

Kaavoituskatsaus 2022

Sisältää kaavoitusohjelman vuosille 2022–2024



 SIPOO
SIBBO

Sisällys

Esipuhe.....	3
Kaavoituskatsaus 2022	4
Kunnan asumiseen varattujen tonttien riittävyys.....	5
Sipoo on ollut viime vuosina yksi Suomen nopeinten kasvavista kunnista	6
Kaavajärjestelmä	8
Yleiskaava on kunnan alueiden käytön suunnittelun keskeinen työväline	10
Kaavoituksen kulku	11
Vuoden aikana (2021-2022) hyväksytyt & voimaan tulleet kaavat	14
Kaavoituksesta toteutukseen	15
Rakennuskiellot ja toimenpiderajoitukset.....	16
Rakennusjärjestys	16
Suunnittelutarvealueet	17
Toimiva ja linjakas maapolitiikan hoito on osa kestäväää kuntasuunnittelua.....	18
Kuntarajat ylittävä suunnittelu	19
Kaavoitusohjelma 2022-2024	22
Lähtökohtia	23
Tavoitteita	24
Yleiskaavoitus.....	26
Asemakaavoitus	30
Parkkipaikalla olevat asemakaavahankkeet	47
Yhteystiedot	49

Esipuhe

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

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

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

Kaavoitusohjelma-osio sisältää meneillään olevien ja lähivuosina (v. 2022–2024) käynnistyvien yleis- ja asemakaavahankkeiden sekä muiden kaavoituksellisten suunnitteluhankkeiden lyhyet kuvaukset ja arvion suunnittelun etenemisaikataulusta. Kaavoitushankkeiden

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

Kaavoitusohjelma toteuttaa osaltaan kunnan strategiaa. Yleiskaavoituksen osalta kaavoitusohjelmakauden keskeisin kaavahanke on koko kunnan yleiskaavan päivittäminen tulevan strategian mukaisesti. Lisäksi kyläalueiden osayleiskaavojen laatimisella, nykyisen yleiskaavan mukaisesti, pyritään parantamaan osaltaan kylien elinvoimaisuutta ja kehittämisen mahdollisuuksia. Kaavoitusohjelmakaudella 2022–2024 on tavoitteena saada valmiiksi Pohjois-Paippisten osayleiskaavatyö (G26) sekä sen jälkeen Gumbostrand–Västerskog–Hitän osayleiskaavatyö (G27). Kaavoituksella parannetaan kylien elävyyttä myös välillisesti huolehtimalla riittävästä asuintonttien tarjonnasta kunnan taajamissa, jolloin kyläalueilta on iäkkäämmän väestön mahdollisuus muuttaa asumaan lähitaajamaan palveluiden äärelle, ja iäkkäämmän väestön tilalle muuttaa kyläalueen omakotitaloihin lapsiperheitä.

Asemakaavoituksen keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa kuntastrategian mukainen kasvu tuottamalla monipuolista, erilaisia asumisen tarpeita vastaavaa kaavarantaa kolmessa yleiskaavan taajamassamme. Nikkilässä ja Söderkullassa on priorisoitu uuden strategian mukaises-

ti erityisesti omakoti- ja pientalotonttivarantoa kasvattavia asemakaavahankkeita, joilla pystytään vastaamaan pientaloasuntojen kasvaneeseen kysyntään. Esimerkiksi Laaksoentien itäpuolen asemakaavahanketta tavoitteena viedä aiemmin ohjelmoitua nopeammin eteenpäin. Samoin Talmassa on kaavoitusohjelmaan nostettu parkkipaikalta Hietalan asemakaava, joka mahdollistaa lisää pientaloasumista alueelle. Myös kerrostalotonttien kaavavarannosta huolehditaan monipuolisen tonttitarjonnan mahdollistamiseksi. Lisäksi kaavoitusohjelmassa on huomioitu keskustojen kehittämisen ja niiden palvelutarjonnan parantamisen tarpeet. Vuoden aikana tulneiden kaavoitusaloitteiden pohjalta onkin osaksi kaavoitusohjelmaa esitetty kaksi uutta Nikkilän taajamakeskustan kehittämistä edistävää ja kerrostalovarantoa parantavaa hanketta.

Asuintonttivarannon kasvattamisen ohella on kaavoitusohjelmaa laadittaessa nähty tärkeänä yritysten määrän sekä työpaikka- ja palvelumavaraisuuden kasvu. Sen mahdollistamiseksi uusia yritys- ja työpaikka-alueita kaavoitetaan liikenteellisesti edullisille paikoille taajamien keskustoihin ja suurien liikenneväylien varteen, pääosin nykyisiin työpaikkakeskittyihin tukeutuen.

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

Kehitys- ja kaavoituskeskus 24.5.2022

Lue lisää täältä

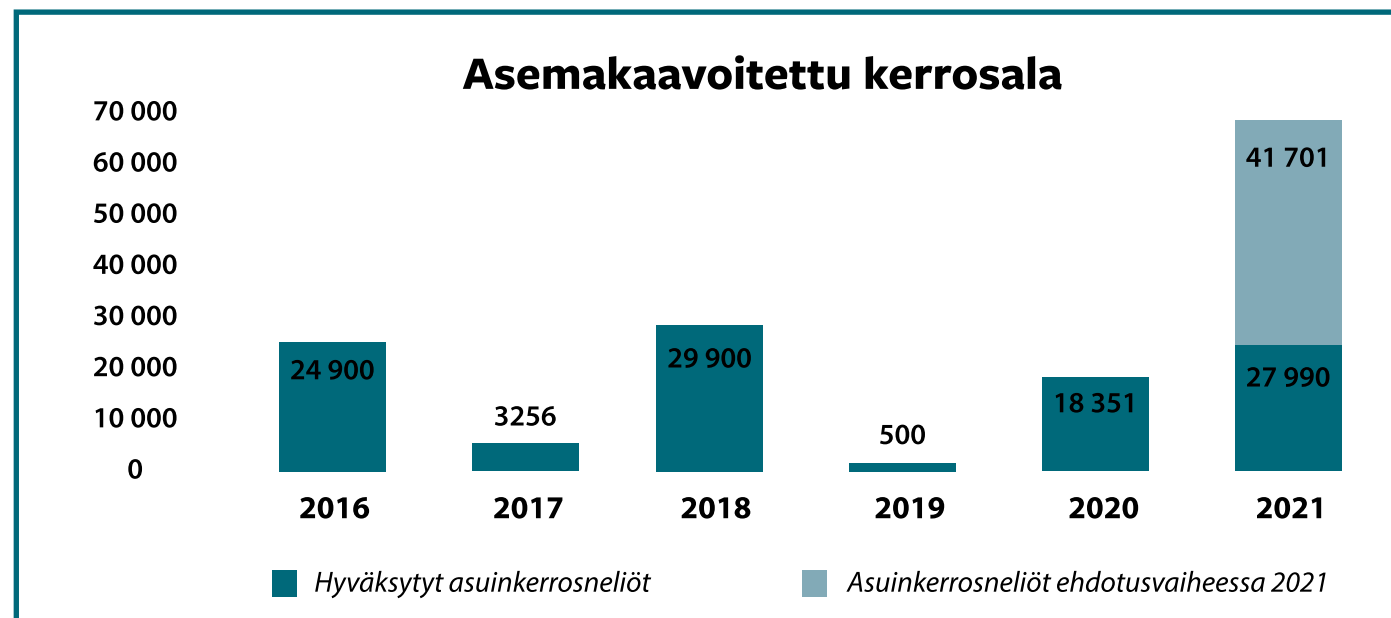
Kaavoituskatsaus 2022

Kaavoituskatsaus on vuosittain laadittava tiedote kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista. Kaavoituskatsauksen laatimisesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 7 §:ssä. Kaavoituskatsauksen yhtenä tavoitteena on parantaa kuntalaisten mahdollisuuksia osallistua ja vaikuttaa kaavoitukseen sekä tehdä kaavoitusta tutuksi kuntalaisille.



Kunnan asumiseen varattujen tonttien riittävyys

Asumisen kaavavarannolla luodaan edellytykset kunnan kasvustrategian toteutumiseen. Vuotuinen keskimääräinen väestökasvutavoite on valtuustokauden 2022-2025 strategialuonnoksen mukaisesti noin 500 henkilöä. Se edellyttää vähintään 25 000 k-m² uutta asuin-kaavavarantoa vuosittain. Kaavoituksellinen tavoite kaavavarannon kasvattamiseksi on valtuustokauden 2022-2025 strategialuonnoksen mukaisesti noin 800 asukasta. Tämä tarkoittaa noin 40 000 k-m² uutta asuin-kaavavarantoa per vuosi. Lisäksi strategialuonnoksessa on todettu monimuotoisen asumisen kaavavarannon (pientalot ja kerrostalot) kasvattaminen noin kahteen vuoteen sekä Nikkilässä että Söderkullassa.



Kaaviossa on esitetty vuosina 2016–2021 hyväksytty asemakaavoitettu asuin-kerrosala (k-m²) sekä vuoden 2021 osalta myös ehdotusvaiheessa olevien asemakaavojen asuin-kerrosala.

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

Vuonna 2021 Sipoossa hyväksyttiin yhteensä 27 990 k-m² asemakaavoitettua asuin-kerrosalaa. Kokonaisuudessaan

Sipoossa on tällä hetkellä asuntotuotantoon soveltuvaa asemakaavoitettua tonttivarantoa yhteensä arviolta 200 000 k-m². Tämä lainvoimainen asuntorakentamisen kaavavaranto mahdollistaa arviolta 2 700 asunnon (joiden keskipinta-ala on väljä, noin 75 k-m²/asunto) tuotannon. Pääosa tämänhetkisestä asumisen kaavavarannosta on kerrostaloasumiseen osoitettuja tontteja (noin 154 000 k-m²: Tästäkin osan voi toteuttaa kaavamerkinnän puitteissa myös pientaloasuntoina) etenkin Söderkullan Pähkinälehdon ja Kalliomäen sekä Nikkilän Jokilaakson alueilla. Pientalo-kaavavarantoa kunnalla on tällä hetkellä noin 55 000 k-m² etupäässä Söderkullassa Taasjärvi IV-kaava-alueella (51 omakotitonttia) ja Nikkilässä Pohjannityn kaava-alueella (28 omakotitonttia).

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



Kuvitus: Sipoon kunnan strategia

Sipoo on ollut viime vuosina yksi Suomen nopeinten kasvavista kunnista

Sipoo on ollut viime vuosina yksi Suomen suhteellisesti voimakkaimmin kasvavista kunnista. Kunta on kasvanut vuosina 2010-2020 keskimäärin 1,7 prosenttia vuodessa. 2010-luvun loppupuolella kasvu on ollut voimakkainta, kasvun ollen useampana vuonna yli 2 prosenttia.

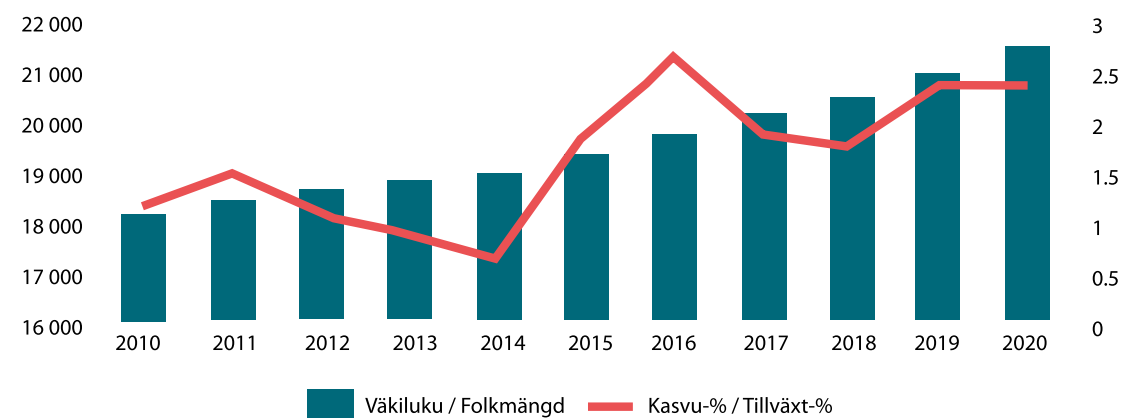
Kunnan asukasluvun kasvu on viimeisen vuosikymmenen aikana perustunut pääosin kotimaan muuttovoittoon. Kunnan nettomuuttoliike on vuosina 2016-2020 ollut keskimäärin 400 asukasta vuodessa. Perinteisesti Sipoon kaltaiset suurten kaupunkien kehyskunnat ovat olleet lapsiperheiden suosiossa. Sipooseen ovat muuttaneet erityisesti lapsiperheet Helsingistä ja Vantaalta. Sipoo on saanut paljon tulomuuttoa myös Keravalta, Porvoosta ja Espoosta.

