

## YLEISKAVALUONNOKSEN LAUSUNNOT JA MIELIPITEET – YHTEENVETO JA VASTINELINJAUKSET

Yleiskaavaluonnoksesta on saatu 87 mielipidettä ja 56 lausuntoa. Vastineet on jaettu yleisvastineeseen ja yksittäisiin vastineisiin. Kuhunkin lausuntoon ja mielipiteeseen on laadittu yksittäinen vastine, joissa kuitenkin saatetaan viitata tähän yleisvastineeseen.

### PÄÄTEEMAT

Yleiskaavaluonnoksesta annetuista mielipiteistä ja lausunnoista on löydettävissä seitsemän pääteemaa, joihin palaute etupäässä kohdistuu. Nämä ovat:

1. Lounais- ja Etelä-Sipoo
2. Kylät, haja-asutusalueet, laajat yhtenäiset metsäalueet sekä maisemallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaat alueet
3. Liikenne
4. Työpaikka-alueet ja elinkeinoelämän kehittäminen
5. Toteuttaminen
6. Kaavan oikeudellinen arviointi
7. Kaavakartan yleispiirteisyys

Jokaisesta pääteemasta on esitetty sekä analyysiosa että ratkaisuehdotus.

#### 1. Lounais- ja Etelä-Sipoo

##### Analyyysi

- a) Kehittämisyöhykkeen maankäyttöä ja mitoitusta ei voida ratkaista lopullisesti ennen kuin on tehty päätös raideliikennetarkistuksesta. Ratahallintokeskuksen toimesta tänä vuonna käynnistytävä Heli-rataselvitys ei valmistu yleiskaavan aikataulussa.
- b) Vyöhykkeellä on useita mielekkäitä yhdyskuntarakenteen kehittämisen kohdealueita.
- c) Sipoonkorven laajan yhtenäisen metsäalueen rajausta
- d) Kilpilahden työpaikka-alue ja Seveso-konsultointivyöhyke. Kunta ei omista maata työpaikka-alueella. Kringelmalmenin alueen vakituisten asumisen paineet.
- e) Söderkullan osayleiskaavan ja yleiskaavan suhde.
- f) Paine rannikkovyöhykkeen maankäytön ratkaisemiseksi tässä yleiskaavassa.

##### Ratkaisuehdotus

Valtioneuvosto on tehnyt kunnan osaliitospäätöksen 28.6.2007, jossa n. 3 000 ha Lounais-Sipoon aluetta siirretään Helsingin kaupunkiin 1.1.2009. Korkein hallinto-oikeus päätti 15.1.2008 hylätä valtioneuvoston päätöksestä tehdyt valitukset. Tästä syystä kunnanosaliitosalue ei sisälly yleiskaava-alueeseen. Sellaisia mielipiteitä tai lausuntoja, jotka liittyvät ko. alueeseen, ei tässä yleiskaavatyössä enää käsitellä. Sipoon kunnalla ei ole toimivaltaa Helsinkiin siirrettävällä alueella.

Heli-radon tarkkaa linjausta ei ole mahdollista osoittaa yleiskaavaehdotukseen annetulla aikataululla. Aikataulullisesti kriittiset kohteet ovat Heli-rata ja Söderkullan kehittäminen sekä näiden yhteisvaikutukset. Maanomistajien ja muiden toimijoiden kanssa tutkitaan mahdollisuuksia kehittää Söderkullan aluetta yleiskaavaluonnoksessa esitettyä tehokkaammin. Julkinen liikenne hoidetaan Lounais- ja Etelä-Sipoossa linja-autoliikenteellä ennen raidehankkeiden toteuttamista. Liikennejärjestelmä valitaan tekeillä olevan liikenneverkkoselvitystyön pohjalta. Kilpilahden työpaikka-alueen toteuttaminen riippuu uuden tieyhteyden toteuttamisesta sekä kunnan

maapolitiikan onnistumisesta. Sipoon yleiskaava 2025 kumoaa Söderkullan osayleiskaavan. Saariston- ja rannikon osalta on käynnissä oma osayleiskaavaprosessinsa.

Sipoonkorven laaja yhtenäinen metsäaluevaraus ulottuu kunnan rajaan E18-tien pohjoispuolella.

## 2. Kylät, haja-asutusalueet, laajat yhtenäiset metsäalueet sekä maisemallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaat alueet

### Analyysi

- a) Kylien ja haja-asutusalueiden tavoitteellisten asukasmäärien epätasainen jakautuminen ja kyläalueiden kuvaustapa.
- b) Rakennuspaikan vähimmäiskoon ja mitoitusperusteiden määrittely sekä niiden tarkoituksen/oikeudenmukaisuus. Rakentamisen edellytyksiä ei saa vähentää nykykäytännöstä.
- c) Kantatilavuoden vaikutus (2000 vai 1959) kylien kehittämiseen ja hajarakentamiseen.
- d) Mitoitusperusteiden mukaisten rakennusoikeuksien siirtäminen.
- e) Paine rakentaa kaikkialle samalla tavalla riippumatta ympäristön edellytyksistä tai kaavamerkinnöistä. Laajojen yhtenäisten metsäalueiden ja avoimien peltomaisemien säilyminen suhteessa hajarakentamisen yhdyskuntarakennetta pirstovaan vaikutukseen.
- f) Sipoonjokilaakson kulttuurimaisema-alueen rajaus.

### Ratkaisuehdotus

Kylä- ja haja-asutusalueilla varaudutaan 4000 uuteen asukkaaseen vuoteen 2025 mennessä. Tämä merkitään kaavakartan yleisiin määräyksiin. Kyläkohtaiset väestövaraukset poistetaan.

Kyläalueet: Kyläalueet rajataan ja merkintätapaa kehitetään. Kyläalueiden rajauksessa on käytetty hyväksi Sipoon yhdyskuntarakenne 2005 –raporttia, kartta-aineistoa sekä maastokäyntejä.

Rakennusoikeuksia koskeva määräys muutetaan seuraavasti:

ensimmäinen rakennusoikeus edellyttää kantatilan olevan 0,2 – 1 ha mikäli kiinteistö liitetään vesi- ja viemäriverkostoon  
 ensimmäinen rakennusoikeus edellyttää kantatilan olevan 0,5 – 1 ha mikäli kiinteistöä ei liitetä vesi- ja viemäriverkostoon  
 toinen rakennusoikeus edellyttää kantatilan olevan 1-2 ha  
 kolmas rakennusoikeus edellyttää kantatilan olevan 2-3 ha  
 neljäs rakennusoikeus edellyttää kantatilan olevan 3-5 ha  
 viides rakennusoikeus edellyttää kantatilan olevan 5-7 ha  
 kuudes rakennusoikeus edellyttää kantatilan olevan 7-9 ha jne. 2 ha väleillä

Rakennuspaikan vähimmäiskoko muutetaan asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolella 5000 m<sup>2</sup>:ksi (paitsi kyläalueilla 2000 m<sup>2</sup> mikäli rakennus liitetään vesi- ja viemäriverkostoon).

Haja-asutusalueet: Rakennuspaikan vähimmäiskoko muutetaan asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolella 5000 m<sup>2</sup>:ksi (paitsi kyläalueilla 2000 m<sup>2</sup> mikäli rakennus liitetään vesi- ja viemäriverkostoon).

Rakennuspaikkojen enimmäismäärä on kutakin kantatilaa kohden 10, joka määräytyy seuraavasti: ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan vähintään 5 ha

toinen rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan vähintään 10 ha  
 kolmas-kuudes rakennuspaikka edellyttää aina 10 ha lisää/rakennuspaikka kantatilan  
 pinta-alaa  
 seitsemäs-kymmenes rakennuspaikka edellyttää aina 20 ha lisää/rakennuspaikka  
 kantatilan pinta-alaa

Laajat yhtenäiset metsäalueet: Rakennuspaikan vähimmäiskoko muutetaan asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolella 5000 m<sup>2</sup>:ksi (paitsi kyläalueilla 2000 m<sup>2</sup> mikäli rakennus liitetään vesi- ja viemäriverkostoon).

Rakennuspaikkojen enimmäismäärä on kutakin kantatilaa kohden 5, joka määräytyy seuraavasti:  
 ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan vähintään 5 ha  
 toinen rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan vähintään 10 ha  
 kolmas-viides rakennuspaikka edellyttää aina 20 ha lisää kantatilan pinta-alaa

Sipoonjokilaakson kulttuurimaisemaraajausta on tarkennettu.

Haja-asutusalueelle ei kuitenkaan saa muodostaa uutta kylämäistä rakennetta. Lisätään rakentamisen sijoittumista ja rakentamistapaa koskeva määräys.

