

Kaavoituskatsaus

Sisältää kaavoitusohjelman
vuosille 2020–2024

2020



Sisällys

Esipuhe.....	4
Kaavoituskatsaus 2020.....	5
Asumisen kaavavaranto	6
Kaavajärjestelmä	7
Kaavoituksen kulku – Milloin voit vaikuttaa ja miten?	9
Hyväksytyt ja voimaan tulleet kaavat.....	12
Kaavoituksesta toteutukseen	13
Rakennuskiellot ja toimenpiderajoitukset.....	14
Suunnittelutarvealueet	15
Rakennusjärjestys	15
Toimiva ja linjakas maapolitiikan hoito on osa kestävästä kuntasuunnittelusta.....	16
Seudullinen suunnittelu.....	17
Kaavoitusohjelma 2020–2024	19
Lähtökohtia.....	20
Tavoitteita.....	21
Yleiskaavoitus.....	23
Kerava–Nikkilä-radon avaaminen henkilöliikenteelle (KeNi-rata).....	27
Asemakaavoitus	28
Ranta-asemakaavat.....	43
Yhteystiedot.....	45

Dnro: 320/2020.

Maankäyttöjaosto 20.5.2020

Kunnanhallitus 8.6.2020



Esipuhe

Sipoon kunnan kehitys- ja kaavoituskeskus vastaa Sipoon maankäytöstä ja kaavoituksesta, liikenteestä, tonteista ja mittauksesta sekä elinkeinoista ja työllisyydestä. Kehitys- ja kaavoituskeskus vastaa vuosittain tehtävien kunnan kaavoitusohjelman ja -katsauksen laatimisesta. Tänä vuonna kaavoituskatsaus ja -ohjelma on koottu samojen kansien väliin. Sisältö jakautuu katsausosaan ja kaavoitusohjelmaosaan.

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

Kaavoitusohjelma-osio sisältää ohjelmakauden (2020–2024) yleis- ja asemakaavahankkeiden sekä muiden kaavoituksellisten suunnitteluhankkeiden lyhyet kuvaukset ja arvion suunnittelun etenemisai-kataulusta. Kaavoitushankkeiden ajoitus perustuu arvioon niiden yleisestä tarpeellisuudesta, keskinäisestä kiireellisyysjärjestyksestä sekä kaavoitukseen varatuista resursseista. Kohteiden hyväksymisaikataulu on tavoitteellinen, koska projektien aikatauluun vaikuttavat tekijät eivät ole tiedossa tässä vaiheessa.

Kaavoitusohjelma on Sipoon maankäytön keskipitkän aikavälin toimintaohjelma. Ohjelmassa linjataan lähivuosien suunnittelun ja kaavoituksen painopistealueet ja keskeiset tehtävät. Kaavoitusohjelma laaditaan seuraavalle viidelle vuodelle, mutta sitä päivitetään vuosittain. Erityisen hyvää syystä ohjelmaa voidaan päivittää kunnanhallituksen päätöksellä useammin.

Kaavoitusohjelma toteuttaa osaltaan kunnan strategiaa. Edellisten vuosien tapaan, on kaavoituksen keskeisimpänä tavoitteena kehittää Nikkilästä, Söderkullasta, ja myöhemmin Talmasta, omaleimaiset, monipuoliset ja pikkukaupunkimaiset taajamat sekä luoda maankäytölliset edellytykset strategian mukaiselle väestönkasvulle ja Kerava–Nikkilä-välin henkilöjunaliikenteen avaamiselle. Keskeistä viimeksi mainittujen tavoitteiden saavuttamiseksi on Nikkilän kehittäminen lisäämällä monipuolista asuin- ja palvelutonttivarantoa tulevan juna-aseman vaikutusalueella. Myös Talmassa kaavoitetaan monipuolista asumista tulevaan juna-asemaan tukeutuen. Söderkullassa tavoitteena on keskustan kehittämisen ohella mahdollistaa riittävä omakotitonttitarjonta. Kymmenien kylien

Sipoo on tärkeä osa sipoolaista identiteettiä. Kylien kehittymisestä huolehditaan aluksi Pohjois-Paippisten ja Gumbostrand–Västerskog–Hitän osayleiskaavoja laatimalla. Lisäksi tavoitteena on yritysten määrän ja työpaikkaomavaraisuuden kasvu: Bastukärr, Sibbesborg ja myöhemmin Box tulevat olemaan vetovoimaisia yritysalueita. Sitä varten kaavoitetaan uusia yritystontteja liikenteellisesti edullisille paikoille mm. Porvoon moottoritien varteen.

Tämän vuoden kaavoitusohjelma noudattaa pääpiirteiltään viime vuoden kaavoitusohjelmaa hankkeiden kiireellisyysjärjestyksen priorisoinnin osalta. Nikkilää koskien priorisointiin on tehty muutamia muutoksia, jotta ohjelma vastaa paremmin mm. kehitys- ja tonttivarantotarpeisiin sekä aktivoituneiden hankkeiden (N 39 Nikkilän pelastusaseman asemakaava) tarpeisiin. Talman kaavoituksen etenemistä on linjattu siten, että KeNi-rataan ja Talman asemaan voimakkaammin kytkeytyvät kaavahankkeet (erityisesti TM 2) odottavat KeNi-rataan liittyviä selvityksiä niin, että radan eteläpuolisen pikkukaupunkimaisen alueen kaavoitus jatkuu noin v. 2021 ja taajamaa kehitetään aluksi olevaan kyläkeskukseen tukeutuen.

Kaavoitushankkeiden priorisointiin haettiin kunnanvaltuutetuilta evästystä 21.10.2019 pidetyn investointiohjelman käsittelevän valtuustoseminaarin yhteydessä. Valmistelijoiden laatima kaavoitusohjelmaehdotus esiteltiin valtuutetuille 10.2.2020 pidetyn kunnan kasvun hallintaa käsittelevän valtuustoseminaarin yhteydessä. Seminaarissa saatujen kommenttien ja evästyksen pohjalta laadittiin varsinainen kaavoitusohjelma kunnanhallituksen hyväksyttäväksi.

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

Pirjo Sirén
Kehitysjohtaja

Jarkko Lyytinen
Kaavoituspäällikkö



KAAVOITUSKATSAUS 2020

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.



Asumisen kaavavaranto

Asumisen kaavavarannolla luodaan edellytykset kunnan kasvustrategian toteutumiseen. Kaavavarannon näkökulmasta tavoiteltu noin 600–800 asukkaan vuosittainen kasvu edellyttää keskimäärin 30 000–40 000 k-m² uutta asuinkaavavarantoa vuosittain.

Riittävällä asumisen kaavavarannolla tulee luoda edellytykset myös niiden seudullisten asuntotuotantotavoitteiden toteutumiseen, joihin kunta on sitoutunut Helsingin seudun kuntien ja valtion välisessä maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) yhteistyössä. Vuosina 2016–2019 koskevan MAL-sopimuksen mukaisesti Sipoon tavoitteena oli ko. vuosina luoda edellytykset kaavoituksen ja maapolitiikan keinoin noin 400 asunnon vuosituotannolle. Tämän asuntotuotantotavoitteen saavuttaminen edellytti keskimäärin noin 57 500 k-m²:ä asemakaavoitettua asuinkerrosalaa vuosittain.

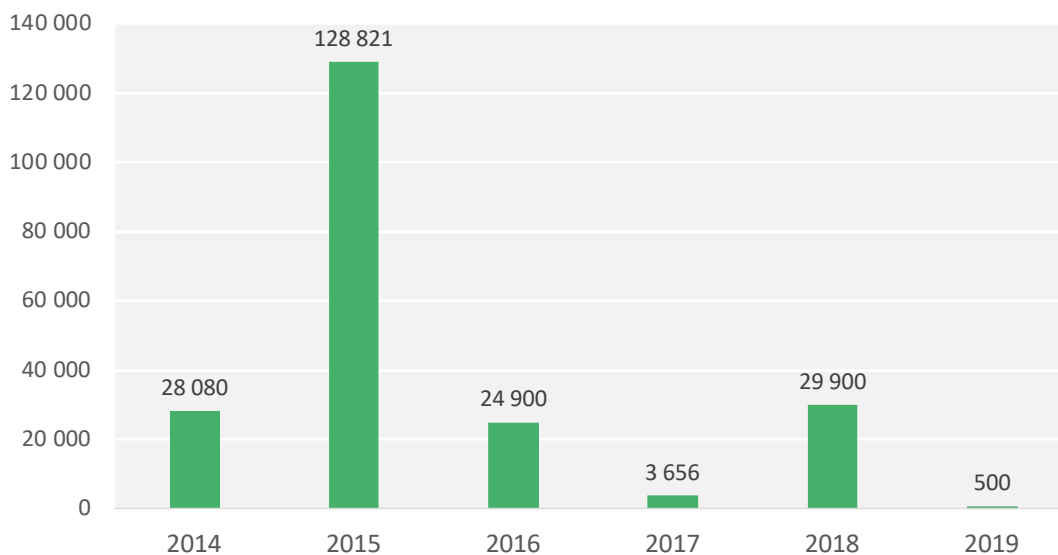
Uusi valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen MAL-sopimus vuosille 2020–2023 on tavoitteena allekirjoittaa vuonna 2020. Sopimuksen pohjaksi on laadittu MAL 2019-suunnitelma, jonka keskeisenä tavoitteena on ohjata seudun kasvua nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta kilpailukykyisille alueille. Suunnitelman mukaisesti Sipoon asuntotuotantotavoite on vuosina 2020–2023 keskimäärin 434 asuntoa/vuosi. Tämä edellyttää asun-

tojen keskikoosta riippuen noin 32 000–39 000 k-m²:n vuosittaista asumisen asemakaavavarannon kaavoittamista.

Vuosina 2016–2019 Sipoossa on hyväksytty yhteensä 58 956 k-m² asemakaavoitettua asuinkerrosalaa. Ko. tarkasteluvälillä kaavoituksella ei ole päästy asuinkaavavarannon osalta MAL-sopimuksen eikä kunnan strategian mukaisiin tavoitteisiin. Osaltaan tätä selittää se, että viime vuosina hyväksytyt asemakaavat ovat olleet enemmän teollisuus- ja palvelurakentamisen kaavavarantoa tuottavia. Keskeinen syy on ollut myös asemakaavoituksen henkilöstöresurssien vajauksessa. Vuonna 2020 kaavoitusohjelmaa on tarkennettu ja henkilöstöresursseja on aiempaan enemmän.

Kokonaisuudessaan Sipoossa on tällä hetkellä asuntotuotantoon soveltuvaa asemakaavoitettua tonttivarantoa yhteensä arviolta 145 000 k-m². Lainvoimainen asuntorakentamisen kaavavaranto mahdollistaa arviolta 1 900 asunnon (75 k-m²/asunto) tuotannon. Pääosa asumisen kaavavarannosta on kerrostaloasumiseen osoitettuja tontteja (noin 130 000 k-m²) etenkin Söderkullan Pähkinälehdon ja Kalliomäen alueilla.

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



Kaaviossa on esitetty vuosina 2014–2019 hyväksytty asemakaavoitettu asuinkerrosala (k-m²).

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 alueiden käytöstä 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 määritel-

lään 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.

Asemakaava

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.

Ranta-asemakaava

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 velvoitteita ei ranta-asemakaava suoraan tuota. Ranta-asemakaavan hyväksyy kunta.

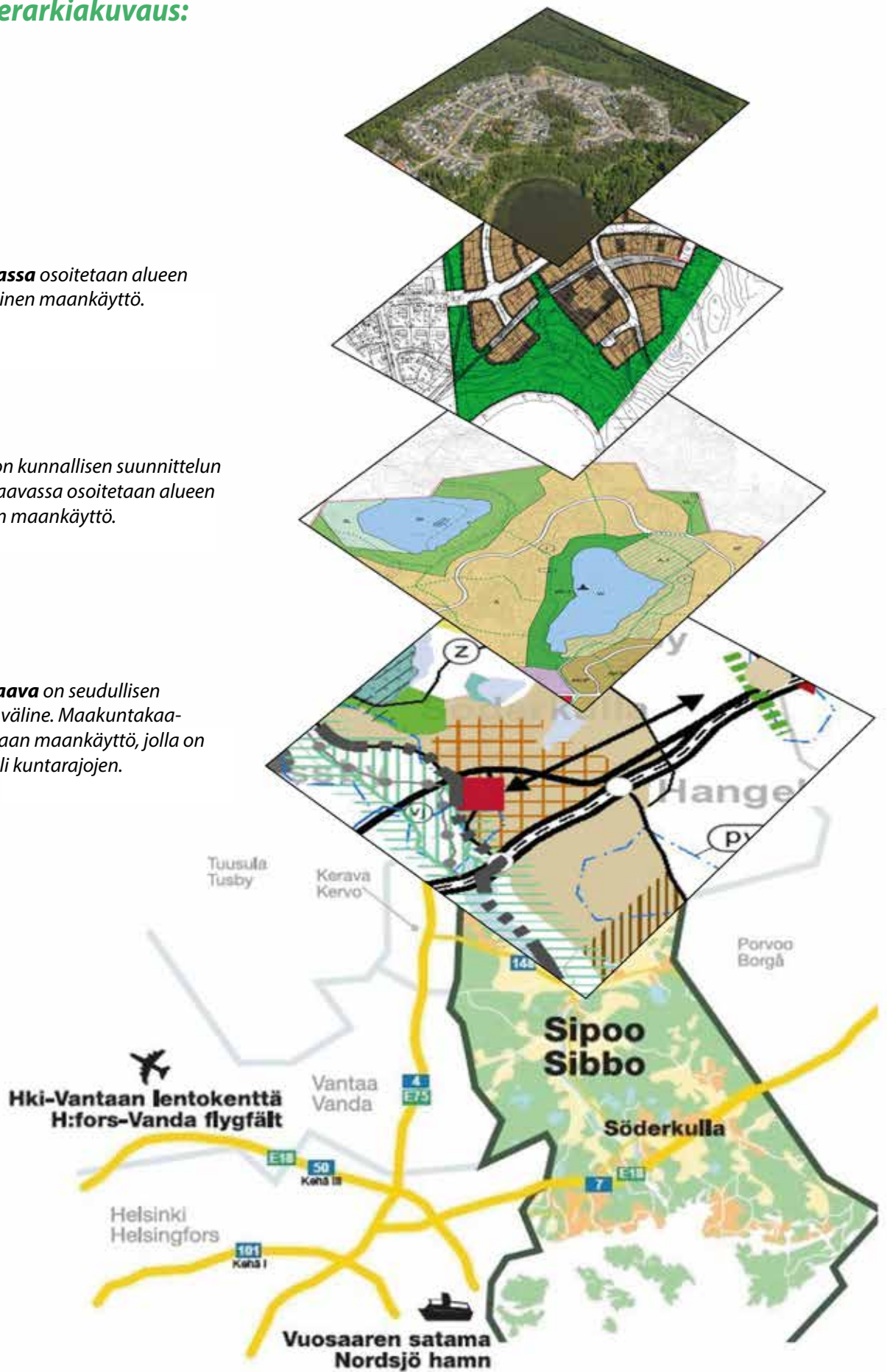


Kaavahierarkiakuvaus:

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 nähtäville asettamisesta aina asemakaavan lainvoimaisuuskuulutukseen kestää pienissä asemakaavoissa yleensä noin 6–12 kuukautta. Suurin osa pienten kaavojen kokonaiskestosta kuluu eriasteisiin hallinnollisiin käsittelyihin ja nähtävillä oloihin sekä lainvoimaisuuden odotteluun. Suuritoisten kaavojen kaavoitusprosessi kestää laajemmasta vuorovaikutus-, lausunto- ja päätöksentekijästä sekä erilaisista ja monipuolisista selvitystarpeista johtuen kauemmin.

