

Sipoon kaavoituskatsaus ja -ohjelma 2024

Maankäyttöjaosto 13.11.2024

Kunnanhallitus 25.11.2024

Johdanto

Sipoon kunnan kaavoituskatsaus ja -ohjelma on vuosittain laadittava julkaisu, joka kokoaa yhteen kunnan alueella ajankohtaiset ja suunnitteilla olevat kaavahankkeet. Julkaisun alussa kerrotaan myös yleisesti kaavoituksen kulusta ja siihen osallistumisen mahdollisuuksista.

Kaavoituskatsaus-osiossa tarkastellaan kulunutta vuotta ja suunnitteilla olevia kaavahankkeita syksyn 2024 tietojen pohjalta. Kaavoituskatsauksen laatimisesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL 1999/132, 7 §), jonka mukaisesti katsaukseen sisältyvät kaikki kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevat kaava-asiat, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä. Katsaukseen kuuluu myös **Kaavavaranto**-osio, jossa on esitetty kunnan arvio asumiseen varattujen tonttien riittävydestä.

Kaavoitusohjelma on puolestaan yleispiirteinen Sipoon kunnan kaavoituksen lähivuosien työohjelma, joka toteuttaa osaltaan kunnan strategiaa ja maankäytön suunnittelun linjauksia. Kaavoitusohjelmassa esitetään tavoiteaikataulut käynnissä oleville ja seuraavien kahden vuoden aikana käynnistettävälle kaavahankkeille. Kaavoitusohjelmaa päivitetään lähtökohtaisesti vuosittain.

Tämä julkaisu on suunniteltu luettavaksi ensisijaisesti verkkoselaimessa, jossa karttoja voi tarkentaa ja loitontaa tarpeen mukaan. Julkaisun osoite on www.sipoo.fi/palvelu/kaavoituskatsaus-ja-kaavoitusohjelma/

Lisätietoa kunnan kehittymisestä ja kaavoituksesta on saatavilla kunnan verkkosivuilta.

[Kaavoitus Sipoon verkkosivuilla](#)

Yleistä kaavoituksesta

Tässä osiossa kerrotaan lyhyesti Suomen kaavajärjestelmästä, kaavaprosessien kulusta ja niihin osallistumisesta.

Kaavajärjestelmä

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. Seuraavassa esitellään lyhyesti eri tasoiset maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamat suunnitelmatasot.

Valtioneuvoston hyväksymien **valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden** (VAT) ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

Tavoitteet on huomioitava kaikilla kaavatasoilla siten, että edistetään niiden toteutumista. Pääsääntöisesti tavoitteet kuitenkin välittyvät kuntien kaavoitukseen maakuntakaavan ohjausvaikutuksen välityksellä.

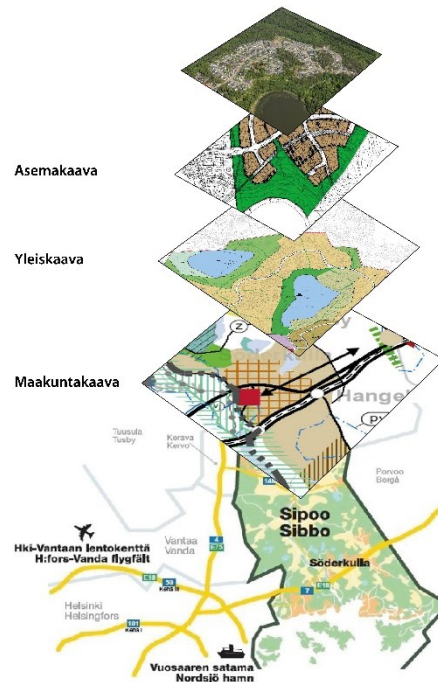
Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma alueiden käytöstä maakunnassa. Siinä esitetään alueiden käytön periaatteet ja maakunnan kehittämisen kannalta tarpeelliset alueet. Maakuntakaava on ohjeena yleis- ja asemakaavojen laadinnassa. Se myös välittää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kuntakaavoitukseen ja sovittaa ne yhteen maakunnallisten ja paikallisten tavoitteiden kanssa. Maakuntakaavan laatii ja hyväksyy maakunnan liitto, ja sen vahvistamisesta päättää ympäristöministeriö.

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

Asemakaava on yksityiskohtaisin kaavamuoto, joka luo edellytykset rakentamiselle. Asemakaavoja laaditaan taajama- tai muille

alueille, joille on suunnitteilla tiiviimpää rakentamista. Asemakaavassa määritellään yksityiskohtaisesti alueidenkäytön järjestäminen, kehittäminen ja rakentamistapa. Siinä suunnitellaan mm. alueiden käyttötarkoitus, rakennusoikeus, rakennusten koko ja sijoittelu sekä pysäköintijärjestelyt. Asemakaavalla on rakentamista välittömästi ohjaava vaikutus. Asemakaavan laatii ja hyväksyy kunta.

Asemakaavasta, jonka tarkoituksena on järjestää pääasiassa loma-asutusta ranta-alueelle, käytetään nimitystä ranta-asemakaava. Ranta-asemakaava vastaa muodoltaan asemakaavaa ja sen hyväksyjänä on aina kunta, mutta asemakaavassa kunnalle syntyviä velvoitteita ei ranta-asemakaava suoraan tuota. Myös kunta voi laatia ranta-asemakaavan.



Kaavoituksen kulku ja osallistuminen

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 nähtävillä 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. Suurituloisten kaavojen kaavoitusprosessi kestää laajemmasta vuorovaikutus-, lausunnotmenettelystä 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 merkittävyydestä johtuen. Erilaisten toimijoiden kanssa tapahtuvan vuorovaikutuksen, yhteistyön ja kumppanuuden kautta kaavahankkeisiin saadaan mukaan monipuolista asiantuntemusta ja tietoa.

Kaavoitus alkaa kunnan aloitteesta tai maanomistajan hakemuksesta kaavan laatimiseksi tai muuttamiseksi. Yksityinen maanomistaja voi tehdä kaavoitusaloitteen ja laadituttaa asemakaavan tai ranta-asemakaavan omistamalleen tai hallitsemalleen maalle. Ennen aloitteen tekoa tulee kaavan tai kaavamuutoksen mahdollisuudesta keskustella kaavoituspäällikön kanssa. Kaavamuutosta haetaan kunnanhallitukselle osoitetulla kirjeellä, joka toimitetaan Sipoon kunnan kirjaamoon. Lue lisää kaavoitusaloitteen tekemisestä [kunnan verkkosivuilta](#).

Kaavoitus etenee pääsääntöisesti neljässä vaiheessa, joista jokaiseen kuuluu vuorovaikutus ja mahdollisuus osallistua kaavoitusprosessiin.

1. Aloituvaiheessa kaava kuulutetaan vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), asetetaan nähtäville ja kommentoitavaksi.

2. Valmisteluvaiheessa valmistellaan kaavaluonnos tai vaihtoehtoisia luonnoksia. Kaavaluonnosta ei kuitenkaan aina ole tarpeen laatia, kuten esimerkiksi silloin, jos kaavaratkaisulle ei ole vaihtoehtoja, joita pitäisi tutkia ja arvioida. Valmisteluaineisto asetetaan maankäyttöjaoston päätöksellä nähtäville ja siitä ilmoitetaan kuulutuksella. Kaavaluonnoksesta voi jättää mielipiteen ja kaavan merkittävyydestä riippuen järjestetään usein myös vuorovaikutustilaisuuksia, joissa kaavaluonnosta voi kommentoida. Kaavan valmisteluvaihe on osallistumisen kannalta keskeisin suunnitteluvaihe, sillä suunnitelmat eivät ole lopulliseen muotoonsa hiottuja ja muutosten tekeminen on näin helpompaa kuin myöhemmissä vaiheissa.

3. Ehdotusvaiheessa kaavaluonnos jalostetaan saadun palautteen pohjalta kaavaehdotukseksi. Ehdotus käsitellään maankäyttöjaostossa, joka lähettää kaavaehdotuksen kunnanhallituksen käsittelyyn. Kaavaehdotus asetetaan kunnanhallituksen päätöksellä virallisesti nähtäville ja siitä ilmoitetaan kuulutuksella. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausuntoja tarvittaessa viranomaisilta ja tahoilta, joiden toimialaa kaavassa käsitellään. Osalliset voivat nähtävillä olon aikana jättää kaavaehdotuksesta kirjallisia muistutuksia kunnanhallitukselle.

4. Hyväksymisvaiheessa kaavaehdotusta voidaan vielä tarkistaa saatujen lausuntojen ja muistutuksien perusteella ennen varsinaisia hyväksymiskäsittelyjä. Mikäli kaavaehdotusta muutetaan olennaisesti, se asetetaan uudelleen nähtäville korjattuna kaavaehdotuksena. Yleiskaavat ja merkittävät asemakaavat hyväksyy valtuusto maankäyttöjaoston ja

kunnanhallituksen esityksestä. Vaikutuksiltaan vähäiset ja muut kuin merkittävät asemakaavat hyväksyy kunnanhallitus. 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.

Lue lisää kaavoituksen kulusta ja osallistumismahdollisuuksista Sipoon kunnan verkkosivuilta: [Kaavoituksen kulku - Sipoo - Sibbo](#).

