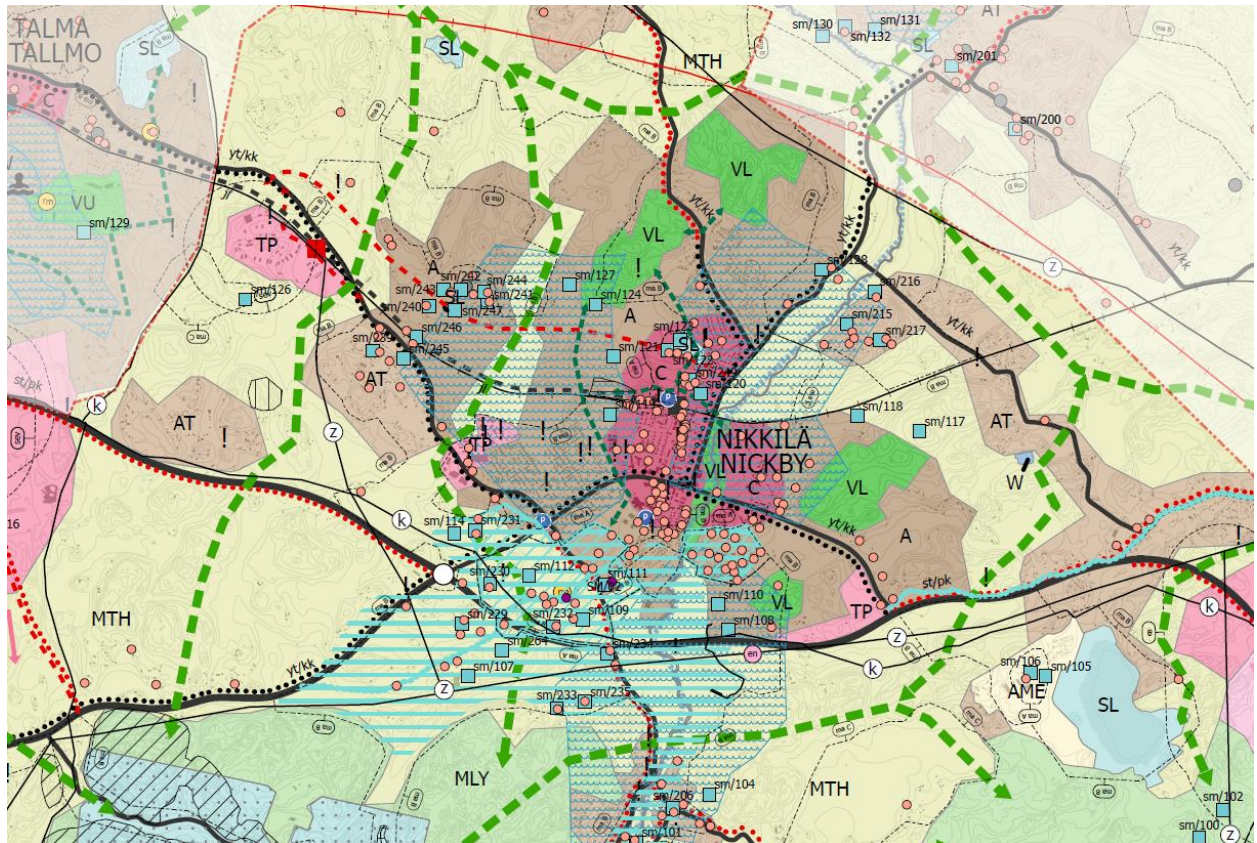


Sipoon kunta

G28 Sipoon yleiskaava 2050, kaavaluonnos

Yleiskaavaselostus

09.10.2025



Vireilletulo 15.12.2022

KAAVAN LAATIJA

Sipoon kunta – Sibbo Kommun

Yleiskaavoittaja Miika Norppa

Martinkyläntie 94, 04130 Sipoo

+358(0)401877401

etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Kartanpiirtäjä:

Kiara Pashley

Avustava piirtäjä:

Alexandros Telemachou

Muita yleiskaavaprosessiin osallistuneita:

Kaavoituspäällikkö Eric Roselius

Asemakaava-arkkitehti Dennis Söderholm

Kaavoittaja Henna Malinen

Kaavoitusasiantuntija Nele Korhonen

Yleiskaavoittaja Jani Arponen (aloitusvaihe 2022–2023)

Rakennemallityö (aloitusvaihe): Katja Koskela, Susanna Harvio, Emmi Korhonen, Terhi Tikkanen-Lindström, Timo Kärkinen, Anni Laurila/ WSP Finland Oy

Vuorovaikutuskonsultointi (aloitusvaihe): Pilvi Nummi, Eveliina Harsia, Anni Hapuoja/ Asiantuntijat N+1 Oy, Et May Oy ja Monsita Oy

Käännöstyö: Monica Suhoinen/ CiD Oy, Birgitta Smeds, kaavavalmistelija

Kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys: Mona Schalin, Kristina Karlsson, Marica Schalin, Varvara Protassova, Maija Korvenkangas, Kari Mikkonen/ Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy sekä Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson

Luontoarvotarkastelu: Rauno Yrjölä, Timo Metsänen, Antti Kotilainen/ Ympäristötutkimus Yrjölä Oy ja Luontoselvitys Metsänen Oy

Sisällys

KAAVAN LAATIJAT	2
YLEISKAVALUONNOKSEN ERILLISIASIAKIRJAT	5
LUETTELO YLEISKAVALUONNOKSEN SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	5
YLEISKAAPROSESSIN AIKANA NÄHTÄVILLÄ OLLUT LIITEAINEISTO	5
SUUNNITTELUSSA KÄYTETTYÄ LÄHDEAINEISTOA.....	6
TIIVISTELMÄ	9
JOHDANTO	10
SUUNNITTELUPROSESSIN VAIHEET.....	11
Aloitusvaihe.....	12
Valmisteluvaihe.....	14
Ehdotusvaihe.....	14
Yleiskaavan hyväksyminen ja voimaantulo.....	15
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	15
Seudullinen tilanne ja kehitysnäkymät	15
Sipoon kehittymisedellytyksistä.....	17
Sipoon yleiskuvaus	19
Maanomistus	20
Asuminen ja väestö	20
Palvelutarjonta	22
Elinkeinoelämä ja työpaikat.....	24
Liikennejärjestelmä	26
Vesihuolto ja muu infrastruktuuri.....	29
Maaperä ja luonto.....	29
Kulttuuriympäristöt.....	33
Ympäristön häiriö- ja riskitekijät	36
Suunnittelutilanne	38
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	38
Maakuntakaava.....	39
MAL-sopimus	39
Voimassa oleva yleiskaava	40
Osayleiskaavat.....	41
Kaavarungot.....	42
Asemakaavat.....	42
Kunnan visio	43
YLEISKAAVAN TAVOITTEET	43

RAKENNEMALLISYNTEESI	45
YLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT	46
Yleisperustelut	46
Yleiskuvaus ja keskeiset muutokset voimassa olevaan yleiskaavaan	47
Yleiskaavamerkinnot ja -määräykset	49
YLEISKAAVAN VAIKUTUKSET	53
Vaikutusten arvioinnin lähtökohdat	53
Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	53
Asuminen ja palvelut.....	53
Työpaikat.....	54
Virkistys	55
Melu ja tärinä	55
Ilmanlaatu	56
Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmastoon.....	56
Maa- ja kallioperä	56
Pohja- ja pintavedet.....	57
Ilmasto	57
Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	59
Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen ja liikenteeseen	60
Alue- ja yhdyskuntarakenne	60
Yhdyskunta- ja energiatalous.....	60
Liikenne	61
Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	62
TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN.....	62
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	62
Yleiskaavan lainsäädännölliset sisältövaatimukset.....	64
Maakuntakaava.....	66
Naapurikunnat	67
Yleiskaavan toteuttamiseen liittyviä näkökohtia.....	68
Epävarmuustekijät	68
Johtopäätökset	68
YLEISKAAVAN OIKEUSVAIKUTUKSET	69
Viranomaisvaikutus.....	69
Rakentamisrajoitukset	69
Yleiskaavamääräykset	69
Lunastus	70

YLEISKAVALUONNOKSEN ERILLISASIAKIRJAT

Sipoon yleiskaava 2050 luontoarvotarkastelu

Sipoon yleiskaava 2050:n kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys

Kaupan palveluverkkoselvitys

LUETTELO YLEISKAVALUONNOKSEN SELOSTUKSEN

LIITEASIAKIRJOISTA

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 1.10.2025

Liite 2. Viranomaisneuvottelun (4.5.2023) muistio

Liite 3. Kunnanhallituksen päätös rakennemallisynteesistä 29.4.2024

Liite 4. Luonnonsuojelualueet

Liite 5. Natura 2000 -alueet

Liite 6. Pohjavesialueet

Liite 7. Laajat yhtenäiset metsäalueet ja viheryhteydet

Liite 8. Valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt

Liite 9a. Muinaisjäänneökset

Liite 9b. Muinaisjäänneökset, kohdeluettelot

Liite 10a. Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde

Liite 10b. Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde, kohdeluettelo

Liite 11a. Arvokas kulttuuriympäristö ja/tai maisema

Liite 11b. Arvokas kulttuuriympäristö ja/tai maisema, kohdeluettelo

Liite 12. Pilaantuneet maa-alueet

Liite 13. Keskusta- ja taajamatoimintojen alueet

Liite 14. Työpaikka-, teollisuus- ja varastoalueet

Liite 15. Vesihuollon toiminta-alueet

Liite 16. Sähkölinit, maakaasun runkoputket, kaukolämmön siirron yhteystarpeet

Liite 17. Pyöräliikenteen tavoiteverkon luonnos

Liite 18. Happamat sulfaattimaat

Liite 19. Arvokkaat kallioalueet ja alueet, joilla on arvokkaita ympäristöarvoja

Liite 20. Kunnan maanomistus

Liite 21. Linjakartta HSL

Liite 22. Yleiskaavojen yhdistelmä

Liite 23. Ote maakuntakaavasta

Liite 24. Ote valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista

YLEISKAAVAPROSESSIN AIKANA NÄHTÄVILLÄ OLLUT LIITEAINEISTO

Sipoon yleiskaavaprosessin ohjelmointi -yhteenvetoraportti

Ilmastovaikutusten ja hiilinielujen nykytilan arviointi Sipoon yleiskaavaprosessia varten

Yleiskaavan suunnittelutavoitteet

Kooste kuntalaiskyselyn tuloksista

Kooste päättäjätöyöpajasta

Sipoon kunnan rakennemallit

Yhteenveto Sipoon yleiskaavan 2050 rakennemallivaiheen vuorovaikutuksesta -raportti

Rakennemallisynteesin ilmastovaikutusten arviointi Sipoon yleiskaavaprosessia varten

SUUNNITTELUSSA KÄYTETTYÄ LÄHDEAINEISTOA

Aluesarjat (2024/2025). <https://stat.hel.fi/pxweb/fi/Aluesarjat/>

Asuntojen hinnat (2025). <https://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot>

Brandt, E., S. Kantele & P. Rätty (2019). Liikkumistottumukset Helsingin seudulla 2018. 172 s. *HSL:n julkaisuja* 9/2019.

Elinympäristön tietopalvelu Liiteri (2024). Tilastokeskus.

Espoon yleiskaava 2060, luonnos (2024). <https://www.espoo.fi/fi/hankkeet/espoo-yleiskaava-2060>

GTK Maankamara 2024. <https://gtkdata.gtk.fi/maankamara/>

Helsingin seudun asukkaiden arkipäivän matkat syksyllä 2023. 13 s. HSL.

Helsingin seudun kuntien ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus, 2020–2031 (2020). 23 s.

Helsingin seudun kuntien ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2024–2035 (2024). 35 s.

Helsingin seudun MAL-sopimus 2024–2035. MAL-seurantakatsaus 2025. 22 s. Uudenmaan liitto.

Hiilineutraali Sipoo 2035. Sipoon kunnan ilmastosuunnitelma (2024). 57 s. MDI.

Hosiokangas, J. (2017). *Talman meluselvitys*. 42 s. Ramboll Finland Oy.

HSL:n aikataulut. www.hsl.fi

HSL Reittiopas. www.hsl.fi

Husa, J. & J. Teeriaho. Luonnon ja maisemansuojelun kannalta arvokkaat kallioalueet Uudellamaalla. 469 s. *Alueelliset ympäristöjulkaisut* 350. Suomen ympäristökeskus. Helsinki 2004.

Järvenpään yleiskaava 2040 (2021). <https://www.jarvenpaa.fi/asuminen-ja-ymparisto/maankaytto-ja-kaavoitus/yleiskaava/jarvenpaan-yleiskaava-2040>

Kankare, J. (2010). *Talma-Nikkilä-rataosuus, Sipoo. Raideliikennemeluselvitys*. 37 s. Promethor Oy.

Karlsson, K., M. Schalin, Ma. Schalin, V. Protassova, M. Korvenkangas & K. Mikkonen (2025). *Sipoon yleiskaava 2050:n kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksen päivitys*. Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit.

Keski-Uudenmaan Kehittämiskeskus KEUKE 2025. <https://www.keuke.fi/keuke/elinvoimatilastot/>

Koivisto, S. (2007). *Manneralueen esihistoriallisen ajan ja saariston esihistoriallisen sekä historiallisen ajan muinaisjäännösten inventoinnit*. 253 s. Museovirasto.

Kulttuuri, Sipoon kunnan verkkosivut (2024). <https://www.sipoo.fi/vapaa-aika-ja-nuoret/kulttuuri/>

Kulttuuriympäristön palveluikkuna, Museovirasto.
<https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/portti/read/asp/default.aspx>

Laitakari, P., T. Kiuru & S. Runsten (2023). Sipoon turvallisen ja kestävä liikumisen suunnitelma. Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus, *raportteja* 2/2023.

Laivoranta, O. (2016). *Raideliikenteen tärinäselvitys. Talman keskustan eteläisen osan asemakaava, Sipoo*. 34 s. Promethor.

Laivoranta, O. & J. Kankare (2019). *Raideliikenteen tärinäselvitys*. Nikkilä, Sipoo. 40 s. Promethor Oy.

Lautala, M., A. Korhonen, J. Martikainen & A. Krankka (2012). Sipoon liikenneturvallisuuksuunnitelma. 55 s. Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus, *raportteja* 16/2012.

Liite 1. Maankäytön ensisijaiset vyöhykkeet MAL 2019 -suunnitelman mukaisesti (2019).

Luonnonsuojelu, Sipoon kunnan verkkosivut (2024). <https://www.sipoo.fi/ymparisto-ja-elaimet/luonnonsuojelu-sipoossa/>

Majoitus, Sipoon kunnan verkkosivut (2024). <https://www.sipoo.fi/visit-sipoo/majoitus/>

MAL 2023 Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnitelma. *HSL:n julkaisuja* 5/2023.

Meluntorjuntalainsäädäntö, Ympäristöministeriö. <https://ym.fi/meluntorjuntalainsaadanto>

Missä maat on mainioimmat. Uudenmaan kulttuuriympäristöt (2012). *Uudenmaan liiton julkaisuja* E 245 - 2022.

Miten Sipoo on kehittynyt 15 vuoden aikana? (2025). Sipoon kunta.

Nikkilän liikenneverkkoselvitys (2022). 50 s. Ramboll Finland Oy.

Nyman, J. & S. Penttilä (2002). *Maisemanhoidon ja suojavyöhykkeiden yleissuunnitelma Sipoonjoen valuma-alueella Sipoossa, Pornaisissa ja Mäntsälässä*. 100 s. Uudenmaan ympäristökeskus Nro 106.

Porvoon museon informaatioportaali MIP (2023).

Raivio, T., V. Kontiokari, H. Vainio-Hietanen & T. Lindholm (2018). *Kilpilahden suuronnettomuuksien huomioiminen maankäytön suunnittelussa - selvityksen päivitys*. 59 s. Gaia Consulting Oy.

Räty, P. & S. Valtonen (2024). *Liikkumistottumukset Helsingin seudulla 2023*. 183 s. HSL 14/2024.

Saariston ja rannikon osayleiskaava, kaavaselostus (2011). 112 s. FCG Oy.

Seppälä, S.-L. (2006). Perinnemaisemien yhteys varhaiseen asutus- ja maankäyttöhistoriaan. *Suomen Ympäristö* 1/2006, 107.

Siivola, Y. & T. Wermundsen (2006). *Sipoon lepakkokartoitus 2006. Kartoitusraportti*. 30 s. Wermundsen Consulting Oy / Batcon Group.

Sipoon kasvihuonepäästöt 2008–2019. Ennakkotieto vuodelta 2020 (2021). 64 s. Sitowise Oy.

Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys (2021). 48 s. WSP Finland Oy.

Sipoon kunnan energiapolku (2020). 7 s. Sipoon kunta.

Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys (2006). 449 s. Arkkitehtitoimisto Lehto Pelkonen Valkama Oy. Ympäristötoimisto Oy.

Sipoon kunnan kävelyn ja pyöräilyn pääverkko (2019). 43 s. Sipoon kunta.

Sipoon kunnan sivistysvaliokunnan alaisten palveluiden palveluverkkosuunnitelma (2023). 79 s. FCG Consulting Group Oy.

Sipoon kunnan väestösuunnite (2024).

Sipoo numeroina 2021 (2021). 22 s. Sipoon kunta.

Sipoon pysäköintilinjaukset (2020). 117 s. Sipoon kunta.

Sipoon saaristo-ohjelma (2021). 32 s. Sipoon saaristovaltuuskunta.

Sipoon tieliikenteen meluselvitys (2010). 21 s. WSP Finland Oy.

Sipoon yleiskaava 2025. Yleiskaavaselostus 15.12.2008. 65 s. Sipoon kunta, VTT, Pöyry Environment Oy.

Sipoo Webgis. <https://sipookuntarekisteri.cqisaas.fi/webgis.sipoo/>

Strategia Sipoo 2022–2025. 13 s. Sipoon kunta.

Suhonen, V.-P. (2007). *Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi vuonna 2007.* 199 s. Museovirasto.

Suomen Väylät (2024). Väylävirasto. <https://suomenvaylat.vayla.fi/>

Söderkullan liikenteellinen tarkastelu (2021). 27 s. Sitowise.

Söderlund, M. (2023). *Sipoonkorven kansallispuiston kävijätutkimus 2022 – Suosittu päiväretkikohde lähellä pääkaupunkia.* 29 s. Metsähallitus, Vantaa.

Taloustutka 2024. <https://www.taloustutka.fi/>

Tilastokeskus (2025). <https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/>

Tilastokeskuksen väestötietopalvelu 2024.
<https://stat.fi/tup/vaestotilastopalvelu/kirjautuminen.html>

Tilausravintolat & juhlatilat, Sipoon kunnan verkkosivut (2024). <https://www.sipoo.fi/visit-sipoo/sy-juo/tilausravintolat-juhlatilat/>

Tulvariskien alustava arviointi. 20. Sipoonjoen valuma-alue (2010). 23 s. ELY-keskus.

Ulkoilu, Sipoon kunnan verkkosivut (2024). <https://www.sipoo.fi/vapaa-aika-ja-nuoret/ulkoilu/>

Utriainen, R. (2023). Liikenneonnettomuudet Helsingissä 2020–2022. 50 s. *Kaupunkiympäristön julkaisuja* 2023:28.

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet VAMA 2021 (2021). 100 s. Ympäristöministeriö, SYKE.

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (2017). 12 s.

VALUE – Valuma-alueen rajaustyökalu KM10. <https://paikkatieto.ymparisto.fi/value/>

Vantaan yleiskaava 2020 (2023). Vantaan kaupunki. <https://www.vantaa.fi/fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus/yleiskaavoitus/vantaan-yleiskaava-2020>

Vesi.fi -karttapalvelu. SYKE, ELY-keskukset, Ilmatieteen laitos, Tulvakeskus.
<https://www.vesi.fi/karttapalvelu/>

Yrjölä, R. (2006). *Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset.* 55 s. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy.

Yrjölä, R. (2008). *Natura-arvio Sipoon yleiskaavasta.* 43 s. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy.

Yrjölä, R., T. Metsänen & A. Kotilainen (2025). *Sipoon yleiskaava 2050 luontoarvotarkastelu*. 83 s. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, Luontoselvitys Metsänen.

Östersundomin kaavoitus (2023). Helsingin kaupunki. <https://www.hel.fi/fi/kaupunkiymparisto-ja-liikenne/kaupunkisuunnittelu-ja-rakentaminen/hae-suunnitelmia-ja-hankkeita/ostersundomin-kaavoitus>

TIIVISTELMÄ

Sipoon uuden yleiskaavan laadinta kuulutettiin vireille joulukuussa 2022, yleiskaavan tavoitteet hyväksyttiin maaliskuussa 2023, rakennemallien nähtävillä olosta päätettiin toukokuussa 2023 ja rakennemallisynteesi hyväksyttiin kunnanhallituksessa huhtikuussa 2024.

Nyt nähtävillä olevaa yleiskaavaluonnosta seuraa yleiskaavaehdotuksen laadinta luonnoksesta saatujen viranomaislausuntojen ja palautteen pohjalta. Yleiskaavaehdotusvaiheeseen sisältyy yleiskaavan vaikutusten arviointi. Yleiskaavaehdotus on tarkoitus tuoda nähtäville kesällä 2026.

G28 Sipoon uusi yleiskaava on päivitys 2012 voimaan tulleelle yleiskaavalle. Yleiskaavaan tehdyt muutokset ovat mittakaavaltaan varsin maltillisia. Yleiskaava on laadittu koko kunnan alueelle. Yleiskaava on oikeusvaikutteinen. Yleiskaava ei kumoa kokonaisia osayleiskaavoja, vaan osayleiskaavat jäävät voimaan. Yleiskaava kumoaa Boxin kylätaajaman osayleiskaavan Boxin työpaikka-alueella ja sen ympäristössä. Yleiskaavan rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde -merkintä kumoaa voimassa olevien osayleiskaavojen rakennussuojelumerkinnät. Yleiskaavan arvokas kulttuuriympäristö ja/tai maisema -merkintä täydentää osayleiskaavojen vastaavia merkintöjä. Osayleiskaavojen alueille on osoitettu lisäksi muitakin uusia reitti- ja ominaisuusmerkintöjä kokonaisuuden hahmottamiseksi. Nämä merkinnät eivät kuitenkaan ole oikeusvaikutteisia, eivätkä ne kumoa osayleiskaavojen ratkaisuja miltään osin. Osayleiskaavat on esitetty yleiskaavakartalla niitä mukailevilla informatiivisilla merkinnöillä, jotka eivät ole oikeusvaikutteisia osayleiskaavojen ollessa voimassa. Suhteessa voimassa olevaan yleiskaavaan karttamerkintöjä (esim. kylä- ja työpaikka-aluemerkinnät) uudessa yleiskaavassa osayleiskaava-alueiden osalta päivitetty osayleiskaavojen ja ajantasa-asemakaavojen mukaisiksi. Pohjois-Paippisten sekä Gumbostrand-Västerskog-Hitån alueiden yleiskaavalliset kysymykset on tarkoitus ratkaista tarkemmalla tasolla valmisteilla olevissa osayleiskaavoissa.

Uudessa yleiskaavassa keskustatoimintojen ja taajamatoimintojen alueiden laajuudet on säilytetty pääsääntöisesti entisellään, kuten myös pääasiassa kyläalueiden ja haja-asutusalueiden alueet. Taajamatoimintojen aluetta on laajennettu Majvikin, Västerskogin ja Bergkullan alueilla maakuntakaavan mukaisesti, ja pienennetty Hitån suunnalla Porvoonväylän varrella, missä sitä on osin muutettu kylämerkinnäksi. Myös Antbackassa on muutettu taajamatoimintojen aluetta kyläalueeksi. Taajama- ja keskustatoimintojen alueilla on joitakin alueellisia muutoksia myös Söderkullassa ja Nikkilässä. Molemmissa on myös osoitettu merkittävimmät lähivirkistysalueet. Majvikin alueelta lähivirkistysalueita osoitetaan ehdotusvaiheessa. Hitån, Eriksnäsin ja Savijärven alueille on sijoitettu avoimen maisematilan elinkeinoalue -merkintää. Hitån ja Eriksnäsin alueille on osoitettu laajat yhtenäiset metsäalueet/ metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä -merkintää. Jälkimmäistä merkintää on sijoitettu myös saariston ja rannikon osayleiskaavassa Löparöhön merkitylle selvitysalueelle. Useiden kaavamerkintöjen määräyksiä on tarkennettu muun muassa maakuntakaavan mukaan. Söderkullan aluetta on suunniteltu Söderkullan kaavarunkotyön kanssa yhteistyössä.

Yleiskaava on päivitetty vastaamaan voimassa olevaa maakuntakaavaa sekä huomioimaan muita nykyisen yleiskaavan voimaantulon jälkeen toimintaympäristössä tapahtuneita muutoksia. Tällaisia ovat muun muassa muutokset tavoitellun raideliikennejärjestelmän ja siihen kytkettävän maankäytön ratkaisuihin sekä kestävän liikkumisen korostuminen. Yleiskaavaa on myös ajantasaisesti päivitetty yleiskaavaa varten laadittujen luontoselvityksen ja kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitysten päivitysten sekä tuoreiden paikkatietoaineistojen mukaisesti. Työpaikka-alueiden riittävyyden turvaamiseen on kiinnitetty huomiota kasvattamalla työpaikka-alueiden lukumäärää yhdellä Nikkilässä, lisäämällä työpaikka-alueet Svartbölen Jokivarrentien varrelle ja Västerskogiin Porvoonväylän varrelle sekä laajentamalla kolme olemassa olevaa työpaikka-aluetta (Bastukärr, Stormossa, Box). Myraksen rakennemallisynteesissä sijoitettavaksi suunniteltu työpaikka-alue on yleiskaavaluonnoksen laadinnan yhteydessä poistettu alueen merkittäväksi määritellyn tulvariskin vuoksi. Lisäksi alueella on asutusta sekä valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi määritellyn Suuren Rantatien linjaus. Eriksnäs ja Löparön selvitysalueille, Hitån ja Majvikin aukkopaikoille sekä aiemmin yleiskaavoittamattomalle Granön ja Käringholmenin saarille on laadittu kaavamerkinnot. Maa-ainesten ottoaluetta on vedetty hieman kauemmas Pornaisten kunnanrajasta. Monen alueen kaavamerkinnot tarkentuvat selvitysten valmistumisen myötä ehdotusvaiheessa.

Mitoituksen osalta korttelitehokkuuden on keskustatoimintojen alueella määriteltävä olevan ”tyypillisesti yli 0,6”, taajamatoimintojen alueella ”tyypillisesti 0,3...0,7” ja kyläalueilla ”pääasiassa alle 0,1”.

Yleiskaava on laadittu myös verkkopohjaisena Järvenpään kaupungin toimittaman yleiskaavan paikkatietopakettin sisältöä hyödyntäen ja soveltaen. Verkkopohjaisen yleiskaavan etuna on käyttöliittymä, jossa yleiskaavakartalla näkyvien karttatasojen määrää mahdollista säätää kulloisenkin tarpeen mukaisesti. Yleiskaavassa on kolme oikeusvaikutteista teemakarttaa sekä ei-oikeusvaikutteinen yhdistelmäkartta.

Yleiskaava mahdollistaa kunnan kehittämisen Sipoon kunnan strategian, yleiskaavan tavoitteiden sekä rakennemallisynteesin mukaisesti.

JOHDANTO

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

Toimintaympäristössä vuoteen 2050 mennessä tapahtuvia muutoksia on mahdotonta ennustaa kovinkaan tarkasti etukäteen. Odottamattomia, maankäyttöllisiä tarpeita muuttavia kehityskulkuja voi tapahtua esimerkiksi taloudellisessa ja teknologisessa kehityksessä sekä asumispreferensseissä. Sen vuoksi yleiskaavan on tarpeellista olla joustava, erilaisia vaihtoehtoisia kehityskulkuja mahdollistava. Yleiskaavassa on varauduttu erilaisten toimintojen tulevaisuuden tarpeisiin.

Sipoon yleiskaava koostuu selostuksesta liitteineen, kolmesta oikeusvaikutteisesta yleiskaavakartasta, ei-oikeusvaikutteisesta yhdistelmäkartasta sekä yleiskaavakarttoihin liittyvistä yleiskaavamerkinnoista ja -määräyksistä. Yleiskaavakartat ja -määräykset hyväksytään oikeusvaikutteisina.

Yleiskaavaselostuksen tarkoituksena on kuvata suunnitteluprosessin vaiheet, yleiskaavan suunnittelutyön taustalla olevat lähtökohdat, yleiskaavan tavoitteet ja yleiskaavan keskeiset ratkaisut.

Selostukseen sisältyy myös yleiskaavan vaikutusten arviointi, jossa avataan valittujen ratkaisujen taustoja ja vaikutuksia. Lisäksi selostukseen sisältyy joukko liitteitä, kuten kaava-aineistoja tarkentavia ja taustoittavia karttoja.

SUUNNITTELUPROSESSIN VAIHEET

Yleiskaavan suunnitteluprosessi voidaan jakaa neljään eri vaiheeseen. Ensimmäinen vaihe on aloitusvaihe. Tässä vaiheessa käynnistetään yleiskaavan laadintaprosessi. Suunnitteluprosessin toinen vaihe on valmisteluvaihe, jonka aikana laaditaan yleiskaavaluonnos. Yleiskaavaluonnos saatetaan nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi. Tämän aikana asukkailla ja viranomaisilla on mahdollisuus jättää luonnoksesta mielipiteensä. Kolmas vaihe on ehdotusvaihe, jonka aikana yleiskaavaluonnoksesta laaditaan yleiskaavaehdotus osallisten mielipiteiden, viranomaislausuntojen ja vaikutustenarvioinnin pohjalta. Yleiskaavaehdotus on esillä vähintään 30 vuorokauden ajan. Tämän jälkeen ehdotukseen tehdään tarvittavat tarkistukset muistutusten ja viranomaislausuntojen pohjalta. Neljäntenä vaiheena on yleiskaavan poliittinen hyväksyminen ja voimaantulo.

Aloitussvaihe

Yleiskaavan laadinnan kuuluttaminen vireille, 15. ja 16.12.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 15.12.2022
Sipoon tarina 2050 -kuntalaiskysely, 15.12.2022–15.1.2023
Yleiskaavan tavoitteiden hyväksyminen kunnanhallituksessa, 27.3.2023
Aloitussvaiheen viranomaisneuvottelu, 4.5.2023
Päätös rakennemallien nähtäville asettamisesta Sipoon maankäyttöjaostossa, 10.5.2023
Päätös rakennemallien nähtäville asettamisesta Sipoon kunnanhallituksessa, 22.5.2023
Rakennemallien nähtävillä olo ja verkkokysely, 15.6.2023–15.9.2023
Rakennemallien asukastilaisuudet 10.8.2023, 15.8.2023, 17.8.2023, 24.8.2023, 5.9.2023, 12.9.2023, 31.8.2023
Rakennemallisynteesin työpajatilaisuus päättäjille, 29.1.2024
Rakennemallisynteesin hyväksyminen maankäyttöjaostossa, 6.3.2024
Rakennemallisynteesin hyväksyminen kunnanhallituksessa, 29.4.2024



Valmisteluvaihe

Yleiskaavaluonnoksen laadinta rakennemallisynteesin pohjalta, 2024
Yleiskaavaluonnosvaiheen selvitysten valmistuminen, kevät 2025
Yleiskaavaluonnoksen asettaminen nähtäville, lokakuu 2025
Yleiskaavaluonnoksen asukastilaisuudet, marras-joulukuu 2025
Yleiskaavaluonnoksesta saatavien lausuntojen ja mielipiteiden huomioiminen, 2025



Ehdotusvaihe

Yleiskaavaehdotuksen selvitysten valmistuminen, 2025/ 2026 alkuvuosi
Yleiskaavaehdotuksen asettaminen nähtäville, kesä 2026
Yleiskaavaehdotuksen asukastilaisuudet, kesä 2026
Yleiskaavaehdotuksesta saatavien lausuntojen ja muistutusten huomioiminen, 2026



Yleiskaavan hyväksyminen ja voimaantulo

Aloitusvaihe

Koko kunnan yleiskaavan päivitystyö on käynnistetty kaavoitusohjelmassa vuosille 2021–2025 (kh 27.04.2021).

Sipoon uuden yleiskaavan laadinta kuulutettiin vireille 15.12.2022 Sipoon Sanomissa ja Östnylandissa 16.12.2022. Samalla asetettiin nähtäville myös yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Yleiskaavatyön alkajaisiksi toteutettiin lisäksi Sipoon tarina 2050 -kuntalaiskysely, jolla kartoitettiin kuntalaisten näkemyksiä Sipoon vahvuuksista ja kehittämiskohteista. Kysely oli avoinna 15.12.2022–15.1.2023. Kyselyyn saatiin 543 vastausta ja 1743 karttamerkintää. Merkinnät olivat viheralueisiin ja virkistykseen, asumiseen, liikenteeseen ja liikkumiseen, elinkeinoin ja yrittämiseen, palveluihin, matkailuun tai johonkin muuhun teemaan liittyviä Sipoon vahvuuksia ja kehittämiskohteita. Kyselyn ja avovastausten analyysin toteutti Asiantuntijat n+1 Oy, kartan ja karttavastausten analyysin WSP Finland Oy. Kuntalaiskyselyn tuloksista laadittiin verkkosivusto ja kooste.

Yleiskaavan tavoitteet hyväksyttiin Sipoon kunnanhallituksen päätöksellä 27.3.2023 § 117. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 4.5.2023.

Sipoon yleiskaavan rakennemallityö aloitettiin 1.7.2022 julkaisemalla avoin tarjouspyyntö rakennemallien laatimisesta. Saaduista tarjouksista tarjouskilpailun voitti kokonaistaloudellisen edullisuusarvioinnin perusteella WSP Finland Oy, joka valittiin rakennemallityön tekijäksi 15.9.2022. Rakennemallityön tarkoituksena oli yhdistää kunnan erilaisia kehittämissuunnitelmia ja strategioita, ja viitoittaa erityisesti yleiskaavaluonnoksen laadintaa ja sen strategisia maankäyttöratkaisuja. Rakennemallityön tarkoituksena oli hahmottaa Sipoon tulevaa yhdyskuntarakennetta sekä kunnan asemaa Helsingin seudulla ja Uudellamaalla tulevaisuudessa.

