

Sipoon kunta  
Sipoon yleiskaava 2025

Yleiskaavaselostus  
15.12.2008





## SISÄLLYSLUETTELO

<b>TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>7</b>
<b>JOHDANTO</b> .....	<b>8</b>
<b>1. SUUNNITTELUPROSESSI</b> .....	<b>10</b>
1.1. SUUNNITTELUN VAIHEET.....	10
1.1.1. Aloitusvaihe .....	10
1.1.2. Valmisteluvaihe.....	10
1.1.3. Ehdotusvaihe.....	11
1.1.4. Kaavan hyväksyminen ja voimaantulo.....	12
1.2. VUOROVAIKUTUS.....	13
1.2.1. Yleistä .....	13
1.2.2. Saatu palaute ja sen vaikutus kaavan sisältöön.....	13
1.3. LOUNAI-SIPOON ALUEIDEN SIIRTYMINEN HELSINGIN KAUPUNKIIN .....	13
1.4. YLEISKAAVA JA MAANKÄYTTÖSOPIMUSALUEET .....	15
<b>2. LÄHTÖKOHDAT SUUNNITTELULLE</b> .....	<b>16</b>
2.1. SEUDULLISET LÄHTÖKOHDAT JA KEHITYSNÄKYMÄT .....	16
2.2. ALUEEN YLEISKUVAUS.....	18
2.3. SOSIAALI- JA TERVEYDENHUOLLON PALVELURAKENNE.....	19
2.4. LIIKENNE.....	19
2.5. VESIHUOLTO .....	19
2.6. KAUPPA.....	20
2.7. LUONNONYMPÄRISTÖ .....	20
2.7.1. Ekologinen verkosto.....	20
2.7.2. Luonnonsuojelualueet.....	21
2.7.3. Luontokohteet.....	26
2.7.4. Maa- ja kallioperän erityiskohteet.....	27
2.7.5. Liito-oravat.....	27
2.7.6. Pohjavesialueet.....	27
2.8. MAISEMA-ALUEET JA MUINAISMUISTOT .....	27
2.8.1. Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt.....	28
2.8.2. Arvokkaat perinnemaisemat.....	29
2.8.3. Maakunnallisesti arvokkaat perinnebiotoopit.....	29
2.8.4. Esihistoriallisen ajan muinaismuistot.....	29
2.8.5. Historialliset tiet .....	30
2.8.6. Historiallisen ajan muinaisjäänneet.....	30
2.8.7. Vedenalaiset muinaisjäänneet.....	31
2.9. YMPÄRISTÖN HÄIRIÖ- JA RISKITEKIJÄT .....	31
2.10. VÄESTÖ JA TYÖPAIKAT .....	32
2.10.1. Väestön kehitys vuoteen 2025 .....	32
2.10.2. Elinkeinoelämä ja työpaikat.....	33
2.11. MAANOMISTUS.....	33
2.12. SUUNNITTELUTILANNE.....	33
2.12.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	33
2.12.2. Maakuntakaava ja seutukaava sekä maakuntasuunnitelma.....	34
2.12.3. Yleiskaava .....	38
2.12.4. Asemakaava .....	39
2.12.5. Kunnan visio .....	40
<b>3. YLEISKAAVAN TAVOITTEET</b> .....	<b>40</b>
3.1. RAKENNEMALLI V: .....	41
<b>4. YLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT</b> .....	<b>43</b>
4.1. YLEISPERUSTELUT .....	43
4.2. YLEISKUVAUS .....	43
4.3. YLEISKAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET .....	44



<b>5.</b>	<b>YLEISKAAVAN VAIKUTUKSET .....</b>	<b>52</b>
5.1.	VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN LÄHTÖKOHDAT .....	52
5.2.	ASUKKAAT JA TYÖPAIKAT .....	52
5.3.	VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEeseen .....	53
5.4.	VAIKUTUKSET LIIKENTEeseen .....	54
5.5.	YHDYSKUNTATALOUDELLISET JA –EKOLOGISET VAIKUTUKSET .....	55
5.6.	VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONVAROIHIN .....	57
5.7.	VAIKUTUKSET MAISEMAAN, KAUPUNKIKUVAAN, KULTTUURIPERINTÖÖN JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN .....	59
5.8.	VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN JA ELINYMPÄRISTÖÖN .....	59
5.9.	TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN .....	60
5.9.1.	<i>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet</i> .....	60
5.9.2.	<i>Yleiskaavan sisältövaatimukset</i> .....	62
5.10.	YLEISKAAVAN TOTEUTTAMISEEN LIITTYVIÄ NÄKÖKOHTIA .....	63
5.11.	EPÄVARMUUSTEKIJÄT .....	63
5.12.	JOHTOPÄÄTÖKSET .....	63
<b>6.</b>	<b>YLEISKAAVAN OIKEUSVAIKUTUKSET .....</b>	<b>64</b>
6.1.	VIRANOMAISVAIKUTUS .....	64
6.2.	RAKENTAMISRAJOITUKSET .....	64
6.3.	YLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET .....	64
6.4.	LUNASTUS .....	64
<b>7.</b>	<b>TOTEUTTAMINEN .....</b>	<b>65</b>



## Selostuksen liiteluettelo:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 8.2.2008.
2. 14.2.2006 ja 17.9.2008 pidettyjen viranomaisneuvotteluiden muistiot
3. Kunnanvaltuuston päätös rakennemallista V, 28.8.2006
4. Luonnonsuojelualueet
5. Natura 2000
6. Pohjavesialueet
7. Laajat yhtenäiset metsäalueet ja viheryhteydet
8. Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt
9. Muinaismuistot
10. Pilaantuneet maat
11. Keskusta- ja taajamatoimintojen alueet
12. Työpaikka-, teollisuus- ja varastointialueet
13. Vesi-, viemäri- ja kaasujohtojen runkokartta
14. Yleiskaavojen yhdistelmä
15. Kunnan maanomistus
16. Korkokuva
17. Korkokuva- ja maaperän rakentamiskelpoisuus
18. Arvokkaat kallioalueet ja alueet joilla on säilytettäviä ympäristöarvoja
19. Rakennuskieltoalueet
20. Pienennös yleiskaavasta, merkinnät ja määräykset
21. Tiivistelmä liikenneverkkosuunnitelmasta
22. Alustavan toimeenpanosuunnitelman tiivistelmä
23. Natura-arviointi

## Yleiskaavan liitteet, jotka ovat olleet nähtävillä Sipoon kehittämis- ja elinkeinoyksikössä, myös verkkosivuilla pdf-muodossa:

1. Maankäytön suunnittelun reunaehdot ja mahdollisuudet Lounais-Sipoossa. Sipoon kunta, tekniikka- ja ympäristöosasto, maankäyttötiimi 27.7.2006.
2. Projektisuunnitelma yleiskaava 2025 toteuttamiseksi Sipoon kunnassa. FCG Efeko Oy. 2008.
3. Sipoon yleiskaava 2025, Rakennemallit. Kehityskuva osa 1, 14.8.2006.
4. Sipoon yhdyskuntarakenne 2005 -selvitys, Sipoon kunta, 2005.
5. Valtuuston yleiskaavaseminaari 10.4.2006 yhteenveto. Sipoon kunta, 2006.
6. Wahlgren, Irmeli: Sipoon yleiskaava 2025 - Yleiskaavaluonnoksen vaikutusten arviointi. Sipoon kunta, VTT, 2007.
7. Wahlgren, Irmeli ja Halonen, Minna: Sipoon yleiskaavan 2025 rakennemallien vaikutukset. Sipoon kunta, VTT, 2006.
8. Yhteenveto valmisteluaineistosta saaduista mielipiteistä ja lausunnoista sekä palautteeseen laadittu yleisvastine

## Suunnittelussa käytettyä lähdeaineistoa

1. Arvokkaat maisema-alueet. Maisema-aluetyöryhmän mietintö II. Mietintö 66/1992. Ympäristöministeriö.
2. Bastukärrin liikenneselvitys, Sito Oy, Espoo, 2006.
3. Helirata Sipoossa. Ratahallintokeskus, Sipoon kunta ja Ramboll Oy. Helsinki 2005.
4. Helirata Sipoossa - yleissuunnitelman tarkistus kaavoitusta varten. SCC Viatek Vesihydro Oy, 2003.
5. Helsingin seudun lentokenttäselvitys, Liikenne- ja viestintäministeriö, Helsinki 2007.
6. HesPo 2003 - Loppuraportti 6/2004, Itä-Uudenmaan liitto, Porvoo 2004.
7. Honkanen, Jarmo: Sipoonkorpi - Luontoselvitys ja nykyinen virkistyskäyttö. Vantaa, 2006.



8. Husa, Jukka ja Jari Teeriaho. Luonnon ja maisemansuojelun kannalta arvokkaat kallioalueet Uudellamaalla. Alueelliset ympäristöjulkaisut 350. Suomen ympäristökeskus. Helsinki 2004.
9. Itä-Uudenmaan kaupan palveluverkkoselvitys. Itä-Uudenmaan liitto, Porvoo, 2004.
10. Itä-Uudenmaan maakunnan kehittämisen suunnat ja maakuntakaava 2000. Julkaisu 65. Itä-Uudenmaan liitto, Porvoo, 2001.
11. Itä-Uudenmaan maakuntakaava. Itä-Uudenmaan liitto, Porvoo, 2007.
12. Itä-Uudenmaan maakuntasuunnitelma 2035. Itä-Uudenmaan liitto, Porvoo, 2005.
13. Itä-Uudenmaan seutukaava 1979 - Virkistys- ja suojelu- sekä eräitä maa- ja metsätalousalueita koskeva vaiheseutukaava I. Itä-Uudenmaan seutukaavaliitto, Porvoo, 1981.
14. Itä-Uudenmaan seutukaava 1984 - Taajamien, liikenteen ja teknisen huollon alueet (vaiheseutukaava II) sekä seutukaavan 1979 muutokset. Itä-Uudenmaan seutukaavaliitto, Porvoo, 1986.
15. Itä-Uudenmaan seutukaava 1994 - Kylä- ja harjualueet sekä muutoksia ja täydennyksiä vuosien 1979 ja 1984 seutukaavoihin. Julkaisu 48. Itä-Uudenmaan liitto, Porvoo 1997.
16. Itä-Uudenmaan seutukaava 1996 - Muutoksia ja täydennyksiä vuosien 1979, 1984 ja 1994 seutukaavoihin. Julkaisu 46. Itä-Uudenmaan liitto, Porvoo, 1996.
17. Jaakonaho, Ulla: Järvenpään Haarajoen asemanseutu. Diplomityö, TKK, Espoo, 2003.
18. Kerava-Nikkilä -vyöhykkeen joukkoliikenne- ja maankäyttöselvitys. Sito-konsultit Oy, 2005.
19. Kilpilahden Seveso-laitokset ja maankäytön suunnittelu. Gaia Consulting, 2007.
20. Kilpilahden uusi tieyhteys, yleissuunnitelma, Porvoo, Sipoo. Uudenmaan tiepiiri, Helsinki, 2006.
21. Kilpilahden ympäristötekniikan keskuksen kehittäminen. Suunnittelukeskus Oy, 2007.
22. Kunnan osaliitos Sipoon kunnan, Vantaan kaupungin ja Helsingin kaupungin välillä. Kuntajakoselvittäjä Pekka Myllyniemi. Kunnat, Sisäasiainministeriön julkaisuja 53/2006.
23. KHO:n päätös Lounais-Sipoon alueiden siirtymisestä Helsingin kaupungille.
24. Koivisto, Satu. Manneralueen esihistoriallisen ajan ja saariston esihistoriallisen sekä historialliseen ajan muinaisjännösten inventoinnit. Museovirasto, 2007.
25. Kunnan tavoitesuunnitelma 2020. Sipoon kunnanvaltuuston 5.4.2004 hyväksymä.
26. Kuntaryhmä Neloset. Maankäyttö, liikenne ja asuminen: nykyiset strategiat ja yhteistyön kehittäminen Helsingin seudulla. Pöyry Environment Oy, 2006.
27. KUUMA-kuntien kehitys- ja ympäristökuva vaihe 1. Raportti 22.12.2004.
28. KUUMA-kunnat - Kehitys- ja ympäristökuva, ehdotus 24.10.2006.
29. Luonnon ja maiseman kannalta arvokkaat kallioalueet Itä-Uudellamaalla. Raporttiluonnos 10.12.2004. Suomen ympäristökeskus.
30. Malmin lentokenttää korvaavat järjestelyt. Mietintö 28.12.2000. Liikenne- ja viestintäministeriö.
31. Natura 2000 –tietolomakkeet, SYKE
32. Natura-arviointi, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2008
33. Nikkilän taajaman kauppapaikkaselvitys 2.2.2005. Suunnittelukeskus.
34. Perttola, Wesa. Sipoonkorven luonnonsuojelualueen (Sipoo/Vantaa) arkeologinen inventointi 7.-11.5.2007. Helsingin yliopisto, 2007.
35. Pohjavesialueet, Uudenmaan ympäristökeskus.
36. Pohjavesien suojelun ja kiviaineshuollon yhteensovittaminen - Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan loppuraportti. Alueelliset ympäristöjulkaisut 400. Uudenmaan ympäristökeskus, Helsinki, 2006.
37. Rakennettu kulttuuriympäristö - valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt. Museoviraston rakennushistorian osaston julkaisuja 16. Museovirasto ja Ympäristöministeriö, Helsinki, 1993.
38. Ruututietokanta 2004. Tilastokeskus.
39. Sipoon haja-asutusalueiden yleiskaava. Sipoon kunta, 1997.
40. Sipoonkorpityöryhmä II loppuraportti. Julkaisu 82. Itä-Uudenmaan liitto, Porvoo, 2004.
41. Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys. Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, Sipoon kunta, 2006.
42. Sipoon lepakkokartoitus. Wermundsen Consulting Oy, Batcon Group, 2006.
43. Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-konsultit Oy, Helsinki, 2006.
44. Sipoon ajantasa-asemakaavat ja vireillä olevat asemakaavat.
45. Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2006.



46. Suhonen V.-P. Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi vuonna 2007. Museovirasto/RHO.
47. Söderkullan osayleiskaava 2015. Sipoo kunta, 2005.
48. Tuulivoiman tuotantoon soveltuvien maa- ja merialueiden kartoitus Itä-Uudenmaan ja Kymenlaakson rannikkoalueilla. Itä-Uudenmaan liitto, Kymenlaakson liitto, 2005.
49. Uudenmaan 8.11.2006 vahvistettu maakuntakaava. Uudenmaan liitto, 2006.
50. Uudenmaan ensimmäinen vaihemaakuntakaava, ehdotus. Uudenmaan liitto, Helsinki, 2007.
51. Uudenmaan maakuntasuunnitelma 2030. Uudenmaan liitto, Helsinki, 2005.
52. Väre, Seija: Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan liiton alueella. Itä-Uudenmaan liitto, Julkaisu 74, Porvoo, 2002.
53. Ympäristöministeriön oppaat 5 ja 9, Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
54. Ympäristöministeriön opas 11, Yleiskaavamerkinnot ja -määräykset
55. Ympäristöministeriön opas 13, Yleiskaavan sisältö ja esitystavat
56. Uudenmaan ampumaradat. Uudenmaan liitto, 2006.
57. Vuosaari - Uudenmaan logistinen mahdollisuus (Vuolog). Uudenmaan liiton julkaisu C 52. Uudenmaan liitto, 2005.
58. Väestörekisterikeskus.



## TIIVISTELMÄ

Sipoon yleiskaavan 2025 laatiminen aloitettiin tammikuussa 2005. Aloitusvaiheen jälkeen laadittiin rakennemallivaihtoehtoja marraskuussa 2005. Rakennemallien pohjalta kunnassa työstettiin vuorovaikutuksessa osallisten ja päättäjien kanssa yleiskaavan laadintaperiaatteita ja tutkittiin vaihtoehtoisia yhdyskuntarakenteen kehittämismalleja. Elokuussa 2006 kunnanvaltuusto päätti yleiskaavoituksen pohjana pidettävästä maankäytön rakennemallista, jonka liikenne- ja maankäyttöratkaisujen mukainen väestökapasiteetti on 60 000 uutta asukasta ja että kunta varautuu 40 000 uuteen asukkaaseen vuoteen 2025 mennessä. Rakennemalli perustui sekä Lounais- ja Etelä-Sipoon että Nikkilä-Talma -vyöhykkeen voimakkaaseen kehittämiseen.

Yleiskaavaluonnos laadittiin valtuuston päätöksen pohjalta. Yleiskaavaluonnoksen laatimisessa hyödynnettiin kesän ja syksyn 2006 aikana laadittuja lisäselvityksiä mm. luonnonympäristöön ja meluun liittyen. Yleiskaavaluonnoksen laatimiseen vaikutti myös merkittävästi rakennemallivaihtoehtojen ja kunnanvaltuuston hyväksymän Rakennemalli V:n vaikutusten arviointi ja sen perusteella tehdyt päätelmät maankäyttöratkaisujen eduista ja niihin liittyvistä ongelmista. Yleiskaavaluonnos laadittiin Sipoon kunnan kehittämis- ja elinkeinoyksikössä. Työstä vastasi työryhmä: suunnittelujohtaja Pekka Normo, kaavoitusarkkitehti Tuomas Autere ja kaavavalmistelija Birgitta Smeds. Kaavaehdotus on laadittu samalla työryhmällä. Kunta varautuu vuoteen 2025 mennessä 40 000 uuteen asukkaaseen. Väestötavoitteena vuoteen 2025 pidetään 35 000 uutta asukasta. Kaavaselostus arvioiteineen on molemmissa kaavavaiheissa teetetty konsulttityönä. Kaavaselostusta on laatinut kunnan kanssa yhteistyössä Pöyry Environment Oy ja vaikutusten arviointia VTT.

Kaavaehdotuksen laadinnan aikana Korkein hallinto-oikeus antoi päätöksen Lounais-Sipoon alueiden siirtymisestä Helsingin kaupunkiin. Tämän vuoksi kaavaehdotuksen aluerajausta supistettiin luonnokseen verrattuna jättämällä Helsingille siirtynyt alue pois. Kaavaehdotusta ja -selostusta on tarkennettu nähtävillälöön aikana saadun palautteen ja viranomaisneuvottelun pohjalta.

Sipoon yleiskaava 2025:n keskeisiä suunnitteluperiaatteita ovat:

1. Yhdyskuntarakennetta kehitetään raideliikenteeseen perustuen tiiviillä ja matalalla rakenteella
2. Kunta varautuu 40 000 uuteen asukkaaseen koko Sipoossa vuoteen 2025 mennessä
3. Lounais-Sipoon ja Nikkilä-Talma-vyöhykkeiden aikataulut ja toteuttaminen sovitaan Helsingin seudun liikennejärjestelmien ja maankäytön kokonaistarkasteluun sekä kunnan maanomistukseen
4. Työpaikka-alueita osoitetaan liikenteellisesti ja toiminnallisesti kiinnostaviin sekä ympäristön kannalta sopiviin paikkoihin
5. Rakentamisen ohjauksen kannalta Sipoo jakautuu neljään erilaiseen vyöhykkeeseen: asemakaavoitettavat alueet, kyläalueet, haja-asutusalueet sekä kulttuuri- ja luonnonympäristön alueet



6. Asemakaava-alueiden toteutus tehdään kustannusneutraalisti, kullakin aluekokonaisuudella oma konseptinsa
7. Arvokkaat kulttuuri- ja luonnonmaisemat turvataan.

Yleiskaava on luonteeltaan ns. strateginen yleiskaava, mikä tarkoittaa, että siinä osoitetaan yleispiirteisesti Sipoon maankäytön kehittämisperiaatteet ja alue- ja yhdyskuntarakenteen kannalta merkittävimmät maankäytölliset ja ympäristölliset kokonaisuudet sekä niiden muodostama rakenne ja niihin liittyvät verkostot. Yleiskaavaa ei siis ole laadittu ns. aluevara-kaavaksi eikä sitä myöskään pidä tulkita sellaiseksi.

Yleiskaavaa toteutetaan yksityiskohtaisempien osayleiskaavojen sekä asemakaavoituksen kautta. Yleiskaava on laadittu oikeusvaikutteiseksi.

## JOHDANTO

Yleiskaavan laatimisen tarkoituksena on saada aikaan yleispiirteinen maankäyttösuunnitelma, joka kattavasti ratkaisee Sipoon kunnan yhdyskuntarakenteen kehittämisperiaatteet ja toimii yksityiskohtaisemman suunnittelun perustana sekä asemakaava-alueella että sen ulkopuolella. Yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena.

Yleiskaava käsittää koko Sipoon kunnan alueen lukuun ottamatta saaristoa. Yleiskaava tulee korvaamaan aiemmat yleiskaavat. Kaavaehdotuksen laadinnan aikana Korkein hallinto-oikeus antoi päätöksen Lounais-Sipoon alueiden siirtymisestä Helsingin kaupunkiin. Tämän vuoksi kaavaehdotuksen aluerajausta supistettiin luonnokseen verrattuna jättämällä Helsingille siirtynyt alue pois. Tässä kaavaselostuksessa on kuvattu Sipoon aluetta alkuperäisen aluerajauksen mukaisesti. Kaavakartta vastaa KHO:n päätöksen mukaista muuttuvaa kuntarajaa ja kaavan sisältö sekä perustelut on kuvattu ottaen huomioon kuntarajan muutos.

Maankäyttö- ja rakennuslain 36 § mukaan kunnan tulee huolehtia tarpeellisesta yleiskaavan laatimisesta ja sen pitämisestä ajan tasalla. Lain mukaan yleiskaavan tarkoituksena on kunnan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja suunnittelun sekä rakentamisen ja maankäytön perustaksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa on maakunta-kaava otettava huomioon säädetyllä tavalla. Edelleen yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon, siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonarvojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla



- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen
- 8) rakennettujen ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Yleiskaava ei maankäyttö- ja rakennuslain mukaan saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.



## 1. SUUNNITTELUPROSESSI

### 1.1. SUUNNITTELUN VAIHEET

#### 1.1.1. Aloitusvaihe

Sipoon yleiskaavan laatiminen aloitettiin vireilletulokuulutuksella tammikuussa 2005 ja perustuu kaavoitusohjelmaan 2002-2007 sekä kunnanhallituksen 8.6.2004 päättämään vuosien 2004-2009 kaavoitusohjelmaan.

MRL 63 §:n mukaisessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 1) on työn alkuvaiheessa määritelty vuorovaikutuksen kannalta tärkeät osallistahot, käytettävät osallistumismenetelmät ja –järjestelyt sekä vaikutusten arviointiin liittyviä lähtökohtia. OAS on myös sisältänyt yleiskuvauksen yleiskaavan tarkoituksesta ja suunnitteluprosessista.

Työn aloitusvaiheessa koottiin yleiskaavoitusta varten tarvittavat lähtötiedot alueesta. Työn aikana on lisäksi laadittu lähtötietoja täydentäviä selvityksiä:

- Rakennusperinnön ja kulttuuriympäristöjen inventointi, helmikuu 2006
- Luonto- ja maisemaselvitykset, kevät – kesä 2006
- Meluselvitys 2006
- Sipoon liikennejärjestelmää koskevaa selvitys 2007
- Muinaismuistoihin liittyviä täydentäviä selvityksiä 2007
- Natura-arviointi 2008

#### 1.1.2. Valmisteluvaihe

Yleiskaavan valmisteluvaiheessa on laadittu kuusi erilaista rakennemallia, joissa on tutkittu erilaisia yhdyskuntarakenteen ja mitoituksen vaihtoehtoja. Rakennemallit ovat:

- A: **Haulikko** - hajarakentamispainotteinen, asukkaita 28 700
- B: **Virallinen visio** - kehitetään Nikkilää ja Söderkullaa, asukkaita 28 700
- C: **Junalla Nikkilään** - perustuu henkilöjunaliikenteeseen Kerava-Nikkilä -radalla, asukkaita 30 200
- C1: **Junalla Nikkilään** - perustuu henkilöjunaliikenteeseen Kerava-Nikkilä -radalla, uusia asukkaita 39 000, väestölisäys painottuu Kerava – Nikkilä –radan vaikutuspiiriin
- D: **Metrolla Itäsalmeen** - perustuu metroradan jatkamiseen Lounais-Sipooseen, asukkaita 38 200
- D1: **Metrolla Itäsalmeen** - perustuu metroradan jatkamiseen Lounais-Sipooseen, uusia asukkaita 39 000, väestölisäys painottuu metron vaikutuspiiriin



- E: **Etelän hedelmät** - perustuu henkilöjunaliikenteeseen Helsinki-Pietari -radalla, asukkaita 38 200
- F: **Pohjoinen ulottuvuus** - perustuu Haarajoen aseman vaikutukseen, asukkaita 28 700

Rakennemalleista laadittiin vaikutusten arviointi kesällä 2006, jonka jälkeen rakennemallit ja niihin liittyvät vaikutusselvitykset asetettiin nähtäville. Vaikutusten arvioinnissa käytiin läpi mm:

- yhdyskuntarakenteen muutokset
- yhdyskuntataloudelliset ja -ekologiset vaikutukset (EcoBalance-malli)
- vaikutukset ihmisten elinoloihin ja ympäristöön
- vaikutukset maisemaan, rakennettuun ympäristöön ja luontoon
- seudulliset vaikutukset

Yleiskaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 14.2.2006 (Muistio, liite 2), jolloin rakennemallit olivat käytettävissä.

Ennen yleiskaavaluonnoksen laatimista kaavan laatimisen kannalta keskeiset periaatteet ja tavoitteet vietiin valtuuston käsiteltäväksi. Kunnanvaltuusto päätti elokuussa 2006 hyväksyä yleiskaavaluonnoksen pohjaksi yhdistelmävaihtoehto V -rakennemallin, jonka liikenne- ja maankäyttöratkaisujen mukainen väestökapasiteetti on 60 000 uutta asukasta. Kunta varautuu 40 000 uuteen asukkaaseen vuoteen 2025 mennessä. Rakennemallin maankäyttöratkaisu perustui sekä Lounais- ja Etelä-Sipoon että Nikkilä-Talma-vyöhykkeen voimakkaaseen kehittämiseen. Tähän liittyen valtuuston päätöksessä edellytettiin maankäyttöratkaisun tukeutumista tehokkaaseen joukkoliikenteeseen, erityisesti raideyhteyksiin. Kunnanvaltuuston päätös rakennemalleista on esitetty kaavaselostuksen liitteenä 3.

Alustavaa yleiskaavaluonnosta esiteltiin kunnanhallitukselle 19.12.2006 ja tekniikka- ja ympäristölautakunnalle 29.1.2007. Kunnanhallitus hyväksyi 13.2.2007 yleiskaavan 2025 valmisteluaineiston ja kaavaluonnoksen asetettavaksi nähtäville lausuntoja ja mielipiteitä varten MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti. Kaava oli nähtävillä 26.2.-30.3.2007. Kaavaluonnoksesta pyydettiin alustavat viranomais- ja eri lautakuntien lausunnot.

