

Mikko Kaarlampi

13.3.2017

Sipoon kunta

kirjaamo@sipoo.fi

Viite Lausuntopyyntönnä 13.2.2016

Asia POHJOIS- PAIPPISTEN OSAYLEISKAVALUONNOS, SIPOO

Sipoon kunta pyytää lausuntoa Pohjois-Paippisten osayleiskaavaluonnoksesta.

Kaava-alueen läpi kulkee Gasum Oy:n korkeapaineinen maakaasun siirtoputki DN 500. Kaava-alueella on myös venttiiliasema sekä katodisen suojauksen hallintajärjestelmiä.

Rakennusten ja rakenteiden suojaetäisyyksistä ja muista maakaasun käyttöön ja turvallisuuteen liittyvistä asioista säädetään maakaasun käsittelyn turvallisuudesta annetussa asetuksessa (551/2009). Suojaetäisyyksiä määritettäessä ulkopuoliset rakennukset jaetaan ryhmiin A ja B. Ryhmään A kuuluvat yleiset kokoontumiseen tarkoitetut rakennukset, kokoontumishuoneistot ja asuinhuoneistot (kerrostalo) sekä räjähteitä tai vaarallisia kemikaaleja käsittelevät laitokset. Ryhmään B kuuluvat asuinhuoneistot (omakotitalo, rivitalo), työpaikkahuoneistot ja muut rakennukset, missä ihmisiä säännöllisesti oleskelee, sekä eräät erityiskohteet.

Maakaasuputken DN 500 suojaetäisyysvaatimus asetuksessa tarkoitettuihin kohteisiin on 16 metriä (ryhmä A) tai 8 metriä (ryhmä B). Venttiiliaseman suojaetäisyysvaatimus on 50 metriä (ryhmä A) tai 25 metriä (ryhmä B). Suojaetäisyysvaatimus moottori-, moottoriliikenne-, valta- ja kantatiehen tai rautatiehen on 25 metriä. Suojaetäisyys mitataan venttiili- ja kaavinaseman uloimmasta venttiilistä tai kaavinloukusta.

Gasum Oy esittää, että kaavassa säilytetään merkintä maakaasuputkistosta ja maakaasuputkistosta aiheutuvat rajoitukset merkittäisiin kaavamääräyksiin, esim. "Rakentaminen ja muu toiminta maakaasuputkiston läheisyydessä on rajoitettua asetuksen 551/2009 mukaisesti".

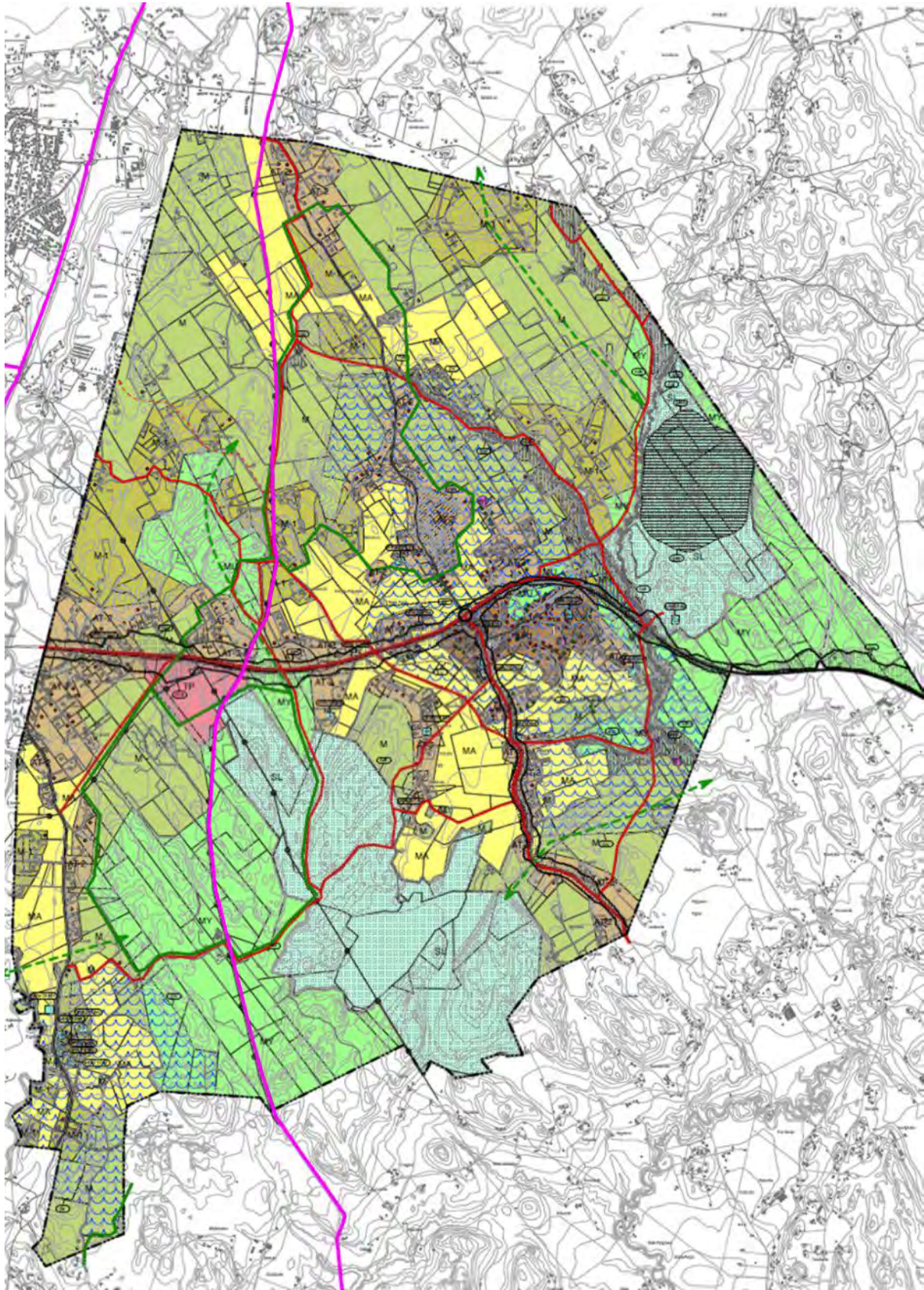
Maakaasuputken läheisyydessä ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, josta aiheutuu haittaa tai vaaraa maakaasuputken pitämiselle. Gasum Oy:llä ei ole muuten huomauttamista kaavaehdotuksen suhteen.

Yhteystiedot Lausunto: Mikko Kaarlampi 020 44 78848
mikko.kaarlampi@gasum.fi

GASUM OY

Mikko Kaarlampi

Mikko Kaarlampi
Maankäyttöinsinööri



10.03.2017

43/10.02.02.00/2017

Sipoon kunta
kirjaamo@sipoo.fi

HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE -KUNTAYHTYMÄN LAUSUNTO SIPOON POHJOIS-PAIPPISTEN OSAYLEISKAVALUONNOKSESTA

Pohjois-Paippisten kylätaajama sijaitsee Pohjois-Sipoossa Lahdenväylän itäpuolella noin 10 km Nikkilän taajamasta pohjoiseen. Koko suunnittelualueen pinta-ala on noin 34 km² ja alueella sijaitsee noin 760 kiinteistöä. Suunnittelualuetta halkovat itä-länsi-suunnassa Rajakulmantie (Järvenpää-Pornainen) ja etelä-pohjoinen-suunnassa Paippistentie sekä sen pohjoinen jatke Granbackantie. Suunnittelualue rajautuu etelässä Etelä-Paippisten kylään sekä Talman osayleiskaava-alueeseen.

Osayleiskaavan tavoitteena on kehittää kyläaluetta ja ohjata alueen maankäyttöä siten, että uudisrakentaminen osoitetaan maiseman, ympäristön sekä olevan infrastruktuurin kannalta soveltuviin paikkoihin täydentämään olemassa olevaa rakennetta ja tiivistämään rakentamista kylän keskustassa. Kaava mahdollistaa noin 380 uuden rakennuspaikan muodostumisen. Tämä vastaa noin 1200 uutta asukasta, mutta osa rakennuspaikoista jäänee kuitenkin rakentamatta. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena.

Kaava-alueen kokonaisrakenteesta laadittiin kolme eri rakennemallia, joiden avulla pyrittiin havainnollistamaan vaihtoehtoisia ratkaisuja alueen toteutukselle.

Rakennemalli 1 on luonteeltaan paikallinen ja keskittävä. Siinä rakentaminen on ensisijaisesti olevaa kyläaluetta tiivistävää ja se korostaa Pohjois-Paippisten kyläkeskusta erillisenä yksikkönä suhteessa Järvenpäähän ja muihin alueen lähikyliin. Se kytkeytyy tehokkaasti olemassa olevaan infrastruktuuriin ja keskittämällä rakentamista kyläkeskukseen saavutetaan parhaat edellytykset paikallisten palveluiden järjestämiselle.

Rakennemalli 2 on luonteeltaan alueellinen ja keskittävä. Se kytkee Pohjois-Paippisten kylän selkeämmin osaksi Järvenpäätä ympäröivää taajamarakennetta. Suunnittelualueella rakentaminen on jo nyt keskittynyt lähelle kunnan rajaa Rajakulman alueella ja Järvenpää on Pohjois-Paippisten alueen ensisijainen keskus kaupallisten asioiden hoitamiseen, joten aluerakenteen ohjaaminen kuntarajoista riippumatta on siltä osin perusteltua. Rakentamisen keskittäminen Rajakulmantien varteen on tehokasta myös infrastruktuurin hyödyntämisen ja joukkoliikenteen kehittämisen kannalta.

10.03.2017

43/10.02.02.00/2017

Rakennemalli 3 on hajauttava ja pääosin paikallinen. Rakenteeltaan se mukailee olevaa tilannetta, jossa rakentaminen sijoittuu kyläkeskusta ja Rajakulmaa lukuun ottamatta kohtalaisen tasaisesti ympäri kaava-aluetta. Hajauttavana mallina se kuitenkin asettaa heikoimmat edellytykset olevan infrastruktuurin käytölle ja paikallisten palveluiden ylläpidolle ja kehittämiselle.

Malleja vertailemalla ja niiden vaikutuksia arvioimalla jatkosuunnittelun pohjaksi on valittu rakennemallien 1 ja 2 yhdistelmä.

Materiaali löytyy osoitteesta: http://sipoo.fi/fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus/yleiskaavat/pohjois-paippisten_osayleiskaava.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) lausuu kannanottonaan Sipoon Pohjois-Paippisten osayleiskaavaluonnoksesta seuraavaa:

Seudulliset tavoitteet

Vuonna 2015 valmistuivat seudullisessa yhteistyössä laaditut Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma (HLJ 2015), Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma (MASU 2050) ja asuntostrategia 2025. Pohjois-Paippisten suunnittelualue ei sisälly MASU:n lähivuosiin – vuoteen 2025 – sijoittuviin maankäyttövyöhykkeisiin, vuosina 2025-2050 kehitettäviin maankäyttövyöhykkeisiin tai vuoden 2040 jälkeisiin laajentumisalueisiin, eikä siten ole maankäytön olennainen kehityskohde. Osayleiskaavaluonnoksen selostuksen mukaan mitoitus vastaa kuitenkin lainvoimaista Sipoon yleiskaava 2025:ta.

HLJ 2015:n keskeisenä tavoitteena on kestävien kulkutapojen osuuden nosto sekä liikenteestä aiheutuvien haitallisten vaikutusten minimoiminen. Tavoitteena on myös parantaa joukkoliikenteen taloudellista tehokkuutta sekä kilpailukykyä henkilöautoliikenteeseen nähden.

HSL:n mielestä Pohjois-Paippisten osayleiskaavaluonnoksen tavoitteet tiivistää maaseutualueen kyläyhdyskuntarakennetta siten, että se tukeutuu jo olemassa olevan bussiliikenteen varteen, muodostaa perustellun lähtökohdan suunnittelun pohjaksi rakennemallien 1 ja 2 yhdistelmälle. Näin luodaan edellytyksiä alueen joukkoliikenteen palvelutason säilymiselle.

10.03.2017

43/10.02.02.00/2017

Alueen joukkoliikenne

Alueella kulkee joukkoliikennettä Järvenpään ja Pornaisten välillä Rajakulmantiella sekä Paippistentiellä etelään Nikkilän kuntakeskukseen. Rajakulmantien ja Paippistentien risteyksen tuleva kiertoliittymä tulee mitoittaa tarpeeksi suureksi (kiertosaarekkeen halkaisija 15-20 m.), jotta bussit ja rekat pääsevät siitä vaivattomasti läpi. Tarpeen mukaan kiertoliittymä voi olla yliajettava.

Mainittujen teiden risteysalueella voi tulevaisuudessa tapahtua vaihtotapahtumia sekä ajantasausta, joten risteyksen pysäkipari kannattaa rakentaa heti kahden bussin mittaisiksi. Muut pysäkit on hyvä sijoittaa tien varrella väestön asumistihentymiin noin 500 metrin välein.

Kävely ja pyöräily

Suunnittelualuetta halkova itä-länsi-suuntainen Rajakulmantie on tunnistettu seudun pääpyöräilyverkolla uudeksi mahdolliseksi yhteystarpeeksi välillä Järvenpää–Pornainen vuoden 2025 jälkeen. Kaavaluonnoksessa esitetään Rajakulmantien varteen kevyen liikenteen reittiä Järvenpään kaupungin rajalta Bastnäsintien risteykseen asti.

Kaavassa on osoitettu myös toinen uusi, Paippistentien varteen sijoittuva jalankulku- ja pyöräväylä Rajakulmantien liittymästä etelään kohti Paippista. Lisäksi on esitetty jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteystarve kyläkeskuksesta ja Rajakulmasta Haarajoen aseman suuntaan palvelemaan erityisesti liityntäpyöräliikennettä.

HSL pitää hyvänä asiana kaavan keskeistä periaatetta, että muodostetaan kävelylle ja pyöräilylle turvallinen ja luonteva yhteys kyläkeskuksesta Järvenpään asemalle. Lisäksi kylätaajama-alueelle kaavailtu alempi nopeusrajoitus sekä muut liikenneympäristön ratkaisut parantavat pyöräilyn ja kävelyn turvallisuutta lisäten näin kestävien kulkutapojen käyttöä alueella.

HSL osallistuu mielellään alueen liikennesuunnitteluyhteistyöhön.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)


Suvi Rihniemi
toimitusjohtaja


Sini Puntanen
osaston johtaja

10.03.2017

43/10.02.02.00/2017

TIEDOKSI

HSL:n kirjaamo
HSL hallitus
Janne Markkula
Tapani Touru
Markus Elfström
Ville Uusi-Rauva
Teija Visa
Jonne Virtanen
Sini Puntanen

HSL
HSL
HSL
HSL
HSL
HSL
HSL



13.03.2017

Vastaanottaja

Sipoon kunta
Maankäyttöjaosto
Iso Kylätie
04130 SIPOO

Kohde

Pohjois-Paippisten osayleiskaavaluonnos

Lausunto Pohjois-Paippisten osayleiskaavaluonnoksesta , G 26

Pelastusviranomaisen lausunto koskee

Pohjois-Paippisten osayleiskaavaluonnosta G 26

Pelastusviranomaiselle toimitetut asiakirjat, joihin lausunto perustuu

Lausuntopyyntö sähköpostitse 11.1.2017 www- linkkeineen aineistoon

Pelastusviranomaisen lausunto

Pelastusviranomaisen toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Yleiskaavaa laadittaessa tulee huomioida pelastustoiminnan edellytykset sekä tontti-suunnittelussa rakenteellisen paloturvallisuuden määräykset rakentamisesta. Pelastustoiminnan edellytyksinä ovat osoitteistoltaan selkeät, loogisesti etenevät osoite-numerot ja tien nimet. Kunnallistekniikassa tulee huomioida sammutusveden saanti tuotoltaan riittävän suurien putkilinjojen ja vesiasemien muodossa. Kadut ja tiet tulee suunnitella siten, että raskaat pelastusajoneuvot pystyvät operoimaan onnettomuustilanteessa niillä (tien kantavuudet aina 32 tn. iin asti, leveys min. 3,5 m, kääntö-säteet 12 m, max. kaltevuus 5 %; nostolava, liittymät min. 5 m leveitä).

Rakenteellisen paloturvallisuuden määräysten mukaan tulee suojata rakennukset joko riittävällä etäisyydellä toisistaan tai rakenteellisin keinoin tulipaloa vastaan. Lisäksi aluepalon vaara tulee huomioida tiheään rakennettaessa esim. riittävän levein istutuksiin tms.

Paloinsinööri
Reijo Houni





Asia	LAUSUNTO SIPOON KUNNALLE POHJOIS-PAIPPISTEN OSAYLEIS- KAAVASTA
Selostus asiasta perusteluineen	Lausunnon pyytäjä Sipoon kunta, kehitys- ja kaavoituskeskus Lausunnon aihe Pohjois-Paippisten osayleiskaavaluonnos (kaava G26) selostuksineen on ollut nähtävillä 30.1.-28.2.2017 ja asiakirjoista on pyydetty mahdollista lau-suntoa 13.3.2017 mennessä sidosryhmiltä. Järvenpää on saanut lisäaikaa 21.3.2017 saakka. Osayleiskaava koskee lännessä Järvenpään kaupungin rajaan liittyvää Sipoon kunnan pohjoisinta osaa noin 34 neliökilometrin laajuudelta. Alueella on n. 760 kiinteistöä. Pohjois-Paippisten osayleiskaavoitus kuuluu kunnan kaavoitusohjelmaan vuosille 2016-2019. Osayleiskaavan tavoitteena on kehittää kyläaluetta ja ohjata alueen maankäyttöä siten, että uudisrakentaminen osoitetaan maiseman, ympäristön sekä 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 määritellä rakennusoikeuden mitoitus. Osayleiskaavaluonnoksen aineistot ovat luettavissa nettisivulla: https://www.sipoo.fi/fi/asuminen_ ja _ymparisto/kaavoitus/yleiskaavat/pohjois-paippisten_osayleiskaava Lausunnon lähtökohdat osayleiskaavaluonnoksen selostusraportin (7.11.2016) mukaan Kaava-alueen kokonaisrakenteesta laadittiin kolme rakennemallia, joiden avulla pyrittiin havainnollistamaan vaihtoehtoisia ratkaisuja alueen toteutukselle. Toimijoiden ja osallisten tavoitteita painotettiin malleissa eri tavalla. Tutkitut rakennemallit olivat 1. "Kylä ja kehityskäytävät", 2. "Seutuyhteistyö ja eheyttäminen" sekä 3. "Nykyrakenteen laajennukset". Mallit poikkeavat toisistaan etenkin paikallisuuden/seudullisuuden sekä keskittämisen/hajauttamisen suhteen. Rakennemalleissa osoitetun uuden rakentamisen määrä on lähtökohtaisesti kaikissa malleissa sama. Rakennemalleja vertaillaessa tarkasteltiin asutusrakenteeseen ja maisemaan, asuinrakentamiseen, palveluihin sekä ympäristönsuojeluun liittyvien tavoitteiden toteutumista. Malleja vertailemalla ja niiden vaikutuksia arvioimalla pyrittiin löytämään synteesi, joka sisältää aineksia useasta mallista ja toimii kaavaluonnoksen pohjana. Vaikutusten arvioinnin johtopäätöksenä jatkosuunnittelun pohjaksi esitettiin rakennemallien 1 ja 2 yhdistelmää. Kunnan maankäyttöjaosto hyväksyi linjauksen kokouksessaan 8.6.2016. Pohjois-Paippisten osayleiskaavatyössä sovelletaan uudistettua menetelmää määritellä rakennusoikeuden mitoitus. Mitoitus pohjautuu paikkatietopohjaisiin edullisuusvyöhykkeisiin. Edullisuustarkastelun ohella tehtiin myös perinteinen kanta-tilatarkastelu, jotta menetelmien eroja voidaan vertailla. Edullisuustarkastelussa suunnittelualueen eri osien edullisuus uudisrakentamisen sijoittumisalueina on määritetty seuraavat tekijät huomioiden:



- yhdyskuntarakenteelliset sijaintitekijät (yhdistyminen olevaan asutusrakenteeseen, koulun läheisyys, joukkoliikenteen pysäkin läheisyys, vesijohto- ja viemäriverkoston läheisyys)
- rakennettavuus- ja asuttavuustekijät (maaperän rakennettavuus, pienilmasto, asumisen häiriötekijät)
- maisemalliset ja ympäristölliset tekijät (maiseman moninaisuus ja rajapinnat, pohjavesialueet, suojelualueet) huomioiden.

Eri muuttujien painotukset on säädetty siten, että yksittäiset edullisuuskriteerit eivät ylikorostu ja aluekokonaisuudesta muodostuu valitun rakennemallin mukainen.