Rakennemallien laadinta pohjautui Sipoon kuntastrategiaan (2022–2025), aiemmin tehtyihin selvityksiin sekä valtakunnallisiin (mm. ratavaraukset), maakunnallisiin (mm. maakuntakaavan raideliikenteeseen tukeutuvat kehittämisvyöhykkeet) ja seudullisiin maankäytön tavoitteisiin (mm. MAL 2023-suunnitelma). Lisäksi huomioitiin lainvoimaiset osayleiskaavat. Rakennemallityössä otettiin huomioon paitsi yleiskaavan tavoitteet, myös yleiskaavan ohjelmointityössä sekä yleiskaavan aloitusvaiheen kuntalais- ja sidosryhmäkyselyissä saatu informaatio ja palaute. Lähtökohtina olivat kolmen taajaman malli, elinvoimaiset kylät, Kerava-Nikkilä-rata ja sen edellyttämä asukasmäärän kasvu sekä kuntastrategiassa sovittu kasvutavoite (+500 asukasta/vuosi). Kasvu jatkuisi 500 asukkaan vuosivauhdilla vuoteen 2035¹.

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

Sipoolle laadittiin kolme rakennemallia, jotka edustivat Sipoon maankäytön vaihtoehtoisia kehitysmalleja vuoteen 2050 saakka. Erilaisten rakennemallivaihtoehtojen kautta etsittiin erilaisia vaihtoehtoja kunnan tulevaisuudelle, muuttuva toimintaympäristö huomioiden. Rakennemallivaihtoehdot olivat täten hyvinkin erilaisia ja toisistaan poikkeavia.

Rakennemallivaihtoehto 1 oli nimeltään Kylien ja saariston Sipoo. Vaihtoehdossa kasvu jakautui kolmen keskustan sekä kylien ja saariston välillä siten, että vuoteen 2050 mennessä Nikkilän osuus

¹ Kerava-Nikkilä-rata on mukana MAL-investointiohjelmassa vuosille 2024–2035, ja radan rakentamisen mahdollistuminen edellyttää tietynsuuruista kasvua. KeNi-radnan toteuttamisen edistämisestä on päätetty Sipoon kunnanvaltuustossa. 500 asukkaan vuosikasvutavoitteesta on linjattu kuntastrategiassa, ja rakennemallityön vuotuinen väestönkasvutavoite vuoteen 2035 perustuu tähän, koska muusta kasvuluvusta ei ole tämän jälkeen päätetty. Sipoon asukasluku on kasvanut yli 500 asukkaalla useana vuonna.

kokonaiskasvusta olisi noin 40 prosenttia, Söderkullan osuus 25 prosenttia, Talman osuus 15 prosenttia ja kylien ja saariston osuus 20 prosenttia.

Rakennemallivaihtoehto 2 oli nimeltään Eteläinen kehityskäytävä. Vaihtoehdossa korostui Söderkullan kehittäminen ja taajama-alueen laajentuminen Östersundomin suuntaan pikaraitiotien myötä. Vuoteen 2050 mennessä kokonaiskasvusta noin 60 prosenttia ohjautuisi Söderkullaan, 35 prosenttia Nikkilään ja 5 prosenttia Talmaan.

Rakennemallivaihtoehto 3 oli nimeltään KeNi-rata painotus. Vaihtoehdossa painottui Nikkilän ja Talman kehittäminen KeNi-radan varassa. Vuoteen 2050 mennessä kokonaiskasvusta noin 55 prosenttia suuntautuisi Talmaan, 35 prosenttia Nikkilään ja 10 prosenttia Söderkullaan.

Rakennemallit esitettiin kartalla yleispiirteisesti ja havainnollisesti. Kaikissa rakennemallivaihtoehdoissa kuvattiin tulevaisuuden asumisen, palveluiden ja virkistykseen painopistealueet sekä tärkeimmät kehitettävät liikenne- ja muut yhteydet. Rakennemallivaihtoehtojen esittämä kehityskulku vaiheistettiin vuosien 2035 ja 2050 tilannetta vastaavaksi. Lisäksi rakennemallivaihtoehdoissa esitettiin kunkin mallin mukainen väestönkehitys sekä vaikutusten arviointi kahdeksan kunnan kehitykseen vaikuttavan tekijän osalta. Rakennemallivaihtoehdot eivät sellaisenaan muodostaneet lopullista yleiskaavaa ohjaavaa rakennemallia, vaan niissä esitettiin erilaisia mahdollisia kehityskulkuja tulevaisuuden Sipoolle.

Rakennemallien nähtävillä olosta päätettiin Sipoon maankäyttöjaostossa 10.05.2023 ja Sipoon kunnanhallituksessa 22.05.2023. Rakennemallit olivat nähtävillä kunnan verkkosivuilla ja infopisteissä 15.6.2023–15.9.2023. Saman ajan oli avoinna verkkokysely rakennemalleista. Verkkokyselyyn vastasi 200 ihmistä. Elo- ja syyskuussa 2023 järjestettiin rakennemalliluonnoksiin liittyen asukastilaisuuksia kuntakeskuksissa (15.8.2023 Söderkulla, 17.8.2023 Nikkilä, 24.8.2023 Talma), erilliset tilaisuudet nuorille (5.9.2023) ja ikäihmisille (12.9.2023), webinaari (10.8.2023) sekä kyliin suuntautunut pop-up-kiertue (31.8.2023 Gumbostrand ja Box ja 12.9.2023 Pohjois-Paippinen). Tilaisuuksiin osallistui yhteensä 237 ihmistä. Rakennemalleista saatiin viisitoista kirjaamoon jätetty mielipidettä asukkailta sekä kuusitoista lausuntoa viranomaisilta ja yhdistyksiltä. Verkkokyselyn vastaukset, kirjallisesti ja tilaisuuksissa annetut asukasmielipiteet sekä viranomaisilta ja yhdistyksiltä saadut lausunnot huomioitiin rakennemallisynteesin laadinnassa.

Rakennemalleista laadittua rakennemallisynteesin luonnosta esiteltiin Sipoon päättäjille infotilaisuudessa 13.12.2023. Rakennemallisynteesin luonnoksessa väestönkasvu jakautui vuoteen 2050 saakka alueittain seuraavasti: Nikkilä 35 prosenttia, Söderkulla 29 prosenttia, Talma 26 prosenttia sekä kylät ja saaristo 9 prosenttia.

Rakennemallisynteesistä järjestettiin päättäjille lisäksi työpajatilaisuus 29.1.2023. Työpajassa annetut kommentit huomioitiin rakennemallisynteesin viimeistelyssä.

Maankäyttöjaostolle hyväksyttäväksi 6.3.2024 vietiin rakennemallisynteesi, jossa väestönkasvu vuoteen 2050 mennessä jakautui siten, että Nikkilän osuus oli 32 prosenttia, Söderkullan osuus 26 prosenttia ja Talman osuus 24 prosenttia. Muiden alueiden osuus oli 18 prosenttia; muihin alueisiin lukeutuu myös Majvikin alue, jossa on maakuntakaavassa merkintä 'Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue'.

Maankäyttöjaosto hyväksyi rakennemallisynteesin teknisin korjauksin. Alueiden väestönkasvuosuudet olivat lopullisessa päätöksessä seuraavat: Nikkilä 31,2 prosenttia, Söderkulla 25,3 prosenttia, Talma 22,4 prosenttia ja muut alueet 21,2 prosenttia. Kunnanhallitus hyväksyi rakennemallisynteesin teknisin korjauksin 29.4.2024.

Rakennemallisynteesi muodostaa strategisen näkemyksen kunnan rakenteesta tulevaisuudessa, ja toimii Sipoon yleiskaavan valmistelun lähtökohtana.

Valmisteluvaihe

Sipoon yleiskaavan valmisteluvaihe käynnistettiin vuoden 2024 alussa. Tammikuussa 2024 julkaistiin Cloudia-hankintajärjestelmässä kaksi tarjouspyyntöä kahdesta yleiskaavaa varten laadittavasta selvityksestä: Sipoon kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksen päivittämisestä ja Sipoon yleiskaava 2050:n luontoselvityksestä. Selvityksistä tehtiin hankintapäätökset helmi- ja maaliskuussa. Kokonaistaloudellisen edullisuusarvion perusteella kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksen laatijaksi valittiin Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit ja luontoselvityksen laatijaksi Ympäristötutkimus Yrjölä Oy. Molempien selvitysten laadinta alkoi maaliskuussa 2024 ja päättyi vuoden 2024 lopulla.

Yleiskaavaluonnoksen piirtotyö aloitettiin huhtikuussa 2024. Yleiskaavan selostuksen kirjoitustyö oli alkanut marraskuussa 2023 taustoittavilla töillä. Selostuksen varsinainen kirjoitusvaihe ajoittui huhtikuun ja marraskuun 2024 välille. Lokakuun 2024 ja tammikuun 2025 välillä kilpailutettiin yleiskaavan arkeologisen selvityksen, Natura-vaikutusten arvioinnin sekä yleiskaavan tarkentavien luontoselvitysten laadinta.

Yleiskaavaluonnoksen tilannetta esiteltiin Sipoon maankäyttöjaostolle joulukuussa 2024 ja tammikuussa 2025. Maaliskuussa 2025 järjestettiin Sipoon maankäyttöjaoston sekä kunnanhallituksen jäsenille työpaja, jossa oli mahdollisuus tutustua ja kommentoida yleiskaavaluonnoksen karttoja sekä yleiskaavamerkintöjä ja -määräyksiä. Työpajan pohjalta tehtiin joitakin muutoksia yleiskaavakarttoihin.

Yleiskaavaluonnos asetettiin nähtäville lokakuussa 2025.

Ehdotusvaihe

Sipoon yleiskaavan ehdotusvaihe käynnistettiin vuodenvaihteessa 2024–2025 yleiskaavan Natura-vaikutusten arvioinnin ja arkeologisen inventoinnin konsulttien valinnalla. Natura-vaikutusten arvioinnin tekijäksi valittiin Ympäristösuunnittelu Enviro Oy ja arkeologisen inventoinnin tekijäksi Mikroliitti Oy. Yleiskaavan tarkentavien luontoselvitysten toteuttajiksi valikoituivat kilpailutuksessa Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, Rejlers Finland Oy ja Sitema Oy. Vuoden 2025 aikana toteutetaan yleiskaavan vaikutusten arvioinnin kilpailutus. Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan yleiskaavan taloudelliset, liikenteelliset ja ilmastolliset vaikutukset sekä meluvaikutukset. Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys on laadittu vuonna 2021. Natura-vaikutusten arvio, arkeologinen inventointi sekä tarkentavat luontoselvitykset toteutetaan vuoden 2025 aikana ja yleiskaavan vaikutusten arviointi alkuvuodesta 2026.

Yleiskaavaluonnoksesta saatavat mielipiteet ja viranomaislausunnot huomioidaan yleiskaavaehdotuksen laadinnassa, joka tapahtuu kevään 2026 aikana.

Yleiskaavaehdotuksen on tarkoitus tulla nähtäville kesällä 2026. Yleiskaavaehdotukseen saatavat muistutukset ja viranomaislausunnot huomioidaan yleiskaavaehdotuksen viimeistelyssä.

Yleiskaavan hyväksyminen ja voimaantulo

Sipoon yleiskaavaehdotus on tarkoitus saattaa hyväksymiskäsittelyyn vuonna 2026. Yleiskaavan voimaantulon ajankohta riippuu yleiskaavan hyväksymisen ajankohdasta ja mahdollisten valitusprosessien kestosta.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Seudullinen tilanne ja kehitysnäkymät

Helsingistä on vuosikymmenten saatossa kehittynyt suurkaupunki: kymmenien kaupunkien ja kuntien alueelle ulottuva, verkostomainen metropolialue, jonka keskeisimmät verrokkit ja kilpakumppanit löytyvät muiden eurooppalaisten metropolialueiden joukosta. Suurin muutos kaupunkialueen maantieteellisessä laajuudessa on tapahtunut autoistumisen myötä 1960-luvun jälkeen. Vuodesta 1975 pääkaupunkiseudun kehyskuntien asukasluku on lähes kaksinkertaistunut².

Vuoden 2025 kesäkuussa Helsingissä oli 689 758 asukasta, pääkaupunkiseudulla 1 276 592 asukasta, Helsingin seudulla 1 582 452 asukasta ja Uudellamaalla 1 793 948 asukasta. Vuoteen 2050 mennessä Helsingin asukasluvun ennustettiin vuonna 2023 perusvaihtoehdossa nousevan 847 325 asukkaaseen, pääkaupunkiseudun yli 1,6 miljoonaan asukkaaseen, Helsingin seudun 2 015 774 asukkaaseen ja Uudenmaan 2 177 000 asukkaaseen.³

Helsingin ja Helsingin seudun muutokset ovat osaltaan koskettaneet myös Helsingin itäistä naapurikuntaa Sipoota, jonka prosentuaalinen väestönkasvu on viime vuosikymmeninä ollut voimakasta⁴. Kasvusta huolimatta Helsingin itäisessä kyljessä sijaitseva kunta on säilynyt asukasluvultaan suhteellisen pienenä (22 903 asukasta, v. 2025⁵) ja maisemiltaan suurilta osin maaseutumaisena kuntana. Vuonna 2023 Sipoo oli Uudenmaan 26 kunnasta asukasluvultaan 14. suurin⁶. Suomen 308 kunnasta Sipoo oli vuonna 2025 asukasluvultaan 46. suurin. Helsingin läntinen naapurikaupunki Espoo nousi 1990-luvun alussa asukasluvultaan Suomen toiseksi suurimmaksi kaupungiksi. Satelliittikuvassa tilanne on näyttäytynyt eräänlaisena toispuoleisuutena Helsingin seudun yhdyskuntarakenteessa. Helsingin kaupunkialueen kasvun jatkuminen merkitsee sitä, että tietty osuus tästä kasvupaineesta suuntautuu myös jatkossa Sipooseen. Kasvulle on Sipoossa tilalliset edellytykset, sillä pinta-alaltaan kunta on suurempi kuin Helsinki, Vantaa tai Espoo.

Helsinki liitti vuonna 2009 pakkolunastuksen avulla itseensä aiemmin Sipooseen kuuluneen Östersundomin alueen. Tavoitteena oli yhdyskuntarakenteellisen hajautumisen hallitsemiseksi keskittää niin kutsutun Nurmijärvi-ilmiön myötä eri puolille Helsingin seutua henkilöauton varaan rakentunutta pientaloasutusta Östersundomin alueelle, Itä-Helsingistä jatkettavan metrolinjan varteen. Helsinki, Vantaa ja Sipoo laativat Östersundomin alueelle kuntien yhteistä yleiskaavaa vuosina 2010–2018. Helsingin yleiskaava kuulutettiin vireille vuonna 2012. Östersundom jätettiin erillisen osayleiskaavaprosessin takia Helsingin yleiskaavatyön ulkopuolelle.

Helsingin yleiskaavaprosessin aikana kaupunkisuunnittelun paradigma kuitenkin muuttui nopeasti. Nurmijärvi-ilmiö laantui ja Helsingin kaupunkisuunnittelussa tapahtui urbaani käänne, jonka myötä

² Aluesarjat 2024.

³ Aluesarjat 2024.

⁴ Aluesarjat 2024.

⁵ Tilastokeskus 2025.

⁶ Aluesarjat 2024.

Helsingin vuonna 2018 osittaisen lainvoiman saaneessa yleiskaavassa korostuivat ajatukset kaupunkibulevardien rakentamisesta Helsingin sisäänajoväylien varsille sekä vanhan esikaupunkialueen täydennysrakentamisesta. Nurmijärvi-ilmion sijaan vuonna 2018 ryhdyttiin puhumaan Järvenpää-ilmioista, jossa radanvarren kunnat vetivät asukkaita puoleensa. Suunnitteluparadigman muutos siirsi Östersundomin rakentamisaikataulua kauemmas tulevaisuuteen.

Östersundomin osayleiskaavasta tehtiin useita valituksia hallinto-oikeuteen ja se kaatui lopulta korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä vuonna 2021 etupäässä sen Natura-verkostoon kuuluville alueille kohdistuvien haitallisten vaikutusten takia. Östersundomin osayleiskaavan laatiminen käynnistettiin Helsingissä uudelleen vuonna 2022. Alueen osayleiskaavaehdotuksen on tarkoitus valmistua vuonna 2025⁷. Alueelle suunnitellaan nyt metroyhteyden sijaan pikaraitiotieyhteyttä. Rakentamiselle osoitettuja alueita on supistettu Natura-alueiden takia. Östersundomiin suunniteltua asukasmäärää on pienennetty merkittävästi aiemmista suunnitelmista. Östersundomin toteutuminen on sidottu raideliikennepäätökseen ja laajamittainen rakentaminen alueella toteutunee alueella vasta pitkällä aikavälillä, 2040–2070-luvuilla. Ennen sitä Östersundomin alueella on tarkoitus edistää olemassa olevien pientaloalueiden täydennysrakentamista, viher- ja virkistysverkoston kehittämistä sekä työpaikka-alueiden toteutumista. Vuonna 2024 Östersundomissa oli käynnissä muutamia asemakaavamuutoksia Karhusaaressa ja Landbossa.⁸

Etelä-Sipoon kehityksen kannalta Östersundomin ja etenkin Östersundomin pikaraitiotieyhteyden rakentamisella on suuri merkitys. Koska Helsinki on aikatauluttanut Östersundomin rakentamisen aiempaa kauemmas tulevaisuuteen, on todennäköistä, että Kerava-Nikkilä-rata voisi toteutua ennen Östersundomin kautta Sipooseen rakennettavaa raideyhteyttä, mahdollisesti 2030-luvulla. Helsingin seudun kuntien ja valtion välisessä maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksessa vuosille 2020–2031 Kerava-Nikkilä-rata mainitaan Helsingin kaupunkiseudun kuntien valtakunnallisessa liikennejärjestelmäsuunnitelmassa priorisoitavien suunnittelukohteiden joukossa⁹. Kerava-Nikkilä-radan ja Östersundomin kautta Sipooseen tuolloin hahmotellun metroyhteyden varret olivat MAL 2019 -suunnitelmassa merkitty maankäytön ensisijaisiksi kehittämisvyöhykkeiksi Sipoossa, merkinnällä ”uuteen joukkoliikenneinvestointiin kytkeytyvä ensisijainen vyöhyke”¹⁰. Vuosien 2020–2023 MAL-sopimuksessa Östersundomin raitiotietä ei kuitenkaan Kerava-Nikkilä-radan tavoin mainittu priorisoitavana suunnitelmana. Vuoden 2023 MAL-suunnitelmassa¹¹ Kerava-Nikkilä-rata on MAL-investointiohjelmassa ajoitettu vuosille 2024–2035, ja se on merkitty osaksi Helsingin seudun vuoden 2040 joukkoliikenteen runkoverkkoa. Vuosien 2024–2035 MAL-sopimuksessa Kerava-Nikkilä-rata on merkitty vuosien 2028–2031 investointihankkeeksi¹². Östersundomin raitiotie toteutuukin näillä näkymin vuoden 2040 jälkeen.

Sipoon kunnanvaltuuston hyväksymässä kuntastrategiassa on linjattu Kerava-Nikkilä radan toteuttamisen edistämisestä¹³. MAL 2023 -sopimuksessa mainitaan, että Kerava-Nikkilä-rata on mahdollista aloittaa vuoteen 2030 mennessä, jos maankäyttö kehittyy Sipoon ja Keravan ennusteiden mukaisesti – ratavyöhykkeellä tulisi tuolloin olla 20 000 asukasta¹⁴. Kerava-Nikkilä-radan

⁷ Östersundomin kaavoitus 2023, Helsingin kaupungin verkkosivut.

⁸ Östersundomin kaavoitus 2023, Helsingin kaupungin verkkosivut.

⁹ Helsingin seudun kuntien ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus, 2020–2031, 2020.

¹⁰ Liite 1. Maankäytön ensisijaiset vyöhykkeet MAL 2019 -suunnitelman mukaisesti, 2019.

¹¹ MAL 2023 Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnitelma.

¹² Helsingin seudun kuntien ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2024–2035, 2024.

¹³ Strategia Sipoo 2022–2025.

¹⁴ MAL 2023 Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnitelma.

toteuttamisedellytysten täyttämiseksi Sipoon väestönkasvun maantieteellisenä painopisteenä onkin tarpeellista pitää Nikkilä-Talma-akselia ainakin seuraavan kymmenen vuoden ajan. Tämän jälkeen kasvun maantieteellistä painopistettä voi olla aiheellista siirtää Nikkilästä Lounais-Sipoon ja Söderkullan suuntaan Östersundomin kautta suunnitellun pikaraitiotien rakentamisedellytysten tukemiseksi. Painopistealueiden valitseminen ja vaihtaminen ei tarkoita väestönkasvun pysäyttämistä muualla Sipoossa.

Yhdyskuntarakennetta hajauttavaa sekä henkilöautoliikenteen, ruuhkien ja tästä aiheutuvien negatiivisten ulkoisvaikutusten määrää kasvattavaa hajarakentamista on Suomessa pyritty ehkäisemään maankäyttö- ja rakennuslain (1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölain), valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavojen sekä MAL-sopimusten avulla. Yhdyskuntarakenteen toimivuudelle, taloudellisuudelle ja ekologiselle kestävyydelle on asetettu lainsäädännöllisiä tavoitteita, joiden toteutumisen valvonta on maakunnallisten ELY-keskusten vastuulla. ELY-keskus on lausunut ja valittanut hallinto-oikeuteen yleiskaavoista, joiden se on arvioinut olevan maankäyttö- ja rakennuslain (1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölain) vastaisia. Myös Sipoossa on ollut poliittista halua edistää pientalorakentamista asemakaava-alueiden ulkopuolella. Asuntotuotannosta 24,3 prosenttia sijoittui Sipoossa MAL-sopimuksen ensisijaisten kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolelle vuonna 2024¹⁵. Kyläalueiden palvelutarjontaa tukeva kyläkehittäminen voi osaltaan tarjota mahdollisuuksia pitää maaseutumaisen asumisen edellytyksiä yllä ja ehkäistä hajarakentamisen hajautumista, mutta paljon on kiinni myös poliittisesta halusta säilyttää palveluja ja kuntien taloudellisista realiteeteista. Jotta kyläkehittämistä voidaan toteuttaa menestyksellisesti, on myös kiinnitettävä huomiota kyläkehittämisen mittakaavan ja ratkaisujen lainmukaisuuden arviointiin.

Sipoon kehittymisedellytyksistä

Sipoon kehittymiselle ja kasvuille luo edellytyksiä kunnan sijainti maan tärkeimmän talousalueen ja nopeasti kasvavan väestökeskittymän kyljessä. Tämä luo Sipoossa kysyntää asunnoille, asuntotuotannolle ja parantaa Sipoon edellytyksiä houkutella uusia yrityksiä kunnan alueelle.

Sipoolla on maine rauhallisena, turvallisena, maaseutumaisena ja luonnonläheisenä kuntana, jossa etenkin pientaloasumisen mahdollisuudet ovat hyvät. Merenranta-alueet ja laadukkaat asuinympäristöt lyhyen matkan päässä Helsingistä tarjoavat potentiaalia houkutella kuntaan niin kutsuttuja hyviä veronmaksajia. Sipoosta on hyvät yhteydet henkilöautolla naapurikuntiin ja kunnan sisäisesti. Sipon ja naapurikuntien välillä on useita bussilinjoja, mikä mahdollistaa työssäkäynnin myös joukkoliikenteellä. Tämä antaa mahdollisuuksia houkutella uusia asukkaita, työntekijöitä ja osaajia.

Etätyön yleistyminen ja pysyvytyminen vahvistavat Sipoon vetovoimaa, kun muualla työskentelevien ei ole enää tarpeen pendelöidä päivittäin paikan päälle töihin. Myös Sipoon kunnan alueella on kohtuullisesti työpaikkoja ja yritystoimintaa. Työpaikkatarjonnan kehittymisedellytysten kannalta on tärkeää huolehtia yritystonttitarjonnan riittävydestä ja monipuolisuudesta sekä yritystonttien ketterästä saatavuudesta houkuttelevissa sijainneissa. Porvoonväylän ja Lahdenväylän varrella, lähellä Vuosaaren satamaa ja Helsinki-Vantaan lentoasemaa sijaitseva Sipoo on kansallisesti ja kansainvälisesti hyvin saavutettava, ja siten houkutteleva sijaintivaihtoehto esimerkiksi runsaasti tilaa vaativille logistiikka-alan yrityksille. Sähkönsiirron näkökulmasta Sipoossa on viime aikoina tunnistettu olevan vahvaa potentiaalia esimerkiksi aurinkovoimaloille ja datakeskuksille. Sipoossa on nykyisellään hyvät peruspalvelut ja erikoispalvelutarjontaa on tarjolla runsaasti naapurikaupungeissa.

¹⁵ Helsingin seudun MAL-sopimus 2024–2035. MAL-seurantakatsaus 2025.

Väestönkasvu ja paikallisen ostovoiman vahvistuminen luovat tulevaisuudessa mahdollisuuksia erikoiskauppatarjonnan kehittymiselle.

Sipoon kunta on monin mittarein tarkasteltuna elinvoimainen kunta. Sen väestö kasvaa verrattain nopeasti, ikäpyramidi on nuorempi kuin maassa keskimäärin ja väestön koulutustaso on kansallisen keskiarvon yläpuolella. Väestö on myös kunnallisverotulojen näkökulmasta edullinen: asuntokuntien keskimääräinen tulotaso on koko maan ja myös Uudenmaan kuntien kärkikastia, pienituloisten asuntokuntien osuus Uudenmaan kuntien keskiarvon alapuolella, ja työttömyysaste ja sairastavuusindeksi ovat olleet maan keskiarvon alapuolella.¹⁶ Sipoon veroprosentti on matalampi kuin useimmissa Uudenmaan kunnissa. Kunnan kaksikielisyys tarjoaa kielellistä osaamista, jonka voi nähdä vahvuutena.

Yksi tärkeimmistä yksittäisistä tekijöistä Sipoon kehittymiselle jatkossa on kunnan kytkeminen matkustajaliikenteen osalta raideliikenteen verkkoon. Kuten edellä todettiin, KeNi-radantoteuttamisen edellytykseksi on asetettu asukasmäärän kasvattaminen ratalinjauksen varrella. Maakuntakaavassa on Sipoossa varaukset myös Itäradan ja Söderkullan joukkoliikenneyhteyden osalta. Itäradalle ei alustavissa suunnitelmissa ole suunniteltu asemia Sipooseen, vaan Keravalle ja Porvooseen, mutta asia on yhä avoin. Vaikka Sipoon raideliikennettä on tarkoitus kehittää, Sipoon monisuuntaisen saavutettavuuden kannalta olisi tärkeää saada säilytettyä ja mielellään tihennettyä myös bussiliikenteen vuorovälejä. Joukkoliikenteen järjestämiskustannusten näkökulmasta myös tämän edellytyksenä on asukasmäärän kasvusta ja/tai kulkutapajakauman muutoksista seuraava bussiliikenteen matkustajamäärän kasvu. Väestönkasvun sijoittuminen olemassaolevien väestökeskittymien yhteyteen ja joukkoliikenteen pääreittien varrelle tukee mahdollisuuksia lisätä ajettavien bussivuorojen määrää.

Edellytyksiä Sipoon kehittymiselle luo myös keskustamaisen asumisen tarjonnan parantaminen. Uutta keskusta-asumista onkin kaavoitettu Nikkilään ja Söderkullaan, kaavahankkeita on käynnissä ja keskusta-alueilla on tarjolla rakentamiselle myös lisää hyviä sijainteja. Osa keskustamaisen asumisen houkuttelevuutta on monipuolinen lähipalvelutarjonta sekä sen saavutettavuus kävellen ja polkupyörällä. Keskustoissa myös bussiliikenneyhteydet ovat monipuolisemmat ja tiheämmät kuin muualla. Keskusta-asumisen lisääntyminen luo asukas- ja asiakasmäärän kasvun kautta mahdollisuuksia kasautumiseduille, muun muassa kauppa- ja palvelutarjonnan kehittymiselle. Samalla on luotava palvelutarjonnan monipuolistumiselle tilallisia edellytyksiä, kuten kivijalkaliiketilaja.

Erottuakseen muiden Helsingin seudun kuntien asuntotarjonnasta, Sipoon on myös tärkeää luoda asumisvaihtoehtoja, joiden tarjonta muualla seudulla on vähäistä. Esimerkkejä tällaisesta voivat olla Nikkilän kartanon keskuksen alueelle suunniteltu, ilmeeltään perinteisestä arkkitehtuurista ammentava rakentaminen, Talman alueelle suunniteltu perinnerakentaminen hirsitaloineen sekä ihmisen mittakaavan huomioiminen. Uuden rakentamisen toteuttaminen luonnoltaan ja kulttuurihistorialtaan arvokkaita kohteita säästäten tukee Sipoon asuin-, vapaa-ajan- ja matkailuympäristöjen vahvuuksien säilymistä.

Sipoo on myös tuhansille mökkikunta. Vapaa-ajan vieton osalta luontomatkailun kehittymiselle luovat edellytyksiä Sipoonkorven kansallispuisto, merenrannat, saaristo, Sipoonjokilaakso, järvet, viljelys- ja metsäalueet sekä luonnonsuojelualueet. Saariston sekä ulkoilualueiden saavutettavuuden ja elämyksellisyiden kehittäminen – esimerkiksi elävät pienvenesatamat, pyörä- ja

¹⁶ Aluesarjat 2024; Sipoo numeroina 2021; TEM, työnvälitystilasto 2024; Miten Sipoo on kehittynyt 15 vuoden aikana? 2025.

luontopatikointireitit, uimapaidat, saunat, laavut ja grillipaikat – luovat houkuttelevaa ympäristöä niin asukkaille, vapaa-ajan asukkaille kuin matkailijoille. Kulttuurimatkailun osalta Sipoon vahvuuksia ovat kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennettu ympäristö, muun muassa Sipoon keskiaikainen ja uusi kirkko, Nikkilän sairaalaympäristö, Sibbesborgin linnavuori, museot sekä vanhat kartanomiljööt. Pääkaupunkiseudun läheisyyden vuoksi piileviä mahdollisuuksia ja kysyntää myös lähi- ja tilamatkailualan yrittäjyydelle ja palveluille, kuten majoitus- ja ravitsemistoiminnalle, erilaisille matkailupaketeille tai esimerkiksi kylpylälle voi hyvinkin olla olemassa. Sipoon kartanoista esimerkiksi Söderkullan kartanolla on kylpylähistoriaa ja joillakin kartanoilla ja tiloilla on jo nykyisin yritystoimintaa. Tärkeää on tunnistaa vahvuudet ja vetovoimatekijät, markkinoida niitä ja luoda palvelukokonaisuuksia. Kulttuuritarjonnan osalta Sipoossa on taidegalleria ja elokuvateatteri, mutta ei esimerkiksi taidemuseota.

Sipoon kehittymismahdollisuuksia mahdollisesti jarruttavia tekijöitä ovat henkilöliikenteen raideyhteyksien puuttuminen naapurikaupunkeihin, paikoin harvat bussiliikenteen vuorovälit ja pitkät matka-ajat sekä keskusta-asumisen ja erikoiskaupan rajallinen tarjonta. Työpaikkaomavaraisuus ei myöskään ole erityisen korkea. Saariston sekä ulkoilualueiden saavutettavuus ja palvelutarjonta ei välttämättä ole riittävän monipuolista. Luonto- ja kulttuurimatkailun mahdollisuuksia ei välttämättä ole täysimääräisesti hyödynnetty kunnan sijainnin ja vahvuuksien tarjoamien edellytysten mukaisesti.

Potentiaalinen uhka Sipoon kaltaisen pienehkön kunnan kehittymiselle on kunnan kehittymisen ja uudistumisen vastustaminen sekä voimavarojen käyttäminen ristiriitaihin kompromissien tavoitteluun sijaan. Tämä voi estää uusien asuntojen rakentamista sekä sitä kautta uusien asukkaiden, palveluiden ja työpaikkojen saamista kuntaan. Uuden rakentamisen vähäisyys voi aiheuttaa myös väestön ikärakenteen painopisteen nykytilannetta nopeampaa siirtymää vanhempiin ikäluokkiin. Yhden riskin muodostaa myös uuden rakentamisen toteutuminen liian suurelta osin kuntakeskuksiin keskittyvän rakentamisen sijaan haja- ja kylärakentamisena, mikä ei tue kasautumisetujen syntymistä, ja voi aiheuttaa kuntataloudelle lisäkustannuksia. Osittain tähän liittyen uhkana on myös joukkoliikenteen kehityksen jämähtäminen: hajauttavasti rakennettavaan kuntaan ei saada raideyhteyttä, bussiliikenteen vuorovälit eivät lyhene ja kunnan saavutettavuus joukkoliikennevälinein ei kehity. Keskustojen kehittämisen osalta uhkana on tilanne, jossa keskustoihin ei rakenneta riittävästi uusia asuntoja sekä toimi- ja liiketiloja, minkä vaikutuksesta palvelu- ja työpaikkatarjonta ei kehity potentiaalin mukaisesti.

Uhan muodostaa myös työpaikka-alueiden riittämätön tonttitarjonta: mikäli työpaikka-alueilta ei ole tarjolla tarpeeksi ja joustavasti uusia yritystontteja kysytyistä sijainneista, kunta voi menettää kuntaan sijoittumista harkitsevia yrityksiä ja siten työpaikkoja sekä asukkaita muille kunnille. Erityisen haitallista on muita yrityksiä ympärilleen houkuttelevien ankkuriyritysten menettäminen. Harkitsematon – esimerkiksi luonto- ja kulttuurihistoriallisia arvoja heikentävä – uudisrakentaminen voi osittain vähentää kunnan vetovoimaa asuin- ja matkailukohteena.

Sipoon yleiskuvaus

Sipoo on Suomenlahden rannalla Itä-Uudellamaalla sijaitseva, maapinta-alaltaan varsin laaja, 340 neliökilometrin suuruinen kunta. Kunta on vahvasti etelä-pohjoissuuntainen. Kuntaan kuuluu enemmän meri- kuin maa-alueita, merialueita on peräti 356 neliökilometriä. Sipoon rannikolla on viitisenkymmentä suurempaa saarta ja suuri joukko pienempiä kareja ja luotoja. Kaikkiaan saaria on noin 250 kappaletta¹⁷. Rantaviivaa Sipoossa on noin 380 kilometriä, josta saarten osuus on noin 320

¹⁷ Saariston ja rannikon osayleiskaava, kaavaselostus 2011:62.

kilometriä. Saaristo voidaan jakaa mannervyöhykettä reunustavaan sisäsaaristoon, ulkosaaristoon ja merivyöhykkeeseen. Järviä kunnan alueella on kolmen neliökilometrin verran. Sipooalla on kahdeksan naapurikuntaa: Helsinki, Vantaa, Kerava, Tuusula ja Järvenpää lännessä, Mäntsälä pohjoisessa sekä Pornainen ja Porvoo idässä.

