

# Kaavoituskatsaus

# 2021

Sisältää kaavoitusohjelman  
vuosille 2021–2025



# Sisällys

Esipuhe.....	3
Kaavoituskatsaus 2021 .....	5
Asumisen kaavavaranto .....	6
Kaavajärjestelmä .....	7
Kaavoituksen kulku – Milloin voit vaikuttaa ja miten? .....	9
Hyväksytyt ja voimaan tulleet kaavat.....	12
Kaavoituksesta toteutukseen .....	13
Rakennuskiellot ja toimenpiderajoitukset.....	14
Suunnittelutarvealueet .....	15
Rakennusjärjestys .....	15
Toimiva ja linjakas maapolitiikan hoito on osa kestävää kuntasuunnittelua.....	16
Seudullinen suunnittelu.....	17
Kaavoitusohjelma 2021–2025 .....	21
Lähtökohtia.....	22
Tavoitteita.....	23
Yleiskaavoitus.....	25
Kerava–Nikkilä-radon avaaminen henkilöliikenteelle (KeNi-rata).....	30
Asemakaavoitus .....	31
Parkkipaikalla olevat asemakaavahankkeet .....	46
Ranta-asemakaavat.....	48
Yhteystiedot.....	49

Dnro: 463/2021

Maankäyttöjaosto 14.4.2021

Kunnanhallitus 27.4.2021

# Esipuhe

Vuosittain laadittava kaavoituskatsaus sisältää katsauksen Sipoon tulevien vuosien maankäytön kehittämishankkeisiin. Kaavoituskatsaus sisältää viime vuoden tavoin kaavoitusohjelman, ja sisältö jakautuu siten 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 sekä maakunnan liitossa ja seudulla vireillä olevista kaava-asioista ja muista ajankohtaisista kehittämis- ja yleissuunnitelmista. Katsausosio sisältää myös lyhyet esittelyt viime vuosien aikana kunnassa hyväksytyistä kaavahankkeista sekä arvion asumiseen varattujen tonttien riittävydestä.

**Kaavoitusohjelma**-osio sisältää ohjelmakauden (2021–2025) yleis- ja asemakaavahankkeiden sekä muiden kaavoituksellisten suunnitteluhankkeiden lyhyet kuvaukset ja arvion suunnittelun etenemisaikataulusta. Kaavoitushankkeiden ajoitus perustuu arviointiin niiden yleisestä tarpeellisuudesta, keskinäisestä kiireellisyysjärjestyksestä sekä kaavoitukseen varattujen resurssien osalta. Kohteiden hyväksymisaikataulu on tavoitteellinen, koska kaikki projektien aikatauluun vaikuttavat tekijät eivät ole tiedossa tässä vaiheessa. Osa kaavahankkeista on jouduttu jättämään ns. parkkipaikalle, odottamaan resurssien vapautumista kiireellisimmistä kaavatöistä.

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

Kaavoitusohjelma toteuttaa osaltaan kunnan strategiaa. Edellisten vuosien tapaan, on kaavoituksen keskeisimpänä tavoitteena kehittää Nikkilää ja Söderkullaa sekä myöhemmin Talmaa monipuolisina, omaleimaisina, vehreinä ja asumiseltaan riittävän väljinä pikku-kaupunkimaisempina taajamina. Tavoitteena on luoda maankäytölliset edellytykset strategian mukaiselle väestönkasvulle ja Kerava–Nikkilä–välin henkilöjuna-liikenteen avaamiselle. Keskeistä viimeksi mainittujen tavoitteiden saavuttamiseksi on Nikkilän kehittäminen lisäämällä monipuolista asuin- ja palvelutonttivarantoa tulevan juna-aseman vaikutusalueella. Myös Tal-

massa kaavoitetaan monipuolista asumista tulevaan juna-asemaan tukeutuen. Söderkullassa tavoitteena on keskustan kehittämisen ohella mahdollistaa riittävä omakotitonttitarjonta. Kaavoitusohjelmakaudella on laajemminkin tavoitteena lisätä erilaisiin kysyntöihin vastaavaa omakotitonttivarantoa kaikissa kunnan taajamissa. Asumisen kaavavarannon kasvattamisen ohella mahdollistetaan kaavoitusohjelman kaavahankkeilla kunnan yritysten määrän ja työpaikkaomavaraisuuden kasvu. Uusia yritystontteja kaavoitetaan liikenteellisesti edullisille paikoille taajamien keskustoihin ja suurien liikenneväylien varteen, nykyisiin työpaikkakeskittymiin (Söderkulla, Bastukärr ja Box) tukeutuen.

Tämän vuoden kaavoitusohjelma noudattaa pääpiirteitään viime vuoden kaavoitusohjelmaa. Kaavoitusohjelmaan on pysytty nostamaan joitakin uusia asemakaavahankkeita jo valmistuneiden kaavatöiden tilalle. Nikkilän osalta uusia työn alle ohjelmakaudella otettavia asemakaavahankkeita ovat Suursuon (N57) ja Nikkilän kauppakorttelin (N51) kaavahankkeet. Lisäksi asemanseudun kaavasta (N43) on irrotettu omaksi kokonaisuudeksi Asemansillan korttelit 1012 ja 1032 -asemakaavatyö (N47), jota tullaan viemään eteenpäin muun asemanseudun kaavoitusta nopeammin. Söderkullassa ohjelmakauden uusia kaavahankkeita ovat Massbyn eteläistä laajennusta koskeva asemakaavatyö (M5) sekä Kalkkirannantien liittymän TP-alueen asemakaavatyö (S22). Söderkullan keskustan kaava-alue (S17C) on jaettu kahteen erilliseen kokonaisuuteen, joista Opintien kaavaa (S26) viedään nopeammalla aikataululla eteenpäin. Talmassa on Hietalan kaavahanke (TM4) siirretty parkkipaikalle odottamaan Talman nykyiseen kyläkeskukseen ja tulevaan asemaan paremmin tukeutuvien kaavahankkeiden eteenpäin viemistä. Kaavoitusohjelmaan on nostettu Karlsgårdin siirtolapuutarhahanketta koskeva asemakaavatyö (TM7) ja Bastukärrin nykyisen asemakaavan muutos (BA4). Talman asemakaavahankkeiden eteneminen on osittain riippuvainen määräaikaisen kaavoittajan rekrytoinnin onnistumisesta.

Myös yleiskaavoituksen osalta kaavahankkeet ovat edellisen kaavoitusohjelmakauden kaltaiset. Yleiskaavoituksen pääpaino tulee olemaan ohjelmakaudella koko kunnan yleiskaavan päivitystyössä, jonka valmistelua priorisoidaan suhteessa muihin yleiskaavatason hankkeisiin. Yleiskaavan tarkistustyön ohella valmistellaan resurssien puitteissa jo työn alla olleita kaavahankkeita. Sibbesborgin ja Eriksnäsin osayleiskaavatöitä on päätetty jatkaa yhtenä kokonaisuutena kaavarunkomuotoisena työnä. Uusia yleiskaavatason kaavatöitä ei resurssin rajallisuuden vuoksi voida avata tällä ohjelmakaudella.

Elinvoimaiset kylät ovat tärkeä osa sipoolaista identiteettiä. Sipoon kyläalueiden kehittämisestä huolehditaan osaltaan kyläalueiden osayleiskaavoituksella. Kaavoitusohjelmakaudella 2021-2025 pyritään saamaan mahdollisuuksien mukaan valmiiksi Pohjois-Paippisten sekä Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaavatyöt. Lisäksi ohjelmakaudella tullaan päivittämään koko kuntaa koskeva yleiskaava tarpeellisten teemojen osalta. Kaavoituksella parannetaan kylien elävyyttä myös välillisesti huolehtimalla riittävästä asuin- ja varantotarjonnasta kunnan taajamissa, jolloin kyläalueilta on iäkkäämmän väestön mahdollisuus muuttaa asumaan lähitaajamaan palveluiden äärelle, ja iäkkäämmän väestön tilalle muuttaa kyläalueen omakotitaloihin lapsiperheitä.

Kaavoitusohjelmaa valmistellessa on kuultu kunnan eri toimialojen edustajia ja heidän tarpeitaan kaavoituksen näkökulmasta. Tämän pohjalta laadittua kaavoitusohjelmaehdotusta esiteltiin 4.3.2021 maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen edustajille pidetyssä webinaarissa. Webinaarissa saatujen kommenttien ja evästyksen pohjalta on laadittu varsinainen kaavoitusohjelma kunnanhallituksen hyväksyttäväksi.

Lisätietoa kunnan kehittymisestä sekä kaavoituksesta ja kaavoituskohteista on saatavilla verkkosivuiltamme [www.sipoo.fi](http://www.sipoo.fi) -> *Kaavoitus ja kehittäminen*.

Kehitys- ja kaavoituskeskus 14.4.2021



Havainnekuva Mixintien katujulkisivunäkymästä © Arkkitehtitoimisto Kaisa Vepsäläinen Oy.



# KAAVOITUSKATSAUS 2021

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



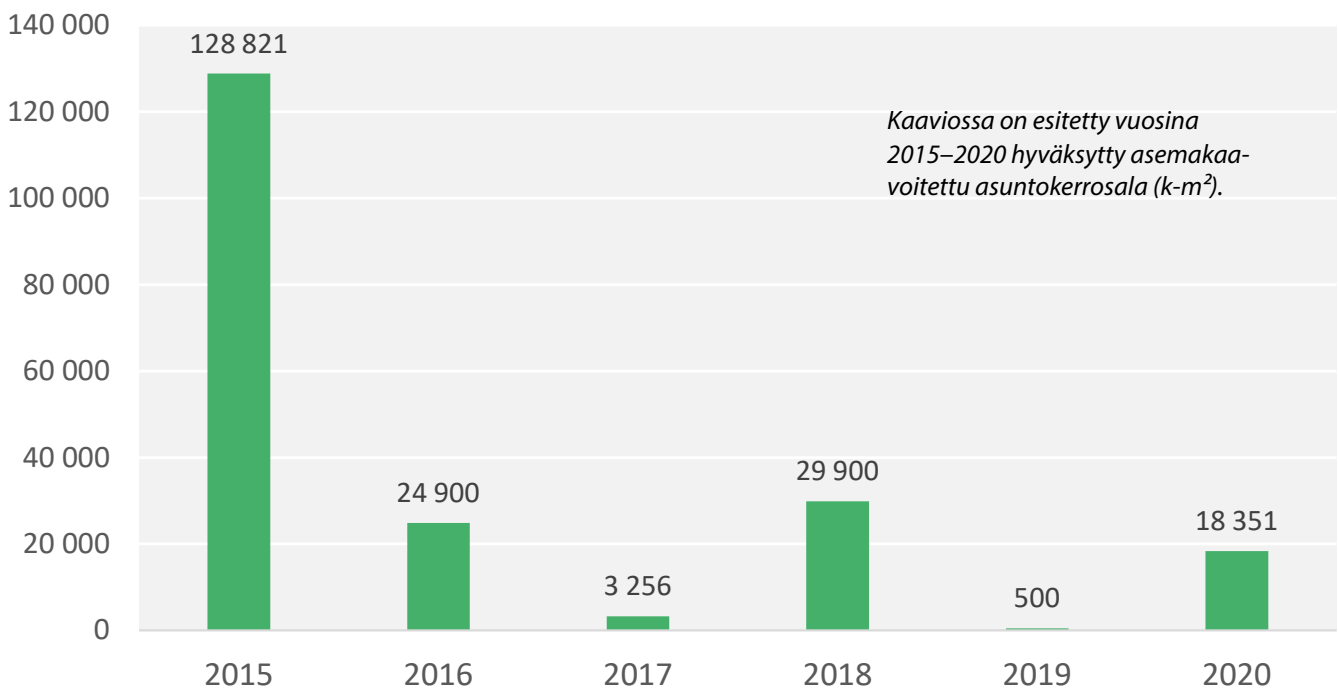
# Asumisen kaavavaranto

Asumisen kaavavarannolla luodaan edellytykset kunnan kasvustrategian toteutumiseen. Kaavavarannon näkökulmasta tavoiteltu noin 600–800 asukaan vuosikasvu edellyttää keskimäärin 30 000–40 000 k-m<sup>2</sup> uutta asuinkaavavarantoa vuosittain.

Riittäväällä asumisen kaavavarannolla tulee luoda edellytykset myös niiden seudullisten asuntotuotantotavoitteiden toteutumiseen, joihin kunta on sitoutunut Helsingin seudun kuntien ja valtion välisessä maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) yhteistyössä. Sipoon valtuusto hyväksyi MAL-sopimuksen vuosille 2020–2031 kokouksessaan 5.10.2020. Sopimuksen pohjaksi laaditussa MAL 2019-suunnitelmassa keskeiseksi tavoitteeksi on linjattu seudun kasvun ohjaaminen 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-m<sup>2</sup>:n vuosittaista asumisen asemakaavavarannon kaavoittamista.

Vuonna 2020 Sipoossa hyväksyttiin yhteensä 18 351 k-m<sup>2</sup> asemakaavoitettua asuinkerrosalaa. Kokonaisuudessaan Sipoossa on tällä hetkellä asuntotuotantoon soveltuvaa asemakaavoitettua tonttivarantoa yhteensä arviolta 190 000 k-m<sup>2</sup>. Lainvoimainen asuntorakentamisen kaavavaranto mahdollistaa arviolta 2 500 asunnon (75 k-m<sup>2</sup>/asunto) tuotannon. Pääosa asumisen kaavavarannosta on kerrostaloasumiseen osoitettuja tontteja (noin 134 000 k-m<sup>2</sup>) etenkin Söderkullan Pähkinälehdon ja Kalliomäen alueilla. Omakotikaavavarantoa kunnalla on tällä hetkellä noin 52 000 k-m<sup>2</sup> etupäässä Söderkullassa Taasjärvi IV-kaava-alueella (51 omakotitonttia) ja Nikkilässä Pohjanniityn kaava-alueella (28 omakotitonttia).