Edullisuustarkastelun lopputuloksena suunnittelualue on jaettu viiteen eri edullisuusvyöhykkeeseen: 1. kyläkeskus, 2. kylämaiset alueet, 3. kylän lievealue, 4. haja-asutusalue ja 5. muut alueet. Kaavamääräykset ja alueiden mitoitus pohjautuvat tähän aluejakoon. Valitun rakennemallin mukaisesti uudisrakentaminen painottuu kyläkeskukseen ja liikenneyhteyksien ympärille. Uusia rakennuspaikkoja on osoitettu kaikille vyöhykkeille, mutta uusiin rakennuspaikkoihin vaadittava kiinteistön vähimmäispinta-ala kasvaa siirryttäessä edullisuudeltaan heikommille vyöhykkeille. Edullisuusvyöhykkeiden laadinnassa käytetty pisteytysmenetelmä ja lähtöaineistot on kuvattu yksityiskohtaisemmin kaavaselostuksen liitteessä.

Kaava mahdollistaa suunnittelualueelle noin 380 uutta rakentamispaiikkaa, mikä vastaa noin 1200 uutta asukasta. Mitoitus vastaa laajuudeltaan Sipoon yleiskaava 2025:ta. Käytännössä kaikki osoitetut rakennuspaikat eivät todennäköisesti kuitenkaan toteudu, jolloin uuden väestön määrä tulee jäämään selvästi alle 1000 asukkaaseen. Vaikutusten arvioinnin mukaan mitoitus vastaa alueen tulevaisuuden rakennuspaikkatarpeeseen asukasmäärän kehityksen pysyessä nykyiseen tapaan hiljakseen lisääntyvänä. Osayleiskaavaa laadittaessa on otettu huomioon, että vireillä olevassa maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksessa yksi käsiteltävistä asiakokonaisuuksista on yleiskaavan laajempi käyttö rakennuslupien perusteena. Edellytykset nykyistä tiiviimmän kylärakenteen muodostamiselle myös ilman asemakaavoitusta osayleiskaavan ja siihen kytkeytyvän tarkemman kyläsuunnitelman pohjalta ovat laajentumassa.

Edullisuusarvioinnin perusteella rakentamisen painopiste kohdistuu Pohjois-Paippisten olevan kyläkeskuksen alueelle ja sen liepeille. Kyläkeskuksen aluetta kehitetään perinteistä ryhmäkylää muistuttavana, selvästi ympäristöstä erottuvana maaseutuasutuksen tihentymänä, joka sijoittuu kylän palveluiden ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle. Kyläkeskuksen alueelle laaditaan tarvittaessa erillinen, tarkempi kyläsuunnitelma sekä rakentamistapaohje tukemaan viihtyisän ja riittävän harmonisen kyläympäristön muodostumista.

Kyläkeskuksen yhteydessä uudet rakennuspaikat on esitetty kahdessa eri luokassa: vaiheen 1 ja vaiheen 2 paikkoina. Vaiheen 1 paikoille on mahdollista hakea rakennuslupaa suoraan osayleiskaavan perusteella. Vaiheen 2 paikat, jotka painottuvat maiseman ja kylärakenteen kannalta haastavampiin sijainteihin, edellyttävät tarkemman kyläsuunnitelman laadintaa. Vaiheen 2 paikkojen määrä ja sijainti ovat ohjeellisia ja tarkentuvat mahdollisesti myöhemmin laadittavassa kyläsuunnitelmassa.



Kylämaista asutusta sijoittuu myös kyläkeskuksen ympäristöön, Rajakulman alueelle sekä näiden väliselle käytävälle. Myös historialliseen kylärakenteeseen kiinteästi kytkeytyvän Paippistentien ympäristö korostuu kylämäisen asutuksen alueena. Kyläkeskuksen pohjoispuolella Granbackantien varrella kylämäinen asutus painottuu kylän läheisyyteen, sorakuoppien ympäristöön. Rakennuspaikat on osoitettu kiinteistöjen sisällä pääosin suljetun, metsäisen maiseman ja avoimen peltomaiseman rajapintaan. Myös näistä paikoista osa on osoitettu varauksina, joiden toteutuminen edellyttää tarkemman kyläsuunnitelman laadintaa.

Kaava mahdollistaa uutta asuinrakentamista myös suunnittelualueen maa- ja metsätalouteen painottuvilla haja-asutusalueilla, vaikka kaavan osoittamat uudet rakennuspaikat painottuvatkin kyläalueen yhteyteen. Haja-asutusalueilla uudet rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan kiinteistöjen sisällä olevan asutuksen ja tieyhteyksien läheisyyteen.

Kaava tukee nykyisten palveluiden toimintaedellytyksiä kyläalueella sekä mahdollistaa uusien paikallisten palveluiden syntymisen kyläkeskukseen. Myös tulevaisuudessa alue tukeutuu Nikkilän ja etenkin kaupallisten palveluiden osalta Järvenpään palvelutarjontaan. Tiivistyvä kylärakenne voi edesauttaa myös pienimuotoisen kaupallisen palvelutoiminnan, esim. kyläkaupan tai elintarvikekioskin sijoittumista kyläkeskukseen.

Kaavassa on osoitettu työpaikka-alue Rajakulmantien eteläpuolelle. Myös kyläkeskuksen alueelle voi sijoittua yritystoimintaa, joka ei aiheuta häiriötä asumiselle. Pienyrityksiä voi sijoittua myös asumisen yhteyteen. Maa- ja metsätalous muodostaa kiinteän osan kylän identiteetistä. Kaava mahdollistaa maa- ja metsätalouden jatkumisen alueella. Uusi asuminen on pyritty sijoittamaan niin, että se tai asumisen vaatimat tieyhteydet eivät pirsto yhtenäisiä peltoalueita.

Kaavan toteutumisen myötä liikenne alueen tieverkolla lisääntyy. Etenkin kyläkeskuksen yhteydessä syntyy tarvetta liikenneturvallisuuden parantamiselle sekä uusille asumista palveleville tieyhteyksille. Lisääntyvä asutus parantaa edellytyksiä joukkoliikennepalveluiden säilymiselle ja kehittymiselle. Lähinnä työmatka- ja koululaisliikennettä palvelevan Pohjois-Paippisten kautta kulkevan linja-autotarjonnan lisäksi myös Järvenpään, Haarajoen ja Ainolan asemien lähijunatarjonta palvelee alueen asukkaita. Kaavan toteutuminen lisää jalankulku- ja pyöräliikennettä sekä kylän sisällä että erityisesti Pohjois-Paippisten ja Järvenpään välillä. Tämä edellyttää jalankulku- ja pyöräliikennetyhteyksien ja -turvallisuuden parantamista etenkin vilkkaasti liikennöidyn Rajakulmantien varressa. Kaavassa on osoitettu mm. uusi, Rajakulmantien varteen sijoittuva jalankulku- ja pyöräväylä Järvenpään rajalta kyläkeskukseen. Kaavassa on lisäksi esitetty jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteystarve kyläkeskuksesta ja Rajakulmasta Haarajoen aseman suuntaan palvelemaan erityisesti liityntäpyöräliikennettä.

Uudisrakentaminen on pyritty sijoittamaan pääosin yhdistyen olevaan asutusrakenteeseen ja tieverkostoon, ja se tukeutuu pääosin olevan vesi- ja viemäriverkoston hyödyntämiseen.

Alueella sijaitsevat laajat luontoalueet, kuten Kummelbergen ja Rörstrandin metsä ovat keskeisiä ulkoilualueita. Ulkoilureiteistä on muodostettu ohjeellinen kehämäinen linjaus, joka kulkee kyläalueen ympäri osain Sipoonjoen uoman vartta,



osin olevien teiden varsia, paikoin metsäisten selänteiden ja peltomaiseman poikki. Strategisella suunnittelutasolla tulee kiinnittää huomiota Sipoonjokiuoman reitin kytkeytymiseen Keravanjoen varteen ja seudulliseen viheryhteyteen.

Järvenpään kaupungin lausunto

Pohjois-Paippisten osayleiskaavaluonnoksen selostus antaa kuvan hyvin maltillisesta väestönkasvusta ja uudisrakentamisen sijoittumisesta kestäväällä tavalla kyläkeskuksen yhteyteen. Pelkästään kaavamerkintöjen ja -määräysten nojalla tulevaisuuskuva voi olla toisenlainen. Osayleiskaava-alueella on nykyisin n. 380 asuinrakennusta ja uusi kaava tähtää määrän kaksinkertaistamiseen alueella, joka kaavatavoitteista huolimatta tulee olemaan pääsääntöisesti henkilöautoliikenne-riippuvaista kaikkien palvelujen ja välttämättömän liikkumisen suhteen. Asukasmäärän lisäys ei ole riittävää palvelukykyisen joukkoliikenteen aikaansaamiseen erityisesti kuntarajan yli Järvenpään suuntaan. Kävely- ja pyörämatkat esim. Järvenpään keskustaan ovat varsin pitkiä (kyläkeskuksesta 7-8 km ja Rajakulmasta 4 km luokkaa). Merkittävä osa uudisrakennuspaikoista sijoittuu vielä kauemmas. Osayleiskaava esittää merkittäviä kevytvyöläinvestointeja maanteiden varsiin, mutta niiden toteutuksesta tai ajoituksesta ei ole saatavilla varmuutta. Kyse on siis Järvenpäästä katsottuna autokaupunkirakenteen laajennuksesta. Osayleiskaava-alueen asutuksen lisäys nostaa Järvenpään alueen rautatieasemien liityntä-pysäköintipaikkojen tarvetta ja Sipoon tulisi varautua osaltaan edistämään taloudellisesti lisääutopaikkojen rakentamista. Autoliikennemäärien lisäys nostaa tarvetta Järvenpään puolella Sipootien ja Vanhan Lahdentien maanteiden liittymän parantamiselle Ely- keskuksen laatiman kiertoliittymäsuunnitelman mukaisesti. Hankkeelta puuttuu vielä rahoitus.

Nähtäväksi jää, miten houkuttelevaa omakotirakentaminen haja-alueille on jatkossa, kun merkkejä koko pientaloasumismuodon vetovoiman hiipumisesta Helsingin seudulla on esillä. Pohjois-Paippisten osayleiskaavan alueella vetovoimaisimmaksi paikaksi saattaa muodostua Järvenpään rajaan liittyvä Rajakulman alue. Sinne kaavaluonnos esittää yli 50 uuden rakennuspaikan muodostamista melko laajalle alueelle AT-2- vyöhykkeille. Alueelle ei näyttäisi muodostuvan minkäänlaista kyläkeskusta tai -miljöötä toisin kuin Pohjois-Paippisten kyläalueella ehkä kyläsuunnitelman myötä voisi tulla. Rajakulmaan ei merkintöjen mukaan edellytettäisi kyläsuunnitelmaa, vaan hajalleen sirotetut uudisrakennusluvut myönnettäisiin suoraan osayleiskaavan perusteella.

Järvenpään näkökulmasta Rajakulman on nähtävä edustavan ydinkaupungin "rajantakaista" taajamarakennetta, joka tulisi maankäytön ohjaustarpeen vuoksi suunnitella asemakaavalla. Samalla voisi yhdyskuntarakenteen järjestää huomattavasti osayleiskaavan esittämää tiiviimmäksi ja kaupunkimaisemmaksi, jottei synny pelkästään hyvään sijaintiin nojaavaa laadutonta talomattoa. Eduskunnan käsittelyssä olevan maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen 44 §:ssä todetaan, ettei rakennusluvan myöntäminen suoraan yleiskaavan nojalla "voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella". Järvenpään mielestä Rajakulman alueella tulisi kokonaan luopua kiinteistökohtaiseen rakennusoikeusmitoitukseen tukeutuvasta hajarakentamismallista ja asemakaavaa odotellessa kontrolloida lisärakentamista tiukan suunnittelutarvemenettelyn kautta. Osayleiskaavaan tulisi ottaa merkinnät asemakaavoituksen tarpeesta Rajakulmassa.



Osayleiskaavaselostus tunnustaa yhdyskuntarakenteen ohjaustarpeen peitellysti, koska Rajakulman kehittäminen on kaavatyön rakennemallitarkastelussa nimetty "seutuyhteistyön ja eheyttämisen" malliksi, jossa edistetään yhteistyötä Järvenpään kaupungin kanssa. Tähän ei kuitenkaan esitetä mitään tavoitteita tai sisältöä. Järvenpään kaupunki ehdottaa, että Sipoo käynnistää selvityksen Rajakulmaa koskevan kuntayhteistyön muodoista. Yhteistyö olisi tarpeen kytkeä myös vireillä olevan Järvenpään yleiskaava 2040 rakenne- ja verkostotarkasteluihin.

Myönteistä osayleiskaavan rakennuspaikkasijoittelussa on, ettei Rajakulman pohjoispuolelle Järvenpään rajan tuntumaan ole osoitettu kuin muutamia uusia rakennuspaikkoja. Tämä jättää erityisesti Haarajoen aseman vaikutusalueella auki tulevaisuuden mahdollisuuden toteuttaa kuntien rajalle kaupunkirakennetta Kartanonväylän jatkeen ja Halkiantien varaan. Tällaista rakennetta on hahmotettu arkkitehti Ulla Jaakonahon Haarajoen asemanseutua koskeneessa diplomityössä (2003).

Osayleiskaavan selostuksessa on erittäin niukasti kuvattu osayleiskaavan salli- mien uudisrakennusten liittymistä keskitettyyn vesi- ja viemärihuoltoon, mitä on kuitenkin pidettävä ehdottomana edellytyksenä asutuksen näinkin suurelle lisää- miselle mm. Keravanjoen vaikutusalueella. Sipoon kotisivuilta saatujen tietojen mukaan Sipoon kunnan vesihuoltolaitoksella on jo melko paljon vesijohto- ja viemäriverkostoa valmiina mm. Pohjois-Paippisten kyläkeskuksen että Rajakul- man alueella, mutta ongelmana on, ettei näitä alueita ole määrätty vesihuoltolai- toksen toiminta-alueeseen. Alueet on määritelty ns. jakelualueiksi, joilla kiinteis- töjen liittyminen vesihuoltoasiakkaiksi on vapaaehtoista. Tähän tilanteeseen ei ole voimassaolevassa Sipoon vesihuollon kehittämissuunnitelmassa 2014-2023 (2014) esitetty muutosta, joskin kehittämissuunnitelmaa ilmeisesti ollaan päivit- tämässä. Järvenpään näkökulmasta Pohjois-Paippisten osayleiskaavan hyväksy- minen edellyttää uudisrakentamisvyöhykkeiden määrittelemistä vesihuoltolaitok- sen toiminta-alueiksi ja putki-infran toteuttamista rakentamisen myötä kaikille uudisrakennuspaikoille. Osayleiskaavaan tulisi ottaa rakennuspaikkoja koskeva määräys keskitettyyn kunnallistekniikkaan liittymisestä sekä infran rakentamisen vaiheistuksen mukaiset ajoitusmääräykset rakennuslupien myöntämisen ehdoksi.

Yksittäisten kaavamerkintöjen ja -määräysten osalta Järvenpään kaupunki kiinnit- tää huomiota siihen, että osayleiskaavan edellyttämät rakennuspaikkojen vähim- mäiskoot ovat varsin pieniä kyläkeskuksen ulkopuolella. Maa- ja metsätalousalu- eilla (MU, M, M-1) edellytetään vain 5000 m². Järvenpäässä vastaavilla alueilla rakennuspaikan minimikoko on 2 ha, millä hillitään maa- ja metsätalousalueiden pirstoutumista. Osayleiskaavan kyläalueilla (AT-2) minimirakennuspaikka on vielä pienempi, vain 2000 m². Näin pieni rakennuspaikkakoko on perusteltu vain alueilla, jonne laaditaan kyläkaava. Rakennuspaikan lohkominen tulisi sitoa kylä- kaavan valmistumiseen.

Liitteet

Lausuntopyyntökirje 11.1.2017

Valmistelija kaupunginarkkitehti Ilkka Holmila



Päätös	Päätän lausuntona Sipoon kunnalle todeta, että Järvenpään kaupunki antaa Pohjois-Paippisten osayleiskaavaluonnoksesta perusteluosan mukaisen lausunnon. Kaavoitusjohtaja  Sampo Perttula		
Päätöksen valtuutus	Toimivalta perustuu kaupunkikehityksen toimintasääntöön, jonka mukaan kaavoitusjohtaja päättää naapurikuntia koskevien kaava-, suunnittelutarve- ja poikkeamislupalausuntojen antamisesta silloin, kun kyse ei ole merkitykseltään laajakantoisesta asiasta.		
Muutoksenhaku	Tästä päätöksestä ei voi tehdä kuntalain 91 §:n mukaista oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee asian valmistelua.		
Jakelu	Päätös otto-oikeuskiertoon (Kaukelautakunta) Sähköinen ote päätöksestä: Sipoon kunta, kehitys- ja kaavoituskeskus / kirjaamo@sipoo.fi Sähköinen ote päätöksestä: Kaupunginjohtaja Erkki Kukkonen Elinkeinojohtaja Olli Keto-Tokoi Yleiskaava-asiantuntija Hannele Selin Liikenneinsinööri Sari Piela		
Tiedoksianto asianosaiselle	Postitse pvm	Sähköpostitse pvm 16.3.2017	Luovutettu pvm

Lähetettäjä: Korkeamäki Virva <Virva.Korkeamaki@sipoo.fi>
Lähetetty: 11. tammikuuta 2017 12:28
Vastaanottaja: Kirjaamo Järvenpää
Aihe: Lausuntopyyntö Sipoon Pohjois-Paippisten osayleiskaavasta

Lausuntopyyntö

Sipoon Kehitys- ja kaavoituskeskus - Utvecklings- och planläggningscentralen i Sibbo

Pohjois-Paippisten osayleiskaavaluonnos (kaava G 26)

Osayleiskaava laaditaan Pohjois-Paippisten alueelle Pohjois-Sipoossa.
Osayleiskaavaluonnos asetetaan nähtäville 30.1.-28.2.2017. Kaavaluonnokseen voi tutustua myös asukasillassa 7.2.2017 klo 17 – 19 välisenä aikana Widegårdin nuorisoseurantalolla Paippistentie 1134.

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 12.2.2016.

Alueella on voimassa Sipoo 2025

yleiskaava: https://www.sipoo.fi/fi/asuminen_ ja_ ymparisto/kaavoitus/yleiskaavat/yleiskaava-arkisto/sipoon_yleiskaava_2025

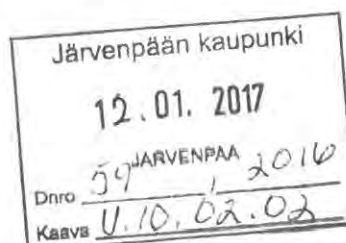
Sipoon kunta pyytää mahdollista lausuntoanne Pohjois-Paippisten osayleiskaavaluonnoksesta.
Kaavaluonnos sekä valmisteluaineisto on julkisesti nähtävillä 30.1.-28.2.2017.

Lausunto kaavaluonnoksesta pyydetään toimittamaan 13.3.2017 mennessä sähköisesti osoitteeseen: kirjaamo@sipoo.fi.

Pyydämme että tutustutte aineistoon osoitteessa www.sipoo.fi (Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus > Yleiskaavat). **Linkki:** https://www.sipoo.fi/fi/asuminen_ ja_ ymparisto/kaavoitus/yleiskaavat/pohjois-paippisten_ osayleiskaava

Lisätietoja kaavaluonnoksesta antaa ensisijaisesti Staffan Lodenius (A-Konsultit Oy), puh. 050 5965421, staffan.lodenius@a-konsultit.fi sekä toissijaisesti yleiskaava-arkkitehti Eveliina Harsia, Sipoon kunta, puh. 09 2353 6727, eveliina.harsia@sipoo.fi.

Maankäyttöjaosto 11.1.2017



Sipoon kunta
Kehitys- ja kaavoituskeskus
PL 7
04131 SIPOO

Asia: Pohjois-Paippisten osayleiskaavaluonnos (kaava G 26)

Viite: LAUSUNTOPYYNTÖNNE 11.1.2017

Keravan Energia Oy esittää lausuntonaan

Verkkoliiketoiminta:

Luonnossuojelualueeksi (SL) merkityllä alueella kulkee Fingridin 110kV suurjännitelinja. Keravan energia on kaavaillut samalle johtokadulle 20kV keskijännitelinjaa. Fingridin olemassa olevan linjan ja kaavaillun 20kV linjan häiriöttömän toiminnan kannalta linjakatua on säännöllisesti raivattava. Raivaus käsittää linjan alapuolella sekä sivulla välittömässä läheisyydessä kasvavien puiden kaatoa ja oksien poistamista.

Tuotantoliiketoiminta:

Ei lausuttavaa.