Ikäryhmittäin tarkasteltuna kunta on saanut muuttovoittoa erityisesti 25-44-vuotiaista sekä 0-14-vuotiaista lapsista. Myös yli 75-vuotiaita on muuttanut kuntaan enemmän kuin kunnasta pois. Eniten muuttotappiota Sipoo on kärsinyt 15-24-vuotiaista opiskelikäisistä nuorista. Lisäksi Sipoo on kärsinyt hieman muuttotappiota 55-74-vuotiaista.

Sipoon väestön kehityksessä on ollut nähtävissä muutamia koko maantasolta tuttuja kehitystrendejä: Ikääntyneiden osuus väestöstä on kasvanut, kun taas työikäisten ja lasten määrä on vähentynyt. Alle kouluikäisten osuuden vähenemistä on selittänyt koko maan tasolla laskenut syntyvyys/kokonaishedelmällisyys (=laskennallinen naisten elinaikanaan synnyttämien lasten määrä). Erityisesti kasvukeskuksissa ja niiden kehysalueilla alle kouluikäisten määrän vähenemistä on osaltaan selittänyt myös kerrostalorakentamisen määrän kasvu suhteessa pientalotuotantoon. Kerrostalojen asutokuntajakauma eroaa pientalojen asutokuntajakaumasta siten, että pientaloissa lapsiperheiden osuus on selvästi suurempi.

Sipoon väestönkasvun ennustetaan jatkuvan vilkkaana myös tulevat vuodet. Tähän kunta tähtää myös aktiivisesti omilla toimillaan. Kunnan väestösuunnitteen mukaisesti väestö kasvaa tulevana vuosikymmenenä kaikissa ikäluokissa, mutta suhteellisesti kasvua on erityisesti yli 65-vuotiaissa. Työikäisten määrän suhteellisen osuuden ennustetaan vähentyvän. Myös kouluikäisten (7-15-vuotiaiden) määrän arvioidaan hieman laskevan vuodesta 2020 vuoteen 2030 mennessä. Sen sijaan päiväkotikäisten (0-6-vuotiaat) määrän vähenemisen ennustetaan kunnan pientalorakentamisen lisääntymisen myötä taittuvan ja ikäryhmän suhteellisen osuuden jopa hieman kasvavan lähivuosikymmenen aikana.

Sipoon asukasmäärän ja kasvuprosentin kehitys



Kaavajärjestelmä

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

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

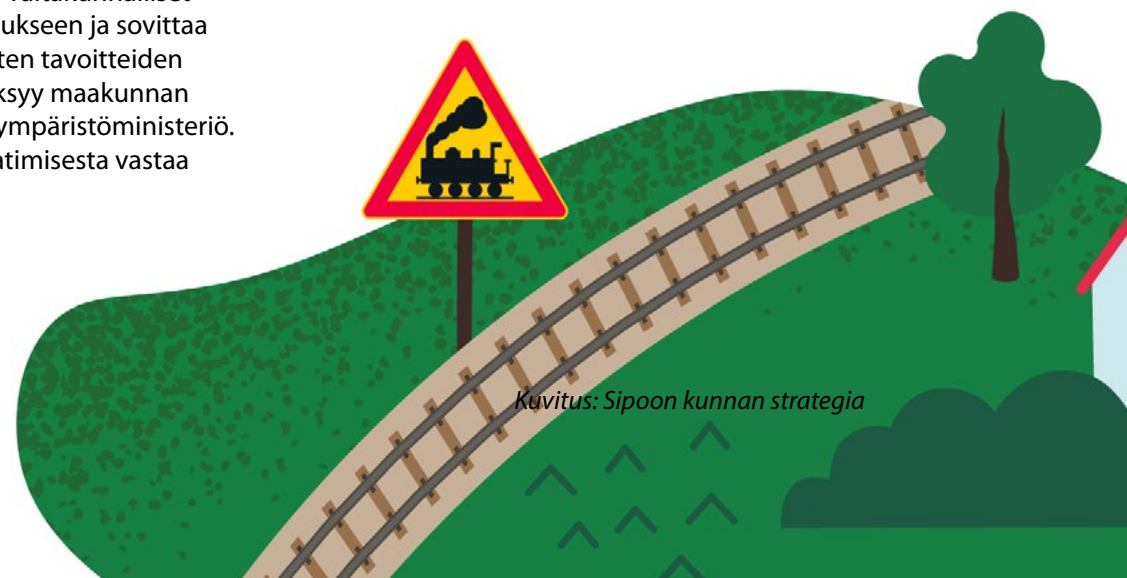
Valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa lainmukaista alueidenkäytön ohjausjärjestelmää. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa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

Maakuntakaava

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

Yleiskaava

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



Kuvitus: Sipoon kunnan strategia

Asemakaava

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

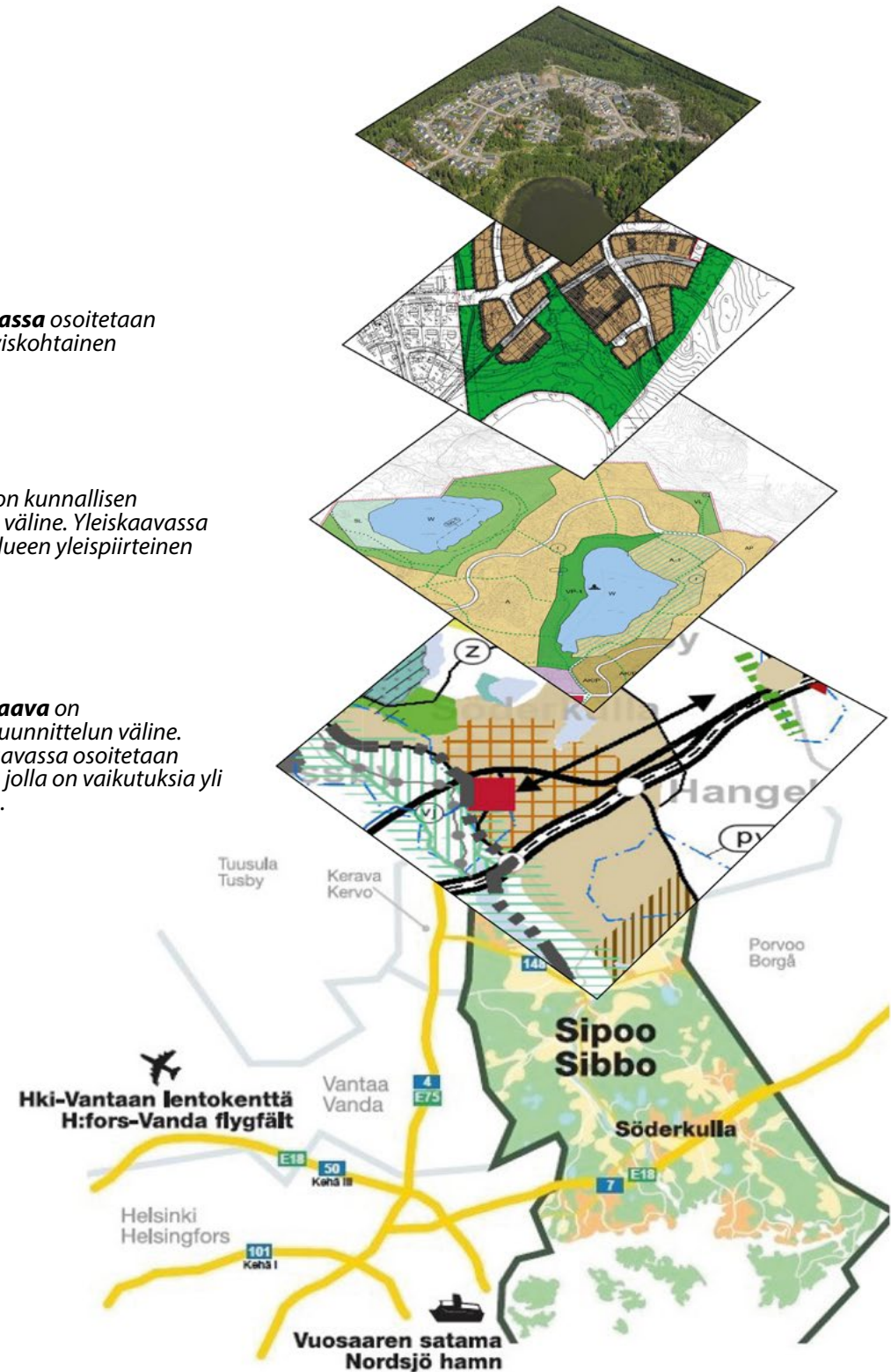
Ranta-asemakaava

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

Asemakaavassa osoitetaan
alueen yksityiskohtainen
maankäyttö.

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

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



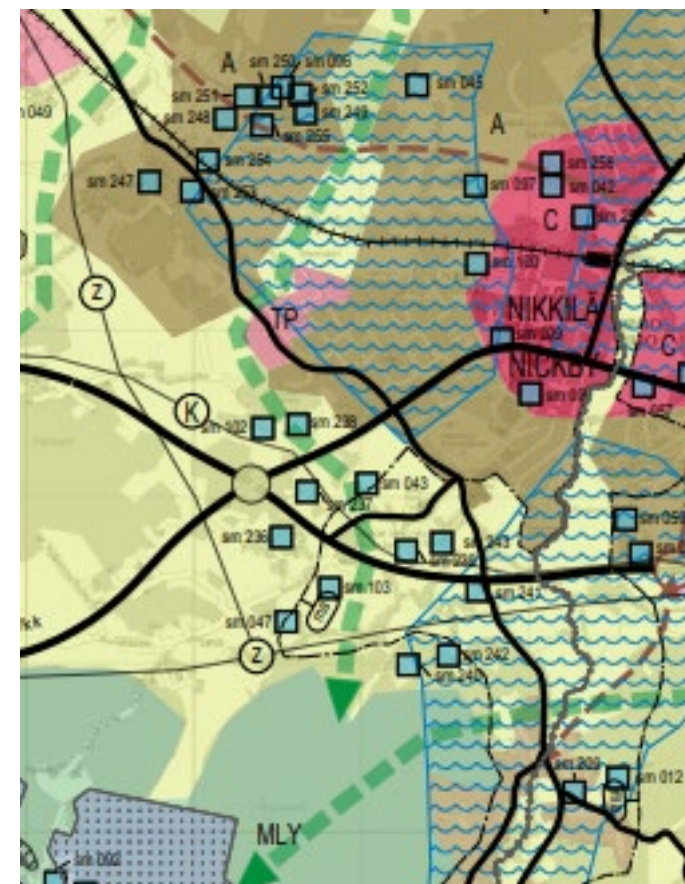
Yleiskaava on kunnan alueiden käytön suunnittelun keskeinen työväline

Yleiskaava on avainasemassa toteutettaessa kunnan strategiaa ja konkretisoitaessa kunnan keskeisiä kehittämissperiaatteita.

Yleiskaava vie kunnan strategian tavoitteet maankäytön suunnitteluun ja ohjaa myös alemman tason kaavoituksen kautta suunnitelmien käytännön toteutusta tulevaisuusorientoituneesti. Alueiden käytöstä on usein tarpeellista muodostaa strateginen kokonaiskuva, mihin esimerkiksi kokonaisen kunnan tai kaupungin kattavat yleiskaavat luovat hyvän mahdollisuuden. Muutuvassa maailmassa yleiskaava ei toisaalta saa olla liian staattinen ohjauskeino, vaan sen on vastattava erilaisiin ja yllättäviinkin haasteisiin. Täten yleiskaavojen laadintaa on monessa kunnassa ja kaupungissa viety viime aikoina entistä strategisempaan suuntaan. Perinteisestä aluevarauksia sisältävästä yleiskaavan esitystavasta ollaan siirtymässä esimerkiksi ruutu- tai pikseliperusteiseen esitystapaan. Niin ikään yleiskaavojen rullaava aikataulus, toisin sanoen kaavan tai sen osien valtuustokausittainen päivittäminen, on yleistymässä. Tavoitteena edellä mainittujen seikkojen soveltamisessa yleiskaavoituksessa on kunnan strategisen suunnittelun entistä parempi huomioiminen nopeasti muuttuvassa maailmassa.

Yleiskaavoitus on jatkuva, vuorovaikutteinen prosessi, jossa palataan usein uudestaan samojen tai samankaltaisten kysymysten äärelle. Tämä antaa mahdollisuuden muuttaa tai päivittää aikaisempia linjauksia tarvittaessa tai tehdä niistä täsmällisempiä. On myös helpompaa hyväksyä avoimeksi jääviä asioita, kun tiedetään, että niihin palataan uudestaan. Strategisessa ja teemakohtaisessa

yleiskaavaprosessissa voidaan keskustelu ja resursit kohdistaa tehokkaasti kyseiseen ajankohtaiseen teemaan tai asiakokonaisuuteen. Alati edistyvä digitalisaatio sekä suunnittelun ja rakentamisen tietomallipohjainen tarkastelu asettavat yleiskaavoitukselle uusia ja mielenkiintoisia haasteita.



Lue lisää **täältä**

Kaavoituksen kulku

Milloin voit vaikuttaa ja miten?

