

# Kaavoitusohjelma Planläggningsprogram

# 2019-2023



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 1.4.2019  
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 9.4.2019

## Kaavoitusohjelma 2019-2023

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

Kaavoitusohjelma toteuttaa osaltaan kunnan strategiaa. Kunnanvaltuuston 29.1.2018 hyväksymän Sipoon strategian 2018-2021 pohjalta kaavoituksen keskeisimpinä tavoitteina on kuluvalle valtuustokaudella luoda edellytykset noin 3 %:n vuosittaiselle väestökasvulle sekä henkilöjuna liikenteen käynnistymiselle Kerava-Nikkilä rataosuudella. Lisäksi riittävällä kaavavarannolla tulee mahdollistaa yritysten määrän ja työpaikkaomavaraisuuden kasvu.

Tulevan kaavoitusohjelmakauden painopistealueena on luoda maankäytölliset edellytykset Kerava-Nikkilä henkilöjuna liikenteen avaamiselle. Keskeistä tämän tavoitteen saavuttamiseksi on Nikkilän kehittäminen, lisäämällä monipuolista asuin- ja palvelutonttivarantoa tulevan juna-aseman vaikutusalueella. Myös Talmassa kaavoitetaan asumista tulevaan juna-asemaan tukeutuen. Söderkullassa tavoitteena on keskustan kehittämisen ohella mahdollistaa riittävä omakotitonttitarjonta. Yritysten määrän ja työpaikkaomavaraisuuden kasvu mahdollistetaan kaavoittamalla uusia yritystontteja liikenteellisesti edullisille paikoille Porvoon moottoritien varteen.

Kaavoitusohjelma sisältää ohjelmakauden yleis- ja asemakaavahankkeiden sekä muiden kaavoituksellisten suunnitteluhankkeiden lyhyet kuvaukset. Kaavoitushankkeiden ajoitus perustuu arvioon niiden yleisestä tarpeellisuudesta, keskinäisestä kiireellisyysjärjestyksestä sekä kaavoitukseen varatuista resursseista. Kohteiden hyväksymisaikataulu on tavoitteellinen, koska projektien aikatauluun vaikuttavat tekijät eivät ole tiedossa tässä vaiheessa.

Tänä vuonna kaavoitusohjelman laadinnassa on kiinnitetty erityistä huomiota hankkeiden priorisointiin ja aikataulutukseen suhteessa käytettävissä oleviin resursseihin ja asetettuihin tavoitteisiin. Tässä apuna on käytetty kunnassa kehitettyä yhdyskuntakehittämisen prosessia, ns. Kympin prosessia. Kympin-prosessin tarkoituksena on kehittää kuntaa suunnittelusta toteutukseen suunnitelmallisesti, kustannustehokkaasti ja käytössä olevat resurssit huomioiden. Tämä tarkoittaa, että kunnan kasvu tapahtuu hallitusti ja talouden osalta kestävästi.

Osana kaavoitusohjelman laadintaprosessia järjestettiin valtuustoseminaari (8.-9.2.2019), joka toimi kaavoitusohjelman laatimisen lähetekeskusteluna. Seminaarin pohjalta muodostuneen näkemyksen pohjalta laadittiin kaavoitusohjelmaehdotus, jota esiteltiin maankäyttöjaostolle ja kunnanhallitukselle 12.3.2019. Kunnanhallituksen ja maankäyttöjaoston evästyksen pohjalta laadittiin varsinainen kaavoitusohjelma kunnanhallituksen hyväksyttäväksi.

Jarkko Lyytinen  
Asemakaavapäällikkö



## Planlägningsprogram 2019–2023

Planlägningsprogrammet är ett handlingsprogram på medellång sikt för markanvändningen i Sibbo. I programmet dras linjerna upp för insatsområdena och de viktigaste uppgifterna för planeringen och planläggningen under de närmaste åren. Planlägningsprogrammet utarbetas för fem år framåt, men det uppdateras varje år. Av särskild anledning kan programmet uppdateras oftare genom beslut av kommunstyrelsen.

Planlägningsprogrammet bidrar till verkställandet av kommunens strategi. Enligt Sibbo kommuns strategi 2018–2021, som godkändes av kommunfullmäktige 29.1.2018, är de centralaste målen för planläggningen under den innevarande fullmäktigeperioden att skapa förutsättningar för en årlig befolkningstillväxt på cirka 3 procent och för att starta persontågtrafiken på bansträckan Kervo-Nickby. Dessutom bör vi genom en tillräcklig planreserv göra det möjligt att öka antalet företag och graden av självförsörjning i fråga om arbetstillfällen.

Under den kommande planlägningsperioden ligger fokus på att skapa förutsättningar för en markanvändning där persontågtrafiken mellan Kervo och Nickby kan inledas. Viktigt med tanke på uppnåendet av detta mål är att utveckla Nickby genom en utökad och mångsidig tomtreserv för såväl boende som service i den kommande tågstationens influensområde. Även i Tallmo planläggs boende som stöder sig på den framtida tågstationen. I Söderkulla är målet att utveckla centrum och säkerställa ett tillräckligt utbud av egnahemstomter. Planläggningen av företagstomter i trafikmässigt fördelaktiga områden längs Borgå motorväg bäddar för en ökning i antalet företag och självförsörjningsgraden i fråga om arbetstillfällen.

Planlägningsprogrammet innehåller korta beskrivningar av general- och detaljplaneprojekten och andra planeringsprojekt inom planläggningen som kommer att bli aktuella under programperioden. Tajmningen av planlägningsprojekten grundar sig på en bedömning av deras allmänna behövlighet, tidsmässiga prioritet sinsemellan och de resurser som reserverats för planläggningen. När det gäller tidtabellen för godkännandet av olika planer ska den betraktas som en målsatt tidtabell eftersom vi i det här skedet inte känner till alla faktorer som kommer att påverka tidtabellen för projekten.

I årets uppdatering av planlägningsprogrammet har särskild uppmärksamhet fästs vid prioriteringen av projekten och deras tidtabeller i förhållande till de tillgängliga

resurserna och de uppsatta målen. Här har vi haft hjälp av processen för samhällsutveckling som kommunen tagit fram, den s.k. Tians processen. Syftet med processen är att utveckla kommunen systematiskt från planering till genomförande, kostnadseffektivt och med beaktande av de tillgängliga resurserna. Det innebär att kommunen växer under kontrollerade former och på ett hållbart sätt med hänsyn till ekonomin.

Som en del av processen för att utarbeta planlägningsprogrammet ordnades ett fullmäktigeseminarium (8–9.2.2019), som fungerade som remissdiskussion. Utifrån den gemensamma synen som formades på seminariet utarbetades ett förslag till planlägningsprogram, som lades fram för markanvändningssektionen och kommunstyrelsen 12.3.2019. Efter återkopplingen från kommunstyrelsen och markanvändningssektionen utarbetades det egentliga planlägningsprogrammet för godkännande av kommunstyrelsen.

Jarkko Lyytinen  
Detaljplanechef



## Lähtökohtia

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

Sipoon kasvupotentiaali on Helsingin seudun suurimpia, mikä on näyttäytynyt viime vuosina seudun korkeimpina väestökasvuprosentteina. Tämän pohjalta Sipoo on strategiassaan (valtuusto 29.1.2018) määritellyt tavoitteekseen kasvaa vuosittain 600-800 asukkaalla (noin 3 %). Tavoitteena on, että kasvu lisää kunnan kaupallisia palveluita, kehittää julkista liikennettä ja Sipoon seudullista merkitystä.

Kaavoitusohjelma on keskeinen väline, jolla ohjataan tavoitteiden toteuttamista hallitusti ja suunnitelmallisesti. Tavoitellun kasvun saavuttaminen edellyttää koko tonttutuotantoprosessin kehittämistä ja sen yhteensovittamista palvelutuotannon kanssa siten, että kasvu on sekä laadukasta että hallittua kuntatalouden ja palvelutarpeiden näkökulmasta. Tähän haasteeseen vastaamiseksi kunnassa on kehitetty ns. Kympin prosessia, jolla on tarkoitus sovittaa saumattomasti yhteen maapoliittiset toimet, kaavoitus, yhdyskuntatekniikan ja palveluverkon rakentaminen ja palveluiden tuottaminen sekä ohjelmoida alueiden rakentaminen. Tavoitteena on kunnan kasvutavoitteisiin vastaaminen hallitusti ja kustannustehokkaasti.

Kympin prosessin käytäntöön vieminen on aloitettu laatimalla kaavoitusohjelma vuosille 2019-2023 siten, että se on toteuttamiskelpoinen suhteessa käytössä oleviin resursseihin. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, ettei vaativia asemakaavahankkeita voi yhtä kaavoittajaa kohden olla työn alla kuin korkeintaan kaksi. Pienitöisiä ja vaikutuksiltaan vähäisiä kaavoja voi työn alla olla useampia. Resurssien riittävyyden lisäksi tehtiin laskelmia ja analyyskejä siitä, kuinka laadittu hankepaletti vastaa asetettuihin tavoitteisiin. Tästä enemmän seuraavassa kappaleessa.

## Utgångspunkter

Planläggningen stöder hela kedjan för genomförandet av den fysiska miljön från markförvärv och planering till byggande. Genom programmeringen av planläggningen strävar man, förutom att säkerställa en tillräcklig tomtreserv, efter att tomterna ska fördelas på ett balanserat sätt mellan tätorterna och möjliggöra en mångsidig produktion av bostäder och arbetsplatser. Programmeringen av planläggningen är viktig även när det gäller att förutse och administrera investeringarna i samhällstekniken, liksom även att se till att serviceutbudet är tillgängligt och tillräckligt samt planera de investeringar som behövs för serviceproduktionen.

Tillväxtpotentialen i Sibbo hör till de största i Helsingforsregionen och på senare år har kommunen också hört till de områden där befolkningen ökat mest procentuellt sett. Därmed har Sibbo kommun i sin strategi (fullmäktige 29.1.2018) fastställt att antalet invånare ska öka med 600-800 per år (cirka 3 procent). Målet är att tillväxten ska öka den kommersiella servicen, förbättra kollektivtrafiken och stärka kommunens roll i regionen.

Planlägningsprogrammet är ett viktigt verktyg när det gäller att systematiskt och kontrollerat styra uppnåendet av målen. Förverkligandet av den eftersträvarade tillväxten förutsätter att hela processen för tomtproduktionen utvecklas och samordnas med serviceproduktionen så att tillväxten är både förstklassig och kontrollerad med hänsyn till kommunekonomin och behovet av service. För att kunna svara på denna utmaning har kommunen tagit fram den s.k. Tians processen som syftar till att foglöst samordna de markpolitiska åtgärderna, planläggningen, byggandet av samhällstekniken och servicenätet samt tillhandahållandet av service, och att tidsplanera byggandet av områdena. Målet är att kontrollerat och kostnadseffektivt svara på kommunens tillväxtmål.

Tians processen har börjat omsättas i praktiken i och med att planlägningsprogrammet för åren 2019-2023 har upprättats så att det är genomförbart med hänsyn till de tillgängliga resurserna. I praktiken innebär det att en planläggare kan hantera högst två krävande detaljplaneprojekt i taget. Flera planer som kräver mindre arbete och som har ringa konsekvenser kan vara under arbete samtidigt. Utöver allokeringen av resurserna gjordes kalkyler och analyser av hur den fastställda projektpaletten motsvarar de uppsatta målen. Mer om detta i nästa stycke.

## Tavoitteita

Kunnan keskeisimmät kehittämisen tavoitteet on linjattu **kunnan strategiassa**, joka päivitetään valtuustokausittain. Vuosille 2018-2021 laaditun strategian mukaisesti keskeisiä kaavoitusta ohjaavia konkreettisia tavoitteita ovat seuraavat:

- Sipoon kunta kasvaa vuosittain 600-800 asukkaalla (noin 3 prosenttia).
- Mahdollistamme kaavavarannolla 5 prosentin kasvun.
- Sipoon kunnalla on noin 2 vuoden kaavavaroitus eri asumismuodoille tällä valtuustokaudella.
- Henkilöjuna-liikennetarkoituksella Nikkilä-Kerava-Helsinki on tehty valtuustokauden aikana.
- Sipoon elinkeinoelämä vahvistuu ja yksityiset palvelut lisääntyvät: Sipoon yritysten määrä kasvaa vähintään sadalla; Sipoon työpaikkaomavaraisuus nousee 70 prosenttiin.
- Keskustojen osalta panostamme lähivuosina Nikkilän ja Söderkullan kasvuun sekä strategiakauden loppupuolella Nikkilän, Söderkullan ja Talman kasvuun.
- Kehitämme Söderkullan keskustaa ja vauhditamme Nikkilä-Talma-kasvu-  
vyöhykkeen kehitystä.
- Yleiskaava päivitetään strategiakauden aikana.
- Tavoittelemme monipuolista asuntotarjontaa ja strategiakaudella kaavoitamme sekä pientaloja että kerrostaloja.
- Luomme vetovoimaisia keskustoja ja kyliä, jossa kukin asuinalue muodostaa oman profiilinsa.
- Mahdollistamme yksityisen palvelutarjonnan kehittymisen ja varaudumme elinkeinoelämän tarpeisiin riittävällä kaavavarannolla.
- Lähiluonto, viheralueet ja puistopalvelut muodostavat asukkaita palvelevan kokonaisuuden Nikkilän, Söderkullan ja Talman sekä työpaikka-alueiden kehityksessä.

Noin kolmen prosentin vuosikasvu vuoteen 2030 asti tarkoittaa kunnan väestön kasvamista yli 9 000 asukkaalla nykyisestä. Vähintään 4000 uusista asukkaista pitäisi sijoittua Nikkilän tulevan juna-aseman vaikutusalueelle, jotta 10 000 asukasta edellyttävä henkilöjuna-liikenne Nikkilään olisi kannattavaa.