Kunnan myytäviin asuintontteihin voi tutustua internetissä osoitteessa [www.sipoo.fi/rakentaminen/tontit/](http://www.sipoo.fi/rakentaminen/tontit/)



# Kaavajärjestelmä

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

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

## Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1. huhtikuuta 2018.

## Maakuntakaava

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

## Yleiskaava

Yleiskaava laaditaan koko kunnan alueelle tai osalle kunnan aluetta (osayleiskaava). Myös sektorikohtaisia osayleiskaavoja voidaan laatia, esimerkiksi virkistysalue- tai liikenneosayleiskaava. Yleiskaavassa määritel-

lään kunnan maankäytön päälinjat ja kuntarakenne. Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai osa-alueen yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen ja toimintojen yhteensovittaminen. Siinä esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan alueiden pääkäyttötarkoitus, esim. asumiseen, virkistykseen tai työpaikka- ja liikennealueiksi. Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta sekä muuta suunnittelua ja rakentamista. Yleiskaavan laatii ja hyväksyy kunta.

## Asemakaava

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

## Ranta-asemakaava

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

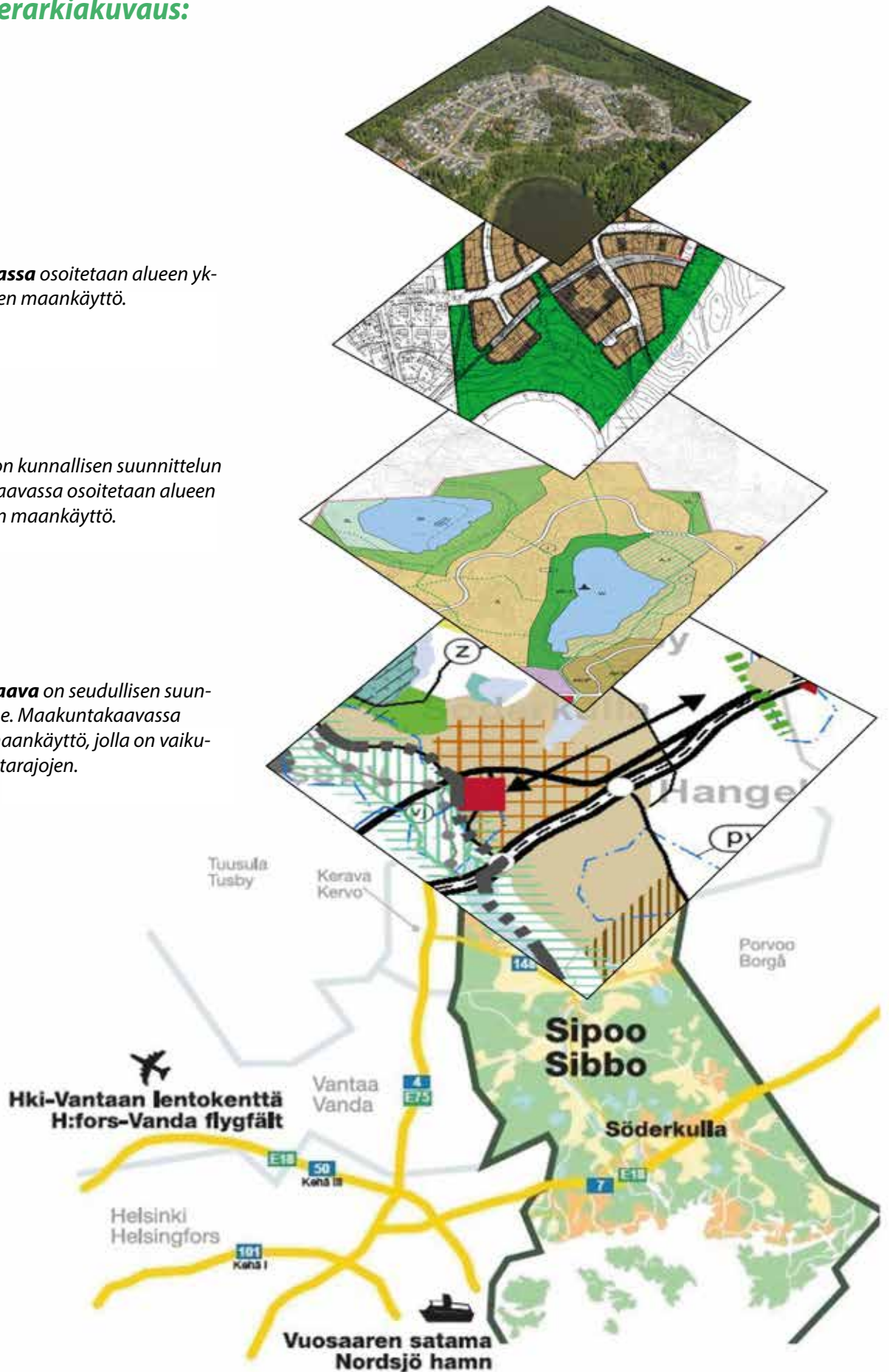


## Kaavahierarkiakuvaus:

**Asemakaavassa** osoitetaan alueen yksityiskohtainen maankäyttö.

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

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





# Kaavoituksen kulku – Milloin voit vaikuttaa ja miten?

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

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

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

## Aloitusvaihe

Kaavoitus alkaa kunnan aloitteesta tai maanomistajan hakemuksesta kaavan laatimiseksi tai muuttamiseksi. Kaavoituksen aluksi laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa kerrotaan kaavoituksen päätavoitteet, suunnittelun eteneminen, osallistumismahdollisuudet ja alustava aikataulu. Lisäksi OAS:ssa kuvataan kaavoituksen yhteydessä laadittavat selvitykset ja vaikutusten arvioinnit. OAS asetetaan julkisesti nähtäville kunnan verkkosivuille ([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 kaavoituksen aikana.

Aloitusvaiheessa kaavan vireilletulosta 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).

Laajoissa ja merkittävyissä kaavahankkeissa osallisten näkökulmia pyritään selvittämään jo kaavoituksen aloitusvaiheessa esimerkiksi työpajan tai kyselyn avulla.

## Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa tehdään pääosa varsinaisesta suunnittelutyöstä. Suunnittelua varten kerätään erilaista lähtötietoa suunnittelualueesta, tehdään tarvittavia selvityksiä, arvioidaan suunnitelman vaikutuksia, käydään neuvotteluita eri tahojen kanssa ja pohditaan eri vaihtoehtoja.

Valmisteluvaiheessa valmistellaan kaavaluonnos tai vaihtoehtoisia luonnoksia. Kaavan valmisteluaineisto, joka käsittää useimmiten kaavaluonnoksen tai luonnokset, asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 107 §:n mukaisesti nähtäville mielipiteiden kuulemista varten. Kaavaluonnosta ei kuitenkaan aina ole tarpeen laatia, kuten

### Kaavoitusaloitteesta kaavaksi?

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

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

*Yksityisten kiinteistönomistajien aloitteesta laadittavat kaavamuutokset edellyttävät sopimusta kunnan kanssa. Ennen kaavoituksen 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 tekemisen yksityisen tahon osallistumisesta kaavan aiheuttamiin toteuttamiskustannuksiin.*

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

esimerkiksi silloin, jos kaavaratkaisulle ei ole vaihtoehtoja, joita pitäisi tutkia ja arvioida. Valmisteluaineisto 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 jälkimmäinen tapa on suositeltava. Viranomaisilta ja tarvittavilta muilta tahoilta (esim. yhdistyksiltä) pyydetään valmisteluaineistosta lausunnot.

Jos kaava on suuri ja kiinnostusta herättävä, valmisteluvaiheessa järjestetään yksi tai useampi tiedotus- ja keskustelutilaisuus. Näistä tilaisuuksista ilmoitetaan kuulutuksessa samalla, kun tiedotetaan valmisteluaineiston nähtävillä olosta. Kaavaprosessin aikana voidaan hyödyntää tapauskohtaisesti 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.

### Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheessa kaavaluonnos jalostetaan saadun palautteen pohjalta kaavaehdotukseksi. Kaavaehdotus käsitellään maankäyttöjaostossa, joka lähettää kaavaehdotuksen kunnanhallituksen käsittelyyn. Kaavaehdotus asetetaan kunnanhallituksen päätöksellä virallisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi (vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavamuutosehdotus vähintään 14 päivän ajaksi). Vaikutuksiltaan vähäiset kaavat asetetaan nähtäville maankäyttöjaoston

päätöksellä. 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 viranomaisilta ja tahoilta, joiden toimialaa kaavassa käsitellään. Osalliset voivat nähtävilläolon aikana jättää kaavaehdotuksesta kirjallisia muistutuksia kunnanhallitukselle, osoitteella kirjaamo@sipoo.fi tai Sipoon kunta, Kirjaamo, PL 7, 04131 SIPOO.

### Hyväksymisvaihe

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

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

Kaava tulee voimaan, kun siitä ilmoitetaan kuulutuksella kunnan internet-sivuilla, ja SipooInfo Nikkilässä Nikkilän pääkirjastossa ja Etelä-Sipoon kaavojen osalta myös SipooInfo Söderkullassa Söderkullan kirjastossa.

### 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.*

## Kaavaprosessi

### Aloitusvaihe

- 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 §).*

# Vuonna 2020 hyväksytyt ja/tai voimaan tulleet kaavat

Lisätietoa voimassa olevista yleis- ja asemakaavoista löytyy kunnan kaavoituksen nettisivuilta: [www.sipoo.fi/kaavoitus-ja-kehittaminen/voimaan-tulleet-yleiskaavat/](http://www.sipoo.fi/kaavoitus-ja-kehittaminen/voimaan-tulleet-yleiskaavat/) sekä [www.sipoo.fi/kaavoitus-ja-kehittaminen/voimaan-tulleet-asemakaavat/](http://www.sipoo.fi/kaavoitus-ja-kehittaminen/voimaan-tulleet-asemakaavat/)

## E 4A Jontaksen urheilupuisto

Kaava mahdollistaa monipuolisen urheilu- ja virkistyspalveluiden alueen toteuttamisen siihen tukeutuvine toimintoineen (mm. asuntovaunualue, kahvila). Sipoon valtuusto hyväksyi asemakaavan kokouksessaan 11.11.2019. Asemakaava tuli voimaan 27.2.2020.

## NG 9 Pohjanniitty

Kaava mahdollistaa 28 omakotitontin toteuttamisen olemassa olevaan asemakaavoitettuun pientaloalueeseen tukeutuen. Sipoon valtuusto hyväksyi asemakaavan kokouksessaan 15.6.2020. Asemakaava tuli voimaan 13.8.2020.

## T 9 Taasjärvi IV

Kaava mahdollistaa 51 omakotitontin toteuttamisen olemassa olevaan asemakaavoitettuun pientaloalueeseen tukeutuen. Sipoon valtuusto hyväksyi asemakaavan kokouksessaan 18.5.2020. Asemakaava tuli voimaan 16.7.2020.

## N 39 Nikkilän paloasema

Asemakaava mahdollistaa uuden, pelastustoimen nykyisiä ja tulevia tilatarpeita palvelevan pelastusaseman rakentaminen liikenteellisesti nykyistä asemaa edullisempaan paikkaan päälitkenneväylän varrelle. Kaava

mahdollistaa myös sähköhuollon toimivuutta parantavan Sipoon energian muuntoaseman sijoittamisen Öljytien eteläpuolelle, 110 ja 20 kV:n voimalinjojen erkanemiskohdan läheisyyteen. Sipoon valtuusto hyväksyi asemakaavan kokouksessaan 7.9.2020. Asemakaava tuli voimaan 12.11.2020.

## RA5 Kaunissaari

Asemakaava mahdollistaa Kaunissaaren vapaa-ajan ja virkistystoimintojen kehittämisen. Asemakaava tuli voimaan 16.7.2020.

## TM 3 Talma Hills loma-asunnot

Asemakaava mahdollistaa loma-asumisen sijoittamisen alueelle olemassa olevien golftoimintojen ja hyvien ulkoilualueiden yhteyteen. Kaavassa on osoitettu olevan golfkentän läheisyyteen sijoittuva lomarakennusten korttelialue, joka muodostuu kolmesta ajo-yhteyden toisistaan erottamasta osasta. Korttelialue on mahdollista jakaa 15 tontiksi/rakennuspaikaksi. Sipoon kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan kokouksessaan 14.12.2020. Kaavan hyväksymispäätöksestä on tehty valitus Helsingin hallinto-oikeuteen.

## RA4 Krokholmen

Krokholmenin ranta-asemakaavalla mahdollistetaan kahden uuden omarantaisen loma-asuntotontin toteuttaminen. Valtuusto hyväksyi kaavan kokouksessaan 7.12.2020. ELY-keskus teki oikaisukehotuksen 18.1.2021 kaavan hyväksymispäätöksestä koskien vesihuoltomääräystä. Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan oikaisukehotuksen mukaisen määräyksen 15.3.2021.

## Vuoden 2020 aikana tulleet kaavoitusaloitteet

### **Karlsgård siirtolapuutarhahanke, Talma**

Tavoitteena mahdollistaa noin 50 erillisen pienviljelymökkin siirtolapuutarhakokonaisuuden toteuttaminen Talmassa sijaitsevalla 10,81 hehtaarin Karlsgård-tilalla (753-421-1-122).

