

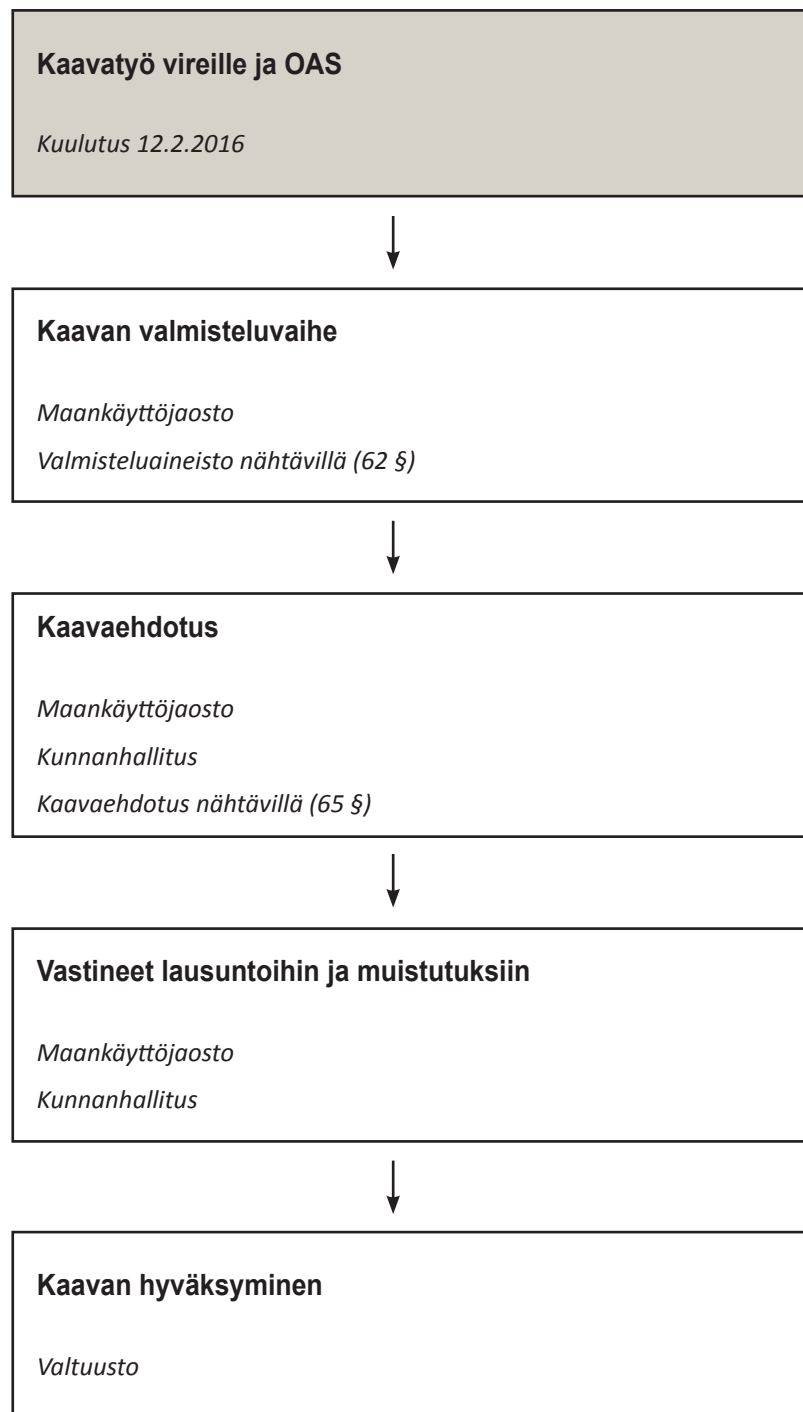
G 26 Pohjois-Paippisten osayleiskaava

Lähtötietoraportti



12.4.2016

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet



Kaavan laatijat

Sipoon kunta, kehittämis- ja kaavoituskeskus

Eveliina Harsia
Vs. yleiskaavapäällikkö
Arkkitehti SAFA

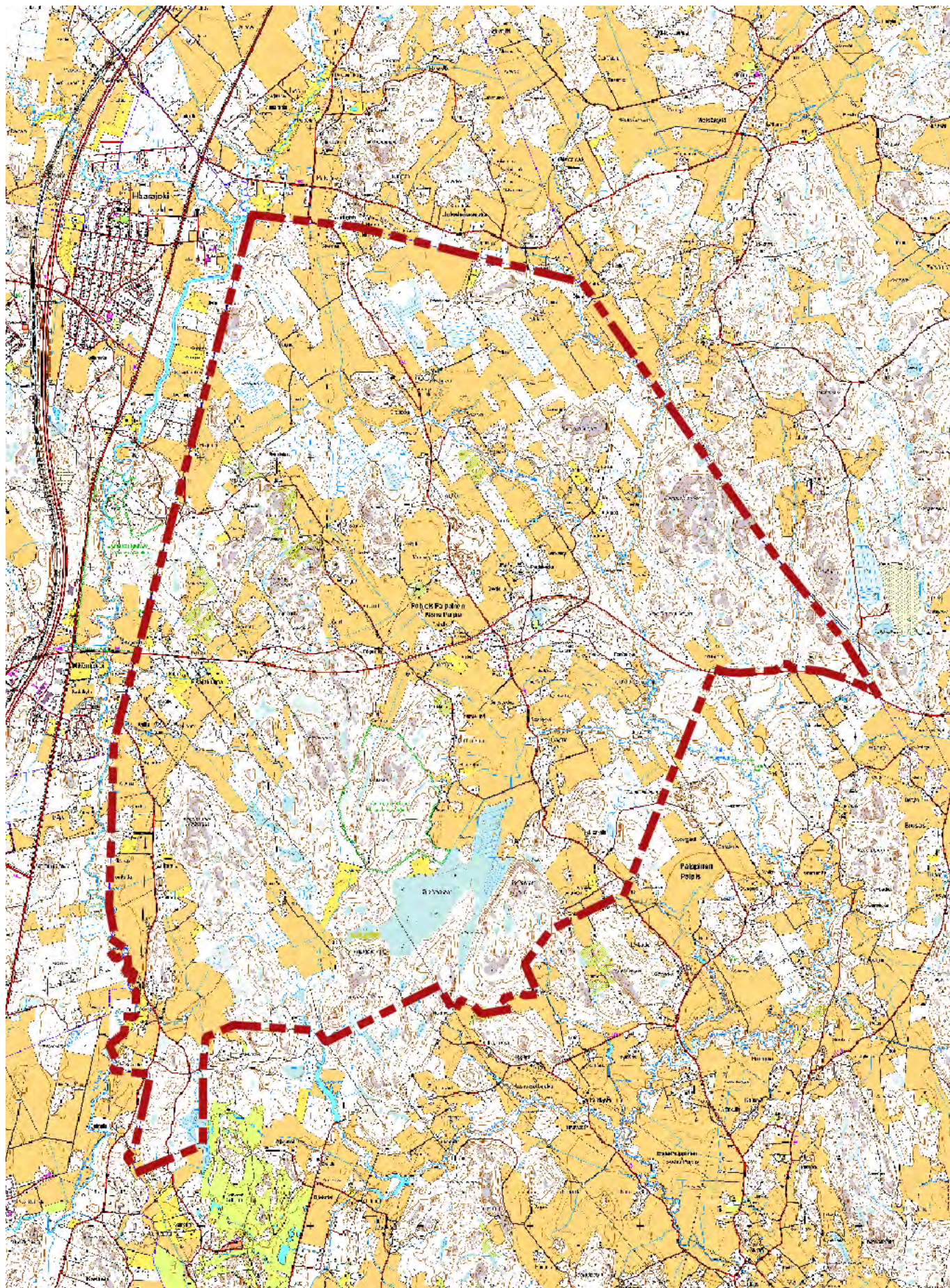
Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy

Staffan Lodenius
Arkkitehti SAFA, YKS-576

Yhteystiedot raportin lopussa.

Sisällysluettelo

Tunnistetiedot	1
Kaava-alueen sijainti	1
Suunnittelutilanne	2
Maakuntakaava	2
Yleiskaavat	3
Sipoon yleiskaavan mukainen rakennuspaikkavaranto	4
Asemakaava	5
Rakennusjärjestys	5
Rakennuskielto- ja toimenpiderajoitus	5
Maanomistus	5
Väestö ja työpaikat	6
Asukasmäärä ja ikärakenne	6
Väestötavoite ja -ennuste	6
Työpaikat	7
Yritykset	7
Rakennettu ympäristö	8
Nykyinen maankäyttö ja rakennuskanta	8
Virkistys	8
Palvelut	8
Liikenneverkko	9
Yhdyskuntatekniikka	11
Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja ympäristöt	12
Maisema ja luonnonympäristö	14
Maisemaselvitys	14
Arvokkaat luontokohteet	14
Pohjavesialueet	18
Häiriötekijät	19
Tieliikenne	19
Lentomelu	19
Pilaantuneet maat	19
Osayleiskaavan tavoitteet	20
Suunnittelutehtävän määrittely	20
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)	20
Maakunnalliset ja seudulliset tavoitteet	21
Kunnan asettamat strategiset tavoitteet	21
Osallisten tavoitteet	21
Vuorovaikutus	24
Yhteystiedot	24
Lähdeluettelo	25
Liitekartta 1: Lähimmät juna-asemat ja niiden saavutettavuus henkilöautolla	26
Liitekartta 2: Lähimmät juna-asemat ja niiden saavutettavuus joukkoliikenteellä, joukkoliikennepysäkit suunnittelualueella	27
Liitekartta 3: Lähimmät juna-asemat ja niiden saavutettavuus polkupyörällä	28
Liitekartta 4: Liikennemäärät suunnittelualueella	29
Liitekartta 5: Nopeusrajoitukset suunnittelualueella	30
Liitekartta 6: Liikenneonnettomuudet suunnittelualueella	31
Liitekartta 7: Pohjois-Paippisista lähtevät työmatkat	32
Liitekartta 8: Topografia	33
Liitekartta 9: Vesi ja vedenjakajat	34
Liitekartta 10: Maaperä	35
Liitekartta 11: Kallioperä	36
Liitekartta 12: Kasvillisuus	37
Liitekartta 13: Ilmasto	38
Liitekartta 14: Kaltevuus	39
Liitekartta 15: Maisemarakenne	40
Liitekartta 16: Suunnittelualue Kuninkaankartastossa 1778-1780	41
Liitekartta 17: Suunnittelualue senaatin kartastossa 1873-1875	42
Liitekartta 12: Maaperä	42
Liitekartta 18: Suunnittelualue topografiakartalla 1938-1948	43
Liitekartta 19: Suunnittelualue peruskartalla 1954-1956	44



Suunnitteluvualue peruskartalla



Tunnistetiedot

Kaavan nimi

G 26 Pohjois-Paippisten osayleiskaava

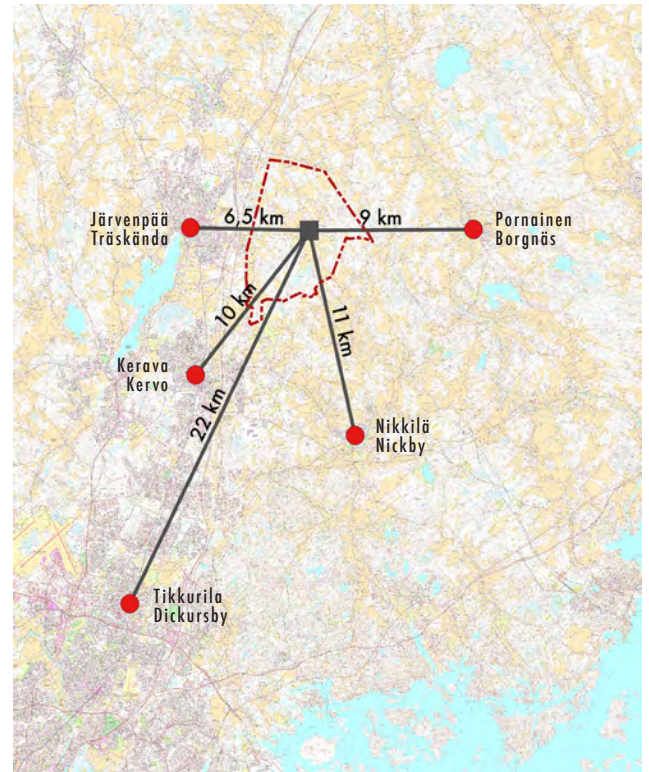
Kaava-alueen määrittely

Osayleiskaava koskee Sipoon kunnan pohjoisinta osaa noin 34 neliökilometrin laajuudelta.

Kaava-alueen sijainti

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

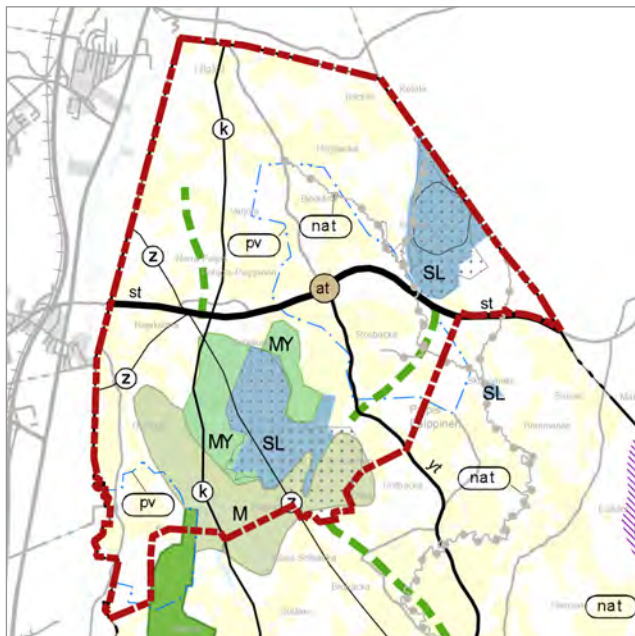
Suunnittelualuetta halkovat itä-länsi-suunnassa maantie 146 (Järvenpää–Pornainen) ja etelä-pohjoinen-suunnassa Paippistentie 11701 sekä Granbackantie 11702. Kaava-alueen länsipuolella ovat Keravan kaupunki, Tuusulan kunta ja Järvenpään kaupunki, pohjoispuolella Mäntsälän ja itäpuolella Pornaisten kunta.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



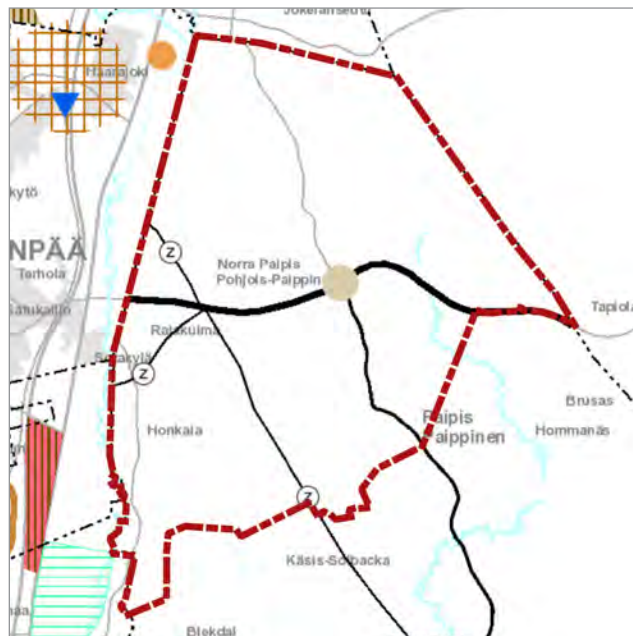
Suunnittelualan sijainti suhteessa lähimpiin keskuksiin..



Ortokuva suunnittelualueesta, 1: 100 000.



Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta (YM 15.2.2010).
Kaava-alueen raja on esitetty kartalla punaisella viivalla.



Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta (YM 30.10.2014).

Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

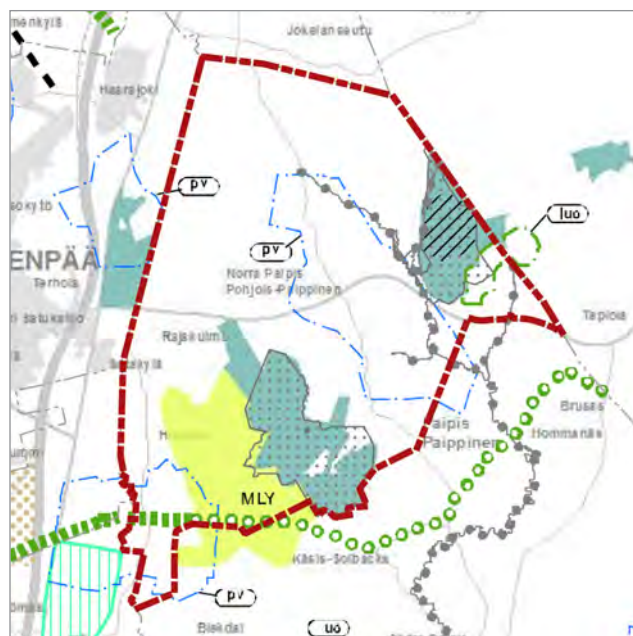
Suunnittelualueella on voimassa sekä Itä-Uudenmaan kokonaismaakuntakaava, sekä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavamerkinnot kohdistuvat pääosin suojeltavaan luonnonympäristöön ja viheryhteystarpeisiin. Pohjois-Paippisten kyläkeskus on merkitty kylän kohde-merkinnällä.

Ympäristöministeriön 15.2.2010 vahvistamassa Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualueita koskevat seuraavat merkinnot:

- metsätalousvaltainen alue (M)
- maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY)
- luonnonsuojelualue (SL)
- kyläkohde (at)
- Natura 2000 -alue (nat)
- arvokas geologinen muodostuma
- pohjavesialue (pv)
- seututie (st)
- yhdystie (yt)
- voimajohto (z)
- maakaasun runkoputki (k)
- viheryhteystarve

Maakuntavaltuusto hyväksyi 20.3.2013 Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan. Siinä suunnittelualueita koskevat seuraavat merkinnot:

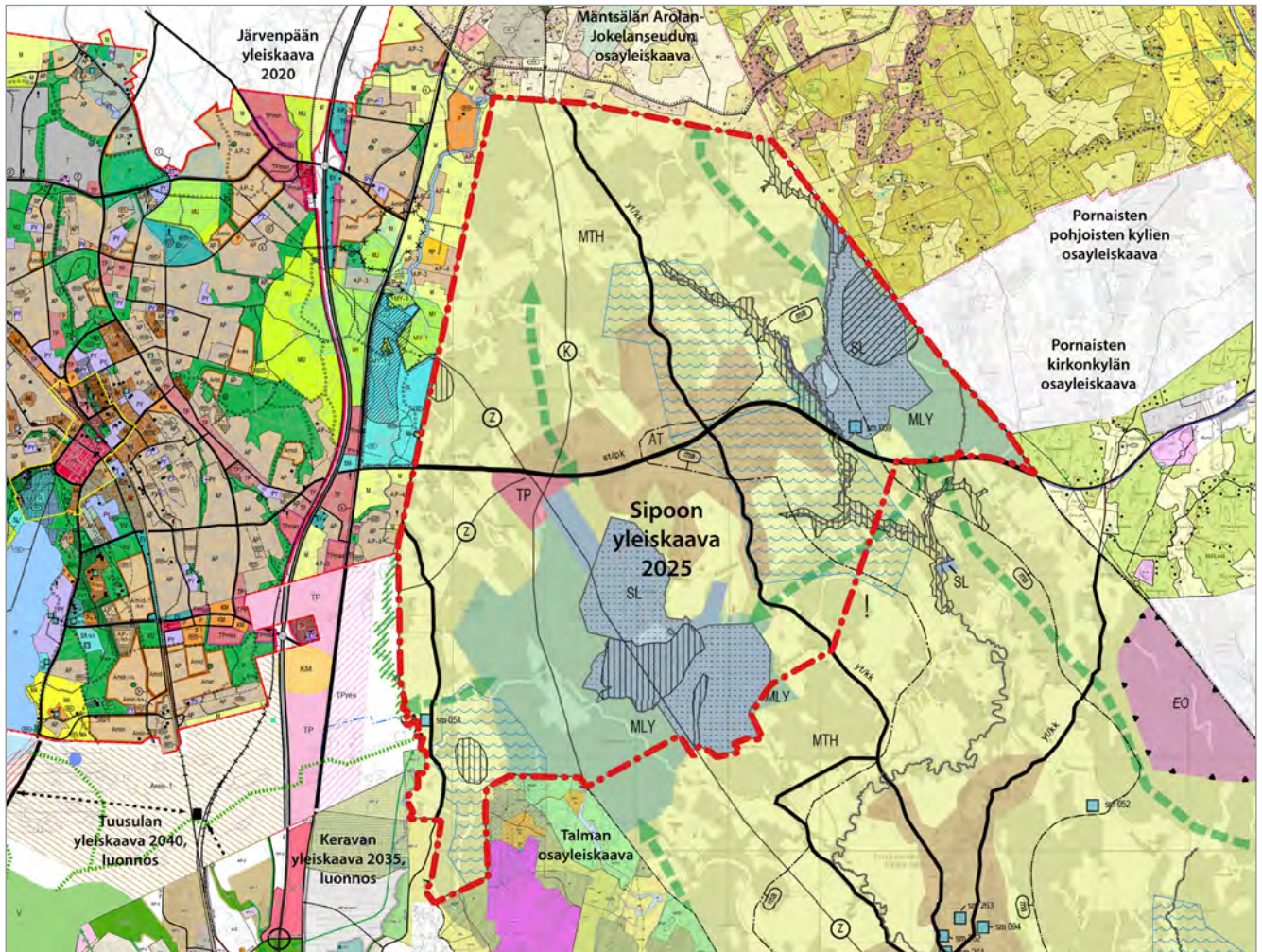
- kylä
- seututie
- yhdystie
- voimajohto



Ote Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan ehdotuksesta (1.12.2015).

Lisäksi Helsingin seudun valkoisia alueita koskee erillinen suunnittelumääräys, jonka mukaan alue, jolle maakuntakaavakartalla ei ole osoitettu erityistä käyttötarkoitusta, on tarkoitettu ensisijaisesti maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien sivuelinkeinojen käyttöön. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ohjattava taajamatoimintojen alueille ja kyliin.

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan ehdotus on lausunnoilla kaavatyön käynnistyessä vuoden 2016 alussa. Kaavaehdotus on tarkoitus saattaa nähtäville vuoden 2016 lopussa ja maakuntavaltuuston hyväksyttäväksi vuonna 2017. Siinä suunnittelualueelle kohdistuvat seuraavat merkinnot:



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025. Kaava-alueen raja on esitetty kartalla punaisella viivalla. Alueen ulkopuolella on esitetty voimassa olevia yleiskaavoja, jotka rajautuvat suunnittelualueeseen.

- metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä (MLY)
- luonnonsuojelualue (2 kpl: id:t 459 Rörstrandin vanha metsä ja 476 Kummelbergen)
- Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue (3 kpl: Rörstrandin vanha metsä, Kummelbergen ja Sipoonjoen uoma)
- luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo)
- pohjavesialue (pv)
- viheryhteystarve
- ulkoilureitti

Yleiskaavat

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Sipoo kunnan yleiskaava 2025 (vahvistettu 23.12.2011). Sipoo yleiskaavassa 2025 suunnittelualue on merkitty suurelta osin haja-asutusalueeksi (MTH), kyläalueeksi (AT), työpaikka-alueeksi (TP) sekä laajojen yhtenäisten metsäalueiden alueeksi (MLY). Viheryhteystarvemerkinnät osoittavat laajojen yhtenäisten metsäalueiden liittymisen seudun laajempaan viherrakenteeseen. Suunnittelualueella sijaitsee

kolme Natura 2000 -aluetta: Kummelbergen (FI0100099), Rörstrandin vanha metsä (FI0100069) sekä osa Sipoonjoen Natura-aluetta (FI0100086).