Tulevan kaavoitusohjelmakauden hankkeilla luodaan nykyisen kaavavarannon ohella edellytykset tähän kasvuun (ks. oheinen taulukko). Kaavavarannon näkökulmasta tavoiteltu kasvu edellyttää vähintään 30 000-40 000 k-m<sup>2</sup> uutta asuin-  
kaava-

## Mål

Kommunens viktigaste utvecklingsmål beskrivs i **kommunens strategi**. Strategin ses över varje fullmäktigeperiod. Strategin för åren 2018-2021 styr följande centrala och konkreta mål för planläggningen:

- Sibbo kommun växer med 600–800 invånare varje år (cirka 3 procent).
- Vi planerar en reserv som möjliggör en tillväxt på 5 procent.
- Denna fullmäktigeperiod har kommunen en cirka 2 års planreserv för olika boendeformer.
- Avgörandet om att inleda persontågtrafik Nickby-Kervo-Helsingfors har tagits under denna fullmäktigeperiod.
- Näringslivet i Sibbo stärks och den privata servicen ökar: antalet företag ökar med minst 100, självförsörjningsgraden i fråga om arbetstillfällen stiger till 70 procent.
- När det gäller centrum satsar vi under de närmaste åren på tillväxten i Nickby och Söderkulla, mot slutet av strategiperioden på tillväxten i Nickby, Söderkulla och Tallmo.
- Vi utvecklar centrum av Söderkulla och sätter fart på utvecklingen i tillväxtzonen Nickby–Tallmo.
- Generalplanen revideras under strategiperioden.
- Vi eftersträvar ett mångsidigt bostadsutbud, och under strategiperioden planlägger vi såväl småhus som höghus.
- Vi skapar attraktiva centrum och byar där varje bostadsområde formar sin egen profil.
- Vi gör det möjligt för det privata serviceutbudet att utvecklas och förbereder oss för näringslivets behov genom en tillräcklig planreserv.
- Närnaturen, grönområdena och parktjänsterna utgör en helhet för invånarna allteftersom Nickby, Söderkulla, Tallmo och arbetsplatsområdena utvecklas.

En årlig tillväxt på cirka 3 procent fram till år 2030 innebär att befolkningen ökar med över 9 000 invånare jämfört med dagsläget. Av de nya invånarna borde minst 4 000 bosätta sig i influensområdet kring den kommande tågstationen i Nickby för att persontågtrafiken, som förutsätter 10 000 invånare, ska vara lönsam.

Projekten i den kommande planläggningsprogramperioden skapar tillsammans med den nuvarande planreserven förutsättningar för denna tillväxt (se tabellen). Ur planreservens synvinkel förutsätter den eftersträfvade tillväxten ny bostadsplanreserv på minst 30 000-40 000 kvadratmeter våningsyta varje år. Den bostadsplan-

varantoa vuosittain. Kaavoitettavan asuinkaavavarannon tulee olla monipuolista ja vastata kysyntää. Tavoitteena olisi saavuttaa hiljalleen tila, jossa kunnalla on noin kahden vuoden asuinkaavavaro, jonka toteutumista ohjataan hallitusti kunnan investointisuunnitelman avulla.

Kaavojen tuottama väestökasvupotentiaali taajamittain. / Den potential för befolkningstillväxt som planerna ger i olika tätorter.

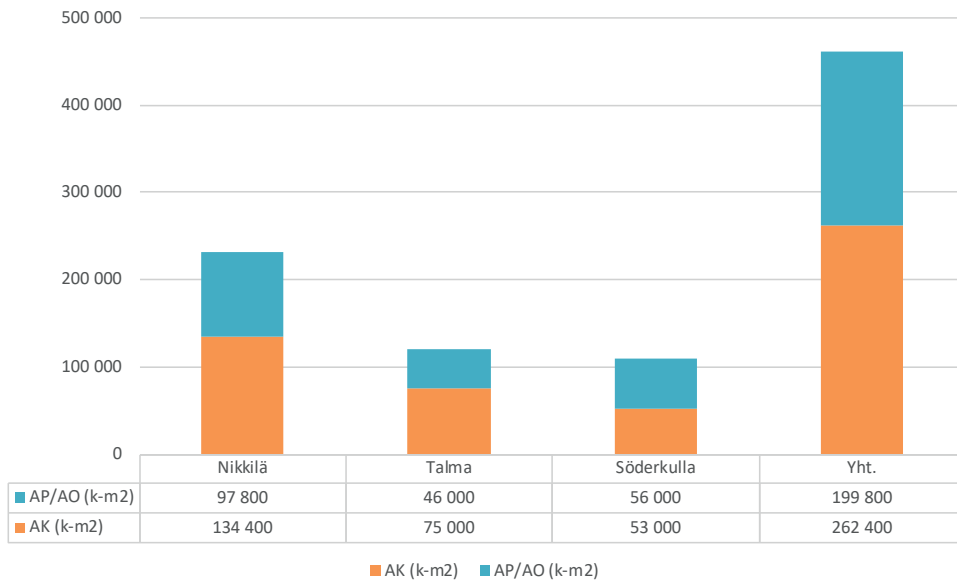
<b>Nikkilä / Nickby</b>	Uusien hankkeiden mahdollistama kasvu / Tillväxt som nya projekt möjliggör	4 600
	Nykyisen kaavavarannon mahdollistama kasvu / Tillväxt som den nuvarande reserven möjliggör	1 200
	<b>Yhteensä / Totalt</b>	<b>5 800</b>
<b>Talma / Tallmo</b>	Uusien hankkeiden mahdollistama kasvu / Tillväxt som nya projekt möjliggör	2 400
	Nykyisen kaavavarannon mahdollistama kasvu / Tillväxt som den nuvarande reserven möjliggör	-
	<b>Yhteensä / Totalt</b>	<b>2 400</b>
<b>Söderkulla</b>	Uusien hankkeiden mahdollistama kasvu / Tillväxt som nya projekt möjliggör	2 200
	Nykyisen kaavavarannon mahdollistama kasvu / Tillväxt som den nuvarande reserven möjliggör	2 400
	<b>Yhteensä / Totalt</b>	<b>4 600</b>
<b>Yhteensä / Totalt</b>		<b>12 800</b>

reserv som planläggs bör vara mångsidig och tillgodose efterfrågan. Målet är att småningom uppnå ett läge där kommunen har en bostadsplanreserv för ungefär två år framåt och vars genomförande styrs under kontrollerande former med hjälp av kommunens investeringsplan.

Självförsörjningen på arbetstillfällena och service i Sibbo har varit mindre än man skulle ha önskat. Detta beror åtminstone delvis på att Sibbo ligger granne med de stora städerna och centrumområdena. Kommunen har emellertid som mål att öka självförsörjningen i fråga om arbetstillfällena från dagens 60 procent till 70 procent och på samma gång öka serviceutbudet i kommunen. Den nuvarande planreserven för arbetsplatser är knappt 300 000 vy-m<sup>2</sup>. Genom de planprojekt som ingår i planlägningsprogrammet kan planreserven för arbetsplatser utökas med cirka 400 000 vy-m<sup>2</sup>.

Det regionala samarbetet kring utvecklingen av markanvändningen, boendet och trafiken har ökat ständigt under de senaste åren. Via det regionala samarbetet medverkar även Sibbo aktivt i utvecklandet av Helsingforsregionen. En av de mest betydande pågående regionsamarbetsformerna är samarbetet för markanvändning, boende och trafik i Helsingforsregionen (MBT). Kommunen har undertecknat ett avtal med de övriga kommunerna i Helsingforsregionen och staten om att öka tomtutbudet och bostadsproduktionen. I enlighet med det gällande avtalet har Sibbo som mål att under 2016-2019 genom planläggning och markpolitik skapa förutsättningar för en produktion på ca 400 bostäder per år. Uppnåendet av detta mål för bostadsproduktionen förutsätter i genomsnitt ca 57 500 m<sup>2</sup> detaljplanerad våningsyta för bostäder varje år. Enligt avtalet bör markanvändningen och bostadsproduktionen styras som en komplettering av samhällsstrukturen där man främjar hållbara färdvägar.

Avsikten är att det nya MBT-avtalet 2020-2023 mellan staten och kommunerna i Helsingforsregionen ska undertecknas hösten 2019. Som underlag för avtalet har man utarbetat en MBT 2019-plan med det centrala målet att styra tillväxten i regionen mot områden som är konkurrenskraftiga med hänsyn till kollektivtrafiken och den befintliga samhällsstrukturen. Enligt planen är Sibbos mål för bostadsproduktionen i genomsnitt 434 bostäder per år under perioden 2020-2023. Beroende på bostädernas medelstorlek förutsätter detta att en detaljplansreserv för boende omfattande cirka 32 000-39 000 vy-m<sup>2</sup> planläggs varje år.



Kaavoitusohjelman 2019-2023 sisältämien asemakaavahankkeiden tuottama asumisen kaavavaranto asuntotyypeittäin. / Planreserv för olika typer av bostäder som detaljplaneprojekten i planläggningsprogrammet 2019–2023 möjliggör.

Sipoon työpaikka- ja palveluomavaraisuus on muodostunut tavoiteltua pienemmäksi johtuen ainakin osittain Sipoon sijainnista suurten kaupunkien ja keskusta-alueiden naapurissa. Kunnan tavoitteena on kuitenkin kasvattaa työpaikkaomavaraisuutta nykyisestä noin 60 prosentista 70 prosenttiin ja samalla lisätä palvelutarjontaa alueella. Kunnan nykyinen työpaikkavaranto on vajaa 300 000 k-m<sup>2</sup>. Kaavoitusohjelman sisältämillä kaavahankkeilla saadaan työpaikkakaavavarantoa kasvatettua noin 400 000 k-m<sup>2</sup>:llä.

Viime vuosina seudullinen yhteistyö on jatkuvasti lisääntynyt maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämisen osalta. Sipookin on seudullisen yhteistyön kautta aktiivisesti kehittämässä Helsingin seutua. Yksi merkittävimmistä meneillään olevista seutuyhteistyön muodoista on Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) yhteistyö. Tähän liittyen kunta on allekirjoittanut muiden Helsingin seudun kuntien ja valtion välisen sopimuksen seudun tonttitarjonnan ja asuntuotannon lisäämiseksi. Voimassa olevan sopimuksen mukaisesti Sipoon tavoitteena on vuosina 2016-2019 luoda edellytykset kaavoituksen ja maapolitiikan keinoin

I enlighet med principerna i MBT-avtalet är målet att rikta merparten av kommunens framtida tillväxt till tätorter som detaljplaneras – nära goda kollektivtrafikförbindelser, särskilt invid Kervo-Nickby-banan. På det är sättet strävar man efter att minska miljökonsekvenserna av boendet med hänsyn till både energieffektiviteten och stävjandet av klimatförändringen. Även om man i framtiden strävar efter att styra största delen av tillväxten till tätorterna, är det också viktigt att bevara och utveckla byarnas livskraft.

Aktuella teman som ska beaktas vid planeringen av markanvändningen – som stävjandet av och beredskapen inför klimatförändringen, en naturlig behandling av dagvatten samt framtida sätt att färdas och parkeringsriktlinjer som tar fasta på utvecklingsmålen – märks förutom i målen om att förtäta och göra samhällsstrukturen mer sammanhängande även i måluppställningen för de enskilda planprojekten.

I och med att kommunstrategin siktar på kraftig tillväxt är det särskilt viktigt att beakta de ekonomiska aspekterna på de olika planeringsnivåerna och därmed är planekonomiska granskningar en viktig del av planprojekten.

I de kommande detaljplaneprojekten strävar man efter att samordna planeringen av planområdena och de allmänna områdena (gatu- och grönområdena) så att dessa går hand i hand med planläggningen. Denna praxis snabbar upp den övergripande planeringsprocessen och gör det lättare att svara på utmaningarna i tillväxtstrategin.

noin 400 asunnon vuosituotannolle. Tämän asuntotuotantotavoitteen saavuttaminen edellyttää keskimäärin noin 57 500 k-m<sup>2</sup>:ä asemakaavoitettua asuinkerrosalaa vuosittain. Sopimuksen mukaisesti maankäyttöä ja asuntotuotantoa tulee ohjata yhdyskuntarakennetta täydentäen ja kestävästi liikkumista edistäen.

Uusi valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen MAL-sopimus vuosille 2020-2023 on tavoitteena allekirjoittaa syksyllä 2019. Sopimuksen pohjaksi on laadittu MAL 2019-suunnitelma, jonka keskeisenä tavoitteena on ohjata seudun kasvua nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta kilpailukykyisille alueille. Suunnitelman mukaisesti Sipoon asuntotuotantotavoite on vuosina 2020-2023 keskimäärin 434 asuntoa/vuosi. Tämä edellyttää asuntojen keskikoosta riippuen noin 32 000-39 000 k-m<sup>2</sup>:n vuosittaista asumisen asemakaavavaranon kaavoittamista.

MAL-sopimuksen periaatteiden mukaisesti, tavoitteena on suunnata pääosa kunnan tulevasta kasvusta asemakaavoitettaville taajama-alueille hyvien joukkoliikennedyksien, erityisesti Kerava-Nikkilä radan, ääreen. Tällä tavoin pyritään vähentämään asumisen ympäristövaikutuksia energiantehokkuuden ja ilmastomuutoksen hillinnän näkökulmasta. Vaikka pääosa kunnan kasvusta pyritään tulevaisuudessa suuntaamaan taajamiin, nähdään myös kylien elinvoimaisuuden säilyttäminen ja kehittäminen tärkeänä.

Kaavoitusohjelmakaudella 2019-2023 keskeisiä asuintonttivarantoa lisääviä asemakaavoituskohteita ovat Nikkilässä Nikkilän kartanon keskus ja asemanseutu (NG 8), Nikkilän keskustakorttelit (N 45B) sekä Nikkilän kartanon pohjoisosa ja Paippistentien kiinteistöt (NG 9). Talmassa merkittävin asuinkaavavaranon tuova hanke on Talman keskustan eteläosan (TM 2) asemakaava, ja Söderkullassa Söderkullan kartanon asuinalueen (S 20), Massbyn Danielsbackan (M 3) sekä Söderkullan keskustan (S 17C) asemakaavat. Näistä erityisesti Nikkilän kartanon pohjoisosan (NG 9), Söderkullan kartanon asuinalueen (S 20) ja Massbyn Danielsbackan asuinalueen (M 3) asemakaavat vastaavat omakotitonttikysyntään ja tarjoavat osaltaan vaihtoehdon haja-asutusluonteiselle pientaloasumiselle.

Merkittävimpiä yritystonttivarantoa ja elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä parantavia asemakaavoja ovat seuraavalla kaavoitusohjelmakaudella Boxin työpaikka-alueen laajentava asemakaava (BOX 3), Söderkullan työpaikka-alueen asemakaava (K 9) sekä keskustoihin liike- ja toimistotiloja tuovat Nikkilän keskustakorttelin asemakaava (N 45B) ja Söderkullan keskustan asemakaavamuutos (S 17C).

Nickby gårds centrum och stationsnejd (NG 8), Nickby centrumkvarter (N 45B) samt Nickby gårds norra del och fastigheterna vid Paipsvägen (NG 9) är centrala detaljplaneringsprojekt i Nickby när det gäller att utöka tomtreserven för bostäder under programperioden 2019–2023. I Tallmo är det viktigaste projektet för bostadstomtreserven detaljplanen för Tallmo centrum, södra delen (TM 2), i Söderkulla är återigen detaljplanen för Söderkulla gård (S 20), detaljplanen för Massby Danielsbacka (M 3) och detaljplaneändringen för Söderkulla centrum (S 17C) de mest betydande. Av dessa tillgodoser särskilt detaljplanerna för Nickby gårds norra del (NG 9), Söderkulla gård (S 20) och Massby Danielsbacka (M 3) efterfrågan på tomter för egnahemshus och erbjuder alternativ till småhusboende av glesbygdskaraktär.