#### YLEISIIN MÄÄRÄYKSIIN:

Lisätään rakentamisen sijoittumista ja rakentamistapaa koskeva määräys:

Asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla tulee noudattaa seuraavia rakentamista ohjaavia määräyksiä:

*Rakennettaessa olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen sovelluttava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, julkisivumateriaalien, värityksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristö- ja/tai taajamakuvaltaan sopuuhainen kokonaisuus. Rakennuksen vaikutukseen maisemakuvaan tulee myös kiinnittää erityistä huomiota. Rakennuspaikka tulee tarvittaessa sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan.*

*Korkeille ja näkyville kukkuloille ja kallioalueille sekä maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentamista tulee välttää. Rakentaminen tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan. Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.*

Maisemallisesti ja ympäristöllisesti arvokkailla alueilla noudatetaan pääasiallisen käyttötarkoituksen mitoitusta ja määräyksiä ja lisäksi tiukempia rakentamisen tapaa ja sijoittumista ohjaavia määräyksiä.

Kantatilavuoden vaikutuksista on tehty koeluontoinen selvitys. Kantatilavuodeksi osoitetaan 1959. Mitoitusnormeja on tarkistettu siten, että kyläalueilla rakentamisedellytykset paranevat verrattuna haja-asutusalueiden yleiskaavaan ja varsinaisella haja-asutusalueilla sovelletaan haja-asutusalueiden yleiskaavan MT-alueiden mitoitussnormia.

Yleiskaavan strategisen luonteen vuoksi rakennusoikeuksien siirtämistä kantatilalta toiselle tehdään vasta osayleiskaavojen yhteydessä, jolloin tarkemmat rakentamiseen soveltuvat paikat voidaan selvittää riittävällä tarkkuudella.

### 3. Liikenne

#### Analyysi

- a) Lentokenttä.
- b) Heli-rata.
- c) Metro.
- d) Kerava-Nikkilä -juna.
- e) Linja-autoliikenne.
- f) Henkilöautoliikenne.
- g) Kevyt liikenne ja vapaa-ajan liikkuminen.
- h) Venesatamat.
- i) Taajamien sisäisen verkoston puuttuminen.

#### Ratkaisuehdotus

Yhdyskuntarakenteen kehittäminen tukeutuu tehokkaaseen joukkoliikenteeseen.

Liikenneverkkosuunnitelmaa on päivitetty yleiskaavaehdotuksen mukaiseksi. Kohdat b-g on ratkaistu liikenneverkkoselvityksen tulosten mukaisesti yleiskaavan yleispiirteisyys huomioon ottaen.

Heli-radan tarkkaa linjausta ei ole mahdollista osoittaa yleiskaavaehdotukseen annetulla aikataululla. Radan tarpeellisuudesta ja linjauksesta on tekeillä Ratahallintokeskuksen toimesta selvitys.

Itä-Uudenmaan 12.11.2007 hyväksytyssä maakuntakaavassa ei ole esitetty lentokenttävarauksia. Malmin kentän siirrosta on tehty selvitystyö, josta kunnanhallitus on antanut 14.11.2007 lausuntonsa. Yleiskaavaehdotukseen ei osoiteta lentokenttävarausta.

Venesatamien tarkempi sijoittuminen ratkaistaan rannikon ja saariston osayleiskaavan yhteydessä. Yleiskaavaluonnoksessa esitetyt kaksi venesatamaa osoitetaan edelleen yleiskaavaehdotuksessa, lisäksi venesatamat osoitetaan Gumbostrandiin, Kalkkirantaan ja Spjutsundiin.

Yleiskaavaluonnos on luonteeltaan strateginen, eikä siinä ole osoitettu taajamien sisäisen alueidenkäytön jäsentelyä, ei siis myöskään katuverkostoa. Liikenneverkkoselvityksessä on osoitettu tarvittavat pääväylät (uudet ja nykyiset), mutta taajamien sisäistä katuverkostoa ei tässä työssä ratkaista.

### 4. Työpaikka-alueet ja elinkeinoelämän kehittäminen

#### Analyysi

- a) Työpaikkojen määrä ja sijoittuminen, työpaikkaomavaraisuusaste.
- b) Vuosaaren sataman vaikutukset.
- c) Kilpilahden alueen vaikutukset ja varatien varren työpaikka-alue.
- d) Mõmossenin alue, motocross-rata.
- e) E18 -tien varsi.
- f) Maa-ainesten otto.
- g) Keskustatoimintojen alueet ja palvelut.

#### Ratkaisuehdotus

Noin puolet tavoitteellisesta 13 000 työpaikasta sijoittuu taajama- ja keskustatoimintojen alueille. Tavoitteena on, että työpaikkaomavaraisuus nousee. Taajamatoimintojen ja keskustatoimintojen alueille osoitetaan yleiskaavaehdotuksessa 7000 ja työpaikka-, teollisuus- ja varastoalueille 6000 uutta työpaikkaa.

Kilpilahden alueen kehittäminen perustuu Porvoon kaupungin, Itä-Uudenmaan jätehuoltoyhtiön ja Sipoon kunnan teettämään perusselvitykseen, jossa hyödynnetään Kilpilahden uutta varatietä. Alueen toteutuksen ajoitus riippuu maapoliittisten ratkaisujen onnistumisesta. Kunnalla ei ole toistaiseksi alueella maata omistuksessa. Alueen kehittämistä rajoittaa Kilpilahden Seveso-konsultointivyöhyke, joka rajoittaa uuden asutuksen rakentamista. Konsultointivyöhykkeen määräyksiä on tarkennettu yleiskaavaehdotuksessa erillisen Seveso-selvityksen pohjalta.

Mörossenin työpaikka-alueen kehittämistä rajoittavat alueella toimivat ampumaradat ja alueelle sijoitettava motocross-rata. Aluevarausta on tarkennettu ja ampumaradalle on osoitettu suojavaikyhyke.

Vuosaaren sataman vaikutuksiin varaudutaan ensisijaisesti Bastukärin työpaikka-aluevarauksella (Freeway Logistics City). Lisäksi Etelä-Sipoon taajama- ja keskustatoimintojen alueet mahdollistavat tarvittaessa huomattavassa määrin Vuosaaren satamaan liittyvää työpaikkarakentamista.

E18-tien varressa olevat taajama- ja keskustatoimintojen aluevaraukset mahdollistavat tarvittaessa työpaikkarakentamisen. Lisäksi tien varteen on jo luonnosvaiheessa osoitettu kaksi laajaa työpaikka-alueita.

Maa-ainesten oton osalta ei ole tarvetta muuttaa yleiskaavaluonnoksessa osoitettuja varauksia. Hyväksytyyn maakuntakaavan EOk- merkintöjä on huomioitu yleiskaavaehdotuksen TP-alueiden määräyksissä.

## 5. Toteuttaminen

### Analyysi

- a) Resurssien riittäminen.
- b) Toteutuksen rahoitus, maapolitiikka.
- c) Vaikutusten arviointi.
- d) Mitoituksen riittävyys/vähäisyys.
- e) Maakunta- ja yleiskaavoituksen yhteensovittaminen.

### Ratkaisuehdotus

Yleiskaavaehdotuksen valmistumisen jälkeen laaditaan toimeenpanosuunnitelma, jossa tullaan esittämään eri alueiden toteuttamisjärjestys ja kuntataloudelliset laskelmat kunnan infra- ja palveluinvestoinneista.

Yleiskaavaehdotus sisältää aluevarauksia, joiden toteutus perustuu maankäyttösopimusmenettelyyn. Sopimusalueiden tarkempi kuvaus on esitetty selostuksessa.

Yleiskaavaluonnoksen ratkaisut perustuvat valtuuston rakennemallipäätökseen, jossa taajamia ja kyliä vahvistetaan haja-asutuksen vähentyessä merkittävästi. Loppukapasiteetin nostaminen on nostanut myös kylä- ja haja-asutusalueille osoitetun väestövarauman määrää kohdassa 2

määritetyllä tavalla. Kylä- ja haja-asutusalueilla varaudutaan 4000 uuteen asukkaaseen vuoteen 2025 mennessä.

Vaikutusten arvioinnissa on käytetty ulkopuolista asiantuntemusta (VTT). Vaikutusten arviointia on täsmennetty yleiskaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä.

Mikäli yleiskaavaehdotuksen todetaan poikkeavan Itä-Uudenmaan seutukaavoista, haetaan ympäristöministeriön suostumusta ko. poikkeamille. Suostumus seutukaavasta poikkeamiseen tulee saada ennen valtuustokäsittelyä. Yleiskaavaehdotus ei voi kuitenkaan olennaisesti poiketa Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavasta (maakuntakaavan yleispiirteisyys huomioon ottaen).

## **6. Kaavan oikeudellinen arviointi**

### **Analyysi**

- a) Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
- b) Yleiskaavan sisältövaatimukset, MRL
- c) Yleiskaavan ohjausvaikutus/kaavan graafinen yleispiirteisyys/oikeusvaikutteisuus

### **Ratkaisuehdotus**

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja yleiskaavan sisältövaatimusten on arvioitu täyttyvän luonnosvaiheen VTT:n raportissa. Yleiskaavaehdotuksessa tavoitteiden tarkastelua on tarkennettu ja ne on esitetty selostuksessa.