Kaavoituskatsaus 2024

Kaavoituskatsauksessa esitellään lyhyesti Uudenmaan liitossa ja Sipoon kunnassa ajankohtaiset kaavahankkeet syyskuusta 2023 lokakuuhun 2024. Tänä aikana Uudenmaan liitossa on käynnistynyt uuden vihreän siirtymän vaihemaakuntakaavan laatiminen. Kunnassa on puolestaan vireillä kolme yleiskaavahanketta ja kaavarungon laatiminen. Asemakaavoja on vireillä 16 kappaletta ja seuraavien kahden vuoden aikana on tavoitteena laittaa vireille 16 uutta asemakaavaa. Keskeytettyjä asemakaavahankkeita on yksi.

Voit hypätä eteenpäin haluamasi kaavatason hankkeiden karttaesitykseen alla olevista linkeistä:

- Maakuntakaavoitus
- Yleiskaavoitus ja kaavarunko
- Asemakaavoitus

Maakuntakaavoitus

Sipoota koskevan maakuntakaavan laatimisesta vastaa Uudenmaan liitto. Uudenmaan maakunnassa on voimassa useita maakuntakaavoja, joista Sipoon alueelle ulottuvat Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuuteen kuuluva Helsingin seudun vaihemaakuntakaava, Östersundomin maakuntakaava sekä neljäs vaihemaakuntakaava tuulivoimaratkaisunsa osalta. Oheisella kartalla voit tutustua näiden kaavojen epäviralliseen yhdistelmäkarttaan.

Lisätietoja maakuntakaavoituksesta löytyy Uudenmaan liiton verkkosivuilta.

[Maakuntakaavat verkossa](#)

Vihreän siirtymän vaihemaakuntakaavan laatiminen

Uudenmaan liitto on käynnistänyt toukokuussa 2024 uuden vaihemaakuntakaavan laatimisen koko maakunnan alueelle. Uusi kaava täydentää voimassa olevaa maakuntakaavaa vihreän siirtymän teemoissa ja sen on tarkoitus käsitellä energian tuotantoa, teknistä huoltoa, elinkeinoja,



Kuva 1 Uudenmaan maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä ja Sipoon kuntaraja. Lähteet: Uudenmaan maakuntaliitto, Maanmittauslaitos.

liikkumista, luonnon ja ympäristön voimavaroja ja vetovoimaa sekä ilmastonmuutoksen hillintää ja sopeutumista.

Tavoitteena on, että maakuntahallitus voisi hyväksyä uuden vaihemaakuntakaavan vuonna 2027. Kaavan aloitusvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on tarkoitus asettaa nähtäville keväällä 2025, minkä jälkeen laaditaan kaavaluonnos ja sitten -ehdotus. Eri vaiheiden suunnitelmat asetetaan julkisesti nähtäville, jolloin niistä voi antaa palautetta.

Lue lisää uudesta vaihemaakuntakaavasta [Uudenmaan liiton verkkosivuilta](#).

Yleiskaavoitus ja kaavarunko

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 myös osalle kunnan alueesta tai vain tiettyä teemaa koskien, jolloin sitä kutsutaan osayleiskaavaksi. Yleiskaavoja on myös erityyppisiä riippuen siitä, minkälainen ohjausvaikutus yleiskaavalle halutaan antaa. Yleiskaava voi olla hyvin yleispiirteinen tai sitten yksityiskohtainen aluevarausyleiskaava.

Sipoossa on parhaillaan vireillä kolme yleiskaavahanketta, joista merkittävin on koko kunnan yleiskaavan päivitys. Lisäksi käynnissä on kaavarunkotyö, eli oikeusvaikutuksettoman maankäytön suunnitelman laatiminen Söderkullan alueella.

Kartalla **vihreät** kaavarajaukset viittaavat hyväksytyihin kaavoihin ja **siniset** vireillä oleviin. Voit myös klikata kaavakohdetta (sininen merkki) kartalla, jolloin sen kuvaus avautuu sivupalkkiin.

G26 Pohjois-Paippisten osayleiskaava

Pohjois-Paippisten kyläalueelle laadittavan osayleiskaavan tavoitteena on kehittää kyläaluetta ja ohjata alueen maankäyttöä siten, että uudisrakentaminen osoitetaan maiseman ja olevan infrastruktuurin kannalta soveltuviin paikkoihin täydentämään olemassa olevaa rakennetta ja tiivistämään rakentamista kylän keskustassa.

Pohjois-Paippisten osayleiskaava on hyväksytty Sipoon kunnan valtuustossa 8.4.2024 ja päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen.

Tutustu kaavan aineistoihin kunnan verkkosivuilla: www.sipoo.fi/G26

G27 Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaava

Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaavan päivitetty suunnitteluperiaatteet hyväksyttiin kunnanhallituksessa 10.6.2024. Suunnitteluperiaatteiden perusteella laaditaan kaavaluonnos, joka asetetaan nähtäville vuorovaikutuksen käymiseksi.

Tutustu kaavan aineistoihin kunnan verkkosivuilla: www.sipoo.fi/G27

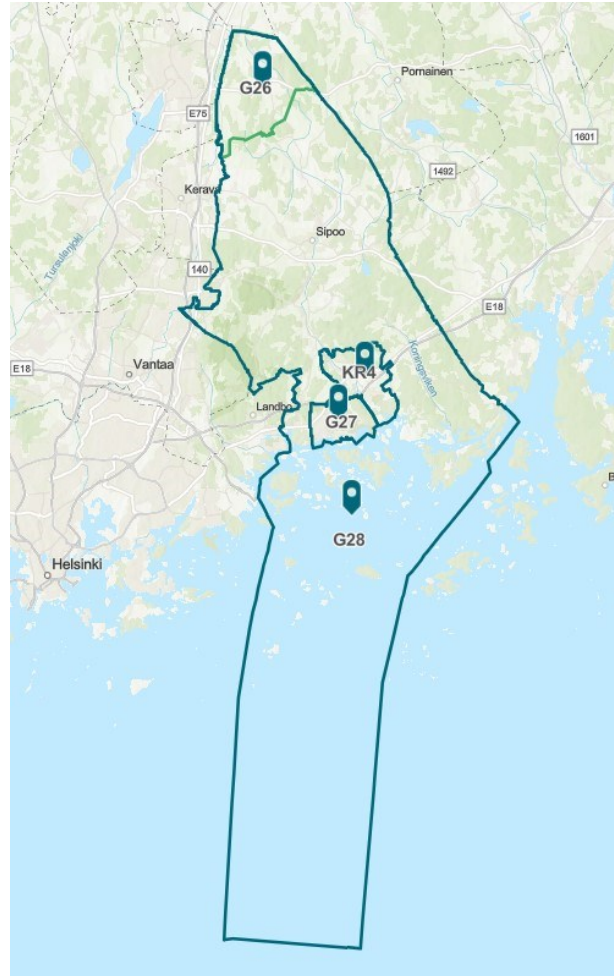
G28 Sipoon yleiskaava 2050

Sipoon yleiskaava 2050 on koko kunnan yleiskaavan päivitys. Voimaan tullessaan se korvaa nykyisen Sipoon yleiskaavan 2025.

Yleiskaavassa osoitetaan Sipoon maankäytön kehittämisperiaatteet sekä alue- ja yhdyskuntarakenteen kannalta merkittävimmät maankäytölliset ja ympäristölliset kokonaisuudet ja niihin liittyvät verkostot. Yleiskaava ohjaa asemakaavojen laatimista sekä muuta tarkempaa suunnittelua.

Osana yleiskaavatyötä on laadittu rakennemallisynteesi, eli strategisen tason alueellinen näkemys kunnan tulevasta rakenteesta. Synteesi perustuu vuonna 2023 nähtävillä olleisiin rakennemalliluonnoksiin ja niistä saatuun palautteeseen. Kunnanhallituksessa 29.4.2024 hyväksytyn rakennemallisynteesi pohjalta on aloitettu laatimaan kaavaluonnosta, joka on tavoitteena saada nähtäville ja kommentoitavaksi alkuvuodesta 2025.

Tutustu kaavan aineistoihin kunnan verkkosivuilla: www.sipoo.fi/G28



Kuva 2 Yleiskaavat ja kaavarunko Sipooossa. Lähteet: Sipoon kunta, Maanmittauslaitos, Esri.

KR4 Söderkullan kaavarunko

Söderkullan kaavarunko on tarkkuustasoltaan osayleiskaavaa vastaava epävirallinen maankäytön yleissuunnitelma. Kaavarungon ratkaisut ovat suuntaa antavia ja tavoitteellisia ja niiden tarkoitus on tukea alueen asemakaavoitusta.

Kaavarunkoratkaisun pohjana käytetään Sibbesborgin ja Eriksnäsin osayleiskaavatoiden aineistoja. Maankäytön ratkaisuja tullaan kuitenkin päivittämään vastaamaan muuttuneita tavoitteita ja aluevarausmerkintöjä yleispiirteistetään mahdollistamaan paremmin alueen kehitys ja tulevaisuuden tarpeet.

Osana kaavarunkotyötä on laadittu suunnitteluperiaatteet, jotka on hyväksytty kunnanhallituksessa 27.5.2024. Kaavarunkoehdotukseen liittyen on tehty asukaskysely ja tullaan järjestämään yleisötilaisuudet syksyllä 2024 ja keväällä 2025 palautteen keräämiseksi alustavista suunnitelmista ennen lopullisen kaavarunkoehdotuksen viemistä hyväksymiskäsittelyyn.

