

Valmistelija / Beredare: yleiskaavoittaja/generalplanläggare Jani Arponen, jani.arponen(at)sipoo.fi; kaavoituspäällikkö/planeringschef Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen(at)sipoo.fi

### **Yleiskaavan rakennemallityön tausta**

Sipoon uusi yleiskaava 2050 on koko Sipoon kattava maankäytön ja liikenteen yleispiirteinen suunnitelma. Yleiskaavalla kerrotaan kunnan maankäytön ja yhdyskuntarakenteen kehittämisen tavoitetta ja ohjataan kunnan maankäytön kehitystä. Yleiskaavalla sovitetaan yhteen eri toimintoja, kuten asumista, palveluita, liikenneverkkoa ja työpaikkoja ja viheralueita. Sipoon uusi yleiskaava kuulutettiin vireille 15.12.2022, jolloin myös yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville. Yleiskaavan tavoitteet hyväksyttiin Sipoon kunnanhallituksen päätöksellä 27.3.2023 § 117.

Yleiskaavan rakennemallityö aloitettiin 1.7.2022 julkaisemalla tarjouspyyntö rakennemallien laatimisesta Cludia-hankintajärjestelmässä. Kolme (3) konsulttitoimistoa vastasi tarjouspyyntöön, joista vastaajista WSP Finland Oy valittiin rakennemallityön tekijäksi kokonaistaloudellisen edullisuusarvioinnin perusteella 15.9.2022. Rakennemallityö viitoittaa erityisesti yleiskaavaluonnoksen laadintaa ja sen strategisia maankäyttöratkaisuja.

### **Rakennemallin merkitys yleiskaavan kannalta**

Rakennemallin laadinta on olennainen osa Sipoon uuden yleiskaavan laatimista, ja on erittäin tärkeässä roolissa hahmoteltaessa Sipoon tulevaa yhdyskuntarakennetta ja kunnan asemaa Helsingin seudulla ja Uudellamaalla tulevaisuudessa. Rakennemallin laadinta pohjautuu Sipoon kuntastrategiaan, aiempiin tehtyihin selvityksiin sekä valtakunnallisiin ja seudullisiin maankäytön tavoitteisiin. Rakennemalli on strategisen tason alueellinen näkemys kunnan tulevaisuuden rakenteesta. Rakennemalli esitetään kartalla yleispiirteisesti ja havainnollisesti esittäen muiden muassa tulevaisuuden asumisen ja palveluiden painopistealueet sekä liikkumisen ja virkistykseen kehittämistarpeet. Rakennemalli yhdistää kunnan erilaisia kehittämissuunnitelmia ja strategioita ja ohjaa siten olennaisesti yleiskaavan laadintaa. Rakennemalli luodaan erilaisten rakennemallivaihtoehtojen kautta siten, että lopullinen rakennemalli on eri vaihtoehtojen yhdistelmä. Erilaisten rakennemallivaihtoehtojen kautta etsitään erilaisia vaihtoehtoja kunnan tulevaisuudelle, muuttuva toimintaympäristö huomioiden. Rakennemallivaihtoehdot voivat täten olla hyvinkin erilaisia ja toisistaan poikkeavia.

### **Sipoon uuden yleiskaavan rakennemallivaihtoehdot**

Sipoon uuden yleiskaavan laadintaan liittyvässä rakennemallityössä on huomioitu paitsi yleiskaavan tavoitteet, myös yleiskaavan ohjelmointityössä sekä yleiskaavan aloitusvaiheen kuntalais- ja sidosryhmäkyselyissä saatu informaatio ja palaute. Rakennemallivaihtoehtojen laadintaa varten on lisäksi kerätty laajasti Sipoon maankäytön kehitykseen liittyvää tietoa eri lähteistä sekä analysoitu yhdyskuntakehitykseen tulevaisuudessa vaikuttavia megatrendejä.

Rakennemallivaihtoehtoja on muodostettu 3 kpl, ja ne edustavat vaihtoehtoisia maankäytön kehitysmalleja Sipoolle vuoteen 2050 saakka. Kaikissa rakennemallivaihtoehtoissa esitetään tärkeimmät maankäyttömuodot ja niiden volyymit sekä tärkeimmät kehitettävät liikenne- ja muut yhteydet. Rakennemallivaihtoehtojen esittämä kehityskulku on vaiheistettu vuosien 2035 ja 2050 tilannetta vastaavaksi. Lisäksi rakennemallivaihtoehtoissa esitetään kunkin mallin mukainen väestönkehitys sekä vaikutusten arviointi kahdeksan kunnan kehitykseen vaikuttavan tekijän osalta. Rakennemallivaihtoehdot eivät sellaisenaan muodosta lopullista yleiskaavaa ohjaavaa rakennemallia, vaan niissä esitetään erilaisia mahdollisia kehityskulkuja tulevaisuuden Sipoolle.

