

Kaavoituskatsaus 2023



Sisältää kaavoitusohjelman vuosille 2023–2025



Sisällys

Sisällys.....	2
Esipuhe.....	3
Kaavoituskatsaus 2023	4
Kunnan asumiseen varattujen tonttien riittävyys.....	5
Kaavajärjestelmä	8
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	8
Maakuntakaava	8
Yleiskaava	8
Asemakaava.....	9
Ranta-asemakaava	9
Kaavoituksen kulku	10
Vuoden aikana tulleet kaavoitusaloitteet	11
Vuoden aikana (2022-2023)hyväksytyt & voimaan tulleet kaavat	13
Kaavoituksesta toteutukseen	14
Rakennusjärjestys.....	15
Rakennuskiellot ja toimenpiderajoitukset.....	15
Suunnittelutarvealueet.....	16
Kuntarajat ylittävä suunnittelu	17
Kaavoitusohjelma 2023-2025	20
Kaavoituksen ohjelmoinnin lähtökohtia	21
Tavoitteita	22
Yleiskaavoitus.....	25
Asemakaavoitus	29
Nikkilä	30
Söderkulla ja Box.....	35
Talma ja Bastukärr.....	39
Muu Sipoo	43
Parkkipaikalla olevat asemakaavahankkeet.....	44
Nikkilä	44
Talma	45
Söderkulla.....	45
Muu Sipoo	45
Ranta-asemakaavat.....	46
Yhteystiedot	47

Dnro: 491/2023
Maankäyttöjaosto 7.6.2023

Kannen kuva:
Muuan Oy

Esipuhe

Vuosittain laadittava kaavoituskatsaus sisältää katsauksen Sipoon ajankohtaisiin maankäytön kehittämishankkeisiin. Kaavoituskatsaus sisältää kaavoituksen lähivuosien työohjelman, joten sisältö jakautuu menneitä kaavahankkeita ja kaavoituksen käytäntöjä käsittelevään katsausosaan sekä meneillään olevia ja tulevia kaavahankkeita käsittelevään kaavoitusohjelmaosaan.

Kaavoituskatsaus-osiossa kerrotaan muun muassa kaavoitusjärjestelmästä, kaavoitukseen liittyvästä osallistumisesta ja vuorovaikutuksesta, maakunnan liitossa ja seudulla vireillä olevista kaava-asioista sekä muista ajankohtaisista kehittämis- ja yleissuunnitelmista. Katsausosio sisältää myös lyhyet esittelyt vuoden aikana kunnassa hyväksytyistä kaavahankkeista sekä arvion asumiseen varattujen tonttien riittävydestä.

Kaavoitusohjelma on Sipoon kaavoituksen lähivuosien työohjelma. Ohjelmassa huomioidaan lähivuosien suunnittelun ja kaavoituksen painopistealueet ja keskeiset tehtävät. Kaavoitusohjelma laaditaan seuraavalle kolmelle vuodelle yhdenmukaisesti taloussuunnitelman tarkastelukauden kanssa. Kaavoitusohjelmaa päivitetään lähtökohtaisesti vuosittain.

Kaavoitusohjelma-osio sisältää meneillään olevien ja lähivuosina (v. 2023–2024) käynnistyvien yleis- ja asemakaavahankkeiden sekä muiden kaavoituksellisten suunnitteluhankkeiden lyhyet kuvaukset ja arvion suunnittelun etenemisaikataulusta. Kaavoitushankkeiden

tarkka sisältö määritellään kyseisen kaavan laadinnan yhteydessä, ei kaavoitusohjelmassa. Kaavoitushankkeiden priorisointi ja ajoitus perustuu arvioon niiden yleisestä tarpeellisuudesta ja strategiaan tavoitteisiin vastaamisesta, maapoliittisesta valmiudesta viedä kaavaa eteenpäin, keskinäisestä kiireellisyysjärjestyksestä sekä kaavoituksen resursseista. Esitetty valmisteluajataulu on tavoitteellinen, koska kaikki kaavojen aikatauluun vaikuttavat tekijät eivät ole tiedossa tässä vaiheessa. Sipoossa on yhä selvästi enemmän tarpeellisia kaavahankkeita kuin kaavoittajilla on resurssien puitteissa mahdollisuus laatia kaavoja. Tästä syystä on osa kaavahankkeista jouduttu jättämään aiempien vuosien tavoin ns. parkkipaikalle, odottamaan resurssien vapautumista kiireellisimmistä kaavatöistä.

Kaavoitusohjelma on keskeinen kunnan strategian toteuttamisen työkalu. Sipoon voimassa oleva kuntastrategia hyväksyttiin valtuustossa 25.4.2022. Siinä on useita keskeisiä kaavoitusta ohjaavia linjauksia niin monipuolisen ja laadukkaan asumisen mahdollisuuksien kehittämiseksi taajamissa ja kylissä kuin yritystoiminnan ja palvelutarjonnan monipuolistamiseksi ja kasvattamiseksi kunnassa.

Yleiskaavoituksen osalta kaavoitusohjelmakauden keskeisin kaavahanke on koko kunnan yleiskaavan päivittäminen tukemaan osaltaan maankäytön kehittämistä pitkällä aikavälillä kunnan strategian linjausten mukaisesti ja vastaamaan aiempaa paremmin ajankohtaisiin yhteiskunnallisiin muutosiimiöihin maankäytön kehittämisen näkökulmasta. Lisäksi työn alla olevien kyläalueiden osayleiskaavojen laatimisella pyritään parantamaan osaltaan kylien elinvoimaisuutta ja kehittämisen mahdollisuuksia. Kaavoitusohjelmakaudella on tavoitteena saada valmiiksi Pohjois-Paippisten osayleiskaavatyö (G26) sekä Gumbostrand–Västerskog–Hitån osayleiskaavatyö (G27). Lisäksi kaavoitusohjelmakaudella 2023–2025 laaditaan Söderkullan alueelle (sis. Eriksnäsän alue) kaavarunko

ohjaamaan yleisemmällä tasolla alueen kehittämisen periaatteita ja asemakaavoitusta.

Asemakaavoituksen keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa kuntastrategian mukainen kasvu tuottamalla monipuolista, erilaisia asumisen tarpeita vastaavaa kaavavarantoa Nikkilän ja Söderkullan taajamakeskusten ohella myös taajamakeskukseksi tulevaisuudessa kehittyvässä Talmassa. Nikkilässä ja Söderkullassa on priorisoitu uuden strategian mukaisesti erityisesti omakoti- ja pientalotonttivarantoa kasvattavia asemakaavahankkeita, joilla pystytään vastaamaan pientaloasuntojen kasvaneeseen kysyntään. Lisäksi kaavoitusohjelmassa on huomioitu taajamakeskustojen kehittämisen ja tiivistämisen sekä niiden palvelutarjonnan parantamisen tarpeet, ohjelman sisältäen molemmissa taajamissa myös muutamia liike-, palvelu- ja kerrostalorakentamista mahdollistavia asemakaavan muutoshankkeita.

Asuin- ja palvelutonttivarannon kasvattamisen ohella on kaavoitusohjelmaa laadittaessa nähty tärkeänä laajemminkin yritysten määrän sekä työpaikkaomavaraisuuden kasvun mahdollistaminen strategian mukaisesti. Kaavoitusohjelmakaudella kaavoitetaan uusia yritys- ja työpaikka-alueita liikenteellisesti edullisille paikoille suurien liikenneväylien varteen, pääosin nykyisiin työpaikkakeskittymiin tukeutuen (Bastukärr, Box ja Söderkulla).

Lisätietoa kunnan kehittymisestä sekä kaavoituksesta ja kaavoituskohteista on saatavilla verkkosivuiltamme www.sipoo.fi -> Kaavoitus ja kehittäminen.

Yhdyskunnan- ja ympäristön toimiala 7.6.2023

Lue lisää täältä

Kaavoituskatsaus 2023

Kaavoituskatsaus on vuosittain laadittava tiedote kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista. Kaavoituskatsauksen laatimisesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 7 §:ssä. Kaavoituskatsauksen yhtenä tavoitteena on parantaa kuntalaisten mahdollisuuksia osallistua ja vaikuttaa kaavoitukseen sekä tehdä kaavoitusta tutuksi kuntalaisille. Kaavoitusohjelma on Sipoon maankäytön keskipitkän aikavälin toimintaohjelma, jossa linjataan lähivuosien suunnittelun ja kaavoituksen painopistealueet ja keskeiset tehtävät.



Kunnan asumiseen varattujen tonttien riittävyys

Asumisen kaavavarannolla luodaan edellytykset kunnan tavoitellun väestönkasvun toteutumiseen. Sipoon keskimääräinen väestökasvutavoite on valtuustokauden 2022–2025 strategian mukaisesti noin 500 henkilöä/vuosi. Se edellyttää vähintään 25 000 k-m² uutta asuinkaavavarantoa vuosittain. Kaavavarantoa on kuitenkin strategian mukaisesti tavoitteena kasvattaa niin, että kaavoituksella varaudutaan noin 800 asukaan vuosikasvuun. Tämä tarkoittaa noin 40 000 k-m² uutta asuinkaavavarantoa per vuosi. Tavoitteena on monimuotoinen (pientalot ja kerrostalot), vähintään noin kahden vuoden tarpeita vastaava asumisen kaavavaranto sekä Nikkilässä että Söderkullassa, joka mahdollistaa, että puolet Sipoon asuntorakentamisesta toteutetaan pientaloissa.

Riittävällä asumisen kaavavarannolla luodaan edellytykset myös niiden seudullisten asuntotuotantotavoitteiden toteutumiseen, joihin kunta on sitoutunut Helsingin seudun kuntien ja valtion välisessä maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) yhteistyössä. Sipoon valtuusto hyväksyi MAL-sopimuksen vuosille 2020–2031 kokouksessaan 5.10.2020. Sopimuksen pohjaksi laaditussa MAL 2019-suunnitelmassa tavoitteeksi on linjattu seudun pääasiallisen kasvun ohjaaminen nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta kilpailukykyisille alueille. MAL-suunnitelman mukaisesti Sipoon asuntotuotantotavoite on vuosina 2020–2023 keskimäärin 434 asuntoa/vuosi. Tämä edellyttää asuntojen keskikoosta riippuen noin 32 000–39 000 k-m²:n vuosittaista asumisen asemakaavavarannon kaavoittamista.

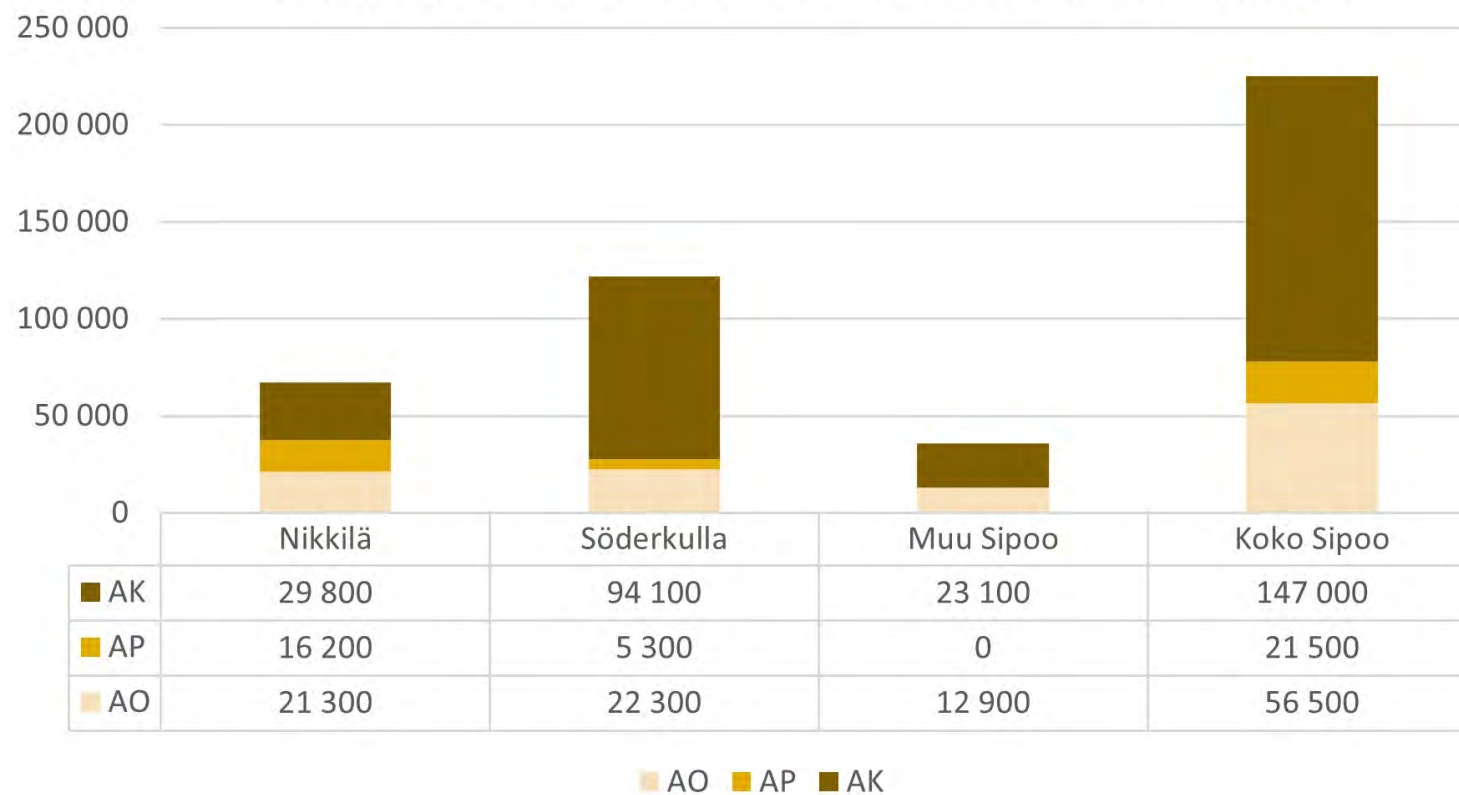
Vuonna 2022 Sipoossa hyväksyttiin yhteensä 36 340 k-m² asemakaavoitettua asuinkerrosalaa. Tästä valtaosa, 32 140 k-m², on omakoti- ja pientalokaavavarantoa (AO ja AP). Kaavaehdotuksena nähtävillä olleissa kaavoissa, jotka on

tarkoitus viedä hyväksymiskäsittelyyn kesään 2023 mennessä on asumisen kaavavarantoa yhteensä noin 172 000 k-m². Tästä pääosa, noin 112 000 k-m², on omakoti- ja pientalokaavavarantoa.

Kokonaisuudessaan Sipoossa on tällä hetkellä asuntotuotantoon soveltuvaa asemakaavoitettua tonttivarantoa yhteensä arviolta 225 000 k-m². Tämä lainvoimainen asuntorakentamisen kaavavaranto mahdollistaa arviolta 3 000 asunnon (joiden keskipinta-ala on väljä, noin 75 k-m²/asunto) tuotannon ja väestön kasvun noin 4 500 asukkaalla (50 k-m²/asukas). Pääosa tämänhetkisestä asumisen kaavavarannosta on kerrostaloasumiseen osoitettuja tontteja (noin 147 000 k-m²). Pientalokaavavarantoa on tällä hetkellä noin 78 000 k-m² etupäässä Söderkullassa Taasjärvi IV -kaava-alueella, Nikkilässä Pohjanniityn kaava-alueella sekä yksityisen omistamilla mailla Majvikissa.

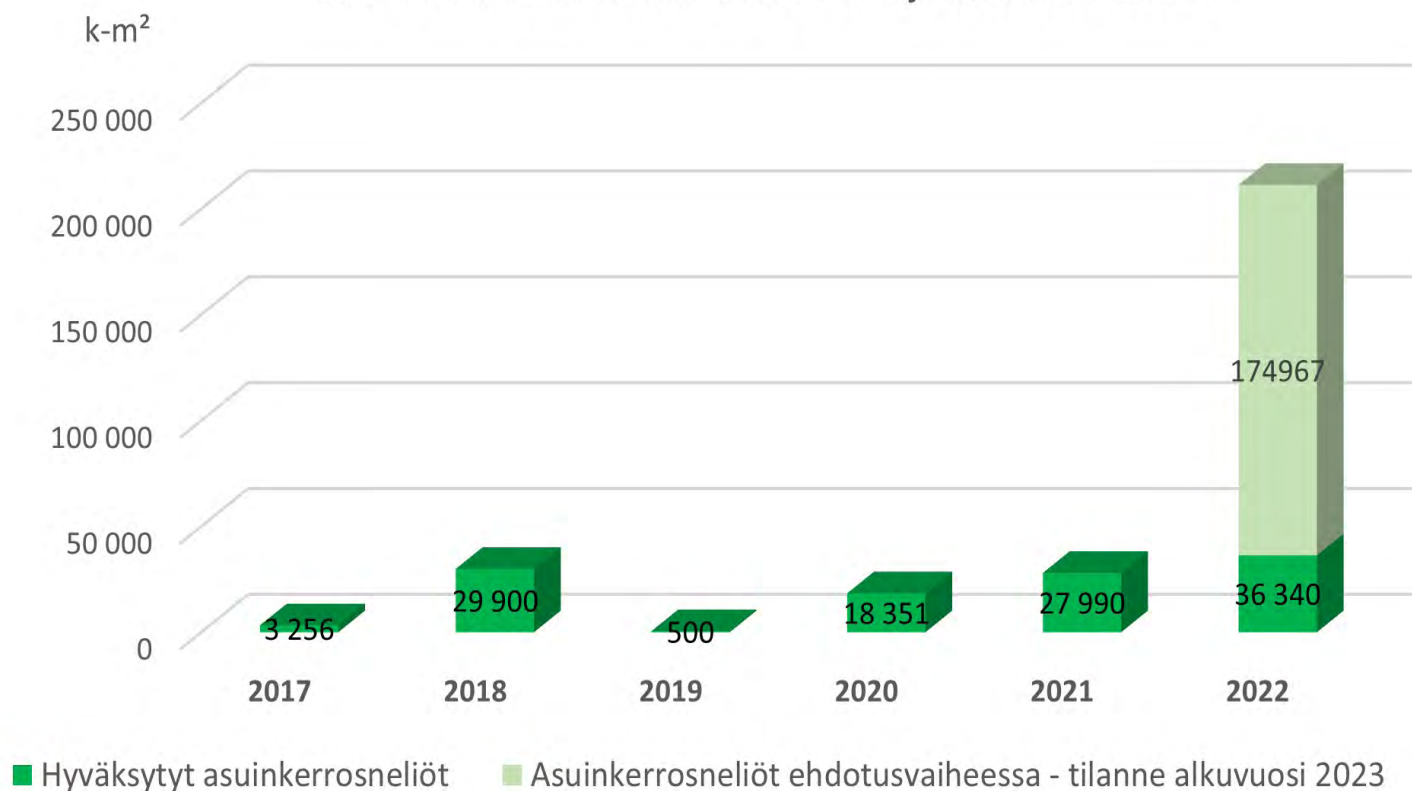
Kunnan myytäviin asuintontteihin voi tutustua internetissä osoitteessa www.sipoo.fi/rakentaminen/tontit/

Asumisen asemakaavavarannon jakautuminen



Kuvaajassa on esitetty asumisen asemakaavavarannon (k-m²) jakautuminen kunnassa. AK=kerrostalovaranto, AP=pientalovaranto ja AO=omakotivaranto.