Under nästa programperiod förbättras företagstomtreserven och verksamhetsbetingelserna för näringslivet särskilt av detaljplanen som utvidgar Box arbetsplatsområde (BOX 3), detaljplanen för Söderkulla arbetsplatsområdet (K 9) samt detaljplanen för Nickby centrumkvarter (N 45B) och detaljplaneändringen för Söderkulla centrum (S 17C). De två sistnämnda möjliggör en ökning av affärs- och kontorslokaler i centrumen.



Ajankohtaiset maankäytön suunnittelussa huomioitavat teemat, kuten ilmastomuutoksen hillitseminen ja siihen varautuminen, hulevesien luonnonmukainen käsittely sekä tulevaisuuden liikkumisen tavat ja kehittämistavoitteet huomioivat pysäköintilinjat näkyvät yhdyskuntarakenteen eheyttämisen- ja tiivistämistavoitteiden ohella myös yksittäisten kaavahankkeiden tavoitteenasettelussa.

Voimakkaaseen kasvuun tähtäävän kuntastrategian myötä kuntatalousnäkökulmien huomioiminen on erityisen tärkeää suunnittelun eri tasoilla ja siten kaavataloustar-kastelut ovat keskeinen osa kaavahankkeita.

Tulevissa asemakaavoitushankkeissa on tavoitteena yhteensovittaa kaavan ja yleisten alueiden (katu- ja viheralueet) suunnittelu niin, että nämä kulkevat käsi kädessä kaavasunnittelun kanssa. Käytäntö nopeuttaa alueen kokonaissuunnitteluprosessia ja myös näin pystytään vastaamaan entistä paremmin kasvuun tähtäävän strategian haasteisiin.



Nikkilän entisen linja-autoaseman tontille suunnitellaan nykyistä taajamarakennetta täydentävää asuinrakentamista. Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik on laatinut alueelle asema-kaavoituksen pohjana toimivan viitesuunnitelman. Kuvassa näkymä sisäpihalta. / På f.d. busstationstomten i Nickby planeras bostadsbyggande som kompletterar den befintliga tätortsstrukturen. Arkitektbyrå Harris-Kjisik har utarbetat en referensplan som fungerar som underlag för detaljplanläggningen. Vyn från innergården på bilden



## Yleiskaavoitus

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

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

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

*Tulevalla kaavoitusohjelmakaudella tulee strategian linjausten mukaisesti ajankohtaiseksi myös koko kunnan yleiskaavan päivittäminen. Se, missä laajuudessa ja minkä sisältöisenä päivitystyö tehdään, tulee arvioitavaksi kuluvan vuoden aikana.*

*Koko kunnan yleiskaavan ohella yleiskaavoituksen resursseja hyödynnetään myös kasvatavoitetta palvelevien ja asemakaavoitusta taustoittavien taajamien kaavarunkojen ja viitesuunnitelmien laatimiseen.*

### Koko kunnan yleiskaavan päivitys

Koko kuntaa, saaristoa lukuun ottamatta, koskeva Sipoon yleiskaava 2025 on hyväksytty valtuustossa 15.12.2008. Yleiskaavassa 2025 on osoitettu Sipoon maankäytön kehittämisperiaatteet sekä alue- ja yhdyskuntarakenteen kannalta merkittävimmät maankäytölliset ja ympäristölliset kokonaisuudet ja niihin liittyvät verkostot. Yleiskaava konkretisoi maankäytön osalta Sipoon strategisia tavoitteita ja sitä tarkennetaan osayleiskaavoilla.

## Generalplanering

*Generalplaneringen syftar till att i stora drag styra samhällsstrukturen och markanvändningen och att samordna funktionerna i kommunen. I generalplanerna visas principerna för den eftersträlvade utvecklingen och anvisas områden som underlag för detaljplaneringen, den övriga planeringen och byggandet.*

*En generalplan kan utarbetas bara för en del av kommunen eller för en viss sektor/tema (delgeneralplan). Det finns också olika slag av generalplaner beroende på hurdan styrande verkan man vill ge planen. En generalplan kan vara uppgjord i stora drag eller som en detaljerad generalplan med områdesreserveringar.*

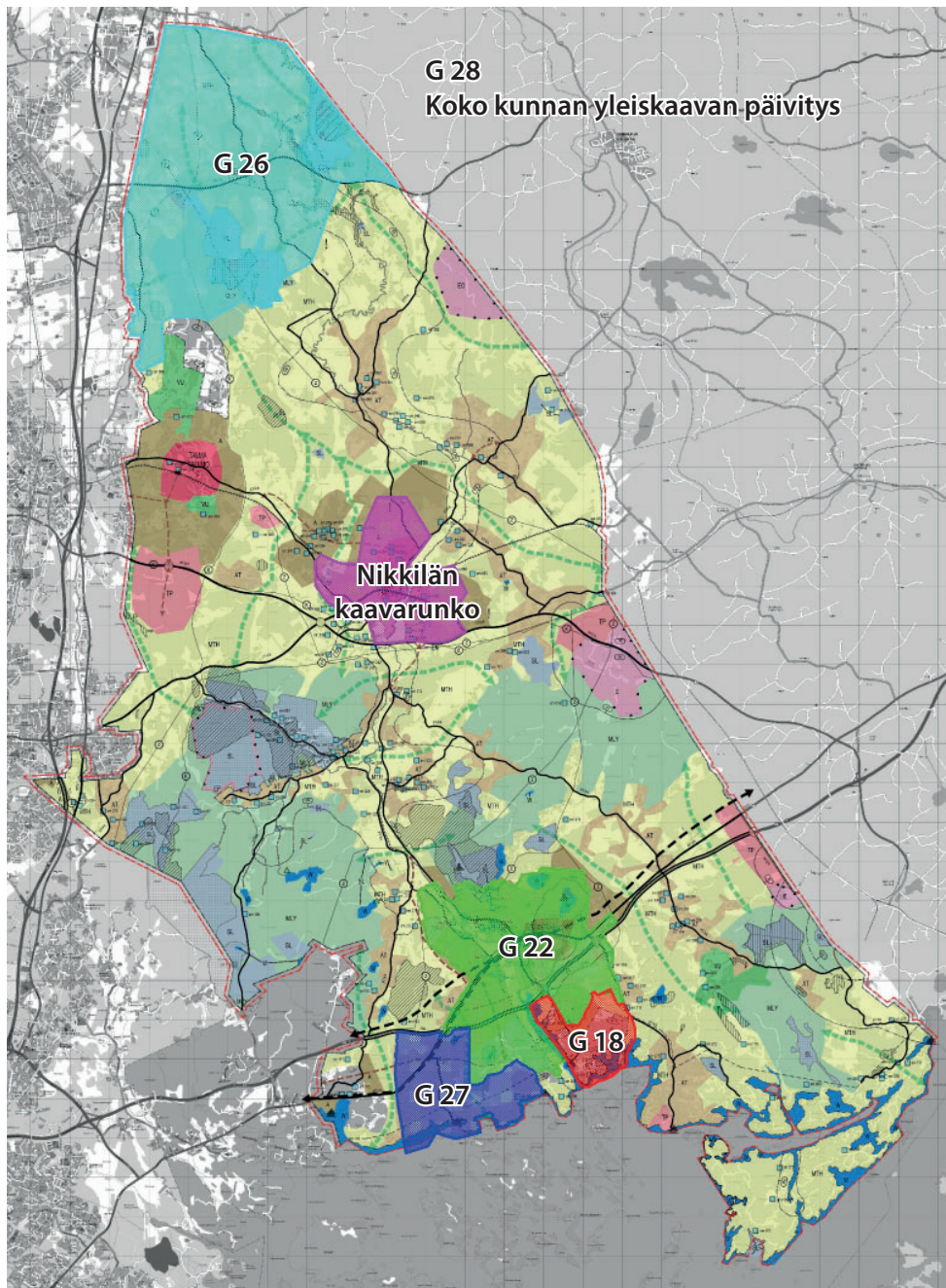
*På senare år har resurserna för generalplaneringen i Sibbo i huvudsak riktats till två typer av delgeneralplaner: strategiska delgeneralplaner som styr detaljplaneringen, och dimensionerande delgeneralplaner som stödjer utvecklingen av byarna och lovberedningen. Generalplan för Sibbo 2025 (godkänd av fullmäktige 15.12.2008) omfattar hela kommunen och har fungerat som underlag för delgeneralplanerna.*

*Under den kommande planlägningsprogramperioden blir det i enlighet med de strategiska riktlinjerna även aktuellt att se över denna kommunövergripande detaljplan. I år kommer man att besluta i hurdan omfattning och med hurdant innehåll revideringen ska göras.*

*Förutom den kommunövergripande generalplanen behövs generalplanläggningens resurser även för utarbetandet av planstommar och referensplaner för tätorterna. Sådana utgör underlag för detaljplaneringen och bidrar till kommunens tillväxtmål.*

### Uppdatering av generalplanen för hela kommunen

Generalplan för Sibbo 2025, som täcker hela kommunen förutom skärgården, godkändes av fullmäktige 15.12.2008. Generalplan för Sibbo 2025 visar utvecklingsprinciperna för markanvändningen i Sibbo samt de beträffande region- och samhällsstrukturen mest betydande markanvändnings- och miljömässiga helheterna och nätverken som ansluter sig till dessa. Generalplanen konkretiserar Sibbos strategiska mål för markanvändningen och den preciseras genom delgeneralplaner.



Sipoon yleiskaava 2025 nähdään osin vanhentuneeksi, joten se tullaan päivittämään tarvittavilta osin kaavoitusohjelmakaudella 2019-2023. Vuoden 2019 aikana määritellään missä laajuudessa ja minkä sisältöisenä päivitystyö tehdään sekä ohjelmoidaan työ tarkemmin. Osana koko kunnan yleiskaavan tarkistustyötä tehdään Myyras-Viirilän alueen maankäytön tarkastelu.

Generalplan för Sibbo 2025 är delvis föråldrad och kommer att revideras under programperioden 2019-2023. År 2019 kommer man att fastställa i vilken omfattning och med vilket innehåll uppdateringen ska göras samt strukturera och schemalägga revideringen. I samband med revideringen av hela kommunens generalplan granskas markanvändningen för området Myras-Viirilä.

Kaavoitusohjelman mukaiset yleiskaavahankkeet kartalla. Pohjakartta: Sipoon yleiskaava 2025. / Generalplaneprojekten i planlägningsprogrammet på kartan. Baskarta: Generalplan för Sibbo 2025.

## Osayleiskaavoitus

### G 18 Eriksnäs osayleiskaava

Eriksnäs osayleiskaava-alue sijoittuu eteläiseen Sipooseen, Söderkullan taajaman ja Porvoon moottoritien eteläpuolelle. Alueen kehittäminen on organisoitu Sipoon kunnan ja alueen suurimman maanomistajayhteisönsä kanssa. Osayleiskaavan laatiminen alueelle on osa tätä ns. aluekehityshanketta.

Aluetta kehitetään Sipoon kasvustrategian mukaisesti uutena merellisenä asuinalueena palveluineen ja työpaikkoineen. Alueesta tavoitellaan uutta kunnan osa-alueita, jonka rakentaminen tukeutuu julkiseen liikenteeseen ja joka tarjoaa merellisiä virkistysalueita ja julkisia rantoja.

Korjattu kaavaehdotus oli edellisen kerran nähtävillä 12.1.-4.3.2015. Kaavaehdotusratkaisua on edelleen tarpeen muokata osin muuttuneiden tavoitteiden pohjalta yhteensopivaksi Sibbesborgin osayleiskaavaratkaisun kanssa. Tästä johtuen korjattu kaavaehdotus on tarkoitus viedä uudelleen nähtäville syksyllä 2019. Osayleiskaava on tavoitteena viedä hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2020 alkupuoliskolla.

### G 22 Sibbesborgin osayleiskaava

Etelä-Sipooseen Söderkullan ympäristöön laaditaan asemakaavoitusta ohjaava osayleiskaava, joka mahdollistaa voimakkaan kaupunkirakenteen kasvun kestävässä yhdyskunnan periaatteita noudattaen. Kaavan tavoitevuosi on 2035. Osayleiskaavan laatimisen pohjana ovat Sibbesborgin kestävä yhdyskunnan suunnittelukilpailu ja sen lopputulokset sekä vuoden 2012 aikana laadittu Sibbesborgin kehityskuva ja siihen liittyvä kestävyyskriteeristö. Kaava-alueeseen ja aluekokonaisuuteen liittyy kiinteästi Eriksnäs osayleiskaava-alue ja suunnitelma.

Sibbesborgin osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä 12.1.-4.3.2015 välisenä aikana. Saadun palautteen pohjalta on tehty lisäselvityksiä koskien luontoa ja viheralueita, liikennettä sekä seudullisia vaikutuksia. Merkittävin osayleiskaavaratkaisuun vaikuttanut muutos oli itämetron jatkeen seudullisen ja maakunnallisen suunnittelun päätyminen Majvikiin, mistä johtuen kaavaratkaisua on tarpeen muuttaa niin, että alueen kehittäminen tukeutuu bussiliikenteen varaan. Osayleiskaavassa on kuitenkin ohjeellisella merkinnällä varauduttu raideliikenteeseen moottoritien liikennekäytävässä.

## Delgeneralplanering

### G 18 Delgeneralplan för Eriksnäs

Eriksnäs delgeneralplaneområde ligger i Södra Sibbo, söder om Söderkulla tätort och Borgå motorväg. Utvecklandet av området har organiserats mellan Sibbo kommun och den största sammanslutningen av markägare i området. Att utarbeta en delgeneralplan för detta område är en del av det så kallade regionutvecklingsprojektet.

Området utvecklas i enlighet med kommunens tillväxtstrategi till ett nytt havsnära bostadsområde med service och arbetsplatser. Man eftersträvar ett nytt delområde av kommunen som ska byggas upp med stöd av kollektivtrafiken. Det ska erbjuda rekreativområden nära havet och allmänna stränder,

Det korrigerade planförslaget var förra gången framlagt 12.1.-4.3.2015. Utifrån de delvis förändrade målen behöver lösningen i planförslaget bearbetas ytterligare för att bli samstämd med delgeneralplanen för Sibbesborg. Avsikten är därför att lägga fram det korrigerade planförslaget på nytt hösten 2019. Målet är att lägga fram delgeneralplanen för godkännande under första hälften av 2020.

