

889/10.02.02/2022

Valmistelija / Beredare: yleiskaavoittaja/generalplanläggare Miika Norppa, miika.norppa(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

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

Yleiskaava kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 15.12.2022. Kaavan vireilletulosta informoitiin kunnan internet-sivuilla ja paikallislehdissä 15.12 ja 16.12.2022 (Sipoon Sanomat, Östnyland). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 15.12.2022–15.01.2023 Sipoolnfon toimipisteissä Nikkilässä ja Söderkullassa ja on nähtävillä kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan.

Aloitusvaiheessa, joulutammikuussa 2022–2023, toteutettiin Sipoon tarina 2050 -kuntalaiskysely, johon saatiin 543 vastausta.

Yleiskaavan tavoitteet hyväksyttiin kunnanhallituksessa 27.3.2023.

Suunnittelun aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 18 §) järjestettiin ELY-keskuksen kanssa 4.5.2023. Lisäksi järjestettiin ELY-keskuksen kanssa erillinen työkokous 13.04.2023.

Yleiskaavan rakennemallien nähtäville asettamisesta päätettiin kunnanhallituksessa 22.5.2023. Rakennemallit olivat nähtävillä kunnan verkkosivuilla ja infopisteissä 15.6.2023–15.9.2023. Saman ajan oli avoinna verkkokysely rakennusmalleista. Verkkokyselyyn vastasi 200 ihmistä. Rakennemallien asukastilaisuudet järjestettiin 10.8.2023, 15.8.2023, 17.8.2023, 24.8.2023, 31.8.2023, 5.9.2023 ja 12.9.2023. Tilaisuuksiin osallistui yhteensä 237 ihmistä. Rakennemalleista saatiin viisitoista kirjaamoon jätettyä mielipidettä asukkailta sekä kuusitoista lausuntoa viranomaisilta ja yhdistyksiltä.

Rakennemallisynteesin luonnosta esiteltiin Sipoon päättäjille infotilaisuudessa 13.12.2023. Lisäksi päättäjille järjestettiin rakennemallisynteesin työpajatilaisuus 29.1.2024.

Verkkokyselyn vastaukset, kirjallisesti ja tilaisuuksissa annetut asukasmielipiteet, viranomaisilta ja yhdistyksiltä saadut lausunnot sekä päättäjätyöpajatilaisuuden kommentit huomioitiin rakennemallisynteesin laadinnassa. Rakennemallisynteesi hyväksyttiin kunnanhallituksessa 29.4.2024.

Yleiskaavaluonnoksesta järjestettiin maankäyttö- ja elinkeinojaostolle ja kunnanhallitukselle 24.3.2025 työpaja, josta saadut kommentit huomioitiin yleiskaavaluonnoksen viimeistelyssä.

Osana kaavan valmistelua on laadittu muun muassa luontoarvotarkastelu ja kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys. Selvitykset ja vaikutusten arvioinnit täydentyvät ehdotusvaiheessa.

Kaavatyön tavoitteet

Kaavatyön tavoitteena on laatia päivitys Sipoon yleiskaava 2025:lle. Yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena mittakaavassa 1:45 000.

Uusi yleiskaava on koko Sipoon kattava maankäytön ja liikenteen yleispiirteinen suunnitelma. Yleiskaavatyön tavoitteena on esittää kunnan maankäytön ja yhdyskuntarakenteen kehittämisen tavoitteita ja ohjata kunnan maankäytön kehitystä. Yleiskaavalla sovitetaan yhteen eri toimintoja, kuten asumista, palveluita, liikenneverkkoa ja työpaikkoja ja viheralueita.

Yleiskaavassa otetaan lisäksi huomioon maiseman, rakennetun ympäristön ja luonnonarvojen vaaliminen sekä viheryhteyksien ja virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Kaavan suhde kunnan strategiaan tavoitteisiin

Yleiskaavan laadinnassa on otettu huomioon kunnan asettamat strategiset tavoitteet, kuten Sipoon strategia 2022–2025 sekä yleiskaavan tavoitteet ja rakennemallisynteesi.

Vuosien 2024–2035 MAL-sopimuksen toimenpiteet luovat edellytyksiä seudullisesti tarvetta vastaavalle monipuoliselle asuntotuotannolle sekä liikennejärjestelmän ja -investointien ja maankäytön yhteensovittamiselle. MAL-sopimuksella edistetään Helsingin seudun kestävä kasvua kehittämällä valtion ja kuntien yhteistyönä vähäpäästöistä ja kestävä yhdyskuntarakennetta ja liikennejärjestelmää ilmastomuutoksen ehkäisemiseksi, elinkeinoelämän elinvoimaisuutta, liikenneturvallisuutta, liikennejärjestelmän digitalisaatiota sekä tarpeita vastaavaa asuntokaavoitusta ja -tuotantoa. Tavoitteena on myös torjua segregatiota ja asunnottomuutta sekä edistää asuinalueiden monimuotoisuutta ja alueiden asuntokannan monipuolisuutta.

