

An aerial photograph of a city, likely Tampere, Finland, showing a dense urban area with numerous multi-story apartment buildings and houses. The city is surrounded by lush green forests. A large river, the Tammenkoski, flows through the city, with a bridge visible in the distance. The sky is overcast with soft, grey clouds.

FCG.

Kuntamarkkinat

Aktiivinen kaavoitus, aktiivinen kunta

Arja Sippola, kaupunkikehitysjohtaja, arkkitehti SAFA

Aktiivinen kaavoitus kunnan elinvoiman moottorina

Aktiivisella kaavoituksella tarkoitetaan sitä, että kunta ottaa maankäytön ja kaavoituksen omaan ohjaukseensa ja käyttää sitä tietoisesti kehittämisen välineenä – ei vain reagoi yksittäisiin rakennushankkeisiin. Kaavoitus on strateginen työkalu, jolla luodaan edellytykset elinvoimalle. On puhuttu, että kunnan yleiskaava on kunnan tärkein strateginen asiakirja.

Aktiivisuus tarkoittaa myös kaavankumoamista tai keventämistä silloin, kun vanha kaava estää järkevän kehityksen (Pyhtään esimerkki). Elinvoiman kannalta olennaista on, että kaavavaranto vastaa todellista tarvetta – ei että kaavoja vain laaditaan.

Aktiivinen kaavoitus tekee kunnasta kehityksen suunnannäyttäjän

- **Elinkeinot ja investoinnit:** valmis tonttivaranto lyhentää investointien läpimenoaikaa ja tekee kunnasta houkuttelevan sijoituskohteen. Nopeat lupaprosessit luovat myös vetovoimaisuutta! Joustava kaava taipuu erilaisissa tilanteissa!
- **Asukkaat ja vetovoima:** monipuolinen tontti- ja asuntotarjonta sekä viihtyisä ympäristö houkuttelevat uusia asukkaita ja veronmaksajia.
- **Talous ja rakenne:** eheä yhdyskuntarakenne ja aktiivinen maapolitiikka pitävät kustannukset kurissa ja tuovat kunnalle maankäyttötuloja.
- **Ympäristö- ja kulttuuriarvot:** kaavoitus turvaa maisema- ja kulttuuriarvot ja ohjaa infran kehitystä pitkäjänteisesti.

Elinkeinot ja investoinnit

Tonttitarjonta valmiina: Ennakoiva kaavoitus takaa, että yrityksille ja asumiseen on rakennuskelpoisia tontteja heti, kun kysyntää syntyy. Valmis kaava lyhentää investoinnin läpimenoaikaa ja tekee kunnasta houkuttelevan sijoituskohteen. Nopeat lupaprosessit = vetovoimainen kunta yrityksille.

Kaavan yksinkertaisuus: ei sitovia tonttijakoja, kaavamääräykset yleispiirteiset, ketteryys palvelussa

Ennustettavuus: Selkeät kaavat ja aikataulut vähentävät investoijan riskiä ja madaltavat kynnystä sijoittua kuntaan. Kunnan brändi ja tunnettuus aktiivisena toimijana lisääntyy!

Asukkaat ja vetovoima

Monipuolinen asuntotarjonta: Kaavoituksella ohjataan erilaisten asuntotyyppien, hintatasojen ja sijaintien kirjoa = eri mahdollisuuksia uusille asukkaille ja veronmaksajille. Tonttitarjonnassa tulee olla vaihtoehtoja eri tyyppisille asumispreferensseille (ihmisten henkilökohtaisia mieltymyksiä ja toiveita siitä, millaisessa asunnossa, talotyypissä ja asuinalueella he haluavat asua).

Viihtyisä ympäristö: Laadukas yhdyskuntarakenne, palvelujen saavutettavuus ja viheralueet nostavat asumisen vetovoimaa ja pitävät asukkaat kunnassa.