Alueella sijaitsee myös kaksi inventoitua kiinteää muinaismuistokohdetta: kaskiviljelyyn liittyviä kuoppia (sm-069 Lil-la Kummelberget) ja Nygårdin kivikautiset asuinpaikat (sm-051 Nygård).

Sipoon jokeen liittyvä maisemallisesti arvokas alue on merkitty ma-merkinnällä.

Suunnittelualueella sijaitsee neljä ensimmäisen luokan pohjavesialuetta (nrot:0175301, 0175306, 0175307, 0124551).

Sipoon yleiskaavassa 2025 esitetyn mitoituksen mukaisesti asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla varaudutaan yhteensä noin 4000 asukkaan väestömäärän lisäykseen joista kylli 3 000 ja haja-asutusalueille 1 000 asukasta vuoteen 2025 mennessä. Yleiskaavaan on merkitty 20 kyläaluetta (AT), joista Pohjois-Paippinen on alueellisesti laajimpia ja yhtenäisimpiä. Yleiskaava ei ota kantaa asukaslisäyksen jakautumiseen kylittäin.

Etelässä suunnittelualue rajautuu Talman osayleiskaavaan jonka Sipoon kunnanvaltuusto hyväksyi 26.1.2015 ja yhden SL-alueen osalta 15.6.2015, mutta joka valitusten takia ei ole vielä saanut lain voimaa.

Lännessä alue rajautuu Keravan kaupunkiin, jolle yleiskaava on hyväksytty 14.6.2004 ja vahvistettu 22.6.2006, Tuusulan kuntaan, jolle yleiskaava 2040 parhaillaan on luonnosvaiheessa, sekä Järvenpään kaupunkiin, jolle kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 9.8.2004. Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu Mäntsälän 26.3.2008 hyväksytyyn ja 11.5.2011 voimaan astuneeseen Arola-Jokelanseudun osayleiskaavaan ja idässä Pornaisten 11.12.2008 hyväksytyyn ja 19.1.2009 voimaan astuneeseen Pohjoisten kylien sekä 31.8.2009 hyväksytyyn ja 26.11.2010 voimaan astuneeseen Kirkonkylän osayleiskaavaan.

Sipoon yleiskaavan mukainen rakennuspaikkavaranto

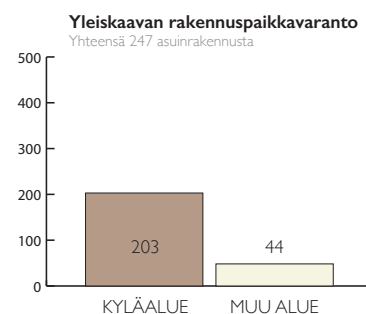
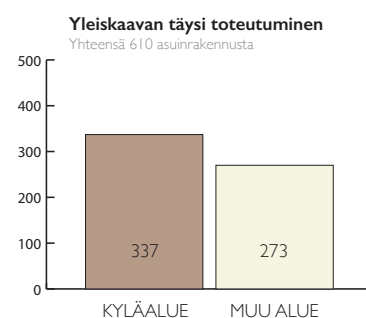
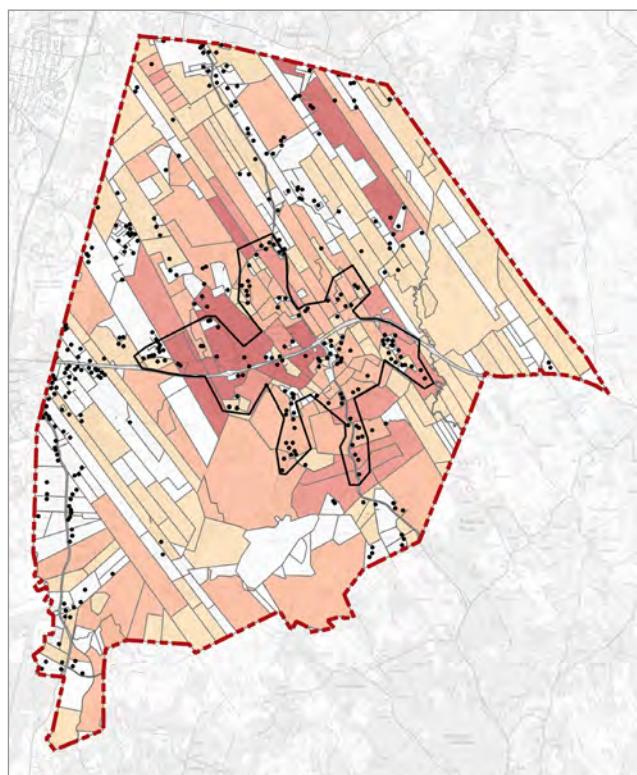
Sipoon kunnanhallituksen linjauksen mukaisesti osayleiskaavan laatimisessa tutkitaan ja sovelletaan uutta menetelmää määrittellä rakennusoikeuden mitoitus. Sipoon yleiskaavan mukainen kantatilalaskelma toimii osayleiskaavatyössä vertailukohtana ja vaikutusten arvioinnin tukena.

Sipoon yleiskaavan mukainen rakennuspaikkojen määräytyminen kantatiloittain:

Sipoon yleiskaavan mukaisesti rakennuspaikkojen enimmäismäärä asema- ja osayleiskaava-alueiden ulkopuolisilla osilla lasketaan 1.7.1959 voimassa olleesta tilajaosta (ns. kanta- tai emätalaperiaate). Vanha rakentamaton kiinteistö (1.7.1959) saa kuitenkin yhden rakennuspaikan.

Kyläalueilla (AT) rakennuspaikat määräytyvät seuraavasti:

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



Rakennuspaikkavaroitus kantatiloittain nykyisen yleiskaavan mukaan sekä paikkojen sijoittuminen kylä- ja muille alueelle.

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

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

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

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

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevia asemakaavoja.

Rakennusjärjestys

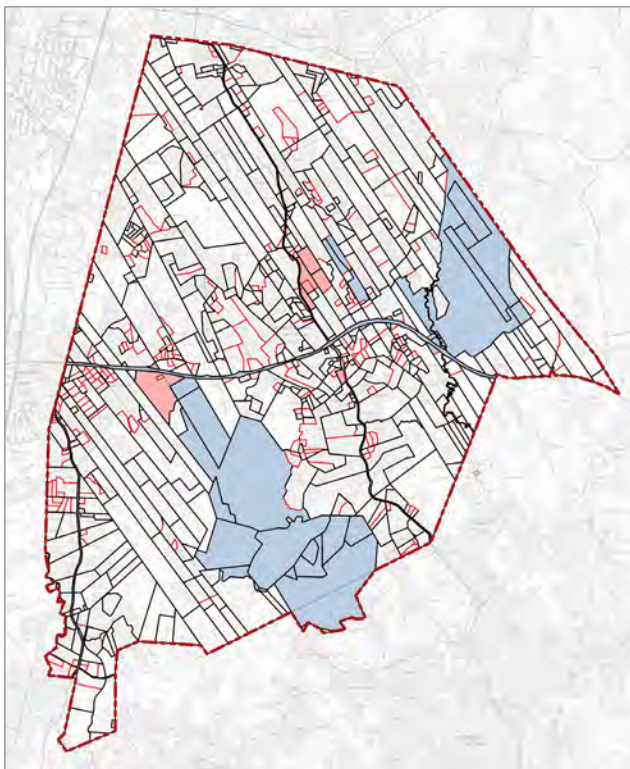
Sipoon kunnan nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.5.2002 ja valtuuston 30.5.2005 siihen hyväksymät muutokset ovat tulleet voimaan 7.10.2005 (lukuun ottamatta lukua 7.2) ja 21.11.2007 (luku 7.2). Rakennusjärjestys on tarkoitus päivittää kuluva valtuustokauden (2012–2017) aikana.

Rakennuskielto- ja toimenpiderajoitus

Suunnittelualueelle on asetettu kunnanhallituksen 2.2.2016 tekemällä päätöksellä MRL:n 38 §:n mukainen rakennuskielto ja 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus 31.12.2020 saakka osayleiskaavan laatimista varten.

Maanomistus

Kaava-alue on suurimmaksi osaksi yksityisessä omistuksessa. Kiinteistöjä on n. 760 kpl. Kunnan ja valtion maanomistukset ilmenevät kartasta.



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

Valtion ja kunnan maanomistus suunnittelualueella. Kartalla näkyvissä myös nykyinen ja vuoden 1959 kiinteistöjako.

Väestö ja työpaikat

Asukasmäärä ja ikärakenne

Vuoden 2014 lopussa Sipoossa oli yhteensä 19 034 asukasta, joista Pohjois-Paippisten osayleiskaava-alueelle sijoittui 820 eli noin 4,2 prosenttia koko kunnan väestöstä. Alueen väestönkasvu on ollut 1990-luvulta lähtien nopeampaa kuin kunnassa keskimäärin. Vuosina 1990–2014 Pohjois-Paippisten tilastoalueen väestö kasvoi 34 prosenttia, kun koko kunnassa väestönkasvu oli 30 prosenttia.

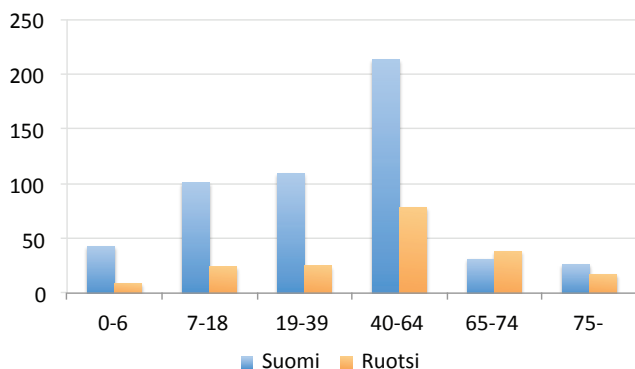
Suunnittelualan ikärakenne noudattelee pääpiirteissään koko Sipoon ikärakennetta. Ikäryhmän 40–64 vuotta suhteellinen osuus on Pohjois-Paippisissa muuta Sipoota korkeampi.

Väestötavoite ja -ennuste

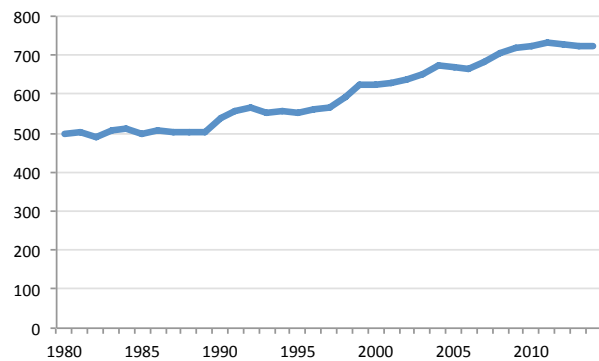
Sipoo 2025 -strategian (kunnanvaltuusto 7.10.2013) väestötavoitteen mukaan vuonna 2025 koko Sipoossa asuu noin 30 000 asukasta. Väestönkasvun tavoite on hyvin voimakas, jopa 50% vuoteen 2025 mennessä.

Sipoon yleiskaavassa 2025 esitetyn mitoituksen mukaisesti asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla varaudutaan yhteensä noin 4000 asukkaan väestömäärän lisäykseen, josta kyliin sijoittuisi 3000 ja haja-asutusalueille 1000 asukasta vuoteen 2025 mennessä.

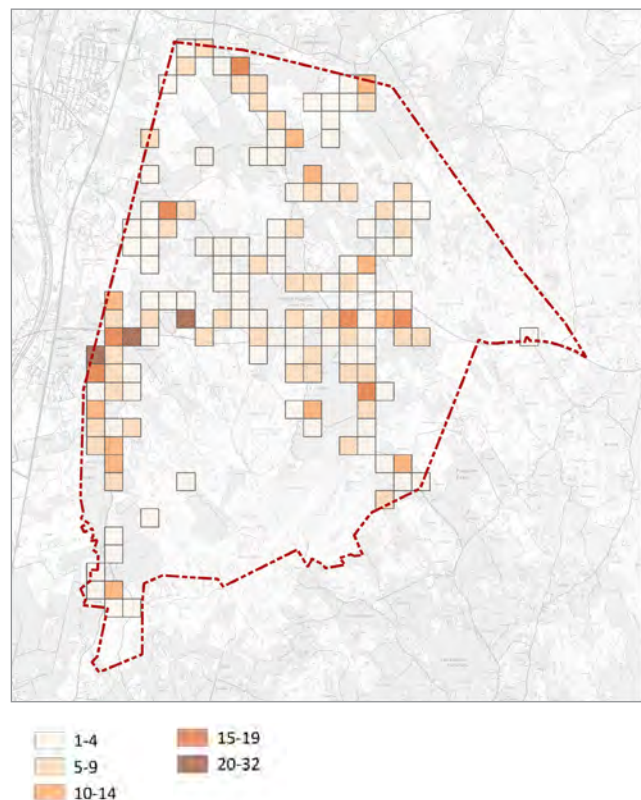
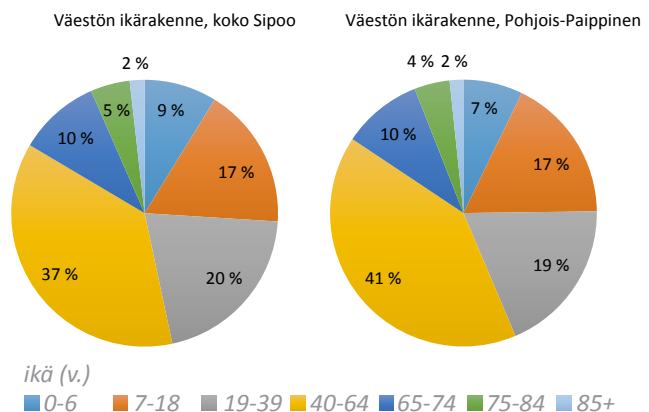
Tilastokeskuksen väestöennuste vuodelle 2025 on selvästi pienempi kuin Sipoon strategian mukainen kasvu. Kunnan aiempaan väestökehitykseen pohjautuvan trendilaskelman mukainen väestö vuonna 2025 olisi 22 000 asukasta, eli väestö kasvaisi nykytilaan verrattuna ainoastaan noin 3000 asukkaalla. Tilastokeskuksen ennuste osoittaa tulevan väestökehityksen tilanteessa, jossa viimeaikainen väestökehitys jatkuisi muuttumattomana tulevaisuudessa. Ennuste ei huomioi esimerkiksi muutoksia kunnan poliittisessa päätöksenteossa ja suunnittelussa.



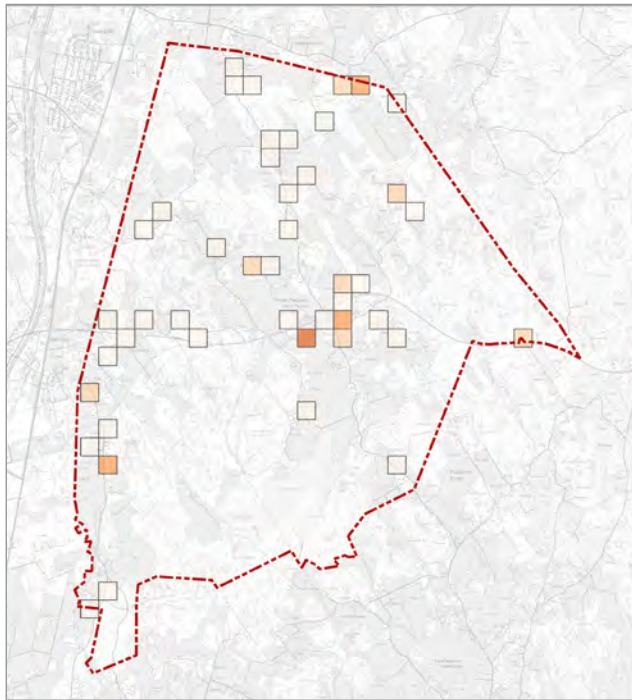
Suomen- ja ruotsinkielinen väestö ikäryhmän ja kielen mukaan. Lisäksi alueella on 8 muunkielistä asukasta. (Tilastokeskus 2014)



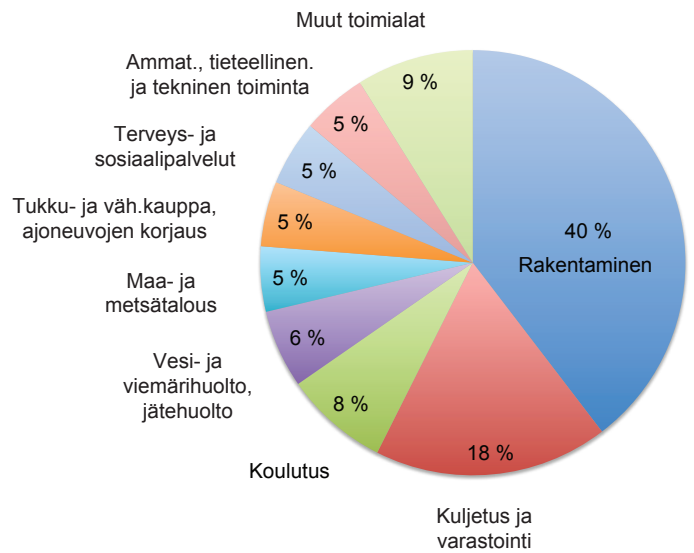
Väestökehitys Pohjois-Paippisten tilastoalueella vuosina 1980-2014. Kaava-alueeseen kuuluu lisäksi osia Talmanseudun tilastoalueesta. (Tilastokeskus 2014).



Väestön sijoittuminen suunnittelualueelle (YKR 2014).



Työpaikkojen sijoittuminen suunnittelualueelle (YKR 2012).



Työpaikat toimialoittain. Yhteensä tarkastelualueelle sijoittuu noin 100 työpaikkaa. (Tilastokeskus 2012)

Työpaikat

Kaava-alueelle sijoittuu noin 100 työpaikkaa, joista yli puolet sijoittuu rakentamisen tai kuljetuksen ja varastoinnin toimialoille. Muiden toimialojen kesken jakauma on tasaisempi. Koska kysyntä alueella on varsin rajallista, ovat työt luonteeltaan pääosin laajalla alueella tarjottavia palveluita.

Yritykset

Alueen pellot ovat viljelykäytössä ja niitä hoitavia viljelijöitä on 12, joista 6 asuu suunnittelualueella. Alueella toimii yksi kasvihuoneviljelijä. Työpaikan sekä virkistyspalveluja tarjoavia hevostalleja on alueella 3 kpl. Pienempiä, oman perheen talleja alueella on lisäksi muutamia.

Rakennettu ympäristö

Nykyinen maankäyttö ja rakennuskanta

Pääosa kaava-alueesta on peltojen sekä niitä ympäröivien metsäisten hiekka- ja moreeniselänteiden luonnehtimaa aluetta. Alueen rakennuskanta on omakotitalovaltaista ja se on sijoittunut hajanaisesti koko kaava-alueelle. Alueen vanhin säilynyt rakennuskanta on peräisin 1800-luvun puolivälistä. Suurin osa alueen rakennuksista on rakennettu vuoden 1947 jälkeen.

Tiheämmin rakennetut alueet ovat kyläkeskuksen alue Paippistentien ja maantien 146 risteyksen alueella sekä Rajakulman alue Järvenpään rajalla. Pääosa alueen vanhemmasta rakentamisesta keskittyy kyläkeskuksen ja sen ympärillä levittäytyvän Bastmossenin ja Fågelmosseinin välisen peltoalueen reunoille.

Alueen tärkeitä maamerkkirakennuksia ovat kyläkoulu, Norra Paipis idrottsföreningens seuratalo ja kyläkirjasto (entinen rukoushuone).



Virkistys

Kyläkeskuksen kupeessa on urheilukenttä, jolla sijaitsee myös skeittipuisto. Maantien 146 molemmin puolin kulkee valaistu lenkkipolku/hiihtolatu. Rajakulmalla on myös vastarakennettu agilityhalli. Lähialueilla virkistysmahdollisuuksia on runsaasti, mm. Talman golfkenttä ja laskettelu-keskus. Järvenpäässä on mm. uimahalli.

Palvelut

Kyläkeskuksessa toimii ruotsinkielinen 1–6 vuosiluokkien koulu (vuoden 2016 alussa 61 oppilasta), joka tällä hetkellä palvelee myös Järvenpään ruotsinkielisiä oppilaita, sekä suomenkielinen 12-paikkainen ryhmäperhepäiväkotitoiminta. Muiden julkisten palveluiden osalta alue tukeutuu Nikkilään.

Kaava-alueella ei ole toimivia päivittäistavarakauppoja ja kaupallisten palveluiden osalta alue tukeutuu pääosin Järvenpään keskusta.



Liikenneverkko

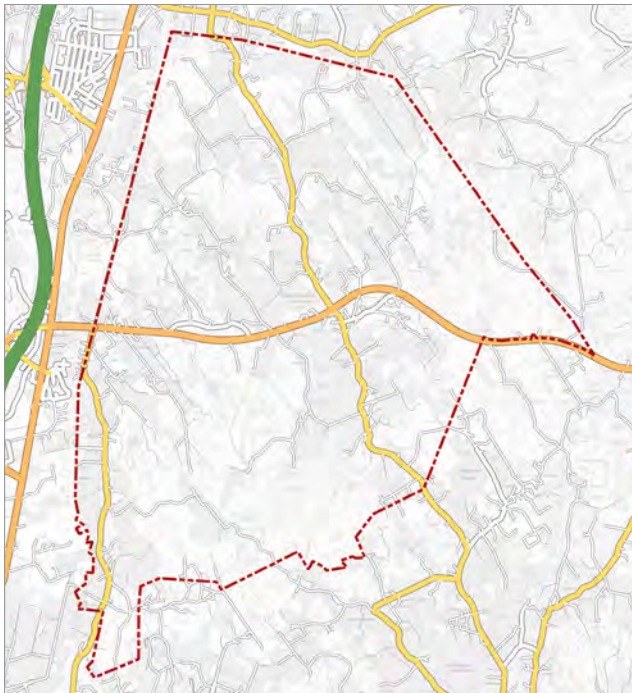
Ajoneuvoliikenne

Pohjois-Paippisten läpi länsi-itäsuunnassa kulkee maantie 146 (Rajakyläntie/Livsvedintie), joka palvelee myös pidempimatkaista liikennettä Järvenpään ja Pornaisten välillä. Maantieltä 146 etelään kohti Paippista kulkee paikallistie 11701 (Paippistentie) ja pohjoiseen Mäntsälän suuntaan paikallistie 11702 (Granbackantie). Suunnittelualueen län-sirajalta maantieltä 146 etelään kulkee paikallistie 11695 (Kaskelantie).

Maantiellä 146 Paippistentien liittymästä länteen keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) on noin 4 300 ajoneuvoa vuorokaudessa ja liittymästä itään KVL on noin 2 760 ajon./vrk. Paippistentiellä KVL on noin 700 ajon./vrk, Granbackantiellä noin 275 ajon./vrk ja Kaskelantiellä noin 380 ajon./vrk. Raskaan liikenteen osuus on 2–5 %.

Maantiellä 146 nopeakrajoitus on nykyisin 60–80 km/h, Paippistentiellä 50–80 km/h, Granbackantiellä 60 km/h ja Kaskelantiellä 50–60 km/h. Maantiellä 146 ja Paippistentiellä on osin tievalaistus.

