

POHJOIS-PAIPPISTEN OSAYLEISKAAVAN EDULLISUUSVYÖHYKKEISIIN PERUSTUVA MITOITUSJÄRJESTELMÄ

SIPOON KUNTA • POHJOIS-PAIPPISTEN OSAYLEISKAAVA
KAAVAEHDOTUS

ARKKITEHTITOIMISTO A-KONSULTIT

12.2.2019

PAIKKATIEPOHJAISET EDULLISUUSVYÖHYKKEET KYLÄKAAVOITUKSEN TUKENA

Dokumentissa esitellään Sipoon kylien osayleiskaavoituksen tueksi kehitetty analyysi- ja pisteytysjärjestelmä, jonka pohjalta suunnittelualueelle on muodostettu yhdyskuntarakenteen ja maiseman kannalta suotuisiin lisärakentamisen alueisiin pohjautuvat edullisuusvyöhykkeet.

Edullisuusvyöhykkeiden muodostus on perustunut paikkatietomuotoisten lähtötietojen käsittelyyn ja pisteytykseen. Eri muuttujien painotuksilla on tähdätty myös suunnittelun pohjaksi valitun, kyläkeskusta ja keskeisten yhteyksien varsia painottavan rakennemallin toteutumiseen. Vyöhykkeet ovat toimineet uudistetavan rakentamisen mitoitusjärjestelmän perustana.

Sipoon kunnanhallituksen linjauksen mukaisesti kunnan pohjoisosiin sijoittuvan Pohjois-Paippisten kylän osayleiskaavatyössä tutkitaan ja sovelletaan uudistettua menetelmää määrittellä rakennusoikeuden mitoitus. Aiemmin mitoituksen määrittämisessä asemakaava-alueiden ulkopuolella on ollut yleisesti käytössä ns. emä- tai kantatilaperiaate, joka pohjautuu vuoden 1959 kiinteistöjaon (ns. kantatilat) tarkasteluun rakennuspaikkojen enimmäismääriä määrittäessä. Kantatilaperiaatteen soveltamisella on pyritty turvaamaan etenkin maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Ongelmaksi on kuitenkin samanaikaisesti koettu, että puhtaasti kantatilaperiaatteen mukainen rakennuspaikkojen määrittäminen ei usein johda tarkoituksenmukaisen yhdyskuntarakenteen muodostumiseen.

Sipoon yleiskaavan mukainen rakennuspaikkojen määräytyminen kantatiloittain

Suunnittelualueella toistaiseksi voimassa oleva Sipoon kunnan yleiskaava 2025 on vahvistettu vuonna 2011. Kaavassa Pohjois-Paippisten suunnittelualueen keskeisin osa on merkitty kyläalueeksi (AT), jota ympäröi haja-asutusalue (MTH). Lisäksi alueelle sijoittuu laajoja yhteisiä metsäalueita (MLY), työpaikka-alue (TP) sekä suojelualueita (SL).

Kaavan mukaan rakennuspaikat määräytyvät kantatilaperiaatteen mukaisesti kyläalueilla, haja-asutusalueella sekä laajoilla yhtenäisillä metsäalueilla. Mitoitus eri kaava-alueilla poikkeaa kuitenkin toisistaan. Kyläalueilla jo selvästi pienemmät kantatilat saavat rakennuspaikkoja, kun taas haja-asutusalueella kantatilojen kokovaatimukset ovat suurempia. Tiukimmat kriteerit uusien rakennuspaikkojen saamiseksi ovat laajoilla yhtenäisillä metsäalueilla.

Yleiskaavan kyläalueen rajausta vaikuttaa merkittävästi rakennusoikeuksien määräytymiseen suunnittelualueella. Pohjois-Paippisten tapauksessa kiinnostavaa on kuitenkin, että nykyisellään asutus aivan suunnittelualueen länsireunalla, Järvenpään rajaan kiinni kasvaneen Rajakulman alueella on tiheämpää kuin kylän varsinaisessa keskuksessa, vaikka alue sijaitsee yleiskaavan kyläalueen ulkopuolella. Yleiskaavan mitoituksen mukaisesti Rajakulman rakentamiskaipaikat on käytetty moninkertaisesti, kun taas kyläalueella laskennallinen rakennuspaikkavaranto on runsasta.

Rakentamisen edullisuusvyöhykkeet uuden mitoitusjärjestelmän perustana

Rakentamisen edullisuusvyöhykkeillä tarkoitetaan suunnittelualueen ominaisuuksiin perustuvia aluerajauksia, jotka on arvotettu erityyppisten muuttujien perusteella paremmin tai heikommin rakentamiselle soveltuviksi. Vyöhykkeet eivät vielä itsessään ota kantaa rakentamisen lopulliseen määrään, vaan lähinnä sen sijoittumiseen alueen eri osien välillä. Itse vyöhykkeiden muodostamisen jälkeen kullekin vyöhykkeelle tulee vielä laatia omat mitoituskriteerinsä, joiden mukaan rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy.