Maanomistus

Suurin osa Sipoon kunnan alueella olevista maista on yksityisessä omistuksessa. Yksityinen maanomistus on sirpaleista. Kunnallinen maanomistus keskittyy kuntakeskuksiin (Nikkilä, Söderkulla, Talma) ja niiden ympäristöön, mutta kunnan omistamia on myös jonkin verran muualla Sipoossa.¹⁸ Kunta harjoittaa aktiivista maanhankintaa. Myös muun muassa valtio ja Helsingin kaupunki omistavat maata Sipoossa.

Asuminen ja väestö

Vuoden 2025 kesällä Sipoossa oli 22 903 asukasta. Vuoden 2025 kesällä Sipoo oli asukasluvultaan Suomen kunnista sijalla 45./308.¹⁹ Kunta on sijaintiinsa nähden varsin harvaan asuttu, vuoden 2025 kesällä väestötiheys oli 67 henkilöä neliökilometrillä, millä Sipoo oli Suomen kunnista sijalla 36./308. Asutokanta on pientalovaltaista. Vuonna 2023 Sipoon asutokannasta 59 prosenttia sijaitsi omakotija paritaloissa, kuusi prosenttia rivitaloissa ja 35 prosenttia kerrostaloissa²⁰. Asumisväljyys oli vuonna 2023 Sipoossa 45,3 m² henkilöä kohden. Helsingin seudun kunnista asumisväljyys on Sipoota korkeampi ainoastaan Kauniaisissa ja Pornaisissa²¹. Yleisin asumismuoto Sipoossa on omistusasuminen. Vuonna 2022 noin kaksi kolmasosaa (65 %) sipoolaisista asunnoista oli omistusasuntoja, 15 prosenttia muita vuokra-asuntoja, kuusi prosenttia tuettuja vuokra-asuntoja, kolme prosenttia asumisoikeusasuntoja, kymmenessä prosentissa asunnoista hallintaperuste oli muu tai tuntematon²². Yleisin asutokunnan koko Sipoossa vuonna 2023 oli yksi ja toiseksi yleisin kaksi asukasta²³. Sipoon suurimmat asumiskeskittymät ovat Nikkilä ja Söderkulla. Lisäksi asutusta on kylissä ja haja-asutusalueilla. Vuonna 2022 Sipoon saaristossa (ml. Löparö) oli 144 vakituista asukasta. Sipoon kunnanhallitus on asettanut erillisen saaristovaltuuskunnan valvomaan saaristolaisten etuja.

Vanhan osakehuoneiston toteutunut keskimääräinen neliöhinta oli Sipoossa vuoden 2025 toisella vuosineljänneksellä 2 520 euroa/m², kun se Helsingissä oli 5 191 euroa, pääkaupunkiseudulla 4 348 euroa ja koko maassa 2 336 euroa neliötä kohden. Sipoo oli neliöhinnaltaan Suomen 14. kallein kunta. Söderkullassa keskimääräiset neliöhinnat olivat korkeammat kuin Nikkilässä.²⁴

Sipoo on myös mökkikunta, vuonna 2021 kunnassa oli 2 192 kesämökkiä, joista 55 prosenttia sijoittui saaristoon.²⁵ Vuonna 2019 Sipoossa sijaitsevista kesämökeistä 14 prosenttia oli sipoolaisten, 58 prosenttia pääkaupunkiseudun asukkaiden, 9 prosenttia muiden ulkokuntalaisten omistuksessa ja 21 prosenttia yritysten, yhdistysten, perikuntien ja ulkomaalaisten omistuksessa²⁶.

¹⁸ Sipoo WebGis.

¹⁹ Aluesarjat 2025; Tilastokeskus 2025.

²⁰ Aluesarjat 2024.

²¹ Aluesarjat 2024.

²² Aluesarjat 2024.

²³ Aluesarjat 2024.

²⁴ Asuntojen hinnat 2025.

²⁵ Sipoo numeroina 2021.

²⁶ Sipoon saaristo-ohjelma 2021.

Vuonna 2024 Sipoon asukkaista 65 prosenttia puhui äidinkielenään suomea ja 27,4 prosenttia ruotsia. Jokin muu äidinkieli on 7,6 prosentilla Sipoon asukkaista. Sipoo on kaksikielinen kunta. Ruotsinkielisten osuus kunnan väestöstä on viime vuosikymmeninä merkittävästi pienentynyt, ja suomenkielisten sekä muuta kieltä äidinkielenään puhuvien osuus vastaavasti kasvanut. Muutos ruotsinkielisten osuudessa on johtunut sekä suomenkielisten ja muuta kieltä äidinkielenään puhuvien määrän kasvusta, että ruotsinkielisten määrän pienentymisestä. Kolmisenkymmentä vuotta sitten, vuonna 1994, ruotsinkielisten osuus asukkaista oli Sipoossa 47,9 prosenttia ja vieraskielisten osuus 0,8 prosenttia.

Sipoon asukasluku on kasvussa. Ennätysellinen kasvuvuosi Sipoossa oli 1997–1998, jolloin kasvua kertyi 542 asukkaan verran. Kasvua kertyi tuolloin lähes 3,4 prosenttia. Määrällisesti Sipoossa on ylletty yli 500 asukkaan kasvulukuihin useana vuotena; viimeisen kymmenen vuoden aikana vuosina 2015–2016, 2018–2019, 2019–2020 ja 2020–2021.²⁷ Sipoon väestön ennustetaan kunnan vuonna 2024 laatimassa väestösuunnitteessa²⁸ kasvavan vuoteen 2043 mennessä 31 706 asukkaaseen, eli yli 9 000 asukkaalla. Väestönkasvulle on eri ennusteissa ennakoitu sekä tätä hitaampaa että nopeampaa kasvua²⁹.

Kuten muuallakin Suomessa, väestö vanhenee myös Sipoossa, mutta ikäpyramidi on Sipoossa maan keskiarvoa edullisempi. Yli 65-vuotiaiden väestöosuus vuonna 2024 oli Sipoossa 18,8 prosenttia, kun se koko maassa oli 23,4 prosenttia³⁰. Sipoo vetää puoleensa lapsiperheitä ja työkäisiä, Sipoosta muuttaa pois nuoria³¹, muun muassa opintojen perässä. Sipoon väestön koulutusaste on kansallisen keskiarvon yläpuolella. Vuonna 2023 korkeakoulututkinnon suorittaneiden osuus yli 24-vuotiaasta väestöstä oli Sipoossa 42,4 prosenttia, kun se koko maassa oli 38,3 prosenttia³². Korkeakoulututkinnon suorittaneiden osuus väestöstä on kasvanut Sipoossa tasaisesti³³. Asuntokuntien keskimääräinen tulotaso oli vuonna 2019 selvästi maan keskiarvon yläpuolella ja Uudenmaan kuntien kärkikastia³⁴. Pienituloisten asuntokuntien osuus on maan ja myös Uudenmaan kuntien keskiarvon alapuolella³⁵. Valtionveronalaisilla tuloilla mitaten tulotaso oli Sipoon osa-alueista vuonna 2022 korkein Majvikissa, Eriksnäsissä, Träskbyssä, Immersbyssä ja Västerskogissa. Sipoon keskitulon alittavia alueita olivat muun muassa Nikkilä, Simsalö, Etelä-Paippinen, Itäinen Jokipuisto ja Nikkilän kartano³⁶. Työttömyysaste on Sipoossa pysytellyt maan ja Uudenmaan keskiarvon alapuolella, vuoden 2024 heinäkuussa työttömänä oli 7,6 prosenttia työvoimasta, kun koko maassa vastaava osuus 11,4 prosenttia. Sama tilanne on havaittavissa pitkäaikaistyöttömyyden ja nuorisotyöttömyyden osalta³⁷. Sairastavuusindeksi on Sipoossa matalampi kuin Suomessa keskimäärin³⁸.

²⁷ Aluesarjat 2025.

²⁸ Sipoon kunnan väestösuunnite, 2024.

²⁹ Sipoon kunnan väestösuunnite, 2024.

³⁰ Keski-Uudenmaan Kehittämiskeskus KEUKE 2025.

³¹ Miten Sipoo on kehittynyt 15 vuoden aikana? 2025.

³² Keski-Uudenmaan Kehittämiskeskus KEUKE 2025.

³³ Miten Sipoo on kehittynyt 15 vuoden aikana? 2025.

³⁴ Aluesarjat 2024.

³⁵ Aluesarjat 2024.

³⁶ Tilastokeskuksen väestötietopalvelu 2024. Keskimääräiseen alueelliseen tulotasoon vaikuttaa voimakkaasti rakennus- ja asuntokannan rakenne sekä väestörakenne, eikä se kerro, millaiset alueet ovat esimerkiksi kaavataloudellisesti edullisimpia tai kuinka suuri alueelta saatava verokertymä kokonaisuudessaan on.

³⁷ TEM, työnvälitystilasto 2024; Keski-Uudenmaan Kehittämiskeskus KEUKE 2025.

³⁸ Miten Sipoo on kehittynyt 15 vuoden aikana? 2025.

Palvelutarjonta

Sosiaali- ja terveydenhuolto, varhaiskasvatus ja koulutus

Sipoossa on kaksi sosiaali- ja terveysasemaa, joista toinen on Nikkilässä ja toinen Söderkullassa. Söderkullassa on myös hammashoitoasema. Nikkilässä on seniorikeskus.³⁹

Sipoossa on yhteensä 21 päiväkotia, joista kaksitoista on kunnallisia ja yhdeksän yksityisiä. Päiväkodeista yhdeksän sijoittuu Nikkilän, Nikkilän kartanon ja Itäisen Jokipuiston alueelle, kuusi Söderkullan ja Massbyn alueelle, kaksi Västerskogiin, kaksi Etelä-Paippisiin, yksi Talmaan ja yksi Boxin alueelle. Esiopetuspaikkoja Sipoossa on kymmenen, joista kuusi on Nikkilän, Nikkilän kartanon ja Itäisen Jokipuiston alueella, yksi Söderkullassa, yksi Massbyssa, yksi Västerskogissa ja yksi Talmassa.⁴⁰

Kouluja Sipoossa on seitsemäntoista. Kouluista kymmenen on ruotsinkielisiä ja seitsemän suomenkielisiä. Kouluista kahdeksan sijaitsee Nikkilän ja Itäisen Jokipuiston alueilla, kaksi Söderkullassa, yksi Västerskogissa, yksi Boxissa, yksi Träskbyssa, yksi Linnanpellossa, yksi Etelä-Paippisissa, yksi Talmassa ja yksi Pohjois-Paippisissa.⁴¹

Sipoossa on suomenkielinen ja ruotsinkielinen lukio, jotka molemmat sijaitsevat Nikkilässä. Ammatillista koulutusta Sipoossa on tarjolla Keski-Uudenmaan koulutuskuntayhtymä Keudan Sipoon toimipisteessä Nikkilässä. Sipoossa ei ole tarjolla kolmannen asteen koulutusta.

Sipoon varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palveluverkoista valmistui palveluverkkoselvitykset vuonna 2020 ja 2021, ja sivistysvaliokunnan alaisista palveluista palveluverkkosuunnitelma vuonna 2023⁴².

Kulttuuritarjonta

Sipoossa on kaksi kirjastoa. Kunnan pääkirjasto sijaitsee Nikkilässä, toinen kirjasto on Söderkullassa. Lisäksi Sipoossa liikkuu kirjastoauto. Kunnan alueella toimii kolme museota: Kotiseutumuseo Sibbesgården, Maatalousmuseo ja Koulumuseo. Kulttuuritapahtumien järjestämistä varten Nikkilässä on Topeliussali, jossa järjestetään muun muassa elokuvanäytöksiä, näytelmiä ja konsertteja. Myös Nikkilän ja Söderkullan kirkoissa järjestetään konsertteja. Lilla Villan -nimisessä huvilassa Nikkilän keskustassa järjestetään samoin erilaisia kulttuuritapahtumia. Nikkilän sairaala-alueella toimii taidetalo Artborg 35 ja Gumbostrandissa taidegalleria Konst & Form.⁴³ Söderkullan kartanolla toimii kesäteatteri.

Urheilu ja liikunta

Liikuntapaikat keskittyvät Sipoossa Nikkilän, Söderkullan ja Talman alueille.

Nikkilässä on keskusurheilukenttä, nurmi-, tekonurmi-, hiekka-, luistelu- ja pallokenttiä, lähiliikuntapaikkoja, kaukalo, jalkapallohalli, jäähalli, monitoimihalli, kuntosali, ulkokuntoilupaikka, tenniskenttä, skeittipaikkoja, katukoriskenttiä ja frisbeegolftratoja. Kouluissa on liikuntasaleja.

³⁹ Sipoo WebGis.

⁴⁰ Sipoo WebGis.

⁴¹ Sipoo WebGis.

⁴² Sipoon kunnan sivistysvaliokunnan alaisten palveluiden palveluverkkosuunnitelma 2023.

⁴³ Kulttuuri, Sipoon kunnan verkkosivut 2024.

Söderkullassa on urheilukenttä, tekonurmi-, hiekka- ja luistelukenttiä, salibandyhalli, kuntosali, ulkokuntoilulaitteita, kuntoportaita, frisbeegolfrata, parkour-alue, koripallokenttä, uimarantoja, uimapaikka, talviuintipaikka. Kouluissa on liikuntasaleja.

Talmassa on golf-kenttä, hiihtokeskus, seikkailupuisto, frisbeegolfrata, pyöräpuisto, rantalentopallokenttä, lähiliikuntapaikka, luistelukenttä, kaukalo, skeittipaikka, uimapaikka ja ratsastuskenttiä. Koulussa on liikuntasali.

Pallokenttiä, nurmikenttiä, kaukaloita ja/tai luistelukenttiä on lisäksi Gesterbyssa, Boxissa, Linnanpellossa, Myyraksessa, Massbyssa, Pohjois- ja Etelä-Paippisissa, Träskbyssa ja Västerskogissa. Boxissa ja Västerskogissa on liikuntasalit. Söderkullan lähellä Massbyssa on uimaranta, uima-allas, kuntosali, frisbeegolfrata ja rantalentopallokenttä. Gumbostrandissa voi harrastaa talviuintia. Ratsastuskenttiä ja maneeseja on Eriksnäs, Hangelbyn, Martinkylän, Massbyn, Ollkärrin (2), Pohjois-Paippisten ja Savijärven alueilla. Nevasissa on golf-kenttä. Savijärvellä on moottorirata, ampumarata ja alueella voi harjoittaa myös ampumahiihtoa. Saaristossa on rantautumispaikkoja melojille.

Sipoossa on myös liikuntareittejä. Ne keskittyvät Nikkilän ja Söderkullan ympäristöihin. Lyhyempiä reittejä on Träskbyssa, Talmassa ja Kaunissaareissa. Kunnan halki kulkee South by Cycle -pyöräreitti.

Liikunta-alueiksi luokiteltuja kohteita ovat Sipoonkorven kansallispuisto sekä saaristossa Villstrand, osa Möholmenista, Bastuholmen, osa Söderkullalandetista ja Norrkullalandetista, Östholmen, Furuholmen, Högholmsören, Skogsholmen, Krokholmen, Kaunissaari, Tallholmen ja Eestiluoto.⁴⁴

Kauppa ja palvelut

Sipoon kaupalliset palvelut keskittyvät Nikkilään ja Söderkullaan. Nikkilässä toimii K-Supermarket ja S-market, Söderkullassa K-Supermarket, Lidl ja S-market. Vuonna 2024 Söderkullaan ja Nikkilään avattiin Tokmannit. Elintarvikekauppoja ei ole muualla kunnan alueella.⁴⁵ Näin ollen kauppamatkan pituus on monin paikoin Sipoossa useita kilometrejä tai paikoin, esimerkiksi mantereeseen teitse kytketystä Löparöstä, jopa noin 20 kilometriä. Useat maatilat myyvät tuotteitaan, kuten yrttejä, juureksia, vihanneksia, viljatuotteita, marjoja, hedelmiä, kananmunia, lihaa, taimia ja kukkia tilapuoodeissa. Kalastajat myyvät pyytämäänsä kalaa. Gumbostrandissa toimii panimomyymälä.

Kunnan raja-alueilta on paikoin lyhyempi matka naapurikunnan alueella kuin Sipoossa sijaitsevaan päivittäistavarakauppaan. Päivittäistavaroiden osalta asiointia suuntautuneekin jonkin verran esimerkiksi Pohjois-Paippisista Järvenpäähän ja Pornaisiin, Talmasta Keravalle sekä Majvikista Helsinkiin ja Vantaalle. Myös työmatkan varrella saatetaan käydä kaupassa naapurikunnassa.

Erikoistavarakaupan ja palveluyritysten tarjontaa on samoin etupäässä Nikkilän ja Söderkullan alueella.⁴⁶ Esimerkkejä erikoiskaupasta ovat muun muassa Söderkullan osalta elektroniikkaliike, kukkakauppa, apteekki ja hevosvarusteliike, Nikkilän osalta kultasepäliike, kukkakauppa ja apteekki. Rautakauppoja on keskustojen ulkopuolella Svartbölessä, Västerskogissa ja Hangelbyssä. Sipoonrannassa on urheilutarvikeliike ja koiratarvikeliike, Västerskogissa kodintarvikeliike. Talmassa on laskettelu- ja golf-liikkeet. Siellä täällä on myös muutamia pieniä puoteja, joissa myydään esimerkiksi sisustustavaraa ja käsityöläistuotteita. Erikoiskaupan osalta sipolaiset hyödyntävät runsaasti myös verkkokauppaa ja naapurikuntien palvelutarjontaa.

⁴⁴ Sipoon WebGis.

⁴⁵ Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys 2021.

⁴⁶ Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys 2021.

Kahvila- ja/tai ravintolapalveluita tarjoavia yrityksiä on Nikkilän ja Söderkullan lisäksi ainakin Västerskogissa ja Boxissa, molemmissa kaksi kappaletta, sekä yksittäisinä Talmassa, Sipoonrannassa, Sipoonkorvessa, Gumbostrandissa ja Kalkkirannassa. Spjutsundissa, Norrkullalandetilla ja Kaunissaaressa toimii kesäravintolat ja Savijärven kartanossa kesäisin puutarhakahvila. Söderkullassa on huoltoasema ravintoloiheen. Kylmäasemia on Nikkilässä, Nikkilän kirkonkylässä, Bastukärrissä (2 kpl) ja Söderkullassa.

Sipoossa ei ole varsinaisia hotelleja. Maatila-, bed & breakfast- sekä mökkimajoitusta on tarjolla useissa sijainneissa. Lisäksi kunnassa on matkustajakoti-, tilapäis- ja kotimajoitusta sekä mökinvuokrausta. Osa kohteista tarjoaa kokouspalveluja. Kunnassa on myös karavaanialue.⁴⁷ Sipoossa on myös juhla- ja kokoustilatarjontaa⁴⁸

Sipoossa on laadittu kaupan palveluverkkoselvityksiä vuosina 2010, 2016 ja 2021⁴⁹. Söderkullasta on vuonna 2017 laadittu Sipoon kaupan palveluverkkoselvitystä koskeva täydennys Söderkullan yritysalueen päivittäistavara-kaupan kaupallisten vaikutusten osalta. Nikkilästä on laadittu kauppapaikkaselvitys vuonna 2005.

Elinkeinoelämä ja työpaikat

Sipoossa oli vuonna 2024 yhteensä 1 903 yritystä, joista 69 prosenttia toimi palveluiden toimialalla, 27,6 prosenttia jalostuksessa ja 3,3 prosenttia alkutuotannossa. Jalostuksen alalla toimivien yritysten osuus toimipaikoista oli suurempi, ja palveluiden ja alkutuotannon osuus pienempi kuin maassa keskimäärin. Henkilömäärällä tarkasteltuna Sipoossa toimivien yritysten kokojakama oli vuonna 2024 seuraavanlainen: alle 5 henkilöä 1740 yritystä, 5–9 henkilöä 80 yritystä, 10–49 henkilöä 56 yritystä, 49–249 henkilöä kuusi yritystä, yli 249 henkilöä 2 yritystä. Yhdeksäntoista yrityksen henkilömäärä ei ollut tiedossa. Sipoossa toimivien yritysten yhteenlaskettu liikevaihto oli vuonna 2023 noin 1,51 miljardia euroa.⁵⁰

Työntekijämäärältään ylivoimaisesti suurin Sipoossa toimivista yrityksistä on logistiikkayhtiö Inex Partners Oy, jolla oli 1331 työntekijää vuonna 2023⁵¹. Seuraavaksi suurin on meijeriyhtiö Arla Oy, jolla oli samana vuonna 331 työntekijää. Yli sata työntekijää oli myös metallituotteiden valmistukseen keskittyvällä K. Hartwall Oy Ab:lla ja vammaispalvelualla toimivalla Attendo Joenranta Oy:llä. Alle sata, mutta yli 30 työntekijää oli koululaisten iltapäivätoimintaa järjestävällä Nano, lasten ja nuorten Kerhotoiminta Oy:lla, urheilualan tukkukauppayritys Halti Oy:lla, pakkauskoneiden ja pakkaustarvikkeiden alalla toimivalla Finnvacum Oy Ab:lla, invataksialan yritys A&H Taksipalvelut Oy:lla sekä maanrakennus ja maansiirtoalan yritys Kaivutyö Reinikka Oy:lla.⁵²

Liikevaihdolla mitaten Sipoon suurin yritys oli vuonna 2023 Inex Partners Oy, jonka liikevaihto oli 456 miljoonaa euroa. Sen jälkeen suurimmat olivat Arla Oy, valaisinalan yritys Oy Lival Ab ja K. Hartwall Oy Ab, joiden liikevaihdot olivat 394, 188 ja 70 miljoonaa euroa. Halti Oy:n, perävaunu- ja trailer-alan yritys PNO Finland Oy:n, Finnvacum Oy Ab:n, kiinteistöyhtiö Massby Facility & Services Ltd. Oy:n, betonikoneisiin ja betoniteollisuuden laitteisiin keskittyneen Semtu Oy:n, Ruokarysä Oy:n

⁴⁷ Majoitus, Sipoon kunnan verkkosivut 2024.

⁴⁸ Tilausravintolat & juhlatilat, Sipoon kunnan verkkosivut 2024.

⁴⁹ Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys 2021.

⁵⁰ Keski-Uudenmaan Kehittämiskeskus KEUKE 2025.

⁵¹ Inex Partners Oy:n työpaikkamäärää ei ole tilastoissa eroteltu toimipisteittäin, joten todellinen työpaikkamäärä on epävarma.

⁵² Taloustutka 2024.

(Söderkullan K-Supermarket), ASM Kiviaines Oy:n ja W&W Marine Oy Ab:n liikevaihdot olivat välillä 8–36 miljoonaa.⁵³

Yritysten lukumäärällä mitaten Sipoossa oli yrityksiä vuonna 2024 eniten rakentamisen (395 kpl), ammatillisen, tieteellisen ja teknisen toiminnan (306 kpl) sekä tukku- ja vähittäiskaupan (ml. moottoriajoneuvojen korjaus) (226 kpl) aloilla. Seuraavaksi tulivat hallinto- ja tukipalvelutoiminta (147 kpl), teollisuus (119 kpl), kuljetus ja varastointi (117 kpl), muun palvelutoiminta (108 kpl), taide, viihde ja virkistys (98 kpl), terveys- ja sosiaalipalvelut (69 kpl), informaatio ja viestintä (65 kpl), maatalous, metsätalous ja kalatalous (61 kpl), majoitus- ja ravitsemistoiminta (54 kpl), kiinteistöalan toiminta (49 kpl), koulutus (47 kpl), rahoitus- ja vakuutustoiminta (21 kpl), vesihuolto, viemäri- ja jätevesihuolto, jätehuolto ja muu ympäristön puhtaanapito (7 kpl), sähkö-, kaasu- ja lämpöhuolto (3 kpl) sekä kaivostoiminta ja louhinta (2 kpl).⁵⁴

Sipoossa oli 6 920 työpaikkaa vuonna 2023⁵⁵. Työpaikkaomavaraisuusaste oli vuonna 2023 Sipoossa 62,2 prosenttia⁵⁶. Työpaikkaomavaraisuus on pidemmällä aikavälillä kasvanut, mutta lähivuosina laskenut⁵⁷. Vuonna 2023 Sipolaisten työpaikoista 28,3 prosenttia sijaitsi Sipoossa. Toisin sanoen peräti 71,7 prosenttia sipolaisista työskenteli kotikuntansa ulkopuolella. Jopa 33 prosenttia sipolaisten työpaikoista sijaitsi Helsingissä, 15,8 prosenttia Vantaalla ja 6,2 prosenttia Porvoossa. Muiden kuntien osuudet jäivät alle viiden prosentin.⁵⁸

Sipoossa työskentelevistä 44 prosentilla (v. 2020) asuinpaikka oli Sipoossa, 11 prosentilla Helsingissä, yhdeksällä prosentilla Vantaalla, yhdeksällä prosentilla Porvoossa ja seitsemällä prosentilla Keravalla. Muiden kuntien osuudet jäivät alle viiden prosentin.⁵⁹

Sipoossa on useita työpaikka-alueita. Osa työpaikka-alueiksi osoitetuista alueista on vielä rakentamatta. Työpaikka-alueisiin lukeutuvat Arlan alue Sipoonjoen läheisyydessä Söderkullassa, Söderkullan eteläpuolella Porvoonväylän varrella sijaitseva Sipoonlahden liikealue, meren rannalla sijaitseva Kalkkirannan työpaikka-alue, Sipoon ja Porvoon rajan tuntumassa Porvoonväylän molemmin puolin sijaitseva Boxin yritysalue, Sipoon ja Porvoon rajan tuntumassa Öljytien molemmin puolin sijaitseva Stormossan työpaikka-alue, Keravan rajan tuntumassa Talman eteläpuolella sijaitseva Bastukärren logistiikka-alue, Nikkilän radan varrella sijaitseva Vaahteramäen yrityspuisto, Nikkilän länsiosassa sijaitseva niin kutsuttu Livalin alue ja Pohjois-Paippisissa Rajakulmantien varrella, lähellä Järvenpäästä sijaitseva työpaikka-alue.

Vuosina 2010–2023 työpaikkojen määrä kasvoi Sipoossa 37,2 prosenttia. Työpaikkojen määrän kasvu on ollut Sipoossa nopeaa verrattuna lähes kaikkiin muihin Suomen kuntiin.⁶⁰

Työpaikkamäärällä mitaten suurimmat toimialat Sipoossa ovat (v. 2023) kuljetus ja varastointi, terveys- ja sosiaalipalvelut, rakentaminen, teollisuus, hallinto- ja tukipalvelutoiminta, tukku- ja vähittäiskauppa, koulutus sekä ammatillinen, tieteellinen ja tekninen toiminta.⁶¹

⁵³ Taloustutka 2024.

⁵⁴ Keski-Uudenmaan Kehittämiskeskus KEUKE 2025.

⁵⁵ Aluesarjat 2025.

⁵⁶ Keski-Uudenmaan Kehittämiskeskus KEUKE 2025.

⁵⁷ Miten Sipoo on kehittynyt 15 vuoden aikana? 2025.

⁵⁸ Miten Sipoo on kehittynyt 15 vuoden aikana? 2025.

⁵⁹ Sipoo numeroina 2021.

⁶⁰ Miten Sipoo on kehittynyt 15 vuoden aikana? 2025.

⁶¹ Aluesarjat 2025.

Ylivoimaisesti eniten työpaikkamäärä kasvoi Sipooissa vuosina 2007–2022 kuljetuksen ja varastoinnin, hallinto- ja tukipalvelutoiminnan, ammatillisen, tieteellisen ja teknisen toiminnan sekä rakentamisen toimialoilla. Työpaikkamäärässä eniten vähenemistä oli teollisuuden, maatalouden, metsätalouden ja kalatalouden sekä julkisen hallinnon, maanpuolustuksen ja pakollisen sosiaalivakuutuksen toimialoilla.⁶²

Maatilojen määrä on Sipooissa vuosina 2013–2023 vähentynyt 172:sta 134:ään, mutta samalla tilakoko on kasvanut.⁶³

Liikennejärjestelmä

Joukkoliikenteen osalta Sipoo kuuluu HSL-alueeseen, sijaiten sen uloimmalla D-vyöhykkeellä. Linjastosuunnittelusta vastaa HSL. Kaikki Sipoon halki liikkuvat bussit eivät kuitenkaan ole HSL:n piirissä. Sipooseen on bussiyhteyksiä Helsingistä, Vantaalta, Järvenpäästä, Keravalta, Pornaisista ja Porvoosta. Bussiliikenne suuntautuu pääasiassa naapurikunnista Sipoon keskustoihin (Nikkilä ja Söderkulla) tai niiden läpi, mutta Sipooissa on myös kaksitoista kunnan sisäistä bussilinjaa. Sipoon keskustat on yhdistetty toisiinsa bussilinjoin. Nikkilästä pääsee sekä Söderkullaan että Talmaan. Söderkullan ja Talman välinen bussiyhteys on vaihdollinen. Kyläalueiden ja haja-asutusalueiden bussiyhteydet ovat pääsääntöisesti keskustoja heikommat: linjoja ja vuoroja on vähemmän. Kyläalueilla ja haja-asutusalueilla yhteyksiä riippuu paljon sijainnista; keskeisen tieyhteyden varrella sijaitsevilla alueilla bussilinjoihin ja -vuoroja enemmän. Helsingistä ja Porvoosta on Sipooseen viikonloppuisin yöbussiliikennettä. Osalla bussilinoista liikenne on kesäaikaan tauolla ja osalla linjoista liikennöitävien vuorojen määrä on kesäisin pienempi kuin muina vuodenaikoina. Sipoon saaristossa kulkee yhteysalus.

Sipoo-naapurikunta-yhteyksien osalta puhtaasti bussivuorojen määrällä⁶⁴ mitaten Sipoon parhaiten saavutettava alue on Söderkulla. Tällä tavoin tarkasteltuna toisena saavutettavuudessa on Nikkilä. Seuraavaksi tulevat Box, Sipoonranta, Västerskog sekä Martinkylä ja Talma. Tämä ei kuitenkaan suoraan kerro, kuinka alueet ovat saavutettavissa eri ilmansuunnista tai sitä, kuinka pitkä matka on ajallisesti.

Söderkulla on myös Sipoon sisäisten bussiyhteyksien osalta bussivuorojen määrällä⁶⁵ mitaten parhaiten saavutettava alue Sipooissa. Toisena saavutettavuudessa on Nikkilä. Söderkulla ja Nikkilä toimivatkin liityntäliikenteen keskuksina, joissa vaihdetaan kulkuneuvosta toiseen. Bussivuorojen lukumäärällä mitaten seuraavina saavutettavuudessa tulevat Hangelby, Broböle, Box ja Talma.

Naapurikuntien ja Sipoon välisten bussiyhteyksien pääteasemina Sipooissa ovat Nikkilän ja Söderkullan lisäksi Bastukärr, Eriksnäs, Kalkkiranta ja Kartanonrinne ja Taasjärvi.

Sipoon ja naapurikuntien välisten bussireittien varrelle sijoittuu Sipooissa useita kyliä, muun muassa Box, Broböle, Etelä- ja Pohjois-Paippinen, Gesterby, Hagalund, Hangelby, Herrala, Hindsby, Immersby, Linnanpelto, Majvik, Martinkylä, Massby, Rajakulma, Salpar, Sipoonranta, Skräddarby, Svartböle, Träskby ja Västerskog.

Nikkilään ja Söderkullaan on sisäisin yhteyksiin kytketty muun muassa Box, Broböle, Eriksnäs, Gesterby, Hangelby, Hindsby, Immersby, Kallbäck, Massby ja Skogsby. Nikkilään on kytketty sisäisin yhteyksiin

⁶² Aluesarjat 2024.

⁶³ Miten Sipoo on kehittynyt 15 vuoden aikana? 2025.

⁶⁴ Ajattavien bussivuorojen lukumäärät on tarkistettu HSL:n verkkosivuilta keväällä 2024.

⁶⁵ Ajattavien bussivuorojen lukumäärät on tarkistettu HSL:n verkkosivuilta keväällä 2024.

myös Bastukärr, Etelä- ja Pohjois-Paippinen, Martinkylä, Rajakulma, Talma ja Vaahteramäki. Söderkullaan on lisäksi kytketty sisäisin yhteyksin myös Gumbostrand, Kalkkiranta, Kitö, Kringelmalm, Salpar, Sipoonranta, Spjutsund, Träskby ja Västerskog. Osaan edellisistä alueista bussiyhteyksiä on hyvin harvakseltaan; kyseiset alueet ovat käytännössä henkilöautoilun varassa.

Ajallisesti tarkasteltuna Helsingin Rautatientorilta Nikkilään, Söderkullaan ja Talmaan pääsee bussilla nopeimmillaan alle tunnissa. Helsingistä käsin ajallisesti nopeimmin saavutettavissa ovat kuitenkin tietyt lähellä Helsingin itärajaa sijaitsevat alueet, kuten Sipoonranta, jonne matka-aika bussilla Rautatientorilta on noin 45 minuuttia.

Nikkilän ja Söderkullan kautta kulkee päivittäin myös joukko kaukoliikenteen busseja. Sipoon Nikkilän halki on vuodesta 1874 kulkenut junarata, mutta radalla ei ole ollut henkilöliikennettä vuoden 1981 jälkeen.

Liityntäpysäköintialueita Sipoossa on Nikkilässä Martinkyläntien ja Nikkiläntien liittymässä (Susiympyrä), Erottajalla ja toistaiseksi Nikkilän vanhalla linja-autoasemalla sekä Söderkullassa Keskustatiellä, Miilin terminaalin yhteydessä ja toistaiseksi myös Opintien varressa⁶⁶.