Kaavoitus on monivaiheinen ja pitkä prosessi aina kaavan vireille tulosta kaavan hyväksymiseen. Erilaisten kaavahankkeiden luonne ja niiden merkittävyys vaikuttavat kaavaprosessiin ja sen pituuteen. Kaavaprosessi kaavoituksen vireille tulemisesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävälle asettamisesta aina asemakaavan lainvoimauskuulutukseen kestää pienissä asemakaavoissa yleensä noin 6–12 kuukautta. Suurin osa pienten kaavojen kokonaiskestosta kuluu eriasteisiin hallinnollisiin käsittelyihin ja nähtävillä oloihin sekä lainvoimaisuuden odotteluun. Suuritoisten kaavojen kaavoitusprosessi kestää laajemmasta vuorovaikutus-, lausuntomenettelystä sekä erilaisista ja monipuolisista selvitystarpeista johtuen kauemmin.

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

Kaavoitusaloitteesta kaavaksi?

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

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

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

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

1. Aloitusvaihe

Kaavoitus alkaa kunnan aloitteesta tai maanomistajan hakemuksesta kaavan laatimiseksi tai muuttamiseksi. Kaavoi-
tuksen aluksi laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa kerrotaan kaavoituksen pää tavoitteet, suunnit-
telun eteneminen, osallistumismahdollisuudet ja alustava
aikataulu. Lisäksi OAS:ssa kuvataan kaavatyön yhteydessä
laadittavat selvitykset ja vaikutusten arvioinnit. OAS asete-
taan julkisesti nähtäville kunnan verkkosivuilla ([www.sipoo.
fi/kaavoitus-ja-kehittaminen/asemakaavoitus/](http://www.sipoo.fi/kaavoitus-ja-kehittaminen/asemakaavoitus/) tai [www.sipoo.
fi/kaavoitus-ja-kehittaminen/yleiskaavoitus/](http://www.sipoo.fi/kaavoitus-ja-kehittaminen/yleiskaavoitus/)) sekä Sipooinfo
Nikkilään Nikkilän pääkirjastossa ja Etelä-Sipoon kaavojen
osalta myös Sipooinfo Söderkullaan Söderkullan kirjastoon.
Osallisilla on mahdollisuus kertoa mielipiteensä osallistumis-
ja arviointisuunnitelmasta kaavan laatijalle, ja suunnitelmaa
voidaan täydentää saadun palautteen pohjalta kaavatyön
aikana.

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

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

2. Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa tehdään pääosa varsinaisesta suunnit-
telutyöstä. Suunnittelua varten kerätään erilaista lähtötietoa
suunnittelualueesta, tehdään tarvittavia selvityksiä, arvioi-
daan suunnitelman vaikutuksia, käydään neuvotteluita eri
tahojen kanssa ja pohditaan eri vaihtoehtoja.

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

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

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

Jos kaava on suuri ja kiinnostusta herättävä, valmiste-
luvaiheessa järjestetään yksi tai useampi tiedotus- ja
keskustelutilaisuus. Näistä tilaisuuksista ilmoitetaan kuulutuk-
sessa samalla, kun tiedotetaan valmisteluaineiston nähtävillä
olosta. Kaavaprosessin aikana voidaan hyödyntää tapauskoh-
teisesti erilaisia osallistumis- ja vuorovaikutustapoja.

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

3. Ehdotusvaihe

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

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

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

4. Hyväksyminen

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

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

Lue lisää täältä

Kaavaprosessi

Aloituvaihe

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta kuuluttaminen

Valmisteluvaihe

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

Ehdotusvaihe

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

Hyväksymisvaihe

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

Vaikutusmahdollisuus

Kaavan laatimisesta tai muuttamisesta voi tehdä aloitteen kunnanhallitukselle.

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

Mielipiteen esittäminen kaavaluonnoksesta.



Muistutuksen jättäminen kaavaehdotuksesta.

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

Käytössä uudet sähköisen osallistumisen menetelmät

Koronaviruksen aiheuttamien poikkeusolojen takia kaavoituksessa on otettu käyttöön erilaisia sähköisen osallistumisen menetelmiä, jotka ovat korvanneet kaavoituksen perinteisiä asukastapahtumia. Kaava-aineistosta on tehty esittelyvideoita ja aineistoa on esitelty webinaareissa, joissa osallisilla on ollut myös kommentointimahdollisuus. Lisäksi kaavatyöhön on voinut antaa palautetta ja muutosesityksiä mm. sähköisten karttakyselyjen ja otakantaa.fi-sivuston kautta.



Kuvaaja: Sami Lamberg, Kapina Oy

Vuoden aikana (2021-2022) hyväksytyt & voimaan tulleet kaavat

M4 Massbyn lämpökeskus

Asemakaavamuutos mahdollistaa Keravan Energia Oy:n suunnitteleman Söderkullan maakaasukäyttöisen lämpökeskuksen siirron Uuden Porvoontien varresta Massbyn alueelle. Alueella toimii jo Keravan Energian sähköasema. Asemakaava tuli voimaan 17.6.2021.

S17E Söderkullantien, Uuden Porvoontien ja Erik-snäsintien risteys

Asemakaava mahdollistaa kiertoliittymän rakentaminen risteykseen. Kiertoliittymä sujuvoittaa risteyksessä liikennöintiä, vähentää jonoutumista ruuhka-aikoina, ja parantaa liikenneturvallisuutta risteyksessä. Risteyksen kautta kulkee erikoiskuljetusreitti, minkä vuoksi kiertoliittymästä tehdään yliajettava. Kiertoliittymän rakentaminen aloitetaan vuonna 2022. Asemakaava tuli voimaan 29.7.2021.

N49 Korttelin 1015 (ent. linja-autoasema), 1008 ja 1006 asemakaavamuutos

Asemakaava mahdollistaa asuinrakennuksien rakentamista Nikkilän entisen linja-autoaseman alueelle. Samalla on tarkistettu naapurikorttelien maankäyttöä ja arvokkaiden rakennusten suojelumerkintöjä. Asemakaava tuli voimaan 2.12.2021.

N60 Oikopolku

Asemakaavamuutos mahdollistaa asuinrakennus- ja rivitalojen rakentaminen Nikkilän keskustan välittömään läheisyyteen. Asemakaava tuli voimaan 31.3.2022.

B17 Majvik 1 asemakaava, maatalousalueet

Asemakaava mahdollistaa Majvikin tilan ja Svartvikin puutarhan elinkeinotoiminnan kehittämisen ja niihin liittyvän asuinrakentamisen. Asemakaava tuli voimaan 10.2.2022.

M2 Massbyn ratsastuskeskus

Asemakaava mahdollistaa nykyisen ratsastuskeskuksen laajentamisen sekä muutamien uusien omakotitalojen rakentamisen alueelle. Valtuusto hyväksyi asemakaavan 15.11.2021. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on jättänyt oikaisukehotuksen kaavan hyväksymisestä. Valtuusto on päätöksellään 16.5.2022 hyväksynyt uudelleen ELY-keskuksen oikaisupyynnön jälkeen korjatun M2 Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaavamuutoksen.

RA4 Krokholmen ranta-asemakaavan muutos

Kaavamuutos mahdollistaa kahden omarantaisen lomarakennuspaikan toteuttamisen. Ranta-asemakaavan muutos tuli voimaan 12.5.2021.

RA7 Norrkullalandet

Kaavamuutos mahdollistaa matkailu- ja virkistyskäytön kehittäminen saarella. Ranta-asemakaavan muutos tuli voimaan 10.2.2022.

KR3 Nikkilän kaavarunko

Kaavarunko konkretisoi Nikkilän kehityskuvan (maankäyttöjaoston 11.5.2016 hyväksymä) tavoitteita ja muodostaa asemakaavoitusta ohjaavan kokonaiskuvan Nikkilän maankäytön tulevaisuudesta. Tarkastelualueen asukasmitoitus perustuu kehityskuvassa esitettyyn kasvutavoitteeseen, jonka mukaan Nikkilä asukasmäärä on vuoteen 2035 mennessä kasvanut noin 10 000 asukkaaseen.

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

Maankäyttöjaosto esitti kokouksessaan 16.3.2022, että kunnanhallitus hyväksyy pienin muutoksin saadun palautteen pohjalta korjatun kaavarunkoratkaisun. Kunnanhallitus hyväksyi Nikkilän kaavarungon kokouksessaan 11.4.2022.

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

Vuoden aikana tulleet kaavoitusaloitteet

Asemakaavamuutokset:

Määräala (EV-alue) kiinteistöstä 753-433-0006-0295, Störören. Tavoitteena on muuttaa asemakaavan mukainen EV-alue erillispientalojen korttelialueeksi, osaksi nykyistä korttelia nro 250.

K2029 T1, Nikkilä. Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa niin, että tontille olisi mahdollista rakentaa nykyisen liikerakennuksen korvaava esim. 5-kerroksinen liike- ja asuinrakennus.

K1001 T4, Nikkilä. Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa niin, että tontille olisi mahdollista rakentaa nykyisen liikerakennuksen korvaava liike- ja asuinrakennus.

Asemakaavat:

Mosabacka-kiinteistö (753- 419-9-128), Västerskog. Tavoitteena on laatia kiinteistölle asemakaava, joka mahdollistaa kiinteistöllä kylämäisen, seniori-ikäisille suunnatun erillispientaloasumisen.

Kaavoituksesta toteutukseen

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

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

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

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

Tekniikka- ja ympäristöosasto vastaa kaava-alueiden toteutuksesta

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

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

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

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

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

Valtuustokauden 2022-2025 strategialuonnoksen mukaisesti asuntorakentamisesta puolet toteutetaan pientaloissa. Kun pientalojen tontinluovutusta noin nelinkertaistetaan verrattuna vuoteen 2021 ja sitä edeltäviin vuosiin, tarkoittaa se, että varaudutaan myös toteutuksen edellyttämiin uusiin resurssitarpeisiin. Tonttien nelinkertainen luovutus edellyttää toteutuksen osana maankäyttöinsinöörin, maanmittaajan, alueiden kunnallisteknisten investointien sekä rakennusvalvonnan resurssin lisäämistä.



Sipoo rakentaa ja kehittää!

Sipoo kasvaa ja kehittyy vauhdilla. Sipoon viime vuosien hyvä kasvu on positiivinen poikkeus pääkaupunkiseudun kunnissa. Ympäri Sipoota on käynnissä lukuisia hankkeita, joissa rakennetaan uutta sekä ylläpidetään ja parannetaan vanhaa. Keskiössä on laadukkaiden palveluiden tuottaminen niin vanhoille kuin uusillekin sipoolaisille. Yhtä lailla tärkeää on hyvän ja viihtyisän ympäristön rakentaminen.

Sipoo rakentaa ja kehittää -sivustolle on koottu ja kootaan tietoa näistä Sipoossa käynnissä olevista rakennus- ja kehittämishankkeista.

Lue lisää **täältä**



Rakennuskiellot ja toimenpiderajoitukset

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

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

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

Em. toimenpiderajoitus on voimassa myös:

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

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

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

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

Sibbesborgin osayleiskaava-alue

Kunnanhallitus päätti 18.6.2019 § 216, että Sibbesborgin osayleiskaava-alueen kunnanhallituksen päätöksen § 323 (12.12.2017) mukainen rakennuskielto (MRL 38 §) kumotaan ja aluetta koskeva toimenpiderajoitus (MRL 38 § ja 128 §) pidetään voimassa kunnanhallituksen päätöksen § 323 (12.12.2017) mukaisesti 12.12.2022 saakka.

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

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

Rakennusjärjestys

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

Valtuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen muutoksen 14.6.2021. Muutoksen keskeisenä tavoitteena on täydentää voimassa olevaa rakennusjärjestystä uudella sivuasuntomääräyksellä Helsingin hallinto-oikeuden ja Korkeimman hallinto-oikeuden perustelut asiasta huomioon ottaen. Rakennusjärjestyksen hyväksymispäätöksestä on valitettu.

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

Suunnittelutarvealueet

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

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

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

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



Toimiva ja linjakas maapolitiikan hoito on osa kestävää kuntasuunnittelua

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

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

Sipoon kunta pyrkii hankkimaan maata omistukseensa yleiskaavan mukaisilta asemakaavoitettavilta alueilta, pääasiassa taajamien läheisyydestä sta ja yleiskaavan mukaisilta työpaikka-alueilta. Käytännössä tämä tarkoittaa yleiskaavan mukaisia asemakaavoitettavia A-, C- ja TP-alueita. Raakamaata hankitaan ensisijaisesti vapaaehtoisilla kaupoilla. Raakamaata voidaan hankkia myös vaihtamalla maa-alueita kunnan ja yksityisen maanomistajan välillä sekä etuosto-oikeutta käyttämällä ja lunastamalla. Ensimmäisen asemakaavan mukaiset katualueet on asemakaava-alueen maanomistaja velvollinen luovuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaan ilmaiseksi kunnalle kiinteistötoimituksella (yleisen alueen lohkominen). Sipoon kunnalla on valmius lunastaa asemakaavan mukaiset yleiset alueet omistukseensa.

