

Sipoon kunta

Sibbo kommun

Norra Paipis DGP Pohjois-Paippisten OYK

asukasilta • *invånarafton* #1

29.2.2016

A-KONSULTIT arkkit.tsto

A-KONSULT arkit.byrå



KUNTA *KOMMUNEN*

Pekka Söyriä
Eveliina Harsia
Aino Kuusimäki
Virva Korkeamäki
Vesa Ruponen
(Eva Lodenius)

KONSULTIT

Staffan Lodenius
Matti Heikkinen
Panu Söderström

KONSULTER

A-Konsultit Oy
 – ” –
 – ” –
 MA-Arkkitehdit
 – ” –

Marja Mikkola
Jenni Koskinen

Jouni Ikäheimo
Leena Gruzdaitis
 Trafix Oy
 – ” –

Rauno Yrjölä Ympäristötutkimus Yrjölä



18.00 – 20.00

1. KAVAHANKKEEN ESITTELY

- *kunnan ja konsulttien edustajat*
prosessi – tavoitteet – mitoitusperusteet
✓ *muutama kysymys ja kommentti*

+ KAHVITARJOILU

- *Martat*

2. RYHMÄKESKUSTELU / IDEAPAJA

- *n. 4–8 pöytäkuntaa*
rakenne/rakentaminen/maisema/liikenne

3. YHTEENVETO JA JATKOTOIMINTA

- HARAVA-kysely netissä
- *omaehtoinen kyläsuunnitteluryhmä?*
✓ *raportointi ja loppukeskustelu*

PRESENTATION AV PLANPROJEKTET

- *representanter för kommun och konsulter*
process – mål – dimensioneringsgrunder
✓ *några frågor och kommentarer*

KAFFESERVERING

- *Martorna*

DISKUSSION I GRUPP / IDÉSMEDJA

- *ca 4–8 bordsgrupper*
struktur/ byggande/ landskap/ trafik

SAMMANFATTNING OCH FORTSÄTTNING

- HARAVA-enkät på nätet*
- *frivillig byaplanerargrupp?*
✓ *rapportering och avslutande diskussion*

SELVITYS, Sipoon kunnan kehitys- ja kaavoituskeskus

6.12.2013

UTREDNING, Utveckling- och planläggningscentralen i Sibbo kommun

*Kymmenien kylien Sipoo
Tiotals byar i Sibbo*



MINKÄLAINEN KYLÄ?
HURUDAN BY?

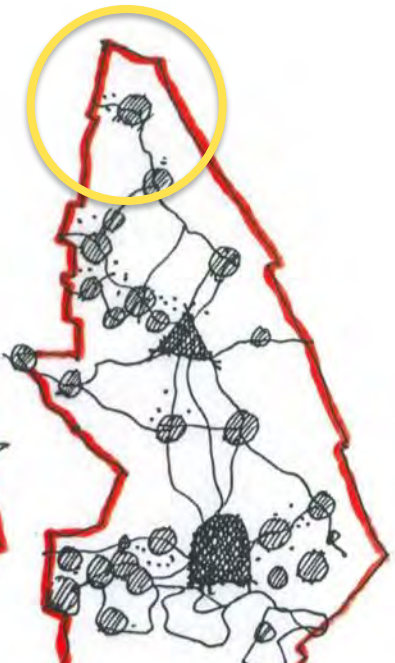


SIBBOBORNAS
MODELL

GRANNKOMMUNERNAS PLANLÄGGARNAS
MODELL

PLANLÄGGARNAS
MODELL

SANNOLIK
MODELL



MINKÄLAINEN RAKENNE? • HURUDAN STRUKTUR?

SIPoolaisten malli:
Äärettömiä ympäristöjä
ja hyviä palveluita.

Naapurikuntien malli:
Oman edun tavoittelu
ja Sipoo "kaatopaikkana"

Yhdyskuntasuunnittelun
ja joiden malli:
"Helmi malli"

Todennäköisen malli:
2 karpunkia ja
uusia kylä.

SYMPOSIUM IV 2009

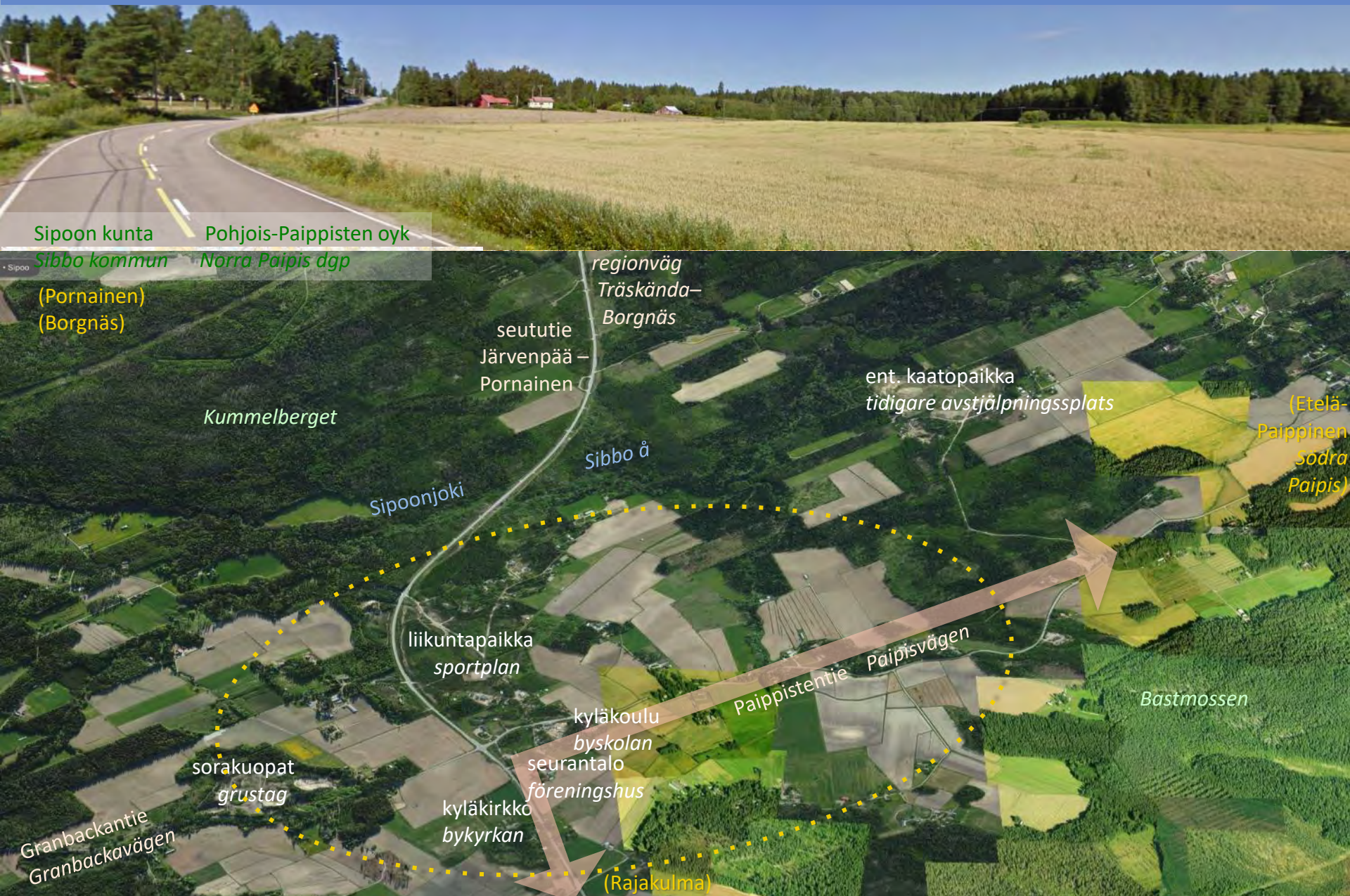
KYLIEN KEHITTÄMINEN
• BYUTVECKLING

Sipoon kylät Sibbobyar

17.9.2009 Staffan Lodenius TTY

Kyläsuunnittelu - Byaplanering

Kyläsuunnittelun uudet muodot Staffan Lodenius TTY 17.09.09 Nya former för byaplaneringen



Sipoon kunta
Sibbo kommun

Pohjois-Paippisten oyk
Norra Paipis dgp

(Pornainen)
(Borgnäs)

regionväg
*Träskända–
Borgnäs*

seututie
Järvenpää –
Pornainen

Kummelberget

Sipoonjoki

Sibbo å

ent. kaatopaikka
tidigare avstjälpningssplats

(Etelä-
Paippinen
*Södra
Paipis*)

liikuntapaikka
sportplan

kyläkoulu
byskolan
seuratalo
föreningshus

kyläkirkko
bykyrkan

sorakuopat
grustag

Paippistentie
Paipisvägen

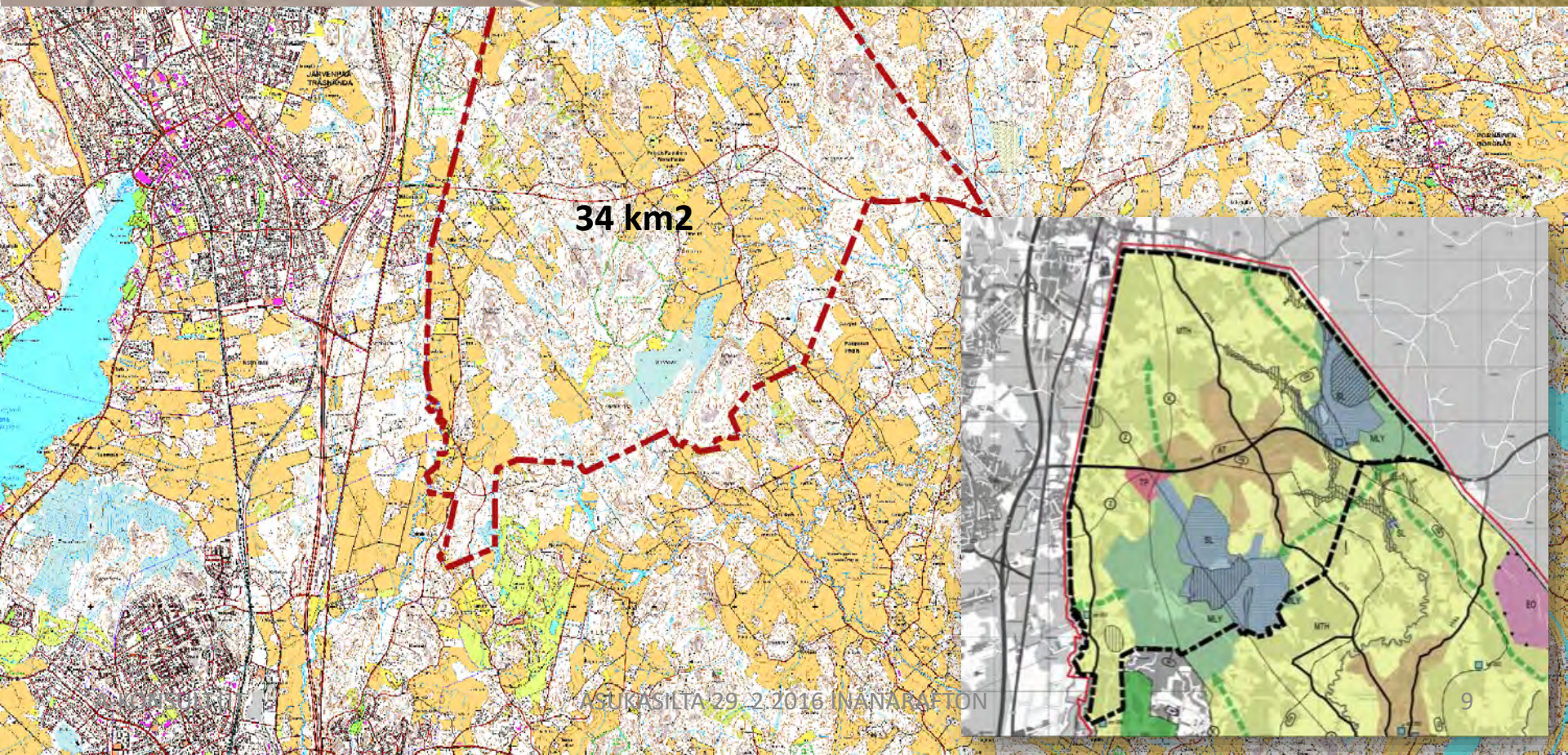
Bastmossen

Granbackantie
Granbackavägen

(Rajakulma)



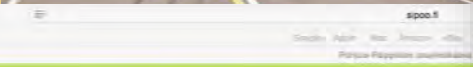
KYLÄKEHITTÄMISEN PILOTTIHANKE
PILOTPROJEKT FÖR BYUTVECKLANDE





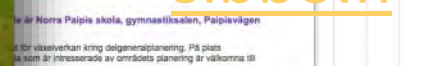
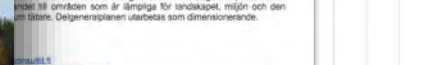
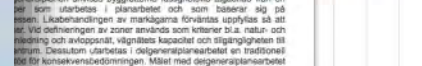
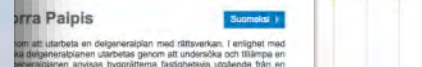
G 26 Pohjois-Paippisten osayleiskaava G 26 Delgeneralplan för Norra Paipis

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Programmet för deltagande och bedömning



Kommentoida voi; OAS päivitetään tarvittaessa prosessin aikana.