Kaavoitusta ohjaavan maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan tulee tiedottaa osallisille kaavatöiden vaiheista sekä järjestää osallisille mahdollisuus osallistua kaavatöiden valmisteluun. Laki asettaa näin vähimmäistason vuorovaikutuksen järjestämiselle kaavatöiden

aikana. Usein kuitenkin on tarpeen toteuttaa laajempaa vuorovaikutusta ja yhteistyötä osallisten kanssa kaavatöiden merkittävyydestä johtuen. Erilaisten toimijoiden kanssa tapahtuvan vuorovaikutuksen, yhteistyön ja kumppanuuden kautta kaavahankkeisiin saadaan mukaan monipuolista asiantuntemusta ja tietoa.

Aloitustavaihe

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 kaavatöiden yhteydessä laadittavat selvitykset ja vaikutusten arvioinnit. OAS asetetaan julkisesti nähtäville kunnan verkkosivuille (www.sipoo.fi/ase-makaavat tai www.sipoo.fi/yleiskaavat) sekä Sipooinfoon (Nikkilän pääkirjasto) ja Etelä-Sipoon kaavojen osalta myös Söderkullan kirjastoon. Osallisilla on mahdollisuus kertoa mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan laatijalle, ja suunnitelmaa voidaan täydentää saadun palautteen pohjalta kaavatöiden aikana.

Aloitustavaiheessa kaavan vireilletulosta ilmoitetaan kuulutuksella kunnan internet-sivuilla ja Sipooinfoon (Nikkilän pääkirjasto) sekä paikallisissa sanomalehdissä (Sipoon Sanomat ja Östnyland).

Laajoissa ja merkittävässä kaavahankkeissa osallisten näkökulmia pyritään selvittämään jo kaavatöiden aloitustavaiheessa esimerkiksi työpajan tai kyselyn avulla.

Valmistelutavaihe

Valmistelutavaiheessa 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.

Valmistelutavaiheessa valmistellaan kaavaluonnos tai vaihtoehtoisia luonnoksia. Kaavan valmisteluaineisto, joka käsittää useimmiten kaavaluonnoksen tai -luonnokset, asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 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. Valmisteluaineiston nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksella kunnan

Kaavoitusaloitteesta kaavaksi?

Maanomistaja voi tehdä aloitteen kaavan laatimisesta tai muuttamisesta omistamalleen tai hallitsemalleen maalle. Ennen aloitteen tekoa tulee kaavan tai kaavamuutoksen mahdollisuudesta keskustella kaavoituspäällikön kanssa.

Kaavamuutosta haetaan kunnanhallitukselle osoitetulla kirjeellä, joka toimitetaan Sipoon kunnan kirjaamoon. Kunnanhallitus päättää vuosittain kaavoitusohjelmaan otettavista uusista asema- ja yleiskaavapäätöksistä tai mahdollisesta kaavoitusaloitteen hylkäämisestä.

Yksityisten kiinteistönomistajien aloitteesta laadittavat kaavamuutokset edellyttävät sopimusta kunnan kanssa (ennen kaavatöiden 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.

internet-sivuilla ja kunnan infopisteessä (Nikkilän pääkirjasto) 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.

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

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 asemakaavamutosehdotus vähintään 14 päivän ajaksi). Vaikutuksiltaan vähäiset kaavat asetetaan nähtäville maankäyttöjaoston päätöksellä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kuulutuksella kunnan internet-sivuilla ja kunnan infopisteessä (Nikkilän pääkirjasto) sekä paikallisissa sanomalehdissä (Sipoon Sanomat ja Östnyland).

kilän pääkirjasto) sekä paikallisissa sanomalehdissä (Sipoon Sanomat ja Östnyland).

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausuntoja tarvittaessa viranomaisilta ja tahoilta, joiden toimialaa kaavassa käsitellään. Osalliset voivat nähtävilläolon aikana jättää kaavaehdotuksesta kirjallisia muistutuksia kunnanhallitukselle.

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 valitusajka, 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 kunnan infopisteessä (Nikkilän pääkirjasto).



Kaavaprosessi

Aloituvaihe

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta kuuluttaminen



Valmisteluvaihe

- Selvitysten laatiminen
- Kaavaluonnoksen/-luonnosten laatiminen
- Tarvittaessa maankäyttöjaoston käsittely ja kaavan valmisteluaineiston esittely nähtävilläoloaikana (esim. kaavanäyttely tai muu asukastilaisuus)



Ehdotusvaihe

- Kaavaehdotuksen laadinta
- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely (jaosto asettaa nähtäville vaikutuksiltaan vähäiset kaavat)
- Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä



Hyväksymisvaihe

- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely (vaikutuksiltaan vähäiset kaavat hyväksyy jaosto)
- Valtuusto tai kunnanhallitus (ei merkittävät asemakaavat) hyväksyy kaavan

Vaikutusmahdollisuus

Kaavan laatimisesta tai muuttamisesta voi tehdä aloitteen kunnanhallitukselle.

Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan laatijalle (esim. evästeitä kaavatyon tavoitteista ja lähtökohdista).

Mielipiteen esittäminen kaavaluonnoksesta.



Muistutuksen jättäminen kaavaehdotuksesta.

Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen. Vaikutuksiltaan vähäisissä asemakaavamuutoksissa valitusoikeus on rajoitettu (MRL 191 §).

Hyväksytyt ja voimaan tulleet kaavat

Vuosina 2017–2020 (alkuvuosi) lainvoiman saaneet yleis- ja asemakaavat

Lisätietoa voimassa olevista yleis- ja asemakaavoista löytyy kunnan kaavoituksen nettisivuilta:
www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus/yleiskaavat/_voimassa_olevat_yleiskaavat_seka
www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus/asemakaavat/asemakaava-arkisto

G 20 Talman osayleiskaava

Talman tulevan kehittämisen periaatteet linjaava osayleiskaava tuli voimaan 8.3.2017.

G 21 Immersbyn osayleiskaava

Immersbyn kyläalueen maankäyttöä ohjaava ja kehittävä osayleiskaava tuli voimaan 23.5.2019.

T 7B Sipoonlahden koulukeskus ja E-Pähkinälehto

Sipoonlahden koulukeskuksen ja urheilupuiston kehittämisen mahdollistava asemakaava ja asemakaavan muutos tuli voimaan 27.7.2017.

E 3 Eriksnäsintie

Kaavatyö mahdollisti kevyen liikenteen väylän rakentamisen Eriksnäsintien varteen. Asemakaavan myötä Eriksnäsintie muuttui katualueeksi, alkaen Hiekka-mäentien katuliittymästä ja päättyen venesatamaan Sipoonlahden rannalle. Asemakaava ja asemakaavan muutos tuli voimaan 20.7.2017.

BOX 2 Boxin työpaikka-alue

Uuden logistiikkatoimintoihin keskittyvän työpaikka-alueen rakentamisen Porvoon moottoritien (vt 7), Uuden Porvoontien ja Kilpilahdentien rajaamalle alueelle mahdollistava asemakaava tuli voimaan 3.2.2017.

N 45A Nikkilän koulukeskus

Kaavamuutostyö mahdollisti Nikkilän sydämen sivistyskeskuksen toteuttamisen. Samalla päivitettiin myös alueen liikenneverkko tukemaan koulua ja uutta suunnitteilla olevaa Nikkilän sydämen päiväkotia. Asemakaavamuutos tuli voimaan 21.6.2018.

N 50 Nikkiläntie

Kaavamuutoksella muutettiin Nikkiläntien yleisen tien (LYS) alue katualueeksi ja mahdollistettiin Brobölen-tien/Martinkyläntien risteyksen kiertoliittymän ja liityntäpysäkin rakentaminen. Asemakaavamuutos tuli voimaan 23.8.2018.

N 56 Kortteli 1008 Mixintie

Kaavamuutostyöllä tehostettiin Nikkilän keskustassa sijaitsevan korttelin rakennetta taajamakuvallisesti soveltuvien keinoin. Kaava mahdollistaa alueelle enin-

tään kolmekerroksisten asuintalojen rakentamisen ja liikerakentamista katutasoon Iso Kylätien varteen. Kaava tuli voimaan 15.11.2018.

S 17B Söderkullan keskusta, Amiraalintie 4

Kaavamuutostyö mahdollistaa korkealaatuisen asuin- ja liikerakentamisen Söderkullan keskustan keskeiselle paikalle. Asemakaavamuutos tuli voimaan 9.8.2018.

S 24 Sipoonlahden ranta

Kaavamuutoksessa alueen käyttötarkoitus on muutettu hotelli- ja kurssikeskusten korttelialueesta asuinrakennusten korttelialueiksi. Kaava-alueelle on esitetty rakennettavaksi 24 900 k-m² asuntorakentamista noin 500 asukkaalle. Asemakaavamuutos tuli voimaan 26.4.2018.

K 8B Söderkullan yritysalueen, Pähkinälehdon eteläosan ja Tarapotin työpaikka- ja asuinalueiden asemakaava ja asemakaavamuutos

Kaavatyö mahdollistaa Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisen työpaikka-alueen toteuttamisen Porvoonväylän (vt 7) pohjoispuolelle sekä Pähkinälehdon kerrostalovaltaisen asuinalueen laajentamisen eteläosiltaan. Kaava tuli voimaan 21.6.2018.

NG 11 Kylävuorentien omakotitalot

Kaavatyö mahdollistaa Nikkilän kartanon alueen pientalovaltaisen asuinalueen laajentamisen. Kaavassa on osoitettu 11 omakotitonttia sekä yksi yhtiömuotoinen pientalotontti. Kaava tuli voimaan 18.1.2018.

K 9 Söderkullan yritysalue

Kaavamuutos mahdollistaa toimitilarakennusten korttelialueen laajentamisen työpaikkarakentamista varten. Samalla Tarapotinkujan linjausta on muutettu. Kaavamuutos tuli voimaan 21.5.2019.

E 4A Jontaksen urheilupuisto

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa monipuolisen urheilu- ja virkistyspalveluiden alueen toteuttaminen siihen tukeutuvine toimintoineen (mm. asuntovau-nalue, kahvila). Sipoon valtuusto hyväksyi asema-kaavan kokouksessaan 11.11.2019. Asemakaava tuli voimaan 27.2.2020.

G 19 Östersundomin yhteinen yleiskaava

Helsinkiin liitettyä aluetta sekä siihen läheisesti liittyviä Vantaan Länsisalmen ja osin Länsimäen, Vaaralan ja Ojangon kaupunginosia sekä Sipoon Granön ja Majvi-kin alueita koskeva kolmen kunnan yhteinen yleiskaava hyväksyttiin Östersundom-toimikunnan päätöksellä 11.12.2018 (Sipoon valtuusto päätti 8.10.2018 puoltaa kaavan hyväksymistä).

Kaavasta tehdyn valituksen johdosta, Helsingin hallinto-oikeus kumosi päätöksellään 29.11.2019 Östersundom-toimikunnan yhteisen yleiskaavan hyväksymistä koskevan päätöksen. Helsingin hallinto-oikeuden päätöksessä todetaan, että yleiskaavaan liittyvää Natura-arviointia ei voida kaikilta osin pitää asianmukaisena. Lisäksi hallinto-oikeus toteaa, että yleiskaavassa osoitetun Sipoonkorven ja Mustavuoren välisen viheryhteyden sijainti ja laajuus poikkeaa

maakuntakaavasta, eikä maakuntakaavassa osoitettua itä-länsisuuntaista viheryhteyttä ole lainkaan osoitettu yleiskaavassa. Tämä poikkeaa Östersundomin maakuntakaavassa osoitetusta ratkaisusta, joka on selvityksenä otettu huomioon arvioitaessa yleiskaavaratkaisun lainmukaisuutta.

B 16 Storörenin Örnvikinrannan virkistysalue

Hanke perustuu kunnanhallituksen 19.1.2010 hyväksymään asemakaavan muutosaloitteeseen. Kaavamuutostyön tavoitteena on muuttaa osa yleiseen käyttöön tarkoitettua urheilu- ja virkistyspalvelujen alueesta erillispientalojen korttelialueeksi kahta uutta omakotitonttia varten. Valtuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen päätöksellään 13.11.2017. Valtuuston hyväksymispäätöksestä on jätetty kolme valitusta Helsingin hallinto-oikeuteen.

Kaavoituksesta toteutukseen

Asemakaavoja laaditaan Sipoossa 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.

Tekniikka- ja ympäristöosasto vastaa kaava-alueiden toteutuksesta

Tekniikka- ja ympäristöosaston alla toimivat yksiköt vastaavat kaavojen katujen, puistojen ja päiväkotien sekä koulujen toteutuksesta ja toteutuksen valvonnasta.

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 täytymisestä ja kaavoituksen toteutumisesta.

Ympäristövalvonta-yksikön tehtäviin kuuluu mm. seuraavien asioiden valmistelu ja/tai valvonta: ympäristöluvat, maa-aineisluvat, 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.

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 metsätalousvaltaiseksi 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 hyväksyttyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain mukaiseen hyväksyttyyn ratasuunnitelmaan. Maisematyölupaa koskevia säännöksiä ei sovelleta sellaiseen maa-ainesten ottamiseen, johon tarvitaan maa-aineslaissa tarkoitettu lupa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n mukainen rakennuskielto ja 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus on voimassa seuraavilla alueilla yleiskaavan laatimiseksi tai muuttamiseksi:

Linnanpellon EO-alue

15.5.2022 saakka

Östersundomin yhteinen yleiskaava, Majvik ja Granö

2.2.2021 saakka

Eriksnäsin osayleiskaava-alue

2.2.2021 saakka

Sibbesborgin osayleiskaava-alue

Kunnanhallitus päätti 18.6.2019 § 216, että Sibbesborgin osayleiskaava-alueen kunnanhallituksen päätöksen § 323 (12.12.2017) mukainen rakennuskielto (MRL 38 §) kumotaan ja aluetta koskeva toimenpiderajoitus (MRL 38 § ja 128 §) pidetään voimassa kunnanhallituksen päätöksen § 323 (12.12.2017) mukaisesti.