Talous ja rakenteen tehokkuus

Eheä yhdyskuntarakenne: Täydennysrakentaminen ja olemassa olevan infran hyödyntäminen pitävät investointi- ja ylläpitokustannukset kurissa – hajautuva rakenne on kunnalle kallista.

Maapolitiikka tulonlähteenä: Aktiivinen maanhankinta ja kaavoitushyödyn ohjaaminen tuovat kunnalle maankäyttötuloja, jotka rahoittavat palveluja ja infraa.

Ympäristö- ja kulttuuriarvot

Arvokohteiden turvaaminen: Kaavoituksella tunnistetaan ja suojellaan kulttuuri- ja maisema-arvot ja sovitetaan ne yhteen kehittämisen kanssa – tämä on osa kunnan omaleimaista vetovoimaa.

Infran ohjaus: Kaavoitus jäsentää liikenne- ja teknisen verkoston kehittymisen johdonmukaisesti pitkällä aikavälillä.



Case –Sipoo Bastukärr asemakaava ja tontinluovutus



Bastukärrin työpaikka-alueen asemakaavoitus oli käynnistynyt vuonna 2008 vanhalle maa-ainesten ottoalueelle.

Vuonna 2022 laadimme FCG:llä Bastukärrin teollisuusalueelle asemakaavamuutoksen pikatoimeksiantona. Tontinrajoja ja katualueita muutettiin uusille toimijoille sopiviksi.

2. BASTUKÄRRIN TYÖPAIKKA-ALUE

Sijainti: Keravantien varrella Sipoon ja Keravan rajalla

- 5 min ajomatka Lahdenväylän liittymään
- 20 min ajomatka lentokentälle
- 25 min ajomatka Vuosaaren satamaan

Profiili:

- Teollisuus ja varastot, logistiikkatoimijat
- Alueen logistinen saavutettavuus on erittäin hyvä ja alue on kasvanut viime vuosina yhdeksi Helsingin seudun merkittävistä logistiikkakeskittymistä

Alueella toimijoita: mm. Inex, DHL, 3PL

Tonttien kokoluokka: 8500 k-m², 9500 k-m², 25 000 k-m² (tontteja 3 kpl)