Keravalla 13.3.2017

Janne Kaarakainen
verkkoliiketoiminta
suunnittelupäällikkö
p. 040 706 8448

Jani Riuttaluoto
tuotantoliiketoiminta
suunnittelupäällikkö
p. 040 529 4348





24.3.2017

Metsähallitus
Kirjaamo
PL 94
01301 Vantaa
kirjaamo@metso.fi

MH 185/2017

kirjaamo@sipoo.fi

Viite Lausuntopyyntö 26.1.2017

**ASIA METSÄHALLITUKSEN LAUSUNTO POHJOIS-PAIPPISTEN
OSAYLEISKAVALUONNOKSESTA JA NATURA-ARVIOSTA**

Metsähallitus on tutustunut Pohjois-Paippisten osayleiskaavaluonnokseen ja Natura-arvioon ja lausuu seuraavaa:

Kaavoitettavalla alueella sijaitsee Metsähallituksen hallinnassa olevia alueita. Alueet jakautuvat Metsähallituksen ja Luonnonvarakeskuksen välisen puitesopimuksen mukaisiin alueisiin ja luonnonsuojeluun kuuluviin alueisiin.

Kaavoitusprosessi ja osallistaminen

Metsähallitus huomauttaa, että se on tunnistettu osallistamis- ja arviointisuunnitelmassa osalliseksi muiden viranomaisten ja yhteistyötahojen joukossa, mutta tieto osallistamis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaprosessista tuli Metsähallitukselle ensimmäisen kerran vasta kaavaluonnoksen lausuntopyynnön myötä. Metsähallitus ehdottaa, että se kutsutaan jatkossa kaavan viranomaistapaamisiin tai sen kanssa pidetään erillinen neuvottelu ennen kaavaehdotuksen valmistumista.

Kaavamerkinnot

Metsähallituksen luontopalvelujen eli julkisten hallintotehtävien hallinnassa kaava-alueella olevat maat (liitekartoissa) on merkittävä SL merkinnällä. Nämä alueet on hankittu luonnonsuojelutarkoituksiin ja niistä tullaan perustamaan lakisääteiset luonnonsuojelualueet. Nyt alueilla on myös muita kuin SL merkintöjä, mm. MY, M-1 ja TP- kaavamerkintöjä.

Rörstrandin alueelle on suunniteltu ohjeellinen ulkoilureitti sekä ratsastusreitti. Länsi-Itä suuntainen ulkoilureitti on vanhalla tienpohjalla ja voidaan katsoa soveltuvan alueelle. Pohjois-eteläsuuntainen ulkoilu ja ratsastusreitti kulkee vanhan metsän lävitse ja on luonnoltaan herkkää (mm. korpia ja tervaleppäluhtia, arvokasta kääpälajistoa sekä liito-orava). Erillisten kävely- ja ratsastusreittien teko alueelle ei ole luonnon puolesta perusteltua. Kaatuvat ja lahoavat puut ovat riski myös asiakasturvallisuuden kannalta. Reitit tulisi poistaa tältä osin kaavastakin tai etsiä niille vaihtoehtoinen linjaus luonnonsuojelualueen ulkopuolelta tai tutkia



24.3.2017

mahdollisuuksia sijoittaa reittejä esim. olemassaolevien avointen sähkölinjojen yhteyteen. Kaavassa on merkitty sijainniltaan ohjeellinen ratsastusreitti myös TP alueen ja luonnonsuojelualueen osalle pohjoisosassa. Metsähallitus huomauttaa, että osa kaavamerkinnän TP-alueesta täytyy muuttaa SL alueeksi, koska se on valtion hallinnassa ja varattu luonnonsuojelualueeksi. Samalla pitäisi tutkia mahdollisuutta jättää viheraluetta TP-alueen ja luonnonsuojelualueen väliin sekä ohjata ulkoilureitti menemään samaa kautta.

Kummelbergenin länsiosassa on suunniteltu ulkoilureittiä puronvarteen, jossa esiintyy myös kasvisuudeltaan herkkiä ja arvokkaita lehtoja. Reitti tulee siirtää pois puronvarresta kulutusta kestäväälle kohteelle kuten vieressä olevalle MY-alueelle.

Metsähallitus muistuttaa, että sillä ei ole hallinnassaan olevilla luonnonsuojelualueiksi varatuilla olevilla alueilla tavoitteena eikä mahdollisuuksia / resursseja kehittää palveluita tai rakentaa reittejä kaavamerkinnöistä riippumatta. Sijainniltaan ohjeellisen ulkoilureitin kaavamääräyksessä on lause ”Reittiyhteys on jatkosuunnittelua sitova”, mutta määräys ei tarpeeksi avaa, mitä em. lause oikeasti tarkoittaa.

Natura-arvio

Osayleiskaavasta on tehty Natura-arvio sekä kaavoitusalueella olevien Natura-alueiden että sen läheisyydessä olevien Natura-alueiden osalta, joista Metsähallituksen hallinnassa ovat Kummelbergen FI0100099, Rörstrandin vanha metsä FI0100069 ja Rientolan vanha metsä FI0100097. Luonnonsuojelulain 65§:n mukaan viranomaisen on pyydettävä Natura-arvioinnista lausunto elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta ja siltä, jonka hallinnassa luonnonsuojelualue on.

Metsähallitus katsoo, että arvioinnissa on tunnistettu todennäköiset vaikutukset ja vaikutusmuodot. Arviointi on kohdennettu arviointi oikein tietolomakkeessa mainittuihin suojeluperusteena oleviin luontotyypeihin ja lintudirektiivin lajeihin. Arviointi on tehty luonnonsuojelulain 65§:n mukaisesti asianmukaisella tavalla ja sen perusteella voidaan vetää johtopäätöksiä vaikutusten merkittävydestä.

Arvioinnin johtopäätös on, että vaikutukset luontoarvoihin eivät todennäköisesti ole kokonaisuutena merkittäviä. Suurin vaikutus on herkille luontotyypeille virkistyskäytön lisääntymisen myötä tapahtuvalla kasvillisuuden kulumisella. Hulevedet voivat lisätä kuormitusta alueen pienvesistöihin. Lieventämistoimenpiteinä ja suosituksina on esitetty mm. hulevesisuunnittelua ja ihmisten virkistyskäytön ohjaamista alueille, joissa se ei uhkaa suojelualueiden luontoarvoja sekä kestäville reiteille ja luontotyypeille. Yhteisvaikutukset muiden hankkeiden kanssa ovat korkeintaan pieniä ja merkityksettömiä.

Metsähallitus katsoo, että tehdyn vaikutusarvioinnin ja sen taustalla olevien selvitysten perusteella Pohjois-Paippisten osayleiskaava ei erikseen tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa tarkasteltuna merkittävästi heikennä Natura-alueiden arvoja. Hulevesisuunnitteluun ja virkistyskäytön ohjaamiseen tulee kiinnittää kuitenkin kiinnittää jatkossa huomiota.



24.3.2017

Tutkimusmetsät

Metsähallituksen hallinnassa olevista kiinteistöistä 753-426-1-276, ja osa kiinteistöstä 753-426-1-184 ja 753-426-1-185 on Luonnonvarakeskuksen käytössä olevaa tutkimusmetsää. Tutkimusmetsän alueelle kohdistuu kaavamerkinnot M, AT-2 ja et. Metsähallitus on tiedottanut Luonnonvarakeskusta vireillä olevasta kaavahankkeesta. Metsähallituksella ei ole huomautettavaa tutkimusmetsäalueelle osoitetuista kaava-aluevarauksista.

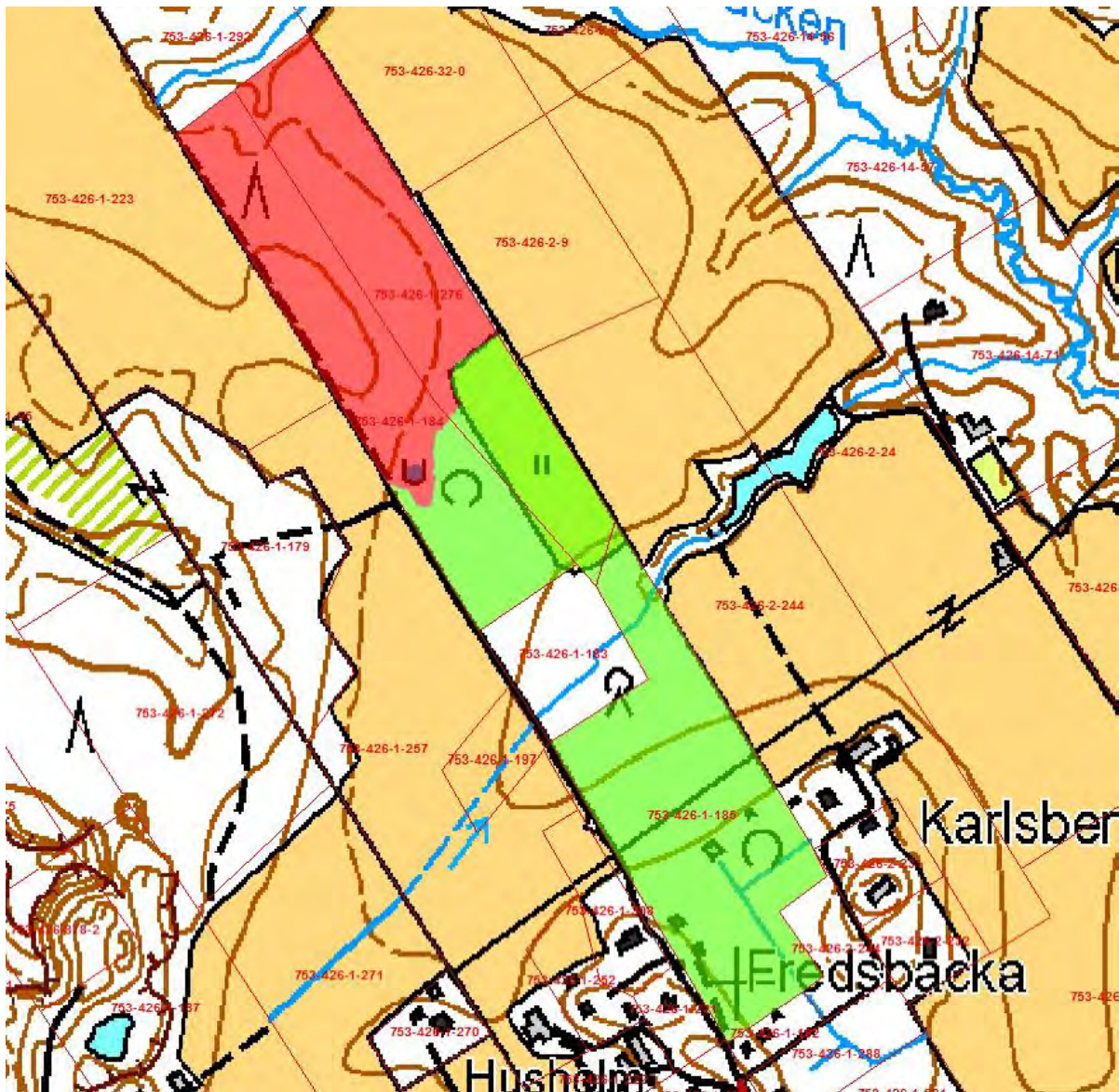
Metsähallitus pyytää, että lausuntoon lähetetään vastine sähköpostiosoitteeseen kirjaamo@metso.fi.

Jyväskylässä 24.3.2017

Jani Viisanen
Metsähallitus



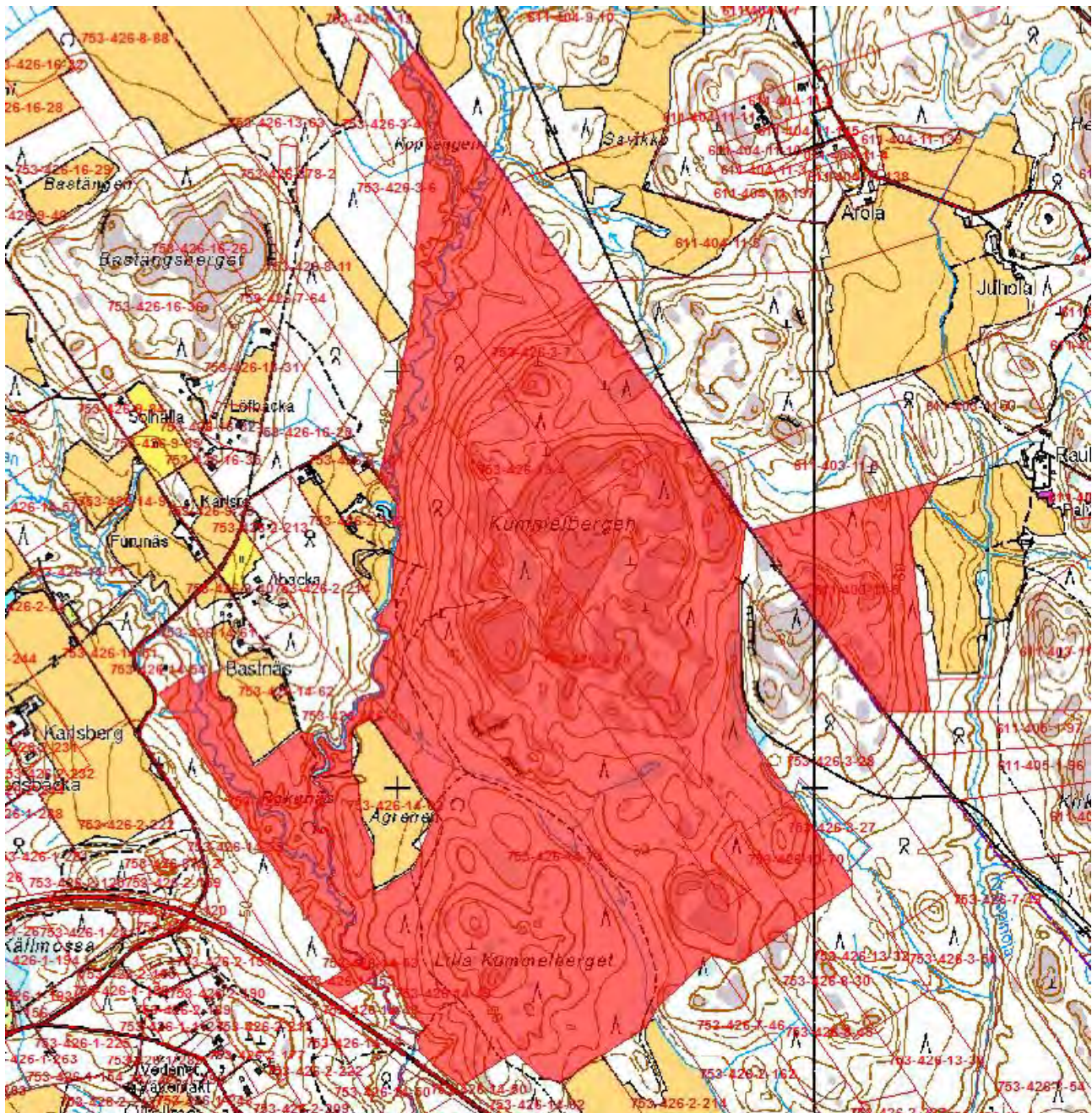
24.3.2017



Punaisella osoitettu osa kartalla tulisi osoittaa SL-alueeksi.



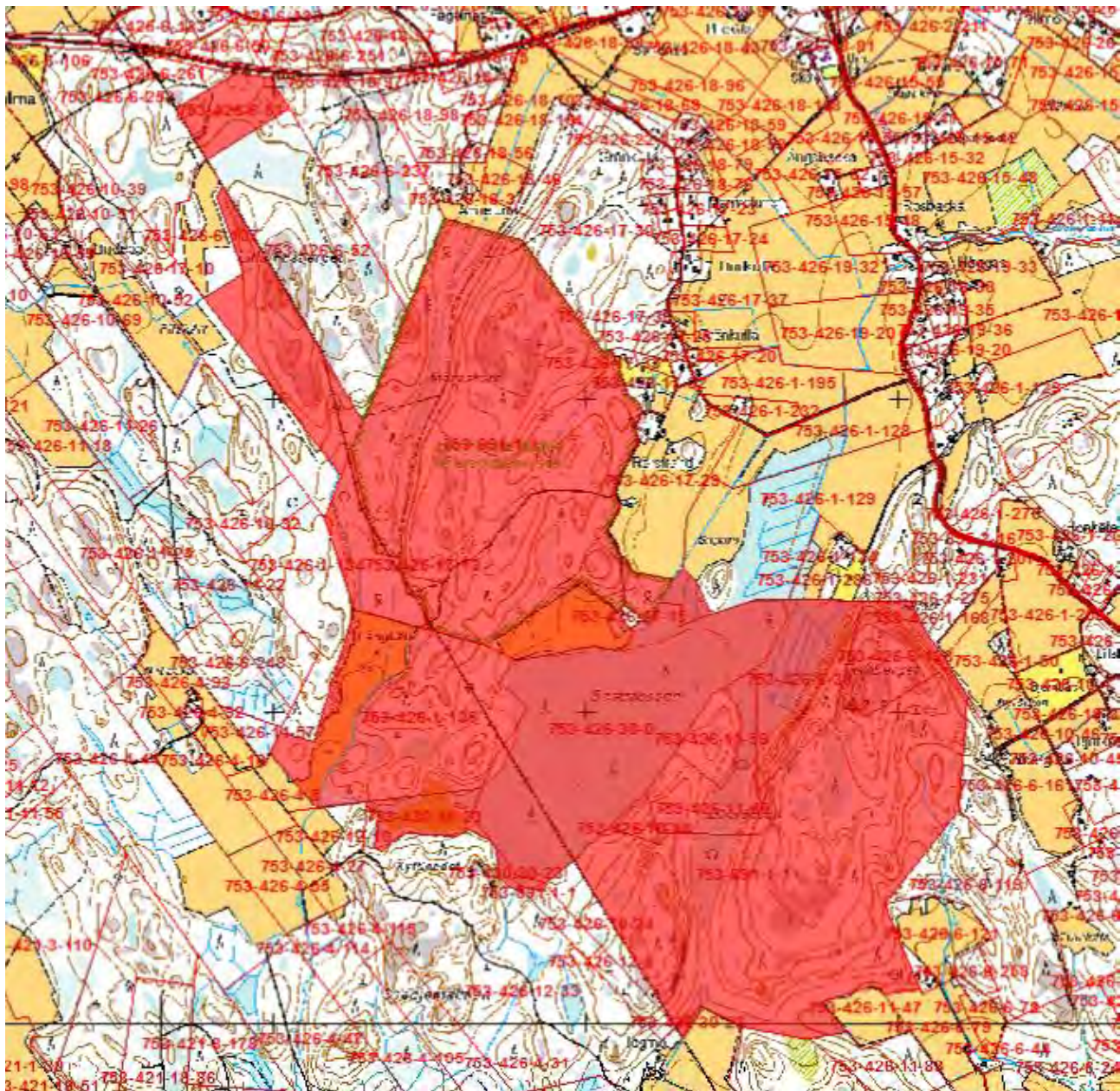
24.3.2017



Punaisella osoitettu alue tulisi osoittaa SL-alueeksi.



24.3.2017



Punaisella osoitettu alue tulisi osoittaa SL-alueeksi.





9.3.2017

Sipoon kunta
Kehitys- ja kaavoituskeskus
PL 7
04131 Sipoo

Viite: Lausuntopyyntönnö 11.1.2017

Asia: **Pohjois-Paippisten osayleiskaavaluonnos**

Porvoon museo / Itä-Uudenmaan maakuntamuseo on tutustunut Pohjois-Paippisten osayleiskaavaluonnokseen, ja toteaa lausuntonaan seuraavan.

Pohjois-Paippisten kylätaajama sijaitsee Pohjois-Sipoossa Lahdenväylän itäpuolella noin 10 kilometriä Nikkilän taajamasta pohjoiseen. Oikeusvaikutteisena laadittavan osayleiskaavan tavoitteena on kehittää kyläaluetta ja ohjata alueen maankäyttöä siten, että uudisrakentaminen osoitetaan maiseman, ympäristön sekä olevan infrastruktuurin kannalta soveltuviin paikkoihin täydentämään olemassa olevaa rakennetta ja tiivistämään rakentamista kylän keskustassa.

Kaava-alueen kokonaisrakenteesta on laadittu kolme rakennemallia, joiden avulla pyrittiin havainnollistamaan vaihtoehtoisia ratkaisuja alueen toteutukselle. Tutkitut rakennemallit olivat 1. "Kylä ja kehityskäytävät", 2. "Seutuyhteistyö ja eheyttäminen" sekä 3. "Nykyrakenteen laajennukset". Mallit poikkeavat toisistaan etenkin paikallisuuden/seudullisuuden sekä keskittämisen/hajauttamisen suhteen.