Kommentarer tas emot; PDB uppdateras vid behov under processens gång.



sipoo.fi

sibbo.fi



työohjelmasta:

OAS, VUOROVAIKUTUS

- OAS = osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- vuorovaikutuksen yleisperiaatteet:

AS

- **kick off -kyläiltamat** vaiheessa 1:
esittely ja "kotiläksyen" anto; OAS
- **työpaja** vaiheessa 2: periaatemallit
- **kaavoittajan vastaanotto** vaiheessa 3: lähiympäristö
- **kyläiltamat** vaiheissa 3 ja 4: kaavaratkaisut
- **luottamuselinkäsittelyt** vaiheissa 2–5: hyväksyntä
- **mitoitusseminaari** vaiheessa 2: pilottimenetelmä
- **2 viranomaisneuvottelua** vaiheissa 1/2 ja 4: ohjaus

VO

ur arbetsprogrammet:

PDB, VÄXELVERKAN

- PDB, program för växelverkan och bedömning
- principer för växelverkan:

- **kick-off-byamöte** i skede 1:
presentation och "hemläxor", PDB
- **idémedja** i skede 2: principmodeller
- **planläggarens mottagning** i skede 3: närmiljö
- **byamöten** i skedena 3 och 4: planlösningarna
- **förtroendeorgan** i skedena 2–5: godkännande
- **dimensioneringsseminarium** i skede 2: pilotmetod
- **2 myndighetssamråd** i skedena 1/2, 4: styrning





G 26 Pohjois-Paippisten osayleiskaava

Valmisteilla; päivitetään luonto- ym. selvitysten valmistuessa.

Lähtötietoraportti
nnn

Basutredningsrapport

Under arbete; uppdateras när natur- o.a. utredningar blir färdiga.



MAANKÄYTTÖ

- väestö
- LIIKENNE
MAISEMA
(LUONTO)



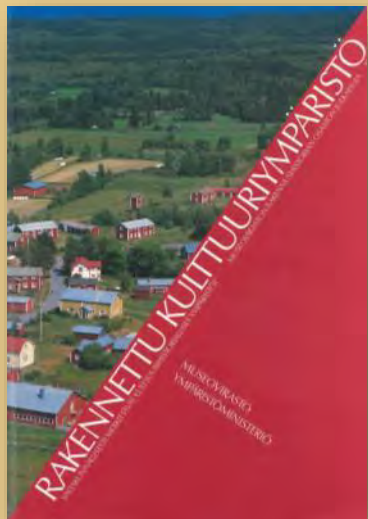
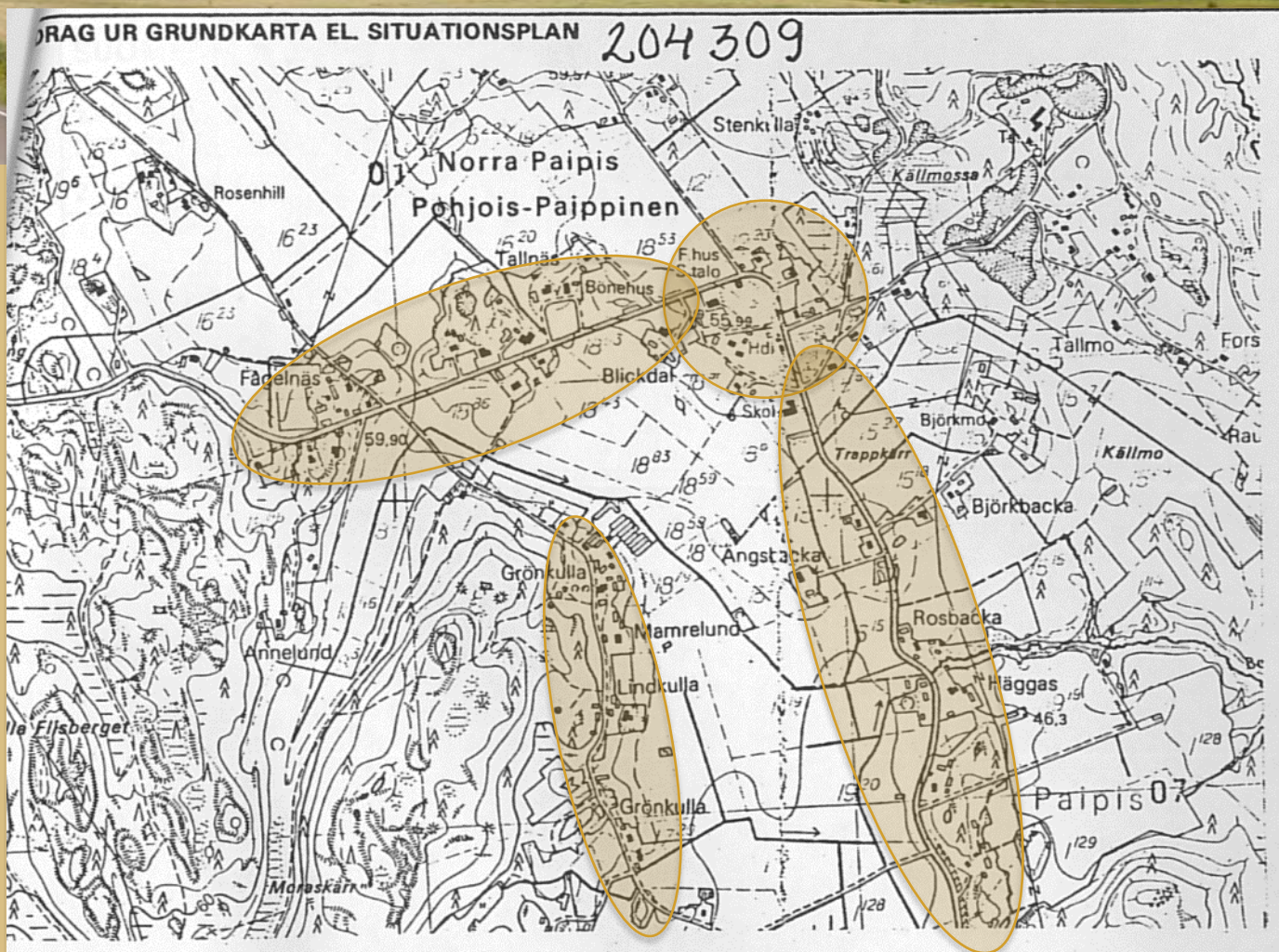
MARKANVÄNDNING befolkning •

TRAFIK
LANDSKAP
(NATUR)



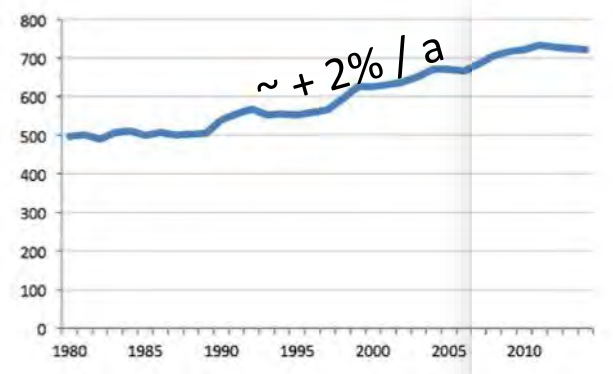
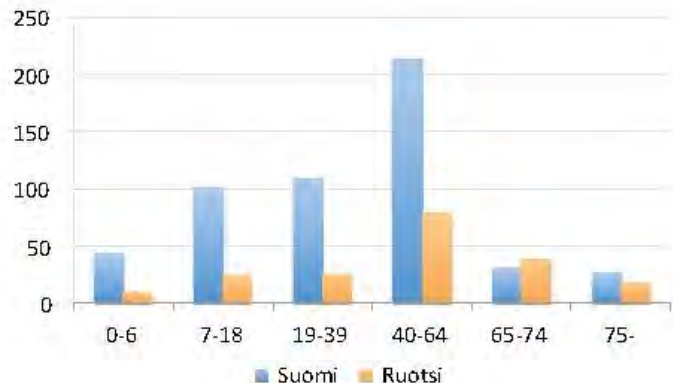
HISTORIALLISET
VAIHEET
HISTORISKA SKEDEN