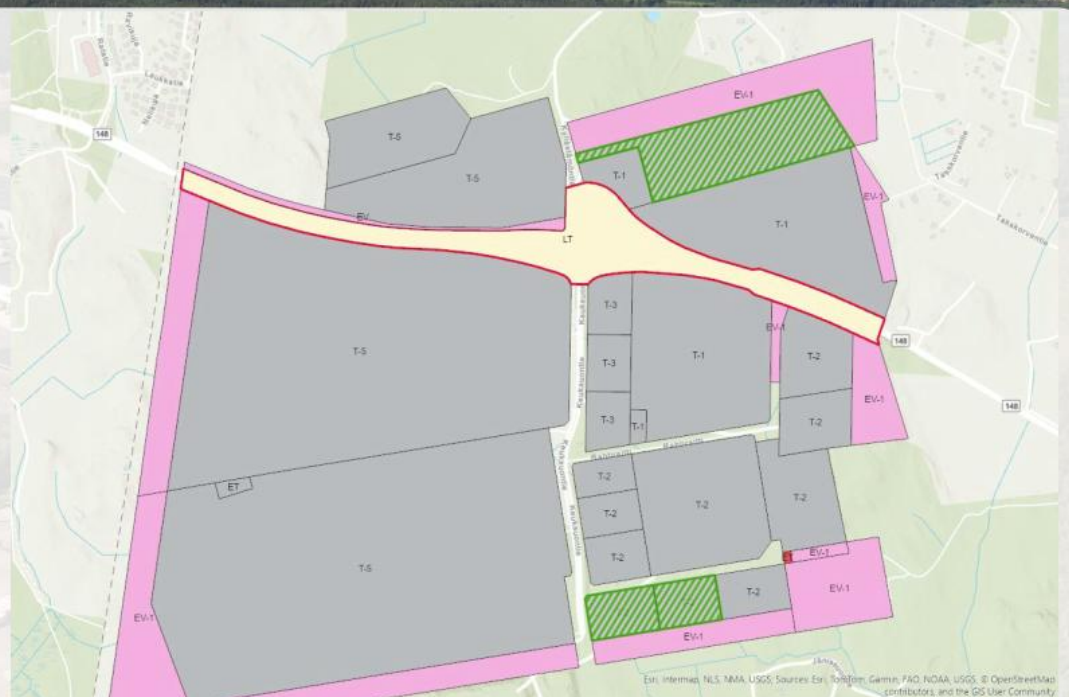
Tehokkuusluku: $e = 0,3 - 0,5$,

Asemakaavamerkintä: T-1, T-2

Osoite: Rekkatie, Kyllästämöntie, Sipoo

Yleiskaavassa työpaikka-alueen pitkän aikavälin tavoitteellinen laajenemissuunta etelään päin.

Ajantasaiset tonttiedot löydät täältä!