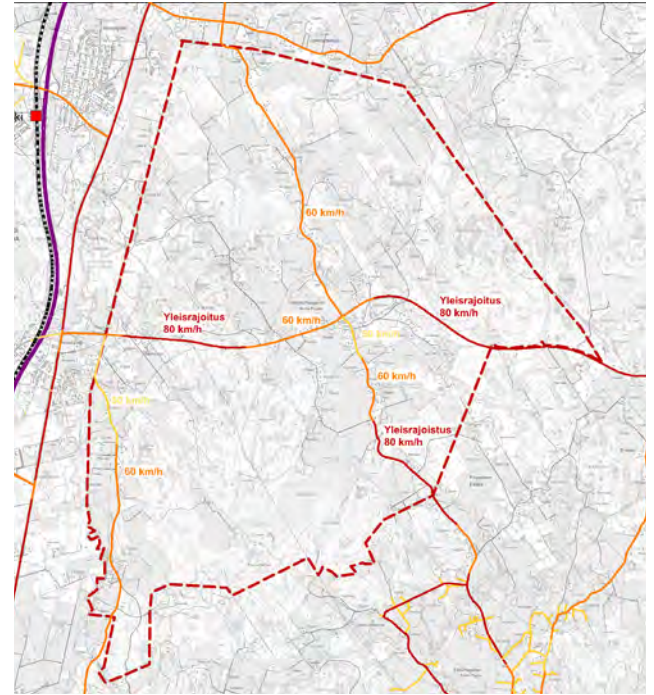
- Valtatie tai seudullinen pääkatu
- Seututie tai alueellinen pääkatu
- Yhdystie tai kokoojakatu
- Liityntäkatu tai tärkeä yksityistie
- Muu yksityistie
- Ajopolku



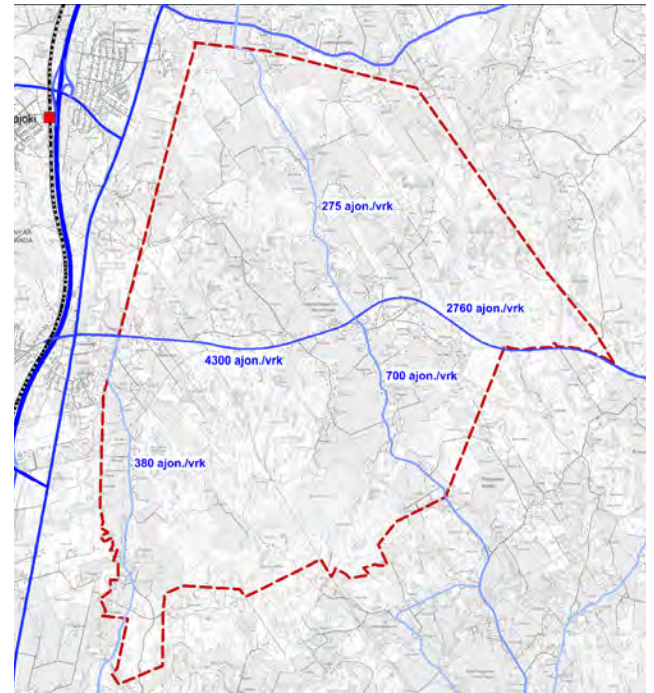
Tieliikenteen verkosto suunnittelualueella (Digiroad).

Suunnittelualueella alueella on vuosien 2010–2014 aikana tapahtunut 6 loukkaantumiseen johtanutta onnettomuutta ja 16 omaisuusvahinkoon johtanutta onnettomuutta. Onnettomuuksista 16 on tapahtunut maantiellä 146.

Suunnittelualueen länsipuolella Järvenpäässä kulkevat valtatie 4 (Lahdenväylä), maantie 140 (Vanha Lahdentie) sekä päärata ja Lahden oikorata.



Nopeusrajoitukset suunnittelualueella (Trafix Oy)

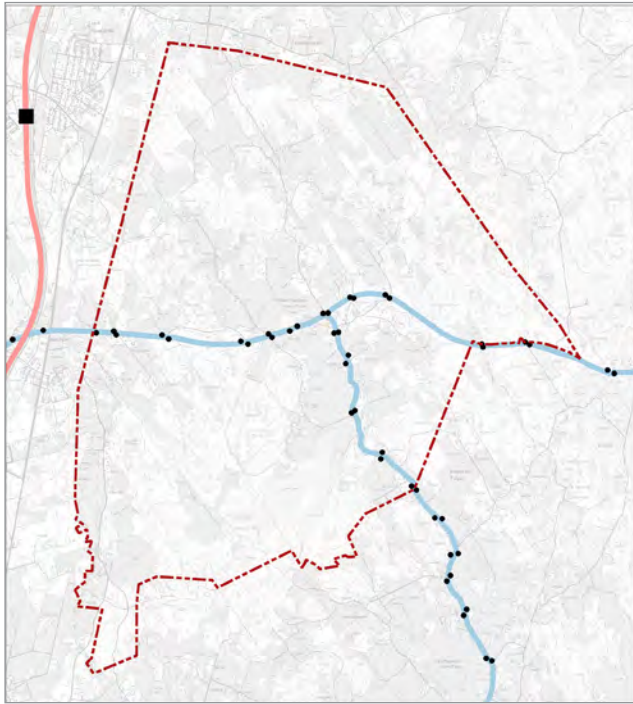


Ajoneuvoliikennemäärät suunnittelualueella (Trafix Oy)

Joukkoliikenne

Sipoosta tuli vuonna 2012 HSL:n jäsenkunta, mikä tarkoittaa, että HSL järjestää Sipoon sisäisen joukkoliikenteen ja joukkoliikenteen Sipoosta muualle HSL-alueelle. Uudemaan ELY-keskus vastaa HSL:n rajan ylittävistä liikenteistä mm. Porvoon, Pornaisten ja Järvenpään suuntiin.

SAVU-tarkasteluissa (seudullinen saavutettavuus joukkoliikenteellä, kävellen tai pyöräillen) Pohjois-Paippinen sijaitsee vyöhykkeellä VII, jolla asuvan on mahdollista saavuttaa tarvitsemansa palvelut ja työpaikat tyypillisesti autolla. (HSL 3/2014)



Linja-autoreitti
Z-juna Helsinki-Lahti

Linja-autopysäkki
Haara-joen asema

Joukkoliikennedytykset suunnittelualueella. Ruuhka-aikoina vuorotiheys Järvenpään ja Nikkilän suuntiin on 1-2 vuoroa tunnissa.

Joukkoliikenteen palvelutasoluokka suunnittelualueella on *- (kylä). Pohjois-Paippisissa liikennöi neljä linjaa. Linja-autot kulkevat maantiellä 146 ja Paippistentiellä. Joukkoliikenteen vuorotarjonta palvelee lähinnä koulu- ja työmatkayhteyksiä aamulla ja iltapäivällä.

Järvenpään puolella pääradan varrella sijaitsee Järvenpään ja Ainolan asemat sekä Lahden oikoradan varrella Haara-joen asema. Näillä asemilla on runsaasti sekä ajoneuvojen että pyörien liityntäpysäköinti-paikkoja.

Kävely- ja pyöräily

Suunnittelualueella ei ole nykyisin jalankulku- ja pyöräilyväyliä. Suunnittelualueella sijaitsee kaksi suojatietä, joista toinen ylittää maantien 146 Paippistentien kohdalla ja toinen ylittää Paippustentien ruotsinkielisen koulun (Norra Paippis skola) kohdalla. Molemmat suojatiet on toteutettu pelkin suojatiemerkinnein.

Maantien 146 alittaa tunnelissa ulkoilupolku Fredsbackan-tien liittymän länsipuolella.

Järvenpään puolella maantien 146 varrella kulkee yhdistetty jalankulku- ja pyöräilyväylä.

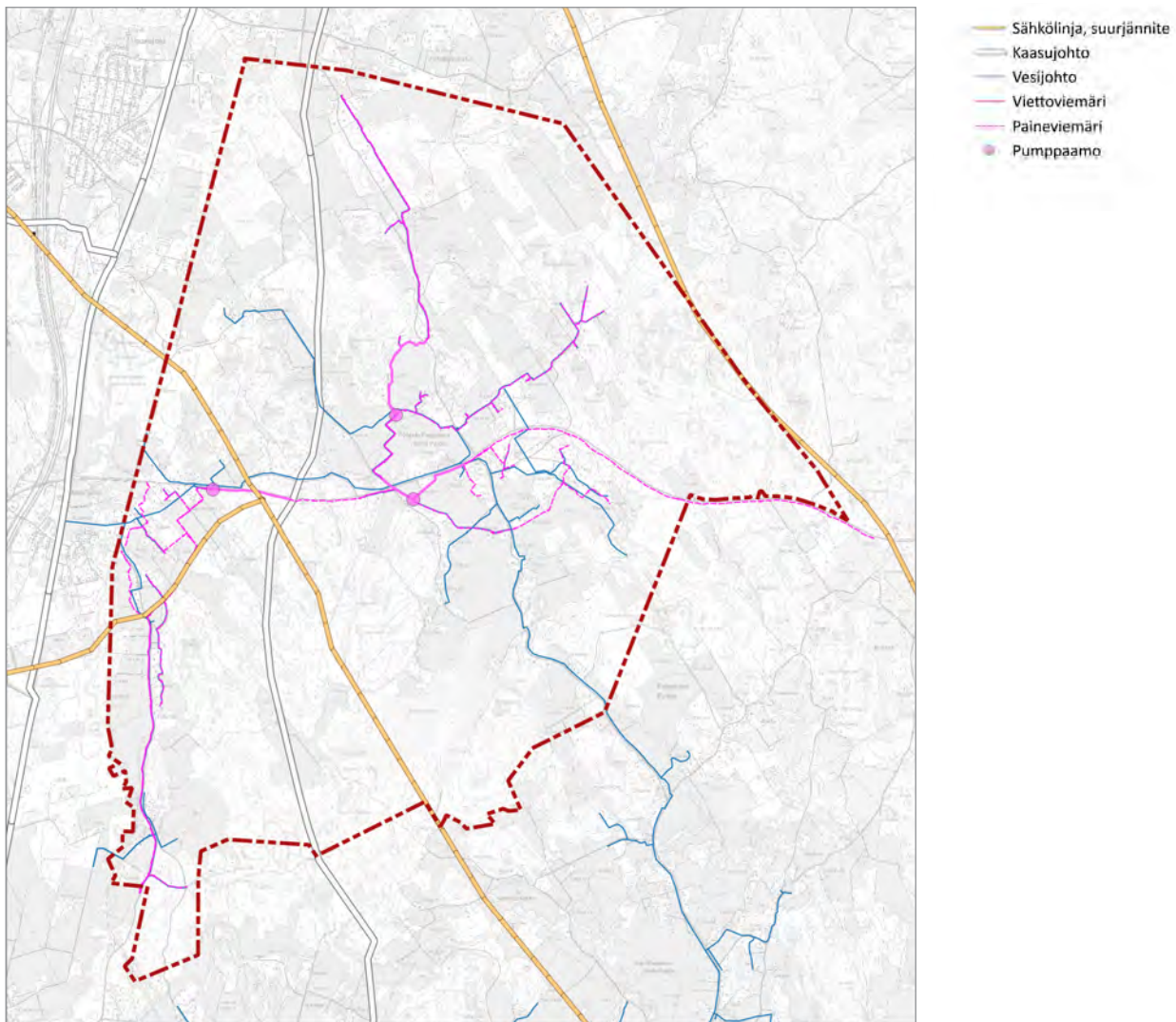


Yhdyskuntatekniikka

Suunnittelualueella pääosa rakennuksista on vesijohtoverkon piirissä. Myös alueen viemäri- ja paineviemäriverkosto kattaa hyvin tiheimmin asutut alueet, mutta kaava-alueen etelä-, luoteis- ja koillisosissa on laajempia yhtenäisiä alueita, joilla ei ole viemäriverkostoa. Vesihuollon tarvealueiksi on määritetty suunnittelualueella 4 paikkaa: Lintusuontien, Mätäkiventien, Mosantien sekä Paippistentien alueet. Näistä Mosantien alueen toteutus on suunniteltu vuosille 2014-2023 (Vesihuollon kehittämissuunnitelma 2014-2023, Pöyry 2014).

Osayleiskaava-alue on merkittävältä osiltaan paikallisen verkko-osuuskunnan toiminta-alueita, jolle on mahdollista saada valokuituverkkoyhteys.

Kaava-alueen länsiosan läpi kulkee 110 kV voimalinja ja pohjois-eteläsuunnassa maakaasulinja.



Tekniset verkostot suunnittelualueella.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja ympäristöt

Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt

Museoviraston ja ympäristöministeriön vuonna 1993 julkaisemassa Rakennettu kulttuuriympäristö – Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt -luettelossa Pohjois-Paippisten kylä ja kulttuurimaisema oli listattu valtakunnallisesti merkittävänä, mutta kohde on poistettu vuoden 2009 listauksesta.

RKY 1993 -luettelossa kohdetta kuvataan seuraavasti:

”Norra Paipis, Pohjois-Paippinen, on saanut asutuksensa varsin myöhään 1700-luvun lopussa. Kylän keskus kouluneen ja liikerakennuksineen muodostaa vaihtelevailmeisen kokonaisuuden.

- Kyläraitin varrella sijaitseva Rosbackan punainen päärakennus on rakennettu vuosisadan vaihteessa.
- Rörstrandin tilan rakennusryhmä sijaitsee kyläkeskuksen länsipuolisen viljelyaukean reunassa. Päärakennus on vanhimmilta osin vuodelta 1844 ja jatkettu 1870-luvulla.
- Fågelnsäsin tila sijaitsee saman peltoaukean laidassa. Molemmat asuinrakennukset ovat viime vuosisadan lopulta. Pihapiiriä rajaa vanha aittarivi.”

Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys

Sipoossa suoritettiin kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ja ympäristöjen inventointi Sipoon yleiskaavatyötä varten vuosina 2004 ja 2005 (Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy; Ympäristötoimisto Oy, 2006). Tämä selvitys on pohjana nyt laadittavalle Pohjois-Paippisten osayleiskaavalle ja tässä esitetty kohdeluokitus on em. inventoinnin mukainen. Inventoinnista löytyvät myös kohteiden tarkemmat kuvaukset (kohteiden numerointi viittaa inventointiin). Koko Sipoon alueella on 6 valtakunnallisesti arvokasta kohdetta, mutta ne eivät sijaitse suunnittelualueella.

Yhtään maakunnallisesti arvokasta kohdetta ei inventointihetkellä alueella ollut.

Alueet ja kohteet on arvotettu kaava-alueen sisällä luokkiin 1-3/3. Näistä luokkaan 1 ja 1-2 kuuluvat ovat kaava-alueen arvokkaimpia kohteita, joiden joukosta saattavat myöhemmin löytyä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kohteet. Luokkaan 2 on luettu sellaiset kohteet, jotka sisältävät luokkien 1 ja 1-2 ominaisuuksia, kuitenkin säilyneisyytensä ja esteettisen arvonsa suhteen jonkin verran vähäisemmässä määrin. Niillä on oma paikallinen merkityksensä.

Luokkiin 1 ja 1-2 kuuluvien alueiden ja kohteiden säilyminen on inventoinnin perusteella turvattava. Luokkiin 2 ja 2-3 kuuluvien, paikallisia arvoja sisältävien alueiden omi-



naislaadun säilyminen on lisäksi turvattava. Luokkaan 2 sisältyvien kohteiden säilymistä pidetään inventoinnin perusteella paikallisesti tärkeänä ja säilymisen turvaamista erittäin suotavana. (Arkkitetoimisto Lehto Pelttonen Val-kama Oy; Ympäristötoimisto Oy, 2006).

Kohteet on inventoinnissa arvioitu kolmen pääkriteerin mukaan: arkkitehtoniset (A), historialliset (H) ja ympäristölliset arvot (Y). Tarkemmat lisämääreet pääkriteereille on esitetty em. kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä.

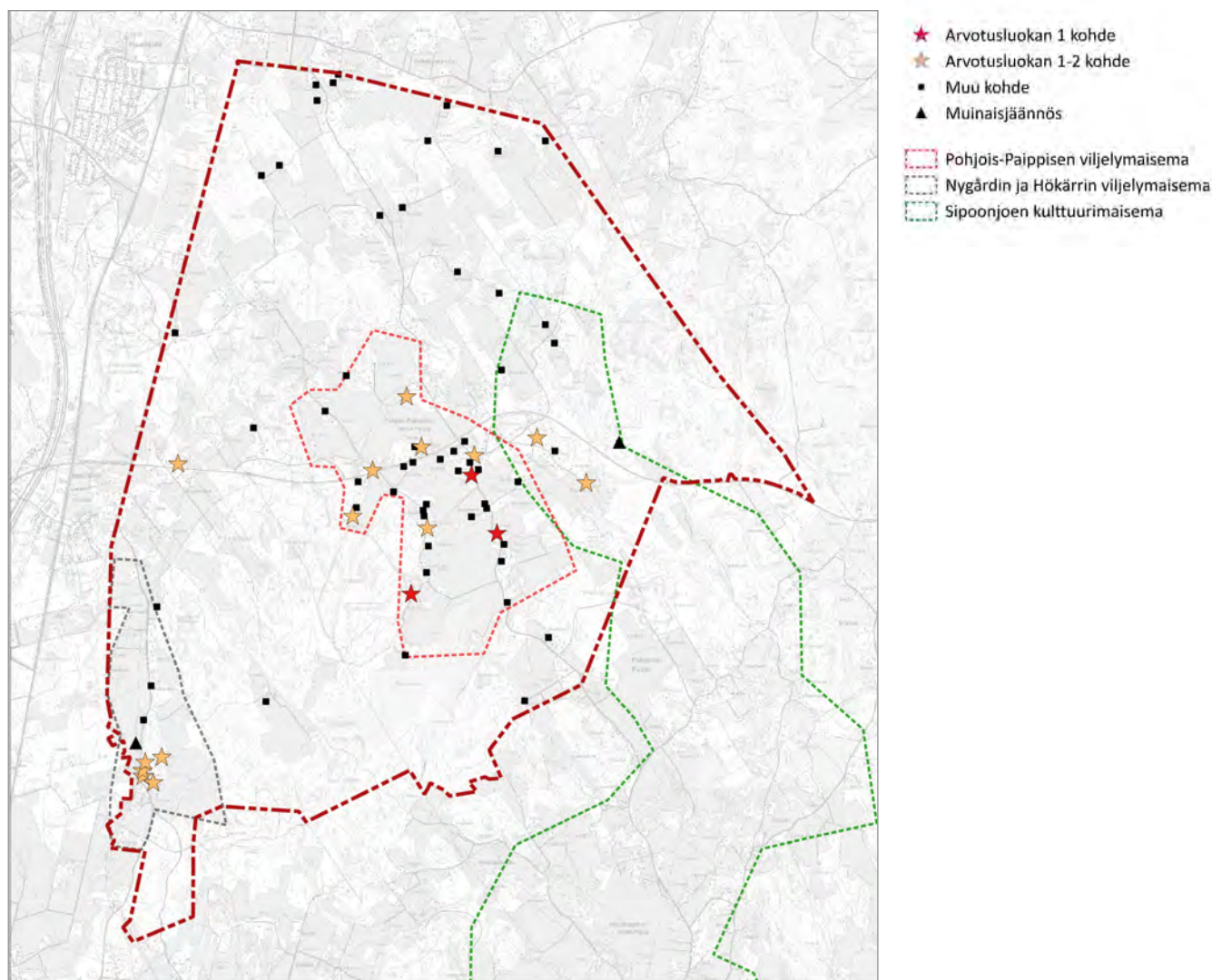
Kulttuurimaisema

Sipoonjoen kulttuurimaisema on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi julkaisussa *Ympäristöministeriön mietintö 66/1992: Arvokkaat maisema-alueet, Maisema-aluejärjestelmän mietintö II*.

Muinaismuistot

Sipoon Manneralueen esihistoriallisen ajan ja saariston esihistoriallisen sekä historiallisen ajan muinaisjäännöksistä on tehty inventoinnit vuonna 2007 (Museovirasto, 2007). Inventoinnin mukaan osayleiskaava-alueella on kaksi muinaismuistolain rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännöstä: Lilla Kummelbergin alueella sijaitsevat viisi ketjumuodostelmaan kaivettua kaskiviljelyyn liittyvää maakuoppaa (MJ-tunnus 1000008145) sekä Nygårdin kivikautiset asuinpaikat (MJ-tunnus 1000005190). Molempien alueiden rauhoitusluokka on Museoviraston muinaisjäännösrekisterin luokituksen mukaisesti 2, eli kohteen arvon selvittäminen edellyttää tarkempia tutkimuksia. Muinaisjäännösten tarkkaa laajuutta ei tunneta. Kohteiden laajuus on erikseen selvitettävä, mikäli niiden läheisyyteen suunnitellaan muuttuvaa maankäyttöä.

Muinaismuistolain rauhoittamien kohteiden lisäksi alueella sijaitsee Museoviraston muuksi kulttuuriperintökohteeksi merkitsemä kohde Kummelbergen (MJ-tunnus 000008146). Kyseessä on luonnonkivikko, jota on eri aikoina muokattu ja josta otetuista kivistä on ladottu kasoja ja valleja.



Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja ympäristöt suunnittelualueella.

Maisema ja luonnonympäristö

Maisemaselvitys

Osayleiskaavatyötä varten teetetään maisema-analyysi. Työ käynnistyy perusselvityksillä ym. kartta-analyysillä (liitteet 8-19). Tämän jälkeen toteutettavassa maastotyökentelyssä analyysikarttoja täydennetään tarvittaessa ja ne toimivat pohjana laadittaville suosituksille. Maisemaselvitysaineisto jakautuu kahteen vaiheeseen:

Vaihe 1 – Perusselvitykset

- topografia
- kallioperä
- maaperä
- ilmasto
- maisemarakenne
- kaltevuus
- kasvillisuus (kantakartta + ilmakuva)
- vesiolosuhteet (vedenjakajat ja vesistöt + kosteikot)

Maiseman historiallinen karttatarkastelu

- historialliset kartat ja selostusteksti kartan yhteyteen
- Kuninkaankartta, Senaatinkartta jne.
- visuaalinen maisema (maastotyöjakso huhtikuussa, valokuvia)

Maiseman arvot ja ongelmat (kartta-analyysin tiedot täydentyvät maastotyössä)

- maiseman arvot (tunnistettut arvot ja muualta tulevat arvot esim. RKY)
- maiseman ongelmat

Vaihe 2 – maankäyttösuositukset

Maisemalliset maankäyttösuositukset (Maiseman visuaalinen kapasiteetti ja rakentamisen edullisuusvyöhykejako)

Arvokkaat luontokohteet

Arvokkaat luonnonympäristöt

Kaava-alueelle sijoittuu kolme luonnonarvojen kannalta merkittävää aluetta: Rörstrandin alue, Kummelbergen sekä Sipoonjoen pääuoman alue.

Rörstrandin alueelle on vuonna 1995 perustettu Paippisten luonnonsuojelualue (ESA010043, 1.4.1995), jota on vuonna 2002 laajennettu Rörstrandin vanhan metsän nimisenä Natura 2000 –alueena (FI0100069) käsittämään Bastmossenin ja Tornbergin metsäalueita. Samalla alueella on myös vanhojen metsien suojeluohjelma-alueet Rörstrandin metsä AMO000037 sekä AMO010344.