RKY 1993



KYLÄKOKOUS • BYMÖTE #1

VÄESTÖ • INVÅNARE



ASUKASILTA 29. 2. 2016 INVÅNARAFTON

LANDSKAPSPLANESAMMANSTÄLLNING 2014



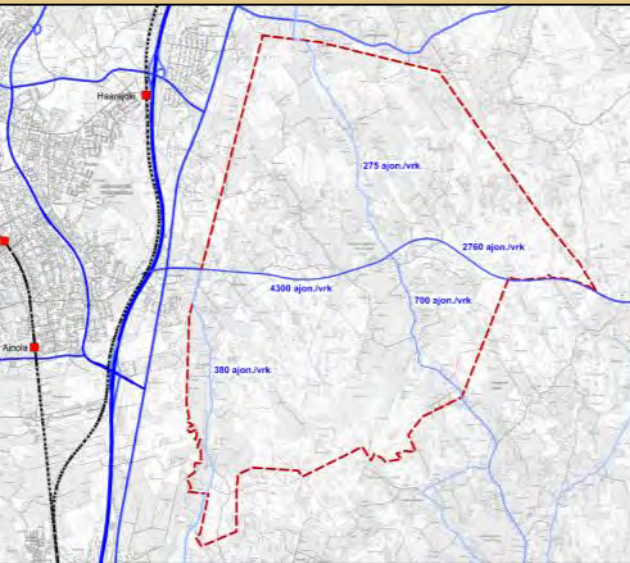


foto: Virva Korkeamäki

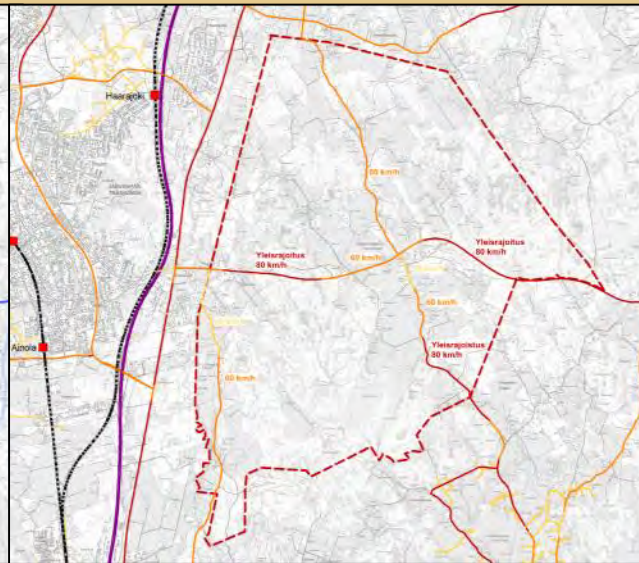
Julkinen liikenne *Kollektivtrafik*



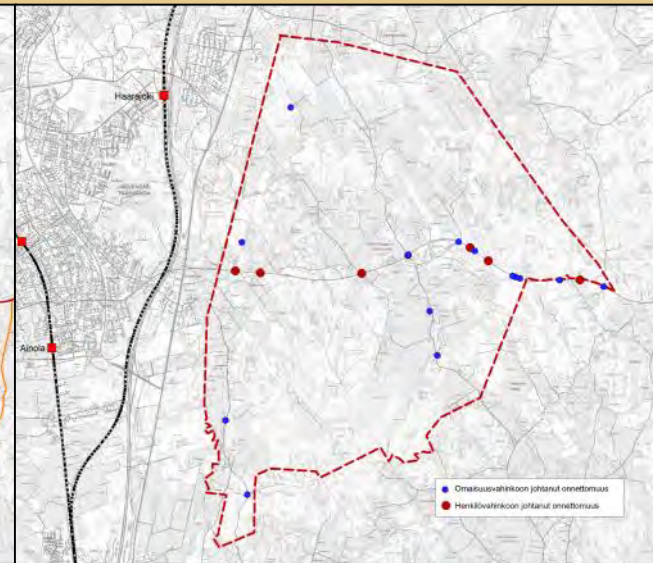
LIIKENNEMÄÄRÄT
TRAFIKMÄNGDER



NOPEUSRAJOITUKSET
HASTIGHETSBEGRÄNSNINGAR

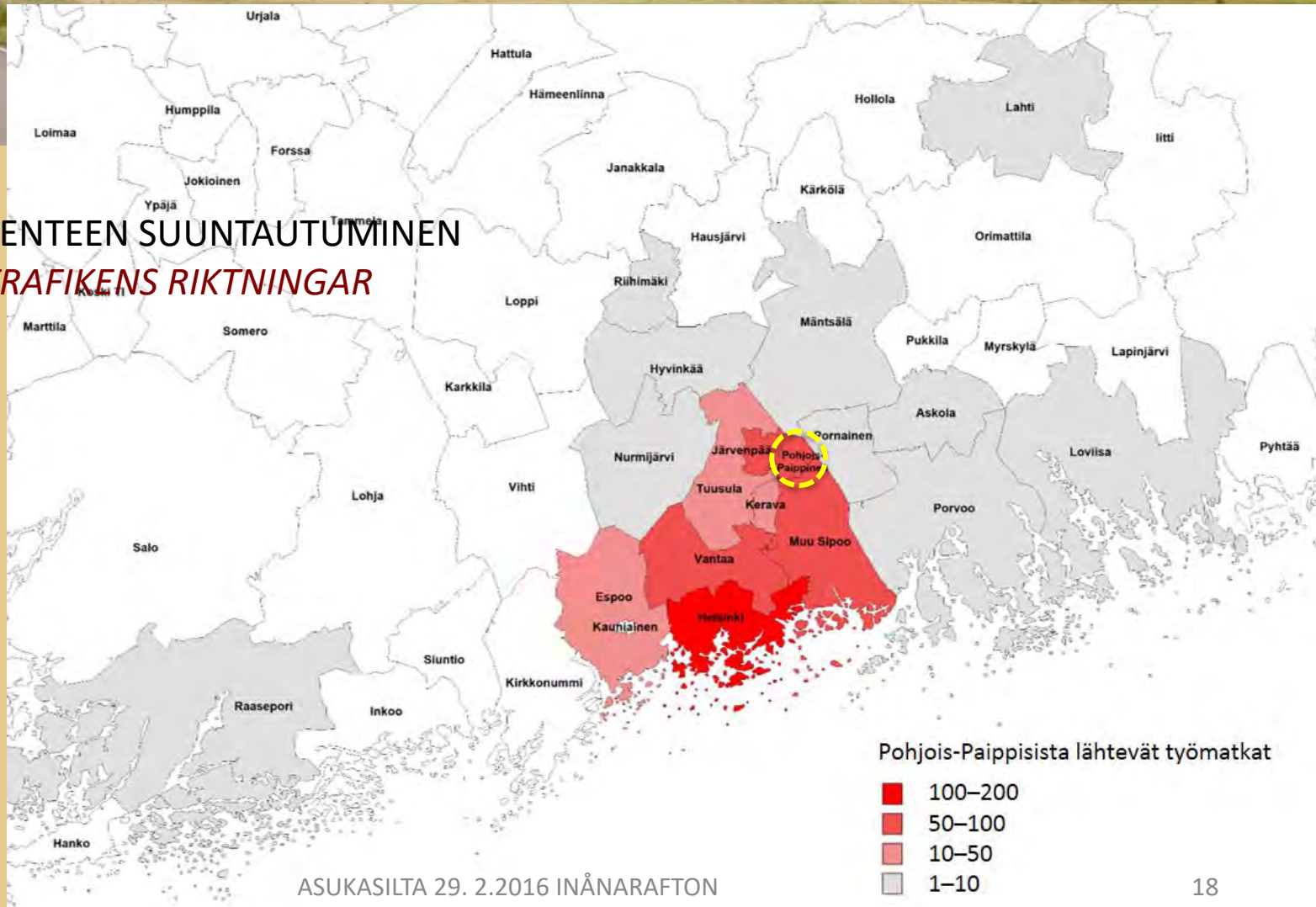


ONNETTOMUUDET
OLYCKOR





TYÖPAIKKALIIKENTEEN SUUNTAUTUMINEN
ARBETSPLATSTRAFIKENS RIKTNINGAR

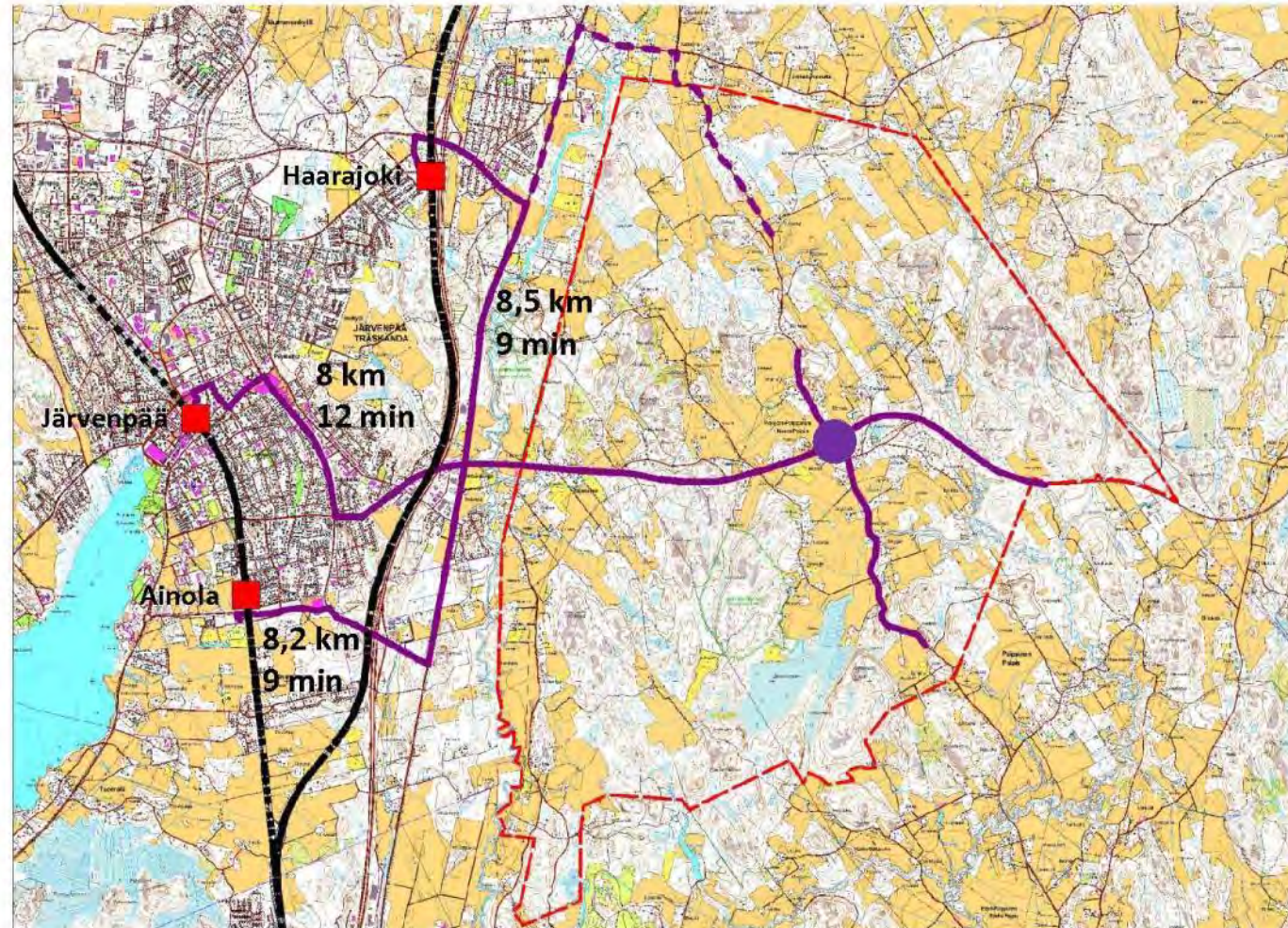


Personbil**Henkilöauto**

<u>Haarajoki</u>	ap	pp
Määrä 2011	90	350
Määrä 2020	190	350
Täyttöaste (%), 2013	89	24

<u>Järvenpää</u>	ap	pp
Määrä 2011	500	850
Määrä 2020	740	1200
Täyttöaste (%), 2013	100	111

<u>Ainola</u>	ap	pp
Määrä 2011	40	160
Määrä 2020	200	360
Täyttöaste (%), 2013	28	178

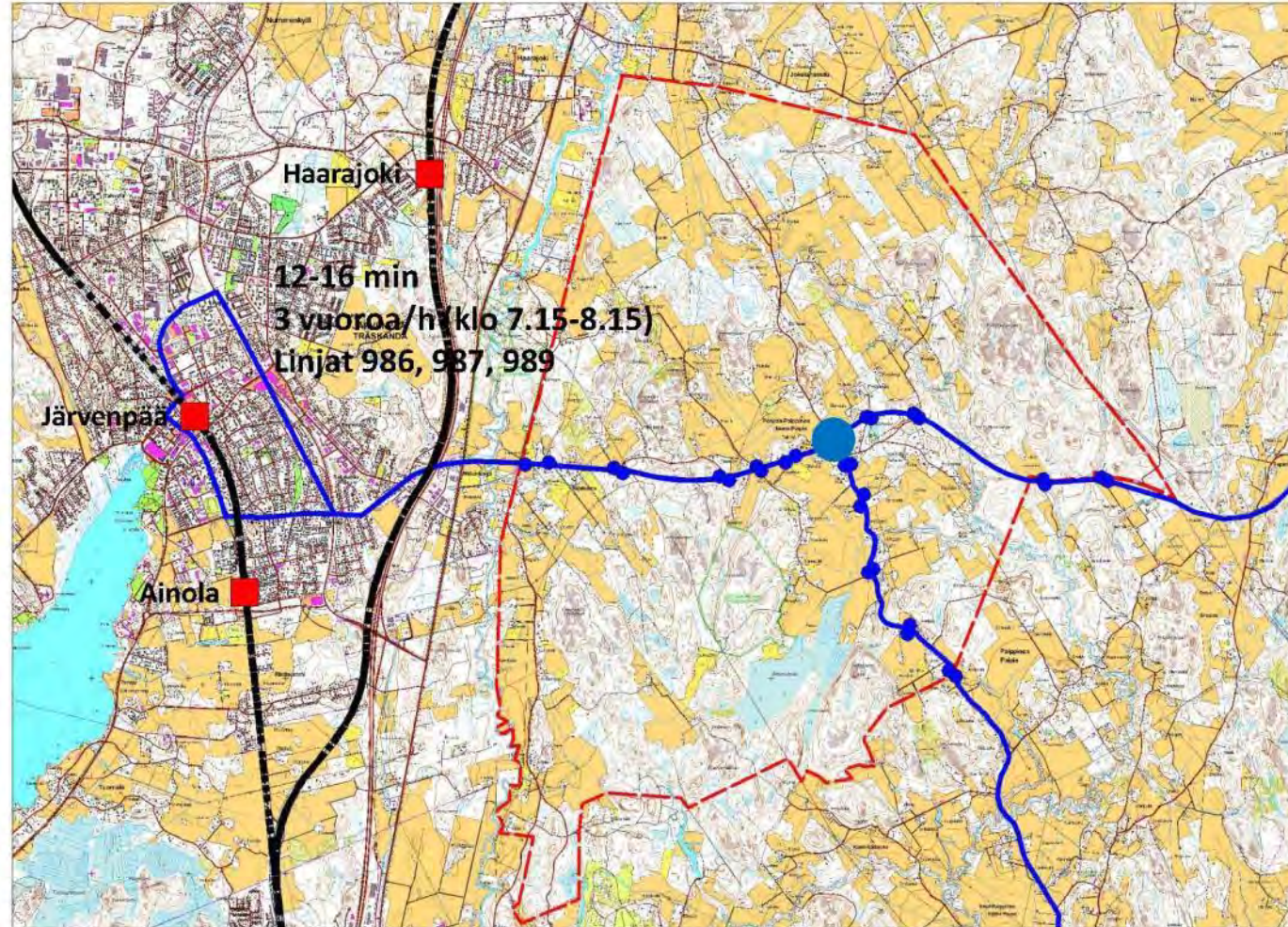


Kollektivtrafik**Joukkoliikenne**

<u>Haarajoki</u>	ap	pp
Määrä 2011	90	350
Määrä 2020	190	350
Täyttöaste (%), 2013	89	24

<u>Järvenpää</u>	ap	pp
Määrä 2011	500	850
Määrä 2020	740	1200
Täyttöaste (%), 2013	100	111

<u>Ainola</u>	ap	pp
Määrä 2011	40	160
Määrä 2020	200	360
Täyttöaste (%), 2013	28	178