11

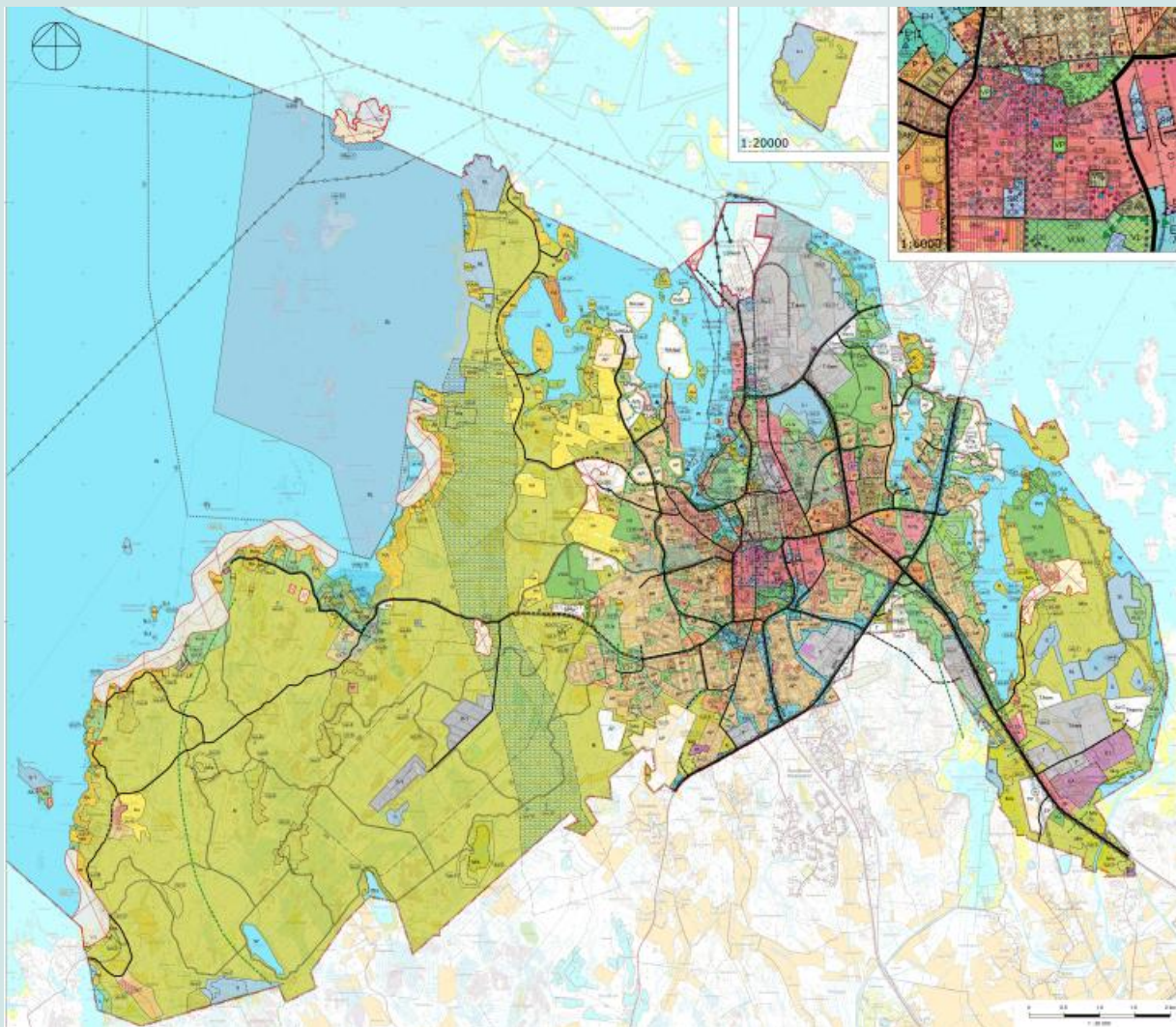
SIPOO
SIBBO

Sipoon kunta on saanut myytyä tontit kolmea tonttia lukuun ottamatta, tilanne syksyllä 2026.

Dia on ote Sipoon kunnan Tontit ja Tulevaisuus 2026 – tilaisuudesta, jossa