Alueen muut Natura 2000-kohteet ovat Kummelbergenin metsä (FI0100099) sekä Sipoonjoen pääuoma (FI0100086). Kummelbergenin alue on myös ympäristöministeriön teettämässä luonnon- ja maisemasuojelun kannalta arvokkaiden kallioalueiden inventoinnissa todettu valtakunnallisesti arvokkaaksi.

Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnonympäristöt (MALU) –raportissa (Itä-Uudenmaan liitto, 2010) on viisi suunnittelualueelle sijoittuvaa maakunnallisesti arvokasta luonnonympäristöaluetta: Sipoonjoen lehdot (raportin kohdenumero 6), Hökärin metsä, Solbergin metsät, Furunäsbäckenin metsät sekä Oritoja.

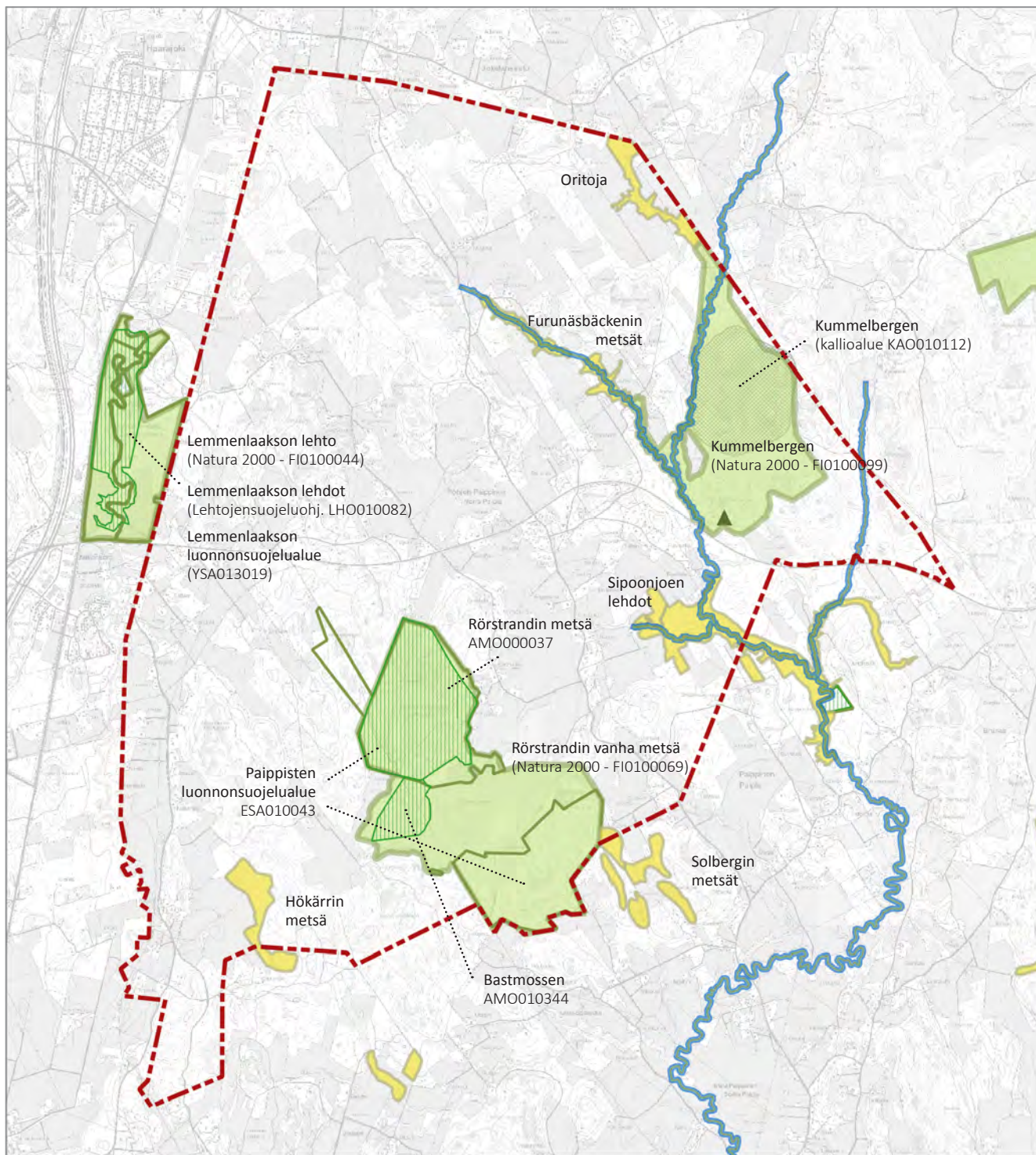
Kaavatyön yhteydessä tehdään ns. Natura-arviointi, jolla taataan että Natura 2000 -verkostoon kuuluvalla alueella toteutuu suojelutavoitteita vastaava suojelu. Arvioinnissa tarkastellaan onko kaavahankkeella mahdollisesti merkittäviä vaikutuksia Natura-alueeseen, kynnysarvio yksilöidään eri lajeihin ja luontotyypeihin.

Luontotyypit ja kasvillisuus

Sipoon yleiskaavaa 2025 varten on teetetty luontoselvitykset (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 2006). Selvitysten tavoitteena oli paikantaa yleiskaava-alueilla luonnonsuojellisesti kannalta merkittävät luontotyypit ja luontotyyppialuekokonaisuudet, luonnonsuojelulain 29 §:n arvokkaat luontotyypit, metsälain 10 §:n erityisen tärkeät elinympäristöt sekä uhanalaisten, silmälläpidettävien, vaarantuneiden, alueellisesti uhanalaisten ja luontodirektiivin liitteissä II ja IV mainittujen putkilokasvilajien esiintymät. Kaava-alueella havaittiin 40 huomionarvoista luontotyyppikohdetta, jotka jakautuvat yhteensä 51 kuvioon. Kasvillisuuden kannalta arvokkaimmiksi alueiksi arvioitiin näistä 6 kpl (numerot suluissa viittaavat selvityksen kohdenumerointiin):

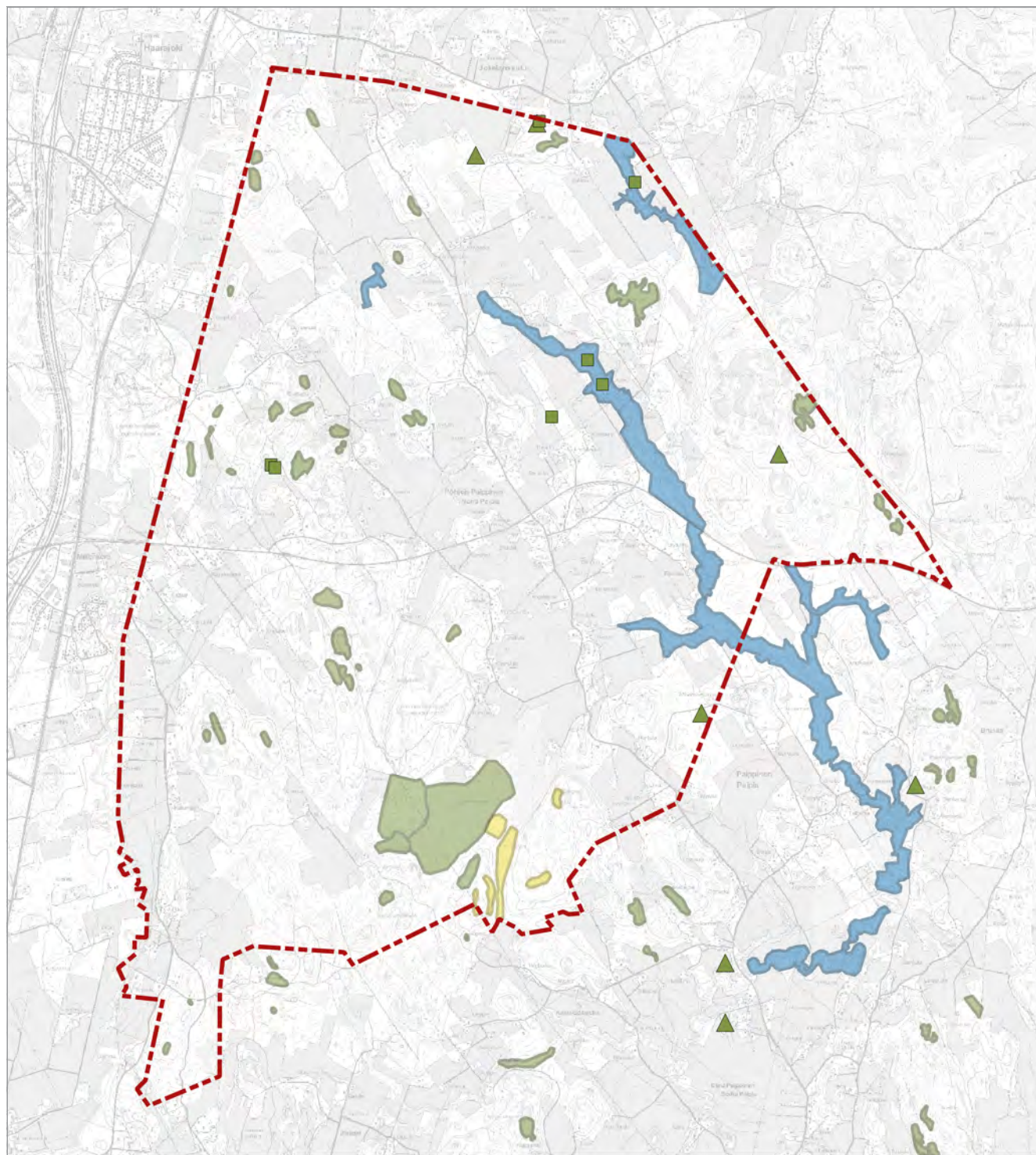
- Oritojan joenvarsi (20)
- Joenvarsi Furunäsbäcken (21b)
- vienansaran esiintymät Furunäsissä (22)
- Sipoonjoen (+joen haaran) varret Pohjois-Paippisissa (27)
- Bastmossen-Lillmossen (150a-c)
- luonnontilaisen kaltainen vanhahko metsäalue Bastmossenin luoteisreunalla (193)

Huomionarvoisia kasvilajeja havaittiin 3: valkolehdokki (rauhoitettu, alueella vähälukuinen), ketoneilikka ja vienansara (silmälläpidettävä). (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 2006).



- Natura 2000-kohteet
- Sipoonjoki (Natura 2000)
- Paippisten ja Lemmenlaakson luonnonsuojelualueet
- Maakunnallisesti arvokkaat luonnonympäristöt (MALU)
- Metsiensuojeluohjelmat
- Arvokas kallioalue

Natura- ja muut luonnonsuojelualueet suunnittelualueella.



- Metsälain perusteella rauhoitettuja alueita
- Kasvillisuuden kannalta arvokas joenvarsi
- Muut luontokohteet
- Kasvimuseon uhanalaisrekisterin kohteet
- Muut kasviesiintymät

*Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitysten kohteet
suunnittelualueella (Ympäristötutkimus Yrjölä 2006).*



Liito-oravat

Sipoon yleiskaavaa 2025 varten teetetyissä luontoselvityksissä (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 2006) suunnittelualueelta löydettiin kaksi liito-oravien esiintymisaluetta: Kummelbergenin Natura-alueelta ja sen ympäristöstä sekä Kaskelantien itäpuolisesta metsästä.

Osana osayleiskaavatyötä liito-oravien esiintyminen alueella kartoitetaan uudelleen. Selvitystyön tekee Ympäristötutkimus Yrjölä Oy keväällä 2016. Työssä selvitetään liito-oravaesiintymien sijainnit, arvioidaan viherysteydet ja annetaan suositusten maankäyttöä varten.

Lepakot

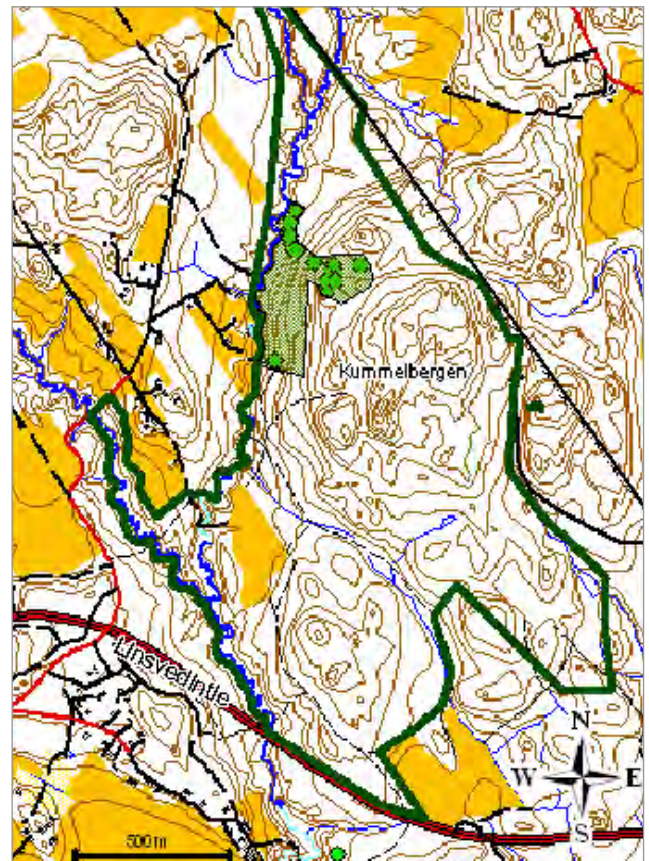
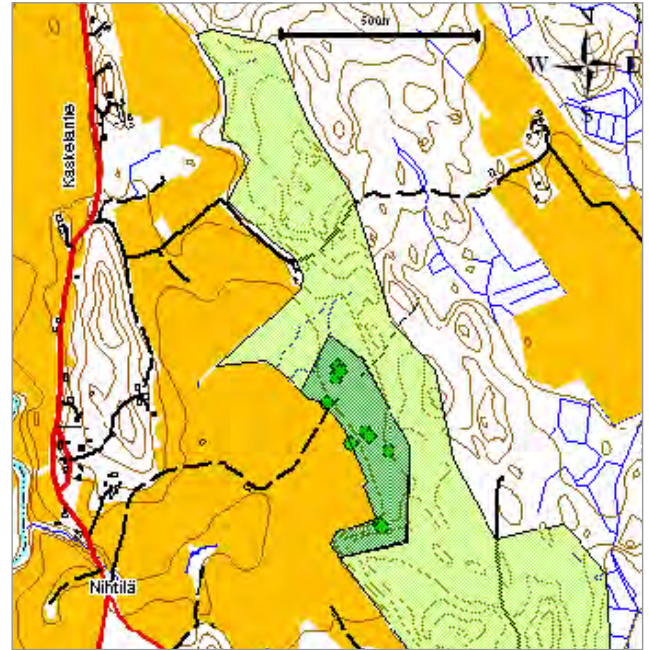
Sipoon yleiskaavaa 2025 varten teetetyissä lepakkokartoituksessa (Wermundsen Consulting Oy; Batcon Group 2006) vuonna 2006 kaava-alueella todettiin olevan neljä lepakkojen esiintymisaluetta (alunumero viittaa selvityksen kohdenumeroon, roomalainen numero lopussa alueen luokitteluun asteikolla I-III):

- Alue 1: Laurilantien eteläpään ympäristö, III
- Alue 2: Mätäkiventien eteläpää, III
- Alue 3: Sipoonjoen silta, III
- Alue 4: Rörstrand, II

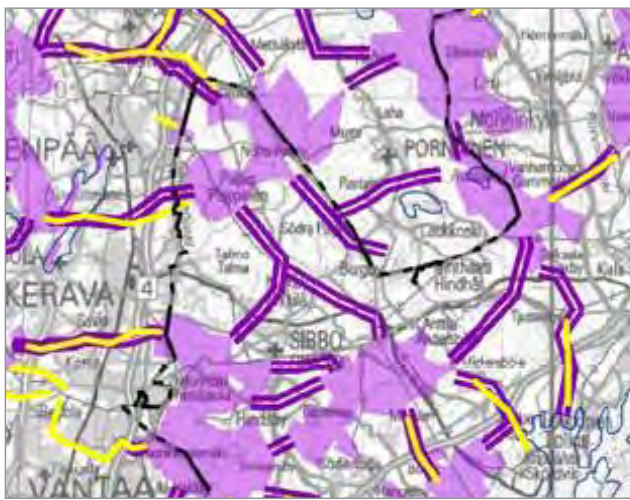
Tyypillinen luokan II alue on esimerkiksi hyvä viiksisiippametsä. Lepakoita on paljon, mutta kolonian tarkkaa paikkaa ei yleensä tunneta tai alueella on joku rakennus ajoittain lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkana. Tyypillisellä luokan III lepakkoalueella lepakot saalistavat aktiivisesti esimerkiksi vain osan kesää tai ne käyttävät aluetta esimerkiksi sään mukaan. Lepakkolajeja on yleensä vain yksi tai kaksi.



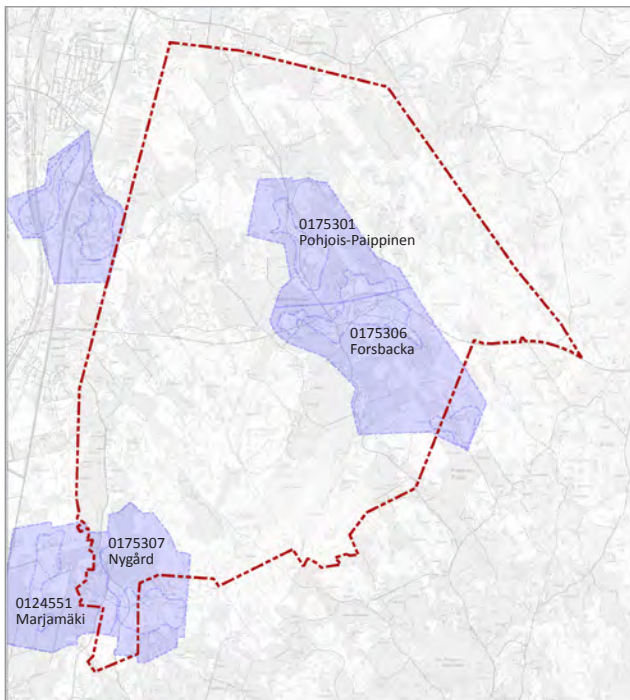
Kartoitetut lepakkojen esiintymisalueet suunnittelualueella. (Wermundsen Consulting Oy; Batcon Group 2006)



Liito-oravien esiintymispaikat suunnittelualueella. Kaskelantie yllä, Kummelbergen alla. (Ympäristötutkimus Yrjölä, 2006)



Valtakunnallisen (yllä) ja maakunnallisen (alla) tason ekologiset verkostot Sipoossa (Väre, 2002/2005).



Pohjavesialueet suunnittelualueella.

Ekologiset verkostot

Rörstrandin ja Kummelbergenin Natura-alueet ovat maakunnallisen tason luonnon ydinalueita ja niiden kautta eteläisempi Sipoo yhdistyy osaksi maakunnallista ja valtakunnallista ekologista verkostoa. (YS-konsultit Oy, 2002)

Paikallisella tasolla näiden ekologisten verkostojen toiminnan turvaaminen tarkoittaa edellä mainittujen sekä muiden lähialueiden luonnon ydinalueiden välisten toimivien yhteyksien säilyttämistä.

Pohjavesialueet

Suunnittelualueella sijaitsee neljä ensimmäisen luokan pohjavesialuetta: Pohjois-Paippinen (0175301), Forsbacka (0175306), Nygård (0175307) ja Marjamäki (0124551). Pohjois-Paippisten pohjavesialueella sijaitsee Tuusulan seudun vesilaitoksen kuntayhtymän Björkbackan vedenottamo. Myös Forsbackan, Nygårdin ja Marjamäen alueilla sijaitsevat omat vedenottamonsa.

Länsi-Suomen vesioikeus määrittänyt Forsbackan vedenotamolle suojavyöhykkeen. Suojavyöhyke on määritetty vuonna 1978 rakennettua kaivoa varten. Vedenotto on siirretty vuonna 2001 entisen ottamon kaivon eteläpuolella sijaitsevaan Lindin kaivoon. Näin ollen nykyinen vedenotto tapahtuu määritetyn lähisuojavyöhykkeen ulkopuolella.

Häiriötekijät

Tieliikenne

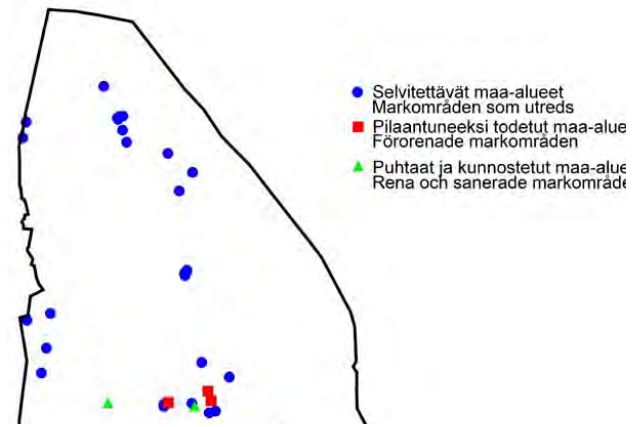
Tieliikennemelusta koko Sipoon alueella on vuonna 2010 tehty selvitys nykytilasta ja ennuste vuodelle 2030. Selvityksen on laatinut WSP Finland Oy. Meluvyöhyke ulottuu nykytilanteessa n. 50-100 metrin etäisyydelle tiestä. Ennusteen perusteella tilanne ei merkittävästi muutu kaava-alueella. Melualueen sisällä sijaitsee nykyään yksittäisiä rakennuksia.

Lentomelu

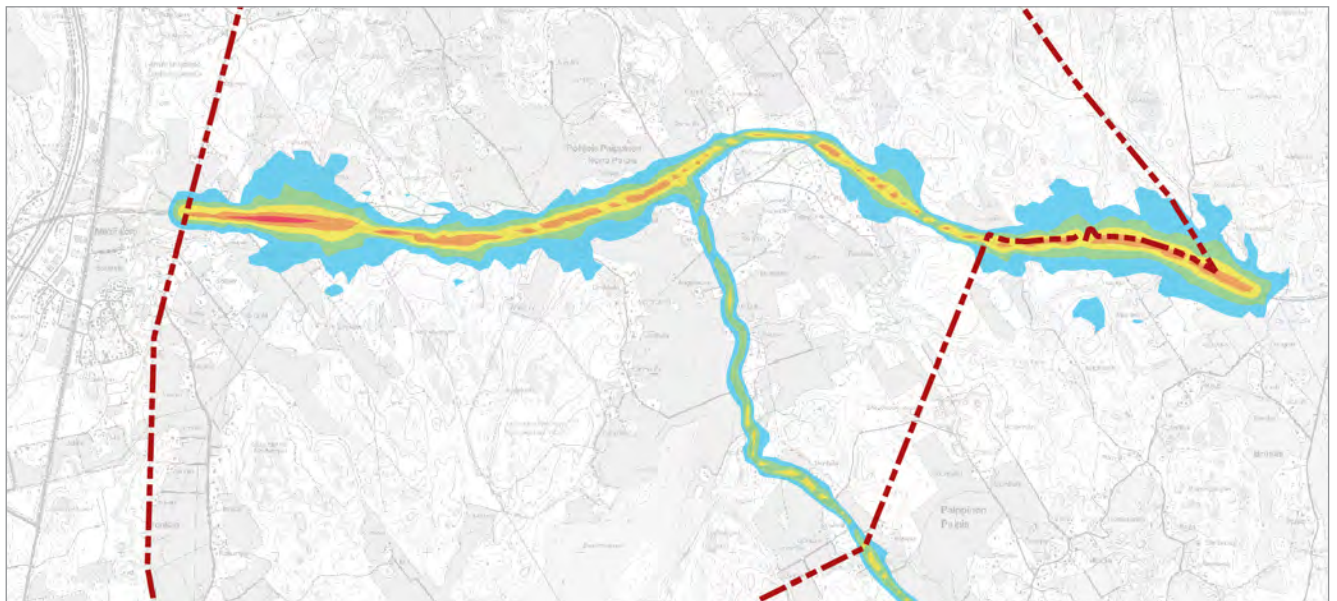
Talman alue on Helsinki-Vantaan lentoonlähtö- sekä laskeutumisreittien aluetta Ilmailulaitos Finavian tekemässä *Helsinki-Vantaan lentoasema, Lentokoneiden melu kehitystilanteessa 2025* - selvityksessä (2008). Selvityksen perusteella lentomelualueet >50 dB ja eivät kuitenkaan ulotu suunnittelualueelle.