Tutustu kaavarungon aineistoihin kunnan verkkosivuilla: www.sipoo.fi/KR4

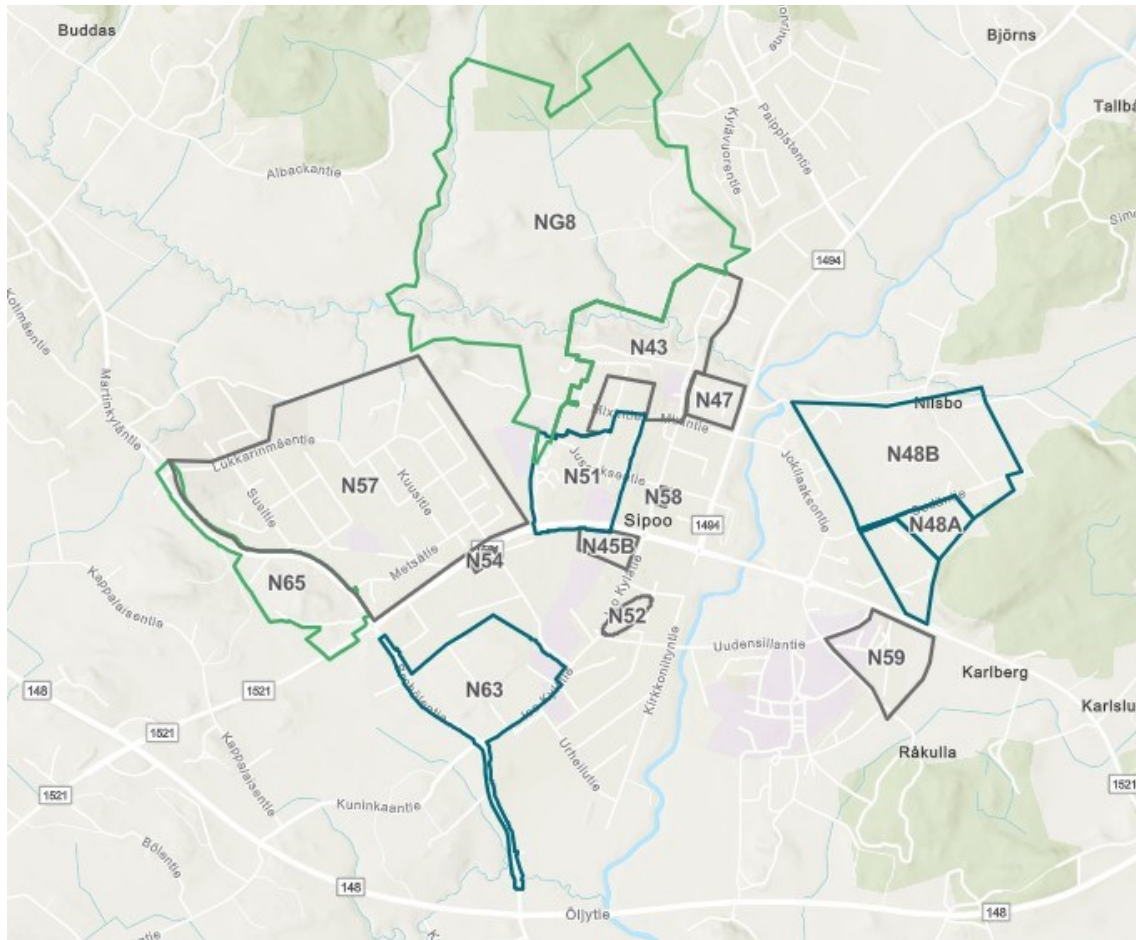
Asemakaavoitus

Sipoossa on vireillä 16 asemakaavahanketta ja suunnitteilla on käynnistää yhteensä 16 asemakaavahanketta seuraavalla kaavoitusohjelmakaudella. Kuluneen vuoden aikana kuntaan on tullut yksi maanomistajan kaava-aloite (RA2). Lisäksi ollaan käynnistämässä kolme täysin uutta hanketta työpaikka-alueiden kaavoittamiseksi Stormossaan (H2), Boxiin (BOX3) ja

Bastukärrin (BA6). Muut käynnistettävät kaavahankkeet ovat jääneet aiemmin kaavoitusohjelman ulkopuolelle resurssien rajallisuuden vuoksi. Kaksi asemakaavaa (T6 ja RA8) on tullut voimaan ja yksi asemakaavahanke (H1) on keskeytetty.

Alla on esitelty kaavahankkeet ja niiden tämänhetkinen vaihe lyhyesti. Voit myös liikkua kartalla ja tarkastella yksittäisen kaavahankkeen tietoja klikkaamalla sitä kartalla. Vireillä olevista hankkeista löytyy lisätietoja kaavojen omilta verkkosivuilta linkkien kautta.

Kartalla mustat kaavarajaukset viittaavat lainvoimaisiin kaavoihin, **vihreät** hyväksytyihin, **siniset** vireillä oleviin, **harmaat** tuleviin ja **punainen** keskeytettyyn. Voit myös klikata kaavakohdetta (sininen merkki) kartalla, jolloin sen kuvaus avautuu sivupalkkiin.



N45B Kuntalan kortteli

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

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö vuoden 2026 syksyllä.

N47 Asemansillan korttelit 1012 ja 1032

Nikkilän asemanseudun kaavasta on erotettu omaksi kokonaisuudeksi Asemansillan korttelien kaava-alue, jonka kaavoitusta on tarkoitus viedä eteenpäin nopeammalla aikataululla kuin muun asemanseudun suunnittelua. Kaavatyön tarkoituksena on tutkia liikerakentamisen mahdollisuuksia alueella sekä päivittää alueen vanhentuneet asemakaavat vastaamaan paremmin nykyisiä tarpeita.

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö syksyllä 2024.

N48A Laaksosuo asemakaava, 1. vaihe

Asemakaavatyöllä on tarkoitus laajentaa Nikkilän taajamarakennetta itään ja varautua näin Nikkilän seudun kasvuun. Suunnittelualue on kokonaan yksityisessä omistuksessa. Sedäntien muuttuessa kunnan kaavakaduksi asemakaava koskee lisäksi joitain tien alueella sijaitsevia kiinteistöjä.

N48A Asemakaavaluonnos oli nähtävillä syksyllä 2023. Asemakaavaehdotusta valmistellaan ja sen arvioidaan valmistuvan talvella 2025.

Tutustu kaavan aineistoihin: www.sipoo.fi/N48A

N48B Laaksosuo asemakaava ja asemakaavan muutos, 2. vaihe

Asemakaavatyöllä on tarkoitus laajentaa Nikkilän taajamarakennetta itään ja varautua näin Nikkilän seudun kasvuun. Suunnittelualue on lähes kokonaan yksityisessä omistuksessa.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä alkuvuodesta 2024. Asemakaavaehdotusta valmistellaan ja sen arvioidaan valmistuvan talvella 2025.

Tutustu kaavan aineistoihin: www.sipoo.fi/N48B

N51 Kunnantalonmäki

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uusien asuinrakennusten rakentamista Nikkilään, sekä tarkistaa alueen liikennejärjestelyt. Samalla asemakaavassa korjataan seniorikeskuksen, terveysaseman, omakotitonttien ja Jussaksentien kaavamerkinnot vastaamaan toteutunutta tilannetta.

N51 Asemakaavaluonnos oli nähtävillä syksyllä 2024. Asemakaavaehdotusta valmistellaan ja sen arvioidaan valmistuvan loppuvuodesta 2024.

Tutustu kaavan aineistoihin: www.sipoo.fi/N51

N52 K12005 T4 ja VK-alue muutos

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

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö syksyllä 2025.

N54 K12029 T1

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

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö syksyllä 2025.

N57 Suursuo

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

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö keväällä 2025.

N58 K11001 T4

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

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö syksyllä 2025.

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.

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö alkuvuodesta 2026.

N63 Kirkonkylän hautausmaan asemakaavan muutos

Kaavatyön tarkoituksena on mahdollistaan seurakunnan hautausmaan laajennus tulevia tilatarpeita varten. Kaavan laatii maanomistajan palkkaama konsultti, jonka työtä kunnan kaavoittaja ohjaa.

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä syksyllä 2024.

Tutustu kaavan aineistoihin: www.sipoo.fi/N63

N65 Metsärinne

Asemakaava mahdollistaa pientalojen, rivitalojen tai kytkettyjen talojen, sekä liikenneaseman rakentamisen Nikkilän keskustan läheisyyteen.

Metsärinteen asemakaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 12.2.2024. Kaavan hyväksymispäätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen.