Yleiskaavakartan luettavuutta ja ohjausvaikutusta on tarkennettu.

## **7. Kaavakartan yleispiirteisyys**

### **Analyysi**

- a) Kaavakartan luettavuus ja yleispiirteisyys

### **Ratkaisuehdotus**

Yleiskaavaehdotuksen esitysmittakaava on edelleen 1:50 000. Esitystarkkuutta on lisätty siten, että aluevarausten luettavuus suhteessa pohjakarttaan on luonnosta parempi.

liikenneverkkojen lisäksi Sipoon asemaa pääkaupunkiseudun liikenneverkostoissa ja kärkihankkeissa. Sipoon kunnan vesihuollon kehittämissuunnitelma tulee myös ajantasaistaa yleiskaavasunnitteluun liittyen.

Yleiskaavan mukaan työpaikka-alueita osoitetaan liikenteellisesti ja toiminnallisesti kiinnostaviin sekä ympäristön kannalta sopiviin paikkoihin. Yleiskaavakarttaan on merkitty kahdeksan työpaikka-alueita. Tämän lisäksi taajamatoimintojen aluumerkinnällä on osoitettu teollisuudelle rakentamisalueita. Tekniikka- ja ympäristölautakunta katsoo, että taajamatoimintojen alueelle sijoittuva teollisuus tulee määrittellä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaksi ja taajama-alueille tulee ensisijaisesti osoittaa muuta työpaikkarakentamista. Tulevan asunto- ja työpaikkarakentamisen oikealla sijoituksella ja mitoituksella suhteessa toisiinsa voidaan vaikuttaa merkittävästi kunnan työpaikkaomavaraisuuden kehittymiseen, kuntalaisten työmatkojen pituuteen ja sitä kautta myös koko Sipoon elinvoimaisuuteen.

Yleiskaavan mukaan rakentamisen ohjauksessa on neljä erilaista vyöhykettä: asemakaavoitettavat alueet, kyläalueet, haja-asutusalueet sekä kulttuuri- ja luonnonympäristön alueet. Kaavaselostuksessa todetaan, että yleiskaavaa ei ole laadittu ns. aluevarauskaavaksi eikä sitä myöskään pidä tulkita sellaiseksi. Lisäksi todetaan, että yleiskaavaa toteutetaan yksityiskohtaisempien osayleiskaavojen sekä asemakaavoituksen kautta. Kaavaluonnosta koskevassa vaikutusten arvioinnissa todetaan, että kaavan vaikutukset riippuvat yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä tehtävistä valinnoista. Tekniikka- ja ympäristölautakunta katsoo, että yleiskaavan toteuttaminen edellyttää aluevarausten tarkempaa osoittamista taajamien ja kyläalueiden lisäksi myös kulttuurisesti arvokkailla alueilla ja laajojen luonnonympäristöjen alueella. Maisemakuvan osalta lautakunta esittää harkittavaksi mahdollisuutta tiukentaa luonnoksessa esitettyä suojeluvaatimusta kaikkein arvokkaimpien alueiden kuten Sipoonjokilaakson osalta.

Tekniikka- ja ympäristölautakunta katsoo, että yleiskaavaluonnos on laadittu huolellisesti ja se muodostaa tasapainoisen suunnitelman koko kunnan kehittämiseksi.

Katso yleinen vastine.

Yleiskaavan esitystapaa tarkennetaan ehdotusvaiheessa.

Katso yleinen vastine.

#### 4 SIPOON KUNTA Hallinto-osasto

#### 5 HELSINGIN KAUPUNKI

Vuosi 2006 oli merkittävä ja monivaiheinen vuosi Helsingin seudulla. Helsingin seudun yhteistyökokous hyväksyi 2.6.2006 nk. kärkihankelistauksen. Sen hankkeista erityisesti Vuosaaren sataman, lentoaseman ja Kehä III:n vartta hyväksikäyttävän kaupallis-teollisen vyöhykkeen voimistaminen, Malmin lentoaseman tulevan asuntokäytön ja erityisesti kaupunkirakenteen jatkaminen Helsingistä itään raide-liikenteeseen tukeutuen ovat sellaisia, joiden toteutumisesa Helsingin ja Sipoon keskinäisen yhteistyön mahdollisuudet ovat suuret.

Kun lisäksi kesäkuussa 2006 Helsingin kaupunginvaltuusto teki esityksen valtioneuvostolle kuntajaon muuttamista niin, että noin 5000 hehtaaria Sipoon kunnan aluetta liitettäisiin Helsinkiin, sai myös Sipoon yleiskaavan valmistelu uutta vauhtia ja uuden suunnan. Sittemmin Sipoo haki eräiden Helsingin Sipoossa omistamien maa-alueiden lunastamista sekä Nikkilän alueella että Lounais-Sipoossa. Marraskuus-

Katso yleinen vastine.



sa valtioneuvoston kuntajakoselvittäjä ehdotti rajasiirtoa, jolla noin 3000 ha:n suuruinen alue siirtyisi Sipoolta Helsingille. Jo pitkään jatkunut pohdiskelu Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan maakuntaliittojen rajan epätarkoituksenmukaisuudesta voimistui. Sipoonkorven muodostuminen Nuuksi-on kansallispuiston itäiseksi vastineeksi koko pääkaupunki-seudun virkistysalueena vahvistui, kun sen keskeisistä alueista muodostettiin luonnonsuojelualue. Helsingin ja Sipoon tulee yhdessä pitää huolta siitä, ettei näitä historiallisessa katsannossa ainutlaatuisia metropolialueen kehittämismahdollisuuksia hukata.

Olipa Lounais-Sipoon alueiden tulevan kehittämisen ja rakentamisen pääasiallinen toteuttaja sitten Sipoo tai Helsinki, nyt laadittavana oleva Sipoon Yleiskaava 2025 muodostaa pohjan tulevalle kehitykselle ja on siten erittäin tärkeä maankäytöllinen asiakirja.

Sipoo on laatinut kunnan kehittämiseksi yleiskaavaa oikeusvaikutteisena. Valittu rakennemalli perustuu liikenne- ja maankäyttöratkaisujen osalta siihen, että vuoteen 2025 mennessä Sipoon asukasluku olisi noin 60 000 (nyt noin 20 000) ja että myöhemmin Sipoo saisi vielä 20 000 uutta asukasta. Rakennemalli perustuu sekä Lounais- ja Etelä-Sipoon että Nikkilä-Talma -vyöhykkeen voimakkaaseen kehittämiseen. Seudun kaupunkirakenteen tarpeiden ja kehityksen suhteen asetettu tavoite on kaupunginhallituksen mielestä oikean suuntainen.

Helsingin seudun vahvuus on myös Sipoon etu

Sipoo liittyy alueellisesti suoraan pääkaupunkiseutuun ja hyötyy kiistattomasti Helsingin metropolialueen imussa sekä taloudellisesti että toiminnallisesti. Sipoo hyödyntää Helsingin korkean asteen palveluja ja lähialueellaan myös kaupallisia ja muuta erikoistarjontaa, jota kunta ei alueellaan pysty tarjoamaan. Yleiskaavaluonnoksessa tulisi ehkä vieläkin selvemmin ottaa huomioon Sipoon sijainti ja asema pääkaupunkiseudun osana ja kehittää rakennetta enemmän laajemman seudun rakenteeseen tukeutuvana ja sitä tukevana. Tässä katsannossa mm. Itä-Uudenmaan liiton suunnitelmissa tyypillinen Porvooseen suuntautuminen on silmien ummistamista todellisuudelta.

Katso yleinen vastine.

Kuten myös kuntajakoselvittäjä Pekka Myllyniemi toteaa: "Kasvupaine on levittänyt rakentamista pääkaupunkiseudulla keskustasta pohjoiseen ja länteen. Kun seutu ei ole voinut kehittyä itään, seurauksena on ollut entistä hajautuneempi pohjoisen ja lännen suuntaan kasvanut seutu. Näin on vaikea saavuttaa tiivis ja joukkoliikennepainotteinen aluerakenne." Sipoon Yleiskaava 2025 on ainutkertainen mahdollisuus muuttaa ja tervehdyttää tätä kehitystä.

Yleiskaavaluonnoksessa on esitetty kaksi kehittämisvyöhykettä: Talma-Nikkilä ja Itäsalmi-Söderkulla. Molemmat vyöhykkeet perustuvat joukkoliikenteeseen.

Helsingin seutu on Suomen ainoa metropolialue ja mm. Vaasan yliopiston Wuori-Mikkonen tutkimusraportissa "Suomen aluerakenne vuonna 2040" arvioidaan, että enustettujen aluevoimakkuuksien ja niiden luokitusten mukaan Helsingin seudun asema Suomen pääkeskuksena on kiistaton ja sen ero seuraavaan ryhmään (Tampere, Turku ja Oulu) kasvaa edelleen.

