

## **Sipoon yleiskaava 2050**

Koko kunnan yleiskaavan uudistaminen on käynnistynyt 15.12.2022 ja yleiskaavan tavoitteet hyväksyttiin Sipoon kunnanhallituksen päätöksellä 27.3.2023. Kyliä sekä saaristoa koskee erityisesti seuraavat tavoitteet:

### **Sipoo tarjoaa monipuolisia ja laadukkaita asumisen mahdollisuuksia eri-ikäisille sekä eri elämäntilanteisiin ja –tyyleihin niin taajamassa kuin kylissä**

- Yleiskaavalla mahdollistetaan kylien asukasluvun kasvu ja elinvoiman säilyminen rakentamisen mahdollisuuksia edistämällä.

### **Viheralueet ja luonnonympäristö ovat Sipoon keskeinen alueiden kehittämisen pääoma**

- Merenrannan, saariston ja virkistysalueiden saavutettavuutta ja toimintoja parannetaan

### **Sipoon Liikennejärjestelmää ja –verkostoa kehitetään turvalliseksi ja toimivaksi vastaamaan tulevaisuuden tarpeisiin**

- Määritetään kehitettävät satamat ja muut liikenteen palvelupisteet rannikolla ja saarissa.

## **Yleiskaavan rakennemallisynteesi**

Hyväksytyjen tavoitteiden perusteella laadittiin kolme rakennemalliluonnosta, jotka olivat nähtävillä 15. kesäkuuta 2023–15. syyskuuta 2023. Rakennemalliluonnosten pohjalta laadittu rakennemallisynteesi hyväksyttiin maankäyttöjaostossa 6.3.2024 ja kunnanhallituksessa 29.4.2024.

Rakennemallisynteesissä on monimuotoisten toimintojen taajamamien (Nikkilän, Söderkullan ja Talman) lisäksi esitetty elävä kyläverkosto, johon on merkitty Pohjois-Paippinen, Etelä-Paippinen, Linnanpelto Myyras-Viirilä, Box, Träskby sekä Västerskog-Majvik.

Rakennemallisynteesissä Kyliä sekä saaristoa koskee erityisesti seuraavat tavoitteet ja kirjaukset:

- Kaikkien kylien elinvoimaa edistetään mahdollistamalla kyliin kasvua nykyiseen kylärakenteeseen tukeutuen ja säilyttäen kylämäisyyden ja vahvan luontoyhteyden. Kylien osalta asumisen kasvun painopisteet kohdistuvat niihin kyliin, joissa on palveluita. (Västerskog-Majvik-alueeseen sisältyy Gumbostrand.)
- Elinvoimaiset kylät tukevat pienyrittäjyyttä mahdollistaen myös maatalouselinkeinon.
- Kylät, joissa kyläkoulu, ovat myös lähialueen asukkaita palvelevien kaupallisten palveluiden sijaintipaikkoja.
- ... Rannikko- ja jokialueella on vesistöön ja virkistykseen liittyviä palveluita sekä veneilyyn liittyvää yritystoimintaa.

- Rannikon saavutettavuutta kehitetään palvelemaan sekä asukkaita että matkailijoita, mm. mahdollisuus vesibussien liikennöintiin sekä yhteydet rannikolle
- Saaristossa on kehittyvää loma-asumista ja säilytetään edellytykset ympärivuotiselle asumiselle.
- Kehittyvät kylät sijaitsevat julkisen liikenteen väylien varrella ja päätaajamien läheisyydessä. Painotus liikenteen kehittämisessä on kestävän liikkumisen tukemisessa.
- Säilytetään maaseudun perinnemaisemia vahvistamaan omaleimaista Sipoota.
- Saaristossa ja jokivarressa kehitetään vesistömatkailua ja -palveluita (vesibussiyhteydet saaristoon, melonta, satama-alueet, uimarannat sekä muut rantapalvelut). Saariston virkistystä kehitetään herkän saaristoluonnon ehdoilla.
- Satamat toimivat monipuolisina viihtymisen ja palveluiden portteina maalta merelle ja mereltä maalle. Veneilyn palveluita kehitetään rannikolla.
- Mahdollistetaan rantojen yhteiskäyttöä valituilla alueilla sekä pääsyä rannikolle.
- Vältetään yhdyskuntarakenteen hajautumista luonnon elinvoimaisuuden turvaamiseksi.

Rakennemallisynteessissä on esitetty, että kylät ja saaristo kasvavat tasaisesti mutta pienimittakaavaisesti koko tarkastelujakson ajan. Tavoitteena säilyttää kylien elinvoimaisuus, mutta ei laajentaa kyläalueita. Haja-asutusalueille kasvua ei ole suunnattu.

#### Osayleiskaavoitus

Sipoon kunnassa on nykyhetkellä voimassa 6 oikeusvaikutteista osayleiskaavaa, Immersbyn, Talman, Linnanpellon, Kringelmalmin sekä saariston ja rannikon osayleiskaavat. Lisäksi kunnanvaltuusto on päätöksellään 8.4.2024 § 17 hyväksynyt G26 Pohjois-Paippisten osayleiskaavan. Hyväksymispäätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen.