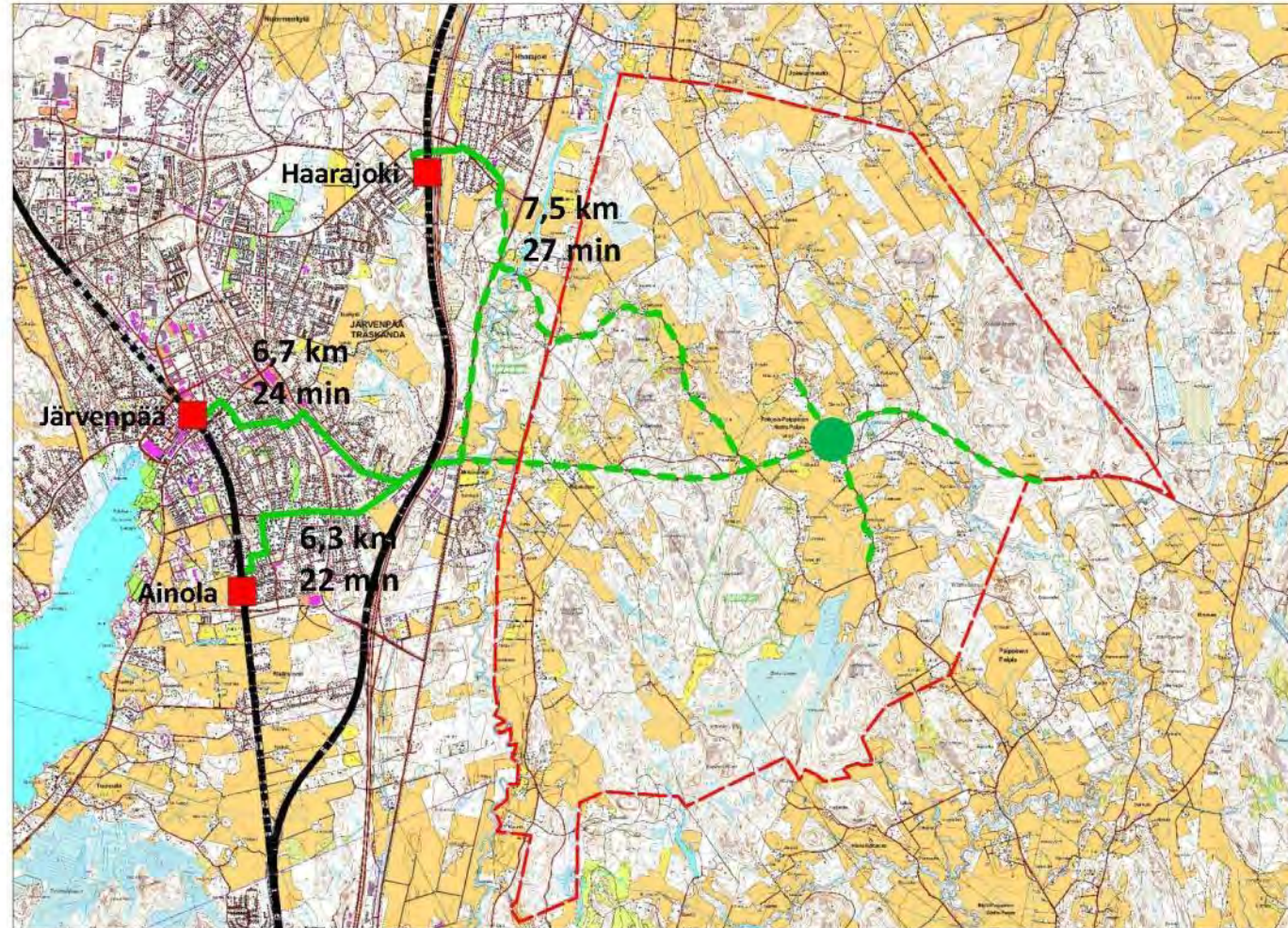
Pyöräily

Cykel

<u>Haarajoki</u>	ap	pp
Määrä 2011	90	350
Määrä 2020	190	350
Täyttöaste (%), 2013	89	24

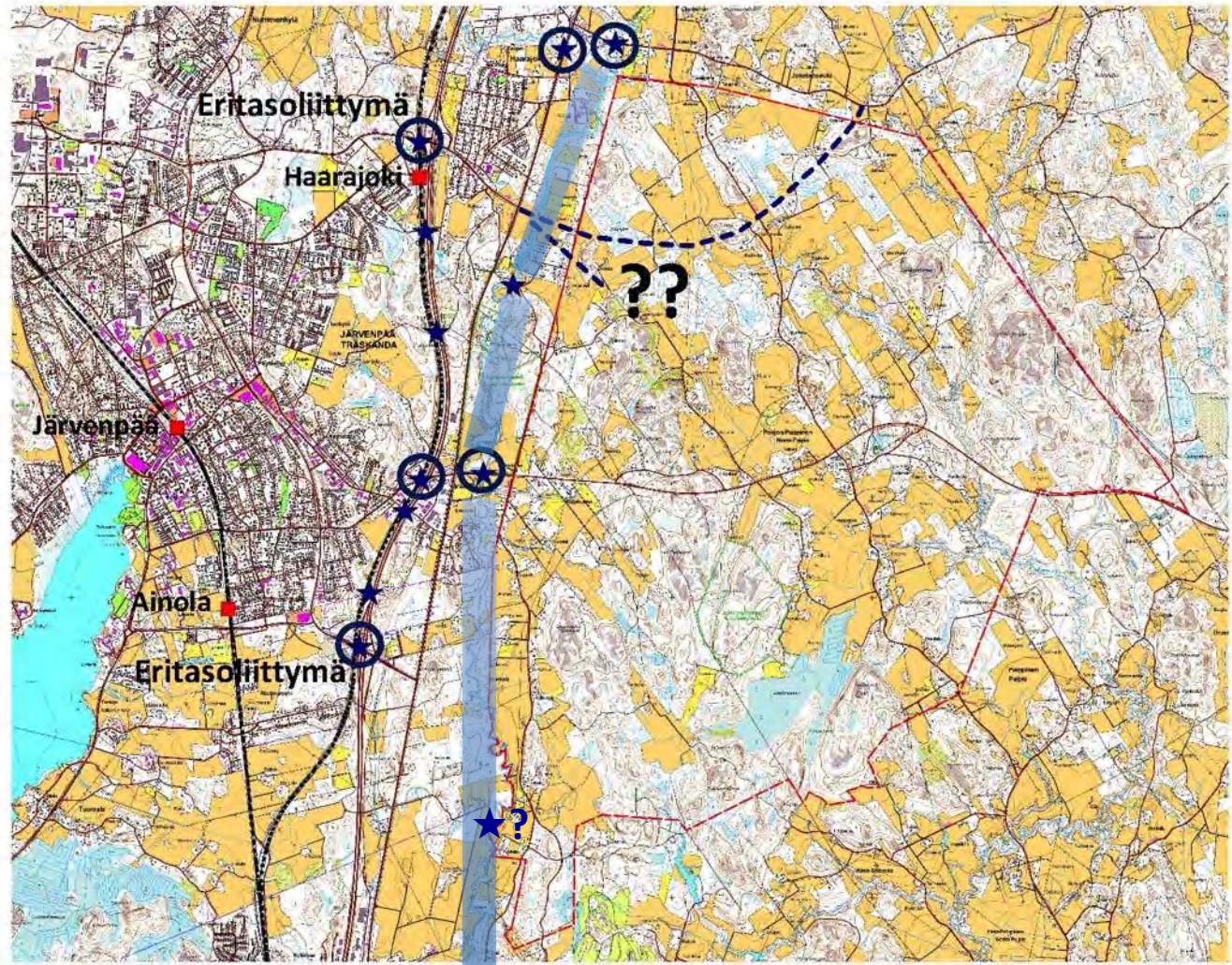
<u>Järvenpää</u>	ap	pp
Määrä 2011	500	850
Määrä 2020	740	1200
Täyttöaste (%), 2013	100	111

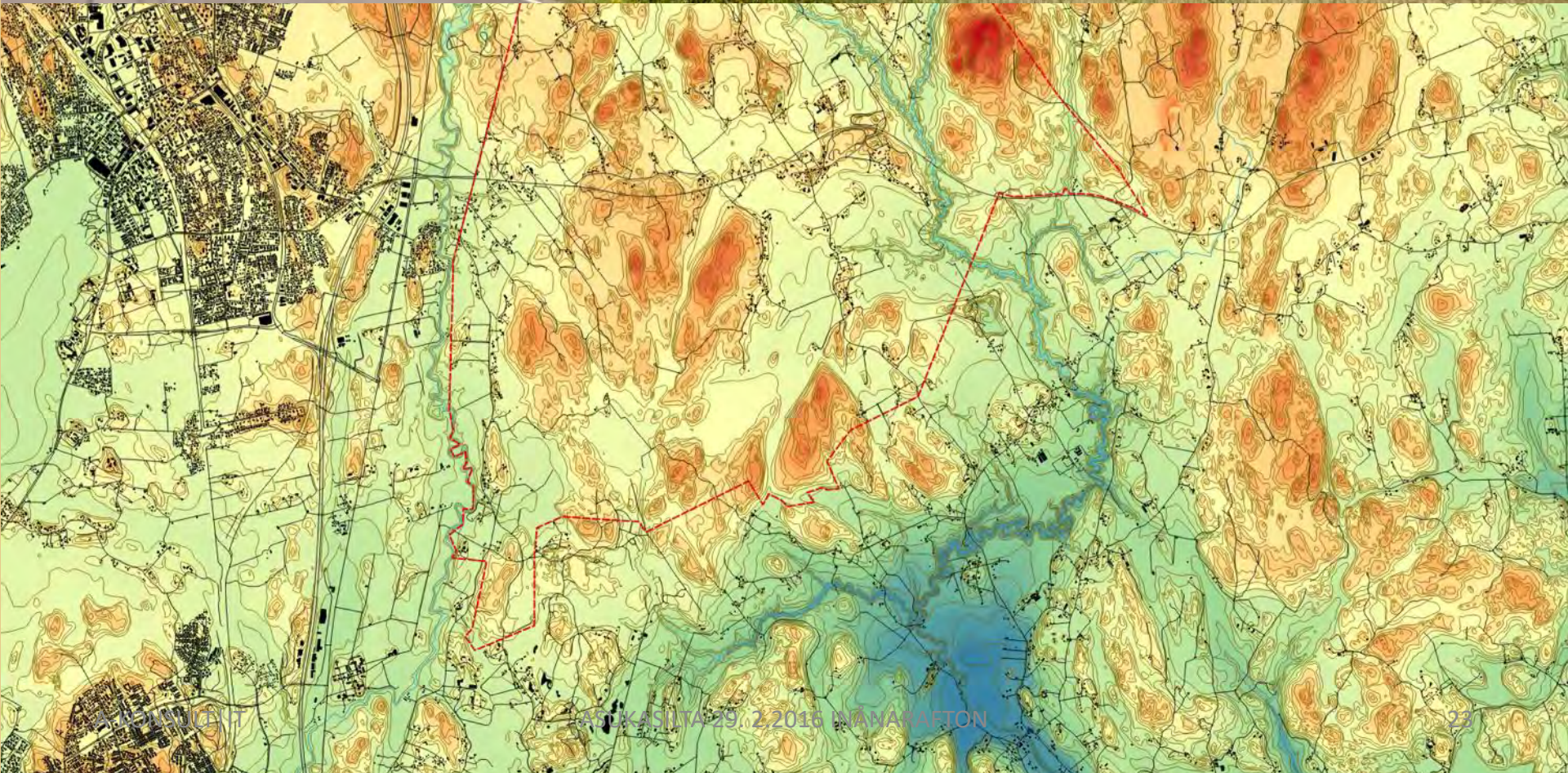
<u>Ainola</u>	ap	pp
Määrä 2011	40	160
Määrä 2020	200	360
Täyttöaste (%), 2013	28	178



