MITOITUSSEMINAARI • MUISTIO

Sipoon kunta, Pohjois-Paippisten osayleiskaava
Lilla Villan, Nikkilä 13.5.2016 klo. 9–11

Kunnanhallituksen päätöksen mukaisesti osana Pohjois-Paippisten osayleiskaavoitusta kehitetään uusi rakennusoikeuksien laskentaperiaate maaseutu- ja kyläalueiden täydennysrakentamisen mitoitusta varten. Tavoitteena on, että pilottihankkeen tuottamaa mitoitusmenetelmää voitaisiin käyttää myös tulevaisuudessa vastaavissa kaavahankkeissa. Tilaisuudessa esiteltiin uuden mitoitusmenetelmän alustava versio ja arvioitiin sen kehitystarpeita. Keskustelun puheenjohtajana toimi kunnan vt. yleiskaavapäällikkö **Eveliina Harsia**.

Tilaisuuden aluksi **Matti Laitio** Ympäristöministeriöstä esitteli kyläkaavoitukseen vaikuttavia maankäyttö- ja rakennuslain uudistushankkeita. Hallitusohjelman kirjauksen mukaisesti rakentamismahdollisuuksia haja-asutusalueilla ollaan helpottamassa muun muassa siten, että suunnittelutarvealuesäännöstöä lievennettäisiin ja yleiskaava voisi nykyistä laajemmin toimia rakennusluvan perusteena. MRL:n pykälää 44 ollaan muuttamassa väljemmäksi siten, että myös kyläalueilla, joihin kohdistuu merkittäviä rakentamispaineita, voitaisiin käyttää yleiskaavaa rakennusluvan perusteena, ellei maankäytön ohjaustarve edellytä asemakaavan laatimista, ja yleiskaavan katsotaan ohjaavan riittävästi rakentamista alueella.

Anita Pihala Nurmijärven kunnalta esitteli Perttulan osayleiskaavatyötä, jossa on sovellettu myös eräänlaisiin edullisuusvyöhykkeisiin pohjautuvaa mitoitusta. Mitoitus perustui vuoden 1959 emätiloihin, joiden pinta-alat muunnettiin mitoitusvyöhykkeisiin (I–V) pohjautuvilla muuntokertoimilla painottamaan rakennuspaikkoja edulliseksi luokitelluille vyöhykkeille. Jo käytettyjen rakennuspaikkojen tarkastelussa poikkileikkausaineistona käytettiin puolestaan vuoden 2000 kiinteistöjä. Kaavassa osoitettiin kunkin kiinteistön osalta käytettävissä olevien uusien rakennuspaikkojen määrä, mutta ei paikkojen sijoittumista kiinteistön alueella. Tarkat rakennuspaikat sovittiin vasta rakennusluvan haun yhteydessä.

A-konsulteilta **Staffan Lodenius** kävi läpi Pohjois-Paippisten osayleiskaavatyön taustaa ja tavoitteita, laadittuja rakennemalleja sekä alueen toimijoille suunnatun Harava-kyselyn keskeisiä tuloksia. **Panu Söderström** esitteli edullisuusvyöhykkeisiin pohjautuvan mitoitusjärjestelmän alustavan version, vyöhykkeiden taustamuuttujat[1] sekä testattavan mitoituksen sovellettuna Pohjois-Paippisten kaava-alueelle. Samalla esiteltiin vertailutietoja perinteisen emätilatarkastelun ja edullisuusvyöhykkeisiin pohjautuvan mitoitusjärjestelmän tuottamasta kylärakenteesta.

Elina Kuusisto Uudenmaan ELY-keskuksesta piti esitysten jälkeen kommenttipuheenvuoron, jossa nostettiin esille etenkin maanomistajien tasapuoliseen kohteluun liittyviä kysymyksiä. Tasapuolisuus on turvattava myös siinä tapauksessa, että vuoden 1959 kiinteistörajojen mukaisesta emätilatarkastelusta luovuttaisiin. Puheenvuorossa nostettiin esille myös liikenneturvallisuuteen liittyvät kysymykset, jotka voivat joissain tapauksissa puoltaa asemakaavan laatimista voimakkaasti kasvavalle kyläalueelle. Samoin muistutettiin Sipoon yleiskaavan selostuksessa esille tuodusta periaatteesta, että vuoteen 2025 mennessä Sipoossa taajama-alueiden ulkopuolella varaudutaan asukasmäärän kasvuun yhteensä 4000 asukkaalla, jonka tulisi jakautua siten, että kyläalueiden osuus kasvusta on 3000 asukasta. Liiallisen kasvun osoittamista suunnittelualueelle tulisi välttää, kun kyseessä on vain yksi kunnan monista kylistä.

Yleisessä keskustelussa keskusteltiin tarkemmin edullisuusvyöhyketarkastelun taustamuuttujista ja niiden välisistä painoarvoista. Erityisesti vesi- ja viemäriverkoston läheisyyttä korostettiin edullisuustekijänä. Yksittäisen johtoyhteyden epäiltiin myös puuttuneen kunnan aineistoista, joka luvattiin tarkistaa. Kaikki keskustelijat eivät pitäneet maaperän rakennettavuuden ja joukkoliikenteen pysäkkien saavutettavuuden huomioimista olennaisena. Toisaalta melko laajan muuttujajoukon käsittelyä eri alueiden edullisuutta määritettäessä pidettiin myös hyvänä. Keskustelua käytiin myös Haarajoen aseman vaikutuksista suunnittelualueen luoteisosan edullisuuteen.

---

[1] Alustavassa edullisuusvyöhyketarkastelussa pisteytettävinä taustamuuttujina on käytetty seuraavia tekijöitä: *yhdistyminen olevaan asutusrakenteeseen, koulun läheisyys, joukkoliikenteen pysäkin läheisyys, vesijohto- ja viemäriverkoston läheisyys, maaperän rakennettavuus, pienilmasto, asumisen häiriötekijät, maiseman moninaisuus ja rajapinnat, pohjavesialueet* sekä *suojelualueet*.