Edullisuusvyöhykkeisiin pohjautuvaa suunnittelua on analysoitu muun muassa osana Tampereen teknillisen yliopiston Arkkitehtuurin laitoksen vuosina 2009–10 toteuttamaa Kylät kehällä -hanketta. Hankkeen johtopäätöksissä vyöhykesuunnittelun etuna nähdään muun muassa sen joustavuus ja sovellettavuus erilaisiin suunnittelutilanteisiin. Vyöhykemenetelmien nähdään luovan myös hyvät mahdollisuudet maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämään maanomistajien tasavertaiseen kohteluun, kun koko suunnittelualuetta tarkastellaan samoilla kriteereillä ja maanomistusoiloista riippumatta. Toisaalta haasteina esille tuodaan riski pienen mittakaavan paikallisten olosuhteiden hukkumisesta yleispiirteisessä tarkastelussa, erilaisten kriteerien mahdollinen yhteismitattomuus sekä menetelmän ja esitystapojen abstraktius verrattuna suoraan maanomistusolojen mukaan tehtyihin tarkasteluihin.

Edullisuusvyöhykkeet Pohjois-Paippisten osayleiskaavassa

Pohjois-Paippisten osayleiskaavatyössä edullisuusvyöhykkeiden hyödyntämisellä pyrittiin uuden rakentamisen sijoittumisen optimointiin niin, että rakentaminen vahvistaisi olemassa olevaa kylärakennetta sekä sijoittuisi maiseman ja yhdyskuntarakenteen kannalta mielekkäille alueille. Vyöhykkeet päädyttiin laatimaan ruutumuotoisina. Ruututarkastelun etuna nähtiin mahdollisuus kaikkien muuttujien tietojen tallennukseen yhdenmukaisessa muodossa niin, että jokaiseen ruutuun sisältyy tiedot kunkin muuttujan tilasta. Ruutukokona testattiin aluksi 250 metrin tilastoruutuja, koska lähtötietojen osana oli tarkoitus hyödyntää tässä ruutukoossa käytettävissä olevia yhdyskuntarakenteen seurantarjestelmän (YKR) tietoja. 250 metrin ruutukoko osoittautui kuitenkin liian suureksi paikallisten olosuhteiden kartoittamiseen, ja se päätettiin jakaa edelleen tarkemmiksi 125 metrin ruuduiksi.

Edullisuusvyöhykkeen kriteerit muodostuivat erityyppisistä sijaintitekijöistä, kuten asutusrakenteesta, palveluista ja infrastruktuurista, rakennettavuus- ja asuttavuustekijöistä, kuten maaperästä, pienilmastosta ja melu- ym. häiriötekijöistä sekä maisemallisista ja ympäristöllisistä tekijöistä, kuten maiseman monimuotoisuudesta ja suojelutarpeiden maankäytölle asettamista rajoitteista. Kukin muuttuja analysoitiin ja pisteytettiin ruuduittain paikkatietomenetelmiä apuna käyttäen. Edullisuusvyöhykkeet muodostuivat siten kunkin ruudun luokiteltujen kokonaispistemäärien mukaisesti. Dokumenttiin sisältyvässä prosessikaaviossa on läpikäyty käsitellyt muuttujat, muuttujien tausta-aineistot sekä pisteytyksen määräytyminen.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistaminen

Uuden suunnittelujärjestelmän kehittämisessä on alusta asti pyritty varmistamaan tarkoituksenmukaisen ja kestävä yhdyskuntarakenteen muodostuminen, kylän elinvoiman turvaaminen sekä alueen maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Niin suunnitteluprosessin alkuvaiheessa järjestetyssä viranomaisneuvottelussa kuin keväällä 2016 Pohjois-Paippisten koululla järjestetyssä mitoitusseminaarissakin esille nousi voimakkaasti, että maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta jo tehdyt kiinteistöjen lohkomet rakennuspaikoiksi tulee huomioida uusien rakennuspaikkojen mitoitusta määritettäessä, vaikka vuoden 1959 tilanteeseen suhteutetusta kantatilaperiaatteesta luovutaankin.

Mitoitusjärjestelmässä tasapuolinen kohtelu varmistetaan siten, että kullakin edullisuusvyöhykkeellä rakennuspaikkoja myönnetään samojen, kiinteistöjen vyöhykepinta-alaan sidottujen kriteerien mukaisesti. Joidenkin kiinteistöjen osalta laskennallisia rakennuspaikkoja vähentävät kuitenkin ympäristölliset tekijät, kuten suojelualueet, muut erityisiä ympäristöarvoja sisältävät alueet sekä maisemallisesti arvokkaat peltoalueet, kuten kunnan rakennusjärjestyksessä on säädetty. Rakennuspaikkojen mitoituksen poikkileikkausajankohta on 1.1.2000, eli tämän jälkeen toteutetut kiinteistöjen lohkomet vähentävät vastaavasti uusien rakennuspaikkojen määrää.