G27 Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaavan laadinta on vireillä. Päivitetyt suunnitteluperiaatteet hyväksyttiin maankäyttöjaostossa 5.6.2024 ja kunnanhallituksessa 10.6.2024.

#### Kylien kehittäminen osana Sipoon yleiskaavaa 2050

Sipoon yleiskaava 2050 on luonteeltaan strateginen ja yleispiirteinen yleiskaava, kuten myös nykyinen oikeusvaikutteinen Sipoon yleiskaava 2025. Yleiskaavan yleiskaavalle asetetut tavoitteet (kh:n hyväksymät alustavat tavoitteet sekä kh:n hyväksymä rakennemallisynteesi) ohjaavat kaavan laadintaa, kuten myös laki sekä oikeuskäytäntö. Kylien ja saariston kehittämisen kannalta on hyvin kattavasti huomioitu ksekä alustavissa yleiskaavan tavoitteissa sekä rakennemallisynteessissä. Nämä tavoitteet ohjaavat yleiskaavan laadintaa.n. On kuitenkin syytä huomioida, että yleispiirteisyyden ja strategisen luonteen takia, hyvin konkreettisia toimenpiteitä ei yleiskaavan yhteydessä ole luontevaa esittää. Kuitenkin esim. kylien kasvun tukeminen mahdollistamalla täydennysrakentamista, joka tukeutuu nykyiseen

kylärakenteeseen, katsotaan toivotuksi ja mahdolliseksi, myös niillä kyläalueilla, joissa asemakaavakynnys mahdollisesti on jo ylittynyt.

Lisäksi on tarkoitus luopua nykyisen yleiskaavan kantatilamitoituksesta, joka on koettu hankalaksi sekä epäoikeudenmukaiseksi. Tämä on myös linjassa uuden rakentamislain kanssa, jossa on linjattu, että yksittäisessä luvassa ei emätilatarkastelua voida käyttää ensisijaisena perusteluna luvan myöntämiseen tai sen myöntämättä jättämiseen.

Kunnan yleiskaavatyö on tällä hetkellä valmisteluvaiheessa ja lopullinen yleiskaavan sisältö tulee määräytymään prosessin aikana. Yleiskaavassa on kunnan asettamien tavoitteiden lisäksi huomioitava lainsäädäntö, maakuntakaava, viranomaisten näkemykset sekä myös kuntalaisten toiveet. Eteenkin vuorovaikutus eri osallistahojen välillä prosessin aikana korostuu, jotta hyvä ja laadukas lopputulema voidaan varmistaa. On syytä korostaa, että eteenkin meneillä olevat lakimuutokset (rakentamislaki, astuu voimaan 1.1.2025, sekä alueidenkäyttölainmuutos, astuu voimaan arviolta 1.1.2026 ) luovat omat haasteensa yleiskaavan valmisteluun, varsinkin kun yleiskaavan valmistelu mitä luultavimmin tulee tapahtumaan uudistuneen alueidenkäyttölain aikana, jonka lopullinen sisältö ei tällä hetkellä ole tiedossa.

### **Poikkeamisluvat ja suunnittelutarveratkaisut**

Rakentamiseen liittyvät viranomaistehtävät on nykytilassa keskitetty rakennus- ja ympäristövaliokunnalle.

1.1.2025 voimaan astuu uusi rakentamislaki. Uudessa rakentamislaisissa maankäyttö- ja rakentamislain suunnittelutarveratkaisu poistuu lupamuotona ja sen sijaan tulee uusi lupamuoto, sijoittamislupa.

1.1.2025 alkaen rakentamislain 43 §:n mukaan rakentamislupa koostuu alueidenkäyttöllisten edellytysten (*sijoittamisen edellytykset*) ja olennaisten teknisten vaatimusten (*toteuttamisen edellytykset*). Lähtökohtaisesti, mikäli ei hakija näin pyydä, tulee sijoittamisen edellytykset sekä toteuttamisen edellytykset käsitellä yhdessä ja samassa lupaprosessissa. Laki määrää, että kunnan rakennusvalvontaviranomainen myöntää rakentamisluvan. Rakentamislain perusteluissa arvioidaankin, että sijoittamisluvan ratkaiseminen erikseen omalla päätöksellä tulisi vuosittain kysymykseen noin puolessa prosentissa kaikista rakentamisluvista. Näin ollen on myös luontevaa, että vastuuelimenä toimii jatkossakin rakennus- ja ympäristövaliokunta suunnittelutarveratkaisujen kannalta.

Rakentamislain poikkeamislupaa koskevan sääntely säilyy perusteiltaan lähes ennallaan. Ei kuitenkaan voida katsoa tarkoituksenmukaiseksi siirtää toimivaltaa koskien poikkeamislupia rakennus- ja ympäristövaliokunnalta esim. maankäyttöjaostolle, eteenkin koskien kyläalueita. Eteenkin kyläalueilla poikkeamispäätöstä haetaan usein yhdessä sekä käsitellään yhdessä suunnittelutarveratkaisun kanssa, jolloin on luontevaa, että rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää myös poikkeamisluvista. Eteenkin kun huomioidaan aiemmat vastineessa esiin

tuodut perustelut koskien suunnittelutarveratkaisuja ja miten ne o tarkoitus käsitelläuuden rakentamislain myötä.