### G 22 Delgeneralplan för Sibbesborg

För Söderkulla med omgivning i Södra Sibbo utarbetas en delgeneralplan som styr detaljplaneringen. Planen ska möjliggöra en kraftig tillväxt i stadsstrukturen med iakttagande av principerna om ett hållbart samhälle. År 2035 är måläret i planen. Delgeneralplanen grundar sig på planeringstävlingen om ett hållbart samhälle i Sibbesborg och utfallet av denna samt på utvecklingsbilden för Sibbesborg, som sammanställdes år 2012, och uppsättningen av hållbarhetskriterier som knyter an till utvecklingsbilden. Delgeneralplaneområdet i Eriksnäs och själva planen hör nära samman med planområdet och området som en helhet.

Utkastet till delgeneralplan för Sibbesborg var framlagt 12.1.-4.3.2015. Utifrån responsen på utkastet har ytterligare utredningar gjorts om naturen och grönområdena, trafiken och de regionala konsekvenserna. Den mest betydande ändringen som påverkat delgeneralplanlösningen var att planeringen av förlängningen av östmetron på regional nivå och landskapsnivå upphör i Majvik. Därför behövde planlösningen ändras så att utvecklingen av området stöder sig på busstrafiken. Delgeneralplanen har emellertid beredskap för spårtrafik längs trafikkorridoren för motorvägen i form av en riktgivande beteckning.

Tavoitteena on viedä osayleiskaavaehdotus luottamuselinkäsittelyyn (maankäyttö- jaosto ja kunnanhallitus) kesäkuussa 2019, jolloin päätetään kaavatyon etenemisen tavasta.

### **G 26 Pohjois-Paippisten osayleiskaava**

Pohjois-Paippisten kyläalueelle laadittavan osayleiskaavan tavoitteena on kehittää kyläaluetta ja ohjata alueen maankäyttöä siten, että uudisrakentaminen osoitetaan maiseman ja olevan infrastruktuurin kannalta soveltuviin paikkoihin täydentämään olemassa olevaa rakennetta ja tiivistämään rakentamista kylän keskustassa. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena.

Sipoon kunnanhallituksen linjauksen mukaisesti osayleiskaavan laatimisessa tutkitaan ja sovelletaan uutta menetelmää määrittellä rakennusoikeuden mitoitus. Rakennusoikeudet osoitetaan kiinteistökohtaisesti pohjautuen kaavatyössä laadittavaan mitoitusaulukkoon/periaatteisiin, joka perustuu työssä määriteltäviin rakennettavuusvyöhykkeisiin. Vyöhykkeiden määrittämisessä käytetään kriteereinä mm. luonto- ja kulttuuriarvoja sekä koulun, päiväkodin, vesijohdon ja viemäriverkon läheisyyttä, tieverkon kapasiteettia ja joukkoliikenteen saavutettavuutta.

Osayleiskaavaehdotus oli nähtävillä 25.2.-26.3.2019. Tavoitteena on saada osayleiskaava valtuuston hyväksyttäväksi vuoden 2019 aikana.

### **G 27 Gumbostrand-Västerskogin osayleiskaava**

Gumbostrand-Västerskogin alueen osayleiskaavatyö käynnistettiin 21.6.2018. Kaavan mitoituksessa on tarkoitus tutkia mahdollisuutta hyödyntää Pohjois-Paippisten osayleiskaavatyössä kehitettävää mitoitusmenetelmää. Alue on osittain rakentunut varsin tiiviiksi, taajamamaiseksi alueeksi.

Tarkoituksena on vuoden 2019 aikana laatia alueelle osayleiskaavatyön pohjana toimivat kehityskuvat, joissa hahmotellaan alueen maankäytön kehittämisen mahdollisuuksia. Tältä pohjalta pyritään laatimaan kaavaluonnos syksyllä 2019.

Målet är att lägga fram förslaget till delgeneralplan för behandling i förtroendeorganen (markanvändningssektionen och kommunstyrelsen) i juni 2019, varvid man beslutar om på vilket sätt planarbetet ska fortsätta.

### **G 26 Delgeneralplan för Norra Paipis**

Målet för delgeneralplanen är att utveckla byområdet och styra markanvändningen i Norra Paipis så att nybyggande anvisas på platser som är lämpliga med hänsyn till landskapet och den befintliga infrastrukturen, kompletterar den befintliga strukturen och förtätar byggandet i bycentrumet. Delgeneralplanen utarbetas som en plan med rättsverkningar.

I enlighet med Sibbo kommunstyrelses riktlinjer granskas och tillämpas en ny metod för att fastställa dimensioneringen av byggrätten. Byggrätterna anvisas fastighetsvis enligt en dimensioneringstabell/dimensioneringsprinciper som fastställs inom ramen för planarbetet med utgångspunkt i byggbarhetszoner. Kriterier som används för att bestämma zonerna är bl.a. natur- och kulturvärden, närheten till skola, daghem, vattenledning och avloppsnät, vägnätets kapacitet och tillgången till kollektivtrafik.

Förslaget till delgeneralplan var framlagt 25.2-26.3.2019. Målet är att lämna in delgeneralplan till fullmäktige för godkännande år 2019.

### **G 27 Delgeneralplan för Gumbostrand-Västerskog**

Arbetet med att utarbeta en delgeneralplan för Gumbostrand-Västerskog startades 21.6.2018. Avsikten är att i planens dimensionering granska möjligheten att utnyttja dimensioneringsprincipen som utvecklas i arbetet med delgeneralplanen för Norra Paipis. Området har delvis bebyggts mycket tätt som ett tätortsmässigt område.

Avsikten är att under år 2019 för området utarbeta utvecklingsbilder som ska fungera som grund för delgeneralplanarbetet och i vilka möjligheterna för utvecklandet av områdets markanvändning skissas. Utifrån detta eftersträvas att utarbeta ett planutkast hösten 2019.

## Muut yleiskaavatasoiset suunnitelmat

### Nikkilän kaavarunko

Nikkilän kaavarunko pohjautuu maankäyttöjaoston 11.5.2016 hyväksymään Nikkilän kehityskuvaan. Kehityskuvassa on määritelty Nikkilän tulevan kasvun potentiaalit, kehityspolku vaiheistuksineen sekä eri toimintojen pääasiallinen sijoittuminen. Tärkeänä lähtökohtana on henkilöjunaliikenteen käynnistyminen Kerava-Nikkilä rataosuudella. Kaavarunko konkretisoi kehityskuvan tavoitteita ja siinä osoitetaan Nikkilän kehittämisen suuntaviivat alueen asemakaavoituksen pohjaksi.

Nikkilän kehityskuvaan nähden kaavarunkoalueen rajausta on laajennettu siten, että se käsittää laajasti Nikkilän tulevaisuuden kasvusuunnat. Kaavarunkotyön pohjana toimii osaltaan vuonna 2018 laadittu Nikkilän henkilöjunaliikenteen aseman sijaintiselvitys (Destia 21.12.2018).

Kaavarungolla ei ole samanlaisia oikeudellisia vaikutuksia kuin osayleiskaavalla.

#### Kaavarungot

Kaavarunkotarkastelut ovat asemakaavoja yleispiirteisempiä, epävirallisuonteisia maankäyttösuunnitelmia. Niiden tarkoitus on erilaisten keittämistavoitteiden yhteensovittaminen sekä suuntaviivojen osoittaminen alueen asemakaavoitukselle.

#### Planstommar

Planstommar är markanvändningsplaner som är mer översiktliga jämfört med detaljplaner. De är inofficiella till sin karaktär. De syftar till att samordna olika utvecklingsmål och anvisa riktlinjer för detaljplaneringen i området.



Yleiskaavatasoisten kaavojen tavoitteellinen eteneminen. / Målsatt tidtabell för planer på generalplanenivå.

Kaavatunnus Planbeteckning	Kaavan nimi Planens namn	Aloitussvuosi Start	2019	2020	2021	2022	2023	Hyväksymisvuosi Godkännande
G 18	Eriksnäsins osayleiskaava Delgeneralplan för Eriksnäs	2010	■	■				2020
G 22	Sibbesborgins osayleiskaava Delgeneralplan för Sibbesborg	2012	■	■				2020
G 26	Pohjois-Paippisten osayleiskaava Delgeneralplan för Norra-Paippis	2016	■					2019
G 27	Gumbostrand-Västerskogins osayleiskaava Delgeneralplan för Gumbostrand-Västerskog	2018	■	■	■	■		2022
	Nikkilän kaavarunko Planstomme för Nickby	2018	■					2019
G 28	Koko kunnan yleiskaavan päivitys Uppdatering av generalplanen för hela kommunen	2020		■	■	■	■	2024

## Övriga planer på generalplanenivå

### Planstomme för Nickby

Planstommen för Nickby grundar sig på utvecklingsbilden för Nickby som markanvändningssektionen godkände 11.5.2016. I utvecklingsbilden fastställdes den framtida tillväxtpotentialen, utvecklingsstigen och olika etapper längs den samt var olika funktioner i huvudsak ska placeras. En viktig utgångspunkt är att persontågtrafiken inleds på banavsnittet Kervo-Nickby. Planstommen konkretiserar målen i utvecklingsbilden och visar i vilka riktningar Nickby ska utvecklas som underlag för detaljplaneringen.

Jämfört med utvecklingsbilden för Nickby har området i planstommen utvidgats så att det omfattar vida områden åt de håll Nickby kommer att växa i framtiden. En utredning om var stationen för persontågtrafiken ska placeras (Destia 21.12.2018) ingick i bakgrundsmaterialet för arbetet med planstommen.

Planstommen har inte samma rättsliga verkningar som en delgeneralplan.



## Asemakaavoitus

*Asemakaava laaditaan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten. Asemakaavassa määrätään mihin tarkoituksiin aluetta voi käyttää ja kuinka paljon saa rakentaa.*

*Sipoossa asemakaavoituksen keskeisenä tavoitteena on kaavoitusohjelmakaudella 2019-2023 luoda edellytykset henkilöjunaliikenteen käynnistymiselle Kerava-Nikkilä rataosuudella kaavoittamalla riittävästi monipuolista asuinkaavavarantoa tulevien asemien läheisyyteen. Lisäksi tavoitteena on kehittää taajamakeskuksia sekä lisätä omakoti- ja yritystonttien tarjontaa.*

### Nikkilä

#### **N 45B Nikkilän keskustakorttelit, Kuntala ja koulukeskus**

Kaavam muutoksen tarkoituksena on tutkia Nikkilän taajaman keskeisten alueiden uudistamistarpeita ja täydennysrakentamismahdollisuuksia mm. asumis-, liike- ja palvelukäyttöön sekä päivittää asemakaavarakaisu paremmin nykyisiä tarpeita vastaavaksi. Kaava-hankkeen laajuus ja vaiheistus täsmentyy projektin edetessä. Mm. kunnan toimintojen (Kuntala) muutto syksyllä 2019 Livalin alueelle avaa uusia mahdollisuuksia alueen kehittämiseksi. Tavoitteena on monipuolistaa alueen maankäyttöä sekä tarvittaessa päivittää liikenneverkon ratkaisut.

Kaavatyö on tavoitteena käynnistää vuoden 2019 lopulla.

#### **N 48 Laaksosuontien itäpuoli**

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

Kaavatyötä koskee Laaksosuontien itäreunaan rajoittuvien kiinteistöomistajien vuonna 2011 jättämä kaavoitusaloite. Alueen asemakaavoitus edellyttää joko kunnan maanhankinnan onnistumista alueella tai kaavoituksen käynnistämissopimusten tekemistä yksityisten maanomistajien kanssa.

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö vuoden 2020 lopulla.

## Detaljplanering

*Detaljplaner utarbetats för det detaljerade anordnandet av områdesanvändningen samt för byggandet och utvecklandet av områdena. I detaljplaner fastställs vilka ändamål områden kan användas för och hur mycket som får byggas.*

*Under programperioden 2019–2023 är ett centralt mål för detaljplanläggningen i Sibbo att skapa förutsättningar för persontågtrafiken på banavsnittet Kervo-Nickby genom att planlägga en tillräcklig och mångsidig bostadsplanreserv i närheten av de kommande stationerna. Dessutom är ett mål att utveckla tätortscentrumen och öka utbudet av egnahems- och företagstomter.*

### Nickby

#### **N 45B Nickby centrumkvarter, Sockengården och skolcentrum**

Syftet med planändringen är att undersöka behoven att förnya och möjligheter-na att kompletteringsbygga områdena i kärnan av Nickby tätort, bl.a. för bostads, affärs- och servicelokaler samt uppdatera detaljplanlösningen så, att den bättre motsvarar nutida behov. Planprojektets omfattning och periodisering preciseras under arbetets gång. Bl.a. flyttningen av den kommunala förvaltningen (Sockengården) till Livals område hösten 2019 öppnar nya möjligheter för en utveckling av området. Målet är att diversifiera markanvändningen i området och vid behov uppdatera lösningarna för trafknätet.

Avsikten är att starta planarbetet i slutet av år 2019.