### 1.1.3. Ehdotusvaihe

Yleiskaavaehdotus on työstetty syksyllä 2007 kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella. Kunta varautuu 40 000 uuteen asukkaaseen vuoteen 2025 mennessä, ja väestötavoitteena pidetään 35 000 uutta asukasta vuoteen 2025 mennessä. Kaavaehdotus asetettiin nähtäville alkuvuodesta 2008. Sipoon kunnanhallitus asetti 26.2.2008 päätöksellään Sipoon yleiskaava 2025:n ehdotuksen virallisesti nähtäville (MRL 65 § ja MRA 19 §) 6.3.-4.4.2008 ajaksi. Yleiskaavaehdotuksesta saatiin 52 lausuntoa ja 246 muistutusta. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 17.9.2008 (Muistio, liite 2) ja kunnanhallitus antoi saatuun palautteeseen vastineet 7.10.2008 (§ 258).



### 1.1.4. Kaavan hyväksyminen ja voimaantulo

Kaavan hyväksymiskäsittely Sipoon kunnanvaltuustossa on aikaisintaan kesällä loppuvuodesta 2008. Kaavaa koskevasta kunnanvaltuuston päätöksestä voi valittaa 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaamisesta hallinto-oikeudelle. Hallinto-oikeuden päätöksestä voi edelleen valittaa Korkeimmalle hallinto-oikeudelle.

SIPOON YLEISKAAVA 2025 VAIHEET		GENERALPLAN FÖR SIBBO 2025 SKEDEN
	<b>2002</b>	
Yleiskaava kaavoitusohjelmassa 2002–2007	12/3	Generalplanen i planläggningsprogrammet 2002-2007
	<b>2004</b>	
Sipoo 2020 Tavoitesuunnitelma	5/4	Målsättningsplanen Sibbo 2020
	<b>2005</b>	
Sipoon yleiskaava 2025 vireille	27/1	Generalplan för Sibbo 2025 anhängig
Alustavat 6 rakennemallia lautakunnan ja kunnanhallituksen keskustelun aiheena	28–29/11	6 preliminära strukturmodeller diskuteras i nämnden och kommunstyrelsen
	<b>2006</b>	
Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu	14/2	Startskedets myndighetssamråd
Lautakunta ottaa kantaa suuralueiden kehityskuvaan	13/3	Nämnden tar ställning till storområdenas utvecklingsbild
Valtuuston yleiskaavaseminaari	10/4	Fullmäktiges generalplaneseminarium
Kunnanhallitus hyväksyy rakennemallin	26/6	Kommunstyrelsen godkänner strukturemodellen
Valtuusto lähettää rakennemallin jatkovalmisteluun	4/7	Fullmäktige återremitterar strukturmodellen för fortsatt beredning
Lautakunta ja kunnanhallitus hyväksyvät rakennemallin	14–15/8	Nämnden och kommunstyrelsen godkänner strukturmodellen.
Valtuusto hyväksyy rakennemallin	28/8	Fullmäktige godkänner strukturmodellen
	<b>2007</b>	
Yleiskaavaluonnos nähtävillä	26/2–23/3	Generalplaneutkastet framlagt
	<b>2008</b>	
Kunnanhallitus hyväksyy lausuntojen ja mielipiteiden vastineet luonnoksesta	26/2	Kommunstyrelsen godkänner utkastets bemötanden på utlåtanden och åsikter
Yleiskaavaehdotus julkisesti nähtävillä	6/3–4/4	Generalplaneförslaget offentligt framlagt
Kunnanhallitus hyväksyy lausuntojen ja muistutusten vastineet ehdotuksesta	7/10	Kommunstyrelsen godkänner förslagets bemötanden på utlåtanden och anmärkningar
Kunnanhallitus esittää yleiskaavan hyväksymistä	18/11	Kommunstyrelsen föreslår att generalplanen godkänns
Valtuusto hyväksyy yleiskaavan	15/12	Fullmäktige godkänner generalplanen
	<b>2009</b>	
Muutoksenhaku		Ändringssökande
Voimaantulo		Ikraftträdande

Kuva 1: Sipoon yleiskaava 2025 aikataulu ja suunnitteluprosessi.



## **1.2. VUOROVAIKUTUS**

### **1.2.1. Yleistä**

Kaavoituksen etenemisestä on tiedotettu Sipoon kunnan internetsivuilla [www.sipoo.fi](http://www.sipoo.fi) sekä seuraavissa lehdissä: Sipoon Sanomat, Borgåbladet, Helsingin Sanomat ja Hufvudstadsbladet. Kunnassa on järjestetty yleisötilaisuuksia prosessin aikana.

Osallisilla on ollut mahdollisuus esittää mielipiteitään ja näkemyksiään myös Sipoon kunnalle. Saatu palaute on otettu huomioon kaavan laadinnassa.

### **1.2.2. Saatu palaute ja sen vaikutus kaavan sisältöön**

Yleiskaavaluonnoksesta on saatu palautetta valmisteluaineiston oltua nähtävillä. Saaduista mielipiteistä ja lausunnoista on laadittu yhteenveto ja vastineet, joiden pohjalta yleiskaavaehdotusta on laadittu. Saatujen mielipiteiden ja lausuntojen yhteenveto ja niihin kirjoitettu yleisvastine on esitetty erillisenä liitteenä joka on saatavilla kunnanvirastosta tai kunnan nettisivuilta.

Yleiskaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja lausunnoista on laadittu yhteenveto ja vastineet, joiden pohjalta lopullista yleiskaavaehdotusta on korjattu. Saatujen muistutusten ja lausuntojen yhteenveto ja niihin kirjoitettu yleisvastine on esitetty erillisenä liitteenä joka on saatavilla kunnanvirastosta tai kunnan nettisivuilta.

## **1.3. LOUNAIS-SIPOON ALUEIDEN SIIRTYMINEN HELSINGIN KAUPUNKIIN**

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 21.6.2006 esittää valtioneuvostolle, että Sipoon kunnan lounaisosat ja Vantaan kaupungin pieni kiilamainen alue liitetään Helsingin kaupunkiin. Helsingin kaupunginvaltuusto uusi kokouksessaan 29.11.2006 alueliitospäätöksensä.

Sipoon kunnanhallitus lähetti 14.7.2006 Helsingin hallinto-oikeudelle valituskirjelmän Helsingin alueliitosehdotuksesta. Helsingin hallinto-oikeus varasi Sipoon kunnalle tilaisuuden vastaselityksen antamiseen Helsingin kaupungin hallituksen kuntajakovalituksista antaman lausunnon johdosta. Sipoon kunnanhallitus antoi vastaselityksen, mutta Helsingin hallinto-oikeus päätti 14.12.2006 jättää Sipoon kunnan, Sipoon Puolesta ry:n ja yksityisten sipoolaisten valituksen tutkimatta ja hylkäsi muiden valitukset.

Sipoon kunnanhallitus jätti 8.1.2007 Helsingin hallinto-oikeudelle valituksen Helsingin kaupunginvaltuuston 29.11.2006 edelleen tekemästä päätöksestä, jolla Helsinki uudisti 21.6.2006 tekemänsä esityksen kuntajaon muuttamiseksi. Helsingin hallinto-oikeus päätti 15.2.2007, että hallinto-oikeus ei tutki Sipoon kunnan ynnä muiden valituksia Helsingin kaupunginvaltuuston päätöksestä 29.11.2006.

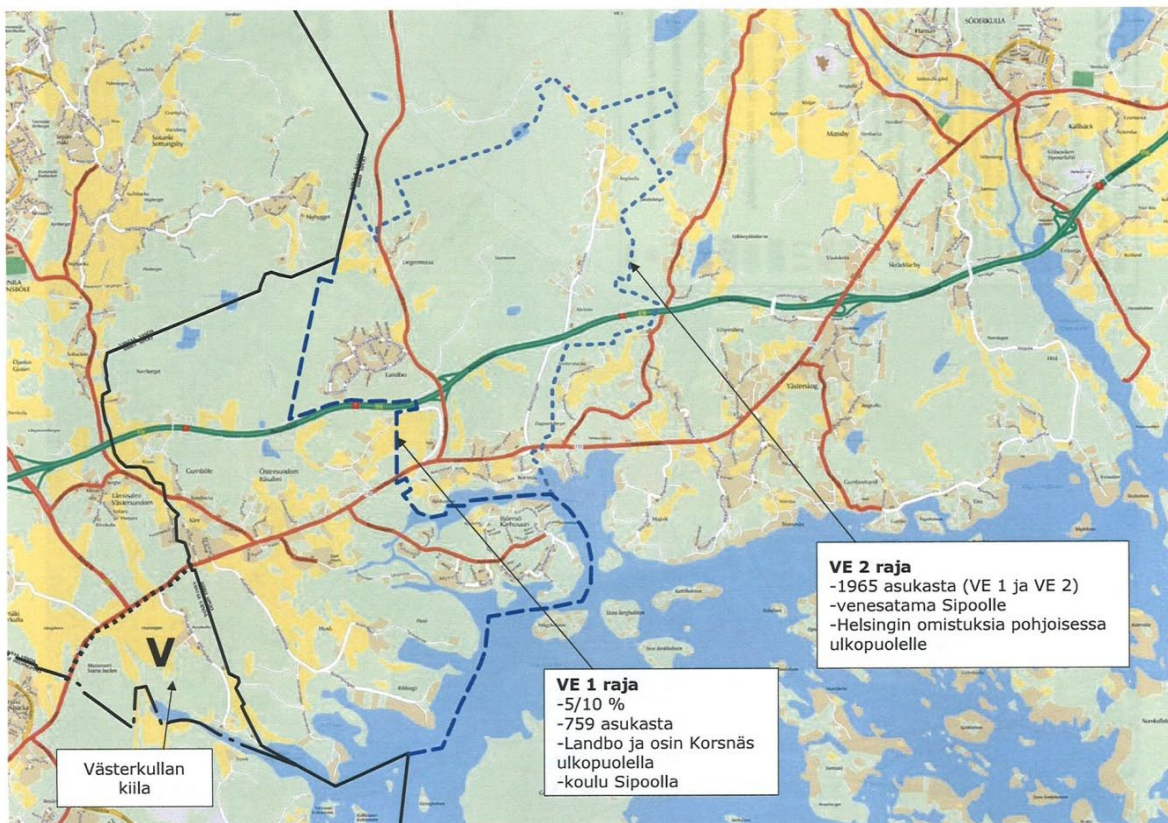
Sipoon kunnanhallitus valitti Korkeimmalle hallinto-oikeudelle Helsingin hallinto-oikeuden 14.12.2006 ja 15.2.2007 antamista päätöksistä. Sipoo vaati, että Helsingin hallinto-oikeuden päätös sekä Helsingin kaupunginvaltuuston päätös kumotaan. Korkein hallinto-oikeus kuitenkin hylkäsi Sipoon kunnan ynnä muiden valitukset.



Valtioneuvosto päätti 28.6.2007 hylätä Helsingin kaupungin esityksen kuntajaon muuttamisesta Sipoon kunnan, Vantaan kaupungin ja Helsingin kaupungin välillä. Valtioneuvosto kuitenkin päätti kuntajaon muuttamisesta Sipoon kunnan, Vantaan kaupungin ja Helsingin kaupungin välillä siten, että Helsingin kaupunkiin liitetään niin sanottu Västerkullan kiilan alue Vantaan kaupungista sekä lounaisosa Sipoon kunnasta. Sipoon kunta valitti valtioneuvoston päätöksestä Korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Korkein hallinto-oikeus ratkaisi 15.1.2008 Sipoon osan liittämisen Helsinkiin. KHO:n mukaan valtioneuvoston päätös osaliitoksesta ei ollut lainvastainen, koska liitokseen oli erityisen painavia syitä Helsingin seudun yhdyskuntarakenteen, asumisen ja liikenteen tasapainoisen kehityksen vuoksi.

Korkein hallinto-oikeus katsoi, että kuntajaon muutos täytti kuntajakolaissa säädetyt yleiset oikeudelliset edellytykset kuntajaon muutokselle. Liitosalue on KHO:n mukaan maan muista kunnallista jaotuksista poikkeava alue muun muassa sen perusteella, että valtioneuvoston vuonna 2000 maankäyttö- ja rakennuslain nojalla antamissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa Helsingin seutu oli asetettu muuhun maahan verrattuna erityisen asemaan.



Kuva 2. Kunnan osaliitos Sipoon, Vantaan ja Helsingin välillä noudattaa VE2:n rajauksia.

Lähteet: Kunnan osaliitos Sipoon kunnan, Vantaan kaupungin ja Helsingin kaupungin välillä. Kuntajakoselvittäjä Pekka Myllyniemi, Kunnat. Sisäasiainministeriön julkaisuja 53/2006.

Sipoon yleiskaava 2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.2.2006. Sipoon kunta.



#### 1.4. YLEISKAAVA JA MAANKÄYTTÖSOPIMUSALUEET

Yleiskaavaehdotus sisältää aluevarauksia, joiden toteutus perustuu maankäyttösopimusmenettelyyn.

Kunnanhallitus päätti 2.10.2007, että valtuuston 17.10.2005 hyväksymän maapoliittisen ohjelman tarkistamista selvitetään maankäyttösopimuskäytäntöjen osalta sekä tekeillä olevaan toimeenpanosuunnitelmaan ja seuraaviin periaatteisiin pohjautuen:

- Asemakaava-alueiden toteutus tehdään kunnalle koituvien infra- ja palvelurakentamisen investointikulujen osalta kustannusneutraalisti kullakin aluekokonaisuudella.
- Kumppani/maanomistaja rahoittaa alueen sisäisen infrastruktuurin suunnittelun ja toteutuksen ja hoitaa erikseen sovittaessa sen toteutuksen (kaavoitus ja kunnallistekniikka sekä julkiset lähipalvelurakennukset).
- Kunnalle koituvat alueen ulkoiset kustannukset (ulkoinen infra, kuten liikennehankkeet, ja syntyvät välilliset palvelutarpeet, kuten liikuntapaikat, lukiot yms.) rahoitetaan kunnalle siirtyvällä rakennusoikeudella/tonttimaalla tai maankäyttömaksulla, joka sovitaan erikseen alue- ja kaavakohtaisesti.
- Kunta määrittelee yhteistyössä kumppanin/maanomistajan kanssa sopimukseen ja tontinluovutusehtoihin liitettävät laatuksiteerit ja aikataulut sekä toimii toteutuksen valvojana ja huolehtii hallinnosta sekä päätöksenteosta.
- Jos alue on osoitettu yleiskaavassa rakentamisalueeksi eikä sopimukseen päästyä yllä olevilla ehdoilla, kunnalla on valmius käynnistää alueen lunastustoimitus. Yksityisen aloitteeseen perustuva asemakaavan muutos edellyttää sopimukseen pääsyä.

Yleiskaavaluonnoksen 2025 nähtävilläoloaikana jätettiin kahdeksan mielipidettä, joissa ehdotettiin maankäyttösopimukseen tähtäävien neuvottelujen käymistä kunnan kanssa. Kunnassa valmistellaan parhaillaan maapoliittisen ohjelman tarkistamista maankäyttösopimusmenettelyihin liittyen. Sopimusneuvotteluja ovat ehdottaneet:

- Hitå / Brita Nyberg, Ulla Hultinin kuolinpesä, Gunnel Finne, Leif Fredriksson (asianajaja Pekka Raatikainen, arkkitehti Mauri Tommila)
- Erkisnäs / Henrik Simberg, Gabriel Waller, Martin Simberg
- Talma Hills / Paavo Eskelin
- Majvik / Niklas Ramm-Schmidt, Henrik Silén, Lisbeth Brander, John Borgströmin kuolinpesä
- Joensuun kartano / Matti Virtanen
- Nevas Gård / Leif Fredriksson



- Rödje Fants Gård / Britt Pessala, Tom Pessala, Kim Pessala, Annika Tavaststjerna, Pia Tavaststjerna
- Fågelbacken / Lohja Rudus Oy, Toimitusjohtaja Kalervo Matikainen

Kunnanhallitus päätti 2.10.2007, että selvitetään kaikkien maankäytösopimusta ehdotaneiden alueiden toteuttamista yhdyskuntarakentamisen alueina huomioon ottaen Sipoon yleiskaava 2025:n laatimisessa tehtävät maankäyttöratkaisut ja tarkistettavana olevat kunnan maapoliittiset periaatteet. Lisäksi kunnanhallitus päätti, että Sipoon yleiskaavaehdotus 2025 voidaan asettaa yleisesti nähtäville, kun korkein hallinto-oikeus on tehnyt päätöksensä kunnanosalitosta koskevista valituksista ja kun kyseiset sopimusneuvottelut on käyty sekä mahdolliset asemakaavan käynnistämissopimukset allekirjoitettu.

Rödje Fants Gårdin alue on jäänyt kunnanosalitoksessa Helsingin puolelle eikä enää kuulu yleiskaavaehdotuksen piiriin.

## 2. LÄHTÖKOHDAT SUUNNITTELULLE

### 2.1. SEUDULLISET LÄHTÖKOHDAT JA KEHITYSNÄKYMÄT

Helsingin seutu on kasvanut suurkaupungiksi, joka on entistä selvemmin kilpailuasemassa Euroopan kaupunkien kanssa.

Teknologian nopea kehitys ja elinkeinorakenteen muuttuminen vaikuttavat vaikeasti ennustettavalla tavalla yhteiskunnan toimintatapoihin ja rakenteisiin. Samaan aikaan on nähtävissä, miten suurkaupungeille tyypilliset ongelmat, kuten lisääntyvä henkilöautoliikenne, ruuhkat ja päästöjen lisääntyminen sekä yhdyskuntarakenteen hajautuminen, uhkaavat kaupunkikehitystä myös pääkaupunkiseudulla. Tämä kehitys ulottuu myös Sipooseen, mikä johtuu luonnollisesti Sipoon sijainnista pääkaupungin itäisenä naapurina.

Helsingin seutu on viimeisten vuosikymmenien aikana ollut Euroopan nopeimmin kasvavia kaupunkiseutuja. Tehtyjen ennusteiden mukaan väestön kasvu jatkuu seudulla edelleen ainakin seuraavat kaksikymmentä vuotta. Tämä tarkoittaa, että Sipoo säilyy tulevaisuudessaakin kiinnostavana asuinympäristönä, jonka vetovoimaisuutta luonnon ja meren läsnäolo lisäävät.

Sipoon maantieteellinen sijainti Helsingin ja Porvoon välissä on ollut pitkään ja on edelleen merkittävä tekijä, joka luo yhden lähtökohdan kunnan maankäytölle ja sen kehittymiselle. Sipoo on suuntautunut historiallisesti, kielellisesti ja kulttuurisesti merkittävässä määrin Porvoon suuntaan. Työpaikkaliikenne suuntautuu puolestaan pääkaupunkiseudulle. Kunnan edullinen sijainti taloudellisesti toimeliaalla seudulla sekä kunnan laajat ja Helsingin seutuun verrattuna harvaan asutut metsät ja pellot luovat hyvän perustan kunnan kehittymiselle. Kunnan sijainti ja ”vihreys” luovat kysyntää rakentamiselle.

Sipoo on kehittynyt 2000-luvulle asti vailla nopeita ja suuria mullistuksia. Viimeisten vuosikymmenien aikana tapahtuneet erilaiset yhteiskunnalliset muutokset ovat olleet pienempiä kuin monien muiden Helsinkiä ympäröivien kehyskuntien. Sipoo on ollut varsin suuressa



määrin maaseutupitäjä, jossa agraaristen arvojen sekä ruotsin kielen ja siihen liittyvien kulttuuristen tekijöiden ja arvojen merkitys on suuri. Viime vuosikymmeninä tapahtunut varsin voimakas väestönkasvu on lisännyt merkittävästi suomenkielisten osuutta. Uudet asukkaat käyvät pääasiallisesti työssä Helsingin seudulla eikä heillä usein ole muita erityisiä siteitä Sipooseen kuin että kunta sijaintinsa ja luontonsa puolesta tarjoaa halutun ja viihtyisän asuinpaikan.

Maankäytön suunnittelun näkökulmasta Sipoo on kehittynyt vaiheeseen, jossa valtion viereille saattamat kuntauudistushankkeet ja Helsingin seudun kasvupaineet ovat luoneet kunnan omalle päätöksenteolle muospaineita. Toisaalta voidaan myönteisenä seikkana todeta, että Sipoolta, päinvastoin kuin monilla muilla kunnilla, on useita vaihtoehtoisia tulevaisuuskuvia. Kuntaa voidaan kehittää painottaen eri tavoin sen osa-alueita. Koska todellisia vaihtoehtoja on monia, on tämän yleiskaavaprosessin ja sen lopputuloksena olevan Sipoon ensimmäisen koko kunnan alueen kattavan yleiskaavan merkitys erityisen suuri. Yleiskaava osoittaa sekä sipoolaisille että koko seudulle, minkälainen on Sipoon tuleva maankäyttö ja sen suhde seudun alue- ja yhdyskuntarakenteeseen.

Sipoo kuuluu Itä-Uudenmaan liittoon. Itä-Uudenmaan maakuntakaava on saatettu vahvistettavaksi ympäristöministeriöön. Sipoon kunta on aloittanut neuvottelut liittymisestä Uudenmaan Liiton jäseneksi. Liittyminen on käytännössä ajankohtaista yleiskaavan hyväksymisen jälkeen.

Helsingin seudun 14 kuntaa ovat hyväksyneet yhteistyösopimuksen, jonka mukaan seudulle laaditaan yhteinen maankäytön, asumisen ja liikenteen strategia, MAL-strategia. Strategialla haetaan ratkaisuja seudun asuntotuotannon haasteisiin, joukkoliikenteen kehittämiseen, maankäytön kehittämishankkeiden toteuttamiseen ja tukea asuntotuotantoon tarvittavien maa-alueiden käyttöön saamiseksi. Yhteistyötä voidaan vaiheittain syventää ja laajentaa kumppanuudella valtion kanssa.

Helsingin seudun yhteistyökokouksen muodostavat 14 kunnan johtavat poliitikot. Kokouksen valmistelu ja toimeenpano tapahtuu kuntaryhmittäin:

- Pääkaupunkiseudun neuvottelukunta (Espoo, Helsinki, Kauniainen, Vantaa)
- KUUMA-kunnat (Järvenpää, Kerava, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Tuusula)
- Kuntaryhmä Neloset (Hyvinkää, Kirkkonummi, Sipoo, Vihti).

Kuntaryhmä Nelosille, johon Sipookin siis kuuluu, on laadittu oma MAL-strategia kesällä 2006. Työn yhteydessä esille nousseita mahdollisuuksia ja ongelmia olivat:

Maakuntakaavoitus ei pysy vastaamaan suunnittelulta edellytettävään dynamiikkaan, tarvitaan tehokkaampaa ja nykyistä vähemmän sektoroitunutta seudullista suunnittelua, joka perustuu kuntien yhteisiin näkemyksiin ja seudun kokonaisuuden kannalta merkittäviin linjauksiin.

Elinvoimaisten kyläalueiden kehittäminen tarjoaa haluttuja ja vaihtoehtoisia mahdollisuuksia Helsingin seudun asumiselle. Kyläverkostoja tulee suunnitella osana kuntien yhdyskuntarakennetta ja ohjata hajarakentamisen paineita hallitusti palvelujen läheisyyteen. Hajarakentamispaineet ovat Helsingin seudulla niin suuria, että nykyisillä ohjaukeinoilla tilanteen hallitseminen on vaikeaa. Siksi seudullisen yhteistyön suunnittelussa tulisi korostua.



Sipoo kytkeytyy fyysisesti suoraan pääkaupunkiseutuun, kasvupaineet ovat voimakkaita ja pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakenne laajenee kunnan alueelle, mikä edellyttää ennakkoivaa suunnittelua ja voimakasta maapolitiikkaa.

Sipoolla on kahdeksan kuntaa rajanaapureinaan: Helsinki, Vantaa, Kerava, Tuusula, Järvenpää, Mäntsälä, Pornainen ja Porvoo. Näiden kuntien alueidenkäytön suunnitelmiin voi tutustua kunkin kunnan verkkosivuilla. Yleiskaavaselostuksen liitteenä on yleispiirteinen liitekartta seudun kuntien yleiskaavojen yhdistelmästä.

*Lähteet: Sipoon yleiskaava 2025. Rakennemallit. Kehityskuva osa 1. 14.8.2006  
Kuntaryhmä Neloset. Maankäyttö, liikenne ja asuminen: nykyiset strategiat ja yhteistyön kehittäminen Helsingin seudulla. Pöyry Environment Oy 2006.*

## 2.2. ALUEEN YLEISKUVAUS

Sipoo on kaksikielinen kunta Itä-Uudellamaalla, Helsingin seudun tuntumassa Etelä-Suomen läänissä. Sipoo on yhä maaseutukunta, joka on vuosikymmenten varrella kehittynyt tasaisesti johtuen lyhyestä työssäkäyntietäisyydestä pääkaupunkiseudulle. Sipoon eteläosien keskuksiksi on rakentunut Söderkullan taajama hyvien liikenneyhteyksien tuntuun. Varsinainen kunnan keskus Nikkilä sijaitsee Keski-Sipoossa noin 10 km pohjoiseen Söderkullasta. Nikkilä ja Söderkulla ovat Sipoon suurimmat taajamat.

Tärkeimpiä työpaikka- ja teollisuusalueita ovat Sipoonlahden alue, Ingmanin alue, Vaahteramäki sekä Bastukärrin eli Freeway Logistics Cityn alue, jota on suunniteltu merkittävästi laajennettavaksi (alueen asemakaavoitus on vireillä). Eteläisen Sipoon halki kulkee Uusi Porvoontie (tie 170) ja Porvoonväylä (valtatie 7, E18) Helsingin seudulta itään Porvooseen päin. Sipoon läntisellä puolella kulkee Lahdentie (tie 140) ja Lahdenväylä (valtatie 4, E75) Helsingin seudulta pohjoiseen. Kuntaa jakavia elementtejä ovat mm. Sipoonjokilaakso, Kerava – Sköldvik –rautatie sekä Öljytie. Kilpilahden ja Tolkkisten satamat muodostavat Sipoon ja Porvoon rajavyöhykkeen ja katkaisevat E18-väylän ja merialueen välisen ranta-  
vyöhykkeen.