Rakennemalleja vertailtaessa tarkasteltiin asutusrakenteeseen ja maisemaan, asuinrakentamiseen, palveluihin sekä ympäristönsuojeluun liittyvien tavoitteiden toteutumista. Malleja vertailemalla ja niiden vaikutuksia arvioimalla pyrittiin löytämään synteesi, joka sisältää aineksia useasta mallista ja toimii kaavaluonnoksen pohjana. Vaikutustenarvioinnin johtopäätöksenä jatkosuunnittelun pohjaksi esitettiin rakennemallien 1 ja 2 yhdistelmää.

Samalla osayleiskaavatyössä sovelletaan uudistettua menetelmää määritellä rakennusoikeuden mitoitus. Mitoitus pohjautuu paikkatietopohjaisiin edullisuusvyöhykkeisiin. Edullisuustarkastelun ohella tehtiin myös perinteinen kantatilatarkastelu, jotta menetelmien eroja voidaan vertailla.

Kaavaluonnoksessa uudisrakentamisen paikkoja on osoitettu maltillisesti siten, että kaavan perusteella myönnettävien rakennuspaikkojen tarjonnalla kyetään vastaamaan alueen rajattuun, mutta tasaisin väliajoin, syntyvään uuden tonttimaan tarpeeseen.

Kyläkeskuksen aluetta kehitetään perinteistä ryhmäkylää muistuttavana, selvästi ympäristöstä erottuvana maaseutuasutuksen tihentymänä, joka sijoittuu kylän palveluiden ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle. Kyläkeskuksen alueelle tullaan laatimaan tarvittaessa erillinen, tarkempi kyläsuunnitelma sekä rakentamistapaohje tukemaan viihtyisän ja riittävän harmonisen kyläympäristön muodostumista.

Inventoiduista kohteista kaavakartalla on esitetty arvokkaimmat, luokan 1 ja luokan 1-2 rakennusperintökohteet, jotka perustuvat Sipoon yleiskaavatyötä varten vuosina 2004 ja 2005 tehtyyn inventointiin.

Kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta valittu rakennemalliyhdistelmä vaikuttaa onnistuneelta. Täydennysrakentaminen tukeutuu olevaan taajama- ja maisemarakenteeseen ja lisää hallitusti rakennetun ympäristön kerroksellisuutta. Samalla asutuksen lisääminen eheyttää paikoin hajanaista kyläkuva. Rakentaminen on sijoitettu asianmukaisesti laaditun maisemaselvityksen suosittelemille rakentamiseen hyvin soveltuville alueille. Maisemallisesti arvokkaat peltoalueet jäävät rakentamisen ulkopuolelle ja viljelytoiminnan jatkuessa säilyvät avoimina maisematiloina.

Lisäksi kaavassa osoitetut suojelumerkintöjen määräykset ovat asialliset ja täsmälliset.

Mutta ottaen huomioon Pohjois-Paippisten kulttuurillisen erityisluonteen, josta indikoi se että aluekokonaisuus aikoinaan valittiin vuoden 1993 RKY-listauksessa valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi, tulisi suojelumerkintöjä laajentaa myös tehdyssä inventoinnissa luokitukseen 2. Inventoinnin perusteluissa näitä kohteita pidettiin paikallisesti tärkeinä ja rakennusten säilymisen turvaamista erittäin suotavana.

Ongelmana osittain on se että tehty inventointi on jo 13 vuotta vanha, ja kohteissa on tapahtunut muutoksia. Porvoon museo esittääkin että mikäli kaikkia (jäljellä olevia) 2 luokituksen kohteita ei kaavakarttaan lisätä, niin inventointia päivitetään näiden osalta, jotta hahmottuvat kohteet, jotka pitävät alueen laajemmin arvokkaana kulttuuriympäristökokonaisuutena.

Lisäksi kaavaselostuksessa kohdemerkintöjen nimissä on epätarkkuuksia, jotka tulee korjata.

Korjattavia kohteita ovat:

426103 – Sandås

426135 – Fågelbo

Muinaisjäännösten osalta lausunnonantaja on Museovirasto Itä-Uudenmaan maakuntamuseon ja Museoviraston välisen sopimuksen perusteella.

Marina Catani
Museonjohtaja

Juha Vuorinen
Rakennustutkija

Tiedoksi: Museovirasto/ Kulttuuriympäristön suojelu
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

10.3.2017

Dnr 25/00.08/2017

Sibbo kommun
Utvecklings- och planläggningscentralen

registrering@sibbo.fi

Referens er begäran om utlåtande

Utlåtande om delgeneralplan för Norra Paipis

Finlands skogscentral är den myndighet som övervakar skogsbruket i Finland. Vi tar emot och behandlar anmälningar och tillstånd enligt skogslagen, samarbetar med NTM-centralerna gällande naturvårdslagens koppling till skogslagen och är den myndighet landskapen och kommunerna samarbetar med i planläggningsfrågor.

I planeutkastet konstaterar man att jord- och skogsbruk är en del av byns identitet. Det är bra att man tagit som utgångspunkt att inte splittra skogsområdena. Cirka 57 % av arealen föreslås få en beteckning som beskriver att området används för skogsbruk. Skogsbruk utesluter inte andra användningsformer - så som rekreation. Då det allmänna nyttjandet överskrider allemansrättens normer bör markägaren och nyttjaren komma överens om ersättningar och spelregler. Detta kan bli än viktigare då bioekonomin utvecklas och nya inkomstkällor blir aktuella.

Inom skogsbruket finns en rätt noggrann lagstiftning som gör att förutom skogslagens livsmiljöer också naturvårdslagens och fornminneslagens objekt beaktas. Dessa lagar övervakas av respektive myndighet och kräver normalt inte åtgärder av kommunen.

Regeringens förslag gällande markanvändnings- och bygglagen (RP 251 2016 vp) stipulerar i 128 § att inga åtgärdstillstånd utfärdade av kommunen skall behövas på områden som är skogsbruksområden (M) och inte heller på områden med underbeteckning typ lu och geo. Detta skulle gälla alla planer som godkänns efter att lagen trätt i kraft, troligen 1.4.2017.

Skogscentralen föreslår att alla skrivningar gällande åtgärdstillstånd på M-områden samt deras underbeteckningar lu och geo tas bort ur detta delgeneralplane-förslag. Om lagförslaget inte träder i kraft i föreslagen form anser vi trots det att åtgärdstillstånd inte behövs på skogsområdena där skogscentralen tillsammans med NTM-centralen övervakar skogsbruket och naturvården.

Vi tackar för möjligheten att ge utlåtande gällande Norra Paipis och hoppas att vi i fortsättningen också blir inbjudna till myndighetssamråd. Skogscentralen har EU-finansiering för ett projekt "Skogsbruk och planläggning" och vi hoppas på att också Sibbo kommun skall vara intresserad av samarbete kring skogsfrågor och markanvändning. Till detta återkommer vi under våren.

10.3.2017

Dnr 25/00.08/2017

Med samarbetshälsningar,



Karen Wik-Portin
regiondirektör
Finlands skogscentral



Sipoon Vesi - Sibbo Vatten

Lausunto

7.3.2017

Sipoon kunta
Maankäyttöjaosto
PL 7
04130 Sipoo

Lausunto Pohjois-Paippisten osayleiskaavaluonnoksesta

Lausunnossaan Pohjois-Paippisten osayleiskaavaluonnoksesta Sipoon Veden johtokunta toteaa seuraavaa:

Vesihuoltoverkoston laajentaminen

Vesihuoltolain 5 § mukaan kunnan tulee kehittää vesihuoltoa alueellaan yhdyskuntakehitystä vastaavasti vesihuoltolain tavoitteiden toteuttamiseksi yhteistyössä alueensa vesihuoltolaitosten kanssa.

Vesihuoltolain 6 § mukaan kunnan tulee huolehtia siitä, että ryhdytään toimenpiteisiin tarvetta vastaavan vesihuoltolaitoksen perustamiseksi, vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen laajentamiseksi tai muun tarpeellisen vesihuollon palvelun saatavuuden turvaamiseksi, mikäli suurehkon asukasjoukon tarve taikka terveydelliset tai ympäristönsuojelliset syyt sitä vaativat.

Mikäli kunta toteaa edellä esitetyn mukaisesti, että alueella on tai alueelle muodostuu yhdyskuntarakenteen tiivistymisen myötä vesihuoltolain tarkoittama vesihuollon tarvealue, laajentaa Sipoon Vesi alueella verkostoaan yhdyskuntakehitystä vastaavasti.

Vesihuoltoverkoston laajentamisen periaatteet

Osayleiskaavaluonnoksen alueella on olemassa olevaa vesihuoltoverkostoa jonkin verran. Pääsääntöisesti verkosto on kapasiteetiltaan melko rajoitettua. Luonnosalueen läpi kulkevien Rajakulmantien ja Paippistentien varrella kulkevat kuitenkin Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymän runkovesijohto Nikkilään, josta talousveden lisäkapasiteettia on hankittavissa alueelle edullisesti. Samoin Rajakulmantietä pitkin kulkee Mäntsälä – Järvenpää siirtoviemäri, jonne alueen jätevedet johdetaan nykyisinkin. Kyseisestä viemäristä lisäkapasiteetin varaaminen noin tuhannelle uudelle asukkaalle vaatineee neuvotteluita johdon omistajan kanssa. Alueella on jo olemassa riittävä vesihuollon kapasiteetti osayleiskaava-alueen toteuttamiseksi.

Jatkosuunnittelussa tulee pyrkiä siihen, että alueen vesihuollon toteuttaminen olisi niin suunnittelun, rakentamisen kuin ylläpidonkin suhteen mahdollisimman tehokasta. Tieverkon suunnittelun yhteydessä tulee suunnitella myös vesihuolto. Tieverkon toteuttamisen yhteydessä tulisi pyrkiä hyödyntämään paikallista



Sipoon Vesi - Sibbo Vatten

Lausunto

7.3.2017

synergiaetua vesihuollon toteuttamiseksi. Viemäröinnissä tulee mahdollisuuksien mukaan tukeutua viettoviemäröintiin ja pyrkiä minimoimaan pumppaamoiden sekä kiinteistökohtaisten pumppaamoiden tarve.

Sipoon Veden johtokunta

Lausunto G26 Pohjois-Paippisten
osayleiskaavaluonnoksesta

Sipoon kunnan tekninen valiokunta toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Pohjois-Paippisten alueen asutus esitetään tiivistettäväksi AT-alueiden osalta osayleiskaavoituksen avulla. Alueen asutuksen tiivistys esitetään toteutettavaksi kahdella eri menetelmällä – 1. vaiheessa osoitetaan uusien ohjeellisten rakennuspaikkojen sijainti (rakennuslupa osayleiskaavan perusteella) ja 2. vaiheessa uudet ohjeelliset rakennuspaikat sen jälkeen kun Sipoon kunnan hyväksymä kyläsuunnitelma on laadittu.

Osayleiskaavan katujen toteutus tapahtuu yksityistienä. Tällöin kaikki kustannukset kohdistuvat yksityistietä hallinnoivalle tienhoitokunnalle ja sen osakkaille.

Osayleiskaavan toteutuminen tapahtuu myöntämällä rakennuslupa lohkotulle tontille osayleiskaavassa ohjeellisesti osoitettuun rakennuspaikkaan, jolloin myös rakennuspaikalle määritetään kulkuyhteys johonkin olemassa olevaan tiehen, kuten olemassa olevaan yksityistiehen.

Osayleiskaavan mukainen asutuksen toteutuminen on kunnalle edullista. Alueen asukasmäärä kasvaa selvästi. Alueelle onkin luonnoksessa merkitty julkisten palveluiden ja hallinnon alue. Mikäli ko. tontille tulee rakennettavaksi julkisia palveluita (esim. koulu), on näiden toteutus ja hankkeen kannattavuus syytä tutkia eri toteuttamismenetelmillä. Näitä ovat esimerkiksi pääomasijoitus, elinkaarimallin eri versiot sekä kunnan oma tuotanto.

Erityistä huomiota tulee kiinnittää neljään asiakokonaisuuteen:

1. Osayleiskaava-alueen seututeiden kehittäminen

Osayleiskaavassa esitetään, että Paippistentien ja Pornaistentien risteykseen rakennetaan kiertoliittymä ja kummankin tien viereen rakennetaan kevyen liikenteen väylät. Nämä toimenpiteet ovat perusteltuja varsinkin kylän asukasmäärän lähestyessä suunniteltua määrää. Molemmat tiet ovat ELY:n hallinnoimia ja niiden kehittäminen tulee tehdä yhteistyössä ELY:n kanssa. Toteutuksen osalta tulee varautua siihen, että suuri osa kustannuksista tulee kunnan maksettavaksi. Aikajänne hankkeiden toteutumiselle on pitkä ja voi ajoittua 10 – 20 vuoden päähän.

7.3.2017

2. Osayleiskaava-alueen tiestön toteuttaminen ja liikkumisen kehittäminen

Alueen yksityistieverkon kehittäminen siten, että se palvelee suunniteltua asukasmäärää, riippuu osayleiskaavassa maanomistajista ja heidän toteuttamistaan yksityisteistä. Yksityisteiden toteuttaminen edellyttää useassa tapauksessa toimivaa yhteistyötä eri maanomistajien välillä, mikä voi toisinaan olla haastavaa.

Hyvän liikkumisen mahdollistavan yksityistieverkon muodostumista voisi helpottaa merkitsemällä osayleiskaavaan ohjeellisia yksityistieyhteyksiä. Näin voitaisiin edesauttaa teiden toteutumista, mikä palvelisi erityisesti osayleiskaavan toteutumisen ensimmäisessä vaiheessa toteutuvia rakennuspaikkoja. Ohjeelliset yksityistieyhteydet merkittäisiin osayleiskaavaan siten, että se mahdollistaisi myöhemmin tarkoituksenmukaisen kyläsuunnitelman laatimisen. Lisäksi yksityistieyhteydet helpottaisivat myös rakennuslupaprosessia. Kaavamääräyksissä voitaisiin esimerkiksi edellyttää, että yksityistieyhteys tulee olla yleisessä käytössä ko. alueen liikenneverkon osana.

3. Osayleiskaavan vesihuollon toteuttaminen

Vesihuollon toteuttaminen määritellään toiminta-alueen avulla. Vesihuollon toiminta-alueen määrittää kunta. Toiminta-alueeseen tulee liittää sellaiset alueet, joilla on vesihuollon tarve. Pohjois-Paippisten AT-alueista muodostuu tiivistettäessä niin suuri asukasjoukko, että ne on liitettävä keskitettyyn vesihuoltoon ja kunnan tulee ryhtyä toimenpiteisiin alueen vesihuollon järjestämiseksi joko liittämällä alueet olemassa olevaan vesihuoltolaitokseen tai perustamalla alueelle uusi laitos. Ainakin niiltä osin, kun alue on pohjavesialuetta, tulee harkita myös vesihuollon liittymispakon ulottamista ko. toiminta-alueelle.

Alueen vesihuoltolaitoksella tulisi olla oikeus sijoittaa vesihuoltoverkostonsa yksityistien tiealueelle. Vesihuoltolinjan rakentamisen maksaa vesihuoltolaitos ja kustannusrajana tien ja vesihuoltolinjojen samanaikaisessa toteutuksessa on katurakenteiden alapinta. Sijoittamisesta ei peritä vuokraa.

4. Mitoitusjärjestelmä

Mitoitusjärjestelmän ehdotetut tekijät ovat seuraavat: 1) yhdistyminen olemassa olevaan asutusrakenteeseen, 2) koulun läheisyys, 3) joukkoliikenteen pysäkin läheisyys, 4) vesijohto- ja viemäriverkoston läheisyys, 5) maaperän rakennettavuus, 6) pienilmasto, 7) asumisen häiriötekijät, 8) maiseman moninaisuus ja rajapinnat 9) pohjavesialueet ja 10) suojelualueet. Vesijohto- ja viemäriverkon läheisyys on määritetty seuraavasti: Ruudut, joiden keskipiste sijoittuu 100 metrin etäisyysvyöhykkeen sisälle sekä vesi- että viemäriverkostosta saavat 2 pistettä. Ruudut, joiden keskipiste sijoittuu 100 metrin etäisyysvyöhykkeen sisälle toisesta verkostosta saavat 1 pisteen.

Mitoitusjärjestelmässä annetaan pisteitä toteutetun vesihuoltoverkon läheisyydestä. Osayleiskaavan AT-alueille muodostuu kokonaisuus, jolle

7.3.2017

Sipoon kunta joutuu osoittamaan toiminta-alueen. Pohjois-Paippisten osalta on lausuttu että Sipoon Vesi toteuttaisi vesihuoltoverkoston. Tämän vuoksi esitetty pisteytysjärjestelmä ei kohtele alueita tasapuolisesti ja oikeudenmukaisesti.

Kriteeri vesijohto- ja viemäriverkoston läheisyydestä esitetään muutettavaksi seuraavasti: osayleiskaavatyössä kunta määrittää tiivistyville alueille vesihuollon toiminta-alueen, joille toteutetaan vesihuoltoverkoston. Kaikki kiinteistöt toiminta-alueen sisällä saavat täydet pisteet. Toiminta-alueen ulkopuolella mitoitusjärjestelmän menettelytapa säilyy pisteytysmallin mukaisena.

Vesihuollon kustannus riippuu voimakkaasti yhdyskuntarakenteen tiiveydestä. Mitä väljempi yhdyskuntarakenne on, sitä kalliimpi vesihuollon suhteellinen kustannus on. Tiivistyvät kylärakenteet lisäävät vesihuollon tehokkuutta ja tiivistyvissä kylissä, joissa on jo vesihuollon tarve vesihuollon suhteellinen kustannus asukasta kohden laskee. Esitetetyn osayleiskaavan toteutuminen laskisi siis vesihuollon suhteellista kustannusta asukasta kohden Pohjois-Paippisissa.



Sipoon kunta
Kehitys- ja kaavoituskeskus
kirjaamo@sipoo.fi

Tuusula 6.4.2017

LAUSUNTO POHJOIS-PAIPPISTEN OSAYLEISKAVALUONNOKSESTA

Viite: Lausuntopyyntöne 11.1.2017

Pohjois-Paippisten osayleiskaava-alueella sijaitsee Pohjois-Paippisen ja Forsbackan pohjavesialueet sekä osa Nygårdin ja Marjamäen pohjavesialueista. Ne ovat kaikki I-luokan vedenhankintakäytössä olevia pohjavesialueita.

Kaavaehdotuksessa Pohjois-Paippisen pohjavesialueella on kaavassa varattu - vaiheessa kaksi - viisi uutta rakennuspaikkaa Björkbackan vedenottamon välittömään läheisyyteen. Vedenottamo on aktiivikäytössä.

Uudet rakennuspaikat muodostavat merkittävän riskin Björkbackan vedenottamolle, joten ne tulisi poistaa osayleiskaavaehdotuksesta.

Nygårdin pohjavesialueella sijaitsee aktiivikäytössä oleva Nygårdin vedenottamo, mutta sitä ei ole osayleiskaavaehdotuksessa merkitty et-merkinnällä kuten Pohjois-Paippisen ja Forsbackan pohjavesialueella sijaitsevat vedenottamot on merkitty.

Nygårdin vedenottamo tulisi merkitä osayleiskaavaan et-merkinnällä.

Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä

Hans Mamlund
yhtymähallituksen puheenjohtaja

Kari Korhonen
toimitusjohtaja

Dno KAAV: 28/2017

**21 § SIPOON KUNTA, POHJOIS-PAIPPISTEN OSAYLEISKAVALUONNOS (G 26),
LAUSUNTO**

Kkl § 21/15.2.2017

Lausuntopyyntö

Pohjois-Paippisten osayleiskaavaluonnos on asetettu nähtäville 30.1. – 28.2.2017 väliseksi ajaksi. Lausunnot ja mielipiteet pyydetään toimittamaan 28.2. klo 15.30 mennessä. Kaava-aineistoon voi tutustua kunnan kotisivuilla: https://www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus/yleiskaavat/pohjois-paippisten_osayleiskaava.

Lausunnot naapurikuntien osayleiskaavaluonnoksista antaa kuntakehityslautakunta (kkl js § 5.14).

Osayleiskaavan tavoitteet

Pohjois-Paippisten osayleiskaavan tavoitteena on ohjata alueen maankäyttöä laatimalla oikeusvaikutteinen, mitoittava osayleiskaava. Sipoon kunnanhallituksen linjauksen mukaisesti osayleiskaavan laatimisessa tutkitaan ja sovelletaan uutta menetelmää määritellä rakennusoikeuden mitoitus kiinteistökohtaisesti. Mitoitus pohjautuu paikkatietopohjaisiin edullisuusvyöhykkeisiin. Vyöhykkeiden määrittämisessä käytetään kriteereinä mm. luonto- ja kulttuuriarvoja sekä koulun, päiväkodin, vesijohdon ja viemäriverkon läheisyyttä, tieverkon kapasiteettia ja joukkoliikenteen saavutettavuutta. Tavoitteena on tiivistää rakentamista kylän keskustassa. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun oletetaan toteutuvan siten, että jokaisella vyöhykkeellä maanomistajat saavat tasapuolisesti rakennusoikeutta. Lisäksi osayleiskaavatyössä laaditaan perinteinen kantatilalaskelma vertailun vuoksi ja vaikutustenarvioinnin tueksi.