Yksityisessä omistuksessa olevaa maata voidaan sopia asemakaavoitettavaksi, kun kyseessä on keskustan

kehittämistä tukeva hanke, yritystoiminnan kehittämistä tukeva hanke tai laajan omakotitaloalueen mahdollistava hanke. silloin, kun Näissä hankkeissa maanomistaja vastaa kaikista asemakaavan laatimisesta aiheutuvista kustannuksista, ja näiden kustannusten maksamisesta sovitaan asemakaavoituksen käynnistämissopimuksessa kunnan ja maanomistajan välillä. Kunta suunnittelee ja rakennuttaa alueen kunnallistekniikan, ja perii tästä aiheutuvat kustannukset täysimääräisenä maanomistajalta. Maanomistajan tulee osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, mikäli maanomistajalle aiheutuu asemakaavasta merkittävää hyötyä. Yksityisen maalle laadittavissa kaavahankkeissa laaditaan aina maankäytösopimus, jolla sovitaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Sipoon kunta luovuttaa asemakaavan mukaisia tontteja asuntorakentamiseen ja yrityselämän tarpeisiin. Sipoon kunnassa on voimassa kunnanhallituksen 26.11.2019 hyväksymät tontinluovutusperiaatteet, joiden mukaan tontteja luovutetaan. Tontinluovutuksen yhteydessä ohjataan yhtiömuotoisten asuntohankkeiden huoneistotyyppijakaamaa ja pyritään mahdollistamaan asuntojen hallintamuotojen monipuolisuus eri asuinalueilla.

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

Sipoon kunnan edellinen maapoliittinen ohjelma on hyväksytty kunnanvaltuustossa 14.12.2015. Maapoliittiset linjaukset on tavoitteena päivittää yhdessä asuntopoliittisten linjausten laadinnan kanssa vuoden 2022 aikana vastaamaan paremmin Sipoon kunnan strategisia tavoitteita ja kehittämisen tarpeita.

Kuntarajat ylittävä suunnittelu

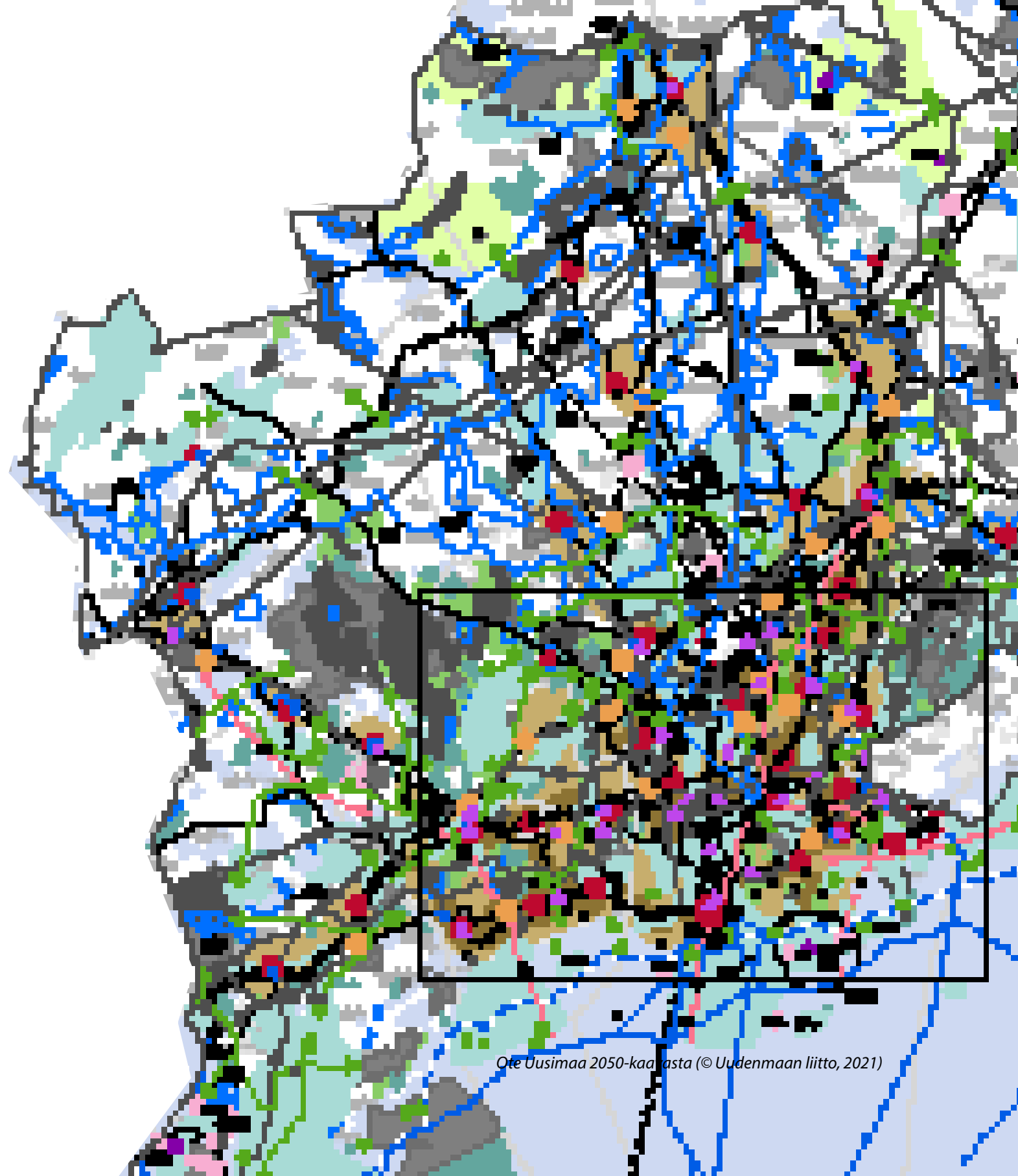
Maakuntakaava

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

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

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

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



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

Uusimaa-kaava 2050

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

Uusimaa-kaavan kokonaisuus on tullut Helsingin hallinto-oikeuden 24.9.2021 päätöksen myötä voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin. Voimaantulon myötä kaavakokonaisuus korvaa pääosin aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat, lukuun ottamatta Östersundomin alueen maakuntakaavaa, 4. vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua sekä hallinto-oikeuden päätöksen myötä voimaan jääviä merkintöjä ja määräyksiä.

Hallinto-oikeus kumosi luonnonsuojeluyhdistysten valitusten perusteella ne maakuntakaavoja koskevat päätökset, joilla oli kumottu 4. vaihemaakuntakaavassa olevia Natura 2000 -alueiden ja luonnonsuojelualueiden merkintöjä. 4. vaihemaakuntakaavasta voimaan jäävät Natura-alueista pienialaiset alueet ja luonnonsuojelualue-merkinnät kokonaisuudessaan.

Lisäksi hallinto-oikeus kumosi Uudenmaan ELY-keskuksen valituksen perusteella kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla sijaitsevilla taajamatoimintojen kehittämisyöhykkeillä. Maakuntakaavalla oli määrätty, että näillä alueilla seudullisia vaikutuksia on vain vähintään 10 000 kerrosneliömetrin suuruisella vähittäiskaupan myymälällä.

Korkein hallinto-oikeus ilmoitti välipäätöksillään ottavansa käsitteilyyn 15 Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuuteen

liittyvää jatkovalitusta, mukaan lukien Uudenmaan liiton valitukset. Korkein hallinto-oikeus ei asettanut valitusten vaatimuksista huolimatta uutta täytäntöönpanokieltoa, joten Uusimaa-kaavan kokonaisuus pysyy pääosin voimassa, lukuun ottamatta Helsingin hallinto-oikeuden syyskuussa 2021 kumoamia osia. Lainvoiman kaavat saavat vasta valitusprosessin päätyttyä.

Lue lisää: <https://uudenmaanliitto.fi/kaavoitus-ja-liikenne/>

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

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

Lisäksi voimaan jäävät Natura-alueista pienialaiset alueet ja luonnonsuojelualuemerkinnät kokonaisuudessaan (Uusimaa-kaava 2050 kokonaisuudessa osoitettujen suojelualuemerkintöjen ohella). Muutoksenhakuprosessi 4. vaihemaakuntakaavan suojelu- ja Natura 2000-alueisiin liittyen on kuitenkin vielä kesken Uusimaa-kaavan kokonaisuuden oikeuskäsittelyn yhteydessä.

Lue lisää: <https://uudenmaanliitto.fi/kaavoitus-ja-liikenne/>

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, Östersundomin alue kattaa Helsingin Östersundomista Sipoon Söderkullaan ulottuvan alueen sekä osan Vantaan Länsisalmea. Maakuntakaava tuli korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen jälkeen lainvoimaiseksi toukokuussa 2021.

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

Lue lisää: www.uudenmaanliitto.fi/ostersundom

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

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

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

Sopimuksessa määritellään tavoitetilä 12-vuotisen sopimuskauden osalta Helsingin seudulle sekä kehityspolku tämän tavoitetilän saavuttamiseksi. Pidemmän aikavälin tavoitteet ovat voimassa 2020–2031. Sopimuksessa esitettävät konkreettiset toimenpiteet koskevat sopimuskauden ensimmäistä nelivuotisjaksoa 2020–2023.

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

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

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

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

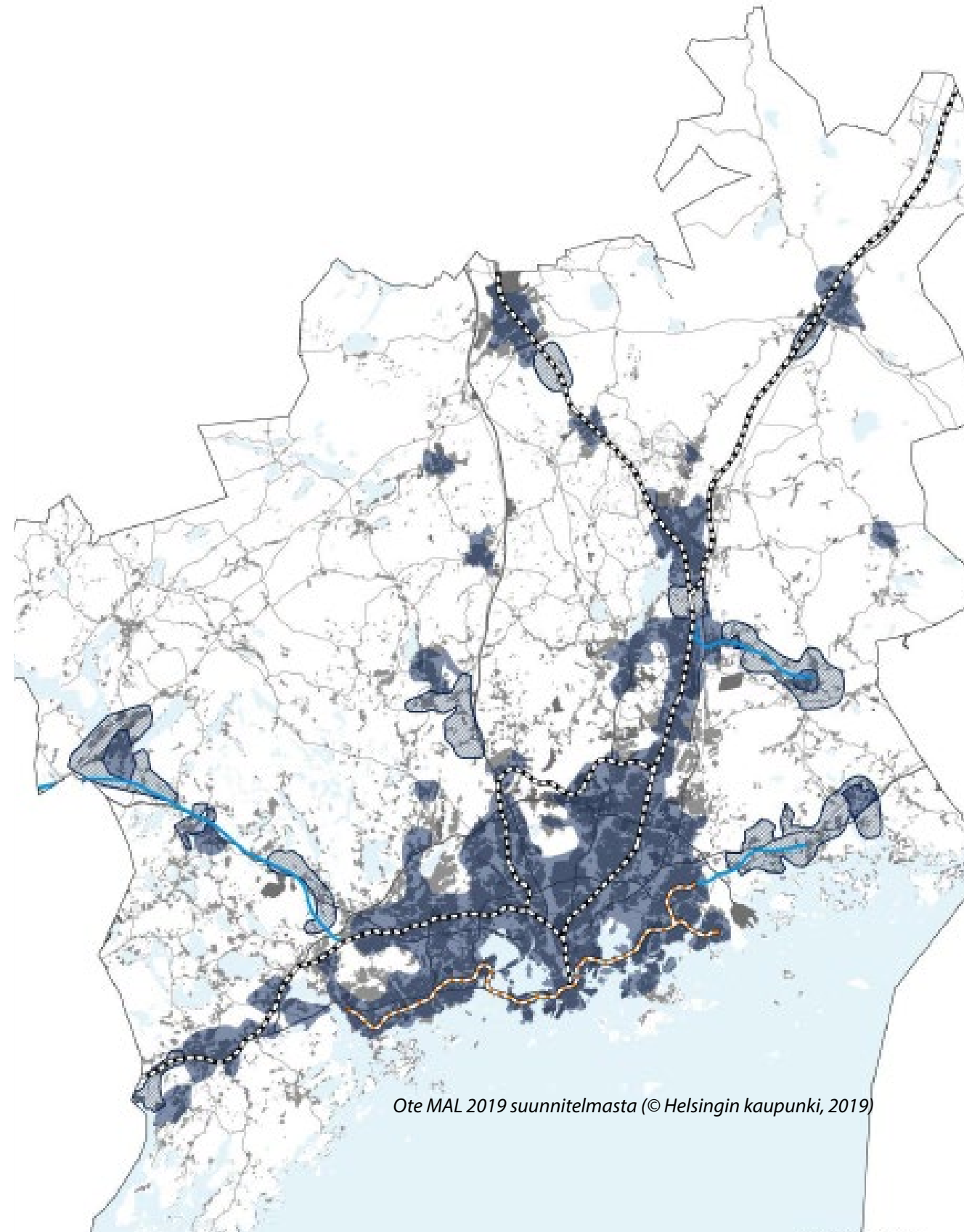
Suunnitelma on hyväksytty vuonna 2019 HSL:n hallituksessa, Helsingin seudun yhteistyökokouksessa (HSYK), KUUMA-johtokunnassa sekä useimmissa seudun kunnissa (Sipoon kunnanhallituksessa 18.6.2020 § 223).