Hyväksytty asemakaavoitettu asuntokerrosala yhteensä 2017-2022
sekä kaikki ehdotusvaiheessa 2022 ja alkuvuosi 2023



Kaaviossa on esitetty vuosina 2017–2022 hyväksytty asemakaavoitettu asuntokerrosala (k-m²) sekä alkuvuoteen 2023 mennessä ehdotusvaiheessa olevien asemakaavojen asuntokerrosala.

Kaavajärjestelmä

Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmästä säädetään vuoden 2000 alussa voimaan tulleessa maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL). Suomessa on ns. hierarkkinen kaavajärjestelmä, jossa periaatteena on, että laaja-alaisempi ja yleispiirteisempi kaava tai muu suunnitelma ohjaa yksityiskohtaisempaa kaavoitusta. Esitystapa muuttuu sitä tarkemmaksi mitä pienempää aluetta kaava koskee.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on säädetty kaavoista, joilla alueidenkäyttöä voidaan suunnitella sekä niiden sisältövaatimuksista. Maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamia kaavoja ovat maakuntakaava sekä kuntatasolla yleiskaava, osayleiskaava ja asemakaava.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

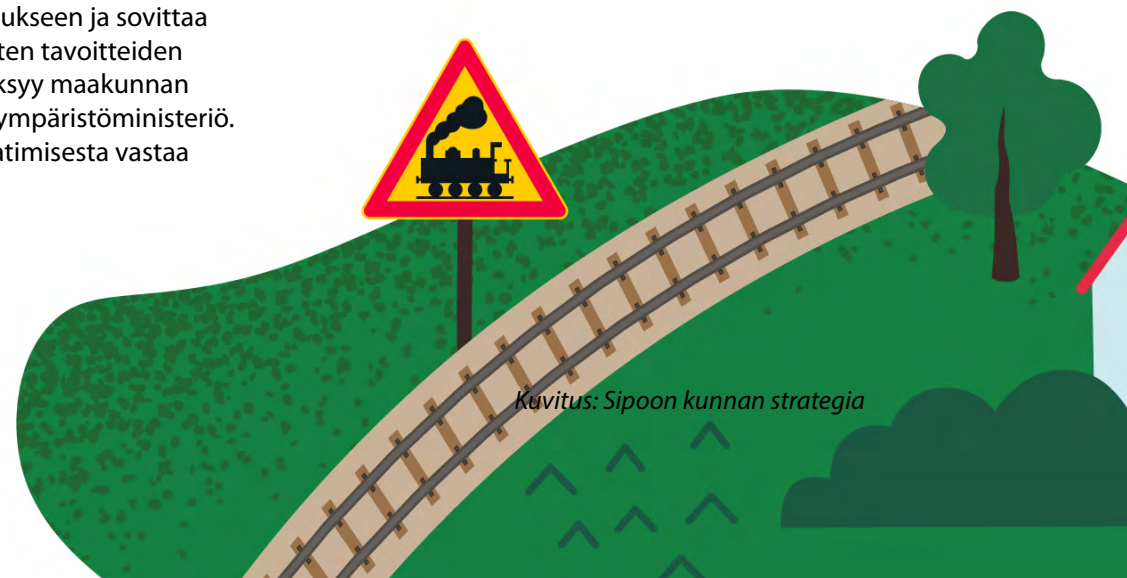
Valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa lainmukaista alueidenkäytön ohjausjärjestelmää. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Kaikilla kaavatasoilla on huomioitava valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet siten, että edistetään niiden toteutumista. Pääsääntöisesti tavoitteet kuitenkin välittyvät kuntien kaavoitukseen maakuntakaavan ohjausvaikutuksen välityksellä. Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1. huhtikuuta 2018.

Maakuntakaava

Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma alueidenkäytöstä maakunnassa. Siinä esitetään alueiden käytön periaatteet ja tarpeelliset alueet maakunnan kehittämisen kannalta. Maakuntakaava on ohjeena yleis- ja asemakaavojen laadinnassa. Se myös välittää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kuntakaavoitukseen ja sovittaa ne yhteen maakunnallisten ja paikallisten tavoitteiden kanssa. Maakuntakaavan laatii ja hyväksyy maakunnan liitto. Kaavan vahvistamisesta päättää ympäristöministeriö. Sipoota koskevan maakuntakaavan laatimisesta vastaa Uudenmaan liitto.

Yleiskaava

Yleiskaava laaditaan koko kunnan alueelle tai osalle kunnan aluetta (osayleiskaava). Myös sektorikohtaisia osayleiskaavoja voidaan laatia, esimerkiksi virkistysalue- tai liikenneosayleiskaava. Yleiskaavassa määritellään kunnan maankäytön päälinjat ja kuntarakenne. Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai osa-alueen yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen ja toimintojen yhteensovittaminen. Siinä esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan alueiden pääkäyttötarkoitus, esim. asumiseen, virkistykseen tai työpaikka- ja liikennealueiksi. Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta sekä muuta suunnittelua ja rakentamista. Yleiskaavan laatii ja hyväksyy kunta.



Kuvitus: Sipoon kunnan strategia

Asemakaava

Asemakaava on yksityiskohtaisin kaavamuoto, joka luo edellytykset rakentamiselle. Asemakaavoja laaditaan taa- jama- tai muille alueille, joille on suunnitteilla tiiviimpää rakentamista. Asemakaavassa määritellään yksityiskoh- taisesti alueidenkäytön järjestäminen, kehittäminen ja rakentamistapa. Siinä suunnitellaan mm. alueiden käyttö- tarkoitus, rakennusoikeus, rakennusten koko ja sijoittelu sekä pysäköintijärjestelyt. Asemakaavalla on rakentamista välittömästi ohjaava vaikutus. Asemakaavan laatii ja hyväksyy kunta.

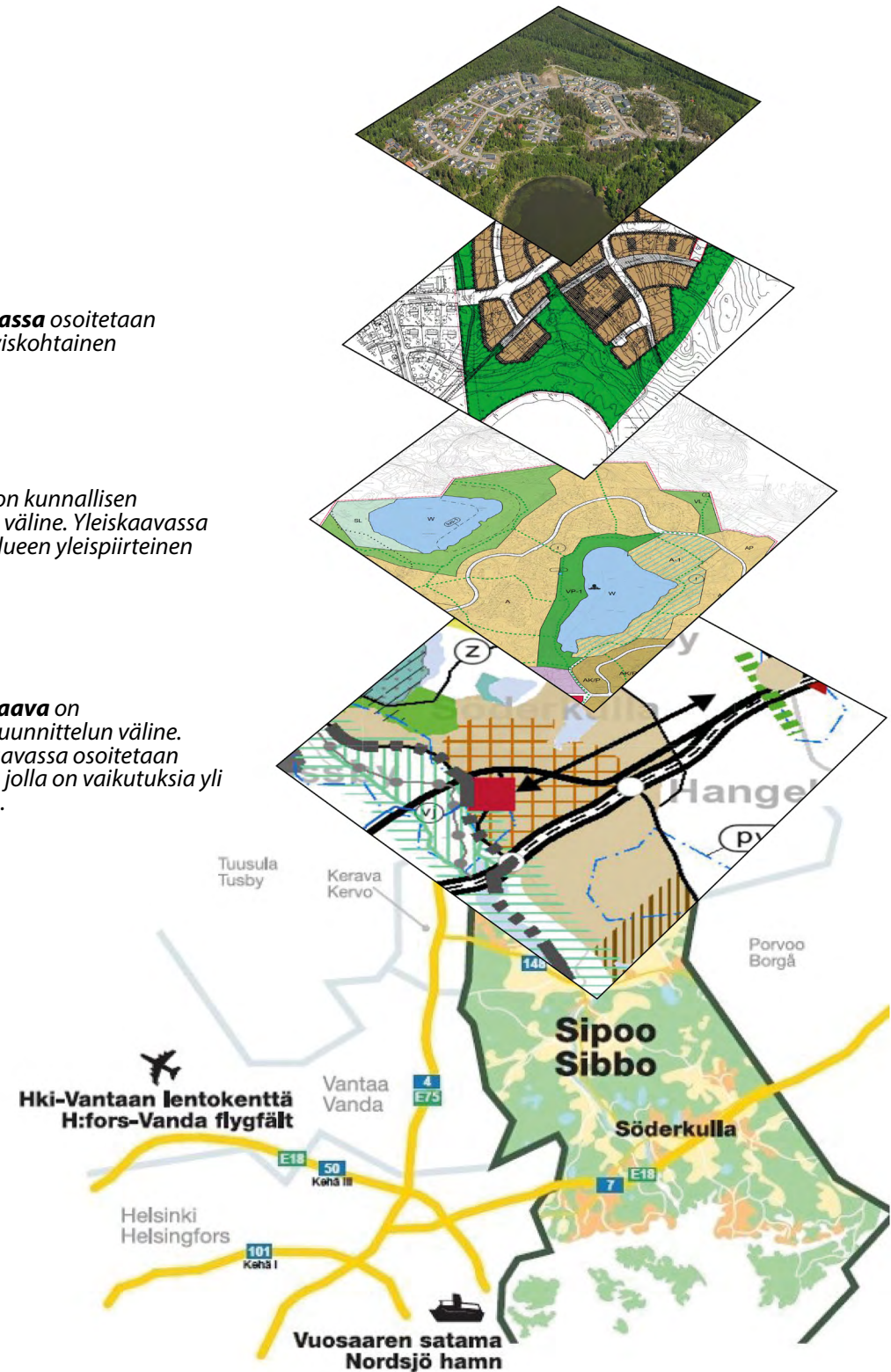
Ranta-asemakaava

Asemakaavasta, jonka tarkoituksena on järjestää pää- asiassa loma-asutusta ranta-alueelle, käytetään nimitystä ranta-asemakaava. Kaavassa annetaan yksityiskohtaiset määräykset loma-asutuksen ja alueen muun käytön järjestämisestä ranta-alueella. Ranta-asemakaava on ainoa kaava, jonka maanomistaja voi laatia. Ennen ranta-ase- makaavan laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan (MRL 74 §). Myös kunta voi laatia ranta-asemakaa- van. Ranta-asemakaava vastaa muodoltaan asemakaavaa, mutta asemakaavassa kunnalle syntyviä veloitteita ei ranta-asemakaava suoraan tuota. Ranta-asemakaavan hyväksyy kunta.

Asemakaavassa osoitetaan alueen yksityiskohtainen maankäyttö.

Yleiskaava on kunnallisen suunnittelun väline. Yleiskaavassa osoitetaan alueen yleispiirteinen maankäyttö.

Maakuntakaava on seudullisen suunnittelun väline. Maakuntakaavassa osoitetaan maankäyttö, jolla on vaikutuksia yli kuntarajojen.



Kaavoituksen kulku

Milloin voit vaikuttaa ja miten?

Kaavoitus on monivaiheinen ja pitkä prosessi aina kaavan vireille tulosta kaavan hyväksymiseen. Erilaisten kaavahankkeiden luonne ja niiden merkittävyys vaikuttavat kaavaprosessiin ja sen pituuteen. Kaavaprosessi kaavoituksen vireille tulemisesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävälle asettamisesta aina asemakaavan lainvoimaisuuskuulutukseen kestää pienissä asemakaavoissa yleensä noin 12 kuukautta. Suurin osa pienten kaavojen kokonaiskestosta kuluu eriasteisiin hallinnollisiin käsittelyihin ja nähtävillä oloihin sekä lainvoimaisuuden odotteluun. Suuritoisten kaavojen kaavoitusprosessi kestää laajemmasta vuorovaikutus-, lausuntomenettelystä sekä erilaisista ja monipuolisista selvitystarpeista johtuen kauemmin.

Kaavoitusta ohjaavan maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan tulee tiedottaa osallisille kaavatyön vaiheista sekä järjestää osallisille mahdollisuus osallistua kaavatyön valmisteluun. Laki asettaa näin vähimmäistason vuorovaikutuksen järjestämiselle kaavatyön aikana. Usein kuitenkin on tarpeen toteuttaa laajempaa vuorovaikutusta ja yhteistyötä osallisten kanssa kaavatyön merkittävydestä johtuen. Erilaisten toimijoiden kanssa tapahtuvan vuorovaikutuksen, yhteistyön ja kumppanuuden kautta kaavahankkeisiin saadaan mukaan monipuolista asiantuntemusta ja tietoa.

Kaavoitusaloitteesta kaavaksi?

Maanomistaja voi tehdä aloitteen kaavan laatimisesta tai muuttamisesta omistamalleen tai hallitsemaalleen 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 osana kaavoitusohjelman käsittelyä kaavoitusohjelmaan otettavista uusista asema- ja yleiskaavatöistä tai mahdollisesta kaavoitusaloitteen hylkäämisestä.

Yksityisten kiinteistönomistajien aloitteesta laadittavat kaavatyöt edellyttävät sopimusta kunnan kanssa (ennen kaavatyön käynnistämistä tehdään ns. kaavoituksen käynnistämissopimus ja viimeistään ennen kaavan viemistä hyväksyttäväksi tulee olla hyväksytty kunnan ja maanomistajan välinen maankäyttösopimus, jossa on sovittu yksityiskohtaisesti kaava-aloitteen tehneen yksityisen tahon osallistumisesta kaavan aiheuttamiin toteuttamiskustannuksiin).

Kaavoitusaloitteen käsittelystä ei peritä maksua, mutta kaikista kaavan laatimiseen liittyvistä kustannuksista vastaa maanomistaja.

Vuoden aikana 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.

Asemakaavamuutos: Boxin käsityöläiskeskus

Tavoitteena on muuttaa voimassa olevan (kaava on tullut voimaan 14.8.2014) asemakaavan rakennusalojen rajoja sekä laajentaa kaava-aluetta 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.

Asemakaavamuutos: K2005 T4, Nikkilä

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



1. Aloitusvaihe

Kaavoitus alkaa kunnan aloitteesta tai maanomistajan hakemuksesta kaavan laatimiseksi tai muuttamiseksi. Kaavoituksen aluksi laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa kerrotaan kaavoituksen päätavoitteet, suunnittelun eteneminen, osallistumismahdollisuudet ja alustava aikataulu. Lisäksi OAS:ssa kuvataan kaavatyön yhteydessä laadittavat selvitykset ja vaikutusten arvioinnit. OAS asetetaan julkisesti nähtäville kunnan verkkosivuille (www.sipoo.fi/kaavoitus-ja-kehittaminen/asetamaaavoitus/ tai www.sipoo.fi/kaavoitus-ja-kehittaminen/yleiskaavoitus/) sekä Sipooinfo Nikkilään Nikkilän pääkirjastossa ja Etelä-Sipoon kaavojen osalta myös Sipooinfo Söderkullaan Söderkullan kirjastoon. Osallisilla on mahdollisuus kertoa mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan laatijalle, ja suunnitelmaa voidaan täydentää saadun palautteen pohjalta kaavatyön aikana.

Aloitusvaiheessa kaavan vireille tulosta ilmoitetaan kuulutuksella kunnan internet-sivuilla, ja Sipooinfo Nikkilässä Nikkilän pääkirjastossa ja Etelä-Sipoon kaavojen osalta myös Sipooinfo Söderkullassa Söderkullan kirjastossa sekä paikallisissa sanomalehdissä (Sipoon Sanomat ja Östnyland).

Laajoissa ja merkittävissä kaavahankkeissa osallisten näkökulmia pyritään selvittämään jo kaavatyön aloitusvaiheessa esimerkiksi työpajan tai kyselyn avulla.

2. Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa tehdään pääosa varsinaisesta suunnittelutyöstä. Suunnittelua varten kerätään erilaista lähtötietoa suunnittelualueesta, tehdään tarvittavia selvityksiä, arvioidaan suunnitelman vaikutuksia, käydään neuvotteluita eri tahojen kanssa ja pohditaan eri vaihtoehtoja.

Valmisteluvaiheessa valmistellaan kaavaluonnos tai vaihtoehtoisia luonnoksia. Kaavan valmisteluaineisto, joka käsittää useimmiten kaavaluonnoksen tai -luonnokset, asetetaan maankäyttöjaoston päätöksellä nähtäville mielipiteiden kuulemista varten. Kaavaluonnosta ei kuitenkaan aina ole

tarpeen laatia, kuten esimerkiksi silloin, jos kaavaratkaisulle ei ole vaihtoehtoja, joita pitäisi tutkia ja arvioida. Valmisteluaineisto nähtävillä olosta ilmoitetaan kuulutuksella kunnan internet-sivuilla, ja Sipooinfo Nikkilässä Nikkilän pääkirjastossa ja Etelä-Sipoon kaavojen osalta myös Sipooinfo Söderkullassa Söderkullan kirjastossa sekä paikallisissa sanomalehdissä (Sipoon Sanomat ja Östnyland).