### **Rakennemallivaihtoehtojen nähtäville asettaminen**

Rakennemallivaihtoehdot on tarkoitus asettaa julkisesti nähtäville asukas- ja muun vuorovaikutuksen käymiseksi. Päämääränä on kerätä mahdollisimman laajasti palautetta ja näkemyksiä eri rakennemallivaihtoehtoista. Saadun palautteen ja rakennemallivaihtoehtojen pohjalta on tarkoitus muodostaa yksi rakennemalli ohjaamaan Sipoon uuden yleiskaavan kaavaluonnoksen laadintaa. Rakennemallivaihtoehtoja on tarkoitus esitellä eri puolilla Sipoota järjestettävissä asukastapaamisissa. Lisäksi on tarkoitus järjestää malleihin liittyvä nettikysely tavanomaisten vuorovaikutustapojen ohella.

Esittelijä / Föredragande Vt. Yhdyskuntajohtaja / Tf. Samhällsdirektör Siren Lari

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto ehdottaa kunnanhallitukselle, että Sipoon yleiskaavan, G 28, rakennemallivaihtoehdot asetetaan julkisesti nähtäville liitteen 1 mukaisesti.

Markanvändningssektionen föreslår för kommunstyrelsen att Sibbo generalplanens, G28, strukturmodellalternativ enligt bilaga 1 läggs offentligt fram.

Esittelijän muutettu ehdotus / Föredragandens ändrat förslag

Maankäyttöjaosto ehdottaa kunnanhallitukselle, että Sipoon yleiskaavan, G 28, virkamiesvalmistelun rakennemallivaihtoehdot asetetaan julkisesti nähtäville liitteen 1 mukaisesti.

Markanvändningssektionen föreslår för kommunstyrelsen att Sibbo generalplanens, G28, tjänstemannaberedningens strukturmodellalternativ enligt bilaga 1 läggs offentligt fram.

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän muutetun ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens ändrat förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite 1 Bilaga 1 – Sipoon rakennemallivaihtoehdot – Strukturmodellalternativ för Sibbo

**Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 22.05.2023 § 167**

Esittelijä / Föredragande	Talousjohtaja / Ekonomidirektör Kivilevo Pekka
Ehdotus / Förslag	Kunnanhallitus päättää, että Sipoon yleiskaavan, G 28, virkamiesvalmistelun rakennemallivaihtoehdot asetetaan julkisesti nähtäville liitteen 1 mukaisesti.  Kommunstyrelsen beslutar att Sibbo generalplanens, G28, tjänstemannaberedningens strukturmodellalternativ enligt bilaga 1 läggs offentligt fram.
Käsittely / Behandling	
Päätös / Beslut	Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.  Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.
Liitteet / Bilagor	

## **Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 06.03.2024 § 22**

Valmistelija / Beredare: yleiskaavoittaja/generalplanläggare Miika Norppa, miika.norppa(at)sipoo.fi; vt. kaavoituspäällikkö/ tf. planläggningschef Dennis Söderholm, dennis.soderholm(at)sipoo.fi

### **Yleiskaavan rakennemallityön taustaa ja vaiheita**

Sipoon uusi yleiskaava 2050 on koko Sipoon kattava maankäytön ja liikenteen yleispiirteinen suunnitelma. Yleiskaavalla kerrotaan kunnan maankäytön ja yhdyskuntarakenteen kehittämisen tavoitetta ja ohjataan kunnan maankäytön kehitystä. Yleiskaavalla sovitetaan yhteen eri toimintoja, kuten asumista, palveluita, liikenneverkkoa ja työpaikkoja ja viheralueita.

Sipoon uusi yleiskaava kuulutettiin vireille 15.12.2022, jolloin myös yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville. Yleiskaavan tavoitteet hyväksyttiin Sipoon kunnanhallituksen päätöksellä 27.3.2023 § 117.

Rakennemallityön tarkoituksena oli viitoittaa yleiskaavaluonnoksen laadintaa ja sen strategisia maankäyttöratkaisuja. Rakennemallityö on olennainen osa Sipoon uuden yleiskaavan laatimista, ja sillä on tärkeä rooli hahmoteltaessa Sipoon tulevaa yhdyskuntarakennetta ja kunnan asemaa Helsingin seudulla ja Uudellamaalla tulevaisuudessa.