Uuden MAL 2023 -suunnitelman valmistelutyö on käynnistynyt vuonna 2020. MAL 2023 -suunnitelma on keskipitkän aikavälin strateginen seudullinen suunnitelma, jonka tavoitevuosi on 2040. Vuonna 2023 valmistuvassa suunnitelmassa on mukana seudun maankäytön sijoittaminen (M), asuntotuotanto (A)

ja kaikki kulkumuodot sisältävän liikennejärjestelmän (L) kehittämistoimet vuoteen 2040. MAL 2023 -suunnitelma päivittää ja tarkistaa MAL 2019 -suunnitelman sisältöjä ja tavoitteita toimintaympäristön muutokset huomioiden. MAL2023-suunnitelma toimii lähtökohtana valtion ja kuntien väliselle MAL-sopimukselle, jossa sovitaan tärkeimmistä lähivuosien maankäytön, asumisen ja liikenteen toimenpiteistä Helsingin seudulla. MAL-suunnitelman versio 1 hyväksyttiin 4.3.2022 MAL-neuvottelukunnan ja HLJ-toimikunnan yhteiskokouksessa. Suunnitelman pohjana toimivat yhteisesti hyväksytty visio ja tavoitteet (HSL-hallitus 8.2.2022, HSYK 16.2.2022, KUUMA-johtokunta 17.3.2022).

Lisätietoa MAL-yhteistyöstä ja suunnitelmasta: www.hsl.fi/mal sekä www.helsinginseutu.fi/hs/fi/yhteistyomaankaytto-asuminen-ja-liikenne/



Ote MAL 2019 suunnitelmasta (© Helsingin kaupunki, 2019)

Kaavoitusohjelma 2022-2024

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



Lähtökohtia

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

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

Kympin prosessin ajatuksen mukaisesti kaavoitusohjelmaan on pyritty valitsemaan sellainen kaavahankepaletti, joka vastaa käytettävissä olevien resurssien puitteissa parhaiten asetettuihin tavoitteisiin. Kaavoittajaresurssien

näkökulmasta tämä tarkoittaa käytännössä sitä, ettei vaativia asemakaavahankkeita voi olla yhtä kaavoittajaa kohden työn alla kuin yhdestä kahteen. Pienitöisiä ja vai- kutuksiltaan vähäisiä kaavoja voi olla työn alla useampia. Lisäksi on tarkasteltu, kuinka kaavahankkeita pystytään viemään eteenpäin suhteessa käytössä oleviin asiantun- tijamäärärahoihin (käsittää tilattavat erityisselvitykset ja -suunnitelmat sekä kaavasuunnitelmien pohjana toimivat viitesuunnitelmat). Resurssien riittävyyden lisäksi on tehty laskelmia ja analyyskejä siitä, kuinka laadittu kaava- hankepaletti vastaa kunnan kasvutavoitteisiin ja erilaisiin asumisen kysyntöihin.

Kaavahankkeiden priorisointi

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

Tässä kaavoitusohjelmassa on aikataulutettu tarkemmin vain nyt työn alla olevat tai vuoteen 2024 mennessä työn alle tulevat, keskeisimmiksi priorisoidut kaavahankkeet. Varsinaisen kaavoitusohjelman ulkopuolelle ns. park- kipaikalle on jäänyt ne kaavahankkeet, joita eivät ole erinäisistä syistä niin kiireellisiä. Näitä syitä voi olla mm. se, että kaavahankkeen toteuttamiselle ei ole tiedossa rahoitusta tai kaavahankkeelle ei ole muuten edellytyksiä esim. kysynnästä johtuen. Syynä voi olla myös se, että kaavahankkeen eteenpäin vieminen edellyttää joitain maapoliittisia toimia (esim. maanhankinnan onnistumista)

tai kaavahankkeen hyötyjä ei nähdä tarpeeksi isoiksi verrattuna sen edellyttämään työpanokseen. Kaava-alue voi myös sijaita yhdyskuntarakenteen näkökulmasta niin etäällä, että alueen kaavoituksen eteenpäin vieminen on ajankohtaista vasta pidemmällä tulevaisuudessa.

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

Edellä mainitusta poiketen on kaavoitusohjelmassa kuitenkin varauduttu tarvittaessa käynnistämään ja viemään eteenpäin nimettyjen kaavahankkeiden ohella yhtä kunnan palvelutarjonnan kannalta keskeistä uuden liikerakentamisen mahdollistavaa kaavahanketta (vrt. S31 Uuden Porvoontien kaupan kortteli). Tämän ns. liikeraken- tamisen option suhteen ei siten tarvitse noudattaa em. prosessia kaavoitusohjelman päivityksestä.

Tavoitteita

Kunnan keskeisimmät kehittämisen tavoitteet on linjattu kunnan strategiassa, joka päivitetään valtuustokausittain. Uuden strategian vuosille 2022–2025 keskeisimpiä kaavoitusta ohjaavia kuntakehittämisen linjauksia ovat:

- Kunta kehittyy kestävästi
- Sipoo kehittyy kahden taajamakeskustan kunnasta kolmen taajamakeskustan kunnaksi (Söderkulla – Nikkilä – Talma)
- Henkilöjuna liikenteen käynnistämistä edistetään Nikkilässä ja Talmassa
- Kaikenikäisten ja kaikissa elämäntilanteissa olevien ihmisten tarpeita vastaava asuminen koko Sipoossa (keskustat, kylät, haja-asutusalue ja saaristo)
 - Keskusta-alueiden innovatiivinen kehittäminen
 - Kylien elinvoimaisuuden ja kylissä tapahtuvan rakentamisen edistäminen aktiivisesti yhdessä asukkaiden kanssa
 - Haja-asutusalueilla lupien jouduttaminen
- Vahvempi fokus ihmisten lähiympäristön elämänlaatuun huomioiden asumisen lisäksi mm. palvelut, turvallisuus, liikkuminen, viherkäytävät, joita suunnitellaan vuorovaikutuksessa asukkaiden kanssa.
- Keskustojen palvelut ovat lisääntyneet ja monipuolistuneet ja kunnan palveluomavaraisuus on kasvanut

Uuden strategian mukaisesti vuotuinen keskimääräinen väestökasvutavoite on hieman aiempaa maltillisempi, noin 500 asukasta vuodessa. Kaavoitusta ohjaava, kaavavarannon kasvattamiseen tähtäävä tavoite on varautua noin 800 asukkaan vuosikasvuun. Noin 500–800 asukkaan kaavavarannon mahdollistaminen vuoteen 2030 asti tarkoittaa kunnan väestön kasvamista noin 4500–7200 asukkaalla nykyisestä. Vähintään 4 000–5 000 uusista asukkaista pitäisi

sijoittua Nikkilän tulevan juna-aseman vaikutusalueelle, jotta noin 10 000 asukasta edellyttävä henkilöjuna liikenne Nikkilään olisi liiketaloudellisesti kannattavaa. Kerava–Nikkilä-radon henkilöliikenteen selvityksen perusteella KeNi-radon henkilöliikenne on yhteiskunnallisesti kannattava hanke Nikkilän taajaman asukasluvun ylittäessä 7 000 asukasta. Yhteiskunnallisesti tehokkain ratkaisu KeNi-radon henkilöliikenne on Nikkilän taajaman asukasluvun ylittäessä 8 000 asukasta.

Tulevan kaavoitusohjelmakauden hankkeilla luodaan nykyisen kaavavarannon ohella edellytykset kunnan kasvuun (ks. oheinen taulukko). Kaavavarannon näkökulmasta noin 800 asukkaan vuosikasvun mahdollistaminen edellyttää laskennallisesti keskimäärin 40 000 k-m² uutta asuinkaavavarantoa vuosittain. Kaavoitettavan asuinkaavavarannon tulee olla monipuolista ja vastata kysyntää. Vuosien 2022–2025 strategian luonnoksen mukaisesti tavoitteena on, että asuntorakentamisesta puolet toteutetaan pientaloissa. Siten kaavoitusohjelmassa on tavoitteena moninkertaistaa pientaloalueiden kaavoitus verrattuna edelliseen valtuustokauteen. Tavoitteena on saavuttaa hiljalleen tila, jossa kunnalla on vähintään kahden vuoden monipuolinen asuinkaavavaranto, jonka toteutumista ohjataan hallitusti kunnan maankäytön toteutuksen ohjelmoinnin ja investointisuunnitelman avulla.

Kaavoitusohjelmaehdotuksen mahdollistama kunnan omakotitonttien määrä taajamittain (kpl)

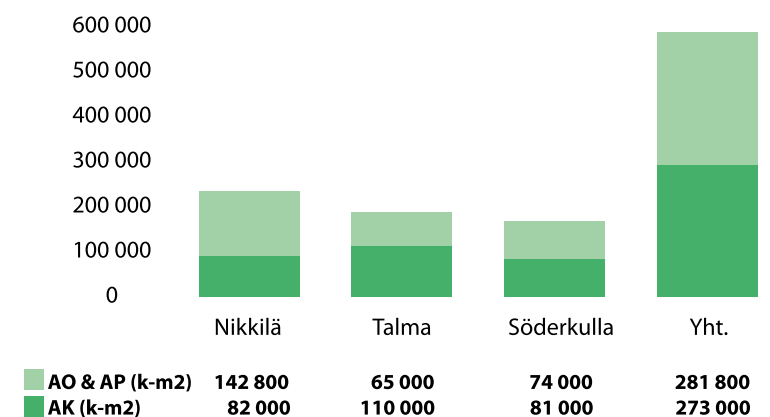
Nikkilä	269
Talma	62
Söderkulla	116
Yhteensä	447

Kaavoitusohjelmaehdotuksen kaavojen mahdollistama väestökasvu taajamittain

Nikkilä	4496
Talma	3500
Söderkulla	3100
Yhteensä	11 096

Laskentakaava: 1 asukas/50 k-m²

Kaavoitusohjelman 2022–2024 sisältämien kaavojen tuottama kaavavaranto asuntotyypeittäin





Asumisen kaavavarannon ohella on tavoitteena kasvattaa työpaikkavarantoa ja näin parantaa kunnan työpaikkaomavaraisuutta ja palvelutarjontaa. Tällä hetkellä kysyntää vaikuttaisi olevan etenkin eri kokoisille teollisuus- ja työpaikkatonteille hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä, erityisesti Bastukärin alueella, mutta myös Porvoon moottoritien kupeessa. Kaavoitusohjelman sisältämillä kaavahankkeilla saadaan työpaikkakaavavarantoa kasvatettua noin 170 000 k-m²:llä.

Seudullinen yhteistyö on jatkuvasti lisääntynyt maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämisen osalta. Sipookin on seudullisen yhteistyön kautta aktiivisesti kehittämässä Helsingin seutua. Yksi merkittävimmistä meneillään olevista seutuyhteistyön muodoista on Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) yhteistyö (tästä enemmän

Kaavoituskatsaus-osion kappaleessa Seudullinen suunnittelu). Yhteistyössä valtion ja seudun kuntien kanssa on laadittu MAL 2019 -suunnitelma, jossa on linjattu ne periaatteet, miten seutua pitäisi kehittää kokonaisuutena tulevina vuosikymmeninä. Sipoo on sitoutunut MAL 2019 -suunnitelmaan hyväksymällä MAL-sopimuksen vuosille 2020–2031 valtuustossa 5.10.2020.

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

MAL-sopimuksen periaatteiden mukaisesti, tavoitteena on suunnata pääosa kunnan tulevasta kasvusta asemakaavoitettaville taajama-alueille hyvien joukkoliikenneyhteyksien, erityisesti Kerava–Nikkilä-radon asemien, läheisyyteen. Tällä tavoin pyritään vähentämään asumisen ympäristövaikutuksia energiantehokkuuden ja ilmastomuutoksen hillinnän näkökulmasta. Myös kylien elinvoimaisuuden säilyttäminen ja kehittäminen nähdään tärkeänä. Kylien kehittämisestä huolehditaan pääosin luvitusta ohjaavan yleiskaavoituksen keinoin sekä tukemalla kyläläisten vapaaehtoisten kyläsuunnitelmien laatimista.

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

Yleiskaavoitus



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

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

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

Tulevalla kaavoitusohjelmakaudella on ajankohtaista strategian linjausten mukaisesti koko kunnan yleiskaavan päivittäminen.