Pohjois-Paippisten osayleiskaava-alue

2.2.2021 saakka

Kunnanhallituksen päätöksessä asetettu rakennuskiellon ja toimenpiderajoituksen päättymispäivä on mainittu jokaisen kieltoalueen kohdalla. Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus päättyvät kuitenkin kyseisen osayleiskaavan saatua lainvoiman. Samoin rakennuskielto ja toimenpiderajoitus jatkuvat asetetun määräpäivän yli, mikäli kaavan valituskäsittely on kesken, ja päättyvät näin vasta kaavan lainvoimaistuttua.

Lisätietoja rakennuskielloista löytyy kunnan nettisivuilta osoitteesta: www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus/yleista_kaavoituksesta/rakennuskieltoalueet

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 aiheutakaan haitallista yhdyskuntakehitystä ja rakentamisen on oltava sopivaa maiseman kannalta. Se ei saa vaikeuttaa erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilymistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

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.

Sipoon kunnassa voimassa olevaan rakennusjärjestykseen (KHO 15.1.2020) voi tutustua kunnan verkkosivuilla osoitteessa: www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_ymparisto/rakentaminen/rakennusjarjestys



Toimiva ja linjakas maapolitiikan hoito on osa kestävästä kuntasuunnittelusta

Maapolitiikka on yhdessä yleiskaavoituksen kanssa kunnan keskeisiä strategisen suunnittelun välineitä. Maapolitiikka käsittää ne toimenpiteet, joita kunta käyttää maan hankintaan ja luovutukseen tavoitteenaan vaikuttaa ympäristön ja kunnan kehitykseen. Maan hankinnan ja luovutuksen periaatteiden ohella maapolitiikka pitää sisällään myös muita toimenpiteitä, joilla edistetään kunta-alueella olevan maan kaavoitusta ja rakentamiskelpoisten tonttien rakentamista.

Sipoossa asemakaavoja laaditaan ensisijaisesti kunnan omistamalle maalle. Tämä tavoite edellyttää monipuolisten maanhankinnan keinojen käyttämistä. Kunnan maanhankintaan ohjataan vuosittain budjettivalmistelussa määrärahaa, ja mikäli kunnalle tarjottaisiin maata ostettavaksi arvioitua enemmän keskeiseltä tai strategisesti tärkeältä alueelta, myös lisämääräraha voidaan tarvittaessa myöntää maan hankintaan.

Sipoon kunta pyrkii hankkimaan maata omistukseensa yleiskaavan mukaisilta asemakaavoitettavilta alueilta, pääasiassa taajamien läheisyydestä ja yleiskaavan mukaisilta työpaikka-alueilta. Käytännössä tämä tarkoittaa yleiskaavan mukaisia asemakaavoitettavia A-, C- ja TP-alueita. Raakamaata hankitaan ensisijaisesti vapaaehtoisilla kaupoilla. Raakamaata voidaan hankkia myös vaihtamalla maa-alueita kunnan ja yksityisen maanomistajan välillä.

Etuosto-oikeudella tarkoitetaan kunnan oikeutta lunastaa alueellaan myyty kiinteistö. Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Sipoon kunta voi käyttää etuosto-oikeutta maanhankintaan tapauskohtaisesti harkiten, mikäli etuosto-oikeuden edellytykset täyttyvät ja kiinteistökaupan ehdot ovat kunnan kannalta kohtuulliset. Kunnalla on etuosto-oikeus vain niissä kiinteistökaupoissa, joissa luovutettavan kiinteistön pinta-ala on yli 5000 m². Etuosto-oikeutta käyttäessään kunta asettuu ostajan sijalle kaupassa sovitulla ehdoilla. Kunnan tulee ilmoittaa kolmen kuukauden kuluessa kiinteistökaupasta halukkuutensa etuosto-oikeuden käyttöön.

Kunta voi hakea myös ympäristöministeriöltä luvan lunastaa maata erilaisiin yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin. Yhdyskuntarakentamiseen tarvittavan maan lunastaminen antaa kunnalle mahdollisuuden järkevään yhdyskuntakehitykseen maanomistajien sopimus- tai myyntihalukkuudesta riippumatta. Samalla se luo ristiriitatilanteissa edellytykset maanomistajien ta-

sapuoliseen kohteluun. Lunastamisen mahdollisuus ja siihen Lunastuslaissa kytketty arvonneikkaus edistävät myös vapaaehtoisten kauppojen syntymistä. Sipoon kunnalla on valmius lunastaa asemakaavan mukaiset yleiset alueet omistukseensa. Ensimmäisen asemakaavan mukaiset katualueet on asemakaava-alueen maanomistaja velvollinen luovuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaan ilmaiseksi kunnalle kiinteistötoimituksella (yleisen alueen lohkominen).

Yksityisessä omistuksessa olevaa maata voidaan sopia asemakaavoitettavaksi silloin, kun maanomistaja vastaa kaikista asemakaavan laatimisesta aiheutuvista kustannuksista, ja näiden kustannusten maksamisesta sovitaan asemakaavoituksen käynnistämissopimuksessa kunnan ja maanomistajan välillä. Kunta suunnittelee ja rakennuttaa alueen kunnallistekniikan, ja perit tästä aiheutuvat kustannukset täysimääräisenä maanomistajalta. Maanomistajan tulee osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, mikäli maanomistajalle aiheutuu asemakaavasta merkittävää hyötyä.

Sipoon kunta luovuttaa asemakaavan mukaisia tontteja asuntorakentamiseen ja yritysalueen tarpeisiin. Sipoon kunnassa on voimassa kunnanhallituksen 26.11.2019 hyväksymät tontinluovutusperiaatteet, joiden mukaan tontteja luovutetaan.

Sipoon kunta pyrkii edistämään luovuttamiensa asemakaavan mukaisten tonttien toteutumista luovutuskirjaan kirjatulla rakentamisvelvoitteella ja siihen liittyvällä sopimussakolla. Muiden asemakaavan mukaisten rakentamattomien rakennuspaikkojen toteutumisen edistämiseksi Sipoon kunnanvaltuusto on päättänyt määrätä asuntotarkoitukseen kaavoitetulle rakentamattomalle rakennuspaikalle korotetun kiinteistöveron 6 %.

Sipoon kunnan edellinen maapoliittinen ohjelma on hyväksytty kunnanvaltuustossa 14.12.2015. Maapoliittinen ohjelma on tavoitteena päivittää vuoden 2020 aikana vastaamaan paremmin Sipoon kunnan strategisia tavoitteita ja muuttunutta tilannetta Sipoossa.

Seudullinen 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.

Vaihemaa-kaavasta on kyse silloin, kun kaavassa käsitellään vain niitä aihealueita, joissa uusille suunnitelmille on tarvetta. Vaihekaava voidaan laatia myös tietyille maakunnan osa-alueelle.

Maakuntakaava ohjaa kuntien kaavoitusta sekä viranomaisien 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.

Uusimaa-kaava 2050

Uusimaa-kaavan 2050 valmistelu on käynnistynyt Uudenmaan liitossa vuonna 2016. Uusimaa-kaava kattaa lähes koko Uudenmaan alueen, ja sen aikatahtain on vuodessa 2050. Uusimaa-kaava on aiempia maakuntakaavoja strategisempi ja joustavampi, mutta samalla myös fokusoidumpi. Taustalla on aiemmista kaavoista saatu palaute sekä varautuminen toimintaympäristön muutoksiin. Uusimaa-kaavassa hahmotellaan maakunnan kehityksen suuria linjoja pitkälle tulevaisuuteen. Tärkeimpänä tavoitteena on ohjata kasvua kestävästi, sillä Uusimaa kasvaa vauhdilla myös tulevaisuudessa.

Uusimaa-kaava koostuu kolmen seudun vaihekaavoista, joilla vastataan seutujen erilaisiin tarpeisiin. Kaavat laaditaan Helsingin seudulle, Itä-Uudellemaalle ja Länsi-Uudellemaalle. Seutujen vaihekaavoja ohjaavana taustavisiona toimii Uudenmaan rakennesuunnitelma. Suunnitelma kattaa koko Uudenmaan ja siinä esitetään kokonaiskuva maakunnan aluerakenteesta vuonna 2050.



Uudenlainen maakuntakaava laaditaan rinnakkain Uusimaa-ohjelman ja maakunnan liikennejärjestelmäsuunnitelmien kanssa. Tämä tuo lisää sujuvuutta ja helpottaa ratkaisujen sovittamista yhteen.

Uusimaa-kaavan ehdotusaineisto oli nähtävillä syksyllä 2019. Palautteiden pohjalta kaava on viimeistelyty hyväksymiskäsittelyyn. Uudenmaan maakuntahallitus päätti kokouksessaan 27.4. esittää kaavan hyväksymistä 9. kesäkuuta kokoontuvalle maakuntavaltuustolle.

Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava kumoaa alueen kaikki voimassa olevat ja lainvoimaiset maakuntakaavat. Poikkeuksena voimaan jää Östersundomin alueen maakuntakaava sekä Uudenmaan 4. vaihekaavan tuulivoimaratkaisu, jossa osoitetaan Itäiselle Uudellemaalle neljä tuulivoimatuotantoon soveltuvaa aluetta.

Östersundomin alueen maakuntakaava

Östersundom on yksi metropolimaakunnan tärkeistä uusista kasvualueista. Alueen maakuntakaavassa idän suunnan kasvuvyöhyke kytketään osaksi maakunnan muuta aluerakennetta. Östersundomin alueen maakuntakaava kattaa Helsingin Östersundomista Sipoon Söderkullaan ulottuvan alueen sekä osan Vantaan Länsisalmea. Kaavassa käsitellään kaikki keskeiset alue- ja yhdyskuntarakenteen teemat.

Maakuntavaltuusto hyväksyi Östersundomin maakuntakaavan 12. kesäkuuta 2018. Kaavasta valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen, joka hylkäsi valitukset marraskuussa 2019. Maakuntavaltuuston päätös on nyt lain mukainen ja kaava on voimassa.

Lisätietoja maakuntakaavoituksesta:
Uudenmaan liitto,
www.uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu

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

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

Helsingin seudun kunnat ja valtio allekirjoittivat 9.6.2016 Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksen 2016–2019. MAL-sopimus kuvaa valtion ja Helsingin seudun 14 kunnan yhteistä tahtotilaa maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittamiseksi. Sopimus perustuu kuntien yhteiseen seudulliseen maankäyttösuunnitelmaan, asuntopolitiikkaan ja liikennejärjestelmäsuunnitelmaan.

Neuvottelutulos MAL 2019-suunnitelman pohjalta laaditusta Helsingin seudun MAL-sopimuksesta vuodelle 2020–2031 saavutettiin 2.6.2020. Sopimus tulee voimaan, kun seudun kunnat/kaupungit ja valtioneuvosto ovat hyväksyneet sen.

MAL 2019 on Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen 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 omaleimainen keskustien verkosto ja jossa liikutaan paljon jalan, pyöräliikenteellä ja joukkoliikenteellä. Visiota konkretisoivat neljä kärkitavoitetta: vähäpäästöinen, houkutteleva, elinvoimainen ja hyvinvoiva.

Suunnitelman kärkikeinot ovat:

- Seudun kasvu ohjataan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta kilpailukykyisille alueille.
- Uusia asuntoja rakennetaan riittävästi ja elinympäristön laadusta huolehditaan.
- Raideliikenteeseen ja pyöräliikenteeseen vahvat panostukset, tieliikenne tavara- ja joukkoliikennelähtöisesti.
- Päästöjä vähennetään ajoneuvokantaa uudistaen sekä useilla liikennesuoritetta pienentävillä keinoilla, mm. tiemaksuilla.

Suunnitelmassa on osoitettu konkreettiset toimet, joilla tavoitteisiin päästään 2030 mennessä. Näitä ovat muun muassa seudullisesti määritellyt maankäytön ensisijaiset kehittämisvyöhykkeet, kuntakohtaiset asuntorakentamisennusteet ja asemakaavatavoitteet sekä ennen vuotta 2030 aloitettavat liikennehankkeet ja -toimenpiteet.



Helsingin seudun MAL-yhteistyökunnat. Kuvalähde: HSL.

Lisätietoa MAL-yhteistyöstä ja suunnitelmasta:

www.hsl.fi/mal sekä

www.helsinginseutu.fi/hs/fi/yhteistyö/maankaytto-asuminen-ja-liikenne/



KAAVOITUSOHJELMA 2020–2024

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



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 työpaikatuotannon. Kaavoituksen ohjelmointi on tärkeää myös yhdyskuntatekniikan investointien ennakoinnin ja hallittavuuden näkökulmasta, kuten myös palvelutarjonnan riittävyyden ja saatavuuden kannalta sekä palveluiden tuottamiseen tarvittavien investointien ennakoinnin näkökulmasta.

Kaavoitusohjelma on keskeinen väline, jolla ohjataan tavoitteiden toteuttamista hallitusti ja suunnitelmallisesti. Tavoitellun kasvun saavuttaminen edellyttää koko tonttutuotantoprosessin 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 yh-

teen 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. Kaavoitajaresurssien näkökulmasta tämä tarkoittaa käytännössä sitä, ettei vaativia asemakaavahankkeita voi olla yhtä kaavoittajaa kohden työn alla kuin korkeintaan kaksi. Pienitöisiä ja vaikutuksiltaan vähäisiä kaavoja voi olla työn alla useampia. Lisäksi on tarkasteltu, kuinka kaavahankkeita pystytään viemään eteenpäin suhteessa käytössä oleviin asiantuntijamäärärahoihin (käyttää tilattavat erityisselvitykset ja -suunnitelmat sekä kaavasunnitelmien pohjana toimivat viitesuunnitelmat). Resurssien riittävyyden lisäksi on tehty laskelmia ja analyysejä siitä, kuinka laadittu kaavahankepaletti vastaa asetettuihin tavoitteisiin.

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.

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.