Helsingin vaikutusalue kattaa Suomen neljän voimakkaimman seutukunnan tasolla suunnilleen entisen Uudenmaan läänin ja koko Itä-Suomen. Helsingin seudun kehitys ja vaikutus suuntautuu entistä vahvemmin idän suuntaan



sekä valtakunnallisesti että kansainvälisesti ja yhteistyö ja yhteiset tavoitteet tulisi ymmärtää elintärkeiksi eduiksi kaikissa kunnissa.

### **Kestävä yhdyskuntarakenne**

Yleiskaavassa esitetty Sipoon tuleva yhdyskuntarakenne ei seudun nykytilanteen ja varsinkin tulevaisuuden kannalta näyttäisi yhdyskuntarakenteen eheyden ja talouden kannalta vielä riittävästi tasapainottavan Helsingin seudun rakennetta. Samalla, kun rakentamistavoitteet kunnan voimavoihin nähden saattavat olla ylimitoitettuja, ovat tavoitteet edelleen koko seudun kannalta alimitoitettuja.

Lounais-Sipoon osalta esitetyt taajamarakenteen kehittämiskohteet liittyvät olemassa olevaan Helsingin seuturakenteeseen mutta muilta osin esitetyt taajamakohteet ovat irrallisia ja niiden toteutuminen on mittavien kuntateknisten ja liikennejärjestelmäinvestointien varassa, joilla ei kaikin osin liene toteutumismahdollisuuksia.

Maakuntaliittojen yhdistämishanke ja yleiskaavan suhde maakuntakaavoihin

Helsinki on useaan otteeseen ilmaissut kantanaan, että Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan liittojen tulisi yhdistyä, jotta alueen tosiasiallista tilannetta ja sen kehittämismahdollisuuksia voitaisiin tarkastella kokonaisuutena. Sipoon on toisaalta ilmaissut tahtonsa siirtyä Itä-Uudenmaan liitosta Uudenmaan liittoon, mikä olisi ikään kuin välietappi matkalla kohti järkevää seutusunnittelullista kokonaisuutta.

Seutu- ja maakuntatasoisen suunnittelun tilanne on Sipoon osalta sirpaleinen. Voimassa oleva Itä-Uudenmaan seutukaava on tehty vaiheittain ja viimeinen – täydentävä neljäs vaihekaava on vahvistettu 4.11.2000. Kaava-alueella ei ole voimassa olevaa kattavaa maakuntakaavaa. Ympäristöministeriö on 5.4.2002 vahvistanut Itä-Uudenmaan maakuntakaavan 2000 osittain.

Sipoon Yleiskaava 2025 tulee voimaan tultuaan olemaan asemakaavoituksena pohjana. Tällä hetkellä vanhaan ajateluun pohjaavat, voimassa olevat seutu- ja maakuntakaavat eivät kykene tukemaan Sipoon omaksumaa uutta kehittämistähtoa, huonoimmassa tapauksessa yleiskaavaa voitaisiin pitää osin seutu- ja maakuntakaavan vastaisena.

Itä-Uudenmaan liitto on käynnistänyt v. 2002 koko maakunnan alueen käsittävän maakuntakaavan laatimisen. Maakuntakaavaluonnos oli nähtävillä keväällä 2005. Itä-Uudenmaan liiton tulisi kaavaehdotuksessaan ottaa huomioon muuttunut tilanne Sipoon osalta.

Yleiskaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtioneuvoston päätöksessä valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (30.11.2000) kohdassa 4.3 Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu todetaan: "Yhdyskuntarakenteen kehittämisessä pyritään vähentämään liikennetarvetta, parantamaan liikenneturvallisuutta ja edistämään joukkoliikenteen edellytyksiä." ja "Kaupunkiseutujen työssäkäyntialueilla varmistetaan alueidenkäytölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle sekä hyvälle elinympäristölle." Lisäk-

Katso yleinen vastine.

Yleiskaavalla täydennetään olemassa olevia taajamia. Katso yleinen vastine.

Kunnan yleiskaavaa on laadittu osana naapurikuntien muodostamaa kokonaisuutta katsomatta maakuntarajoja. Itä-Uudenmaan maakuntakaavoitus on edennyt suhteellisen samalla aikataululla kunnan yleiskaavan kanssa.

----

Kunnan ja maakunnan kaavoittajat ovat olleet tiiviissä yhteistyössä yleiskaavan ja kokonaismaakuntakaavan yhteensovittamisen suhteen. Yleiskaavaluonnos on laadittu siten, että vaihemaakuntakaavan kanssa ei ole ristiriitoja. Seutukaavoista poikkeavilta osin kunnalla on tarkoitus hakea ympäristöministeriöltä maankäyttö- ja rakennuslain 210§:n mukaista lupaa poiketa seutukaavan ratkaisusta. Katso edellä oleva.

—

si todetaan: "Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta."

Helsingin kaupunginhallitus kiinnittää Sipoon huomiota siihen, että Sipoon kuntaa erillään tarkasteltaessa saadaan hieman eri tuloksia tavoitteiden toteutumiseen kuin tarkasteltaessa kuntaa osana Helsingin metropolialuetta ja seutua. Koko seudun kannalta em. tavoitteet eivät näyttäisi täyttyvän kovinkaan hyvin.

#### **Yleiskaava-alue**

Kaavaselostuksessa todetaan, että valmisteltu yleiskaava on Sipoon ensimmäinen koko kunnan alueen kattava yleiskaava. Tarkkaan ottaen yleiskaava ei kata koko kunnan aluetta vaan yleiskaava käsittää koko Sipoon kunnan alueen lukuun ottamatta saaristoa. Saariston ja mantereen ranta-alueille laaditaan parhaillaan selostuksen mukaan erillistä, oikeusvaikutteista ranta-alueiden rakentamista ja muuta maankäyttöä ohjaavaa osayleiskaavaa.

Yleiskaava-alueen rajausta on nähtävä erityisenä puutteena, kun koko saaristovyöhyke on rajattu pois. Kun laadittavan yleiskaavan luonne ilmaistaan käsitteellä strateginen, tulisi aivan välttämättä käsitellä koko kunnan alue yhdessä ja samassa kaavassa. Näin Sipoon erityispiirteeksi ilmaistu merellisyys on jätetty käsittelemättä. Rannikkovyöhykkeen ja saariston tarjoamat mahdollisuudet ovat asukkaiden ja muidenkin toimijoiden kannalta aivan erityisen merkityksellisiä arvoja.

Saariston poisjättäminen koko kunnan yleiskaavasta tuottaa eräitä ongelmia. Ensinnäkin Sipoon mittakaavassa mittavan uudisrakentamisen tuloksena yleiskaavaselostuksen mukaan on taajamatoimintojen aluevarauksilla 60 000 uutta asukasta. Näiden asukkaiden mahdollisuudet nauttia ja kokea meri, Sipoon rannikko ja saaristo jäävät ratkaisematta yleiskaavassa. Tätä on pidettävä suurena puutteena tulevaisuuden asukkaiden kannalta. Ei voitane kuvitella, että 60 000 asukkaalla vuonna 2025 ei olisi käytettävissään meren rantaa. Helsingin rantaviivasta on yleisessä käytössä Lauttasaaresta Vuosaareen varsin suuri osa.

#### **Yleiskaavan luonteesta**

Sipoon yleiskaavaluonnos on nykyisyyteen nähden uudentyyppinen ja innovatiivinen yleiskaava. Kunnan kokoon nähden yleiskaavassa tavoitellaan kuitenkin erittäin voimakasta kasvua ja yleiskaavan lyhyen valmisteluajan huomioiden ottaen sen suurpiirteisyys on ymmärrettävä.

Se on luonteeltaan ns. strateginen yleiskaava, mikä tarkoittaa, että siinä osoitetaan yleispiirteisesti Sipoon maankäytön kehittämissuunnitelmat sekä alue- ja yhdyskuntarakenteen kannalta merkittävimmät maankäytölliset ja ympäristölliset kokonaisuudet sekä niiden muodostama rakenne ja niihin liittyvät verkostot. Selostuksessa korostetaan että "Yleiskaavaa ei siis ole laadittu ns. aluevarauskaavaksi eikä sitä myöskään pidä tulkita sellaiseksi." Toisaalla todetaan, että yleiskaavaa toteutetaan yksityiskohtaisempien osayleiskaavojen sekä asemakaavoituksen kautta. Tämä vaikeuttaa jonkin verran yleiskaavan aluevarausten tarkoituksenmukaisuuden arviointia. Myöhemmin tulee arviotavaksi onko kaavan lähestymistapa riittävä ollakseen aina-kaan kaikilta osiltaan oikeusvaikutteinen.

Yleiskaavaluonnosta on työstetty osana seutua. Kaavaselostukseen on liitetty ympäröivien kuntien yleiskaavojen ja kaavaluonnoksen yhdistelmä, josta käy selvästi ilmi eri aluevarausten suhde seudullisesti peillattuna valtakunnallisiin alueidenkäytön tavoitteisiin.