Pilaantuneet maat

Osayleiskaava-alueella sijaitsee useita mahdollisesti pilaantuneiden maiden alueita. Näiden ns. riskikohteiden osalta tulee tehdä tarkemmat selvitykset toteutussuunnittelun yhteydessä.



Pilaantuneet maat Sipoon yleiskaava 2025 mukaan.



Tieliikenteen päivämelualueet suunnittelualueella (WSP Finland, 2010).

Osayleiskaavan tavoitteet

Edellä on kuvattu tiivistetysti suunnittelualueen nykytilanne sekä kerrottu kaava-alueita koskevista selvityksistä ja suunnitelmista. Nämä asettavat omat lähtökohtansa suunnittelulle, ja määrittävät näin osaltaan suunnittelutyön tavoitteita.

Sen lisäksi, että suunnittelussa on huomioitava alueen ympäristön ominaisuudet ja niiden säilyttämistä ohjaavat lait (MRL, LsL, ML, VL jne.), kaavatyötä ohjaavat ylempien aseteiset suunnitelmat, joista keskeisimpinä valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ja maakuntakaava. Lisäksi suunnittelutyössä huomioidaan kunnan laatimat ohjelmat ja strategiat. Osansa kaavan tavoitteiden asetteluun tuovat myös osallisten (mm. asukkaat, maanomistajat ja yrittäjät) esittämät näkökulmat alueen kehittämisestä. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan tulee huolehtia tarpeellisesta yleiskaavan laatimisesta ja sen pitämisestä ajan tasalla. Sipoossa on voimassa koko kuntaa koskeva Sipoon yleiskaava 2025. Yleiskaava on luonteeltaan strateginen, jota tarkennetaan tarvittavilta osin asemakaavoitusta ohjaavilla osayleiskaavoilla. Pohjois-Paippisten osayleiskaavan laatiminen on osa tätä työtä.

Suunnittelutehtävän määrittely

Yleiskaavan tarkoituksena on yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen ja toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen, rakentamisen sekä muun maankäytön ja suunnittelun perustaksi. Maankäyttö- ja rakennuslaissa on määritelty yleiskaavan sisältövaatimukset. Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon (MRL 39 §):

- yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;
- mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- ympäristöhaittojen vähentäminen;
- rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Tavoitteena on laatia Pohjois-Paippisten alueelle oikeusvaikutteinen osayleiskaava mittakaavassa 1:10000. Kaava tulee olemaan ns. yksityiskohtainen aluevarausyleiskaava, joka ohjaa suoraan rakentamista ja muuta maankäyttöä. Osayleiskaavassa rakennusoikeudet osoitetaan kiinteistökohtaisesti pohjautuen kaavatyössä laadittavaan mitoitustaulukkoon/periaatteisiin, joka perustuu työssä määriteltäviin rakennettavuus-vyöhykkeisiin. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun oletetaan toteutuvan siten, että jokaisella vyöhykkeellä maanomistajat saavat tasapuolisesti rakennusoikeutta. Vyöhykkeiden määrittämisessä käytetään kriteereinä mm. luonto- ja kulttuuriarvoja sekä koulun, päiväkodin, vesijohdon ja viemäriverkon läheisyyttä, tieverkon kapasiteettia ja joukkoliikenteen saavutettavuutta. Tavoitteena on tiivistää rakentamista kylän keskustassa. Lisäksi osayleiskaavatyössä laaditaan perinteinen kantatilalaskelma vertailun vuoksi ja vaikutustenarvioinnin tueksi.

Osayleiskaavassa otetaan lisäksi huomioon maiseman, rakennetun ympäristön ja luonnonarvojen vaaliminen, melusta aiheutuvien haittojen ehkäiseminen sekä viheryhteyksien, kevyenliikenteen verkostojen ja virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön ohjausjärjestelmää. Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tätä osayleiskaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat asiakohdat:

Toimiva aluerakenne:

- Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.
- Alueidenkäytöllä edistetään kaupunkien ja maaseudun vuorovaikutusta sekä kyläverkoston kehittämistä.

Eheyttyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu:

- Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä.
- Maakuntakaavoituksessa ja yleiskaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja esittää eheyttämiseen tarvittavat toimenpiteet.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonarvot:

- Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisen vaihtelevan luonteen säilyttämistä.

Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto:

- Liikennejärjestelmiä suunnitellaan ja kehitetään kokonaisuuksina, jotka käsittävät eri liikennemuodot ja palvelevat sekä asutusta että elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

Helsingin seudun erityiskysymykset:

- Alueidenkäytössä tulee ehkäistä olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta irrallista hajakenttämistä.
- Alueidenkäytön suunnittelulla tuetaan olemassa olevaa kyläverkostoa ohjaamalla rakentamista kylien yhteyteen.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava väestön tarpeiden edellyttämät ylikunnalliseen virkistyskäyttöön soveltuvat, riittävän laajat ja vetovoimaiset alueet sekä niitä yhdistävän viheralueverkoston jatkuvuus.

Maakunnalliset ja seudulliset tavoitteet

Voimassaolevien Itä-Uudenmaan maakuntakaavan sekä Uudenmaan vaihemaakuntakaavojen mukaan Pohjois-Paippisten alueella ei ole merkittäviä yhdyskunnan laajentamisen tai tiivistämisen tarpeita, mutta sen sijaan alueella on suuri merkitys luonnon moninaisuuden kannalta.

Kunnan asettamat strategiset tavoitteet

Kunnanvaltuusto hyväksyi 7.10.2013 päivitetyn strategian Sipoo 2025, josta seuraavassa poimintoja:

Lähtökohdat:

Sipoo on vetovoimainen kaksikielinen saaristokunta, joka vastaa metropolialueen kasvuhaasteisiin. Sipoossa elää aito yhteisöllisyys ja asioita tehdään yhdessä. Sipoossa asuminen lähellä työtä ja luontoa on mutkatonta ja turvallista. Sipoon kunnan talous on kestäväällä pohjalla. Kehityksen perustana ovat kunnan laadukkaat palvelut ja edelläkävijäasenne.

Visio: 'Sipoo – Suomen halutuin'

Sipoo on pääkaupunkiseudun keidas, jossa on mahdollisuus yhteisölliseen asumiseen ja vapaa-aikaan sekä menestykselliseen yrittämiseen. Sipoossa asuu ja yrittää aktiivisia ja oma-aloitteisia ihmisiä, jotka pärjäävät hyvin yhdessä tekemällä.

Kasvutavoitteet

- 2013: n. 19 000; kasvu n. 2 - 3 % (2014 - 2017)
- 2017: n. 21 000; kasvu n. 4 - 5 % (2018 - 2020)
- 2020: n. 25 000; kasvu n. 5 % (2021 - 2025)
- 2025: n. 30 000

Strategiset painopistealue 2: maankäyttö, asuminen ja liikenne (MAL)

Sipoossa on monipuolisia asumisvaihtoehtoja ja Sipoon luonto- ja maisema-arvoja hyödynnetään kuntalaisten hyvinvoinnin lähteenä.

Sipoossa kaavoitetaan pääosin kunnan omistamalle maalle. Suunnitelmakauden alkupuolella rakentamisen painopiste on Nikkilässä ja Talmassa sekä suunnitelmakauden loppupuolella Etelä-Sipoossa (Söderkulla-Majvik).

Sipoon taajama-alueet toteutetaan sosiaalisesti tasapainoisina, joukkoliikenteeseen ja Nikkilässä raideliikenteeseen tukeutuvina sekä rakenteeltaan tiiviinä.

Sipoon kyliä kehitetään yhdessä kyläläisten kanssa kyläsuunnitelmien avulla.

Sipoossa kunta edistää aktiivisesti vuokra-asuntotuotannon toteuttamista.

Strategiset painopistealue 3: Elinkeinoelämä

Sipoossa koko kuntaorganisaatio edesauttaa yritysten toimintaa, sijoittumista ja kehittymistä. Riittävä tonttivaranto työpaikkojen lisäämiseksi. Tavoitteena on kaksinkertaistaa Sipoon työpaikat vuoteen 2025 mennessä, 5 500 -> 11 000.

Osallisten tavoitteet

Aloituvaiheen viranomaisneuvottelussa esille nousseet tavoitteet

Aloituvaiheen viranomaisneuvottelussa 26.1.2016 tuotiin esille keskeisinä tavoitteina ja suunnitteluperiaatteina mm. seuraavaa:

Kyläkeskuksen eheyttäminen ja tiivistäminen on hyvä tavoite. Tämä parantaa myös edellytyksiä palvelujen järjestämiselle.

Kaavaratkaisujen tulee perustua perusteltuun väestöarvioon. Väestön sijoittumisessa kylä- ja haja-asutusalueille tulee ottaa huomioon Sipoon muut vastaavat alueet. Sivuasuntoja mahdollisesti sallittaessa tulee niiden asukasmäärä ottaa huomioon vaikutuksia arvioitaessa.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan valkoista aluetta koskevan määräyksen mukaisesti on uusi asuin- ja työpaikkarakentaminen ohjattava taajamatoimintojen alueille ja kyliin. Sipoon yleiskaava 2025:ssä osoitettu Pohjois-Paippisten kylä on 2. vaihemaakuntakaavan mukaan maakunnallisesti merkittävä kylä. Kylän sijainti ja laajuus määritellään yksityiskohtaisemmassa kaavassa. Kylään tulee maakuntakaavan mukaisesti ohjata määrältään merkittävä asuin- ja työpaikkarakentamista.

Asutuksen lisääminen julkisen liikenteen pysäkkien läheisyyteen (<1 km) parantaa mahdollisuuksia tarjota kohtuullista joukkoliikennepalvelua. Kyläkeskuksessa tulisi luoda turvallisen ja sujuvan liikkumisen ympäristö; kaavan yhteydessä tulisi arvioida maantien 146 erillisen jalankulku- ja pyöräilyväylän rakentamisen tarvetta ja toteutettavuutta ensisijaisesti välillä kyläkeskus – Järvenpään vastainen raja, toissijaisesti kyläkeskuksesta myös Pornaisten kirkonkylän suuntaan.

Kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön vaalimisessa on inventoidut kohteet ja ma-alueet otettava kaavassa huomioon, asianmukaisin merkinnöin ja määräyksin. On varauduttava mahdollisiin puutteellisuksiin inventoinneissa.

Inventoituja luontokohteita on syytä tarkastella nykyisten uhanalaisuusluokittelujen valossa. Natura-alueiden väliset ekologiset yhteydet pitää varmistaa, myös naapurikuntiin kuten Lemmenlaakson suuntaan.

Pohjavesialueet ja vedenottamot suojavyöhykkeineen tulee ottaa huomioon kaavakartassa ja -määräyksissä.

Kaavaa laadittaessa olisi syytä ennakoida sen mahdollista käyttöä rakennusluvan myöntämisen perustana, mikäli nykyinen MRL 44§:n mukainen käytäntö laajenee lainsäädännön uudistamisen myötä.

Järvenpään läheisyys on otettava huomioon ja naapurikunnat kuultava kaavaprosessin eri vaiheissa.

Kaavan yhteydessä kehitettävässä rakennusoikeuden mitoitusjärjestelmässä on varmistettava maanomistajien tasapuolinen kohtelu, tähän asti sovelletun kantatilatarkastelun tapaan.

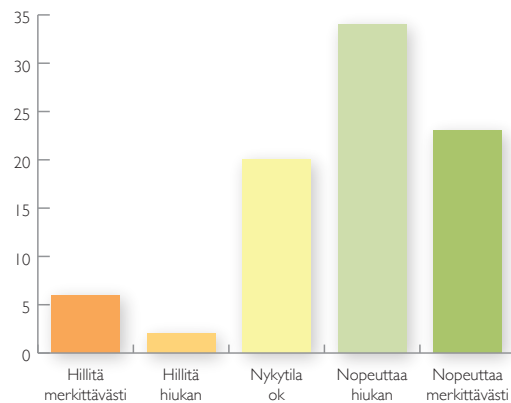
Vastausjakauma kysymyksestä ”Pitäisikö mielestänne lisärakentamista ja väestökasvua Pohjois-Paippisissa hillitä nykyisestä vai päinvastoin nopeuttaa?”

Asukkaiden ja maanomistajien tavoitteet

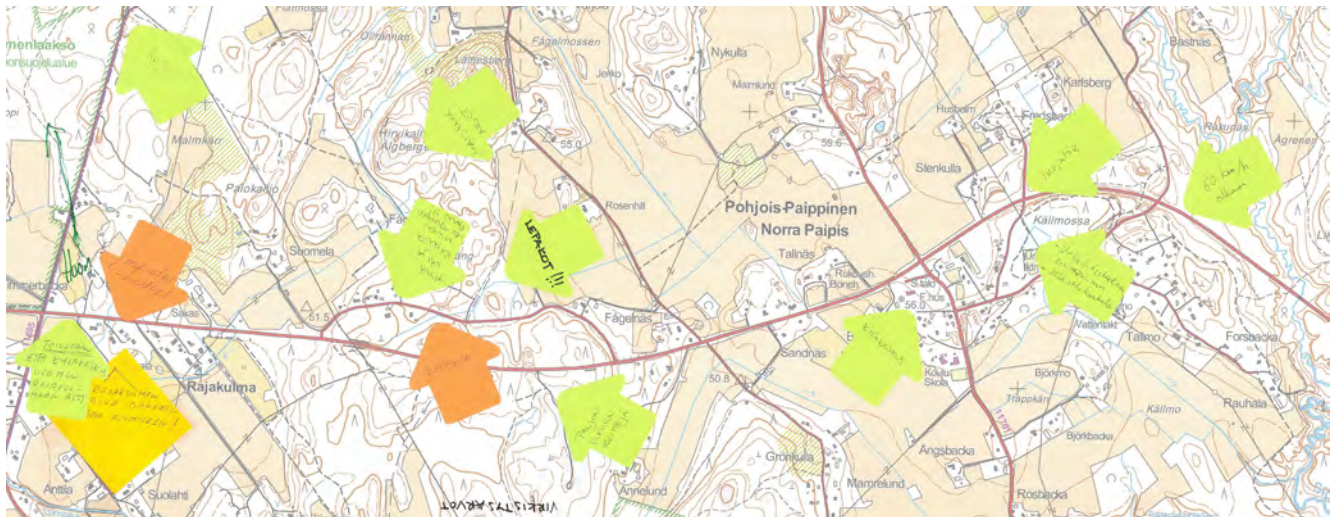
Kunnan kotisivuilla on ollut mahdollista vastata asukaskyselyyn kylän nykytilasta ja kehittämistavoitteista. Kysely toteutettiin aikavälillä 1.3.-31.3.2016 ja siihen saatiin yhteensä 158 vastausta. Vastauksista on laadittu erillinen raportti suunnittelun lähteaineistoksi.

Yleisesti vastaajat suhtautuivat hyvin myönteisesti lisärakentamiseen alueella. Tärkeimpinä kriteereinä täydennysrakentamisessa esiin nousivat maiseman ja kulttuuriympäristön kunnioittaminen, vesi- ja viemäriverkoston yhteyteen rakentaminen sekä rakentaminen hyvien liikenneyhteyksien äärelle. Huomionarvoista oli, että rakennusoikeuden laskemisen perinteisesti kantatilaperiaatteen mukaisesti nosti esille vain alle 10 vastaajaa.

Vastauksissa nostettiin esille mm. tonttien riittävän koon turvaaminen, nuorten paluumuuton helpottaminen, kevyen liikenteen väylän tarve Rajakulmantiellä, pientalo- ja maaseutuympäristön säilyminen, peltomaisemien säilyminen, koulupalveluiden puutteellisuus, luonnonsuojelualueiden kunnioittaminen sekä kyläkeskuksen tiivistäminen.



Aloitusvaiheen asukasilta keräsi Norra Paipis skolan liikuntasalin täyteen kaavahankkeesta kiinnostuneita asukkaita.



Asukasillan ryhmiin tallentui runsaasti merkintöjä alueen nykytilasta ja kehitystavoitteista.

Kaavan käynnistämisympäilysuoritusvaiheessa järjestettiin myös aloitusvaiheen asukasilta (Norra Paipis skola 29.2.2016). Tilaisuudessa esiteltiin kaavoitustyön lähtökohtia sekä kartoitettiin ryhmätöiden avulla osallisten näkemyksiä alueen kehittämisen tavoitteista.

Ryhmiä ajatuksia alueen tulevaisuudesta:

- Kyläkeskukseen voisi sijoittua myös rivitaloja (useampia mainintoja), ulommaksi omakotitaloja.
- Palveluasuntoja, esim. rivitalo. Samassa yhteydessä mahdollisesti kahvila tai kiosk.
- Tiivis kyläkeskus, kauppa tarpeen. Tilaa palveluille kyläkeskuksessa.
- Toivomus 3000 neliömetrin minimikoosta tonteille.
- Asumista ja yritystoimintaa samalla tontilla.
- Toivomus kyläalueen ulottumisesta Rajakulmaan asti (useampia mainintoja).
- Toivomus kyläalueen laajentamisesta luoteeseen (Varjola, Jeriko, Fågelmoosen).
- Pitäisi olla mahdollista rakentaa myös kyläkeskuksen ulkopuolelle.
- Rajakulman alue omakotitaloasumiseen, pitäisi kehittää yhteistyössä Järvenpään kanssa.
- Rajakulmantien etelä- ja itäpuolella tilaa asuinrakentamiselle.
- Pienteollisuuden keskittäminen Rajakulmantien eteläpuolelle.
- Rajakulmantien melu huomioitava: jos tulee rakennuksia, tarvitaan melua.
- Lintumetsäntien varrella rauhallisempia paikkoja rakentamiselle, hyvät maastonmuodot.
- Asutus teiden varsille, bussi kulkee, hyvä asutuksen kannalta.
- Bussiyhteyksiä tarpeen kehittää.
- Nopeusrajoitusten laskeminen Rajakulmantiellä / Linsvedintiellä kunnan rajan ja Bastnäsintien välillä koko matkalla (useampia mainintoja).
- Suojatietarve Fredsbackantien risteyksessä.
- Kevyen liikenteen väylä kunnan rajalta kyläkeskukseen tarpeellinen (useampia mainintoja). Maininta valaistustarpeesta Rajakulmantiellä.
- Jalkakäytävä Paippistentielle kyläkeskuksen kohdalle.
- Paippistentien parantaminen, vähintään leventäminen.
- Koulu voi olla kaksikielinen (useampia mainintoja).
- Sekä ruotsin- että suomenkielinen päiväkotitarpeen (useampia mainintoja).
- Suurempi kyläkoulu, jonka yhteydessä esikoulu.
- Urheilukentän kehittäminen tärkeää (useampia mainintoja), toivomus jääkiekkokaukalosta, pukukopista ja leikkipaikasta.
- Rajakulmantieltä polku Rörstrandin metsään / luonnonsuojelualueelle. Ikimetsän virkistyskäyttö mahdollisuutena. Tärkeä alue.
- Ulkoilureittejä Kummelbergenin alueelle, alueen hyödyntäminen virkistyskäytössä (useampia mainintoja).
- Alueen yritysten mahdollista tiivistää yhteistyötä.
- Ruokapiirit, luomuviljely ja myynti.
- HSL-alueen laajentaminen Järvenpään.
- Lisää parkkipaikkoja Järvenpään asemalle ja Nikkilään.
- Paremmat yhteydet Haarajoen asemalle, Lintusuontien jatkaminen tähän suuntaan.
- Hiekkakuoppien maisemointitarve kyläalueella.

Vuorovaikutus

Viranomaisyhteistyö

Suunnittelun aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 18 §) järjestettiin Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa 26.1.2016. Neuvottelussa käsiteltiin osallistumista ja arviointisuunnitelmaa, kaavan lähtökohtia sekä kaavan keskeisiä tavoitteita eri viranomaisten näkökulmasta. Kaavatyön käynnistymisestä ja viranomaisneuvottelun järjestämisestä lähetettiin tieto viranomaisahoille kirjeitse tai sähköpostitse.

Osayleiskaavatyön aikana rakennemalleista, kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot kaikilta alueen keskeisiltä viranomais- ja toimijatahoilta.

Asukasyhteistyö

Osayleiskaavatyön pohjaksi toteutettiin talvella 2016 internetpohjainen kysely, jonka avulla kerättiin lähtötietojen ohella osallisten näkemyksiä alueen kehittämistavoitteista. Kysely toteutettiin aikavälillä 1.3.-31.3.2016 ja siihen saatiin yhteensä 158 vastausta.

Kyselystä tiedotettiin kunnan nettisivujen ohella kaikkiin Pohjois-Paippisten osayleiskaava-alueen kotitalouksiin ja etulla esitteellä, jossa kerrottiin käynnistymässä olevasta osayleiskaavatyöstä ja sen pohjaksi toteutettavasta asukas- ja toimijakyselystä.

Kyselyn ohella osallisilta kerättiin näkemyksiä alueen kehittämisen tavoitteista 29.2.2016 Norra Paipis skolan tiloissa pidetyssä ns. aloitusvaiheen yleisötilaisuudessa.

Yhteystiedot

Lisätietoja osayleiskaavatyöstä antavat:

Sipoon kunta

Eveliina Harsia
Vs. yleiskaavapäällikkö

puh. 09 2353 6727
eveliina.harsia@sipoo.fi

Postiosoite:
Sipoon kunta
Kehitys- ja kaavoituskeskus
PL7, 04131 Sipoo

Käyntiosoite:
Kuntala, Iso Kylätie 18, Sipoo (Nikkilä)

Arkkittehtitoimisto A-Konsultit Oy

Staffan Lodenius
puh. 050 5965 421, 09 6844 5123
staffan.lodenius@a-konsultit.fi



Lähdeluettelo

Arvokkaat maisema-alueet, Maisema-alue työryhmän mietintö II. Mietintö 66/1992. Ympäristöministeriö 1992.

Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan liiton alueella. YS-Konsultit Oy. 2002.

Helsinki-Vantaan lentoasema, Lentokoneiden melu kehitystilanteessa 2025. Ilmailulaitos Finavia, 2008.

Helsingin seudun liityntäpysäköintistrategia ja toimenpideohjelma HLJ 2011. HSL. 2012.

Helsingin seudun pääpyöräilyverkon ja laatukäytävien määrittely HLJ 2011. HSL. 2012.

Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2015. HSL. 2015.

Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnon ympäristöt (MALU). Itä-Uudenmaan liitto. 2010.

Joukkoliikenteen matka-aika saavutettavuuskarttojen päivitys, tekninen muistio. HSL. 2015.

Kaupun palveluverkkoselvitys 2025. FCG Oy. 2010.