Yhteydet
Keravanjoen,
moottoritien ja
radan ali/yli

*Förbindelserna
över/under Kervo å,
motorvägen och
järnvägen*







KUNINKAAN KARTASTO
1776–1805

KONUNGENS KARTVERK



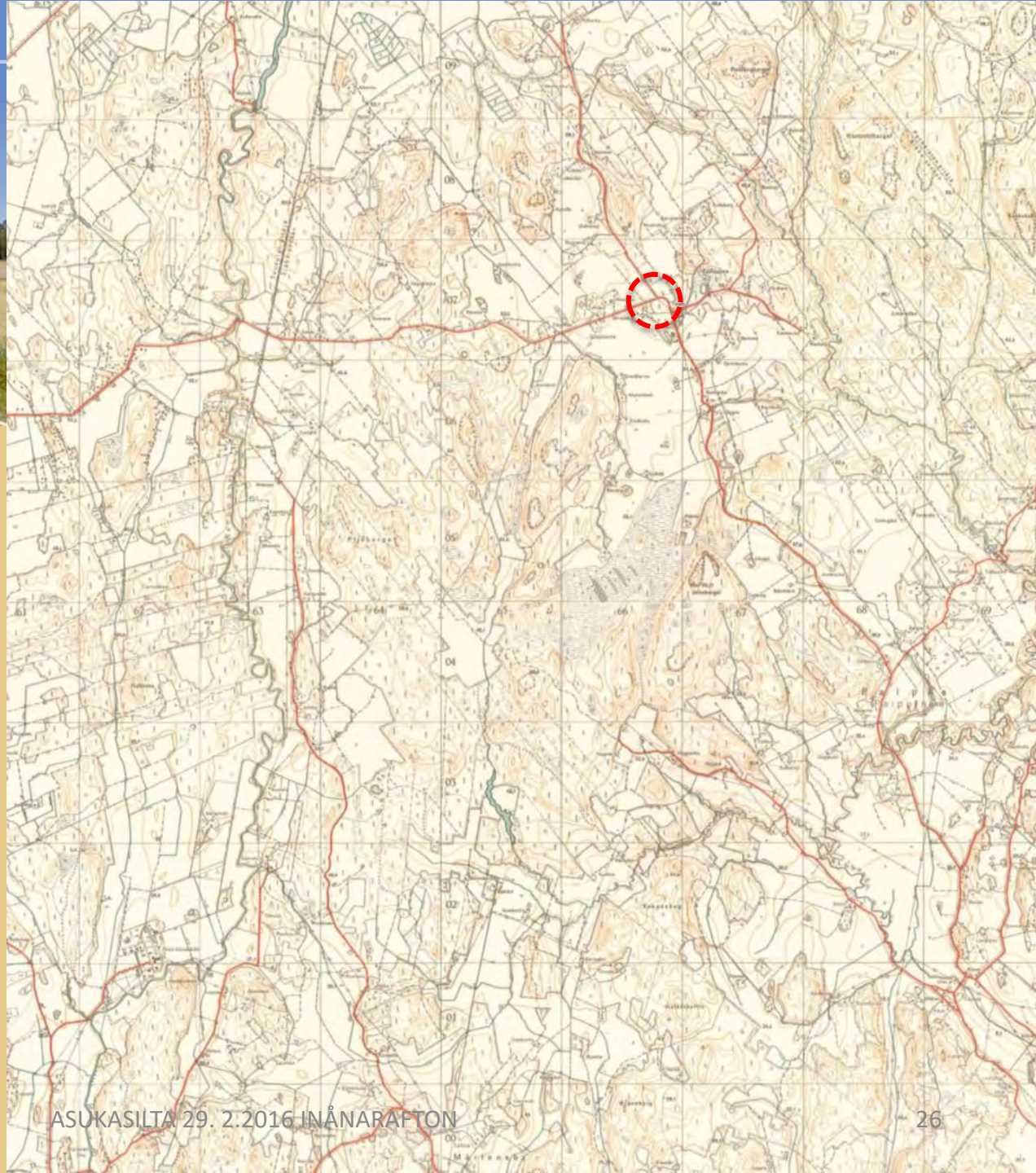


SENAATIN KARTTA
1800/1900
SENATENS KARTA



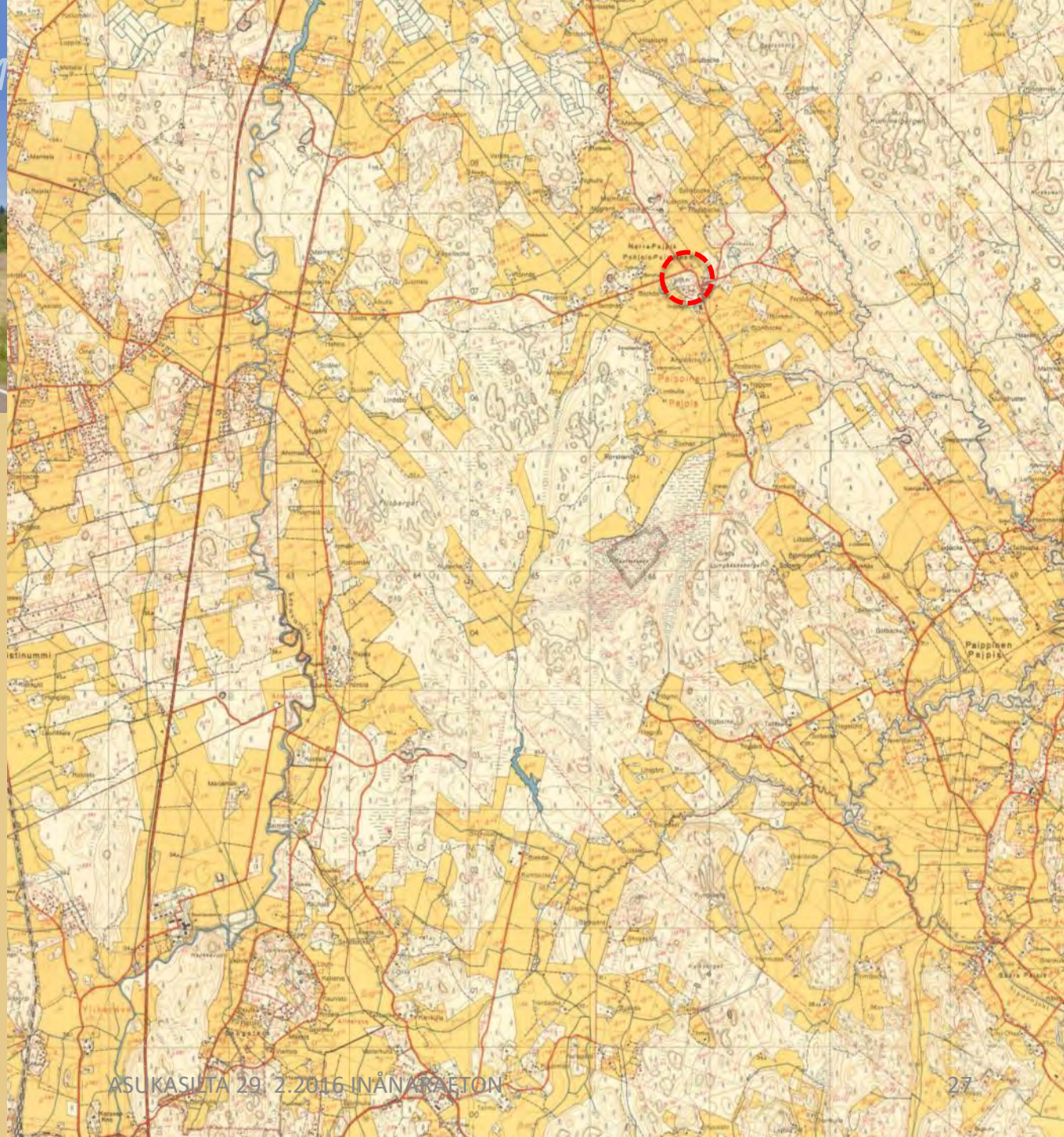


TOPOGRAFIKARTTA
1938–48
TOPGRAFIKARTAN



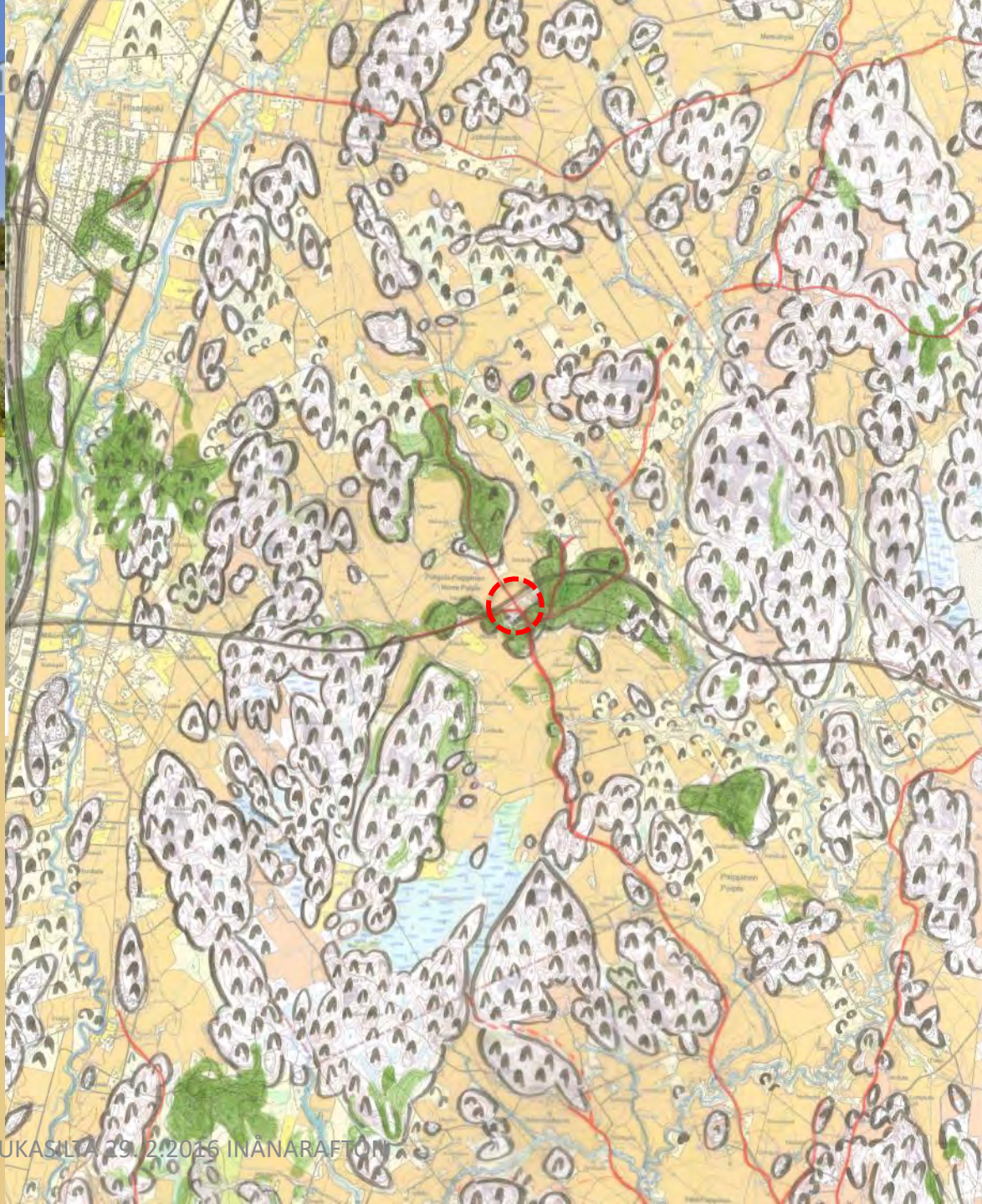


PERUSKARTTA
1954–56
GRUNDKARTAN





MAISEMARAKENNE
LANDSKAPSSTRUKTUR



MAISEMA • LANDSKAP



TOPOGRAFIA

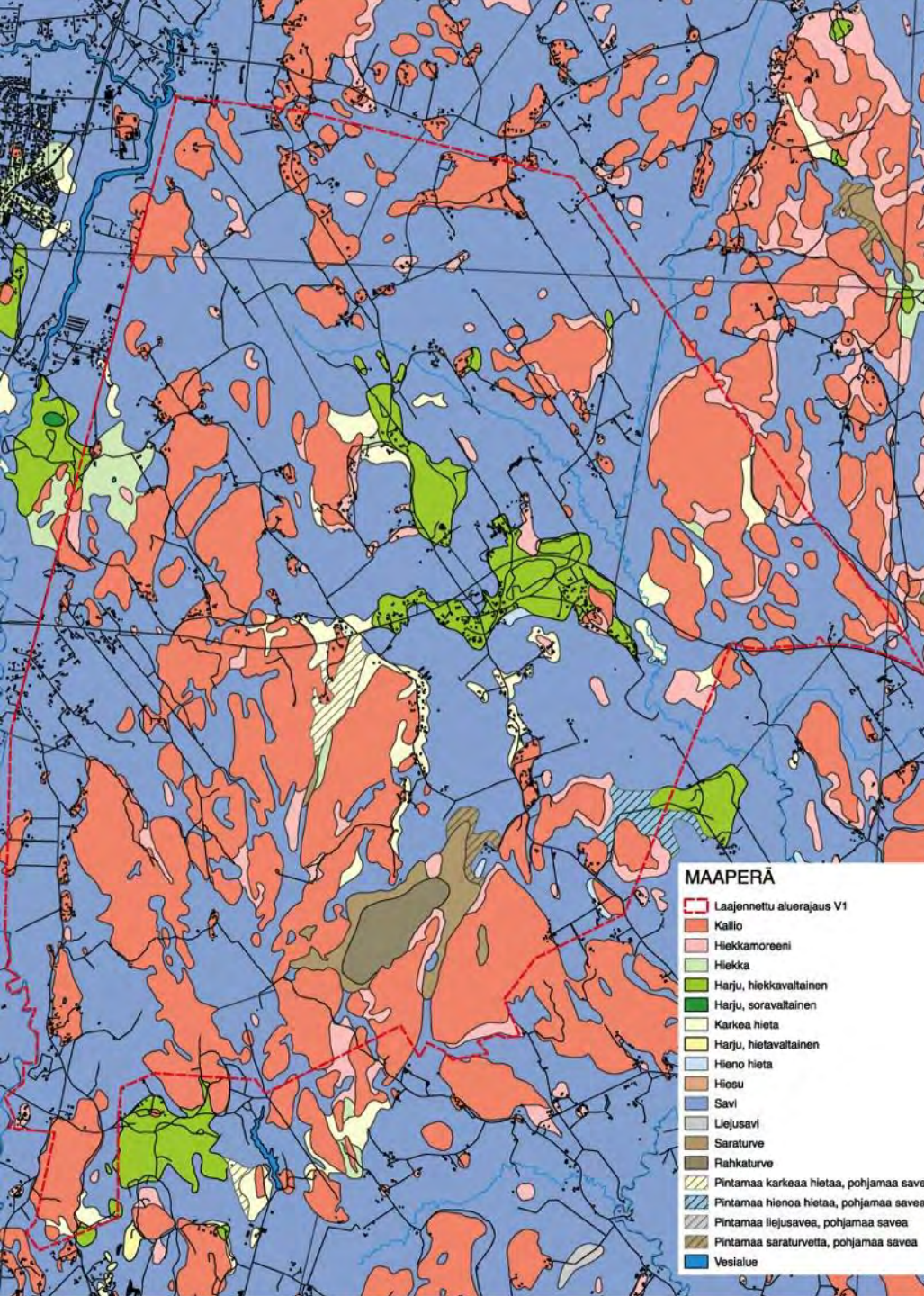
TOPOGRAFI

**VESI JA VEDEN-
JAKAJAT**

***VATTEN OCH
VATTENDELARE***

MAAPERÄ

JORDMÅN



Ympäristötutkimus Yrjölä Oy



1. NATURA-arviointi *NATURA-bedömning*

Natura 2000 –verkostoon kuuluvalla alueella on toteutettava suojelutavoitteita vastaava suojelu. Suojelua toteutetaan alueesta riippuen muun muassa luonnonsuojelulain, erämaailain, maa-aineslain, koskiensuojelulain ja metsälain mukaan.