Mielipiteen voi antaa joko suullisesti tai kirjallisesti kaavan suunnittelijalle, mutta dokumentoinnin helpottamiseksi jälkimmäinen tapa on suositeltava. Viranomaisilta ja tarvittavilta muilta tahoilta (esim. yhdistyksiltä) pyydetään valmisteluaineistosta lausunnot.

Jos kaava on suuri ja kiinnostusta herättävä, valmisteluvaiheessa järjestetään yksi tai useampi tiedotus- ja keskustelutilaisuus. Näistä tilaisuuksista ilmoitetaan kuulutuksessa samalla, kun tiedotetaan valmisteluaineiston nähtävillä olosta. Kaavaprosessin aikana voidaan hyödyntää tapauskohtaisesti erilaisia osallistumis- ja vuorovaikutustapoja.

Kaavan valmisteluvaihe on osallistumisen kannalta keskeisin suunnitteluvaihe, sillä suunnitelmat eivät ole lopulliseen muotoonsa hiottuja ja muutosten tekeminen on näin helpompaa kuin myöhemmissä vaiheissa.

3. Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheessa kaavaluonnos jalostetaan saadun palautteen pohjalta kaavaehdotukseksi. Kaavaehdotus käsitellään maankäyttöjaostossa, joka lähettää kaavaehdotuksen kunnanhallituksen käsittelyyn. Kaavaehdotus asetetaan kunnanhallituksen päätöksellä virallisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi (vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavamuutosehdotus vähintään 14 päivän ajaksi). Vaikutuksiltaan vähäiset kaavat asetetaan nähtäville maankäyttöjaoston päätöksellä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kuulutuksella kunnan internet-sivuilla, ja Sipooinfo Nikkilässä Nikkilän pääkirjastossa ja Etelä-Sipoon kaavojen osalta myös Sipooinfo Söderkullassa Söderkullan kirjastossa sekä paikallisissa

sanomalehdissä (Sipoon Sanomat ja Östnyland).

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausuntoja tarvittaessa viranomaisilta ja tahoilta, joiden toimialaa kaavassa käsitellään. Osalliset voivat nähtävillä olon aikana jättää kaavaehdotuksesta kirjallisia muistutuksia kunnanhallitukselle, osoitteella kirjaamo@sipoo.fi tai Sipoon kunta, Kirjaamo, PL 7, 04131 SIPOO

4. Hyväksymisvaihe

Kaavoittaja käy läpi kaavaehdotuksesta annetut lausunnot ja muistutukset sekä antaa niihin perustellut vastineet. Saatujen lausuntojen ja muistutuksien perusteella kaavaehdotusta voidaan vielä tarkistaa ennen varsinaisia hyväksymiskäsittelyjä. Mikäli kaavaehdotusta muutetaan olennaisesti, se asetetaan uudelleen nähtäville korjattuna kaavaehdotuksena.

Yleiskaavat ja merkittävät asemakaavat hyväksyy valtuusto maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen esityksestä. Ei-merkittävät asemakaavat hyväksyy kunnanhallitus ja vaikutuksiltaan vähäiset kaavat maankäyttöjaosto. Hyväksymisen jälkeen alkaa valitusaika, jolloin päätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valitusajan umpeuduttua kaavan voimaantulosta kuulutetaan, mikäli valituksia ei ole jätetty.

Kaava tulee voimaan, kun siitä ilmoitetaan kuulutuksella kunnan internet-sivuilla, ja Sipooinfo Nikkilässä Nikkilän pääkirjastossa ja Etelä-Sipoon kaavojen osalta myös Sipooinfo Söderkullassa Söderkullan kirjastossa sekä paikallisissa sanomalehdissä (Sipoon Sanomat ja Östnyland).

Lue lisää täältä

Vuoden aikana (2022-2023) hyväksytyt & voimaan tulleet kaavat

T6 Taasjärven itäpuolen asemakaava

Asemakaava mahdollistaa alueen kehittämisen pientaloalueena, huomioiden nykyisen pienipiirteisen huvilamaisen rakennuskannan ja maisema-arvojen säilymisen. Asemakaava tuo alueelle rakennusoikeutta yhteensä 30 650 k-m². Kaavassa on osoitettu yhtiömuotoisia pientalotontteja kahdeksan kappaletta (näillä on rakennusoikeutta yhteensä 10 100 k-m²), ja omakotitontteja yhteensä 157 kpl, joista uusia on 59 kpl. Lisäksi kaava mahdollistaa yleiskaavan mukaisen Taasjärveä kiertävän kokoojakadun rakentaminen.

Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan kokouksessaan 12.12.2022. Kaavan hyväksymispäätöksestä on jätetty kaksi valitusta Helsingin hallinto-oikeudelle. Kunnanhallitus määräsi kokouksessaan 27.2.2023 kaavan tulemaan voimaan niiltä osiin, johon valituksien ei voida katsoa kohdistuvan.

BA4 Bastukärr 2 asemakaavamuutos

Kaavamuutos oli luonteeltaan tekninen, jossa tavoitteena oli parantaa kortteleiden toimivuutta niitä yhdistelemällä. Korttelien toiminnot säilyivät ennallaan. Asemakaava tuli voimaan 3.11.2022.

B17 Majvik 1 asemakaava, maatalousalueet

Asemakaava mahdollistaa Majvikin tilan ja Svartvikin puutarhan elinkeinotoiminnan kehittämisen ja niihin liittyvän asuinrakentamisen. ELY-keskuksen jättämän oikaisuohotuksen pohjalta korjattu ja hyväksytty (valtuusto 13.12.2021) asemakaava tuli voimaan 14.7.2022.

M2 Massbyn ratsastuskeskus

Asemakaava mahdollistaa nykyisen ratsastuskeskuksen laajentamisen sekä muutamien uusien omakotitalojen rakentamisen alueelle. Asemakaava tuli voimaan 11.8.2022.

S31 Uuden Porvoontien kaupankortteli asemakaava

Asemakaava mahdollistaa uuden kaupanyksikön rakentamisen Söderkullan keskustaan. Asemakaava tuli voimaan 18.8.2022.

TM3 Talma Hills loma-asunnot

Asemakaava mahdollistaa 15 loma-asunnon rakentamisen alueelle olemassa olevien golftoimintojen ja hyvien ulkoilualueiden yhteyteen, Talman osayleiskaavavartokaisun mukaisesti. Asemakaava tuli voimaan 16.3.2023.

Lisätietoa voimassa olevista yleis- ja asemakaavoista löytyy kunnan kaavoituksen nettisivuilta: <https://www.sipoo.fi/kaavoitus-ja-kehittaminen/voimaan-tulleet-yleiskaavat/> ja <https://www.sipoo.fi/kaavoitus-ja-kehittaminen/voimaan-tulleet-asekaavat/>



Kaavoituksesta toteutukseen

Asemakaavoja laaditaan Sipoossa lainvoimaisen yleiskaavan 2025 perusteella pääasiassa kunnan taajamiin. Kaava luo perustan alueen rakentamiselle. Asemakaavan valmistuttua ja saatua lainvoiman voidaan aluetta lähteä toteuttamaan. Ennen alueen tonttien myyntiä ja talojen rakentamista on alueen kunnallistekniikka eli kadut sekä vesi- ja viemäriverkosto rakennettava. Sipoossa alueen kunnallistekniikan suunnittelua tehdään jo asemakaavoituksen rinnalla, jotta asemakaavassa pystytään huomioimaan kunnallistekniikan tilatarpeet tarvittavilta osin ja toisaalta pystytään valmistautumaan entistä paremmin tuleviin kunnallistekniikan investointitarpeisiin.

Varsinaiset katu- ja muut kunnallistekniset suunnitelmat voidaan hyväksyä vasta, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Kun kunnallistekniset suunnitelmat ovat saaneet lainvoiman, voidaan alueen rakentaminen käynnistää.

Asemakaava-alueen tonttien myynti tulee ajankohtaiseksi kunnallistekniikan rakentamisen myötä ja kun tontit on lohkottu omiksi kiinteistöikseen. Yleensä uuden alueen kadut rakennetaan aluksi sorapintaisiksi ja päällystetään sen jälkeen, kun kadun varren tontit ovat rakentuneet.

Asemakaavan mukaiset puistot ja virkistysalueet saatetaan toteuttaa vasta, kun alueen muu rakentaminen on jo hyvällä mallilla. Samoin kaavassa mahdollisesti osoitetut julkiset palvelut, kuten päiväkodit ja koulut rakennetaan sitä mukaan, kun tarve niin edellyttää.

Kaavojen toteutuksesta ja toteutuksen valvonnasta vastaavat seuraavat yksiköt:

Katu- ja viheralueet -yksikkö huolehtii liikenneväylien, torien, puistojen ja leikkipaikkojen rakentamisesta ja kunnossapidosta. Myös kunnan metsien hoito sekä jätelain, romuajoneuvolain ja yksityisistä teistä annetun lain mukaisten tehtävien hoito ovat tärkeä osa katu- ja viheralueet yksikön toimintaa.

Rakennusvalvonta valvoo rakentamista sekä rakennettua ympäristöä. Rakennusvalvonnan tehtävänä on tuottaa hyvää kuntakuvaa ja viihtyisää elinympäristöä sekä huolehtia teknisten rakentamismääräysten täyttymisestä ja kaavoituksen toteutumisesta.

Ympäristövalvonta -yksikön tehtäviin kuuluu mm. seuraavien asioiden valmistelu ja/tai valvonta: ympäristöluvut, maa-aineisluvut, laitosten rekisteröinti, meluntorjunta, maatalouden ympäristönsuojelu, haja-asutuksen talousjätevesien käsittely (esim. poikkeamishakemukset, haittavalitukset), vapautukset vesi- ja viemärlaitokseen liittymisestä, oja-asiat (ojitus, ojariidat ym.), vesiensuojelu sekä jätelain valvonta (esim. roskaantumiset).

Toimitilapalvelut -yksikkö hoitaa kunnan rakennusten kunnossapitoa ja rakennuttamista sekä osassa rakennuksia myös siivouksen ja kiinteistönhoidon.



Tietoa ajankohtaisista kunnan kaava- ja kehittämishankkeista saa myös kunnan somekanavia seuraamalla!

Ota seurantaan Sipoo rakentaa ja kehittää -Facebook-sivu, niin kuulet viimeisimmät uutiset ympäri Sipoota käynnissä olevien kunnan kehittämis-, kaavoitus- ja rakennushankkeiden etenemisestä! Sivulle päivitetään aktiivisesti ajankohtaista tietoa muun muassa kaavaprosessien vaikuttamis- ja osallistumismahdollisuuksista.

Lue lisää täältä

Rakennuskiellot ja toimenpiderajoitukset

Kunta voi määrätä suunnittelualueelle rakennuskiellon yleiskaavan ja asemakaavan laadinnan yhteydessä. Suunnittelualueiden rakennuskieltoon asettamista arvioidaan kaavaprosessien käynnistämisen yhteydessä kaavakohtaisesti.

Alueen asettaminen rakennuskieltoon on tarpeen, mikäli alueelle kohdistuu rakentamispaineita ja halutaan estää järjestymättömän asutuksen muodostumista ja muuta haittaa kaavoituksen toteuttamiselle. Pääsääntöisesti kaikki osayleiskaavoitettavat alueet asetetaan rakennuskieltoon kaavaprosessin alussa, mutta asemakaavoituksen yhteydessä rakennuskieltoon asettaminen on harvinaisempaa.

Yleiskaavatyön käynnistyessä voidaan rakennuskiellon yhteydessä asettaa kaava-alueelle myös MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, jolloin alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman lupaa.

Em. toimenpiderajoitus on voimassa myös:

- asemakaava-alueella;
- ranta-asemakaava-alueella, jos ranta-asemakaavassa niin määrätään;
- yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään, lukuun ottamatta puiden kaatamista yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueeksi osoitetulla alueella sekä
- alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi

Maisematyölupaa ei kuitenkaan tarvita yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn

rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin. Lupa ei ole myöskään tarpeen, jos toimenpide perustuu maantielain mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain mukaiseen hyväksytyyn ratasuunnitelmaan. Maisematyölupaa koskevia säännöksiä ei sovelleta sellaiseen maa-ainesten ottamiseen, johon tarvitaan maa-aineslaissa tarkoitettu lupa.

Sipoossa ei ole tällä hetkellä alueita, joissa on voimassa oleva rakennuskielto.

Lisätietoja rakennuskielloista löytyy kunnan nettisivuilta osoitteesta: www.sipoo.fi/kaavoitus-ja-kehittaminen/rakennuskiellot/

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on maankäyttö- ja rakennuslakia sekä maankäyttö- ja rakennusasetusta ja kunnan kaavoja täydentävä asiakirja. Rakennusjärjestys antaa siten kaavoitusta ja muuta rakentamista ohjaavaa lainsäädäntöä täydentäviä paikallisista oloista johtuvia tarpeellisia määräyksiä suunnitelmallisesta ja sopivasta rakentamisesta. Rakennusjärjestys osoittaa kunnan tavoitteet ja vaatimukset rakentamiselle ja antaa muita sääntöjä täydentävää tietoa rakentajille ja suunnittelijoille. Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty (MRL 14.4 §).

Valtuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen muutoksen 14.6.2021. Muutoksen keskeisenä tavoitteena on täydentää voimassa olevaa rakennusjärjestystä uudella sivuasuntomääräyksellä Helsingin hallinto-oikeuden

ja Korkeimman hallinto-oikeuden perustelut asiasta huomioon ottaen. Rakennusjärjestyksen hyväksymispäätöksestä on valitettu.

Sipoon kunnassa voimassa olevaan rakennusjärjestykseen (KHO 15.1.2020) ja rakennusjärjestyksen täydentämistyöhön voi tutustua kunnan verkkosivuilla osoitteessa: www.sipoo.fi/palvelu/rakennusjarjestys/

Suunnittelutarvealueet

Koko Sipoon kunta on MRL:n 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta, lukuun ottamatta asemakaavoitettuja tai ranta-asemakaavoitettuja alueita.

Suunnittelutarvealueilla tarkoitetaan alueita, joiden käyttöön liittyvien yhteisten tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen tai vapaa-alueiden järjestämiseen. Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Kunta voi lisäksi yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi alueita, joilla niiden sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai joilla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Tällainen suunnittelutarvealuepäätös on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.

Suunnittelutarvealueella rakentaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei aiheuttaa haitallista yhdyskuntakehitystä ja rakentamisen on oltava sopivaa maiseman kannalta. Se ei saa vaikeuttaa erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilymistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.



Kuntarajat ylittävä suunnittelu

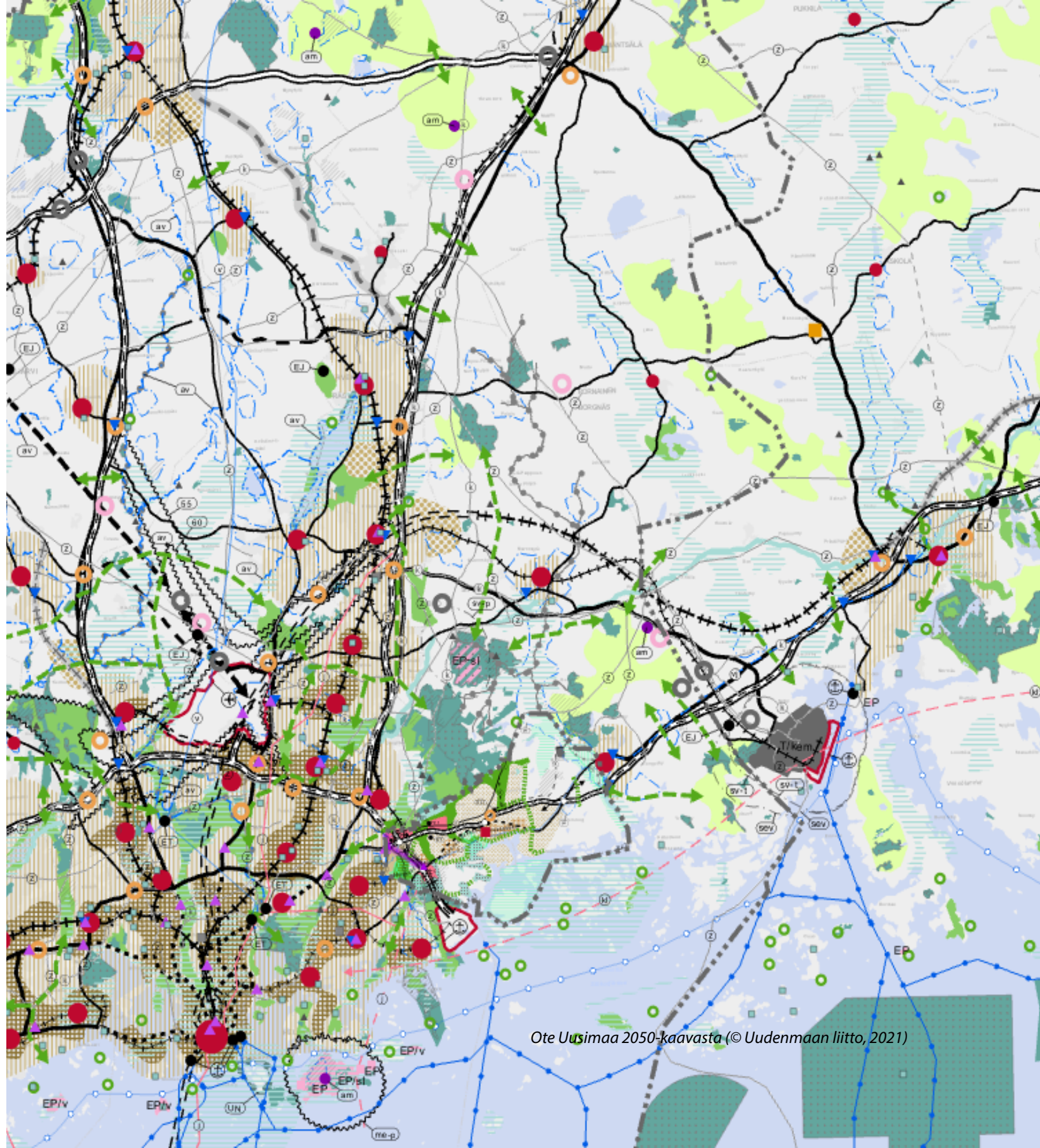
Maakuntakaava

Maakuntakaavassa suunnitellaan yleispiirteisesti alueiden käyttöä maakunnan alueella. Kaavassa ratkaistaan usean kunnan osalta aluerakenteen periaatteellisia kysymyksiä. Maakuntakaavan tarkasteluajanjakso ulottuu 20–30 vuotta tulevaisuuteen. Kaavan laatii maakunnan liitto ja sen hyväksyy maakuntavaltuusto. Maakuntakaavan vahvistaa ympäristöministeriö.