Kosteikkojen ja luonnon monimuotoisuuden yleissuunnitelma Sipoonjoen valuma-alueella. Sirkka-Liisa Helminen, Kirsi Jokinen & Rauno Yrjölä. Uudenmaan ympäristökeskuksen raportteja 7/2009.

Kymmenien kylien Sipoo. Tiotals byar i Sibbo. Sipoon kunnan kehitys- ja kaavoituskeskus, 6.12.2013.

Maisemanhoidon ja suojavyöhykkeiden yleissuunnitelma Sipoonjoen valuma-alueella Sipoossa, Pornaisissa ja Mäntsälässä. Uudenmaan Ympäristökeskus. 2002.

Rakennettu kulttuuriympäristö. Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt. Museoviraston rakennushistorian julkaisuja 16. Museovirasto, Ympäristöministeriö. Helsinki 1993.

Saavutettavuustarkastelut ja joukkoliikenteen matka-aikasaavutettavuus, SAVU&MASA. 2014.

Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi. Museovirasto; Suhonen V.-P. 2007.

Sipoon joukkoliikenteen järjestämistaselvitys, palvelutason määrittäminen ja linjastosuunnitelma. HSL. 2013.

Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys. Arkkitehti Lehto Peltonen Valkama, Ympäristötoimisto Oy. 2006.

Sipoon kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma. Sipoon kunta, Tuusulan seudun vesilaitoskuntayhtymä, Uudenmaan ympäristökeskus. Golder Associates Oy. 2009.

Sipoon kunnan vesi- ja viemäriverkosto. 2015.

Sipoon kunta: KuntaMETSO. METSO-kohteiden inventointi 2011. Luontotieto Keiron Oy. 2011.

Sipoon lepakkokartoitus. Wermundsen Consulting Oy, Batcon Group. 2006.

Sipoon liikenneturvallisuuksuunnitelma. Uudenmaan ELY. 2012.

Sipoon manneralueen esihistoriallisen ajan ja saariston esihistoriallisen sekä historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi. Museovirasto; Koivisto S. 2007.

Sipoon tieliikenteen meluselvitys 2006, päivitys 2010. WSP Finland. 2010.

Sipoon viher- ja virkistysaluestrategialuonnos. Sipoon kunta. 2011.

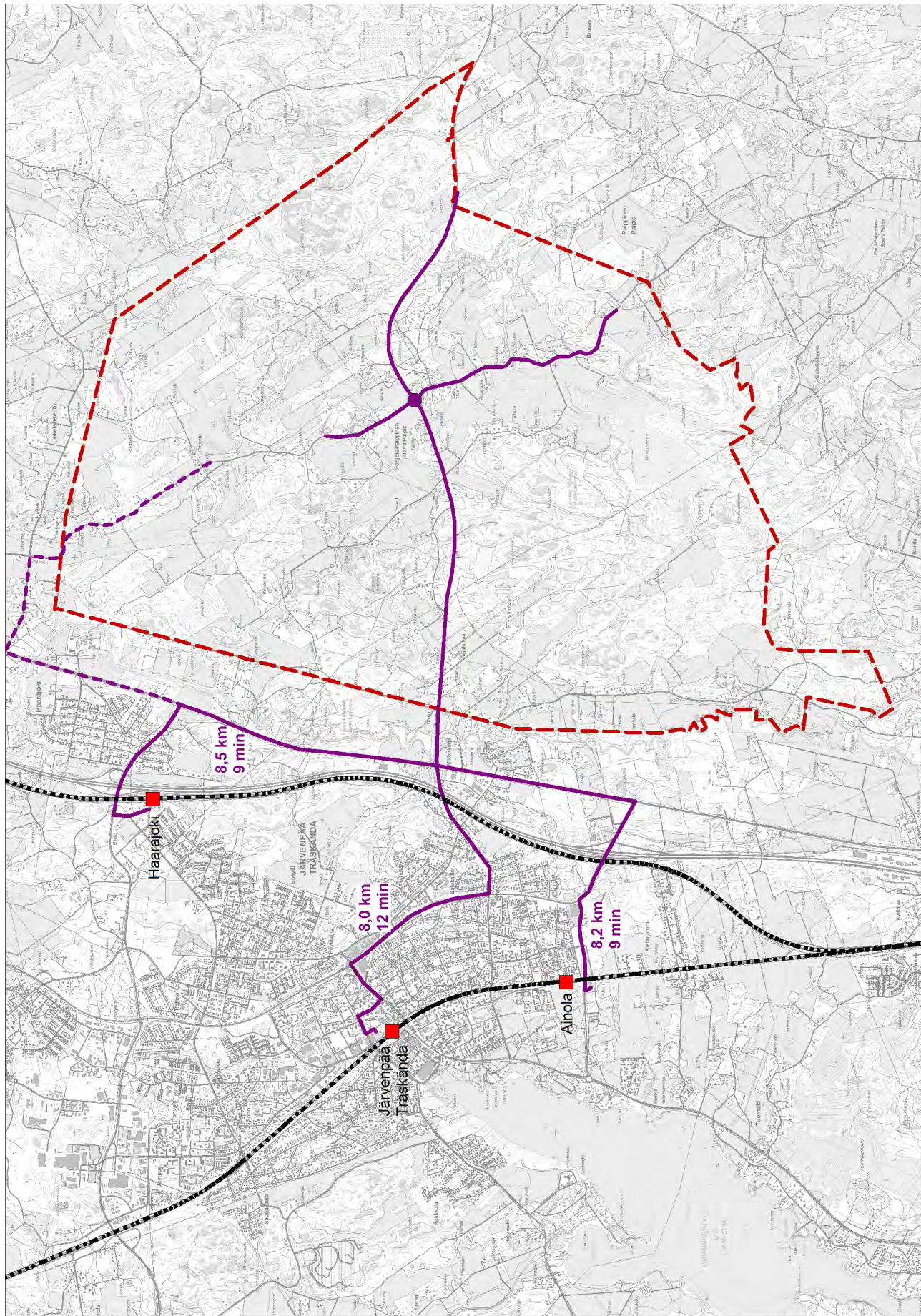
Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset 2006. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy. 2006.

Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys. Sito Oy, Strafica Oy. 2008.

Vesihuollon kehittämissuunnitelma 2014–2023. Sipoon kunta, Pöyry. 2014.

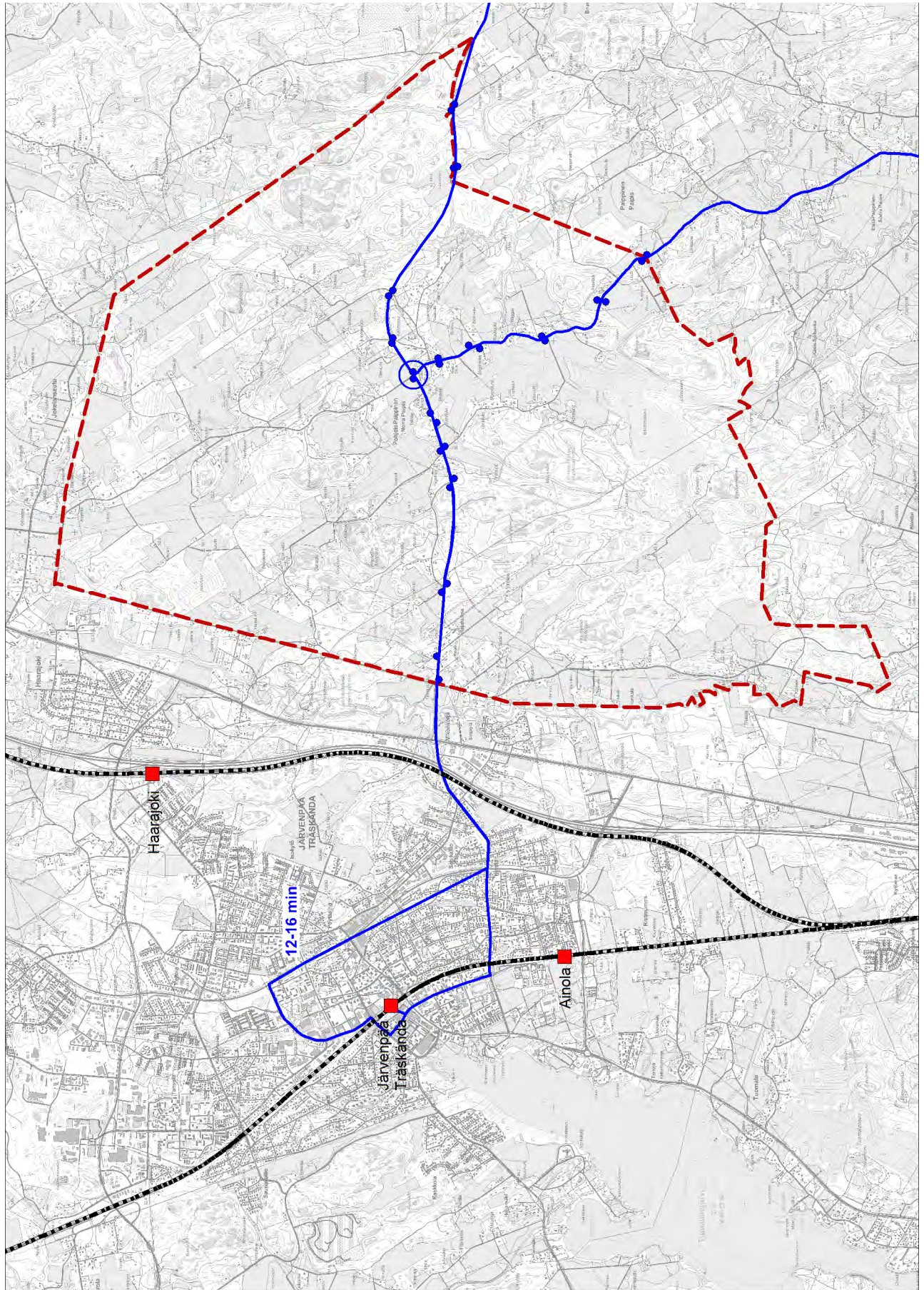
Väestöennuste kunnittain 2012–2040. Suomen virallinen tilasto. Tilastokeskus. 2013.

Liitekartta 1: Lähimmät juna-asemat ja niiden saavutettavuus henkilöautolla



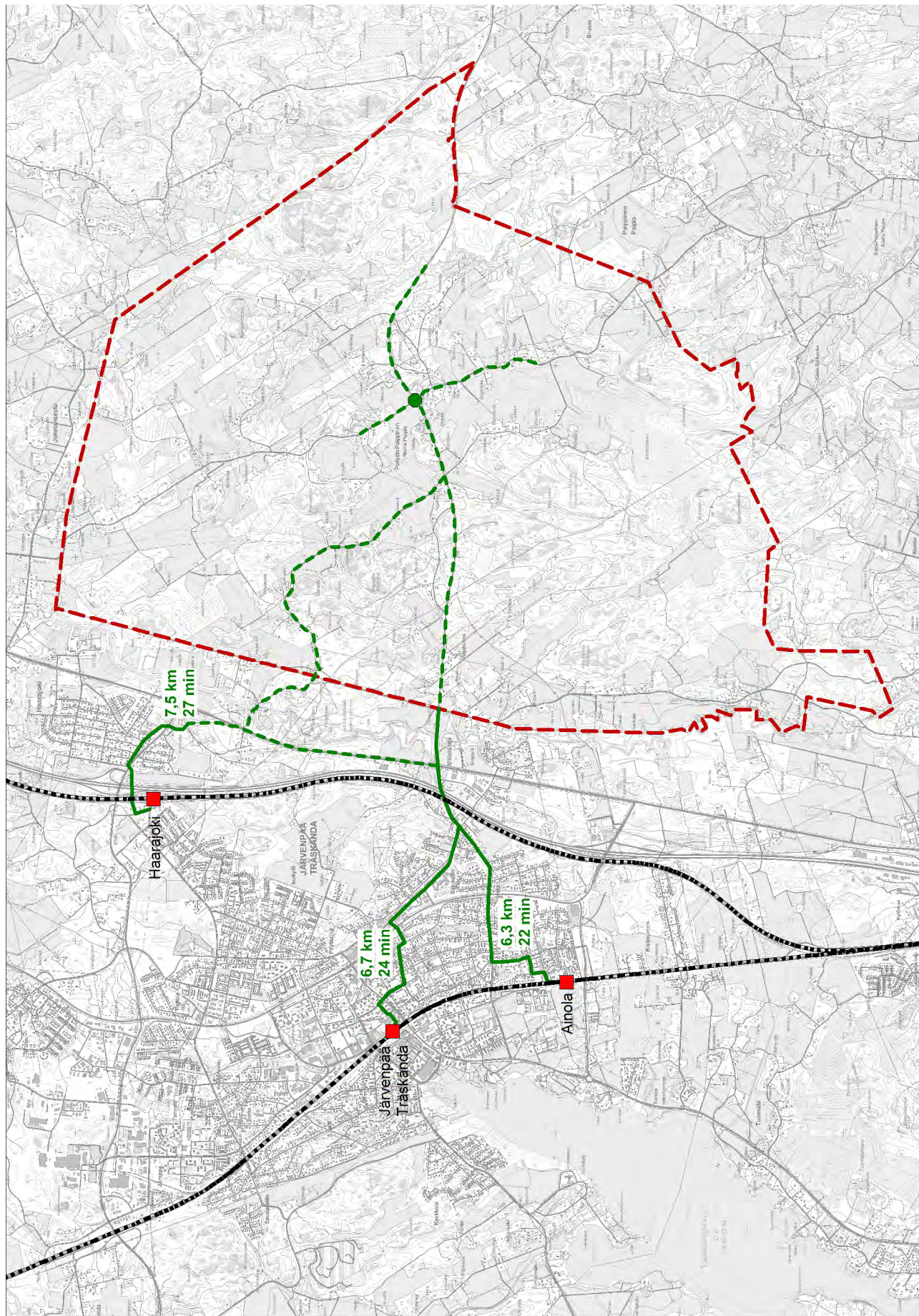
Trafix Oy, 2016.

**Liitekartta 2: Lähimmät juna-asemat ja niiden saavutettavuus joukkoliikenteellä,
joukkoliikennepysäkit suunnittelualueella**

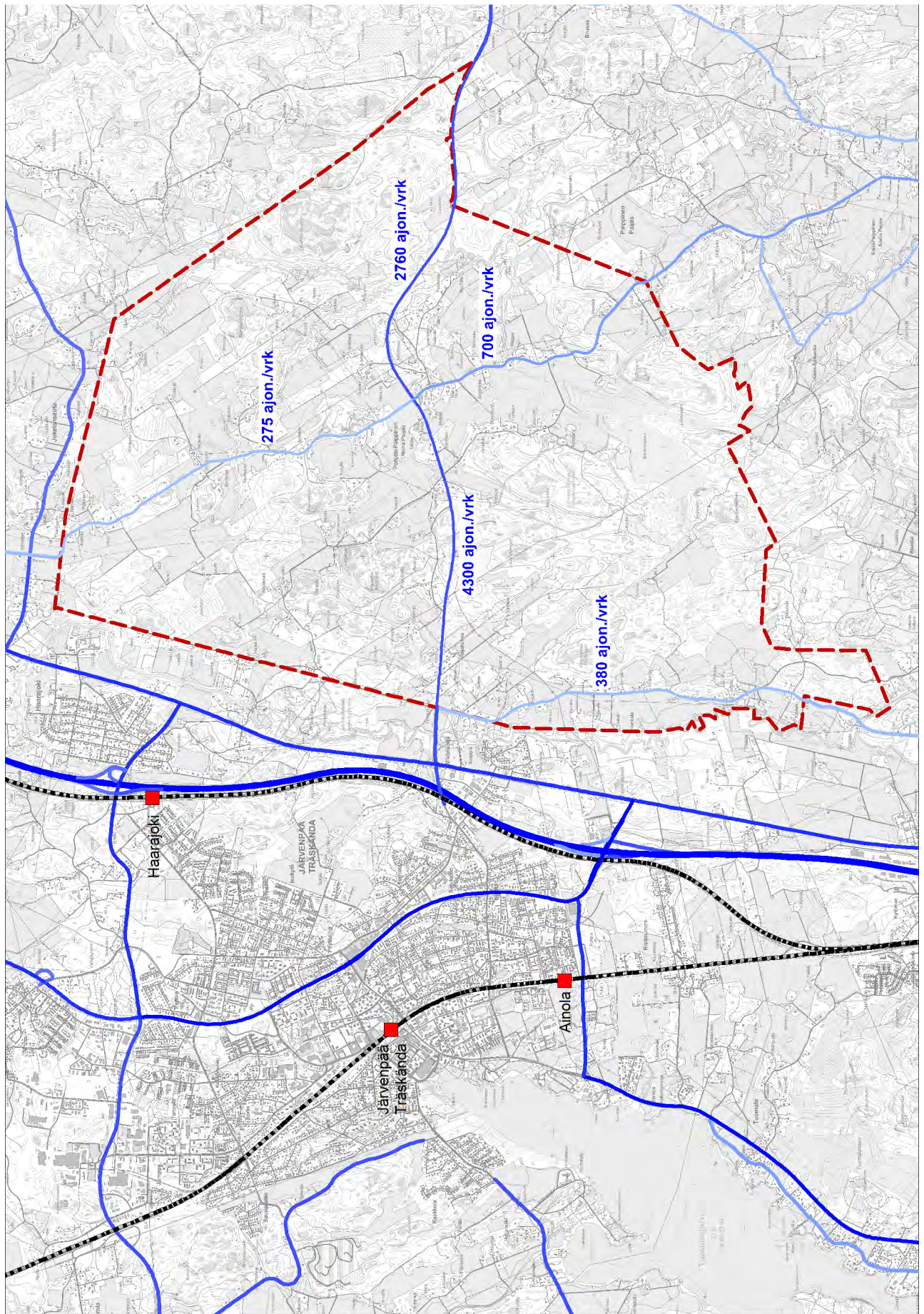


Trafix Oy, 2016.

Liitekartta 3: Lähimmät juna-asemat ja niiden saavutettavuus polkupyörällä

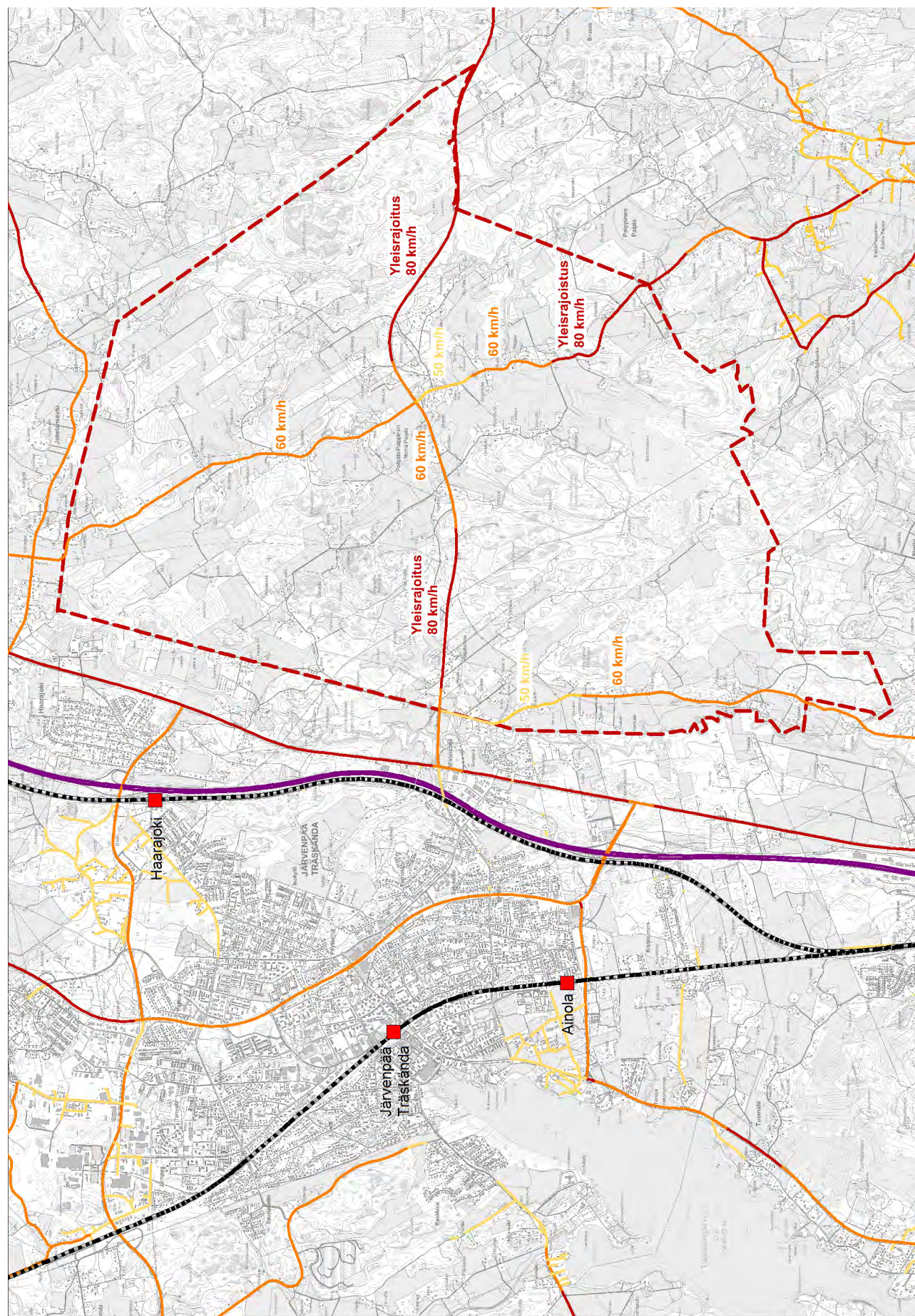


Trafix Oy, 2016.