Kaavoitusohjelma laaditaan seuraavalle viidelle vuodelle, mutta sitä päivitetään vuosittain. Erityisen hyvästä syystä ohjelmaa voidaan päivittää kunnanhallituksen päätöksellä useammin. Mikäli vuoden aikana tulee tarve nostaa kaavoituksen työohjelmaan kiireellisenä jonkin kaavoitusohjelman ulkopuolinen hanke tai nopeuttaa jonkin kaavoitusohjelmassa olevan kaavahankkeen eteenpäin viemisen aikataulua ohjelmassa esitetystä, tulee kunnanhallituksen samalla päättää, mikä kaavahanke siirtyy työohjelmasta ns. parkkipaikalle tai minkä kaavahankkeen eteenpäin viemistä siirretään ohjelmakauden loppupäähän. Periaatteena tulee olla, ettei asetettua resurssikattoa voida ylittää kuin satunnaisesti ja lyhytkestoisesti, jotta kaavoituksen työn tuloksellisuus säilyy hyvänä ja pysytään annetuissa kustannusraameissa.

Osa kaavoitusohjelmassa tai jo työn alla olleista kaavahankkeista voi olla tarpeen lakkauttaa kunnanhallituksen päätöksellä, mikäli kaavatyon eteenpäin viemiselle ei enää nähdä edellytyksiä tai tarpeita pidemmälläkään aikavälillä.

Tavoitteita

Kunnan keskeisimmät kehittämisen tavoitteet on linjattu kunnan strategiassa, joka päivitetään valtuustokausittain. Vuosille 2018–2021 laaditun strategian mukaisesti keskeisimmät kaavoitusta ohjaavat tavoitteet ovat kiteytetysti:

- Kehittää Nikkilän, Söderkullan ja myöhemmin Talman taajamista pikkukaupunkimaisia keskuksia
- Mahdollistaa riittävä väestökasvu monipuolisella asumisen kaavavarannolla.
- Luoda edellytykset henkilöjunaliikenteen käynnistämiseksi Kerava–Nikkilä-rataosuudella.
- Mahdollistaa yksityisen palvelutarjonnan ja elinkeinoelämän kehittyminen sekä vastata elinkeinoelämän tarpeisiin riittävällä kaavavarannolla.
- Huolehtia osaltaan kylien kehittämisestä

Riittävä, noin 600–800 asukkaan vuosikasvu vuoteen 2030 asti tarkoittaa kunnan väestön kasvamista noin 7 000 asukkaalla nykyisestä. Vähintään 4 000 uusista asukkaista pitäisi sijoittua Nikkilän tulevan juna-aseman vaikutusalueelle, jotta 10 000 asukasta edellyttävä henkilöjunaliikenne Nikkilään olisi kannattavaa.

Tulevan kaavoitusohjelmakauden hankkeilla luodaan nykyisen kaavavarannon ohella edellytykset tähän kasvuun (ks. oheinen taulukko). Kaavavarannon näkökulmasta tavoiteltu kasvu edellyttää vähintään 30 000–40 000 k-m² uutta asuinkaavavarantoa vuosittain. Kaavoitettavan asuinkaavavarannon tulee olla monipuolista ja vastata kysyntää. Tavoitteena olisi saavuttaa hiljalleen tila, jossa kunnalla on noin kahden vuoden asuinkaavavaranto, jonka toteutumista ohjataan hallitusti kunnan investointisuunnitelman avulla.

Nikkilä	Uusien hankkeiden mahdollistama kasvu	5 500
	Nykyisen kaavavarannon mahdollistama kasvu	500
	Yhteensä	6 000
Talma	Uusien hankkeiden mahdollistama kasvu	3 200
	Nykyisen kaavavarannon mahdollistama kasvu	-
	Yhteensä	3 200
Söderkulla	Uusien hankkeiden mahdollistama kasvu	1 800
	Nykyisen kaavavarannon mahdollistama kasvu	2 100
	Yhteensä	3 900
Yhteensä		13 100

Kaavoitusohjelman sisältämien asemakaavahankkeiden tuottama väestökasvupotentiaali taajamittain.

Asumisen kaavavarannon ohella on tavoitteena kasvattaa myös työpaikkavarantoa ja näin parantaa kunnan työpaikkaomavaraisuutta ja palvelutarjontaa. Tällä hetkellä kysyntää vaikuttaisi olevan etenkin eri kokoisille teollisuus- ja työpaikkatonteille hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä niin Bastukärren alueella kuin Porvoon moottoritien kupeessa. Kaavoitusohjelman sisältämällä kaavahankkeilla saadaan työpaikkakaavavarantoa kasvatettua noin 400 000 k-m²:llä.

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 Kaavoituskausosion kappaleessa Seudullinen suunnittelu). Yhteistyössä valtion ja seudun kuntien kanssa on

laadittu MAL 2019 -suunnitelma, jossa on linjattu ne periaatteet, miten seutua pitäisi kehittää kokonaisuutena tulevana vuosikymmeninä. Suunnitelman pohjalta käydään parhaillaan sopimusneuvotteluita.

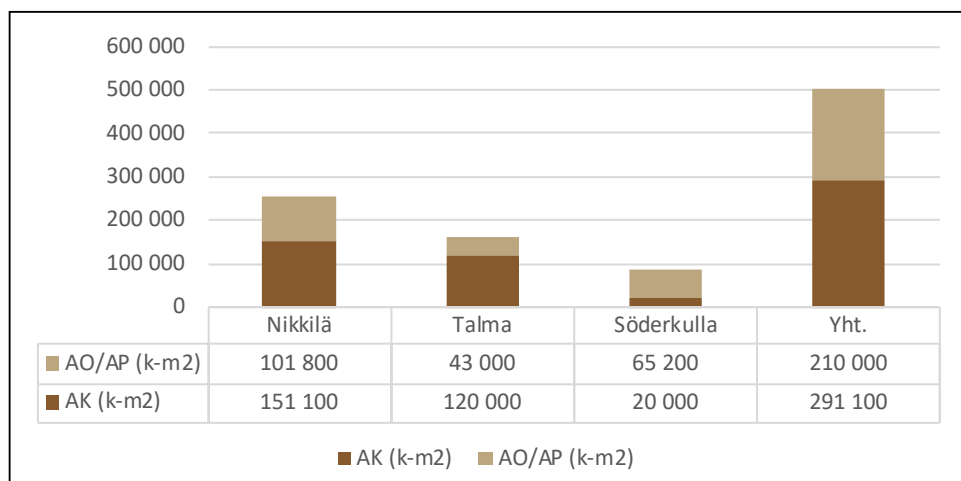
MAL 2019-suunnitelman keskeisenä tavoitteena on ohjata seudun kasvua nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta kilpailukykyisille alueille. Suunnitelman mukaisesti Sipoon asuntotuotantotavoite on vuosina 2020–2023 keskimäärin 434 asuntoa/vuosi. Tämä edellyttää asuntojen keski-koosta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

MAL-sopimuksen periaatteiden mukaisesti, tavoitteena on suunnata pääosa kunnan tulevasta kasvusta asemakaavoitettaville taajama-alueille hyvien joukkoliikenneyhteyksien, erityisesti Kerava–Nikkilä-radantien, läheisyyteen. Tällä tavoin pyritään vähentämään asumisen ympäristövaikutuksia energiantehokkuuden ja ilmastomuutoksen hillinnän näkökulmasta. Vaikka pääosa kunnan kasvusta pyritään tulevaisuudessa suuntaamaan taajamiin, nähdään myös kylien elinvoimaisuuden säilyttäminen ja kehittäminen tärkeänä. Kylien kehittämisestä huolehditaan laatimalla

priorisoidusti kyläalueille osayleiskaavoja sekä tuemalla kyläläisten vapaamuotoisten kyläsuunnitelmien laatimista.

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

Tulevissa asemakaavoitushankkeissa on tavoitteena sovittaa yhteen kaavan ja yleisten alueiden (katu- ja viheralueet) suunnittelu niin, että nämä kulkevat käsi kädessä kavasuunnittelun kanssa. Käytäntö nopeuttaa alueen kokonaissuunnitteluprosessia ja myös näin pystytään vastaamaan entistä paremmin kasvuun tähtäävän strategian haasteisiin.



*Kaavoitusohjelman sisältämien asemakaavahankkeiden tuottama asumisen kaavavara-
ranto asuntotyypeittäin.*

Pysäköintilinjauksilla kohti toimivaa kaupunkiympäristöä

Koko kuntaa koskevien pysäköintilinjausten laatiminen on käynnissä. Työssä kartoitetaan pysäköinnin nykytila kunnassa, asetetaan tavoitteet pysäköinnin kehittämiseksi kestävästä liikkumisesta edellytysten mukaisesti sekä määritellään pysäköinnin kehittämistoimet ja suunnittelulinjaukset. Nykytilan osalta on kartoitettu nykyiset pysäköintipaikat ja niiden sijoittuminen sekä haasteita pysäköinnissä eri sidosryhmien näkökulmasta. Pysäköintilinjauksilla tullaan ohjaamaan pysäköinnin sijoittumista ja määrää. Kunnan kehittäminen ja erityisesti Nikkilän sekä Söderkul-
lan tiivistäminen ja täydentäminen edellyttävät uusia ratkaisuja pysäköinnin järjestämiseltä.

Lisätietoa hankkeesta löytyy kunnan nettisivuilta:
www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_ymparisto/liikenne/pysakointiohjelma

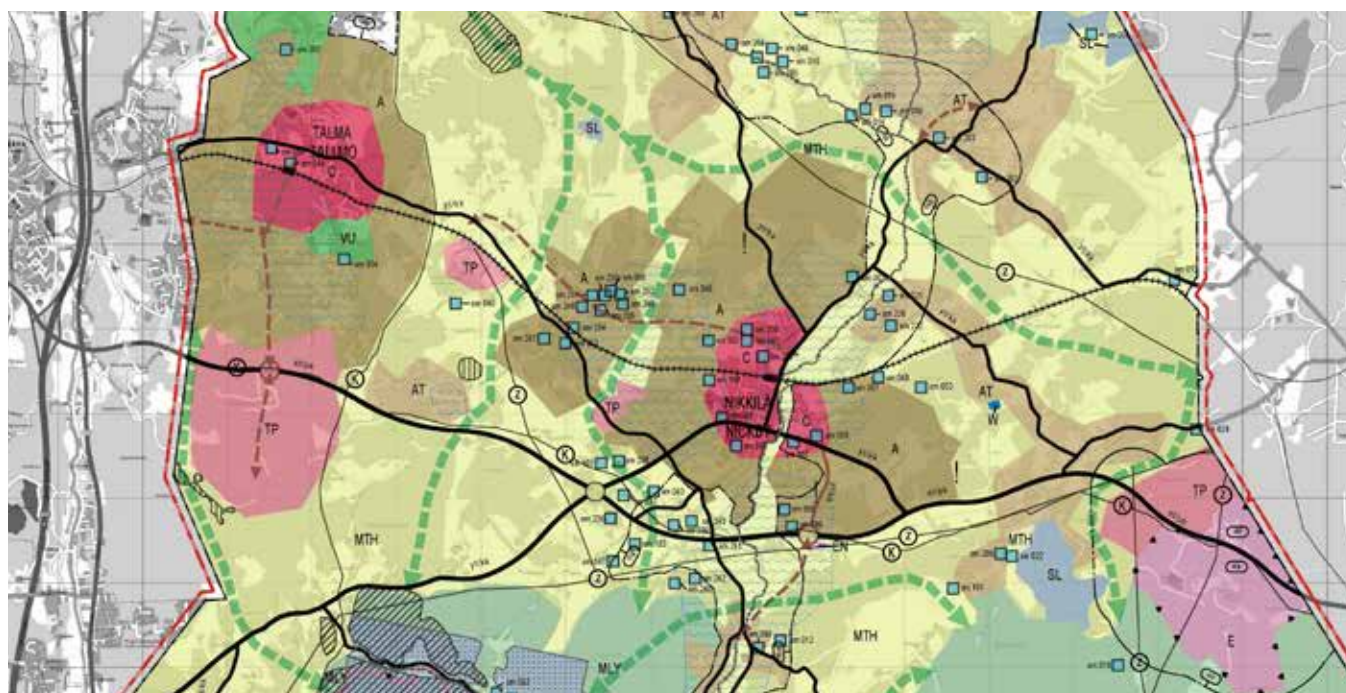
Yleiskaavoitus

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 osayleiskaavoihin: asemakaavoitusta ohjaaviin strategisiin osayleiskaavoihin sekä kylien kehittämistä ja lupavalmisteluja tukeviin, mitoittaviin kyläalueiden osayleiskaavoihin. Osayleiskaavatoiden pohjana on toiminut koko kunnan yleiskaava 2025 (valtuuston 15.12.2008 hyväksymä).

Tulevalla kaavoitusohjelmakaudella tulee strategian linjausten mukaisesti ajankohtaiseksi myös koko kunnan yleiskaavan päivittäminen. Ensiksi tulee kuitenkin arvioida, missä laajuudessa ja minkä sisältöisenä päivitystyö tehdään.



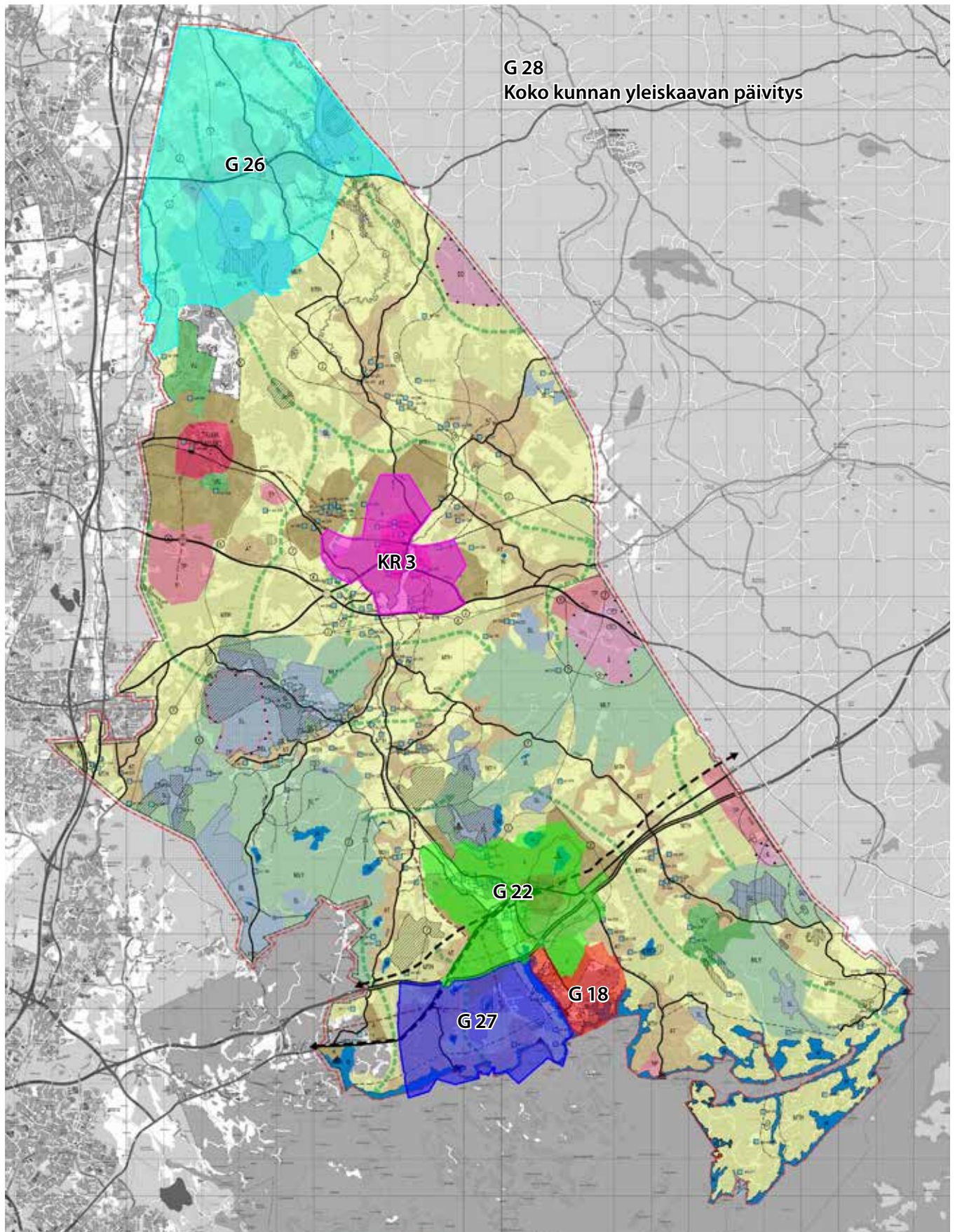
Ote Sipoon yleiskaavasta 2025.