Vaihemaakuntakaavasta on kyse silloin, kun kaavassa käsitellään vain niitä aihealueita, joissa uusille suunnitelmille on tarvetta. Vaihekaava voidaan laatia myös tietyllä maakunnan osa-alueella.

Maakuntakaava ohjaa kuntien kaavoitusta sekä viranomaisten muuta alueiden käytön suunnittelua. Maakuntakaavan ylikunnalliset linjaukset tarkentuvat kuntien laatimien yleis- ja asemakaavojen kautta. Maakuntakaavalla ei rajoiteta kuntakaavoituksen ratkaisuja sellaisissa asioissa, joihin ei liity valtakunnallisia, maakunnallisia tai seudullisia tarpeita. Maakuntakaava ei ole voimassa lainvoimaisen yleiskaavan alueella, mutta se on ohjeena silloin, kun yleiskaavaa muutetaan.

Sipoon kunta kuuluu Uudenmaan liittoon, joka vastaa Uudellamaalla maakuntakaavan laatimisesta.



Ote Uusimaa 2050-kaavasta (© Uudenmaan liitto, 2021)

Uusimaa-kaava 2050

Uusimaa-kaava 2050 on nimi uudelle maa-
kuntakaavakokonaisuudelle, joka koostuu kolmesta
oikeusvaikutteisesta kaavasta: Helsingin seudun, Länsi-Uu-
denmaan ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavoista.
Seutujen kaavojen taustavisiona toimii strateginen,
oikeusvaikutuksen Uudenmaan rakennesuunnitelma.
Kaavakokonaisuus kattaa koko Uudenmaan maakunnan
alueen lukuun ottamatta Östersundomin aluetta Helsin-
gissä, Sipoossa ja Vantaalla.

Korkein hallinto-oikeus on antanut 13.3.2023 päätöksensä
Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuuteen kohdistuneista va-
lituksista. Näiden päätösten myötä kaavakokonaisuuteen
kuuluvat Helsingin seudun, Länsi-Uudenmaan ja Itä-Uu-
denmaan vaihemaakuntakaavat ovat saaneet lainvoiman.
Päätöksistä ei voi enää valittaa.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisujen myötä Helsin-
gin seudun ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavojen
hyväksymistä koskevat maakuntavaltuuston päätökset
jäävät kokonaisuudessaan voimaan.

Maakuntavaltuuston päätös Länsi-Uudenmaan vaihema-
kuntakaavan hyväksymisestä jää myös voimaan, lukuun
ottamatta määräystä seudullisesti merkittävän vähittäis-
kaupan suuryksikön koon alarajasta taajamatoimintojen
kehittämisyöhykkeellä.

Voimaantumisen myötä kaavakokonaisuus korvaa aiemmin
voimassa olleet maakuntakaavat, lukuun ottamatta
Östersundomin alueen maakuntakaavaa, 4. vaihemaakun-
takaavan tuulivoimaratkaisua.

Lue lisää: www.uudenmaanliitto.fi/uusimaakaava

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava kattaa koko
Uudenmaan, lukuun ottamatta Östersundomin aluetta.
Maakuntakaava tuli korkeimman hallinto-oikeuden
päätöksen jälkeen lainvoimaiseksi toukokuussa 2020.

Uusimaa-kaavan kokonaisuuden tultua pääosin voimaan,
4. vaihemaakuntakaavasta jää voimaan kaavan tuulivoi-
maratkaisu, joka käsittää neljä tuulivoiman tuotantoon
soveltuvaa aluetta Porvoossa, Loviisassa ja Lapinjärven
alueilla. Myös kaavaratkaisuun kuuluva paikallista tuuli-
voimaa (alle 10 voimalaa) koskeva suunnittelusuositus jää
osin voimaan.

Lue lisää: [https://uudenmaanliitto.fi/
uudenmaan-neljas-vaihemaakuntakaava-tuulivoima/](https://uudenmaanliitto.fi/uudenmaan-neljas-vaihemaakuntakaava-tuulivoima/)

**Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, Östersun-
domin alue** kattaa Helsingin Östersundomista Sipoon
Söderkullaan ulottuvan alueen sekä osan Vantaan
Länsisalmea. Maakuntakaava tuli korkeimman hallinto-oi-
keuden päätöksen jälkeen lainvoimaiseksi toukokuussa
2021.

Kaavassa käsitellään kaikki keskeiset alue- ja yhdyskun-
tarakenteen teemat, ja se on osa Uudenmaan toista
vaihemaakuntakaavaa. Östersundomin aluetta ei käsitellä
Uusimaa-kaavan kokonaisuuteen sisältyvässä Helsingin
seudun vaihemaakuntakaavassa.

Lue lisää: www.uudenmaanliitto.fi/ostersundom

Helsingin seudun MAL (maankäytön, asumisen ja liikenteen) -yhteistyö

Helsingin seudun 14 kuntaa tekevät maankäyttöä, asu-
mista ja liikennettä koskevaa strategista yhteistyötä muun
muassa MAL-neuvottelukunnan puitteissa.

Vuonna 2019 valmistui MAL 2019 -suunnitelma, joka toimii
pohjana uudelle MAL-sopimukselle vuosille 2020–2031.
Sipoon valtuusto hyväksyi MAL-sopimuksen vuosille
2020–2031 kokouksessaan 5.10.2020.

Sopimuksessa määritellään tavoitetila 12-vuotisen sopi-
muskauden osalta Helsingin seudulle sekä kehityspolku
tämän tavoitetilan saavuttamiseksi. Pidemmän aikavälin
tavoitteet ovat voimassa 2020–2031. Sopimuksessa esitet-
tävät konkreettiset toimenpiteet koskevat sopimuskauden
ensimmäistä nelivuotisjaksoa 2020–2023.

Sopimuksen lähtökohtana on Helsingin seudun maankäyt-
tö, asuminen ja liikenne 2019 -suunnitelma (MAL 2019),
joka on valmisteltu yhteistyössä seudun kuntien, HSL:n
sekä valtion ympäristö- ja liikennehallinnon toimijoiden
kesken.

MAL 2019 on strateginen suunnitelma, jossa kuvataan,
miten seutua kokonaisuutena pitäisi kehittää vuosina
2019–2050. Suunnitelmassa on erityisesti kiinnitetty
huomiota maankäytön, asumisen ja liikenteen entistä
tiiviimpään yhtäaikaiseen tarkasteluun, vaikutusten
arviointiin ja laajaan sidosryhmien vuoropuheluun.

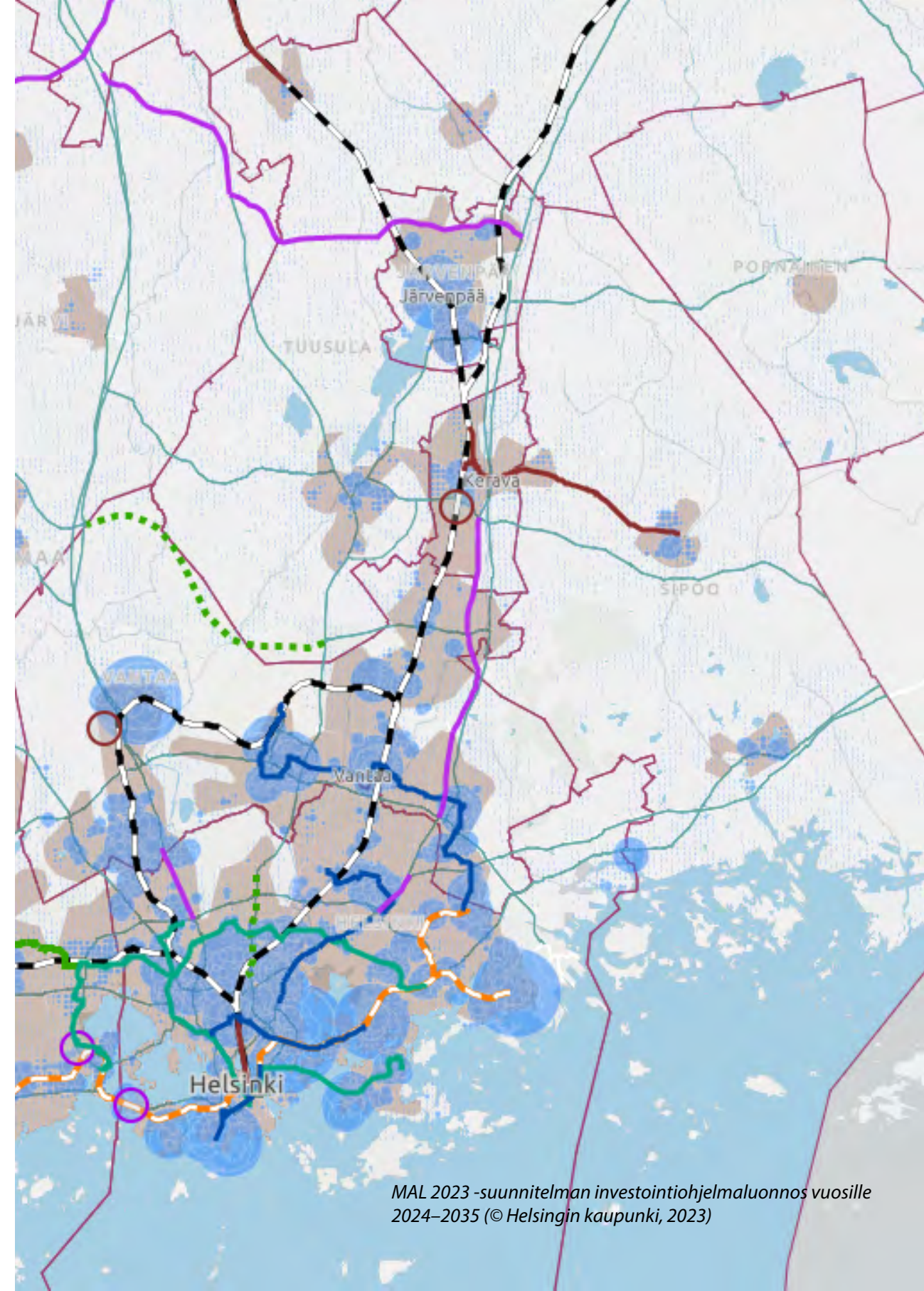
MAL 2019 -suunnitelman visiona on vetovoimainen,
monipuolista asumista tarjoava Helsingin seutu, jossa
on omalmeisten keskustien verkosto ja jossa liikutaan
paljon jalan, pyöräliikenteellä ja joukkoliikenteellä. Visiota
konkretisoivat neljä kärkitavoitetta: vähäpäästöinen,
houkutteleva, elinvoimainen ja hyvinvoiva. MAL 2019
-suunnitelman sitovana tavoitteena on leikata seudun
liikenteen päästöjä 50 %:lla vuoteen 2030 mennessä
(vertailuvuosi 2005).

Suunnitelmassa on osoitettu konkreettiset toimet, joilla tavoitteisiin päästään 2030 mennessä. Näitä ovat muun muassa seudullisesti määritellyt maankäytön ensisijaiset kehittämissuunnitelmat, kuntakohtaiset asuntorakentamisennusteet ja asemakaavatavoitteet sekä ennen vuotta 2030 aloitettavat liikennehankkeet ja -toimenpiteet. Suunnitelma sisältää lakisääteisen Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman.

Suunnitelma on hyväksytty vuonna 2019 HSL:n hallituksessa, Helsingin seudun yhteistyökokouksessa (HSYK), KUUMA-johtokunnassa sekä useimmissa seudun kunnissa (Sipoon kunnanhallituksessa 18.6.2020 § 223).

Vuonna 2020 käynnistyi uuden MAL 2023 -suunnitelman valmistelutyö. Se täsmentää ja tarkistaa edellistä MAL 2019 -suunnitelmaa päivittyvien tavoitteiden ja toimintaympäristömuutosten perusteella. MAL 2023 -suunnitelma on keskipitkän aikavälin strateginen seudullinen suunnitelma, jonka tavoitevuosi on 2040. MAL 2023-suunnitelma toimii jälleen lähtökohtana valtion ja kuntien väliselle MAL-sopimukselle, jossa sovitaan tärkeimmistä lähivuosien maankäytön, asumisen ja liikenteen toimenpiteistä Helsingin seudulla. MAL 2023-suunnitelman versio 1 hyväksyttiin 4.3.2022 MAL-neuvottelukunnan ja HLJ-toimikunnan yhteiskokouksessa. Suunnitelman pohjana toimivat yhteisesti hyväksytyt visio ja tavoitteet (HSL-hallitus 8.2.2022, HSYK 16.2.2022, KUUMA-johtokunta 17.3.2022). Suunnitelmaluonnos on hyväksytty HSL:n hallituksessa 28.3.2023 ja HSYK:n kokouksessa 29.3.2023 ja toimitettu kuntiin lausuntokierrokselle 3.4.2023. Kunnilta on pyydetty lausunnot suunnitelmasta toimitettaviksi 25.5.2023 mennessä.

Lisätietoa MAL-yhteistyöstä ja suunnitelmasta: <https://www.hsl.fi/hsl/mal/mal-2023>



MAL 2023 -suunnitelman investointiohjelmaluonnos vuosille 2024–2035 (© Helsingin kaupunki, 2023)

Kaavoitusohjelma 2023-2025

Kaavoitusohjelma on Sipoon maankäytön keskipitkän aikavälin toimintaohjelma, jossa linjataan lähivuosien suunnittelun ja kaavoituksen painopistealueet ja keskeiset tehtävät.



Kaavoituksen ohjelmoinnin lähtökohtia

Kaavoitus tukee koko fyysisen ympäristön toteutusketjua: maanhankinnasta suunnitteluun ja toteutukseen. Kaavoituksen ohjelmoinnilla pyritään varmistamaan riittävän tonttivarannon lisäksi se, että tontit sijaitsevat alueellisesti tasapainoisesti kunnan eri taajama-alueilla ja mahdollistavat monipuolisen asunto- ja työpaikkatuotannon. Kaavoituksen ohjelmointi on tärkeää myös yhdyskuntatekniikan investointien ennakoinnin ja hallittavuuden, palvelutarjonnan riittävyyden ja saatavuuden kannalta sekä palveluiden tuottamiseen tarvittavien investointien ennakoinnin näkökulmasta.

Kaavoitusohjelma on yksi keskeisistä välineistä, joilla ohjataan tavoitteiden toteuttamista hallitusti ja suunnitelmallisesti. Tavoitellun kasvun saavuttaminen edellyttää koko tonttituotantoprosessin kehittämistä ja sen yhteensovittamista palvelutuotannon kanssa siten, että kasvu on sekä laadukasta että hallittua kuntatalouden ja palvelutarpeiden näkökulmasta. Tähän haasteeseen vastaamiseksi kunnassa on kehitetty ns. Kympin prosessia, jolla on tarkoitus sovittaa saumattomasti yhteen maapoliittiset toimet, kaavoitus, yhdyskuntatekniikan ja palveluverkon rakentaminen ja palveluiden tuottaminen sekä ohjelmoida alueiden rakentaminen. Tavoitteena on kunnan kasvutavoitteisiin vastaaminen hallitusti ja kustannustehokkaasti.

Kympin prosessin ajatuksen mukaisesti kaavoitusohjelmaan on pyritty valitsemaan sellainen kaavahankepaletti, joka vastaa käytettävissä olevien resurssien puitteissa parhaiten asetettuihin tavoitteisiin. Kaavoittajaresurssien näkökulmasta tämä tarkoittaa käytännössä sitä, ettei vaativia asemakaavahankkeita voi olla yhtä kaavoittajaa kohden työn alla kuin yhdestä kahteen. Pienitöisiä ja vaikeuksiltaan vähäisiä kaavoja voi olla työn alla useampia. Lisäksi on tarkasteltu, kuinka kaavahankkeita pystytään viemään eteenpäin suhteessa käytössä oleviin asiantuntijamäärärahoihin (käsittää tilattavat erityisselvitykset ja -suunnitelmat sekä kaavasunnitelmien pohjana toimivat viitesuunnitelmat). Resurssien riittävyyden lisäksi on tehty laskelmia ja analyyskejä siitä, kuinka laadittu kaavahankepaletti vastaa kunnan kasvutavoitteisiin ja erilaisiin asumisen kysyntöihin.

Kaavahankkeiden priorisointi

Koska kaavoituksella on käytössään rajalliset henkilö- ja asiantuntijamääräraharesurssit, on kaavahankkeiden edistämisen ja aikatauluttamisen suhteen tehtävä valintoja. Kaavoitusohjelmaa laadittaessa kunta on priorisoinut lähtökohtaisesti sellaiset kunnan omistamien maiden kaavahankkeet, jotka vastaavat parhaiten ja resurssitehokkaimmin kunnan strategiaan tavoitteisiin. Myös kaavoitusohjelman sisällä hankkeita on aikataulutettu toisiinsa nähden niin, että kaavatuotos mahdollistaa mahdollisimman hyvin kunnan ja eri taajamien kasvu- ja kehittämistavoitteiden toteutumisen sekä vastaa tonttikysyntään.

Tässä kaavoitusohjelmassa on aikataulutettu tarkemmin vain nyt työn alla olevat tai viimeistään ensi vuonna (v. 2024) työn alle tulevat, keskeisimmiksi priorisoidut kaavahankkeet. Näin halutaan viestiä kaavoitusohjelman vuosittaisesta päivityssyklistä ja tuoda kaavoituksen ohjelmointiin realismia.