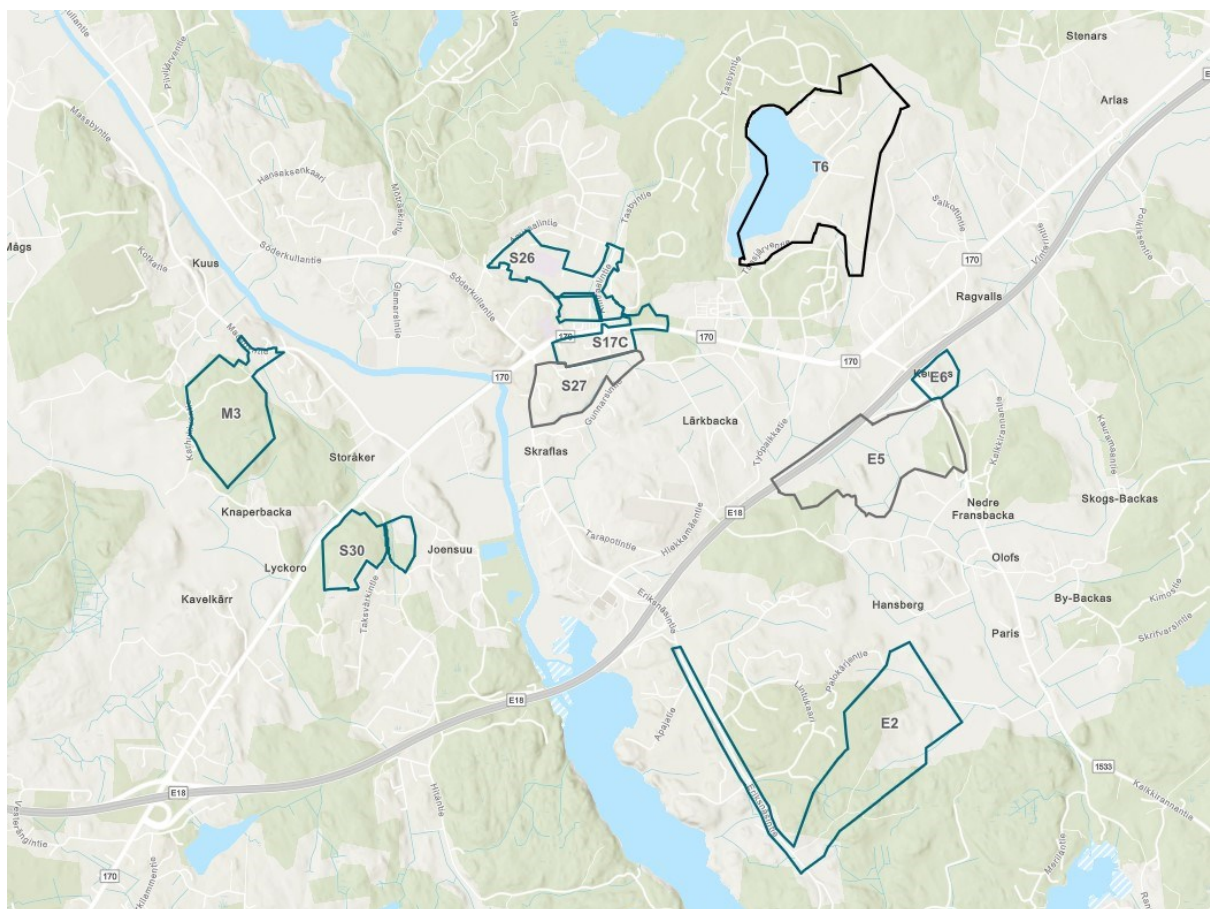
Tutustu kaavan aineistoihin: www.sipoo.fi/N65

NG8 Nikkilän kartanon keskus

Alueelle on suunnitteilla vahvasti Nikkilän tulevaan juna-asemaan tukeutuva, monimuotoinen asumisen ja palveluiden alue noin 2600 uudelle asukkaalle.

Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava ja asemakaavan muutos on hyväksytty kunnanvaltuustossa 8.6.2023. Kaavan hyväksymispäätöksestä valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen. Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi kaikki valitukset päätöksessään 13.8.2024. Päätöksestä on jatkovalitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Tutustu kaavan aineistoihin: www.sipoo.fi/NG8



Kuva 4 Asemakaavat Söderkullassa ja Eriksnäsissä. Lähteet: Sipoon kunta, Maanmittauslaitos, Esri.

S17C Söderkullan keskusta

Asemakaavan tavoitteena on tiivistää keskusta-alueita, ja muokata sitä taajamakuvaltaan viihtyisämmäksi pikkukaupunkimaiseksi keskuksesi. Kaava luo edellytyksiä paremmalle palvelutarjonnalle ja turvallisemmille liikennejärjestelyille Söderkullassa.

Kaava-alueesta on irrotettu vireille kuuluttamisen jälkeen omiksi kaavakokonaisuuksiksi Opintien alue (S26), Uuden Porvoontien, Söderkullantien ja Eriksnäsintien kiertoliittymän alue (S17E) sekä Söderkullan liikekeskustan kaava-alue (S17D).

Kaavatyö on tarkoitus käynnistää uudelleen vuoden 2025 loppuun mennessä.

Tutustu kaavan aineistoihin: www.sipoo.fi/S17C

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.

Opintien asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä syksyllä 2023.

Tutustu kaavan aineistoihin: www.sipoo.fi/S26

S27 Kallbäck I

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 2025 alussa

S30 Joensuun tila

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

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä keväällä 2022.

Tutustu kaavan aineistoihin: www.sipoo.fi/S30

T6 Taasjärven itäpuoli

Asemakaava mahdollistaa alueen kehittämisen pientaloalueena, huomioiden nykyisen pienipiirteisen huvilamaisen rakennuskannan ja maisema-arvojen säilymisen. Asemakaava tuo alueelle rakennusoikeutta yhteensä 30 650 k-m². Lisäksi kaava mahdollistaa yleiskaavan mukaisen Taasjärveä kiertävän kokoojakadun rakentaminen.

Asemakaava tuli voimaan 23.11.2023.

Tutustu kaavan aineistoihin: www.sipoo.fi/T6

E2 Eriksnäs II

Asemakaava-alue sisältyy käynnissä olevaan Eriksnäsin osayleiskaavatyöhön. Noin 43 hehtaarin alueelle suunnitellaan arviolta noin 1 600–1 700 asukkaan asuinalue sekä siihen liittyvät viheralueet ja liikenneyhteydet.

Asemakaava on kuulutettu vireille 2011 ja kaavaehdotus on ollut nähtävillä vuonna 2013. Asemakaavan jatkokäsittely odottaa maankäytösopimukseen liittyvien neuvottelujen valmistumista.

Tutustu kaavan aineistoihin: www.sipoo.fi/E2

E5 Hangelbyn työpaikka-alue

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

Kaavatyö on käynnistetty viitesuunnittelulla ja se on tarkoitus kuuluttaa vireille luonnosvaiheessa vuoden 2025 keväällä.

E6 Söderkullan pelastusasema

Kaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa pelastustoimen nykyisiä ja tulevia tilatarpeita palvelevan pelastusaseman rakentaminen pääliikenneväylien yhteyteen Söderkullaan. Uusi pelastusasema turvaa riittävät pelastuspalvelut kunnan kasvaessa

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä kesällä 2024.

Tutustu kaavan aineistoihin: www.sipoo.fi/E6

M3 Massbyn Danielsbackan asuinalue

Massbyn Danielsbackan asemakaava mahdollistaa pientalopainotteisen asuinalueen rakentamisen liikenneyhteyksineen ja viheralueineen, tukien samalla läheisten hevostallien toimintaa.

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä kesällä 2020. Kaavan aikataulu riippuu osittain Söderkullan kaavarungon ratkaisusta, jonka on arvioitu valmistuvan vuoden 2025 lopussa.

Tutustu kaavan aineistoihin: www.sipoo.fi/m3

TM 2 Talman keskustan eteläosa

Alueesta on tavoitteena muodostaa Talman tulevan taajamakeskuksen ja juna-aseman läheinen, monimuotoinen sekä varsin tiivis ja tehokkaasti toteutettu asumispainotteinen alue noin 1600–2000 asukkaalle.

Talman keskustan eteläosan asemakaava oli luonnoksena nähtävillä kesällä 2019. Asemakaavaehdotuksen aikataulua arvioidaan uudelleen Talman keskustan (TM8) viitesuunnitelman pohjalta vuoden 2025 loppupuolella.

Tutustu kaavan aineistoihin: www.sipoo.fi/TM2

TM4 Hietala

Kaavatyön tavoitteena on tutkia mahdollisuuksia sijoittaa alueelle omakotivaltaista pientalorakentamista.

Asemakaavan aikataulua arvioidaan Talman keskustan (TM8) viitesuunnitelman pohjalta vuoden 2025 loppupuolella.

TM5 Terästien jatke

Kaavatyön tavoitteena on sijoittaa alueelle monipuolista asuinrakentamista Talman osayleiskaavaratkaisun mukaisesti.

Kaavatyö on tarkoitus käynnistää vuoden 2026 alussa.

TM6 Talmankaari

Talmankaaren asemakaava mahdollistaa noin 1900–2000 asukkaan monimuotoisen ja kylämäisen asuinalueen toteutumisen tulevan Talman keskuksen ja tulevan henkilöliikenteen juna- aseman läheisyyteen.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä keväällä 2024. Kaava on tarkoitus viedä hyväksymiskäsittelyyn kesällä 2025.