Lännessä luontomaisemaa hallitsee Sipoonkorpi, joka on yksi pääkaupunkiseudun tärkeimmistä metsäluonnon suojelualueista. Nyt alue on laajenemassa 250 hehtaarilla. Valtioneuvoston asetuksella perustetun Sipoonkorven luonnonsuojelualueen pinta-ala on ennen laajennusta noin 1 470 hehtaaria. Myös Pohjois- ja Kaakkois-Sipoossa on laajoja metsäalueita. Keski-Sipoolle ovat ominaisia kumpuilevat peltoalueet, joiden halki Sipoonjoki laaksoineen ulottuu etelään kohti Suomenlahtea. Etelä-Sipoon kauniissa rannikkomaisemissa lahdet avautuvat saaristoon ja merelle päin.

*Lähteet: Sipoon yleiskaava 2025. Rakennemallit. Kehityskuva osa 1. 14.8.2006*



### 2.3. SOSIAALI- JA TERVEYDENHUOLLON PALVELURAKENNE

Asukkaiden vaatimukset laadukkaista palveluista ja oikeudesta valita vaihtomuotoisten palvelumuotojen välillä lisääntyvät. Yksilöllisiä ja joustavia palveluja koskevat vaatimukset voimistuvat. Ihmisten arvopohjassa tapahtuvat muutokset tulevat näkymään palveluihin kohdistuvien odotusten lisääntymisenä.

Uudet valtakunnalliset määräykset kuntien palveluiden kehittämisestä tulevat myös Sipoon osalta vaikeuttamaan palvelutarjonnan ja käytettävissä olevien taloudellisten resurssien välistä tasapainoilua. Kunnan on pyrittävä enenevässä määrin yhteen sovittamaan eri toimintamuotoja ja lisäämään palvelujen joustavuutta. On myös tärkeää hyödyntää valtion viranomaisten kunnille myöntämää mahdollista liikkumavaraa.

Sipoossa on yksi terveyskeskus Nikkilässä ja yksi Söderkullassa. Nikkilän terveyskeskuksessa toimii myös sairaalaosasto, jossa on 40 vuodepaikkaa.

Vanhuspalveluihin sisältyy päiväkeskus, jonka tarkoituksena on tukea kotona selviytymistä niin pitkään kuin mahdollista. Kunnalla on myös omia asumispalveluja eli palveluasuntoja kuudessa eri yksikössä, joista yksi on ruotsinkielinen. Kolmessa yksikössä ei ole omaa henkilökuntaa, yksi tarjoaa tehostettua palveluasumista muistihäiriöisille asiakkaalle ja yksi on vammaisten asumisyksikkö.

Vanhusten laitoshoidon käsittää Suvrinteen dementiaosaston ja Sateenkaaren pitkäaikaisosaston. Lisäksi hoitoa annetaan terveyskeskuksen sairaalassa.

Sipoon kunnan alueella toimii 19 kunnallista ja 11 ostopalvelupäiväkotia, 3 ryhmäperhepäiväkotia ja noin 40 kunnallista perhepäivähoitajaa.

Kunnassa on kuusi suomenkielistä peruskoulua, ruotsinkielinen yläaste, 12 ruotsinkielistä ala-astetta sekä suomen- ja ruotsinkieliset lukiot. Kunnassa on myös kansalaisopisto, musiikkiopisto sekä taidekoulu.

### 2.4. LIIKENNE

Yleiskaavaehdotusta varten on laadittu liikenneverkkosuunnitelma, jonka tiivistelmä on liitteenä 21.

Kaavamerkintä ”Tieliikenteen yhteystarve” ei osoita oikeata tielinjauksen paikkaa kartalla.

### 2.5. VESIHUOLTO

Koko Sipoon aluetta koskeva vesihuoltolain edellyttämä vesihuollon kehittämissuunnitelma hyväksyttiin kunnanvaltuustossa v. 2004. Vesihuollon nykyiset toiminta-alueet keskittyvät asemakaavoitetuille alueille. Vesijohto- ja viemäriverkosto kattaa kunnan melko hyvin myös tarkasteltaessa sitä suhteessa nykyiseen rakennuskantaan. Puutteita on lähinnä kunnan kaakkois- ja itäosassa. Uusi vesihuollon yleissuunnitelma tullaan laatimaan yleiskaavan hyväksymisen jälkeen.



## 2.6. KAUPPA

Sipoossa toimi 10 päivittäistavaramyymälää vuonna 2004. Erikoismyymälöitä oli yhteensä 50. Ravintoloita, kahviloita ja baareja oli koko Sipoon alueella yhteensä 22 kappaletta. Kampaamoita ja kauneushoitoloita oli 29.

Sipoossa sijaitsevat supermarketit ovat Nikkilässä ja Söderkullassa. Niiden vaikutusalue ulottuu näiden alueiden läheisyyteen. Vaikutusalueen ulkopuolelle jää vain Talman asutuskeskittymä.

Suurin osa naapurikuntien tavarataloista ja itsepalvelutavarataloista sijaitsee Vantaalla ja Helsingissä. Helsingissä Sipoon kannalta merkittävin kaupan keskittymä on Itäkeskus. Lähimpänä Sipoon rajaa sijaitsevat kaupalliset palvelut ovat Keravalla, Porvoossa ja Järvenpäässä. Keravan palveluihin on matkaa esimerkiksi Talman alueelta linnuntietä alle viisi kilometriä.

*Lähteet: Itä-Uudenmaan kaupan palveluverkkoselvitys. Itä-Uudenmaan liitto, Suunnittelukeskus Oy. 1.12.2004.*

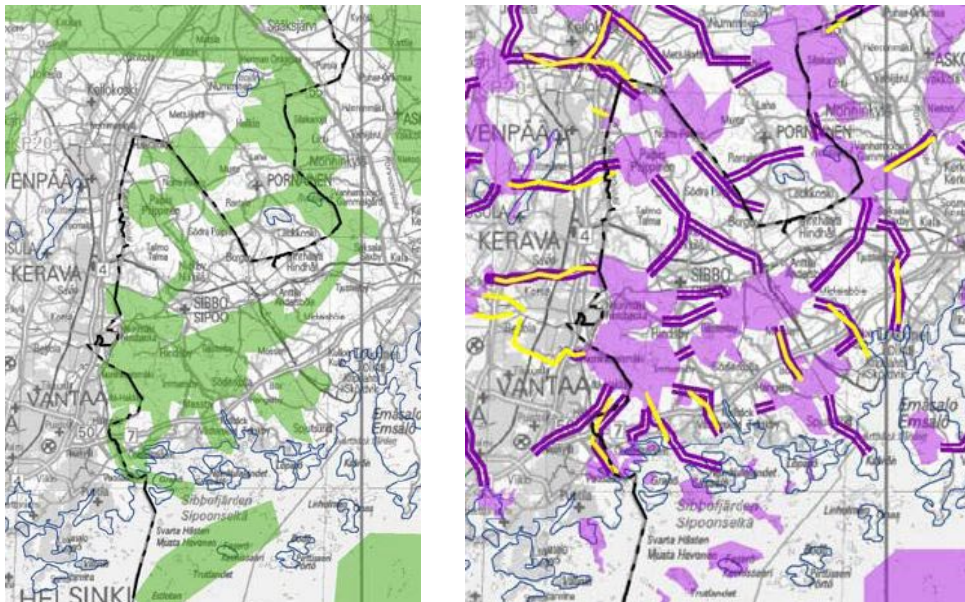
*Nikkilän taajaman kauppapaikkaselvitys. Sipoon kunta, Suunnittelukeskus Oy. 2.2.2005.*

*Sipoon yhdyskuntarakenne 2005. Sipoon kunta 14.10.2005.*

## 2.7. LUONNONYMPÄRISTÖ

### 2.7.1. Ekologinen verkosto

Sipoonkorpi ja Natura-alueiden muodostama kokonaisuus ovat maakuntatason ekologisia ydinalueita. Alueita yhdistävät ekologiset käytävät (kuva 3).



Kuva 3: Valtakunnantason ja maakuntatason ekologinen verkosto Sipoossa.

*Lähde: Väre, Seija: Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan liiton alueella. YS-konsultit Oy, Itä-Uudenmaan liitto. Julkaisu 74. Porvoo 2002 / 2005.*



## 2.7.2. Luonnonsuojelualueet

### **Keskeiset suojelualueet / Natura 2000 –alueet**

Liitteessä 5 on esitetty Natura 2000 - alueiden sijainti kartalla. Natura-arviointi on esitetty liitteessä 23.

#### *1. Boxin suot (FI0100068)*

Alue koostuu Sipoon ja Porvoon rajalla sijaitsevista kolmesta erillisestä suosta. Suot ovat lähellä rannikkoa ja ne ovat geologisesti melko nuoria keidassoita. Suot ovat keskiosistaan karuja rämeitä ja nevoja, reunat ovat ravinteisempia saranevoja ja korpia.

Vaxesmossen eli Sundmansmossen sijaitsee lähimpänä rannikkoa. Sen keskellä on melko suuri kivennäismaasaareke Kyrkudden. Suo on hyvin luonnontilainen. Reuna-alueiden ojitukset eivät ole vaikuttaneet suon vesitalouteen.

Stormossenista Natura-alueeseen kuuluu vain luonnontilaisena säilynyt eteläosa. Pohjoisosa on tehokkaasti ojitettu.

Fågelsmossen on soista ainoa, jolla esiintyy allikoita. Suon pohjoispäässä kulkee Sköldvikin teollisuusalueelle johtava rata. Teollisuusalue on aivan suon itäpuolella.

Suot ovat valtakunnallisesti arvokkaita. Ne ovat edustavia näytteitä Rannikko-Suomen keidassoista, joita on säilynyt ojitamattomana hyvin vähän. Kasvillisuus on keidassoille tyypillistä ja edustavaa.

Suot erityisen merkittäviä runsaan perhoslajistonsa ansiosta. Soilla esiintyy useita sellaisia perhosia, joiden ainoa Uudenmaan esiintymä saattaa olla täällä. Alueelta on tavattu useita valtakunnallisesti uhanalaisia perhoslajeja. Lähinnä vain päiväperhoslajistoa on selvitetty.

Suojelualueiden linnusto on melko tavanomainen (mm. metsäviklo, peukaloinen, kirvisiä, västäräkkejä). Fågelsmossenin allikkoalueilla pesii tavi. Stormossen on ilmeisesti teeren soidinpaikka.

#### *2. Byträsket (FI0100098)*

Byträsket on pieni suorantainen lampi, joka sijaitsee Sipoon eteläosassa Kalkkirannan itäpuolella.

Byträsket on pinnanmyötäisesti soistumassa ja lampea reunustaa leveydeltään vaihteleva hyllyvä rantasuo. Lammen avovesialuetta reunustaa rehevä osmankäämi-nevaimarreluhta, joka on leveimmillään lammen eteläpäässä. Kapean rantaluhdan takana on tiheä järviruokokasvusto laajalti valloittanut luhtaiset pullosaranevat. Kauempana rannasta saranevat ovat vähitellen puustoutumassa koivun levittäytyessä suolle. Lammen pohjoispäässä on laajalti myös pensikkoluhtaa.

Byträsket on melko luonnontilainen pieni humuspitoinen lampi. Lampea reunustavat avo- ja pensikkoluhdet sekä saranevat edustavat kasvillisuudeltaan tyypillisiä vaihettumis- ja rantasoiita. Byträsketin rantavyöhykkeellä kasvaa runsaana vaateliasta nevaimarretta ja paikoitellen harvinaista varstasaraa.

Byträsketillä esiintyy luontodirektiivin liitteen II laji, täplälampikorento (*Leucorrhinia pectoralis*). Esiintymä on täplälampikorenon suojelun kannalta hyvin tärkeä, koska se sijoittuu



lajin levinneisyyden kannalta tyhjään alueeseen Kymenlaakson ja läntisen Uudenmaan väliin. Koko Byträsket on lajille sopivaa elinympäristöä.

Byträsketiltä löytyi heinäkuussa 2000 myös harvinainen *Graphoderus cinereus* -sukeltajakovakuoriainen, jota on tavattu aikaisemmin vain muutamasta paikasta Uudella- maalla, Lounais-Suomessa ja Pirkanmaalla.

### 3. Gästerbyn järvet ja suot (FI0100067)

Natura-alue koostuu kolmesta osa-alueesta Gästerbyn ja Söderkullan välissä. Pohjoisim- paan osaan kuuluvat Storträsk ja läheiset suot sekä Bärnäsuddenin kallioisella niemellä oleva luonnonsuojelualue. Tästä etelään sijaitsee toinen osa, joka koostuu Molnträsketin luonnonsuojelualueesta ja Flyetin pienestä suosta. Kolmannen osan muodostaa Stormos- senin luonnonsuojelualue.

Alueen on luonto on varsin monipuolinen, sillä alueella on pieniä järviä, erityyppisiä soita, kallioita, kangasmetsiä sekä pieniä lehtoja. Storträsk ja pohjoisempi pieni lampi ovat hu- muspitoisia ja suorantaisia. Molnträsket ja alueeseen rajautuva Mjödträsk sen sijaan ovat kirkasvetisiä ja karuja järviä. Suurin alueen soista on Stormossenin pienehkö keidassuo, joka on pääasiassa isovarpurämettä.

Alueen topografia on vaihteleva, sillä alavia soita ja järviä reunustavat jyrkkäpiirteiset gra- niittikalliot. Kalliot ovat karuja, ja kasvistossa vallitsevat jäykkärölli ja ahosuolaheinä. Pai- koin esiintyy myös kalliohatikkaa, mäkitervakkoa ja haurasloukkoa.

Metsät ovat varsin iäkkäitä, mutta talousmetsinä hoidettuja ennen luonnonsuojelualueiden perustamista. Lahopuuta on siten varsin vähän, vaikka puusto on monin paikoin yli 100- vuotiasta. Metsät ovat pääasiassa kangasmetsiä, mutta myös lehtoa esiintyy pienialaisesti. Lehtokasveista alueella tavataan mm. pähkinäpensasta, näsiää ja mustakonnanmarjaa. Alueelta on tavattu myös luontodirektiivin sammallajia, mutta laji saattaa olla hävinnyt.

Alueella on pienestä koostaan huolimatta varsin monipuolinen linnusto, joka koostuu vesi-, kosteikko- ja vanhahkojen metsien lintulajistosta.

Molnträsketin luonnonsuojelualuetta käytetään runsaasti virkistysalueena. Natura- alueeseen kuulumattomalla luoteisrannan kaistaleella on uimaranta, ja myös itse luonnons- uojelualuetta käytetään retkeily- ja uimapaikkana. Kasvillisuus on siksi paikoin kulunutta.

Alueella esiintyy useita luontodirektiivin luontotyyppisiä, tosin pieni koko hieman vähentää niiden edustavuutta. Vesi- ja suoluontoon liittyvät arvot lienevät merkittävimpiä. Vedenalaisia luontotyyppisiä ei kuitenkaan ole tutkittu.

Alueella pesii huomattavan monia lintudirektiivin lajeja kuten mustakurkku-uikku, kurki, luh- tahuitti, pikkulepinkäinen, huuhkaja, pikkusieppo, metso, pyy, varpuspöllö, helmipöllö, keh- rääjä, harmaapäätikkä ja palokärki. Laulujoutsenia levähtää järvillä muuttoaikoina.

Storträskistä on tavattu ainakin vuonna 1938 luontodirektiivin laji hiuskoukkusammal (*Dichelyma capillaceum*), joka on rannoilla tai vedessä kasvava sammallaji. Hiuskouk- kusammalta on tavattu koko Suomesta vain muutamalta paikalta, ja se on luokiteltu valta- kunnallisesti erittäin uhanalaiseksi ja Uudeltamaalta jo hävinneeksi. Lajin säilyminen Stort- räskissä on epävarmaa.



#### 4. Kummelbergen (FI0100099)

Kummelbergen sijaitsee Pohjois-Paippisissa Sipoossa lähellä Pornaisten kunnan rajaa. Monimuotoiseen laajaan alueeseen kuuluu vanhoja luonnonmetsiä, kallioita, reheviä lehtoja ja pienialaisesti puustoisia soita sekä joenvarren tulvaniityt. Kohde on valtaosin luonnontilainen ja erämaatunnelmainen. Alue rajautuu tuoreisiin hakkuisiin ja taimikoihin, peltoihin ja sähkölinjaan. Alueen sisältä on rajattu pois peltoalue.

Alueella on varttuneita ja ikääntyviä, erirakenteisia metsiä. Metsät ovat pääasiassa kuusi- valtaisia, mutta alueella on myös sekametsiä, lehtipuuvaltaisia ja kallioalueilla havu- puusekametsiä. Sekapuustossa esiintyy runsaasti haapaa ja koivua, mäntyä, raitaa, har- maaleppää ja kosteikoissa myös tervaleppää. Alueella kasvaa myös useita kymmeniä iso- ja lehmuksia ja muutama pähkinäpensas. Valtaosa metsistä on käenkaali-mustikkatyyppejä tai mustikkatyyppejä. Alueen vanhimmat metsät ovat Kummelbergenin ja Lilla Kummelber- genin välimaastossa ja Lilla Kummelbergenin länsipuolella. Metsä on paikoin korpea ja alueella on runsaasti keloja ja lahoja maapuita. Alueen puustoiset suot ovat kumpareiden välisiä tai rinteiden valuvesipainanteiden pienialaisia suojuotteja.

Kummelbergen on laaja luonnontilainen topografialtaan vaihteleva kallioalue. Silokal- liokummut hallitsevat maisemaa. Alueella on useita kasvillisuustyypppejä. Länsirinteellä kasvillisuus on rehevää ja alueella on runsaasti haapaa, myös kevätlinnunherne on hyvin runsas. Muita alueen lehtolajeja ovat näsiä, lehtokuusama, imikkä, tesma ja lehto-orvokki. Kallion laella on karua ja luonnontilaista mäntymetsää. Hyväkuntoisilla jäkäläköillä kasvaa mm. kalliokohokki. Kalliolta avautuu näköala laajoihin luonnontilaisiin metsiin.

Kummelbergenin ja Lilla Kummelbergetin länsipuolella kulkee Sipoonjoen haara, jonka laaksossa on kasvillisuudeltaan arvokkaita savipohjaisia tulvaniittyjä. Rannoilla kasvavat mm. tuomi, leppä, koivu, mesiangervo, vuohenputki, valko- ja keltavuokko, kullero, pysty- kiurunkannus ja mukulaleinikki.

Lehtokasvillisuus on varsinkin rinteiden alaosissa rehevää. Edustavimmat lehtoalueet ovat alueen länsiosassa joenvarressa. Valtapuuna on kuusi, joukossa kasvaa runsaasti haapaa ja koivua. Lehdon lajeja ovat mm. pähkinäpensas, näsiä, lehtokuusama, imikkä, kevätlin- nunherne, kevätlehtoleinikki, lehto-orvokki, korpinurmikka ja mäkilehtoluste. Suurin osa lehdoista on tuoretta keskiravinteista käenkaali-oravanmarjatyyppiä, lisäksi alueella esiin- tyy tuoretta runsasravinteista imikkä-lehto-orvokkityypin lehtoa sekä paikoin myös kosteaa saniais- ja suurruoholehtoa.

Alueella on rikas nisäkäs-, lintu-, kovakuoriais-, putkilokasvi-, jäkälä-, sammal- ja sienilajis- to.

Kummelbergen on luontotyypeiltään ja lajistoltaan Uudellamaalla poikkeuksellisen luon- nontilainen ja arvokas kokonaisuus. Monimuotoisella yhtenäisellä alueella esiintyy neljä luontodirektiivin luontotyyppiä, kaksi luontodirektiivin nisäkäslajia ja 12 lintudirektiivin liit- teen I lintulajia sekä uhanalaista ja harvinaista vanhojen metsien indikaattorilajistoa. Kummelbergen on Uudenmaan arvokkain suojelematon vanhan metsän kohde. Huolimatta Kummelbergenin alueella paikoin tehdyistä hakkuista alueella on merkittävästi luonnon- metsän piirteitä. Vanhat sekametsät järeine haapoineen tarjoavat liito-oravalle (*Pteromys volans*) suotuisan elinympäristön. Jokivarressa elää saukko (*Lutra lutra*).



Alueella on erittäin edustava metsälintulajisto. Alueella pesivät lintudirektiivin liitteen I lajeista metso (*Tetrao urogallus*), palokärki (*Dryocopus martius*), pikkusieppo (*Ficedula parva*), pyy (*Bonasa bonasia*), helmipöllö (*Aegolius funereus*), kehrääjä (*Caprimulgus europaeus*), harmaapäätikka (*Picus canus*), pikkulepinkäinen (*Lanius collurio*), pohjantikka (*Picoides tridactylus*), viirupöllö (*Strix uralensis*), varpuspöllö (*Glaucidium passerinum*) ja mehiläishaukka (*Pernis apivorus*). Muita vanhojen metsien lintulajeja alueella ovat mm. puukiipijä (*Certhia familiaris*) ja töyhtötiainen (*Parus cristatus*).

Lilla Kummelbergetillä on eteläsuomalaisittain hyvin edustava kuusipuuhun liittyvä kovakuoriaislajisto. Alueella esiintyviä harvinaisia kuolevissa kuusissa eläviä kovakuoriaisia ovat mm. kuusenlaakavilistäjä (*Cyphaea latiuscula*), pikkujaakko (*Acanthocinus griseus*) sekä *Lasconotus jelskii* –kuoriainen. Furunäsbäcken rantalehtoineen on myös runsaslajistoinen alue. Puronotkon imiköiltä vuosina 1998 ja 1999 löytynyt pikkuimikkäkärsäkäs (*Ceutorhynchus pallidicornis*) tunnetaan Suomesta aikaisemmin vain Pukkilan Venunmetsästä. Alueelta on löytynyt myös pieni puronvarsien kovakuoriainen (*Clambus nigrellus*). Tämä on lajin neljäs tunnettu esiintymispaikka Suomessa. Muita puronvarren harvinaisia lajeja ovat *Scleropterus serratus* –kärsäkäs ja puromyyriäinen (*Bledius defensus*).

Alueella on runsaasti vanhojen metsien tyypillistä ja uhanalaista jäkälä-, sammal- ja sienilajistoa. Alueella esiintyy erittäin uhanalainen harjaskääpä (*Funalia trogii*).

Sipoonjoen sivuhaarojen vesialue kuuluu toiseen Natura-alueeseen, Sipoonjokeen.

#### 5. Rörstrandin vanha metsä (FI0100069)

Rörstrandin metsä sijaitsee pohjoisessa Sipoossa. Se on uusmaalaisittain suuri, yli sadan hehtaarin vanhan metsän alue, josta suurin osa on kuusivaltaista luonnonmetsää. Vanhoja haapoja ja koivuja on paljon ja lahoppuusto on monipuolista ja runsasta. Alueen länsiosassa oleva Moraskärr on edustava tervaleppäluhta.

#### 6. Sipoonjoki (FI0100086)

Natura-alue koostuu Sipoonjoen pääuomasta ja kahdeksasta sivujoesta. Alueessa on mukana vain vesialueita, ja Natura-alueen suojelutavoitteet toteutetaan vesilain nojalla.

Pääuomaa on mukana Natura-alueessa perattuun Parkinojaan Pornaisten puolelle saakka. Sivuuomista ovat mukana pohjoisesta lukien Furunäsbäcken, Bastmosabäcken, Kroopinoja, Orabäcken, Byabäcken, Hälsängsbäcken, Ritobäcken ja kaksi sen nimetöntä haaraa sekä Storträskistä laskeva puro. Storträsk ympäristöineen kuuluu toiseen Natura-alueeseen nimeltään Gästerbyn järvet ja suot.

Sipoonjoki on kokonaisuudessaan noin 40 kilometriä pitkä joki, jonka puomainen yläjuoksu virtaa metsäalueiden keskellä. Paippisista alajuoksulle rannat ovat lähinnä peltoa. Joessa on muutamia koskia sekä koskimaisia osuuksia, joiden putouskorkeudet ovat kuitenkin pieniä. Suurimmat kosket ovat Paippisten Hommanäsissä. Myös mm. Hertsbyn maantiesillan kohdalla ja Brobölen säännöstelypadon alapuolella on koskiosuuksia.



Sipoonjokeen liittyy sekä biologisia että maisemallisia arvoja. Joen yläosan sivupurot ovat vielä hydrologialtaan varsin luonnontilaisia. Niitä ei ole juurikaan tutkittu, mutta varsin todennäköisesti niissä elää alkuperäisiä purotaimenkantoja.

Sipoonjoki on erityisen arvokas yhtenä neljästä Suomen puolella Suomenlahteen laskevasta joesta, jossa on jäljellä luontaisesti lisääntyvä alkuperäinen meritaimenkanta. Tällaiset meritaimenkannat on luokiteltu Suomessa erittäin uhanalaisiksi. Sivupuro Byabäcken on erityisen tärkeä meritaimenen kannalta. Puro on myös maisemallisesti merkittävä virrattessaan Hindsbyn kulttuurimaiseman halki. Hindsbyssä on kaksi Natura-aluetta vierekkäin; Sipoonjoki ja Sipoonkorpi, joka muodostuu valiton omistamista maista. Sipoonjoen laakso on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi.

Sipoonjoen vesi on savisameaa ja runsasravinteista. Pääosa kuormituksesta on haja-kuormitusta. Aiemmin pääuomaan on laskettu Brobölen kohdalla Nikkilän keskustaajaman jätevesiä, mutta tämä kuormitus on nyttemmin loppunut ja veden laatu oletettavasti paranee. Joki laskee kolmisen kilometriä pitkään, kapeaan Sipoonlahteen, joka on rehevöitynyt.

Natura-alue on tärkeä varsin luonnontilaisena säilyneen puroluonnon sekä ennen kaikkea meritaimenen alkuperäiskannan suojelulle.

On laskettu, että Sipoonjoessa on viisi meritaimenen kutunousun saavutettavissa olevaa koskea, joiden yhteispituus on runsaat 800 metriä. Meritaimenen nousu pysähtyi ennen Brobölen säännöstelypadolle, mutta sinne on vastikään valmistunut kalatie. Siten saavutettavia koskia on nykyisin enemmän, ja todennäköisesti meritaimenta alkaa nousta entistä ylemmäs. Ylemmissä puroissa on todennäköisesti purotaimenta, joka lienee samaa geneettistä alkuperää kuin meritaimenkanta. Siten yläjuoksun purotaimen saattaa muodostaa geneettisen reservin, joka tulevaisuudessa vahvistaa meritaimenkantaa. Purotaimen ja meritaimen ovat saman lajin ekologisia muotoja, jotka eroavat toisistaan lähinnä vaelluskäyttäytymiseltään.

Sipoonjoen meritaimenkanta on geneettisesti selvästi eriytynyt muista Suomen kannoista, mutta muistuttaa niitä kuitenkin huomattavasti enemmän kuin virolaisia kantoja.