kunta esitteli yritystontteja kiinnostuneille toimijoille, mm. sijoittajille, rahoittajille ja rakennusliikkeille.



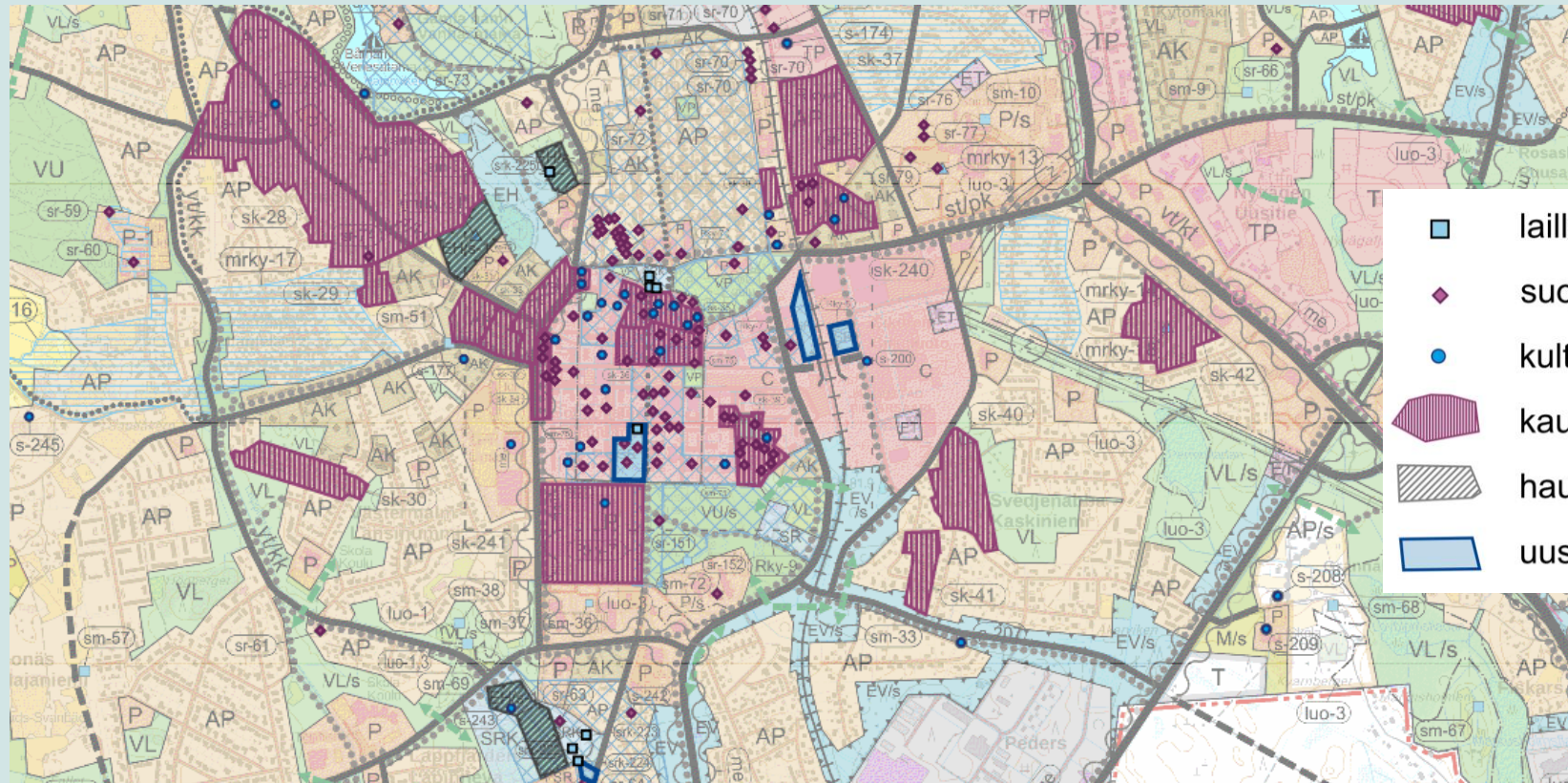
Case -Pietarsaaren yleiskaava,
aiempi vuodelle 2020, nyt 2040