G28 Koko kunnan yleiskaavan päivitys

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

Sipoon yleiskaava 2025 nähdään joiltain osin vanhentuneeksi, joten se tullaan päivittämään tarvittavilta osin tulevalle kaavoitusohjelmakaudella. Yleiskaavan päivityksen ohjelmointityö aloitettiin loppuvuodesta 2021. Ohjelmointityössä tarkastellaan kaavatyön laajuutta ja toteuttamistapaa. Yleiskaavan päivityksessä tutkitaan maankäytön strategisen kokonaiskuvan muodostamisen ohella mahdollisuuksia tehdä tiettyjen, kunnan kehityksen kannalta tärkeiden teemojen tarkempaa tarkastelua. Näiden teemojen tarkastelu voi jatkua edelleen seuraavilla ohjelmakausilla. Osana koko kunnan yleiskaavan tarkistustyötä tehdään myös Myyras–Viirilän alueen maankäytön tarkastelu (vuosina 2012 ja 2018 on kuntaan jätetty aloitteet osayleiskaavan laatimiseksi alueelle).

Jani Arponen *

Osayleiskaavoitus ja kaavarungot

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

KR4 Söderkullan alueen kaavarunko

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

Kaavarunkoratkaisun pohjana käytetään Sibbesborgin ja Eriksnäsin osayleiskaavatöiden aineistoja. Maankäytön ratkaisuja tullaan kuitenkin päivittämään vastaamaan muuttuneita tavoitteita sekä aluevarausmerkintöjä yleispiirteistettään mahdollistamaan paremmin alueen kehitys ja tulevaisuuden tarpeet. Osana kaavarunkotyötä tullaan tekemään kehityskuvatarkastelu, jossa määritellään taajaman kehittämisen yleiset periaatteet ja tavoitteet.

Jani Arponen

G26 Pohjois-Paippisten osayleiskaava

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

Sipoon kunnanhallituksen linjauksen mukaisesti osayleiskaavan laatimisessa tutkitaan ja sovelletaan uutta menetelmää määritellä rakennusoikeuden mitoitusta. Rakennusoikeudet osoitetaan kiinteistökohtaisesti pohjautuen kaavatyössä laadittavaan mitoitustaulukkaan/periaatteisiin, joka perustuu työssä määriteltäviin rakennettavuusvyöhykkeisiin. Vyöhykkeiden määrittämisessä

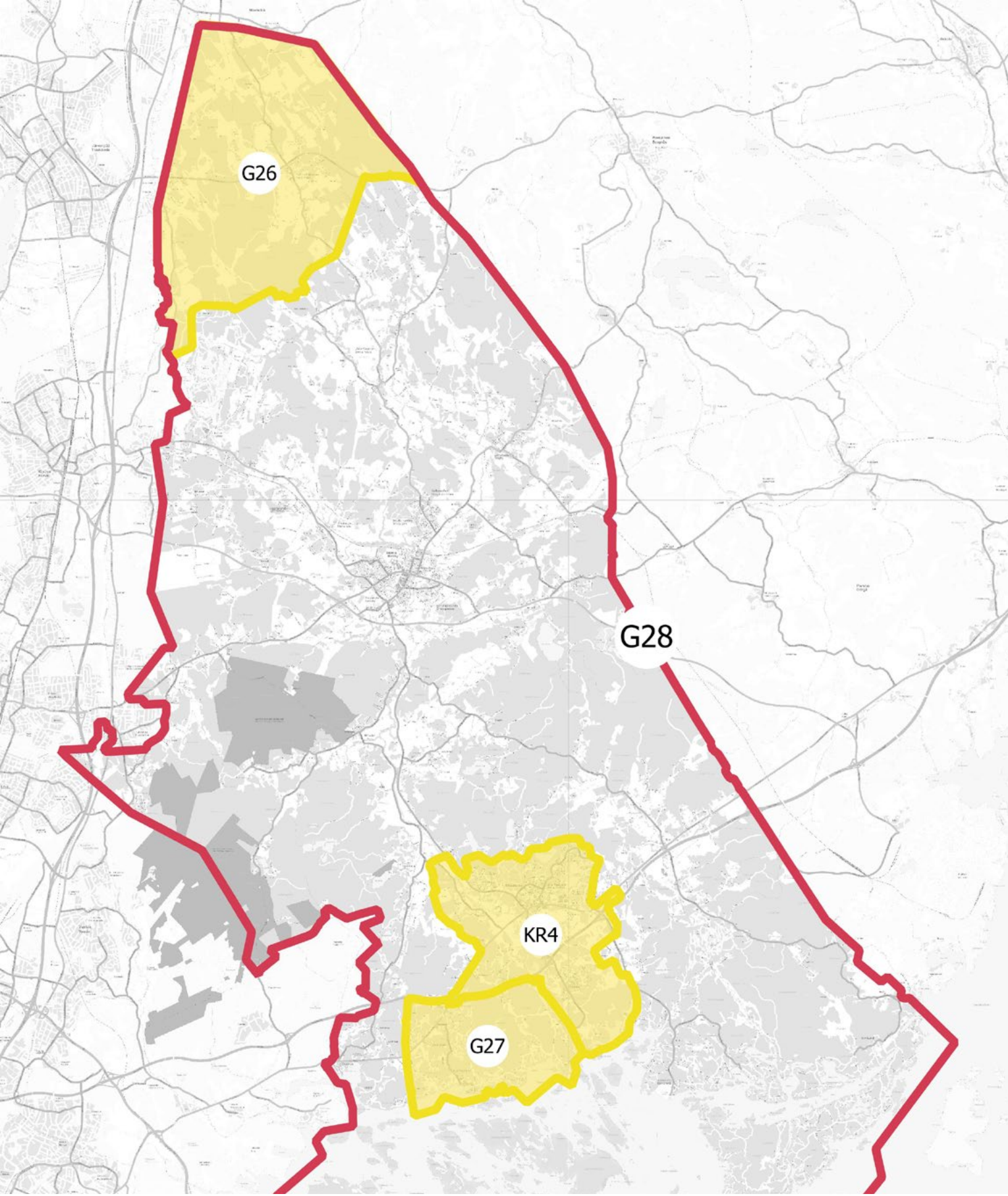
käytetään kriteereinä mm. luonto- ja kulttuuriarvoja sekä koulun, päiväkodin, vesijohdon ja viemäriverkon läheisyyttä, tieverkon kapasiteettia ja joukkoliikenteen saavutettavuutta.

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

Pohjois-Paippisten korjattu osayleiskaavaehdotus pyritään saamaan nähtäville vuonna 2023, mikäli kunnanhallituksen 28.3.2022 määrittelemien suunnitteluperiaatteiden pohjalta valmisteltu versio voidaan hyväksyä kunnanhallituksessa.

Jarkko Lyytinen

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



G27 Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaava

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

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

Tavoitteena on viedä kaavatyön päivitetty suunnitteluperiaatteet ja -tavoitteet kunnanhallituksen hyväksyttäväksi vuoden 2022 loppuun mennessä. Tämän jälkeen laaditaan kaavaluonnos, joka asetetaan nähtäville vuorovaikutuksen käymiseksi alusta.

Jani Arponen ja Jarkko Lyytinen



Yleiskaavahankkeiden tavoitteellinen eteneminen

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

Asemakaavoitus



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

Sipoossa asemakaavoituksen keskeisenä tavoitteena on kaavoitusohjelmakaudella 2022–2024 lisätä omakoti-, pientalo- ja yritystonttien tarjontaa sekä kehittää taajamakeskuksia. Lisäksi pyritään luomaan edellytykset henkilöjunaliikenteen käynnistymiselle Kerava–Nikkilä-rataosuudella kaavoittamalla riittävästi monipuolista asuinkaavavarantoa tulevien asemien läheisyyteen. Myös kylien kehittymistä tuetaan osayleiskaavoituksella.

Nikkilä

N43 Nikkilän asemanseutu

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

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

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö loppuvuodesta 2022, kun KeNi-radon aluevaraus suunnitelma on valmistunut.

Dennis Söderholm

N45B Kuntalan kortteli

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

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

Alueelle vuonna 2016 laadittu viitesuunnitelma on päivitetty vuonna 2020 ja toimii alueen suunnittelun pohjana. Korttelissa on käynnissä Porvoon museon edellyttämä rakennushistoriallinen selvitystyö.

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö vuoden 2022 syksyllä.

Jarkko Lyytinen ja Jenny Hölttä

N47 Asemansillan korttelit 1012 ja 1032

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

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö syksyllä 2022.

Dennis Söderholm

N48A Laaksosuontien itäpuoli, Sedäntien alue

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

Kaavatyötä koskee Laaksosuontien itäreunaan rajoittuvien kiinteistöomistajien vuonna 2011 jättämä kaavoitusaloite. Laaksosuontien itäpuolisen alueen asemakaavoitus tullaan valmistelevaan kahdessa osassa. Ensimmäisenä laadittava Sedäntien aluetta koskien on valmisteilla kunnan ja maanomistajan välinen kaavoituksen käynnistämissopimus. Kaavatyön eteneminen edellyttää kunnan ja maanomistajan välisessä maankäyttösopimuksessa määriteltyjen maapoliittisten periaatteiden hyväksymistä.

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö syksyllä 2022.

Niina Tiittanen

N48B Laaksosuontien itäpuoli, 2. vaihe

Asemakaavatyöllä on tarkoitus laajentaa Nikkilän taajamarakennetta itään ja varautua näin Nikkilän seudun kasvuun. Kaavatyössä tullaan tutkimaan mahdollisuuksia täydentää ja laajentaa alueen taajamarakennetta omakotivaltaisella asuinrakentamisella. Alueelle tullaan laatimaan yhdessä Sedäntien alueen kanssa yleispiirteinen viitesuunnitelma tulevan asemakaavatyön pohjaksi.

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

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö syksyllä 2023.

Niina Tiittanen

N54 K2029 T1

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on Nikkilän taajamarakenteen kehittäminen taajamakuullisesti soveltuvin keinoin. Tavoitteena on kehittää aluetta keskustatyyppisen asumisen ja liikerakentamisen alueena. Samalla tutkitaan alueen pysäköinti- ja liikennejärjestelyiden toteuttamista taajamakuu huomioiden. Tavoitteena on käynnistää kaavatyö vuoden 2024 alkupuolella.

Jani Ylimäki

N58 K1001 T4

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on korttelirakenteen ja samalla Nikkilän keskustarakenteen tehostaminen taajamakuullisesti soveltuvin keinoin. Tavoitteena on kehittää aluetta keskustatyyppisen asumisen ja liikerakentamisen alueena. Samalla tutkitaan alueen pysäköinti- ja liikennejärjestelyiden toteuttamista taajamakuu huomioiden. Tavoitteena on käynnistää kaavatyö vuoden 2024 alkupuolella.

Jani Ylimäki



Havainnekuva Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavasta (Tietoa Finland Oy)

N59 Jokipuiston kulma

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

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö alkuvuodesta 2024.

Dennis Söderholm

N61 Öljytien ja Brobörentien risteuksen kaavamuutos

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

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

Kaavatyö kuulutettiin vireille 5.5.2022. Tavoitteena on asettaa kaavaehdotus nähtäville kesäksi 2022 ja saada kaava hyväksyttäväksi saman vuoden aikana.

Birgitta Smeds ja Jarkko Lyytinen

N63 Seurakunnan hautausmaan laajennus

Kaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa seurakunnan hautausmaan laajennus tulevia tilatarpeita varten.

Kaavatyötä koskien tullaan laatimaan kunnan ja maanomistajan välinen kaavoituksen käynnistymissopimus.

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö 2023.

Jani Ylimäki

N65 Metsärinne

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

Kaavatyö käynnistyi keväällä 2022.

Jani Ylimäki

NG8 Nikkilän kartanon keskus

Nikkilän kartanon keskus on Sipoon keskeisimpiä lähivuosien kehittämishankkeita. Kaavatyöllä luodaan edellytykset Nikkilän taajamakeskuksen laajentumiselle olemassa olevan radan pohjoispuolelle. Alueelle on suunnitteilla vahvasti Nikkilän tulevaan juna-asemaan tukeutuva, monimuotoinen asumisen ja palveluiden alue, noin 2700 asukkaalle.