Varsinaisen kaavoitusohjelman ulkopuolelle ns. parkkipai-

kalle on jäänyt ne kaavahankkeet, joita eivät ole erinäisistä syistä nyt niin kiireellisiä. Näitä syitä voi olla mm. se, että kaavahankkeen toteuttamiselle ei ole tiedossa rahoitusta tai kaavahankkeelle ei ole muuten edellytyksiä esim. kysynnän takia. Syynä voi olla myös se, että kaavahankkeen eteenpäin vieminen edellyttää joitain maapoliittisia toimia (esim. maanhankinnan onnistumista) tai kaavahankkeen hyötyjä ei nähdä tarpeeksi isoiksi verrattuna sen edellyttämään työpanokseen. Kaava-alue voi myös sijaita yhdyskuntarakenteen näkökulmasta niin etäällä, että alueen kaavoituksen eteenpäin vieminen on ajankohtaista vasta pidemmällä tulevaisuudessa.

Kaavoitusohjelmaa päivitetään vuosittain. Mikäli vuoden aikana tulee tarve nostaa kaavoituksen työohjelmaan kiireellisenä jokin kaavoitusohjelman ulkopuolinen hanke, tulee kunnanhallituksen päättää, mikä kaavahanke siirtyy työohjelmasta ns. parkkipaikalle (toisin sanoen, minkä kaavahankkeen eteenpäin viemistä siirretään pidemmälle kaavoituksen työohjelmassa). Periaatteena tulee olla, ettei asetettua resurssikattoa voida ylittää kuin satunnaisesti ja lyhytkestoisesti, jotta työn kuormitus ei ole liiallinen, pysytään annetuissa kustannusraameissa ja toisaalta kaavoituksen työn tuloksellisuus säilyy hyvänä.

Tavoitteita

Kunnan keskeisimmät kehittämisen tavoitteet on linjattu kunnan strategiassa, joka päivitetään valtuustokausittain. Valtuuston 25.4.2022 hyväksymän strategian mukaisesti keskeisimmät meneillään olevan strategiakauden (2022–2025) tavoitteet ovat kaavoituksen näkökulmasta seuraavat:

- Laaditaan kestävän kehityksen laajempi kokonaiskuva ja tiekartta kohti kestävämpää Sipoota.
- Vuotuinen keskimääräinen väestökasvutavoite noin 500 henkilöä. Asuntorakentamisesta puolet toteutetaan pientaloissa.
- Sipoon yritysten ja erityisesti palveluyritysten määrää on kasvatettu ja monipuolistettu maanomistuksen, kaavoituksen ja markkinoinnin avulla.
- Päätös Kerava–Nikkilä-henkilöjunaliikenteen käynnistymisestä.

Muita kaavoitusta koskevia, strategiassa tunnistettuja tavoitteita ovat:

- Kaavoituksellinen tavoite 800 asukasta kaavavarannon kasvattamiseksi
- Monimuotoisen asumisen kaavavarannon kasvattaminen noin kahteen vuoteen sekä Nikkilässä että Söderkullassa (esim. pientalot ja kerrostalot)

- Vuorovaikutteinen kaavarunko Nikkilään ja Söderkullaan
- Myönteinen lupakäytäntö perustuen nykyisten yleiskaavojen mitoittamiseen, joka myös kasvattaa kylien ja haja-asutusalueiden asukasmäärää.
- Yleiskaavan päivitys koko kunnan elinvoiman kasvattamiseksi

Strategian mukainen noin 500 asukkaan vuosikasvutavoite tarkoittaa kunnan väestön kasvamista vuoteen 2030 mennessä, noin 4 000 asukkaalla nykyisestä. Kaavavarannon kasvattamista ohjaava noin 800 asukkaan vuosikasvutavoite tarkoittaa kunnan väestön kasvamista jopa noin 6 400 asukkaalla nykyisestä.

Vähintään noin 4 000 uusista asukkaista pitäisi sijoittua Nikkilän tulevan juna-aseman vaikutusalueelle, jotta noin 10 000 asukasta edellyttävä henkilöjunaliikenne Nikkilään olisi liiketaloudellisesti kannattavaa. Kerava–Nikkilä-radan henkilöliikenteen selvityksen perusteella KeNi-radan henkilöliikenne on yhteiskunnallisesti kannattava hanke Nikkilän taajaman asukasluvun ylittäessä 7 000 asukasta. Yhteiskunnallisesti tehokkain ratkaisu KeNi-radan henkilöliikenne on Nikkilän taajaman asukasluvun ylittäessä 8 000 asukasta. Tällä hetkellä Nikkilässä asuu noin 5 500 asukasta.

Tulevan kaavoitusohjelmakauden hankkeilla luodaan nykyisen kaavavarannon ohella edellytykset kunnan seuraavan noin kymmenen vuoden kasvuun (ks. oheinen taulukko). Kaavavarannon näkökulmasta noin 800 asukkaan vuosikasvun mahdollistaminen edellyttää laskennallisesti keskimäärin 40 000 k-m² uutta asuinkaavavarantoa vuosittain. Kaavoitettavan asuinkaavavarannon tulee olla

monipuolista ja vastata kysyntää. Vuosien 2022–2025 kuntastrategian mukaisesti tavoitteena on, että asuntorakentamisesta puolet toteutetaan pientaloissa. Siten kaavoitusohjelmassa on tavoitteena moninkertaistaa pientaloalueiden kaavoitus verrattuna edelliseen valtuustokauteen. Tavoitteena on saavuttaa tila, jossa kunnalla on vähintään kahden vuoden monipuolinen asuinkaavavaranto, jonka toteutumista ohjataan hallitusti kunnan maankäytön toteutuksen ohjelmoinnin ja investointisuunnitelman avulla.

Nyt laaditussa kaavoitusohjelmaehdotuksessa on pyritty pientalokaavavarannon lisäämisen ohella painottamaan työpaikkakaavavarannon kasvattamista.

Kaavoitusohjelmaehdotuksen mahdollistama kunnan omakotitonttien määrä taajamittain (kpl)

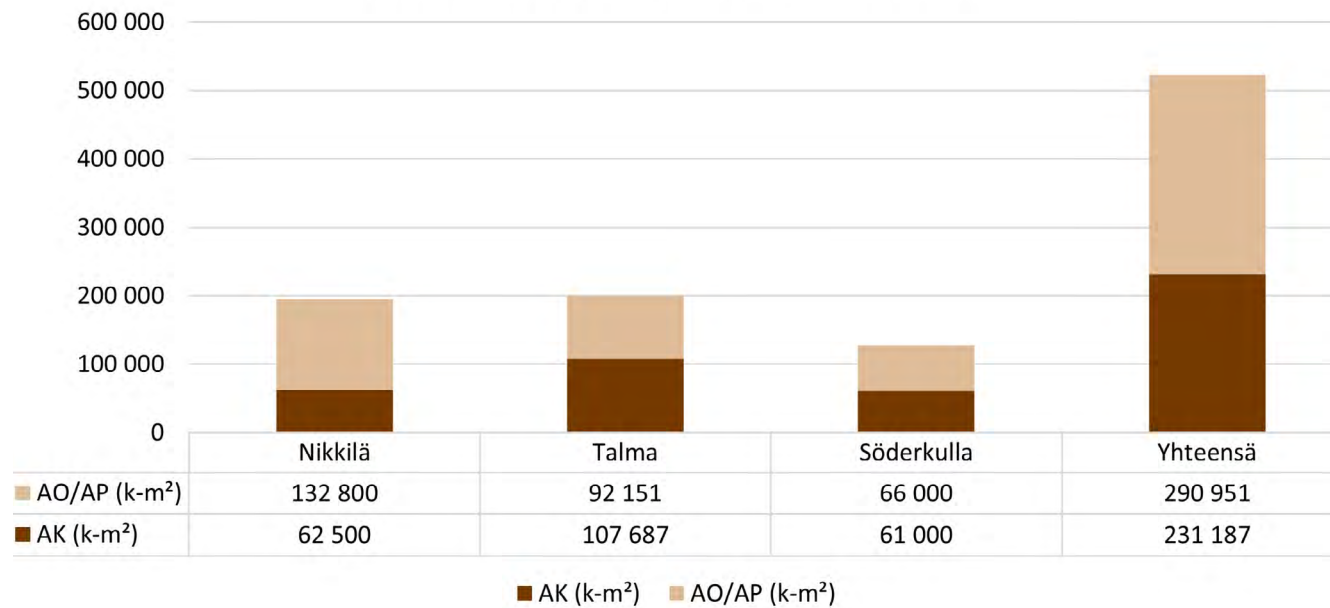
Nikkilä	269
Talma	50
Söderkulla	139
Yhteensä	458

Kaavoitusohjelmaehdotuksen kaavojen mahdollistama väestökasvu taajamittain (Luvut pyöristetty lähimpään satalukuun)

Nikkilä	3 900
Talma	4 000
Söderkulla	2 500
Yhteensä	10 400

Kaavoitusohjelman sisältämien asemakaavahankkeiden tuottama väestökasvupotentiaali taajamittain. Laskentakaava: 1 asukas/50 k-m².

Kaavoitusohjelman sisältämien kaavojen tuottama kaavavaranto asuntotyypeittäin



Kaavoitusohjelman 2023 sisältämien asemakaavahankkeiden tuottama asumisen kaavavaranto asuntotyypeittäin.



Monipuolisen asumisen kaavavarannon ohella on tavoitteena kasvattaa työpaikkavarantoa ja näin parantaa kunnan työpaikkaomavaraisuutta ja palvelutarjontaa. Tällä hetkellä kysyntää vaikuttaisi olevan etenkin eri kokoisille teollisuus- ja työpaikkatonteille hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä, erityisesti Bastukärin alueella, mutta myös Porvoon moottoritien kupeessa. Kaavoitusohjelman sisältämällä kaavahankkeilla saadaan työpaikkakaavavarantoa kasvatettua noin 150 000 k-m²:llä.

Tuotos

Nyt laadittu kaavoitusohjelmaehdotus painottaa strategian linjausten mukaisesti edellistä kaavoitusohjelmaa enemmän pientalokaavavarannon kasvattamista. Kaavoitusohjelman 2023 sisältämien asemakaavahankkeiden asumisen kaavavarantotuotoksesta on arviolta 56 % pientalovarantoa (AO ja AP), kun viime vuoden kaavoitusohjelman mukaisen hankepaletin pientalokaavavarantotuotos oli arviolta 51 % asumisen kokonaiskaavavarantotuotoksesta.

Seudullinen yhteistyö on jatkuvasti lisääntynyt maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämisen osalta. Sipookin on seudullisen yhteistyön kautta aktiivisesti kehittämässä Helsingin seutua. Yksi merkittävimmistä meneillään olevista seutuyhteistyön muodoista on Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) yhteistyö (tästä enemmän Kaavoituskatsaus-osion kappaleessa Seudullinen suunnittelu). Yhteistyössä valtion ja seudun kuntien kanssa on laadittu MAL 2019 -suunnitelma, jossa on linjattu ne periaatteet, miten seutua pitäisi kehittää kokonaisuutena tulevina vuosikymmeninä. Sipoo on sitoutunut MAL 2019 -suunnitelmaan hyväksymällä MAL-sopimuksen vuosille 2020–2031 valtuustossa 5.10.2020.

MAL 2019-suunnitelman keskeisenä tavoitteena on ohjata seudun kasvua nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta kilpailukykyisille alueille. Suunnitelman mukaisesti Sipoon asuntotuotantotavoite on vuosina 2020–2023 keskimäärin 434 asuntoa/vuosi. Tämä edellyttää asuntojen keskikoosta riippuen noin 32 000–39 000 k-m²:n vuosittaista asumisen asemakaavavarannon kaavoittamista.

MAL-sopimuksen periaatteiden mukaisesti, tavoitteena on suunnata pääosa kunnan tulevasta kasvusta asemakaavoitettaville taajama-alueille hyvien joukkoliikenneyhteyksien, erityisesti Kerava–Nikkilä-radon asemien, läheisyyteen. Tällä tavoin pyritään vähentämään asumisen ympäristövaikutuksia energiantehokkuuden ja

ilmastomuutoksen hillinnän näkökulmasta. Myös kylien elinvoimaisuuden säilyttäminen ja kehittäminen nähdään tärkeänä. Kylien kehittämisestä huolehditaan pääosin luvitusta ohjaavan yleiskaavoituksen keinoin sekä tukemalla kyläläisten vapaamuotoisten kyläsuunnitelmien laatimista.

Ajankohtaiset maankäytön suunnittelussa huomioitavat teemat, kuten ilmastomuutoksen hillitseminen ja siihen varautuminen, hulevesien luonnonmukainen käsittely sekä tulevaisuuden liikkumisen tavat ja kehittämistavoitteet, näkyvät yhdyskuntarakenteen täydentämis- ja tiivistämistavoitteiden ohella myös yksittäisten kaavahankkeiden tavoitteenasettelussa. Kasvuun tähtäävän kuntastrategian myötä kuntatalousnäkökulmien huomioiminen on erityisen tärkeää suunnittelun eri tasoilla ja siten kaavataloustarkastelut ovat keskeinen osa kaavahankkeita.

Yleiskaavoitus



Yleiskaavoituksen tarkoituksena on kunnan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaavassa esitellään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet asemakaavoituksen, muun suunnittelun sekä rakentamisen perustaksi.

Yleiskaavan voi laatia vain osalle kunnan alueesta tai jotain sektoria/teemaa koskien (osayleiskaava). Yleiskaavoja on myös erityyppisiä riippuen siitä, minkälainen ohjausvaikutus yleiskaavalle halutaan antaa. Yleiskaava voi olla hyvin yleispiirteinen tai sitten yksityiskohtainen aluevarausyleiskaava.

Sipoossa yleiskaavoituksen resurssit ovat viime vuosina kohdistuneet pääosin kahdentyyppisiin osayleiskaavatöihin: asemakaavoitusta ohjaaviin strategisiin osayleiskaavoihin sekä kylien kehittämistä ja lupavalmisteluun tukeviin, mitoittaviin kyläalueiden osayleiskaavoihin. Osayleiskaavotöiden pohjana on toiminut koko kunnan yleiskaava 2025 (valtuuston 15.12.2008 hyväksymä).

G28 Koko kunnan yleiskaavan päivitys

Tällä kaavoitusohjelmakaudella keskeisin yleiskaavahanke on koko kunnan yleiskaavan päivittäminen.

Koko kuntaa, saaristoa lukuun ottamatta, koskeva Sipoon yleiskaava 2025 on hyväksytty valtuustossa 15.12.2008. Voimassa oleva Sipoon yleiskaava 2025 nähdään joiltain osin vanhentuneeksi, joten sen päivittäminen vastaamaan paremmin toimintaympäristön, lainsäädännön ym. muutoksiin on nähty tarpeelliseksi.

Yleiskaavassa osoitetaan Sipoon maankäytön kehittämisperiaatteet sekä alue- ja yhdyskuntarakenteen kannalta merkittävimmät maankäytölliset ja ympäristölliset kokonaisuudet ja niihin liittyvät verkostot.

Yleiskaavassa päätetään yleisellä tasolla kunnan kasvun ja kehityksen suunnasta. Yleiskaava ohjaa asemakaavojen laatimista sekä muuta tarkempaa suunnittelua.

Yleiskaavan päivityksessä tutkitaan maankäytön strategisen kokonaiskuvan muodostamisen ohella mahdollisuuksia tehdä tiettyjen, kunnan kehityksen kannalta tärkeiden teemojen tarkempaa tarkastelua. Näiden teemojen tarkastelu voi jatkua edelleen seuraavilla ohjelmakausilla. Uuden yleiskaavan tavoitevuosi on 2050. Yleiskaavaprosessin on tarkoitus olla ns. rullaava eli yleiskaavatyö on ainakin tiettyjen osa-alueiden osalta jatkuvasti käynnissä. Aluksi on tarkoitus tehdä koko kunnan maankäytön strateginen kokonaisuus kuluvalle valtuustokauden aikana. Työtä jatketaan erilaisiin tärkeisiin teemoihin pureutuen seuraavilla valtuustokausilla rullaavan kaavaprosessin mukaisesti.

Yleiskaavan tavoitteet hyväksyttiin kunnanhallituksessa 27.3.2023. Kevään 2023 aikana laaditaan vaihtoehdot maankäytön kehittämisen rakennemallit, jotka asetetaan nähtäville ja kuntalaisten arvioitaviksi. Tavoitteena on palautteiden ja lausuntojen pohjalta laatia lopullinen yleiskaavatyötä ohjaava rakennemalli syksyllä 2023.

Jani Arponen *

* Kaavahankkeen kuvauksen lopussa on mainittu ko. kaavan vastuukaavoittaja kursiivilla.

Kaavarungot

Kaavarunkotarkastelut ovat asemakaavoja yleispiirteisempiä, epävirallisuonteisia maankäyttösuunnitelmia. Niiden tarkoitus on erilaisten kehittämistavoitteiden yhteensovittaminen sekä suuntaviivojen osoittaminen alueen asemakaavoitukselle. Kaavarungossa esitetään tärkeimmät taajaman rakenteen kehittämisen periaatteet, kuten tulevat kasvualueet, liikenneverkko ja alueen virkistysalueverkosto. Kaavarungon ratkaisut ovat suuntaa antavia ja tavoitteellisia. Siten esim. kaavarungossa esitetyt viherreitit kertovat lähinnä yhteystarpeesta, ja reittien sijainti ja laajuus voi muuttua tarkemman suunnittelun yhteydessä.

KR4 Söderkullan alueen kaavarunko

Söderkullan ja Eriksnäsin alueiden yleispiirteinen maankäytön kehittämistä koskeva suunnitelma on päätetty tehdä yhtenä, kaavarunkomuotoisena tarkasteluna, erillisten osayleiskaavojen sijaan. Kaavarungon tavoitteena on muodostaa osayleiskaavan kaltainen, asemakaavoitusta ohjaava kokonaiskuva Söderkullan ja Eriksnäsin alueen maankäytön tulevaisuudesta. Oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan nähden kaavarungon laatiminen on prosessina kevyempi, ja huomioi näin paremmin kaavoituksen rajalliset resurssit.

Kaavarunkoratkaisun pohjana käytetään Sibbesborgin ja Eriksnäsin osayleiskaavatoiden aineistoja. Maankäytön ratkaisuja tullaan kuitenkin päivittämään vastaamaan muuttuneita tavoitteita sekä aluevarausmerkintöjä yleispiirteistetään mahdollistamaan paremmin alueen kehitys ja tulevaisuuden tarpeet. Osana kaavarunkotyötä tullaan tekemään kehityskuvatarkastelu, jossa määritellään taajaman kehittämisen yleiset periaatteet ja tavoitteet. Tavoitteena on käynnistää Söderkullan alueen kaavarungon laatiminen vuoden 2023 aikana.