Saariston ja rannikon suunnitteluproblematiikka on eri mittakaavassa suhteessa strategiseen yleiskaavaan. Lisäksi suunnitteluperiaatteet eroavat siinä määrin, että saaristo rajattiin kaavan ulkopuolelle. Saariston ja rannikon osayleiskaavaa laaditaan parhaillaan.

Itä-Uudenmaan maakuntakaavaehdotuksessa on otettu strategisella tasolla kantaa Sipoon saaristoon. Tämän kaavan ohjausvaikutuksen kautta strateginen taso tulee huomioon otetuksi saariston ja rannikon osayleiskaavassa.

Katso yleinen vastine.

### **Yleiskaavan mitoitus**

Sipoon pinta-ala on yhtä suuri kuin yli 230 000 asukkaan Espoon, mutta väkiluku on vain 18 900 asukasta. Aiemmissa yleissuunnitelmissa Sipoo on pitäytynyt enintään kahden prosentin vuotuiseen väestönkasvuun ja nykyisten kahden taajamansa Nikkilän ja Söderkullan melko hitaaseen kehittämiseen sekä hajarakentamiseen.

Yleiskaavan rakennemallissa liikenne- ja maankäyttöratkaisujen mukainen väestökapasiteetti on 40 000 uutta asukasta vuoteen 2025 mennessä ja sen jälkeen varaudutaan vielä 20 000 uuteen asukkaaseen. Sipoossa on nykyisin alle 20 000 asukasta. Esitetty tavoite merkitsee noin 6 %:n, jopa 8 %:n vuotuisia väestökasvua kunnassa. Esitetty väestönkasvuvauhti olisi maassamme ennätyksellisen korkea. Näin suuri kasvutavoite vaatii erityisen suuria ponnisteluja mm. kunnan talouden, sosiaalisen rakenteen, palvelujen ja infrastruktuurin hallinnassa. Erityisesti kaavoitus- ja muun suunnittelutoiminnan hallinta sekä rakennustoiminnan hallinta läpivienti tulee olemaan erityisen haastavaa, kunnan omin voimin ehkä jopa ylivoimaista.

### **Aluevarauksista**

Pääkaupunkiseudun tasapainoinen kasvu edellyttää myös itäisen rannikkovyöhykkeen kehittämistä. Lounais-Sipoo on hyvien liikenneyhteyksien päässä ja logistisesti sijainti Suomen tärkeimmän sataman, Vuosaaren läheisyydessä tulisi ilman muuta hyödyntää.

Yleiskaavaluonnoksessa Helsingin kaupungin suurelta osin omistama Talosaari on merkitty selvitysalueeksi. Talosaa-  
relle olisi perusteltua määrittää yleiskaavassa sille soveltuva maankäyttö. Vuosaaren sataman läheisyys huomioon ottaen se voisi olla joko työpaikkatoimintoja, kuten toimistorakentamista tai viereisen Karhusaaren ja pohjoisemmaksi merkityn Gumbölen alueen tapaan asumista. Samoin Helsingin pääosin omistama Granön alue, joka nyt ei sisälly kunnan yleiskaavaluonnoksen aluerajaukseen olisi voitu merkitä taajamatoimintojen käyttöön.

Kun yleiskaavassa on muutkin alueet pystytty määrittelemään, tulisi edellä esitetyille alueille saada selkeät kaava-merkinnät ja (läheisten Natura-alueiden rajoitukset huomioon ottaen) osoittaa niille harkiten pientalovaltaista asuntorakentamista tai työpaikkarakentamista.

Sipoon yleiskaavaluonnos ei siis näiltä osin ole vielä tarkoituksenmukainen, vaikkakin selvästi aiempia suunnitelmia parempi.

### **Suojelu- ja virkistysalueet**

Sipoossa on säilynyt huomattavan paljon sekä rikasta ja monimuotoista luontoa että luonnon- ja kulttuurimaisemia. Helsingin omistamat ja Sipoon muut luontoalueet ovat myös helsinkiläisille arvokkaita virkistys- ja luontoharrastusalueita. Itä-Helsingin ja Sipoon väkiluvun kasvaessa lisääntyy myös virkistysalueiden merkitys. Erityisen tärkeää olisi jatkossa kehittää virkistysreittien sekä alueen luonteen sopivien virkistys- ja retkeilypalveluiden saatavuutta Sipoonkorven alueella.

Sipoonkorpi ja muut Natura-alueet ovat maakuntatason ekologisia ydinalueita. Helsinki onkin rauhoittanut omistamansa osat Sipoon puolella sijaitsevista Östersundomin

Katso yleinen vastine.

Sipoon esittämä väestökasvuvauhti on samaa luokkaa kuin aikoinaan Espoon ja Vantaan, eli ei ennennäkemätön pääkaupunkiseudulla. Kasvun hallinnointia varten on laadittu erillinen toimeenpano-/projektsuunnitelma, josta liitetään osia yleiskaava-asiakirjoihin.

Katso yleinen vastine, kohta Lounais- ja Etelä-Sipoo.

Talosaari ei enää kaavaehdotusvaiheessa kuulu yleiskaavan aluerajaukseen. Katso yleinen vastine, kohta Lounais- ja Etelä-Sipoo.

Katso edellinen.

Sipoonkorven alueelle on EU-projektina laadittu selvitys luonnonolosuhteista ja nykyisestä virkistyskäytöstä. Sipoonkorven luontoselvitys ja ulkoilureittisuunnitelma, joka on valmistunut vuonna 2007, on laadittu yhteistyössä mm. Helsingin kaupungin kanssa.

lintuvesien alueista ja laatinut niille hoito- ja käyttösuunnitelman. Helsinki on niin ikään luovuttanut maitaan merkittävästi Sipoonkorven luonnonsuojelualueen, mahdollisen tulevan kansallispuiston, osaksi.

Helsinki on laatimassa Sipoossa ja Vantaalla sijaitseville metsäalueilleen luonnonhoitosuunnitelmia, joita laaditaan ulkoilumetsien hoitoperiaatteiden mukaisesti. Helsinki osallistuu myös EU:n Interreg III A ohjelman osarahoittamaan projektiin Sipoonkorven virkistyskäytön kehittäminen

Kaupunginhallitus huomauttaa kuitenkin, että kaavassa Sipoonkorven yhteyteen osoitettu laaja, yhtenäinen metsä-/metsätalousalue on ulotettu eteläosiltaan varsin lähelle Lounais-Espoon metroon tukeutuvaksi suunniteltua maankäytön kehittämiskäytävää ja aivan Itäsalmen taajamatoimintojen alueen pohjoisreunaan kiinni. Kun Lounais-Sipoon taajamatoimintojen alue on tärkeä Helsingin suunnan taajamatoimintojen laajentumisalue, tulee rajausta jatkossa vielä pohtia.

#### **Yleiskaavan liikennejärjestelmä**

Yleiskaavan taajama-alueiden laajennukset perustuvat uusien raideyhteyksien varaan, mikä on joukkoliikenteen käyttöä edistävää ja kannatettavaa. Nähtäväksi jää, kuinka hyvin ne saadaan toteutetuiksi tavoitevuoteen mennessä.

Yleiskaavaan on merkitty Sipoon läpi kulkevana ja nykyisen moottoritien tuntumaan "joukkoliikenteen kehittämiskäytävä tai yhteystarve". Selostuksessa todetaan sen toteuttamistavaksi: "esimerkiksi metro- tai taajamajunatyypinen ratkaisu". Yleiskaavassa joukkoliikennekäytävän tuntumassa suurin ilmoitettu aluetehokkuus on 0,3. Taajamajunan tai metron toteuttaminen edellyttää asemien välittömään läheisyyteen huomattavasti tätä tiiviimpää rakentamista, jotta alueella olisi mahdollisuudet tukeutua joukkoliikenteeseen. Lisäksi todetaan, että "Myös HELI-rata on tällä mallilla mahdollinen toteuttaa alueen kautta".

HELI-radan (Helsingistä itään suuntautuva ratahanke) toteuttamismahdollisuuksia tullaan pohtimaan valmisteilla olevassa ratahallintokeskuksen selvityksessä. Jos HELI-rata toteutuu, se todennäköisesti on nopea kaukoliikennettä palveleva hanke, eikä sillä ole roolia Sipoon paikallisliikenteessä. Itä-Uudenmaan maakuntaluonnoksessa esitetty radan tavoitenopeus on 300 km/t. Näin toteutettuna se olisi ennemminkin Sipoon aluetta voimakkaasti jakava elementti.

Muut yleiskaavassa esillä olleet raidevaihtoehdot ovat taajamajunatyypinen ratkaisu (pikaraitiotie) tai metro. Pikaraitiotie on syöttötyyppinen järjestelmä eikä palvele kovin hyvin Sipoon esitettyä maankäyttöä. Pikaraitiotietyyppisten ratkaisujen ongelmana ovat vaikea integrointi olemassa olevaan raide- ja joukkoliikennejärjestelmään. Järjestelmästä koituvat matka-ajat, vaihdot sekä uuden järjestelmän vaatimat investoinnit varikkoineen ym. ovat haittapuolia.