Osayleiskaava-alueen sijainti

Pohjois-Paippisten kylätaajama sijaitsee Pohjois-Sipoossa Lahdenväylän (E 75) itäpuolella noin 10 km Nikkilän taajamasta pohjoiseen. Koko suunnittelualueen pinta-ala on noin 34 km² ja alueella on noin 760 kiinteistöä.

Suunnittelualuetta halkovat itä-länsi-suunnassa maantie 146 (Järvenpää–Pornainen) ja etelä-pohjoinen-suunnassa Paippistentie 11701 sekä Granbackantie 11702. Kaava-alueen länsipuolella ovat Keravan kaupunki, Tuusulan kunta ja Järvenpään kaupunki, pohjoispuolella Mäntsälän ja itäpuolella Pornaisten kunta. Suunnittelualue rajautuu etelässä Etelä-Paippisten kylän alueeseen sekä Talman osayleiskaava-alueeseen. Lounaassa alue rajautuu noin kilometrin matkalta Keravanjokeen.

Osayleiskaavaaluonnos

Suunnittelun alkuvaiheessa kaava-alueelta laadittiin kolme rakennemallia, jotka poikkesivat toisistaan etenkin paikallisuuden/seudullisuuden sekä keskittämisen/hajauttamisen suhteen. Rakennemalleissa osoitetun uuden rakentamisen määrä oli lähtökohtaisesti kaikissa malleissa sama. Vaikutustenarvioinnin johtopäätöksenä luonnoksen pohjaksi esitettiin kahden rakennemallin yhdistelmää.

Edullisuustarkastelun lopputuloksena suunnittelualue on jaettu viiteen eri edullisuusvyöhykkeeseen: 1. kyläkeskus, 2. kylämaiset alueet, 3. kylän lievealue, 4. haja-asutusalue ja 5. muut alueet. Kaavamääräykset ja alueiden mitoitus pohjautuvat tähän aluejakoon. Valitun rakennemallin mukaisesti uudisrakentaminen painottuu kyläkeskukseen ja liikenneyhteyksien ympärille. Uusia rakennuspaikkoja on osoitettu kaikille vyöhykkeille, mutta uusiin rakennuspaikkoihin vaadittava kiinteistön vähimmäispinta-ala kasvaa siirryttäessä edullisuudeltaan heikommille vyöhykkeille.

Vuoden 2014 lopussa Pohjois-Paippisten osayleiskaava-alueella asui 820 asukasta. Osayleiskaava mahdollistaa suunnittelualueelle noin 380 uutta rakentamispaikkaa, mikä vastaa maksimissaan noin 1200 uutta asukasta. Kaavaselostuksessa on kerrottu mitoituksen vastaavan voimassa olevan Sipoon yleiskaava 2025 mitoitusta. Sipoon yleiskaava 2025:ssä koko kunnas asukasmäärän on arvioitu lisääntyvän vuoteen 2025 mennessä 35 000 asukkaalla, joista 31 000 sijoittuu taajamiin, 3 000 kyliin ja 1 000 haja-asutusalueelle. Yleiskaavaan on merkitty 20 kyläaluetta (AT), joista Pohjois-Paippinen on alueellisesti laajimpia ja yhtenäisimpiä. Yleiskaava ei ota kantaa asukasliikenteen jakautumiseen kylittäin.

Pohjois-Paippisten osayleiskaavaaluonnoksessa rakentamisen painopiste kohdistuu olevan kyläkeskuksen alueelle ja sen liepeille, sillä kaavan tavoitteena on ohjata rakennemallin mukaisesti uudisrakentamista sekä asukkaiden että kunnan kannalta kestäville alueille, sekä ylläpitää Pohjois-Paippisten kyläkeskuksen elinvoimaisuutta. Kyläkeskuksen alueelle laaditaan tarvittaessa erillinen, tarkempi kyläsuunnitelma sekä rakentamistapaohje tukemaan viihtyisän ja riittävän harmonisen kyläympäristön muodostumista.

Kyläkeskuksen yhteydessä uudet rakennuspaikat on esitetty kahdessa eri luokassa: vaiheen 1 ja vaiheen 2 paikkoina. Vaiheen 1 paikoille on mahdollista hakea rakennuslupaa suoraan osayleiskaavan perusteella. Vaiheen 2 paikat, jotka painottuvat maiseman ja kylärakenteen kannalta haastavampiin sijainteihin, edellyttävät tarkemman kyläsuunnitelman laadintaa. Vaiheen 2 paikkojen määrä ja sijainti ovat ohjeellisia ja tarkentuvat mahdollisesti myöhemmin laadittavassa kyläsuunnitelmassa.

Suunnitelma tukeutuu pitkälti olemassa olevaan tieverkkoon. Kaavan toteutumisen myötä liikenne alueen tieverkolla lisääntyy.

Tuusulan kunnan lausunto

Tuusulan kunnalla ei ole lausuttavaa Pohjois-Paippisten osayleiskaavaluonnoksesta.

Lisätietoja: yleiskaavasuunnittelija Henna Lindström p. 040 314 3513

Ehdotus
kp

Kuntakehityslautakunta päättää

- antaa Pohjois-Paippisten osayleiskaavaluonnoksesta edellä olevan lausunnon ja
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin, että Benita Salminen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi intressijääviyden vuoksi. Asko Honkanen toimi pöytäkirjanpitäjänä.

ote
Sipoon kunta

Otteen tarkastetusta pöytäkirjasta oikeaksi todistaa

Tuusulassa 17.2.2017

pöytäkirjanpitäjä


Asko Honkanen

**Lausunto Pohjois-Paippisten osayleiskaavaluonnoksesta / Utlåtande om
Planutkastet för delgeneralplan för Norra Paipis**

RAKYMP § 14

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet
22.2.2017Valmistelija/Beredare: lupavalmistelija Vesa Ruponen,
vesa.ruponen(at)sipoo.fi

Maankäyttöjaosto on 14.12.2016 päättänyt asettaa Pohjois-Paippisten osayleiskaavaluonnoksen ja muun valmisteluaineiston nähtäville sekä pyytää tarpeelliset lausunnot. Nähtävilläoloaika päättyy 28.2.2017.

Osayleiskaavan tavoitteena on kehittää kyläaluetta ja ohjata alueen maankäyttöä siten, että uudisrakentaminen osoitetaan maiseman ja ympäristön 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 määritellä rakennusoikeuden mitoitus.

Liite 01/§14 RAKYMP: Lausunto

Rakennusvalvontapäällikön ehdotus

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää antaa liitteen 1 mukaisen lausunnon

Byggnadstillsynschefens förslag

Byggnads- och miljöutskottet beslutar att ge ett utlåtande i enlighet med bilagan 1.

Peter Granqvist ilmoitti olevansa maanomistajana alueella esteellinen ja poistui paikalta asian käsittelyn ajaksi

Peter Granqvist anmälde jäv på grund av att han äger mark på området och lämnade sin plats under tiden då ärendet behandlades.

Päätös

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen. Lisäksi valiokunta valtuuttaa ympäristönsuojelupäällikön tarvittaessa täydentämään valiokunnan lausuntoa ympäristönsuojelun näkökulmalla

Beslut

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt föredragandens förslag. Dessutom befullmäktigar utskottet miljövårdschefen att vid behov komplettera utskottets utlåtande med miljövårdens synpunkter

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa

Sipoo 2.3.2017



Tuula Vænerberg
pöytäkirjanpitäjä



22.2.2017

Sipoon kunta
Maankäyttöjaosto
PL 7
04131 SIPOO

Lausunto Pohjois-Paippisten osayleiskaavaluonnoksesta

Rakennus- ja ympäristövaliokunnan lausunto Pohjois-Paippisten osayleiskaavaluonnoksesta Rakennus- ja ympäristövaliokunta pyytää kiinnittämään erityistä huomiota osayleiskaavaehdotusta laadittaessa seuraaviin kokonaisuuksiin, joilla on suuri merkitys osayleiskaavan toteutuessa ja rakennusvalvonnan lupakäsittelyssä:

Sivuasunnot

Sivuasunnot ovat rakennusvalvonnan näkökulmasta olleet viime vuosina ongelmallisia ja niitä koskevista luvista on tullut melko usein oikaisuvaatimuksia. Sivuasuntoihin Pohjois-Paippisissa tulisi ottaa selkeä kanta osayleiskaavassa siten, että ne selkeästi joko kielletään tai sallitaan. Jälkimmäisessä vaihtoehdossa sivuasuntojen sallimisen vaikutukset tulisi kaavaselostuksessa arvioida siten, ettei jää epäselväksi, etteikö sivuasunnoista aiheutuvia vaikutuksia olisi jo kaavoitusvaiheessa huomioitu.

Mitoitustaulukko

Rakennusvalvonnan tietoon on kaavaprosessin aikana tullut joitain yksittäisiä virheitä kaavan mitoitustaulukossa. Tiedot ilmenneistä virheistä on toimitettu kaavoittajalle ja samoin menetellään, mikäli virheitä ilmenee lisää. Jo ilmenneet virheet sekä mahdollisesti myöhemmin ilmenevät tulee korjata mitoitustaulukkoon.

Rakentamisen määrä

Muihin osayleiskaavoihin verrattuna Pohjois-Paippisten osayleiskaava keskittää rakentamista enemmän kyläkeskustaan, mutta myös kokonaisuudessaan nostaa rakennuspaikkojen yhteenlaskettua lukumäärää verrattuna Sipoon yleiskaava 2025:een. Perusajatusta rakentamisen ohjaamisesta kylän keskustaan valiokunta pitää hyvänä, mutta kehottaa kuitenkin kaavaprosessin aikana arvioimaan, onko osayleiskaavassa osoitettu rakennuspaikkojen kokonaismäärä oikeassa suhteessa Sipoon kasvutavoitteisiin ja ennen kaikkia oikeassa suhteessa asemakaava-alueilla tapahtuvaan kasvuun. Lisäksi rakennus- ja ympäristövaliokunta toivoo kyläkeskuksen nykyisten maanomistajien mielipiteille annettavan painoarvoa.

16.2.2017

Melualueet

Kaavaluonnoksessa on esitetty melualueen rajat. Liikenteen melualueen (me) kaavamääräyksen mukaan "alueen keskimääräinen melutaso ylittää yöarvon 45 dBA vuoden 2030 ennustetilanteessa. Mikäli alueelle suunnitellaan sijoitettavaksi uusia melulle herkkiä toimintoja, on asemakaavoituksessa ja rakennussuunnittelussa otettava huomioon melun torjunta. Alueelle ei saa sijoittaa uusia asuinrakennuksia ellei voida osoittaa, että alueen melutaso ja siihen ennakoituvat tulevat muutokset alittavat valtioneuvoston päätöksen mukaiset ohjearvot. Alueella olevia asuinrakennuksia saa peruskorjata."

Melualueelle sijoittuu useita uutta rakennuspaikkaa kuvaavia merkintöjä (punainen neliö). Kaavamääräyksen mukaan näitä rakennuspaikkoja ei kuitenkaan voi toteuttaa, ellei voida osoittaa, että alueen melutaso ja siihen ennakoituvat tulevat muutokset alittavat valtioneuvoston päätöksen mukaiset ohjearvot. Tämän takia maanomistajalle saattaa syntyä virheellinen kuva toteuttamiskelpoisesta rakennusoikeudesta. Lisäksi valiokunta huomauttaa, että rakennussuunnittelun lisäksi erityisen ongelman muodostaa riittävän suojaisan oleskelupihan muodostuminen. Riittävän alhaisen melutason osoittaminen ei ole yksinkertaista tai selkeää, mikä johtaa helposti tulkintaongelmiin rakennuslupavaiheessa. Kaavaratkaisua tai -määräyksiä tulisi kehittää tämän ongelman poistamiseksi.

Maankäyttöjaoston kaavaluonnokseen kokouksessaan tekemä lisäys

Maankäyttöjaosto hyväksyi kaavaluonnoksen nähtäville seuraavalla lisäyksellä:

"Maankäyttöjaosto katsoo, että AT1 ja AT2 -alueiden ulkopuolisten alueiden mitoitus käsitellään Sipoon yleiskaava 2025:n mitoituksen mukaisesti luonnoksen nähtävillä olon jälkeen."

Maankäyttöjaoston lisäyksestä ei ilmene, miten asia on tarkoitus toteuttaa. Rakennus- ja ympäristövaliokunta korostaa että kaavan ja sen mitoitusjärjestelmän tulisi olla selkeä ja helposti tulkittava.

Osayleiskaava suoraan rakennuslupan perusteena

Osayleiskaavassa ennakoitaan, että MRL 44 §:ään esitetyt muutokset tulisivat voimaan. Tämän mukaisesti usean eri kaavamerkinnän määräyksessä määrätään, että " Alueella enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, autotallin ja työtila-/varistorakennuksen rakennuslupa voidaan myöntää yleiskaavan perusteella MRL 44§ mukaisesti."

Kaavamääräystä on syytä tarkentaa siten, että se koskisi autotallin ja varistorakennuksen lisäksi myös muun tyyppisiä talusrakennuksia sekä pienimuotoista ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta yritystoimintaa. Lisäksi rakennus ja ympäristövaliokunta korostaa, että rakennusvalvonta voi MRL 44 §:n ehdotettujen muutosten perusteella myöntää rakennuslupan suoraan vain, mikäli maankäytön ohjaustarve ei edellytä asemakaavan laatimista. Kyläkeskustan AT-1 alueen osalta osayleiskaava ei toimi tarkoitettulla tavalla suoraan rakennuslupan perusteena, mikäli tämä kynnys ylittyy.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta

Lausunto G 26 Pohjois-Paippisten osayleiskaavaluonnoksesta

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on kokouksessaan 22.2.2017 § 14 antanut ympäristönsuojelupäällikölle valtuutuksen täydentää valiokunnan antamaa lausuntoa Pohjois-Paippisten osayleiskaavan luonnoksesta ympäristönsuojelun näkökulmalla.

Ympäristönsuojelupäällikkö on saanut kehitys- ja kaavoituskeskukselta lisäaikaa lausunnon antamiseen 20.3.2017 asti.

Ympäristönsuojelupäällikkö lausuu ympäristönsuojeluviranomaisena seuraavasti:

Luonto

Kaavaluonnoksessa on huomioitu hyvin yhtenäisten metsäalueiden säilyminen jatkossakin. Näille alueille ei juurikaan ole osoitettu rakentamista.

Kaavan vaikutusten arviointi luontoon ja luonnonympäristöön

Osayleiskaavaluonnoksen selostuksesta puuttuu kokonaan kaavan vaikutusten arviointi luontoon ja luonnonympäristöön. Kyseisestä asiasta on selostuksessa otsikon ”Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön” alla todettu näin: ”Pääosa osayleiskaava-alueesta jää maa- ja metsätalouskäyttöön, eikä luonnonoloihin tule kaavan mukaisella toteutuksella merkittäviä muutoksia lukuun ottamatta paikallisesti Rajakulmantien varren TP-alueella, mikäli se toteutetaan.” Ympäristönsuojeluviranomaisen näkemyksen mukaan kaavan vaikutuksia luonnonympäristön eri ulottuvuuksiin tulee arvioida osayleiskaavatyössä asianmukaisella tavalla.

Luontoselvitykset

Luontoselvitysten osalta osayleiskaavaluonnos tukeutuu vahvasti Sipoon yleiskaavaa 2015 varten vuonna 2006 tehtyyn luontoselvitykseen.

Osayleiskaavaa varten luontotietoa on tarkennettu ainoastaan kirjoverkkoperhos- ja liito-oravaselvityksellä sekä Natura-arviolla.

Kaavaluonnoksessa esitettyjen luo-alueiden määräyksessä sanotaan, että alueen arvot on kuvattu erillisessä Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvityksessä. Kaavamateriaalissa Sipoon kunnan nettisivulla on lueteltu aluetta koskevat aikaisemmin tehdyt selvitykset. Listasta löytyy kyseinen selvitys, mutta ainoastaan kirjallinen osuus, ei karttaa josta selviäisi inventoitujen alueiden sijainnit. Voimassa olevien kaavojen kaava-arkistosta Sipoon yleiskaava 2025 nettisivuilta ei kyseisestä luontoselvityksestä löydy mitään materiaalia. Näin ollen esillä oleva materiaali on tältä osin puutteellinen, eikä asiaan tutustuvan ole tosiasiallista mahdollisuutta muodostaa käsitystä selvitysten riittävydestä. Todettakoon kuitenkin, että muiden vastikään tehtyjen/työn alla olevien osayleiskaavojen osalta on Sipoon kunnassa laadittu erillinen luontoselvitys.

Huomioiden kaavan tarkoitus tiivistää asutusta erityisesti kylän keskustassa mitoittamalla rakennusoikeudet uudella tavalla vyöhykkeittäin, ympäristönsuojeluviranomainen toteaa, että erityisesti alueilla joilla esitetään lisättävän rakentamisoikeutta, on tarpeen tehdä tarkemmat luontoselvitykset. Vuonna 2006 yleiskaavaa varten tehdyt luontoselvitykset eivät ole tähän tarkoitukseen riittävän tarkat eivätkä ajantasaiset. Myös muiden kuin rakentamiseen hyödynnettävien alueiden osalta kuten virkistyskäytön osalta on perusteltua selvittää luontoarvot riittävän tarkalla tasolla.

Luo-alueiden (alue, jolla on säilytettäviä luontoarvoja) merkitseminen ja määräys

Kaavan ja taustamateriaalin käytettävyyden kannalta on oleellista, että alueita koskevat tiedot ovat helposti ja yksiselitteisesti löydettävissä. Kaavassa esitetyt luo-alueet saattavat olla ominaispiirteiltään hyvinkin erilaisia ja on oleellista löytää tieto kunkin alueen säilytettävistä ympäristöarvoista. Tästä johtuen ne tulee olla selkeästi numeroitu, luetteloitu sekä kuvattu.

Luo-määräyksessä on ainoastaan tietyt toimet määrätty luvanvaraisiksi MRL 128 §:n mukaisesti. Kun kyseessä on alue jolla on säilytettäviä luontoarvoja ja huomioiden alueiden mahdollinen ekologinen moninaisuus tämä ei ole riittävää. Määräystä tulee tarkentaa luontoarvojen säilyttämiseksi.

Lajitieto

Aineistosta päätellen tietolähteenä uhanalaisten ja huomionarvoisten lajien esiintymisen selvittämiseksi ei ole käytetty ympäristöhallinnon Hertta-tietokantaa. Käytetyn aineiston ollessa noin kymmenen vuotta vanhaa, on perusteltua päivittää tieto jo siitäkin syystä, että lajien esiintyminen ei ole staattista vaan tilanne on todennäköisesti muuttunut. Päivitetty tieto uhanalaisista ja huomionarvoisista lajeista tulee ottaa huomioon osoittaessa rakennuspaikkoja ja toimintoja kaavaehdotuksessa.

NATURA 2000 –verkostoon kuuluva alue tai kohde (nat)

Nat-alueet on kaavaluonnoskartalla esitetty kartalla pistemäisenä nauhana tai pisteillä rajattuna alueena joka on rasteroitu. Rajaukset kaavaluonnoksessa eivät täysin vastaa todellista tilannetta ja on tältä osin täydennettävä.

Suojelualue (SL)

Niiden alueiden osalta joilla on perustettu suojelualue, tulee määräyksessä tarvittavilta osin huomioida suojelupäätöksessä annetut määräykset.

Arvokas geologinen muodostuma (geo)

Arvokas geologinen muodostuma sijaitsee Natura 2000-alueella. Määräyksen sisällössä tulee tarvittavilta osin ottaa huomioon suojelupäätöksessä annetut määräykset.

Luonnon ja virkistyskäytön yhteensovittaminenReittien sijoittuminen

Kaavaluonnoksessa ohjeellisena esitetyt ulkoilureitit sijoittuvat useassa kohdassa purolaaksojen luo-alueille. Luontoarvojen säilymisen kannalta on kyseenalaista osoittaa reittejä purolaaksojen lehtoihin, joiden pohjakasvillisuus on erittäin kulumisherkkää.

Sipoonjoen uoman reuna on paikoittain hyvin sortumisherkkää. Kaavaluonnoksessa on esitetty reittien kulkevan varsin lähellä Natura 2000 –alueena suojeltua Sipoonjokea. Sortumisen ehkäisemiseksi tulee jättää riittävä suojaetäisyys.