### **Margaretelund-kiinteistö (753-408-4-27), Söderkulla**

Tavoitteena on mahdollistaa työpaikkatonttien rakentaminen Porvoonväylän luoteispuolelle melualueelle, Uuden Porvoontien varteen.

### **Uskonmäki-kiinteistö (753-420-1-165), Myyras**

Tavoitteena on mahdollistaa Myyraksen alueen kehittäminen pientaloalueena. Aloitteen tekijänä on Myyraksen kartanon alueen kiinteistön Uskonmäki (753-420-1-165) omistaja.

# Kaavoituksesta toteutukseen

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

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

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

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

## **Tekniikka- ja ympäristösasto vastaa kaava-alueiden toteutuksesta**

*Tekniikka- ja ympäristösaston 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: ympäristöluvat, maa-aineisluvat, laitosten rekisteröinti, meluntorjunta, maatalouden ympäristönsuojelu, haja-asutuksen talousjätevesien käsittely (esim. poikkeamishakemukset, haittavallitukset), vapautukset vesi- ja viemärlaitokseen liittymisestä, oja-asiat (ojitus, ojariidat ym.), vesiensuojelu sekä jätelain valvonta (esim. roskaantumiset).

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

## **Sipoo rakentaa ja kehittää!**

*Sipoo kasvaa ja kehitty 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.*

Käy vierailulla osoitteessa: [www.sipoo.fi/kaavoitus-ja-kehittaminen/sipoo-rakentaa-ja-kehittaa/](http://www.sipoo.fi/kaavoitus-ja-kehittaminen/sipoo-rakentaa-ja-kehittaa/)

# Rakennuskiellot ja toimenpiderajoitukset

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

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

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

Em. toimenpiderajoitus on voimassa myös:

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

Maisematyölupaa ei kuitenkaan tarvita yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin. Lupa ei ole myöskään tarpeen, jos toimenpide perustuu maantielain mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan tai ratelain mukaiseen hyväksytyyn ratasuunnitelmaan. Maisematyölupaa koskevia säännöksiä ei sovelleta sellaiseen maa-ainesten ottamiseen, johon tarvitaan maa-ainelaisissa tarkoitettu lupa.

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

## Linnanpellon EO-alue

15.5.2022 saakka

## 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 vuoteen 2022 saakka.

Kunnanhallituksen päätöksessä asetettu rakennuskiellon ja toimenpiderajoituksen päättämispäivä 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/](http://www.sipoo.fi/kaavoitus-ja-kehittaminen/rakennuskiellot/)



Havainnekuva Amiraalintien katujulkisivunäkymästä © Avarrus arkkitehdit Oy.

## Suunnittelutarvealueet

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

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

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

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

## Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on maankäyttö- ja rakennuslakia sekä maankäyttö- ja rakennusasetusta ja kunnan kaavoja täydentävä asiakirja. Rakennusjärjestys antaa siten kaavoitusta ja muuta rakentamista ohjaavaa lainsäädäntöä täydentäviä paikallisista oloista johtuvia tarpeellisia määräyksiä suunnitelmallisesta ja sopivasta rakentamisesta. 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 §).

Kunnassa on meneillään rakennusjärjestyksen täydentäminen, jonka keskeisenä tavoitteena on täydentää voimassa olevaa rakennusjärjestystä uudella sivuasuntomääräyksellä Helsingin hallinto-oikeuden ja Korkeimman hallinto-oikeuden perustelut asiasta huomioon ottaen.

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



# Toimiva ja linjakas maapolitiikan hoito on osa kestävästä kuntasuunnittelusta

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

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

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

Etuosto-oikeudella tarkoitetaan kunnan oikeutta lunastaa alueellaan myyty kiinteistö. Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Sipoon kunta voi käyttää etuosto-oikeutta maanhankintaan tapauskohtaisesti harkiten, mikäli etuosto-oikeuden edellytykset täyttyvät ja kiinteistökaupan ehdot ovat kunnan kannalta kohtuulliset. Kunnalla on etuosto-oikeus vain niissä kiinteistökaupoissa, joissa luovutettavan kiinteistön pinta-ala on yli 5 000 m<sup>2</sup>. Etuosto-oikeutta käyttäessään kunta asettuu ostajan sijalle kaupassa sovitulla ehdoilla. Kunnan tulee ilmoittaa kolmen kuukauden kuluessa kiinteistökaupasta halukkuutensa etuosto-oikeuden käyttöön.

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

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

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

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

Sipoon kunta pyrkii edistämään luovuttamiensa asemakaavan mukaisten tonttien toteutumista luovutuskirjaan kirjatulla rakentamisveloitteella 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 maapolitiittinen ohjelma on hyväksytty kunnanvaltuustossa 14.12.2015. Maapolitiittinen ohjelma on tavoitteena päivittää vuoden 2021 aikana vastaamaan paremmin Sipoon kunnan strategisia tavoitteita ja kehittämisen tarpeita.



# Seudullinen suunnittelu

## Maakuntakaava

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

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

Maakuntakaava ohjaa kuntien kaavoitusta sekä 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.



## Uusimaa-kaava 2050

Kaikki maankäytön keskeiset teemat yhteen kokoavaa maakuntakaavaa on valmisteltu Uudenmaan liitossa vuosina 2016–2020. Uusimaa-kaava kattaa lähes koko Uudenmaan alueen, ja sen aikatahtain on vuodessa 2050. Uusimaa-kaava on aiempia maakuntakaavoja strategisempi ja joustavampi, mutta samalla myös fokusoidumpi. Taustalla on aiemmista kaavoista saatu palaute sekä varautuminen toimintaympäristön muutoksiin. Uusimaa-kaavassa hahmotellaan maakunnan

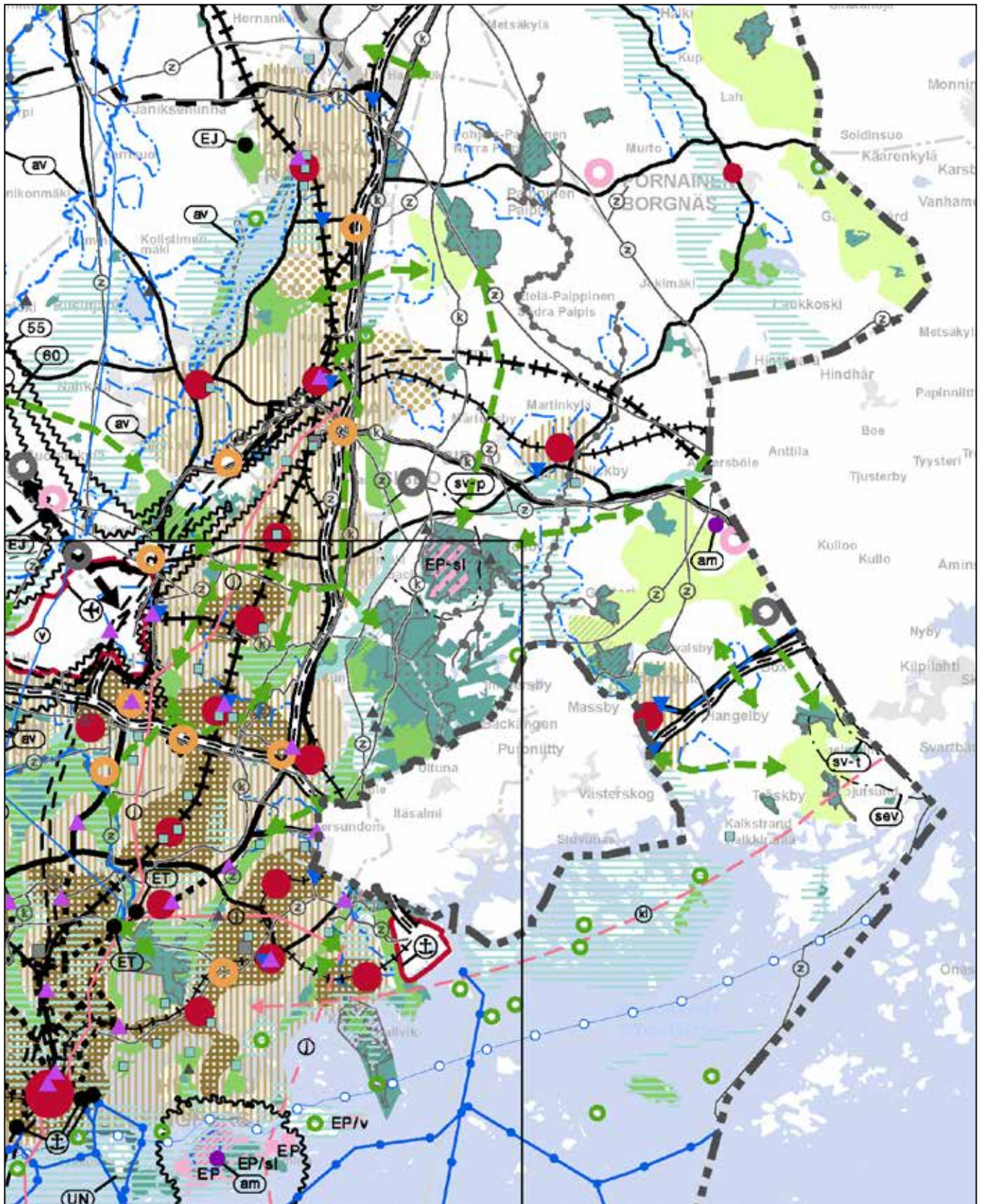
kehityksen suuria linjoja pitkälle tulevaisuuteen. Tärkeimpänä tavoitteena on ohjata kasvua kestävästi, sillä Uusimaa kasvaa vauhdilla myös tulevaisuudessa.

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

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

Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Muutoksenhakuviranomaisena toimiva Helsingin hallinto-oikeus on kuitenkin välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. Täytäntöönpanokiello aiheuttaa sen, että maakuntakaavat eivät ole voimassa ennen kuin hallinto-oikeuden varsinainen päätös ratkaisee asian.

Lisätietoja maakuntakaavoituksesta:  
Uudenmaan liitto,  
[www.uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu](http://www.uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu)



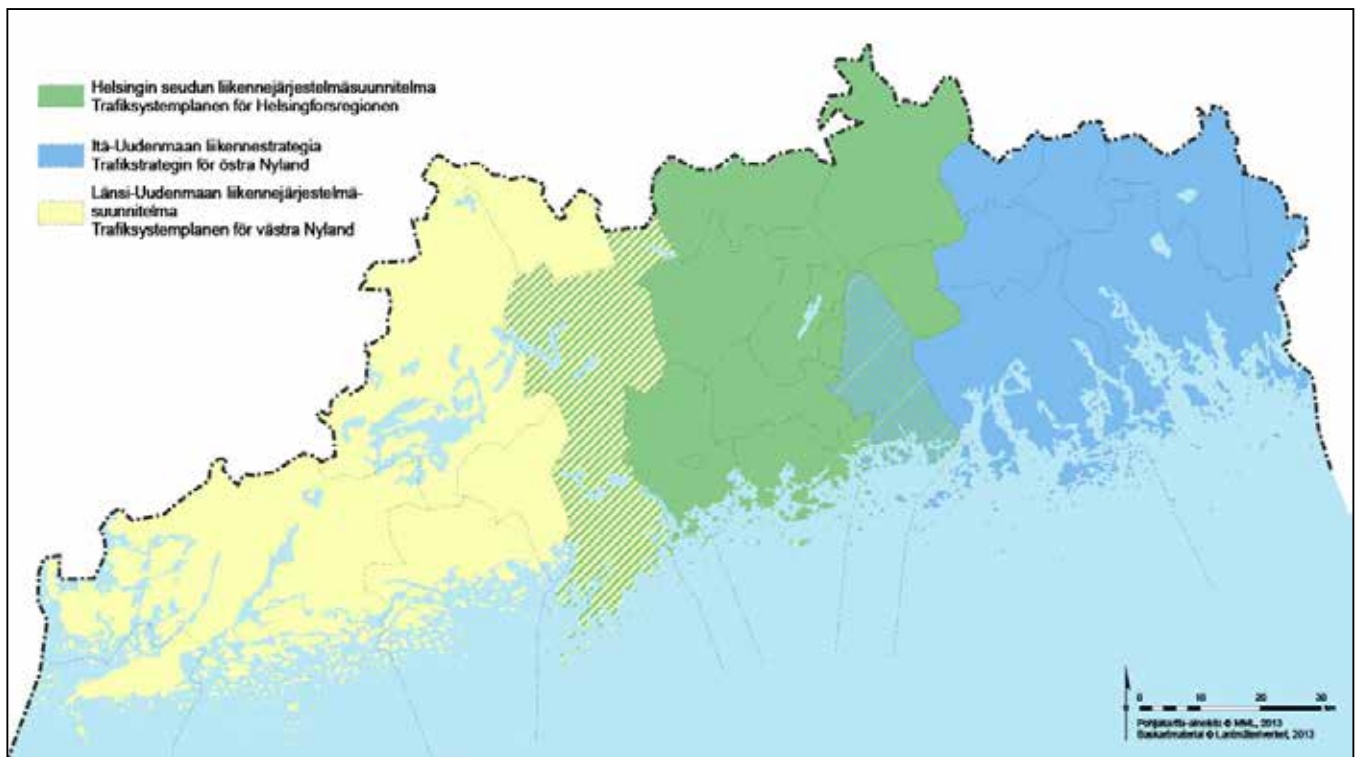
Ote maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymästä Uusimaa-kaavakartasta (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava). Lähde: Uudenmaan liitto.