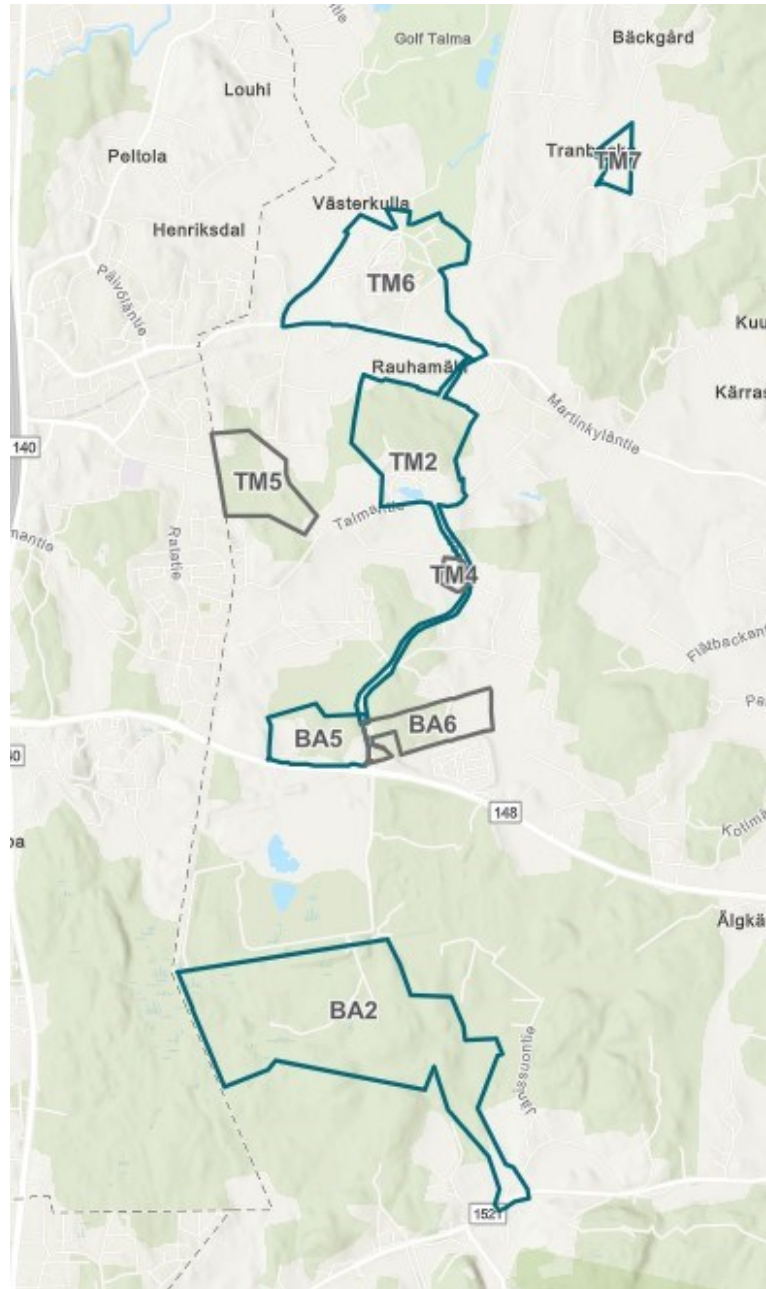
Tutustu kaavan aineistoihin: www.sipoo.fi/TM6

TM7 Karlsgårdin siirtolapuutarha

Kaavatyön tavoitteena on laatia asemakaava, joka mahdollistaa ekologisen ja yhteisöllisen siirtolapuutarha- ja palstaviljelyalueiden rakentamisen Talmassa sijaitsevalla noin 10 hehtaarin Karlsgård-tilalla (753-421-1-122).

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä keväällä 2023. Kaavan tavoitteena on valmistua vuoden 2025 aikana.

Tutustu kaavan aineistoihin: www.sipoo.fi/TM7



Kuva 5 Asemakaavat Talmassa ja Bastukärrissä. Lähteet: Sipoon kunta, Maanmittauslaitos, Esri.

TM8 Talman keskustan viitesuunnittelu

Talman keskustan suunnittelu käynnistetään viitesuunnitelman päivityksellä vuoden 2025 aikana. Varsinaisen asemakaavahankkeen aikataulua arvioidaan viitesuunnitelman pohjalta vuoden 2025 loppupuolella.

BA2 Bastukärr II

Bastukärr II:n alueelle suunnitellaan Bastukärin logistiikka-alueen laajennus sekä tieyhteys Jokivarrentielle.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä syksyllä 2012. Kaavahanketta ei juuri nyt edistetä aktiivisesti.

Tutustu kaavan aineistoihin: www.sipoo.fi/BA2

BA5 Bastukärin työpaikka-alueen luoteisosan asemakaava

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa Bastukärin työpaikka-alueen kehittäminen laajentamalla alueen toimintoja.

Kaava on kuulutettu vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä keväällä 2024.

Tutustu kaavan aineistoihin: www.sipoo.fi/BA5

BA6 Bastukärin koilliskulma

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

Kaavatyö on tavoitteena käynnistää syksyllä 2025.

B18 Storören, Örnvikintien EV-alue

Asemakaavamutoksen tavoitteena on muuttaa voimassa olevan asemakaavan mukainen suojaviheralue erillispientalojen korttelialueeksi, osaksi nykyistä pientalokorttelia 41250. Asemakaavamutoksella muodostuu yksi rakennuspaikka.

Kaavaehdotus on nähtävillä vuoden 2024 loppusyksystä.

Tutustu kaavan aineistoihin: www.sipoo.fi/B18

BOX3 Boxin työpaikka-alue II

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa työpaikka-alueen rakentaminen Uuden Porvoontien varteen Sipoon ja Porvoon rajalle.

Kaavatyö on tarkoitus käynnistää vuoden 2024 lopussa.

H1 Nikkilän kierrätyskeskus

Asemakaavahankkeen tarkoituksena on ollut mahdollistaa suunnittelualueelle jätteenkäsittelylaitostoimintaan liittyvä rakentaminen. Kaava on kuulutettu vireille 2016 ja luonnos asetettu nähtäville vuonna 2018, minkä jälkeen kaavahanke ei ole edennyt.

Kaavahanke on keskeytetty kunnanhallituksen päätöksellä 10.06.2024.

Tutustu kaavan aineistoihin: www.sipoo.fi/H1

H2 Stormossan työpaikka-alue

Alueelle on tavoitteena kehittää datakeskustoimintaa tai vastaaventyypistä kaupallista toimintaa.

Kunnanhallitus on antanut 10.6.2024 päätöksellään suunnitteluvarauksen Fortum Power and Heat Oy:lle Stormossakärretin alueelle. Kaavatyöstä on laadittu kaavoituksen käynnistämissopimus Sipoon kunnan ja Fortum Power and Heat Oy:n välillä.

Kaava on tarkoitus kuuluttaa vireille loppuvuodesta 2024 ja viedä hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2025 kesällä.

RA2 Vikbacka

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittäminen matkailutoiminnan ja loma-asumisen alueena voimassa olevaa ranta-asemakaavaa uudistaen.

RA8 Krokholmen II

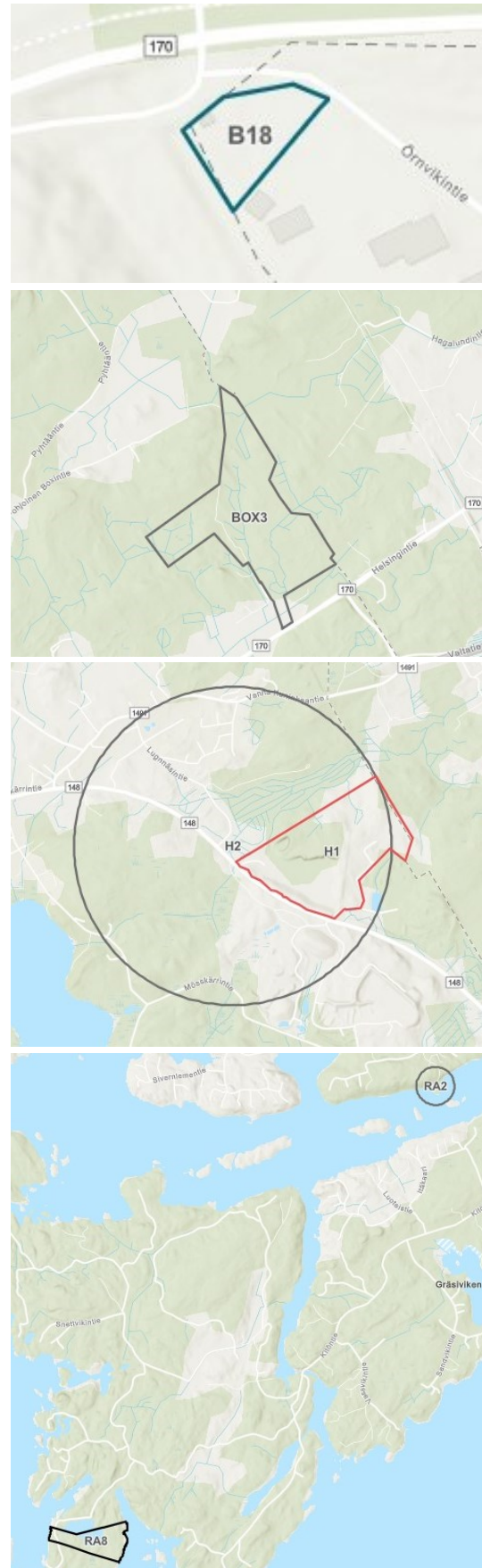
Kaavamuutoksella muodostetaan yksi omarantainen lomarakennuspaikka Krokholmin niemen länsirannalle, muut osat kaava-alueesta osoitetaan metsätalousalueina ja luonnonsuojelualueina.