Reittejä koskeva määräys

Reittien sijoittelua ja toteuttamista koskien on kaavaluonnoksen M-merkinnän määräykseen sisällytetty seuraava maininta: ”Alueelle suunniteltavien reittien sijoittelussa tulee ottaa huomioon alueen luontoarvot ja reittien toteuttamisen tulee perustua yksityiskohtaiseen suunnitelmaan.” Kaavaluonnoksessa on kolme eri reittiä: ulkoilureitti, ratsastusreitti ja kevyen liikenteen reitti. Kyseiset reitit on esitetty kulkeväksi melkein jokaisella kaavamerkinnällä ja kaikilla näillä alueilla luontoarvot tulee huomioida sekä reittien toteuttaminen perustua suunnitelmaan. Luontevaa olisi siirtää maininta kaikkien reittityyppien määräyksiin.

PohjavesialueetKaava-alueen pohjavesialueista ja toimintojen sijoittumisesta

Osayleiskaava-alueella sijaitsee (kokonaan tai osittain) neljä veden hankinnalle tärkeää pohjavesialuetta; Pohjois-Paippinen, Forsbacka, Nygård ja Marjamäki. Ne ovat ns. I-luokan pohjavesialueita ja muita paitsi Marjamäkeä hyödynnetään yhteiskunnan vedenhankinnassa. Marjamäen vedenottamoa tosin hyödynnetään Nygårdin pohjavesialueen raakaveden käsittelyssä. Forsbacka on Sipoon kunnan antoisin pohjavesialue (1300 m³/d). Huomionarvoista on, että Pohjois-Paippisten ja Forsbackan (sekä Sipoossa kahden muun) pohjavesialueiden geologinen rakenne eroaa muista Sipoon kunnan alueella sijaitsevasta 12 pohjavesialueen rakenteesta. Rakenteensa johdosta ne ovat muita alueita herkempiä ulkoisille tekijöille vettäjohtavien kerrosten ollessa paikoittain lähes suojattomat.

Ympäristönsuojelullisesti huolestuttavaa on, että kaavaluonnoksessa suurin osa keskitetystä rakentamisesta on nimenomaan esitetty toteutettavaksi pohjavesialueilla. Kyläkeskusalue (AT-1) on kokonaisuudessaan sijoitettu Forsbackan pohjavesialueelle. Valtaosa AT-1 alueesta sijoittuu lisäksi pohjavesialueen muodostumisalueelle. Muodostumisalueita ei ole esitetty kartalla. Forsbackan pohjavesialueella vedenottamolle on perustettu vesioikeudellinen suoja-alue, jolla on lähi- ja kaukosuojavyöhykkeet. Suoja-alueen vyöhykkeillä on huomioitava voimassa olevat rajoittavat

määräykset kaavassa ja alue on merkittävä karttaan. Lisäksi Forsbackan ja myös Pohjois-Paippisten pohjavesialueelle on esitetty sijoitettavaksi laajat kyläalueet (AT-2). Valtaosa näistä sijoittuvat niin ikään pohjavesialueiden muodostumisalueille ja tilanne on erityisen haastava Pohjois-Paippisten pohjavesialueella, missä on maa-ainestenoton jälkeistä maisemointitarvetta ja soranoton jäljiltä pohjavesi on paikoin näkyvissä. Vedenottamoiden ympärille tulee jättää riittävä vyöhyke, jolle ei osoiteta rakentamista.

Forsbackan pohjavesialueen vedenottamoiden määrä on tarkistettava. Kaavaluonnokseen on merkitty kolme ottamoa. Tätä nykyä niitä lienee kuitenkin olevan kaksi.

Pohjavesialueet vaikutusten arvioinnissa

Osayleiskaavaluonnoksen vaikutusten arviointi on puutteellinen oleellisten pohjavesialueisiin vaikuttavien tekijöiden puuttuessa arvioinnista. Sipoon kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelmassa annetaan ohjeita kaavoituksessa huomioon otettavista asioista. Erityisesti mainitsemisen arvoinen tässä yhteydessä on seuraava suositus: ”Pohjavesialueita kaavoitettaessa suositellaan tehtäväksi maaperä- ja pohjavesitietojen perusteella (huomioiden mm. vettä johtavien/pidättävien kerrosten esiintyminen ja paksuus, pintavesien virtaussuunnat jne.) riskiluokitus, jonka perusteella on mahdollista ohjata alueelle suunniteltavia toimintoja mahdolliset riskit huomioiden. Luokittelun lähtökohtana on pohjaveden pilaantumisriski.”

Kaavaluonnoksen pv-määräyksen mukaan ”uusilla asemakaava-alueilla, joilla maankäyttö muuttuu merkittävästi, pohjavesiolosuhteet on tarvittaessa tarkemmin selvitettävä ja otettava huomioon alueen rakentamisen suunnittelussa”. Kuitenkin kaavan lähtökohtana on, että alueita ei asemakaavoiteta eikä kaavassa ole osoitettu asemakaavoitettavaksi tarkoitettuja alueita. Päinvastoin rakentamisen vaiheistuksen myötä pohjavesialueen muodostumisalueelle on osoitettu runsaasti uusia rakennuspaikkoja vaiheessa 1, joka mahdollistaa rakennusluvan hakemisen suoraan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan perusteella. Tällöin kokonaisvaltaista arviota tiiviin rakentamisen vaikutuksista pohjavesialueelle on mahdotonta tehdä. Tästä syystä ympäristönsuojeluviranomainen katsoo, että suunniteltaessa tiivistä rakentamista pohjavesialueille, on osayleiskaavan laatimisvaiheessa arvioitava rakentamisen vaikutukset ja annettava tarpeelliset määräykset riskien minimoimiseksi.

pv-kaavamääräys

Kaavamääräys kaipaa selkeyttämistä, tarkentamista ja täydentämistä.

Pohjaveden pilaamiskielto löytyy ympäristönsuojelulain 17 §:stä eikä sen sisällyttäminen kaavan pv-määräykseen tuo lisäarvoa. Mikäli asia kuitenkin halutaan erikseen huomioida, tulisi tarkennettu maininta siirtää yleisiin määräyksiin, koska pilaamiskielto ei koske yksinomaan pohjavesialueita.

Eläinsuojan sijoittamiskiellon lisäksi tulee myös rajoittaa jaloittelualueen, lantalan yms. sijoittamista pohjavesialueelle. Kaavassa on tarpeen määrätä rakennuksen perustamissyvyydestä, öljysäiliön sijoittamisesta ja eri lämmitysmuotoihin liittyvistä rajoituksista (öljylämmitys ja maalämpö).

Määräyksessä tulee huomioida pohjavesialueen muodostumisalueet ja suoja-alueet. Pohjaveden muodostumisen turvaamiseksi on kaavassa annettava määräykset hulevesien hallitusta paikallisesta käsittelystä ja pintojen pinnoittamisesta.

Pohjavesialueella toteutettavan keskitetyn vesihuollon osalta on kiinnitettävä huomiota siitä aiheutuviin riskeihin ja niiden minimointiin. Kaavamääräyksessä on annettava siitä tarpeelliset määräykset.

Muut ympäristönäkökohdat

Ympäristöhäiriötä tuottamaton työtila

Kyläalueen (AT-2) määräyksessä sanotaan seuraavasti: "Alue on tarkoitettu kyläasutuksen, maatilojen talouskeskusten, maatilamatkailun ja ympäristöhäiriötä tuottamattomien työtilojen rakentamista varten." Määräyksen sisältö on siltä osin ristiriitainen, että maatilojen talouskeskukset eivät lähtökohtaisesti ole ympäristöhäiriötä tuottamattomia. Niistä voi aiheutua esim. melua, hajua, valosaastetta ja runsasta liikennöintiä poikkeavina aikoina. Siitä syystä ne ovat tietyiltä osin ympäristöluvanvaraisia ja ympäristöluvalla nimenomaan sallitaan tiettyynajaan haitan aiheutumista. Tämä tulee tiedostaa osoitettaessa toiminnan sijoittuminen melko tiiviille kyläalueelle. Rakennuspaikan vähimmäiskoko 2000 m² on lisäksi varsin niukka maatalan kyläkeskukselle.

Termi "ympäristöhäiriötä tuottamaton työtila" on hyvin tulkinnanvarainen ja sitä tulee selkeyttää vähintäänkin selostuksessa esitetyin selkein esimerkein.

Maiseman vaurioalueet (mai ja !)

Näihin kuuluu maisemahäiriöalueet (!) ja kyläalueen osat joilla on maa-ainesten oton jälkeistä maisemointitarvetta (mai).

Kyseisillä merkinnöillä merkityillä alueilla tulee huomioida, että maisemoinnin tarve on olemassa myös vaikka alueelle ei suunniteltaisi tai toteutettaisi mitään käyttöä. Määräykseen on tästä syystä lisättävä yleisvelvoite alueen maisemoimiseksi. Kahden sisällöltään hyvin samankaltaisen määräyksen tarpeellisuus on kyseenalaista. Määräyksiä tulisi kehittää ja maisemahäiriöalueen osalta tulisi harkita esitettäväksi muita keskeisiä maisemahäiriöitä kuten esim. vanha kaatopaikka tai pilaantunut maa-alue.

Työpaikka-alue (TP)

Työpaikka-alue sijoittuu melko tiiviin (AT-2) asutuksen sekä

luonnonsuojelualueen välittömään läheisyyteen. Lisäksi alueen halki on esitetty ohjeellisena ratsastus- ja ulkoilureitti. Työpaikka-alueen jäsentäminen ja määräys ovat varsin puutteelliset. Alue tulee joko osoittaa asemakaavoitettavaksi tai osayleiskaavassa tarkentaa alueeseen liittyvää sääntelyä asianmukaiselle tasolle.

Yleiset määräykset

Eläinsuojat ja eläinten ulkotarhat

Pienet eläinsuojat ja eläinten ulkotarhat määrätään sijoitettavaksi vähintään 50 metrin etäisyydelle naapurintilan rajasta, mikäli rajan tuntumassa on asutusta, päiväkotia, koulu, puisto tai vastaavaa toimintaa. Muilta osin sovelletaan vähimmäisetäisyyksien ja ko. alueiden käytön osalta kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä ja rakennusjärjestystä.

Määräys herättää kysymyksen miksi ainoastaan pienten eläinsuojien sijoittamista on rajoitettu yllä olevalla tavalla. Suuremmista toiminnoista aiheutuvat vaikutukset ovat oletusarvoisesti vähintäänkin saman tasoiset kuin pienemmistä, joten on perusteltua rajoittaa toimintojen sijoittumista yhtäläisesti koosta riippumatta. Mikäli kuitenkin katsotaan perustelluksi käyttää kyseistä jaottelua, tulee määräystä tarkentaa sen tulkinnanvaraisuuden johdosta.

Yleiseen määräykseen koskien eläinsuojaa, tulee lisätä rajoitus eläinsuojan sijoittamisesta alle 2 ha kiinteistöille.

Sipoossa, 20.3.2017

Christel Kyttälä
ympäristönsuojelupäällikkö

Jakelu

kirjaamo / kehitys- ja kaavoituskeskus, kirjaamo@sipoo.fi
rakennus- ja ympäristövaliokunta



Sibbo Naturskyddare – Sipoon Luonnonsuojelijat r.f.
c/o Anders Albrecht, Sprängmansvägen 13, 01190 Box

Sipoon kunta
Kehitys- ja kaavoituskeskus
kirjaamo@sipoo.fi

Asia: Lausunto G26 Pohjois-Paippisten osayleiskaavaluonnoksesta

Viite: Lausuntopyyntö 11.1.2017

Sibbo Naturskyddare – Sipoon Luonnonsuojelijat rf lausuu Sipoon Pohjois-Paippisten osayleiskaavaluonnoksesta seuraavaa.

Luontoselvitykset ja olemassa olevan luontotiedon käyttäminen

Sipoon yleiskaavaa 2025 varten vuonna 2006 tehtyjä luontoselvityksiä on täydennetty pelkästään kirjoverkkoperhos- ja liito-oravaselvityksellä sekä Natura-arviolla. Sipoon yleiskaavan 2025 luo-alueet on viety osayleiskaavaluonnokseen. Kaavan tarkoituksena on uudella tavalla mitoittaa rakennusoikeudet vyöhykkeittäin ja tiivistää asutusta varsinkin kylän keskustassa. Sipoon yleiskaavaa 2025 varten kymmenen vuotta sitten tehdyt luontoselvitykset eivät ole riittävän tarkat ja ajantasaiset, ja varsinkin niillä alueilla joille rakentamisoikeutta esitetään lisättävän, tulee tehdä myös kattavammat luontoselvitykset.

(Vanhoja inventointitietoja on näköjään käytetty myös rakennuskannan sr-kohteissa, yksi sr-merkitty rakennus on purettu vuosia sitten).

Kaavaluonnos on puutteellinen koskien uhanalaisia ja huomionarvoisia lajeja. Aineiston mukaan lajeja koskevat tiedot on saatu Kasvimuseon rekisteristä, mutta ympäristöhallinnon Hertta-tietokannan uhanalaistietoja ei aineiston mukaan sen sijaan ole käytetty. Kaava-alueella esiintyy mm. hirvenkelloa (*Campanula cervicaria*, VU) ja vesipaunikkoa (*Crassula aquatica*, VU) ja runsaasti muita huomionarvoisia lajeja, jotka on huomioitava kaavoituksessa. Kaava-aineistoa on täydennettävä tältä osin, ja kaavaehdotuksessa on huomioitava lajien esiintyminen esim. rakennuspaikkoja osoittaessa.

Luo-alueet

Koska kattavia ja ajantasaisia luontoselvityksiä alueelta ei ole, uusia luo-alueita ei kaavaan ole rajattu. Sipoonjoen Natura 2000 –alueen puronvarsilla sijaitsevien, Sipoon yleiskaavaan 2025 sisältyvien luo-alueiden lisäksi kaava-alueella kuitenkin on muitakin luo-alueiden kriteerit täyttäviä alueita.

Yksi arvokkaista alueista on valtion omistamilla (ja LUKE:n hallinnassa olevilla) kiinteistöillä 753-426-1-184 ja 753-426-1-276 sijaitseva ikimetsä. Edustavalla vanhan metsän kohteella on runsaasti lahoppuuta ja kookkaita haapoja. Samaan kokonaisuuteen kuuluu kiinteistöllä 735-426-



Sibbo Naturskyddare – Sipoon Luonnonsuojelijat r.f.
c/o Anders Albrecht, Sprängmansvägen 13, 01190 Box

1-183 sijaitseva vanha haka, jossa kasvaa kookkaita kuusia. Tällä alueella pesi vuonna 2016 sarvipöllö. Alueen tuntumassa kasvaa myös uhanalaista ketoneilikkää (*Dianthus deltoides* NT). Näiden kiinteistöjen arvokkaista alueista muodostuva kokonaisuus tulee osoittaa luo-merkinnällä, eikä luo-alueen lähelle tule osoittaa rakentamista.

Rakentamista ei tulisi osoittaa edellä mainittujen kiinteistöjen lähelle myöskään siitä syystä, että alueella sijaitsee vedenottamo (ks. alla).

Ratsastus- ja ulkoilureittien sijoittaminen luo-alueille

Sibbo Naturskyddare – Sipoon Luonnonsuojelijat rf. toteaa, että kaavaluonnoksessa esitetyt ohjeelliset ratsastus- ja varsinkin ulkoilureitit on monessa kohdassa sijoitettu purolaaksojen luo-alueille ja Sipoonjoen Natura 2000 –alueen tuntumaan. Reittien sijoittamisessa on huomioitava, että purolaaksojen lehtojen pohjakasvillisuus on kulumiselle erityisen herkkää. Samoin myös puronvarsien raviinit ovat paikoin sortumaherkkiä.

Tiiviin asutuksen sijoittaminen pohjaveden muodostumisalueelle

Sibbo Naturskyddare – Sipoon Luonnonsuojelijat rf pitää hyvänä asiana, että rakentamista ei juurikaan ole osoitettu yhtenäisille rakentamattomille metsäalueille. Ympäristönsuojelullisesti huolestuttavaa kuitenkin on, että osayleiskaavassa on AT1- ja AT2-merkinnöillä osoitettu tiivistä rakentamista pääosin 1-luokan pohjavesialueen muodostumisalueelle ja lisäksi aivan vedenottamoiden lähelle. Tätä ei ole huomioitu kaavan vaikutusten arvioinnissa millään tavalla.

Kaavamääräysten mukaan ”uusilla asemakaava-alueilla, joilla maankäyttö muuttuu merkittävästi, pohjavesiolosuhteet on tarvittaessa tarkemmin selvitettävä ja otettava huomioon alueen rakentamisen suunnittelussa”. Osayleiskaavaluonnoksessa on kuitenkin osoitettu runsaasti vaihe 1:n uusia rakennuspaikkoja pohjavesialueen muodostumisalueelle. Kaavamääräysten mukaan näille rakennuspaikoille on mahdollista hakea rakennuslupaa suoraan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan perusteella. Tällöin pohjavesiolosuhteiden tarkempi selvitys ja huomioon ottaminen rakentamisen suunnittelussa tehtäisiin mahdollisesti ja pelkästään vain lausuntomenettelyllä rakennuspaikkakohtaisesti eikä tiiviin rakentamisen vaikutusta pohjavesialueelle voitaisi arvioida kokonaisuutena.

Tarkoituksenmukaista ei myöskään ole, että pohjaveden suojelua varten annettavat määräykset sisällytettäisiin pelkästään rakennusjärjestykseen. Rakennusjärjestys näyttää olevan varsin altis muuttumaan vallitsevien poliittisten linjavetojen mukaan. Tällaisissa viimeaikaisissa linjanvedoissa ympäristönsuojelullisella näkökulmalla ei Sipoossa ole näyttänyt olevan kovinkaan suurta painoarvoa.

Kaavaluonnos on näin ollen ristiriidassa Sipoon kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelman suositusten kanssa, joiden mukaan mm. ”pohjavesialueita kaavoittaessa suositellaan tehtäväksi maaperä- ja pohjavesitietojen perusteella (...) riskiluokitus, jonka perusteella on mahdollista ohjata alueelle suunniteltavia toimintoja mahdolliset riskit huomioiden”. Pohjavesialueiden



Sibbo Naturskyddare – Sipoon Luonnonsuojelijat r.f.
c/o Anders Albrecht, Sprängmansvägen 13, 01190 Box

suojelusuunnitelmassa on lisäksi suositeltu ohjeiden antamista mm. rakennusten perustamissyvyydestä sekä öljysäiliöiden sijoittamisesta pohjavesialueelle.

Mikäli osayleiskaavassa osoitetaan näin tiivistä rakentamista pohjavesialueille on jo osayleiskaavan laatimisvaiheessa arvioitava rakentamisen vaikutukset ja kaavamääräyksiin minimoitava esim. pientalojen lämmitysjärjestelmistä aiheutuvat riskit (esim. öljylämmitys ja maalämpö aiheuttavat riskin pohjavedellä) sekä huomioida esim. hulevesien johtamistavan vaikutus pohjaveden muodostumiselle. Myönteistä on, että AT-alueilla on edellytetty liittämään kiinteistöt viemäriin, mutta tämäkään ei poista kaikkia jätevesistä pohjavedelle aiheutuvia riskejä.

Sipoossa 10.3.2017

Anders Albrecht, pj.
Sibbo Naturskyddare-
Sipoon Luonnonsuojelijat rf

Henrik Westermarck, varapj.
Sibbo Naturskyddare-
Sipoon Luonnonsuojelijat rf



Sipoon kunta
PL 7
04131 SIPOO

Lausuntopyyntö 11.1.2017

Lausunto osayleiskaavaluonnoksesta, Sipoo, Pohjois-Paippinen, kaava G 26

Pohjois-Paippisten osayleiskaavan tavoitteena on kaavaselostuksen mukaan kehittää kyläaluetta ja ohjata alueen maankäyttöä siten, että uudisrakentaminen osoitetaan maiseman, ympäristön sekä olevan infrastruktuurin kannalta soveltuviin paikkoihin täydentämään olemassa olevaa rakennetta ja tiivistämään kylän keskusta. Lisäksi halutaan taata rakennuspaikkojen riittävyys alueella. Osayleiskaavan laatimisessa tutkitaan ja sovelletaan uutta menetelmää määrittellä rakennusoikeuden mitoitus.

Osayleiskaavaa on tarkoitus käyttää suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena vaiheen 1 rakennuspaikkojen osalta, mikäli maankäyttö- ja rakennuslain muutokset tämän mahdollistavilta osin tulevat voimaan. Kyläkeskuksen vaiheen 2 rakennuspaikkojen osalta osayleiskaavan on tarkoitus olla ohjeena tarkemmassa suunnittelussa.

Ohjaavat kaavat ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaava-alueella voimassa olevissa maakuntakaavoissa alueelle on osoitettu kyläalue, seutu- ja yhdystiet, voimajohto (Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava) sekä metsätalousvaltaista aluetta, maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja, luonnonsuojelualue, Natura 2000 -alue, arvokas geologinen muodostuma, pohjavesialue, maakaasun runkoputki ja viherysteystarpeita (Itä-Uudenmaan maakuntakaava).