## Valtakunnallinen liikennejärjestelmäsuunnitelma

Ensimmäisen valtakunnallisen liikennejärjestelmäsuunnitelman laadinta on parhaillaan käynnissä ja sen on määrä valmistua vuoden 2021 aikana. Valtakunnallisessa liikennejärjestelmäsuunnitelmassa tullaan esittämään liikennejärjestelmän nykytilaa ja toimintaympäristöä koskeva analyysi, visio liikennejärjestelmän kehittämisestä vuoteen 2050 asti ja liikennejärjestelmäsuunnitelmaa koskevat tavoitteet. Suunnitelma sisältää 12-vuotisen toimenpideohjelman, joka sisältää valtion ja kuntien toimenpiteitä sekä liikennejärjestelmää koskevan valtion rahoitusohjelman. Liikenne- ja viestintäministeriö vastaa valtakunnallisen liikennejärjestelmäsuunnitelman valmistelusta.

## Itä-Uudenmaan liikennejärjestelmäsuunnitelma

Uudenmaan liitto määrittelee maakunnan liikennejärjestelmän kehittämistarpeet yhteistyössä kuntien, liikenneviranomaisten sekä muiden liikenteeseen keskeisesti vaikuttavien yhteistyötahojen kanssa. Tavoitteena on varmistaa liikenteen toimivuus myös tulevaisuudessa. Itä-Uudenmaan uuden liikennejärjestelmäsuunnitelman laadinta on parhaillaan käynnissä. Suunnitelman on määrä valmistua keväällä 2021. Suunnitelmaan sisältyy myös Uudenmaan liikenteen kokonaistarkastelu.



Uudenmaan liikennejärjestelmäsuunnittelun aluerajaukset. Sipoo kuuluu sekä Itä-Uudenmaan liikennejärjestelmäsuunnitelman että Helsingin seudun MAL-suunnitelman alueisiin. Lähde: Uudenmaan liitto.

## 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 tavoittila 12-vuotisen sopimuskauden osalta Helsingin seudulle sekä kehityspolku tämän tavoittilan 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 omalmeisten 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 määritellyt maankäytön ensisijaiset kehittämisvyöhykkeet, kuntakohtaiset asuntorakentamisennusteet ja asemakaavataivoitteet sekä ennen vuotta 2030 aloitettavat liikennehankkeet ja -toimenpiteet. Suunnitelma sisältää lakisääteisen Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman.

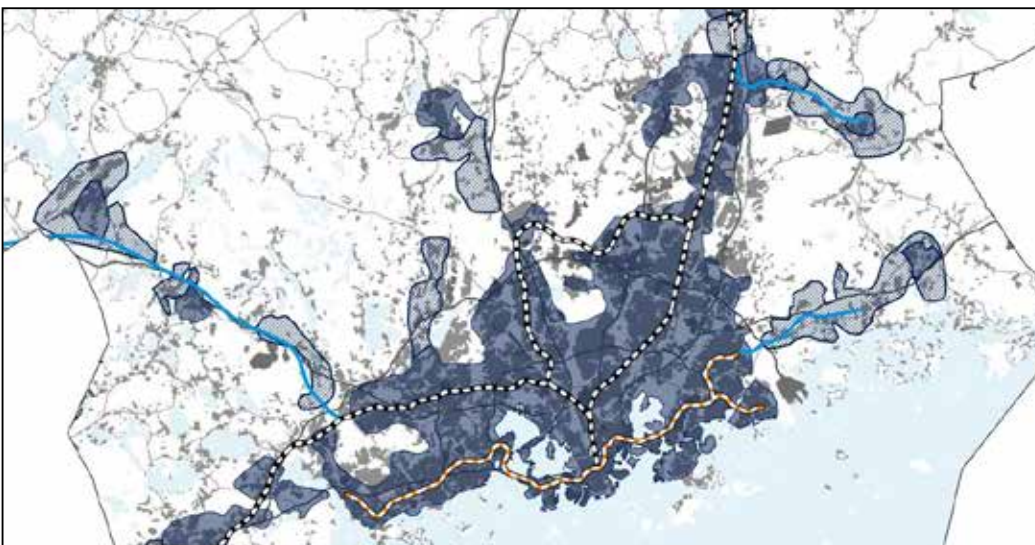
Suunnitelma on hyväksytty vuonna 2019 HSL:n hallituksessa, Helsingin seudun yhteistyökokouksessa (HSYK), KUUMA-johtokunnassa sekä useimmissa seudun kunnissa (Sipoon kunnanhallituksessa 18.6.2020 § 223).

Uuden MAL 2023 -suunnitelman laatiminen on jo käynnistetty puiteohjelman valmistelulla ja hyväksymisellä. Puiteohjelma toimii työsuunnitelmana MAL 2023 -suunnitelman laadinnalle. Puiteohjelma hyväksyttiin Helsingin seudun yhteistyökokouksessa HSYK:issä ja HSL:n hallituksessa 15.12.2020. KUUMA-seudun johtokunta hyväksyi puiteohjelman kokouksessaan 17.3.2021. Puiteohjelman hyväksymispäätöksellä sitoudutaan erityisesti MAL 2023 -suunnittelun vaiheistukseen, työn organisoitumiseen, suunnittelun aikajärjestyksiin (2040 ja 2060) sekä nimettyihin kärkiin ja ytimeen.

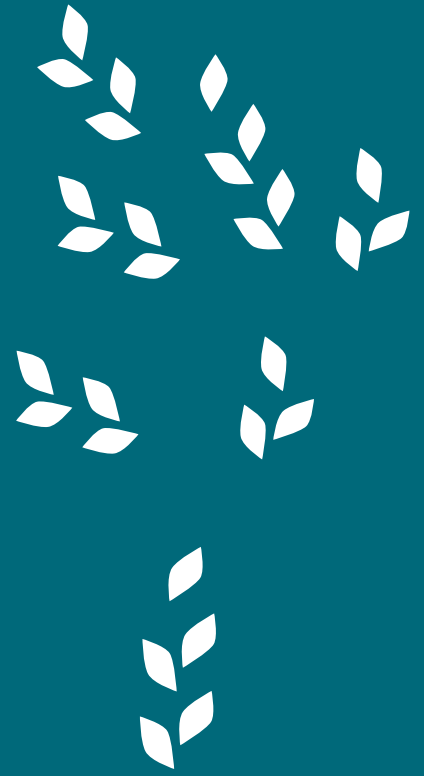
Lisätietoa MAL-yhteistyöstä ja suunnitelmasta:

[www.hsl.fi/mal](http://www.hsl.fi/mal) sekä

[www.hel.fi/kanslia/helsinginseutu-fi/mal-yhteistyö/mal](http://www.hel.fi/kanslia/helsinginseutu-fi/mal-yhteistyö/mal)



*MAL 2019-suunnitelman mukaiset ensisijaiset kehittämisvyöhykkeet ja uusiin joukkoliikenneinvestointeihin kytkeytyvät vyöhykkeet (ote kartasta). Lähde: MAL 2019 -suunnitelma.*



# KAAVOITUSOHJELMA 2021–2025

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



# Lähtökohtia

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

Kaavoitusohjelma on keskeinen väline, jolla ohjataan tavoitteiden toteuttamista hallitusti ja suunnitelmallisesti. Tavoitellun kasvun saavuttaminen edellyttää koko tonttutuotantoprosessin kehittämistä ja sen yhteensovittamista palvelutuotannon kanssa siten, että kasvu on sekä laadukasta että hallittua kuntatalouden ja palvelutarpeiden näkökulmasta. Tähän haasteeseen vastaamiseksi kunnassa on kehitetty ns. Kymppin prosessia, jolla on tarkoitus sovittaa saumattomasti yh-

teen maapoliittiset toimet, kaavoitus, yhdyskuntatekniikan ja palveluverkon rakentaminen ja palveluiden tuottaminen sekä ohjelmoida alueiden rakentaminen. Tavoitteena on kunnan kasvutavoitteisiin vastaaminen hallitusti ja kustannustehokkaasti.

Kymppin prosessin ajatuksen mukaisesti kaavoitusohjelmaan on pyritty valitsemaan sellainen kaavahankepaletti, joka vastaa käytettävissä olevien resurssien puitteissa parhaiten asetettuihin tavoitteisiin. Kaavoitajaresurssien näkökulmasta tämä tarkoittaa käytännössä sitä, ettei vaativia asemakaavahankkeita voi olla yhtä kaavoittajaa kohden työn alla kuin korkeintaan kaksi. Pienitöisiä ja vaikutuksiltaan vähäisiä kaavoja voi olla työn alla useampia. Lisäksi on tarkasteltu, kuinka kaavahankkeita pystytään viemään eteenpäin suhteessa käytössä oleviin asiantuntijamäärärahoihin (käyttää tilattavat erityisselvitykset ja -suunnitelmat sekä kaavasuunnitelmien pohjana toimivat viitesuunnitelmat). Resurssien riittävyyden lisäksi on tehty laskelmia ja analyysejä siitä, kuinka laadittu kaavahankepaletti vastaa asetettuihin tavoitteisiin.

## Kaavahankkeiden priorisointi

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

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

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

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

# Tavoitteita

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

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

Riittävä, noin 600–800 asukkaan vuosikasvu vuoteen 2030 asti tarkoittaa kunnan väestön kasvamista noin 7 000 asukkaalla nykyisestä. Vähintään 4 000–5 000 uusista asukkaista pitäisi sijoittua Nikkilän tulevan juna-aseman vaikutusalueelle, jotta 10 000 asukasta edellyttävä henkilöjunaliikenne Nikkilään olisi kannattavaa.

Tulevan kaavoitusohjelmakauden hankkeilla luodaan nykyisen kaavavarannon ohella edellytykset tähän kasvuun (ks. oheinen taulukko). Kaavavarannon näkökulmasta tavoiteltu kasvu edellyttää vähintään 30 000–40 000 k-m<sup>2</sup> uutta asuinkaavavarantoa vuosittain. Kaavoitettavan asuinkaavavarannon tulee olla monipuolista ja vastata kysyntää. Tavoitteena olisi saavuttaa hiljalleen tila, jossa kunnalla on noin kahden vuoden asuinkaavavaranto, jonka toteutumista ohjataan hallitusti kunnan investointisuunnitelman avulla.

<b>Nikkilä</b>	Uusien hankkeiden mahdollistama kasvu	5 500
	Nykyisen kaavavarannon mahdollistama kasvu	1 150
	<b>Yhteensä</b>	<b>6 650</b>
<b>Talma</b>	Uusien hankkeiden mahdollistama kasvu	3 300
	Nykyisen kaavavarannon mahdollistama kasvu	-
	<b>Yhteensä</b>	<b>3 300</b>
<b>Söderkulla</b>	Uusien hankkeiden mahdollistama kasvu	2 500
	Nykyisen kaavavarannon mahdollistama kasvu	2 200
	<b>Yhteensä</b>	<b>4 700</b>
<b>Yhteensä</b>		<b>14 650</b>

*Kaavoitusohjelman sisältämien asemakaavahankkeiden tuottama väestökasvupotentiaali taajamittain. Laskentakaava: 1 asukus/50 k-m<sup>2</sup>.*

Asumisen kaavavarannon ohella on tavoitteena kasvattaa myös työpaikkavarantoa ja näin parantaa kunnan työpaikkaomavaraisuutta ja palvelutarjontaa. Tällä hetkellä kysyntää vaikuttaisi olevan etenkin eri kokoisille teollisuus- ja työpaikkatonteille hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä niin Bastukärren alueella kuin Porvoon moottoritien kupeessa. Kaavoitusohjelman sisältämillä kaavahankkeilla saadaan työpaikkakaavavarantoa kasvatettua noin 340 000 k-m<sup>2</sup>: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 Kaavoituskausiosion kappaleessa Seudullinen suunnittelu). Yhteistyössä valtion ja seudun kuntien kanssa on laadittu

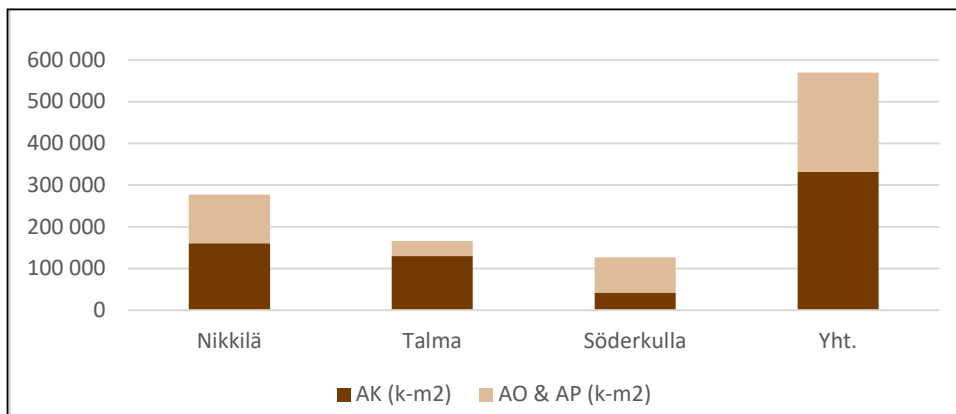
MAL 2019 -suunnitelma, jossa on linjattu ne periaatteet, miten seutua pitäisi kehittää kokonaisuutena tulevina vuosikymmeninä. Sipoo on sitoutunut MAL 2019 -suunnitelmaan hyväksymällä MAL-sopimuksen vuosille 2020–2031 valtuustossa 5.10.2020.