Joukkoliikenteen osuus henkilöauto- ja joukkoliikennematkoista kasvoi Sipoossa Helsingin seudun sisäisillä matkoilla vuosina 2012–2018 yhdestätoista prosentista viiteentoista prosenttiin, mutta oli jälleen pudonnut 11 prosenttiin vuonna 2023. Joukkoliikenteen osuus ko. matkoista oli Sipoossa huomattavasti matalampi kuin Helsingin seudun keskiarvo (36 prosenttia). Helsingin seudun kunnista joukkoliikenteen käyttö oli Sipoota harvinaisempaa Tuusulassa, Hyvinkäällä, Mäntsälässä, Pornaisissa ja Vihdissä. Korkein joukkoliikenteen osuus oli Helsingissä, 55 prosenttia. Kestävien liikkumismuotojen (joukkoliikenne, kävely, pyöräily) yhteenlaskettu osuus matkoista oli vuonna 2023 Sipoossa 33 prosenttia, kun Helsingin seudulla keskimäärin osuus oli 62 prosenttia, vaihteluvälin ollessa 31 prosenttia (Pornainen)–73 prosenttia (Helsinki).⁶⁷

Henkilöauto on Sipoossa tärkeä liikkumismuoto. Henkilöauton suosiota selittävät matkojen pituus, hajautunut yhdyskuntarakenne, bussien harvat vuorovälit ja raideyhteyden puuttuminen. Autonomistusaste on Sipoossa Helsingin seudun keskiarvoa selvästi korkeampi. Vuonna 2017 sipoolaisista kotitalouksista 89 prosentilla oli auto (38 prosentilla oli yksi auto ja 51 prosentilla kaksi autoa), kun Helsingin seudulla vastaava luku oli 68 prosenttia (44 prosentilla yksi auto ja 24 prosentilla kaksi autoa). Helsingin seudun kunnista autottomien kotitalouksien osuus oli vuonna 2017 Sipoota matalampi ainoastaan Pornaisissa (10 prosenttia vs. 7 prosenttia). Matalin autonomistusaste Helsingin seudulla oli Helsingissä, missä kotitalouksista 54 prosentilla oli auto tai kaksi autoa ja 45 prosenttia kotitalouksista oli autottomia. Vuonna 2023 sipoolaisista 90 prosentilla oli aina auto käytettävissä, kun Helsingin seudun keskiarvo oli 67 prosenttia ja seudun kuntien vaihteluväli 57–92 prosenttia.⁶⁸

Pysäköinti on Sipoossa pääasiassa avopysäköintiä, joka vie keskustoissa varsin runsaasti maapinta-alaa vaihtoehtoisilta maankäyttöiltä ja vaikuttaa taajamakuvaan. Sipoossa on laadittu vuonna 2020 pysäköintilinjat⁶⁹.

Maantieliikenteen osalta merkittävin tieyhteys Sipoon alueella on Söderkullan eteläpuolelta kunnan halki Helsingistä Porvooseen johtava Porvoonväylä. Se on myös selvästi vilkasliikenteisin,

⁶⁶ HSL Reittiopas.

⁶⁷ Brandt et al. 2019, 71, 73; Helsingin seudun asukkaiden arkipäivän matkat syksyllä 2023; Rätty & Valtonen 2024, 101.

⁶⁸ Brandt et al. 2019, 42, 113. Tutkimuksessa myös Siuntiossa oli Sipoota alempi autottomien kotitalouksien osuus, mutta Siuntio ei kuulu Helsingin seutuun. Rätty & Valtonen 2024, 51.

⁶⁹ Sipoon pysäköintilinjat 2020.

liikennemäärä oli vuonna 2023 yli 30 000 autoa vuorokaudessa⁷⁰. Muita tärkeitä seudullisia tieyhteyksiä ovat niin ikään Helsingin ja Porvoon välistä liikennettä Söderkullan läpi välittävä Uusi Porvoontie, Nikkilästä Vantaalle vievä Jokivarrentie, Nikkilästä Jokivarrentielle ja Öljytielle johtava Nikkiläntie, Nikkilästä Keravan suuntaan johtavat Keravantie ja Martinkyläntie, Nikkilästä Järvenpäähän johtava Paippistentie-Rajakulmantie, Nikkilästä Kilpilahteen suuntautuva Öljytie ja Pornaisiin johtava Pornaistentie. Kunnan sisällä Nikkilän ja Söderkullan välillä on Brobörentie-Söderkullantie. Muilla edellä mainituilla teillä liikennemäärät ovat kuitenkin huomattavasti Porvoonväylää pienemmät, vuonna 2023 kaikkialla alle 7 000 autoa vuorokaudessa⁷¹.

Liikennemäärät eivät olleet Itä-Uudellamaalla vuonna 2023 nousseet koronapandemiaa edeltävällä tasolle. Myös raskaan liikenteen määrät ovat laskeneet.⁷²

Päivittäin tai lähes päivittäin pyörällä kulkevien osuus oli vuosina 2018 ja 2023 Sipoossa Helsingin seudun kunnista pienin. Pyöräilyn kulkutapaosuus myös laski Sipoossa vuosina 2012–2023, kävelyn kulkutapaosuus on hieman noussut.⁷³ Kävelyn ja pyöräilyn verkostoa on Sipoossa sekä maanteiden varsilla että keskustaaajamissa. Vuonna 2020 Sipoon kävelyn ja pyöräilyn pääväylien verkoston pituus oli 40 kilometriä⁷⁴. Tihein kävelyn ja pyöräilyn verkosto on Nikkilässä ja Söderkullassa, missä verkosto on kohtuullisen hyvä, mutta myös näillä alueilla on puutteita yhteyksissä. Sipoon nykyinen kävelyn ja pyöräilyn verkosto palvelee ennen kaikkea taajamien sisäisiä liikkumistarpeita; keskustaaajamien ja kyläalueiden väliset yhteydet puuttuvat monin paikoin. Keskustaaajamista muihin kuntiin suuntautuvista pyöräilyn seutuyhteyksistä on olemassa yhteydet Nikkilästä Vantaalle ja edelleen Helsinkiin, Nikkilästä Keravalle sekä Söderkullasta Helsingin Itäkeskukseen. Söderkullan ja Porvoon välillä yhteys päättyy Sipoon suunnalta Porvoota kohti kuljettaessa Boxin kohdalla. Nikkilästä Porvooseen päin seutuyhteys päättyy Nikkiläntien ja Öljytien risteykseen. Järvenpään, Pornaisten, Mäntsälän eikä Tuusulan suuntiin ei Sipoosta ole pyöräilyn seutuyhteyttä.

Sipoossa on laadittu kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelma vuonna 2016. Kävelyn ja pyöräilyn pääverkko on määritelty Sipoossa vuonna 2019. Seudullisista yhteyksistä suunnitelmassa on pääverkon osalta priorisoitu kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä Boxista Porvooseen sekä Paippisista Järvenpäähän ja Pornaisiin ja kunnan sisäisten yhteyksien osalta Nikkilän ja Söderkullan välistä yhteyttä sekä yhteyksiä Gumbostrandista maantie 170:n varteen ja Etelä- ja Pohjois-Paippisista Nikkilään.⁷⁵ Kävelyn ja pyöräilyn pääverkon päivitystyö toteutettiin syksyllä 2024 osana kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelma päivitystä, joka toteutetaan vuonna 2025. Sipoo oli syksyllä 2024 myös lähdössä mukaan Helsingin seudun kuntien yhteisen kaupunkipyöräpalvelun kokeiluun, jonka on tarkoitus alkaa keväällä 2026.

Sipooseen on laadittu liikenneturvallisuussuunnitelma vuonna 2012 sekä turvallisen ja kestävä liikkuksen suunnitelma vuonna 2023⁷⁶. Sipoossa oli vuosina 2012–2021 keskimäärin 74 poliisin tietoon tullutta liikenneonnettomuutta vuodessa. Kyseisellä ajanjaksolla Sipoon liikenteessä kuoli kymmenen (keskimäärin 1/ vuosi) ja loukkaantui 244 ihmistä (keskimäärin 24,4/ vuosi). Tarkastelujakson loppupäässä liikenneonnettomuuksien määrä on ollut selvästi pienempi kuin tarkastelujakson alkupäässä, mutta lukuihin vaikuttavat myös tilastoinnissa tehdyt muutokset⁷⁷.

⁷⁰ Suomen Väylät 2024.

⁷¹ Suomen Väylät 2024.

⁷² Miten Sipoo on kehittynyt 15 vuoden aikana? 2025.

⁷³ Brandt et al. 2019, 54, 67; Rätty & Valtonen 2024, 62.

⁷⁴ Sipoon kunnan energiapolku 2020, 6.

⁷⁵ Sipoon kunnan kävelyn ja pyöräilyn pääverkko 2019.

⁷⁶ Lautala et al. 2012; Laitakari et al. 2023.

⁷⁷ Laitakari et al. 2023.

Liikenteessä vuonna 2021 loukkaantuneiden ja kuolleiden yhteenlaskettu määrä (23 kpl) oli Sipoossa asukaslukuun suhteutettuna esimerkiksi Helsinkiin (322 kpl) verrattuna yli kaksinkertainen⁷⁸.

Sipoon voimassa olevaa yleiskaavaa varten laadittiin vuonna 2008 liikenneverkkoselvitys. Tämän jälkeen Sipoossa on laadittu liikenneverkkoselvityksiä Nikkilässä vuosina 2009, 2012–2013 ja 2022⁷⁹. Söderkullassa on laadittu liikenteellinen selvitys vuonna 2015 ja liikenteellinen tarkastelu vuonna 2021⁸⁰. Talman osayleiskaavaa varten on laadittu liikenneselvitys vuonna 2012. Lisäksi on tehty useita paikallisen tason liikenneselvityksiä. Sipoon liikennemääriä on tarkasteltu vuonna 2012.

Vesihuolto ja muu infrastruktuuri

Kunnan keskusta- ja taajama-alueet sekä keskeiset kyläalueet on pääasiassa kytketty vesijohtoverkkoon. Käyttöveden toimittaa pääasiassa Keski-Uudenmaan Vesi (KUVESI), Myraksen alueella Helsingin Seudun Ympäristöpalvelut (HSY). Sen sijaan etenkin haja-asutusalueilla ja saaristossa on vielä runsaasti kiinteistöjä, joissa käytetään kaivo- tai porakaivovettä. Saaristossa on vaihteittain toteutettavana hankkeena rakenteilla vesi- ja viemäriinjoja Sibbe vesihuolto-osuuskunnan toimesta. Myös osa kyläalueista on paikallisen vedensaannin varassa.

Viemäroinnin osalta kunnan keskusta- ja taajama-alueet sekä keskeiset kyläalueet on kytketty viemäriverkkoon. Viemäriverkkoon kytketyt jätevedet puhdistetaan Helsingin Viikin jätevedenpuhdistamossa. Haja-asutusalueilla ja saaristossa on kuitenkin runsaasti kiinteistöjä, joissa on jokin kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä. Myös osassa kyläalueista on kiinteistökohtaisia jätevesijärjestelmiä. Lumenkaatopaikkoja Sipoossa on kaksi.

Sipoon halki kulkee kaksi maakaasuputkea Mäntsälän ja Vantaan sekä Porvoon ja Keravan välillä. Jälkimmäinen putki on johdettu Nikkilään ja Söderkullaan. Sipoon kaukolämpöverkko on keskittynyt Nikkilään ja Söderkullaan. Nikkilän kaukolämpöverkko saa lämmitetyn vetensä Keravalta. Söderkullan kaukolämmön tuotannossa on käytetty maakaasua, jota on uuden lämpökeskuksen myötä korvattu pelleteillä. Laajoilla alueilla Sipoossa lämmitysratkaisut ovat kuitenkin kiinteistökohtaisia.

Kunnan sähköverkosto on kattava, ja ulottuu laajasti myös saaristoon. Kunnan halki kulkee useita sähköön runkolinjoja väleillä Anttila (Porvoo)-Länsisalmi (Vantaa), Anttila (Porvoo)-Vaarala (Vantaa), Anttila (Porvoo)-Pornainen-Nurmijärvi sekä Anttila (Porvoo)-Vähänummi (Järvenpää).

Sipoossa on jäteasema, joka sijaitsee Nikkilän kaakkoispuolella Ampumaradantiellä.

Maaperä ja luonto

Maa- ja kallioperä

Maaperän osalta varsin suuressa osassa Sipoossa pintamaalajina on kalliomaata. Kalliomaan osuus on Etelä-Sipoossa suurempi kuin Pohjois-Sipoossa, missä savi- ja hiekkamoreenimaita on Etelä-Sipoosta enemmän. Edellisten lisäksi pintamaalajeina on Sipoossa paikoin myös ainakin saraturvetta, hiekkaa, karkeaa ja hienoa hietaa sekä liejusavea, mutta näiden pintamaalajien osuus Sipoon kokonaispinta-alasta on vähäinen.⁸¹

⁷⁸ Aluesarjat 2024; Utriainen 2023.

⁷⁹ Nikkilän liikenneverkkoselvitys 2022.

⁸⁰ Söderkullan liikenteellinen tarkastelu 2021.

⁸¹ GTK Maankamara 2024.

Sipoon kallioperän kivilajeina on pääasiassa mikroliinigraniittia, kvartsi-maasälpägneissia, kvartsi- ja granodioriittia ja kiillegneissia. Lisäksi on pieniä määriä amfiboliittia ja metavulkaniittia sekä gabroa ja dioriittia⁸².

Itä-Uudenmaan kallioalueita on inventoitu vuosina 1989–1990 ja täydennyskartoituksella vuonna 2001. Kallioalueet on arvioitu geologisten, biologisten ja maisemallisten arvojen perusteella seitsenportaisella asteikolla, jossa 1–4 ovat valtakunnallisesti tai muuten luonnonsuojelun kannalta merkittäviä kallioalueita, 5–6 paikallisesti merkittäviä kallioalueita ja 7 luonnonarvojen kannalta vähäisiä kallioalueita.

Valtakunnallisesti merkittäviin kallioalueisiin on Sipoosta luokiteltu kaksi Hindsbyssä, Sipoonkorven pohjoisosassa sijaitsevaa kallioaluetta: Böleberget-Oxberget ja Gillerberget-Åkerbacka. Molemmat kuuluvat luokkaan 4 (arvokas kallioalue). Paikallisesti merkittäviä kallioalueita on kolme: Hacklisbacka–Kasaberget, Byträskin kalliit ja Hältinberget. Ne on sijoitettu luokkaan viisi (kohtalaisen arvokas kallioalue). Biologiselta arvoltaan Byträskin kalliit on arvioitu merkittäväksi. Sipoonkorvessa on inventoitu myös maisemallisesti arvokkaita kallioalueita.⁸³

GTK:n Maankamara -palvelussa⁸⁴ valtakunnallisesti arvokkaita kallioalueita on merkitty Sipooseen seuraavasti: Kummelbergen Pohjois-Paippisten itäpuolella, Tallbacka-Kalkberg Byändan itäpuolella, neljä aluetta Hindsbyn ja Svartbölen välissä (Kappalebergetin vieressä sijaitseva kallioalue, Böleberget-Oxberget, Gillerberget-Bisapottsberget-Ängesböleberget-Åkerbacka ja Ängesbölebergetin vieressä sijaitseva kallioalue), Brännberg ja Brännbergen -nimiset alueet Vantaan rajalla Viirilässä, Falkbergsklobbarna-Söder ja Bertas-Lyftenberget -nimiset alueet Massbyn lounaispuolella sekä Lill-Bengts-, Segelklimp-, Söderskogbergen-, Pellbacka-, Bärnäsudden-, Degerängsbergen-, Flyen- ja Harubergen -nimiset alueet Söderkullan luoteispuolella.

Pohjavesialueet

Sipoon alueella on useita pohjavesialueita, jotka on lueteltu seuraavassa. Alueiden perässä suluissa on pohjavesialueen luokitus, jossa 1E on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen, 1 vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue ja 2 muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue. Pohjavesialueet sijaitsevat Boxbyssä (2), Söderkullassa (1), Nikukällassa (1), Norrkullassa (2), Brobölessä (1), Nikkilässä (1), Nordanåssa (1), Ollisbackassa (2), Nygårdissa (1), Marjamäessä (1), Borgbyssä (2), Forsbackassa (1E), Pohjois-Paippisissa (1) ja Myllylässä (1).⁸⁵ Pohjavesialueiden hyödyntämisestä ja rakentamisesta määrätään vesilaissa ja ympäristönsuojelulaissa.

Pintavedet

Suurin osa Sipoosta kuuluu Sipoonjoen valuma-alueeseen. Lisäksi Boxin ja Nevasin halki Köningsvikeniin laskee Nevas å, Hangelbystä Hangelbyvikeniin Hangelbybäcken ja Storöreniin Fallbäcken⁸⁶. Sipoossa on ainakin 29 järveä, mutta ne ovat pinta-alaltaan varsin pieniä. Järvistä

⁸² GTK Maankamara 2024.

⁸³ Husa & Teeriaho 2004.

⁸⁴ GTK Maankamara 2024.

⁸⁵ Vesi.fi -karttapalvelu.

⁸⁶ VALUE – Valuma-alueen rajaustyökalu KM10.

suurimpia ovat Savijärvi (lähes 40 ha) ja Fiskträsk (noin 23,5 ha). Muut Sipoon järvistä ovat alle 20 hehtaarin suuruisia – pienimmät kooltaan vain noin hehtaarin.

Pohjois-Sipoon ainoa järvi on Linnanpellon alueelle sijoittuva Vermijärvi ja Nikkilä-Talma-alueen ainoa järvi Talman pohjoispuolelle sijoittuva Dammen. Keski-Sipoossa on selvästi enemmän järviä kuin Pohjois-Sipoon ja Nikkilä-Talma-alueella. Siellä sijaitsevat Nikkilän kaakkoispuolella Savijärvi, Gesterbyn ympäristössä Kittträsket, Storträsk ja Lillträsk, Nikkilän lounaispuolella Kantorträsk ja Svartbölen suunnalla Trollträsket. Katronträsk, Abborträsk, Fiskträsk ja Helgträsk sijoittuvat Sipoonkorven kansallispuiston alueelle tai sen välittömään läheisyyteen.

Söderkullan ympäristössä on useita järviä, siellä sijaitsevat Pilvijärvi, Mjödträsk, Grundträsket, Taasjärvi – ja vähän kauempana – Hangelbyträsket.

Etelä-Sipoon alueen järviä ovat Immersbyn ja Sipoonkorven kansallispuiston suunnalla sijaitsevat Byträsk, Genaträsk ja Bakunkärträsket, Massbyn länsipuolella Hampträsk ja Vägaträsk sekä Västerskogin suunnalla Särkijärvi, Ormträsket ja Linnanträsk. Träskbyn suunnalla sijaitsee Byträsket. Joitakin järviä on myös saaristossa Löparössa (Långviken ja nimetön järvi) ja Norrkullalandetissa (Träsket).

Pintavesien ekologinen sekä hydrologis-morfologinen tila vaihtelee; hyvän tilan tavoitetta ei ole vielä Sipoossa saavutettu.⁸⁷

Ekologinen verkosto

Sipoon voimassa olevaan yleiskaava 2025:een on merkitty 18 viheryhteystarvetta. Voimassa olevassa maakuntakaavassa on kymmenisen Sipoon kunnan alueella olevaa tai sinne ulottuvaa viheryhteystarvetta.

Sipoon voimassa olevassa yleiskaavassa on kuudessa paikassa MLY-merkintä: ”Laajat yhtenäiset metsäalueet/Metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä. Voimassa olevassa maakuntakaavassa on Sipoossa kahdessa paikassa merkintä ”metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä.”

Lisäksi useissa voimassa olevissa osayleiskaavoissa on viheryhteystarvemerkeitä. Samoin Sipoon naapurikuntien yleiskaavoissa on Sipoon alueelle johtavia viheryhteystarvemerkeitä.

Luonnonsuojelualueet ja muut luontoarvot

Sipoossa on yhteensä 58 luonnonsuojelualuetta, joista 50 sijaitsee mantereella tai sen läheisyydessä vesialueella ja loput saarissa, joihin ei ole tieyhteyttä.⁸⁸

Sipoon kunnan alueella on seuraavat seitsemän Natura 2000 -aluetta: Boxin suot, Byträsket, Gästerbyn järvet ja suot, Kummelbergen, Rörstrandin vanha metsä, Sipoonjoki ja Sipoonkorpi. Sipoossa sijaitsee yksi kansallispuisto, Sipoonkorpi.⁸⁹

Vanhasa yleiskaavassa on neljätoista ”Alue, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja” -merkintää.

⁸⁷ Miten Sipoo on kehittynyt 15 vuoden aikana? 2025; Vesi.fi-karttapalvelu.

⁸⁸ Luonnonsuojelu, Sipoon kunnan verkkosivut 2024.

⁸⁹ Luonnonsuojelu, Sipoon kunnan verkkosivut 2024.

Kaikissa voimassa olevissa osayleiskaavoissa on myös erilaisia luontoarvoja koskevia kaavamerkintöjä. Luonnonsuojelualue- ja Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue -merkintöjen lisäksi osayleiskaavoissa on muun muassa eri tavoin kirjattuja luo-merkintöjä, kuten luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue -, luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä kohde -, maakunnallisesti arvokas luontokohde -, maakunnallisesti arvokas luontokohde asuinalueella -, paikallisesti arvokas luontokohde -, paikallisesti arvokas luontokohde asuinalueella -, luontoarvoltaan merkittävä kohde -, arvokas luontoalue - sekä maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä maisema-/ ympäristö-/ suojeluarvoja -merkintöjä. Luo-merkintöjä on osayleiskaavoissa ja asemakaavoissa 227 kappaletta.

Luontokohteet

Sipoon tärkein luontokohde on vuonna 2011 perustettu Sipoonkorven kansallispuisto, joka sijaitsee Sipoon, Helsingin ja Vantaan kuntien alueilla. Kokonaisuudessaan kansallispuiston pinta-ala on noin 24 neliökilometriä. Sipoonkorvessa oli vuonna 2022 yhteensä 134 400 kävijää.⁹⁰ Sipoonkorvella siten matkailukohteena paitsi paikallista, myös seudullista, maakunnallista ja valtakunnallista merkitystä.

Luontoselvitykset

Sipossa laadittiin voimassa olevaa yleiskaavaa varten vuonna 2006 laajempi luontoselvitys⁹¹ ja Sipoon asemakaava-alueiden luontoselvitys sekä vuonna 2008 Natura-arvio⁹². Lepakoiden osalta Sipoossa on tehty laajempi kartoitus vuonna 2006⁹³. Sipoonjoessa on vuonna 2008 tehty kalataloudellinen tarkastelu. METSO-kohteita on Sipoossa inventoitu vuonna 2011. Yleiskaavaluonnosta varten valmistui luontoselvitys vuonna 2025⁹⁴.

Sipoossa on myös laadittu 2000-luvulla suuri määrä paikallisia luontoselvityksiä osayleiskaava- ja asemakaavahankkeiden yhteydessä. Pohjois-Sipoossa on tehty selvityksiä muun muassa 2010, 2013 ja 2015 Linnanpellon osayleiskaavaan sekä vuosina 2016 ja 2023 Pohjois-Paippisten osayleiskaavaan liittyen.

Nikkilä-Talma-alueella on 2000-luvulla tehty luontoselvityksiä muun muassa 2001 Nikkilän sairaala-alueen asemakaavaan, 2006 Bastukärren asemakaavaan, 2009 ja 2011 Nikkilän Kartanonrinteen asemakaavaan, 2010 ja 2011 Talman osayleiskaavaan, 2012 Bastukärr III:n asemakaavaan, 2012 Nikkilän Jokilaakson asemakaavaan, 2017 Talma Hillsin alueen asemakaavaan, 2018 Nikkilän yrityspuiston asemakaavaan, 2019 Talman keskustan eteläosan asemakaavaan, 2019 ja 2023 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavaan, 2020 Nikkilän Oikopolun ja Metsärinteen asemakaavoihin, 2021 Talman Laaksotien (Puu-Talman) asemakaavaan ja Karlsgårdin asemakaavaan, 2021 ja 2022 Talmankaaren asemakaavaan sekä vuonna 2024 Bastukärr 5:n asemakaavaan ja Savijärven työpaikka-alueeseen liittyen.

Söderkullan alueella on 2000-luvulla tehty luontoselvityksiä muun muassa 2000 Söderkullan osayleiskaava-alueella, 2002 Söderkullan alueeseen liittyen, 2007 Hansaksen asemakaavaan, 2009 Söderkullan portin asemakaavaan, 2009 Taasjärvi II:n ja III:n asemakaavoihin, 2010, 2011 ja 2012

⁹⁰ Söderlund 2023.

⁹¹ Yrjölä 2006.

⁹² Yrjölä 2008.

⁹³ Siivonen & Wermundsen 2006.

⁹⁴ Yrjölä et al. 2025.

Eriksnäs in osayleiskaavaan, 2012 Joensuun venesataman asemakaavaan, 2014 Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaavaan, 2014 ja 2015 Kiinteistö Oy Sipoon hotelli ja koulutuskeskuksen asemakaavaan, 2015 Sipoon Kalliomäen asemakaavaan, 2015 ja 2016 Sibbesborgin osayleiskaavaan, 2017 Itä-Taasjärven ja Hiekkamäen asemakaavoihin, 2017 Hangelbyträsketin puutarhakylän asemakaavaan, 2018 Söderkullan kartanon alueen asemakaavaan, 2018 Massbyn lämpökeskuksen asemakaavaan, 2018 Massbyn asemakaavaan, 2020 Massbyn ja Söderkullaan työpaikka-alueen asemakaavoihin ja 2023 Söderkullan keskustan eteläosan asemakaavaan liittyen.

Etelä-Sipoon alueella on 2000-luvulla tehty luontoselvityksiä muun muassa 2003 Boxin osayleiskaavaan, 2004 Kringelmalmin osayleiskaavaan, 2008 Storörenin asemakaavaan, 2009 Boxin maa-ainesten ottoalueisiin, 2010 Majvikin ja Granön alueille, 2011 saariston ja rannikon osayleiskaavaan, 2013 ja 2014 Nevas Gårdin asemakaavaan, Krokholmenin ranta-asemakaavaan, 2014 Immersbyn osayleiskaavaan, 2015 Jontaksen puutarhakylän asemakaavaan, 2015 ja 2016 Boxin työpaikka-alueen asemakaavaan, 2016 Majvikin asemakaavaan, 2016 ja 2017 Kaunissaaren asemakaavaan, 2017 Löparön asemakaavaan, 2018 ja 2019 Norrkullalandetin asemakaavaan, 2018 Gumbostrandin ja Västerskogin osayleiskaavaan liittyen ja 2020 edellisen laajennusalueeseen (Hitå) liittyen.

Edellisten lisäksi myös erilaisten infrastruktuurihankkeiden yhteydessä on tehty luontoselvityksiä.

Liito-oravat

Sipoossa on aiemmin tarkasteltu liito-oravan esiintymistä laajemmassa selvityksessä vuonna 2006 sekä tarkemmalla tasolla Boxin (2009), Talman (2010, 2017), Bastukärren (2012), Sipoonlahden (2015), Pohjois-Paippisten (2016) ja Nikkilän kartanon keskuksen (2019) alueilla. Alueilta ei ole tehty havaintoja liito-oravista. Gumbostrandissa on kartoitettu liito-oravapotentiaalia vuonna 2020. Liito-oravien jätöksiä on vuonna 2006 havaittu Boxin Smedsbackan alueella, mutta ei enää tämän jälkeen.

Kulttuuriympäristöt

Sipoossa on toteutettu laaja rakennuskulttuuri-inventointi vuonna 1982 ja rakennuskannan inventointi 1981–1984 sekä kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys vuosina 2005–2006⁹⁵, joka päivitettiin tämän yleiskaavaaluonnoksen yhteydessä vuonna 2024.

Sipoon yleiskaavan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä⁹⁶ (2024) esiin nostettuja Sipoon kulttuuriympäristön erityispiirteitä ovat muun muassa keskiajalta juontuvan kulttuurimaiseman piirteet, joki- ja purolaaksojen avoimet viljelyalueet ja näiden reunoille metsän rajaan sijoittuva asutus sekä ryhmäkylät, kylien maamerkkirakennukset (VPK, koulu, seuratalo, rukoushuone, kauppa), kartanot (merkittävimpiä Eriksnäs, Nikkilä, Söderkulla, Nevas, Savijärvi ja Löparö), historiallinen pitäjänkeskus kirkkoineen, kirkkoherran- ja kappalaisenpappiloineen ja lukkarinpuustelleineen, Nikkilän Iso kylätie liikerakennuksineen päätteensä Nikkilän aseman ympäristö, Nikkilän mielisairaala-alue, 1700- ja 1800-luvulla muotoutunut tieverkosto kyläteineen, Helsingin ja Porvoon välinen 1930-luvun maantie, perinteinen saaristolaisasutus ja höyrylaivareittien huvila-asutus. Saariston ja rannikon huvila-asutus on myöhemmin täydentynyt myös joillakin korkeatasoista modernia arkkitehtuuria edustavilla rakennuksilla.

⁹⁵ Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys 2006.

⁹⁶ Karlsson et al. 2025.

Lisäksi Sipoossa on 2000-luvulla toteutettu useita paikallisia kulttuuriympäristöselvityksiä ja rakennetun ympäristön inventointeja: Boxin ja Västerskogin osayleiskaava-alueilla 2004, Immersbyn osayleiskaava-alueella 2012, Itä-Taasjärven asemakaava-alueella 2017, Talmankaaren asemakaava-alueella 2022, Talman koululla 2022 ja Nikkilän kartanon asemakaava-alueella 2023.

Maisemaselvityksiä Sipoossa on 2000-luvulla toteutettu ainakin Söderkullassa 2002, Nikkilässä 2002, Kringelmalmisissa 2004, Talmassa 2010, Linnanpellon alueella 2010 ja 2020, Eriksnäsissä 2010 ja 2011, Joensuun venesatamassa 2012, Nevas Gårdin alueella 2013, Nikkilässä 2014 ja 2020, Sibbesborgissa 2015, Pohjois-Paippisissa 2016, Söderkullan kartanolla 2020, Danielsbackassa 2020 ja Metsärinteen alueella 2023.

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt ja valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet

Sipoon kunnan alueella on kuusi valtakunnallisesti merkittäväksi arvioitua rakennettua kulttuuriympäristöä, eli RKY-kohdetta. Näihin lukeutuvat Hindsbyn kylä, Löparön kartano, Nikkilän sairaala-alue, Sibbesborgin keskiaikainen linnasaari ja Sipoonjokilaakson viljelymaisema, Sipoon kirkot ja pitäjänkeskus sekä Suuri Rantatie.⁹⁷

Sipoosta ei ole tunnistettu valtakunnallisesti arvokkaiksi arvioituja maisema-alueita (nk. VAMA-alueet).⁹⁸

Maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt

Sipoosta on tunnistettu kahdeksan maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Kohteet ovat Eestiluoto, Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus – Sipoon saaristo, Kalkkirannan teollisuusalue, Kaunissaaren virkistysalue, Löparön kulttuurimaisema, Meriväyliä rakennusperintö – Gråskär ja Tallören, Nikkilän sairaala-alue ja Sipoonjokilaakson kulttuurimaisema.⁹⁹

Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta

Sipoossa on yksi rakennussuojelulailla suojeltu rakennus (Lill-Stufas) ja kaksi kirkkolailalla suojeltua rakennusta: Sipoon uusi kirkko ja Sipoon vanha kirkko.¹⁰⁰

Sipoon asemakaavoissa on noin 104 asemakaavalla suojeltua rakennusta.¹⁰¹ Lisäksi saariston ja rannikon, Boxin kylätaajaman, Linnanpellon, Talman ja Immersbyn osayleiskaavoissa on runsaasti rakennussuojelumerkintöjä (195 kpl).

Sipoon vuoden 2006 kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksen tiedot on jälkikäteen syötetty kohdekorteiksi Porvoon museon informaatioportaaliin (MIP). Infoportaalissa on eri inventointien myötä kaikkiaan 918 inventoitua sipoolaisrakennusta, joista paikallista arvoa on arvioitu olevan 415 rakennuksella, seudullista arvoa 232 rakennuksella, maisemallista arvoa 64 rakennuksella,

⁹⁷ Sipoon WebGis.

⁹⁸ Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet 2021.

⁹⁹ Missä maat on mainioimmat. Uudenmaan kulttuuriympäristöt 2012.

¹⁰⁰ Kulttuuriympäristön palveluikkuna, Museovirasto.

¹⁰¹ Sipoon WebGis 2023.

historiallista arvoa 35 rakennuksella ja valtakunnallista arvoa 34 rakennuksella. Kaikkien kohteiden osalta arvoluokkaa ei ole määritetty.¹⁰²

Sipoon kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksen päivityksessä (2025) paikannettiin 128 aluekohdetta, joista 27 kpl kuului korkeimpaan arvoluokkaan 1, 92 kpl arvoluokkaan 2 ja 9 kpl arvoluokkaan 3. Selvityksessä paikannettiin 1 100 rakennuskohdetta, joista korkeimpiin arvoluokkiin 1–2 sijoitettiin 769 kohdetta ja arvoluokka 3 sai 150 kohdetta.

Sipoo on monien kartanoiden kunta. Sipoon kunnan alueella on sijainnut ainakin neljätoista kartanoa tai suurtilaa¹⁰³. Näistä kaksitoista sijaitsee nykyisen Sipoon kunnan alueella. Näihin lukeutuvat Hindsbyn Hovgård (1400-luvun alkupuolelta), Hitå samaa nimeä kantavalla alueella (1540), Talmaan sijoittuva Tallmo (1540), Nikkilän kaakkoispuolella sijaitseva Savijärvi (1540), Söderkullan Joensuu (1540), Nikkilän ja Söderkullan välimaastoon sijoittuva Norrkulla (1500-luvun puoliväli), Söderkullaan sijoittuva Söderkulla (1558), Eriksnäsin kartano samannimisellä niemellä (1586), Nikkilän keskuksen pohjoispuolelle sijoittuva Nickby (1606), Söderkullan kaakkoispuolelle sijoittuva Nevas (1610), Löparön saarella sijaitseva Löparö (1650) ja Martinkylässä sijainnut Flätbacka (1869).

Arvokkaat perinnemaisemat

Sipoosta on tunnistettu kolmetoista perinnemaisemaa: Etelä-Paippisten laitumet (niitty), Hindsbyn niityt (niitty), Kallbäckin rantalaidun (merenrantaniitty), Löparön lammaslaidun (niitty), Mattaksen lammaslaidun (merenrantaniitty), Mosabackan niitty (niitty), Ollbäckenin puronvarsilaidun (niitty), Sibbesborg (kallioketo), Snickarsin puronvarsilaidun (niitty), Takvedaholmin kallioketo (kallioketo), Vermijärven niityt (järvenrantaniitty), Ängsvikenin tienvarsiketo (keto) ja Bäcksångenin laitumet (haka). Sulkuihin on merkitty perinnemaiseman päätyyppi.