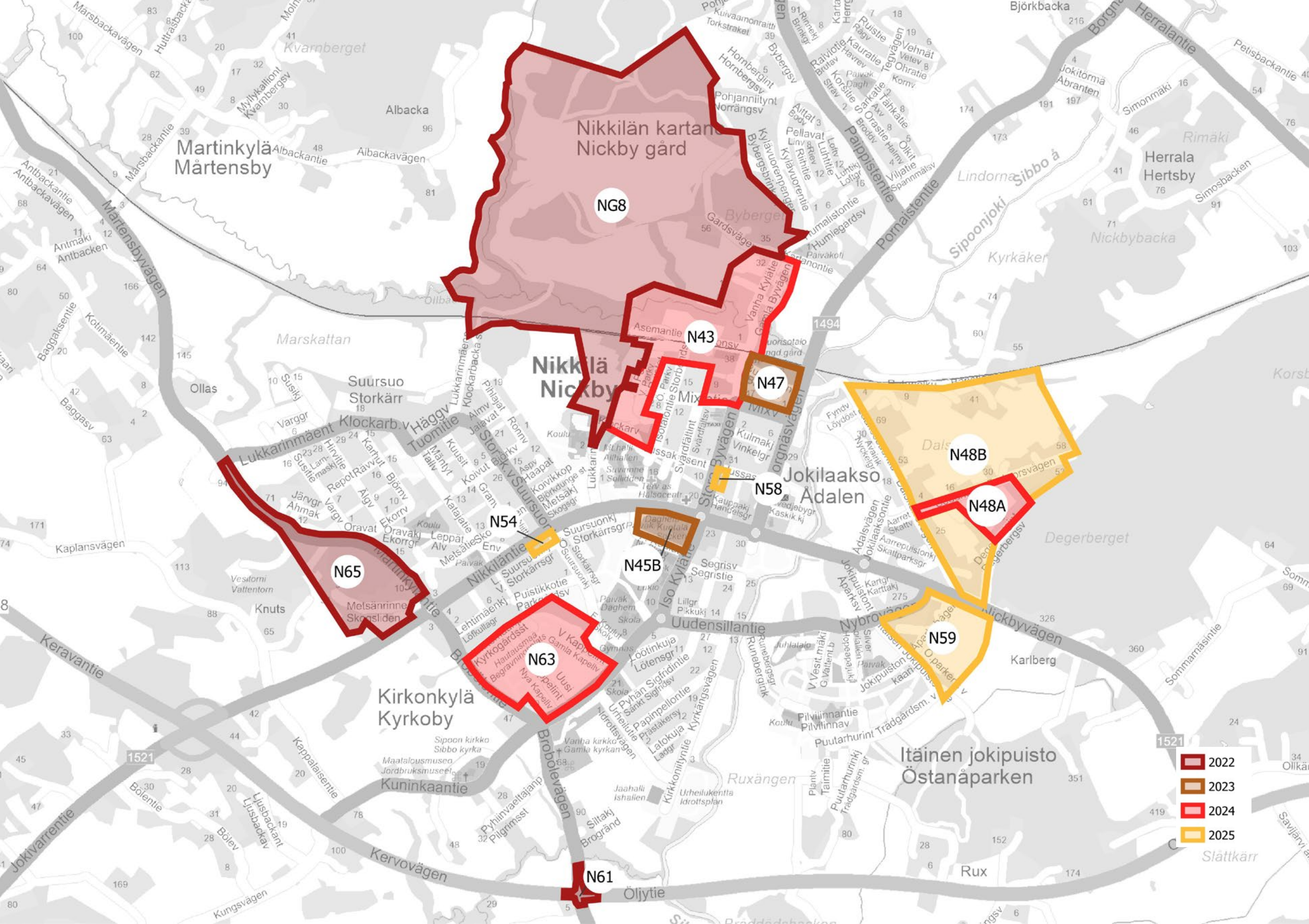
Nikkilän kartanon alueen asemakaavoitusta ohjaamaan on laadittu Nikkilän kartanon kaavarunko ja ideasuunnitelma (Anttila & Rusanen ja Ramboll 17.6.2009) sekä sitä koskeva tarkistustyö (Anttila & Rusanen ja Ramboll 11.2.2015).

Asemakaavaluonnoksesta alkuvuonna 2021 saadun palautteen pohjalta on laadittu kaavaehdotus, jota käsiteltiin maankäyttöjaoston kokouksessa 16.3.2022 ja kunnanhallituksessa 11.4.2022. Kunnanhallitus päätti esittää kaavan palauttamista valmisteluun. Tavoitteena on laatia kunnanhallituksen evästyksien pohjalta kaavaehdotus, joka asetetaan nähtäville syksyllä 2022.

Dennis Söderholm



Havainnekuva Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavasta
(Tietoa Finland Oy)



Nikkilän kaavahankkeiden tavoitteellinen eteneminen

Kaava- tunnus	Kaavan nimi	Aloitus- vuosi	2022	2023	2024	2025	Hyväksy- misvuosi
N43	Nikkilän asemanseutu	2022					2024
N45B	Kuntalan kortteli	2022					2023
N47	Asemansillan kaupan korttelit 1012 ja 1032	2022					2023
N48A	Laaksosuontien itäpuoli, Sedäntien alue	2022					2024
N48B	Laaksosuontien itäpuoli, 2. vaihe	2023					2025
N54	K2029 T1 (Baccara)	2024					2025
N58	K1001 T4 (E Lehti aloite)	2024					2025
N59	Jokipuiston kulma	2024					2025
N61	Öljytien ja Brobörentien kaavamuutos	2022					2022
N63	Seurakunnan hautausmaan laajennus	2023					2023
N65	Metsärinne	2022					2022
NG8	Nikkilän kartanon keskus	2020					2022

Söderkulla ja Box



S17C Söderkullan keskusta

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

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

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

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

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

Kaavatyön pohjaksi on laadittu vuosina 2020–2021 Söderkullan keskustan viitesuunnitelma (Avarrus arkkitehdit Oy).

Pieta Kupiainen

S17D Söderkullan liikekeskus

Kaava-alue on erotettu omaksi kokonaisuudeksi Söderkullan keskustan kaava-alueesta (S17C). Asemakaavamuutoksella

on tarkoitus mahdollistaa sekä liikekeskuksen että uuden torin kehittäminen Söderkullaan.

Kaavatyötä koskien on tehty kunnan ja maanomistajan kesken kaavoituksen käynnistämissopimus.

Jarkko Lyytinen ja Pieta Kupiainen

S20 Söderkullan kartanon asuinalue

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

Asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 25.2.–27.3.2019. Saatujen lausuntojen ja tehtyjen selvitysten pohjalta kaavaratkaisua on ollut tarpeen muuttaa selvästi aikaisempaa pienimuotoisemmaksi, omakotialueeksi. Tavoitteena on saada uusin lähtökohdin ja tavoittein laadittu kaavaluonnos nähtäville alkukesästä 2022.

Niina Tiittanen

S26 Opintie

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

Kaavatyön pohjaksi on laadittu vuonna 2020–2021 Söderkullan keskustan viitesuunnitelma (Avarrus arkkitehdit Oy).

Tavoitteena on saada kaavaluonnos nähtäville loppuvuodesta 2022.

Pieta Kupiainen

S27 Söderkullan keskustan eteläosa

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

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö vuoden 2023 syksyllä.

Jenny Hölttä

S30 Joensuun tilan asemakaavamuutos

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

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

Kunnan kaavoittaja ohjaa maanomistajan palkkaamaan konsultin tekemää kaavatyötä.

Jarkko Lyytinen ja Jenny Hölttä

S31 Uuden Porvoontien kaupan yksikkö

Kaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa kaupan yksikön rakentaminen Söderkullan keskustaan, Uuden Porvoontien varteen ja parantaa näin Söderkullan kaupallisia palveluita.

Kaavatyötä koskien on tehty kunnan ja maanomistajan kesken kaavoituksen käynnistämissopimus.

Kaavatyö kuulutettiin vireille 17.2.2022. Kaavaehdotus oli nähtävillä 7.4.–6.5.2022.

Jani Ylimäki



Havainnekuva Massbyn Danielsbackan asuinalueen asemakaavasta (Lunden Architecture Company)



Havainnekuva Taasjärven itäpuolen asemakaavasta (Muuun Oy)



T6 Taasjärven itäpuoli

Kaavatyön tarkoituksena on kehittää Taasjärven itäpuolta pientaloasumiseen, säilyttäen maisema-arvoja ja puu-huvilamainen yleisilme alueella. Tärkeää koko alueen liikennejärjestelmälle on myös mahdollistaa yleiskaavan mukaisen Taasjärveä kiertävän kokoojakadun rakentaminen.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 14.1.–8.2.2022. Tavoitteena on saada kaava hyväksymiskäsittelyyn alkusyksystä 2022.

Pieta Kupiainen

M3 Massbyn Danielsbackan asuinalue

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

Asemakaavaehdotus ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 8.6.–9.7.2020. Kaavaehdotukseen on tarpeen tehdä muutoksia, joiden perusteella korjattu kaavaehdotus on tavoitteena asettaa uudelleen nähtäville vuonna 2023.

Jenny Hölttä ja Jarkko Lyytinen

E5 Söderkullan työpaikka-alue (2. vaihe)

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

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

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö syksyllä 2022.

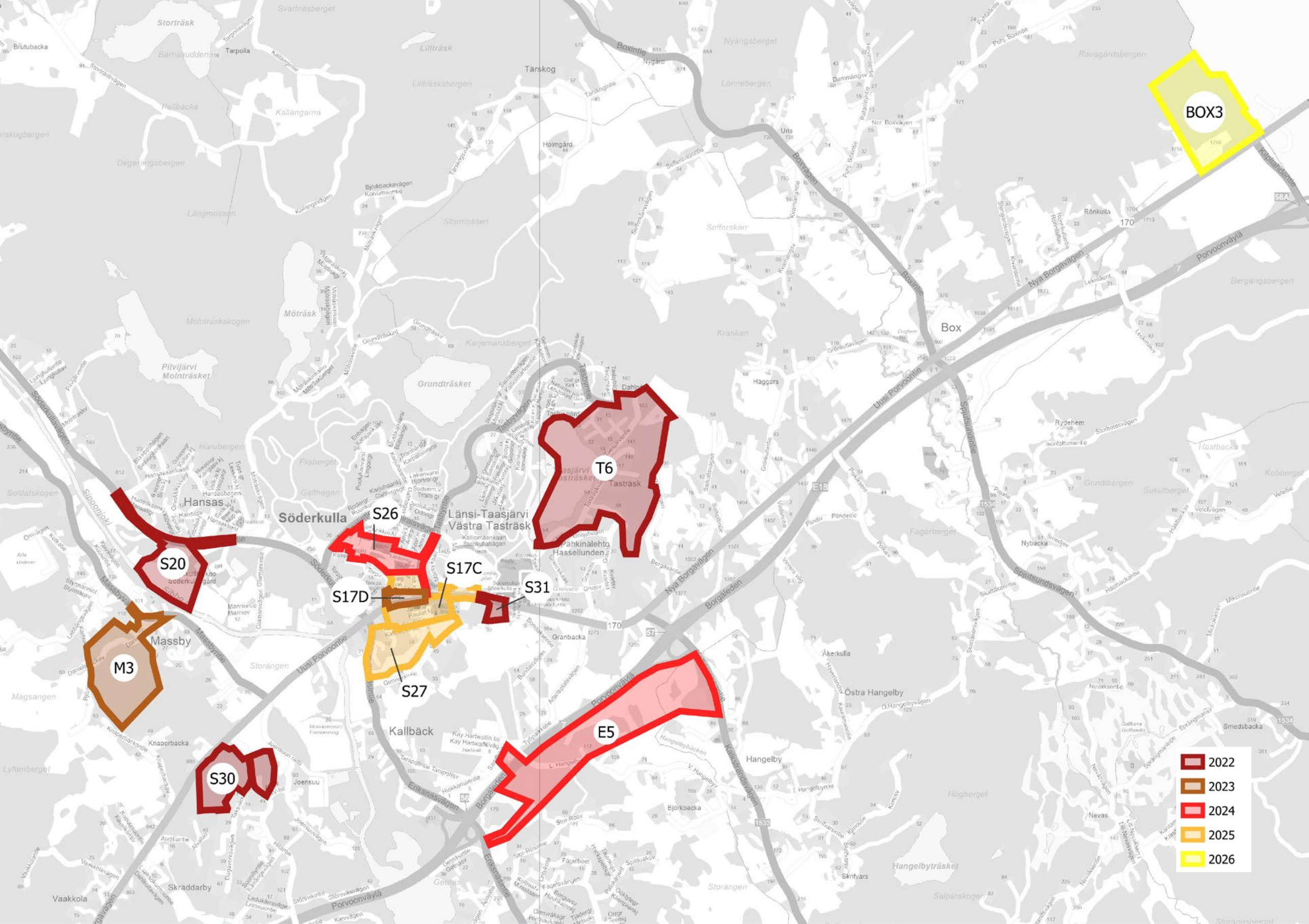
Jani Ylimäki

BOX3 Boxin työpaikka-alueen laajennus

Kaavatyön tavoitteena on laajentaa Boxin työpaikka-aluetta pohjoiseen ja lisätä näin kunnan työpaikkavarantoa hyvien liikenneyhteyksien varrella.

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö vuonna 2024.

Jani Ylimäki



- 2022
- 2023
- 2024
- 2025
- 2026

Söderkullan ja Boxin kaavahankkeiden tavoitteellinen eteneminen

Kaavatunnus	Kaavan nimi	Aloitus- vuosi	2022	2023	2024	2025	Hyväksy- misvuosi
S17C	Söderkullan keskusta	2020					2025
S17D	Söderkullan liikekeskus	2020					2023
S20	Söderkullan kartano	2019					2022
S26	Opintie	2020					2024
S30	Joensuun tilan asemakaavamuutos	2022					2023
S31	Uuden Porvoontien kaupan kortteli	2022					2022
S27	Söderkullan keskustan eteläosa	2023					2025
T6	Taasjärven itäpuoli	2016					2022
E5	Söderkullan työpaikka-alue (2. vaihe)	2022					2024
M3	Massbyn Danielsbackan asuinalue	2018					2023
BOX3	Boxin työpaikka-alueen laajennus	2024					2026

Talma ja Bastukärr

TM1 Puu-Talma

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

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

Kunta on tehnyt Talonpoikauskulttuurisäätiön kanssa sopimuksen hankkeen edistämisestä em. periaattein, joka hyväksyttiin maankäyttöjaoston kokouksessa 3.12.2019.