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 keski-koosta riippuen noin 32 000–39 000 k-m<sup>2</sup>:n vuosittais- ta asumisen asemakaavavaranon kaavoittamista.

MAL-sopimuksen periaatteiden mukaisesti, tavoitteena on suunnata pääosa kunnan tulevasta kasvusta asemakaavoitettaville taajama-alueille hyvien joukkoliikenneyhteyksien, erityisesti Kerava–Nikkilä-radana asemien, läheisyyteen. Tällä tavoin pyritään vähentämään asumisen ympäristövaikutuksia energiantehok-

kuuden ja ilmastomuutoksen hillinnän näkökulmasta. Myös kylien elinvoimaisuuden säilyttäminen ja kehittäminen nähdään tärkeänä, vaikka pääosa kunnan kasvusta pyritään tulevaisuudessa suuntaamaan taajamiin. Kylien kehittämisestä huolehditaan muun muassa laatimalla kyläalueille priorisoidusti osayleiskaavoja sekä tukemalla kyläläisten vapaamuotoisten 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. Voimakkaaseen kasvuun tähtäävän kuntastrategian myötä kuntatalousnäkökulmien huomioiminen on erityisen tärkeää suunnittelun eri tasoilla ja siten kaavata- loustarkastelut ovat keskeinen osa kaavahankkeita.



*Kaavoitusohjelman sisältämien asemakaavahankkeiden tuottama asumisen kaavavara-  
ranto asuntotyypeittäin:  
AO = Omakotitalot,  
AP = Rivi-, pari- ja erillispientalot,  
AK = Kerrostalot.*

### Sipoon pysäköintilinjaukset hyväksytyt

*Pysäköintipolitiikka on olennainen osa taajamien kehitystä, ja pysäköintipolitiikan edistäminen on keskeistä niin taloudellisesti kuin taajamakuvalisest. Koko kuntaa koskevien pysäköintilinjausten laatiminen käynnistyi vuonna 2018. Pysäköintilinjausten laadinnan yhteydessä on kartoitettu nykyiset suunnittelukäytännöt, nykyiset pysäköintipaikat ja niiden sijoittuminen sekä haasteita pysäköinnissä. Pysäköintilinjausten tavoitteena on osaltaan tukea kunnan strategiaa kasvutavoitteineen sekä kehittää kuntaa kestäväällä tavalla turvaten samalla liikenteen ja pysäköinnin toimivuus. Pysäköintilinjauksia tehtäessä on pyritty huomioimaan pysäköintitarpeiden yleiset muutostrendit ja luomaan juuri Sipoolle sopivia ratkaisuja. Pysäköinnin linjaukset ja kehittämistoimenpiteet koottiin seitsemän kehittämiskokonaisuuden alle, jotka ovat pysäköinnin alueelliset suunnitteluperiaatteet ja pysäköintinormit, liityntäpysäköinti, pyöräpysäköinti, pysäköinti-informaatio, pysäköinninvalvonta, sähköautot, yhteiskäyttöautot ja -pyörät sekä keskitetyn, rakenteellisen pysäköinnin edistäminen. Pysäköintilinjaukset tarkistetaan ja päivitetään määrävälein, jotta ne vastaavat parhaalla mahdollisella tavalla sekä tämän päivän että tulevaisuuden tarpeisiin.*

*Sipoon kunnanhallitus hyväksyi Sipoon pysäköintilinjaukset 23.11.2020.*

*Lisätietoa hankkeesta löytyy kunnan nettisivuilta: [www.sipoo.fi/kadut-ja-viheralueet/liikenne/pysakointilinjaukset/](http://www.sipoo.fi/kadut-ja-viheralueet/liikenne/pysakointilinjaukset/)*



# Yleiskaavoitus

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

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

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

Tulevalla kaavoitusohjelmakaudella tulee strategian linjausten mukaisesti ajankohtaiseksi koko kunnan yleiskaavan päivittäminen. Ennen työn virallista käynnistämistä tullaan arvioimaan, missä laajuudessa ja minkä sisältöisenä päivitystyö tehdään.



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025.

## 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.

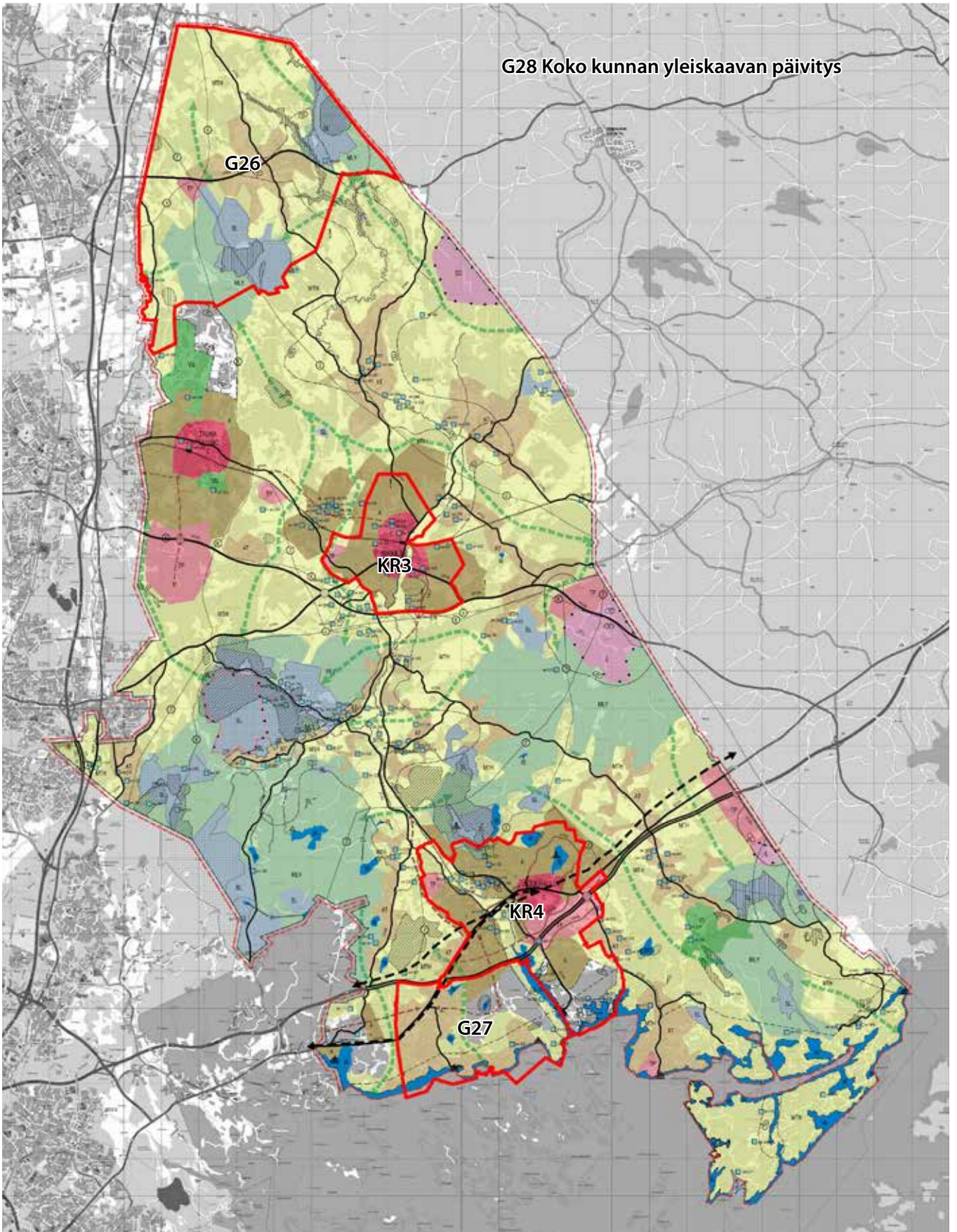
Sipoon yleiskaava 2025 nähdään osin vanhentuneeksi, joten se tullaan päivittämään tarvittavilta osin kaavoitusohjelmakaudella 2021–2025.

Ensiksi määritellään, missä laajuudessa ja minkä sisältöisenä päivitystyö tehdään sekä ohjelmoidaan työ tarkemmin. Yhtenä vaihtoehtona tutkitaan mahdollisuutta tehdä teema-kohtainen yleiskaavan päivitys. Osana koko kunnan yleiskaavan tarkistustyötä tehdään Myyras–Viirilän alueen maankäytön tarkastelu.

Yleiskaavan tarkistustyö katsotaan kunnan yleiskaavatasoisista töistä tärkeimmäksi ja sen laadintaa priorisoidaan näin tarvittaessa muiden yleiskaavatasoisten hankkeiden edelle.

Jarkko Lyytinen, Marja Pelo ja Suvi Kaski

G28 Koko kunnan yleiskaavan päivitys



Kaavoitusohjelman mukaiset yleiskaavahankkeet kartalla. Pohjakartta: Sipoon yleiskaava 2025.

# Osayleiskaavoitus ja kaavarungot

## G18 Eriksnäsin osayleiskaava

### -> KR4 Söderkullan alueen kaavarunko

Eriksnäsin osayleiskaava-alue sijoittuu eteläiseen Sipooseen, Söderkullan taajaman ja Porvoon moottoritien eteläpuolelle. Alueen kehittäminen on organisoitu Sipoon kunnan ja alueen suurimman maanomistajayhteisliittymän kanssa. Osayleiskaavatasoisen tarkastelun laatiminen alueelle on osa tätä ns. aluekehityshanketta. Päivitysteiden tavoitteiden mukaisesti, aluetta on tarkoitus kehittää merellisenä omakotivaltaisena asuinalueena. Samalla tutkitaan yleiskaavan mukaista venesataman sijoittamista alueelle.

Korjattu osayleiskaavaehdotus oli nähtävillä 12.1.–4.3.2015. Alueen muuttuneiden kehittämistavoitteiden ja lähtötietojen pohjalta Eriksnäsin yleispiirteinen maankäytön kehittämistä koskeva suunnitelma on päätetty tehdä yhdessä muun Söderkullan alueen maankäytön yleispiirteinen kehittämissuunnitelman kanssa, oikeusvaikutteisen osayleiskaavan sijaan kaavarunkomuotoisena tarkasteluna. Kaavarungon on tavoitteena 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. Eriksnäsin asemakaavoitettavan alueen laajuus tullaan määrittelemään tarvittavilta osin tänä vuonna käynnistyvässä yleiskaavan tarkistustyössä.

Söderkullan alueen kaavarunko on tavoitteena laatia vuosina 2023–2025.

*NN ja Jarkko Lyytinen*

## G22 Sibbesborgin osayleiskaava

### -> KR4 Söderkullan alueen kaavarunko

Etelä-Sipooseen Söderkullan ympäristöön on ollut laadinnassa asemakaavoitusta ohjaava osayleiskaava vuodesta 2012 alkaen. Kaava-alueeseen ja aluekokonaisuuteen liittyy kiinteästi Eriksnäsin osayleiskaava-alue ja suunnitelma.

Sibbesborgin osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä 12.1.–4.3.2015 välisenä aikana. Saadun palautteen pohjalta on tehty lisäselvityksiä koskien luontoa ja viheralueita, liikennettä sekä suunnitteluratkaisun seudullisia vaikutuksia. Merkittävin suunnitteluratkaisuun vaikuttanut muutos on ollut itämetron jatkeen seudullisen ja maakunnallisen suunnittelun päättyminen Majviktiin, minkä takia kaavaratkaisua on ollut

tarpeen muuttaa niin, että alueen kehittäminen tukeutuu bussiliikenteen varaan. Suunnitteluratkaisussa on nähty kuitenkin tarpeelliseksi varautua ohjeellisella merkinnällä raideliikenteeseen moottoritien liikennekäytävässä. Alueen kehittämisen pohjana toimivan joukkoliikennemuodon uudelleen määräytyminen on heijastunut myös kaava-alueen asukasmäärän kokonaismitoitukseen, sitä merkittävästi vähentäen.

Sibbesborgin osayleiskaavatyötä on päätetty jatkaa tulevaisuudessa oikeusvaikutteisen osayleiskaavan sijaan kaavarunkomuotoisena tarkasteluna yhdessä, alueeseen tiiviisti kytkeytyvän Eriksnäsin alueen kanssa. Kaavarungon on tavoitteena 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 vuosina 2019–2020 työstettyä Sibbesborgin alustavaa osayleiskaavaehdotusta. Maankäytön ratkaisuja tullaan kuitenkin joltain osin päivittämään vastaamaan muuttuneita tavoitteita sekä aluevarausmerkintöjä yleispiirteistetään mahdollistamaan paremmin muuttuvat tulevaisuuden kuvat. Söderkullan asemakaavoitettavan alueen laajuus tullaan määrittelemään tarvittavilta osin tänä vuonna käynnistyvässä yleiskaavan tarkistustyössä.

Sibbesborgin kaavarunko on tavoitteena laatia vuosina 2023–2025.

*NN ja Jarkko Lyytinen*

### **Kaavarungot**

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

## 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 määrittellä rakennusoikeuden mitoitus. Rakennusoikeudet osoitetaan kiinteistökohtaisesti pohjautuen kaavatyössä laadittavaan mitoitustaulukkoon/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. Päivitetyt suunnitteluperiaatteet koskivat erityisesti kaavan kokonaismitoitusta, kaavan mahdollistamaa kaksiasuntoisuutta ja sivuasuntoja, kaavassa käytettyä poikkileikkausajan-kohtaa sekä MRL:n 44 §:n soveltamista. Päivitetyt suunnitteluperiaatteet hyväksyttiin maankäyttöjaostossa ja kunnanhallituksessa huhtikuussa 2020.