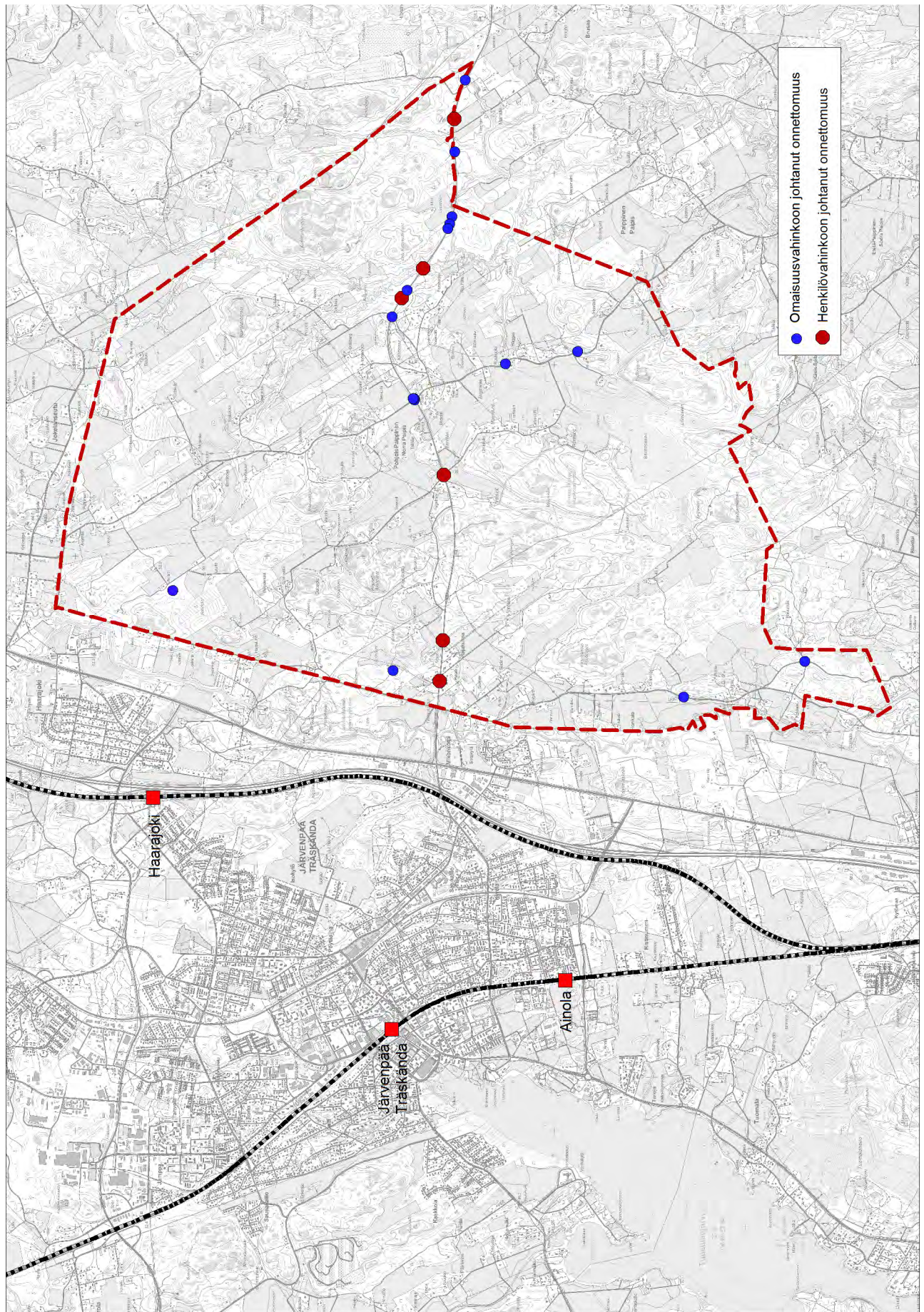
Trafix Oy, 2016.

Liitekarta 5: Nopeusrajoitukset suunnitelualueella



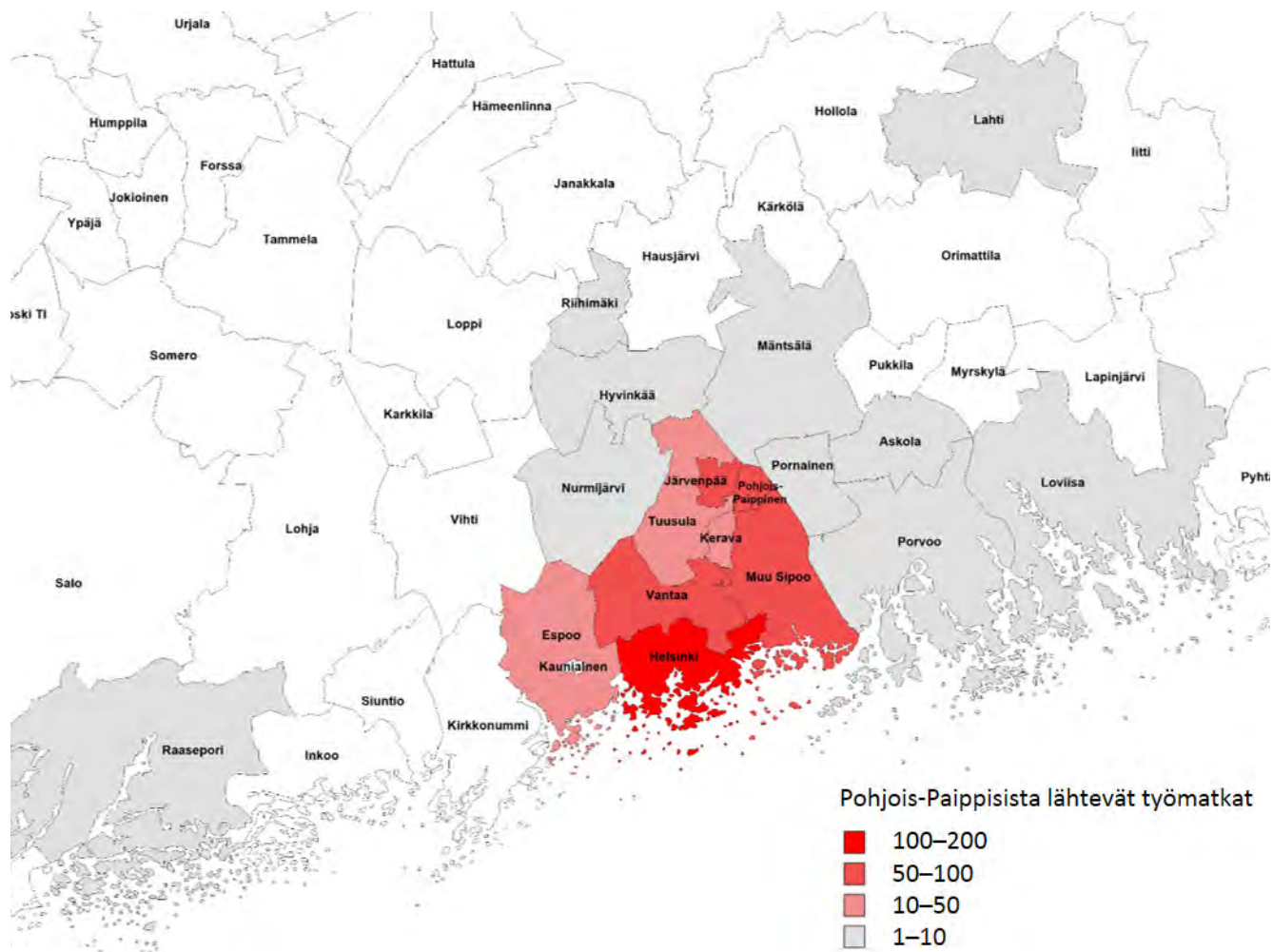
Trafix Oy, 2016.

Liitekartta 6: Liikenneonnettomuudet suunnitelualueella

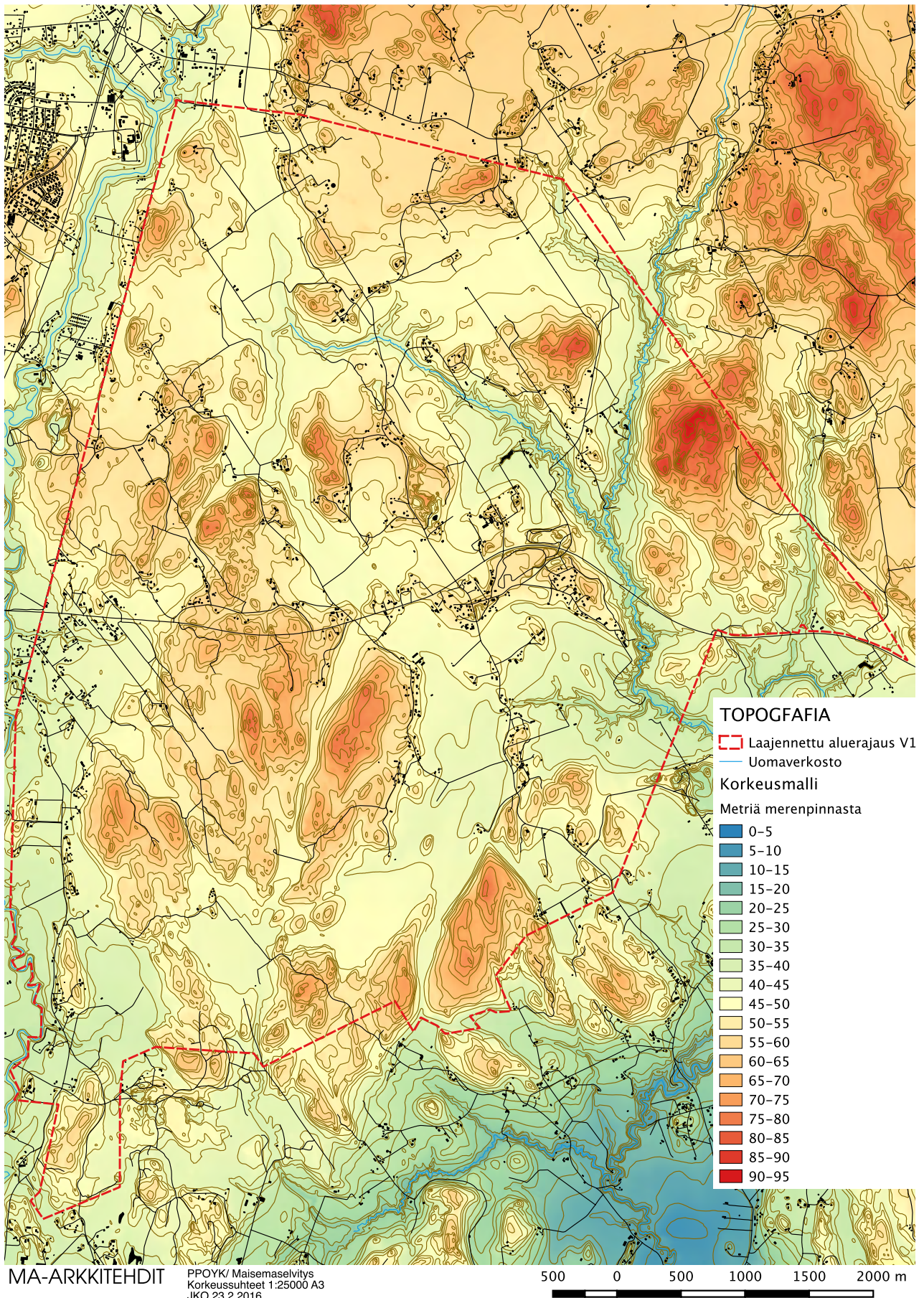


Trafix Oy, 2016.

Liitekartta 7: Pohjois-Paippisista lähtevät työmatkat

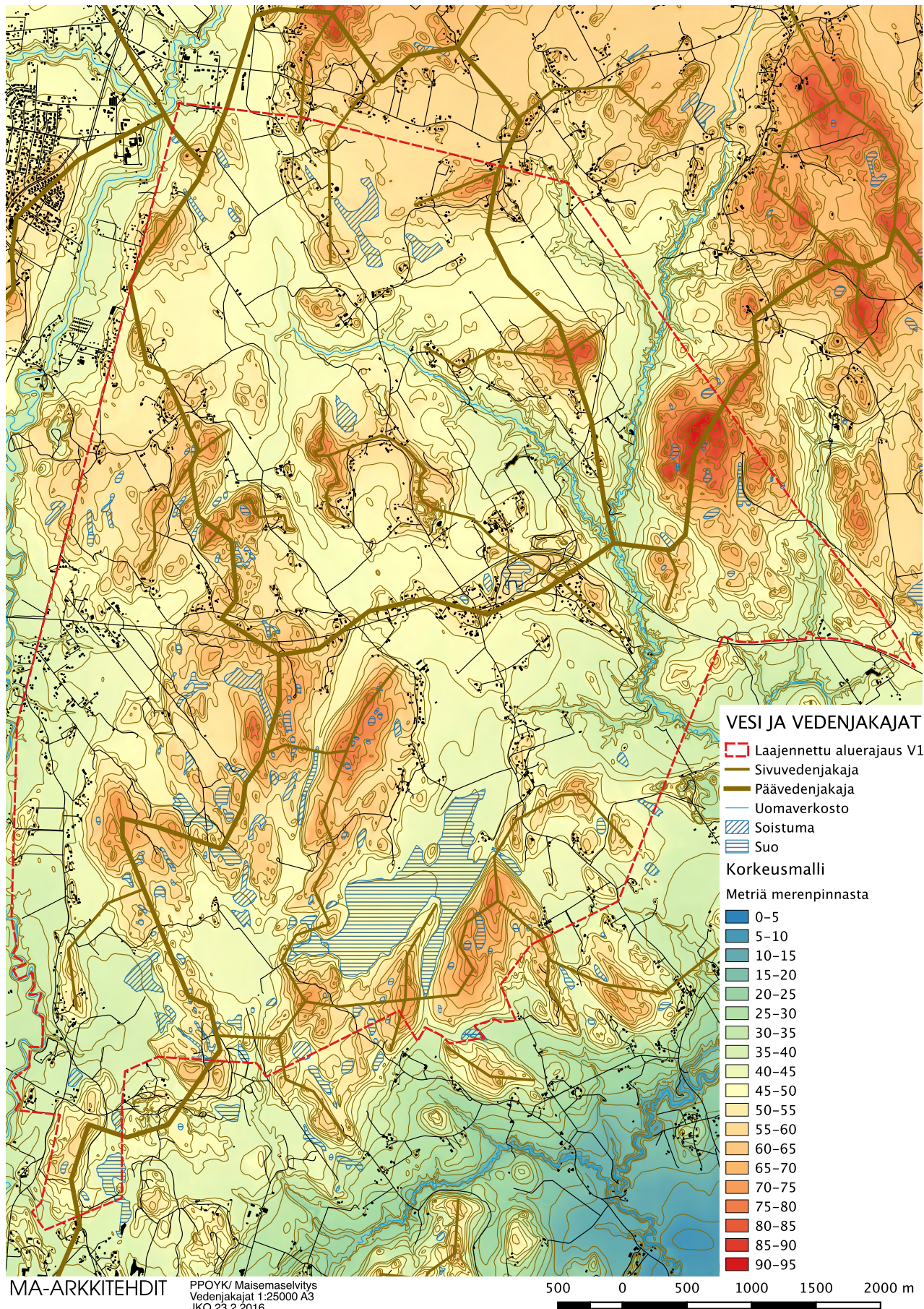


Trafix Oy, 2016.

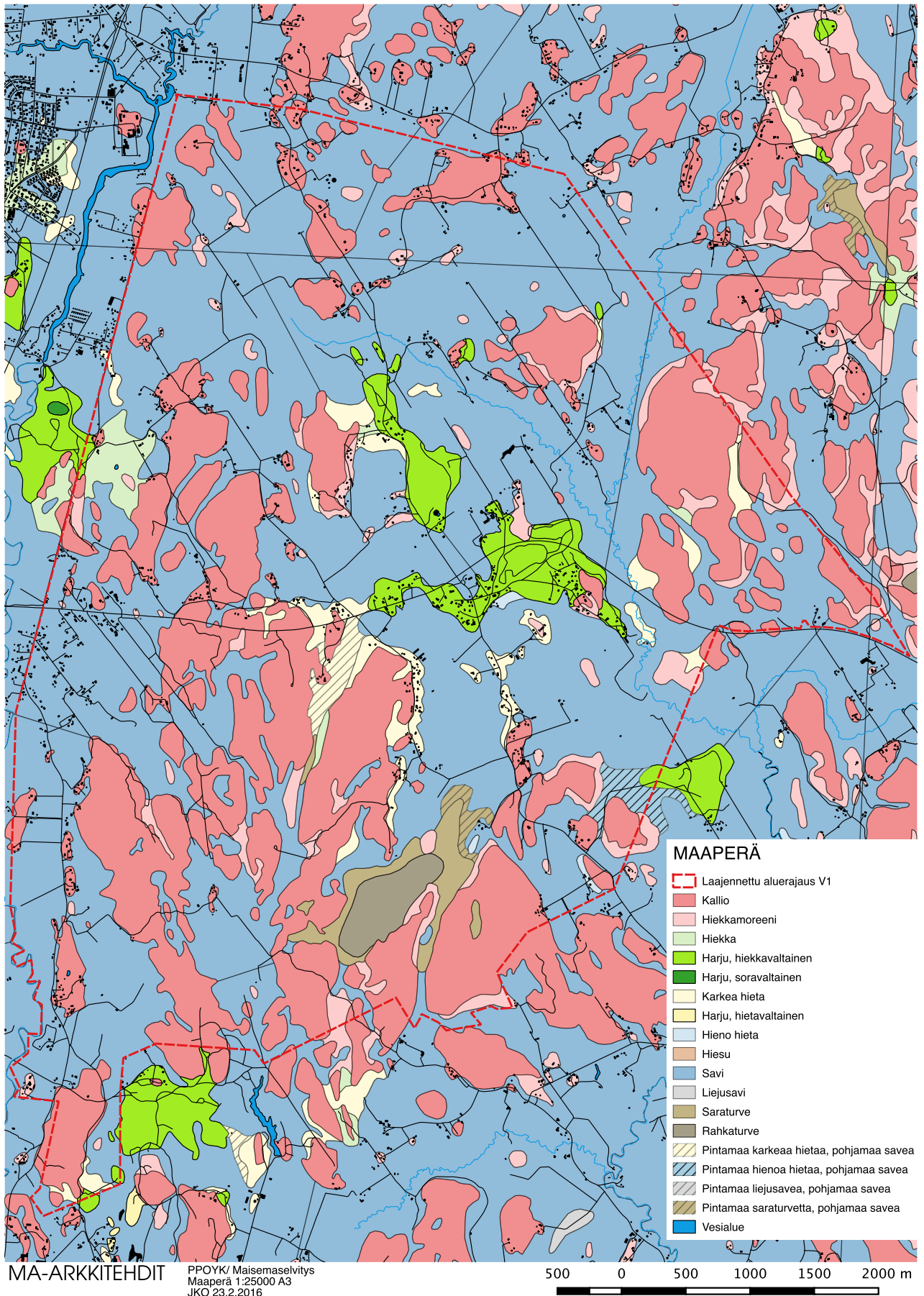


MA-arkkitehdit, 2016.

Liitekartta 9: Vesi ja vedenjakajat

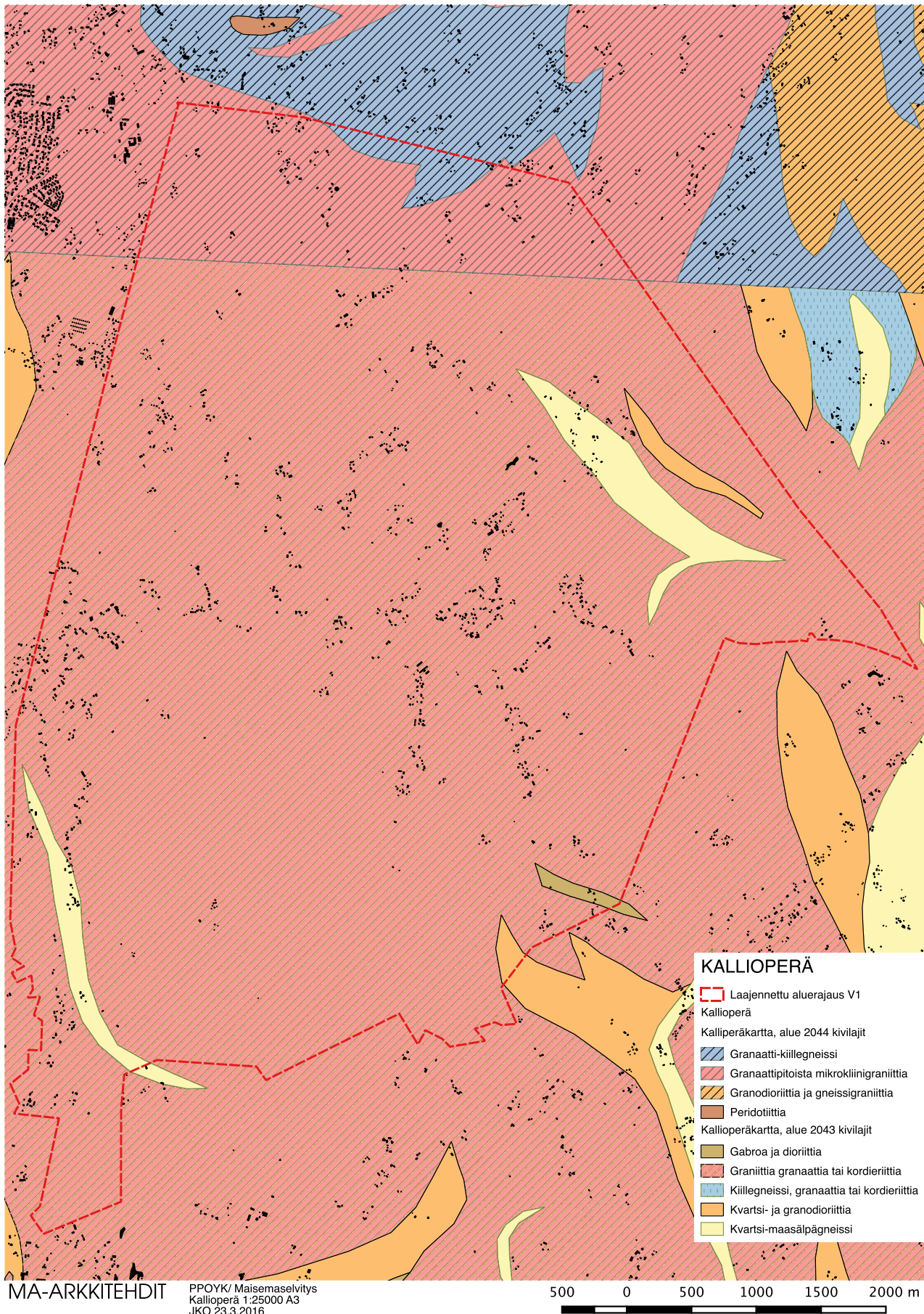


MA-arkkitehdit, 2016.

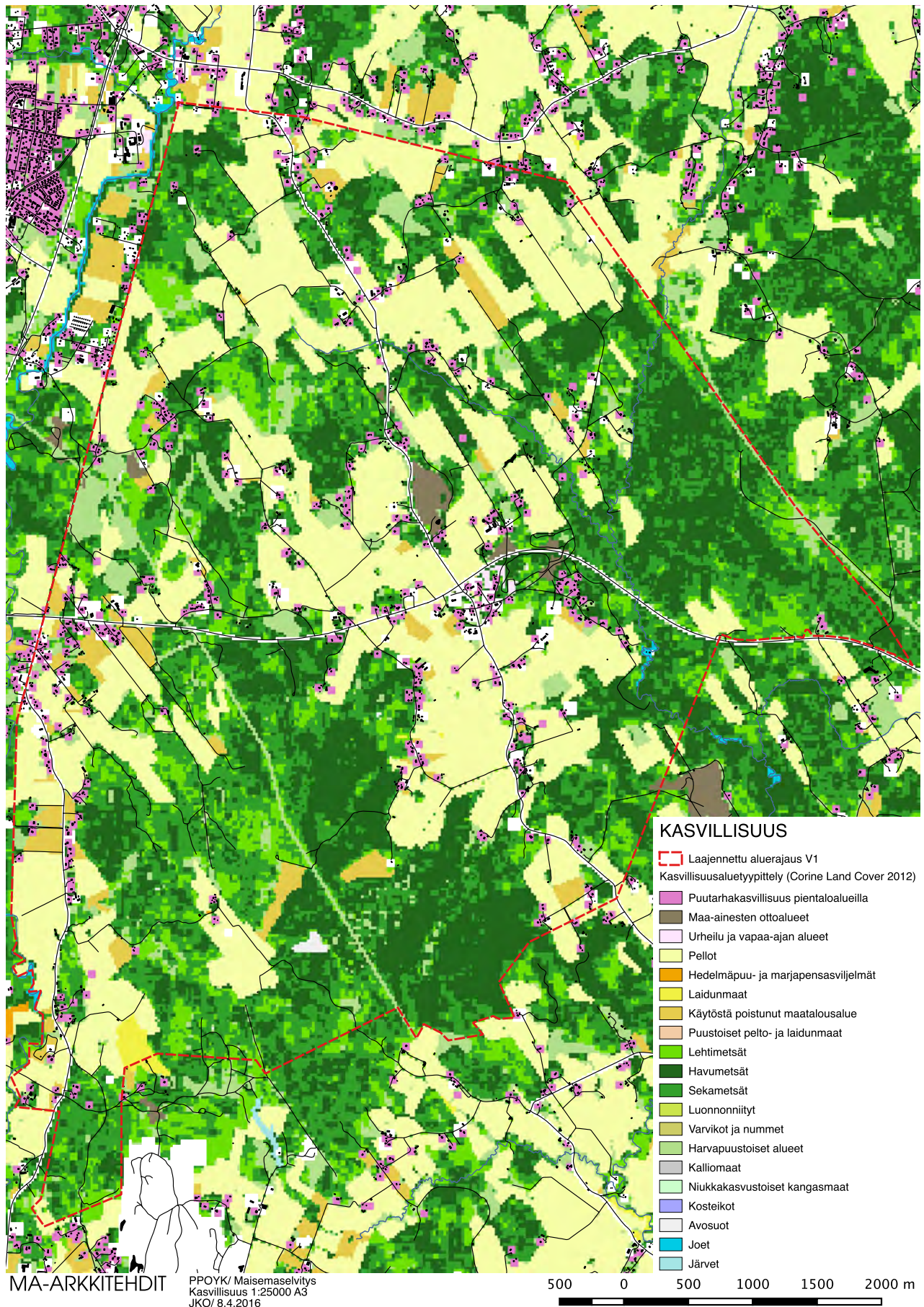


MA-arkkitehdit, 2016.