Arvioinnissa tarkastellaan LSL:n 65 §:n mukaisesti kaavoituksen vaikutuksia Natura-alueisiin. Vaikutukset yksilöidään eri lajeihin ja luontotyyppeihin. Natura-arvioinnin yhtenä arviointiperusteena on suotuisan suojelutason eliölajin ja luontotyyppin säilyminen. Natura-arviossa otetaan kantaa myös alueen eheyden (*integrity*) säilymiseen.

Työssä selostetaan lyhyesti vaikutusalueet, alueella tehdyt luontoselvitykset sekä ehdotukset mahdollisten haittojen lieventämiseksi. Työssä arvioidaan aiheuttaako kaavoitus merkittävää haittaa, jota ei voida lieventämistoimilla poistaa. Mikäli haitta ei ole merkittävä, kaavoitus voidaan toteuttaa.

2. Luontovaikutusten arviointi *Bedömning av naturkonsekvenserna*

Luontovaikutukset arvioidaan asiantuntija-arviona. Aineistona käytetään alueelta tehtyjä luontoselvityksiä sekä kaavoitussuunnitelmia. Erityyppiset vaikutukset, yhteisvaikutukset mukaan lukien, tunnistetaan. Vaikutusten suuruus, merkittävyys ja niiden toteutumisen todennäköisyys arvioidaan. Vaikutusten lieventämistoimenpiteet selvitetään ja arvioidaan niiden tehokkuus ja onnistumismahdollisuudet. Vaikutusten merkittävyys arvioidaan sekä ilman lieventäviä toimenpiteitä että niiden toteuttamisen jälkeen.

Luontovaikutusten arvioinnissa (kuten myös Natura-arvioinnissa), hyödynnetään alueelta tallennettua paikkatietoaineistoa.

Raportti laaditaan niin, että vaikutusten arviointi on esitetty ja perusteltu, ja arvioinnin tuloksi voidaan hyödyntää alueen jatkosuunnittelussa.





2015 — — — — — → 2035+

1. YLEISET TAVOITTEET

ALLMÄNNA MÅLSÄTTNINGAR

2. SIPOON KEHITTÄMISVISIOT

SIBBO UTVECKLINGSVISIONER

3. KAAVAKOHTAISET TAVOITTEET *PLANSPECIFIKA MÅL*

4. KYLÄYHTEISÖN TAVOITTEET

BYGEMENSKAPENS MÅL

yleiset tavoitteet

viranomaisneuvottelu 26.1.2016

Tiivistelmä yleisistä tavoitteista
(= hyvät suunnittelukäytännöt ja laatukriteerit)
(VAT, MRL 5§ ja 39§, maakuntakaava, Sipoon strategia ja yleiskaava 2025)

- **yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ja kyläkeskuksen tiivistäminen**
- **luonto- ja kulttuuriarvojen vaaliminen**
- **kestävä** maankäyttö ja rakentaminen, hiilineutraalius
- terve **väestörakenne**, hallittu väestönkasvu
- laadukas **elinympäristö**: paino asumisessa ja vapaa-ajassa
- paikallinen **taloudellinen toimeliaisuus**:
maa- ja metsätalous sekä palvelut ja muut työpaikat
- sujuva, turvallinen ja kestävä **liikkuminen**,
erityisesti julkisen ja kevyen liikenteen kohentaminen

allmänna mål

myndighetssamråd 26.1.2016

Sammandrag av allmänna mål (= god planläggningssed och kvalitetskriterier)

(RMO, MBL 5§ och 39§, landskapsplan, Sibbo strategi och generalplan2025)

- konsolidering av **samhällsstrukturen** och förtätning av **bycentrum**
- omsorg om **natur- och kulturvärden**
- **hållbar** markanvändning och byggande, kolneutralitet
- sund **befolkningsstruktur**, behärskad invånartillväxt
- högklassig **livsmiljö**: tyngd på boende och fritid
- livskraftig lokal **ekonomisk aktivitet**:
jord- och skogsbruk samt service och andra arbetsplatser
- smidig, trygg och hållbar **trafik**,
förbättrandet av särskilt kollektiv och lätt trafik



1. YLEISET TAVOITTEET

ALLMÄNNA MÅLSÄTTNINGAR

2. SIPOON KEHITTÄMISVISIOT

SIBBO UTVECKLINGSVISIONER

3. KAAVAKOHTAISET TAVOITTEET

PLANSPECIFIKA MÅL

4. KYLÄYHTEISÖN TAVOITTEET

BYGEMENSKAPENS MÅL

Sipoon yleiset kehittämisperiaatteet

Sipoon maankäyttövision rakennekuva

*”Pohjois-Sipoon alueella maankäyttö koostuu haja-asutus-alueesta, johon liittyy **kolme kyläaluetta** eli Pohjois-Paippinen, Etelä-Paippinen ja Linnanpelto sekä laaja **yhtenäinen metsä-alue**, joka liittyy **viheryhteystarvemerkin**nöin seudun laajempaan viherrakenteeseen. Osa-alueella sijaitsee lisäksi laaja maa-ainesten ottoalue sekä teollisuusalue. Alueen halki kulkee **Sipoonjokilaakso**, joka on osoitettu yleiskaavassa maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi.”*

(Yleiskaavaselostus 2008)

allmänna utvecklingsmål för Sibbo

Strukturmodell för Sibbo markanvändningsvision

*”I **norra Sibbo** består markanvändningen av ett glesbygdsområde med **tre byar** (Norra Paipis, Södra Paipis och Borgby) samt ett vidsträckt **sammanhängande skogsområde** som ingår i regionens vidaste **grönstruktur**. På delområdet finns dessutom ett täktområde samt ett industriområde. **Sibbo ådal**, som i generalplanen har angivits som miljömässigt värdefullt område, går genom området.”*

(generalplanebeskrivningen 2008)



1. YLEISET TAVOITTEET

ALLMÄNNA MÅLSÄTTNINGAR

2. SIPOON KEHITTÄMISVISIOT

SIBBO UTVECKLINGSVISIONER

3. KAAVAKOHTAISET TAVOITTEET ***PLANSPECIFIKA MÅL***

4. KYLÄYHTEISÖN TAVOITTEET

BYGEMENSKAPENS MÅL

Lokalt

MILJÖ EKONOMI
UTBILDNING FÖRETAG
TRAFIK VÄRD
FEMOMEN

Paipis kan bli rejudikat för Sibbos byar

Planering Politikerna gör uppror mot lagstiftningen och prövar en egen modell för hur byarna ska utvecklas.

Planen som ska göras för Norra Paipis ska basera sig på så kallade byggharvestzoner. Principerna för de olika zonerna ska fastställas under processen, men avsikten är att hitta en modell som behandlar markägarna så jämlikt som möjligt. Kriterier som beaktas är natur- och kulturvården, närheten till skola, dagvård, vatten- och avloppsledning, vagnarets kapacitet och tillgängligheten till kollektivtrafik. Avsikten är att förtäta byns centrala områden.

Samtidigt görs en traditionell stornämningsberäkning som ska ge en översikt över byns utvecklingsmöjligheter med ett traditionellt byggnads- och en ny modell för utveckling.

Bengt Aspelin är en av de större markägarna i Norra Paipis och han konstaterar att han ännu inte har några planer på att utveckla sin mark.

– Men visst kan jag medge att jag är lite orolig. Det är bra att söka en modell som gör det lättare att bygga, men kommer modellen att bli rättvis?

Aspelin befärar att det kan gå så att byggharvesterna fördelas orättvist eller att man plötsligt har planer som innebär att de som enligt den gamla stornämningsprincipen inte har byggrättigheter kvar, plötsligt befinner sig på ett område där man inte beviljar byggrättigheter.

Byggharvesterna måste upplevas som rättvisa, annars blir det så att alla får dras med följerna av en förstådd bebyggelse och större invånarantal, men bara några får den ekonomiska nyttan.

Men ett är klart: Haarajoki station i Traskända ligger så nära att invånarantalet kring den måste öka.

– Byggen är som en station så måste befolkningens underlag vara tillräckligt, annars är det slöseri med samhällets resurser. Och vi ser tydligt att det finns utrymme att bygga här, till exempel längs med Granbackavägen som har utbyggts kommunalt tekniskt. Där finns redan vatten och avlopp och fibernät.

Haarajoki järnvägsstation öppnades 2006 och stationen ligger bara dryga sju kilometer från Granbackavägen.

Tata byar intresserar Kristina Lyytikäinen bor i närheten av det område som utpekats som



GLESBYGD. I traditionella finländska byar ligger husen utpekade. I Sibbo vill man förtäta för att få ordentliga bycentrum. FOTO: MAX NYBERG

FAKTA

Sibbos byar

● Följande byar utpekats i generalplanen som byområden: Box, Rööbölle, Genterby, Gumböstrand, Hängelby, Hondsby, Hertsby, Innersby, Kalkby, Borghy, Myras, Pigby, Savijärvi, Skräddarby, Spjutund, Traskby, Box, Västerby, Södra Paipis och Norra Paipis.

● Det finns cirka 1700 utnyttjade byggharvest i glesbygden.

● Generalplanen gör det möjligt att bygga för 4000 nya invånare i bystatorerna.

● Cirka 1000 kan få en plats att bo på i glesbygden.

intressant för utbyggnaden av byn. Hennes hemman ligger med utslut över tomma åkrar och ångar och det väcker en del tankar.

– Det är viktigt att jordbruket förutsättningsvis har verksamhetsförutsättningar och det är ett värde i sig att landskapet är öppet och odlat. Men jag tycker också om byarna i Mellanuropa där man byggt tätt och sedan låter landskapet vara öppet runtom.

En ökat bebyggelse ger ett naturligare umgänge och det finns mötesplatser för invånare att träffas, säger Lyytikäinen och nämner som exempel gamla tyska byar där livet skedde mitt i ett jordbrukslandskap.

Norra Paipis domineras av jordbruk men även här har det gått så att allt fler jobbar på annat håll och pendlar.

– Här har inte byggts så mycket nytt, för barnen har oftast tagit över jordbruket, men det förändras. Och jag tror att Paipisborna är öppna för en förändring.

Ingen självär

De stora markägarna har inte varit så ivriga att sälja mark och inte heller Lyytikäinen och hennes man har några planer på det.

– Vi har inte sålt på hundra år tror jag, jag vet inte ens hur många byggrättigheter här finns. Men hennes glädje och de andra i närheten är kopplade till det flertalet och vatten- och avloppsnät som går från Borgnäs och Kervo till Vilks reningsverk i Helsingfors, och det är just det nätet som blir viktigt när byn utvecklas. För närvarande i byn kommer alltså trögen att synas från hennes fönster.

Kristina Lyytikäinen har lång erfarenhet av kommunalplanering och vet att en färdig plan antagningen inte kommer att upplevas som rättvis av alla.

– Det är så att antalet byggrättigheter kommer att bero på var man äger sin mark. Och de som inte utnyttjat sina byggrättigheter oros kanske för att de blir förbigångna nu då byggharvesterna delas ut på ett nytt sätt.

Bli tydligt bycentrum vill Lyytikäinen ändå ha och hon hoppas att de hus som byggs är enkla. – Jag tror inte att de som flyttar hit vill bo i höghus, men det finns ju



TOMT TILSVÄDARE. Här omkring kommer kanske en liten by att växa fram.



NÄRA FLERA CENTRUM. Norra Paipis har nära till ett flertal centrumorter, och järnvägsstationen ligger på bara sju kilometers avstånd. FOTO: MAX NYBERG

MITOITUSPERUSTEET • DIMENSIONERINGSGRUNDER



försökskanin koekaniini

Google-haku

Kokeilen onneani

Kristina Lyytikäinen välkomnar tanken. FOTO: MAX NYBERG

Medveten utmaning av tröga regler

Sibbos politiker är så frustrerade över trögheten i planläggningen av glesbygden att de nu gör något som ser ut som en medveten provokation.

Kommunerna har felmat tre visar att på när det gäller att utveckla byarna. De kan göra upp detalplaner som innebär att de står för kostnaderna för en utbyggnad av vatten, avlopp och vägar.

De kan inga markplaneringsavtal med privata markägare eller de kan låta utvecklingen följa stornämningsprincipen där de som har byggrättigheter får dem enligt ett undantagsförfarande.

I det senare fallet sprids bebyggelsen som man skjult med ett byggelevit och byarna får inga tydliga centrum.

I Sibbo säger man en ny väg för planeringen, och pilotprojektet är

Norra Paipis. Området ska delas in i zoner med olika bygghäthet men den modellen bryter mot gällande föreskrifter och kan om det går illa stoppas av myndigheterna. Men vilken myndighet blir det i så fall?

– Vi vet inte. Det beror på om planläggningen landar hos de nya landskapsförbunden, eller i kommunerna, säger fullmäktigeordförande Christel Liljeström (SP).