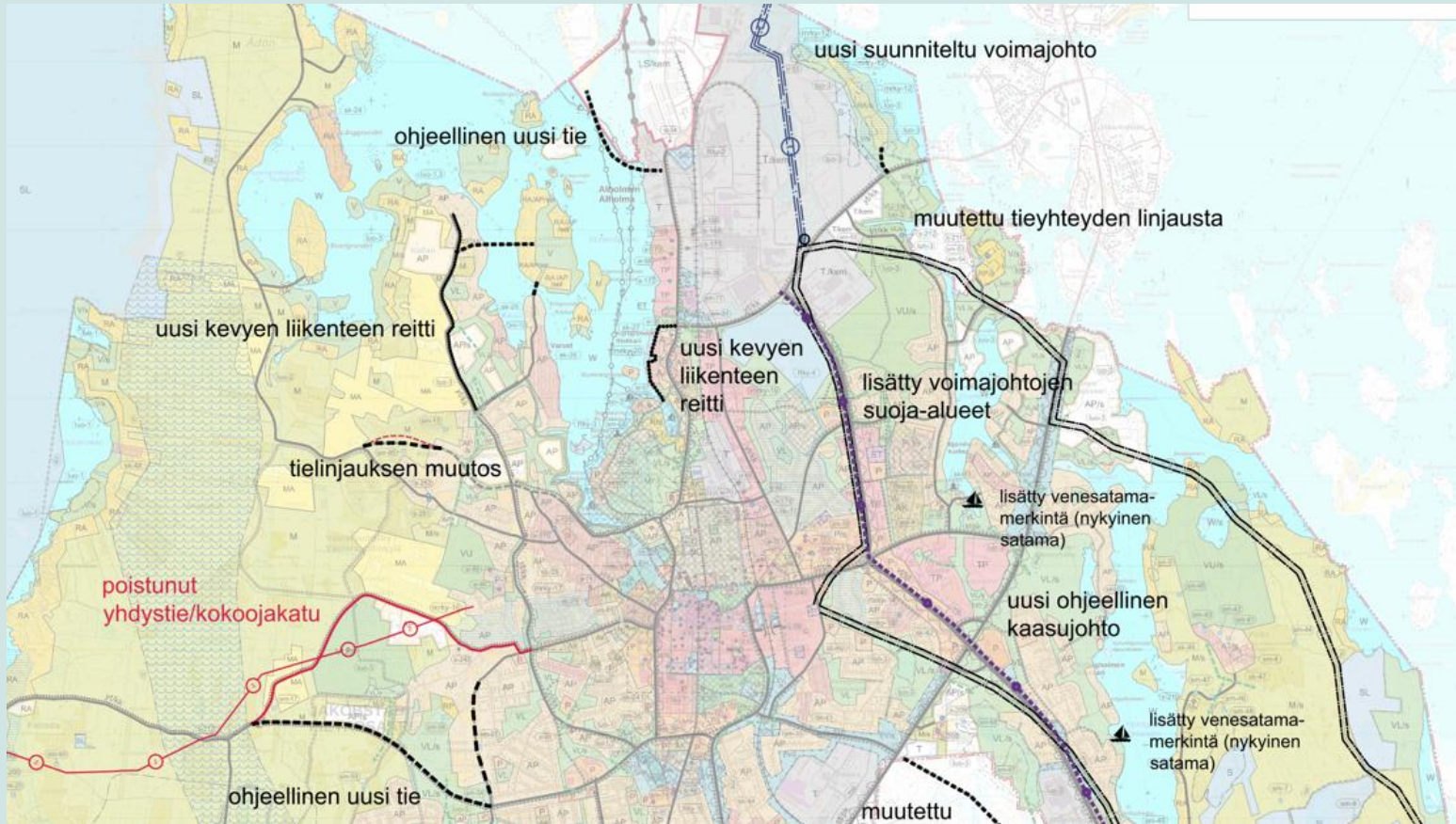
Kaavoitus käynnistynyt vuonna 2018, kaava hyväksytty kesällä 2026, kaava saanee lainvoiman osittain syksyllä 2026, kaavan ja selvitysten laatijana FCG