Liitekartta 11: Kallioperä

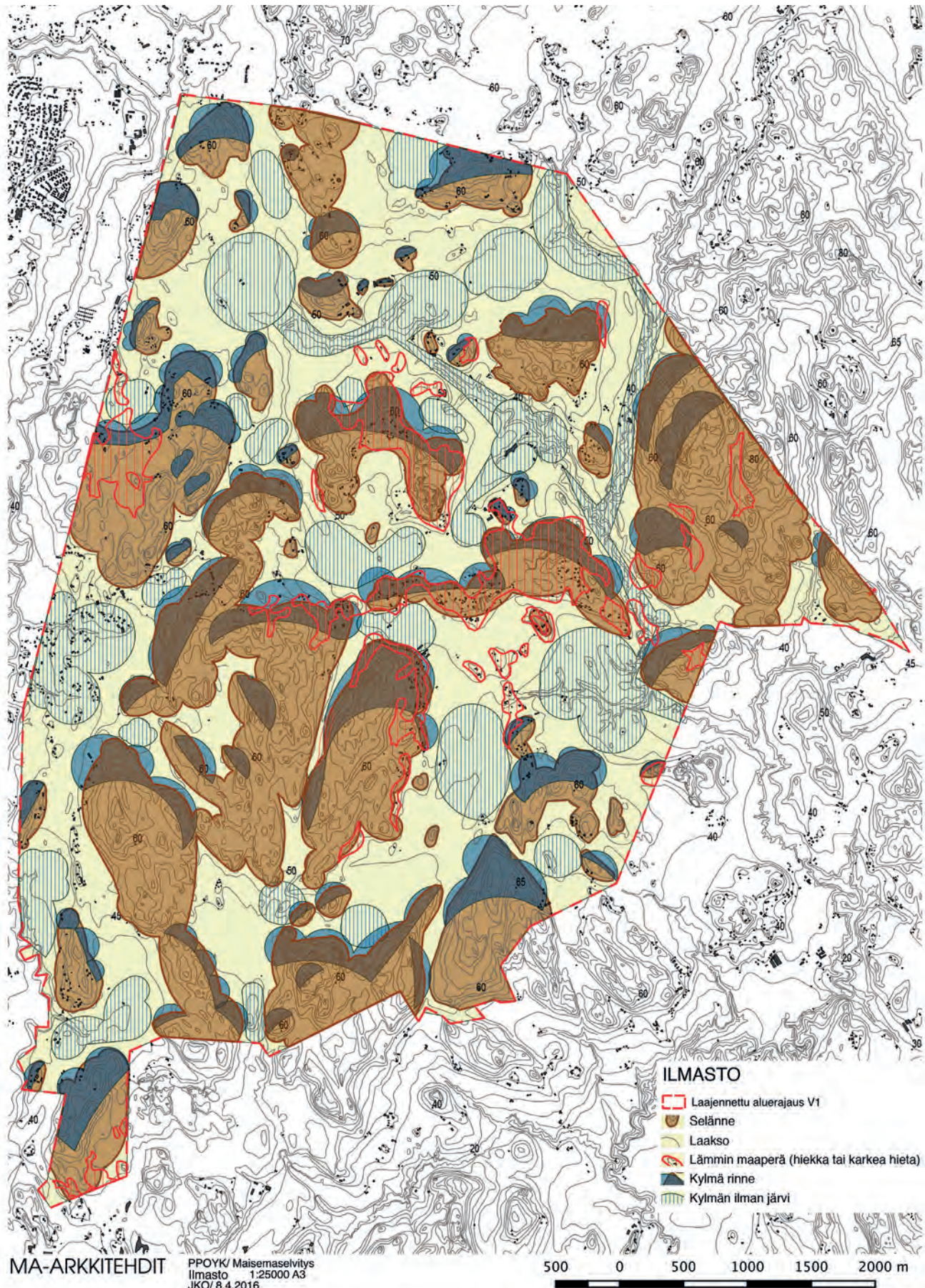


MA-arkkitehdit, 2016.



MA-arkkitehdit, 2016.

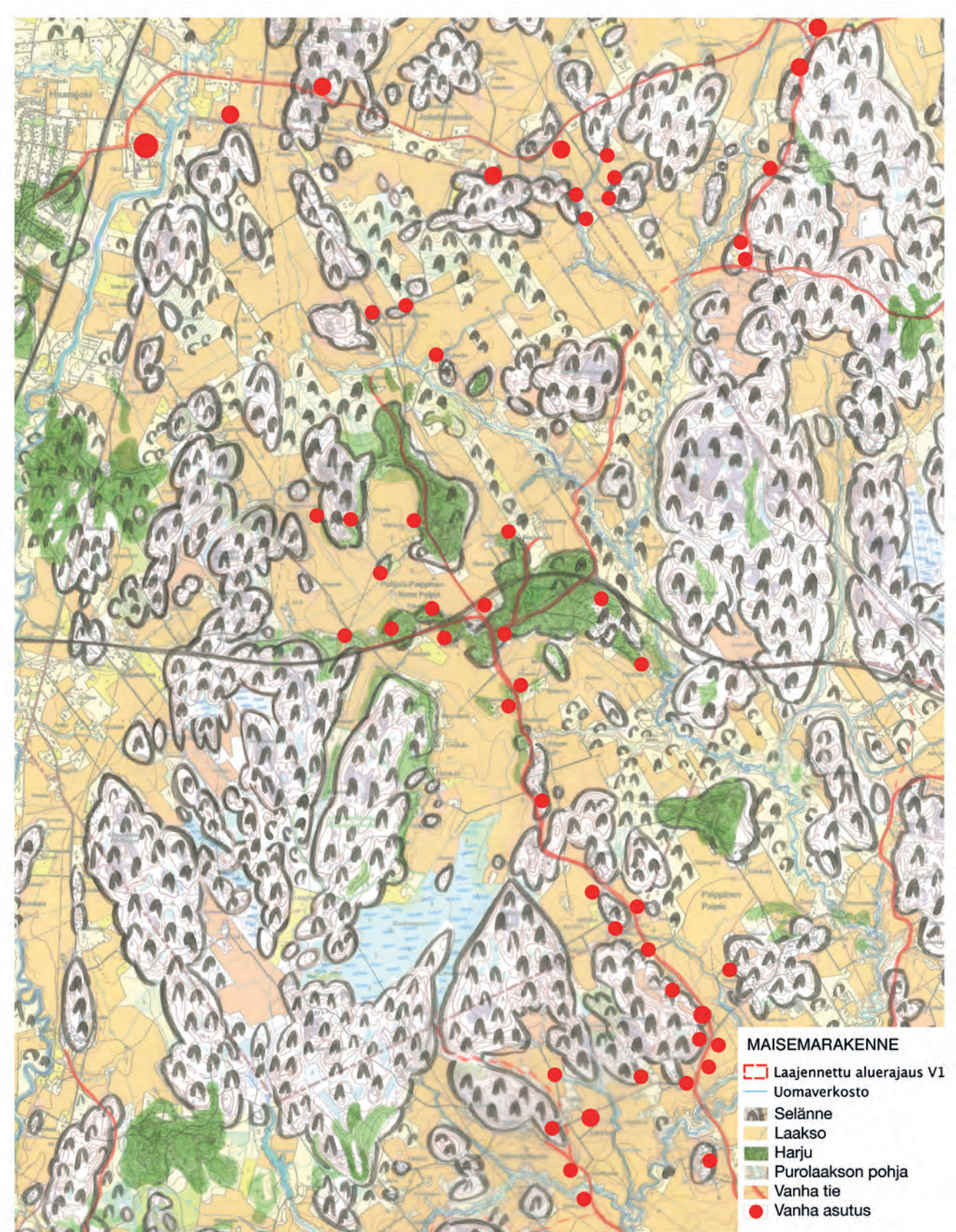
Liitekartta 13: Ilmasto





MA-arkkitehdit, 2016.

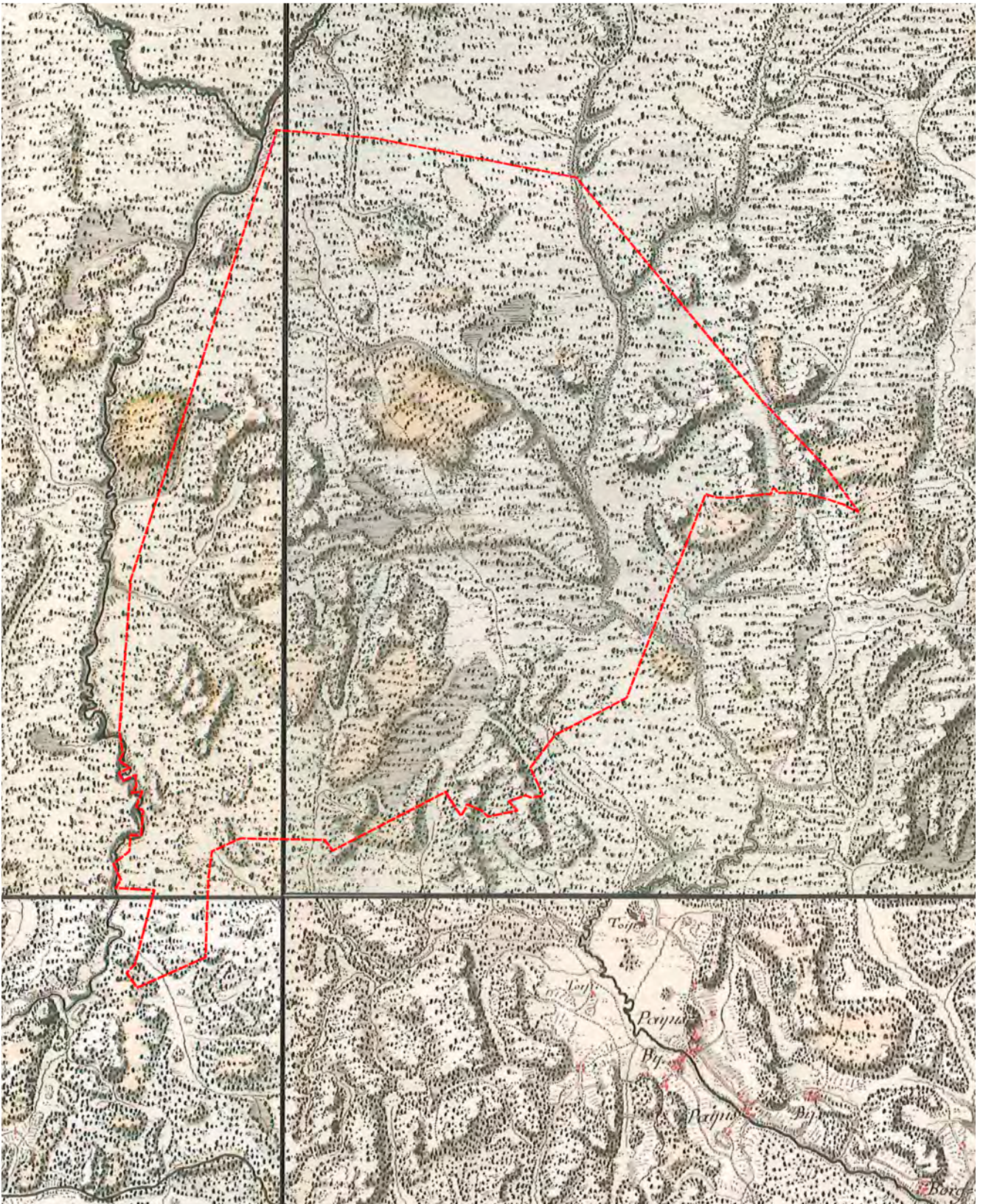
Liitekartta 15: Maisemarakenne



MA-ARKKITEHDIT PPOYK/ Maisemaselvitys 1:25000 A3

MA-arkkitehdit, 2016.

500 0 500 1000 1500 2000 m



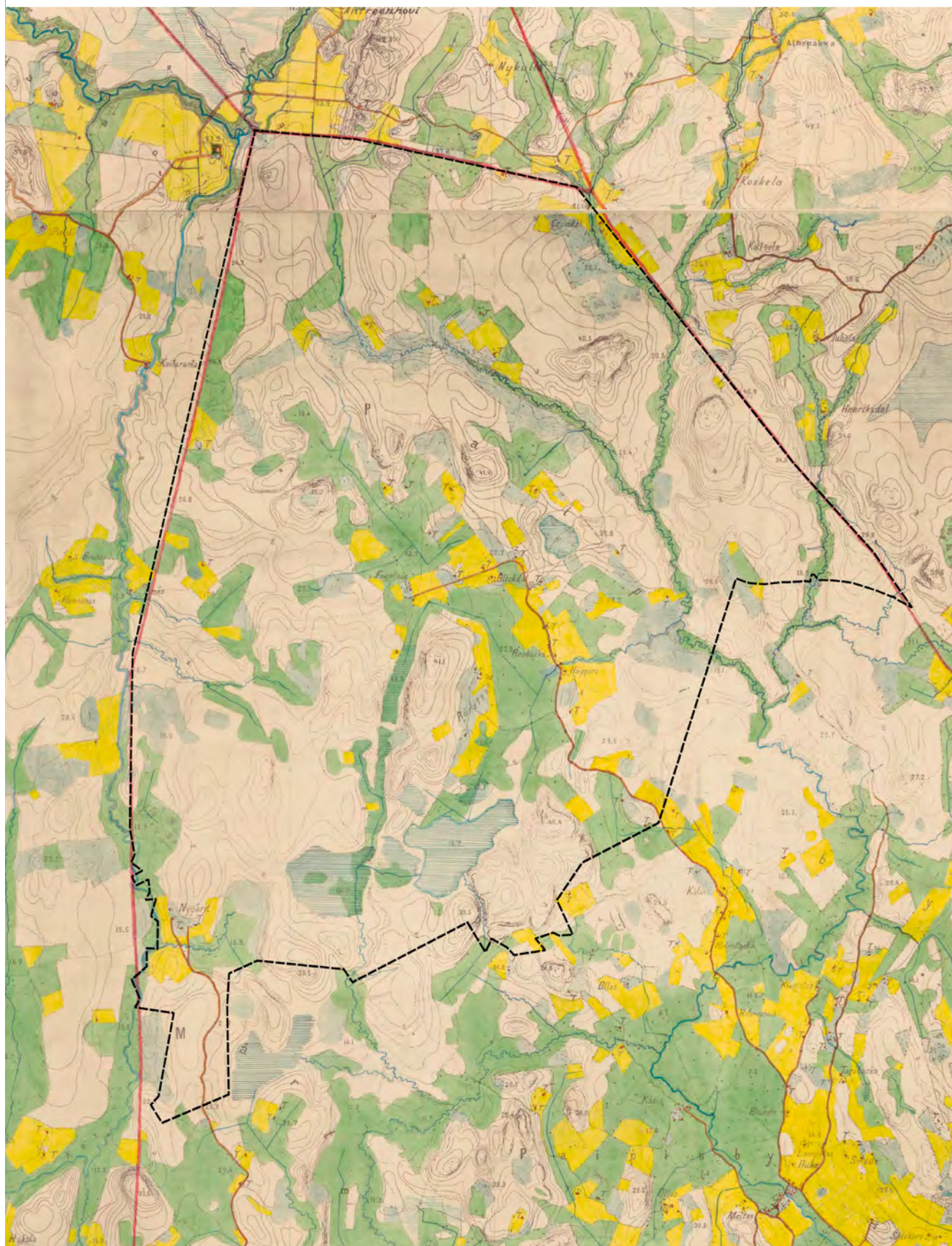
Pohjois-Paippinen Kuninkaan kartastossa 1700-luvun lopussa. Aluerajaus on piirretty kartalle maastonmuotojen mukaan, ja sen muoto on hie-
man erilainen kuin nykykartalla. Tuolloin Pohjois-Paippinen on ollut takamaata, jonne viljely ja asutus eivät vielä olleet vakiintuneet. Alueen halki
kulkee kuitenkin teitä, mm. melko tarkkaan nykyisen Paippisista pohjoiseen johtavan tien paikalla.

Kuninkaan kartasto on erinomainen maisemarakennekartta. Joet ja purot on esitetty tarkasti, ja ne ovat pysyneet paikoillaan, joten niiden mu-
kaan kartalla on helppo suunnistaa. Mäet on esitetty kolmiulotteisina. Kartan eteläosassa näkyy harmaita juovitettuja alueita, jotka ovat peltoja.
Punaiset pisteet ovat asutusta, joka tuolloin ei vielä ulottunut Pohjois-Paippisiin. Hieno piirre Kuninkaan kartastossa on harjuselänteiden esittämi-
nen muita metsäisiä mäkii ruskeammalla, eli kartalla on myös luotettavaa maaperätietoa.

Lähde: Kuninkaan kartasto Suomesta 1776-1805.

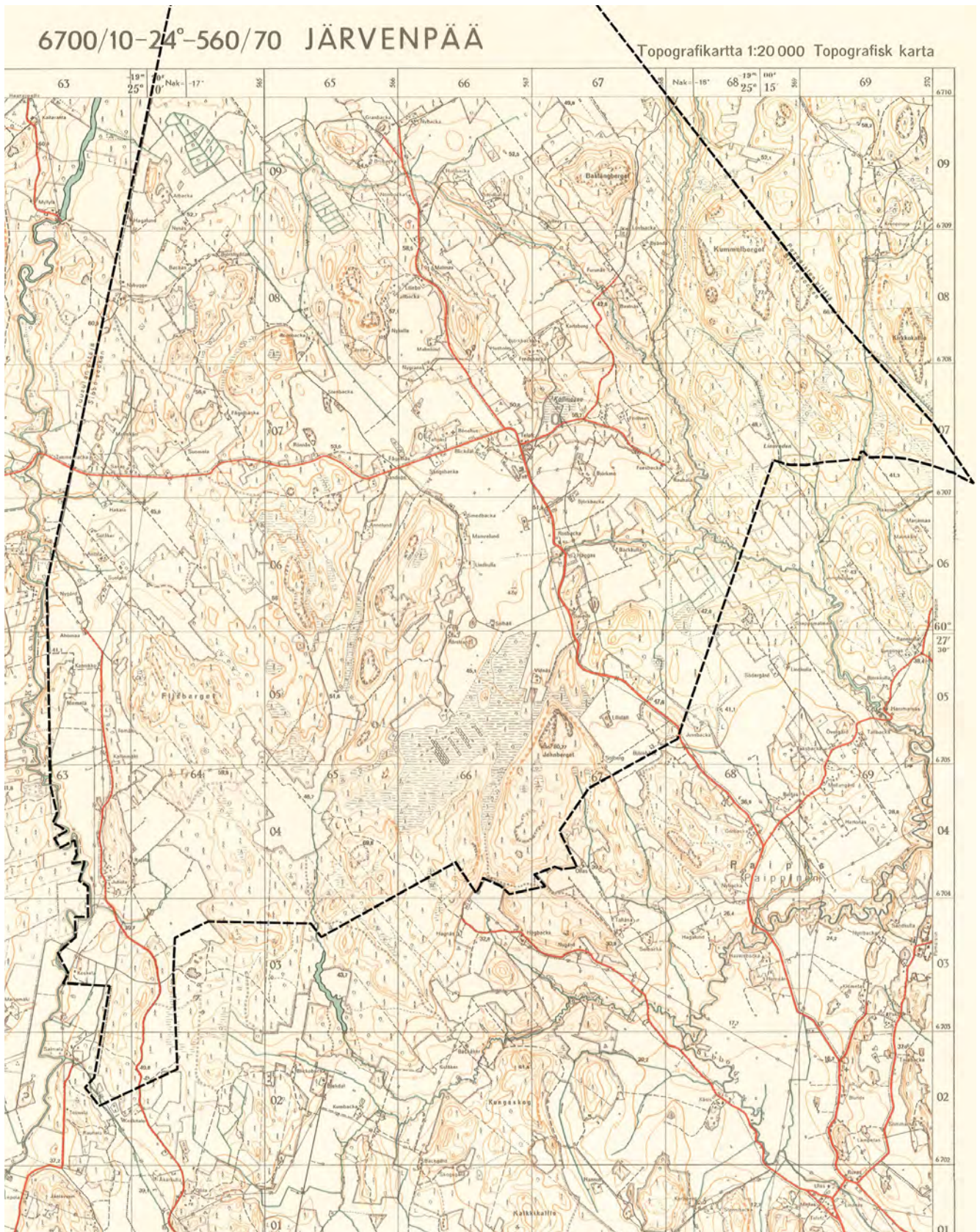
MA-arkkitehdit, 2016.

Liitekartta 17: Suunnittelualue senaatin kartastossa 1873-1875



Pohjois-Paippinen Senaatin kartalla, mittaus vuodelta 1875. Kartta on mitattu kolmiomittaustekniikalla, joten alueen raja-
 samu muoto on kuin nykykartalla, mutta kuitenkin hämmästyttävän tarkka. 1800-luvun lopussa viljelykset ovat jo vakiintuneet etenkin Pohjois-Paippisten kylän ympäristöön, mutta myös alueen pohjoispuolelle Haarajoen kartanon ympäristöön. Viljely on ollut tehokasta, sillä mm. kosteita laaksoja on hyödynnetty niittyinä, jotka ovat olleet tärkeitä karjanhoidon kannalta. Lähde: Kansallisarkiston digitaaliarkisto.

MA-arkkitehdit, 2016.



Pohjois-Paippinen ensimmäisellä ilmakuvaukseen perustuvalla ns. topografiakartalla, joita on laadittu 1920-40-luvuilla lähinnä Etelä-Suomesta ja sieltäkin pääkaupunkiseudulta ja varuskuntapaikkakuntien ympäristöstä. Kartta osoittaa viljelyalueen laajentuneen ja asutuksen lisääntyneen kaakosta luoteeseen kulkevan tien varrelle ja myös alueen lounaisosiin. Tiestö on muuttunut verkostoksi, jonka keskiössä on Pohjois-Paippisten kylä. Ilmakuvauus vuodelta 1938, mittaus täydennetty 1946-47.

MA-arkkitehdit, 2016.

Liitekartta 19: Suunnittelualue peruskartalla 1954-1956