### *7. Sipoonkorpi, (ks. myös seuraava kappale) (FI0100066)*

Sipoonkorpi on kahdesta yli viidensadan hehtaarin alueesta muodostuva, soinen ja kallioiden metsä Sipoon ja Vantaan rajamailla. Kohteeseen kuuluu myös Byabäckenin maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta kulttuuribiotooppeineen. Itse Byabäcken kuuluu toiseen Natura 2000 -alueeseen eli Sipoonjoen Natura -alueeseen.

Sipoonkorven metsät koostuvat luonnontilaisista erikokoisista rämeistä ja korvista, kalliialueiden männiköistä, painanteiden kuusikoista ja rinteiden lehtomaisista kankaista ja lehdoista. Topografia on vaihteleva, mistä seuraa maastonmuotojen pienipiirteisyys ja monimuotoisuus.

Alueen metsät ovat tavallisesti varttuvia, varttuneita tai hakkuukypsiä kuusikoita ja männiköitä. Varsinaisten luonnonmetsien osuus on vähäisempi mutta sitäkin tärkeämpi.



Rajaukseen kuuluu kolme lampea ja pinnanmuodoista johtuen puroja on runsaasti ja niistä huomattava osa on luonnontilaisia.

Osa alueesta on puolustusvoimien varastotoiminnan käytössä ja siihen liittyvässä sotilaallisessa rakentamisessa sekä harjoitustoiminnassa.

Sipoonkorven arvo perustuu monimuotoiseen, uusmaalaisittain tyypilliseen metsä- ja suo- luontoon. Alue muodostaa eheän luontokokonaisuuden pääkaupunkiseudulla.

Silikaattikalliot, luonnontilaiset rämeet ja suot, lehdot, pienet lammet ja luonnontilaiset pu- rot tekevät alueesta arvokkaan myös luontodirektiivin kannalta. Alueella on myös rikas metsälinnusto, jossa esiintyy useita lintudirektiivin lajeja.

Lähde: [www.ymparisto.fi](http://www.ymparisto.fi) > Uusimaa > Luonnonsuojelu > Natura 2000 > Natura 2000 –alueet > Sipoon Natura-alueet

### **Sipoonkorven luonnonsuojelualue**

Lounais-Sipoossa sijaitseva Sipoonkorpi on niin sanottu metsämanner, jonka säilyminen suojelu- ja virkistyskäytössä on jo vuosien ajan pyritty turvaamaan. Valtioneuvoston ase- tuksella (1381/2006) perustetun Sipoonkorven luonnonsuojelualueen pinta-ala on ennen laajennusta noin 1 470 hehtaaria. Sipoonkorpi tulee laajenemaan 250 hehtaarilla valtion ja Vantaan kaupungin välisen maavaihdon kautta.

Sipoonkorven luonnonsuojelualue perustettiin metsäluonnon monimuotoisuuden sekä alu- een eliölajien suojelemiseksi. Alueella on myös kulttuurimaisemia, joiden säilyminen on tärkeää. Lisäksi Sipoonkorpi on tärkeä alue virkistäytymiseen, retkeilyyn sekä luontohar- rastukseen.

Sipoonkorven rooli metropolialueen laajana yhtenäisenä metsäalueena nousee erityisesti esiin muista kunnan yleiskaavassa esitetyistä laajoista yhtenäisistä metsäalueista.

Sipoonkorven alueelle on esitetty viime vuosina myös kansallispuiston perustamista.

<http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=260998&lan=fi> julkaistu 21.12.2007

[www.luontoon.fi/sipoonkorpi](http://www.luontoon.fi/sipoonkorpi)

### **Muut luonnonsuojelualueet**

Yleiskaavakartalla on esitetty luonnonsuojelualueet merkinnällä SL. Lisäksi alueet on esi- tetty liitteessä 4.

#### **2.7.3. Luontokohteet**

Yleiskaavakartalla on osoitettu alueita, joilla on säilytettäviä ympäristöarvoja. Kohteet on esitetty liitteessä 18.



#### 2.7.4. Maa- ja kallioperän erityiskohteet

Itä-Uudenmaan maakunnan kallioalueet inventoitiin ensimmäisen kerran vuosina 1989–90. Täydennyskartoitus tehtiin vuonna 2001. Kallioalueet arvioitiin geologisten, biologisten ja maisemallisten arvojen perusteella seitsemään luokkaan: valtakunnallisesti tai muuten luonnonsuojelun kannalta merkittävät kallioalueet (1–4), paikallisesti merkittävät kallioalueet (5–6) sekä maiseman ja luonnonarvojen kannalta vähäiset kallioalueet (7).

Sipoonkorvesta löytyy kaksi valtakunnallisesti merkittävää kallioaluetta. Luokkaan 4 (arvokas kallioalue) arvioidut Böleberget–Oxberget sekä Gillerberget–Åkerbacka sijaitsevat Hindsbyssä Sipoonkorven pohjoisosassa. Gillerberget–Åkerbackan biologinen arvo on todettu hyvin merkittäväksi (Liite 18).

Paikallisesti arvokkaita kallioalueita on kolme: Hacklisbacka–Kasaberget, Byträskin kalliot ja Hältinberget. Ne kaikki on sijoitettu luokkaan 5 (kohtalaisen arvokas kallioalue). Biologiselta arvoltaan Byträskin kalliot on arvioitu merkittäväksi. Geologisesti merkittävät alueet on esitetty liitteessä 18.

Sipoonkorvessa on lisäksi inventoitu maisemallisesti arvokkaita kallioalueita.

*Lähteet: Husa, Jukka ja Jari Teeriaho. Luonnon ja maisemansuojelun kannalta arvokkaat kallioalueet Uudellamaalla. Aluelliset ympäristöjulkaisut 350. Suomen ympäristökeskus. Helsinki 2004.*

#### 2.7.5. Liito-oravat

Vuoden 2006 selvityksissä Sipoon kunnan alueelta löytyi kaksi uutta merkittävää liito-oravan esiintymispaikkaa aiemmin tunnetun (Uudenmaan ympäristökeskuksen tiedot vuodelta 2002) lisäksi. Alueet sijaitsevat kunnan pohjoisosassa Kummelbergetin Natura-alueella, Kaskelantien itäpuolella sekä Nikkilän lastenkodin pohjoispuolella.

*Lähde: Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2006.*

#### 2.7.6. Pohjavesialueet

Sipoon alueella on 16 I -luokan eli vedenhankintaan varten tärkeää, kolme II -luokan eli vedenhankintaan soveltuvaa ja kaksi III -luokan eli muuta pohjavesialuetta. Tärkeimmät vedenottamoalueet sijaitsevat Pohjois-Paippisissa, Brobölessä, Forsbackassa, Nikkilässä, Nordanåssa ja Söderkullassa. Tarkempaa tietoa pohjavesialueista löytyy liitteestä 6.

Pohjavesialueiden hyödyntämisestä ja rakentamisesta määrätään vesilaissa ja ympäristönsuojelulaissa.

*Lähteet: [www.ymparisto.fi](http://www.ymparisto.fi) > Uusimaa > Vesihuolto > Pohjavesialueet > Sipoon pohjavesialueet  
[www.finlex.fi](http://www.finlex.fi)*

### 2.8. MAISEMA-ALUEET JA MUINAISMUISTOT

Maisema-alue on laaja kokonaisuus, johon voi kuulua luonnonmaisemaa, kulttuurimaisemaa tai molempia. Luonnonmaisemia, joissa määritelmän mukaan ihmisen vaikutus ei



näy, Suomessa ei enää käytännössä ole, joten yleensä luonnonmaisemalla tarkoitetaan metsiä, soita, vesistöjä ja muita rakentamattomia alueita. Kulttuurimaisemassa ihmisen toiminta on selvästi nähtävissä. Kulttuurimaisemaa on muun muassa viljelty jokilaakso. Se on samalla perinnemaisemaa, jos siinä erottuu perinteisen maankäytön ja elinkeinojen vaikutus. Perinnemaisemat jaetaan rakennettuihin perinnemaisemiin ja perinnebiotooppeihin. Tyypillisiä rakennettuja perinnemaisemia ovat kylät, joissa on maatiloja ja peltoja. tyypillisiä perinnebiotooppeja ovat esimerkiksi kedot, niityt ja metsälaitumet.

Sipoon kulttuurimaiseman kehityksessä on havaittavissa suurta säännönmukaisuutta. Vanhat tilat lukuisine rakennuksineen rakennettiin kohoumille viljelyskelpoisten maiden, savi- ja liejumaiden viereen, erittäin harvoin savimaiden päälle. Tähän liittyvät myös kosteusolosuhteet; joet ja purot tulvivat säännöllisesti, vaihtelut vesitason korkeudessa saattoivat olla huomattavia.

Vanhimmat tiet ovat kulkeneet jokilaaksoja pitkin. Jäätyneinä vesistöt toimivat tien kaltaisina kulkureitteinä talvisin. Myös maa-alueille tehtiin talviteitä. Rannikolla liikuttiin vesiteitse, höyrylaivaliikenne jatkui tärkeänä 1930-luvulle. Uusi Porvoontie valmistui 1930-luvulla ja Porvoo - Kerava –junarata avattiin 1874.

Saaristoalueella on Granön saari ollut historiallisella ajalla varhaisimmin asuttu. Osa saarista oli kylien yhteisomistuksessa. Näitä saaria saattoi koko seutu käyttää kalastukseen ja lampaiden laitumena kuten Kruunun saariakin. Saaren pysyvän asutuksen kasvaessa alkoi 1800-luvun puolivälissä myös kesävieraiden määrä kasvaa. Huviloiden ja kesämökkien määrä lähti 1920-luvulla jyrkkään nousuun ja tänä päivänä Sipoon saaristo on eräs Suomen tiheimmin rakennetuista.

Mikäli maankäytön toimenpiteet koskevat muinaismuistolain rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännöstä, Museovirastolle on varattava hyvissä ajoin etukäteen mahdollisuus lausunnon antamiseen.

### **2.8.1. Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt**

Sipoon kunnan alueella on useita museoviraston nimeämiä valtakunnallisesti merkittäviä kulttuurihistoriallisia ympäristöjä. Tarkemmin näitä alueita kuvataan liitteessä 8. Nämä alueet kuuluvat samalla valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) piiriin. Tavoitteiden mukaan alueidenkäytössä on varmistettava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuri- ja luonnonperinnön arvojen säilyminen.

Kunnan alueella sijaitsevat seuraavat arvokkaat alueet:

- Sipoon kirkonkylä
- Nikkilän parantola
- Hindsbyn kylä ja kulttuurimaisema
- Sipoonlahden kulttuurimaisema
- Östersundomin kulttuurimaisema, joka siirtyy Helsingin kaupunkiin
- Pohjois-Paippinen, kylä ja kulttuurimaisema
- Löparön kulttuurimaisema.



## 2.8.2. Arvokkaat perinnemaisemat

Sipoosta on inventoitu kaksi arvokasta perinnemaisemaa, jotka ovat maakunnallisesti merkittäviä. Tarkemmin nämä alueet on kuvattu liitteessä 8.

- Löparön kartano ja niityt
- Vermijärven niityt.

## 2.8.3. Maakunnallisesti arvokkaat perinnebiotoopit

Uudenmaan perinnemaisemien kartoituksessa Sipoonkorvesta löytyi kaksi arvokasta perinnebiotooppia: maakunnallisesti arvokas niittyalue Hindsbyssä ja paikallisesti arvokas niitty Mosabackassa Sipoonkorven länsiosassa.

*Lähteet: Arvokkaat maisema-alueet. Maisema-alue työryhmän mietintö II. Mietintö 66/1992. Ympäristöministeriö.*

*Pykälä & Bonn. Uudenmaan perinnemaisemat. Ängar, hagmarkes och skogsbeten in Nyland. Suomen ympäristökeskus, Uudenmaan ympäristökeskus. Alueelliset ympäristöjulkaisut 178:1-367. Helsinki 2000.*

*Rakennettu kulttuuriympäristö. Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt. Museoviraston rakennushistorian osaston julkaisuja 16. Museovirasto. Helsinki 1993.*

*Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys. Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, Sipoon kunta 25.01.2006.*

*Täydentävät muinaismuistoselvitykset 2007*

## 2.8.4. Esihistoriallisen ajan muinaismuistot

Esihistoriallisen ajan muinaismuistojen inventointi tehtiin museoviraston arkeologian osaston toimesta 2007. Sipoon muinaisjäännösinventointi tuli ajankohtaiseksi, jotta kunnalla olisi käytössään ajantasainen tieto yleiskaavoituksen tarpeisiin. Inventointi jaettiin kolmeen eri osa-alueeseen: manneralueen esihistoriallisten muinaisjäännösten inventointiin, manneralueen historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointiin sekä saariston esihistoriallisten ja historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointiin.

Inventoinnissa dokumentoitiin 133 kohdetta. Alueelta löytyi yhteensä 51 uutta kohdetta, joista noin puolet on kivikautisia asuinpaikkoja. Rannikolta ja saaristosta löytyi 12 uutta kiviröykkiötä tai latomusta. Suuri osa uusista muinaisjäännöksistä sijaitsee Sipoon muuttuvan maankäytön alueella. Kohteiden sijaintitiedot tallennettiin GPS-paikantimella ja kiinteiden muinaisjäännösten laajuus pyrittiin arvioimaan maastossa. Inventoinnin yhteydessä tehdyt muinaisjäännösten aluerajaukset ovat suuntaa-antavia; tarkkojen rajojen selvittäminen vaatii erillisiä koekaivauksia. Erityisesti pelloilla sijaitsevien kivikautisten asuinpaikkojen kohdalla aluerajaus perustuu kyntökerroksen pinnalla havaittuun löytöaineistoon. Muiden kohteiden, kuten röykkiöiden, latomusten ja erilaisten maarakenteiden, osalta rajaminen perustuu havaittuihin kiinteisiin rakenteisiin ja niiden GPS-paikannukseen. Joillekin kohteille tai niiden läheisyyteen kaivettiin koepistoja, joiden perusteella pyrittiin selvittämään muinaisjäännöksen laajuutta ja luonnetta.

Inventoinnin tulosten perusteella Sipoon kivikautinen asutus sijoittuu Sipoonjoen ja sen sivujokien loiville rantapelloille, erityisesti Nikkilässä ja Paippisissa, sekä paikoin rannikkovyöhykkeelle, erityisesti Massbyn ja Västerskogin alueelle. Rannikkovyöhykkeen asuinpaik-



kat saattavat ajoittua aivan kivikauden loppuun ja/tai pronssikauteen. Suuri osa kivikautisista asuinpaikoista on melko pitkälle tuhoutunut peltoviljelyn ja myöhemmän asutuksen vaikutuksesta. Oman mielenkiintoisen lisän tuovat Lounais-Sipoon Viirilän suoalueen mahdollisesti jo mesoliittiseen kivikauteen ajoittuvat asuin- ja löytöpakat. Nykyisten suo- saarekkeiden reunoilla sijaitsevat asuinpaikat ovat pienialaisia ja melko hyvin säilyneitä lu- kuunottamatta lähes koskemattoman suoalueen läpi kaivettuja kaasuputki- ja muita kai- vantoja. Rannikon ja saariston rökkiöt noudattavat tiettyä kaavaa ja suurin osa niistä ajoit- tuu todennäköisesti pronssikaudelle. Osa pienemmistä rökkiöistä saattaa olla myös rau- takautisia. Muutamia kohteita sijaitsee Lounais-Sipoon Helsingille liitettävillä alueilla sekä Sipoonrannan suunnitellulla asuinalueella Storörsbottnetin rannalla. Selkeästi rautakautisia kiinteitä muinaisjäännöksiä ei alueelta edelleenkään löytynyt, vaikka Sipoon muutamien järvien pohjasedimenteistä tehdyt siitepölyanalyysit viittaavat kiinteän asutuksen synty- seen jo viikinkiajalla. Niin mantereelta kuin saaristostakin löytyi muutamia historialliseen aikaan ajoittuvia sekä tarkemmin ajoittamattomia muinaisjäännöksiä. Inventointiraportin tiedot on siirretty Museovirastossa ylläpidettävään muinaisjäännösrekisteriin.

*Lähteet: Koivisto, Satu. Manneralueen esihistoriallisen ajan ja saariston esihistoriallisen sekä historial- liseen ajan muinaisjäännösten inventoinnit. Museovirasto, 2007.*

### 2.8.5. Historialliset tiedot

Sipoon halki kulkee Vanha Kuninkaantie, joka on Turusta Viipuriin johtanut historiallinen maantie. Tieyhteys muodostui 1300-luvun puolivälissä ja liikenteellisesti sen tärkein käyttö- jaksoksi ajoittuu 1700-luvulle. Tällöin se oli osa Tukholman ja Pietarin välistä Postitietä.

### 2.8.6. Historiallisen ajan muinaisjäännökset

Museoviraston rakennushistorian osasto on tehnyt v. 2007 Sipoon historiallisen ajan mui- naisjäännösten inventoinnin. Inventoinnin perusteella Sipoon kunnan alueella on ollut ai- nakin 32 keskiaikaista tai uuden ajan alun kylää. Näiden kylien rajojen sisäpuolelta inven- toitiin 104 erillistä tonttimaata. Valtaosa tonttimaista on edelleen tavalla tai toisella käytös- sä eli niiden kulttuurikerrosten säilyneisyysaste pitää tarpeen niin vaatiessa määrittää ar- keologisin koekaivauksin. Ensimmäiset asiakirjatiedot Sipoon kylistä ovat peräisin 1300- luvulta.

Keskiaikaisissa asiakirjoissa mainituista kylistä ainoastaan Heltersby puuttuu 1500-luvun alun verokirjoista. 1600-luvun tietojen mukaan Heltersby on Östersundom.

Sipoon keskiaikaisten kylätonttien arvottamisen pohjana on hyödynnetty Museoviraston käyttämää vakiintunutta kolmiportaista rauhoitusluokitusta:

Luokka I = Kohde on valtakunnallisesti merkittävä ja sen säilyminen on turvattava kaikissa olosuhteissa.

Luokka II = Kohteen arvon selvittäminen vaatii tarkempia tutkimuksia.

Luokka III = Kohde on joko tuhoutunut tai loppuun tutkittu.



Tarkempi kohdekohtainen luettelo: Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi vuonna 2007 V.-P. Suhonen, Museovirasto/RHO

Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitykseen on sisällytetty luettelot muinaismuistoista sekä hylyistä.

Muinaismuistolaki ei aseta rajoituksia edelleen asuttujen kylätonttien vallitsevalle maankäytölle. Arkeologisia lisäselvityksiä ja kaivaustutkimuksia saatetaan kuitenkin edellyttää uudisrakennushankkeiden ja isompien maaperään kajoavien töiden yhteydessä. Tällaisten hankkeiden ollessa suunnitteilla tulee Museovirastoon ottaa yhteyttä mahdollisimman varhaisessa vaiheessa.

### 2.8.7. Vedenalaiset muinaisjäännökset

Kaava-alueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien tietojen mukaan vedenalaisia muinaisjäännöksiä. Kaavan vesialueita ei ole kattavasti inventoitu. Tämän johdosta yksityiskohtaisempia vesistöalueita koskevia osayleiskaavoja ja asemakaavoja laadittaessa tulee arvioida vedenalaisten muinaisjäännösten inventointitarve yhdessä Museoviraston kanssa.

## 2.9. YMPÄRISTÖN HÄIRIÖ- JA RISKITEKIJÄT

Sipoon ympäristön merkittävimpiä häiriö- tai riskitekijöitä ovat:

### 1) liikenneväylät (mm. E 18, Öljytie, Sköldvikin rata / teollisuusraiteet)

päästöt

vaarallisten aineiden kuljetukset

onnettomuusriskit

### 2) teollisuus- ja tuotantolaitokset, erityisesti Kilpilahden jalostamo ja siihen liittyvä SEVESO-vyöhyke

Kilpilahden alueen SEVESO-vyöhykettä koskien on Itä-Uudenmaan Liiton toimesta tehty selvitys, jonka avulla pyritään tarkentamaan onnettomuusvaaraa aiheuttavien laitosten suojavaikuttajia ja onnettomuusriskejä. Selvitys on valmistunut keväällä 2007.

### 3) tieliikenteen melu

Sipoon tieliikenteen meluselvitys on valmistunut 23.10.2006. Koko kunnan yleiskaavoituksen lisäksi Sipoon kunta on laatimassa osayleiskaavoja Boxin ja Västerskogin alueille. Mainittu tieliikenteen meluselvitys liittyi näihin kaavoitushankkeisiin. Tavoitteena on maankäytön suunnittelun eteenpäin vieminen siten, että ratkaisut nivoutuvat yhteen kestäväksi ja viihtyisäksi yhdyskuntarakenteena.

Tärkeimmät meluntorjuntaan liittyvät säännökset sisältyvät ympäristönsuojelulakiin (86/2000), joka kumosi meluntorjuntalain. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista (993/1992) ja valtioneuvoston päätös ampumaratojen aiheuttaman melutason ohjearvoista (53/1997) jäivät ympäristönsuojelulain voimaanpanosta annetun lain (113/2000) mukaisesti voimaan. Melu kuuluu ympäristönsuojelulain 3 §:ssä tarkoitettuihin päästöihin, jotka voivat aiheuttaa ympäristön pilaantumista ja johon sovelletaan ympäristönsuojelulain 4 §:n yleisiä periaatteita, mm. "haitalliset ympäristövaikutukset ehkäistään ennakolta tai, milloin



haitallisten vaikutusten syntymistä ei voida kokonaan ehkäistä, rajoitetaan ne mahdollisimman vähäisiksi (ennaltaehkäisy ja haittojen minimoinnin periaate).

Tieliikenteestä aiheutuvat meluhaitat keskittyvät muutamien pääteiden varrelle, joiden varrella asuvat asukkaat kärsivät melutasojen ylityksistä lähinnä rakennusten piha-alueilla. Joissakin yksittäisissä tapauksissa melutasot voivat olla niin korkeita, että sisätilojenkin ohjearvot saattavat ylittyä, mikäli rakennuksen julkisivunääneneristävyys on huono.

Selvityksen tulosten perusteella voidaan sanoa, että tieliikenteen melu ei ole kovin laaja ongelma sillä melulle altistuvia Sipoossa on lukumääräisesti vähän. Tieliikenteen melualueilla asuu nykyisin noin 600 asukasta ja ennustetilanteessa vuonna 2030 noin 800 asukasta. Kunnan asukasmäärästä se on vain n. 5 %. Tämä vastaa yleisesti keskimääräistä melulle altistuvien määrää samankokoisissa kunnissa. Suurin osa melulle altistuvista (n. 60 %) asuu 55-60 dB melualueella. 60-65 dB melualueella asuu noin 30-35 % melulle altistuvista ja yli 65 dB melualueella noin 5-10 %. Ennustetilanteessa liikenteen kasvu lisää melulle altistuvien määrää n. 25 % eli 200 asukkaalla ja nostaa yli 65 dB melualueella olevien asukkaiden määrän yli kaksinkertaiseksi nykyisestä. Määrällisesti suurin kasvu melulle altistuvissa tapahtuu kuitenkin yli 55 dB melualueella.

Meluntorjunnan kannalta tilannetta voidaan kuitenkin pitää kohtuullisen vaikeana, koska melulle altistuvat kohteet sijoittuvat hajanaisesti ja näin ollen rakenteellista meluntorjuntaa on vaikea toteuttaa kohtuullisin kustannuksin. Koko Sipoon alueelta löytyy ainoastaan muutamia sellaisia kohteita, joiden kohdalla jatkoselvitysten tekeminen on kannattavaa. Lisäksi meluntorjunnan suunnittelussa ja priorisoinnissa tulisi kiinnittää huomiota siihen kuinka yli 65 dB melualueella asuvien määrää tai heidän kokemaansa haittaa voitaisiin vähentää.

Meluntorjunnan kannalta keskeiset alueet ovat selvityksen perusteella valtatie 7 ja maantien 170 alueet erityisesti Boxissa ja Västerskogissa.

## **2.10. VÄESTÖ JA TYÖPAIKAT**

### **2.10.1. Väestön kehitys vuoteen 2025**

Yleiskaavan mitoitus perustuu siihen olettamukseen, että Sipoon väkiluku kasvaa lähivuosikymmeninä erittäin merkittävästi. Mitoituksen lähtökohtana ei voida pitää takavuosien kehityksestä johdettuja ennusteita. Yleiskaavassa varaudutaan Sipoon maankäytön kehitykseen osana kasvavaa Helsingin seudun metropolialuetta. Sipooseen tulee kohdistumaan merkittäviä asumisen kasvupaineita.

Vuoteen 2025 mennessä arvioidaan Sipoon alueen väestönkasvuksi 35 000 asukasta ja varaudutaan 40 000 uuteen asukkaaseen. Nikkilän ja Söderkullan (Etelä-Sipoon) taajama- ja keskustatoimintojen alueille on kummallekin tavoitteena 12 000 sekä Talmaan 7 000 uutta asukasta vuoteen 2025 mennessä.

Arvioitu väestökehitys asettaa hyvin merkittäviä vaatimuksia palvelujen järjestämiselle sekä liikennejärjestelmän toimivuudelle.



## 2.10.2. Elinkeinoelämä ja työpaikat

Elinkeinoelämässä kehitystä ohjaavat talouden globalisoituminen, tietotekniikan kehitys, perinteisten työuramallien väistyminen jossain määrin uusien projektimaisten työnteon tapojen tieltä sekä teollisuusmaiden väestön ikärakenteen vanheneminen. Etätyö yleistyy. Tekninen kehitys vaikuttaa tuotantomenetelmiin ja tehostaa niitä, minkä vuoksi tuotantomenetelmät tulevat olemaan vähemmän riippuvaisia työvoiman saannista. Yhä useammat henkilöt työskentelevät palveluelinkeinojen piirissä, vaikka tekniikka vaikuttaa myös palvelutuotantoon.

Paikallinen elinkeinotoiminta vilkastuu merkittävästi lähivuosikymmenten aikana. Tulomuuton myötä kuntaan tulee uutta työvoimaa. Tulomuuttajat ovat usein nuoria sekä hyvin koulutettuja henkilöitä, jotka kohottavat kokonaistyövoiman laatua, mitä yritykset puolestaan voivat hyödyntää. Pitkällä aikavälillä kasvava väestö merkitsee taloudellista kasvua sekä uusia yrittäjiä ja työpaikkoja kulutuksen lisääntyessä.

Työmatkaliikenne Sipoosta Helsingin seudulle, jossa on laaja työpaikkatarjonta ja vilkas elinkeinotoiminta, kasvaa todella merkittävästi. Liikkumistarpeiden järkevän hoitamisen kannalta on välttämätöntä, että joukkoliikennejärjestelmää kehitetään voimakkaasti. Yleiskaavassa on varauduttu merkittävään raideliikenteen kehittämiseen sekä Etelä-Sipoon että Nikkilän-Talman alueen laajenemisen tueksi. Tämä lisää myös joukkoliikenteeseen kytkeytyvien Sipoon alueiden houkuttelevuutta yritysten sijoittumispaikkoina.