Asemakaava tuli voimaan 23.11.2023.

Tutustu kaavan aineistoihin: www.sipoo.fi/RA8

Kaavavaranto

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 asuka-

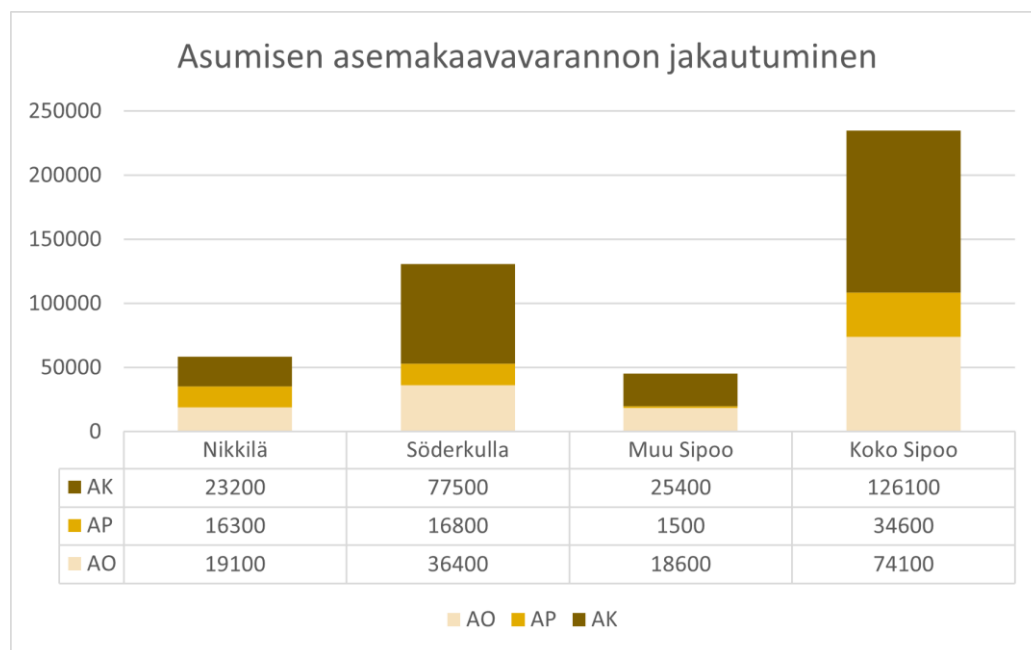


Kuva 6 Lähteet: Sipoon kunta, Maanmittauslaitos, Esri.

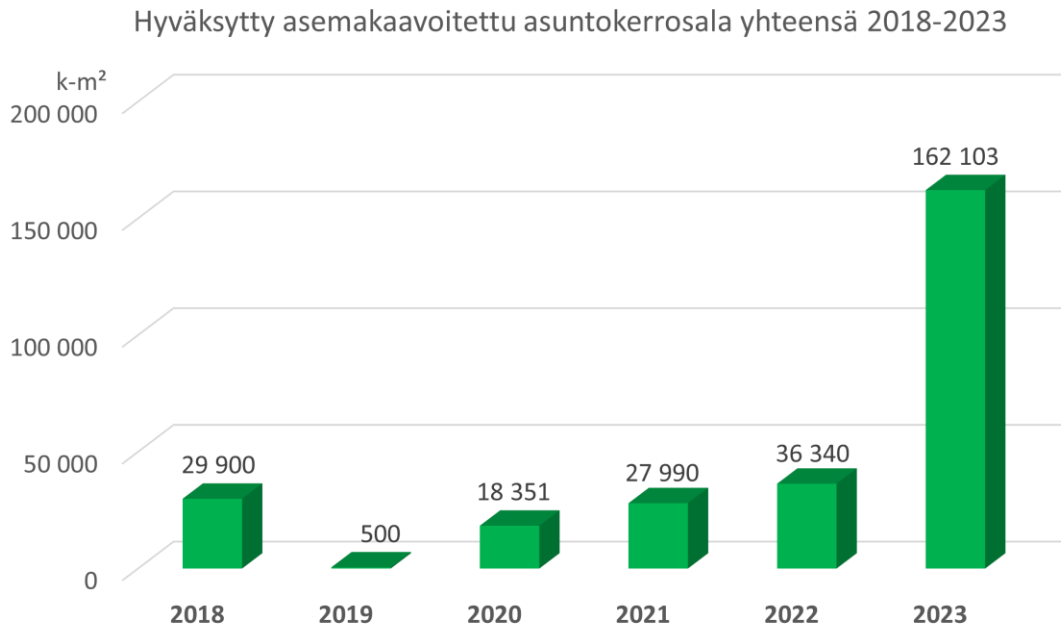
vuosikasvuun. Tämä tarkoittaa noin 40 000 k-m² uutta asuinkaavavarantoa per vuosi. Tavoitteena on monimuotoinen, pientaloja ja kerrostaloja sisältävä, vähintään noin kahden vuoden tarpeita vastaava asumisen kaavavaranto sekä Nikkilässä että Söderkullassa, joka mahdollistaa, että puolet Sipoon asuntorakentamisesta toteutetaan pientaloissa. Kaavavaranto tarkoittaa käyttämätöntä rakennusoikeutta, joka sisältyy voimassa oleviin asemakaavoihin.

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 Helsingin seudun MAL-sopimuksen vuosille 2020–2031 kokouksessaan 5.10.2020. Seuraavan MAL-sopimuskauden 2024–2035 neuvottelut on saatu päätökseen ja sopimus on tarkoitus vahvistaa kuntien ja valtioneuvoston päätöksillä marraskuussa 2024. Lue lisää MAL-sopimuksista [ympäristöministeriön verkkosivuilla](#).

Vuonna 2023 Sipoossa hyväksyttiin yhteensä 162 103 k-m² asemakaavoitettua asuinkerrosalaa. Tästä hieman vajaa puolet, 72 446 k-m² on omakoti- ja pientalokaavavarantoa (AO ja AP). Osa hyväksytystä kerrosalasta on vielä valituksenalaista. Kokonaisuudessaan Sipoossa oli vuoden 2023 lopussa asuntotuotantoon soveltuvaa asemakaavoitettua tonttivarantoa yhteensä arviolta 234 900 k-m², josta hieman yli puolet sijoittui Söderkullan ympäristöön ja noin neljäsosa Nikkilään. Tämä lainvoimainen asuntorakentamisen kaavavaranto mahdollistaa arviolta 3 100 asunnon (joiden keskipinta-ala on väljä, noin 75 k-m²/asunto) tuotannon ja väestön kasvun noin 4 700 asukkaalla (50 k-m²/asukas). Hieman yli puolet tästä asumisen kaavavarannosta on kerrostaloasumiseen osoitettuja tontteja (noin 126 100 k-m²). Pientalokaavavarantoa oli vuoden vaihteessa noin 108 800 k-m².



Kuva 7 Kuvaajassa on esitetty asumisen asemakaavavarannon (k-m²) jakautuminen kunnassa vuoden 2023 lopussa. AK=kerrostalovaranto, AP=pientalovaranto ja AO=omakotivaranto.



Kuva 8 Kaaviossa on esitetty vuosina 2018–2023 hyväksytty asemakaavoitettu asuntokerrosala (k-m²).

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

Kaavoitusohjelma 2024–2026

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

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 ennakkoinnin ja hallittavuuden, palvelutarjonnan riittävyyden ja saatavuuden kannalta sekä palveluiden tuottamiseen tarvittavien investointien ennakkoinnin näkökulmasta.

Kaavoitusohjelmaa laadittaessa kunta on priorisoinut lähtökohtaisesti sellaiset kaavahankkeet, jotka vastaavat parhaiten kunnan strategisiin tavoitteisiin. Tässä kaavoitusohjelmassa on aikataulutettu viimeistään vuonna 2026 alkavat kaavahankkeet. Ohjelman ulkopuolelle on jäänyt kaavahankkeita, joiden edistämiseen ei ole nähtävissä edellytyksiä ohjelmakauden aikana. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi, että asemakaavoitus edellyttäisi osayleiskaavan valmistumista tai maapoliittisia toimia, kuten maankäyttösopimusta. Kaavoitusohjelmaa päivitetään vuosittain, joten ohjelmakauden ulkopuolelle jääviä hankkeita voidaan nostaa aktiiviseen työstöön seuraavalla päivityskierroksella resurssitilanteen niin salliessa.