G 28 Koko kunnan yleiskaavan päivitys

Koko kuntaa, saaristoa lukuun ottamatta, koskeva Sipoon yleiskaava 2025 on hyväksytty valtuustossa 15.12.2008. Yleiskaavassa 2025 on osoitettu Sipoon maankäytön kehittämissperiaatteet sekä alue- ja yhdyskuntarakenteen kannalta merkittävimmät maankäytölliset ja ympäristölliset kokonaisuudet ja niihin liittyvät verkostot. Yleiskaava konkretisoi maankäytön osalta Sipoon strategisia tavoitteita ja sitä tarkennetaan osayleiskaavoilla.

Sipoon yleiskaava 2025 nähdään osin vanhentuneeksi, joten se tullaan päivittämään tarvittavilta osin kaavoitusohjelmakaudella 2020–2024, alkaen noin vuonna 2021. Ensiksi määritellään, missä laajuudessa ja minkä sisältöisenä päivitystyö tehdään sekä ohjelmoidaan työ tarkemmin. Osana koko kunnan yleiskaavan tarkistustyötä tehdään Myyras-Viirilän alueen maankäytön tarkastelu.

Jarkko Lyytinen ja Suvi Kaski



Kaavoitusohjelman mukaiset yleiskaavahankkeet kartalla. Pohjakartta: Sipoon yleiskaava 2025.

Osayleiskaavoitus

G 18 Eriksnäsän osayleiskaava

Eriksnäsän osayleiskaava-alue sijoittuu eteläiseen Sipooseen, Söderkullan taajaman ja Porvoon moottoritien eteläpuolelle. Alueen kehittäminen on organisoitu Sipoon kunnan ja alueen suurimman maanomistajayhteenliittymän kanssa. Osayleiskaavan laatiminen alueelle on osa tätä ns. aluekehityshanketta. Päivittyneiden tavoitteiden mukaisesti aluetta on tarkoitus kehittää merellisenä omakotitalovaltaisena asuinalueena. Samalla tutkitaan yleiskaavan mukaista venesataman sijoittamista alueelle.

Korjattu kaavaehdotus oli nähtävillä 12.1.–4.3.2015. Kaavaehdotusratkaisua on edelleen tarpeen muokata muuttuneiden tavoitteiden ja lähtötietojen pohjalta yhteensopivaksi Sibbesborgin osayleiskaavaratkaisun kanssa. Tästä johtuen korjattu kaavaehdotus on tarkoitus viedä uudelleen nähtäville vuonna 2022–23.

Niko Mäkinen ja Jarkko Lyytinen

G 22 Sibbesborgin osayleiskaava

Etelä-Sipooseen Söderkullan ympäristöön laaditaan asemakaavoitusta ohjaava osayleiskaava, joka mahdollistaa kaupunkirakenteen kasvun kestävän yhdyskunnan periaatteita noudattaen. Kaavan tavoitevuosi on 2035. Kaava-alueeseen ja aluekokonaisuuteen liittyy kiinteästi Eriksnäsän osayleiskaava-alue ja suunnitelma.

Sibbesborgin osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä 12.1.–4.3.2015 välisenä aikana. Saadun palautteen pohjalta on tehty lisäselvityksiä koskien luontoa ja viheralueita, liikennettä sekä seudullisia vaikutuksia. Merkittävien osayleiskaavaratkaisuun vaikuttanut muutos oli itämetron jatkeen seudullisen ja maakunnallisen suunnittelun päättymisen Majvikiin, mistä johtuen kaavaratkaisua on ollut tarpeen muuttaa niin, että alueen kehittäminen tukeutuu bussiliikenteen varaan. Osayleiskaavassa on kuitenkin ohjeellisella merkinnällä varauduttu raideliikenteeseen moottoritien liikennekäytävässä. Alueen kehittämisen pohjana toimivan joukkoliikennemuodon uudelleen määrittäminen on heijastunut myös kaava-alueen asukasmäärän kokonaismitoitukseen, sitä merkittävästi vähentäen.

Osayleiskaavan aluerajausta on muutettu niin, että Hitän alue liitettiin osaksi Gumbostrand-Västerskogin osayleiskaava-alueutta. Tavoitteena on viedä osayleiskaavaehdotus nähtäville vuoden 2020 aikana.

Aino Kuusimäki

G 26 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. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena.

Sipoon kunnanhallituksen linjauksen mukaisesti osayleiskaavan laatimisessa tutkitaan ja sovelletaan uutta menetelmää määritellä rakennusoikeuden mitoitus. Rakennusoikeudet osoitetaan kiinteistökohtaisesti pohjautuen kaavatyössä laadittavaan mitoitus-taulukkoon/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 nähtävillä 25.2.–15.4.2019. Saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta on tarkoitus laatia korjattu osayleiskaavaehdotus, joka tullaan asettamaan uudelleen nähtäville vuoden 2020 aikana. Tätä ennen viedään osayleiskaavan päivitettyt tavoitteet hyväksyttäväksi.

Niko Mäkinen ja Jarkko Lyytinen

Kaavahankkeen kuvauksen lopussa on mainittu ko. kaavan vastuukaavoittaja kursivilla.

G 27 Gumbostrand-Västerskog-Hitän osayleiskaava

Gumbostrand-Västerskogin alueen osayleiskaavatyö käynnistettiin 21.6.2018. Alun perin kaavan mitoituksessa oli tarkoitus tutkia mahdollisuutta hyödyntää Pohjois-Paippisten osayleiskaavatyössä kehitettävää mitoitusmenetelmää. Vuoden 2019 aikana käytyjen viranomaisneuvotteluiden ja tehtyjen lähtötietoselvitysten pohjalta, on kaavatyön tavoitteisiin ja sisältöön tullut olennaisia muutostarpeita. Gumbostrand-Västerskogin alueen katsotaan poikkeavan etenkin olevan rakenteen tiiviyden osalta monista muista sipoolaisista kyläalueista. Alueen merkittävä täydentäminen haja-asutuksen keinoin, esimerkiksi hyödyntämällä Pohjois-Paippisten osayleiskaavatyön yhteydessä kehitet-

tyä edullisuusvyöhykepohjaista mitoitusmenetelmää, ei ole osoittautunut ELY:n näkökulmasta mahdolliseksi eikä alueen tarpeisiin nähden riittäväksi suunnittelun tasoksi. Näin ollen kunnanhallituksen 6.2.2018 § 37 tavoitteita koskevasta päätöksestä poiketen, suunnitteluperiaatteita ja -tavoitteita on tarpeen päivittää. Ennen tavoitteiden päivytystä tutkitaan kaavahankkeen eri etenemistapoja sekä laaditaan viitesuunnitelma tätä tukemaan.

Kaavatyön edetessä on katsottu tarpeelliseksi muuttaa myös Gumbostrand–Västerskogin osayleiskaavan aluerajausta niin, että osayleiskaava-alueeseen on liitetty Hitän 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.

Tarkoitus on seuraavaksi laatia kaavatyön etenemistapa-analyysi ja tätä tukeva viitesuunnitelma yhteistyössä alueen asukkaiden kanssa. Tämän jälkeen viedään päivitetty suunnitteluperiaatteet ja -tavoitteet kunnanhallituksen hyväksyttäväksi. Kaavaluonnos on tavoitteena asettaa nähtäville loppuvuodesta 2020-alkuvuodesta 2021.

Niko Mäkinen ja Suvi Kaski

Muut yleiskaavatasoiset suunnitelmat

KR 3 Nikkilän kaavarunko

Nikkilän kaavarunko pohjautuu maankäyttöjaoston 11.5.2016 hyväksymään Nikkilän kehityskuvaan. Tärkeänä Nikkilän kehittämisen lähtökohtana on henkilöjuna-

liikenteen käynnistyminen Kerava–Nikkilä-rataosuudella. Kaavarunko konkretisoi kehityskuvan tavoitteita ja muodostaa asemakaavoitusta ohjaavan kokonaiskuvan Nikkilän maankäytön tulevaisuudesta. Tarkastelun alueen asukasmitoitus perustuu kehityskuvassa esitettyyn kasvutavoitteeseen, jonka mukaan Nikkilä asukasmäärä on vuoteen 2035 mennessä kasvanut noin 10 000 asukkaaseen.

Nikkilän kehityskuvaan nähden kaavarunkoalueen rajausta on laajennettu siten, että se käsittää laajasti Nikkilän tulevaisuuden kasvusuunnat.

Tarkoitus on asettaa kaavarunkoluonnos maankäyttöjaoston päätöksellä nähtäville syksyn 2020 aikana. Saadun palautteen pohjalta kaavarunkoa korjataan tarpeellisilta osin, jonka jälkeen se viedään kunnanhallituksen hyväksyttäväksi asemakaavoitusta yleispiirteisesti ohjaavaksi suunnitelmaksi.

Dennis Söderholm

Kaavarungot

Kaavarungolla ei ole samanlaisia oikeudellisia vaikutuksia kuin osayleiskaavalla, vaan se on suunnittelua ja toteutuksen ohjelmointia tukeva joustava työväline.

Kaavarunkotarkastelut ovat asemakaavoja yleispiirteisempiä, epävirallislouhteisia maankäyttösuunnitelmia. Niiden tarkoitus on erilaisten kehittämistavoitteiden yhteensovittaminen sekä suuntaviivojen osoittaminen alueen asemakaavoitukselle.

Yleiskaavatasoisten kaavojen tavoitteellinen eteneminen.

Kaava-tunnus	Kaavan nimi	Aloitus-vuosi	2020	2021	2022	2023	2024	Hyväksymis-vuosi
G 18	Eriksnäsin osayleiskaava	2010						2023
G 22	Sibbesborgin osayleiskaava	2012						2021
G 26	Pohjois-Paippisten osayleiskaava	2016						2021
G 27	Gumbostrand–Västerskog–Hitän osayleiskaava	2018						2022
G 28	Koko kunnan yleiskaavan päivitys	2021						2024
KR 3	Nikkilän kaavarunko	2018						2020

Kerava–Nikkilä-radan avaaminen henkilöliikenteelle (KeNi-rata)

Kerava–Nikkilä-radan avaaminen henkilöjunaliikenteelle on pikkukaupunkimaisten keskustojen, Nikkilän ja Talman, kehittämisen olennainen osa joukkoliikenteen osalta. Vuonna 2030 Nikkilän, Talman ja Keravan Ahjon muodostamalla vyöhykkeellä KeNi-radan varrella voisi asua yli 20 000 asukasta. KeNi-hanke on myös osa ilmastoystävällisten ja vähäpäästöisten liikennemuotojen kehittämistä: Se täydentää erinomaisesti pääkaupunkiseudun raideliikenteeseen perustuvaa liikennejärjestelmää. Raideliikenteeseen tukeutuvan joukkoliikenteen kehittämisen ohella radan varren keskustoja kehitetään niin, että myös kävelyn ja pyöräilyn edellytykset paranevat.

Radan avaaminen otti askeleen eteenpäin 26.3.2019, kun HSL:n (Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä) hallitus päätti ottaa hankkeen yhdeksi ensi vuosikymmenellä toteutettavaksi hankkeeksi Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen strategisessa suunnitelmassa (MAL 2019). Seutu on sitoutunut edistämään Kerava–Nikkilä-radan avaamista henkilöjunaliikenteelle, jos alueelle saadaan riittävästi asukkaita. Sipoon kunta, Keravan kaupunki ja HSL vievät hanketta yhdessä eteenpäin ja pyrkivät varmistamaan investoinnille rahoituksen. Kertainvestoinnin radan käyttöön ottamiseksi henkilöliikenteeseen on arvioitu olevan noin 31 miljoonaa euroa, mikä on pieni ratainvestointi ja jakautuisi kuntien ja valtion kesken. KeNi-radan investointikustannukset ovat seudulliseksi liikennehankkeeksi suhteellisen pienet. Kuntien skenaariossa KeNi-radan henkilöjunaliikenteen käynnistäminen olisi nettokustannuksiltaan vuonna 2030 yhtä edullinen kuin bussiin perustuva järjestelmä. Tehdyn mallinnuksen perusteella asukkaiden palvelutason katsotaan olevan raideliikenteeseen perustuvassa järjestelmässä oleellisesti parempi kuin bussiin perustuvassa järjestelmässä. Saman mallinnuksen mukaan julkisen liikenteen käyttö alueella olisi kasvanut vuonna 2030 suhteellisesti noin 50 %:a nykyisestä ja CO₂-päästöt olisivat noin 500 tonnia/v. nykyistä pienempiä. Vuoden 2030 jälkeen KeNi-radan hyödyt vain kasvavat nopeasti suhteessa muihin vaihtoehtoihin.

Tällä hetkellä Kerava–Nikkilä-radalla liikennöi tavaraliikennettä noin 5–7 junaa/vrk ja kesäisin museoliikennettä. Radan avaaminen henkilöliikenteelle tarkoittaisi käytännössä pendelöintijunaliikennettä Keravan ja Nikkilän välillä, jolloin on mahdollista vaihtaa pääradan juniin Keravalla. Ruuhka-aikana vuoroväli voisi olla 20 minuuttia ja ruuhka-ajan ulkopuolella 40 minuuttia. Matka-aika Kerava–Nikkilä-välillä olisi 11 minuuttia.