Metron toteuttaminen on investoinneiltaan huomattavasti pikaraitiotietä raskaampi ja sen toteuttaminen vaatii voimavaroja, joita Sipoolla yksin todennäköisesti ei ole lähitulevaisuudessa.

Katso yleinen vastine. Tarkoitettaneen Lounais-Sipoota.

Katso yleinen vastine.

Helsingin ja Vantaan puolelle laadittu tynkäselvitys HELI-radan linjauksesta selvästi piti sisällään mahdollisuuden paikallisjunaliikenteelle.  
Katso yleinen vastine.

Yleiskaavaehdotusta varten on laadittu liikenneverkko-suunnitelma, jossa tarkastellaan koko kunnan liikenneverkkoa.

Katso yleinen vastine, kohta Liikenne.

Yleiskaavan mukaan Nikkilän–Talman aluekokonaisuudessa hyödynnetään olemassa olevaa rautatieyhteyttä. Asemat on osoitettu sekä Talmaan että Nikkilään. Alueet kytkeytyvät Lahdenväylään (vt 4) sekä Lahdentiehen (mt 140) Sipoon rajan tuntumassa. Tämä, nykyisin lähinnä tavaraliikenteen käytössä oleva ratayhteys, vaatisi lisäselvityksiä radan kunnostustarpeista ja muista investointitarpeista sekä käyttäjämääristä, jotta hanke tulisi liikennöitsijän kannalta toteuttamiskelpoiseksi ja edellyttää rahoituksen osalta valtion erillispäätöksiä.

Yleiskaavaluonnokseen ei metron tai Heli-radon asemia ole jostain syystä merkitty. Itäsalmen ja Söderkullan väliin on merkitty varsin vähän asumista. Jos metro rakennetaan, tulisi sen varren maankäytön olla selvästi tehokkaampaa. Helsingin alustavissa arvioissa on luonnosteltu 3 - 4 uutta metroasemaa ja niiden ympärille noin 10 000 asukkaan puutarhakaupunkeja eli yhteensä lopputilanteessa noin 50 000 asukasta pääosin tiiviillä ja matalilla asuntoalueilla.

#### **Jätehuolto, ylijäämämassat ja kiviaineksen otto**

Asukas- ja työpaikkamäärän huomattava lisääntyminen kasvattaa paljon myös kunnan jätemäärää. Yleiskaavan luonnoksessa ei kuitenkaan kerrota Sipoon jätehuollon järjestämisestä eikä jätehuoltoalueista. Pääkaupunkiseutuun tiivisti liittyvä Lounais-Sipoo voitaisiin luontevasti kytkeä myös seudun jätestrategiaan ja jätehuollon kehittämiseen.

Ylijäämämassojen sijoitus Helsingin tiiviisti rakennetulle alueelle on ongelmallista. Malminkartanon täyttömäen laajentamisesta on olemassa suunnitelma, jota ei kuitenkaan kaupunkisuunnittelullista syistä voitane toteuttaa. Helsingin kannalta on erittäin tärkeää, että ylijäämämassoille varataan loppusijoitusalueita pääkaupunkiseudulle tai sen välittömään läheisyyteen. Näiden lisäksi tarvitaan alueita massojen käsittelyyn ja varastointiin. Massojen pitkät kuljetusmatkat lisäävät rakentamisen kustannuksia ja liikenteen sekä päästöjen määrää. Sipoon alueen yleiskaavoituksessa tulisi huomioida maamassojen loppusijoitus- ja käsittelyalueiden tarve myös koko pääkaupunkiseudun näkökulmasta.

Uudenmaan maakuntakaavoituksen tavoitteena on turvata kalliokiviaineksen pitkäjänteinen hyödyntämismahdollisuus keskitetyillä ottoalueilla erityisesti pääkaupunkiseudun läheisyydessä sekä suurimmille kulutusalueille johtavien hyvien liikenneyhteyksien varsilla. Valmisteilla olevassa Uudenmaan maakuntakaavan vaihekaavan luonnoksessa ottokohtia on vähän ajatellen lähivuosikymmenten rakentamisen todennäköistä laajuutta pääkaupunkiseudulla. Tästä syystä varausten selvittäminen tulisi perusteellisesti huomioida Sipoon yleiskaavatyössä.

#### **Vaikutusten arvioinnit**

Kaavaluonnoksen vaikutusten arviointi on kovin yleisellä tasolla, koska luonnosvaiheessa ei ole vielä pystytty riittävästi käsittelemään liikenteen, jätehuollon ja energiaratkaisujen vaikutuksia. Yleiskaavaehdotusta varten tulee vaikutusten arviointia tarkentaa niin, että myös taustatiedot ja lähtöoletukset kerrotaan.

Lisäksi tulisi arvioida yleiskaavan ilmastovaikutuksia ja käsitellä ilmastonmuutoksen hillintäkeinoja ja siihen sopeutumisen keinoja.

Rataosuus on mukana Ratavisio 2050:ssä ja siitä on tehty tarkempi selvitys 2005 (KeNi), jossa tarkasteltiin maankäytön ja raideliikenteen edellytyksiä. Selvityksessä on tutkittu yhteistyössä maakunnan liittojen, Keravan kaupungin ja Ratahallintokeskuksen kanssa seisakkeiden paikat ja niiden vaatimat järjestelyt sekä investoinnit. Myös liikennöinnin rahoituksesta on esitetty laskelma.

Katso vastine 3-3.

Katso yleinen vastine.

Sipoo kuuluu Itä-Uudenmaan jätehuoltoyhtiön toiminnan piiriin. Kunta, Porvoon kaupunki ja Itä-Uudenmaan jätehuoltoyhtiö teettivät Kilpilahden uuden tieyhteyden varaan tukeutuvalle alueelle selvityksen, jossa maankäyttöä tutkittiin ympäristötekniikan näkökulmasta.

Uudenmaan parhaillaan tekeillä olevassa vaihemaakuntakaavassa tarkastellaan Uudenmaan maakunnan osalta jätehuollon pitkän aikavälin aluetarpeet. Itä-Uudenmaan tekeillä olevassa kokonaismaakuntakaavassa tarkastellaan vastaavat aluetarpeet Itä-Uudenmaan maakunnan osalta.

Yleiskaavaluonnoksessa on huomioitu POSKI-projektin tulokset sekä Itä-Uudenmaan maakuntakaavaprosessi.

Vaikutusten arviointia on tarkennettu koko kaavaprosessin ajan. VTT on laatinut vaikutusten arvioinnin jo rakennemallivaiheessa ja jatkaa työtä kaavaehdotuksen arvioinnilla. Prosessin edetessä ja työn tarkentuessa myös vaikutusten arviointi on tarkentunut yleiskaavan yleispiirteisyyden huomioon ottaen.

Rakennusten lämmitystavat vaikuttavat merkittävästi kasvi- huonekaasupäästöihin. Edullisimpia ovat kaukolämpöä hyödyntävät tai uusiutuviin luonnonvaroihin perustuvat talokohtaiset lämmitysratkaisut. Yleiskaavaluonnoksen selostuksessa ei ole käsitelty Sipoon kaukolämpöverkoston nykytilaa eikä kehittämistä.

Vaikutusten arviointi valitun yleispiirteisyyden johdosta jättää arvailuille huomattavan suuren tilan. Yleiskaavan yhdyskuntataloudellisten ja -ekologisten vaikutusten kerrotaan olevan "suhteellisen edulliset johtuen asutuksen sijoitumisesta taajamiin ja kyliin sekä raideyhteyksistä". Absoluuttisesti vaikutukset eivät kuitenkaan ole kovin positiivisia, johtuen yleiskaavan esittämästä väljästä rakenteesta. Yleiskaavaluonnoksessa esitetty kylämäinen rakentaminen ei ole yhdyskuntarakenteellisesti kestävä ratkaisu, vaan lähinnä rakennetta hajauttavaa kehitystä tukevaa toimintaa.

Luonnoksen selostuksessa todetaan, että Sipoo on suuntautunut historiallisesti, kielellisesti ja kulttuurisesti merkittävässä määrin Porvoon suuntaan. Lounais-Sipoo on kuitenkin selvästi enemmän sidoksissa pääkaupunkiseutuun, osa seutua. Asukkaat käyvät sekä töissä että ostoksilla pääasiassa Helsingissä ja Vantaalla. Sipoon työpaikkaomavaraisuus on heikko. Itäkeskus on Sipoon kannalta merkittävä kauppakeskittymä. Vaikutusten arvioinnissa päädytäänkin johtopäätökseen, että Lounais-Sipoo on seudun yhdyskuntarakenteen kannalta erittäin edullinen alue ja nykyistä tehokkaamman rakentamisen toteuttaminen on perusteltua - toteamus, johon Helsingin kaupunki mieluusti yhtyy.