Seuraavien noin kahden vuoden aikana on tavoitteena edistää kaikkiaan 34:a kaavahanketta, joihin kuuluu koko kunnan yleiskaava, yksi osayleiskaava, yksi kaavarunko ja 31 asemakaavaa. Valmistuessaan nämä kaavat mahdollistavat yhteensä noin 410 000 kerrosneliometriä

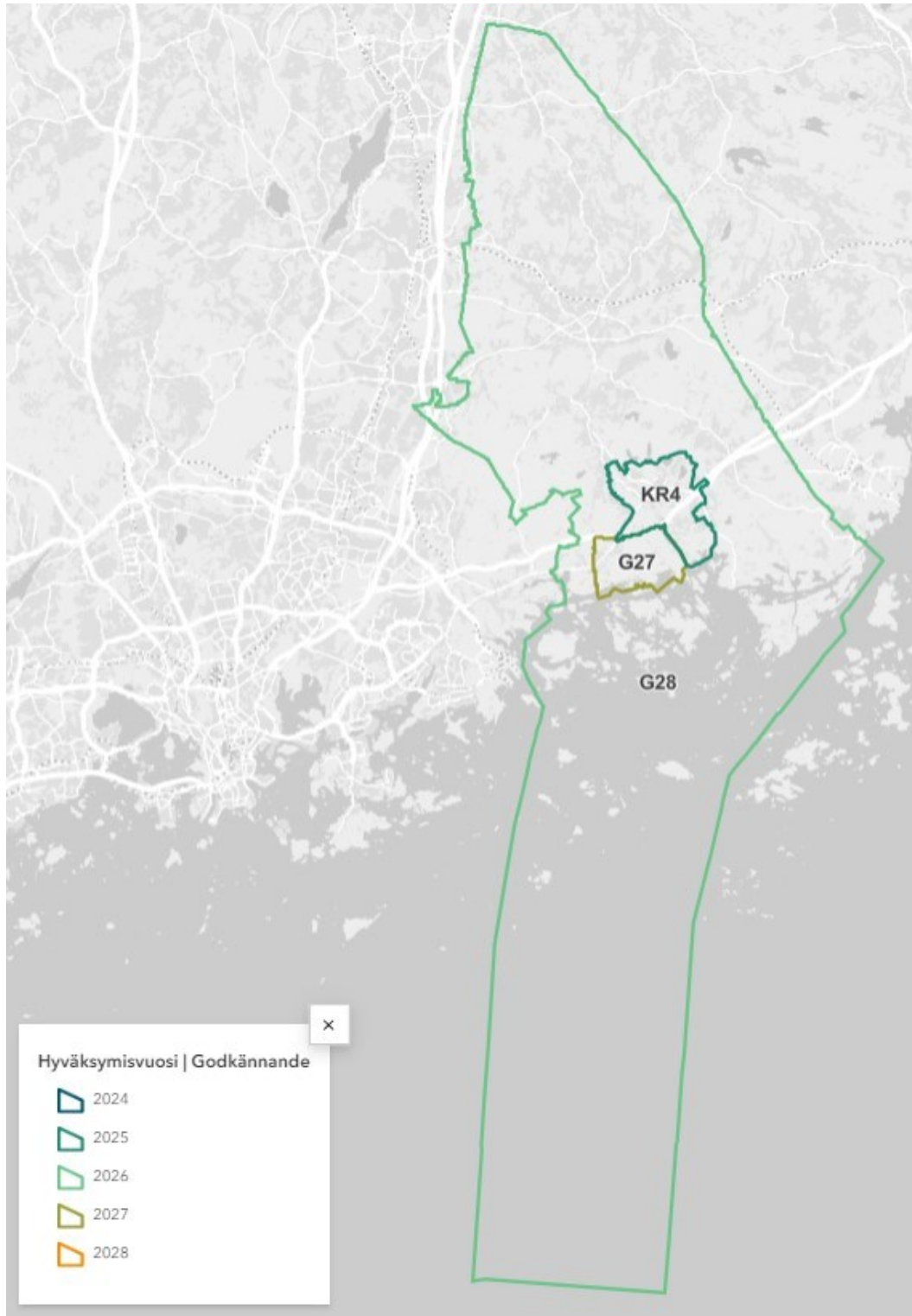
asuinrakentamista, josta noin 170 000 k-m² on rivi ja kerrostaloja ja 240 000 k-m² pientaloja. Työpaikkarakentamista kaavat mahdollistavat noin 800 000 k-m².

Kaavahankkeiden aikataulu

Kaavoitusohjelmaan sisältyvät kaavat valmistuvat vaiheittain, ja siten odotettavissa oleva kaavavarantokin toteutuu vähän kerrallaan. Seuraavissa osioissa havainnollistetaan kaavahankkeiden tavoitteellisia aikatauluja.

Yleiskaavat 2024-2026

Tulevalla ohjelmakaudella kunnan yleiskaavoituksen resursseja on varattulähtökohtaisesti kolmeen jo käynnissä olevaan hankkeeseen. Söderkullan kaavarungon arvioidaan valmistuvan vuoden 2025 loppuun mennessä, koko kunnan yleiskaavan vuonna 2026 ja Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaavan vuonna 2027.



Kuva 9 Lähteet: Sipoon kunta, Maanmittauslaitos, Esri.

Tunnus	Kaavan nimi	Aloitus- vuosi	2024	2025	2026	Hyv. vuosi
G27	Gumbostrand-Västerskog-Hitän osayleiskaava	2018				2027
G28	Sipoon yleiskaava 2050	2022				2026
KR4	Söderkullan kaavarunko	2024				2025

Kuva 10 Yleiskaavat ja kaavarunko tulevalla ohjelmakaudella.

Asemakaavat 2024-2026

Nikkilä

Nikkilän alueella työstetään tulevalla ohjelmakaudella 12:a asemakaavaa, joista kuusi on jo vireillä. Uudet kaavahankkeet ovat enimmäkseen pienialaisia, täydennysrakentamista mahdollistavia asemakaavamuutoksia Nikkilän ydinalueilla. Poikkeuksina hieman laajemmat Suursuon asemakaavamuutos ja Jokipuiston kulman asemakaava, jotka mahdollistavat myös keskusta-alueen laajentumisen.



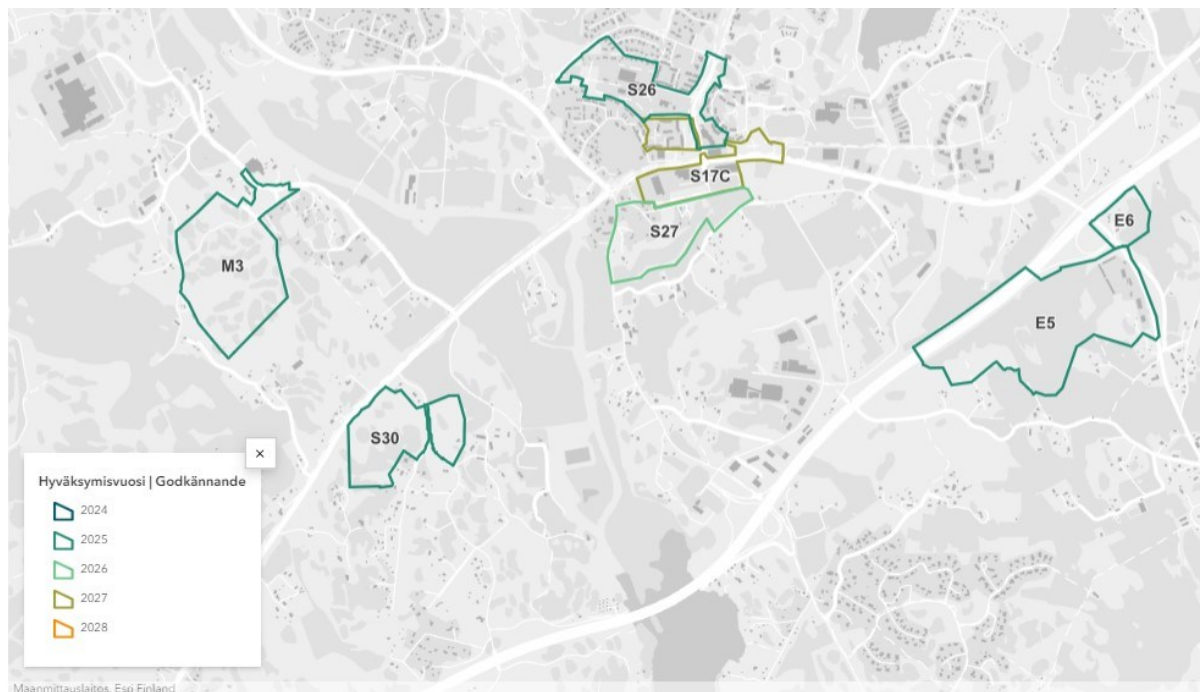
Kuva 11 Lähteet: Sipoon kunta, Maanmittauslaitos, Esri.

Plan-nummer	Planens namn	Start	2024	2025	2026	Godkännande
N43	Nickby stationsnejd	2024				2026
N45B	Sockengårdens kvarter	2026				2028
N47	Stationsbrokvarteren 11012 och 11032	2024				2026
N48A	Detaljplan för Dalskärr, fas 1	2022				2025
N48B	Detaljplan och detaljplaneändring för Dalskärr, fas 2	2023				2025
N51	Detaljplaneändring för Kommunalhusbacken	2023				2025
N52	K12005 T4 och VK-området, ändring	2025				2027
N54	K12029 T1	2025				2027
N57	Storkärr	2025				2027
N58	K11001 T4	2025				2027
N59	Östanåparkens hörn	2026				2027
N63	Detaljplaneändring för Kyrkoby begravningsplats	2024				2024

Kuva 12 Nikkilän asemakaavat tulevalla ohjelmakaudella.