Kyläalueita koskevan suunnittelumääräyksen mukaan "kylän sijainti ja laajuus määritellään yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tavoitteena on ympäröivää haja-asutusaluetta tiiviimpi rakentaminen. Kylän suunnittelussa on otettava huomioon liikenteen ja vesihuollon järjestäminen, ekologiset yhteydet sekä kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet."

Maakuntakaavan valkoisia alueita koskevan suunnittelumääräyksen mukaan ne on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouteen ja niitä tukevien sivuelinkeinojen käyttöön. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ohjattava taajamatoimintojen alueille ja kyliin.

Lisäksi osayleiskaava-alueen suunnittelua ohjaa voimassa oleva Sipoon yleiskaava 2025, jossa suunnittelualueelle on osoitettu mm. kyläalue (AT), työpaikka-alue (TP), haja-asutusaluetta (MTH), laajojen yhtenäisten metsäalueiden alue (MLY) sekä viheryhteystarpeita, Natura-alueita, maisemallisesti arvokasta aluetta ja pohjavesialueita.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että osayleiskaavaratkaisun perustana oleva edullisuusvyöhyketarkastelu toteuttaa 2.vaihemaakuntakaavan tavoitteita rakentamisen osoittamisen periaatteista. Kaava-alueen maankäyttöä ohjaavien maakuntakaavojen ja Sipoon yleiskaavan 2025 näkökulmasta kyläalueiden ulottaminen lännessä Keravan rajalle, pohjoisessa Mäntsälän rajalle, ja etelässä Talman osayleiskaava-alueen rajalle ei kuitenkaan ole perusteltua.

Kaavan suhdetta voimassa oleviin valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin tulee tarkistaa. Kaavaselostuksessa nyt kuvattu suhde ei anna oikeaa kuvaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tosiasiallisesta sisällöstä.

Rakentamisesta

Kaavan tavoitteet rakennuspaikkojen määrän osalta on asetettu Sipoon yleiskaavan 2025 mitoituksen mahdollistamien laskennallisten rakennuspaikkojen määrän mukaiseksi (~380 rp), ja yleiskaavan tavoitteen mukaisesti uusista rakennuspaikoista $\frac{3}{4}$ sijoittuu kyläkeskuksen tuntumaan ja $\frac{1}{4}$ haja-asutusalueelle.

Sipoon yleiskaavassa 2025 mitoitus on kuitenkin tutkittu nyt laadittavaa Pohjois-Paippisten osayleiskaavaa huomattavasti yleispiirteisemmin. Kaikki asema- ja osayleiskaava-alueiden ulkopuoliset alueet on osoitettu suunnittelutarvealueiksi. Korkein hallinto-oikeus on todennut Sipoon yleiskaavaa 2025 koskevassa ratkaisussaan, että "rakennuspaikkojen määrää koskevilla yleiskaavamääräyksillä ei ole oikeudellista merkitystä arvioitaessa mainitussa lainkohdassa (137 §) tarkoitettuja suunnittelutarveratkaisun edellytyksiä", ja tuomioistuimien on noudattanut samaa linjaa myös yksittäisiä suunnittelutarveratkaisuja koskevissa ratkaisuissaan.

Sipoon yleiskaavan 2025 mahdollistamaa rakennuspaikkojen määrää ei siis suoraan voida pitää Pohjois-Paippisten osayleiskaavan mitoituksen lähtökohtana, sillä suunnittelutarveratkaisuihin perustuvassa yleispiirteisemmässä yleiskaavassa on mahdollista jättää enemmän mitoituksellista väljyyttä, kuin tarkemmassa, suoraan rakentamista ohjaavassa yleiskaavassa.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että ottaen huomioon kaavamääräysten mahdollistama rakentaminen ja Sipooseen kohdistuvat rakentamispaineet, osayleiskaava voi mahdollistaa selostuksessa esitetyn 1200 uuden asukkaan sijaan yli 2000 uutta asukasta alueelle. Osayleiskaavan mahdollistama asukasmäärä on ristiriidassa Sipoon yleiskaavan 2025 kanssa, sillä siinä koko Sipoossa kyliin ja haja-asutusalueille laskettiin tulevan yhteensä 4000 asukasta.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että mikäli Pohjois-Paippisten osayleiskaavassa halutaan määrätä sen käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena, tulee jatkotyössä arvioida millaisen väestömäärän tiivistettävät kyläalueet kestävät ilman asemakaavoitusta, ja asettaa mitoituskriteerit tämän pohjalta.

Mitoituksessa tulee ottaa huomioon rakennuspaikoille tosiasiallisesti mahdollistettu asumisen määrä, ja kaavan vaikutukset tulee arvioida sen pohjalta. Esimerkiksi kyläkeskusalueen (AT-1) kaavamääräyksessä ei oteta kantaa asuinrakennuksen sisältämien asuntojen määrään, ja kun otetaan huomioon kaavaselvityksen esittämä kyläkeskuksen tiivistäminen jopa rivitalojen muodossa, on alueelle mahdollista rakentaa asuntoja rakennuspaikkojen määrään nähden moninkertaiselle määrälle ihmisiä. Lisäksi muilla alueilla (AT-2, M-1, M, MU) rakennuspaikalle on mahdollista rakentaa kaksiasuntoinen asuinrakennus.

Kun otetaan lisäksi huomioon kaavamääräysten *muotoilu sijainniltaan ohjeellisista rakennuspaikoista*, jää myös esitettyjen rakennuspaikkojen ulkopuolisille alueille rakentamismahdollisuuksia, joita ei nyt ole huomioitu kaavan mahdollistaman rakentamisen määrässä, eikä mitoituslaudoissa.

Kaavamääräyksiä tulee selvittää siten, että niistä käy yksiselitteisesti ilmi mitä ja kuinka paljon on mahdollista rakentaa, ja mihin. Kaavan mitoitus perustuu myös vesihuollon huomioivaan edullisuusvyöhyketarkasteluun, ja uusien rakennuspaikkojen rakentaminen tulee sitoa alueelliseen vesihuoltoon liittymiseen tarkoituksenmukaisilta osin. Kaavasta tulee myös käydä ilmi, miten esimerkiksi tonteille kulku on ratkaistu. Entä onko kaavaratkaisulla tarpeen ottaa kantaa hulevesien hallintaan?

Osayleiskaavassa uusien rakennuspaikkojen toteuttaminen tapahtuu kahdessa vaiheessa. Ensimmäisen vaiheen rakennuspaikat voidaan toteuttaa suoraan osayleiskaavaan perustuvalla rakennusluvalla (huom. edellyttää lakimuutosta). Toisen vaiheen rakennuspaikat edellyttävät tarkemman, Sipoon kunnan hyväksymän kyläsuunnitelman laadintaa, jolloin rakennuspaikkojen määrä ja sijainti mahdollisesti tarkentuvat. Kaava-aineiston perusteella jää epäselväksi, mitä kyläsuunnitelmalla tarkoitetaan. Uudenmaan ELY-keskus toteaa, että voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain nojalla voidaan Pohjois-Paippisten alueella rakentaa vain suunnittelutarveratkaisujen tai asemakaavan pohjalta, ja mahdollisten lakimuutosten myötä yleiskaavan pohjalta (MRL 44§).

Osassa kaavamääräyksiä on viitattu asemakaavoitukseen. Onko osayleiskaava-alueelle tarkoitus laatia myös asemakaavoja?

Kun kaavaa on tarkoitus käyttää suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena, lähestyy sen ratkaisun ja vaikutusten selvittäminen asemakaavan tarkkuutta. Maankäyttö- ja rakennuslain 39 § 3.momentin mukaan yleiskaavan sisältövaatimuksissa tarkoitetut seikat on selvittävät ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Hallituksen esityksessä eduskunnalle laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (HE 251/2016) on esitetty lain 44 §:n muuttamista siten, että oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa voitaisiin määrätä kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Määräys ei kuitenkaan voisi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. Edellytyksenä olisi lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella. Esityksen yksityiskohtaisissa perusteluissa esitetään, että "määräys kaavan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena ei voisi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. Tämä rajaisi esimerkiksi kerrostalorakentamisen, tiiviisti ja tehokkaasti toteutettavat pientaloalueet sekä kunnallistekniikan ja liikennejärjestelyjen toteuttamisen kannalta vaikutuksiltaan merkittävemmän työpaikka- ja palvelurakentamisen tämän säännöksen soveltamisen ulkopuolelle."

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että nyt esitetyssä muodossa Pohjois-Paippisten osayleiskaavassa kyläkeskuksen alueelle (AT-1) ja joiltain osin myös kyläalueelle (AT-2) mahdollistettu asukasmäärä edellyttää asemakaavoitusta jo vaiheen 1 rakennuspaikkojen osalta, kun otetaan huomioon alueen olosuhteet esimerkiksi liikenneturvallisuuden, melun ja pohjavesien osalta, ja käytännön ratkaisut esimerkiksi rakennuspaikoille kulkemisen osalta.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Osayleiskaavan mitoitusjärjestelmä perustuu ympäristön olosuhteet kokonaisvaltaisesti huomioivaan edullisuusvyöhyketarkasteluun. Sen taustalla oleva analyysi on huolella laadittu ja perusteltu. Myös sen pohjalta muodostettu vyöhykejako (1-kyläkeskus, 2-tiivis kyläalue, 3-kylän lievealue, 4-haja-asutusalue ja 5-muut alueet) vaikuttaa tarkoituksenmukaiselta.

Mitoitusjärjestelmää kuvaavan selvityksen (A-konsultit, 3.11.2016) perusteella maanomistajien tasapuolinen kohtelu varmistetaan siten, että kullakin edullisuusvyöhykkeellä rakennuspaikkoja myönnetään samojen, kiinteistöjen vyöhykepinta-alaan sidottujen kriteerien mukaisesti.

Mitoitusjärjestelmässä joidenkin kiinteistöjen osalta laskennallisia rakennuspaikkoja vähentävät maisemalliset ja ympäristölliset tekijät. Lisäksi 1.1.2000 jälkeen toteutetut kiinteistöjen lohkomiset vähentävät vastaavasti uusien rakennuspaikkojen määrää sillä poikkeuksella, että kaikille kylärakenteen yhteyteen, vyöhykkeille 1-3 sijoituville rakentamattomille kiinteistöille on varattu vähintään yksi rakennuspaikka, vaikka ne eivät vyöhykepinta-alansa perusteella saisi rakennuspaikkaa. Niiden koon on kuitenkin oltava vähintään 2000 m².

Sipoon yleiskaavoissa ja lupakäytännössä maanomistajien tasapuolista kohtelua on tähän asti tarkasteltu siten, että 1.7.1959 mennessä muodostettuja kiinteistöjä on pidetty mitoituksellisesti yhdenvertaisia kantatiloina.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että nyt esitetty mitoitusjärjestelmä ei kohtelee maanomistajia tasapuolisesti. Esitetystä mitoituksesta hyötyvät vyöhykkeillä 1-3 ne Sipoon yleiskaavan 2025 mukaiset kantatilat, joista on lohkottu mahdollisimman paljon sopivan kokoisia määräaloja 1.7.1959 jälkeen. Muilla alueilla hyötyjiä ovat ne kantatilat, joita on lohkottu vastaavasti 1.7.1959 - 31.12.1999 välillä. Osayleiskaavaluonnoksen mitoitusperiaatteiden perusteella kantatilan oikein ajoittunut lohkominen voi moninkertaistaa sen rakennuspaikkojen määrän suhteessa vastaavaan kantatilaan, joka ei ole määräaloja lohkonut (ks. liite).

Lisäksi rakennuspaikkavertailun perusteella osayleiskaava poistaa joiltain Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisilta kantatiloilta rakennuspaikat kokonaan. Tämä saattaa tarkoittaa, että Sipoon yleiskaavasta 2025 poiketen esimerkiksi osa vanhoista rakentamattomista kiinteistöistä (1.7.1959) jää ilman rakennuspaikkaa.

Kaavalla on syytä varmistaa, että maanomistaja voi kohtuullisella tavalla hyödyntää maaomaisuuttaan, eikä lupaprosesseissa jouduta maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n mukaiseen tilanteeseen: *"Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (ehdollinen rakentamisrajoitus). Haittaa arvosteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa yleiskaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty yleiskaavan toteuttamista varten."*

Mitoitus selvityksen mukaan aina ennen rakennuspaikan poistoa on tutkittu mahdollisuutta sijoittaa rakennuspaikka kiinteistön muihin osiin. Onko lisäksi tutkittu mahdollisuutta sijoittaa rakennuspaikka saman maanomistajan toiselle kiinteistölle?

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että mitoitusjärjestelmää tulee jatkotyössä kehittää siten, että sekä paljon että vähän lohkottuja kantatiloja kohdellaan rakennuspaikkojen suhteen tasapuolisesti. Kaavaselostukseen tulee kuvata huolella maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja mitoitusjärjestelmä, ja arvioida kaavan vaikutuksia paitsi suhteessa Sipoon yleiskaavan 2025 mahdollistamaan rakennuspaikkojen määrään, myös niiden jakautumiseen kantatiloittain.

Lisäksi eri selvitysten ja kaavaselostuksen väliset ristiriidat rakennuspaikkojen määrästä tulee korjata. Myös lähtötietoraportista löytyvä kiinteistöjakoa kuvaava kartta on syytä tarkistaa, sillä ELY-keskuksen käsityksen mukaan siinä on esitetty 1.7.1959 mukaisina kantatiloina myös vuoden 1959 jälkeen lohkottuja kiinteistöjä.

Liikenne

Osayleiskaava-alueen läpi kulkee itä-länsisuunnassa Rajakulmantie/Linsvedintie (seututie 146). Pohjois-Paippisten kylän alueen

kohdalla lähtee tältä tieltä kohti etelää Paippistentie (yhdystie 11701) ja kohti pohjoista Granbackantie (yhdystie 11702). Osayleiskaavan mitoitus perustuu edullisuusvyöhyketarkasteluun, jossa on huomioitu liikkumisen näkökulmasta hyvin koulun läheisyys sekä etäisyys joukkoliikennepysäkeistä keskeisinä sijaintitekijöinä.

Kaava-aineistossa esitetään liikenneturvallisuutta parantavina sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä lisäävinä toimenpiteinä Rajakulmantien/Linsvedintien nopeusrajoituksen laskua, kiertoliittymän toteuttamista Rajakulmantien ja Paippistentien liittymään sekä uusia kävelyn ja pyöräilyn väyliä. Liikenneturvallisuuden ja yleisesti liikenneverkon parantamistoimia valittaessa on tärkeää olla selvillä nykytilanteesta.

Kaava-aineistoa tulee täydentää tiedoilla kaava-alueen liikennejärjestelmän nykytilasta, kuten nopeusrajoituksista, liikennemääristä, joukkoliikennetarjonnasta sekä kävelyn ja pyöräilyn nykyisistä olosuhteista. Jo tehtyjä liikenteellisiä selvityksiä kannattaa myös käyttää apuna alueen liikennejärjestelmän suunnittelussa. Näitä ovat ainakin Sipoon liikenneturvallisuussuunnitelma (2012), Sipoon joukkoliikenteen järjestämistapaselvitys (2013) sekä joukkoliikenteen palvelutasopäätös vuosiksi 2017–2020 Uudenmaan ELY-keskuksen alueella (2016).

Uudenmaan ELY-keskus toteaa, että se voi laskea Rajakulmantien/Linsvedintien nopeusrajoitusta Pohjois-Paippisten kylän alueella, mikäli Rajakulmantien / Linsvedintien – Paippistentien – Granbackantien -liittymään toteutetaan kiertoliittymä. Ainoastaan tällöin tieympäristö tukee alhaisempaa nopeusrajoitusta. Liittymäalueella tällä hetkellä oleva suojatie poistetaan kesällä 2017, koska se on liikenneturvallisuuden näkökulmasta heikko ratkaisu tien ylittäjille. Kävelyn ja pyöräilyn turvallisuuden kannalta olennaista on, että alueelle toteutettaisiin esitetyt kevyen liikenteen väylät.

Kaavan laadinnan edetessä tulee arvioida Rajakulmantien ja Paippistentien liittymän lisäksi myös kaava-alueen muiden liittymien turvallisuutta. Uusia rakennuspaikkoja ei tule osoittaa sellaisiin sijainteihin, joihin ei voida järjestää turvallista kulkuyhteyttä.

Melusuojauksen osalta kyläkeskuksen alueella voidaan soveltaa olemassa olevien asuinalueiden melutason ohjearvoja (50 dB yöajan osalta). Osayleiskaavan jatkovalmistelussa on syytä tarkistaa, voidaanko kaavassa merkitylle melualueelle osoittaa uusia rakennuspaikkoja, kuten nyt on tehty.

Luonto

Natura-arvioinnista annetaan erikseen LSL 65 §:n mukainen lausunto.

Ekologisia metsäyhteyksiä tulee vahvistaa. Uusia rakennuspaikkoja on osoitettu metsäyhteyksien kannalta kriittisiin kohtiin. Metsäyhteydet ovat heikentymässä Rörstrandin vanhan metsän alueelta pohjoiseen sekä myös Rörstrandin vanhan metsän ja Kummelbergenin välillä. Yhteyksien säilyminen

on olennaista, kun arvioidaan rakentamisen vaikutuksia Natura-alueiden suojelun perusteena oleviin luonnonarvoihin.

Seuraavat valtiolle luonnonsuojelutarkoituksiin hankitut kiinteistöt tulee osoittaa SL-merkinnällä, koska ne tullaan perustamaan valtion luonnonsuojelualueiksi:

- 753-426-6-51 Kumleberg (koko kiinteistölle merkintä SL)
- 753-426-6-52 Moraskärr (koko kiinteistölle merkintä SL)
- 753-426-14-74 Skydds-Aspudd (koko kiinteistölle merkintä SL)
- 753-426-14-49 Aspskog (koko kiinteistölle merkintä SL)
- 753-426-14-53 Aspudd I (maantien 146 pohjoispuolelle jäävä osa kiinteistöstä kokonaan SL)

Pohjavedet

Pohjavesialueita koskevaan kaavamääräyksestä tulee poistaa viittaukset lakipykäliin ja viittausten sijaan avata tarkoitettu lain sisältö määräykseen (YSL 17 §).

Kaavaselostuksessa on mainittu Tuusulan seudun vesilaitoksen Forsbackan vedenottamolle Länsi-Suomen vesioikeuden suoja-aluepäätöksen 72/1980 A mukainen lähisuojavaöhyke ja on todettu, että vedenotto tapahtuu nykyisin lähisuojavaöhykkeen ulkopuolella. Tästä huolimatta lähi- ja kaukosuojavaöhykkeen suoja-aluepäätökset ovat voimassa alueella ja ne on otettava huomioon kaavaa laadittaessa. Pohjavesialueen suojelumääräyksessä voi mainita erikseen, että Forsbackan pohjavesialueella maankäyttöä rajoittavat lisäksi Länsi-Suomen vesioikeuden (nykyisen AVI:n) päätöksessään 72/1980 A määräämät lähi- ja kaukosuojavaöhykkeet.

Myös Nygårdin pohjavesialueella sijaitseva Tuusulan seudun vesilaitoksen vedenottamo sijoittuu kaava-alueelle, ja se on merkittävä kaavaan.

Pohjois-Paippisten pohjavesialueelle aivan Björkbackan vedenottamon läheisyyteen on osoitettu 6 uutta omakotitalon rakennuspaikkaa (5 vihreää ja 1 punainen). Ne tulee poistaa ja vedenottamon ympärille jättää 500 metrin levyinen rakentamaton lähisuojavaöhyke.

Alle 500 m:n etäisyydellä vedenottamosta pohjavesialueella ei tule sallia minkäänlaisia maalämpöjärjestelmiä. Mikäli muualla pohjavesialueella halutaan sallia maalämpöjärjestelmiä, tulee niiden rakentamismahdollisuudet tutkia osayleiskaavan yhteydessä ja varmistua, ettei niiden rakentamisesta aiheudu haittaa pohjavedelle. Maalämpöjärjestelmät pohjavesialueella edellyttävät joka tapauksessa vesilain mukaista lupaa.

Kulttuuriympäristöt

Kaavaselostuksen perusteella kulttuuriympäristön arvot tiedostettu ja ne huomioidaan asianmukaisesti. Alueelta tehdyn kulttuuriympäristöinventoinnin

(Arkkitehtitoimisto Lehto-Peltonen-Valkama 2006) perusteella kaavakartalle on osoitettu arvokkaat kohteet ja maisemallisesti arvokkaita peltoalueita (viljelymaisema) sekä kulttuuriympäristön kannalta keskeinen kyläalue, mikä on maankäyttö- ja rakennuslain yleiskaavan kulttuuriperintöä koskevan sisältövaatimuksen näkökulmasta perusteltua. Kaavamääräykset tukevat tavoitetta.