Saatujen lausuntojen ja muistutusten sekä päivitettyjen, kunnanhallituksessa hyväksytyjen suunnitteluperiaatteiden pohjalta on tavoitteena seuraavaksi laatia korjattu osayleiskaavaehdotus, joka tullaan asettamaan uudelleen nähtäville.

*Jarkko Lyytinen ja Suvi Kaski*

## 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 mitoitusmenetelmää. Vuoden 2019 aikana käytyjen viranomaisneuvotteluiden ja tehtyjen lähtöietoselvitysten pohjalta, on kaavatyön tavoitteisiin ja sisältöön tullut kuitenkin olennaisia muutostarpeita. Gumbostrand–Västerskogin alueen katsotaan poikkeavan etenkin olevan rakenteen tiiviyden osalta monista muista sipoolaisista kyläalueista. Siten alueen merkittävä täydentäminen haja-asutuksen

keinoin, esimerkiksi hyödyntämällä Pohjois-Paippisten osayleiskaavatyön yhteydessä kehitettyä edullisuusvyöhykepohjaista mitoitusmenetelmää, ei ole osoittautunut ELY:n näkökulmasta mahdolliseksi eikä alueen tarpeisiin nähden riittäväksi suunnittelun taakoksi. Näin ollen kunnanhallituksen 6.2.2018 § 37 tavoitteita koskevan päätöksen mukaisia suunnitteluperiaatteita ja -tavoitteita on tarpeen päivittää. Vuorovaikutusta ja yhteistyötä asukkaiden kanssa jatketaan.

Kaavatyön edetessä on katsottu tarpeelliseksi muuttaa myös Gumbostrand–Västerskogin osayleiskaavan aluerajausta 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 laatia seuraavaksi kaavatyötä koskevat päivitettyt suunnitteluperiaatteet ja -tavoitteet ja viedä ne kunnanhallituksen hyväksyttäväksi. Tämän jälkeen laaditaan kaavaluonnos, joka asetetaan nähtäville vuorovaikutuksen käymiseksi.

*NN, Jarkko Lyytinen ja Suvi Kaski*

## KR3 Nikkilän kaavarunko

Nikkilän kaavarunko pohjautuu maankäyttöjaoston 11.5.2016 hyväksymään Nikkilän kehityskuvaan. Tärkeänä Nikkilän kehittämisen lähtökohtana on henkilöjunaliikenteen käynnistyminen Kerava–Nikkilä-raatoisuudella. Kaavarunko konkretisoi kehityskuvan tavoitteita ja muodostaa asemakaavoitusta ohjaavan kokonaiskuvan Nikkilän maankäytön tulevaisuudesta. Tarkastelualueen asukasmitoitus perustuu kehityskuvassa esitettyyn kasvutavoitteeseen, jonka mukaan Nikkilän asukasmäärä on vuoteen 2035 mennessä kasvanut noin 10 000 asukkaaseen.

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

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

Kaavarunkoehdotus oli nähtävillä 15.1.–15.2.2021. Saadun palautteen pohjalta kaavarunkoa korjataan tarpeellisilta osin, jonka jälkeen se viedään kunnanhallituksen hyväksyttäväksi asemakaavoitusta yleispiirteisesti ohjaavaksi suunnitelmaksi.

*Dennis Söderholm*



# Kerava–Nikkilä-radän avaaminen henkilöliikenteelle (KeNi-rata)

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

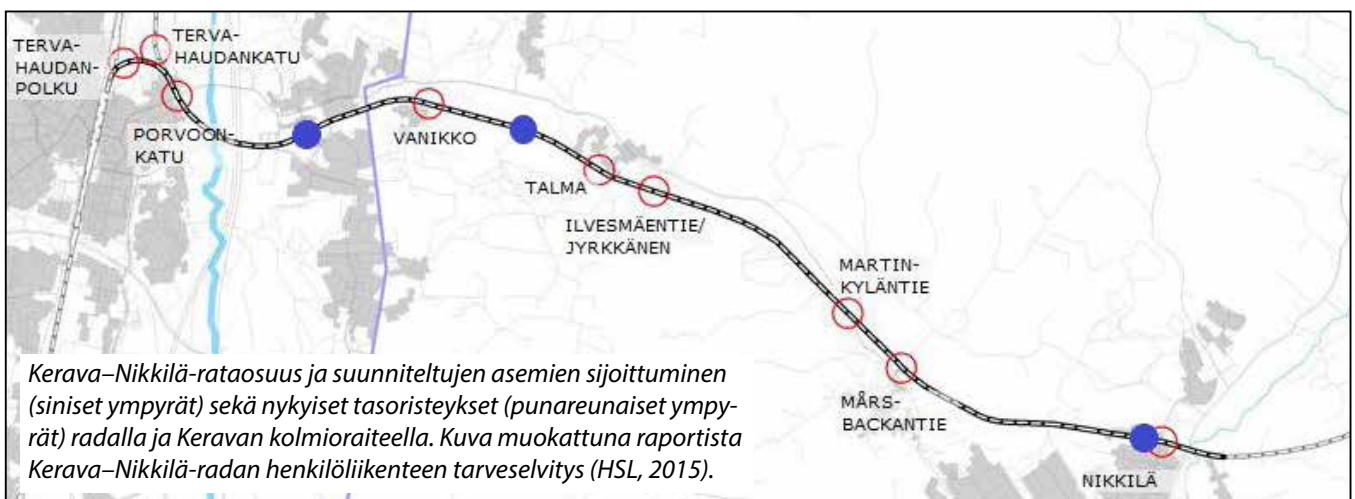
Noin 10 km pitkän Kerava–Nikkilä-radän avaaminen henkilöliikenteelle on osa Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) -sopimusta vuosille 2020–2031. Sopimuksen mukaisesti seutu on sitoutunut edistämään Kerava–Nikkilä-radän avaamista henkilöjunaliikenteelle, jos alueelle saadaan riittävästi asukkaita. Sipoon kunta, Keravan kaupunki ja HSL vievät hanketta yhdessä eteenpäin ja pyrkivät varmistamaan investoinnille rahoituksen. Kertainvestoinnin radan käyttöön ottamiseksi henkilöliikenteeseen on arvioitu olevan noin 31 miljoonaa euroa, mikä on pieni ratainvestointi ja jakautuisi kuntien ja valtion kesken. KeNi-radalla investointikustannukset ovat seudulliseksi liikennehankkeeksi suhteellisen pienet. Kuntien skenaariossa KeNi-radalla henkilöjunaliikenteen käynnistäminen olisi nettokustannuksiltaan vuonna 2030 yhtä edullinen kuin bussiin perustuva järjestelmä. Tehdyn mallinnuksen perusteella asukkaiden palvelutason katsotaan olevan raideliikenteeseen perustuvassa järjestelmässä oleellisesti parempi kuin bussiin perustuvassa järjestelmässä. Saman mallinnuksen mukaan julkisen liikenteen käyttö alueella olisi kasvanut vuonna 2030

suhteellisesti noin 50 %:a nykyisestä ja CO<sub>2</sub>-päästöt olisivat noin 500 tonnia/v. nykyistä pienempiä. Vuoden 2030 jälkeen KeNi-radalla hyödyt vain kasvavat nopeasti suhteessa muihin vaihtoehtoihin.

Tällä hetkellä Kerava–Nikkilä-radalla liikennöi tavaraliikennettä noin 5–7 junaa/vrk ja kesäisin radalla on museoliikennettä. Henkilöjunaliikenne voidaan hoitaa esimerkiksi siten, että Keravan ja Nikkilän välillä liikennöi ruuhka-aikoina 20 minuutin ja ruuhka-ajan ulkopuolella 40 minuutin välein heilurijuna, joka tarjoaa Keravalla vaihtoyhteyden pääradan juniin. Matka-aika Kerava–Nikkilä-välillä olisi 11 minuuttia, ja kokonaismatka-aika Nikkilä–Helsinki olisi 36–37 minuuttia.

Henkilöliikenneyhteys mahdollistaa tulevien asemaseutujen maankäytön kehittämisen – kyse onkin ennen kaikkea Sipoon Nikkilän ja Talman sekä Keravan Ahjon maankäyttöhankkeista. Radan liikennöinti on mahdollista aloittaa vuoteen 2030 mennessä, ja se on yhteiskuntataloudellisesti kannattavaa, mikäli maankäyttö kehittyy Sipoon ja Keravan ennusteiden mukaisesti. Sipoon kasvu oli vuonna 2020 ennakkotietojen mukaan 2,5 %, kuntaan tuli 523 uutta asukasta. Myös vuonna 2019 Sipoo kasvoi lähes 500 asukkaalla, 2,4 %. Sipoon viime vuosien kasvu onkin ollut KeNi-hankkeen yhteydessä laadittujen väestö- ja kasvuennusteiden mukaista, ja on luonut näin osaltaan edellytyksiä henkilöraideliikenteen käynnistämiseen.

Vuosien 2021–2022 aikana tullaan laatimaan KeNi-rataa koskeva aluevaraus selvitys Sipoon kunnan, Keravan kaupungin ja Väyläviraston yhteistyönä. Aluevaraus selvityksen on tarkoitus linjata ja viitoittaa radan ja asemaseutujen toteutus ratkaisuja, ja se toimii pohjana tulevaisuudessa tehtävälle varsinaiselle ratasuunnitelmalle.



# Asemakaavoitus

Asemakaava laaditaan alueiden käytön yksityiskohtais-  
ta järjestämisestä, rakentamista ja kehittämistä varten.  
Asemakaavassa määrätään mihin tarkoituksiin aluetta  
voi käyttää ja kuinka paljon saa rakentaa.

Sipoossa asemakaavoituksen keskeisenä tavoitteena on  
kaavoitusohjelmakaudella 2021–2025 luoda edellytyk-  
set henkilöjunaliikenteen käynnistymiselle Kerava–Nik-  
kilä-rataosuudella kaavoittamalla riittävästi monipuo-  
lista asuinkaavavarantoa tulevien asemien läheisyyteen.  
Lisäksi tavoitteena on kehittää taajamakeskuksia sekä  
lisätä omakoti- ja yritystonttien tarjontaa.

Ajatuksena on kehittää Nikkilää, Talmaa ja Söderkul-  
laa asemakaavoituksen keinoin pikkukaupunkimaisiksi,  
keskenään omaleimaisiksi, monipuolisiksi, ja toiminnoil-  
taan sekoittuneiksi taajamiksi.

## Sipoon elinkeinojen kehitys

Sipoon elinkeinoelämän kasvumahdollisuuksia  
halutaan parantaa kaavoituksella. Yrityselämän  
tarpeisiin erityisen soveltuvia alueita (mm. Sibbes-  
borgin liikealue sekä Bastukärren alue) tullaan laa-  
jentamaan. Palveluyritysten mahdollisuuksia toi-  
mia Sipoossa halutaan myös tukea mm. tekemällä  
yhteistyötä rakennusliikkeiden kanssa.



# Nikkilä



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

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

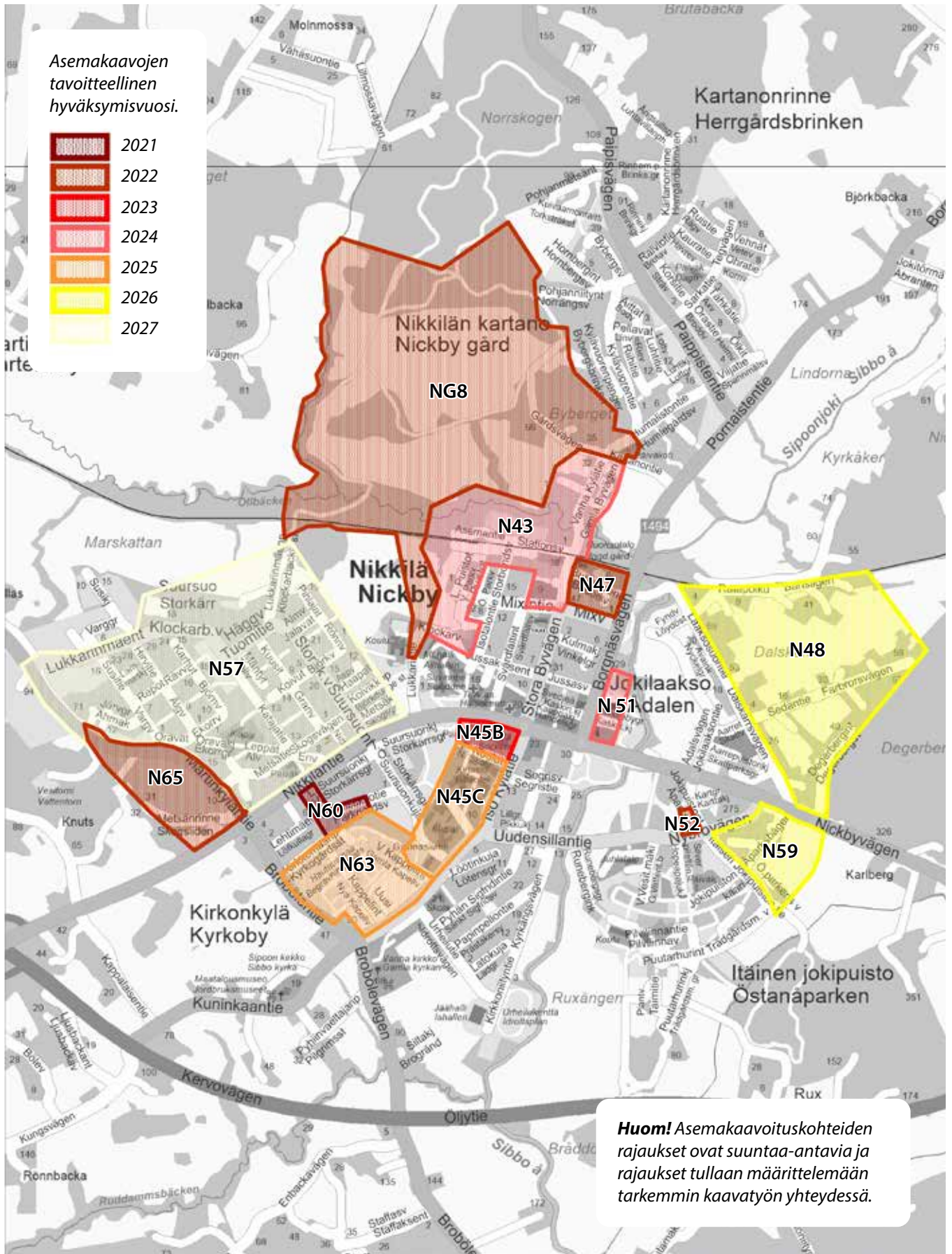
*Asemanseltu, vanhan Kuntalan kortteli, Ison Kylätien varsi sekä Nikkilän kartanon alue ovat kehityksen painopisteitä tulevalle kaavoitusohjelmakaudella.*