Henkilöliikenneyhteys mahdollistaa asemanseutujen maankäytön kehittämisen – kyse onkin ennen kaikkea Sipoon Nikkilän ja Talman sekä Keravan Ahjon maankäyttöhankkeista. Radan liikennöinti on mahdollista aloittaa vuoteen 2030 mennessä, ja se on yhteiskuntataloudellisesti kannattavaa, mikäli maankäyttö kehittyy Sipoon ja Keravan ennusteiden mukaisesti. Sipoon kasvu oli vuonna 2019 ennakkotietojen mukaan 2,4 %, kuntaan tuli 499 uutta asukasta. Nikkilässä kasvu oli 4,8 % vuonna 2019. Siten toteutunut kasvu tukee KeNi-hankkeen yhteydessä laadittuja väestö- ja kasvuennusteita.



Kerava–Nikkilä-rataosuuden sijainti (esitetty punaisella) nykyisellä raskaan raideliikenteen rataverkolla. Lähde: Kerava–Nikkilä-radan henkilöliikenteen tarveselvitys. HSL, 2015.

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 kaavoitusohjelmakaudella 2020–2024 luoda edellytykset henkilöjunaliikenteen käynnistymiselle Kerava–Nikkilä-rataosuudella kaavoittamalla riittävästi monipuolista asuinkaavavarantoa tulevien asemien läheisyyteen. Lisäksi tavoitteena on kehittää taajamakeskuksia sekä lisätä omakoti- ja yritystonttien tarjontaa.

Ajatuksena on kehittää Nikkilää, Talmaa ja Söderkullaa asemakaavoituksen keinoin pikkukaupunkimaisiksi, keskenään omaleimaisiksi, monipuolisiksi, ja toiminnoiltaan sekoittuneiksi taajamiksi.

Sipoon elinkeinojen kehitys

Sipoon elinkeinoelämän kasvumahdollisuuksia halutaan parantaa kaavoituksella. Yrityselämän tarpeisiin erityisen soveltuvia alueita (mm. Sibbesborgin liikealue sekä Bastukärren alue) tullaan laajentamaan. Palveluyritysten mahdollisuuksia toimia Sipoossa halutaan myös tukea mm. tekemällä yhteistyötä rakennusliikkeiden kanssa.



Nikkilä

Nikkilä on yhä paranevien yhteyksien päässä sijaitseva taajama. Nikkilässä on vanhaa kulttuuriperintöä, ja sen uusilla alueilla kehittyvät sekä kaupunkiviljely että puutaloasuminen. Nikkilästä löytyvät kaikki tärkeimmät palvelut, hyvät ulkoilureitit ja viheralueet sekä mahdollisuudet juurtua perinteikkään taajaman yhteisölliseen elämänmuotoon.

Vuonna 2035 Nikkilän tavoitellaan olevan pikkukaupunki keskellä maaseutua. Nikkilä tarjoaa monipuolisia pikkukaupunkimaisia palveluita, ostosmahdollisuuksia, vapaa-ajan aktiviteetteja ja sosiaalisten yhteisön ystävineen, sukulaisineen ja tuttuineen. Nikkilän kulttuurielämä on Sipoon kärkeä, keskuksenaan Nikkilän entisen mielisairaalan alue.

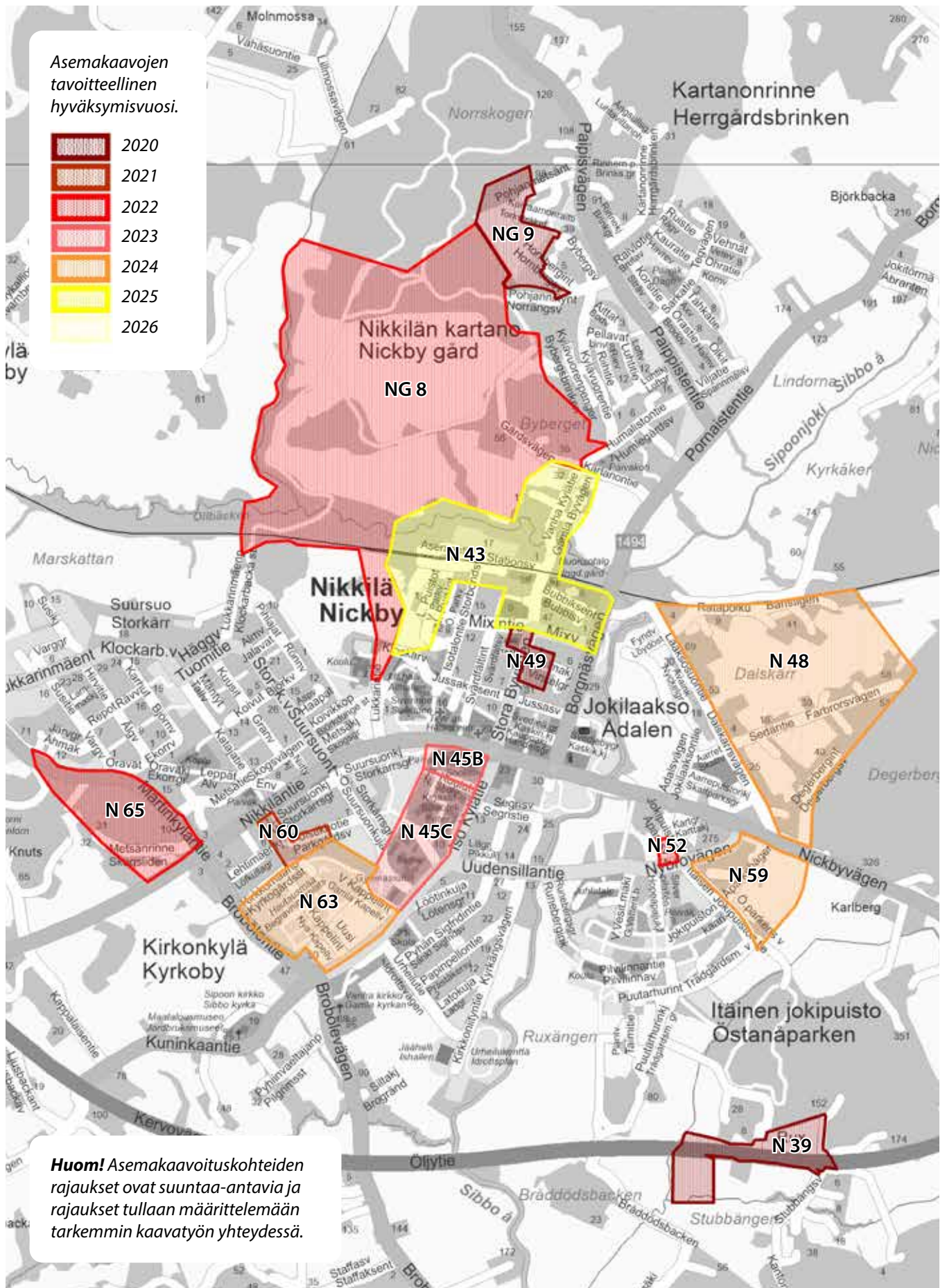


Asemanseutu, vanhan Kuntalan kortteli, Ison Kylätien varsi Kuntalasta pohjoiseen sekä Nikkilän kartanon alue ovat kehityksen painopisteitä tulevalla kaavoitusohjelmakaudella.

Nikkilän kaavarunkotyö muodostaa asemakaavoitusta ohjaavan kokonaiskuvan Nikkilän maankäytön tulevaisuudesta. Kaavarunkotyössä tarkastellaan Nikkilää kokonaisuutena ja tarkennetaan Nikkilän kehityskuvassa esitettyjä strategisia linjauksia.

Keskustan alueesta tavoitellaan vielä elävämpää ja toiminnoiltaan monipuolisempaa. Isoa Kylätietä kehitetään eläväksi kaupunkitilaksi, jossa on elinkeinotoimintaa ja pikkukaupunkiin kuuluva tori. Viheralueet ja muutkin julkiset tilat kehitetään yhteisöllisiksi ja monikäyttöisiksi.

Nikkilän kartanon alueen asemakaava (NG 8) on Sipoon keskeisimpiä tulevien vuosien kehittämissuunnitelmia. Se on monimuotoinen asumisen ja palveluiden alue noin 3000 uudelle asukkaalle. Kartanon alueen myötä luodaan edellytykset Nikkilän taajamakeskuksen laajentumiselle radan pohjoispuolelle ja henkilöjunaliikenteen avaamiselle. Kartanon alueen päätavoite on klassinen, viihtyisä kulttuurihistoriallinen pikkukaupunki osana vanhaa kulttuuriympäristöä. Alue tarjoaa monimuotoista ja vaihtelevaa asumista sekä uusiakin talotyyppejä. Alueella on hyvät yhteydet, Nikkilän tuleva asema on hyvin saavutettavissa, ja alue on kytketty Nikkilän keskustaan vaivattomasti myös kävellen ja pyöräillen.



Nikkilän asemakaavoituskohteet kaavoitusohjelmakaudella 2020–2024.

N 39 Nikkilän pelastusasema

Asemakaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa uuden, pelastustoimen nykyisiä ja tulevia tilatarpeita palvelevan pelastusaseman rakentaminen liikenteellisesti nykyistä asemaa edullisempaan paikkaan pääliikenneväylän varrelle. Tavoitteena on samalla tutkia sähköhuollon toimivuutta parantavan Sipoon energian muuntoaseman sijoittamista Öljytien eteläpuolelle, 110 ja 20 kV:n voimalinjojen erkanemiskohdan läheisyyteen.

Asemakaavaehdotus ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 26.3.–27.4.2020. Tavoitteena on viedä kaava valtuuston hyväksyttäväksi kesällä 2020.

Jani Ylimäki

N 43 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. Nikkilän aseman ja siihen liittyvien matkapalveluiden sijainnin ja tilankäytön edellytyksiä on selvitetty vuoden 2018 aikana (Nikkilän henkilöjunaliikenteen aseman sijaintiselvitys. Destia, 2018).

Kaavatyö on tarkoitus käynnistää vuoden 2023 alkupuolella, kun käytössä ovat KeNi-radan toteutukseen liittyvät selvitykset ja suunnitelmat.

Dennis Söderholm

Kaavahankkeen kuvauksen lopussa on mainittu ko. kaavan vastuukaavoittaja kursiivilla.

N 45B 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.

Ennen kaavatyön käynnistämistä pyritään hakemaan alueen toteutukseen yhteistyökumppani mahdollisesti kilpailumenettelyllä, jonka pohjalta kaavatyön lähtökohdat täsmentyvät. Alueelle vuonna 2016 laadittu viitesuunnitelma päivitetään vuonna 2020 ennen kilpailun järjestämistä.

Kaavatyö on tavoitteena käynnistää vuoden 2021 alkupuolella.

Jarkko Lyytinen ja Pieta Kupiainen

N 45C Nikkilän Y-korttelit

Kaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia Nikkilän taajaman keskeisten alueiden uudistamistarpeita ja täydennysrakentamismahdollisuuksia mm. asumis- ja palvelukäyttöön sekä päivittää asemakaavaratkaisu paremmin nykyisiä tarpeita vastaavaksi.

Kaava-hankkeen laajuus täsmentyy projektin edetessä. Tavoitteena on monipuolistaa alueen maankäyttöä sekä tarvittaessa päivittää liikenneverkon ratkaisut. Alueelle vuonna 2016 laadittu viitesuunnitelma päivitetään vuonna 2020 asemakaavoituksen pohjaksi.

Kaavatyö on tavoitteena käynnistää vuoden 2021 lopulla.

Dennis Söderholm

N 48 Laaksosuontien itäpuoli

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 rajoituvien kiinteistönomistajien vuonna 2011 jättämä kaavoitusaloite. Alueen asemakaavoitus edellyttää joko kunnan maanhankinnan onnistumista alueella tai kaavoituksen käynnistämissopimuksien tekemistä yksityisten maanomistajien kanssa.

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö vuonna 2022.

Pieta Kupiainen

N 49 Kortteli 1015 (ent. linja-autoasema), 1008 ja 1006 asemakaavamuutos

Kaavatyön tarkoituksena on tutkia mahdollisuuksia sijoittaa entisen linja-autoaseman alueelle (K 1015) kerrostalopainotteista asuntorakentamista ja 1-kerrokseen liiketilaa. Samalla on tarkoitus päivittää korttelien 1006 ja 1008 asemakaavaratkaisu nykyisiä tarpeita paremmin vastaavaksi ja toteuttamiskelpoisemmaksi. Tavoitteena on Ison Kylätien vanhan mittakaavan ja rakenteen säilyttäminen ja kunnioittaminen.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 28.11.–30.12.2019. Syksyllä 2020 on tarkoitus asettaa kaavaehdotus nähtäville, jonka jälkeen kaava viedään valtuuston hyväksyttäväksi.

Dennis Söderholm

N 52 Sipoon Jokilaakson K 5063

Kaavamuutoksella on tarkoitus tutkia mahdollisuuksia muuttaa nykyinen kaavan mukainen liikerakentamisen korttelialue (KL) kysyntään paremmin vastaavaksi kerrostalovaltaiseksi asuinrakennusten korttelialueeksi.

Kaavatyö on tarkoitus käynnistää vuoden 2020 lopulla.

Niko Mäkinen ja Suvi Kaski

N 59 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.

Kaavatyö on tarkoitus käynnistää vuonna 2022.

Dennis Söderholm

N 60 Oikopolun asemakaavamuutos

Kaavatyön tarkoituksena on tutkia mahdollisuuksia tiivistää Nikkilän taajamarakennetta osoittamalla kerros- ja rivitalorakentamista kaavan mukaisille, osin toteuttamattomille puistoalueille. Kaavamuutostyö tukee osaltaan Nikkilän keskustan täydennysrakentamista.

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö syksyllä 2020 aikana.

Jani Ylimäki

N 63 Seurakunnan hautausmaan laajennus

Kaavatyön tarkoituksena on mahdollistaan seurakunnan hautausmaan laajennus tulevia tilatarpeita varten. Kaavatyötä koskien tullaan laatimaan kunnan ja maanomistajan välinen kaavoituksen käynnistymissopimus.

Kaavatyö on tarkoitus käynnistää vuonna 2023.

Jarkko Lyytinen

N 65 Metsärinne

Kaavatyön tavoitteena on tutkia mahdollisuuksia sijoittaa alueelle sekä yhtiömuotoista pientalorakentamista että omakotirakentamista.

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö vuoden 2020 lopulla.