Sipoon osalta Kerava-Nikkilä-rata on MAL-sopimuksessa merkitty vuosien 2028–2031 investointihankkeeksi. Radan toteuttamisen edellyttämä väestönkasvu on yleiskaavassa otettu huomioon kunnan väestönkasvutavoitteen mukaisena kasvuna sekä rakennemallisynteesin mukaisena väestönkasvun painopisteen ohjaamisena Nikkilän ja Talman alueelle seuraavan kymmenen vuoden aikana.

Kaavoitusprosessin vaihe

Yleiskaavasta on laadittu luonnos alueidenkäyttölain 65 §:n mukaisen vuorovaikutuksen käymiseksi.

Kaavaluonnoksen sisältö

Kaavaratkaisu pohjautuu kunnanhallituksen 27.3.2023 hyväksymiin yleiskaavan tavoitteisiin ja 29.4.2024 hyväksymään rakennemallisynteesiin. Suunnittelussa on otettu huomioon muun maankäytön suunnittelun, kuten maakuntakaavoituksen, Sipoon ja naapurikuntien kaavoituksen sekä MAL-sopimuksen, esiin nostamat näkökulmat, päätökset, suositukset ja tavoitteet.

Yleiskaava koskee koko kunnan aluetta. 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 rakennussuojelumerkinnot. Yleiskaavan arvokas kulttuuriympäristö ja/tai maisema -merkintä täydentää osayleiskaavojen vastaavia merkintöjä. Osayleiskaavojen alueille on osoitettu lisäksi muitakin uusia reitti- ja ominaisuusmerkintöjä kokonaisuuden hahmottamiseksi. Nämä merkinnot eivät kuitenkaan ole oikeusvaikutteisia, eivätkä ne kumoa osayleiskaavojen ratkaisuja miltei osin. Osayleiskaavat on esitetty yleiskaavakartalla niitä mukailevilla informatiivisilla merkinnöillä, jotka eivät ole oikeusvaikutteisia osayleiskaavojen ollessa voimassa. Pohjois-Paippisten sekä Gumbostrand-Västerskog-Hitån alueiden yleiskaavalliset kysymykset on tarkoitettu ratkaista valmisteilla olevissa osayleiskaavoissa tarkemmalla tasolla.

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, Eriksnäsän ja Savijärven alueille on sijoitettu avoimen maisematilan elinkeinoalue -merkintää. Hitån ja Eriksnäsän alueelle 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 ratkaisuissa sekä kestävän liikkumisen korostuminen. Yleiskaavaa on myös ajantasaistettu yleiskaavaa varten laadittujen luontoselvityksen sekä kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitysten päivitysten sekä tuoreiden paikkatietoaineistojen mukaisesti. Työpaikka-alueiden riittävyyden turvaamiseen on kiinnitetty huomiota kasvattamalla työpaikka-alueiden lukumäärää yhdellä Nikkilässä, lisäämällä työpaikka-alueet Svartböleen Jokivarrentien varrelle ja Västerskogiin Porvoonväylän varrelle sekä laajentamalla kolmea olemassaolevaa työpaikka-aluetta (Bastukärr, Stormossa, Box). Myrakseen 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. Eriksnäsän ja Löparön selvitysalueille, Hitån ja Majvikin yleiskaavallisille aukkopaikoille sekä aiemmin yleiskaavoittamattomille Granön ja Käringsholmenin saarille on laadittu kaavamerkinnot. Maa-ainesten ottoaluetta on vedetty hieman kauemmas Pornaisten kunnanrajasta. Monen alueen kaavamerkinnot tarkentuvat yleiskaavan 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. Verkkopohjaisen yleiskaavan etuna on käyttöliittymä, jossa yleiskaavakartalla näkyvien karttatasojen määrää mahdollista säätää kulloisenkin tarpeen mukaisesti. Yleiskaavassa on kolme oikeusvaikutteista teemakarttaa sekä ei-oikeusvaikutteinen yhdistelmäkartta.

Yleiskaavassa kunnan väestönkasvuksi on vuoteen 2050 mennessä rakennemallisynteesin mukaisesti määriteltävä 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.

Lausunnonantajat

Yleiskaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Väylävirasto
- Fingrid Oyj
- Gasgrid Finland Oy
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Sipoon Energia Oy/Keravan Energia Oy
- Rosk’n Roll
- Porvoon museo
- Metsähallitus
- Suomen metsäkeskus
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuolto
- Helsingin kaupunki
- Järvenpään kaupunki
- Keravan kaupunki
- Mäntsälän kaupunki
- Pornaisten kunta
- Porvoon kaupunki
- Tuusulan kunta
- Vantaan kaupunki
- Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry
- Itä-Uudenmaan ja Porvoonjoen vesien- ja ilmansuojeluyhdistys ry
- Saaristovaltuuskunta
- Sipoon yrittäjät ry
- Sipoon Omakotiyhdistys
- Sipoon rakennusperinne ry
- Sibbo hembygdsförening r.f.