Uusia työpaikka-alueita luodaan eri puolille Sipoota erityisesti pääliikenneväylien varteen. Nikkilän ja Söderkullan (Etelä-Sipoon) taajama- ja keskustatoimintojen alueille on kummallekin tavoitteena 2 700 sekä Talmaan 1 600 uutta työpaikkaa vuoteen 2025 mennessä. Työpaikka-, teollisuus- ja varastoalueiden työpaikkatavoite on 6 000 uutta työpaikkaa vuoteen 2025 mennessä.

## 2.11. MAANOMISTUS

Maanomistustilanne ei merkittävästi ohjaa yleiskaavan laatimista, sillä Sipoon yleiskaava on luonteeltaan strateginen yleiskaava, eikä sen perusteella ole tarkoitus ohjata suoraan rakentamista tai muuta maankäyttöä.

## 2.12. SUUNNITTELUTILANNE

### 2.12.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.6.2001. Tavoitteiden ohjausvaikutuksesta maankäytön suunnitteluun säädetään MRL 22–24 §:ssä. Alemman asteisessa suunnittelussa tulee huomioida valtioneuvoston päätöksen yleis- ja erityistavoitteet.

Maankäyttö- ja rakennuslain 22 §:n mukaiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät kuntien alueiden käytön suunnitteluun erityisesti maakuntakaavan ohjausvaikutuksen välityksellä. Monet tavoitteista, kuten elinympäristön laatua koskevat tavoitteet, ovat sellai-



sia, että niiden huomioiminen tulee tapahtua myös suoraan kuntakaavoituksessa ja erityisesti yleiskaavoissa.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden asiakokonaisuuksia ovat:

- toimiva aluerakenne
- eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- Helsingin seudun erityiskysymykset
- luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) päivittäminen on parhaillaan käynnissä.

Koska kaava-alueella ei ole voimassa olevaa kokonaismaakuntakaavaa, korostuu suunnittelualueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ohjausvaikutus. Yleiskaavan laatimisen kannalta merkityksellisimpiä ovat toimivaan aluerakenteeseen, elinympäristön laatuun, kulttuuri- ja luonnonperintöön, virkistyskäyttöön ja luonnonvaroihin, toimiviin yhteysverkoihin sekä Helsingin seudun erityiskysymyksiin liittyvät tavoitteet.

Yleiskaavan suhdetta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin on kuvattu yleiskaavan vaikutusselvityksen yhteydessä luvussa 5.

### **2.12.2. Maakuntakaava ja seutukaava sekä maakuntasuunnitelma**

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 32.1 §). Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan ja asemakaavan alueella muuten kuin 1 mom. tarkoitetun kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta (MRL 32.3 §).

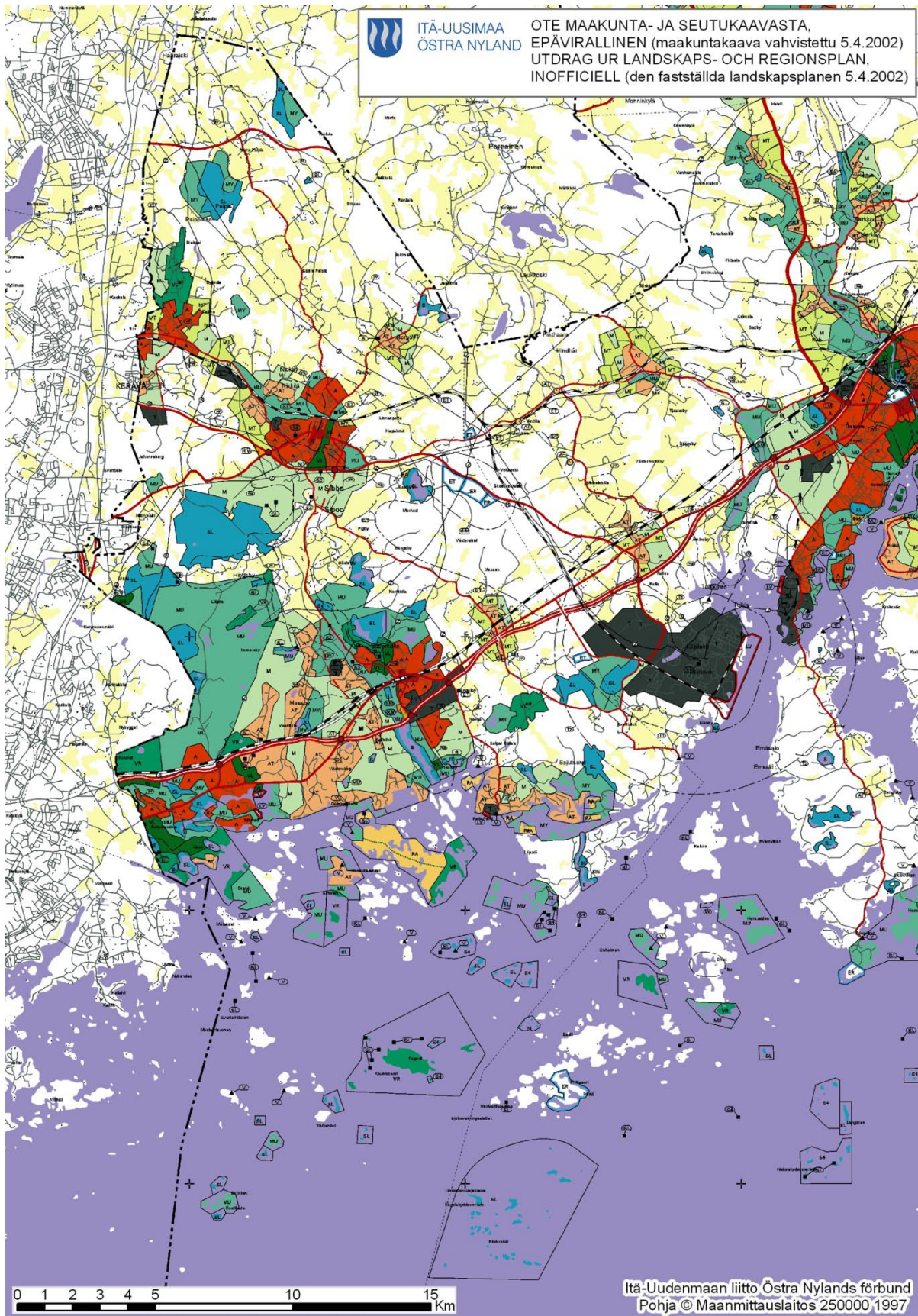
Voimassa oleva Itä-Uudenmaan seutukaava on tehty vaiheittain ja viimeinen – täydentävä neljäs vaihekaava on vahvistettu 14.11.2000. Ympäristöministeriö on 5.4.2002 vahvistanut Itä-Uudenmaan maakuntakaavan 2000.

Itä-Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 12.11.2007 Itä-Uudenmaan kokonaismaakuntakaavan sen mukaisesti, mitä maakuntahallitus oli kokouksissaan 23.10.2007 ja 12.11.2007 esittänyt. Maakuntavaltuuston pöytäkirja asetettiin nähtäville 3.12.2007, mikä tarkoittaa, että valitusaika on alkanut 3.12.2007. Sipoo kunta jätti 2.1.2008 ympäristöministeriölle valituksen Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta. Sipoo pyysi että ympäristöministeriö kumoaisi Itä-Uudenmaan maakuntavaltuuston päätöksen 12.11.2007 Itä-Uudenmaan maakuntakaavan vahvistamisesta ja palauttaisi maakuntakaavan uudestaan Itä-Uudenmaan liiton valmisteltavaksi. Sipoo kunta on kommentoinut kaavaa jo kaavan valmisteluvaiheessa ja nähtävilläoloaikana, liittyen tiettyihin Sipoo kunnan aluetta koskeviin puutteisiin ja huomioihin, joista osa on huomioitu kaavoitustyön aikana ja osa jätetty huomioon ottamatta. Kunnanhallitus päätti 17.6.2008 (§ 181) peruuttaa ympäristöministeriöön jätetyn valituksen. KHO:n 15.1.2008 tekemän päätöksen jälkeen ja kunnan yleiskaavatyön etenemisen ja tarkentumisen myötä tilanne kunnan valituksen suhteen on muuttunut. Itä-Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan yhteydessä voidaan ottaa huomioon kunnan valituksessa esille tulleita seikkoja.

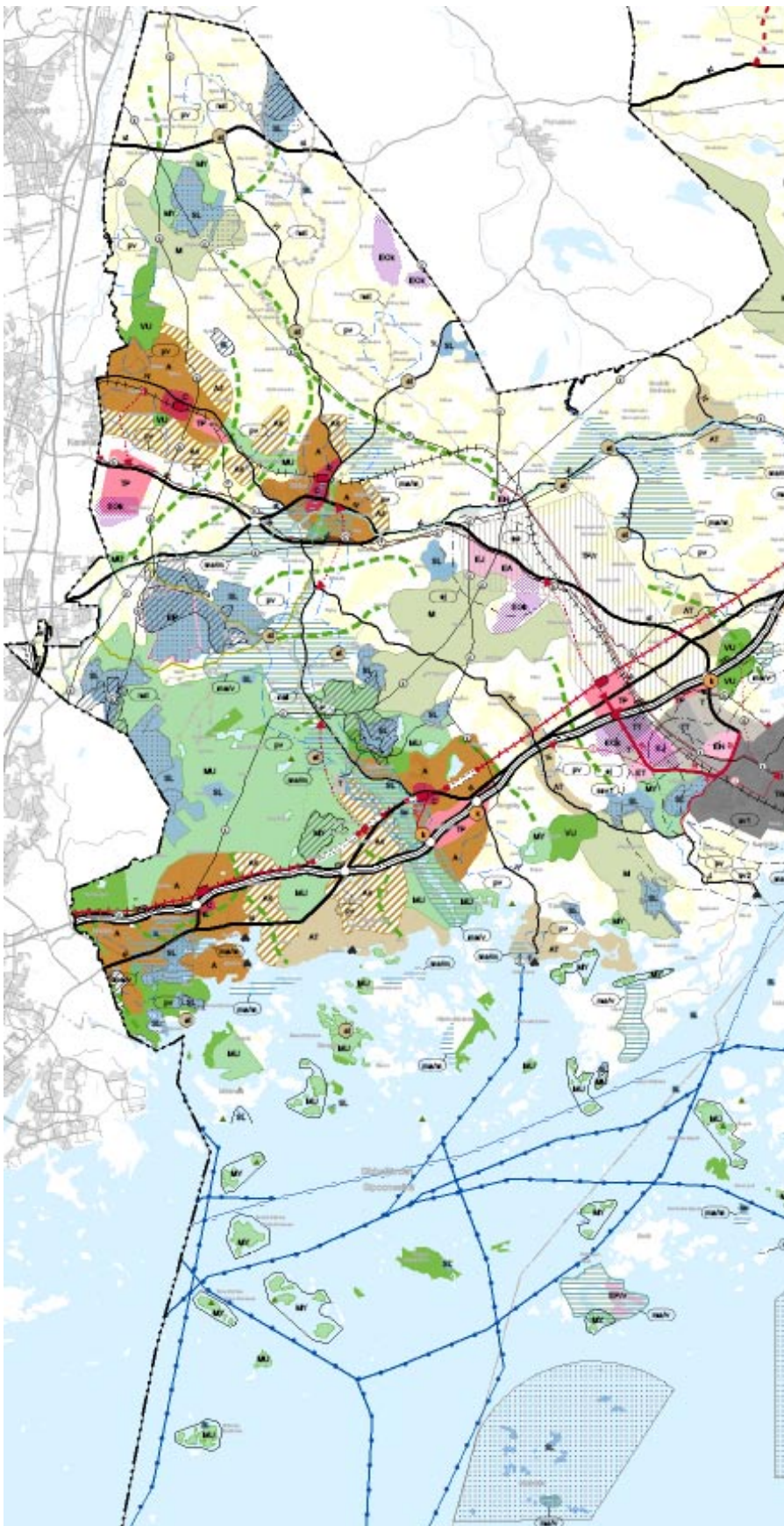


Sipoon yleiskaava 2025 rakennemalli V:n ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan välillä oli Lounais-Sipoon osalta joitakin ristiriitoja. Yleiskaavaluonnoksessa Lounais-Sipoon aluevarauksia tarkennettiin ja maakunnan liiton kanssa on tehty suunnitteluyhteistyötä maakuntakaavan ja yleiskaavan yhteensovittamiseksi.

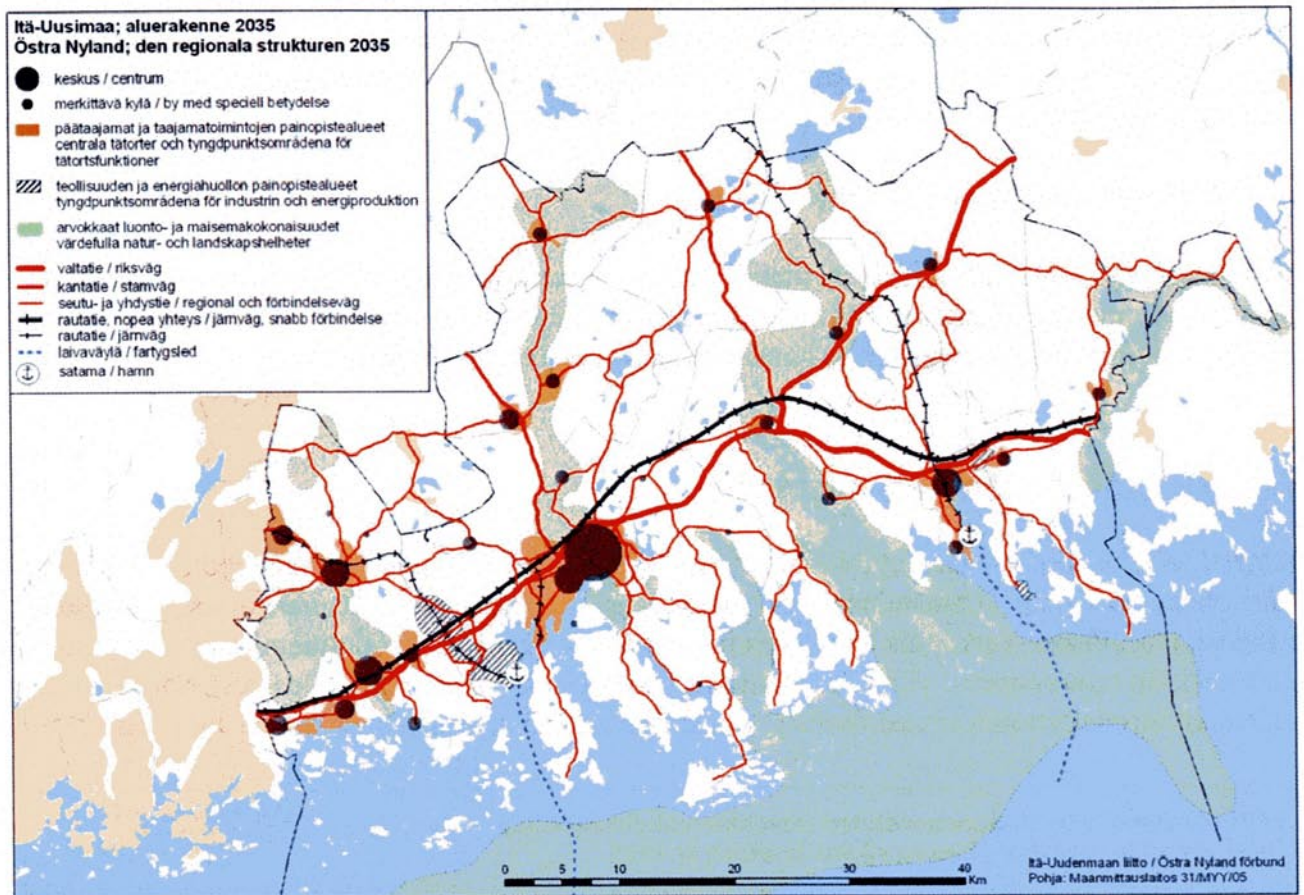
Yleiskaavan ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelussa 17.9.2008 (Muistio, liite 2) tulkittiin, että MRL 210§:n mukaiselle menettelylle poiketa seutukaavoista ei ole tarvetta. Yleiskaavaehdotus ei voi olennaisesti poiketa Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavasta (maakuntakaavan yleispiirteisyys huomioon ottaen).



Kuva 4. Ote Itä-Uudenmaan seutu- ja maakuntakaavayhdistelmästä (2002).



Kuva 5. Ote Itä-Uudenmaan maakuntavaltuuston 12.11.2007 hyväksymästä maakuntakaavasta



Kuva 6. Maakuntasuunnitelman mukainen Itä-Uudenmaan tavoiteltu aluerakenne vuonna 2035.

Itä-Uudenmaan liitto on vuoteen 2035 tähtäävässä maakuntasuunnitelmassa esittänyt tavoitteen Itä-Uudenmaan aluerakenteeksi. Yhtenä alueellisena tavoitteena suunnitelmassa on, että Sipoon roolia vahvistetaan korkeatasoisena ja luonnonläheisenä asuinpaikkana sekä seudullisena palvelu- ja työpaikkakeskittymänä. Pääkaupunkiseudun läheisyydestä johtuen Itä-Uudenmaan kasvu painottuu Porvooseen ja Sipooseen. Ylimaakunnallisena aluerakenteen kehittämisvyöhykkeenä korostuu Helsinki – Porvoo – Loviisa – akseli Kera-va – Nikkilä –vyöhykkeen ohella. Itä-Uudenmaan aluerakenteen merkittävin uusi mahdollisuus on itä-länsi –suuntaisen rannikkoradan (Heli) rakentaminen.

Lähteet: [www.liitto.ita-uusimaa.fi](http://www.liitto.ita-uusimaa.fi)

*Itä-Uudenmaan seutu- ja maakuntakaavayhdistelmä 5.4.2002.*

*Itä-Uudenmaan maakuntakaava 12.11.2007*

*Itä-Uudenmaan maakuntasuunnitelma 2035. Julkaisu 85. Itä-Uudenmaan liitto. Porvoo 2005.*

### 2.12.3. Yleiskaava

Merkittävällä osalla alueista Sipoon asemakaava-alueiden ulkopuolella on voimassa 18.4.1997 vahvistettu oikeusvaikutteinen haja-asutusalueiden yleiskaava. Sipoon kunnanvaltuusto hyväksyi vuonna 2002 Söderkullan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan. Kaava on tullut lainvoimaiseksi 10.2.2005. Sipoon yleiskaava 2025 kumoaa sekä haja-asutusalueiden yleiskaavan, että Söderkullan osayleiskaavan.



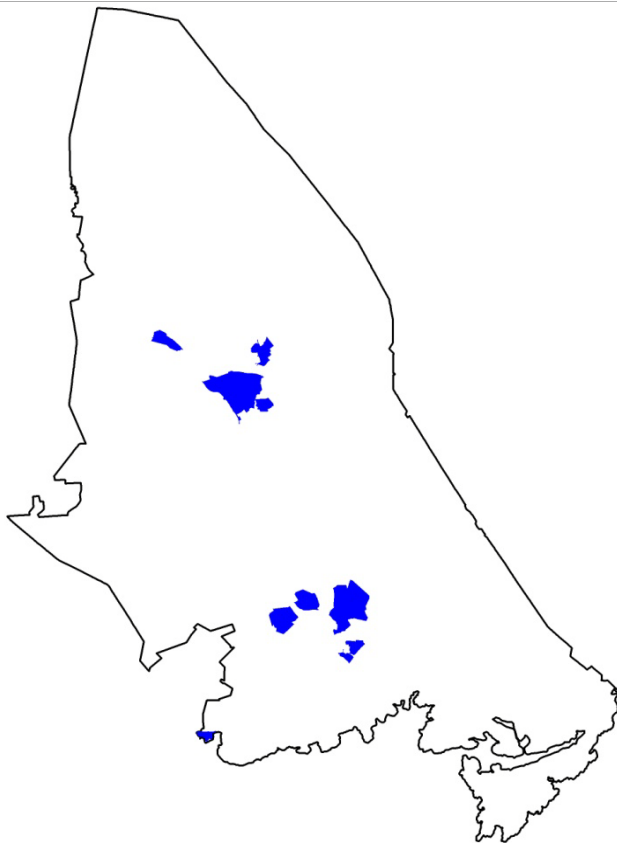
Västerskogin ja Boxin kyläalueille laaditaan parhaillaan oikeusvaikutteisia kylärakentamista ja muuta maankäyttöä ohjaavia osayleiskaavoja.

Saariston ja mantereen ranta-alueille laaditaan parhaillaan oikeusvaikutteista ranta-alueiden rakentamista ja muuta maankäyttöä ohjaavaa osayleiskaavaa.

Lisäksi kunnassa on voimassa useita yleiskaavoja, joiden voidaan katsoa olevan vanhentuneita. Tällaisia ovat valtuuston hyväksymät Saariston osayleiskaava (1978), Etelä-Sipoon osayleiskaava (1979), Kalkkirannan osayleiskaava (1995), Ribbingön osayleiskaava (1996) ja Itäsalmen keskustan, Landbon, Korsnäsin, Karhusaaren ja Storörenin alueen osayleiskaava (1992). Edellä mainitut kaavat ovat oikeusvaikutuksettomia.

#### 2.12.4. Asemakaava

Kunnan nykyiset taajamat on asemakaavoitettu. Oheisessa kuvassa on esitetty asemakaavoitetut alueet. Suunnittelualueella on vireillä useita asemakaavan muutoksia.



Kuva 7. Asemakaavoitetut alueet.



### 2.12.5. Kunnan visio

Sipoo 2020 –tavoitesuunnitelmassa kunnanvaltuusto on valinnut seuraavan vision pitkän aikavälin kehittämistyön lähtökohdaksi:

Sipoo on itsenäinen, kaksikielinen, luonnonläheinen ja uudistushakuinen kunta, jossa on hyvä elää, asua ja tehdä työtä.

Kuntavisiosta on johdettu seuraavat päätavoitteet:

- korkeatasoinen elinympäristö
- tasapainoinen väestönkasvu ja väestörakenne
- vireä ja monipuolinen elinkeinoelämä
- vahva yhteisöllisyys ja kuntaidentiteetti
- lisääntyvä kuntien välinen yhteistyö
- monipuolinen ja laadukas palvelutarjonta
- osaava, sitoutunut ja hyvin johdettu henkilöstö
- vakaa talous.

Maankäyttöstrategia: Kaavoitamme Sipoota toivotun kehityskuvan toteuttamiseksi. Vaalimme kaunista luonnon- ja kulttuuriympäristöä, joka on perintö aikaisemmilta sukupolvilta.

Elinkeinostrategia: Pyrimme lisäämään yksityisten palvelujen ja työpaikkojen tarjontaa kasvavalle väestölle.

*Lähde: Sipoo 2020 –tavoitesuunnitelma. Valtuuston 5.4.2004 hyväksymä.*

Tavoitesuunnitelman laatimisen jälkeen ovat käsitykset asukasmäärien kehityksestä muuttuneet merkittävästi. Monet peruseriaatteet visiossa ovat kuitenkin edelleen relevantteja. Kunnanvaltuusto hyväksyi 28.5.2007 Sipoo 2025-strategian. Strategian mukaan Sipoon väestö kolminkertaistuu vuoteen 2025 mennessä.

*Lähde: Sipoo 2025 –strategia. Valtuuston 28.5.2007 hyväksymä.*

## 3. YLEISKAAVAN TAVOITTEET

Yleiskaava 2025:n tavoitteena on olla strateginen maankäyttösuunnitelma. Se osoittaa yhdyskuntarakenteen kehittämisen ja alueiden käytön periaatteet. Yleiskaava ohjaa myös asemakaava-alueiden ulkopuolella tapahtuvaa rakentamista ja muuta maankäyttöä.

Yleiskaava 2025:n tarkoituksena on osoittaa kunnan tavoitellun kehityksen periaatteet sekä osoittaa tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen perustaksi. Yleiskaavan tavoitteena on yhdyskuntarakenteen kehityksen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä asumisen, palvelujen, työpaikkojen, liikenteen, virkistys- ja suojelun yhteensovittaminen. Yleiskaava ohjaa osayleiskaavojen laadintaa. Lisäksi se on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa (MRL 35 ja 42 §).

Yleiskaavassa 2025 käytetään yleispiirteisiä kaavamerkintöjä ja se laaditaan oikeusvaikutteisena.



Tavoitteena suunnittelussa on, että rakentamista ohjataan sille soveltuville alueille. Maisema- ja luonnonarvoja vaalitaan. Suojelu- ja virkistysalueet ja -yhteydet otetaan huomioon.

Kunnanvaltuuston päätöksessä 28.8.2006 on asetettu selkeät tavoitteet yleiskaavan sisällölle. Yleiskaava laaditaan perustuen rakennemalli V:n suunnitteluperiaatteisiin:

### **3.1. RAKENNEMALLI V:**

Vaihtoehdon / suunnitelman johtoajatus: Yhdyskuntarakennetta kehitetään raideliikenteeseen perustuen voimakkaasti sekä Keski- että Lounais-Sipoossa. Rakennemallin liikenne- ja maankäyttöratkaisujen mukainen väestökapasiteetti on 60 000 uutta asukasta. Kunta varautuu enintään 40 000 uuteen asukkaaseen koko Sipoossa vuoteen 2025 mennessä. Lounais-Sipoon ja Nikkilä-Talma vyöhykkeen aikataulut ja toteuttaminen sovitetaan Helsingin seudulla tarvittavaan liikennejärjestelmien ja maankäytön kokonaistarkasteluun sekä kunnan maanomistukseen. Nikkilä, Martinkylä, Talma ja Kerava muodostavat nauhamaisen taajamarakenteen. Lounais-Sipoossa alueet liittyvät kiinteästi Helsingin ja Vantaan alue- ja yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen joukko- /raideliikenteeseen. Työpaikka-alueet osoitetaan Bastukärrtiin, Lounais-Sipooseen Vuosaaren sataman vaikutuspiiriin, Sipoonlahden työpaikka-alueelle sekä Kilpilähti – Savijärvi –kehittämisyöhykkeellä sijaitseville Mömossenin alueelle ja Boxin itäpuoliselle alueelle sekä Pohjois-Paippisiin.

Rakenne:

#### **Suuralue 1: Paippinen – Linnanpelto**

Pohjois-Paippisiin osoitetaan uusi työpaikka-alue. Haarajoen asema lisää rakentamispaineita haja-asutusalueelle, mutta hajarakentamista ohjataan kyläkeskusten läheisyyteen.