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

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

*Nikkilän kartanon alueen asemakaava (NG8) on Sipoon keskeisimpiä tulevien vuosien kehittämishankkeita. Se on monimuotoinen asumisen ja palveluiden alue noin 3000 uudelle asukkaalle. Kartanon alueen myötä luodaan edellytykset Nikkilän taajamakeskuksen laajentumiselle radan pohjoispuolelle ja henkilöjunaliikenteen avaamiselle. Kartanon alueen päätavoite on klassinen, viihtyisä kulttuurihistoriallinen pikkukaupunki osana vanhaa kulttuuriympäristöä. Alue tarjoaa monimuotoista ja vaihtelevaa asumista sekä uusiakin talotyypppejä. Alueella on hyvät yhteydet, Nikkilän tuleva asema on hyvin saavutettavissa, ja alue on kytketty Nikkilän keskusta vaivattomasti myös kävellen ja pyöräillen.*





### N43 Nikkilän asemanseutu

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

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

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö vuoden 2022 syksyllä, kun KeNi-radon aluevaraus selvitys 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.

Ennen kaavatyön käynnistämistä pyritään hakemaan alueen toteutukseen yhteistyökumppani mahdollisesti kilpailumenettelyllä, jonka pohjalta kaavatyön lähtökohdat täsmentyvät. Alueelle vuonna 2016 laadittu viitesuunnitelma on päivitetty vuonna 2020 ja toimii alueen suunnittelun pohjana.

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö vuoden 2021 syksyllä.

*Jarkko Lyytinen ja Pieta Kupiainen*

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

### N45C Nikkilän Y-korttelit

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

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

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö vuoden 2023 syksyllä.

*Dennis Söderholm*

### 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 toiminnan jatkuminen mahdollistetaan nykyisellään niin pitkään kuin toiminnalle on korvaava sijoituspaikka käytössä noin 10 vuoden kuluessa.

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö keväällä 2021.

*Dennis Söderholm*

### N48 Laaksosuontien itäpuoli

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

Kaavatyötä koskee Laaksosuontien itäreunaan rajoitettujen kiinteistönomistajien vuonna 2011 jättämä kaavoitusaloite. Alueen asemakaavoitus edellyttää joko kunnan maanhankinnan onnistumista alueella tai kaavoituksen käynnistämissopimuksien tekemistä yksityisten maanomistajien kanssa.

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö alkuvuodesta 2024.

*Pieta Kupiainen*

## N51 Nikkilän kauppakortteli

Kaavatyöllä tutkitaan uuden liikerakentamisen ja alueen nykyisten toimintojen kehittämisen mahdollisuuksia alueella.

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö alkuvuodesta 2023.

*Jenny Hölttä ja Pieta Kupiainen*

## N52 Sipoon Jokilaakson K 5063

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

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö vuoden 2021 syksyllä.

*Birgitta Smeds ja Suvi Kaski*

## N57 Suursuo

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

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö vuonna 2025.

*Dennis Söderholm*

## 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.

Kaavatyö on tarkoitus käynnistää vuonna 2024.

*Dennis Söderholm*

## N60 Oikopolku

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

Tavoitteena on saada kaava hyväksyttäväksi vuonna 2021.

*Jani Ylimäki*

## N63 Seurakunnan hautausmaan laajennus

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

Kaavatyö on tarkoitus käynnistää vuonna 2024.

*Jani Ylimäki*

## N65 Metsärinne

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

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö vuoden 2021 keväällä.

*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 3 000 asukkaalle.

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

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 15.1.–15.2.2021. Seuraavaksi laaditaan kaavaehdotus, joka on tavoitteena asettaa nähtäville syksyllä 2021.

*Dennis Söderholm*

Nikkilän asemakaavojen tavoitteellinen eteneminen.

Kaava-tunnus	Kaavan nimi	Aloitus-vuosi	2021	2022	2023	2024	2025	Hyväksymis-vuosi
N43	Asemanseutu	2022		■	■	■		2024
N45B	Kuntalan kortteli	2021	■	■	■			2023
N45C	Nikkilän Y-korttelit	2023			■	■		2025
N47	Asemansillan korttelit 1012 ja 1032	2021	■	■				2022
N48	Laaksosuontien itäpuoli	2024				■	■	2026
N51	Nikkilän kauppakortteli	2023			■	■		2024
N52	Sipoon Jokilaakson K 5063	2021	■	■				2022
N57	Suursuo	2025					■	2027
N59	Jokipuiston kulma	2024				■	■	2026
N60	Oikopolku	2020	■					2021
N63	Seurakunnan hautausmaan laajennus	2024				■	■	2025
N65	Metsärinne	2021	■	■				2022
NG8	Nikkilän kartanon keskus	2020	■	■				2022



*Nikkilän kartanon alueesta tavoitellaan vehreää ja viihtyisää pikkukaupunkimaista taajamanosaa, joka tarjoaa monimuotisia ja vaihtelevia asumisen muotoja. Kaavaluonnosratkaisun pohjalta toteutettu viistoilmakuvasovite © Tietoa Finland Oy.*

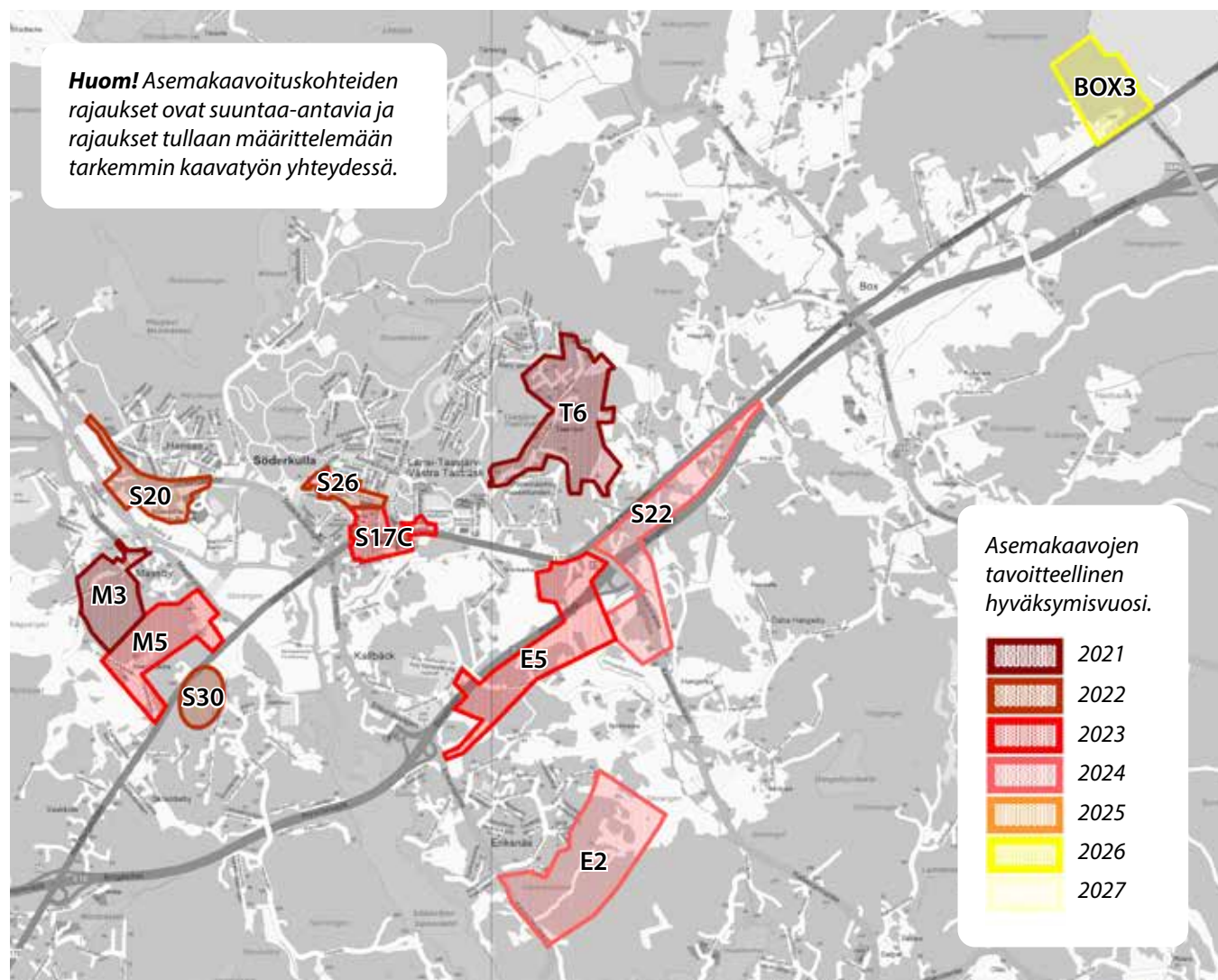
## Söderkulla ja Box

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

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

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

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



**Söderkullan, Eriksnäsän ja Boxin asemakaavoituskohteet** kaavoitusohjelmakaudella 2021–2025.

## S17C Söderkullan keskusta

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

Kaavatyön yhteydessä tullaan 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. Tilanne on syntynyt jo poistuneen HELI-ravarauksen vuoksi.

Kaavatyön pohjaksi on laadittu vuosina 2020–2021 Söderkullan keskustan viitesuunnitelma (Avarrus arkkitehdit Oy). Kaavatyö kuulutettiin vireille 30.1.2020.

Kaava-alueesta irrotettiin omaksi kokonaisuudeksi Uuden Porvoontien (mt 170) ja Söderkullantien kiertoliittymän rakentamiseen varattava alue. Tämä Söderkullantien, Uuden Porvoontien ja Eriksnäsintien risteyksen kattava kaava (kaava S17E) oli ehdotuksena nähtävillä 8.2.–12.3.2021, ja on seuraavaksi tarkoitus viedä hyväksyttäväksi.

Lisäksi kaava-alueesta on erotettu omaksi kokonaisuudeksi Opintien viereiset korttelialueet käsittävä kokonaisuus (S26), jonka kaavoitusta viedään eteenpäin nopeammalla aikataululla kuin muun Söderkullan keskustan suunnittelua.

*Pieta Kupiainen*

## S20 Söderkullan kartanon asuinalue

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

Asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 25.2.–27.3.2019. Saatujen lausuntojen ja tehtyjen selvitysten pohjalta kaavaratkaisua on ollut tarpeen muuttaa selvästi aikaisempaa pienimuotoisemmaksi, omakoti-alueeksi. Tavoitteena on saada kaavaehdotus nähtäville loppuvuodesta 2021.

*Jarkko Lyytinen*

## 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.

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö vuonna 2023.

*Pieta Kupiainen*

## S26 Opintie

Kaava-alue on erotettu omaksi kokonaisuudeksi Söderkullan keskustan kaava-alueesta (S17C). Kaavatyössä tutkitaan Opintien alueen asuinrakentamisen mahdollisuuksia koulu- ja päiväkotitoimintojen alueelta siirtymisen myötä. Kaavaratkaisussa ja alueen toteutuksen vaiheistuksessa huomioidaan alueella sijaitsevan liikuntasalin ja päiväkodin käyttötarpeet ja toiminta siihen saakka, kunnes niille on toteutettu korvaavat tilat.

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

Tavoitteena on saada kaavaluonnos nähtäville vuoden 2021 aikana.

*Pieta Kupiainen*

## S30 Joensuun tila

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

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

*Jarkko Lyytinen ja Jenny Hölttä*

## T6 Taasjärven itäpuoli

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

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 29.10.–30.11.2020. Tavoitteena on saada kaavaehdotus nähtäville syksyllä 2021.

*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 kesällä 2021 ja kaava edelleen hyväksyttäväksi vuoden 2021 lopussa.

*Jenny Hölttä ja Jarkko Lyytinen*

### **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).

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö loppuvuodesta 2021.

*Jenny Hölttä ja Jarkko Lyytinen*

### **E2 Eriksnäs II**

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

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

Tavoitteena on käynnistää päivitettyjen tavoitteiden pohjalta tehtävä asemakaavatyö resurssien puitteissa vuonna 2022.

*Jarkko Lyytinen ja Jenny Hölttä*

### **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, kunta kaavoittaa pääosin vain omistamiaan maita.

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö syksyllä 2021.