Jani Ylimäki

NG 8 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 3 000 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).

Kaavatyö kuulutettiin vireille 30.4.2020.

Dennis Söderholm

NG 9 Pohjanniitty

Kaavatyöllä luodaan edellytykset Nikkilän kartanon pohjoisosan omakotivaltaiselle rakentumiselle.

Kaavatyö kuulutettiin vireille 7.11.2019. Kaavatyön pohjaksi on laadittu Perusselvitykset ja tavoitteet -raportti (esiteltiin päättäjille 3.12.2019). Kaavaehdotus oli nähtävillä 26.3.–27.4.2020. Kaava on tarkoitus viedä hyväksyttäväksi kesän 2020 aikana.

Dennis Söderholm

Nikkilän asemakaavojen tavoitteellinen eteneminen.

Kaava-tunnus	Kaavan nimi	Aloitus-vuosi	2020	2021	2022	2023	2024	Hyväksymis-vuosi
N 39	Nikkilän pelastusasema	2019						2020
N 43	Asemanseutu	2023						2025
N 45B	Kuntalan kortteli	2021						2023
N 45C	Nikkilän Y-korttelit	2021						2023
N 48	Laaksosuontien itäpuoli	2022						2024
N 49	Kortteli 1015 (ent. linja-autoasema), 1008 ja 1006	2019						2020
N 52	Sipoon Jokilaakson K 5063	2020						2022
N 59	Jokipuiston kulma	2022						2024
N 60	Oikopolku	2020						2021
N 63	Seurakunnan hautausmaan laajennus	2023						2024
N 65	Metsärinne	2020						2022
NG 8	Nikkilän kartanon keskus	2020						2022
NG 9	Pohjanniitty	2019						2020

Nikkilä tiivistetysti

- Yhteensä 10 000 asukasta v. 2035, nyt n. 6 000 asukasta, uusista asukkaista noin 3 000 Nikkilän kartanon alueelle.
- Kaavoitusohjelma 2020–2024 mahdollistaa noin 300 000 k-m² uutta asumista.
- Yksityiset investoinnit noin 1,2 mrd euroa (Luku pohjautuu asuineliöiden arvioituun keskihintaan. Investoinnit tulevat rakennusliikkeiltä, kiinteistösijoittajilta, asunnon- ja tontinostajilta sekä vuokraajilta.)
- Yhdistettyä liike- ja toimitilaa keskeisimpiin kortteleihin, osin kivijalkaliiketiloina.
- Monipuolista laadukasta pikkukaupunkimaista asumista.
- Vaihtelevia talotyyppejä kerrostaloista minitaloihin ja omakotitaloihin.
- Pysäköinti osin rakenteellista, osin maantasossa.
- Erinomaiset olevat kunnalliset ja yksityiset peruspalvelut.
- Uuden koulun ja uimahallin varaus.
- Laadukkaat viher- ja katualueet kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaassa Sipoonjoen ja kartanon kulttuuriympäristössä.



Nikkilän kartanon alueesta tavoitellaan klassista ja viihtyisää kulttuurihistoriallista pikkukaupunkia, joka tarjoaa monimuotisia ja vaihtelevia asumisen muotoja. Ylin havainnekuva Kylävuorentien omakotitontit © Tietoa Finland Oy, alimmat havainnekuvat Nikkilän kartanon keskus © Lundén Architecture Company.

Söderkulla ja Eriksnäs

Söderkullasta kasvaa merenläheinen ja elävä pikkukaupunkimainen keskus, joka sykkii luonnon rauhaa kauniissa ympäristössä. Söderkullan keskustasta löytyvät kaikki tärkeimmät palvelut ja arkkitehtuuri on pienimittakaavaista ja omaleimaista. Söderkullan kaksikieliset modernit koulut houkuttelevat oppimaan ja Söderkulla kasvaa nopeasti läpi seuraavien vuosikymmenten.

Tavoitteena on kehittää Söderkullan keskustaa siten, että alueesta muodostuu taajamakuvaltaan nykyistä viihtyisämpi ja pikkukaupunkimaisempi. Uusi torialue luo elävän kokonaisuuden ympäröivine liikerakennuksineen. Alueelle suunnitellaan vihreää ja yhteisöllistä julkista tilaa kaikenikäisil-

le. Myös Amiraalintien kävely- ja pyöräily-yhteyksiä kehitetään turvallisemmiksi ja esteettömiksi.

Täydennysrakentamisella lisätään keskustan elinvoimaisuutta mm. luomalla edellytyksiä paremmalle palvelutarjonnalle. Uuden Porvoontien vartta tiivistetään liikerakennuksin, jolloin sen varrelle muodostuu miellyttävää julkista katutilaa. Uusi Porvoontie toimii edelleen alueen pääväylänä. Söderkullan keskustan suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota alueen autopaikoituksen riittävyyteen ja liityntäpysäköintiin. Julkisen liikenteen yhteydet ovat tulevaisuudessa entistä paremmat ja saavuttavat yhä useammat Söderkullan asukkaat.



S 17C Söderkullan keskusta

Asemakaavan muutostyön tavoitteena on tiivistää keskusta-aluetta, ja muokata sitä taajamakuvaltaan viihtyisämmäksi pikkukaupunkimaiseksi keskuksiksi. 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 suunnittelemaan alueen pysäköintijärjestelyt uudelleen Söderkullan torin rakentamisen mahdollistamiseksi. Autopaikkojen määrää ei kuitenkaan ole tarkoitus vähentää. Samalla tarkastellaan Palvelutalo Lindan laajentumismahdollisuuksia. Yhtenä tavoitteena on myös muuttaa Uuden Porvoontien etäläpuolisten liikekiinteistöjen kaavati-

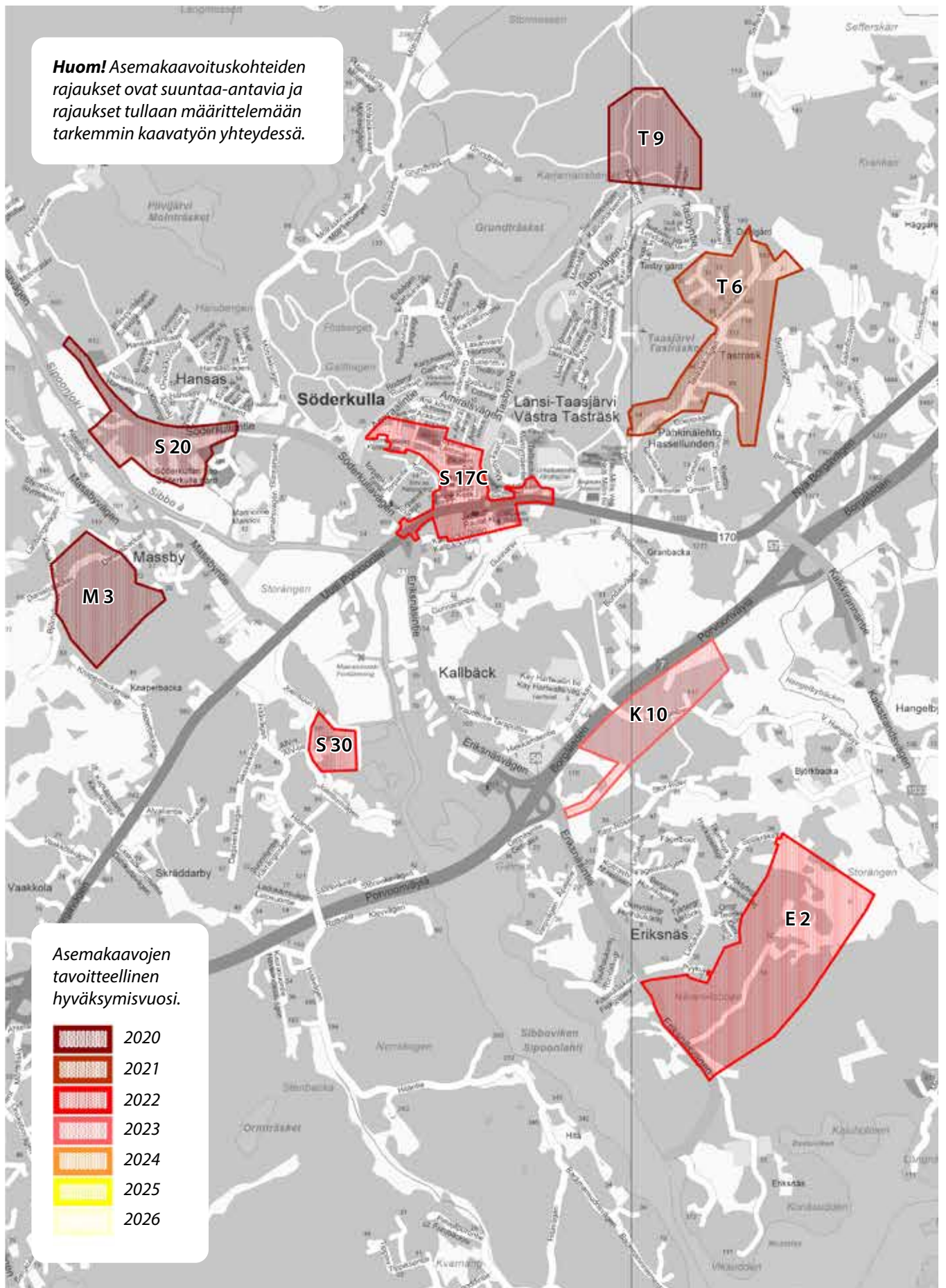
lanne vastaamaan toteutunutta rakennetta. Tilanne on syntynyt jo poistuneen HELI-ratavarauksen vuoksi. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa kiertoliittymän rakentaminen Söderkullantien ja Uuden Porvoontien (mt 170) risteykseen liikenneturvallisuuden parantamiseksi.

Kaavatyön yhtenä lähtökohtana toimii vuonna 2015 laadittu Söderkullan keskustan aluesuunnitelma (Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy, 6.3.2015). Lisäksi alueelle tullaan laatimaan vuoden 2020 aikana kaavatyön pohjana toimiva yleissuunnitelma (Avarus Arkkitehdit Oy).

Kaavatyö kuulutettiin vireille 30.1.2020. Tavoitteena on saada kaavaluonnosaineisto nähtäville keväällä 2021.

Pieta Kupiainen

Huom! Asemakaavoituskohteiden rajaukset ovat suuntaa-antavia ja rajaukset tullaan määrittelemään tarkemmin kaavatyön yhteydessä.



Söderkullan ja Eriksnäsän asemakaavoituskohteet kaavoitusohjelmakaudella 2020–2024.

S 20 Söderkullan kartanon asuinalue

Asemakaavan tarkoitus on luoda edellytykset uuden merellisen ja Sipoonjoen läheisyyttä hyödyntävän pientaloalueen rakentamiselle.

Asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 25.2.–27.3.2019. Tavoitteena on saada kaavaehdotus nähtävälle syksyllä 2020 ja kaava edelleen hyväksyttäväksi vuoden 2020 lopulla.

Aino Kuusimäki ja Jarkko Lyytinen

S 30 Joensuun tila

Kaavalla on tarkoitus mahdollistaa Joensuun tilan toiminnan kehittäminen mm. lisäämällä alueella vapaa-ajan-asumisen mahdollisuuksia. Samalla tutkitaan mahdollisuuksia omakotitalojen rakentamiseen ja palvelujen laajentamiseen alueella.

Kaavatyötä koskien tullaan laatimaan kunnan ja maanomistajan välinen kaavoituksen käynnistymissopimus. Kaavatyö on tarkoitus käynnistää vuoden 2021 alussa.

Jarkko Lyytinen

T 6 Taasjärven itäpuoli

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa uuden Taasjärveä kiertävän kokoojakadun toteuttaminen (Tasbyntien jatke). Samalla tutkitaan ja linjataan alueen kehittämisen periaatteet pientalo- ja loma-asumisen alueena. Kaavoituksen yhteydessä määritetään alueen vesihuollon ratkaisuperiaatteet, kiinteistökohtaiset rakennusoikeudet sekä mahdolliset kulttuuriympäristön, rakennusperinnön ja luonnonarvojen suojelutarpeet.

Asemakaavatyö tuli vireille 30.6.2016. Tavoitteena on saada kaavan luonnosaineisto nähtäville vuoden 2020 syksyllä.

Pieta Kupiainen ja Aino Kuusimäki

T 9 Taasjärvi IV

Kaavatyöllä tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa alueelle nykyistä asutusta täydentävää omakotiasumista.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 9.1.–10.2.2020. Valtuusto on päätöksellään 18.5.2020 § 20 hyväksynyt asemakaavan.

Jarkko Lyytinen

M 3 Massbyn Danielsbackan asuinalue

Kaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa omakotitalovaltaisen alueen rakentuminen Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti ja näin vastata kunnan omakotitonttien kysyntään.

Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 1.11.–3.12.2018. Kaavaehdotus on nähtävillä kesällä 2020 ja kaava on tarkoitus saada edelleen hyväksyttäväksi vuoden 2020 lopussa.

Aino Kuusimäki

K 10 Söderkullan työpaikka-alue (2. vaihe)

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

Kaavatyön käynnistyminen edellyttää maanhankinnan onnistumista alueella. Maanomistusoloista johtuen kaava-alue saatetaan tarvittaessa kaavoittaa vaiheittain-periaatteella. Kunta kaavoittaa pääosin vain omistamiaan maita.

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö vuonna 2021.

Jarkko Lyytinen

E 2 Eriksnäs II

Eriksnäsin alueen asemakaavoittamisen käynnistävä asemakaavatyö perustuu maanomistajan ja kunnan vuonna 2008 tekemään hankeyhteistyösopimukseen. Uuden sopimuksen neuvottelut ovat kesken.

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. Nyt kaavatyön tavoitteita on tarkistettu yhdessä maanomistajan kanssa siten, että aluetta on tarkoitus kehittää omakotivaltaisena alueena.

Tavoitteena on saada päivitettyjen tavoitteiden pohjalta laadittu kaavaluonnosaineisto nähtäville vuonna 2021.