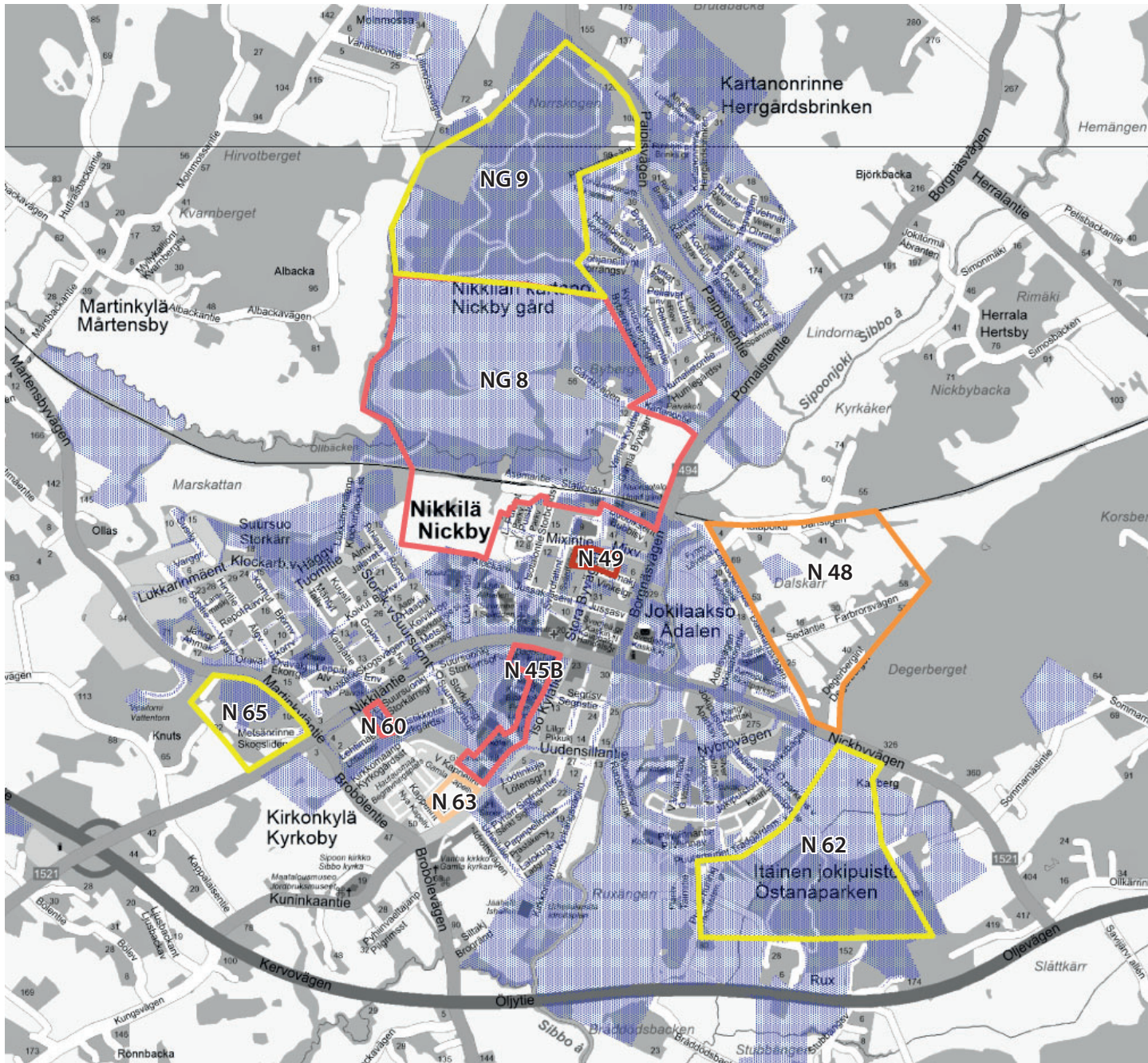
#### **N 48 Dalkärrsvägens östra sida**

Syftet med detaljplanarbetet är att utvidga tätortsstrukturen i Nickby österut och på det sättet skapa beredskap för tillväxt i Nickbyområdet. I planarbetet kommer man även att undersöka möjligheterna att komplettera och utvidga tätortsstrukturen med kvarter för fristående småhus.

Planarbetet gäller det initiativ som inlämnades 2011 av ägare till fastigheter som gränsar till östra kanten av Dalkärrsvägen. Detaljplaneringen av området förutsätter antingen att kommunen förvärvar mark i avtalet eller att kommunen och de privata markägarna ingår ett avtal om att starta planläggning.

Målet är att starta planarbetet i slutet av år 2020.





**Nikkilän asemakaavoituskohteet**  
 kaavoitusohjelmakaudella 2019-2023. /  
**Detaljplaneprojekt i Nickby** under program-  
 perioden 2019-2023.

Asemakaavojen tavoitteellinen hyväksymisvuosi. /  
 Målsatt år för godkännandet av detaljplanerna.



**Huom!** Asemakaavoituskohteiden rajaukset ovat suunta-antavia ja rajaukset tullaan määrittelemään tarkemmin kaavatyön yhteydessä. /  
**Obs!** Gränserna för detaljplaneområdena är riktgivande och kommer att preciseras i samband med planlägningsarbetet.

Kunnan omistamat maat esitetty kartalla sinisellä. /  
 Kommunens markägo utmärk med blått på kartan.

### **N 49 Kortteli 1015 (ent. linja-autoasema), 1008 ja 1006 asemakaavamuutos**

Kaavatyön tarkoituksena on tutkia mahdollisuuksia sijoittaa entisen linja-autoaseman alueelle (K 1015) kerrostalopainotteista asuntorakentamista ja 1-kerrokseen liiketilaa. Samalla on tarkoitus päivittää korttelien 1006 ja 1008 asemakaavaratkaisuihin nykyisiä tarpeita paremmin vastaavaksi ja toteuttamiskelpoisemmaksi. Tavoitteena on Iso Kylätien vanhan mittakaavan ja rakenteen säilyttäminen ja kunnioittaminen.

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö vuoden 2019 alkupuoliskolla.

### **N 60 Oikopolun asemakaavamuutos**

Kaavatyön tarkoituksena on tutkia mahdollisuuksia muuttaa nykyinen, toteuttamaton kaavan mukainen puistoalue, asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kaavamuutos työ tukee osaltaan Nikkilän keskustan täydennysrakentamista.

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö vuoden 2021 alussa.

### **N 62 Äkernäs ja Jokipuisto**

Kaavatyön tarkoituksena on tutkia mahdollisuuksia laajentaa Nikkilän taajamarakennetta Itäisen jokipuiston alueen itä- ja kaakkoispuolella sijaitsevalle, kunnan omistamalle alueelle, ja varautua näin Nikkilän alueen kasvuun pidemmällä aikavälillä. Samalla on tarkoitus tutkia Itäisen Jokipuiston alueen kehittämisen ja täydennysrakentamisen mahdollisuuksia Nikkilän vanhalle sairaala-alueelle laaditun konseptisuunnitelma (Livady Oy, 24.8.2015) pohjalta.

Tarkemmat suuntaviivat alueen kehittämisen ja asemakaavoituksen tueksi saadaan Nikkilän kaavarunkotyöstä. Asemakaavatyö on tavoitteena käynnistää vuonna 2022.

### **N 63 Seurakunnan hautausmaan laajennus**

Kaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa seurakunnan hautausmaan laajennus tulevia tilatarpeita varten.

Kaavatyötä koskien tullaan laatimaan kunnan ja maanomistajan välinen kaavoituksen käynnistymissopimus. Kaavatyö on tarkoitus käynnistää vuoden 2023 alussa.

### **N 49 Detaljplaneändring för kvarter 1015 (f.d. busstationen), 1008 och 1006**

Syftet med planarbetet är att undersöka möjligheterna att placera höghusdominerat bostadsbyggande och affärslokaler på bottenplan i f.d. busstationsområdet (K 1015). Parallellt med det är syftet att uppdatera detaljplanlösningen för kvarteren 1006 och 1008 så att den motsvarar dagens behov bättre och är lättare att genomföra. Syftet är att bevara och respektera Stora Byvägens tidigare skala och struktur.

Målet är att starta planarbetet i början av 2019.

### **N 60 Detaljplaneändring för Genstigen**

Syftet med planarbetet är att undersöka möjligheterna att ändra det obebyggda området som för närvarande är ett parkområde enligt den gällande planen till ett kvartersområde för bostadshus i flera våningar. Planändringsarbete bidrar till att stöda kompletteringsbyggandet i Nickby centrum.

Målet är att starta planarbetet i början av 2021.

### **N 62 Äkernäs och Östanåparken**

Syftet med planarbetet är att undersöka möjligheterna att utvidga tätortsstrukturen i Nickby till det område som kommunen äger på den östra och sydöstra sidan av Östanåparken och därigenom skapa beredskap för tillväxten i Nickby på lång sikt. På samma gång är ett mål att undersöka möjligheterna att utveckla och komplettera området vid Östanåparken utifrån en konceptplan som utarbetats för gamla sjukhusområdet (Livady Oy, 24.8.2015).

Arbetet med planstommen för Nickby ger mer exakta riktlinjer för utvecklingen och detaljplaneringen av området. Målet är att starta detaljplanarbetet år 2022.

### **N 63 Utvidgning av församlingens begravningsplats**

Syftet med planarbetet är att skapa möjligheter för en utvidgning av församlingens begravningsplats med tanke på kommande behov av utrymme.

För planarbetet kommer kommunen och markägaren att ingå ett avtal om att starta planläggningen. Målet är att starta planarbetet i början av 2023.

## **N 65 Metsärinne (Martinkyläntien varsi)**

Kaavatyön tavoitteena on tutkia mahdollisuuksia sijoittaa, pääosin kunnan omistamalle alueelle, omakotitalovaltaista rakentamista ja varautua näin Nikkilän taajaman kasvuun pidemmällä aikavälillä.

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö vuoden 2023 alussa.

## **NG 8 Nikkilän Kartanon keskus ja asemanseutu**

Nikkilän Kartanon keskus ja asemanseutu on Sipoon keskeisimpiä lähivuosien kehittämishankkeita. Kaavatyöllä luodaan edellytykset Nikkilän taajamakeskuksen laajentumiselle olemassa olevan radan pohjoispuolelle ja samalla henkilöjunaliikenteen avaamiselle Kerava-Nikkilä rataosuudella.

Alueelle on suunnitteilla vahvasti Nikkilän tulevaan juna-asemaan tukeutuva, monimuotoinen asumisen ja palveluiden alue, noin 2000 asukkaalle. Samalla on tarkoitus antaa asemakaavalliset edellytykset Nikkilän aseman toteuttamiselle ja asemanseudun tulevalle kehittämiselle.

Nikkilän Kartanon alueen asemakaavoitusta ohjaamaan on laadittu Nikkilän Kartanon kaavarunko ja ideasuunnitelma (Anttila & Rusanen ja Ramboll 17.6.2009) sekä sitä koskeva tarkistustyö (Anttila & Rusanen ja Ramboll 11.2.2015). Nikkilän aseman ja siihen liittyvien matkapalveluiden sijainnin ja tilankäytön edellytyksiä selvitetty vuoden 2018 aikana (Nikkilän henkilöjunaliikenteen aseman sijaintiselvitys. Destia, 2018).

Kaavatyö on tarkoitus kuuluttaa vireille kevään 2019 aikana.

## **NG 9 Nikkilän Kartanon pohjoisosa ja Paippistentien kiinteistöt**

Kaavatyön tarkoituksena luoda edellytykset Nikkilän kartanon pohjoisosan pientalovaltaiselle rakentumiselle. Asemakaavatyön yleiset kehittämisen suuntaviivat pohjautuvat Nikkilän kartanon kaavarunkotyöhön (Anttila & Rusanen ja Ramboll 11.2.2015). Osana kaavatyötä tullaan tutkimaan myös Paippistentien varren omakotiasutuksen täydennysrakentamismahdollisuuksia (alueen maanomistajat jättäneet kuntaan 5.3.2012 asiaa koskevan kaavoitusaloitteen).

Kaavatyö on tavoitteena käynnistää Nikkilän kartanonkeskuksen ja asemanseudun kaavatyön hyväksymisen jälkeen, arviolta vuoden 2022 alussa.

## **N 65 Skogsbacken (området längs Mårtensbyvgen)**

Syftet med planarbetet är att undersöka möjligheterna att placera egnahemsdominerat byggande på ett område som i huvudsak ägs av kommunen och därmed skapa beredskap för tillväxt i Nickby tätort på lång sikt.

Målet är att starta planarbetet i början av 2023.

## **NG 8 Nickby gårds centrum och stationsnejd**

Nickby gårds centrum och stationsnejd är ett av de viktigaste utvecklingsprojekten i Sibbo under de närmaste åren. Planarbetet skapar förutsättningar för att utvidga tätortscentrumet till norra sidan av den befintliga banan och på samma gång för att öppna persontågtrafiken mellan Kervo och Nickby.

Ett mångsidigt område för boende och service planeras för 2 000 invånare kring den kommande tågstationen i Nickby. På samma gång ska detaljplanen göra det möjligt att genomföra själva stationen och utveckla området kring den.

En planstomme och en idéplan för Nickby gård har utarbetats för att styra detaljplaneringen (Anttila & Rusanen och Ramboll 17.6.2009). Idéplanen har reviderats (Anttila & Rusanen och Ramboll 11.2.2015). År 2018 gjordes en utredning om Nickby station och resetjänsternas läge och om förutsättningarna för lokaldisponeringen (Nikkilän henkilöjunaliikenteen aseman sijaintiselvitys. Destia, 2018).

Avsikten är att kungöra planen anhängig våren 2019.

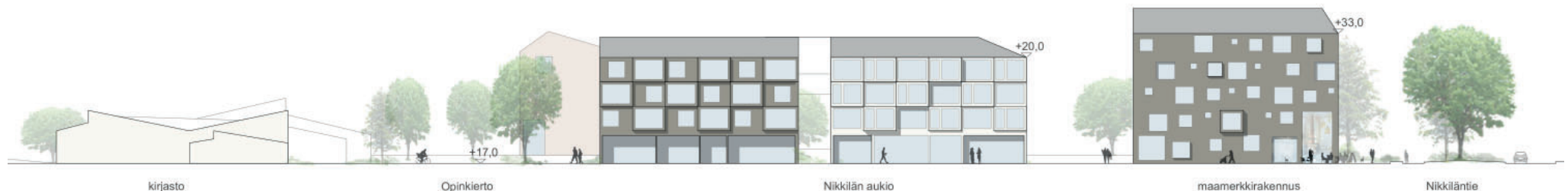
## **NG 9 Norra delen av Nickby Gård och fastigheterna vid Paipisvägen**

Syftet med planarbetet är att skapa förutsättningar för ett småhusdominerat bostadsområde i norra delen av Nickby Gård. De allmänna riktlinjerna för detaljplaneringen bygger på planstommen för Nickby Gård (Anttila & Rusanen och Ramboll 11.2.2015). Inom ramen för planarbetet kommer man också granska möjligheterna att komplettera egnahemsbebyggelsen längs Paipisvägen (markägarna i området har lämnat ett initiativ om det till kommunen 5.3.2012).

Målet är att starta planarbetet efter att planen för Nickby Gårds centrum och stationsområdet har godkänts, uppskattningsvis i början av 2022.

Nikkilän asemakaavojen tavoitteellinen eteneminen. / Målsatt tidtabell för detaljplanerna i Nickby.