Suunnittelualueen kulttuuriympäristöä koskevia selvityksiä ja niiden perusteella tehtäviä arvotuksia on hyvä ajantasaistaa. Esimerkiksi Nygårdin ja Hökärrin viljelymaisemaan kuuluvan Kalliomäen (kohde 421093) arvotusta tulisi tarkentaa. Myös Pohjois-Paippisen viljelymaisemaan tai sen lähetyville kuuluvien 2. luokan kohteiden arvotuksen osalta on hyvä tarkistaa, esimerkiksi Husholm I:n (kohde 426093), Sandbackan (kohde 426104), Bergisbackan (kohde 426112) ja Sandnäs (kohde 426134) mahdolliset rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot. Inventoinnista ei käy ilmi, onko tilalla Blickdal (kohde 426130) rakennusta vai ei. Mamrelund (kohde 426140) on hyvä lisätä kaavaselistuksen luetteloon.

Kaavan mahdollistaman rakentamisen vaikutuksia kulttuuriympäristöön ja maisemaan on syytä tarkastella tarkemmin suunnittelutyön edetessä.

Kaava-aineisto

Kaavaratkaisun ymmärtämisen kannalta merkittävää tietoa on esitetty kaavaselistuksen sijaan kaavaan liittyvässä lähtötietoraportissa ja muissa selvityksissä. Kaavan vaikutusten arviointi on myös erittäin suppea verrattuna kaavan ohjaustavoitteeseen. Uudenmaan ELY-keskus toteaa, että kaavaselistusta tulee täydentää MRA 17 §:n mukaiseksi jatkotyössä.

Lopuksi

Pohjois-Paippisten osayleiskaava on ensimmäinen yleiskaava Uudellamaalla, jota on maankäyttö- ja rakennuslain 44 §:n suunnitellun muutoksen pohjalta tarkoitus käyttää suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena rakentamispainealueella.

Luonnosvaiheen kaava-aineiston pohjalta Uudenmaan ELY-keskus on tässä lausunnossa nostanut esiin monia seikkoja, joita nyt ensimmäistä kertaa pohditaan yleiskaavoituksen yhteydessä. Pohjois-Paippisten osayleiskaavan valmisteluvaiheessa tehty huolellinen pohjatyö antaa kuitenkin hyvät edellytykset löytää jatkotyössä ratkaisut niin kaavan käyttämiseen suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena, kuin edullisuusvyöhyketarkasteluun perustuvaan mitoittamiseenkin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty. Asian on esitellyt ylitarkastaja Elina Kuusisto ja ratkaissut ylitarkastaja Tuomas Autere.

TIEDOKSI

Uudenmaan liitto / Aila Elo

Itä-Uudenmaan maakuntamuseo / Juha Vuorinen

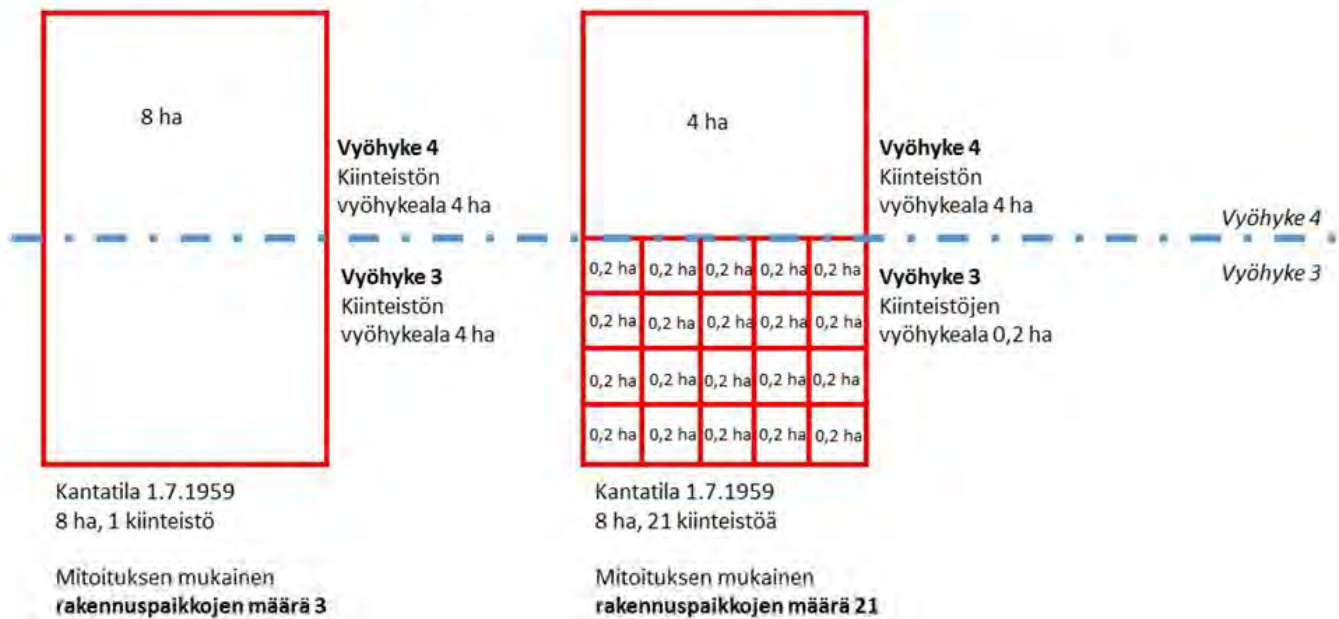
Uudenmaan ELY-keskus / Henrik Wager, Timo Kinnunen, Anna Puolamäki, Larri Liikonen, Ilpo Huolman

LIITE: Pohjois-Paippisten osayleiskaavan mitoitusjärjestelmän periaatteellinen tarkastelu

Kuva. Osayleiskaavan mitoitusjärjestelmä tuottaa teoreettisessa tilanteessa kahdelle samanlaiselle kantatilalle täysin erilaisen rakennuspaikkamäärän: Kiinteistöstään pienempiä määääaloja lohkonut kantatila saa mitoituksen mukaan 21 rakennuspaikkaa, kun lohkomaton kantatila saa 3 rakennuspaikkaa.

Vyöhykkeellä 4 (haja-asutusalue) ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää kiinteistön vyöhykealan oleva vähintään 2 ha ja toinen vähintään 5 ha. Lisäksi 1.1.2000 jälkeen lohkotut rakennuspaikat vähentävät rakennuspaikkojen määrää.

Vyöhykkeellä 3 (kylän lievealue) ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää kiinteistön vyöhykealan olevan vähintään 0,5 ha ja toinen vähintään 3 ha. Lisäksi vyöhykkeillä 1-3 jokainen rakentamaton vähintään 2000 m² laajuinen kiinteistö saa vähintään yhden rakennuspaikan.



Tämä asiakirja on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument har godkänts elektroniskt

Esittelijä Kuusisto Elina 24.03.2017 15:22

Ratkaisija Autere Tuomas 24.03.2017 15:30



Aluesuunnittelu / Elo Aila

Sipoon kunta

Lausuntopyyntö 11.1.2017

Lausunto Sipoon kunnalle Pohjois-Paippisten osayleiskaavan luonnoksesta

Sipoon kunta on pyytänyt Uudenmaan liitolta lausuntoa Pohjois-Paippisten osayleiskaavan luonnoksesta 11.1.2017. Lausunto on pyydetty toimittamaan 13.3.2017 mennessä.

Uudenmaan liitto ei ole antanut aiemmin lausuntoa Sipoon Pohjois-Paippisten osayleiskaavasta.

Asian taustat

Suunnittelualueella on Sipoon oikeusvaikutteinen yleiskaava 2025. Kaavan laatimista ohjaa maakuntakaava, koska yleiskaavaa muutetaan osayleiskaavalla

Suunnittelualue sijaitsee Sipoon pohjoisosassa rajoittuen Järvenpään ja Keravan kaupunkeihin sekä Tuusulan, Mäntsälän ja Pornaisten kuntiin. Pohjois-Paippisten kylätaajama sijaitsee Lahdenväylän itäpuolella n. 10 km Nikkilän taajamasta pohjoiseen.

Maakuntakaava

Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen mukaan alueella on maakunnallisesti merkittävä Pohjois-Paippisten kylä, pohjavesialue, Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue, luonnonsuojelualueet, metsätalousvaltainen alue sekä maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Lisäksi alueelle on osoitettu viheryhteystarpeita, seutu- ja yhdystiet, 110 kV:n voimajohdot ja maakaasun runkoputki.

Vireillä olevassa 4. vaihemaakuntakaavan ehdotuksessa on suunnittelualueen eteläosaan osoitettu viheryhteystarve ja ulkoilureitti sekä metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä. Suunnittelualueelta tulee kumoutumaan metsätalousvaltainen alue sekä maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on



erityisiä ympäristöarvoja. Lisäksi kumoutuvat Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa osoitetut viheryhteystarpeet.

Pohjois-Paippisten OYK luonnos

Kaavan tavoitteena on kehittää Pohjois-Paippisten kyläaluetta ja ohjata uudisrakentaminen kylän keskustaan sitä tiivistäen ja täydentäen sekä osoittaa suunnittelualueen muille alueille sijoittuva rakentaminen siten, että siinä huomioidaan maisema, ympäristö ja olemassa oleva infra.

Kaava mahdollistaa n. 380 uutta rakentamispaiikkaa, joka vastaa Sipoon yleiskaava 2035 laajuutta. Kaavalla tuetaan uusien paikallisten palveluiden syntymistä kyläkeskukseen. Pohjois-Paippinen tukeutuu ja tulee tukeutumaan Nikkilän ja etenkin kaupallisten palveluiden osalta Järvenpään palvelutarjontaan.

Rakennuspaikkojen koko vaihtelee rakentamisen sijoituspaikasta riippuen. Kyläkeskusalueen (AT-1) ja kyläalueen (AT-2) rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2000 m². Kyläalueeseen kytkeytyvän maa- ja metsätalousalueen (M-1), maa- ja metsätalousvaltaisen alueen (M) sekä maa- ja metsätalousalueen, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU) rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m².

Kyläkeskuksen uudet rakennuspaikat on esitetty kaavassa rakennettavaksi kahdessa vaiheessa. Vaiheen 1 uusille rakennuspaikoille voidaan myöntää rakennuslupa suunnittelualueen eri käyttötarkoitusten (AT-1, AT-2, M-1, M ja MY) alueilla asuinrakennukselle, autotallille sekä työ- ja varastorakennukselle yleiskaavan perusteella. Vaiheen 2 rakennuspaikat vaativat maiseman ja kylärakenteen haastavuuksien vuoksi tarkempaa suunnittelua ja mahdollisesti myöhemmin laadittavaa kyläsuunnitelmaa. Kaavassa on lisäksi osoitettu osin kyläkeskukseen ja sen läheisyyteen kulttuuriympäristön kannalta keskeinen kyläalue, jolla on rakentamisen ja maankäytön ohjauksen tarve (ky).

Maa- ja metsätaloutta koskevilla alueilla on rakentamisessa huomioitu alueesta riippuen mm. luonnonolosuhteet ja maisema sekä ulkoilu- ym. reittien toteuttamismahdollisuudet.

Kaavassa on osoitettu mm. luonnonsuojelualueita, pohjavesialueet ja natura-alueella oleva arvokas geologinen muodostelma.

Lausunto kaavasta

Osayleiskaavan luonnoksessa on ohjattu Pohjois-Paippisten kylän kasvua kyläkeskukseen sekä muille maiseman ja yhdyskuntarakenteen kannalta edullisille alueille. Suunnittelussa on huomioitu myös liikkuminen esim. pyöräily-yhteydet raideliikenteen asemapaikoille. Kyläaluetta tiivistämällä lisätään alueelle mahdollisesti syntyvän paikallisen palvelun toimintamahdollisuuksia. Kaavaratkaisu on maakuntakaavan mukaista eheyttävää rakentamista.

Kaavaluonnoksessa on huomioitu Natura 2000 –alueet sekä 4. vaihemaakuntakaavassa ekologisen verkoston kannalta merkittävä laaja ja yhtenäinen metsätalousvaltainen alue (MLY). Maakuntakaavassa on osoitettu luonnonsuojelualueita, jotka ovat alueiltaan pääosin huomioitu kaavan luonnoksessa.

Uudenmaan liitto katsoo, että Pohjois-Paippisten osayleiskaavan luonnos on kyläaluetta eheyttävää suunnittelua. Jatkosuunnittelussa tulee kuitenkin

kiinnittää huomiota luonnonsuojelualueiden rajauksiin ja tarkentaa ne maakuntakaavassa olevien luonnonsuojelualueiden rajauksien mukaisiksi.

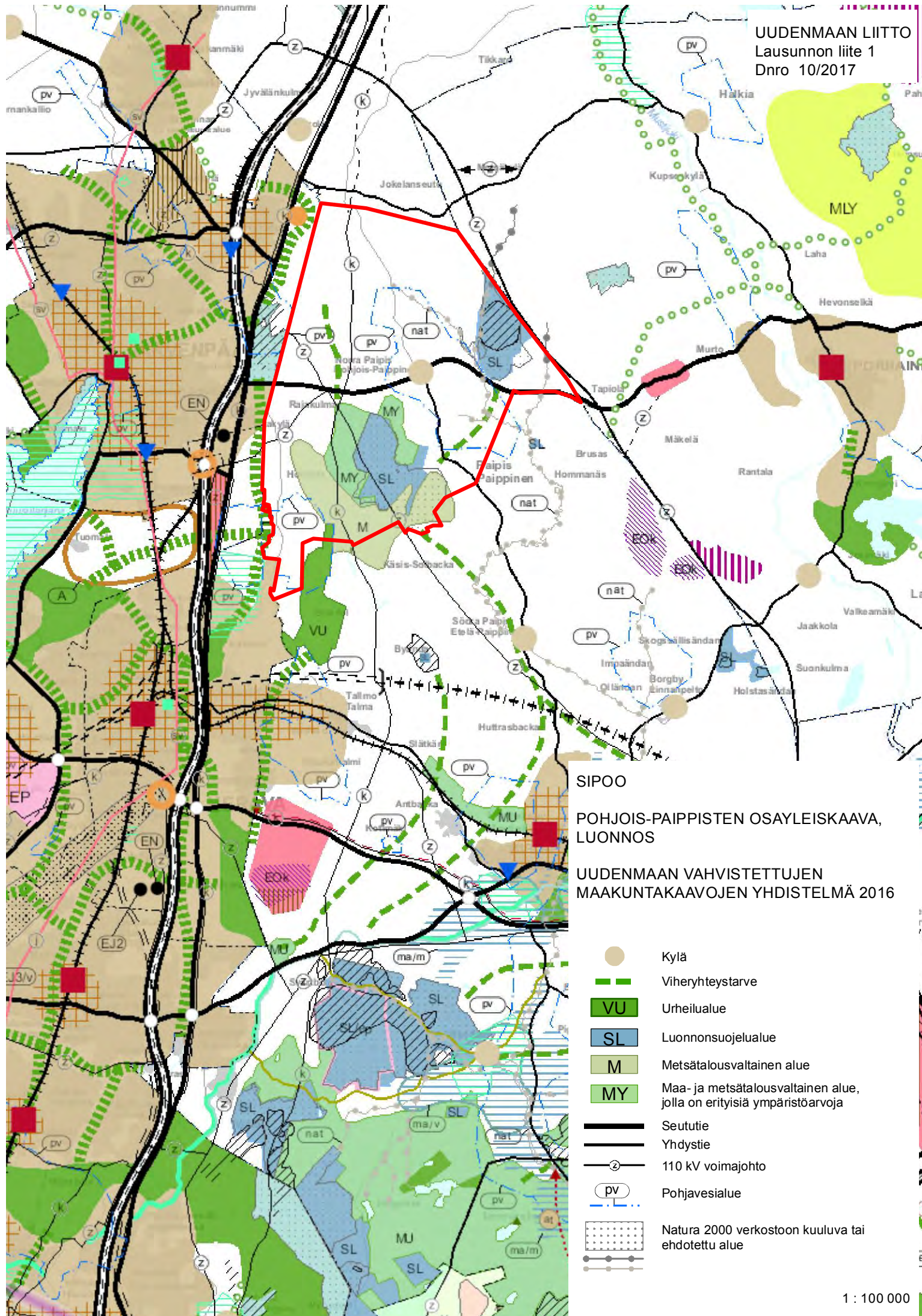


Merja Vikman-Kanerva
Aluesuunnittelun
vastuualueen johtaja



Aila Elo
Maakunta-arkkitehti

Liitteet	Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä
Jakelu	Sipoon kunta Uudenmaan liitto / kirjaamo
Tiedoksi	ELY-keskus/ Elina Kuusisto



Lähtettäjä: Laitila Jukka

Lähetetty: 27.1.2017 14:21

Vastaanottaja: Korkeamäki Virva

Aihe: VS: PPOYK Lausuntopyyntöluonnos kommenteille

Keravan kaupungilla ei ole huomautettavaa.

Jukka Laitila

maankäyttöjohtaja

Lähtettäjä: Korkeamäki Virva [mailto:Virva.Korkeamaki@sipoo.fi]

Lähetetty: 11. tammikuuta 2017 10:30

Vastaanottaja: Mikko Autere <mikko.autere@pornainen.fi>; Holmila Ilkka <ilkka.holmila@jarvenpaa.fi>;
Puru Lauri <lauri.puru@mantsala.fi>; Laitila Jukka <jukka.laitila@kerava.fi>

Aihe: PPOYK Lausuntopyyntöluonnos kommenteille

Sipoon Kehitys- ja kaavoituskeskus - Utvecklings- och planläggningscentralen i Sibbo

Pohjois-Paippisten osayleiskaavaluonnos (kaava G 26)

Osayleiskaava laaditaan Pohjois-Paippisten alueelle Pohjois-Sipoossa.

Osayleiskaavaluonnos asetetaan nähtäville 30.1.-28.2.2017. Kaavaluonnokseen voi tutustua myös
asukasillassa 7.2.2017 klo 17 – 19 välisenä aikana Widegårdin nuorisoseurantalolla Paippistentie 1134.
Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 12.2.2016.

Alueella on voimassa Sipoo 2025 yleiskaava:

https://www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus/yleiskaavat/yleiskaava-arkisto/sipoon_yleiskaava_2025

Sipoon kunta pyytää mahdollista lausuntoanne Pohjois-Paippisten osayleiskaavaluonnoksesta.

Kaavaluonnos sekä valmisteluaineisto on julkisesti nähtävillä 30.1.–28.2.2017.

Lausunto kaavaluonnoksesta pyydetään toimittamaan 13.3.2017 mennessä sähköisesti osoitteeseen:
kirjaamo/sipoo.fi.

Pyydämme että tutustutte aineistoon osoitteessa [www.sipoo.fi](https://www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus/yleiskaavat/pohjois-paippisten_osayleiskaava) (Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus > Yleiskaavat). Linkki: https://www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus/yleiskaavat/pohjois-paippisten_osayleiskaava

Lisätietoja kaavaluonnoksesta antaa ensisijaisesti Staffan Lodenius (A-Konsultit Oy), puh. 050 5965421, staffan.lodenius@a-konsultit.fi sekä toissijaisesti yleiskaava-arkkitehti Eveliina Harsia, Sipoon kunta, puh. 09 2353 6727, eveliina.harsia@sipoo.fi.

Maankäyttöjaosto 11.1.2017

.....

Utkast till delgeneralplan för Norra Paipis (plan G 26)

En delgeneralplan utarbetas för Norra-Paipis i norra Sibbo.

Utkastet till delgeneralplan för Norra Paipis läggs fram 30.1.–28.2.2017. Man kan också bekanta sig med planutkastet vid invånartillfälle 7.2.2017 kl. 17 – 19 i Widegård föreningshus, Paipisvägen 1134.

Anhängiggörandet av planarbetet kungjordes 12.2.2016.

På området är i kraft Sibbo 2015 generalplan:

https://www.sipoo.fi/se/boende_och_miljo/planlaggning/generalplaner/arkiv_for_generalplaner/generalplan_for_sibbo_2025

Sibbo kommun begär Ert eventuella utlåtande angående utkastet till delgeneralplan för norra Paipis.

Planutkastet och beredningsmaterialet finns offentligt framlagda under tiden 30.1.–28.2.2017. Utlåtandet om planutkastet skall vara tillhanda senast 13.3.2017, per epost till adressen: registrering@sibbo.fi

Vi ber att Ni bekantar Er med planmaterialet på kommunens webbplats www.sibbo.fi (Boende och miljö>> Planläggning > generalplaner) Länk :

https://www.sipoo.fi/se/boende_och_miljo/planlaggning/generalplaner/delgeneralplan_for_norra_paipis

Tilläggsuppgifter om planutkastet ger Staffan Lodenius (A-Konsulter Ab), tfn 050 5965421, staffan.lodenius@a-konsultit.fi samt generalplanarkitekt Eveliina Harsia, Sibbo kommun tfn 09 2353 6727, eveliina.harsia@sibbo.fi.

Markanvändningssektion 11.1 2017