Jani Arponen, Pieta Kupiainen

G26 Pohjois-Paippisten osayleiskaava

Pohjois-Paippisten kyläalueelle laadittavan osayleiskaava-

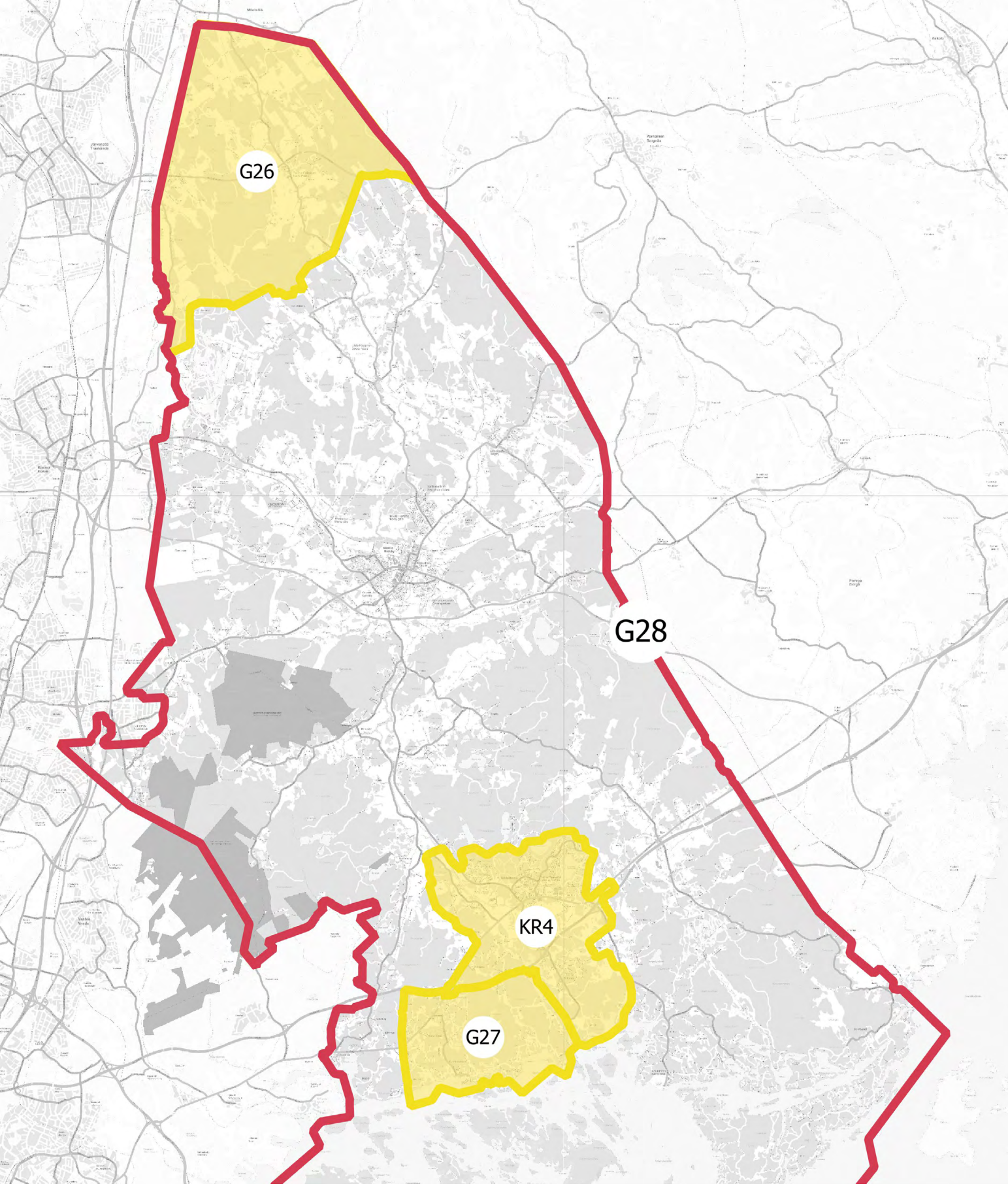
van tavoitteena on kehittää kyläaluetta ja ohjata alueen maankäyttöä siten, että uudisrakentaminen osoitetaan maiseman ja olevan infrastruktuurin kannalta soveltuvuuden paikkoihin täydentämään olemassa olevaa rakennetta ja tiivistämään rakentamista kylän keskustassa. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena.

Sipoon kunnanhallituksen linjauksen mukaisesti osayleiskaavan laatimisessa tutkitaan ja sovelletaan uutta menetelmää määrittellä rakennusoikeuden mitoitusta. Rakennusoikeudet osoitetaan kiinteistökohtaisesti pohjautuen kaavatyössä laadittavaan mitoitustaulukkoon/ periaatteisiin, joka perustuu työssä määriteltäviin rakennettavuusvyöhykkeisiin. Vyöhykkeiden määrittämisessä käytetään kriteereinä mm. luonto- ja kulttuuriarvoja sekä koulun, päiväkodin, vesijohdon ja viemäriverkon läheisyyttä, tieverkon kapasiteettia ja joukkoliikenteen saavutettavuutta.

Osayleiskaavaehdotus oli ensimmäistä kertaa nähtävillä 25.2.–15.4.2019. Kaavaehdotuksesta saatujen viranomaislausuntojen sekä käytyjen neuvotteluiden pohjalta nousi tarve päivittää kaavan suunnitteluperiaatteita, ennen korjatun kaavaehdotuksen laatimista. Pohjois-Paippisten korjattu osayleiskaavaehdotus laadittiin kunnanhallituksen keuhällä 2020 hyväksymien periaatteiden mukaisesti. Korjattuun osayleiskaavaehdotukseen kunnanhallitus määritteli 28.3.2022 tarkistettujen suunnitteluperiaatteiden tarkennuksia: Osayleiskaava pohjautuu kaavaehdotukseen 2/2019. Mitoitukset edullisuusvyöhykkeiden osalta; vyöhykkeet 3 ja 4 säilyvät ennallaan. Jos vyöhykkeillä 1 ja 2 on vaara ylittää asemakaavakynnys, niin rakennuspaikkoja vähennetään tarvittaessa. Samoin vyöhykkeiden 1 ja 2 rakennuspaikkoja voidaan vähentää, jos rakennuspaikkojen kokonaismäärä uhkaa kasvaa liian isoksi.

Pohjois-Paippisten viimeisin korjattu osayleiskaavaehdotus asetettiin nähtäville 6.4.2023 KH:n määrittelemien suunnitteluperiaatteiden pohjalta. Kaavaehdotus pyritään viemään lainvoimaiseksi vuonna 2024.

Jarkko Lyytinen



G27 Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaava

Gumbostrand-Västerskogin alueen osayleiskaavatyö käynnistettiin 21.6.2018. Alun perin kaavan mitoituksessa oli tarkoitus tutkia mahdollisuutta hyödyntää Pohjois-Paippisten osayleiskaavatyössä kehitettävää mitoitustmenetelmää. Vuoden 2019 aikana käytyjen viranomaisneuvotteluiden ja tehtyjen lähtötietoselvitysten pohjalta, on kaavatyön tavoitteisiin ja sisältöön tullut kuitenkin olennaisia muutostarpeita. Gumbostrand-Västerskogin alueen katsotaan poikkeavan etenkin olevan rakenteen tiiviyn osalta monista muista sipoolaisista kyläalueista. Siten alueen merkittävä täydentäminen haja-asutuksen keinoin, esimerkiksi hyödyntämällä Pohjois-Paippisten osayleiskaavatyön yhteydessä kehitettyä edullisuusvyöhykepohjaista mitoitustmenetelmää, ei ole osoittautunut ELY-keskuksen näkökulmasta mahdolliseksi eikä alueen tarpeisiin nähden riittäväksi suunnittelun tasoksi. Näin ollen kunnanhallituksen 6.2.2018 § 37 tavoitteita koskevan päätöksen mukaisia suunnitteluperiaatteita ja -tavoitteita on tarpeen päivittää.







Kaavatyön edetessä on katsottu tarpeelliseksi muuttaa myös Gumbostrand-Västerskogin osayleiskaavan alue-rajauksia niin, että osayleiskaava-alueeseen on liitetty Hitån alue (ennen osa Sibbesborgin osayleiskaavaa) sekä Vainuddenin niemi (osa Saariston ja rannikon osayleiskaavaa). Uuden rajauksen mukainen alue muodostaa luontevan ja toiminnallisen kokonaisuuden Sipoonlahden länsipuolella ja Porvoonväylän eteläpuolella.

Tavoitteena on viedä kaavatyön päivitetty suunnitteluperiaatteet ja -tavoitteet kunnanhallituksen hyväksyttäväksi vuonna 2023. Tämän jälkeen laaditaan kaavaluonnos, joka asetetaan nähtäville vuorovaikutusta varten.

Jarkko Lyytinen ja Jani Arponen



Yleiskaavahankkeiden tavoitteellinen eteneminen

Kaavatunnus	Kaavan nimi	Aloitus- vuosi	2023	2024	2025	2026	Hyväksymis- vuosi	
KR4	Söderkullan alueen (sis. Eriksnäs) kaavarunko	2023					2026	
G26	Pohjois-Paippisten osayleiskaava	2016					2024	
G27	Gumbostrand-Västerskog-Hitä osayleiskaava	2018						2026
G28	Koko kunnan yleiskaavan päivitys	2022					2026	

Asemakaavoitus



Asemakaava laaditaan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten. Asemakaavassa määrätään mihin tarkoituksiin aluetta voi käyttää ja kuinka paljon saa rakentaa.

Sipoossa asemakaavoituksen keskeisenä tavoitteena on lisätä omakoti-, pientalo- ja yritystonttien tarjontaa sekä kehittää taajamakeskuksia. Lisäksi pyritään luomaan edellytykset henkilöjunaliikenteen käynnistymiselle Kerava–Nikkilä-rataosuudella kaavoittamalla riittävästi monipuolista asuin- ja palvelusvarantoa tulevien asemien läheisyyteen.

Nikkilä

N43 Nikkilän asemanseutu

Nikkilän asemanseudun kaavatyöllä on tarkoitus osaltaan luoda edellytykset henkilöjunaliikenteen avaamiselle Kerava–Nikkilä-rataosuudella, antamalla asemakaavalliset edellytykset Nikkilän aseman toteuttamiselle ja asemanseudun tulevalle kehittämiselle. Osana kaavatyötä päivitetään alueen vanhentuneet asemakaavat vastaamaan paremmin nykyisiä tarpeita osana aseman seutua.

Nikkilän aseman ja siihen liittyvien matkapalveluiden sijainnin ja tilankäytön edellytyksiä selvitetty vuoden 2018 aikana (Nikkilän henkilöjunaliikenteen aseman sijaintiselvitys, Destia 2018).

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö loppuvuodesta 2024. Sitä ennen alueelle tullaan tekemään viitesuunnittelua.

Dennis Söderholm

N45B Kuntalan kortteli

Kunnan toimintojen (Kuntala) muutto alkuvuodesta 2020 Livalin alueelle on avannut uusia mahdollisuuksia entisen Kuntalan korttelin alueen kehittämiselle. Kaavamutoksen tarkoituksena on tutkia korttelin uudistus- ja täydennysrakentamismahdollisuuksia mm. asumis-, liike- ja palvelukäyttöön.

Tavoitteena on tuoda aluksi maankäyttöjaostolle päätettäväksi Kuntalan alueen kehittämisen suunniteluperiaatteet. Luottamushenkilöiden käsittelyjen jälkeen on tavoitteena käynnistää tontinluovutuskilpailu alueen asemakaavoittamiseksi ja toteuttamiseksi.

Alueelle vuonna 2016 laadittu viitesuunnitelma on päivitetty vuonna 2020 ja toimii alueen suunnittelun pohjana. Lisäksi korttelia koskien on laadittu rakennushistoriallinen selvitys (v. 2022).

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö vuoden 2024 syksyllä.

Jarkko Lyytinen

N47 Asemansillan korttelit 11012 ja 11032

Nikkilän asemanseudun kaavasta on erotettu omaksi kokonaisuudeksi Asemansillan korttelien kaava-alue, jonka kaavoitusta on tarkoitus viedä eteenpäin nopeamman aikataululla kuin muun asemanseudun suunnittelua. Kaavatyön tarkoituksena on tutkia liikerakentamisen mahdollisuuksia alueella sekä päivittää alueen vanhentuneet asemakaavat vastaamaan paremmin nykyisiä tarpeita. Asemakaavamutostyö ei vaikuta Nuorkan toimintaan: Nuorkan toiminta jatkuu nykyisellään niin pitkään kuin toiminnalle on korvaava sijoituspaikka käytössä.

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö syksyllä 2023.

Dennis Söderholm

N48A Laaksosuontien itäpuoli, Sedäntien alue

Asemakaavatyöllä on tarkoitus laajentaa Nikkilän taajamarakennetta itään ja varautua näin Nikkilän seudun kasvuun. Kaavatyössä tullaan tutkimaan mahdollisuuksia täydentää ja laajentaa alueen taajamarakennetta omakotivaltaisella asuinrakentamisella.

Kaavatyötä koskee Laaksosuontien itäreunaan rajoittuvien kiinteistöomistajien vuonna 2011 jättämä kaavoitusaloite. Laaksosuontien itäpuolisen alueen asemakaavoitus tullaan valmistelemaan kahdessa osassa. Ensimmäisenä laadittavaa Sedäntien aluetta koskien on tehty kunnan ja maanomistajan välinen kaavoituksen käynnistämissopimus vuonna 2022.

Kaavatyö on kuulutettu vireille 17.11.2022. Tavoitteena on asettaa kaavaluonnos nähtäville syksyllä 2023.

Niina Tiittanen

N48B Laaksosuontien itäpuoli, 2. vaihe

Asemakaavatyöllä on tarkoitus laajentaa Nikkilän taajamarakennetta itään ja varautua näin Nikkilän seudun kasvuun. Kaavatyössä tullaan tutkimaan mahdollisuuksia täydentää ja laajentaa alueen taajamarakennetta omakotivaltaisella asuinrakentamisella.

Kaavatyötä koskee Laaksosuontien itäreunaan rajoittuvien kiinteistöomistajien vuonna 2011 jättämä kaavoitusaloite. Alueen asemakaavoituksen eteneminen edellyttää joko kunnan maanhankinnan onnistumista alueella tai kunnan ja maanomistajien välisiä maankäyttösopimuksia, jossa on määritelty alueen kehittämisen maapoliittiset periaatteet.

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö syksyllä 2023.

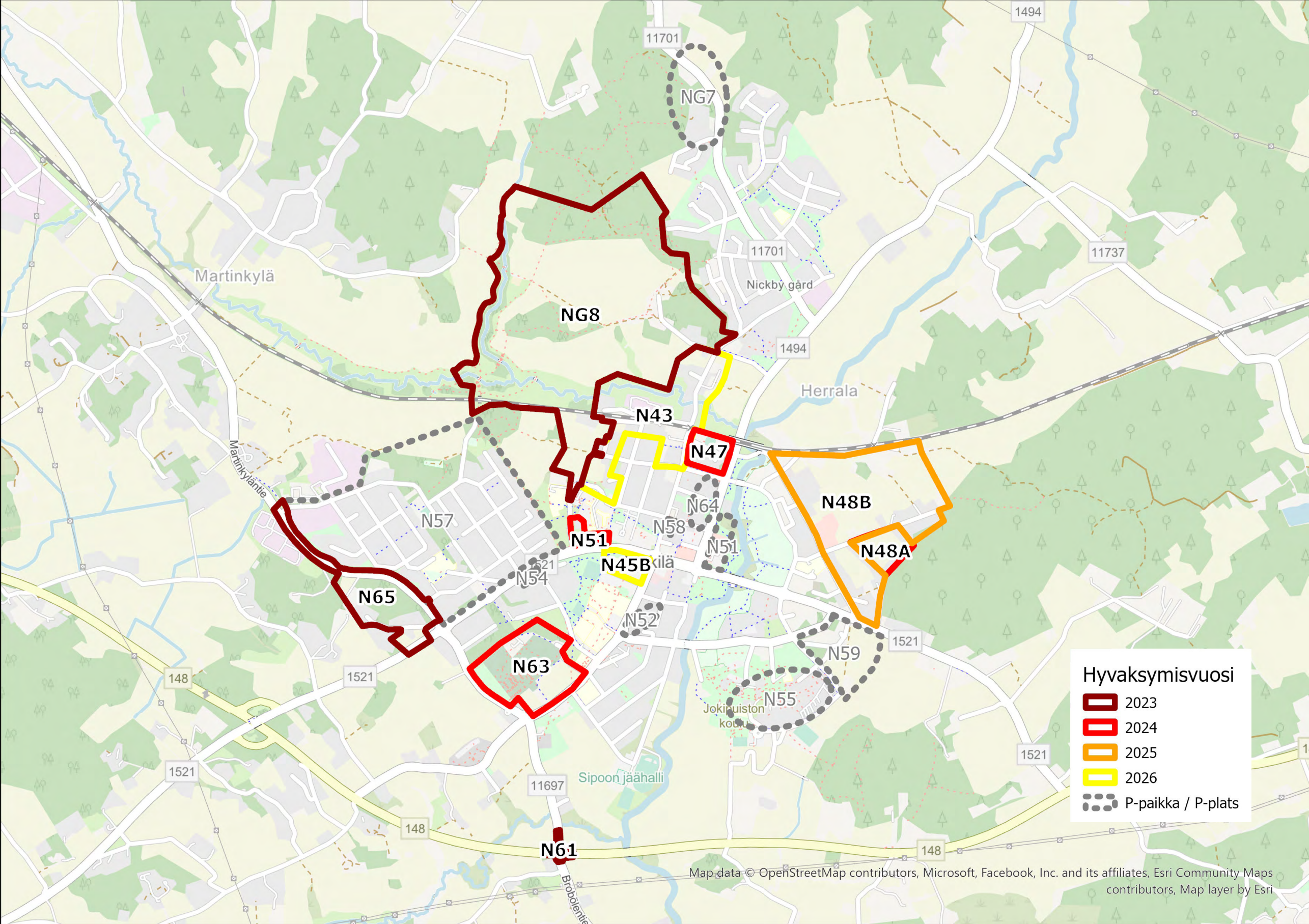
Niina Tiittanen

N51 K11019 ja VP-alue muutos

Asemakaavamutoksen tavoitteena on Nikkilän taajamarakenteen kehittäminen ja täydentäminen taajamakuvallisesti soveltuvin keinoin tutkimalla mahdollisuuksia tehostaa alueen maankäyttöä kerrostalorakentamisella. Samalla tutkitaan Lukkarintien tulevia tilavaraustarpeita ja varaudutaan niihin asemakaavalla.