Bevis att vänta Tröghet är att någon överklagar det förslag som om cirka två år läggs fram för en utveckling av Norra Paipis. Till exempel Östersundomplanen landade hos Miljöministeriet för godkännande, och visst kan det gå så nå ockä.

– Vi är i ett hårt korsdrag, så vi får se, säger Liljeström som är väl medveten om att NTM-centrum i Nyland inte ser med så blida ögon

på Sibbos försök att hitta nya vägar i planläggningen.

Närings-, trafik och miljöcentralen är den instans som övervakar kommunernas planläggning och godkänner till exempel undantagsutlåtanden.

Kommunen hoppas ändå på gott samarbete med myndigheterna kring försöket att hitta en tredje smidigare väg i planeringen av förtäta byar.

Viktigt att välja rätt sorts by I Sibbo har man noggrant valt vilken by som ska bli "försökskanin" och valet föll på Norra Paipis.

– Det finns tillräckligt med outnyttjade byggrättigheter där, så utvecklingen av byn behöver inte ligga i naftan under processen. Vi kommer inte att utlysa bygghäthet som i vanliga fall när ett område planlaggs.



HOPPAS HITTA MODELL. Christel Liljeström väntar med iver på att planeringen av Norra Paipis kommer i gång.

Men visst kan jag medge att jag är lite orolig. Det är bra att söka en modell som gör det lättare att bygga, men kommer modellen att bli rättvis?

Bengt Aspelin

Det är viktigt att jordbruket fortsättningsvis har verksamhetsförutsättningar och det är ett värde i sig att landskapet är öppet och odlat. Men jag tycker också om byarna i Mellanuropa där man byggt tätt och sedan låter landskapet vara öppet runtom.

Kristina Lyytikäinen

Det är så att antalet byggrättigheter kommer att bero på var man äger sin mark. Och de som inte utnyttjat sina byggrättigheter oros kanske för att de blir förbigångna nu då byggharvesterna delas ut på ett nytt sätt.

Kristina Lyytikäinen

Tillsvidare har Liljeström inte något större farhågor i fråga om processen.

– Nu söker vi ett koncept i samarbete med invånarna och den modellen ska sedan användas för andra byar.

Avsikten är att hitta en modell som ska vara så rättvis som möjligt. Faktum är ändå att en del markägare äger områden som är attraktiva än andra, eftersom tanken är att bygga längs med vatten- och avloppsrännor och att skapa ett tydligt bycentrum.

Dialog och öppenhet är det man nu hoppas på och den första träffen är måndagen den 29 februari klockan 18-20 i Norra Paipis skola. Paipivägen 1095. BIRGITTA ERNSTEN

KANTA-(EMÄ-)TILAPERIAATE – kunnanhallitus 2.6.2015

Vaihtoehdot nykyiselle kaavoituskäytännölle ovat:

1. Laaditaan osayleiskaavoja kyläalueille ilman mitoitusta. Jokainen rakennuslupa harkitaan erikseen suunnittelutarveratkaisuna.
2. Laaditaan **rakennettavuusvyöhykkeisiin** perustuva mitoitustaulukko/mitoitusperiaatteet. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun oletetaan toteutuvan siten, että jokaisella vyöhykkeellä maanomistajat saavat tasapuolisesti rakennusoikeutta. Vyöhykkeiden määrittämisessä käytetään kriteereinä mm. luonto- ja kulttuuriarvoja sekä koulun, päiväkodin, vesijohdon ja viemäriverkon läheisyyttä, tieverkon kapasiteettia ja joukkoliikenteen saavutettavuutta.
3. Käytetään kyläkaavoituksessa kantatilamitoitusta, mutta siirretään rakennusoikeutta reuna-alueilta kylien keskelle.

Toteuttamiskelpoisimmaksi on arvioitu **vaihtoehto nro 2**, jolloin rakentamisen edullisuus-vyöhykkeet ja niiden mitoitus määritellään osayleiskaavaprosessissa ja määrittelyn pohjaksi laaditaan tarvittavat selvitykset. Tavoitteena on, että kylien keskustoissa rakennuspaikkoja lisätään rajoittamatta kuitenkaan rakentamisen mahdollisuuksia muualla kunnassa. Valittua menetelmää sovelletaan seuraavaksi laadittavassa *Pohjois-Paippisten kyläosayleiskaavassa*. Kyläosayleiskaavan työohjelma hyväksytään kunnanhallituksessa.

Kyläalueiden ulkopuolisten haja-asutusalueiden mitoituksen osalta haetaan mahdollisuuksia tarkistaa sitä ylöspäin.

Alternativen till den nuvarande planeringspraxisen är:

1. *Delgeneralplaner utarbetas för byområdena utan att använda dimensionering. Varje bygglov övervägs skilt som ett avgörande om planeringsbehov*
2. *En dimensioneringstabell eller dimensioneringsprinciper som grundar sig på olika **zoner för byggbarheten** utarbetas. Likabehandlingen av markägarna förväntas uppfyllas så att markägarna får byggrätt på ett jämlikt sätt i alla zoner. Vid definieringen av zoner används som kriterier bl.a. natur- och kulturvärden samt närheten till skola, daghem, vattenledning och avloppsnät, vägnätets kapacitet och tillgängligheten till kollektivtrafik.*
3. *I byplanläggningen tillämpas stomlägenhetsdimensionering, men byggrätten flyttas från randområdena till byarnas centrum.*

Alternativ **2**, har bedömts vara det mest genomförbara, varvid de zoner som är mest fördelaktiga för byggande samt deras dimensionering definieras i delgeneralplane-processen och de nödvändiga utredningarna utarbetas som grund för definieringen. Målet är att öka byggplatserna i bycentrumen utan att begränsa möjligheterna att bygga på andra platser i kommunen. Den valda metoden implementeras i nästa bydelgeneralplan som utarbetas, dvs. *Norra Paipis*. Arbetsprogrammet för bydelgeneralplanen godkänns i kommunstyrelsen.

För dimensioneringen i glesbygdsområden som ligger utanför byarna söker man möjligheter för en justering uppåt.

SIPOO YK2025

SIBBO GP2025

Kyläalueilla (AT) rakennuspaikat määräytyvät seuraavasti:

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

5 rp/ 5ha
12rp/20ha

Haja asutusalueilla (MTH) rakennuspaikkojen enimmäismäärä on kutakin kantatilaa kohden 10. Rakennuspaikat määräytyvät seuraavasti:

- ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan vähintään 5 ha
- toinen rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan vähintään 10 ha
- kolmas-kuudes rakennuspaikka edellyttää aina kantatilaan 10 ha lisää/rakennuspaikka
- seitsemäs-kymmenes rakennuspaikka edellyttää kantatilaan aina 20 ha lisää/rakennuspaikka

1 rp/ 5ha
3rp/20ha

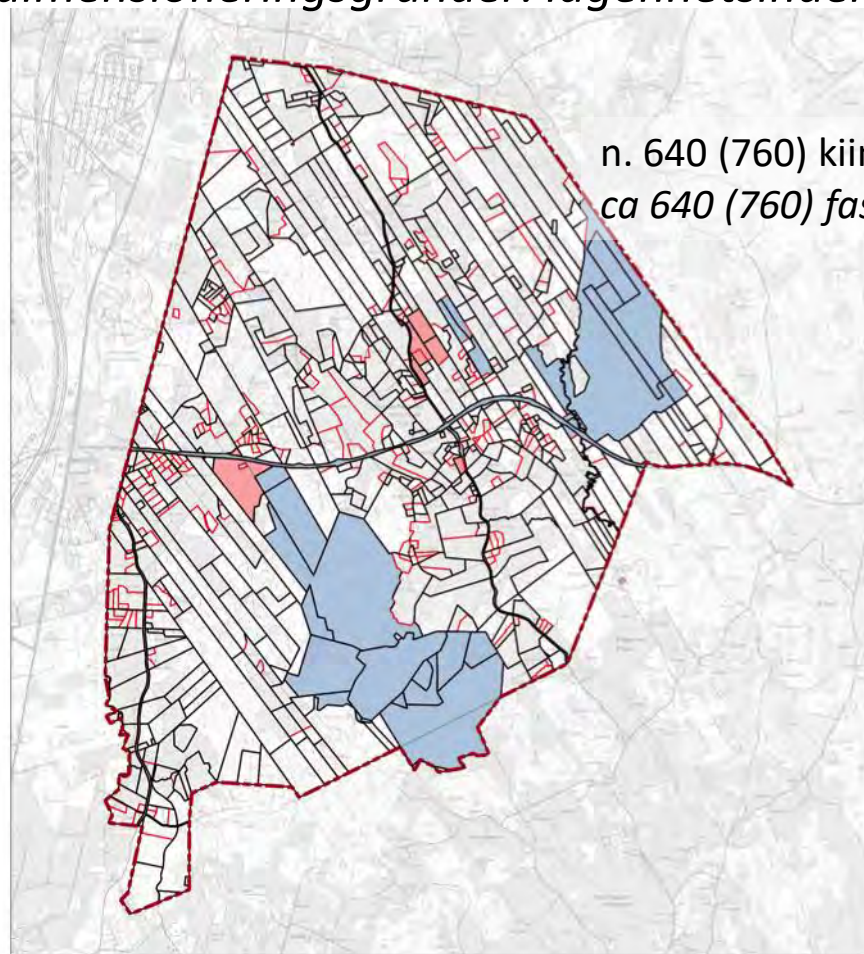
Laajoilla yhtenäisillä metsäalueilla (MLY) rakennuspaikkojen enimmäismäärä on kutakin kantatilaa kohden 5. Rakennuspaikat määräytyvät seuraavasti:

- ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan vähintään 5 ha
- toinen rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan vähintään 10 ha
- kolmas-viides rakennuspaikka edellyttää kantatilaan aina 20 ha lisää/rakennuspaikka

1 rp/ 5ha
2rp/20ha

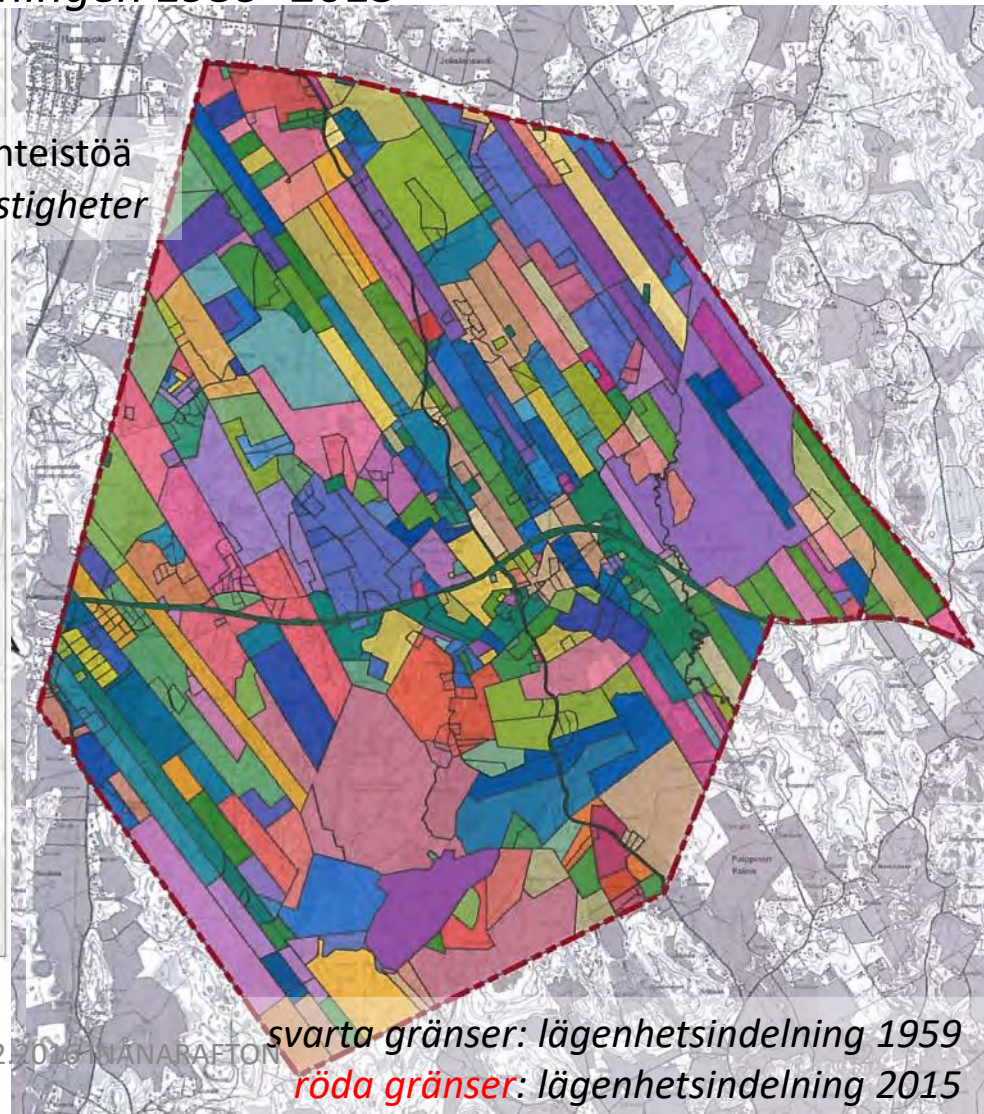
mitoituspusterustet: tilajako 1959–2015

dimensioneringsgrunder: lägenhetsindelningen 1959–2015



n. 640 (760) kiinteistöä
ca 640 (760) fastigheter

- Valtion maanomistus
- Kunnan maanomistus
- Kantatilat 1959
- Lohkotut kiinteistöt



ASUKASILTA 29. 2. 2016 INÄNARAFTON

svarta gränser: lägenhetsindelning 1959

röda gränser: lägenhetsindelning 2015

MITOITUSPERUSTEET • DIMENSIONERINGSGRUNDER

mustat rajat: tilajako 1959

punaiset rajat: tilajako 2015

- oleva asuinrakennus

svarta gränser: lägenhetsindelning 1959

röda gränser: lägenhetsindelning 2015

- befintlig bostadsbyggnad



KANTATILAPERIAATE vs.
"EDULLISUUSVYÖHYKKEISTÄMINEN"

MAHDOLLISET KRITEERIT

- ☐ maisema ja kulttuuriympäristö
- ☐ yhtenäinen kylärakenne pihapiireineen
- ☐ maaperä ja rakennettavuus
- ☐ liikenneyhteydet
- ☐ palvelujen saatavuus
- ☐ vesi- ja viemäriverkosto
- ☐ tietoverkosto
- ☐ emätilaperiaate
- ☐ muu, mikä? _____

vrt. KYSELY!
se ENKÄTEN!