Perinnemaisemista Kallbäck, Löparö ja Sibbesborg sijaitsevat RKY-alueilla, mutta mitään Sipoon perinnemaisemista ei ole luokiteltu valtakunnallisesti arvokkaaksi. Maakunnallisesti arvokkaiksi Sipoon perinnemaisemista on luokiteltu Etelä-Paippisten, Hindsbyn, Kallbäckin, Löparön, Sibbesborgin, Vermijärven ja Bäcksångenin perinnemaisemat; loppuilla perinnemaisemista arvoluokitus on paikallinen.

Hindsbyn, Sibbesborgin ja Snickarsin perinnemaisemien läheisyydessä on muinaisjäännöksiä sadan metrin säteellä, Mattaksen ja Mosabackan perinnemaisemien läheisyydessä viidensadan metrin säteellä.¹⁰⁴

Muinaisjäänköhteet

Muinaisjäänkösteriin on listattu 352 Sipoon kunnan alueella sijaitsevaa muinaisjäänköstä, joista kiinteäksi muinaisjäänkökseksi on merkitty 151 kohdetta, muuksi kulttuuriperintökohteeksi 81, löytöpaikaksi 58, mahdolliseksi muinaisjäänkökseksi 29, poistetuksi kiinteäksi muinaisjäänkökseksi (ei rauhoitettu) 18, luonnonmuodostumaksi 8 ja muuksi kohteeksi 7 kohdetta.

Muinaisjäänköskohteen tyyppin osalta asuinpaikaksi on luokiteltu 159 kohdetta, löytöpaikaksi on 59, kivirakenteeksi 57, työ- ja valmistuspaikaksi 27, aluksen hyläksi 26, luonnonmuodostumaksi 8,

¹⁰² Porvoon museon informaatioportaali (MIP).

¹⁰³ Ynnilä et al. 2022, Jutikkala & Nikander 1939. Tekstissä mainitut kartanoiden perustamisvuodet perustuvat tiedossa olevaan omistushistoriaan, eivätkä siten ole täsmällisiä.

¹⁰⁴ Seppälä 2006.

maarakenteeksi 6, teollisuuskohteeksi 5, hautapaikaksi 5, raaka-aineen hankintapaikaksi 4, kultti- ja tarinapaikaksi 4, kulkuväyläksi 3, puolustusvarustukseksi 2, taide- muistomerkkikohteeksi 1 ja kirkkorakenteeksi 1 kohde. Edellisistä kohteista vedenalaisia kohteita on 27 kappaletta.

Ajoituksen osalta historialliseksi on määritelty 200 kohdetta, kivikautiseksi 87 kohdetta, pronssikautiseksi 9, keskiaikaiseksi 9, rautakautiseksi 8, moderniksi 4 ja esihistorialliseksi 3 kohdetta. Ajoittamattomia kohteita on 35. Viiden kohteen osalta ikää ei ole määritelty.¹⁰⁵

Valtakunnallisesti merkittäviksi arkeologisiksi alueiksi (niin kutsutut VARK-alueet) vahvistettuja kohteita Sipoossa on yksitoista: Asplandet 2 (jatulintarha), Diana (laivan hylky), Löparö (monipuolinen kohde), Mariendahlin (Mariedal) lasiruukki (lasiruukin jäännökset) Röhöll (pronssikautinen hautaröykkiö), Sibbesborg (puolustusvarustus/ linna), Sipoon Byändan kalkkilouhokset (2 kpl), Sipoon kirkko (kirkkorakenne/ kirkonpaikka), Stenskyberget (pronssikautiset hautaröykkiöt) sekä Träskby, Vanhakylä (keskiaikainen kyläpaikka)¹⁰⁶.

Sipoossa on toteutettu laajat muinaisjäännöskohteiden inventoinnit vuonna 2007¹⁰⁷. Muita arkeologisia inventointeja ja/tai koetutkimuksia Sipoossa on 2000-luvulla tehty muun muassa Sipoonjokilaakson eteläosassa sekä Boxin ja Västerskogin kaava-alueilla 2002, Sipoonkorvessa 2007, Granössä 2011, Talman Kalkbergetillä 2011, Nevas Gårdin alueella 2013, Tallbackassa 2013 ja 2014, Hangelbyssa 2013, 2014 ja 2015, Immersbyssä 2014, Nikkilän Västeråkernin alueella 2014, Sipoon kirkonkylässä 2015, Kaunissaareissa 2016, Hertsbyssä 2017, Danielsbackassa 2019, Stor-Massbyn ja Söderkullan tiilitehtaan alueella 2019, Nikkilän kartanon alueella 2020 ja 2021 sekä Talmassa 2025.

Historialliset tied

Sipoon läpi kulkee niin kutsuttu Vanha Kuninkaantie tai Suuri Rantatie, joka oli Turusta Viipuriin johtanut historiallinen maantie. Tieyhteys muodostettiin 1300-luvun puolivälissä. Tie toimi postitienä Norjan Bergenistä Oslon, Tukholman, Maarianhaminan, Turun ja Etelä-Suomen kautta Viipuriin, ja myöhemmin myös Pietariin. Sipoon osalta tielinjauksen nykyisellään katkonainen reitti kulkee Vantaan Kuninkaanmäestä Sipooseen, jossa se kiertele Myraksen, Kirkonkylän, Nikkilän, Ollkärrin ja Savijärven tilastoalueilla. Savijärven alueelta Kuninkaantie jatkuu kohti Porvoota. Sipoossa reitin varrella on muun muassa Sipoon keskiaikainen kirkko.¹⁰⁸

Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

Sipoon ympäristön merkittävimpiä häiriö- tai riskitekijöitä ovat¹⁰⁹:

1) liikenneväylät (muun muassa Porvoonväylä, Öljytie, Sköldvikin rata / teollisuusraiteet), joihin liittyviä häiriö- ja riskitekijöitä ovat päästöt, vaarallisten aineiden kuljetukset ja onnettomuusriskit. Saaristossa mahdollisen riskin aiheuttavat öljyonnettomuudet.

2) teollisuus- ja tuotantolaitokset, erityisesti Kilpilahden jalostamo ja siihen liittyvä konsultointiväyhyke. Kilpilahden suuronnettomuuksien huomioimisesta maankäytön suunnittelussa laadittu päivitetty selvitys vuonna 2018.¹¹⁰ Muita Tukesin valvonnassa olevia kemikaalikohteita, joille

¹⁰⁵ Kulttuuriympäristön palveluikkuna, Museovirasto.

¹⁰⁶ Kulttuuriympäristön palveluikkuna, Museovirasto.

¹⁰⁷ Koivisto 2007; Suhonen 2007.

¹⁰⁸ Suuri Rantatie, Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, RKY.

¹⁰⁹ Sipoon yleiskaava 2025 Yleiskaavaselostus, 2008.

¹¹⁰ Raivio et al. 2018.

on määritelty konsultointivähyke, ovat Gasumin LNG/LCNG-tankkausasema, AT-tuote Oy, Massby Facility & Services Ltd, Inex Partners Oy:n logistiikkakeskus ja Nordkalk Oy Ab.

3) liikenteen melu ja muu melua aiheuttava toiminta. Sipoon tieliikenteen meluselvitys on valmistunut vuonna 2006. Selvitystä on päivitetty vuonna 2010¹¹¹. Talma-Nikkilä-rataosuudella on laadittu alueiden kaavoituksen pohjaksi meluselvitys vuonna 2010. Selvityksessä määriteltiin etäisyydet, joille uudisrakentamista voidaan sijoittaa ilman meluntorjuntaa¹¹². Osassa Etelä-Sipoota (Gumbostrand-Västerskog, Sibbesborg, Eriksnäs) on osayleiskaavoja varten laadittu meluselvitys vuonna 2018. Muita meluselvityksiä on laadittu muun muassa Eriksnäsin (2011, 2013) ja Immersbyn osayleiskaavojen (2012), Bastukärrin asemakaavan (2012), Talman keskustan eteläosan asemakaavan (2017), Pohjois-Paippisten osayleiskaavan (2017), Brobörentien tiehankkeen (2022), Talmankaaren asemakaavan (2023) sekä Metsärinteen asemakaavan (2023) yhteydessä.

Vuoden 2006 meluselvityksessä todettiin melulle altistuvia olevan Sipoossa noin 600¹¹³ ja vuoden 2010 selvityksessä¹¹⁴ noin 1170. Suurin osa melulle altistuvista altistuu 55–60 desibelin ja toiseksi suurin osuus 60–65 desibelin melulle. Tätä suuremmalle melulle altistuvien määrä on pieni.¹¹⁵ Koko kunnan asukasmäärään nähden melulle altistuvia on lukumääräisesti vähän ja väestöosuus vastaa keskimääräistä melulle altistuvien osuutta samankokoisissa kunnissa¹¹⁶. Molemmissa selvityksissä melulle altistuvien määrän arvioitiin tulevaisuudessa ajoneuvoliikenteen lisääntymisen myötä kasvavan ennustevuosiin 2030 ja 2025 mennessä 200–396 asukkaalla. Rakenteellista meluntorjuntaa katsottiin olevan Sipoossa pääasiassa vaikea toteuttaa kohtuullisin kustannuksin, koska melulle altistuvat asuvat hajanaisesti eri puolilla kuntaa. Meluntorjuntavaihtoehtoisiksi ehdotettiin hiljaisia päällysteitä ja ajonopeuksien alentamista¹¹⁷. Suurimmat melunlähteet ovat vuoden 2010 selvityksen mukaan liikenteellisesti merkittävimmät tiet Lahden moottoritie, Porvoonväylä, Lahdentie, Uusi Porvoontie, Nikkiläntie ja Keravantie-Öljytie. Melutasot ylittyvät pääasiassa piha-alueilla, mutta joissakin yksittäisissä tapauksissa myös sisätiloissa rakennusten julkisivujen ääneneristävyyden ollessa huono¹¹⁸. Talman alueella on lentomelua, joka ei kuitenkaan ole voimakkuudeltaan sellaista, että se olisi tutkituilla alueilla rajoittanut asuntorakentamista¹¹⁹.

Sipoossa aiheuttaa melua myös ampumaradan toiminta. Radalla on kuitenkin varsin laaja suojavaähyke ja rata sijaitsee lähes asumattomalla alueella, joten ampumaradan aiheuttama meluhaitta on vähäinen.

Meluntorjunnan keskeiset tavoitteet ja välineet on esitetty ympäristönsuojelulaissa (527/2014) ja ympäristönsuojeluasetuksessa (713/2014). Valtioneuvosto on myös antanut meluntorjunnasta useita päätöksiä liittyen melutason ohjearvoihin, ampumaratojen aiheuttaman melutason ohjearvoihin, ulkona käytettävien laitteiden melupäästöihin, meluselvityksiin ja meluntorjunnan toimintasuunnitelmiin, tuulivoimaloiden ulkomelutasoon, kivenlouhimojen, muun kivenlouhinnan ja kivenmurskaamojen ympäristönsuojeluun, asfalttiasemien ympäristönsuojeluvaatimuksiin, rakennusten ääniympäristöön sekä raskaiden aseiden ja räjäytysten melutasoon. Lisäksi

¹¹¹ Sipoon tieliikenteen meluselvitys 2010.

¹¹² Kankare 2010.

¹¹³ Sipoon yleiskaava 2025. Yleiskaavaselistus 2008.

¹¹⁴ Sipoon tieliikenteen meluselvitys 2010.

¹¹⁵ Sipoon yleiskaava 2025. Yleiskaavaselistus 2008; Sipoon tieliikenteen meluselvitys 2010.

¹¹⁶ Sipoon yleiskaava 2025. Yleiskaavaselistus 2008.

¹¹⁷ Sipoon tieliikenteen meluselvitys 2010.

¹¹⁸ Sipoon yleiskaava 2025. Yleiskaavaselistus 2008.

¹¹⁹ Hosiokangas 2017.

meluntorjuntaa sivuavia säännöksiä sisältyy ainakin kolmeentoista muuhun lakiin.¹²⁰ Melu kuuluu ympäristönsuojelulain 5 §:ssä tarkoitettuihin päästöihin, jotka voivat aiheuttaa ympäristön pilaantumista ja johon sovelletaan ympäristönsuojelulain 2. luvun yleisiä periaatteita.

4) tie- ja raideliikenteen ja louhinnan aiheuttama tärinä. Sipoon Talma-Nikkilä-rataosuudella on tarkasteltu raideliikenteen aiheuttamaa tärinää vuonna 2010. Bastukärin alueella on arvioitu kiviainestoiminnan tärinävaikutuksia vuonna 2016. Talman keskustan eteläisen osan asemakaavaa varten tehtiin tärinäselvitys vuonna 2016¹²¹. Nikkilän alueella on tarkasteltu raideliikenteen aiheuttamaa tärinää vuonna 2019. Tärinä ja runkomelu eivät vuoden 2019 selvityksen mukaan juurikaan rajoita asuntorakentamisen kaavoittamista tarkastelualueelle Nikkilässä.¹²²

Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (VAT)¹²³ on annettu Helsingissä 14.12.2017 ja tarkastetut alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Tällä päätöksellä korvattiin valtioneuvoston 30.11.2000 tekemä ja 13.11.2008 tarkistettu päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet määrittelevät yleiskaavalliselle suunnittelulle reunaehdoja. Alueidenkäyttölain (132/1999, nimi muutettu maankäyttö- ja rakennuslaista alueidenkäyttölaki 1.1.2025) mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Tavoitteiden ohjausvaikutuksesta maankäytön suunnitteluun säädetään alueidenkäyttölaissa (Alueidenkäyttölaki 22–24 §). Alemman asteisessa suunnittelussa tulee huomioida valtioneuvoston päätöksen yleis- ja erityistavoitteet.

Alueidenkäyttölain 22 §:n mukaiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät kuntien alueiden käytön suunnitteluun erityisesti maakuntakaavan ohjausvaikutuksen välityksellä. Monet tavoitteista, kuten elinympäristön laatua koskevat tavoitteet, ovat sellaisia, että niiden huomioiminen tulee tapahtua myös suoraan kuntakaavoituksessa ja erityisesti yleiskaavoissa.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden viisi asiakokonaisuutta ovat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Kaikilla näillä asiakokonaisuuksilla on kytkös yleiskaavan laatimiseen.

¹²⁰ Meluntorjuntalainsäädäntö, Ympäristöministeriö.

¹²¹ Laivoranta 2016.

¹²² Laivoranta & Kankare 2019.

¹²³ Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 2017.

Maakuntakaava

Uudellamaalla on voimassa useita maakuntakaavoja, jotka yhdessä muodostavat voimassa olevien maakuntakaavojen kokonaisuuden. Voimassa ovat Uusimaa-kaavan kokonaisuus, Östersundomin maakuntakaava sekä neljännen vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisu.

Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisessa yhdistelmäkartassa on suuri määrä Sipoon kunnan aluetta koskevia merkintöjä.

Luonnonsuojelun ja virkistysalueiden osalta maakuntakaavaan on merkitty Sipoonkorven kansallispuisto ja Sipoossa sijaitsevat luonnonsuojelualueet, puolustusvoimien käytössä olevat luonnonsuojelullisesti arvokkaat alueet Sipoonkorvessa, Natura 2000 -alueet, virkistysalueet ja virkistyskäytön kohdealueet. Osa Sipoon metsäalueista on merkinnällä ”metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä”. Lisäksi maakuntakaavaan on merkitty useita viheryhteystarpeita, pohjavesialueet ja arvokkaita geologisia muodostumia.

Keskustatoimintojen alueita maakuntakaavassa ovat Nikkilä ja Söderkulla, joita molempia ympäröi taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke. Talman alueella on ”uusi raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke”. Majvikin suunnalla on ”raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue” -merkintää sekä tiivistettävä alue -merkintää.

Raideliikenteen osalta maakuntakaavassa on Kerava-Nikkilä-rata sekä Itäradan varaus. Östersundomista Majvikiin on yhdysrata-merkintä. Östersundomin ja Söderkullan välille on merkitty liikenteen yhteystarve. Itärataan liittyy Talman kohdalla tunnelivaraus. Nikkilään ja Söderkullaan on merkitty liityntäpysäköintialueet. Porvoonväylällä on merkintä ”valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie”. Lisäksi on yksi maakunnallisesti merkittävä tie (Öljytie-Keravantie), yksi maakunnallisesti merkittävän tien ohjeellinen linjaus ja seudullisesti merkittäviä teitä: Uusi Porvoontie, Jokivarrentie-Nikkiläntie, Pornaistentie sekä Rajakulmantie-Linsvedintie. Sipoon edustalle on merkitty veneilyn runkoväylä sekä laivaväyliä.

Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiksi alueiksi on merkitty Nikkilän sairaala-alue, Suuri Rantatie, Sipoonjokilaakson kulttuurimaisema, Hindsbyn kylä, Sipoon kirkot ja pitäjänkeskus, Kalkkirannan teollisuusalue sekä saaristossa Löparön kartano (myös kulttuurimaisema), Kaunissaaren virkistysalue, Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus, Gråskär ja Tallörn osana meriväylien rakennusperintöä sekä Eestiluoto. Maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi on merkitty osa läntisestä saaristosta osana Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutusta sekä osa Sipoonjokilaaksoa. Valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi on merkitty Sibbesborgin keskiaikainen linnasaari ja Sipoonjokilaakson viljelymaisema.

Muita maakuntakaavan merkintöjä Sipoon alueelle ovat maa-aineshuollon kehittämisalue, ampumarata-alue, voimajohdot ja niiden ohjeelliset linjaukset, maakaasun runkoputket, kaukolämmön siirron yhteystarve, Kilpilahden suojavyöhyke sekä Kilpilahden konsultointivyöhyke.

MAL-sopimus

Helsingin seudun neljäntoista kunnan ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus vuosille 2020–2031 ohjaa osaltaan Helsingin seudun kehitystä. Sopimuksella ”vahvistetaan kuntien keskinäistä yhteistyötä ja suunnitteluyhteistyön jatkuvuutta, kumppanuutta seudun kuntien ja valtion välillä sekä osapuolien sitoutumista seudun kehittämiseksi tarvittaviin toimenpiteisiin. Sopimuksella varaudutaan pitkäjänteiseen kehitykseen ja toimenpiteiden voimistamiseen tarvittaessa.”

Sopimukseen sisältyy toimenpiteitä, jotka ”luovat edellytyksiä seudullisesti tarvetta vastaavalle monipuoliselle asuntotuotannolle sekä liikennejärjestelmän ja -investointien ja maankäytön yhteensovittamiselle.” Toimenpiteiden tarkoituksena on edistää vähähiilistä ja kestävää yhdyskuntarakennetta ja sitä tukevaa liikennejärjestelmää ilmastomuutoksen torjumiseksi sekä mahdollistaa sujuva arki, työmarkkinoiden toimivuus ja elinkeinoelämän elinvoimaisuus. Lisäksi tavoitteena on torjua segregatiota ja asunnottomuutta sekä edistää asuinalueiden monimuotoisuutta ja alueiden asuntokannan monipuolisuutta.

Sopimuskausi on 12-vuotinen ja sopimuksessa esitettävät konkreettiset toimenpiteet koskevat sopimuskauden neljää ensimmäistä nelivuotisjaksoa, ellei ole toisin mainittu. Seuraavia jaksoja koskevat toimenpiteet tarkennetaan seuraavien MAL-sopimusten yhteydessä.

Sipoon osalta MAL-sopimuksen keskeisin asia on Kerava-Nikkilä-radan avaaminen henkilöliikenteelle ja tämän mahdollistamiseksi tarvittavat maankäytölliset toimenpiteet. Radan varsi on suunnitelman liitteessä 1. määritelty Sipoossa maankäytön ensisijaiseksi vyöhykkeeksi. Toinen maankäytön ensisijainen vyöhyke on määritelty Östersundomista Sipoon eteläosiin suunnitellun raideyhteyden varrelle. Sipoolle on MAL-suunnitelman liitteessä 2. määritelty sopimuskaudelle 2020–2023 asuntotuotantotavoite (434 asukasta vuodessa) ja asuntokaavoitustavoite (157 855 kem² vuodessa).

Helsingin seudun kuntien ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2024–2035 sisältää seuraavan kirjauksen: ”Osana lähijunaliikenteen lisäämismahdollisuuksia Helsingin seudulla voidaan selvittää liikenteen käynnistämisen mahdollisuuksia ja edellytyksiä Keravan ja Sipoon Nikkilän välillä. Selvitysten tulosten perusteella arvioidaan edellytyksiä ratasuunnitelman laatimisen käynnistämiseksi.”¹²⁴

Voimassa oleva yleiskaava

Sipoossa on voimassa yleiskaava, joka on hyväksytty 15.12.2008 ja tullut voimaan 25.1.2012.

Voimassa oleva yleiskaava on luonteeltaan ns. strateginen yleiskaava. Siinä maankäyttö on osoitettu kehittämistavoite- ja aluevarausmerkinnöin sekä niitä täydentävin viiva- ja kohdemerkinnöin. Merkittävimmät ympäristön erityispiirteet on osoitettu osa-aluemerkinnöin.

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

Yleiskaavassa on osoitettu taajamatoimintojen alueiden muodostamat kokonaisuudet Talma-Nikkilä-vyöhykkeelle Sipoon keskiosiin ja Söderkullan taajaman ympäristöön. Taajamatoimintojen aluetta on myös Majvikissa.

Taajama- ja keskustatoimintojen aluevaraukset vastaavat noin 31 000 asukkaan osuutta vuoteen 2025 mennessä suunnitellusta 35 000 asukkaan kasvusta. Taajamatoimintojen alueiden lisäksi asutusta on mahdollistettu kyläalueille, joista merkittävimmät kehitettävät palvelukylät on osoitettu yleiskaavassa kyläaluemerkinnällä. Taajamatoimintojen alueisiin liittyen on osoitettu myös palvelukeskusten sijoittuminen alueilla.

Työpaikkoja yleiskaavassa on 13 000, joista TP-alueille on osoitettu 6 000, ja loput 7 000 C- ja A-alueille. Työpaikka-alueita on yleiskaavassa yhdeksän.

¹²⁴ Helsingin seudun kuntien ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2024–2035, 2024.

Taajamatoimintojen alueet kytkeytyvät täydentyvään liikenneverkkoon. Nikkilän-Talman aluekokonaisuudessa on ajateltu hyödynnettävän olemassa olevaa rautatieyhteyttä, jonka varten on osoitettu asemat sekä Talmaan että Nikkilään. Alueet kytkeytyvät Lahdenväylään sekä Lahdentiehen Sipoon rajan tuntumassa.

Etelä-Sipoon taajamatoimintojen alueet kytkeytyvät Porvoonväylään sekä Itäväylään/Uuteen Porvoontiehen. Lisäksi alueelle on osoitettu joukkoliikenteen kehittämiskäytävä tai yhteystarve, jonka toteutustavaksi on ajateltu esimerkiksi metro- tai taajamajunatyypistä ratkaisua. Yleiskaavassa on alueella varaus myös aiemmalle nopealle raideliikenteen hankkeelle, eli HELI-radalle.

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

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

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

Yleiskaavassa on osoitettu yksi maa-ainesten ottoalue Sipoon pohjoisosissa. Energiahuollon alueita on kaksi. Lisäksi työpaikka-, teollisuus- ja varastoalueen merkintä sallii alueen tasaamisen maa-aineksenotolla loppukäytön vaatimuksia vastaavaksi. Erityisalue-merkinnällä on kaksi aluetta.

Yleiskaavan asukaskasvu ei ole toteutunut odotetusti; yleiskaavan voimaantulosta vuonna 2012 kesään 2025 Sipoon asukasmäärä on kasvanut vain noin 4 164 asukkaalla, mikä vastaa ainoastaan noin 11,9 prosentin osuutta yleiskaavassa ennakoidusta/ yleiskaavan mahdollistamasta kasvusta. Työpaikkojen määrä on vuosina 2012–2022 kasvanut 1 674 työpaikalla. Sipoon kokonaistyöpaikkamäärä vuonna 2023 oli 6 920; voimassa oleva yleiskaava mahdollistaisi 6 080 työpaikkaa enemmän.

Sipoon uusi yleiskaava 2050 kumoaa voimassa olevan koko kunnan kattavan Sipoon yleiskaava 2025:n. Yleiskaava on laadittu koko kunnan alueelle. Yleiskaava ei kumoa kokonaisia osayleiskaavoja, vaan osayleiskaavat jäävät voimaan. Yleiskaava kumoaa Boxin kylätaajaman osayleiskaavan Boxin työpaikka-alueella ja sen ympäristössä. Yleiskaavan rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde -merkintä kumoaa voimassa olevien osayleiskaavojen rakennussuojelumerkinnät. Yleiskaavan arvokas kulttuuriympäristö ja/tai maisema -merkintä täydentää osayleiskaavojen vastaavia merkintöjä. Osayleiskaavojen alueille on osoitettu lisäksi muitakin uusia reitti- ja ominaisuusmerkintöjä kokonaisuuden hahmottamiseksi. Nämä merkinnät eivät kuitenkaan ole oikeusvaikutteisia, eivätkä ne kumoa osayleiskaavojen ratkaisuja miltään osin. Osayleiskaavat on esitetty yleiskaavakartalla niitä mukailevilla informatiivisilla merkinnöillä, jotka eivät ole oikeusvaikutteisia osayleiskaavojen ollessa voimassa.

Osayleiskaavat

Sipoossa on kuusi voimassa olevaa osayleiskaavaa: Kringelmalmen (tullut voimaan 19.9.2012), saariston ja rannikon osayleiskaava (tullut voimaan 20.2.2014), Boxin kylätaajaman osayleiskaava (tullut voimaan 3.4.2014), Linnanpellon osayleiskaava (tullut voimaan 30.10.2014), Talman osayleiskaava (tullut voimaan 8.3.2017), Immersbyn osayleiskaava (tullut voimaan 23.5.2019).

Kringelmalmin osayleiskaava-alueella asukasmäärä on kaavan voimassa ollessa (vuodet 2012–2023) vähentynyt 20 asukkaalla, saariston ja rannikon osayleiskaava-alueella (2014–2023) vähentynyt 26 asukkaalla, Boxin kylätaajaman osayleiskaava-alueella (2014–2023) kasvanut neljällä asukkaalla, Linnanpellon osayleiskaava-alueella (2014–2023) kasvanut 31 asukkaalla, Talman osayleiskaava-alueella vähentynyt (2017–2023) 92 asukkaalla ja Immersbyn osayleiskaava-alueella (2019–2023) kasvanut 14 asukkaalla. Kokonaisuutena osayleiskaavojen voimassaolovuosina asukasmäärä on osayleiskaava-alueilla vähentynyt 89 asukkaalla.¹²⁵ Talman osayleiskaava mahdollistaa vielä noin 12 287 asukasta, Linnanpellon osayleiskaava 466 asukasta, Immersbyn osayleiskaava 385 asukasta ja Boxin kylätaajaman osayleiskaava 275 asukasta. Saariston ja rannikon osayleiskaava mahdollisti valmistuessaan noin 150 uutta asukasta, sen jälkeen asukasluku on osayleiskaava-alueella toteutuneesta rakentamisesta huolimatta laskenut.

Pohjois-Paippisten osayleiskaava (käynnistetty 2013) hyväksyttiin Sipoon kunnanvaltuustossa 8.3.2024, mutta osayleiskaavasta on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen, eikä se siten ole lainvoimainen. Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi kaikki valitukset päätöksessään 21.7.2025. Päätöksestä on jatkovalitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Sipoossa oli syyskuussa 2025 käynnissä yksi osayleiskaavahanke: Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaava (käynnistetty 2018).¹²⁶

Voimassa olevat osayleiskaavat ovat kaikki tulleet voimaan nykyisen yleiskaavan jälkeen (vuosina 2012–2019) ja ovat varsin hyvin ajan tasalla. Voimassa olevat ja mahdollisesti ennen uuden yleiskaavan voimaan tuloa voimaan tulevat uudet osayleiskaavat jäävät myös uuden yleiskaavan voimaantulon myötä voimaan. Toisella tekniikalla laadittuja osayleiskaavoja kuvataan kartalla niitä mukailevilla informatiivisilla merkinnöillä, jotka eivät ole oikeusvaikuttaisia osayleiskaavojen ollessa voimassa.

Uuden yleiskaavan voimaantulon jälkeen voimaan tulevat osayleiskaavat kumoavat uuden yleiskaavan kyseisen osayleiskaava-alueen osalta.

Kaavarungot

Nikkilään on laadittu kaavarunko, jonka kunnanhallitus hyväksyi alueen jatkosuunnittelun pohjaksi 11.4.2022. Kaavarunko ei ole alueidenkäyttölain mukainen oikeusvaikuttainen kaava.

Söderkullaan oli vuonna 2025 valmisteilla kaavarunko. Kaavarunkoa ei ole vielä hyväksytty. Kaavarunko ei ole alueidenkäyttölain mukainen oikeusvaikuttainen kaava.

Asemakaavat

Sipoossa oli vuonna 2025 voimassa suuri määrä asemakaavoja. Asemakaavoitetut alueet keskittyvät Sipoon keskustan eli Nikkilän (Nikkilän keskusta, Itäinen Jokipuisto, Nikkilän kartano, Herrala, Martinkylä), Söderkulla-Massby:n alueelle sekä Talmaan ja Talman seudulle. Joitakin asemakaavoja on voimassa myös muualla: Savijärvellä, Majvikissa, Träskby-Spjutsundissa, Boxissa, Hangelbyssä ja Eriksnäsissä. Merenranta-alueilla ja saaristossa on voimassa joukko ranta-asemakaavoja.

¹²⁵ Elinympäristön tietopalvelu Liiteri, Tilastokeskus, 2024.

¹²⁶ Voimaan tulleet yleiskaavat, Sipoon kunta; Vireillä olevat yleiskaavat, Sipoon kunta.

Sipoossa oli syyskuussa 2025 käynnissä useita asemakaavahankkeita. Talmassa valmisteilla oli Talman keskustan eteläosan ja Talmankaaren asemakaavat.

Nikkilän alueella valmisteilla oli seuraavat asemakaavat: Laaksosuontien itäpuoli, vaiheet 1 ja 2 sekä Nikkilän asemanseutu. Kirkonkylän tilastoalueella valmisteilla oli Bastukärr II ja 5 -asemakaavat.

Söderkullassa oli käynnissä kaksi asemakaavahanketta: Söderkullan keskusta ja Opintie. Söderkullan ympäristössä valmisteltiin Hangelbyn työpaikka-alue I:n, Massby I Danielsbackan, Joensuun tilan, Eriksnäs II:n ja Söderkullan pelastusaseman asemakaavoja.

Kito-Löparö:n alueella valmisteilla oli Krokholmen ranta-asemakaavan muutos II.¹²⁷

Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta. Voimassa oleva yleiskaava on ohjannut ja myös uusi yleiskaava osaltaan ohjaa maankäyttöä niillä alueilla, joilla ei ole asemakaavaa.

Kunnan visio

Sipoon kunnan visio on strategiassa¹²⁸ vuosille 2022–2025 muotoiltu seuraavasti:

”Sipoo - Suomen halutuin.

Sipoo on pääkaupunkiseudun kupeen viherkeidas, jossa on mahdollisuus yhteisölliseen asumiseen ja vapaa-aikaan sekä menestykselliseen yrittämiseen.

Sipoossa asuu ja yrittää aktiivisia ja oma-aloitteisia ihmisiä, jotka voivat hyvin ja saavat asioita aikaan yhdessä tekemällä.”

YLEISKAAVAN TAVOITTEET

Tavoitteet perustuvat päättäjätöypajaan, kuntalais- ja toimialakyselyn kyselyaineistoihin sekä kuntastrategiaan sekä maakuntakaavaan 2050, valtakunnallisiin maankäytön tavoitteisiin ja yhdyskuntakehittämistä säätelevään lainsäädäntöön. Tavoitteet ovat tällä hetkellä yhteneväiset vuosille 2035 ja 2050, mutta tavoitteita on mahdollista päivittää pidemmällä tulevaisuudessa, mikäli se on tarpeellista. Yleiskaavan tavoitteet hyväksyttiin Sipoon kunnanhallituksen päätöksellä 27.3.2023 § 117.

Sipoo kasvaa kestävästi ja resurssiviisaasti

- Yleiskaavalla mahdollistetaan kunnan hallittu väestönkasvu ja alueiden luonteva vaihteittain toteuttaminen.
- Yleiskaavassa huomioidaan ilmastomuutoksen hillinnän ja kestävä kasvun tavoitteet mm. tarvittavin aluevarauksin.
- Kasvu ohjataan pääsääntöisesti olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen valtakunnallisiin. alueidenkäyttötavoitteisiin sekä Uudenmaan lainvoimaisen maakuntakaavan linjauksiin

¹²⁷ Sipoo WebGis.

¹²⁸ Strategia Sipoo 2022–2025.

- Yleiskaavassa huomioidaan oleva luonto- ja kulttuuriympäristö.
- Sipoo on hyvinvoiva, yhteisöllinen ja luonnonläheinen osa Helsingin metropolialuetta.

Sipoo tarjoaa monipuolisia ja laadukkaita asumisen mahdollisuuksia eri-ikäisille sekä eri elämäntilanteisiin ja -tyyleihin niin taajamassa kuin kylissä

- Mahdollistetaan laadukas asumistarjonta palveluihin ja liikenneyhteyksiin tukeutuen.
- Asuminen Sipoossa toteuttaa yhteisöllistä, resurssiviisasta ja luonto- sekä kulttuuriperimän huomioivaa ympäristöä.
- Kaikki Sipoon asumisvaihtoehdot tarjoavat rauhallista ja luonnonläheistä asumista lähellä palveluita ja hyviä yhteyksiä.
- Yleiskaavalla mahdollistetaan kylien asukasluvun kasvu ja elinvoiman säilyminen rakentamisen mahdollisuuksia edistämällä.