#### **Yleiskaavan toteuttaminen**

Helsingin kaupunginhallitus pitää epätodennäköisenä, että vajaan 19 000 asukkaan kunta voisi yksinään todella toteuttaa esitetyn kasvun. Kuntien lakisääteiset velvoitteet asukkaitaan kohtaan ovat nykyisin paljon laajemmat kuin aiemman aluerakentamisen vuosina. Lisäksi metron rakentaminen vaatisi kunnan kantokykyyn verrattuna kohtuuttomalta tuntuvan panostuksen.

Uudet 40 000 asukasta tarvitsevat esim. 60 k-m<sup>2</sup> asumisväljyydellä 2,4 milj. k-m<sup>2</sup>. Vuodessa pitäisi siis rakentaa 160 000 k-m<sup>2</sup> eli noin 1 000 keskikooltaan 160 k-m<sup>2</sup> suuruista asuntoa. Helsingin aluerakennusprojekteissa on rakennettu vuodessa 40 000 - 60 000 k-m<sup>2</sup>/alue, ja koko Helsingissä on pystytty rakentamaan keskimäärin 3 500 asuntoa vuodessa - tosin viime vuosina vähemmän.

Yleiskaavaluonnoksessa erääksi keskeiseksi suunnitteluperiaatteeksi on asetettu asemakaava-alueiden kustannusneutraali toteutus. Tavoitteena on se, ettei toteuttaminen edellytä nykyisten veronmaksajien osallistumista kustannuksiin. Tavoite pohjautuu oletukseen, että kunnan maanhankinnan ja -myynnin nettotulot ovat niin suuret, että ne riittävät kattamaan uusien alueiden verkostojen ja palvelujen rakentamisen mukaan lukien uudet raideyhteydet. Lisäksi selostuksessa todetaan, että menojen ja tulojen eriaikaisuus saattaa tuottaa kunnan taloudessa ongelmia.

Yleiskaavassa oletetaan, että kunta voi lunastaa kaavoitettavia alueita raakamaan hinnalla. Taannoiset esimerkit pääkaupunkiseudulta ovat kuitenkin osoittaneet, ettei tämä pyrkimys aina toteudu. Mikäli maan hinta osoittautuisi ole-

Yleiskaavassa on pyritty ohjaamaan hajarakentaminen kyläalueille. Kyläalueiden osuus Sipoossa on perinteisesti ollut iso. Kyläalueiden rajausta on tarkennettu yleiskaavaehdotuksessa.

Katso yleinen vastine, kohta Toteuttaminen.

Yleiskaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen kunta on lisännyt maanomistusta taajama- ja keskustatoiminnoille osoitetuilla alueilla. Kunta omistaa edellä mainituilla alueilla n. 410 ha maata. Kaupat ovat toteutuneet raaka-

usta  
pois  
nie  
tr

...ta korkeammaksi, olisi koko yleiskaavan toteuttamiskelpoisuus arvioitava uudelleen. Tällöin maanhankinnan onnistuminen on hyvin ratkaisevassa roolissa yleiskaavan toteutuksessa.

Kustannusneutraali toteutus saattaa tuottaa myös rakentamisen osalta laatuongelmia. On suuri vaara, että nyt vaalittavaksi tavoiteltu Sipoon parhaiden ominaispiirteiden säilyttäminen kohtaa suuria vaikeuksia, kun rakentamisessa ja kaikessa toteuttamisessa joudutaan aluerakentamistyyppiseen toteutukseen. Tällainen suunnittelu- ja tuotantotapa johtaa helposti suureen mittakaavaan kun aikaa ja vaivaa vaativa huolellinen toteutus saattaa alistua tuotannon tehokkuuden ja tuottavuuden ehdoille.

Helsingin resurssit mahdollistivat vuosikymmenten kasvun

Seudullisesta näkökulmasta tarkastellen täydennysrakentamisen lisäksi seudulla tulisi voida ottaa käyttöön useita uusia suuria uudisrakennusalueita sekä varmistaa näiden alueiden liittyminen raideliikenteen vaikutuspiiriin. Yleiskaavaluonnos on tämän tavoitteen mukainen.

Helsinki kasvoi vuosikymmenet niin, että asuntoja rakennettiin pääosin kaupungin maalle, joka oli hankittu kaupungin omistukseen hyvissä ajoissa etukäteen. Kaupunki hankki kaukonäköisesti alueita myös hallinnollisten rajojen ulkopuolelta. Käyttöön otetut alueet olivat käytännössä tyhjiä, ja infrastruktuurin ja palvelujen rakentaminen rahoitettiin kaupungin muiden osien asukkaiden verovaroin. Uusien alueiden asukkaiden kunnallisverot, maksut ja tonttien vuokrat kattavat vasta vuosikymmenten kuluttua alueiden rakentamisen kustannukset.

Suuri alueliitos vuonna 1946 mahdollisti pitkään Helsingin kehittämisen. Myös naapurikunnat Espoo ja Vantaa sekä pääradan varren kunnat ja Kirkkonummi ovat kehittäneet viime vuosikymmeninä alueitaan - toisin kuin Sipoo.

Seudun asuntotuotanto on ollut kuitenkin jo pitkään liian alhaisella 9 000 - 10 000 asunnon vuositasolla. Seudun asukkaista ja veronmaksajista puolet asuu Helsingissä, ja olisikin perusteltua, että puolet asuntotuotannosta tulisi Helsingin resursseilla toteutettavaksi. Jos tarvittava asuntotuotanto on esim. 13 000 - 15 000 asunnon tasolla, pitäisi Helsinkiin rakentaa 6 500 - 7 500 asuntoa vuodessa, se on nykyisillä näkymillä nykyisten rajojen sisälle mahdotonta.

Kun seudun kuntien yhdistäminen ei tällä hetkellä näytä mahdolliselta, on esitetty kunnallisen jaotuksen muuttaminen hyvinkin perusteltu. Tämä mahdollistaisi asuntotuotannon ja erityisesti pientalotuotannon lisäämisen raideliikenteen vaikutuspiirissä. Sipoon pinta-alaan verrattuna esitetty alueliitos on kuitenkin vähäinen. Sipooseen jää vielä erittäin runsaasti aluetta, jota voi kehittää esim. esitetyn yleiskaavaluonnoksen ja maapolitiikan suuntaviivojen mukaisesti.

#### **Maapolitiikka rahoituskeinona**

Sipoon johto on esittänyt, että yleiskaavaluonnoksen toteuttaminen rahoitettaisiin lunastamalla Helsingin Sipoossa omistamat maat raaka-maan hinnalla, kaavoittamalla maat ja myymällä tontit. Joitakin lunastuksia on jo pantu vireille.

Jotta menetelmä toimisi, tulisi kunnan kohdistaa lunastukset kaikkeen rakennettavaksi tulevaan maahan. Maaomis-

maan hinnalla.

Tämä on sopimuskyseminen, jota ei ratkaista yleiskaavassa.

Helsingin yleiskaavan asuntotuotantoon varatuille alueille pystytään asuttamaan n. 180 000 uutta asukasta. Edellä esitetyn 60 k-m<sup>2</sup> asumisväljyydellä tämä tarkoittaa n. 10,8 miljoonaa kerrosneliötä ja n. 72 000 asuntoa. Nykyisillä näkymillä tämä riittää jo nyt kymmenen vuoden tarpeisiin.

Katso yleinen vastine, kohta Lounais- ja Etelä-Sipoo.

Kunta on hyväksynyt maapolitiittisen ohjelman 2005. Katso aiemmin vastineessa sanottu.

tajien tasapuolisen kohtelun kannalta ei lunastusta voitane kohdistaa vain yhteen maanomistajaan. Jos kunta todella hankki kaiken rakennusmaan raakamaan hinnalla ja myy tontit käyväällä hinnalla, voitaneen pääosa kustannuksista laskennallisesti kattaa pitkällä tähtäimellä. Kustannukset toteutuvat kuitenkin varsin etupainotteisesti tuloihin verrattuna. Näin ollen voidaan joutua melko suuriin korko- ja rahoituskustannuksiin, jotka vähentävät tulosta.

Myöhemmin on toisena mahdollisuutena tuotu esille maankäyttösopimusten tekeminen Espoon Leppävaaran malliin. Tämä keino on kuitenkin kunnan kannalta vähemmän taloudellinen menettelytapa, eikä sillä pystyttäne kattamaan kaikkia kunnalle aiheutuvia kustannuksia. Maanomistajan kannalta keino on tietenkin yleensä edullisempi kuin lunastus. Tätäkin keinoa olisi pyrittävä soveltamaan kehitettävän alueen kaikkiin maanomistajiin. Lisäksi kunnalla on käytettävissä kehittämis-korvausmenettely niitä maanomistajia kohtaan, jotka eivät sopimukseen suostu.