Kaavatyö kuulutettiin vireille 25.2.2021. Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 2.12.2021–7.1.2022. Tavoitteena on seuraavaksi asettaa kaavaehdotus nähtäville ja saada kaava hyväksymiskäsittelyyn loppuvuodesta 2022.

Jenny Hölttä

TM2 Talman keskustan eteläosa

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

Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 3.6.–23.8.2019.

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

Tavoitteena on päästä jatkamaan kaavatyötä vuoden 2022 loppulla, kun KeNi-radon aluevaraussuunnitelma on valmistunut.

Antti Kuusiniemi ja Suvi Kaski

TM4 Hietala

Kaavatyön tavoitteena on tutkia mahdollisuuksia sijoittaa alueelle omakotivaltaista pientalorakentamista.

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö vuonna 2024.

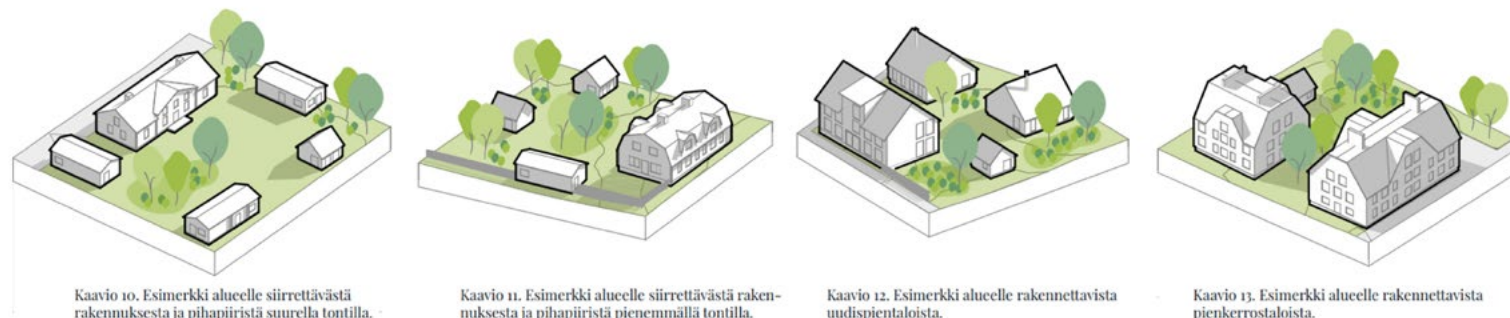
Antti Kuusiniemi

TM6 Talmankaari

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

Kaavatyö kuulutettiin vireille 25.11.2021. Tavoitteena on asettaa kaavan valmisteluaineisto nähtäville alkusyksystä 2022.

Antti Kuusiniemi



Puu-Talman asemakaavan typologiaa (Muuan Oy)



Havainnekuva Puu-Talman asemakaavasta (Muuan Oy)

TM7 Karlsgård siirtolapuutarha

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa ekologisen ja yhteisöllisen siirtolapuutarha- ja palstaviljelyalueiden sekä vapaa-ajanasuntojen rakentamisen Talmassa sijaitsevalla noin 10 hehtaarin Karlsgård-tilalla (753-421-1-122).

Kaavatyö perustuu maanomistajan tekemään kaavoitusaloitteeseen. Kunnan ja maanomistajan kesken on tehty kaavoituksen käynnistämissopimus 13.12.2021. Kaavatyö kuulutettiin vireille 24.2.2022. Tavoitteena on asettaa kaavan valmisteluaineisto nähtäville syksyn 2022 aikana.

Kunnan kaavoittaja ohjaa maanomistajan palkkaaman konsultin tekemää kaavatyötä.

Antti Kuusiniemi ja Suvi Kaski

BA4 Bastukärren asemakaavamuutos 2

Bastukärren kortteleita 700 ja 706 koskevan asemakaavamuutoksen tarkoituksena on kortteleita/tontteja yhdistämällä muuttaa kaavaratkaisua paremmin alueen kehittämistarpeisiin vastaavaksi, ilman rakennusoikeuden lisäämistä. Osana kaavatyötä tutkitaan Vetokoukun katualueen tarvetta ja mahdollista poistamista sekä Rahtiraitin varrella sijaitsevan, tarpeettomaksi todetun, ET-alueen liittämistä osaksi viereistä teollisuustonttia. Alueen luonne tulee säilymään nykyisen kaltaisena työpaikka-alueena.

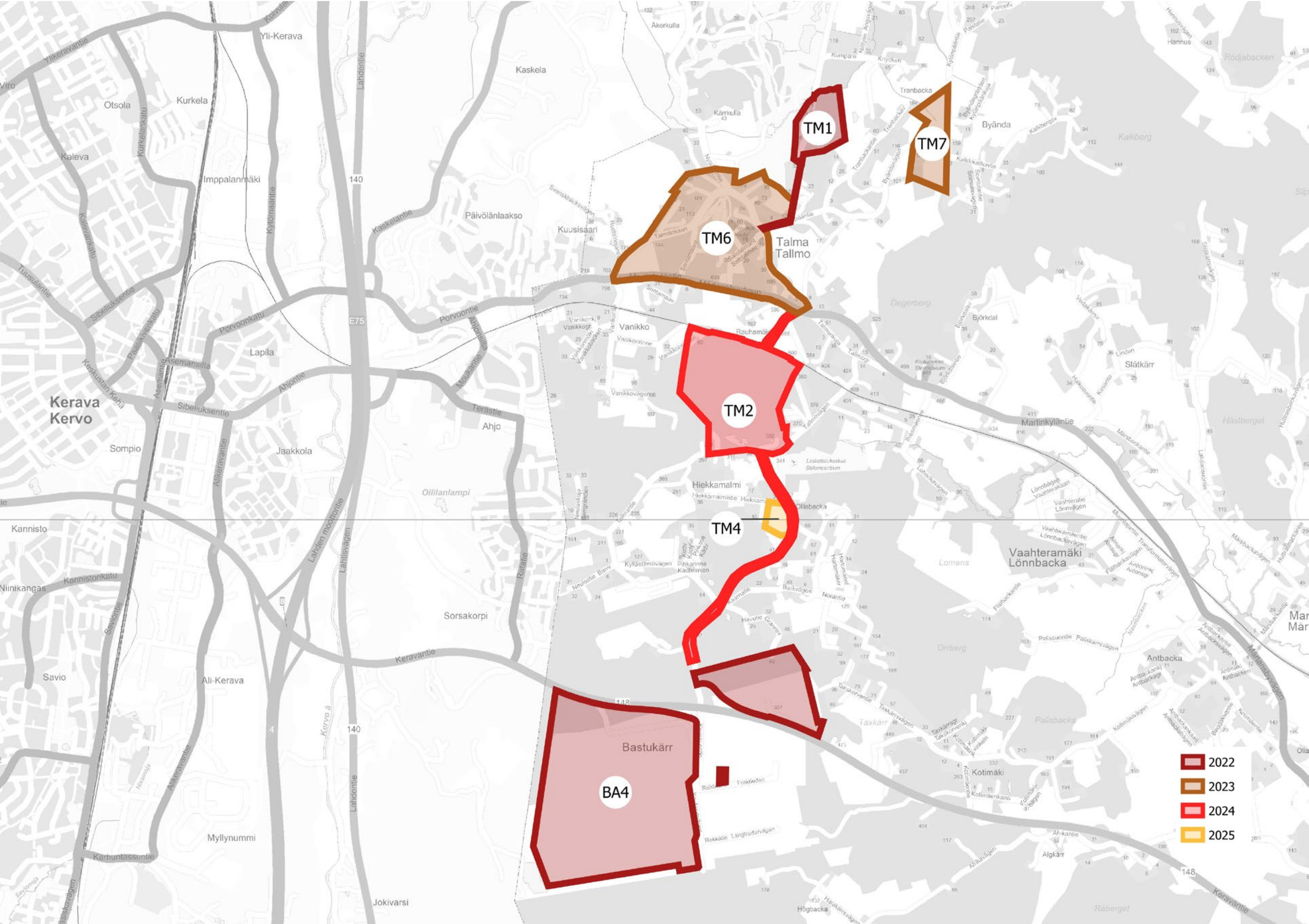
Kaavamuutos katsotaan ei-merkittäväksi, jonka hyväksyy kunnanhallitus. Kaava valmistellaan suoraan ehdotukseksi.

Kaavatyö on kuulutettu vireille 17.6.2021. Kunnanhallitus päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville kokouksessaan 2.5.2022. Kaavaehdotus on nähtävillä 12.5.–13.6.2022.

Jarkko Lyytinen ja Niina Tiittanen



Havainnekuva Puu-Talman asemakaavasta (Muuan Oy)



Talman ja Bastukärrin kaavahankkeiden tavoitteellinen eteneminen

Kaavatunnus	Kaavan nimi	Aloitus- vuosi	2022	2023	2024	2025	Hyväksy- misvuosi
TM1	Puu-Talma	2021					2022
TM2	Talman keskustan eteläosa	2017					2024
TM4	Hietala	2024					2025
TM6	Talmankaari	2021					2023
TM7	Karlsgård siirtolapuutarha	2022					2023
BA4	Bastukärrin asemakaavan muutos 2	2021					2022

Parkkipaikalla olevat asemakaavahankkeet

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

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

Nikkilä

N45C Nikkilän Y-korttelit

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

N51 Nikkilän kauppakortteli

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

N52 Sipoon Jokilaakson K 5063

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

N55 Itäinen Jokipuisto

Kaavatyön tavoitteena on alueen täydennysrakennusmahdollisuuksien tutkiminen.

N57 Suursuo

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

N62 Åkernäs

Kaavatyön tavoitteena on tutkia työpaikka- ja asuintoimintojen sijoittumista alueelle.

N64 Nikkilän korttelit 1007 ja 1009

Kaavatyön tavoitteena on tutkia alueen tiivistämisen ja täydennysrakentamisen mahdollisuuksia.

NG7 Paippistentien omakotitontit ja Svärdfelt

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

Talma

TM5 Terästien jatke

Kaavatyön tavoitteena on sijoittaa alueelle monipuolista asuinrakentamista Talman osayleiskaavaratkaisun mukaisesti.

BA2 Bastukärr II

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

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

BA5 Bastukärr pohjoinen laajennus

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

Söderkulla

S22 Kalkkirannantien liittymän TP-alue

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

S25 Sipoonlahdenrannan laajennus + liittymä-alue

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

S28 Hiekkamäentien pohjoisosa

Kaavatyön tavoitteena on tutkia mahdollisuuksia sijoittaa alueelle kerrostalorakentamista.

E2 Eriksnäs II

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

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

E4B Hangelbyträsketin puutarhakylä

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

M5 Massbyn eteläinen laajennus

Kaavatyön tavoitteena on lisätä omakotitonttivarantoa Massbyn alueella sekä auttaa osaltaan Massbyn alueen rakentumisen myötä syntyviin liikennejärjestelytarpeisiin mahdollistamalla uuden tieyhteyden toteuttaminen alueelta Uudelle Porvoontielle (mt 170).

Muu Sipoo

B18 Storören, Örnvikintien EV-alue

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

H1 Nikkilän kierrätyskeskus

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

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 1.2.–2.3.2018.

Västerskog Mosabacka

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

Ranta-asemakaavat

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



Kuvitus: Sipoon kunnan strategia

Yhteystiedot

Maankäyttöjaosto

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

Maankäyttöjaoston edustajat, suluissa varahenkilö.

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

Maankäyttöjaoston sihteerinä toimii hallintosihtööri Katja Eloranta.

Kehitys- ja kaavoituskeskus

Kehitys- ja kaavoituskeskus toimii suoraan kunnanhallituksen ja kunnanjohtajan alaisuudessa strategisena valmistelun osastona. Keskusta johtaa kehitysjohtaja. Keskuksen tehtäviin kuuluvat kaavoitus ja maankäyttö; tontinmyynti-, kiinteistönmuodostus- ja mittausasiat; elinkeino-, työllisyys- ja matkailuasiat; liikenne- ja joukkoliikenneasiat sekä erityisohjelmien luominen ja pitkän aikavälin suunnittelu.

Ajantasaiset yhteystiedot löytyvät kunnan nettisivuilta: www.sipoo.fi/palvelu/kehitys-ja-kaavoituskeskuksen-yhteystiedot/

Puhelinvaihe: 09 2353 6000

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

Kaavojen koskevien mielipiteiden ja muistutusten jättäminen

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



Kuvaaja: Sami Lamberg, Kapina Oy