Rakennemallin laadinta pohjautui Sipoon kuntastrategiaan, aiempiin tehtyihin selvityksiin sekä valtakunnallisiin ja seudullisiin maankäytön tavoitteisiin. Rakennemallityössä huomioitiin paitsi yleiskaavan tavoitteet, myös yleiskaavan ohjelmointityössä sekä yleiskaavan aloitusvaiheen kuntalais- ja sidosryhmäkyselyissä saatu informaatio ja palaute.

Rakennemallivaihtoehtojen laadintaa varten kerättiin laajasti Sipoon maankäytön kehitykseen liittyvää tietoa eri lähteistä sekä analysoitiin yhdyskuntakehitykseen tulevaisuudessa vaikuttavia megatrendejä.

Sipoolle laadittiin kolme rakennemallivaihtoehtoa, jotka edustivat vaihtoehtoisia maankäytön kehitysmalleja vuoteen 2050 saakka. Erilaisten rakennemallivaihtoehtojen kautta etsittiin erilaisia vaihtoehtoja kunnan

tulevaisuudelle, muuttuva toimintaympäristö huomioiden. Rakennemallivaihtoehdot olivat täten hyvinkin erilaisia ja toisistaan poikkeavia.

Rakennemallivaihtoehtojen nähtävillä olosta päätettiin Sipoon maankäyttöjaostossa 10.05.2023 ja Sipoon kunnanhallituksessa 22.05.2023.

Rakennemallit olivat nähtävillä verkossa ja kunnan infopisteissä 15.6.2023–15.9.2023. Saman ajan oli avoinna verkkokysely rakennemalleista. Verkkokyselyyn vastasi 200 henkilöä. Elo- ja syyskuussa 2023 järjestettiin rakennemalliluonnoksiin liittyen asukastilaisuuksia kuntakeskuksissa, erilliset tilaisuudet nuorille ja ikäihmisille, webinaari sekä kyliin suuntautunut pop-up-kiertue. Tilaisuuksiin osallistui yhteensä 237 ihmistä. Rakennemalleista saatiin viisitoista kirjaamoon jätettyä mielipidettä asukkailta sekä kuusitoista lausuntoa viranomaisilta ja yhdistyksiltä. Verkkokyselyn vastaukset, kirjallisesti ja tilaisuuksissa annetut asukasmielipiteet sekä viranomaisilta ja yhdistyksiltä saadut lausunnot huomioitiin rakennemallisynteesin laadinnassa.

Eri rakennemalleista laadittiin saadun palautteen pohjalta syksyllä 2023 yhdistelmä. Luonnosta esiteltiin Sipoon päättäjille infotilaisuudessa 13.12.2023. Lisäksi päättäjille järjestettiin rakennemallisynteesin työpajatilaisuus 29.1.2024. Työpajassa annetut kommentit huomioitiin rakennemallisynteesin viimeistelyssä.

### **Kaavoitusprosessin vaihe**

Rakennemallivaihtoehdoista on nyt laadittu lopullinen hyväksyttäväksi menevä synteesi. Yleiskaavan rakennemallisynteesiin hyväksyminen edeltää yleiskaavaluonnoksen laadintaa.

### **Rakennemallisynteesin sisältö**

Rakennemallisynteesissä on esitetty yleispiirteisellä ja havainnollisella kartalla visio Sipoosta vuonna 2050: muun muassa tulevaisuuden asumisen, palveluiden ja työpaikkojen painopistealueet sekä liikkumisen ja virkistyksen kehittämistarpeet. Rakennemalli on strategisen tason alueellinen näkemys kunnan tulevaisuuden rakenteesta. Rakennemalli yhdistää kunnan erilaisia kehittämissuunnitelmia ja strategioita ja ohjaa siten yleiskaavan laadintaa.

Rakennemallikartalle on merkitty kolme monimuotoisten toimintojen (asuminen, palvelut, yritystoiminta ym.) taajamaa, seitsemän elävän kyläverkoston kohdetta ja yhdeksän teollisten elinkeinojen kehittämisen painopistealuetta. Myös joukkoliikenteen pääyhteydet, muut joukkoliikennedyhteydet, KeNi-rata, Östersundomin raitiotie, pyöräilyn pääyhteys ja Itäradan ohjeellinen linjaus on havainnollistettu. Kartalla on esitetty myös luonnon ja virkistyksen painopistealueet/ laajat metsäalueet, viheryhteystarpeet, kehitettävät vesistö-/virkistysyhteydet, satama-alueet ja vesistövirikistyksen/-palveluiden painopisteet sekä muita rakennetun ympäristön virkistyskohteita.