#### **Suuralue 2: Nikkilä - Talma**

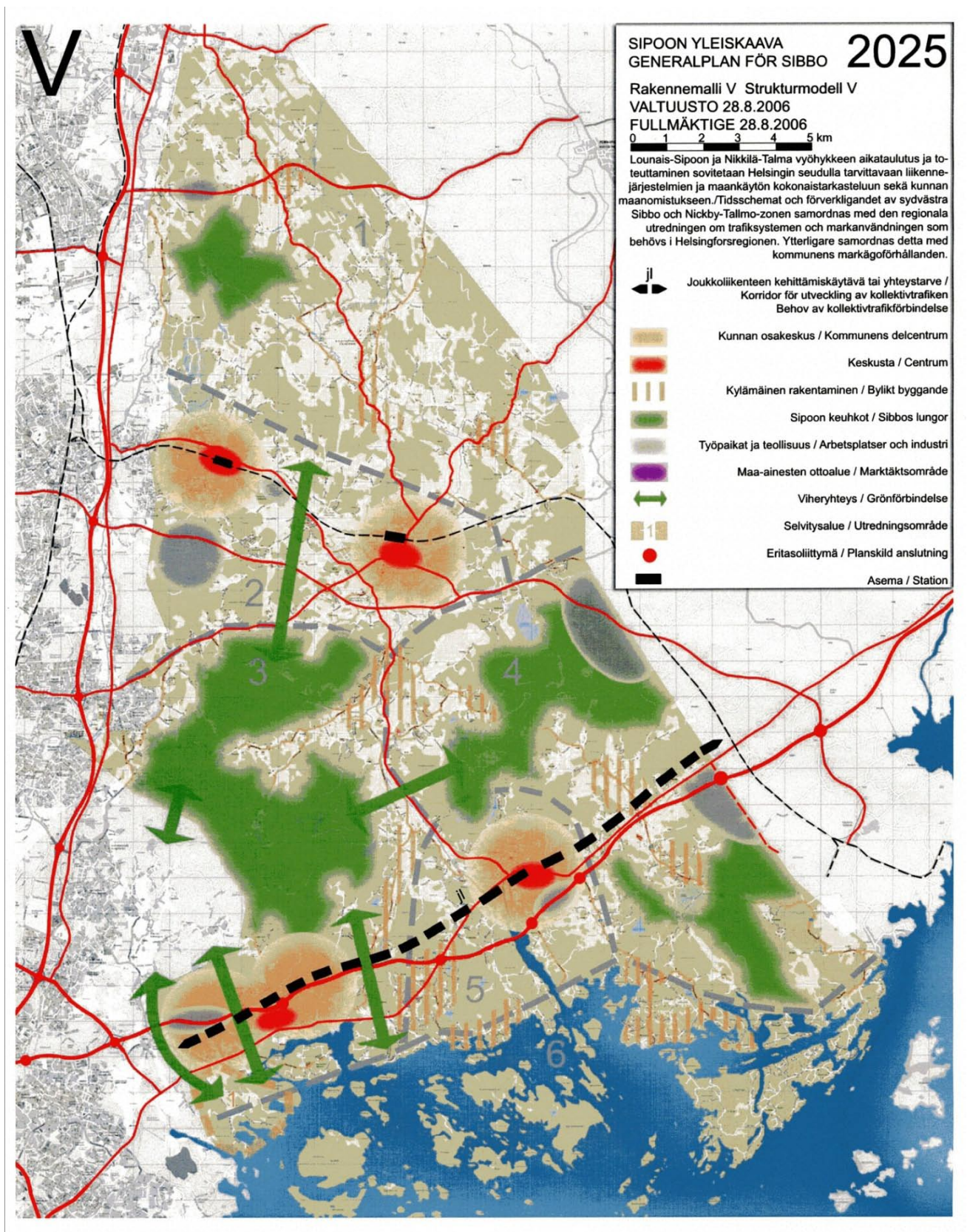
Asutus sijoittuu Nikkilän ja Talman uusille asemakaava-alueille. Nikkilän taajamarakenne tiivistyy. Talman alueelle muodostuu oma palvelukeskusta. Nikkilän ja Talman taajamat kohtaavat Martinkylän alueella. Bastukärrtiin on osoitettu uusi työpaikka-alue.

#### **Suuralue 3: Hindsby - Itäsalmi**

Itäsalmen laajentuva yhdyskuntarakenne tukeutuu raideliikenteeseen. Itäsalmessa on oma palvelukeskuksensa. Alueen lounaisosassa on uusi työpaikka-alue Vuosaaren sataman vaikutuspiirissä. Sipoonkorven laajan yhtenäisen metsäalueen luontoarvot ja ekologiset yhteystarpeet huomioidaan. Talosaari osoitetaan selvitysalueeksi.

#### **Suuralue 4: Box**

Uusi työpaikka-alue alueen pohjoisosassa ja Kilpilähdin uuden eritasoliittymän ympärillä. Boxin osayleiskaava-alueella ohjaus perustuu osayleiskaavaan. Rakenne säilyy kylämäisenä ja rakentaminen ohjataan kyläkeskusten läheisyyteen.



Kuva 8. Karttakuvaus kunnanvaltuuston 28.8.2006 tekemästä rakennemallipäätöksestä.



## **Suuralue 5: Söderkulla**

Asutus sijoittuu Taasjärven ympäristön ja Hansaksen laajennusalueille. Västerskogin ja Massbyn alueella rakenne säilyy kylämäisenä ja rakentaminen ohjataan kyläkeskusten läheisyyteen. Västerskogin osayleiskaava-alueella ohjaus perustuu osayleiskaavaan.

## **Suuralue 6: Rannikko ja Saaristo**

Ei olennaisia muutoksia. Rakenne ei muutu, rakentamisen ohjaus perustuu rannikon ja saariston osayleiskaavaan.

Mallin suhde 25 vuoden takaiseen kehitykseen:

Henkilöjuna liikenne Keravan ja Nikkilän välisellä radalla otetaan uudestaan käyttöön ja uusi asuinrakentaminen keskitetään Talman ja Nikkilän asemakaavoitetuille alueille. Raideliikenne pääkaupunkiseudun ja Itäsalmen välillä toteutetaan ja uutta asuinrakentamista keskitetään Itäsalmeen asemakaavoitetuille alueille. Lounais-Sipoo ja Nikkilä - Talma vyöhykkeen aikataulut ja toteuttaminen sovitetaan Helsingin seudulla tarvittavaan liikennejärjestelmien ja maankäytön kokonaistarkasteluun sekä kunnan maanomistukseen. Hajarakentaminen vähenee merkittävästi.

## **4. YLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT**

### **4.1. YLEISPERUSTELUT**

Yleiskaava perustuu edellä kuvattuihin lähtökohtiin ja kunnanvaltuuston tavoitepäätökseen.

### **4.2. YLEISKUVAUS**

Yleiskaava on luonteeltaan ns. strateginen yleiskaava. Maankäyttö on osoitettu kehittämistavoite- ja aluevarausmerkinnöin sekä niitä täydentävin viiva- ja kohdemerkinnöin. Merkittävimmät ympäristön erityispiirteet on osoitettu osa-aluemerkinnöin.

Yleiskaavassa on strategisen luonteensa mukaisesti keskitytty osoittamaan Sipoo maankäytön kehittämisperiaatteet sekä alue- ja yhdyskuntarakenteen kannalta merkittävimmät maankäytölliset ja ympäristölliset kokonaisuudet sekä niiden muodostama rakenne ja niihin liittyvät verkostot.

Yleiskaavassa on osoitettu taajamatoimintojen alueiden muodostamat kokonaisuudet Talma-Nikkilä –vyöhykkeelle Sipoo keskiosiin ja Söderkullan taajaman ympäristöön. Taajama- ja keskustatoimintojen aluevaraukset vastaavat n. 31 000 vuoteen 2025 mennessä suunnitellusta 35 000 asukkaan kasvusta. Taajamatoimintojen alueiden lisäksi asutusta sijoittuu kyläalueille, joista merkittävimmät kehitettävät palvelukylät on osoitettu erityisellä kyläaluemerkinnällä yleiskaavassa. Taajamatoimintojen alueisiin liittyen on osoitettu myös palvelukeskusten sijoittuminen alueilla.

Työpaikkoja 13 000, joista TP-alueille 6 000, loput C- ja A-alueille.



Taajamatoimintojen alueet kytkeytyvät täydentyvään liikenneverkkoon. Nikkilän-Talman aluekokonaisuudessa hyödynnetään olemassa olevaa rautatieyhteyttä. Asemat on osoitettu sekä Talmaan että Nikkilään. Alueet kytkeytyvät Lahdenväylään (vt 4) sekä Lahden-tiehen (mt 140) Sipoon rajan tuntumassa.

Etelä- Sipoon taajamatoimintojen alueet kytkeytyvät Porvoonväylään (vt 6) sekä Itä-väylään/Uuteen Porvoontiehen (mt 170). Lisäksi on alueelle osoitettu joukkoliikenteen kehittämiskäytävä tai yhteystarve, jonka toteutustapa voi olla esimerkiksi metro- tai taajama-junatyypinen ratkaisu. Myös HELI-rata on tällä mallilla mahdollinen toteuttaa alueen kautta. Nopea junayhteys ei mahdollistane asemia kuin Söderkullan taajamaan, sen sijaan taajamajuna tai metro palvelee maankäyttöä tehokkaammin.

Yhdyskuntarakennetta jäsentää lisäksi viherverkosto, josta yleiskaavassa on osoitettu sen keskeisimmät ja merkittävimmät laajat yhtenäiset metsäalueet sekä niitä kytkevät viheryhteystarpeet.

Yhdyskuntarakenteen kulttuurisena ja ympäristöllisenä selkärankana toimii Sipoonjokilaakson aluekokonaisuus, joka on yleiskaavassa osoitettu omalla merkinnällään.

Merkittävä osa Sipoosta on varattu yleiskaavaan merkinnällä "haja-asutusalue". Nämä "keltaiset alueet" ovat sellaisia tavanomaisia maaseutumaisia alueita, joihin ei kohdistu Sipoon yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta erityisiä intressejä ja joille ei myöskään ole tarkoitus sijoittaa merkittävää uutta maankäyttöä. Näiden alueiden rakentamista ja maankäyttöä on ohjattu yleiskaavamääräyksillä.

Yleiskaavassa on osoitettu yksi maa-ainesten ottoalue Sipoon pohjoisosissa. Lisäksi työpaikka-, teollisuus- ja varastoalueen merkintä sallii alueen tasaamisen maa-aineksenotolla loppukäytön vaatimuksia vastaavaksi. Ympäristöministeriön toimeksiannosta Suomen ympäristökeskus ja Geologian tutkimuskeskus ovat yhdessä selvittäneet pohjavesien suojelun ja kiviainesvarojen käytön alueellisia ristiriitoja ja niiden yhteensovittamista aluesuunnittelun tarpeisiin. Tämän ns. Poski-projektin (Pohjavesien suojelun ja kiviaineshuollon yhteensovittaminen) tavoitteena on mm. turvata maakunnissa laadukkaiden kiviainesten saanti yhdyskuntarakentamiseen.

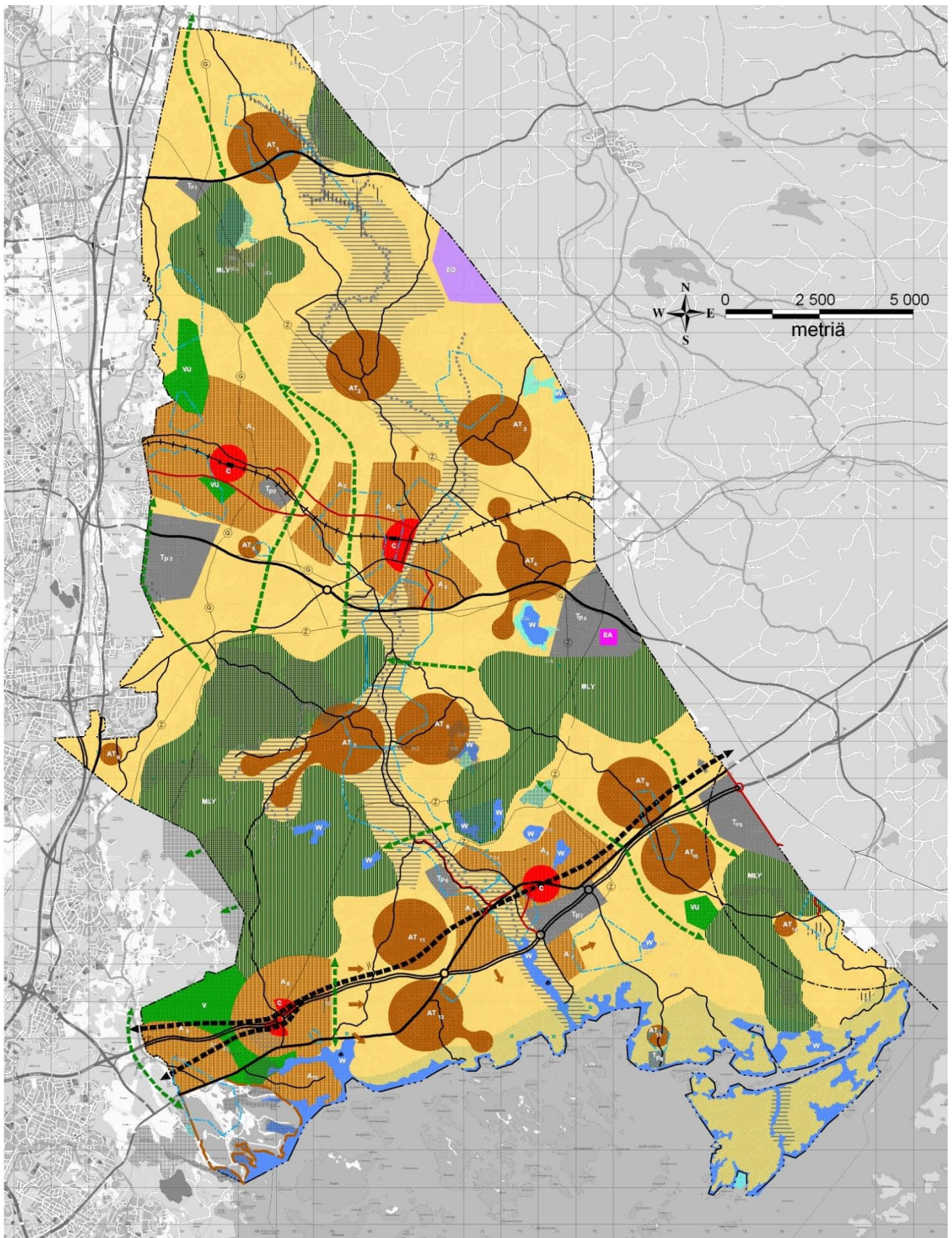
#### 4.3. YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Yleiskaavan esitystapa on valittu siten, että se vastaisi mahdollisimman hyvin yleiskaavan strategista ja maankäyttöperiaatteita määrittelevää sekä tarkempaa suunnittelua ohjaavaa luonnetta. Siksi merkintöjä on alueen kokoon nähden vähän ja ne on osoitettu yleispiirteisesti. Merkintöihin liittyy suunnittelu-, rakentamis- ja suojelumääräyksiä. Lisäksi on annettu koko aluetta koskevia yleismääräyksiä. Yleiskaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty yleiskaavakartan yhteydessä.

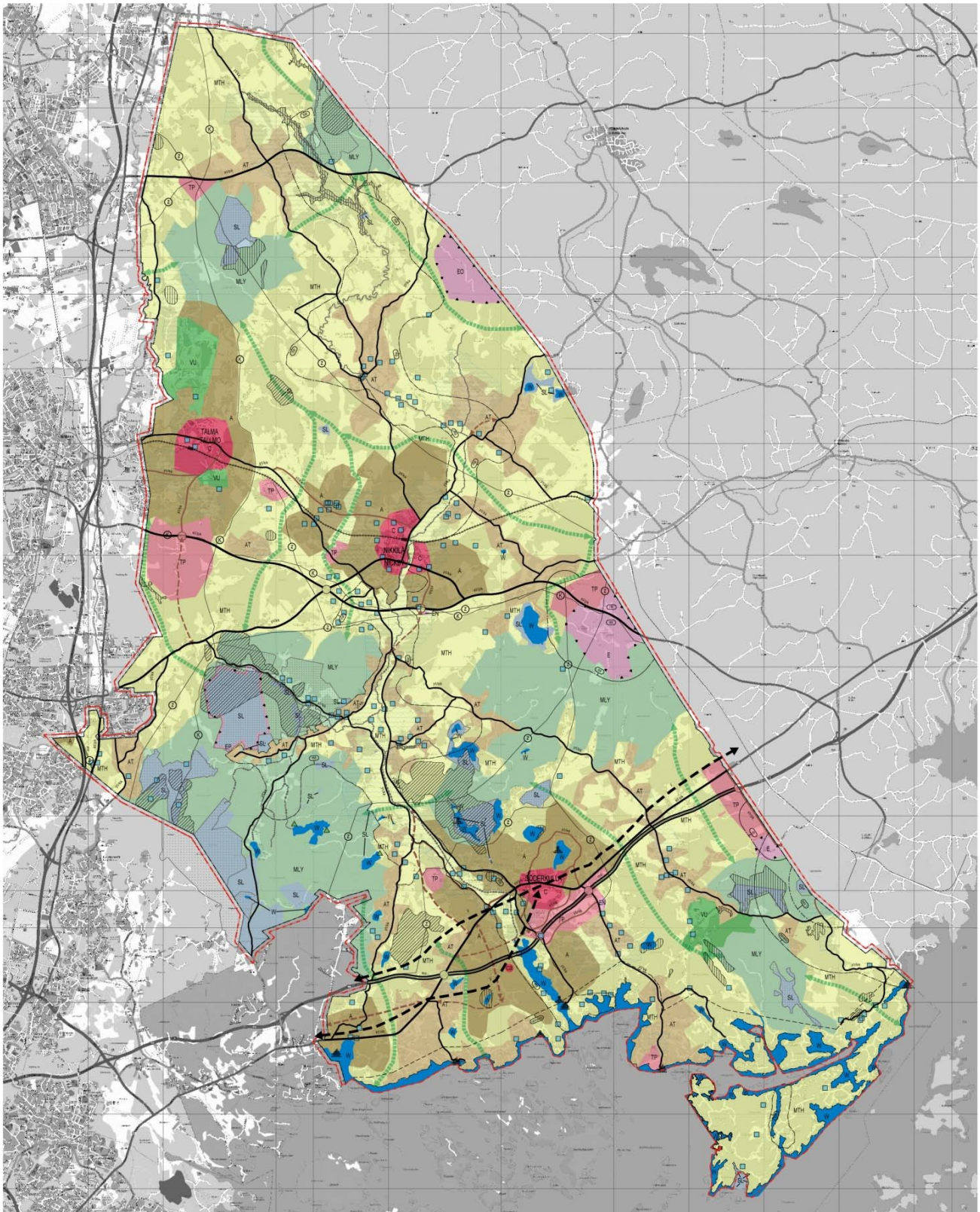
Yleiskaava-alue on jaettu viiteen osa-alueeseen, joista jokaisesta on laadittu aluekohtainen kuvaus. Aluejako on esitetty kuvassa 14.



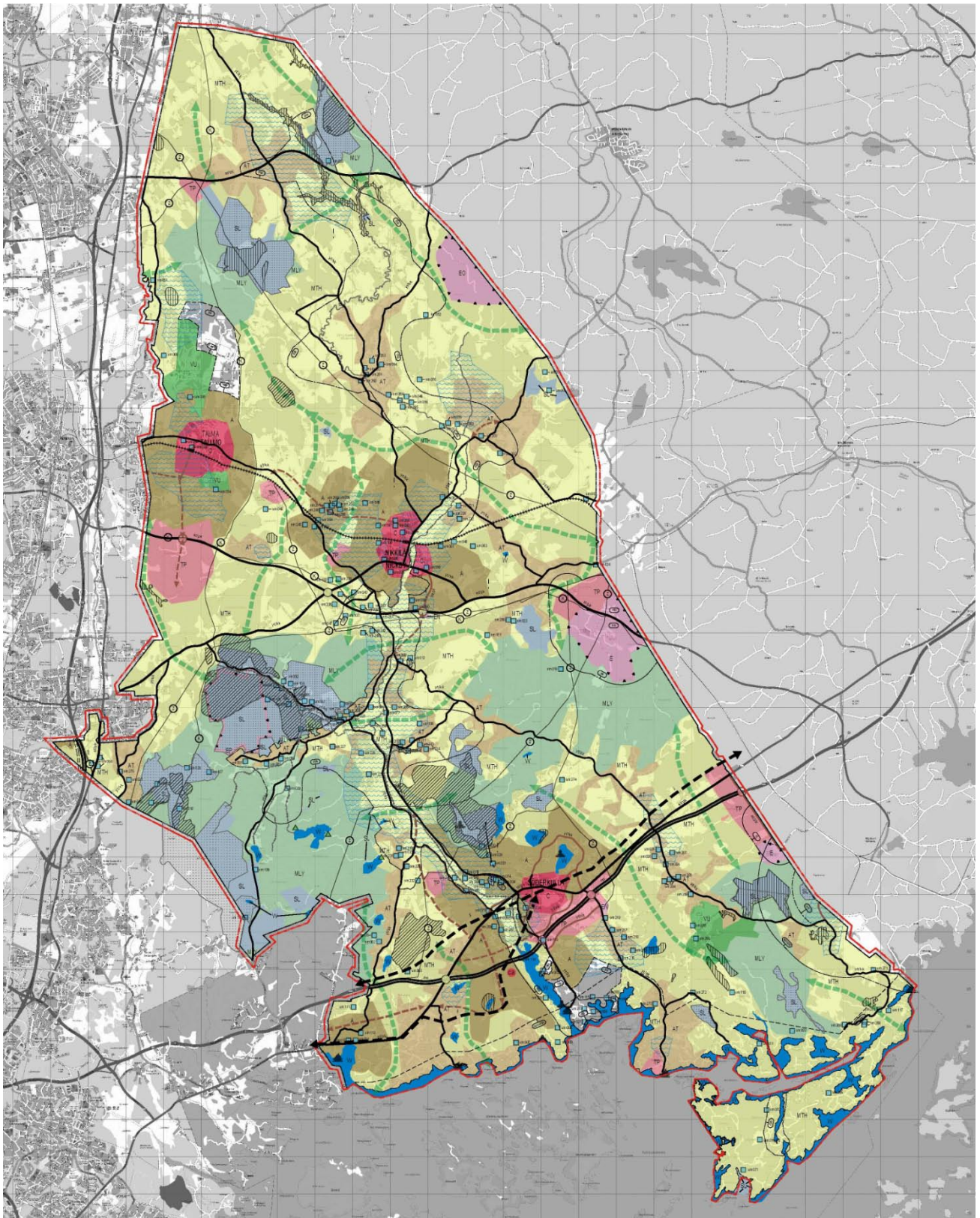
Kuva 9. Yleiskaavan alustava luonnos 6.10.2006, josta on nähtävissä maankäyttöratkaisun kokonaisajatus ja -rakenne.



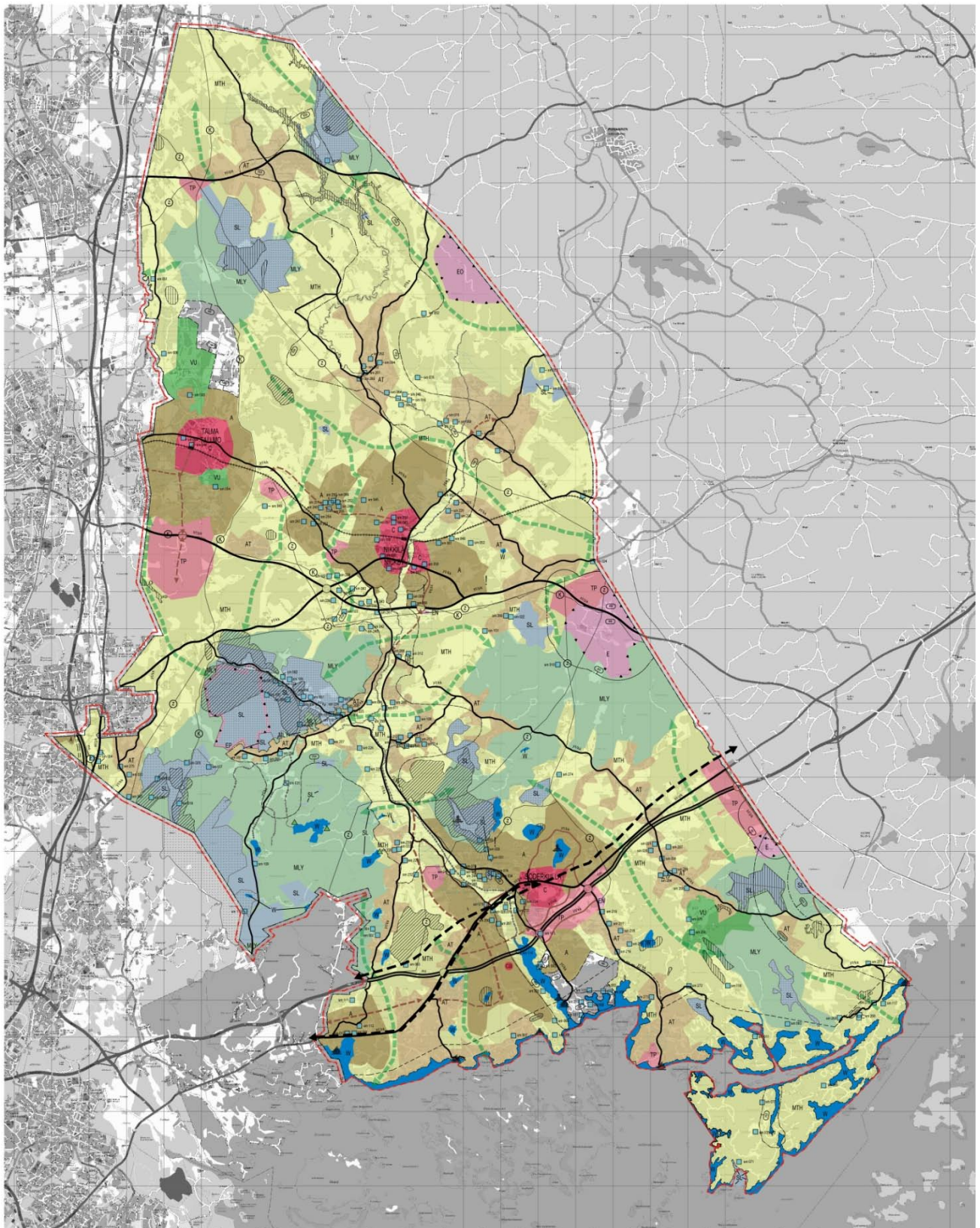
Kuva 10. Yleiskaavaluonnos 13.2.2007.