Söderkulla ja Eriksnäs

Söderkullan ja Eriksnäsän alueella työstedään tulevalla ohjelmakaudella seitsemää asemakaavaa, joista viisi on jo käynnissä. Uusia kaavatöitä on tarkoitus aloittaa Söderkullan keskustassa ja Kallbäckissä vuoden 2025 aikana.



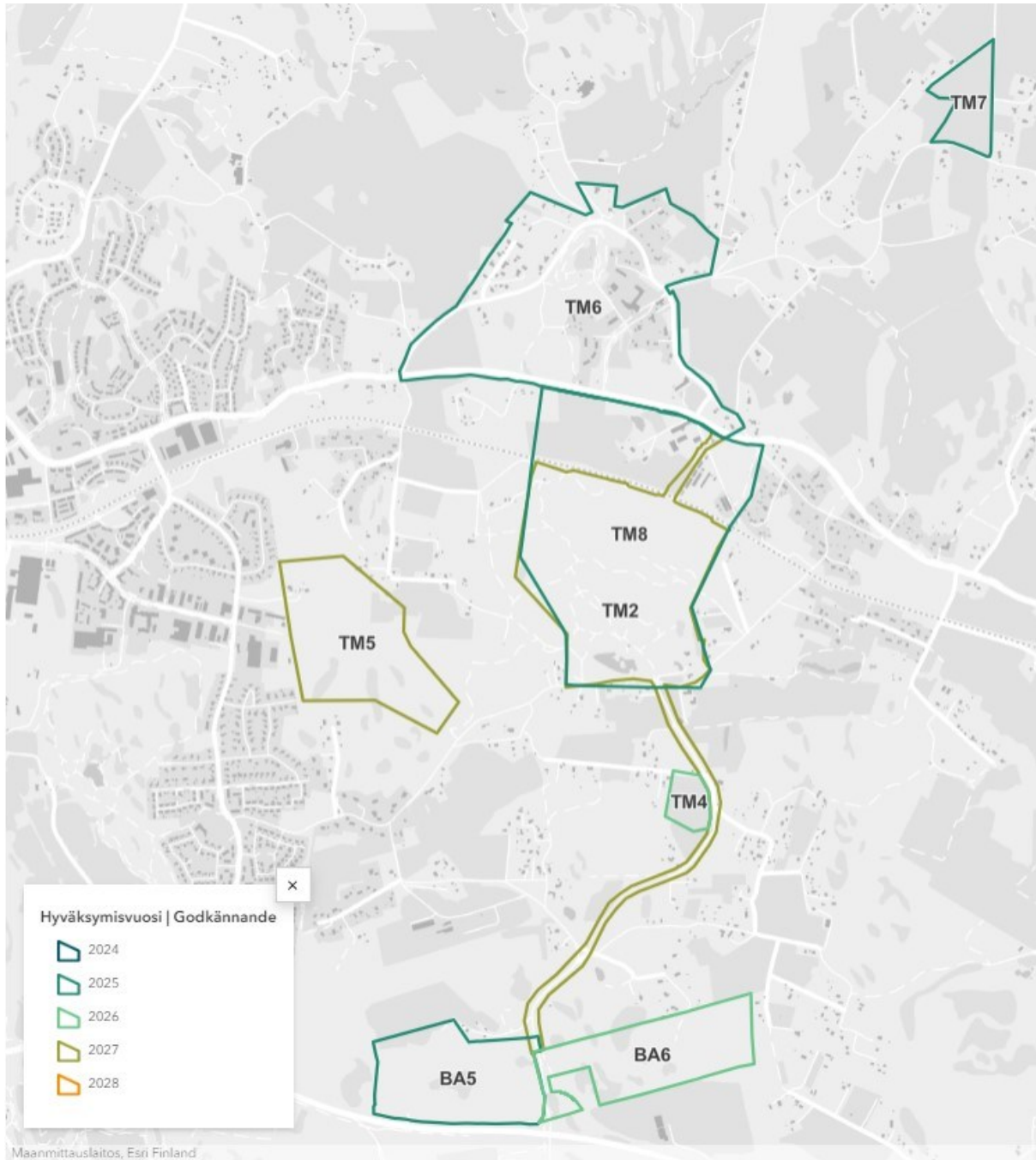
Kuva 13 Lähteet: Sipoon kunta, Maanmittauslaitos, Esri.

Tunnus	Kaavan nimi	Aloitus- vuosi	2024	2025	2026	Hyv. vuosi
E5	Hangelbyn työpaikka-alue I	2024				2025
E6	Söderkullan pelastusasema	2023				2025
M3	Massbyn Danielsbackan asuinalue	2020				2026
S17C	Söderkullan keskusta	2025				2027
S26	Opintie	2022				2025
S27	Kallbäck I	2025				2026
S30	Joensuun tilan asemakaavamuutos	2022				2025

Kuva 14 Söderkullan ja Eriksnäsän alueen asemakaavat tulevalla ohjelmakaudella.

Talma ja Bastukärr

Talman ja Bastukärrin alueelta on ohjelmoitu kahdeksan asemakaavahanketta, joista neljä on käynnissä ja saman verran uusia käynnistetään porrastetusti vuosina 2025 ja 2026. Talman keskustan (TM8) osalta kyse on varsinaista asemakaavoitusta edeltävästä, yleispiirteisestä viitesuunnitteluvaiheesta.



Kuva 15 Lähteet: Sipoon kunta, Maanmittauslaitos, Esri.

Tunnus	Kaavan nimi	Aloitus- vuosi	2024	2025	2026	Hyv. vuosi
BA5	Bastukärren työpaikka-alueen luoteisosan asemakaava	2024				2025
BA6	Bastukärren koilliskulma	2025				2026
TM2	Talman keskustan eteläosa	2016				2027
TM4	Hietala	2025				2026
TM5	Terästien jatke	2026				2027
TM6	Talmankaari	2021				2025
TM7	Karlsgård siirtolapuutarha	2022				2025
TM8	Talman keskustan viitesuunnittelu	2025				2025

Kuva 16 Talman ja Bastukärren alueen asemakaavat tulevalla ohjelmakaudella.

Muu Sipoo

Muualla Sipoossa on käynnissä neljä kaavahanketta. Gumbostrandissa Störörenin asemakaavamuutoksen arvioidaan valmistuvan vuoden 2024 puolella. Sipoon itärajalla Stormossan ja Boxin työpaikkakaavat ovat puolestaan aloitusvaiheessa loppuvuodesta 2024.



Kuva 17 Lähteet: Sipoon kunta, Maanmittauslaitos, Esri.

Tunnus	Kaavan nimi	Aloitus- vuosi	2024	2025	2026	Hyv. vuosi
B18	Störörenin EV-alue	2024				2024
BOX3	Boxin työpaikka-alue II	2024				2026
H2	Stormossan työpaikka-alue	2025				2026
RA2	Vikbacka	2024				2025

Kuva 18 Asemakaavat muualla Sipoossa tulevalla ohjelmakaudella.

Kaavoitusohjelmakauden ulkopuolelle jäävät hankkeet

Edellä on esitetty alustavat aikataulut yli kolmellekymmenelle kaavahankkeelle, joita pyritään edistämään aktiivisesti seuraavien kahden vuoden aikana. Kaavoitusohjelman ulkopuolelle jää joitakin viime vuosien kaavoitusohjelmiin kirjattuja kaavahankkeita, joiden edistämiseksi ei ole nähtävissä edellytyksiä tällä ohjelmakaudella. Sikäli kun tilanne muuttuu, esimerkiksi

osayleiskaavan voimaantulon, maanhankinnan tai maankäyttösopimusten myötä, voidaan näitä hankkeita ottaa työn alle resurssien niin salliessa. Näiden hankkeiden edistämismahdollisuuksia arvioidaan uudelleen myös seuraavan kerran kaavoitusohjelmaa päivitettäessä.



Kuva 19 Kaavoitusohjelmakauden ulkopuolelle jäävät hankkeet kartalla. Lähteet: Sipoon kunta, Maanmittauslaitos, Esri.

BA2 Bastukärr II

Kaavatyöllä on tarkoitus mahdollistaa Bastukärrin logistiikka-alueen laajentamisen etelään sekä Keravantieltä (mt 148) Jokivarrentielle (mt 1521) suuntautuvan tieyhteyden toteuttaminen. Alueelle on laadittu kaavaluonnos vuonna 2012 (www.sipoo.fi/BA2)

E2 Eriksnäs II

Alueelle on laadittu asemakaavaehdotus vuonna 2013. Nähtävillä ollut kaavaratkaisu (www.sipoo.fi/E2) 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 Hangelbyträskin 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).

N55 Itäinen Jokipuisto

Kaavatyön tavoitteena on alueen täydennysrakennusmahdollisuuksien tutkiminen.

NG7 Paippistentien omakotitontit ja Svärdfelt

Alueen kaavoituksesta on tehty aloite 5.3.2012. Kaava-työn tavoitteena on tutkia alueen omakotirakentamisen täydentämisen ja kehittämisen mahdollisuuksia.

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.

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

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.

Västerskog Mosabacka

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

Yhteystiedot

Maankäyttöjaosto

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

Maankäyttöjaoston edustajat, suluissa varahenkilö. Jäsenillä on s-postiosoite muodossa etunimi.sukunimi(at)sipoo.fi.

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)

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/>

Puhelinvaihte: 09 2353 6000

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

Kirjaamo

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