Kaavatunnus Planbeteckning	Kaavan nimi Planens namn	Aloitusvuosi Start	2019	2020	2021	2022	2023	Hyväksymisvuosi Godkännande	
N 45B	Nikkilän keskustakortteli, Kuntala Nickby centrumkvarter, Sockengården	2019	[Green bar spanning 2019-2022]					2022	
N 48	Laaksosuontien itäpuoli Dalskärvägens östra sidan	2020		[Green bar spanning 2020-2023]				2023	
N 49	Kortteli 1015 (ent. linja-autoasema), 1008 ja 1006 Kvarteren 1015 (f.d. busstationen), 1008 och 1006	2019	[Green bar spanning 2019-2020]					2020	
N 60	Oikopolku Genstigen	2021			[Green bar spanning 2021-2022]			2022	
N 62	Åkernäs ja Jokipuisto Åkernäs och Östanåparken	2022				[Green bar spanning 2022-2025]		2025	
N 63	Seurakunnan hautausmaan laajennus Utvidgning av församlingens begravningsplats	2023					[Green bar spanning 2023-2024]		2024
N 65	Metsärinne (Martinkyläntien varsi) Skogsbacken (vid Mårtensbyvägen)	2023					[Green bar spanning 2023-2025]		2025
NG 8	Nikkilän Kartanon keskus ja asemanseutu Nickby gårds centrum och stationsnejd	2019	[Green bar spanning 2019-2022]					2022	
NG 9	Nikkilän Kartanon pohjoisosa ja Paippistentien kiinteistöt Nickby gård, norra delen och egnahemstomterna vid Paipisvägen	2022				[Green bar spanning 2022-2025]		2025	



Kaavoitusohjelmakaudella 2019-2023 tulee tutkittavaksi Nikkilän keskeisimmän korttelin kehittämismahdollisuudet asumis-, liike- ja palvelukäyttöön, kun Kuntala muuttaa syksyllä 2019 Livalin alueelle. Vuonna 2016 Serum arkkitehdit Oy laati alueelle viitesuunnitelman tulevan asemakaavoituksen pohjaksi. Ohessa viitesuunnitelman aluejulkisivu Iso Kylätielle päin © Serum arkkitehdit Oy, nykyinen INARO. / Under programperioden 2019–2023 börjar vi undersöka möjligheterna att utveckla det centralaste kvarteret i Nickby för bostäder, affärer och service i och med att Sockengården flyttar till Livals område hösten 2019. År 2016 utarbetade Serum arkkitehdit Oy en referensplan som underlag för detaljplanläggningen. Bilden visar områdets fasad mot Stora Byvägen © Serum arkkitehdit Oy (numera INARO).

## Söderkulla

### S 17C Söderkullan keskustan asemakaavamuutos

Kaavatyön tarkoituksena kehittää ja tehostaa Söderkullan keskustarakennetta Uuden Porvoontien pohjoispuolella. Samalla Uusi Porvoontie (mt 170) on tarkoitus osoittaa kaduksi Söderkullantien risteuksen tuntumassa ja varautua liikenneympyrään.

Kaavatyön pohjaksi on laadittu vuonna 2015 Söderkullan keskustan aluesuunnitelma (Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy, 6.3.2015).

Kaavatyö on tavoitteena käynnistää vuonna 2019.

### S 20 Söderkullan kartanon asuinalue

Asemakaavan tarkoitus on luoda edellytykset uuden merellisen pientalovaltaisen asuinalueen rakentamiselle.

Asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 25.2.-27.3.2019. Tavoitteena on saada kaavaehdotus nähtäville syksyllä 2019 ja kaava edelleen hyväksyttäväksi vuoden 2019 lopulla.

### S 26 Opintien asemakaavamuutos

Kaavalla on tarkoitus luoda edellytykset alueen kehittämiselle tulevaisuuden tarpeita vastaavaksi. Kehittämisen lähtökohtana toimii mm. opetustoimen palveluverkko-selvitys ja siitä johdetut tilatarpeet. Tämän ohella tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa alueelle esim. pienimuotoista majoituspalvelutoimintaa ja asumista.

Kaavatyö on tavoitteena käynnistää vuoden 2022 alussa.

### S 30 Joensuun tilan asemakaavamuutos

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

## Söderkulla

### S 17C Detaljplaneändring för Söderkulla centrum

Syftet med planarbetet är att utveckla och effektivisera centrumstrukturen i Söderkulla norr om Nya Borgåvägen. Samtidigt ska Nya Borgåvägen (lv 170) anvisas som gata österut från korsningen med Söderkullavägen.

En områdesplan för Söderkulla centrum utarbetades 2015 som underlag för planläggningen (Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy, 6.3.2015).

Målet är att starta planarbetet år 2019.

### S 20 Söderkulla gårds bostadsområde

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för att bygga ett nytt, havsnära småhusdominerat bostadsområde.

Beredningsmaterialet för detaljplanen var framlagt 25.2–27.3.2019. Målet är att planförslaget ska kunna läggas fram offentligt hösten 2019 och planen föreläggas fullmäktige för godkännande i slutet av 2019.

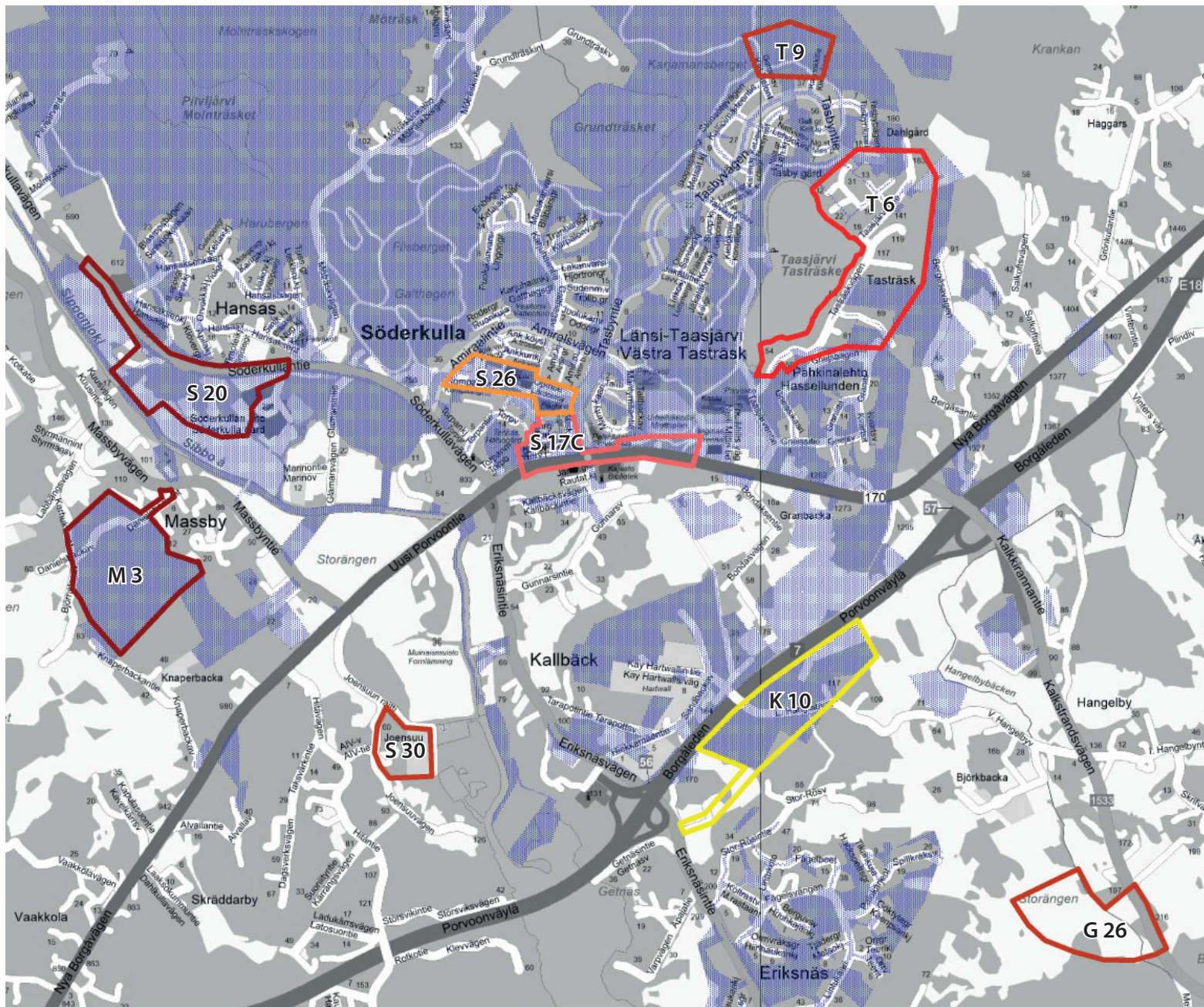
### S 26 Detaljplaneändring för Lärdomsvägen

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för utveckling av området så att det tillgodoser framtida behov. Utredningen om servicenätet inom utbildningsväsendet och de utrymmesbehov som härletts ur den är exempel på hörnstenar i utvecklingsarbetet. Utöver det undersöks möjligheterna att placera t.ex. småskalig inkvarteringsverksamhet och boende i området.

Målet är att starta planarbetet i början av 2022.

### S 30 Detaljplaneändring för Joensuu gård

Planen syftar till att skapa möjligheter för utvecklingen av verksamheten på gården, bl.a. genom att förbättra möjligheterna till fritidsboende i området. På samma gång undersöks möjligheterna att bygga egnahemshus och utvidga servicen.



Söderkullan asemakaavoituskohteet kaavoitusohjelmakaudella 2019-2023. / Detaljplaneprojekt i Söderkulla under programperioden 2019-2023.

Asemakaavojen tavoitteellinen hyväksymisvuosi. / Målsatt år för godkännandet av detaljplanerna.



**Huom!** Asemakaavoituskohteiden rajaukset ovat suuntaa-antavia ja rajaukset tullaan määrittelemään tarkemmin kaavatyön yhteydessä. / **Obs!** Gränserna för detaljplaneområdena är riktgivande och kommer att preciseras i samband med planläggningsarbetet.

Kunnan omistamat maat esitetty kartalla sinisellä. / Kommunens markgö utmärkt med blått på kartan.

Kaavatyötä koskien tullaan laatimaan kunnan ja maanomistajan välinen kaavoituksen käynnistymissopimus. Kaavatyö on tarkoitus käynnistää vuoden 2019 syksyllä.

### **T 6 Taasjärven itäpuoli**

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa uuden Taasjärveä kiertävän kokoojakadun toteuttaminen (Tasbyntien jatke). Samalla tutkitaan ja linjataan alueen kehittämisen periaatteet pientalo- ja loma-asumisen alueena. Kaavoituksen yhteydessä määritetään alueen vesihuollon ratkaisuperiaatteet, kiinteistökohtaiset rakennusoikeudet sekä mahdolliset kulttuuriympäristön, rakennusperinnön ja luonnonarvojen suojelutarpeet.

Asemakaavatyö tuli vireille 30.6.2016. Tavoitteena on saada kaavan luonnosaineisto nähtäville vuoden 2020 alkupuoliskolla.

### **T 9 Taasjärvi IV**

Kaavatyöllä tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa alueelle nykyistä asutusta täydentävää omakotiasumista.

Asemakaavatyö tuli vireille 3.9.2015. Tämän jälkeen kaavarajausta on muutettu selvästi itään päin ja kaavatyön tavoitteita, mm. rakentamisen määrää, on tarkistettu. Tarkoituksena on laatia alueen mahdollisesta maankäytöstä aluksi muutama vaihtoehto. Tämä ns. luonnosaineisto on tavoitteena saada kommentointia varten nähtäville vuoden 2019 aikana.

### **M 3 Massbyn Danielsbackan asuinalue**

Kaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa omakotitalovaltaisen alueen rakentaminen Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti ja näin vastata kunnan omakotitonttien kysyntään. Suunnittelussa tullaan kiinnittämään erityistä huomiota läheisten hevos-tallien toiminnan edellytysten säilyttämiseen tai jopa parantamiseen.

Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 1.11.-3.12.2018. Tavoitteena on saada kaavaehdotus nähtäville syksyllä 2019 ja kaava edelleen hyväksyttäväksi vuoden 2019 lopussa.

För planarbetet kommer kommunen och markägaren att ingå ett avtal om att starta planläggningen. Målet är att starta planarbetet hösten 2019.

### **T 6 Östra Tasträsk**

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga en ny matargata (en förlängning av Tasbyvägen) kring Tasträsk. På samma gång undersöks och fastställs principerna för utvecklingen av området för småhus och fritidsboende. I anslutning till planläggningen specificeras principerna för vattenförsörjningen, de fastighetsvisa byggrätterna och eventuella behov av att skydda kulturmiljön, byggnadsarvet och naturvärdena.

Arbetet med att utarbeta detaljplanen gjordes anhängigt 30.6.2016. Målet är att utkastmaterialet ska läggas fram offentligt under första hälften av 2020.

### **T 9 Tasträsk IV**

Inom ramen för planarbetet undersöks möjligheterna att placera egnahemsboende som komplettering till den nuvarande bebyggelsen i området.

Arbetet med att utarbeta detaljplanen gjordes anhängigt 3.9.2015. Därefter har planens gräns förskjutits klart österut och målen för planarbetet, bl.a. om byggandets omfattning, har reviderats. Till en början är avsikten att utarbeta några alternativ till potentiell markanvändning. Målet är att lägga fram detta s.k. utkastmaterial för kommentering under år 2019.

### **M 3 Massby Danielsbacka bostadsområde**

Syftet med planarbetet är att skapa möjligheter för att bygga ett egnahemsdominerat område i enlighet med Generalplan för Sibbo 2025 och därmed tillgodose efterfrågan på egnahemstomter i kommunen. Vid planeringen av området fästs särskild uppmärksamhet vid att bevara eller till och med förbättra förutsättningarna för verksamheten i de närliggande stallen.

Beredningsmaterialet var framlagt under perioden 1.11–3.12.2018. Målet är att planförslaget ska kunna läggas fram offentligt hösten 2019 och planen föreläggas fullmäktige för godkännande i slutet av 2019.

#### **E 4A Jontaksen urheilupuisto**

Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa urheilu- ja virkistyspalveluiden alueen ja siihen liittyvien toimintojen toteuttaminen. Urheilupuistoon on tarkoitus toteuttaa monipuolisesti eri liikuntalajeja. Alueelle suunnitellaan mm. jalkapallogolfrata, kuntosali sekä padel-kenttiä. Alueelle rakennettaisiin myös kahvila sekä muita urheilupuistoa palvelevia toimintoja kuten pieni asuntovaunualue.

Asemakaava-alue on vedenvaivamaa alavaa peltoa, jota on tarkoitus parantaa korottamalla enimmillään 2,7 m puhtailla ylijäämämaa-aineksilla.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 22.2.-23.3.2018. Kaavaehdotus on tulossa nähtäville kevään 2019 aikana.

#### **K 10 Söderkullan työpaikka-alue (2. vaihe)**

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa liikenteellisesti edullisesti sijoittuvan alueen kehittäminen työpaikkojen sijoittumispaikkana Sipoon yleiskaavan 2025 ja laadittavan Sibbesborgin osayleiskaavan mukaisesti.

Kaavatyön käynnistyminen edellyttää maanhankinnan onnistumista alueella. Maanomistusoloista johtuen kaava-alue saatetaan tarvittaessa kaavoittaa vaiheittain periaatteella, kunta kaavoittaa pääosin vain omistamiaan maita.

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö vuonna 2022.

#### **E 4A Jontas idrottspark**

Planen gör det möjligt att genomföra ett område för idrotts- och rekreationstjänster samt relaterade verksamheter. Ett mångsidigt utbud av olika motions- och idrotts-grenar ska tillhandahållas i idrottsparken. I området planeras bl.a. en fotbollsgolfbana, ett gym och padelbanor. Vidare planeras ett café och andra funktioner som betjänar idrottsparken, som ett litet husvagnsområde.