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö kesällä 2023.

Dennis Söderholm



Hyvaksymisvuosi

- 2023
- 2024
- 2025
- 2026
- P-paikka / P-plats

Nikkilän kaavahankkeiden tavoitteellinen eteneminen

Kaava-tunnus	Kaavan nimi	Aloitus-vuosi	2023	2024	2025	Hyväksymis-vuosi
N43	Nikkilän asemanseutu	2024				2026
N45B	Kuntalan kortteli	2024				2026
N47	Asemansillan korttelit 11012 ja 11032	2023				2024
N48A	Laaksosuontien itäpuoli, Sedäntien alue	2022				2024
N48B	Laaksosuontien itäpuoli, 2. vaihe	2023				2025
N51	N51 K11019 ja VP-alue muutos	2023				2024
N61	Öljytien ja Brobölentien risteys	2022				2023
N63	Seurakunnan hautausmaan laajennus	2023				2024
N65	Metsärinne	2022				2023
NG8	Nikkilän kartanon keskus	2021				2023

N61 Öljytien ja Brobölentien risteys

Kaavatyössä on tarkoitus muuttaa kaavan katualuevarauksen laajuutta niin, että se mahdollistaa Brobölentien ja maantien 148 risteysalueen kehittämisen ja parantamisen.

Kaavatyö ei ole vaikutuksiltaan merkittävä (kunnanhallitus hyväksyy) ja se tullaan valmistelemaan suoraan ehdotukseksi.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 1.7.–2.9.2022. Kaava viedään hyväksymiskäsittelyyn kevään 2023 aikana.

Birgitta Smeds ja Jarkko Lyytinen

N63 Seurakunnan hautausmaan laajennus

Kaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa seurakunnan hautausmaan laajennus tulevia tilatarpeita varten. Kaavatyötä koskien tullaan laatimaan kunnan ja maanomistajan välinen kaavoituksen käynnistymissopimus. Kaavan laatii maanomistajan palkkaama konsultti, jonka työtä kunnan kaavoittaja ohjaa.

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö vuoden 2023 aikana.

Jarkko Lyytinen

N65 Metsärinne

Kaavatyön tavoitteena on luoda edellytykset uusien pien- ja omakotitalojen rakentamiselle alueella. Lisäksi tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa alueelle polttoaineen jakeluasema.

Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 23.6.–26.8.2022. Tavoitteena on asettaa kaavaehdotus nähtäville kesän 2023 aikana.

Antti Kuusiniemi

NG8 Nikkilän kartanon keskus

Nikkilän kartanon keskus on Sipoon keskeisimpiä lähivuosien kehittämishankkeita. Kaavatyöllä luodaan edellytykset Nikkilän taajamakeskuksen laajentumiselle olemassa olevan radan pohjoispuolelle. Alueelle on suunnitteilla vahvasti Nikkilän tulevaan juna-asemaan tukeutuva, monimuotoinen asumisen ja palveluiden alue, noin 2 600 asukkaalle.

Nikkilän kartanon alueen asemakaavoitusta ohjaamaan on laadittu Nikkilän kartanon kaavarunko ja ideasuunnitelma (Anttila & Rusanen ja Ramboll 17.6.2009) sekä sitä koskeva tarkistustyö (Anttila & Rusanen ja Ramboll 11.2.2015).

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 29.9.–31.10.2022. Kaava viedään hyväksymiskäsittelyyn kevään 2023 aikana.

Dennis Söderholm



Havainnekuva Nikkilän kartanon asemakaavasta (Tietoa Finland Oy).



Havainnekuva Nikkilän kartanon asemakaavasta (Tietoa Finland Oy).

Söderkulla ja Box



S17C Söderkullan keskusta

Asemakaavan muutostyön tavoitteena on tiivistää keskusta-alueita, ja muokata sitä taajamakuvaltaan viihtyisämmäksi pikkukaupunkimaiseksi keskukseksi. Samalla on tavoitteena luoda edellytyksiä paremmalle palvelutarjonnalle ja turvallisemmille liikennejärjestelyille Söderkullassa. Kaavatyön yhteydessä tullaan tarkastelemaan myös mahdollisuutta sijoittaa uutta asuinrakentamista Amiraalintien länsipuolelle.

Kaavatyön yhteydessä tullaan alueen pysäköintijärjestelyt suunnittelemaan uudelleen Söderkullan torin rakentamisen mahdollistamiseksi. Autopaikkojen määrää ei kuitenkaan ole tarkoitus vähentää. Samalla tarkastellaan Palvelutalo Lindan laajentumismahdollisuuksia. Yhtenä tavoitteena on myös muuttaa Varubodenin tontin kaavatilanne vastaamaan toteutunutta rakennetta. Voimassa oleva asemakaava on osittain vanhentunut jo poistuneen HELI-ratavarauksen vuoksi.

Kaavatyö kuulutettiin vireille 30.1.2020. Kaava-alueesta on irrotettu vireille kuuluttamisen jälkeen omiksi kaava-kokonaisuuksiksi Opintien alue (S26), Uuden Porvoontien, Söderkullantien ja Eriksnäntien kiertoliittymän alue (S17E) sekä Söderkullan liikekeskustan kaava-alue (S17D).

Uuden Porvoontien, Söderkullantien ja Eriksnäntien kiertoliittymän asemakaava (S17E) on hyväksytty kunnanhallituksessa 31.5.2021, ja se on saanut lainvoiman 29.7.2021.

Opintien asemakaavamuutosta (S26) on tarkoitus viedä muuta keskusta-alueita nopeammalla aikataululla eteenpäin.

Pieta Kupiainen

S17D Söderkullan liikekeskus

Kaava-alue on erotettu omaksi kokonaisuudeksi Söderkullan keskustan kaava-alueesta (S17C). Asemakaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa sekä liikekeskuksen että uuden torin kehittäminen Söderkullaan.

Kaavatyötä koskien on tehty kunnan ja maanomistajan kesken kaavoituksen käynnistämissopimus.

Jarkko Lyytinen ja Pieta Kupiainen

S20 Söderkullan kartanon asuinalue

Asemakaavan tarkoitus on luoda edellytykset uuden, Sipoonjoen läheisyyttä hyödyntävän, pien- ja omakotitaloalueen rakentamiselle.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 12.1.–13.2.2023. Kaava Kaava viedään hyväksymiskäsittelyyn kevään 2023 aikana.

Niina Tiittanen

S26 Opintie

Kaava-alue on erotettu omaksi kokonaisuudeksi Söderkullan keskustan kaava-alueesta (S17C). Kaavatyössä tutkitaan Opintien alueen asuinrakentamisen ja päiväkotitoiminnan kehittämisen mahdollisuuksia koulutoimintojen alueelta siirtymisen myötä. Alueelle suunnitellaan kerros- ja pientaloasumista, sekä mahdollisuuksien mukaan liiketiloja kerrostalojen kivijalkaan. Alueen läpi kulkeva kävelyreitti ja viheryhteys säilytetään. Osana kaavatyötä varaudutaan Amiraalintien parantamiseen Uuden Porvoontien ja Tasbyn tien välisellä osuudella.

Tavoitteena on saada kaavaluonnos nähtäville syksyllä 2023.

Pieta Kupiainen

S27 Söderkullan keskustan eteläosa

Kaavatyön tarkoituksena on tutkia asuin- ja palvelurakentamisen mahdollisuuksia alueella ja näin laajentaa Söderkullan keskusta- ja taajama-alueita yleiskaavaratkaisun mukaisesti etelään.

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö vuoden 2023 syksyllä.

Pieta Kupiainen

S30 Joensuun tila

Asemakaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa Joensuun kartanon tuntumaan sen toimintaa tukevien loma-asuntojen rakentaminen. Samalla tutkitaan mahdollisuuksia palvelujen laajentamiseen alueella.

Kaavatyötä koskee kunnan ja maanomistajan välinen kaavoituksen käynnistymissopimus. Kaavatyö on kuulutettu vireille 17.2.2022. Kaavaluonnos oli nähtävillä 31.3.–2.5.2022.

Kunnan kaavoittaja ohjaa maanomistajan palkkaaman konsultin tekemää kaavatyötä.

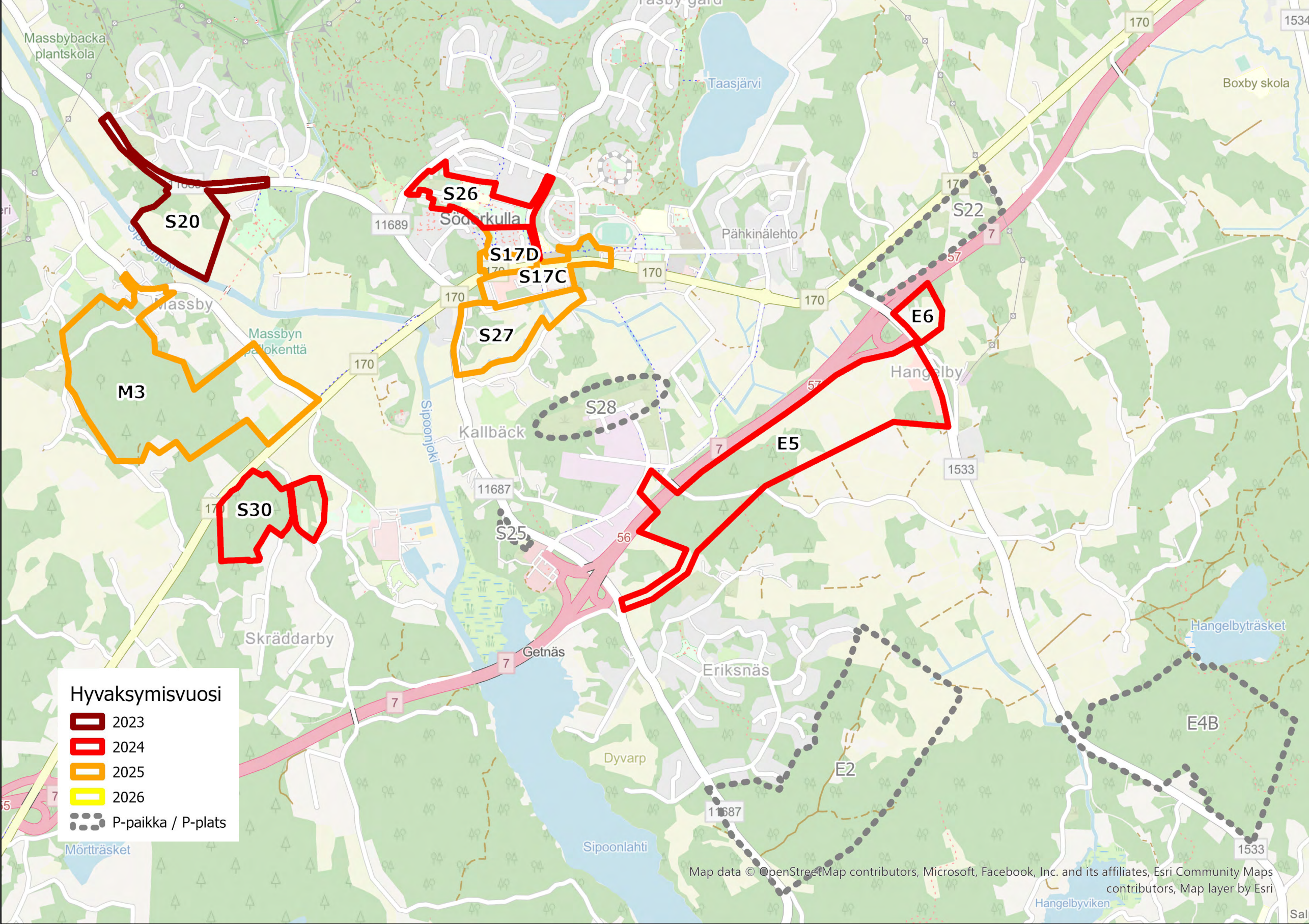
Jarkko Lyytinen

M3 Massbyn asuinalue

Kaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa omakotitalovaltaisen alueen rakentaminen Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti ja näin vastata kunnan omakoti- ja pientalotonttien kysyntään. Samalla tutkitaan uuden päiväkotitontin sijoittumisen mahdollisuuksia alueen eteläosaan, Uuden Porvoontien läheisyyteen.

Asemakaava on kuulutettu vireille suppeampana (Massbyn Danielsbackan asuinalue) aluekokonaisuutena v. 2018 ja ko. aluetta koskeva asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 8.6.–9.7.2020. Alueen kehittämistä tullaan tarkastelemaan seuraavaksi laajempaan kokonaisuuteen käsittäen myös aiemmin nimellä Massbyn eteläinen laajennus -alueen (M5): Laajempaa aluekokonaisuutta koskeva kaavaluonnos on tavoitteena asettaa nähtäville loppuvuodesta 2023.

Jarkko Lyytinen



Hyvaksymisvuosi

- 2023
- 2024
- 2025
- 2026
- P-paikka / P-plats

E5 Hangelbyn työpaikka-alue

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa liikenteellisesti edullisesti sijoittuvan alueen kehittäminen työpaikkojen sijoittumispaikkana Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti.

Maanomistusoloista johtuen kaava-alue kaavoitetaan tarvittaessa vaiheittain, periaatteella, kunta kaavoittaa pääosin vain omistamiaan maita.

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö vuoden 2023 aikana.

Konsultti ja Jarkko Lyytinen

E6 Söderkullan pelastusasema

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa pelastusaseman yksikön sijoittamisen alueelle.

Kaavatyö käynnistyy vuoden 2023 aikana.

Konsultti ja Niina Tiittanen



Havainnekuva Söderkullan kartanon asemakaavasta (FCG Oy).

Söderkullan ja Boxin kaavahankkeiden tavoitteellinen eteneminen

Kaavatunnus	Kaavan nimi	Aloitus- vuosi	2023	2024	2025	Hyväksymis- vuosi
S17C	Söderkullan keskusta	2020				2026
S17D	Söderkullan liikekeskus	2020				2025
S20	Söderkullan kartanon asuinalue	2019				2023
S26	Opintien asemakaavamuutos	2020				2024
S30	Joensuun tilan asemakaavamuutos	2022				2024
S27	Söderkullan keskustan eteläosa	2023				2025
M3	Massbyn asuinalue	2018				2025
E5	Hangelbyn työpaikka-alue	2023				2025
E6	Söderkullan pelastusasema	2023				2024

Talma ja Bastukärr



TM1 Puu-Talma

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa alueen rakentaminen perinnekylä-periaatteiden mukaisesti siten, että alueelle on mahdollista siirtää vanhoja hirsirakenteisia asuin- ja sivurakennuksia tai rakentaa uusia rakennuksia perinteisin menetelmin ja esikuvin.

Osana kaavatyötä tarkastellaan myös kunnan omistamaan maa-alueeseen ja Laaksotiehen rajautuvien kiinteistöjen omakotirakenteen täydentämismahdollisuuksia Talman osayleiskaavaratkaisun mukaisesti. Lisäksi kaava-alue kattaa Laaksotien ja Kylänpääntien alueet siten, että asemakaava-alueelta saadaan toteutettua turvallinen katuyhteys Talman koululle ja päiväkodille.

Kunta on tehnyt Talonpoikaiskulttuurisäätiön kanssa sopimuksen hankkeen edistämiseksi em. periaattein, joka hyväksyttiin maankäyttöjaoston kokouksessa 3.12.2019.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 9.2.–13.3.2023. Kaava viedään hyväksymiskäsittelyyn kevään 2023 aikana.

Jenny Hölttä

TM2 Talman keskustan eteläosa

Suunnittelualue on Sipoon yleiskaavan 2025 ja Talmaan laaditun osayleiskaavan mukaisesti keskeinen osa Talmaan tulevaisuudessa muodostuvaa taajamakeskusta. Suunnittelualueesta on tavoitteena muodostua Talman tulevan taajamakeskuksen ja juna-aseman läheinen, monimuotoinen sekä varsin tiivis ja tehokkaasti toteutettu asumispainotteinen alue noin 1 600–2 000 asukkaalle. Lisäksi asemakaavalla mahdollistetaan koko kasvavaa taajamaa palvelevan uuden oppimiskeskuksen sekä Martinkyläntieltä Keravantielle suuntautuvan pohjois–etelä-suuntaisen pääkokoajakadun toteuttaminen.

Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 3.6.–23.8.2019.

TM2-kaavahanke kytkeytyy sijaintinsa ja suunnittelutavoitteidensa osalta vahvasti KeNi-ratahankkeeseen (= henkilöraide liikenteen käynnistäminen Kerava–Nikkilä-rataosuudella) ja Talman tulevaan asemaan. Tähän liittyen ja osin kaavaluonnosaineistosta saadun palautteen pohjalta on noussut esiin vielä uusia selvitys- ja suunnittelutarpeita, jotka tulee tehdä ennen kuin kaavaratkaisua voidaan työstää eteenpäin kaavaehdotukseksi.

Tavoitteena on päästä jatkamaan kaavatyötä vuoden 2024 lopulla.