*Jani Ylimäki*

### **BOX3 Boxin työpaikka-alueen laajennus**

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

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö vuonna 2024.

*Jani Ylimäki*





## Talma ja Bastukärr

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

Talma sijoittuu yhdyskuntarakenteen näkökulmasta keskeisesti ja luonnonoloiltaan hienoon metsäiseen luonnonympäristöön. Alueella on erinomaiset ulkoilupalvelut jo nyt: talviurheilu-, golf- ratsastus- ja ulkoilumahdollisuudet mahdollistavat aktiivisen, liikkuvan ja ulkoilevan elämän. Omaleimaista brändiä luo tulevaisuudessa myös perinnerakentamisen pientaloalue (TM1). Talmosta on tarkoitus kasvaa eräänlainen alppikylä pienoiskoossa. Talmassa tuot rakkaimmat harrastuksesi kotiovelle; Pientalovaltaisella ja pääosin puutaloista koostuvalla alueella pääset kotiovelta ladulle, laskettelukeskukseen tai vaikka hevosen selkään. Luonto on Talmassa kukkulaista ja elävää, harrastamiseen erityisen houkuttelevaa.



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

### 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.

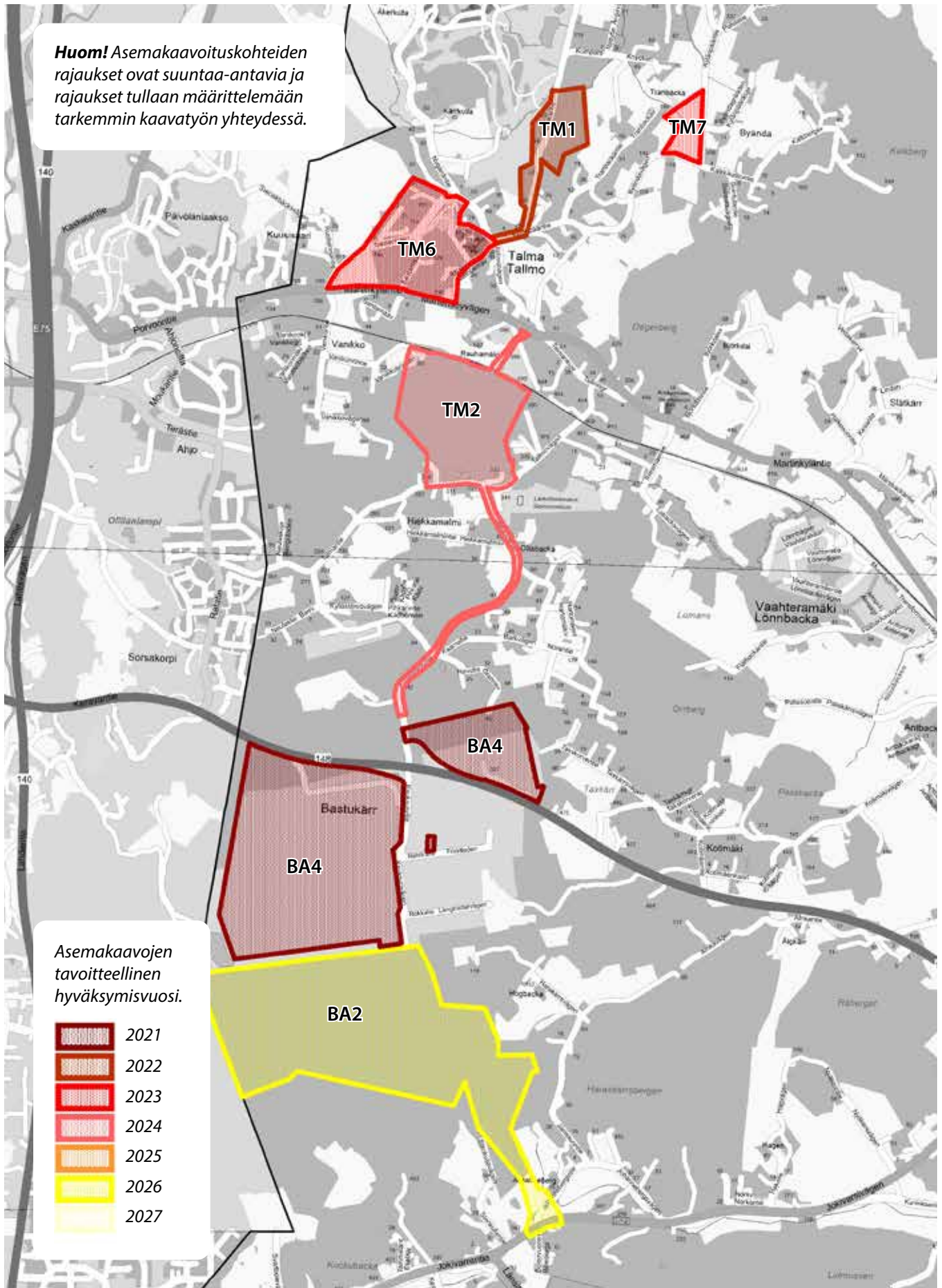
Osana kaavatyötä tarkastellaan myös kunnan omistamaan maa-alueeseen ja Laaksotiehen rajautuvien kiinteistöjen omakotirakenteen täydentämismahdollisuuksia Talman osayleiskaavaratkaisun mukaisesti. Lisäksi kaava-alue kattaa Laaksotien ja Kylänpääntien alueet siten, että asemakaava-alueelta saadaan toteutettua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

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

Kaavatyö kuulutettiin vireille 25.2.2021. Tavoitteena on saada kaavan valmisteluaineisto nähtäville syksyllä 2021.

Jenny Hölttä

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



Talman ja Bastukärriin asemakaavoituskohteet kaavoitusohjelmakaudella 2021–2025.

## TM2 Talman keskustan eteläosa

Suunnittelualue 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 pääkokoojajakadun toteuttaminen.

Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 3.6.–23.8.2019. TM 2-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 vuonna 2022, KeNi-radon aluevaraus selvityksen valmistumisen jälkeen.

*NN ja Suvi Kaski*

## 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 koulu- ja päiväkotitoimintojen kehittäminen ja laajentaminen nykyisten koulu- ja päiväkotitonttien alueella ja niiden läheisyydessä. Talmankaaren pohjoispuolista aluetta on tarkoitus kehittää omakotipainotteisena alueena, olevaa rakennetta täydentäen. Osana kaavatyötä Talmankaari osoitetaan katualueeksi ja sille varataan riittävät tilat mm. jalankulkuyhteyttä varten.

Kaavatyö on tavoitteena käynnistää syksyllä 2021.

*NN ja Jarkko Lyytinen*

## TM7 Karlsgård siirtolapuutarha

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa noin 50 erillisen pienviljelymökkin siirtolapuutarhakokonaisuuden toteuttaminen Talmassa sijaitsevalla noin 10 hehtaarin Karlsgård-tilalla (753-421-1-122). Kaavatyö perustuu maanomistajan tekemään kaavoitusaloitteeseen. Ennen kaavatyön käynnistämistä tulee tehdä kunnan ja maanomistajan välinen kaavoituksen käynnistämissopimus.

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö vuoden 2022 alussa. Kunnan kaavoittaja ohjaa maanomistajan palkkaaman konsultin tekemää kaavatyötä.

*NN ja Suvi Kaski*

## BA2 Bastukärr II

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

Bastukärr II -kaavaluonnos oli nähtävillä 13.9.–12.10.2012. Tämän jälkeen alueelle on tehty lainmukainen YVA-selvitys (Ramboll Oy, 2017). Tarkoituksena on jatkaa kaavatyötä vuonna 2022 laadittuja selvityksiä hyödyntäen ja päivittäen.

*Jani Ylimäki ja Jarkko Lyytinen*

## BA4 Bastukärrin asemakaavamuutos 2

Bastukärrin 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.

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö keväällä 2021.

*Jarkko Lyytinen ja Birgitta Smeds*

Talman ja Bastukärrin asemakaavojen tavoitteellinen eteneminen.

Kaava-tunnus	Kaavan nimi	Aloitus-vuosi	2021	2022	2023	2024	2025	Hyväksymis-vuosi
TM1	Puu-Talma	2020	—————	—————				2022
TM2	Talman keskustan eteläosa	2017	— — —	— — —————				2024
TM6	Talmankaari	2020		—————	—————			2023
TM7	Karlsgård siirtolapuutarha	2022		—————	—————			2023
BA2	Bastukärr II	2011	— — —	— — —	— — —	—————	—————	2026
BA4	Bastukärrin asemakaavan muutos 2	2021	—————					2021



Puu-Talman aluetta on tavoitteena kehittää perinnekylä-periaatteiden mukaisesti siten, että alueelle on mahdollista siirtää vanhoja hirsirakenteisia asuin- ja sivurakennuksia tai rakentaa uusia rakennuksia perinteisin menetelmin ja esikuvin. Ideakuva Talman Laaksotien varteen rakentuvasta perinnekylästä © Oy Arkkitehdit Lång-Kivilinna & Larikka Arkitekter Ab, 2017.

# 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

### N55 Itäinen Jokipuisto

Kaavatyön tavoitteena on alueen täydennysrakennusmahdollisuuksien tutkiminen.

### N62 Åkernäs

Kaavatyön tavoitteena on tutkia työpaikka- ja asuintointojen sijoittumista alueelle.

### N64 Nikkilän korttelit 1007 ja 1009

Kaavatyön tavoitteena on tutkia alueen tiivistämisen ja täydennysrakentamisen mahdollisuuksia.

### NGx Paippistentien omakotitontit

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

### 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.

## Talma

### TM4 Hietala

Kaavatyön tavoitteena on tutkia mahdollisuuksia sijoittaa alueelle omakotivaltaista pientalorakentamista.

### TM5 Terästien jatke

Kaavatyön tavoitteena on sijoittaa alueelle monipuolista asuinrakentamista Talman osayleiskaavarakentamisen mukaisesti.

### BA5 Bastukärr pohjoinen laajennus

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

## Söderkulla

### S25 Sipoonlahdenrannan laajennus + liittymäalue

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

### S27 Söderkullan keskustan eteläosat

Kaavatyön tavoitteena on tutkia Söderkullan keskustan alueen laajentamismahdollisuuksia.

## S28 Hiekkamäentien pohjoisosa

Kaavatyön tavoitteena on tutkia mahdollisuuksia sijoittaa alueelle kerrostalorakentamista.

## E4B Hangelbyträsketin puutarhakylä

Kaavatyöllä on tarkoitus tutkia mahdollisuuksia sijoittaa alueelle puutarhakylä, jossa sijaitisi arviolta 170 noin 600–1000 m<sup>2</sup>:n kokoista vuokratonttia mökkeineen sekä tukipalveluineen (mm. huoltorakennukset, yhteissauna ja pysäköintialue).



*Söderkullan Massbyn alueelle rakentuu tulevaisuudessa omakotivaltainen asuinalue. Katunäkymävisualisointi alueelta © Lundén Architecture Company.*

# Ranta-asemakaavat

Asemakaavasta, jonka tarkoituksena on järjestää pääasiassa loma-asutusta ranta-alueelle, käytetään nimitystä ranta-asemakaava. Kaavassa annetaan yksityiskohtaiset määräykset loma-asutuksen ja alueen muun käytön järjestämisestä ranta-alueella. Ranta-asemakaava on ainoa kaava, jonka maanomistaja voi laatia.

Ennen ranta-asemakaavan laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan (MRL 74 §). Myös kunta voi laatia ranta-asemakaavan. Ranta-asemakaava vastaa muodoltaan asemakaavaa, mutta asemakaavassa kunnalle syntyviä velvoitteita ei ranta-asemakaava suoraan tuota. Ranta-asemakaavan hyväksyy kunta.



Ranta-asemakaavoituskohteet. Kaavoituskohteiden rajaukset ovat suuntaa-antavia ja rajaukset tullaan määrittelemään tarkemmin kaavatyön yhteydessä.

## RA6 Löparö

Kaavatyöllä tutkitaan mahdollisuuksia muuttaa ranta-asemakaavaa vastaamaan paremmin nykyisiä loma-asumisen tarpeita.

Ahlman Arkkitehdit Arkitekter  
Marcus Ahlman, puh. 020 757 9915  
marcus(at)ahlmanark.fi

## RA7 Norrkullalandet

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa matkailu- ja virkistyskäytön kehittäminen saarella.

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

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



# Yhteystiedot

## Maankäyttöjaosto

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

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

Jaoston sihteerinä toimii hallintosihteerinä Paulina Maja.

## Kehitys- ja kaavoituskeskus

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

Keskuksen tehtäviin kuuluvat erityisohjelmien luominen, pitkän aikavälin suunnittelu, matkailu- ja elinkeinoasiat, kunnan työllisyyden kehittämiseen liittyvät asiat, joukkoliikenne, kaavoitus-, maankäyttö-, tontinmyynti-, kiinteistönmuodostus- ja mittausasiat.

Ajantasaiset yhteystiedot löytyvät kunnan nettisivuilta: [www.sipoo.fi/palvelu/kehitys-ja-kaavoituskeskuksen-yhteystiedot/](http://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).

### **Kaavoja 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.*





#### *JULKAISUN TIEDOT*

*Julkaisija: Sipoon kunta, kehitys- ja kaavoituskeskus*

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

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

*Kuvat: Sipoon kunta*

*Taitto ja toimitus: Suvi Kaski*

*Kannen havainnekuva: Katunäkymä Itä-Taasjärven kaava-alueelta © MUUAN Oy.*