#### **Suunnittelua on vielä jatkettava**

Monet seudullisesti tärkeät asiat jäävät yleiskaavaluonnoksessa vähäiselle huomiolle tai ratkaisua tai sijoituspaikkaa vaille, vaikka niiden merkitys on tiedossa. Tällaisia ovat esim. teknisen huollon suunnitelmat, vesihuolto, jätevesihuolto, jätehuolto, kaatopaikat, alueet ylijäämämassojen sijoittamiselle, maa-ainesten ottoalueet jne. yleiskaavassa suunniteltu mittava lisärakentaminen edellyttää myös perusteellista suunnittelua ja suuria investointeja mm. vesihuoltoon.

Malmin lentokenttää kokonaan tai osin korvaavat sijoitusvaihtoehdot tulisi esittää suunnitelmassa.

Metroon tukeutuvalle Lounais-Sipoon maankäytön kehittämisvyöhykkeelle tulee turvata riittävä alue suhteessa varsinaisen Sipoonkorven virkistysalueeseen.

Yleiskaavaluonnos poikkeaa monessa kohdin Itä-Uudenmaan maakuntakaavaluonnoksesta, mistä saattaa aiheutua ongelmia yleiskaavan suhteen ellei maakuntakaavaa ehditä tarkentaa vastaavasti. Tämä voi johtaa aikatauluviiveisiin.

Yleiskaavaluonnoksen tarkkuusaste ei vastaa yleiskaavoissa yleensä noudatettua. Vaikuttaa siltä, että suunnitelmaa joudutaan vielä melkoisesti tarkentamaan, mikäli sen on tarkoitus oikeusvaikutteisena ohjata jatkosuunnittelua. Myös yleiskaavan vaikutusten arviointi vaatii täydentämistä, mm. ilmastonmuutokseen varautumisen suhteen.

#### **Yhteenveto**

Sipoon yleiskaavaluonnos on kehittynyt olennaisesti verrattuna aiemmin esitettyihin suunnitelmiin. Tavoitteena on nyt 60 000 asukasta vuonna 2025, mikä on kunnianhimoisen ja kannatettava tavoite. On kuitenkin vakavasti epäiltävissä, etteivät Sipoon resurssit yksin riitä näin mittavan rakentamisen toteuttamiseen kohtuullisessa ajassa.

Länsi-Sipoon osalta yleiskaavaluonnoksen tulisi paremmin hyödyntää suunniteltua metrorataa ja -asemia. Talosaaren merkintä selvitysalueeksi ei ole perusteltua.

Helsingin kaupunginhallitus pitäisi tarkoituksenmukaisena ja taloudellisesti kestävämpänä ratkaisua, jossa Sipoo kes-

Katso yleinen vastine.

Katso edellinen.

Katso yleinen vastine.

Yksityisten maanomistajien kanssa on jo tehty asema-kaavojen käynnistämissopimuksia, jotka todennäköisesti johtavat maankäyttösopimuksiin yleiskaavan hyväksymisen yhteydessä.

Vesihuollon suunnitelman tekemisestä on tehty valtuustoaloite ja se tulee tehtäväksi valtuuston hyväksytyä yleiskaavan.

Yleiskaavan toteuttamista varten laaditaan ja hyväksytään erillinen toimeenpano-/projektisuunnitelma

LVM on esittänyt Malmia korvaavan kentän sijoituspaikaksi Porvoon Backasta.

Katso yleinen vastine, kohta Lounais-Sipoo.

Yleiskaavaluonnosta ja Itä-Uudenmaan maakuntakaavaehdotusta on laadittu samanaikaisesti. Itä-Uudenmaan maakuntakaava on saatettu ympäristöministeriöön vahvistettavaksi 12.11.2007. Sipoon kunta on valittanut kaavasta.

Yleiskaavan esitystapaa tarkennetaan ehdotusvaiheessa, samoin vaikutusten arviointia. Kaavan oikeusvaikutteisuus ei edellytä yksityiskohtaisuutta.

Katso yleinen vastine, kohta Lounais- ja Etelä-Sipoo.

Katso edellinen.



ittyyisi nykyisten ja uusien keskustensa kehittämiseen ja jättäisi Helsinkiin liitettäväksi esitetyn, suhteellisen pienen Lounais-Sipoon alueen Helsingin toteutusvastuulle. Maanomistajana Helsinki on tietenkin halukas osallistumaan myös Sipoon muiden osien kehittämiseen.

Kaiken kaikkiaan Sipoon yleiskaavaluonnos on nähtävä avauksena Sipoon kunnan kehittämiseksi osana pääkaupunkiseutua. Sipoon halu hakeutua aiempaa tiiviimpään yhteistyöhön, mahdollisesti uutena Uudenmaan liiton jäsenenä ja osallistuminen Helsingin seudun toimintaan on ollut myönteistä ja rakentavaa. Jatkossakin toivoisi Sipoon kunnan suunnittelun ja rakentamisen suuntautuvan tiivistyvästi pääkaupunkiseudun suuntaan, johon se toiminnallisesti ja maantieteellisesti kuuluu.

## 6 JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Järvenpään kaupunki esittää Sipoon kunnan pohjoisosan maankäytöstä seuraavaa.

Uudenmaan ympäristökeskus esittää, että Järvenpään kaupungin omistama Paippisten kylässä Rörstrandin vanha metsä -Natura 2000 alueeseen liittyvä Mosskärr niminen tila 6:52 (n. 26 ha) rauhoitettaisiin luonnonsuojelulain nojalla (22.2.2005/LUO 226). Tämä tila sijaitsee yleiskaavaluonnoksen MLY-alueella (Laajat yhtenäiset metsäalueet/ metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä. Tilan lounasraja myötäilee 110 kV:n sähkölinjaa ja luoteisraja Tp<sub>1</sub>-aluetta (Työpaikka,- teollisuus- ja varastoalue). Tilan merkitsemisestä luonnonsuojelualueeksi (SL) tulee neuvotella Uudenmaan ympäristökeskuksen kanssa. Melumääräystä tulisi täydentää siten, että rakennus- ja ympäristöluvissa edellytetään päivällä 45 dB:n ja yöllä 40 dB:n ohjearvojen soveltamista MLY-alueisiin rajautuvilla Tp-alueilla. Järvenpään kaupunki ja ympäristökeskus neuvottelevat parhailaan Rörstrandin metsään liittyvistä järjestelyistä.

KUUMA-kuntien tavoitteena on kehittää maankäytön ja liikenteen yhteistyötä ja selvittää raja-alueiden maankäyttökysymyksiä. Järvenpään, Tuusulan, Mäntsälän ja Sipoon yhdessä diplomityönä teettämä Haarajoen aseman vaikutusalueen maankäytön esiselvitys on valmistunut v. 2003 (Ulla Jaakonaho. Diplomityö/ TKK/ Arkkitehtiosasto/ 12.5.2003.). Raportti sisältää kuntarajat ylittävältä kohdealueelta nykytilainventointeja sekä maankäyttövolyymiltaan erilaajuisia kehitysskenaarioita, joita ei ole sidottu kuntien nykyisiin maankäytön suunnitelmiin tai aikatahtimiin. Osassa niistä on osoitettu varauksia asuntorakentamista varten Sipoon puolelle. Skenaariot voivat toimia käynnissä olevien yleiskaavatoiden tausta-aineistona ja samalla ylipitkän aikavälin vaihtoehtoisina kehityskuvina kuntien tulevia yleiskaavakerroksia varten. KUUMA-kuntaryhmän kaavoitajien yhteistyökokouksessa 2/2003 on vahvistettu johtopäätös, että kaikkien kuntien yleiskaavoituksessa pyritään säilyttämään avoimina mahdollisuudet Haarajokiraportissa esitettyjen skenaarioiden jonkintasoista toteuttamista varten. Sipoon yleiskaavassa asiaan ei kuitenkaan ole otettu kantaa.

KUUMA-kuntien kehitys- ja ympäristökuvaehdotuksessa 1.2.2007 (KUUMA-hallitus hyväksynyt 3.4.2007) Pohjois-Paippisten aluetta ei ole esitetty, mutta Visio 2030+ -kartalla, liite D, Sipoon kunnan reuna-alue sisältyy tiivisty-

Alue osoitetaan SL-merkinnällä. Valtioneuvoston päätös melutasojen ohjearvoista on merkitty yleisiin määräyksiin.

Diplomityö on ollut tausta-aineistona yleiskaavan rakennemalleja laadittaessa. Yksi tutkituista rakennemalleista (Pohjoinen ulottuvuus) perustui erityisesti Haarajoen aseman vaikutuspiiriin kehittämiseen. Rakennemallien vaikutusten arvioinnissa ja valtuustoseminaarissa 10.4.2006 saadun palautteen perusteella alue on jätetty pois ensin valtuuston 28.8.2006 hyväksymästä rakennemallista ja sittemmin myös yleiskaavaluonnoksesta.

Sipoon yleiskaavan tavoitevuosi on 2025. Rakennemallityössä tultiin siihen tulokseen, että Pohjois-Sipoon alueiden osoittaminen ei vielä tällä aikajänteellä ole kunnallistaloudellisesti kannattavaa.