Detaljplaneområdet är en vattensjuk, låglänt åker som behöver förbättras genom att man bygger högst 2,7 m höga vallar av ren överskottsmassa.

Planutkastet var offentligt framlagt 22.2–23.3.2018. Planförslaget kommer att läggas fram offentligt under våren 2019.

#### **K 10 Söderkulla arbetsplatsområde (fas 2)**

Målet med planarbetet är att utveckla ett arbetsplatsområde på ett med hänsyn till trafiken fördelaktigt område i enlighet med Generalplan för Sibbo 2025 och Delgeneralplanen för Sibbesborg, som är under arbete.

Att markförvärvet kan genomföras är en förutsättning för planläggningen. På grund av markägförhållandena kan det hända att området planläggs i etapper enligt principen om att kommunen endast planlägger mark som ägs av kommunen.

Målet är att starta planarbetet år 2022.



Söderkullan asemakaavojen tavoitteellinen eteneminen. / Målsatt tidtabell för detaljplanerna i Söderkulla.

Kaavatunnus Planbeteckning	Kaavan nimi Planens namn	Aloitussvuosi Start	2019	2020	2021	2022	2023	Hyväksymisvuosi Godkännande
S 17C	Söderkullan keskusta Söderkulla centrum	2020		■				2022
S 20	Söderkullan kartanon asuinalue Söderkulla gård bostadsområde	2019	■					2019
S 26	Opintie Lärdomsvägen	2022				■		2023
S 30	Joensuun tilan asemakaavamuutos Detaljplaneändring för Joensuun tila	2019	■					2020
T 6	Taasjärven itäpuoli Östra Tastråk	2018	■	■				2021
T 9	Taasjärvi IV Tastråk IV	2015	■	■				2020
M 3	Massbyn Danielsbackan asuinalue Massby Danielsbacka bostadsområde	2018	■					2019
E 4A	Jontaksen urheilupuisto Jontas idrottspark	2017	■	■				2020
K 10	Söderkullan työpaikka-alue (2. vaihe) Söderkulla arbetsplatsområde (skede 2)	2022				■		2025



Tulevalla kaavoitusohjelmakaudella on tarkoitus luoda kaavalliset edellytykset Söderkullan keskustan kehittämiseksi toimintoiltaan monipuoliseksi ja käyttäjiä kutsuvaksi alueeksi. Asemakaavan pohjaksi on laadittu vuonna 2016 Söderkullan keskustan viitesuunnitelma. Oheisessa kuvassa on havainnollistettu mahdollista katunäkymää uudelta torilta © Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy. / Under den kommande planläggningsperioden är ambitionen att skapa planmässiga förutsättningar för att utveckla Söderkulla centrum till ett attraktivt område med mångsidiga funktioner. Referensplanen för Söderkulla centrum från 2016 utgör underlag för detaljplanen. Bilden illustrerar hur gatuvyn från det nya torget kan komma att se ut © Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy.

## Talma ja Bastukärr

### TM 1 Laaksotien omakotitontit

Kaavatyön tarkoituksena on tutkia kunnan omistaman maa-alueen kehittämistä erillispientaloasumisen alueena. Yhtenä kehittämisajatuksena on, että laadittava asemakaava mahdollistaisi alueen rakentumisen perinnekylä-periaatteiden mukaisesti mm. siten, että alueelle voisi siirtää vanhoja hirsitaloja. Kunta on käynyt alueen kehittämiseen liittyen neuvotteluita Talonpoikaiskulttuurisäätiön kanssa.

Tavoitteena on käynnistää kaavatyö vuonna 2020.

### TM 2 Talman keskustan eteläosa

Suunnittelualue on Sipoon yleiskaavan 2025 ja Talmaan laaditun osayleiskaavan mukaisesti keskeinen osa Talmaan tulevaisuudessa muodostuvaa taajamakeskusta. Suunnittelualueesta on tavoitteena muodostua Talman tulevan taajamakeskuksen ja juna-aseman läheinen, monimuotoinen sekä varsin tiivis ja tehokkaasti toteutettu asumispainotteinen alue noin 1600-2000 asukkaalle. Lisäksi asemakaavalla mahdollistetaan koko kasvavaa taajamaa palvelevan uuden oppimiskeskuksen sekä Martinkyläntieltä Keravantielle suuntautuvan pohjois-eteläsuuntaisen pääkokoojakadun toteuttaminen.

Asemakaavatyö kuulutettiin vireille 30.11.2016. Tavoitteena on saada kaavan valmisteluaineisto nähtäville kevään-alkukesän 2019 aikana.

### TM 3 Talma Hills loma-asunnot

Asemakaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa alueen kehittäminen loma- ja vapaa-ajan käyttöä varten. Alueelle suunnitellaan golfkeskuksen toimintaa tukevaa loma-asumista.

Laadittava asemakaava on luonteeltaan ei merkittävä ja näin ollen sen hyväksyy kunnan hallintosäännön mukaisesti kunnanhallitus.

## Tallmo och Bastukärr

### TM 1 Blekdalsvägens egnahemstomter

Planen syftar till att undersöka möjligheterna att utveckla den av kommunen ägda marken som ett område för boende i fristående småhus. Ett alternativ vore att göra det möjligt att bygga upp ett område som har drag av en traditionell by, t.ex. så att man skulle flytta gamla timmerhus till området. Kommunen har förhandlat med Talonpoikaiskulttuurisäätiö (stiftelsen för allmogekultur) om utvecklingen av området.

Målet är att starta planarbetet år 2020.

### TM 2 Tallmo centrum, södra delen

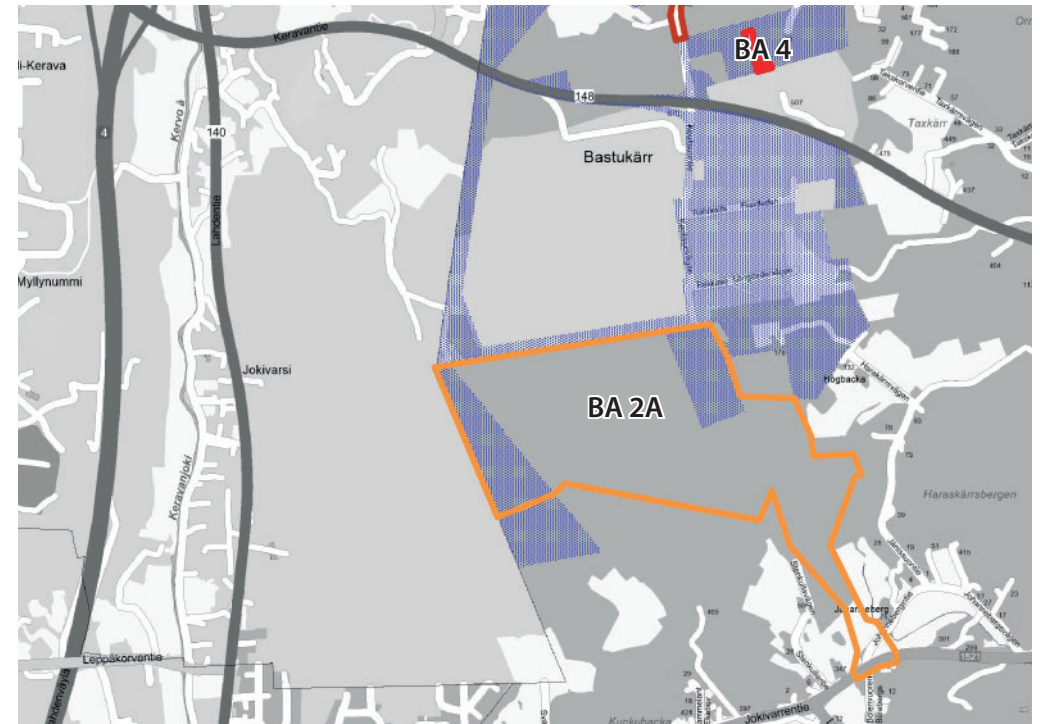
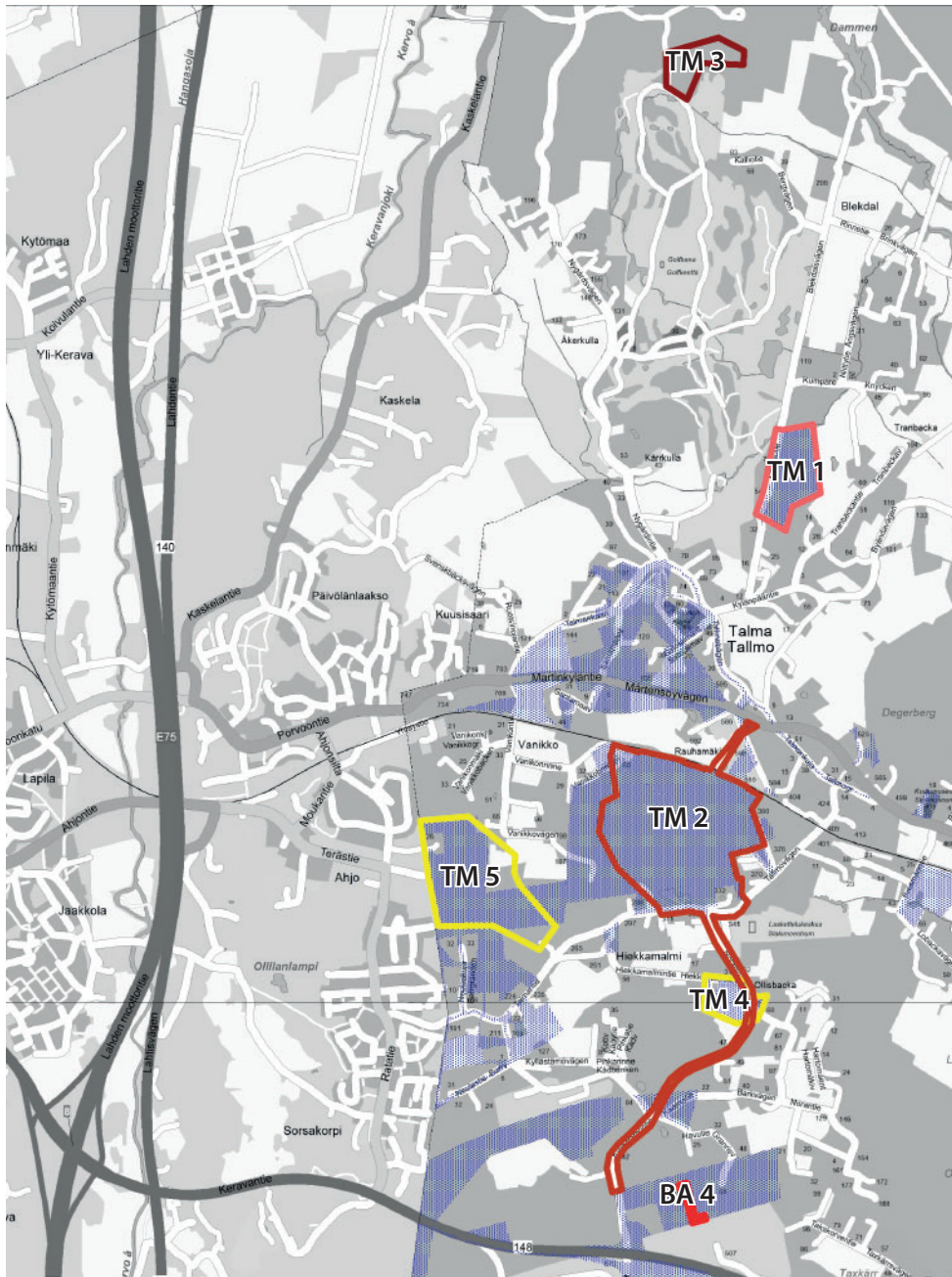
Planeringsområdet är i enlighet med Generalplan för Sibbo 2025 och delgeneralplanen för Tallmo en central del av det framtida tätortscentrumet i Tallmo. Målet är att skapa ett mångsidigt tätortscentrum nära tågstationen som byggs tämligen kompakt och effektivt för ca 1 600–2 000 invånare. Vidare möjliggör detaljplanen ett nytt lärocentrum som betjänar hela den växande tätorten samt en huvudmatargata i nordlig-sydlig riktning från Mårtensbyvägen till Kervovägen.

Arbetet med att utarbeta detaljplanen kungjordes anhängigt 30.11.2016. Målet är att lägga fram planberedningsmaterialet under våren eller den tidiga sommaren 2019.

### TM 3 Tallmo Hills fritidsbostäder

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att utveckla området för fritidsbruk. I området planeras fritidsboende som stöder golfcentrets verksamhet.

Eftersom detaljplanen till sin natur är icke betydande kan kommunstyrelsen godkänna den med stöd av kommunens förvaltningsstadga.



Talman ja Bastukärriin asemakaavoituskohteet kaavoitusohjelmakaudella 2019-2023. /  
 Detaljplaneprojekt i Tallmo och Bastukärri under programperioden 2019-2023.

Asemakaavojen tavoitteellinen hyväksymisvuosi. / Målsatt år för godkännandet av detaljplanerna.

- 2019
- 2020
- 2021
- 2022
- 2023
- 2024
- 2025

**Huom!** Asemakaavoituskohteiden rajaukset ovat suuntaa-antavia ja rajaukset tullaan määrittelemään tarkemmin kaavatyön yhteydessä. /  
**Obs!** Gränserna för detaljplaneområdena är riktgivande och kommer att preciseras i samband med planläggningsarbetet.

Kunnan omistamat maat esitetty kartalla sinisellä. /  
 Kommunens markägo utmärkt med blått på kartan.

#### **TM 4 Hietala**

Kaavatyöllä tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa alueelle omakotivaltaista pientalorakentamista.

Kaavatyö on tavoitteena käynnistää vuonna 2023.

#### **TM 5 Terästien jatke**

Kaavatyön jatkaa Talman alueen kehittämistä osayleiskaavarakaisun mukaisesti. Alueelle on tarkoituksena sijoittaa monipuolista asuinrakentamista.

Kaavatyö on tavoitteena käynnistää vuonna 2023.

#### **BA 2A Bastukärr II omstart**

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

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

#### **BA 4 Vetokoukun muutos**

Kaavamutoksella on tarkoitus muuttaa voimassa olevaa kaavaa toteuttamiskelpoisemmaksi.

Kaavamuuotos on vaikutuksiltaan vähäinen ja sen hyväksyy kunnan hallintosäännön mukaisesti maankäyttöjaosto. Kaavatyö on tavoitteena käynnistää vuoden 2020 alussa.