Rakennemalliin sisältyy kolme teemakarttaa: 1) kestävä asuminen ja monipuoliset elinkeinot, 2) sujuva liikkuminen ja toimivat yhteydet sekä 3) siniviherverkosto, luontoyhteydet ja virkistys, joissa on kuvattu kehittämistavoitteita tarkemmin kunkin teeman osalta.

Lisäksi rakennemallissa esitetään mallin mukainen, tavoitteellinen väestönkehitys vuoteen 2050 sekä vaikutusten arviointi kunnan kehitykseen vaikuttavan kahdeksan tekijän osalta. Kunnan kasvutavoitetta ja uuden yleiskaavan mahdollistamaa väestönkasvua tullaan tarkentamaan yleiskaavan laadinnan yhteydessä.

### **Keskeiset rakennemallisynteesiin päättäjätyöpajan (29.1.2024) jälkeen tehdyt muutokset**

- Väestönkasvun alueellista jakaumaa on muutettu siten, että ryhmän muut alueet -osuutta on kasvatettu Nikkilän, Söderkullan ja Talman kasvuosuuksien kustannuksella. Tavoitteena on mm. ollut turvata riittävä kasvu Östersundomista Majvikiin mahdollisesti 2040-luvulla rakennettavan pikaraitiotiekäytävän varrelle. Muutos ei vaaranna KeNi-radon toteuttamiselle asetettuja väestönkasvuedellytyksiä.
- Talman ja Bastukärren alueen välille on merkitty joukkoliikenteen pääyhteys.
- Pyörätelinjausmerkintää kartalla Uuden Porvoontien varrella on korjattu. Myyrakseen on merkitty kartalta puuttunut nykyinen pyöräilyn pääyhteys (Lahdentie).
- Viheralueille johtavia pyöräilyn pääyhteys -merkintöjä on muutettu niiden luonnetta paremmin kuvaaviksi viheryhteystarvemerkinnoiksi. Jälkimmäinen merkintä sisältää ajatuksen sekä ekologisesta yhteydestä että virkistysyhteydestä.
- Sipoonrantaan on lisätty satama. Satamat on lisätty liikkumiskarttaan.
- Myyraksen kylämerkinnän sijaintia kartalla on tarkistettu ja merkinnän nimeksi on vaihdettu Myyras-Viirilä.
- Sipoonjoen linjausta kartalla on korjattu.
- Rajakulmantien varrella on lisätty siellä voimassa olevassa yleiskaavassa oleva toimitila-alue. Joidenkin toimitila-alueiden merkintöjen kokoa on kasvatettu.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto ehdottaa kunnanhallitukselle, että liitteen 1 mukainen rakennemallisynteesi hyväksytään G28 Sipoon yleiskaavan valmistelun lähtökohdaksi.

Markanvändningssektionen föreslår för kommunstyrelsen att strukturmodellsyntesen godkänns enligt bilaga 1 som grund för beredningen av utkastet till G28 Generalplan för Sibbo 2050.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen teknisillä korjauksilla.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag med tekniska korrigeringar.

Liitteet / Bilagor

**Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 15.04.2024 § 104**

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus hyväksyy liitteen 1 mukaisen rakennemallisynteesin G28 Sipoon yleiskaavan valmistelun lähtökohdaksi.

Kommunstyrelsen godkänner strukturmodellisyntesen enligt bilaga 1 som grund för beredningen av utkastet till G28 Generalplan för Sibbo 2050.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Kommunstyrelsen beslutade enhälligt bordlägga ärendet.

Liitteet / Bilagor

**Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 29.04.2024 § 129**

421/10.02.07/2023

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus hyväksyy rakennemallisynteesin G28 Sipoon Yleiskaavan 2050 valmistelun lähtökohdaksi (liite 1, sivut 15-20).

Kommunstyrelsen godkänner strukturmodellisyntesen som grund för beredningen av utkastet till G28 Generalplan för Sibbo 2050 (bilaga 1, sidorna 15-20).

Käsittely / Behandling Esittelijä muutti ehdotustaan liitteessä 4 esitetyn mukaisesti.

Föredraganden ändrade sitt förslag enligt vad som anges i bilaga 4.

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän muutetun ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens ändrade förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Sipoon rakennemallisynteesi: Omaleimainen ja kestävä Sipoo 2050

Liite Bilaga 2 - Rakennemallisynteesin ilmastovaikutusten arviointi Sipoon yleiskaavaprosessia varten

Liite Bilaga 3 - Strukturmodellisyntes, Ett särpräglat och hållbart Sibbo 2050

Liite Bilaga 4 - Esittelijän muutokset, kh 29.4.2024 § 129