Viheralueet ja luonnonympäristö ovat Sipoon keskeinen alueiden kehittämisen pääoma

- Viherrakennetta kehitetään osana hiilivarastoja ja -nieluja sekä tukemaan luontokadon hillintää.
- Osana taajamien ja asuinympäristöjen kehittämistä turvataan ja parannetaan virkistys- ja ulkoiluverkoston saavutettavuutta, jatkuvuutta ja kattavuutta.
- Määritellään ne luontoalueet, jotka pyritään säilyttämään mahdollisimman koskemattomina.
- Viher- ja virkistysalueiden kehittämisessä huomioidaan tärkeät luonto- ja maisema-arvot ja edistetään niiden säilymistä.
- Merenrannan, saariston ja virkistysalueiden saavutettavuutta ja toimintoja parannetaan.

Sipoon ominaispiirteitä ja vahvuuksia hyödynnetään ja vahvistetaan

- Hyödynnetään ja korostetaan maankäytön suunnitteluratkaisuissa kehitettävien alueiden luontaisia vahvuuksia ja ominaispiirteitä.
- Maankäytön suunnittelulla tuetaan ja luodaan edellytyksiä alueellisten identiteettien muodostumiselle ja yhteisöllisyydelle.
- Sipoon taajamien pienimittakaavaisuus ja muiden alueiden maaseutumaisuus sekä saariston ainutlaatuisuus nähdään voimavarana
- Taajamia profiloidaan yleiskaavoituksen keinoin.
- Huomioidaan tärkeät luonto- ja maisema-arvot ja edistetään niiden säilymistä.

Sipoon liikennejärjestelmää ja -verkostoa kehitetään turvalliseksi ja toimivaksi vastaamaan tulevaisuuden tarpeisiin

- Sipoon liikenneverkon turvallisuutta ja toimivuutta parannetaan kehittämällä tie- ja katu- sekä jalankulku- ja pyöräilyverkostoja.
- Vahvistetaan ja edistetään liikenneyhteyksiä myös seudullisesti, myös itään, erityisesti Porvooseen
- Tuetaan tehokkaan ja toimivan joukkoliikenteen järjestämistä sekä sujuvia matkaketjuja maankäyttö- ja liikenneratkaisuin.
- Raideliikennettä KeNi-radalla sekä Sipoon yhteyksiä itäisen Helsingin raideratkaisuun edistetään.
- Määritetään kehitettävät satamat ja muut liikenteen palvelupisteet rannikolla ja saarissa.
- Sipoo vahvistaa elinkeinojen, palveluiden ja matkailun toimintaedellytyksiä
- Lisätään yritystonttitarjontaa sopivilla sijainneilla niin määrällisesti kuin laadullisesti.
- Varmistetaan julkisten ja kaupallisten palveluiden riittävyys ja saatavuus.
- Vahvistetaan kestävän kasvun mukaisten elinkeinojen toimintaedellytyksiä.
- Hyödynnetään ja kehitetään entistä paremmin olevia matkailu- ja virkistysmahdollisuuksia.

Sipoon yleiskaavoitus on avointa, vuorovaikutteista ja pysyy ajassa mukana

- Yleiskaavaa tehdään aktiivisessa vuorovaikutuksessa osallisten ja muiden sidosryhmien kanssa.
- Yleiskaavoitus perustuu rullaavaan ja iteroituvaan prosessiin, jossa suunnitteluratkaisu kehittyy laajaa vaikutusten arviointia hyödyntäen.
- Yleiskaavatyöstä ja sen etenemisestä tiedotetaan eri osallisille mahdollisimman laajasti.

RAKENNEMALLISYNTEESI

Rakennemallisynteessissä on esitetty yleispiirteisellä ja havainnollisella kartalla visio Sipoosta vuonna 2050: muun muassa tulevaisuuden asumisen, palveluiden ja työpaikkojen painopistealueet sekä liikkumisen ja virkistymisen 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 sekä yhdeksän teollisten elinkeinojen kehittämisen painopistealuetta. Monimuotoisten toimintojen taajamat ovat Nikkilä, Söderkulla ja Talma, elävän kyläverkoston kohteet ovat Pohjois-Paippinen, Etelä-Paippinen, Linnanpelto, Myras-Viirilä, Box, Västerskog-Majvik ja Träskby. Edellisistä Västerskog-Majvik on esitetty muita laajempaa taajamaa. Teollisten elinkeinojen kehittämisen painopistealueet sijoittuvat Rajakulmantien varteen, Vaahteramäelle, Bastukärriin, Nikkilän kaakkoispuolelle, Stormossalle Öljytien varteen, Myrakseen, Boxiin, Kallbäckiin ja Kalkkirintaan. Osaa olemassaolevista työpaikka-alueista on tarkoitus laajentaa.

Myös joukkoliikenteen pääyhteydet, muut joukkoliikenneyhteydet, KeNi-rata, Östersundomin raitiotie, pyöräilyn pääyhteydet ja Itäradan ohjeellinen linjaus on havainnollistettu. Kartalla on esitetty myös luonnon ja virkistymisen painopistealueet/ laajat metsäalueet, viheryhteystarpeet, kehitettävät

vesistö-/virkistysyhteydet, satama-alueet ja vesistövirikistuksen/-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. Rakennemallisynteesissä kunnan väestönkasvuksi vuoteen 2050 mennessä on määritelty 17 000 asukasta, josta Nikkilään suuntautuisi noin 5 300 asukasta, Söderkullaan 4 300 asukasta, Talmaan 3 800 asukasta ja muille alueille (sisältäen osayleiskaava-alueet) 3 600 asukasta. Rakennemallisynteesiin liittyi myös ilmastovaikutusten arviointityö.

YLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT

Yleisperustelut

Yleiskaava perustuu edellä kuvattuihin lähtökohtiin ja kunnanvaltuuston tavoitepäätökseen. Sipoon voimassa olevan yleiskaavan tavoitevuosi on 2025, ja näin ollen on tullut tarpeelliseksi päivittää yleiskaava. Yleiskaava on myös päivitettävä vastaamaan voimassa olevaa maakuntakaavaa sekä huomioimaan muita nykyisin yleiskaavan voimaantulon jälkeen toimintaympäristössä tapahtuneita muutoksia. Tällaisia ovat muun muassa muutokset tavoitellun raideliikennejärjestelmän ja siihen kytkettävän maankäytön ratkaisussa sekä kestävä liikumisen korostuminen. Yleiskaavaa on samalla myös ajantasaistettu yleiskaavaa varten laadittujen luontoselvityksen sekä kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitysten päivitysten mukaisesti. Työpaikka-alueiden riittävyyden turvaaminen on myös katsottu tärkeäksi.

Yleiskaava on laadittu koko kunnan alueelle. Yleiskaava on oikeusvaikutteinen. Yleiskaava ei kumoa kokonaisia osayleiskaavoja, vaan osayleiskaavat jäävät voimaan. Yleiskaava kumoaa Boxin kylätaajaman osayleiskaavan Boxin työpaikka-alueella ja sen ympäristössä. Yleiskaavan rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde -merkintä kumoaa voimassa olevien osayleiskaavojen rakennussuojelumerkinnät. Yleiskaavan arvokas kulttuuriympäristö ja/tai maisema -merkintä täydentää osayleiskaavojen vastaavia merkintöjä. Osayleiskaavojen alueille on osoitettu lisäksi muitakin uusia reitti- ja ominaisuusmerkintöjä kokonaisuuden hahmottamiseksi. Nämä merkinnät eivät kuitenkaan ole oikeusvaikutteisia, eivätkä ne kumoa osayleiskaavojen ratkaisuja miltään osin. Osayleiskaavat on esitetty yleiskaavakartalla niitä mukailevilla informatiivisilla merkinnöillä, jotka eivät ole oikeusvaikutteisia osayleiskaavojen ollessa voimassa. Suhteessa voimassa olevaan yleiskaavaan karttamerkintöjä (esim. kylä- ja työpaikka-aluemerkinnät) uudessa yleiskaavassa osayleiskaava-alueiden osalta päivitetty osayleiskaavojen ja ajantasa-asemakaavojen mukaisiksi. Pohjois-Paippisten sekä Gumbostrand-Västerskog-Hitån alueiden yleiskaavalliset kysymykset on tarkoitus ratkaista tarkemmalla tasolla valmisteilla olevissa osayleiskaavoissa.

Yleiskuvaus ja keskeiset muutokset voimassa olevaan yleiskaavaan

Yleiskaava on päivitys voimassa olevalle yleiskaavalle. Yleiskaava on laadittu myös verkkopohjaisena Järvenpään kaupungin toimittaman yleiskaavan paikkatietopakettin sisältöä hyödyntäen ja soveltaen. Verkkopohjaisen yleiskaavan etuna on käyttöliittymä, jossa yleiskaavakartalla näkyvien karttatasojen määrää mahdollista säätää kulloisenkin tarpeen mukaisesti. Yleiskaavan kaavaratkaisu on esitetty kolmella oikeusvaikutteisella kartalla¹²⁹ sekä yleiskaavamerkinnät ja -määräykset sisältävällä liitteellä. Yleiskaavakartat on nimetty niissä käsiteltävien aiheiden mukaisesti:

1. Maankäyttö, liikkuminen ja yhdyskuntatekninen huolto
2. Virkistys ja luontoarvot
3. Kulttuuriympäristö

Kartalla numero 1. on esitetty alueen pääasiallinen käyttötarkoitus. Muilla kartoilla on osoitettu pääkäyttötarkoitusta täydentäviä rinnakkaisia merkintöjä. Keskeisin syy kaavan esittämiseksi usealla kartalla on se, että se selkeyttää kaavamerkintöjen tulkintaa, sillä merkinnät erottuvat paremmin toisistaan. Kaikkia kolmea karttaa on mahdollista tarkastella samanaikaisesti ei-oikeusvaikutteisella yhdistelmäkartalla, jota voidaan käyttää myös yleiskaavaotteena.

Kaava on laadittu mittakaavassa 1:45 000, mikä on syytä huomioida kaavaa tulkittaessa, vaikka sähköinen aineisto mahdollistaakin lähelle tarkentamisen. Yleiskaavan pohjakartalla on nähtävissä korkeuskäyrät ja rakennuskanta. Yleiskaavakartta on esitysteknisistä syistä katkaistu Sipoon eteläosassa kohdalta, jonka eteläpuolella ei sijaitse saaria.

Yleiskaavaan tehdyt muutokset ovat mittakaavaltaan varsin maltillisia. Uudessa yleiskaavassa keskustatoimintojen ja taajamatoimintojen alueiden laajuudet on säilytetty pääsääntöisesti entisellään, kuten myös pääasiassa kyläalueiden ja haja-asutusalueiden alueet. Taajamatoimintojen aluetta on laajennettu Majvikin, Västerskogin ja Bergkullan alueilla maakuntakaavan mukaisesti, ja pienennetty Hitån suunnalla Porvoonväylän varrella, missä sitä on osin muutettu kylämerkinnäksi. Myös Antbackassa on muutettu taajamatoimintojen aluetta kyläalueeksi. Taajama- ja keskustatoimintojen alueilla on joitakin alueellisia muutoksia myös Söderkullassa ja Nikkilässä. Hitån, Eriksnäsän ja Savijärven alueille on sijoitettu avoimen maisematilan elinkeinoalue -merkintää. Hitån ja Eriksnäsän alueille on osoitettu laajat yhtenäiset metsäalueet/ Metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä -merkintää. Jälkimmäistä merkintää on sijoitettu myös saariston ja rannikon osayleiskaavassa Löparöhön merkitylle selvitysalueelle. Useiden kaavamerkintöjen määräyksiä on tarkennettu. Työpaikka-alueista Bastukärren, Stormossan Öljytien varren ja Boxin työpaikka-alueille on osoitettu laajenemissuunnat. Työpaikka-alueiden lukumäärää on kasvatettu kolmella, kun Nikkilän kaakkoispuolelle on sijoitettu uusi työpaikka-alue Nikkilän kaavarungon mukaisesti, Västerskogin alueelle uusi työpaikka-alue Porvoonväylän varteen ja Svartbölen alueelle uusi työpaikka-alue Jokivarrentien varteen. Myrakseen rakennemallisynteesissä sijoitettavaksi suunniteltu työpaikka-alue on poistettu alueen merkittäväksi määritellyn tulvariskin vuoksi. Lisäksi alueella on asutusta sekä valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi määritellyn Suuren Rantatien linjaus. Työpaikka-alueiden kaavamääräyksiä on selvennetty liike- ja palvelutoiminnan kehittämisen mahdollistamiseksi. Itäkeskuksesta Östersundomin kautta Sipooseen suunniteltu pikaraitiotie edellyttää Majvikin alueella tarkempitasoista suunnittelua ja alueen tiivistäminen sitovaa rakentamispäätöstä pikaraitiotiestä. Voimassa olevassa yleiskaavassa olevalle Eriksnäsän selvitysalueelle, Hitån ja Majvikin aukkopaikoille,

¹²⁹ Vrt. Järvenpään yleiskaava 2050, 2021.

saariston ja rannikon osayleiskaavassa selvitysalueeksi merkitylle Löparön osalle ja aiemmin yleiskaavoittamattomille Granön ja Käringsholmenin saarille on laadittu kaavamerkinnot. Energiahuollon alueet on päivitetty. Erityisalueiden aluerajaukset on päivitetty. Maa-ainesten ottoalue on vedetty kauemmas Pornaisten kunnan rajalta.

Mitoituksen osalta korttelitehokkuuden on keskustatoimintojen alueella määritelty olevan ”tyypillisesti yli 0,6”, taajamatoimintojen alueella ”tyypillisesti 0,3...0,7” ja kyläalueilla ”pääasiassa alle 0,1”.

Joukkoliikenteen kehittämiskäytävä/ yhteystarve -merkinnät on muutettu uuden maakuntakaavan mukaisiksi. Heli-radon varaus on maakuntakaavan mukaisesti poistettu yleiskaavasta ja Itäradan varaus on lisätty kaavaan. Uudet tiet ja linjat- sekä tieliikenteen yhteystarve -merkinnät on päivitetty vastaamaan nykytilannetta, jossa osa voimassa olevan yleiskaavaan merkityistä tieyhteyksistä on jo toteutettu. Lisäksi molempien merkintöjen osalta on poistettu teitä, joiden rakentamistarve on väistynyt. Kartalle on merkitty joitakin uusia tieliikenteen yhteystarpeita.

Viheryhteystarpeet on päivitetty maakuntakaavan, osayleiskaavojen, rakennemallisynteesin ja yleiskaavan luontoselvityksen¹³⁰ mukaisiksi. Myös naapurikuntien yleiskaavojen viheryhteystarvemerkinnot on huomioitu. Luontoarvoja koskevia yleiskaavan karttamerkintöjä (Natura-alueet, luonnonsuojelualueet) on päivitetty tuoreiden paikkatietoaineistojen avulla. Myös maakuntakaavan suojelualuemerkinnät on huomioitu. Yleiskaavan luontoselvitys on huomioitu kaavamerkintöjen laadinnassa. Anttilan sähköaseman on suunniteltu laajentuvan tulevaisuudessa ja yleiskaavaluonnoksessa on osoitettu sen ohittavan, jo nykyisellään heikentyneen viheryhteyden rinnalle uusi, täydentävä viheryhteys. Uusi yhteys erkanee nykyisestä viheryhteydestä Lillhemmin kohdalla ja johtaa Savijärven eteläpuolisille laajoille yhtenäisille metsäalueille.

Tuoreita paikkatietoaineistoja on hyödynnetty myös useiden muiden merkintöjen, kuten pohjavesialueiden, arvokkaiden geologisten alueiden ja pilaantuneiden maa-alueiden, kaukolämmön ja maakaasun runkoputkien sekä sähkölinjojen kaavamerkintöjen päivittämisessä. Pohjavesialueiden lukumäärä on määritelmässä tapahtuneiden muutosten takia pienentynyt. Arvokas geologinen muodostuma -merkinnän tausta-aineistoa on monipuolistettu ja se sisältää valtakunnallisesti arvokkaat kallioalueet, kivikot, tuuli- ja rantakerrostumat ja moreenimuodostumat.

Tukesin määrittelemien konsultointivöhykkeiden määrä on suurempi kuin aiemmassa yleiskaavassa. Erityisalue-merkintää on Öljytien varressa ja Metsäpirtin kompostointilaitoksen alueella, maa-ainesten ottoalue -merkintää Estkärrin itäpuolella Pornaisten rajalla.

Yleiskaavamääräyksiä on monelta osin tarkennettu. Yleiskaavamääräysten sisällön tarkentamisessa on käytetty apuna muun muassa Vantaan yleiskaavan, Espoon yleiskaavaluonnoksen¹³¹ sekä maakuntakaavan kaavamääräyksiä. Asemakaava-alueiden ulkopuolisia alueita koskevia yleismääräyksiä on osin poistettu ja osin siirretty eri maankäyttömerkintöjen yhteyteen. Yleiskaavassa on uusia, koko kunnan aluetta koskevia yleismääräyksiä.

Yleiskaavamerkinnot ovat pääasiassa varsin samanlaisia kuin voimassa olevassa yleiskaavassa. Sipoon voimassa olevaan yleiskaavaan nähden kokonaan uusia pääkäyttötarkoituksimerkintöjä ovat avoimen maisematilan elinkeinoalue-, maa- ja metsätalousalue, jolla on pääsääntöisesti loma-asutusta-, retkeily- ja ulkoilualue-, maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä maisema- ja/tai ympäristöarvoja- sekä lähivirkistysalue-merkintä. Muita uusia merkintöjä yleiskaavakartalla ovat

¹³⁰ Yrjölä et al. 2025.

¹³¹ Vantaan yleiskaava 2020, 2023; Espoon yleiskaava 2060, luonnos, 2024.

tiivistyvä asemanseutu-, matkailupalvelujen alue-, ulkoilun ja virkistykseen yhteystarve-, luonnonmuistomerkki-, laivaväylä-, veneilyn runkoväylä-, liityntäpysäköintialue-, pyöräilyn pääreitti-, pyöräilyn pääreitti, uusi yhteys -, rakennemallisynteesin mukainen vesistö- ja virkistysyhteys- sekä kaukolämmön siirron yhteystarve -merkinnät. Pyöräilyn pääreittien¹³² uusia yhteyksiä yleiskaavaan on merkitty Sipoon ja sen naapurikuntien välillä, Sipoon keskustojen välillä, joillekin työpaikka-alueille sekä Sipoon kyläalueiden ja keskustojen välillä.

Kulttuuriympäristömerkintöjä on monipuolistettu. Uusina merkintöinä mukana ovat arvokas kulttuuriympäristö ja/tai maisema, rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde, maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävä kulttuuriympäristö sekä valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Aineistoina on hyödynnetty paikkatietoaineistoja maakunnallisesti merkittävistä kulttuuriympäristöistä ja valtakunnallisesti merkittävistä rakennetuista kulttuuriympäristöistä. Uutena merkintänä on myös Uudenmaan perinnemaisemat sisältävä arvokas perinnebiotooppi-merkintä.

Maisemallisesti arvokas alue -merkinnän on uudessa yleiskaavassa korvannut arvokas kulttuuriympäristö ja/tai maisema -merkintä, ja merkinnän aluerajaukset ovat uudessa yleiskaavassa voimassa olevaan yleiskaavaan nähden muuttuneet, sillä osa merkinnän sisällöstä on siirretty muiden edellä mainittujen merkintöjen alle ja merkinnän sisältö perustuu päivitettyyn kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitykseen. Merkinnässä on kolme herkkyyssluokkaa, joista ensimmäisessä luokassa olevilla kohteilla on korkein muutosherkkyys.

Myös muinaisjäännösmerkinnät on päivitetty tuoreen paikkatietoaineiston pohjalta; merkintöjä ovat muinaismuistokohde, muinaismuistoalue ja suojelualue. Valtakunnallisesti merkittäviksi arkeologiseksi alueiksi (niin kutsutut VARK-alueet) vahvistetut kohteet on merkitty erillisellä merkinnällä.

Yleiskaavalla myös suojellaan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä tunnistettuja arvokkaimpia rakennuskohteita, joiden suojelun Porvoon museo on hyväksynyt. Suojeltavat rakennukset on merkitty yleiskaavakartalle. Rakennusten suojelumääräys on maanomistajille kohtuullinen¹³³.

Yleiskaavaluonnosta laadittaessa Sipoon alueella oli samanaikaisesti käynnissä muun muassa voimalinjahankkeita sekä Itäradan suunnittelu. Näiden linjaukset olivat vielä tarkentumattomia. Lisäksi ehdotusvaiheessa toteutetaan useita selvityksiä, joten monet merkinnät tarkentuvat ehdotusvaiheessa.

Yleiskaavamerkinnät ja -määräykset

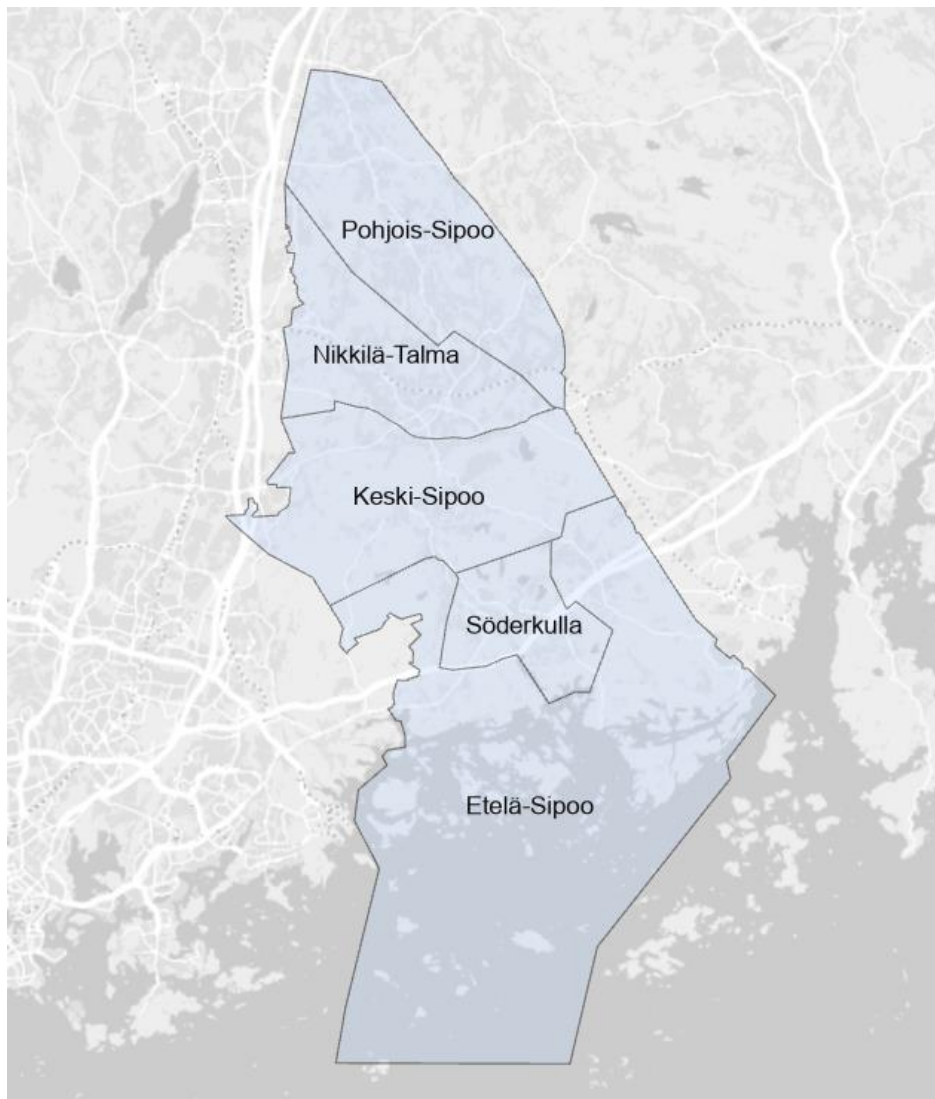
Yleiskaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty erillisellä liitteellä. Yleiskaavan esitystapa on valittu siten, että se vastaisi mahdollisimman hyvin yleiskaavan strategista ja maankäyttöperiaatteita määrittelevää sekä tarkempaa suunnittelua ohjaavaa luonnetta. Siksi merkintöjä on alueen kokoon nähden varsin vähän ja ne on osoitettu yleispiirteisesti. Merkintöihin liittyy suunnittelu-, rakentamis- ja suojelumääräyksiä.

¹³² Pyöräilyn pääreitit on määritelty vuonna 2024 Sipoon tavoitepyöräverkkoarkisteluissa, joka on osa Kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelman päivitystyötä.

¹³³ Suojelumääräys voidaan katsoa kohtuulliseksi, kun omistaja voi käyttää suojeltua rakennusta tavanomaisella tai kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla. Kaavassa vaaditut toimenpiteet ovat verrattavissa rakentamislain mukaisiin kunnossapitovelvollisuudesta tai muutoin rakennuksen tavanomaisesta kunnossapidosta aiheutuviksi toimenpiteiksi. (Rakennussuojelulaki 11 §).

Osa kartalla esitettävistä merkinnöistä perustuu muiden viranomaisten tai yhteistyötahojen tuottamaan tai toimittamaan tietoon. Nämä tiedot voivat muuttua tai tarkentua yleiskaavan voimassaoloaikana, joten jatkosuunnittelussa tulee hyödyntää ajantasaista tietoa. Yleiskaavassa määriteltyjen rajausten tai ominaisuuksien muuttamiseen tulee olla riittävät perustelut. Merkinnät tarkentuvat sijainniltaan ja sisällöltään myös jatkosuunnittelussa. Yleiskaavan periaatteita on kuitenkin tärkeä noudattaa. Asemakaavoitusta voi edeltää osayleiskaava tai kaavarunko.

Yleiskaava-alue on seuraavassa esittelyssä havainnollisuuden vuoksi alla jaettu viiteen osa-alueeseen, joista jokaisesta on laadittu aluekohtainen kuvaus. Osa-aluejako mukailee kunnan väestösuunnitteen osa-alueita joillakin muutoksilla: Nikkilän ja Talman alueet on yhdistetty toisiinsa, Majvik ja Etelä-Sipoo toisiinsa, ja Pohjois- ja Keski-Sipoo eroteltu toisistaan. Käytetty aluejako on esitetty kuvassa 1.



Kuva 1. Alue-esittelyssä käytetty aluejako. Mittakaava 1:300 000. Taustakartta: Esri Finland/ Maanmittauslaitos.

Alue 1. Pohjois-Sipoo

Alueelle sijoittuu Pohjois-Paippisten, Etelä-Paippisten ja Linnanpellon kyläalueet sekä yksi työpaikka-alue. Alue on suurelta osin haja-asutusaluetta ja alueella sijaitsee laajoja yhtenäisiä metsäalueita. Linnanpellon alueella on voimassa oma osayleiskaavansa, joka säilyy voimassa ja aluetta kehitetään

sen mukaisesti. Pohjois-Paippisiin on valmisteilla osayleiskaava. Pohjois-Paippisten aluetta kehitetään yleiskaavan pohjalta, kunnes osayleiskaava on saanut lainvoiman. Alueelle ei ole uudessa yleiskaavassa esitetty suuria muutoksia. Maa-ainesten ottoaluetta on vedetty hieman kauemmas Pornaisten kunnanrajasta. Voimassa olevan yleiskaavan kyläalueiden rajauksia on tarkistettu osayleiskaavojen mukaisesti. Osittain alueen läpi kulkee Itäradan varaus.

Alue 2. Nikkilä-Talma

Alueelle sijoittuu rautatie sekä kaksi kunnan keskustoista (Nikkilä ja Talma) taajama-alueineen. Nikkilää ja Talmaa kehitetään KeNi-radon varassa. Alueella on kaksi asemaa ja asemavaraus Martinkylässä. Osittain alueen läpi kulkee Itäradan varaus. Lisäksi alueella on kylä, muun muassa Kotimäki ja Herrala. Osa Bastukärren työpaikka-alueesta sijaitsee alueella. Nikkilän ja Talman väliin sijoittuu Vaahteramäen työpaikka-alue. Nikkilän alueelle sijoittuu kaksi pienempää työpaikka-aluetta, joista toinen on uusi. Jokivarrentien varrella on uusi työpaikka-alue. Savijärven alueelle on sijoitettu avoimen maisematilan elinkeinoalue -merkintä. Nikkilässä on matkailupalvelujen alue -merkintä Kirkonkylällä Maatalousmuseon ympäristössä. Talmassa on voimassa oma osayleiskaavansa, joka säilyy voimassa, ja aluetta asemakaavoitetaan osayleiskaavan pohjalta. Talmassa keskustatoimintojen alueen rajausta on muutettu osayleiskaavan mukaiseksi. Voimassa olevassa yleiskaavassa Talmassa olevalle aukkopaikalle on uudessa yleiskaavassa lisätty haja-asutusaluemerkintä. Vaahteramäen työpaikka-alueen rajausta on tarkennettu asemakaavan mukaiseksi ja Öljytien eteläpuolella oleva energiahuollon alue on merkitty pistemerkinnällä. Talmassa on matkailupalvelujen alue -merkintöjä sekä uimaranta-merkintä. Nikkilään on merkitty liityntäpysäköintialueet. Sipoonjoelle on merkitty vesistö- ja virkistysyhteys esimerkiksi melontaa varten. Antbackassa on muutettu taajamatoimintojen aluetta kyläalueeksi. Nikkilässä on osoitettu merkittävimpiä lähivirkistysalueita. Nikkilässä ja Talmassa on molemmissa osoitettu ulkoilun ja virkistykseen yhteystarpeita. Keskusta- ja taajamatoimintojen alueissa on joitakin alueellisia muutoksia Nikkilän seudulla.

Alue 3. Keski-Sipoo

Alueelle sijoittuvat muun muassa Myyraksen pientaloalue sekä Myras-Viirilän, Hindsbyn, Gesterbyn, Skogsbyn ja Savijärven kyläalueet. Alueella sijaitsee Bastukärren työpaikka-alueen eteläosa. Bastukärren työpaikka-aluetta on tarkoitus edelleen laajentaa etelään ja vetää alueelta tie Jokivarrentielle. Myös Stormossan työpaikka-alueen laajentaminen etelään mahdollistetaan. Stormossan eteläpuolella sijaitseva erityisalue on tarkoitus säilyttää. Sipoonjoelle on merkitty vesistö- ja virkistysyhteys esimerkiksi melontaa varten. Sipoonkorpi luonnonsuojelu-, ja Natura- sekä laajoine yhtenäisine metsäalueineen hallitsee alueen länsiosaa. Myös Keski-Sipoon itäosassa on laajoja yhtenäisiä metsäalueita. Sipoonkorvessa on virkistyskohde-merkintä, Korvenportin alueella ja Sibbesgårdenilla matkailupalvelujen alue -merkintä.

Alue 4. Söderkulla

Alueelle sijoittuu Söderkullan keskusta sitä ympäröivine taajama-alueineen (ml. Massby, Skräddarby ja Eriksnäs) sekä muun muassa Hangelbyn ja Vaakkolan kyläalueet. Alueella on kaksi työpaikka-aluetta (Arlan alue ja Sipoonlahti-Kallbäck). Yleiskaavan lisäksi Söderkullan alueelle laaditaan kaavarunkoa, joka tulee osaltaan ohjaamaan alueen asemakaavoitusta. Söderkullan aluetta on suunniteltu Söderkullan kaavarunkotyön kanssa yhteistyössä. Söderkullasta Sipoonrantaan on merkitty

joukkoliikenteen yhteystarve. Eriksnäsän alueelle on sijoitettu avoimen maisematilan elinkeinoalue -merkintä sekä laajat yhtenäiset metsäalueet/ Metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä -merkintää. Eriksnäsissä on uimaranta-merkinnät. Jontaksen alueelle on sijoitettu asemakaavan mukaisesti urheilu- ja virkistyspalvelujen alue -merkintä. Massbyn ja Hangelbyn alueille on merkitty energiahuollon alueet. Massbyntie edellyttää parannusta. Heli-radan varaus on poistettu. Söderkullaan on merkitty liityntäpysäköintialueet. Sipoonjoelle on merkitty vesistö- ja virkistysyhteys esimerkiksi melontaa varten. Söderkullan ympäristön järville on merkitty uimarantoja. Eriksnäsissä ja Söderkullassa on osoitettu merkittävimpiä lähivirkistysalueita ja joitakin ulkoilun ja virkistysyhteystarpeita. Taajamatoimintojen alueessa on joitakin alueellisia muutoksia Söderkullan seudulla.

Alue 5. Etelä-Sipoo

Alueella sijaitsevat muun muassa Sipoonrannan taajama-alue, Immersbyn, Gumbostrand-Västerskogin, Björkhagan, Boxin, Kringelmalm ja Träskbyn kyläalueet, Sipoon saaristo, Kalkkirannan ja Boxin työpaikka-alueet sekä yksi erityisalue. Alueella on voimassa neljä osayleiskaavaa (Kringelmalm osayleiskaava, saariston ja rannikon osayleiskaava, Boxin kylätaajaman osayleiskaava ja Immersbyn osayleiskaava), jotka säilyvät voimassa. Yleiskaava kumoaa Boxin kylätaajaman osayleiskaavan Boxin työpaikka-alueella ja sen ympäristössä. Muutoin osayleiskaava-alueita kehitetään osayleiskaavojen pohjalta. Osayleiskaava-alueilla kyläalueiden, työpaikka-alueiden sekä Nevaksen urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen rajauksia on tarkistettu osayleiskaavojen mukaisiksi. Boxin työpaikka-alueen laajentuminen on mahdollistettu. Västerskogin alueelle on suunniteltu uutta työpaikka-aluetta Porvoonväylän varteen. Gumbostrand-Väterskog-Hitån alueelle laaditaan osayleiskaavaa, joka voimaantulon jälkeen ohjaa alueen asemakaavoitusta. Siihen saakka aluetta kehitetään saariston ja rannikon osayleiskaavan ja yleiskaavan pohjalta.