VYÖHYKESUUNNITELMA (LUONNOS)

STOMLÄGENHETSPRINCIPEN vs.
"BYGGBARHETSZONERING"

TÄNKBARA KRITERIER

- ☐ landskapet och kulturmiljön
- ☐ enhetlig bystruktur med gårdstun
- ☐ markgrund och bebyggbarhet
- ☐ trafikförbindelserna
- ☐ tillgång till service
- ☐ närhet till vatten- och avloppsnät
- ☐ närhet till informationsnät
- ☐ stomlägenhetsprincipen
- ☐ annat, vilket? _____



1. YLEISET TAVOITTEET

ALLMÄNNA MÅLSÄTTNINGAR

2. SIPOON KEHITTÄMISVISIOT

SIBBO UTVECKLINGSVISIONER

3. KAAVAKOHTAISET TAVOITTEET

PLANSPECIFIKA MÅL

4. KYLÄYHTEISÖN TAVOITTEET

BYGEMENSKAPENS MÅL



kyläyhteisö • bygemenskap

minkälaista kylää haluamme – ja rakennamme?

•
en hurudan by önskar vi – och bygger vi?

paikka- ja asukaslähtöiset tavoitteet

- kyläkeskuksen eheyttäminen tiivistäen ja laajentaen
- kohtuullisen palvelutarjonnan sekä yrittäjätoiminnan edellytysten varmistaminen
- kevyenliikenteen olosuhteiden kohentaminen ja st 146:n häiriövaikutuksen lieventäminen
- rakennetun ympäristön / kyläkuvan kohentaminen kuten sorakuoppien maisemointi ja/tai aktiivikäyttö
- rakennusoikeuden mitoitusmenetelmän kehittäminen ja sen hyväksyttävyyden testaaminen (pilottihanke)
- raja-alueiden maankäytön yhteensovittaminen naapurikuntien kanssa (ml. rautatieasemien hyödyntäminen)

mål baserade på platsens/invånarnas behov

- komplettering och förtätning av bycentrum
- säkrande av förutsättningar för serviceutbud och företagsverksamhet
- förbättring av gång- och cykeltrafikens förhållanden och lindrandet av störningar från regionväg 146
- förbättring av miljön / bybilden såsom plantering och/eller aktiv användning av grustagen
- utvecklande och testande av metod för bestämmande av byggrättens dimensionering (pilotprojekt)
- koordinering av markanvändningen längs gränserna mot grannkommunerna (inkl. utvecklandet av järnvägsstationerna)



Kysely avoinna maaliskuun aikana *Enkäten öppen under mars månad*

PALVELUT?
TÄYDENNYSRAKENTAMINEN?
MITOITUS?
KYLÄKESKUKSEN LUONNE?
LIIKENNE JA LIIKKUMINEN?

*SERVICE?
TILLÄGGSBYGGGANDE?
DIMENSIONERING?
BYCENTRUMS KARAKTÄR?
TRAFIK?*

KARTTATEHTÄVÄT!

KARTUPPGIFTER!

Kuntala
Iso Kylätie 18
• 8.3 12–15.30
• 9.3. 12–15.30
Sockengården
Stora Byavägen 18



PERUSSELVITYKSET ja
TAVOITTEET

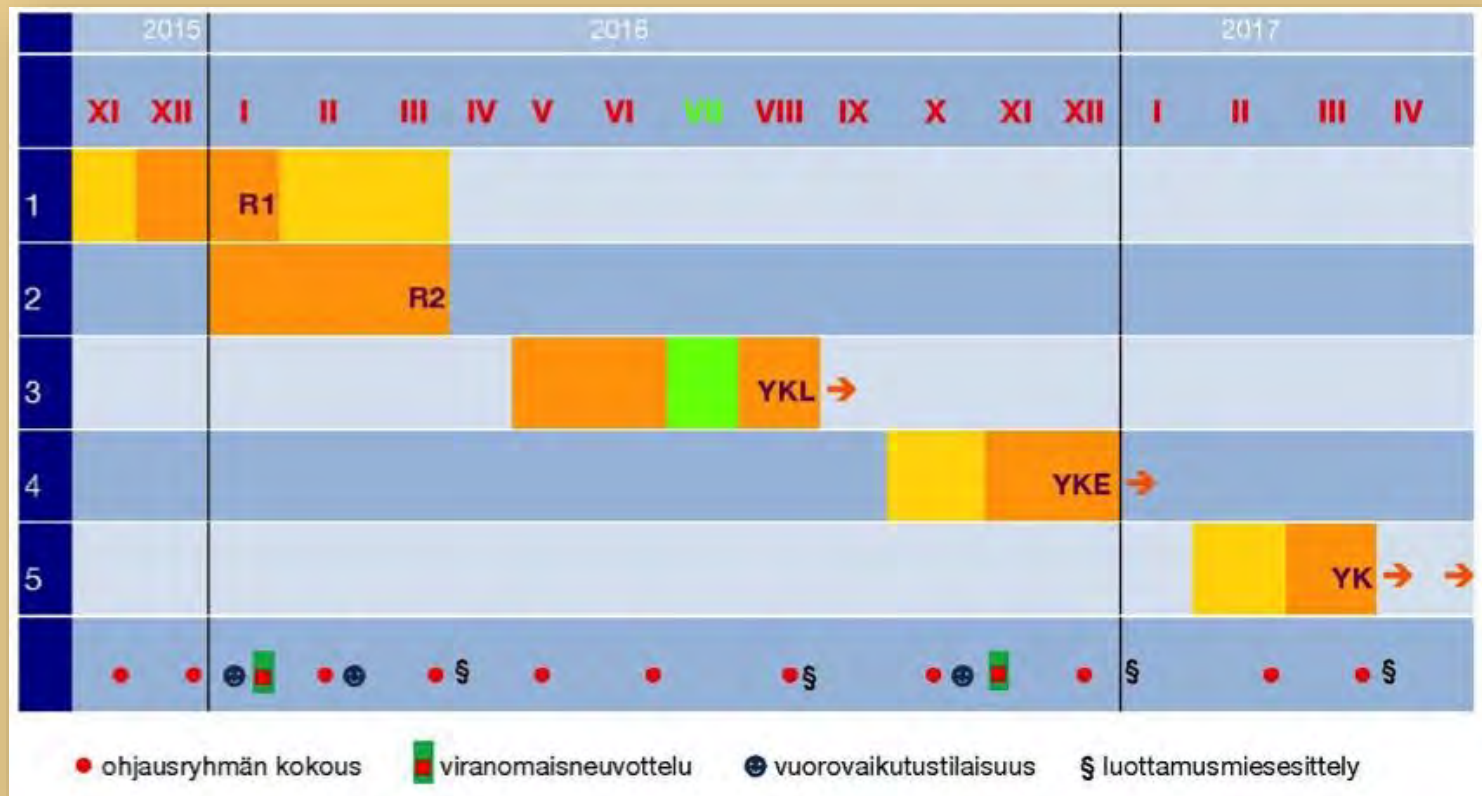
BASUTREDNINGAR och MÅL

RAKENNEMALLIT JA MITOITUS
*STRUKTURMODELLER och
DIMENSIONERING*

OYK-LUONNOS
UTKAST till DGP

OYK-EHDOTUS
FÖRSLAG till DGP

HYVÄKSYMINEN
GODKÄNNANDE



KYLÄSUUNNITELMAN RUNKO

STOMME FÖR BYAPLAN

A. Kyläselvitys
Byutredning

B. Kehittämisstrategia
Utvecklingsstrategi

C. Maankäytön suunnitelma **OYK!**
Markanvändningsutkast **DGP!**

D. Julkisten paikkojen suunnitelmat
Idéskisser för offentliga platser

Kehittyvät kylät Sipoossa
Byutveckling i Sibbo



Seminaari 16.12.2013 Seminarium

Ryhmätöiden yhteenveto
Sammandrag av grupparbeten



ideapaja

idésmédja



ideapaja / *idésmedja*

- jakaudutaan pöytäryhmiksi
- ryhmälle valitaan keskustelun **vetäjä** ja **kirjuri**
- suunnittelijat kiertävät pöydästä pöytään
- välineinä tarralaput ja huopakynät
- **tehtävä 1**: kyläkokonaisuus ("ulkopolitiikka")
- **tehtävä 2**: kylän ydinalue ("sisäpolitiikka")
- raportointi

ideapaja / *idésmedja*

- indelning i bordsgrupper
- gruppvis **ledare** och **sekreterare** för diskussionen
- planerarna cirkulerar mellan borden
- verktyg: klisterlappar och tuschpennor
- **uppgift 1**: byahelheten ("utrikespolitik")
- **uppgift 2**: byns kärnområde ("inrikespolitik")
- rapportering

1. koko suunnittelualueen taso 1: 10 000

- Merkitään **tärkeät/arvokkaat** ja **epämiellyttävät/kehitystä vaativat** paikat oman värisillä lapuillaan.
- Miten alue yhdistyy **ympäröiviin alueisiin** (erit. Järvenpään keskusta ja Haarajoki) ja mitkä ovat **yhteystarpeet**? Merkitään kartalle piirtämällä kehitystarpeita nykyisissä yhteyksissä eri kulkumuotojen näkökulmista.
- Merkitään lapuilla, **minkä tyyppistä asumista** katsotaan sopivan millekin osalle suunnittelualuetta. Miten nähdään esimerkiksi **Rajakulman rooli** osana Pohjois-Paippisten kehitystä?
- Nykyisen yleiskaavan mukainen **kyläalueen rajaus** – vastaako mielikuvaa ja onko tarkoituksenmukainen? Merkitään näkemykset rajauksen mahdollisista muutostarpeista kartalle.

1. planområdet som helhet – skala 1: 10 000

- Med lappar i angiven färg utmärks **viktiga/värdefulla platser** resp. platser som är **otrevliga/borde förbättras**.
- Hur ansluter sig området till **angränsande områden** (särskilt Träskända centrum och Haarajoki) och vilka är **förbindelse-behoven**? På kartan inritas behov av förbättrade förbindelser vid användandet av olika färdmedel.
- Med lappar utmärks **vilket slags boende** som lämpar sig för de olika delarna av planområdet. Hurudan uppfattas t.ex. **Rajakulmas roll** vara i utvecklandet av Norra Paipis?
- **Byområdets avgränsning** enligt gällande generalplan – motsvarar den invånarnas uppfattning och är den ändamålsenlig? Eventuella ändringsbehov visavi gränsen utmärks på kartan.

2. kyläkeskuksen kehittämisen taso 1: 5 000

- Merkitään kartalle lapuilla/piirtämällä alueet ja kohteet, joiden koetaan olevan erityisiä **kylän identiteetin** kannalta: yksittäiset rakennukset, pihapiirit, maisematilat jne.
- Merkitään kartalle piirtämällä **yhteystarpeita** tai **kehitystarpeita** nykyisissä tieyhteyksissä eri kulkumuotojen näkökulmista.
- Merkitään kartalle lapuilla/piirtämällä mahdollisia **tiivistettäviä/uusia asuinalueita**. Millaista asumista sopii millekin alueelle?
- Merkitään kartalle lapuilla nykyisten **palveluiden** kehittämiseen liittyviä ajatuksia sekä mahdollisesti kaivattavia uusia palveluita.

2. utvecklande av bycentrum – 1: 5 000

- På kartan utmärks med lappar eller inritas områden och objekt som upplevs vara särskilt betydelsefulla med tanke på **byns identitet**: fristående byggnader och byggnadsgrupper, landskapsrum osv.
- På kartan inritas **förbindelsebehov** eller **utvecklingsbehov** i nuvarande vägnät med tanke på olika färdmedel.
- På kartan utmärks med lappar/eller inritas potentiella **förtätade/nya bostadsområden**. Hurudant boende passar bäst på de olika områdena?
- På kartan utmärks idéer kring utvecklandet av nuvarande **service** samt eventuell ny service som önskas.

kiitos! ∫ tack!