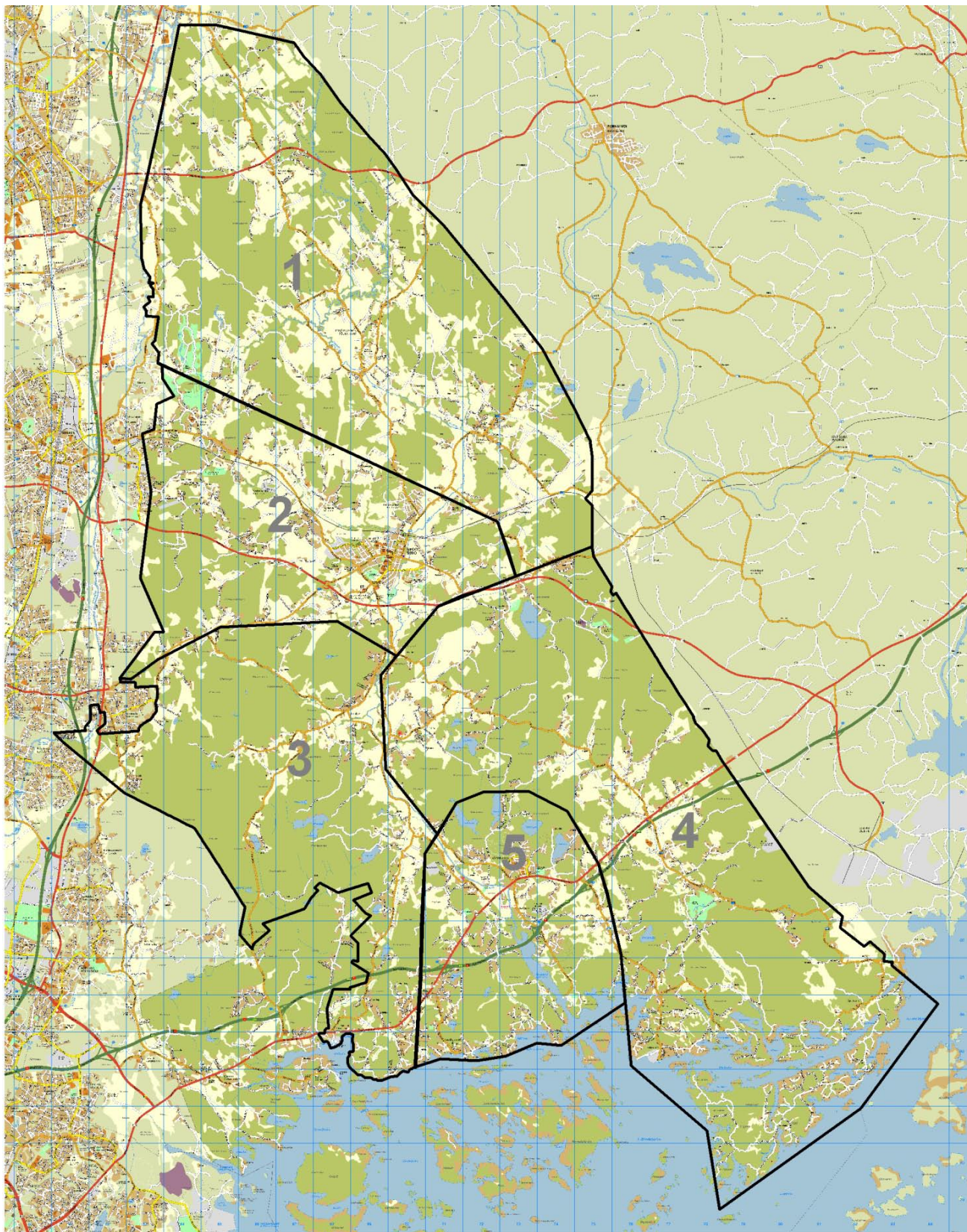
Kuva 11. Yleiskaavaehdotus 26.2.2008.



Kuva 12. Korjattu yleiskaavaehdotus 18.11.2008.



Kuva 13. Korjattu yleiskaavaehdotus 15.12.2008.



Kuva 14. Sipoon yleiskaava 2025:n yleispiirteinen suuraluejako.



## **Alue 1. Paippinen - Linnanpelto**

Pohjois-Sipoon alueella maankäyttö koostuu haja-asutusalueesta, johon liittyy kolme kyläaluetta eli Pohjois-Paippinen, Etelä-Paippinen ja Linnanpelto sekä laaja yhtenäinen metsäalue, joka liittyy viheryhteystarvemerkein seudun laajempaan viherrakenteeseen. Osa-alueella sijaitsee lisäksi laaja maa-ainesten ottoalue sekä teollisuusalue. Alueen halki kulkee Sipoonjokilaakso, joka on osoitettu yleiskaavassa maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi.

## **Alue 2. Nikkilä - Talma**

Nikkilä-Talma –vyöhykkeellä on yleiskaavassa osoitettu merkittävästi uutta maankäyttöä, joka tukeutuu olemassa olevaan rautatiehen, tieyhteyksiin sekä Talman ja Nikkilän taajamiin, joihin liittyy myös keskustatoimintojen alueet. Uusien asukkaiden määrä vyöhykkeellä vuoteen 2025 mennessä on arvioitu olevan n. 17 000 kpl, joista Talman alueella n. 7000 ja Nikkilän alueella n. 12 000.

## **Alue 3. Hindsby**

Pohjoinen osa Länsi-Sipoosta muodostuu Sipoonkorven luonnonsuojelualueesta, joka on valtaosaltaan osoitettu laajaksi yhtenäiseksi metsäalueeksi, joka rajautuu kyläalueisiin, haja-asutusalueisiin sekä Sipoonjokilaakson kulttuurimaisemaan. Eteläiseen osaan on osoitettu Sipoon ja Helsingin rajalle E18-tien eteläpuolelle taajamatoimintojen alue.

## **Alue 4. Box**

Boxin itäisellä osa-alueella maankäyttöön ei ole osoitettu merkittäviä muutoksia. Kyläaluetta kehitetään luonteensa mukaisesti. Laajat metsäaluekokonaisuudet on pyritty säilyttämään. Seveso-vyöhykkeen pohjoispuolelle pääteiden molemmin puolin on varattu laaja uusi työpaikka-aluekokonaisuus Porvoon Kilpilahden alueeseen liittyen, sekä uusi tieyhteys Kilpilahdesta moottoritiele. Pohjoisessa Mömossenin jätteenkäsittelyalue, ampumaradat ja moottorirata on osoitettu merkinnällä E, jolla osoitetaan sellaisille toiminnoille varattavia alueita, joiden käyttö muihin tarkoituksiin on hyvin rajoitettu ja joille yleisöllä ei yleensä ole vapaata pääsyä. Mömossenin jäteasematoiminta todennäköisesti lopetetaan, mutta alue on edelleen osoitettu erityisalueena.

## **Alue 5. Söderkulla**

Söderkullan alueelle sijoittuu kolmas merkittävä taajamatoimintojen alue, jota pyritään voimakkaasti kehittämään. Uusien asukkaiden määrä vuoteen 2025 mennessä on arvioitu olevan n. 12 000 kpl. Söderkullan taajama on osoitettu keskustatoimintojen alueena. Sipoonlahden työpaikka-alue muodostaa laajan työpaikkakokonaisuuden moottoritien molemmin puolin. Sipoonlahden länsipuolella on Hitän alueelle osoitettu taajamatoimintojen alue, jolla on oma alakeskuksensa.



## 5. YLEISKAAVAN VAIKUTUKSET

### 5.1. VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN LÄHTÖKOHDAT

Vaikutusten arvioinnin lähtökohtana ovat maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n velvoite kaavan vaikutusten selvittämiseen ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukainen vaikutusten jäsentely. Arvioinnissa tarkastellaan yleiskaavan toteuttamisen vaikutuksia

- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
- liikenteeseen
- yhdyskunta- ja energiatalouteen
- luontoon ja luonnonvaroihin
- maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Yllä lueteltuja vaikutuksia on arvioitu yleiskaavasunnittelun eri vaiheiden yhteydessä. Arvioinnin periaatteet on määritelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Yleiskaavan rakennemallien vaikutukset arvioitiin keväällä 2006 (Wahlgren & Halonen 2006). Yleiskaavan pohjana olevan rakennemallin V vaikutukset arvioitiin marraskuussa 2006. Yleiskaavaluonnoksen vaikutukset arvioitiin vuoden 2007 alussa (Wahlgren 2007). Yleiskaavaehdotusta laadittaessa vaikutusten arviointia on täydennetty tarpeellisilta osin ottaen huomioon uudet selvitykset ja yleiskaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet.

Vaikutusten arviointi perustuu pääosin Sipoo kunnan teettämiin selvityksiin. Selvitykset ja raportit aikaisempien yleiskaavavaiheiden vaikutusten arvioinnista on lueteltu yleiskaavan liitteiden ja suunnittelussa käytetyn lähdeaineiston yhteydessä.

### 5.2. ASUKKAAT JA TYÖPAIKAT

Asukasmäärä lisääntyy vuoteen 2025 mennessä 35 000 asukkaalla, joista 31 000 sijoittuu taajamiin, 3 000 kyliin ja 1 000 haja-asutusalueelle. Uusia asuntoja rakennetaan kaikkiaan 14 000 kpl ja niiden kerrosala on 1 850 000 k-m<sup>2</sup>.

Asunnot sijoittuvat asemakaava-alueiden rivi- ja pienkerrostaloihin ja omakotitaloihin sekä kylämäiseen ja haja-asutukseen omakotitaloihin. Rivi- ja pienkerrostalojen keskimääräinen asuntokoko on 100 k-m<sup>2</sup> ja omakotitalojen 200 k-m<sup>2</sup>. Asuntokuntakoko on kaikissa talotyypeissä 2,5 asukasta. Näin ollen asumisväljyys on omakotitaloissa 80 k-m<sup>2</sup> / asukas ja rivi- ja pienkerrostaloissa 40 k-m<sup>2</sup> / asukas.

Ikärakenteen arvioidaan kehittyvän niin, että alle kouluikäisten osuus kasvaa hieman ja yli 64-vuotiaiden osuus pienenee hieman.

Uusia työpaikkoja syntyy kaikkiaan 6 000 kpl työpaikka-alueille ja 7 000 kpl palvelu- ym. työpaikkoja taajamiin. Työpaikkaväljyytenä on käytetty työpaikka-alueilla 150 k-m<sup>2</sup> /tp ja taajamissa 50 k-m<sup>2</sup> / tp. Uusi työpaikkakerrosala on kaikkiaan 1 250 000 k-m<sup>2</sup>, josta työpaikka-alueilla 900 000 k-m<sup>2</sup> ja taajamissa 350 000 k-m<sup>2</sup>.

Aluetehokkuutena on käytetty asuntoalueilla taajamissa  $ea=0,2-0,3$ , kylissä  $ea=0,05$  ja haja-asutusalueella  $ea=0,02$ . Työpaikka-alueiden aluetehokkuus on  $ea=0,1$  ja taajamien työ-



paikkojen osalta  $ea=0,3$ . Uusien asuntojen edellyttämä maa-alue on kaikkiaan 1 650 hehtaaria ja uusien työpaikkojen maa-alue 1 020 hehtaaria.

Asuntoalueiksi kaavoitettavat maat ovat pääosin kunnan hallussa tai sopimusalueina.

### 5.3. VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEeseen

Yleiskaavan toteuttaminen vaikuttaa merkittävästi Sipoon ja osaltaan Helsingin seudun alue- ja yhdyskuntarakenteeseen. Vaikutuksia on myös Itä-Uudenmaan ja Porvoon seudun alue- ja yhdyskuntarakenteeseen.

Sipoo kytkeytyy selkeästi Helsingin seudun yhdyskuntarakenteeseen, vaikka kuuluukin vielä Itä-Uudenmaan liittoon. Porvoon suuntaan kytkentä on huomattavasti löyhempi. Kytkennät näkyvät sekä työssäkäyntiliikenteessä että palvelujen haussa.

Sipoon asukkaiden työssäkäynnistä suuntautuu noin 38 % Sipoon kunnan alueelle, noin 36 % Helsinkiin, noin 12 % Vantaalle, noin 3 % Espooseen ja Kauniaisiiin ja noin 7 % muualle Helsingin seudulle. Porvoon ja muun Itä-Uudenmaan suunnalla käy työssä vain noin 4 % Sipoossa asuvista työssäkävivistä (Uudenmaan tulevaisuus 2035, liikenneselvitys 2004, Tilastokeskus 2002). Työmatkaliikenne muihin kuntiin suuntautuu Etelä-Sipoosta voimakkaasti Helsingin kantakaupunkiin ja Itä-Helsinkiin ja Pohjois-Sipoosta Helsingin kantakaupunkiin, Vantaalle Kehä III:n varteen, Keravalle ja Porvooseen (HesPo 2003 loppuraportti 2004). Yleiskaavan toteuttaminen lisää Sipoon työpaikkaomavaraisuutta, mutta työmatkojen arvioidaan suuntautuvan kuitenkin edelleen pääosin Helsinkiin ja muualle pääkaupunkiseudulle.

Sipolaiset ovat hyvin riippuvaisia pääkaupunkiseudun ja osittain myös Porvoon palveluita. Päivittäistavarakaupan ostokset tehdään pääosin omassa kunnassa, mutta erikoiskaupan palveluita haetaan merkittävästi pääkaupunkiseudulta ja jonkin verran myös Porvoosta. Yleiskaavan voimakas asukas- ja työpaikkakehitys lisää mahdollisuuksia palvelujen kehittymiselle Sipoossa.

Sipoon yhdyskuntarakenne muuttuu voimakkaasti uusien asunto- ja työpaikka-alueiden toteututtua erityisesti Nikkilä-Talma-vyöhykkeellä ja Etelä-Sipoossa. Yhdyskuntarakenne muuttuu voimakkaasti myös koko kunnan alueella uuden asutuksen sijoittuessa pääosin taajamiin ja kyliin aikaisemman haja-asutusalueille kohdistuneen rakentamisen sijasta.

Yleiskaavan toteutuminen kytkee uuden yhdyskuntarakenteen Etelä-Sipoon osalta Helsingin rakenteeseen ja Nikkilä-Talma-vyöhykkeen osalta Keravan itäosien ja radan varren rakenteeseen.

Yleiskaava on yhdyskuntarakennetta eheyttävä siltä osin kuin uusi rakenne sijoittuu olemassa olevan rakenteen yhteyteen ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle kunnan sisällä ja naapurikuntiin nähden. Seudun yhdyskuntarakenteen kannalta Lounais-Sipoon rakentaminen sen siirryttyä osaksi Helsinkiä on erityisen merkittävää. Etelä-Sipoo kytkeytyy Lounais-Sipoon kautta suoraan Helsingin yhdyskuntarakenteeseen. Sipoon yleiskaavassa varaudutaan raideliikennettä hyödyntävään joukkoliikennejärjestelmään (Sipoon liikenneverkkoselvitys 2008). Kerava-Nikkilä-vyöhykkeellä joukkoliikennejärjestelmä perustuu lähijunaliikenteen toteuttamiseen. Etelä-Sipoosta järjestetään joko tiheä syöttöliikenne Itä-Helsingin metrojärjestelmään tai Helsingin metroa jatketaan Hitän alueelle. Lisäksi varaudutaan Söderkullan alueella mahdollisen Helsinki-Porvoo taajamajunaliikenteen hyödyn-



tämiseen pidemmällä aikajänteellä ja parannetaan joukkoliikenteen yhteyksiä Kehä III:n suuntaan.

Sipoon alueeseen kohdistuu Helsingin seudun kasvupaineita. Lounais-Sipoon Helsinkiin liittämisen jälkeen paineita kohdistuu Etelä-Sipooseen Söderkullaan ja liikenneväylävyöhykkeelle. Yleiskaava luo osaltaan edellytyksiä Helsingin seudun kasvupaineiden purkamiseen ja tasapainottaa seudullista alue- ja yhdyskuntarakennetta.

Nykyisen Lounais-Sipoon siirtyessä Helsingin osaksi Sipoon yleiskaavaehdotuksen painotus on erilainen kuin aikaisemmin rakennemalleissa ja yleiskaavaluonnoksessa. Nikkilä-Talma-vyöhyke kasvaa yleiskaavaluonnokseen verrattuna. Etelä-Sipoossa uutta rakentamista on painotettu aikaisempaa voimakkaammin Söderkullan alueelle ja kokonaan uusia taajama-alueita on suunniteltu Majvikin, Hitån ja Eriksnäsin alueille.

Yleiskaavan toteuttaminen nostaa rakentamistehokkuutta uusilla keskeisillä alueilla. Yleiskaavassa suunnitellut tehokkuudet ovat kuitenkin kohtuulliset eli enimmillään asuntoalueilla  $ea = 0,30$ . Rakentamattomien yhtenäisten alueiden säilyttämiseksi ja siten uusien rakentamisalueiden laajuuden rajoittamiseksi tulisi harkita tehokkuuden nostoa keskeisillä alueilla.

Yleiskaava sisältää myös yhdyskuntarakennetta laajentavia alueita ja haja-asutusta. Yhdyskuntarakenteen eheyttämisen kannalta tärkeää olisi uusien alueiden käyttöönoton ajoittaminen niin, että sijainniltaan edullisimmat alueet otettaisiin ensin käyttöön ja että varmistettaisiin alueiden ja uusien joukkoliikenneyhteyksien samanaikainen toteuttaminen.

Etelä-Sipoon laajenevat ja uudet alueet muodostavat rakennetun vyöhykkeen Helsingin ja Porvoon välille. Vyöhykkeelle sijoittuvien alueiden toteuttamisen ajoittaminen tulee kytkeä joukkoliikenneyhteyksien kehittämiseen.

#### 5.4. VAIKUTUKSET LIIKENTEeseen

Yleiskaavan toteuttamisella on merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen. 35 000 uuden asukkaan ja 13 000 uuden työpaikan sijoittuminen kuntaan lisää merkittävästi henkilö- ja tavaraliikennettä.

Sipoon yleiskaavassa varaudutaan raideliikennettä hyödyntävään joukkoliikennejärjestelmään (Sipoon liikenneverkko selvitys 2008). Kerava-Nikkilä-vyöhykkeellä joukkoliikennejärjestelmä perustuu lähijunaliikenteen toteuttamiseen. Etelä-Sipoosta järjestetään tiheä syöttöliikenne Itä-Helsingin metrojärjestelmään. Lisäksi varaudutaan Söderkullan alueella mahdollisen Helsinki-Porvoo taajamajunaliikenteen hyödyntämiseen pidemmällä aikajänteellä ja parannetaan joukkoliikenteen yhteyksiä Kehä III:n suuntaan.

Sipoo suuntautuu liikenteellisesti sekä työssäkäynnin että asioinnin osalta voimakkaasti Helsinkiin ja muualle pääkaupunkiseudulle. Suurin osa Sipoon liikenteestä on ulkoista eli kunnan rajan ylittävää. Tehokkailla maankäyttöratkaisuilla ja korkealla joukkoliikenteen palvelutasolla joukkoliikenteen käyttäjämäärät kasvavat yli viisinkertaisiksi ja kehittäminen on mahdollista tehdä myös raideliikenteeseen perustuen. Sipoon sisäinen liikenne kasvaa maankäytön suhteessa eli noin kolminkertaiseksi. Suurin osa liikenteestä suuntautuu Hel-



sinkiin ja tulevaisuudessa yhä enemmän myös Vantaalle Kehä III:n vaikutuspiiriin. (Sipoon liikenneverkko selvitys 2008)

Liikenteen kasvun haittoja vähentää joukkoliikenteen osuuden merkittävä kasvu ja sen perustuminen raideliikenneyhteyksiin. Uusia alueita toteutettaessa tulisi varmistaa joukkoliikenteen toimivuus ja ajoittaa toteuttaminen joukkoliikenneyhteyksien kehittämisen mukaan. Hajarakentamista ja joukkoliikenneyhteyksien ulkopuolelle sijoitettava henkilöauton käyttöön perustuvaa rakentamista tulisi välttää.

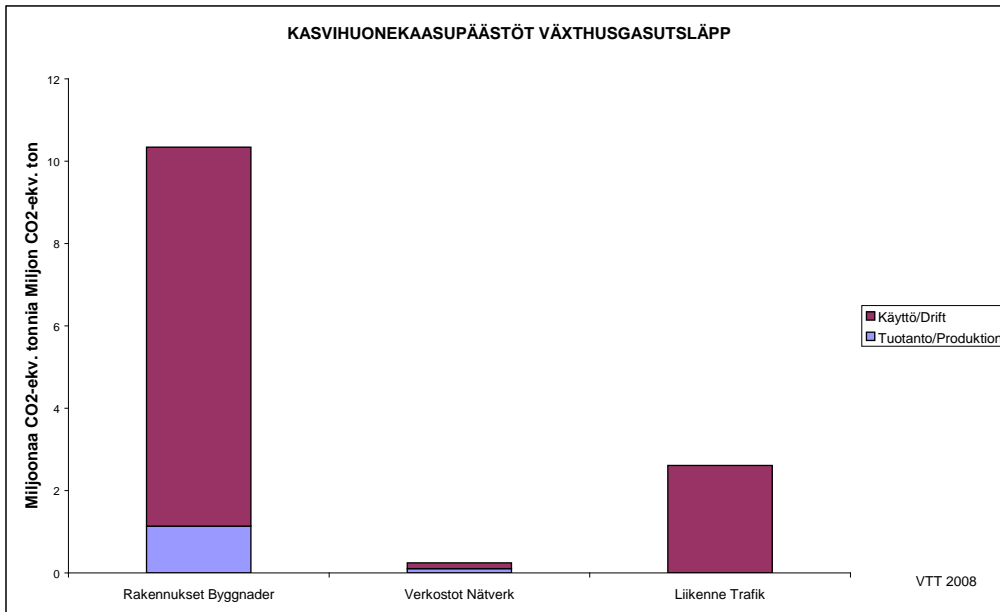
### 5.5. YHDYSKUNTATALOUDELLISET JA –EKOLOGISET VAIKUTUKSET

Yleiskaavan toteuttamisesta aiheutuvat yhdyskuntataloudelliset ja –ekologiset vaikutukset on arvioitu elinkaaritarkasteluna VTT:n EcoBalance-arviointimallilla. Arvioinnilla on selvitetty yleiskaavaehdotuksen ns. ekologinen tase, joka sisältää yhdyskuntarakenteen ja liikenteen koko elinkaaren aikaiset, tässä 50 vuoden ajalta arvioidut energian ja raaka-aineiden kulutuksen, kasvihuonekaasupäästöt, muut päästöt, vedenkulutuksen ja jätteet sekä yhdyskuntakustannukset.

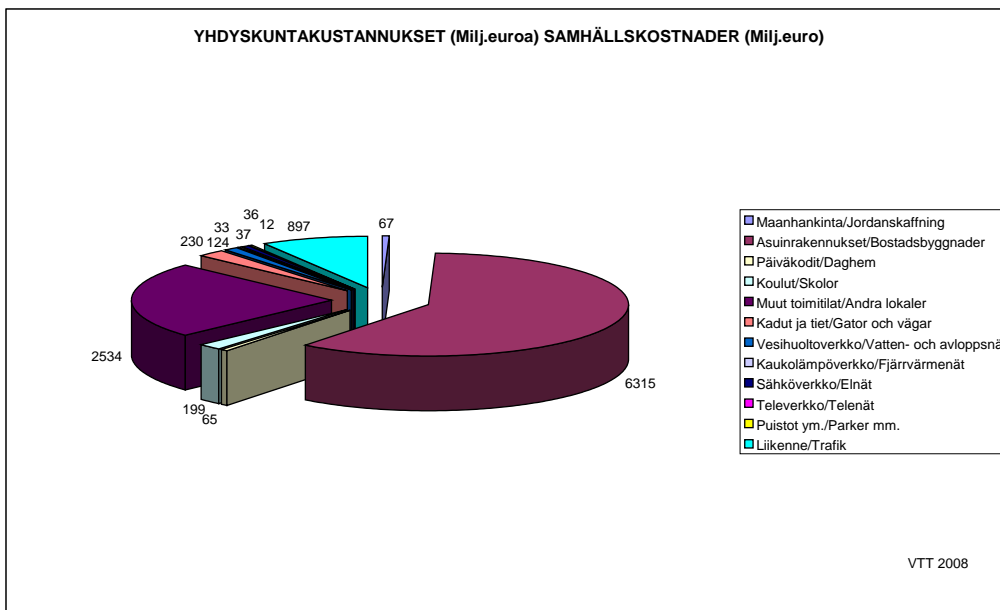
Yleiskaavan toteuttamisesta aiheutuu energiankulutusta 50 vuoden aikana 56 miljoonaa MWh, raaka-aineita kuluu 11,5 miljoonaa tonnia, kasvihuonekaasupäästöjä aiheutuu 13,2 miljoonaa CO<sub>2</sub>-ekvivalenttonnia (kuva 14) ja muita päästöjä 100 000 tonnia, vettä kulutetaan 175 miljoonaa m<sup>3</sup> ja jätteitä aiheutuu 1,1 miljoonaa tonnia, josta sekajätettä 0,6 miljoonaa tonnia.

Yleiskaavan toteuttamisesta aiheutuu kustannuksia 50 vuoden aikana kaikkiaan 10,5 miljardia euroa, josta investointien osuus on 8,1 miljardia euroa ja vuotuisten käyttö-, korjaus- ja kunnossapito- sekä liikennekustannusten osuus 2,4 miljardia euroa (kuva 15). Tieverkon kehittämishankkeista aiheutuu lisäksi kustannuksia käytettävissä olevien arvioiden mukaan ainakin 20 miljoonaa euroa ja raideyhteyksien kehittämisestä 190 miljoonaa euroa.