Taajamatoimintojen aluetta on laajennettu Majvikin, Västerskogin ja Bergkullan alueilla maakuntakaavan mukaisesti, ja pienennetty Hitån suunnalla Porvoonväylän varrella, missä sitä on osin muutettu kylämerkinnäksi. Itäkeskuksesta Östersundomin kautta Sipooseen suunniteltu pikaraitiotie edellyttää Majvikin alueella tarkempitasoista suunnittelua ja alueen tiivistäminen sitovaa rakentamispäätöstä pikaraitiotiestä. Sipoonrantaan on merkitty pikaraitiotievaraus sekä tiivistyvä asemanseutu -merkintä

Hitån alueelle on sijoitettu avoimen maisematilan elinkeinoalue -merkintä sekä laajat yhtenäiset metsäalueet/ Metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä -merkintää. Jälkimmäistä merkintää on sijoitettu myös saariston ja rannikon osayleiskaavassa Löparöhön merkitylle selvitysalueelle. Gumbostrandin alueelle on merkitty kaksi uutta tieliikenteen yhteystarvetta. Sipoonrannasta Söderkullaan johtaa joukkoliikenteen yhteystarve. Heli-radan varaus on poistettu. Sipoonkorven eteläosa sijoittuu alueelle. Sipoonkorvessa on virkistyskohde-merkintää. Etelä-Sipoon itäosissa on laajoja yhtenäisiä metsäalueita ja luonnonsuojelualueita. Gumbostrandin Konst & Formin alueella on matkailupalvelujen alue -merkintä.

Rannikolle ja saaristoon on merkitty satama- ja venevalkamia sekä uimarantoja. Saaristossa on pääasiassa osayleiskaavaa karkeistavia merkintöjä. Saaristoa ja osin myös rannikkoa hallitseva merkintä on maa- ja metsätalousalue, jolla on pääsääntöisesti loma-asutusta. Muita merkintöjä ovat maa- ja metsätalousvaltainen alue rantavyöhykkeellä, maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä maisema- ja/tai ympäristöarvoja sekä retkeily- ja ulkoilualue. Pistemerkintöinä on virkistyskohde -merkintöjä sekä Kaunissaassa on matkailupalvelujen alue -merkintä. Saaristoon on

merkitty myös vesistö- ja virkistysyhteys sekä laiva- ja veneväylä -merkintöjä. Saariston halki kulkevaksi on merkitty kaukolämmön siirron yhteystarve. Granön ja Käringsholmenin saarille on laadittu yleiskaavamerkinnät.

YLEISKAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutusten arvioinnin lähtökohdat

Vaikutusten arvioinnin lähtökohdaksi ovat alueidenkäyttölain 9 §:n velvoite kaavan vaikutusten selvittämiseen ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukainen vaikutusten jäsentely.

Arvioinnissa tarkastellaan yleiskaavan toteuttamisen vaikutuksia:

1. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
2. maa- ja kallioperään, veteen ja ilmastoon;
3. kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
4. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
5. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Yllä lueteltuja vaikutuksia on arvioitu osin rakennemallivaiheessa sekä yleiskaavaluonnosta varten tehdyissä selvityksissä. Arvioinnin periaatteet on määritelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Yleiskaavan rakennemallivaihtoehdoista laadittiin vaikutusten arviointi vuonna 2023. Vuosina 2023–2024 arvioitiin rakennemallivaihtoehtojen ja rakennemallisynteesin ilmastolliset vaikutukset.

Yleiskaavaluonnoksen vaikutukset arvioitiin vuonna 2024. Vaikutusten arviointi perustuu pääosin Sipoon kunnan teettämiin selvityksiin ja kunnalla tehtyihin asiantuntija-arvioihin. Vaikutusten arviointia tarkennetaan ehdotusvaiheessa useiden eri osa-alueiden osalta. Arvioinnin tukena käytetyt selvitykset ja raportit on lueteltu yleiskaavan liitteiden ja suunnittelussa käytetyn lähdeaineiston yhteydessä.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Yleiskaava mahdollistaa asuntojen, palveluiden ja työpaikkojen saatavuuden kehittymisen Sipoossa. Yleiskaavan mahdollistama kasvu tukee joukkoliikenneyhteyksien kehittymistä Sipoossa. Yleiskaava huomioi pyöräliikenteen kehittämistarpeet. Yleiskaava ei voida odottaa merkittävästi lisäävän ympäristöhäiriöiden määrää Sipoossa. Vaikka autoliikenteen määrä kasvaa, autokannan uudistuessa on odotettavissa, että liikenteen melu- ja päästöhäiriöt osin jopa vähenevät.

Asuminen ja palvelut

Sipoon asukasmäärä kasvaa prosentuaalisesti tarkasteltuna verrattain nopealla vuosivauhdilla, mikä luo painetta asunto- ja palvelutuotannolle. Uusi yleiskaava mahdollistaa asukasmäärän kasvun jatkumisen. Yleiskaava mahdollistaa rakennemallisynteesin mukaisen, 17 000 uuden asukkaan kasvun Sipoossa vuoteen 2050 mennessä. Tämän tavoitteen mukaisesti Sipoossa asuisi vuonna 2050 noin 40 000 asukasta.

Yleiskaavassa on varmuuden vuoksi varauduttu myös tätä suurempaan asukasmäärän kasvuun. Väestönkasvun suhteen mahdollistava ja joustava yleiskaava on perusteltavissa toimintaympäristössä

mahdollisesti tapahtuvilla ennakoimattomilla muutoksilla. Näin voidaan varautua siihen, että kaikkia asuinalueita ei voida toteuttaa. Näin myöskään poliittisesti määriteltujen väestönkasvutavoitteiden muuttuminen ei edellytä välitöntä uuden yleiskaavaproessin aloittamista, vaan yleiskaava mahdollistaa sekä tavoiteltua pienemmän että tavoiteltua suuremman asukasmäärän kasvun.

Uusi asuntorakentaminen pyritään sijoittamaan asukkaiden arjen toimivuutta tukien pääasiassa sijainteihin, joissa palveluiden, työpaikkojen ja lähivirkistysmahdollisuuksien saavutettavuus sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuudet ovat hyvät. Näin elinolot ovat mahdollisimman hyvät myös niille, jotka omista autoa tai jotka eivät esimerkiksi nuoren tai vanhan ikänsä tai sairautensa takia pysty liikkumaan henkilöautolla.

Monipuolisesti erilaisia talotyyppivaihtoehtoja tuottava rakentaminen vaihtelevissa sijainneissa – keskustoissa, taajamissa ja kylissä – tarjoaa houkuttelevia asumismahdollisuuksia eri väestöryhmille. Rakennemallisynteessä kasvun on hahmoteltu jakautuvan siten, että 31,2 prosenttia uusista asukkaista sijoittuisi Nikkilään, 25,3 prosenttia Söderkullaan, 22,4 prosenttia Talmaan ja 21,1 prosenttia kyläalueille. Määrällisesti kasvua sijoittuisi siis kutakuinkin seuraavasti: Nikkilä 5 300 asukasta, Söderkulla 4 300, Talma 3 800 asukasta ja muut alueet (kyläalueet, sisältäen osayleiskaava-alueet) 3 600 asukasta. Se, millä aikataululla, minkä suuruisena ja millä alueilla asukaskasvu tarkkaan ottaen toteutuu, riippuu muun muassa taloudellisissa suhdanteissa, asumispreferensseissä, liikennejärjestelmässä ja työpaikkatarjonnassa tapahtuvista muutoksista.

Uusi asuinrakentaminen on tärkeää toteuttaa laadukkaasti sekä viheralueita säilyttäen. Yleiskaavassa rakentamisen tapaa koskevat määräykset ovat varsin yleisluontoisia, valtaosa suunnittelukysymyksistä jää tarkemman tason suunnittelun yhteydessä ratkaistavaksi.

Uudet asukkaat luovat tarvetta palvelutuotannolle, kuten uusille päiväkodeille ja kouluille. Suurimmat rakentamispaineet kohdistuvat Sipoon kolmelle keskusta-alueelle. Kyläalueilla uudet asukkaat tuovat osaltaan mahdollisuuksia paikallisten lähipalvelujen säilyttämiselle, mutta palvelujen turvaaminen edellyttää ennen kaikkea myös poliittista halukkuutta.

Väestönkasvu luo myös lisää kysyntää erilaisille kaupallisille palveluille, erityisesti väestönkasvun painopisteissä eli keskusta-alueilla. Asukasmäärän noustessa etenkin erikoiskaupan kehittymisen potentiaali kasvaa. Yleiskaava mahdollistaa monipuolisesti palvelutarjonnan kehittymistä keskusta-alueilla, taajamissa, kyläalueilla sekä työpaikka-alueilla. Monipuolisimmaksi palvelutarjonta kehittyy keskusta-alueilla ja vähäisintä se on haja-asutusalueilla.

Työpaikat

Sipoo on pinta-alaltaan suuri kunta, jossa on runsaasti maa-alaa erilaiselle elinkeinotoiminnalle – myös sellaiselle, jolle pääkaupunkiseudulta tilaa on nykyisellään vaikea löytää. Tällaisia toimintoja voivat olla esimerkiksi suuret logistiikka- ja datakeskukset ja teollisuuslaitokset. Yleiskaava tukee uusien yritysten sijoittumista Sipoon alueelle, ja siten välillisesti kunnan työpaikkaomavaraisuuden kasvua, työllisyyttä ja veropohjaa sekä osaltaan koko Helsingin seudun elinkeinoelämän kehittymistä.

Yleiskaavassa työpaikkoja voi sijoittua voimassa olevassa yleiskaavassakin oleville työpaikka-alueille, joista osaa on yleiskaavassa laajennettu. Uusina työpaikka-alueina uudessa yleiskaavassa ovat Nikkilän kaakkoispuolella sijaitseva työpaikka-alue, Västerskogiin Porvoonväylän varteen sijoittuva työpaikka-alue sekä Svartböleen Jokivarrentien varrelle sijoittuva työpaikka-alue. Työpaikka-alueita sijoittuu myös keskustatoimintojen alueiden läheisyyteen hyvin saavutettaviin sijainteihin. Lisäksi työpaikkoja

voi sijoittua keskustatoimintojen alueille sekä taajamiin ja palvelutarjonnan osalta myös kyliin ja avoimen maisematilan elinkeinoalueille.

Paljon elinkeinotoiminnan vahvistumisessa on kuitenkin kiinni myös työpaikka-alueiden asemakaavoituksesta, tonttitarjonnasta ja aktiivisesta elinkeinopolitiikasta.

Työpaikkojen lukumäärän on eri arvioissa ennustettu nousevan Sipoossa vuoteen 2050 mennessä 8 142–9845 työpaikkaan¹³⁴. Kasvua olisi täten 1062–2765 työpaikkaa. Yleiskaava mahdollistaa tämän ja myös tätä suuremman työpaikkamäärän kasvun. Työpaikkamäärän kasvuun vaikuttavat muun muassa taloudellisissa suhdanteissa, asukasmäärissä, yritysten sijaintipreferensseissä, liikenneyhteyksissä ja elinkeinoissa tapahtuvat muutokset sekä kunnan elinkeinopolitiikka, ml. tonttitarjonta.

Osa Sipoossa toimivista yrityksistä on niin kutsuttuja lupalaitoksia, joille on Tukesin toimesta määriteltä ja myös yleiskaavassa esitetty konsultointivöhykkeet, joiden sisällä tehtävistä maankäyttösuunnitelmista on pyydettävä lausunnot kunnan palo- ja pelastusviranomaiselta ja Tukesilta.

Maa- ja metsätalouden harjoittamisen mahdollisuudet säilyvät Sipoossa ennallaan niillä alueilla, joiden maankäyttö ei ole yleiskaavassa osoitettu muuttuvaksi.

Yleiskaavan ehdotusvaiheeseen sisällytetään taloudellisten vaikutusten arvio, jonka tulokset huomioidaan yleiskaavaehdotuksen laadinnassa. Osana arviota on tarkoitus toteuttaa tarkastelu, jossa pohditaan yritysalueiden profiloimista, toimintaympäristön muuttumisesta seuraavia muutospaineita sekä työpaikka-alueiksi varattujen alueiden riittävyyttä vuoteen 2050 mennessä.

Virkistys

Yleiskaava turvaa Sipoon virkistysmahdollisuuksien säilymisen ja kehittymisen. Yleiskaavassa osoitetaan vain vähän uutta rakentamista voimassa olevan yleiskaavan keskusta-, taajama-, kylä- tai työpaikka-alueiden ulkopuolelle. Sipoo on siis jatkossakin leimallisesti maaseutumainen, metsä- ja viljelysalueiden sekä laajan saariston määrittämä kunta. Yleiskaava ei korvaa voimassa olevaa saariston ja rannikon osayleiskaavaa, joten alueelle ei ole odotettavissa suuria muutoksia. Saariston saavutettavuutta on kuitenkin tarkoitus kehittää. Uimarannat ja satamat on osoitettu yleiskaavassa. Viheralueiden saavutettavuutta on tarkoitus parantaa pyöräilyn pääreittejä rakentamalla ja parantamalla. Keskusta- ja taajamatoimintojen alueilla viherympäristöihin liittyviä kaavamääräyksiä on lisätty. Merkittävimpiä lähivirkistysalueita ja joitakin ulkoilun ja virkistysten yhteystarpeita on osoitettu. Virkistysalueiden kehittäminen jää kuitenkin pitkälti yleiskaavaa tarkemman tason suunnittelun tehtäväksi. Söderkullaan on vuonna 2025 laadittu viheraluesuunnitelma. Yleiskaavassa on yleismääräys viheralueverkoston ja ekosysteemipalvelujen eli luontohyötyjen turvaamisesta sekä rakentamattomien ranta-alueiden varaamisesta ensisijaisesti virkistyskäyttöön.

Melu ja tärinä

Yleiskaavassa ei meluhaittojen takia osoiteta uutta asuntorakentamista kunnan halki johtavan Porvoonväylän eikä myöskään juurikaan seututeiden varsille. Talmaa on suunniteltu osayleiskaavan pohjalta lentomelu huomioiden. Tärinää Sipoossa aiheuttaa etupäässä raideliikenne. Radan aiheuttaman tärinän vaikutuksia on tarkasteltu KeNi-radan selvitysten yhteydessä. Raideliikenteen

¹³⁴ Aluesarjat 2024.

synnyttämän värinän asutukselle aiheuttamat haitat ovat tarkemman suunnittelun keinoin vältettävissä. Itäradan suunnittelun edetessä laaditaan siihen liittyvät melu- ja värinäselvitykset. Melu- ja/tai värinäselvityksiä laaditaan osayleiskaava-, asemakaava ja tiehankkeiden yhteydessä, ja melun/värinän aiheuttamia haittoja voidaan ehkäistä erilaisilla tarkemman tason suunnitteluratkaisuilla, kuten rakennusten sijoittelun avulla. Ääneneristysratkaisuilla voidaan myös vaikuttaa sisälle kantautuvan melun määrään. Sähköautojen yleistymisen voidaan odottaa vähentävän autoliikenteen aiheuttamia meluhaittoja etenkin alueilla, joilla ajonopeudet 30–40 km/h; sen sijaan yli 50 km/h nopeuksilla rengasmelu ylittää sähkömoottorin tuomat hyödyt¹³⁵. Yleiskaavassa on yleismääräys melun ja värinän huomioimisesta jatkosuunnittelussa. Yleiskaavan toteuttamisella on lisäksi rakentamisaikaisia melu- ja värinävaikutuksia. Yleiskaavan ehdotusvaiheeseen sisällytetään meluvaikutusten arvio, jonka tulokset huomioidaan yleiskaavaehdotuksen laadinnassa.

Ilmanlaatu

Yleiskaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmanlaatuun Sipoossa. Asutuksen ohjaamista Porvoonväylän ja muiden suurten autoteiden äärelle on yleiskaavassa vältetty. Henkilöautoilun määrä voi väestönkasvun tuoman liikkumisen kokonaistarpeen lisääntymisen myötä jonkin verran Sipoossa kasvaa, mutta sen vaikutukset ilmanlaatuun jäävät pieniksi; etenkin, kun huomioidaan, että sähköajoneuvojen yleistymisen voidaan ennakoida lähivuosikymmeninä vähentävän liikkumisesta aiheutuvia pakokaasupäästöjä. Sähköautot eivät kuitenkaan poista päästöjä, jotka muodostuvat renkaista, jarruista, tiepinnan kulumisesta sekä katupölystä. Ajoneuvoliikenteen asutukselle aiheuttamia päästöhaittoja voidaan vähentää myös tarkemman tason suunnittelun avulla sijoittamalla asutusta riittävän etäälle päästölähteestä tai estämällä päästöjen leviämistä rakennusten tai rakenteiden avulla. Yleiskaavan toteuttamisella on lisäksi rakentamisaikaisia vaikutuksia ilmanlaatuun pölyhaitan osalta. Puun pienpolton aiheuttamaa ilmanlaadun heikentymistä on mahdollista tarkemmassa suunnittelussa ehkäistä välttämällä asuinalueiden sijoittamista notkelmiin, huomioimalla tuulensunnat ja rakennusten keskinäiset korkeuserot rakennusten sijoittelussa, varaamalla sopivat tilat polttopuun säilytykselle sekä ennen kaikkea suosimalla polttopuun sijaan muita lämmitysmuotoja.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmastoon

Maa- ja kallioperä

Yleiskaavassa on huomioitu Sipoossa sijaitsevat geologisesti arvokkaat kohteet, eikä geologisesti arvokkaille alueille tai niiden läheisyyteen esitetä niitä vaarantavia maankäytöllisiä muutoksia. Kaavan mukaisen rakentamisen vaikutukset maa- ja kallioperään ovat vähäisiä ja jäävät paikallisiksi.

Happamien sulfaattimaiden esiintymistodennäköisyys on Sipoossa suuri eräillä laikuittain sijoittuvilla, Hindsbyn eteläpuolella sijaitsevilla maa-alueilla muun muassa Sipoonjoen varressa, Hangelbyssä sekä Boxissa. Alueet sijaitsevat pääasiassa yleiskaavan taajama- ja kyläalueiden ulkopuolella. Happamien sulfaattimaiden sijoittuminen ja mahdolliset ympäristövaikutukset on otettava huomioon tarkemman suunnittelun yhteydessä.

¹³⁵ Espoon yleiskaava 2060, luonnos, 121.

Pohja- ja pintavedet

Yleiskaavassa on huomioitu Sipoossa sijaitsevat pohjavesialueet, eikä pohjavesialueille tai niiden läheisyyteen esitetä niitä vaarantavia maankäytöllisiä muutoksia. Yleiskaavassa on määräyksiä yksityiskohtaisemmalle suunnittelulle pohjavesialueiden osalta. Tarkemmassa suunnittelussa on määriteltävä periaatteet haitallisten aineiden säilyttämisestä pohjavesialueilla, periaatteet rakentamiselle, rakennusten perustamiselle, ojituksille ja maankaivulle, tie- ja liikennealueiden sekä erityisesti pysäköintialueiden, niiden ajoyhteyksien ja jäteastioiden sijoituspaikkojen suunnittelulle pohjavesialueilla, osoitettava pohjavesialueilla moottoriajoneuvoille ja veneille tarkoitetut, asianmukaiset pesemispaidat sekä kiellettävä pohjavedelle haitalliset lämmitysjärjestelmät (kuten energiakaivot).

Pohjavesialueita sijoittuu Sipoon keskusta- ja/ tai taajama-alueille Talmassa, Nikkilässä ja Söderkullassa. Talman osalta on voimassa osayleiskaava, joka säilyy voimassa. Nikkilässä ja Söderkullassa keskustatoimintojen ja taajamatoimintojen alueiden laajuudessa ei tapahdu laajennuksia suhteessa voimassa olevaan yleiskaavaan. Pohjavesialueita sijaitsee myös kyläalueilla muun muassa Boxissa, Immersbyssä, Linnanpellossa ja Pohjois-Paippisissa. Boxissa, Immersbyssä ja Linnanpellossa on voimassa osayleiskaavat, jotka jäävät voimaan myös uuden yleiskaavan myötä. Pohjois-Paippisten osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa, mutta siitä on valitettu hallinto-oikeuteen. Työpaikka-alueista pohjavesialueille sijoittuu osittain Arlan työpaikka-alue. Työpaikka-alueita ei laajenneta pohjavesialueille. Tärkeistä tieliikenneyhteyksistä Porvoonväylä kulkee Boxin alueella sijaitsevan pohjavesialueen ylitse. Seututeistä myös Rajakulmantie ja Öljytie ylittävät pohjavesialueita. Näillä alueilla voi esiintyä vaarallisten aineiden kuljetuksista johtuvaa riskiä pohjavesialueille, ja teiden kunnosta ja ylläpidosta on huolehdittava. Samanaikaisesti on huolehdittava, että teiden talvinen suolaus ei heikennä pohjavesien laatua.

Pintavedet valuvat Sipoossa Sipoonjoen valuma-alueella Sipoonjoen kautta Itämereen. Jokeen tulee ravinnekuormitusta muun muassa maa- ja metsätaloudesta sekä haja-asutuksesta. Sipoonjoen valuma-alue on pääasiassa hyvin alavaa. Valuma-alueella on vain vähän järviä, eivätkä järvet siten tasaa virtaamaa; virtaamavaihtelut Sipoonjoessa ovat suuria. Sipoonjoen alueella ei kuitenkaan ole merkittäviä tulvariskialueita¹³⁶. Luonnonvesistöjen, kuten meren, järvien, lampien tai jokien välittömään läheisyyteen ei osoiteta yleiskaavassa merkittäviä uusia maankäytöllisiä muutoksia, jotka lisäisivät tulvariskiä rakennuskannalle. Majvikissa tulvasuojelu huomioidaan tarvittaessa tarkemmassa suunnittelussa. Nykyisten tulvariskialueilla sijaitsevien rakennusten suojaamisen yleiskaavassa ei oteta kantaa, vaan tulvasuojustoimet suunnitellaan tarvittaessa tarkemmilla suunnittelutasoilla. Saariston ja rannikon osayleiskaava säilyy pääosiltaan voimassa. Hulevesien hallinta (imeyttäminen ja viivyttäminen) ratkaistaan asemakaavatasolla. Kunta noudattaa on vesihuoltolain (VHL 5 §) mukaista velvoitettaan kehittää vesihuoltoa. Yleiskaavassa on yleismääräys vesi- ja jätehuollon osalta.

Ilmasto

Hiilidioksidipäästöt (ilman teollisuutta tarkasteltuna) tulevat Sipoossa tieliikenteestä (48 %), kaukolämmöstä (17 %), erillislämmityksestä (10 %), kuluttajien sähkönkulutuksesta (9 %), maataloudesta (7 %), sähkölämmityksestä (5 %), jätehuollosta (3 %) ja maalämmöstä (1 %). Sipoon vuoden 2019 hiilidioksidipäästöt vastasivat kokonaisuutena vertailussa¹³⁷ mukana olleiden kuntien keskiarvoa. Tieliikenteen, kaukolämmön ja kuluttajien sähkönkulutuksen päästöt olivat Sipoossa asukasta kohden suuremmat kuin vertailukunnissa keskimäärin, kun taas maatalouden,

¹³⁶ Nyman & Penttilä 2002, 9; Tulvariskien alustava arviointi. 20. Sipoonjoen valuma-alue, ELY-keskus, 2010.

¹³⁷ Sipoon kasvihuonepäästöt 2008–2019. Ennakkotieto vuodelta 2020, 2021.

erillislämmityksen ja jätehuollon päästöt olivat asukasta kohden vertailukuntien keskiarvoa pienemmät. Sipoon päästöt ilman teollisuutta kasvoivat prosentin verran vuosina 2018–2019, kun verrokkikunnissa päästöt keskimäärin vähenivät viisi prosenttia.¹³⁸

Asukasmäärän kasvu lisää autoliikenteen määrää Sipoossa. Vaikka autoliikenteen lisääntyminen voikin vielä lisätä hiilidioksidipäästöjä, voidaan autoliikenteen ilmastopäästöjen odottaa Sipoossa lähivuosikymmeninä vähentyvän sähköautojen yleistymisen myötä. Yleiskaavan ilmastolliset vaikutukset pyritään minimoimaan raide- ja joukkoliikennetkaisuilla sekä sijoittamalla asuntorakentaminen pääosin joukkoliikenteen käyttöä, kävelyä, pyöräilyä sekä liityntäpysäköintiä tukeviin sijainteihin. Yleiskaavassa on esitetty pyöräliikenteen tavoiteverkko. Sähköautojen latausinfrastruktuurin kehittymistä edistetään kunnassa¹³⁹.

Rakentaminen voi jonkin verran vähentää hiilinielujen määrää Sipoossa. Etenkin työpaikka-alueiden laajennuksia kohdistuu metsäalueille. Hiilinielujen häviämistä pyritään kuitenkin ehkäisemään tarkemmassa suunnittelussa ohjaamalla uudisrakentamista hiilinielujen näkökulmasta vähemmän arvokkaille alueille. Keskusta- ja taajamatoimintojen alueilla säilytetään lähivirkistysalueita, pyritään suosimaan täydennysrakentamista jo rakennetuilla asuinalueilla, maapinta-alaa säästävää tiivistä rakentamisen tapaa sekä uusien asuinalueiden osalta rakentamisen sijoittamista viljelysalueille metsäalueiden sijaan. Aurinkovoimaloita ohjataan yleiskaavassa avoimille alueille ja rakennusten katoille metsäalueiden sijaan. Niiden alueiden osalta, joilla metsää joudutaan uudistamisen alta kaatamaan, on mahdollista soveltaa ekologista kompensatiota. Laajoiksi yhtenäisiksi metsäalueiksi merkittyjen alueiden määrää on yleiskaavassa kasvatettu kolmella kohteella.

Uudisrakentaminen tuottaa ilmastopäästöjä. Päästöjen määrään voidaan vaikuttaa esimerkiksi kaavamääräyksillä puurakentamisesta sekä tarpeetonta purkavaa saneerausta välttämällä. Keskusta- ja taajamatoimintojen alueilla on pientalorakentamisen osalta kaavamääräys puurakentamiseen painottumisesta. Uusiutuvien energiamuotojen käytön edistäminen on vain osittain kaavoituksellinen kysymys; paljon on kyse laajemmista energiapolitiittisista linjauksista. Sipoossa tavoitellaan maakaasusta luopumista kaukolämmön tuotannossa. Kuntaan on jo rakennettu puupellettikäyttöisiä lämpökeskuksia (2015, 2020), ja Keravalta on vuodesta 2017 tuotu Nikkilään Keravan biovoimalaitokselta uusiutuvalla puupolttoaineella tuotettua kaukolämpöä¹⁴⁰. Omien toimitilojensa osalta kunta ostaa vain uusiutuvaa energiaa. Kunnassa on toteutettu lämmitystapamuutoksia öljystä lämpöpumppuihin, sijoitettu toimitiloihin aurinkopaneeleja ja uusittu valaistusta energiatehokkaammaksi. Tämä työ jatkuu.¹⁴¹ Stormossan työpaikka-alueelle sijoittuvaksi suunniteltu datakeskus mahdollistaa toteutuessaan mittakaavaltaan merkittävän hukkalämpövoimalan rakentamisen Sipooseen. Uusiutuvan energiantuotannon edistämiseksi yleiskaavamääräyksissä on määritelty aurinkovoimalle soveltuvia sijainteja ja teemasta on myös tarkoitus tilata tarkempi selvitys. Yleiskaavan ehdotusvaiheeseen sisällytetään ilmastollisten vaikutusten arvio, jonka tulokset huomioidaan yleiskaavaehdotuksen laadinnassa. Yleiskaavan yleismääräyksissä on määräys hiilineutraalien energiaratkaisujen edistämisestä ja energiatehokkuuden huomioimisesta.

Ilmastonmuutokseen sopeutumiseen varaudutaan viheralueita säilyttämällä ja veden äärelle sijoitettavia virkistysmahdollisuuksia kehittämällä. Lämpösaarekeilmion voimistumisen ehkäisemiseksi keskusta- ja taajamatoimintojen alueilla on useita kaavamääräyksiä virkistys- ja viherratkaisuista. Lisääntyvään sadantaan ja merenpinnan nousuun liittyen tulvariskien ja hulevesiratkaisuiden

¹³⁸ Sipoon kasvihuonepäästöt 2008–2019. Ennakkotieto vuodelta 2020, 2021.

¹³⁹ Sipoon kunnan energiapolku 2020, 5–6.

¹⁴⁰ Sipoon kunnan energiapolku 2020, 2–3.

¹⁴¹ Sipoon kunnan energiapolku 2020, 3–5, 7.

huomioiminen on nykyisin luonnollinen osa kaikkia asemakaavahankkeita. Yleiskaavassa on yleismääräykset hulevesien hallintaan, tulvavaaroihin ja -riskeihin, hiilinielujen ja -varastojen turvaamiseen ja ilmastomuutoksen varautumiseen liittyen.

Sipoon kunnan ilmastosuunnitelma hyväksyttiin vuonna 2024. Ilmastosuunnitelmassa on useita kaavoitukselle suunnattuja toimenpiteitä liittyen aurinkovoimaloihin, sähkön ja lämmön varastointiin, yhdyskuntarakenteeseen, kaavojen ilmastovaikutuksiin, kävelyn ja pyöräilyn tukemiseen, kävelyn pyöräilyn väyliin ja verkostoon, matkaketjuihin, liikkumisen palveluihin, vihreään siirtymään, logistiikkaan ja kiertotalouden liiketoimintaan, maankäytön hiilinieluvaikutukseen sekä kaupunkivihreään.¹⁴²

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Yleiskaavaluonnosta varten on laadittu luontoselvitys, jonka huomiot on huomioitu yleiskaavaluonnoksen laadinnassa. Kyseisen luontoselvityksen mukaan: ”Yleiskaava on laadittu niin, että sen osoittamat ratkaisut eivät suoraan uhkaa arvokkaita luontoarvoja. Tietyissä kohdissa ja tiettyjen lajien osalta voi olla tarpeen tehdä lisäselvityksiä esimerkiksi osayleiskaava- tai asemakaavatasolla. Pääpiirteissään kaava on luontoarvojen osalta hyväksyttävissä.”¹⁴³

Yleiskaavassa ei esitetä maankäytöllisiä muutoksia luonnonsuojelualueille, Natura-alueille, luontoselvityksissä arvokkaiksi tunnistetuille luontoalueille, viheryhteystarvealueille tai niiden välittömään läheisyyteen. Yleiskaavassa on huomioitu myös laajat yhtenäiset metsäalueet ja sellaisiksi merkittyjen alueiden määrää on kasvatettu kolmella kohteella. Yleiskaavassa on osoitettu Nikkilän ja Söderkullan alueiden merkittävimmät lähivirkistysalueet, minkä lisäksi Söderkullaan on vuonna 2025 laadittu viheraluesuunnitelma. Merkittävimmät lähivirkistysalueet tullaan esittämään myös ainakin Majvikin alueelle.

Viheryhteystarpeet on huomioitu voimassa olevan maakuntakaavan, voimassa olevan yleiskaavan, rakennemallisynteesin, yleiskaavan luontoselvityksen ja naapurikuntien yleiskaavojen viheryhteysmerkintöjen mukaisesti. Osayleiskaavoissa on lisäksi merkitty viheryhteystarpeita. Estevaikutuksia eläinten liikkumiselle Sipoossa aiheuttavat etenkin autotiet sekä rautatie. Uusien raideyhteyksien tarkemman suunnittelun yhteydessä otetaan huomioon estevaikutuksiin liittyvät kysymykset. Vesistöjen osalta ekologisia yhteyksiä voidaan vahvistaa vesistöjä kunnostamalla.

Laajoilla yhtenäisillä metsäalueilla on voimassa metsälaki (12.12.1996/1093), joka velvoittaa hoitamaan ja käyttämään metsiä siten, että samalla turvataan yleiset edellytykset metsien biologisen monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen säilymiselle. Monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät elinympäristöt on määriteltävä metsälaissa. Metsälakiin sisältyy myös metsien uudistamisvelvoite hakkuiden jälkeen. Yleiskaavassa on määräys avohakkuiden välttämisestä tietyillä alueilla.

Väestönkasvun aiheuttaman luontokohteiden lisääntyvän virkistyskäytön haittoja voidaan parhaiten ehkäistä tarkemmilla suunnittelutasoilla, esimerkiksi ohjaamalla ulkoilua reittien ja opasteiden avulla entistä selvemmin. Virkistysalueita on myös hyvä olla riittävästi, jotta käyttö jakautuu eri alueille, eikä käyttöpaine siten nouse yksittäisellä alueella liikaa.

¹⁴² Hiilineutraali Sipoo 2035. Sipoon kunnan ilmastosuunnitelma, 2024.

¹⁴³ Yrjölä et al. 2025, 74.

Yleiskaavaehdotusta varten laaditaan tarkentavia luontoselvityksiä muutospainealueilla ja voimassa olevan yleiskaavan aukkopaikoilla sekä Natura-vaikutusten arvio, joiden tulokset huomioidaan yleiskaavaehdotuksen laadinnassa. Tarkentavien luontoselvitysten kohdealueiden valinnassa on huomioitu yleiskaavan luontoselvityksen¹⁴⁴ kohdealueosuudet (Majvik, Eriksnäs, Box, Savijärvi ja Nikkilän perinnemaisema-alue). Lisäksi selvitetään myös muita muutospainealueita (Nikkilän ja Söderkullan asemakaavoittamattomat osat, Bastukärren asemakaavoittamattomat osat ja laajentumisalueet, Takamosan maa-ainesten ottoalue) sekä selvitysalueiksi merkittyjä (Löparö) tai aiemmin yleiskaavoittamattomia kohteita (Granö ja Käringsholmen). Yleiskaavan luontoselvityksessä mainittua harmaasulkukotilon esiintymistä on erikseen selvitetty Savijärven ympäristössä vuonna 2024. Yleiskaavan luontoselvityksessä esiin nostettua Stormoskärretin viheryhteyttä on tarkoitus selvittää vuonna 2025 osana Stormoskan alueen asemakaavoitusprosessia ja asiaa voidaan tarkastella myös alueelle suunnattavassa yleiskaavan tarkentavassa luontoselvityksessä. Saukon ja lepakkojen esiintymistä Sipoossa selvitetään tarvittaessa erikseen. Luontoselvityksessä mainittuja, Talmassa mahdollisesti esiintyviä lähteitä selvitetään Talman asemakaavoituksen yhteydessä, sillä yleiskaavassa ei esitetä Talman osayleiskaava-alueelle muutoksia. Moni yleiskaavan luontoselvityksessä osoitettavista selvitystarpeista voidaan selvityksen mukaan toteuttaa tarkemman suunnittelun yhteydessä. Luontoselvityksiä laaditaan Sipoossa kaikkien osayleiskaavojen ja lähes kaikkien asemakaavojen yhteydessä.