Antti Kuusiniemi

TM6 Talmankaari

Talmankaaren sisäpuolista osaa kaava-alueesta on tarkoitus kehittää Talman osayleiskaavaratkaisun mukaisesti tulevaan juna-asemaan ja taajamakeskukseen tukeutuvana, monimuotoisena asumisen alueena. Lisäksi asemakaavalla mahdollistetaan kasvavaa taajamaa palvelevien koulu- ja päiväkotitoimintojen kehittäminen ja laajentaminen nykyisten koulu- ja päiväkotitonttien alueella ja niiden läheisyydessä. Talmankaaren pohjoispuolista aluetta on tarkoitus kehittää omakotipainotteisena alueena, olevaa rakennetta täydentäen. Osana kaavatyötä Talmankaari osoitetaan katualueeksi ja sille varataan riittävät tilat mm. jalankulkuyhteyttä varten.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 13.10.–17.11.2022. Tavoitteena on saada kaavaehdotus nähtäville vuoden 2023 aikana.

Antti Kuusiniemi

TM7 Karlsgård siirtolapuutarha

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa ekologisen ja yhteisöllisen siirtolapuutarha- ja palstaviljelyalueen rakentaminen Talmassa sijaitsevalla noin 10 hehtaarin

Karlsgård-tilalla (753-421-1-122).

Kaavatyö perustuu maanomistajan tekemään kaavoitusaloitteeseen. Kunnan ja maanomistajan kesken on tehty kaavoituksen käynnistämissopimus 13.12.2021. Kaavatyö kuulutettiin vireille 24.2.2022. Tavoitteena on asettaa kaavan valmisteluaineisto nähtäville kesään 2023 mennessä.

Kunnan kaavoittaja ohjaa maanomistajan palkkaaman konsultin tekemää kaavatyötä.

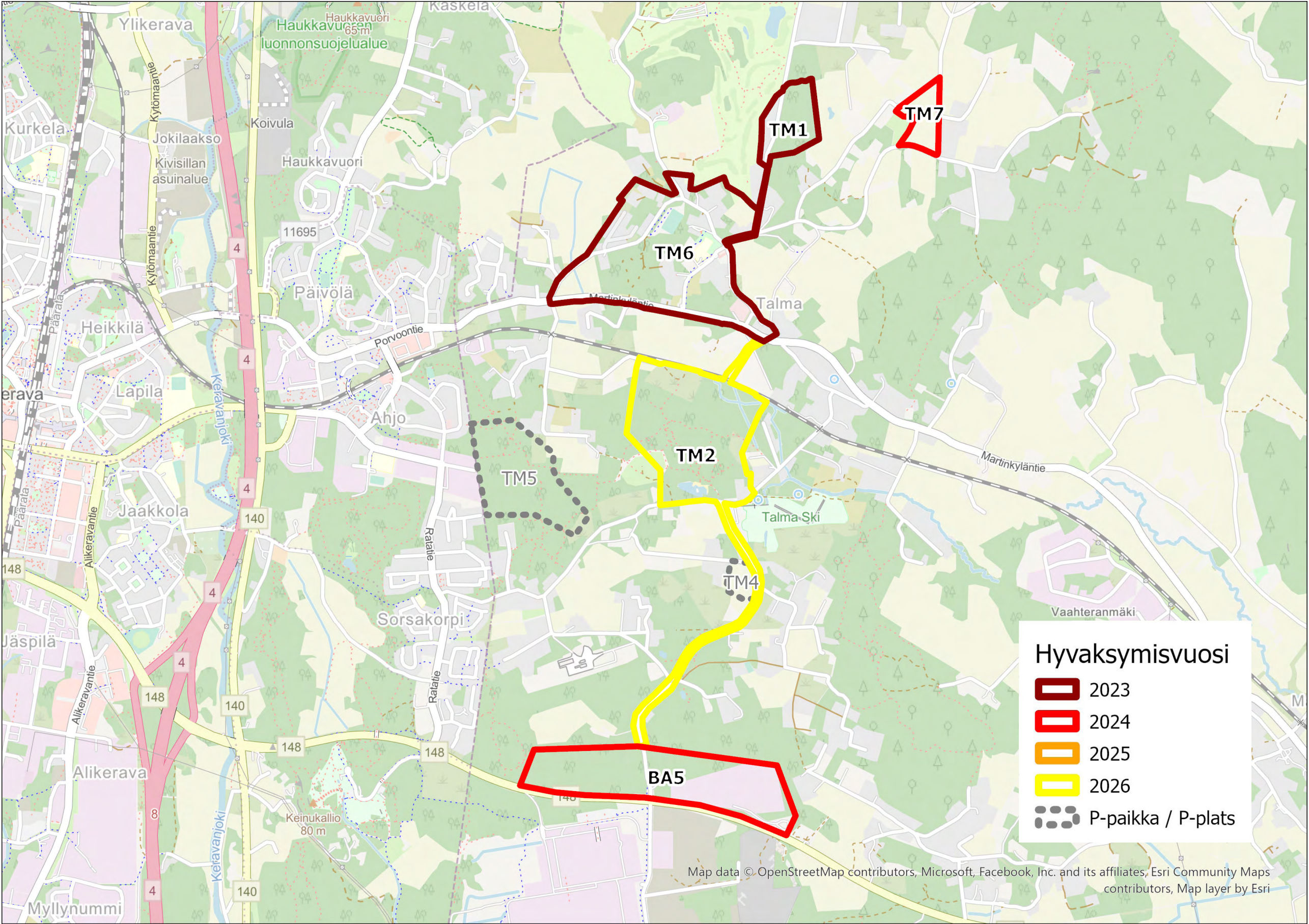
Antti Kuusiniemi

BA5 Bastukärrin pohjoisosan laajennus

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa liikenteellisesti edullisesti sijoittuvan alueen kehittäminen Bastukärrin aluetta pohjoiseen laajentavana työpaikkojen alueena Talman osayleiskaavan mukaisesti.

Kaavatyö on tavoitteena käynnistää alkusyksystä 2023.









Konsultti ja Jarkko Lyytinen



Hyvaksymisvuosi

- 2023
- 2024
- 2025
- 2026
- P-paikka / P-plats

Talman ja Bastukärrin kaavahankkeiden tavoitteellinen eteneminen

Kaavatunnus	Kaavan nimi	Aloitus- vuosi	2023	2024	2025	Hyväksymis- vuosi
TM1	Puu-Talma	2021				2023
TM2	Talman keskustan eteläosa	2017				2025
TM6	Talmankaari	2021				2023
TM7	Karlsgård siirtolapuutarha	2022				2024
BA5	Bastukärrin pohjoisosan laajennus	2021				2024



Hävainnekuva Puu-Talman asemakaavasta (Muuan Oy)

Muu Sipoo

H1 Nikkilän kierrätyskeskus

Tarkoituksena on laatia alueelle asemakaava, joka mahdollistaa suunnittelualueelle jätteenkäsittelylaitostoiminnan edellyttämät rakennukset ja rakenteet. Kaavalla on tarkoitus myös mahdollistaa alueen toimiminen tulevaisuudessa, jätteenkäsittelytoiminnan loputtua työpaikka-alueena, johon se on ylemmän tason kaavoissa osoitettu.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 1.2.–2.3.2018.

Kunnan kaavoittaja ohjaa maanomistajan palkkaamaan konsultin tekemää kaavatyötä.

Jarkko Lyytinen



Havainnekuva Puu-Talman asemakaavasta (Muuan Oy)

Parkkipaikalla olevat asemakaavahankkeet

Varsinaisen kaavoitusohjelman ulkopuolelle ns. parkkipaikalle ovat jääneet ne kaavahankkeet, joita ei nähdä tällä hetkellä erinäisistä syistä niin kiireellisiksi. Näitä syitä voi olla mm. että kaavahankkeen toteuttamiselle ei ole tiedossa rahoitusta tai muuten edellytyksiä esim. kysynnästä johtuen, kaavahankkeen eteenpäin vieminen edellyttää joitain maapoliittisia toimia (esim. maanhankinnan onnistumista), kaavahankkeen hyötyjä ei nähdä tarpeeksi isoiksi verrattuna sen edellyttämään työpanokseen tai kaava-alue sijaitsee yhdyskuntarakenteen näkökulmasta niin etäällä, että alueen kaavoituksen eteenpäin vieminen on ajankohtaista vasta pidemmällä tulevaisuudessa.

Parkkipaikalla olevat hankkeet ovat olleet jossain vaiheessa vähintään ohjelmoituna kaavoitusohjelmassa. Joitakin kaavahankkeita on viety pidemmälle eteenpäin, mutta niiden aktiiviseen edistämiseen ei nähdä tällä hetkellä edellytyksiä tai tarpeita.

Nikkilä

N51 Nikkilän kauppakortteli

Kaavatyön tavoitteena on tutkia uuden liikerakentamisen ja alueen nykyisten toimintojen kehittämisen mahdollisuuksia alueella.

N52 K12005 T4 ja VK-alue muutos

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on Nikkilän taajamarakenteen kehittäminen ja täydentäminen taajamakuvasoveltuvien keinoin, purkavaa uudisrakentamista hyödyntäen. Tavoitteena on tutkia mahdollisuuksia keskustatyyppisen asumisen ja liikerakentamisen lisäämiseen sekä päivittää alueen vanhentuneet asemakaavat vastaamaan paremmin nykyisiä tarpeita.

N54 K12029 T1

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on Nikkilän taajamarakenteen kehittäminen taajamakuvasoveltuvien keinoin. Tavoitteena on kehittää aluetta keskustatyyppisen asumisen ja liikerakentamisen alueena. Samalla tutkitaan alueen pysäköinti- ja liikennejärjestelyiden toteuttamista taajamakuva huomioiden.

N55 Itäinen Jokipuisto

Kaavatyön tavoitteena on alueen täydennysrakennusmahdollisuuksien tutkiminen.

N57 Suursuo

Kaavatyössä tutkitaan mahdollisuuksia alueen täydennysrakentamiseen sekä päivitetään alueen vanhentuneet asemakaavat vastaamaan paremmin nykyisiä tarpeita.

N58 K11001 T4

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on korttelirakenteen

ja samalla Nikkilän keskustarakenteen tehostaminen taajamakuvasoveltuvien keinoin. Tavoitteena on kehittää aluetta keskustatyyppisen asumisen ja liikerakentamisen alueena. Samalla tutkitaan alueen pysäköinti- ja liikennejärjestelyiden toteuttamista taajamakuva huomioiden.

N59 Jokipuiston kulma

Kaavatyöllä on tarkoitus tutkia mahdollisuuksia laajentaa Itäisen Jokipuiston asuinrakentamista alueen itäpuolelle huomioiden entisen sairaala-alueen ilme ja massoittelu. Samalla tutkitaan nykyisten Kunta-asuntojen korttelin uudistus- ja täydennysrakentamismahdollisuuksia.

N64 Nikkilän korttelit 11007 ja 11009

Kaavatyön tavoitteena on tutkia alueen tiivistämisen ja täydennysrakentamisen mahdollisuuksia.

NG7 Paippistentien omakotitontit ja Svärdfelt

Alueen kaavoituksesta on tehty aloite 5.3.2012. Kaavatyön tavoitteena on tutkia alueen omakotirakentamisen täydentämisen ja kehittämisen mahdollisuuksia.

Talma

TM4 Hietala

Kaavatyön tavoitteena on tutkia mahdollisuuksia sijoittaa alueelle omakotivaltaista pientalorakentamista.

TM5 Terästien jatke

Kaavatyön tavoitteena on sijoittaa alueelle monipuolista asuinrakentamista Talman osayleiskaavaratkaisun mukaisesti.

BA2 Bastukärr II

Kaavatyöllä on tarkoitus mahdollistaa Bastukärrin logistiikka-alueen laajentamisen etelään sekä Keravantieltä (mt 148) Jokivarrentielle (mt 1521) suuntautuvan tieyhteyden toteuttaminen.

Bastukärr II -kaavaluonnos oli nähtävillä 13.9.–12.10.2012. Tämän jälkeen alueelle on tehty lainmukainen YVA-selvitys (Ramboll Oy, 2017). Tarkoituksena on jatkaa kaavatyötä aikaisemmin laadittuja selvityksiä hyödyntäen ja päivittäen.

Söderkulla

S22 Kalkkirannantien liittymän TP-alue

Kaavatyössä tutkitaan mahdollisuuksia kehittää aluetta työpaikkarakentamiseen. Kaavatyöhön liittyy kiinteistöä 753-408-4-27 koskeva, vuonna 2020 tehty kaavoitusaloite. Ennen kaavatyön käynnistämistä tulee tehdä kunnan ja maanomistajan välinen kaavoituksen käynnistämissopimus.

S25 Sipoonlahdenrannan laajennus + liittymä-alue

Kaavatyön tavoitteena on tutkia Sipoonlahdenrannan asemakaava-alueeseen rajautuvaa kunnan omistamaa maa-aluetta kerrostalorakentamisen kohteena sekä mahdollistaa Sipoonlahden liittymäalueen kehittäminen ja parantaminen.

S28 Hiekkamäentien pohjoisosa

Kaavatyön tavoitteena on tutkia mahdollisuuksia sijoittaa alueelle kerrostalorakentamista.

E2 Eriksnäs II

Eriksnäsin laajennusalueen asemakaavoittamisen käynnistävää asemakaavatyö perustuu maanomistajan ja kunnan vuonna 2008 tekemään hankeyhteistyösopimukseen.

Alueelle laadittu asemakaavaehdotus oli nähtävillä 2.4.–2.5.2013. Nähtävillä ollut asemakaavaehdotusratkaisu oli kerrostalopainotteinen ja tehokas, eikä sen toteuttamiseen löytynyt edellytyksiä ja yhteistä tahtotilaa. Tarkoitus on tarkistaa kaavatyön tavoitteita yhdessä maanomistajan kanssa siten, että aluetta kehitetään omakotivaltaisena alueena.

Asemakaavoituksen käynnistäminen uusien tavoitteiden pohjalta edellyttää sopimusta kunnan ja maanomistajien kesken.

E4B Hangelbyträsketin puutarhakylä

Kaavatyöllä on tarkoitus tutkia mahdollisuuksia sijoittaa alueelle puutarhakylä, jossa sijaitisi arviolta 170 noin 600–1000 m²:n kokoista vuokratonttia mökkeineen sekä tukipalveluineen (mm. huoltorakennukset, yhteissauna ja pysäköintialue).

Muu Sipoo

B18 Storören, Örnvikintien EV-alue

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

Västerskog Mosabacka

Tavoitteena on laatia kiinteistölle asemakaava, joka mahdollistaa kiinteistöllä kylämäisen, seniori-ikäisille suunnatun erillispientaloasumisen. Kaavatyön käynnistäminen edellyttää asemakaavoitusta tukevan yleiskaavan laatimista alueelle.

Ranta-asemakaavat

Asemakaavasta, jonka tarkoituksena on järjestää pääasiassa loma-asutusta ranta-alueelle, käytetään nimitystä ranta-asemakaava. Kaavassa annetaan yksityiskohtaiset määräykset loma-asutuksen ja alueen muun käytön järjestämisestä ranta-alueella. Ranta-asemakaava on ainoa kaava, jonka maanomistaja voi laatia. Ennen ranta-asemakaavan laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan (MRL 74 §). Myös kunta voi laatia ranta-asemakaavan. Ranta-asemakaava vastaa muodoltaan asemakaavaa, mutta asemakaavassa kunnalle syntyviä veloitteita ei ranta-asemakaava suoraan tuota. Ranta-asemakaavan hyväksyy kunta.

RA8 Krokholmen II ranta-asemakaavan muutos

Suunnittelualue sijaitsee Löparö-saaren eteläosassa Krokholmenin niemen keskivaiheilla ja käsittää tilan 743-418-1-233 alueen.

Kaavoituksen tavoitteena osoittaa kiinteistölle aiemmin tehdyn mitoituskalkelman mukaisesti yksi loma-asunon rakennuspaikka, muun kiinteistön alueen jäädessä metsätalousalueeksi.

Kunnan kaavoittaja ohjaa maanomistajan palkkaamaan konsultin tekemää kaavatyötä.

*Niina Tiittanen
Insinööri-toimisto Poutanen,
DI Juha Poutanen, puh 0400 480 338
juha.poutanen(at)poutanenoy.fi*



Yhteystiedot

Maankäyttöjaosto

Kunnanhallituksessa on seitsemästä jäsenestä koostuva maankäyttöjaosto, jonka tehtävänä on huolehtia kunnan maapolitiikasta ja maankäytön suunnittelusta.

Maankäyttöjaoston edustajat, suluissa varahenkilö.

Juhani Rantala, Kok., puheenjohtaja (Max von Hellens)
Kicka Lindroos, RKP, varapuheenjohtaja (Micaela Röman)
Ritva Tarvainen, Kok. (Peter Nortamo)
Rasmus Lindroos, Liik. (Claudia Lundberg)
Jarkko Sinda, PS (Eero Hult)
Tanja Åkerfelt, RKP, (Mia Wikström)
Karl-Erik Oljemark, RKP (Tom Sundbäck)
Tapio Virtanen, SDP, kunnanhallituksen edustaja
Vili Väänänen, nuorisovaltuuston edustaja

Maankäyttöjaoston sihteerinä toimii hallintosihteeri Katja Eloranta.

Kaavoitusyksikkö

Kaavoitusyksikön tehtäviin kuuluu yleis- ja asemakaavoitus sekä liikenne- ja joukkoliikenneasiat sekä erityisohjelmien luominen ja pitkän aikavälin suunnittelu.

Ajantasaiset yhteystiedot löytyvät kunnan nettisivuilta: <https://www.sipoo.fi/kaavoitus-ja-kehittaminen/kehitys-ja-kaavoituskeskus-yhteystiedot/>

Puhelinvaihe: 09 2353 6000

Henkilökohtaiset sähköpostit muodossa: etunimi.sukunimi@sipoo.fi. Lisäksi voit halutessasi asioida turvallisesti ympäri vuorokauden kunnan Oma asiointi -kanavan kautta (löytyy kunnan nettisivun yläreunasta).

Kaavojen koskevien mielipiteiden ja muistutusten jättäminen

Kaavojen nähtävilläoloaikana jätettävät mielipiteet ja muistutukset tulee toimittaa kunnan kirjaamoon: Sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo@sipoo.fi tai kirjeitse Sipoon kunta, Kirjaamo, PL 7, 04131 SIPOO. Merkitse sähköpostin otsikkoon tai kirjekuoreen kaavahankkeen nimi.