- Kaavaluonnos, kaavaehdotus, tarkistettu ehdotus, tarkistettu ehdotus 2, hyväksymisvaihe
- Laadittu paljon erilaisia selvityksiä, tuoreimpana rakennetun kulttuuriympäristön selvitys
- Tavoitteet muuttuneet projektin aikana, myös viranomaisten vaatimukset
- Uusia hankeaihoita päivitetty prosessin aikana kaavaan (mm. tuulivoima-alueet, satama-alueen laajennus, teollisuusalueen laajennusvaraukset, asuinalueiden laajennusvaraukset muuttuneet)

Kulttuuriympäristön arvokohteet ja –alueet täydentyneet yleiskaavaan tarkistetussa ehdotusvaiheessa



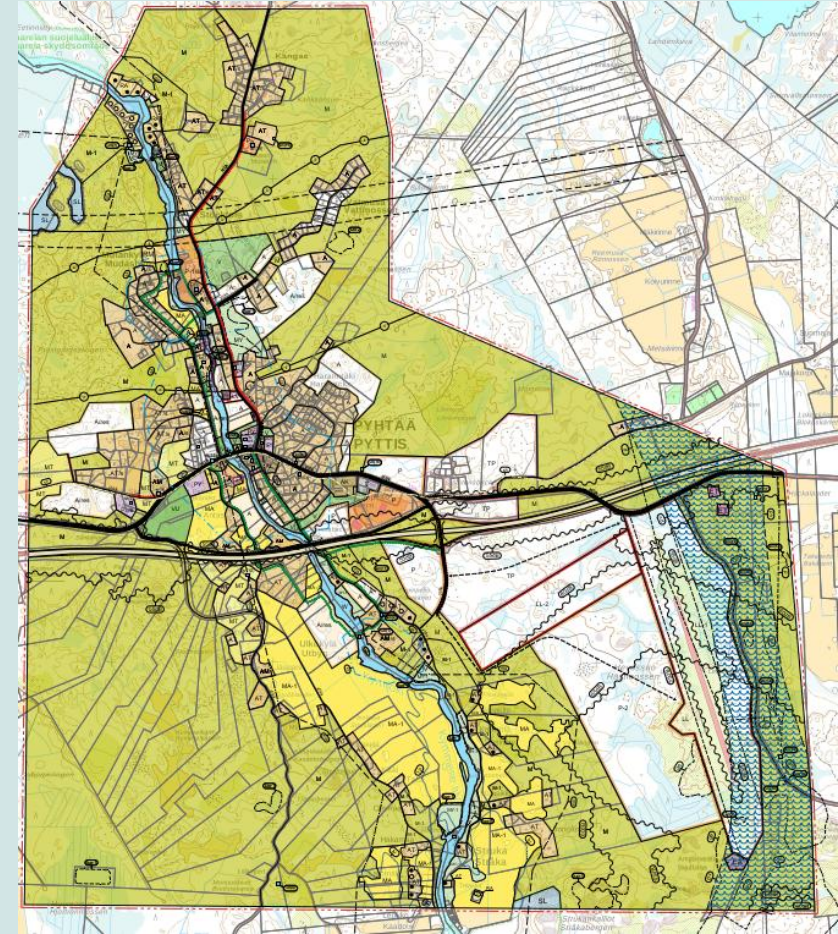
Pietarsaaren infraverkoston kehittyminen, ehdotusvaihe



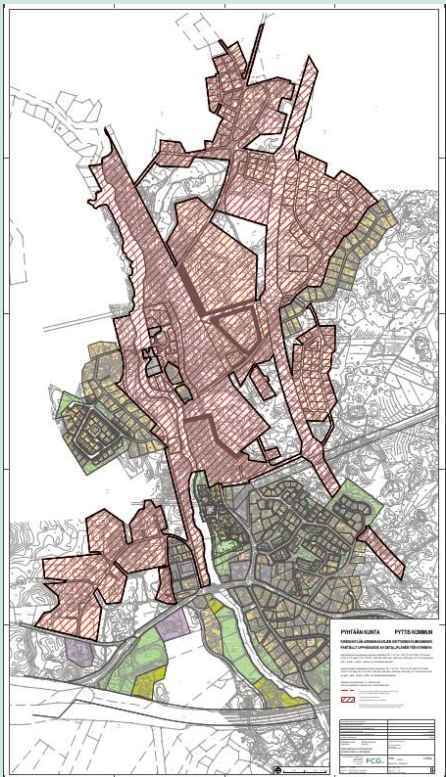
Yleiskaavan infraverkoston varauksilla mahdollistetaan mm. suurien energia- ja teollisuusinvestointien toteutuminen kaupunkialueella.

FCG.

Case –Pyhtään kirkonkylän
yleiskaavan päivittäminen ja
keskustan asemakaavan kumoaminen



FCG laatii Pyhtään kunnan kirkonkylän keskusta-alueen (sisältää uuden lentokentän alueen) osayleiskaavan päivityksen, lainvoima 2021. Koko kaava-aluetta koskevan täydennysrakentamistutkielman pohjalta määriteltiin myös kumottavan asemakaavan rajaukset. Rakentamisen painopiste siirtyi kohti uutta lentokentän ympäristöä.



Ehdotusvaihe nähtävillä/ FCG. Keskustaajamasta kumotaan laajat alueet vanhaa ja toteutumaton asemakaavaa ja muutetaan osittain kyläalueiksi.

Keskiaikaisen kivikirkon viereen on vastavuoroisesti laadittu Jokirannan asemakaava, FCG/2024. Ideana oli keskiaikaisen kylänraitin tapaan polveileva keskustaraitti ja siihen tiiviisti rajautuvat asuintontit. Asemakaavan yhteydessä laadittiin myös rakennustapaohje.