Yleiskaavassa on yleismääräyksiä viheralueverkoston, ekosysteemipalvelujen sekä hiilinielujen ja -varastojen turvaamisesta sekä luonnon monimuotoisuudelle aiheutuvien haittojen välttämistä tai lieventämisestä jatkosuunnittelussa.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen ja liikenteeseen

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Yleiskaava mahdollistaa Sipoon kehittymisen kolmen keskustaajaman kunnaksi. Yleiskaava mahdollistaa uutta asunto-, palvelu- ja työpaikkarakentamista Sipoossa. Yhdyskuntarakenteellisesti rakentaminen sijoittuu pääasiassa olemassa olevien keskusten, kyläalueiden ja työpaikka-alueiden yhteyteen. Keskustatoiminnoille, taajamatoiminnoille ja kyläalueille varattujen alueiden maantieteellinen laajuus on säilytetty pääasiassa entisellään. Näiden alueiden sisällä tapahtuu tiivistymistä ja laajentumista. Sipoon lounaisosassa yhdyskuntarakenne voi laajeta Östersundomista Sipooseen suunnitellun pikaraitiotieyhteyden varrelle maakuntakaavan mukaisesti. Alueen tiivistäminen edellyttää pikaraitiotien sitovaa rakentamispäätöstä. Kolmelle työpaikka-alueelle on yleiskaavassa esitetty laajentumissuunnat. Yleiskaava mahdollistaa kolmen uuden työpaikka-alueen perustamisen.

Yleiskaavaehdotusvaiheeseen sisällytetään alue- ja yhdyskuntarakenteelliset muutokset huomioiva liikenteellisten vaikutusten arvio, jonka tulokset huomioidaan yleiskaavaehdotuksen laadinnassa.

Yhdyskunta- ja energiatalous

Yleiskaava perustuu pääasiassa olemassa olevien keskustaajamien, kyläalueiden ja työpaikka-alueiden kehittämiseen, mikä tukee olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntämistä ja vähentää rakentamisen

¹⁴⁴ Yrjölä et al. 2025.

sekä rakennetun ympäristön ja julkisten palveluiden ylläpidon yhdyskuntataloudellisia kustannuksia. Yleismääräyksissä on määräys hiilineutraalien energiaratkaisujen edistämisestä ja energiatehokkuuden huomioimisesta.

Kustannuksia yleiskaavan toteuttamisesta syntyy teiden ja infrastruktuurin investointikustannuksista, ratojen rakentamisesta sekä julkisen palveluverkon laajentamisesta. Yleiskaavassa on myös varauduttu liikennehankkeisiin, joista osa palvelee seudullisia tai valtakunnallisia tarpeita ja joiden rahoitus kuuluu siten kokonaan tai osittain valtiolle.

Alueiden toteutuskustannuksiin vaikuttavat merkittävästi alueen pohjarakentamiskustannukset, joita voidaan alustavasti etukäteen arvioida rakennettavuuskartan avulla.

Yksityisessä omistuksessa oleville maille rakennettaessa kunta saa vähemmän maankäytön tuloja verrattuna rakentamiseen kunnan omistamille maille, joiden rakentamisesta kunta saa merkittävästi maanvuokra- tai myyntituloja. Sipoon kunta kaavoittaa runsaasti omalle maalle ja harjoittaa aktiivista maanhankintaa.

Yleiskaavan toteuttaminen etenee vähitellen, ja osa yleiskaavan merkinnöistä on varauksia, jotka suunnitellaan ja rakennetaan tarvittaessa ja taloudellisten edellytysten täytyessä.

Liikenne

Sipoon tieverkon liikenteen välityskyky on hyvä, eikä yleiskaava vaaranna liikenneverkon toimivuutta Sipoossa. Yleiskaavan mahdollistama asukasmäärän kasvu kuitenkin lisää liikkumisen tarvetta Sipoossa sekä Sipoon ja sen naapurikuntien välillä. Liikennemäärien kasvu on riippuvaista asutuksen, palveluiden, erilaisten vapaa-ajan toimintojen ja virkistyskohteiden sekä työpaikkojen sijoittumisesta sekä ihmisten liikkumistarpeiden kehityksestä. Liikenteen jakautuminen eri kulkumuotojen välillä riippuu ennen kaikkea eri kulkumuotojen soveltuvuudesta ihmisten liikkumistarpeisiin. Liikkumisen tarvetta lisää myös työpaikka-alueiden kehittäminen.

Yleiskaava ohjaa asutusta kolmeen keskustaan, taajamiin sekä kyliin. Näin pyritään ehkäisemään yhdyskuntarakenteen hajautumista ja siitä johtuvaa liikkumistarpeen tarpeetonta lisääntymistä. Asumisen keskittäminen keskustoihin sekä kyliin tukee joukkoliikenteen järjestämistä ja hyödyntämistä. Yleiskaava mahdollistaa KeNi-radan, Itäradan ja Söderkullan pikaraitiotien toteuttamisen. Pikaraitiotien jatkaminen Östersundomista Söderkullaan saakka on pitkän aikavälin tavoite, mutta alueen asukasmäärä, väestönkasvu ja etäisyys Östersundomista huomioiden, on odotettavissa, että pikaraitiotieyhteys toteutuu ensin Sipoonrantaan, josta Söderkullaan järjestetään runkobussiyhteys.

Yleiskaava ohjaa palvelutarjontaa kolmeen keskustaan sekä mahdollistaa palvelujen sijoittumisen kyliin. Näin pyritään pitämään palvelujen saavutettavuus hyvänä, asiointimatkat lyhyinä ja tukemaan kestävien liikkumismuotojen käyttöä. Työpaikka-alueita sijoittuu yleiskaavassa Sipoon keskustoihin ja lähelle keskustoja, mikä tukee kestävästä liikkumisesta järjestämistä ja hyödyntämistä. Etätyömahdollisuuksien pysyvytyminen on vähentänyt päivittämisen työmatkaliikkumisen tarvetta.

Yleiskaava mahdollistaa pyörätieverkon kehittämisen Sipoon ja sen naapurikuntien välillä, Sipoon keskustojen välillä sekä Sipoon kyläalueiden ja keskustojen välillä.

Liikenneturvallisuuskysymyksiin voidaan vaikuttaa parhaiten tarkemmilla suunnittelutasoilla. Sipooseen on laadittu liikenneturvallisuussuunnitelmia.

Yleiskaavan ehdotusvaiheeseen sisällytetään liikenteellisten vaikutusten arvio, jonka tulokset huomioidaan yleiskaavaehdotuksen laadinnassa.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Yleiskaavaluonnosta varten on konsulttityönä ja yhteistyössä alueellisen vastuumuseon kanssa toteutettu laaja kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, jonka tulokset on huomioitu yleiskaavaluonnoksen laadinnassa. Selvityksessä on tarkasteltu myös Sipoon maisemallisia arvoja. Osana selvitystä on herkkyystarkastelu, johon sisältyy suositukset siitä, minne uutta rakentamista tulisi kulttuuriympäristöjen säilymisen ja suojelemisen näkökulmasta ohjata. Herkkyystarkastelun aluerajaukset on osoitettu yleiskaavakartalla.

Yleiskaavan laadinnassa on huomioitu valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt, maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, arvokkaat perinnebiotoopit, arvokkaat rakennukset ja muinaisjäännökset. Laajempien kokonaisuuksien lisäksi yleiskaavassa on esitetty myös toisistaan erillään sijaitsevia kohteita, kuten suojelurakennukset sekä muinaisjäännökset, mikä edistää niiden säilymistä. Yleiskaavalla myös suojellaan joukko rakennuksia.

Sipoon kulttuurihistorialliset arvot on yleiskaavan laadinnan yhteydessä päivitetty ja koottu aiempaa yhtenäisemmäksi kokonaisuudeksi. Yleiskaava ei vaaranna Sipoon kaupunkikuvallisia, maisemallisia sekä kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön liittyviä arvoja, vaan päinvastoin turvaa niiden säilymistä.

On kuitenkin selvää, että mahdollistaessaan rakentamista yleiskaava mahdollistaa myös muutoksia, jotka muuttavat kaupunkikuvaa ja maisemia. Yleiskaava mahdollistaa keskustatoimintojen alueilla, taajamatoimintojen alueilla ja kyläalueilla täydennysrakentamista sekä joidenkin nykyisten viljelys- ja metsämaiden muuttamisen muun muassa asuin- ja työpaikka-alueiksi. Myös raideyhteyksien toteuttaminen muuttaa maisemaa. Mahdollinen Itärata voi toteutua myös ainakin osin tunneloituna, jolloin maisemalliset vaikutukset ovat vähäisemmät kuin kokonaan maapäällisessä ratkaisussa. Metsäalueilla myös hakkuut voivat muuttaa maisemaa.

Yleiskaavassa on esitetty määräyksiä rakennetun ympäristön arvojen ja maisemallisten arvojen huomioimiseksi tarkemmassa suunnittelussa. Maisemallisia vaikutuksia voidaan lieventää esimerkiksi rakennusten sijoittelulla, säästämällä olemassa olevaa puustoa ja sovittamalla rakennuskorkeudet ympäröivään puustoon.

Yleiskaavaehdotusvaihetta varten toteutetaan arkeologinen inventointi. Tarkentavia kaupunkikuva-, maisema-, kulttuuriympäristö- ja rakennushistoriaselvityksiä laaditaan tarvittaessa myös tarkemman tason suunnittelun yhteydessä. Arvokkaiksi tunnistetuille rakennuksille voidaan tarvittaessa asettaa suojelumerkintöjä asemakaavoituksen yhteydessä. Asemakaavassa voidaan myös asettaa varsin tarkkoja uudisrakennusten ilmettä koskevia määräyksiä. Edelleen rakentamisen laatua voidaan punnita myös tontinluovutuksessa ja rakennuslupavaiheessa.

TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden asiakokonaisuuksia ovat:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö
- luonnonvarat sekä uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on huomioitu yleiskaavatyön valmistelussa. Sipoon yleiskaava edistää yhdyskunnan toimivuutta ja kestävää liikkumista sijoittaessaan asutusta ja palvelutarjontaa olemassa olevien joukkoliikenneyhteyksien ja suunniteltujen raideliikenneyhteyksien varsille olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen (keskustat, taajamat ja kyläalueet) tukeutuen. Työpaikka- ja vapaa-ajan alueita sijoittuu hyvin saavutettaviin sijainteihin keskustoihin sekä niiden läheisyyteen. Nämä ratkaisut parantavat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn järjestämisen ja hyödyntämisen edellytyksiä, palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden saavutettavuutta eri väestöryhmille sekä edistävät vähähiilistä ja resurssitehokasta yhdyskuntakehitystä. Yleiskaavassa on esitetty pyöräliikenteen tavoiteverkko, mikä mahdollistaa pyörätieyhteyksien kehittämisen Sipoon ja sen naapurikuntien välillä, Sipoon keskustojen välillä sekä Sipoon kyläalueiden ja keskustojen välillä. Yleiskaava tukee Helsingin seudun elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä sekä luo edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi ja väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Yleiskaavan taloudellisia vaikutuksia arvioidaan tarkemmin ehdotusvaiheessa.

Yleiskaava edistää liikennejärjestelmän tehokkuutta, toimivuutta ja taloudellisuutta mahdollistamalla olemassa olevan raideliikenteen kehittämisen (KeNi-rata), uusien raideliikenneyhteyksien (pikaraitiotie, Itärata) toteuttamisen sekä keskittämällä asutusta keskustoihin, taajamiin ja kyliin joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Yleiskaava luo edellytykset liityntäpysäköinnin kehittämiseksi. Yleiskaavan ehdotusvaiheeseen sisältyy liikenteellisten vaikutusten arvio.

Yleiskaava mahdollistaa terveellisen ja turvallisen elinympäristön. Pilaantuneet maa-alueet on merkitty yleiskaavakartalle. Suuronnettomuusriskit on huomioitu Tukesin määrittelemillä konsultointivöhykkeillä. Tiemelusta on aiemmin laadittu selvityksiä ja sen aiheuttamien haittojen minimoimiseen pyritään. Meluselvitystä päivitetään yleiskaavan ehdotusvaiheessa. Lentomelua on tarkasteltu Talman osayleiskaava-alueella tarkemman suunnittelun yhteydessä. Tärinän aiheuttamia haittoja on selvitetty KeNi-rataan liittyen ja selvityksiä tarkennetaan suunnittelun edetessä. Itärataa varten laaditaan aikanaan omat melu- ja tärinäselvitykset. Tieliikenteen päästöt vähenevät autokannan uusiutuessa paikoin, ajonopeuksista riippuen. Asemakaavataso suunnittelussa on uuden asutuksen sijoittelun sekä erilaisten suunnitteluratkaisujen avulla mahdollista varmistaa, että liikenteen meluhaitat ja päästöt asukkaille jäävät mahdollisimman pieniksi. Yleiskaavan toteuttamisella on lisäksi rakentamisaikaisia melu- ja tärinävaikutuksia. Yleiskaavassa on yleismääräys melun ja tärinän huomioimisesta jatkosuunnittelussa. Samoin vaarallisten aineiden kuljetuksiin ja liikenneonnettomuuksiin liittyvät riskit pystytään huomioimaan asemakaavataso suunnitteluratkaisujen, kuten suojavyöhykkeiden, avulla. Yleiskaava ei juurikaan käsittele saariston ja rannikon aluetta, sillä alueella on voimassa osayleiskaava, ja uudet rakentamiskohteet on yleiskaavassa muutenkin pääsääntöisesti ohjattu tulvavaara-alueiden ulkopuolelle. Sipoonjoen alueella ei ole merkittäviä tulvariskialueita¹⁴⁵. Tulvasuojelu- ja hulevesiratkaisut huomioidaan erikseen jokaisen asemakaavan yhteydessä. Kunta noudattaa vesihuoltolain (VHL 5 §) mukaista velvoitettaan kehittää vesihuoltoa. Yleiskaavassa on yleismääräys vesi- ja jätehuollon osalta. Yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet on yleiskaavassa huomioitu. Ilmastonmuutoksen mukanaan tuomien

¹⁴⁵ Tulvariskien alustava arviointi. 20. Sipoonjoen valuma-alue, ELY-keskus, 2010.

hellejaksojen aiheuttamiin terveysvaikutuksiin varaudutaan viheralueita säilyttämällä ja veden äärelle sijoittuvia virkistysmahdollisuuksia kehittämällä. Lämpösaarekeilmiön voimistumisen ehkäisemiseksi keskusta- ja taajamatoimintojen alueilla on useita kaavamääräyksiä virkistys- ja viherratkaisuista. Lisääntyvään sadantaan ja merenpinnan nousuun liittyen tulvariskien ja hulevesiratkaisuiden huomioiminen on nykyisin luonnollinen osa kaikkia asemakaavahankkeita. Yleiskaavassa on yleismääräykset hulevesien hallintaan sekä tulvavaaroihin ja -riskeihin, hiilinielujen- ja varastojen turvaamiseen ja ilmastonmuutoksen varautumiseen liittyen.

Yleiskaava on laadittu siten, että tukee luonto- ja kulttuuriympäristöjen elinvoimaisuutta. Yleiskaavan laadinnassa hyödynnettyihin taustaselvityksiin lukeutuvat luonto- sekä kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitykset. Yleiskaavassa on muodostettu viheralueista ja niiden välisistä yhteyksistä yhtenäisiä kokonaisuuksia. Virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä yhtenäisten maa- ja metsätalouden alueiden säilymisestä on huolehdittu. Yleiskaavassa on yleismääräys viheralueverkoston ja ekosysteemipalvelujen turvaamisesta sekä rakentamattomien ranta-alueiden varaamisesta ensisijaisesti virkistyskäyttöön. Yleiskaava tarjoaa edellytykset bio- ja kiertotaloudelle. Yleiskaavassa osoitetaan luonnonsuojelualueet, Natura-alueet, tärkeät luontokohteet, merkittävimmät lähivirkistysalueet, viheryhteystarpeet, luonnonmuistomerkit, arvokkaat geologiset muodostumat, pohjavesialueet, muinaisjäänne- ja valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, suojelurakennukset ja arvokkaat perinnebiotoopit.

Yleiskaavan luontoselvityskokonaisuus laajenee ehdotusvaiheessa tarkentavilla, muutospainealueille kohdistuvilla luontoselvityksillä sekä Natura-vaikutusten arvioinnilla. Tarkentavien luontoselvitysten kohdealueiden valinnassa on huomioitu yleiskaavan luontoselvityksen¹⁴⁶ suositukset. Rakennemallivaiheessa laadittua ilmastovaikutusten arviointia täydennetään ehdotusvaiheessa. Yleiskaavassa on yleismääräyksiä viheralueverkoston, ekosysteemipalvelujen sekä hiilinielujen ja -varastojen turvaamisesta sekä luonnon monimuotoisuudelle aiheutuvien haittojen välttämistä tai lieventämistä jatkosuunnittelussa. Yleiskaavan ehdotusvaiheessa laaditaan myös arkeologinen inventointi.

Yleiskaavassa on varauduttu uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeeseen. Energiahuollolle on varattu yleiskaavassa alueita. Yleiskaavamääräyksissä on määritetty aurinkovoimalle soveltuvia sijainteja. Teemasta on myös tilattu tarkempi selvitys. Yleismääräyksissä on määräys hiilineutraalien energiaratkaisujen edistämisestä ja energiatehokkuuden huomioimisesta. Valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet on huomioitu. Uusissa voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

Yleiskaavan lainsäädännölliset sisältövaatimukset

Alueidenkäyttölain 39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettavat huomioon seuraavat tavoitteet. Ne toteutuvat seuraavasti:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;

¹⁴⁶ Yrjölä et al. 2025.

Yleiskaava edistää yhdyskuntarakenteen toimivuutta seudullisesti mahdollistaessaan raideliikenteen sekä Sipoon keskusta- ja taajama-alueiden kehittämisen. Yleiskaava on mahdollista toteuttaa taloudellisesti ja ekologisesti kestävästi. Yhdyskuntarakenteen toimivuutta, taloudellista ja ekologista kestävyyttä edistetään myös jatkosuunnittelun yhteydessä.

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;

Yleiskaavalla kytketään Sipoon kunnan pohjoisosa Keravan ja pääradan varren yhdyskuntarakenteeseen ja kunnan eteläosa Helsingin yhdyskuntarakenteeseen. Uusi asuntorakentaminen keskitetään olemassa olevien keskustojen, taajamien ja kyläalueiden yhteyteen, ja uusi toimitilarakentaminen pääasiassa olemassa olevien työpaikka-alueiden yhteyteen, olemassa olevaa infrastruktuuria hyödyntäen.

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

Yleiskaava vastaa seudulliseen asuntojen kysyntään. Palvelujen saatavuuden turvaaminen edellyttää uusien palvelujen rakentamista kasvavalle väestölle. Väestönkasvu lisää mahdollisuuksia palvelujen kehittymiselle ja monipuolistumiselle. Palvelujen saatavuutta edistää asumisen sijoittaminen keskustoihin, taajamiin ja kyliin.

4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;

Yleiskaava perustuu uusien raideyhteyksien toteuttamiseen sekä keskusta-, taajama- ja kyläalueiden kehittämiseen, ja edistää siten merkittävästi joukkoliikenteen käyttömahdollisuuksia. Yleiskaavassa on määritelty pyöräliikenteen tavoiteverkko. Uuden asutuksen sijoittuminen keskusta-, taajama- ja kyläalueille edistää energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaista järjestämistä.

5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;

Yleiskaava mahdollistaa turvallisen, terveellisen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoisen elinympäristön kehittämisen. Häiriötä tuottava yritystoiminta on osoitettu työpaikka-alueille, lupalaitosten konsultointivyöhykkeet ja pilaantuneet maa-alueet on osoitettu yleiskaavassa, asumista ei ole osoitettu eniten melu- ja päästöhaittoja aiheuttavien liikenneväylien, kuten Porvoonväylän, välittömään läheisyyteen. Elinympäristön turvallisuudesta ja terveellisyydestä ja tasapainoisuudesta eri väestöryhmien näkökulmasta huolehditaan myös tarkemman suunnittelun yhteydessä.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;

Yleiskaava edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä kunnassa. Yleiskaavassa on varattu lisää tilaa kolmelle olemassaolevalle työpaikka-alueelle, osoitettu kolme uutta työpaikka-aluetta, ja varauduttu palvelu- ym. työpaikkojen sijoittumiseen taajamiin. Yleiskaava edistää työpaikkojen määrän kasvua ja työpaikkaomavaraisuustavoitetta.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen;

Yleiskaavan toteuttaminen vähentää liikenteen ja rakentamisen ympäristöhaittoja raideliikenteen järjestämisen, bussiliikenteen toimintaedellytysten parantumisen sekä asutuksen sijoittamisen (keskusta-, taajama- ja kyläalueille) avulla. Tieliikenteestä ja muista mahdollisista häiriölähteistä aiheutuvat haitat tulee minimoida jatkosuunnittelun yhteydessä.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä

Yleiskaavassa on tunnistettu kunnan alueelle sijoittuva kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennettu ympäristö sekä maisemalliset arvokkaat alueet. Yleiskaavassa määritellään arvokkaat luontoalueet, yhtenäiset metsäalueet sekä niiden väliset viheryhteystarpeet. Yleiskaavan mukainen rakentaminen voidaan toteuttaa rakennettua ympäristön arvoja, maisemallisia arvoja, luonnon monimuotoisuutta ja muita luonnonarvoja vaalien.

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Virkistykseen soveltuvia alueita on riittävästi. Määrittelemällä lähivirkistysalueita, yhtenäiset metsäalueet ja viheryhteydet yleiskaava estää muun muassa hajarakentamisen haitalliset, alueita pirstovat vaikutukset.

Maakuntakaava

Yleiskaava on suunniteltu maakuntakaavan mukaisena. Yleiskaavan laadinnassa on huomioitu maakuntakaavan merkinnät Sipoon alueella.

Luonnonsuojelun ja virkistyksen osalta maakuntakaavaan merkityt Sipoonkorven kansallispuisto, Sipoossa sijaitsevat luonnonsuojelualueet, puolustusvoimien käytössä olevat luonnonsuojelullisesti arvokkaat alueet Sipoonkorvessa, Natura 2000 -alueet, suojelualuemerkinnät, viheryhteystarpeet, pohjavesialueet, arvokkaat geologiset muodostumat, virkistysalueet, virkistyskäytön kohdealueet sekä merkinnällä ”metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä” olevat alueet on huomioitu yleiskaavassa.

Nikkilä ja Söderkulla on maakuntakaavan tavoin merkitty keskustatoimintojen alueiksi ja niitä molempia ympäröi taajamatoimintojen alueet. Talman alueelle maakuntakaavassa sijoittuva ”uusi raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke” ja Majvikin suunnalle sijoittuvat ”raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue”- sekä tiivistettävä alue -merkinnät on samoin huomioitu.

Maakuntakaavan raideliikennemarkinnat, eli Kerava-Nikkilä-rata, Itäradan varaus, Östersundomin ja Majvikin välinen yhdysrata sekä Östersundomin ja Söderkullan välille merkitty liikenteen yhteystarve ovat myös yleiskaavassa. Samoin Nikkilän ja Söderkullan liityntäpysäköintialueet on huomioitu. Porvoonväylän valtakunnallinen merkitys on nostettu esiin muista teistä poikkeavalla merkinnällä. Myös maakunnallisesti merkittävät tiet ja niiden linjaukset sekä Sipoon edustan veneilyn runkoväylä ja laivaväylät on huomioitu.

Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiksi alueiksi, maakunnallisesti merkittäviksi kulttuuriympäristöiksi ja valtakunnallisesti merkittäviksi rakennetuiksi kulttuuriympäristöiksi maakuntakaavaan merkityt alueet on huomioitu yleiskaavassa.

Yleiskaavaan on merkitty myös maakuntakaavassa esiintyvät merkinnät maa-aineshuollon kehittämisalue, ampumarata-alue, voimajohdot ja niiden ohjeelliset linjaukset, maakaasun runkoputket, kaukolämmön siirron yhteystarve, Kilpilahden suojavyöhyke sekä Kilpilahden konsultointivyöhyke.

Naapurikunnat

Naapurikunnilla on ollut mahdollisuus lausua Sipoon rakennemalleista, ja Sipoo on ollut myös erikseen yhteydessä kaikkien naapurikuntien yleiskaavayksiköihin yleiskaavaluonnoksen laadintavaiheessa. Naapurikunnilla on jälleen mahdollisuus lausua yleiskaavaluonnoksesta ja yleiskaavaehdotuksesta.

Sipoon yleiskaavalla on vaikutuksia naapurikuntiin ylikunnallisten kaavamerkintöjen kautta. Yli kuntarajojen jatkuvia yleiskaavamerkintöjä ovat esimerkiksi tie-, pyörätie- ja raideyhteydet, viheryhteydet, luonnonsuojelualueet, vesi- ja pohjavesialueet sekä sähkö- ja kaasulinjat. Porvoon suunnalla yli kuntarajan ulottuu Kilpilahden suoja- ja konsultointivyöhykkeet. Vantaan ja Porvoon rajojen yli jatkuu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi luokitellun Suuren Rantatien tielinja. Helsingin ja Sipoon saaristossa on ylikunnallinen kulttuuriympäristökohde Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus. Suuri osa edellä luetelluista merkinnöistä koskee olemassa olevia, maankäytöllisesti varsin vakiintuneita kohteita, eivätkä ne siten aiheuta naapurikunnissa toimenpidetarpeita.

Sipoon yleiskaavan laadinnassa on huomioitu naapurikuntien esittämät huomiot ylikunnallisista merkinnöistä, ja esimerkiksi viheryhteyksien sekä tie- ja pyörätiemerkintöjen sijainnilliseen yhteensovittamiseen ja luontevaan jatkuvuuteen on kiinnitetty huomioita. Osaan naapurikunnista on Sipoosta toiminnallisia yhteyksiä enemmän kuin toisiin, ja myös raja-alueiden luonteessa on alueellisia eroavaisuuksia; osa raja-alueista on lähinnä metsä- ja maatalousvaltaista haja-asutusaluetta, kun taas osalla raja-alueista sijaitsee kylämaista asutusta tai työpaikka-alueita. Toiminnallisesti vähän yhteyksiä Sipoosta on Mäntsälään ja Tuusulaan.

Suurempien ylikunnallisten hankkeiden, kuten esimerkiksi Kerava-Nikkilä-radan henkilöliikenneyhteyden, Keravalta Sipoon halki Porvooseen hahmotellun Itäradan sekä Helsingistä Sipooseen linjattavan pikaraitiotieyhteyden suunnittelu toteutetaan yleiskaavaa tarkemman tason suunnittelussa aktiivisessa vuorovaikutuksessa naapurikuntien ja yhteistyötahojen kanssa. Yleiskaavan merkinnät ovat uusien raideyhteyksien osalta suuntaa antavia, maakuntakaavan mukaisia ratavarauksia.

Työpaikka-alueiden laajennuksilla on toiminnallisia ylikunnallisia vaikutuksia, sillä ne lisäävät logistiikka- ja työmatkaliikenteen määrää kuntarajat ylittävillä tieosuuksilla sekä naapurikuntien alueelle sijoittuvilla seututeillä. Bastukärin työpaikka-alueen laajentuminen edellyttäneet eteläisen tieyhteyden rakentamista. Raskaan liikenteen suuntautumista kuntien paikallisiin tieverkkoihin tulee välttää.

Samoin Sipoon väestönkasvu lisää liikenteen määrää, mikä tuo kuormitusta myös naapurikuntien tieverkkoihin. Työssäkäyntiliikennettä on Sipoosta käsin etenkin Helsinkiin, Vantaalle ja Porvooseen. Sipoossa käydään edellisten lisäksi töissä runsaasti myös Keravalta käsin. On odotettavissa, että työmatkaliikenteen kasvu painottuu suurin piirtein nykyisessä suhteessa naapurikuntiin. Työpaikka-alueiden laajentumisen positiivinen vaikutus naapurikunnille on työpaikkatarjonnan parantuminen niin rakentamisaikana kuin kohteiden valmistumisen jälkeen sekä laajemmat aluetaloudelliset vaikutukset, joita voi syntyä etenkin muita yrityksiä houkuttelevien ankkuriyritysten sijaintivalintojen kautta.

Yleiskaavan tavoitteena on tukea palvelutarjonnan kehittymistä Sipoon keskustoissa, minkä yhtenä tarkoituksena on vähentää kuntalaisten tarvetta suunnata asiointimatkoja naapurikuntien alueelle. Asiointimatkojen suuntautumiseen on kuitenkin vaikutusta myös naapurikuntien palvelutarjonnan kehitymisellä sekä muutoksissa verkkokaupan markkinaosuuksissa. Kaikki Sipoon naapurikunnat ovat väestöltään kasvavia ja siten myös palvelutarjonnaltaan kehittyviä kuntia. Sipoon eri alueilta suuntautuu asiointia eri naapurikuntiin ja keskuksiin. Esimerkiksi Helsingin keskusta ja Itäkeskus, Porvoon keskusta ja Vantaan Porttipuisto ovat suuria ja siten luontaisesti laajalti vetovoimaisia asiointikohteita – asuinalueen sijainnista riippuen. Lisäksi Talmasta on Keravalle ja Pohjois-Paippisista Järvenpäähän verrattain lyhyet asiointimatkat. Näillä alueilla väestönkasvu voi merkitä asioinnin lisääntymistä naapurikunnissa, etenkin mikäli kyseisten alueiden paikallisen ja Nikkilän palvelutarjonnan kehitys jää vähäiseksi.

Yleiskaavan toteuttamiseen liittyviä näkökohtia

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

Kaavan toteuttamista varten laaditaan projektisuunnitelma. Projektisuunnitelmassa tullaan esittämään strategian edellyttämät toimenpiteet, aikataulut, resursoinnit ja rahoitus. Rahoituksen onnistuminen sekä kunnan ja sen asukkaiden etujen mukainen maapolitiikka ovat yleiskaavan toteuttamisen kannalta kriittiset menestystekijät.

Epävarmuustekijät

Kaavan toteutumiseen liittyy aina epävarmuutta muun muassa asukas- ja työpaikkamäärän kehitykseen liittyvien ennalta-arvaamattomuuksien takia. Asumispreferensseissä tapahtuvat muutokset ja taloudelliset taantumet tuovat ajoittaisia muutoksia asuntokysyntään. Taantumilla on vaikutusta myös työpaikkainvestointeihin. Muita keskeisiä epävarmuustekijöitä liittyy raideliikennetarkaisuihin, joihin vaikuttavat myös valtion ja muiden kuntien päätökset. Sipoon länsirajalle sijoittuvan Helsingin Östersundomin alueen osayleiskaavan laadinta on ollut käynnissä samanaikaisesti Sipoon kunnan yleiskaavan kanssa, eikä Östersundomin osayleiskaava ole vielä lainvoimainen.

Yleiskaavassa keskitytään laaja-alaisen ratkaisujen esittämiseen eikä yleiskaavassa sen kaavatasosta ja kaavan tarkoituksesta johtuen voida ottaa kantaa tarkempiin ratkaisuihin aluevarausten sisällä. Tämän takia alueiden jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityisesti huomiota aluevarausten sisäisen rakenteen toteuttamiseen. Useat ristiriidat voidaan ratkaista tarkemmassa suunnittelussa.

Johtopäätökset

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

Yleiskaavaluonnos täyttää yleisesti ottaen sille asetetut tavoitteet. Yleiskaava edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja seudullista kehitystä. Edullinen kehitys edellyttää

raideliikennehankkeiden toteuttamista ja uusien asunto- ja työpaikka-alueiden toteuttamisen ajoittamista raidehankkeiden toteutumiseen kytkeytyen. Se, millaiseksi elinympäristö lopulta muodostuu ja minkälaiset vaikutukset aiheutuvat, riippuu paljolti yleiskaavaa tarkemmalla tasolla tehtävästä suunnittelusta.

YLEISKAAVAN OIKEUSVAIKUTUKSET

Sipoon yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (Alueidenkäyttölaki 42.1 §). Yleiskaava kumoaa voimassa olevan yleiskaavan, mutta ei kokonaisia osayleiskaavoja. Yleiskaava kumoaa Boxin kylätaajaman osayleiskaavan Boxin työpaikka-alueella ja sen ympäristössä. Yleiskaava ei ole voimassa asemakaava-alueella muuten kuin 1 mom. tarkoitetun asemakaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta (Alueidenkäyttölaki 42.3 §). Yleiskaavan keskeiset periaatteet tulee ottaa huomioon asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa. Yleiskaava on laadittu alueidenkäyttölain tarkoittamaksi oikeusvaikutteiseksi yleiskaavaksi.

Viranomaisvaikutus

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

Rakentamisrajoitukset

Ehdollinen rakentamisrajoitus: Rakentamislupaa rakennuskohteen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (*ehdollinen rakentamisrajoitus*). Haittaa arvosteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa yleiskaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty yleiskaavan toteuttamista varten. (Rakentamislaki 50 §).

Rakennuksen purkaminen: Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa yleiskaava-alueella tai alueella, jolla on voimassa (alueidenkäyttölain) 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto kaavan laatimiseksi. Lupa on myös tarpeen, jos yleiskaavassa niin määrätään. (Rakentamislaki 55.1 §).

Yleiskaavamääräykset

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

Lunastus

Asianomainen ministeriö voi lisäksi myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen, sekä alueen, joka on tarkoitettu kunnan tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin. Asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualueita. (Alueidenkäyttölaki 99.3 §).

TOTEUTTAMINEN

Yleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Se korvaa Sipoon yleiskaava 2025:n. Sipoon yleiskaava on luonteeltaan strateginen yleiskaava, joka toteutuu yksityiskohtaisemman suunnittelun kautta. Yleiskaava on ohjeena laadittaessa osayleiskaavoja ja asemakaavoja sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueidenkäytön järjestämiseksi. Maankäyttöä koskevia toimenpiteitä suunniteltaessa viranomaisten on huolehdittava, että toimenpiteillä ei vaikeuteta yleiskaavan toteutumista. Yleiskaavan perusteella ei voi suoraan myöntää rakennuslupia. Rakennuspaikat ja rakennusluvut asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolella tutkitaan suunnittelutarveratkaisujen kautta. Oikeusvaikutteisen kaavan aluevaraukset ja määräykset ovat sitovia. Aluerajausten tulkinnassa tulee kuitenkin huomioida yleiskaavan yleispiirteinen luonne.

Osayleiskaavojen ja asemakaavojen laatimisen tarvetta on erityisesti uusien asuinalue- ja työpaikka-aluekokonaisuuksien suunnittelussa sekä liikennejärjestelmään tapahtuvien muutosten maankäyttövaikutusten konkretisoimisessa.

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