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Roselius Eric Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Roselius Eric

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon yleiskaava 2050, kaava G28, valmisteluaineisto (sis. yleiskaavaluonnos ja sitä koskevan aineisto) asetetaan nähtäville alueidenkäyttölain 62 §:n ja

maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kaavoittaja valtuutetaan tekemään tarvittaessa teknisiä muutoksia aineistoon ennen nähtäville asettamista.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsen att lägga fram beredningsmaterialet (generalplanutkast med gällande material) för G28 Sibbo generalplan 2050 i enlighet med lag om områdesanvändning (62 §) och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.

Planläggaren befullmäktigas att vid behov göra tekniska ändringar i materialet innan det läggs fram.

Käsittely / Behandling

Puheenjohtaja Andersson ehdotti asian palauttamista valmisteluun seuraavin evästyksin:

Yleiskaavan tulee kohdella kuntalaisia ja kyliä yhtäläisesti. Kantatilaperiaatteen käytöstä luovutaan. Yleiskaavassa rakennuspaikat asemakaavojen ulkopuolella määräytyvät rakentamislain ja rakennusjärjestyksen mukaan. Voimassa olevien osayleiskaavojen osalta ei enää sovelleta kantatilaan perustuvia mitoitusperusteita. Kylien kasvulle voidaan asettaa kasvurajat. Yleiskaavaehdotuksen asukasmitoitus on ylimitoitettu. Yleiskaava tulisi mahdollistaa kasvua enintään 12 500:lle uudelle asukkaalle. Tämä tarkoittaisi 500 asukasta lisää/vuosi. Lyhennetään pikaraitotien linjaus Majvikiin. Mahdollistetaan enemmän rakentamista Hitåssa.

Kasper Nyberg ja Sari Rissanen kannattivat puheenjohtaja Anderssonin ehdotusta.

Puheenjohtaja Andersson totesi, että palautusehdotusta kannatettiin yksimielisesti.

Ordförande Andersson föreslog att ärendet återremitteras för ny beredning med följande anvisning:

Generalplanen ska behandla kommuninvånarna och byarna på ett likvärdigt sätt. Kommunen avstår från stomlägenhetsprincipen. I generalplanen bestäms byggplatserna utanför detaljplaneområdena enligt bygglagen och byggnadsordningen. Dimensioneringar som baserar sig på stomlägenhetsprincipen tillämpas inte längre för de gällande delgeneralplanerna. Byarnas tillväxt kan begränsas med tillväxtgränser. Invånarantalet i förslaget till generalplanen är överdimensionerat. Generalplanen skulle möjliggöra en tillväxt på högst 12 500 nya invånare. Detta skulle betyda 500 nya invånare per år. Linjedragningen för en snabbspårväg förkortas till Majvik. Mer byggande möjliggörs i Hitå.

Kasper Nyberg och Sari Rissanen understödde ordförande Anderssons förslag.

Ordförande Andersson konstaterade att förslaget att återremittera ärendet understöddes enhälligt.

Päätös / Beslut

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päätti yksimielisesti palauttaa asian valmisteluun.

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutade enhälligt återremittera ärendet för ny beredning.

Liitteet / Bilagor

- Liite Bilaga 1 - G28 Sipoon yleiskaava 2050, kaavaluonnos, kaavakartta 1
- Liite Bilaga 2 - G28 Sipoon yleiskaava 2050, kaavaluonnos, kaavakartta 2
- Liite Bilaga 3 - G28 Sipoon yleiskaava 2050, kaavaluonnos, kaavakartta 3
- Liite Bilaga 4 - G28 Sipoon yleiskaava 2050, kaavaluonnos, kaavakartta 4
- Liite Bilaga 5 - G28 Sipoon yleiskaava 2050, kaavaluonnos, yleiskaavamerkinnot ja -määräykset
- Liite Bilaga 6 - G28 Sibbo generalplan 2050, planutkast, planbestämmelser- och beteckningar
- Liite Bilaga 7 - G28 Sipoon yleiskaava 2050, kaavaluonnos, kaavaselostus
- Liite Bilaga 8 - G28 Sibbo generalplan 2050, planutkast, planbeskrivning
- Liite Bilaga 9 - G28 Sipoon yleiskaava 2050, kaavaluonnos, kaavaselostuksen liitteet
- Liite Bilaga 10 - G28 Sipoon yleiskaava 2050, luontoarvotarkastelu
- Liite Bilaga 11 - G28 Sipoon yleiskaava 2050, kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys
- Liite Bilaga 12 - G28 Sipoon yleiskaava 2050, kaupan palveluverkkoselvitys
- Liite Bilaga 13 - G28 Sipoon yleiskaava 2050, rakennemallisynteesin hyväksyntä _ G28 Generalplan för Sibbo 2050, godkännande av strukturmodellsyntes
- Liite Bilaga 14 - Sipoon yleiskaavan, G28, rakennemallivaihtoehtojen nähtäville asettaminen _ Framläggandet av strukturmodellalternativ av Generalplan för Sibbo, G28
- Liite Bilaga 15 - Sipoon yleiskaavan, G28, suunnittelutavoitteet _ Planeringsmål för Generalplan för Sibbo, G28