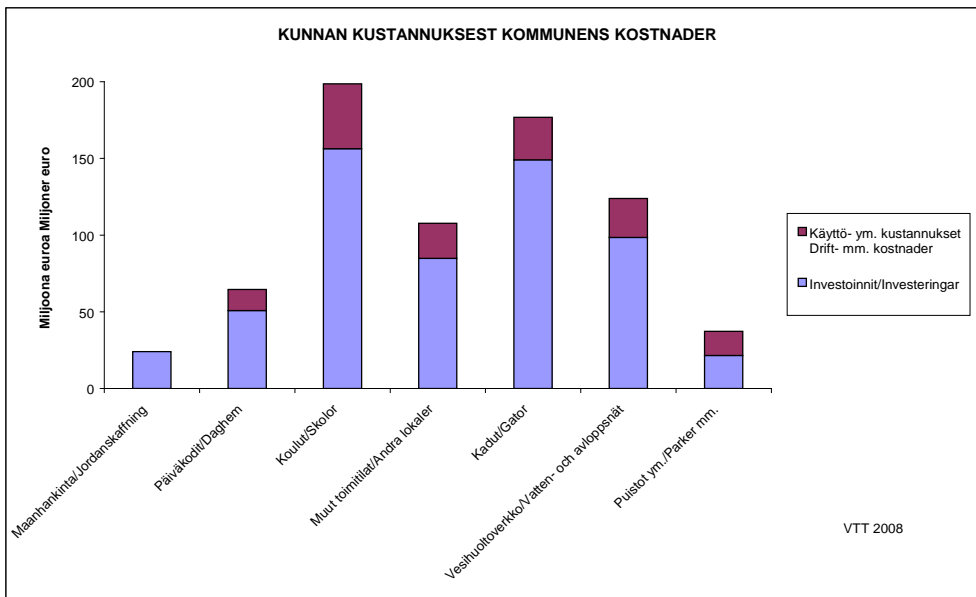
Sipoon kunnalle aiheutuu kustannuksia 50 vuoden aikana kaikkiaan 730 miljoonaa euroa, joista investointeja on 580 miljoonaa euroa ja käyttö- ym. kustannuksia 150 miljoonaa euroa (kuva 16). Näiden kustannusten lisäksi raideliikennehankkeista aiheutuu Sipoon kunnalle investointikustannuksia 130 miljoonaa euroa.



Kuva 15. Sipoon yleiskaavasta 2025 aiheutuvat kasvihuonekaasupäästöt 50 vuoden ajalta.



Kuva 16. Sipoon yleiskaavan 2025 toteuttamisesta aiheutuvat yhdyskuntakustannukset 50 vuoden ajalta. Maanhankintakustannukset riippuvat toteutuksesta. Lisäksi kustannuksia aiheutuu mm. rai-deliikennehankkeista ja tieverkon kehittämisestä.



Kuva 17. Sipoon yleiskaavan 2025 toteuttamisesta kunnalle aiheutuvat kustannukset 50 vuoden ajalta. Maanhankintakustannukset riippuvat toteutuksesta. Lisäksi kustannuksia aiheutuu mm. raideliikennehankkeista.

Yleiskaavan yhdyskuntataloudellisia ja ekologisia vaikutuksia pienentävät hajarakentamisen välttäminen ja suhteellisen tehokas rakentaminen sekä tehokas raideliikenteeseen perustuva joukkoliikennejärjestelmä. Ilmastonmuutoksen hillinnän kannalta on tärkeää sovittaa uusien alueiden toteuttamisjärjestys ja ajoitus joukkoliikenteen kehittämishankkeiden toteuttamiseen. Rakennusten energiatehokkuuden parantaminen ja kaukolämmön ja uusiutuvien energialähteiden käyttö edistävät ilmastonmuutoksen hillitsemistä.

Yleiskaavan toteuttamisen vaikutuksia kuntatalouteen tarkastellaan yksityiskohtaisemmin erikseen sitä varten laadittavassa projektisuunnitelmassa (Liite 22).

## 5.6. VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONVAROIHIN

Yleiskaavan toteuttamisen vaikutukset luontoon on arvioitu luontoselvitysten perusteella (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 2006). Luontoselvityksissä on selvitetty liito-oravan esiintyminen, luonnonsuojelulain erityisesti suojeltavien luontotyyppien ja metsälain arvokkaiden kohteiden esiintyminen. Aikaisemmissa luontoselvityksissä on tarkasteltu mm. luontokohteita, virkistyskäyttöön soveltuvia alueita, maisemaa, pohjavesialueita, Natura-alueita, ekologista verkostoa, Sipoonkorven virkistyskäyttöä, jokien valuma-alueita ja perinnemaisemia. Arvokkaat luontokohteet on otettu huomioon yleiskaavassa ja ne on merkitty yleiskaavakarttaan. Yleiskaavakarttaan on merkitty myös laajat yhtenäiset metsäalueet, viheryhteystarpeet, luonnonsuojelualueet ja pohjavesialueet.

Luontoselvityksissä on tarkasteltu rakennemallin V vaikutuksia, jonka pohjalta yleiskaava-luonnos ja yleiskaavaehdotus on laadittu. Yleiskaavaehdotus on muuttunut suhteellisen paljon yleiskaavaluonnokseen nähden johtuen Lounais-Sipoon liittämisestä Helsinkiin. Yleiskaavaehdotuksessa on suunniteltu luonnosta enemmän uusia rakentamisalueita erityisesti Etelä-Sipooseen. Myös Nikkilä-Talma-vyöhykkeelle on sijoitettu aikaisempaa



enemmän uusia alueita. Yleiskaavaehdotuksessa on otettu huomioon selvityksissä esitetyt suositukset.

Yhteenvetona suosituksista luontoselvityksessä todetaan, että suuralueen 1, Paippinen – Linnanpelto, rakentaminen tai liikenneratkaisut eivät uhkaa luontoarvoja. Rakentaminen ei myöskään uhanne viheryhteyksiä, mutta ne pitäisi huomioida yleiskaavassa. Yleiskaavaehdotuksessa on aikaisempaa enemmän yhtenäisiä metsäalueita ja laajempia viheryhteyksiä.

Suuralueella 2 Talman ja Nikkilän laajentuvat keskukset uhkaavat viheryhteyttä Sipoonkorven ja Sipoon pohjoisosien välillä. Yleiskaavaehdotuksessa viheryhteyttä on laajennettu ja parannettu huomattavasti. Taajama-alueet ovat kuitenkin aikaisempaa laajemmat.

Mittava rakentaminen suuralueella 3 (osa Helsingille siirtyvää aluetta, jonka käytöstä ei ole tarkempia tietoja) uhkaa rannikon ja Sipoonkorven välistä metsäyhteyttä sekä rannikon luontokohteita. Yleiskaavaehdotuksessa on osoitettu viheryhteys rannikolta Sipoonkorven alueelle. Sipoonkorven alueen pohjoisosaan yleiskaavaluonnoksessa merkittyyä kyläaluetta on rajattu ja pienennetty selvästi yleiskaavaehdotuksessa.

Suuralueella 4, Box, on huomioitu hyvin luontoretkeily- ja virkistysmahdollisuudet. Viheryhteys Savijärven eteläpuolisen metsäalueen ja Sipoonkorven välillä on selvityksen mukaan epävarma. Yleiskaavaehdotuksessa on suunniteltu aikaisemmasta luonnoksesta puuttunut viheryhteys kahden laajan viheralueen välille.

Suuralueella 5 Söderkullan taajaman laajentuminen luo suuria paineita alueen ainoalle virkistys- ja luonnonsuojelualueelle Pilvijärven ympäristössä. Rakentaminen uhkaa myös rantojen luontoarvoja.

Etelä-Sipoon läpi kulkeva joukkoliikenteen kehittämiskäytävä pilkkoo metsäalueita ja todennäköisesti tulevaisuudessa kaupunkimainen rakentaminen laajenee tätä käytävää pitkin, joten sen suunnittelussa luontoarvot täytyy erityisesti huomioida. Yleiskaavaehdotuksessa rakentamista on laajennettu merkittävästi yleiskaavaluonnokseen verrattuna.

Yleiskaava sisältää luontoselvitysten perusteella joillakin alueilla uhkia viheryhteyksien ja luontoarvojen osalta. Nämä uhat voitaneen välttää tai niiden vaikutuksia voidaan lieventää tulevassa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Rakentamisen seurauksena luonnon käytöstä häviää maa-alaa ja se aiheuttaa luonnon-alueiden pirstoutumista. Lisäksi asutuksen vaikutukset kohdistuvat luontoon muutaman sadan metrin säteelle asutuksesta. Uusien asuntoalueiden rakentamisen ja asutuksen tiivistämisen seurauksena virkistyskäyttöön tulee uusia luonnonalueita. Yleiskaavassa uusi asutus on suunniteltu pääosin taajama- ja kyläalueille.

Yleiskaavassa on osoitettu laajat yhtenäiset metsäalueet ja niiden väliset viheryhteydet. Tämä edistää yhtenäisten alueiden säilymistä luonnontilaisina ja virkistysmahdollisuuksien turvaamista. Pohjavesialueet on merkitty hyvin. Suojelualuumerkintöjä on täydennetty. Muinaismuistokohteet on merkitty. Yleiskaavaehdotuksessa on otettu huomioon luontoselvitysten tulokset. Luontoarvot on pyritty säilyttämään.



Yleiskaavaehdotuksessa on rajattu ja merkitty aikaisempaa paremmin tärkeät luonto- ym. alueet. Myös taajamat ja kylät on rajattu aikaisempaa selvemmin. Tämä edistää luontoarvojen säilyttämistä.

#### **5.7. VAIKUTUKSET MAISEMAAN, KAUPUNKIKUVAAN, KULTTUURIPERINTÖÖN JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN**

Vaikutuksia on tarkasteltu Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksen pohjalta. Selvityksessä on inventoitu Sipoon kunnan rakennettua ympäristöä sekä kulttuurihistoriallisia kohteita yleiskaavan tarpeita varten. Inventointiin on valittu Sipoon kulttuuriympäristön kannalta tärkeät kohteet. Kohteista on selvitetty ja osoitettu niiden arkkitehtoniset, historialliset ja ympäristölliset arvot. Inventoinnissa on määritelty valtakunnallisesti arvokkaat kohteet ja alueet, maakunnallisesti arvokkaat alueet ja kohteet, rakennus-suojelulain nojalla suojellut kohteet, arvokkaat perinnemaisemat sekä esihistoriallisen ajan ja historiallisen ajan muinaismuistot ja hylt. Yleiskaavassa on huomioitu Museoviraston rakennushistorian osaston vuonna 2007 tekemässä historiallisen ajan muinaisjäännösten inventoinnissa esitetyt kohteet. Kohteet on esitetty yleiskaavakartalla.

Yleiskaavassa on osoitettu Sipoonjokivarren alue maisemallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaaksi alueeksi. Merkintä mahdollistaa alueen maisema- ja ympäristöarvojen säilymisen.

Yleiskaavan laadinnassa on otettu huomioon Sipoon alueella sijaitsevat arvokkaat kulttuuriympäristö- ja rakennusperintökohteet sekä muinaismuistot. Yleiskaava edistää arvojen säilymistä.

Yleiskaavassa suunniteltu uusi rakentaminen voidaan toteuttaa maisema, kaupunkikuva ja rakennettu ympäristö huomioon ottaen. Yleiskaavamääräyksissä on edellytetty kauniin ja monimuotoisen ympäristökuvan luomista ja uudisrakennusten sovittamista huolellisesti maisemaan ja kyläkuvaan.

#### **5.8. VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN JA ELINYMPÄRISTÖÖN**

Yleiskaavassa osoitetaan merkittävästi uutta asutusta ja työpaikkoja. Uudet alueet muuttavat oleellisesti nykyistä elinympäristöä ja luovat uutta elinympäristöä uusille asukkaille. Rakentamistehokkuudet ovat uusilla alueilla kohtuulliset ja mahdollistavat viihtyisän elinympäristön muodostumisen.

Asunnot sijoittuvat rivi- ja pienkerrostaloihin sekä omakotitaloihin ja vastaavat asuntojen kysyntää ja eri väestöryhmien erilaisia asumistarpeita. Asuntojen sijoittuminen taajamiin ja kyläalueille antaa mahdollisuuden yhtenäisen elinympäristön muodostamiselle.

Joukkoliikenteen käyttömahdollisuudet paranevat uusien raideliikenneyhteyksien toteuduttua. Asutuksen painottuminen joukkoliikenneyhteyksien, erityisesti raideliikenneyhteyksien, varrelle, parantaa työpaikkojen ja palvelujen saavutettavuutta ja antaa mahdollisuuden arkielämään ilman henkilöauton käytön pakkoa.



Suomenkielisen väestön osuus Sipoossa kasvaa merkittävästi, koska uusien asukkaiden oletetaan pääosin olevan suomenkielisiä. Väestön ikärakenteen arvioidaan kehittyvän niin, että alle kouluikäisten osuus kasvaa hieman ja yli 64-vuotiaiden osuus pienenee hieman.

Elinkeinotoimintojen alueet ja työpaikkojen määrä lisääntyy huomattavasti. Yleiskaavassa on osoitettu uusia työpaikka-alueita ja työpaikkoja taajamiin. Työpaikkamäärä lisääntyy noin 13 000 työpaikalla. Tämä lisää Sipoon työpaikkaomavaraisuutta. Suurimman osan työmatkoista arvioidaan kuitenkin edelleen suuntautuvan kunnan ulkopuolelle, suurimmaksi osaksi pääkaupunkiseudulle.

Virkistysalueiden ja laajojen yhtenäisten metsäalueiden sekä niiden välisten viheryhteyksien osoittaminen yleiskaavassa luo edellytykset asukkaiden virkistykselle.

Yleiskaava luo edellytykset asukkaiden tarvitsemien palvelujen tuottamiselle. Nykyisten asukkaiden palvelujen arvioidaan paranevan väestöpohjan vahvistuessa.

Yleiskaava mahdollistaa turvallisen, terveellisen, viihtyisän ja hyvinvointia edistävän asuin ympäristön muodostumisen. Yleiskaavan mukainen asutus on mahdollista sijoittaa liikenneväyliin nähden niin, että haitat voidaan minimoida. Ympäristön häiriötekijät on pyritty minimoimaan riittävästi etäisyyksillä häiriölähteistä.

Toimintojen sijoittamisessa ja uusien alueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon ilmastomuutoksen aiheuttama lisääntyvä mahdollisten tulva-alueiden riski ja välttää niille rakentamista ilman tarvittavia suojaustoimenpiteitä. Tämä koskee erityisesti rannikko- ja jokivarren alueita. Yleiskaavassa on rajattu rannikkoalue yksityiskohtaisempaa suunnittelun ohjausta varten. Suunnittelussa tulee varautua ilmastomuutoksen aiheuttamiin lisääntyviin ääri-ilmiöihin ottamalla huomioon pienilmasto, maasto ja maaperä. Erityiskohteiden osalta varautuminen on erityisen tärkeää.

Kunnan osaliitoksen valmisteluun liittyneet ristiriidat voivat aiheuttaa ongelmia asukkaiden sopeutumisessa yleiskaavan toteuttamiseen.

## **5.9. TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN**

### **5.9.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden asiakokonaisuuksia ovat:

- toimiva aluerakenne
- eheytävä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- Helsingin seudun erityiskysymykset
- luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita tarkistetaan parhaillaan. Luonnoksessa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamiseksi (ympäristöministeriö 19.12.2007) on ehdotettu muutoksia erityisesti Helsingin seudun erityiskysymysten ja ilmastomuutoksen huomioonottamisen kannalta.



Sipoon yleiskaava edistää toimivan aluerakenteen muodostumista luomalla edellytykset Helsingin seudun yhdyskuntarakenteen laajenemiselle itään. Yleiskaava eheyttää seudullista yhdyskuntarakennetta. Yleiskaava hyödyntää olemassa olevia rakenteita ja luo edellytyksiä elinkeinoelämän kilpailukyvyyn vahvistamiselle, elinympäristön laadun parantamiselle ja luonnon voimavarojen kestäväälle hyödyntämiselle. Yleiskaava hyödyntää kehitettävää tehokasta raideliikenteeseen perustuvaa joukkoliikennejärjestelmää. Yleiskaava luo edellytyksiä kaupungin ja maaseudun vuorovaikutukselle ja kyläverkoston kehittämiseksi.

Yleiskaava parantaa joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä. Yleiskaava edistää palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuutta ja vähentää henkilöautoliikenteen tarvetta suhteessa aikaisempaan tilanteeseen. Tämä edellyttää suunniteltujen raideliikennehankkeiden toteuttamista ja joukkoliikenteen voimakasta kehittämistä kasvavan väestömäärän tarpeisiin.

Yleiskaavassa osoitetaan elinkeinotoiminnalle sijoittumismahdollisuuksia hyvien joukkoliikennedyhteyksien äärelle olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen. Yleiskaava luo edellytyksiä Helsingin seudun asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittamiselle sekä hyvän elinympäristön muodostamiselle.

Yleiskaavassa on selvitetty ympäristön häiriö- ja riskitekijöitä ja pyritty vähentämään niiden vaikutusta. Näitä aiheutuu liikenteestä ja teollisuus- ja tuotantolaitoksista. Yleiskaava luo edellytyksiä ilmastomuutokseen sopeutumiselle. Rannikkoalueen rajaus yksityiskohtaista suunnittelun ohjausta varten mahdollistaa myös tulvariskin huomioimisen.

Yleiskaavassa on muodostettu viheralueista ja niiden välisistä yhteyksistä yhtenäisiä kokonaisuuksia. Suuronnettomuusriski on huomioitu Seveso-vyöhykkeen määrittelemisellä. Tiemelusta on laadittu selvitys ja sen vähentämiseen pyritään. Yleiskaava edistää kaukolämmön hyödyntämistä uusilla alueilla.

Yleiskaava edistää kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön säilymistä sekä luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilyttämistä. Yleiskaava edistää ekologisten yhteyksien säilymistä määrittelemällä laajat yhtenäiset metsäalueet ja niiden väliset viheryhteydet. Yleiskaavassa osoitetaan luonnonsuojelualueet, tärkeät luontokohteet, pohjavesialueet, liito-orava-alueet, muinaismuistot, valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt, maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, arvokkaat perinnemaisemat ja maakunnallisesti arvokkaat perinnebiotoopit, esihistoriallisen ajan muinaismuistot ja historiallisen ajan muinaisjäännökset.

Yleiskaavan liikennejärjestelmä perustuu raideliikenteeseen perustuvaan joukkoliikenteeseen. Yleiskaava säilyttää mahdollisuuden toteuttaa uusi raideyhteys Helsingistä Pietarin suuntaan.

Yleiskaava edistää Helsingin seudun tavoitteita luomalla edellytyksiä asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Yleiskaava edistää joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa yhdyskuntarakennetta. Yleiskaava turvaa edellytykset metroverkon laajentamiselle itään.

Yleiskaava edistää rannikkoalueen erityispiirteiden säilymistä ja sovittamista alueidenkäyttöön.



### 5.9.2. Yleiskaavan sisältövaatimukset

MRL 39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa huomioon otettavat tavoitteet toteutuvat seuraavasti:

#### **Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys**

Yleiskaava edistää yhdyskuntarakenteen toimivuutta erityisesti seudullisesti. Yleiskaava on mahdollista toteuttaa taloudellisesti ja ekologisesti kestävästi. Yleiskaavan taloudelliset ja ekologiset vaikutukset ovat suhteellisen edulliset verrattuna yleiskaavatyön aikana laadittuihin muihin rakennemalleihin.

#### **Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö**

Yleiskaavalla kytketään Sipoo kunnan pohjoisosa Keravan ja radanvarren rakenteeseen ja eteläosa Helsingin rakenteeseen.

#### **Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus**

Yleiskaava vastaa seudulliseen asuntojen kysyntään. Palvelujen saatavuuden turvaaminen edellyttää uusien palvelujen rakentamista voimakkaasti kasvavalle väestölle. Väestönkasvu lisää mahdollisuuksia palvelujen kehittymiselle myös nykyisen väestön tarpeisiin.

#### **Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla**

Yleiskaava perustuu uusien raideyhteyksien toteuttamiseen ja edistää siten merkittävästi joukkoliikenteen käytön mahdollisuuksia. Uuden asutuksen sijoittuminen taajamiin ja kyliin edistää energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaista järjestämistä.

#### **Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön**

Yleiskaava mahdollistaa turvallisen, terveellisen ja tasapainoisen elinympäristön kehittämisen.

#### **Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset**

Yleiskaava edistää kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Yleiskaavassa on varattu uusia työpaikka-alueita ja varauduttu palvelu- ym. työpaikkojen sijoittumiseen taajamiin. Työpaikkojen lukumäärä kasvaa yleiskaavan mukaan merkittävästi.

#### **Ympäristöhaittojen vähentäminen**

Yleiskaavan toteuttaminen vähentää suhteellisesti ympäristöhaittoja raideliikenteen järjestämisen ja asutuksen suunnitellun taajamiin ja kyliin keskittymisen avulla. Tieliikenteestä ja muista mahdollisista häiriölähteistä aiheutuvat haitat tulee minimoida jatkosuunnittelun yhteydessä.

#### **Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen**

Yleiskaava säilyttää Sipoojokilaakson maiseman, siinä määritellään yhtenäiset metsäalueet ja niiden väliset yhteydet, ekologiset käytävät. Yleiskaavan mukainen rakentaminen voidaan sovittaa luontevasti rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.



## **Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys**

Virkistykseen soveltuvia alueita on riittävästi. Määrittelemällä yhtenäiset metsä-alueet ja viheryhteydet yleiskaava estää mm. hajarakentamisen haitalliset alueita pirstovat vaikutukset.

### **5.10. YLEISKAAVAN TOTEUTTAMISEEN LIITTYVIÄ NÄKÖKOHTIA**

Yleiskaavan toteuttaminen edellyttää asumisen ja työpaikkojen tarvitsemien maa-alueiden rakentamiskäyttöön saamista. Kunta varmistaa maa-alueiden käyttöön saamisen ostamalla ja lunastamalla maata sekä laatimalla maankäytösopimuksia.

Kaavan toteuttamista varten on laadittu projektisuunnitelma. Projektisuunnitelmassa esitetään kasvustrategian edellyttämät toimenpiteet, aikataulut, resursoinnit ja rahoitus. Rahoituksen onnistuminen sekä kunnan ja sen asukkaiden etujen mukainen maapolitiikka ovat yleiskaavan toteuttamisen kannalta kriittiset menestystekijät.

### **5.11. EPÄVARMUUSTEKIJÄT**

Kaavan toteutumiseen liittyy aina epävarmuus mm. asukasmäärän kehitykseen liittyvän epävarmuuden takia. Muita keskeisiä epävarmuustekijöitä liittyy raideliikennetarkaisuihin, joihin vaikuttavat myös valtion ja muiden kuntien päätökset. Helsinkiin liitettävän Lounais-Sipoon alueen suunnitelmista ei ole ollut käytettävissä tietoja. Oletuksena on käytetty, että alue rakennetaan yhtä tehokkaasti tai tehokkaammin kuin Sipoon yleiskaavaluonnoksessa suunniteltiin ja että metroa laajennetaan alueelle.

Yleiskaavassa keskitytään laaja-alaisen ratkaisujen esittämiseen eikä kaavatasosta ja kaavan tarkoituksesta johtuen voida ottaa kantaa tarkempaan ratkaisuihin aluevarausten sisällä. Tämän takia alueiden jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityisesti huomiota aluevarausten sisäisen rakenteen toteuttamiseen. Useat ristiriidat voidaan ratkaista tarkemmassa suunnittelussa. Esimerkiksi A-alueella sijaitsevan luontokohteen säilyminen ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa, usein asemakaavoituksen yhteydessä.

### **5.12. JOHTOPÄÄTÖKSET**

Yleiskaavan toteuttaminen vaikuttaa merkittävästi Sipoon ja osaltaan Helsingin seudun yhdyskuntarakenteeseen. Yleiskaava kytkee uuden yhdyskuntarakenteen Nikkilä-Talma -vyöhykkeen osalta Keravan ja radan varren rakenteeseen ja Etelä-Sipoon Helsingin rakenteeseen. Yleiskaava luo edellytyksiä Helsingin seudun kasvupaineiden purkamiseen ja tasapainottaa seudullista alue- ja yhdyskuntarakennetta.

Yleiskaavaehdotus täyttää yleisesti ottaen sille asetetut tavoitteet. Yleiskaava edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja seudullista kehitystä. Edullinen kehitys edellyttää raideliikennehankkeiden toteuttamista ja uusien asunto- ja työpaikka-alueiden toteuttamisen ajoittamista raidehankkeiden toteutumiseen kytkeytyen. Se, millaiseksi elinympäristö lopulta muodostuu ja minkälaiset vaikutukset aiheutuvat, riippuu paljolti yksityiskohtaisemmasta suunnittelusta.



## 6. YLEISKAAVAN OIKEUSVAIKUTUKSET

Sipoon yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 42.1 §). Yleiskaavalla on tarkoitus kumota alueella voimassaolevat yleiskaavat. Yleiskaava ei ole voimassa asemakaava-alueella muuten kuin 1 mom. tarkoitetun asemakaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta (MRL 42.3 §). Yleiskaavan keskeiset periaatteet tulee ottaa huomioon asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Yleiskaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamaksi oikeusvaikutteiseksi yleiskaavaksi.

### 6.1. VIRANOMAISVAIKUTUS

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista (MRL 42.2 §). Yleiskaavan viranomaisvaikutus kohdistuu sekä MRL:n mukaisiin viranomaisiin että muihin viranomaisiin. Kunnan ja valtion viranomaisten on katsottava, että muilla suunnitelmilla tai toimenpiteillä ei vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.

### 6.2. RAKENTAMISRAJOITUKSET

#### Ehdollinen rakentamisrajoitus

Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai valtio lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (MRL 43.1 §).

#### Rakennuksen purkaminen

Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa yleiskaava -alueella, jos purkaminen on saatettu yleiskaavamääräyksellä luvanvaraiseksi (MRL 127.1 §).

### 6.3. YLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET

Yleiskaavassa on annettu määräyksiä, joita tarvitaan yleiskaava-aluetta suunniteltaessa tai muutoin käytettäessä. Ne koskevat erityisesti yksityiskohtaisempaa suunnittelua sekä maankäytön tai rakentamisen ohjausta ja haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista sekä erityisten arvojen suojelua (MRL 41 §).

### 6.4. LUNASTUS

Ympäristöministeriö voi myöntää kunnalle luvan lunastaa alue, joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelman mukaiseen yhdyskuntakehitykseen (MRL 99.3 §).



## 7. TOTEUTTAMINEN

Sipoon yleiskaava on luonteeltaan strateginen yleiskaava, joka toteutuu yksityiskohtaisemman suunnittelun kautta. Osayleiskaavojen ja asemakaavojen laatimisen tarvetta on erityisesti uusien asuinalue- ja teollisuusaluekokonaisuuksien suunnittelussa sekä liikennejärjestelmään tapahtuvien muutosten maankäyttövaikutusten konkretisoinnissa.

Yleiskaavan toteuttamista varten on laadittu projektisuunnitelma (Liite 22). Projektisuunnitelmassa esitetään kasvustrategian edellyttämät toimenpiteet, aikataulut, resursoinnit ja rahoitus. Rahoituksen onnistuminen sekä kunnan ja sen asukkaiden etujen mukainen maapolitiikka ovat yleiskaavan toteuttamisen kannalta kriittiset menestystekijät.

Sipoossa 15.12.2008

Tuomas Autere