#### **TM 4 Tallmo Hietala**

I planarbetet undersöks möjligheterna att anvisa småhusbyggande med tonvikt på egnahemshus.

Målet är att starta planarbetet år 2023.

#### **TM 5 Förlängning av Stålvägen**

Planarbetet är en fortsättning på utvecklingen av Tallmoområdet i enlighet med delgeneralplanelösningen. Avsikten är att placera mångsidigt bostadsbyggande i området.

Målet är att starta planarbetet år 2023.

#### **BA 2A Bastukärr II omstart**

Planarbetet gör det möjligt att utvidga Bastukärrens logistikområde söderut och genomföra en vägförbindelse från Kervovägen (lv 148) till Jokivarsivägen (lv 1521).

Planutkastet för Bastukärr II var offentligt framlagt 13.9–12.10.2012. Därefter gjordes en lagenlig MKB-bedömning i området (Ramboll Ab, 2017). Avsikten är att starta planarbetet på nytt. Det fortsatta planarbetet bygger på de gjorda utredningarna och det material som tagits fram tidigare kommer att uppdateras.

#### **BA 4 Ändring av Dragkroken**

Avsikten med planarbetet är att ändra den gällande detaljplanen så att den blir mer genomförbar.

Planändringen har ringa konsekvenser och kan därför godkännas av markanvändningssektionen i enlighet med kommunens förvaltningsstadga. Målet är att starta planarbetet i början av 2020.

Talman ja Bastukärren asemakaavojen tavoitteellinen eteneminen. / Målsatt tidtabell för detaljplanerna i Tallmo och Bastukärr.

Kaavatunnus Planbeteckning	Kaavan nimi Planens namn	Aloitussvuosi Start	2019	2020	2021	2022	2023	Hyväksymisvuosi Godkännande
TM 1	Laaksotien omakotitontit Blekdaksvägens egnahemstomter	2020		■	■	■		2022
TM 2	Talman keskustan eteläosa Tallmo centrum, södra delen	2017	■					2020
TM 3	Talma Hills loma-asunnot Talma Hills fritidsbostäder	2018	■					2019
TM 4	Hietala	2023					■	2025
TM 5	Terästien jatke Förlängning av Terästie	2023					■	2025
BA 2A	Bastukärr II omstart	2021			■	■	■	2020
BA 4	Vetokoukun muutos Ändring av Dragkroken	2020		■				2020



Talman keskustan eteläosaan suunnitellaan ytimeltään urbaania aluetta, jonka asuinkorttelit liittyvät suoraan ympäröivään monipuoliseen luonnonympäristöön. Rakennetun ympäristön ilme muodostuu nauhamaisen korttelirakenteen ja suorakaiteen muotoisten kortteleiden vaihtelusta. Serum arkitehdit Oy (nykyisin INARO) on tehnyt asemakaavatyön pohjaksi viitesuunnittelua. Ohessa viitesuunnitelman korttelirakenneluonnos © Serum arkitehdit Oy (nyk. INARO). / I södra delen av Tallmo centrum planeras ett område med urban kärna och bostadskvarter som ansluter sig direkt till den omgivande naturmiljön. Den byggda miljös framtoning består av en bandliknande kvartersstruktur som varvas med rektangulära kvarter. Serum arkitehdit Oy (numera INARO) har gjort en referensplan som detaljplannearbetet grundar sig på. Bilden visar ett utkast till kvartersstruktur enligt referensplanen © Serum arkitehdit Oy (numera INARO).

## Muu Sipoo

### H 1 Nikkilän kierrätyskeskus

Tarkoituksena on laatia alueelle asemakaava, joka mahdollistaa suunnittelualueelle jätteenkäsittelylaitostoiminnan edellyttämät rakennukset ja rakenteet. Kaavalla on tarkoitus myös mahdollistaa alueen toimiminen tulevaisuudessa, jätteenkäsittelytoiminnan loputtua työpaikka-alueena, johon se on ylemmän tason kaavoissa osoitettu.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 1.2.-2.3.2018. Tavoitteena on saada kaavaehdotus nähtäville loppuvuodesta 2019 ja sen jälkeen kaava hyväksyttäväksi.

### BOX 3 Boxin työpaikka-alueen laajennus

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

Kaavatyö on tavoitteena käynnistää vuonna 2020.

## Övriga Sibbo

### H 1 Nickby återvinningscentral

Målet är att utarbeta en detaljplan som möjliggör byggnader och konstruktioner som krävs för en avfallshanteringsanläggning. Ett syfte är vidare att området i framtiden, när verksamheten kring avfallshandling lagts ner, ska kunna göras till ett arbetsplatsområde. I planerna på högre nivå har området anvisats som ett arbetsplatsområde.



Utkastet till detaljplan var offentligt framlagt 1.2–2.3.2018. Målet är att lägga fram planförslaget i slutet av 2019 och att det ska godkännas efter framläggandet.

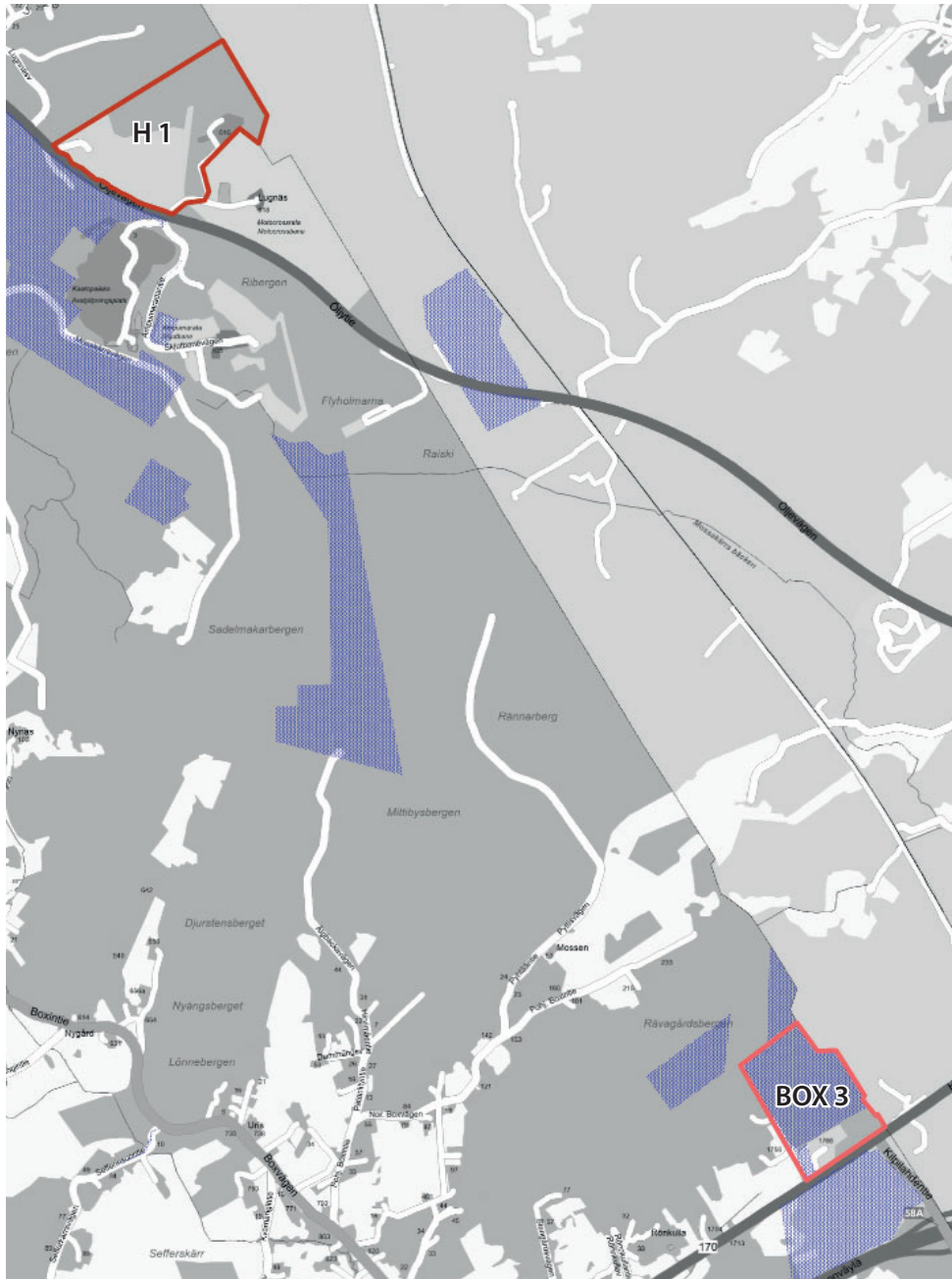
### BOX 3 Utvidgning av Box arbetsplatsområde

Målet med planarbetet är att utvidga Box arbetsplatsområde norrut och därmed utöka kommunens arbetsplatsreserv intill goda trafikförbindelser.

Målet är att starta planarbetet år 2020.

Muu Sipoo asemakaavojen tavoitteellinen eteneminen. / Målsatt tidtabell för detaljplanerna i övriga Sibbo.

Kaavatunnus Planbeteckning	Kaavan nimi Planbeteckning	Aloitusvuosi Start	2019	2020	2021	2022	2023	Hyväksymisvuosi Godkännande
H 1	Nikkilän kierrätyskeskus Nickby återvinningscentral	2016						2020
BOX 3	Boxin työpaikka-alueen laajennus Utvidgning av Box arbetsplatsområde	2020						2022



Muu Sipoo asemakaavoituskohteet kaavoitusohjelmakaudella 2019-2023. /  
 Detaljplaneprojekt i övriga Sibbo under programperioden 2019-2023.

Asemakaavojen tavoitteellinen hyväksymisvuosi. / Målsatt år för godkännandet av detaljplanerna.



**Huom!** Asemakaavoituskohteiden rajaukset ovat suuntaa-antavia ja rajaukset tullaan määrittelemään tarkemmin kaavatyön yhteydessä. / **Obs!** Gränserna för detaljplaneområdena är riktgivande och kommer att preciseras i samband med planläggningsarbetet.

Kunnan omistamat maat esitetty kartalla sinisellä. / Kommunens markägo utmärk med blått på kartan.

## Ranta-asemakaavat

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

### RA 2 Vikbacka

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittäminen matkailutoiminnan ja loma-asumisen alueena voimassa olevaa ranta-asemakaavaa uudistaen.

Kaavatyön on kuulutettu vireille 15.11.2013.

### RA 4 Krokholmen

Krokholmenin ranta-asemakaavalla tutkitaan mahdollisuutta kahden uuden omarantaisen loma-asuntotontin sijoittamiseksi.

Korjattu kaavaehdotus oli maankäyttöjaoston käsittelyssä 18.3.2019.

### RA 5 Kaunissaari

Kaunissaaren ranta-asemakaava pohjautuu alueen maanomistajan tarpeeseen uusista majoitusmökeistä (alustavasti n. 30 kpl). Alueelle ei rakenneta omarantaisia mökkejä. Olemassa olevien mökkien kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot selvitetään. Ranta-asemakaavassa tullaan esittämään nykyisen käyntisataman laajennus, kaksi muuta satama-alueita, uimaranta sekä saunojen ja huoltorakennusten paikat. Telttailulle esitetään sille sallitut alueet. Aluetta kehitetään kaikille avoimena virkistysalueena.

Ranta-asemakaavaluonnos oli nähtävillä 16.6.-15.8.2016.

## Stranddetaljplaner

*En detaljplan som i första hand handlar om fritidsboende i ett strandområde kallas stranddetaljplan. I en stranddetaljplan ges detaljerade bestämmelser om hur fritidsboende och annan områdesanvändning ska samordnas i området. Stranddetaljplaner är den enda formen av planläggning som markägare kan låta utarbета. Innan arbetet med att utarbета en stranddetaljplan inleds ska markägaren vara i kontakt med kommunen (MBL 74 §). Även kommuner kan utarbета stranddetaljplaner. Stranddetaljplaner motsvarar detaljplaner till formen, men stranddetaljplaner medför inga direkta skyldigheter för kommunen på samma sätt som detaljplaner. Kommunen godkänner stranddetaljplaner.*

### RA 2 Vikbacka

Planen ska göra det möjligt att utveckla området som ett område för turism och fritidsboende genom en revidering av den gällande stranddetaljplanen.

Planarbetet kungjordes anhängigt 15.11.2013.

### RA 4 Krokholmen

Inom ramen för stranddetaljplanen för Krokholmen undersöks möjligheten att anvisa två nya fritidsbostadstomter med egen strand.

Det korrigerade planförslaget behandlades av markanvändningssektionen 18.3.2019.

### RA 5 Fagerö

Stranddetaljplanen för Fagerö grundar sig på markägarens behov av nya övernattningsstugor (preliminärt ca 30 st.). I området byggs inga stugor med egen strand. De befintliga stugornas kultur- och byggnadshistoriska värden utreds. I stranddetaljplanen kommer en utvidgning av den nuvarande gästhamnen, två andra hamnområden, en badstrand samt bastu- och servicebyggnadernas placering att anvisas. Separata områden anvisas för tältning. Området utvecklas som ett rekreativsområde som är öppet för alla.

Utkastet till stranddetaljplan var framlagt 16.6.–15.8.2016.



### RA 6 Löparö

Ranta-asemakaavalla tavoitellaan loma-asumista.

### RA 7 Norrkullalandet

Kaavamuutoksen tarkoituksena päivittää kaavaratkaisua niin, että se mahdollistaa Seasong Travelsin toiminnan kehittämisen.

### RA 6 Löparö

Genom stranddetaljplanen eftersträvas fritidsboende.

### RA 7 Norrkullalandet

Syftet med planändringen är att uppdatera planlösningen så att Seasong Travels verksamhet kan utvecklas.



Ranta-asemakaavoituskohteet. Pohjakartta © MML. / Stranddetaljplaner. Baskarta © LMV.



### **Julkaisun tiedot**

Julkaisija ja teksti: Kehitys- ja kaavoituskeskus, Sipoon kunta  
Toimitus ja taitto: Suvi Kaski

Opaskartat: Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö

Kannen kuva: Sipoon Hiekkämäentien asuinkorttelien viitesuunnitelma. Näkymä asuinkorttelin sisäpihalta © Avarrus Arkkitehdit Oy.

### **Uppgifter om publikationen**

Utgivare och texter: Utvecklings- och planläggningscentralen,  
Sibbo kommun

Redaktion och ombrytning: Suvi Kaski

Översättning: Monika Sukoinen

Guidekartor: Sibbo kommuns mättnings- och fastighetsenhet

Framsidas bild: Referensplan över bostadskvarteren i Sibbo–Sandbackavägen. Vy från innergården i bostadskvarteren © Avarrus Arkkitehdit Oy.