Jarkko Lyytinen

Kaava-tunnus	Kaavan nimi	Aloitus-vuosi	2020	2021	2022	2023	2024	Hyväksymis-vuosi
S 17C	Söderkullan keskusta	2020						2022
N 20	Söderkullan kartanon asuinalue	2019						2020
N 30	Joensuun tila	2021						2022
T 6	Taasjärven itäpuoli	2018						2021
T 9	Taasjärvi IV	2019						2020
M 3	Massbyn Danielsbackan asuinalue	2018						2020
K 10	Söderkullan työpaikka-alue (2. vaihe)	2022						2023
E 2	Eriksnäs II	2020						2022

Söderkulla ja Eriksnäs tiivistetysti

- Söderkullan ja Eriksnäs in osayleiskaavat tukevat alueen kasvua jopa noin 19 000 asukkaaseen pitkällä aikavälillä (vuoteen 2035–2040 mennessä), nyt noin 5 600 asukasta.
- Kaavoitusohjelma 2020–2024 mahdollistaa noin 90 000 k-m² uutta pientalopainoista asumista.
- Yksityiset investoinnit noin 360 milj. euroa (Luku pohjautuu asuineliöiden arvioituun keskihintaan. Investoinnit tulevat rakennusliikkeiltä, kiinteistösijoittajilta, asunnon- ja tontinostajilta sekä vuokraajilta.).
- Keskustan kehittäminen ja täydennysrakentaminen: Keskeisiin kortteleihin yhdistettyä liike- ja toimitilaa, osin kivijalkaliiketiloina.
- Uutta liikerakentamista Uuden Porvoontien varteen.
- Pysäköinti keskustassa osin rakenteellista, osin maantasossa.
- Monipuolista laadukasta pikkukaupunkimaista asumista.
- Varaus uudelle torille sekä kiertoliittymälle Söderkullantien ja Uuden Porvoontien (mt 170) risteykseen.
- Kävely- ja pyöräily-yhteyksien kehittäminen.
- Virkistysalueita ja -reittejä kehitetään vastaamaan kasvavaa tarvetta, ja virkistysalueista luodaan verkosto, johon kaikilla on hyvä pääsy. Luontoarvot huomioidaan, ja luonnonläheisyys on keskeinen osa kasvavaa Söderkullaa.



Söderkullassa, Porvoon moottoritien molemmiin puolin, kehitetään Sibbesborgin työpaikka-alueita. Havainnekuvat © Avarrus Arkkitehdit Oy.

Talma ja Bastukärr

Talman tavoitellaan olevan toiminnoiltaan monipuolinen, yli 10 000 asukkaan pikkukaupunkimainen keskus vuonna 2035. Talman kehittäminen tukeutuu raideliikenteeseen. Alueella tavoitellaan terveellistä asumista, kestävä kehitystä ja puurakentamista. Pääosa uudesta rakentamisesta sijoittuu tulevan juna-aseman ympärille rakentuvaan alueen keskusta. Keskeisin alue erottuu ympäristöstään selkeästi tiiviimpänä ja urbaanimpana. Tiivistä keskustaa ympäröivät väljemmät pientaloalueet ja etäämmällä asutus säilyy nykyisen mukaisesti varsin maaseutumaisena.

Talma sijoittuu hienoon metsäiseen luonnonym-

päristöön, joka on vihreä, mutta sijoittuu keskeisesti Sipoossa. Alueella on erinomaiset ulkoilupalvelut jo nyt; talviurheilu-, golf-ratsastus- ja ulkoilumahdollisuudet mahdollistavat aktiivisen, liikkuvan ja ulkoilevan elämän. Omaleimaista brändiä luo tulevaisuudessa myös perinnerakentamisen pientaloalue (TM 1). Talmasta on tarkoitus kasvaa eräänlainen alppikylä pienoiskoossa. Talmassa tuot rakkaimmat harrastuksesi kotiovelle; Pientalovaltaisella ja pääosin puutaloista koostuvalla alueella pääset kotiovelta ladulle, laskettelukeskukseen tai vaikka hevosen selkään. Luonto on Talmassa kukkulaista ja elävää, harrastamiseen erityisen houkuttelevaa.



Näkymiä tulevaisuuden Talmaan. Vasemmalla ideakuva Talman Laaksotielle rakentuvasta perinnerakentamisesta © Oy Arkkitehdit Lång-Kivilinna & Larikka Arkitekter Ab, 2017 ja oikealla havainnekuva Talman keskustan eteläosan kaava-alueelta tulevan kokoojakadun varrelta © SERUM arkkitehdit (nykyinen INARO), 2017.

TM 1 Laaksotien omakotitontit

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa alueen rakentaminen perinnerakentamisen mukaisesti siten, että alueelle on mahdollista siirtää vanhoja hirsirakenteisia asuin- ja sivurakennuksia tai rakentaa uusia rakennuksia perinteisin menetelmin ja esikuvien. Alueelle on tarkoitus asemakaavoittaa noin 20–30 kpl omakotitontteja, jotka ovat suuruudeltaan noin 1500–2000 m².

Kunta on tehnyt Talonpoikauskulttuurisäätiön kanssa sopimuksen hankkeen edistämisestä em. periaattein, joka hyväksyttiin maankäyttöjaoston kokouksessa 3.12.2019. Tavoitteena on käynnistää kaavatyö vuoden 2020 syksyllä.

Jani Ylimäki ja Suvi Kaski

TM 2 Talman keskustan eteläosa

Suunnitteluala on Sipoon yleiskaavan 2025 ja Talmaan laaditun osayleiskaavan mukaisesti keskeinen osa Talmaan tulevaisuudessa muodostuvaa taajamakeskusta. Suunnitteluala on tavoitteena muodostua Talman tulevan taajamakeskuksen ja juna-aseman läheinen, monimuotoinen sekä varsin tiivis ja tehokkaasti toteutettu asumispainotteinen alue noin 1600–2000 asukkaalle. Lisäksi asemakaavalla mahdollistetaan koko kasvavaa taajamaa palvelevan uuden oppimiskeskuksen sekä Martinkyläntieltä Keravantielle suuntautuvan pohjois-eteläsuuntaisen pääkokoajakadun toteuttaminen.

Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 3.6.–23.8.2019. TM 2-kaavahanke kytkeytyy sijaintinsa ja suunnittelu-

Huom! Asemakaavoituskohteiden rajaukset ovat suuntaa-antavia ja rajaukset tullaan määrittelemään tarkemmin kaavatyön yhteydessä.

Asemakaavojen tavoitteellinen hyväksymisvuosi.

2020
2021
2022
2023
2024
2025
2026

tavoitteidensa 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 2021 lopulla.

Suvi Kaski

TM 3 Talma Hills loma-asunnot

Asemakaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa alueen kehittäminen loma- ja vapaa-ajan käyttöä varten. Alueelle suunnitellaan golfkeskuksen toimintaa tukevaa loma-asumista. Laadittava asemakaava on luonteeltaan ei merkittävä ja näin ollen sen hyväksyy kunnan hallintosäännön mukaisesti kunnanhallitus.

Asemakaavan korjattu ehdotus oli nähtävillä 26.3.–27.4.2020. Kaava on tarkoitus viedä hyväksyttäväksi kesän–syksyn 2020 aikana. Ennen kaavan viemistä hyväksyttäväksi tulee laatia ja hyväksyä kunnan ja maanomistajan välinen maankäyttösopimus.

Suvi Kaski

TM 4 Hietala

Kaavatyöllä tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa alueelle omakotivaltaista pientalorakentamista.

Kaavatyö on tavoitteena käynnistää vuonna 2023.

Jani Ylimäki ja Suvi Kaski

TM 6 Talmankaari

Talmankaaren sisäpuolista osaa kaava-alueesta on tarkoitus kehittää Talman osayleiskaavaratkaisun mukaisesti tulevaan juna-asemaan ja taajama-keskukseen tukeutuvana, monimuotoisena ja osin varsin tehokkaana asumisen alueena. Lisäksi asemakaavalla mahdollistetaan kasvavaa taajamaa palvelevien koulujen 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.

Kaavatyö on tavoitteena käynnistää vuonna 2021.

Suvi Kaski

BA 2 Bastukärr II

Kaavatyöllä on tarkoitus mahdollistaa Bastukärrin logistiikka-alueen laajentamisen etelään sekä Keravan tieltä (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 vuonna 2022 laadittuja selvityksiä hyödyntäen ja päivittäen.

Jani Ylimäki ja Jarkko Lyytinen

BA 5 Bastukärr pohjoisosan laajennus

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

Kaavatyön käynnistyminen edellyttää maanhankinnan onnistumista alueella. Tavoitteena on käynnistää kaavatyö vuonna 2024.

Jani Ylimäki

Muu Sipoo

H 1 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. Tavoitteena on saada kaavaehdotus nähtäville vuonna 2020 ja sen jälkeen kaava hyväksyttäväksi.

Jarkko Lyytinen

Talman ja Bastukärren asemakaavojen tavoitteellinen eteneminen.

Kaava-tunnus	Kaavan nimi	Aloitus-vuosi	2020	2021	2022	2023	2024	Hyväksymis-vuosi
TM 1	Laaksotien omakotitontit	2020						2022
TM 2	Talman keskustan eteläosa	2017						2023
TM 3	Talma Hills loma-asunnot	2018						2020
TM 4	Hietala	2023						2025
TM 6	Talmankaari	2020						2023
BA 2	Bastukärr II	2011						2024
BA 5	Bastukärren pohjoisosan laajennus	2024						2026

Talma tiivistetysti

- Yhteensä noin 10 000 asukasta pitkällä aikavälillä, nyt noin 1 300 asukasta.
- Talman osayleiskaavan mukaisesti uusista asukkaista noin 7 000 radan eteläpuolisille alueille.
- Kaavoitusohjelma 2020–2024 mahdollistaa noin 165 000 k-m² uutta asumista.
- Yksityiset investoinnit noin 650 milj. euroa (Luku pohjautuu asuinneliöiden arvioituun keskihintaan. Investoinnit tulevat rakennusliikkeiltä, kiinteistösjoittajilta, asunnon- ja tontinostajilta sekä vuokraajilta.).
- Yhdistettyä liike- ja toimitilaa keskeisimpiin kortteleihin osaa kivijalasta hyödyntäen.
- Uuden oppimiskeskuksen (sis. koulu, päiväkotit yms.) varaus.
- Terveellinen asuminen, puurakentaminen ja kestävä kehitys teemat.
- Vaihtelevia puutalotyyppisiä kerrostaloita erilaisiin omakotitaloihin, perinnerakentamista.
- Pysäköinti osin maantasossa, osin rakenteellisena.
- Alueella erinomaiset ulkoilupalvelut: talviurheilu-, golf- ratsastus- ja ulkoilumahdollisuudet.
- Sijainti keskeinen.
- Kaunis ja vehreä metsäympäristö.



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 velvoitteita ei ranta-asemakaava suoraan tuota. Ranta-asemakaavan hyväksyy kunta.



Ranta-asemakaavoituskohteet. Pohjakartta © MML.



RA 2 Vikbacka

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

Kaavatyö on kuulutettu vireille 15.11.2013.

Jarkko Lyytinen

RA 4 Krokholmen

Krokholmenin ranta-asemakaavalla tutkitaan mahdollisuutta kahden uuden omantaraisen loma-asuntotonnin sijoittamiseksi.

Ranta-asemakaavaehdotus sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 8.8.–9.9.2019. Maankäyttöjaosto palautti hyväksyttäväksi vietävän kaavaehdotuksen jatkovalmisteluun viimeksi kokouksessaan 3.12.2019.

Jarkko Lyytinen

*Insinööritoimisto Poutanen,
DI Juha Poutanen, puh 0400 480 338
juha.poutanen(at)poutanenoy.fi*

RA 5 Kaunissaari

Kaunissaaren ranta-asemakaava pohjautuu alueen maanomistajan tarpeeseen uusista majoitusmökeistä (alustavasti n. 30 kpl). Alueelle ei rakenneta omantaraisia mökkejä. Olemassa olevien mökkien kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot selvitetään. Ranta-asemakaavassa tullaan esittämään nykyisen käyntisataman laajennus, kaksi muuta satama-alueita, uimaranta sekä saunojen ja huoltorakennusten paikat. Telttailulle esitetään sille sallitut alueet. Aluetta kehitetään kaikille avoimena virkistysalueena.

Ranta-asemakaavaehdotus oli nähtävillä 14.11.–16.12.2019. Valtuusto on päätöksellään 18.5.2020 § 22 hyväksynyt ranta-asemakaavan.

Jarkko Lyytinen

*Maanomistajan edustaja
Helsingin kaupunki:
projektipäällikkö Hannu Airola
puh. 09 310 87743
etunimi.sukunimi@hel.fi*

RA 7 Norrkullalandet

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa matkailu- ja virkistyskäytön kehittäminen saarella.

Kaavatyö kuulutetaan vireille 29.5.2019. Kaavan luonnosaineisto oli nähtävillä 5.3.–6.4.2020.

Jarkko Lyytinen

*Arkkitehtitoimisto Juhani Aalto Oy:
arkkitehti Juhani Aalto, 0400 997 597
arkkitehti Anne Malve, 045 806 3988
etunimi.sukunimi@arkja.fi*

Yhteystiedot

Maankäyttöjaosto

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

Juhani Rantala (KOK), puheenjohtaja
Maria Liljeström (RKP), varapuheenjohtaja
Henrik Möller (RKP), jäsen
Mia Wikström (RKP), jäsen
Kjell Grönqvist (SDP), jäsen
Mari Viita (KOK), jäsen
Lauri Kajander (VIHR), jäsen
Tim Kankfelt (RKP), kunnanhallituksen edustaja

Jaoston sihteerinä toimii hallintosihteeri Paulina Maja.

Kehitys- ja kaavoituskeskus

Kehitys- ja kaavoituskeskus toimii suoraan kunnanhallituksen ja kunnanjohtajan alaisuudessa strategisena valmisteluyksikkönä. Keskusta johtaa kehitysjohtaja.

Keskuksen tehtävänä on: pitkän aikavälin aluesuunnittelu, elinkeino- ja matkailuasiat, kunnan työllisyyden kehittämiseen liittyvät asiat, joukkoliikenneasiat, seudullinen maankäyttö, kaavoitus ja maankäyttö, maapolitiikan hoitaminen, kiinteistönmuodostus ja mittaaminen sekä paikkatiedon hallinta, sekä muut kunnanhallituksen päättämät tehtävät.

Ajantasaiset yhteystiedot löytyvät kunnan nettisivuilta: www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus/yhteystiedot

Puhelinvaihe: 09 2353 6000
Henkilökohtaiset sähköpostit muodossa:
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Kaavoja koskevien mielipiteiden ja muistutusten jättäminen

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





JULKAISUN TIEDOT

Julkaisija: Sipoon kunta, kehitys- ja kaavoituskeskus

Tekstit: Suvi Kaski, Pirjo Sirén, Elina Duréault, Dan Tallberg, Eva Lodenius, Pieta Kupiainen, Dennis Söderholm ja Jarkko Lyytinen

Kaavakohdekartat ja kaaviot: Birgitta Smeds, Suvi Kaski ja Pieta Kupiainen

Kuvat: Sipoon kunta

Taitto ja toimitus: Suvi Kaski

Kannen havainnekuva: Ideakuva Nikkilän kartanon keskuksesta, © Lundén Architecture Company