Ympäristön ja maiseman asettamat rajoitukset uusille rakennuspaikoille

Jokaisen kiinteistön laskennallinen rakennuspaikkamäärä on suoraan johdettavissa tässä dokumentissa esitetyistä vyöhykekohtaisista mitoituskriteereistä. Jotkin maankäyttömuodot, kuten suojelualueet, arvokkaat peltoalueet sekä erityisiä ympäristö- tai virkistysarvoja sisältävät alueet rajoittavat kuitenkin asutuksen sijoittumista, mikä määrittellään tarkemmin kaavamääräyksissä. Kaavamateriaalin osana on toimitettu mitoitustaulukko, josta käy ilmi eri systuovien paikkojen tiedot. Aina ennen rakennuspaikan poistoa on tutkittu mahdollisuutta sijoittaa rakennuspaikka kiinteistön muihin osiin tai saman omistajan muille kiinteistöille.

Pohjois-Paippisten alueella laskennallisia rakennuspaikkoja jäi toteutumatta erityisesti maisemallisesti arvokkailla peltoalueilla, joiden rakentaminen heikentäisi merkittävästi kulttuuriympäristön olevia arvoja. Pohjois-Paippisten kylä ja siihen kytkeytyvä kulttuurimaisema on katsottu aiemmissa listauksissa jopa valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi, vaikkakaan kohde ei ole mukana uudemmissa listauksissa. Alueen arvot kytkeytyvät kuitenkin voimakkaasti juuri viljelymaisemaan ja tähän yhdistyviin tilakeskuksiin. Maisemallisesti arvokkaiden, avoimena säilytettävien peltoalueiden rajausta on laadittu yhteistyössä maisemasuunnittelijan kanssa.

Maisemallisesti arvokkaiden peltoalueiden lisäksi alueelle sijoittuu maa- ja metsätalousalueita, joilla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueiden rajausta pohjautuu Sipoon yleiskaavan MLY-alueisiin, joiden rajausta on kuitenkin suunnittelussa tarkennettu yhteistyössä maisemasuunnittelijan kanssa. Alueille ei ole osoitettu uusia rakentamispaiikkoja. Suunnittelualueelle sijoittuu myös virkistyskäytön kannalta keskeisiä alueita, joilla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Alueiden valinta perustuu asukkailta asukastyöpajassa ja HARAVA-internetkyselyllä kerättyihin tietoihin käytetyistä virkistysreiteistä ja -alueista. Merkintä ei poissulje rakennuspaikkojen osoittamista, mutta muodostuvan kiinteistön minimikoko on 5000 m².

Täydennysrakentamispotentiaalin hyödyntäminen

Kylärakenteen ja keskeisten yhteyksien tuntumaan, vyöhykkeille 1-4 sijoittuville rakentamattomille kiinteistöille on varattu aina vähintään yksi rakennuspaikka. Näin kaava ei estä aiemmin lohkoittujen, mutta toistaiseksi rakentamatta jääneiden kiinteistöjen kehittämistä, vaikka kiinteistö ei pinta-alansa perusteella välttämättä saisi rakennuspaikkaa. Kriteerillä on pyritty tukemaan yhtenäisten asutusalueiden muodostumista hyville paikoille.

Rakennuspaikan minimikoko on kuitenkin vähintään 2000 neliometriä, eikä rakennuspaikka voi sijoittua arvokkaille pelto- tai ympäristöalueille. Pienikokoisilla kiinteistöillä rakennuspaikan toteutus edellyttää kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti kytkeytymistä vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemäriverkostoon.

Vuorovaikutus ja kaavaluonnoksesta saatu palaute

Kaavatyön eri vaiheissa asukkailla ja muilla osallisilla on ollut mahdollisuuksia antaa palautusta ja vaikuttaa kaavan valmisteluun. Maaliskuussa 2016 järjestetyn asukaskyselyn vastauksissa alueen täydennysrakentamiseen suhtauduttiin pääosin myönteisesti. Tärkeimpinä kriteereinä täydennysrakentamisessa esiin nousivat maiseman ja kulttuuriympäristön kunnioittaminen, vesi- ja viemäriverkoston yhteyteen rakentaminen sekä rakentaminen hyvien kulkuyhteyksien varsin.

Mitoitusjärjestelmää ja tähän pohjautuvia edullisuusvyöhykkeitä on esitelty osallisille, kunnallispoliitikoille ja muille kiinnostuneille myös Nikkilässä järjestetyssä erillisessä mitoitusseminaarissa toukokuussa 2016. ELY-keskuksen edustaja painotti maanomistajien tasapuolisen kohtelun lisäksi tarvetta pitää kunnan taajama-alueista erillisten kyläalueiden kokonaismitoitus maltillisena. Koko kunnan yleiskaavassa taajama-alueiden ulkopuolella varaudutaan vuoteen 2025 mennessä yhteensä 4000 asukkaan kasvuun.

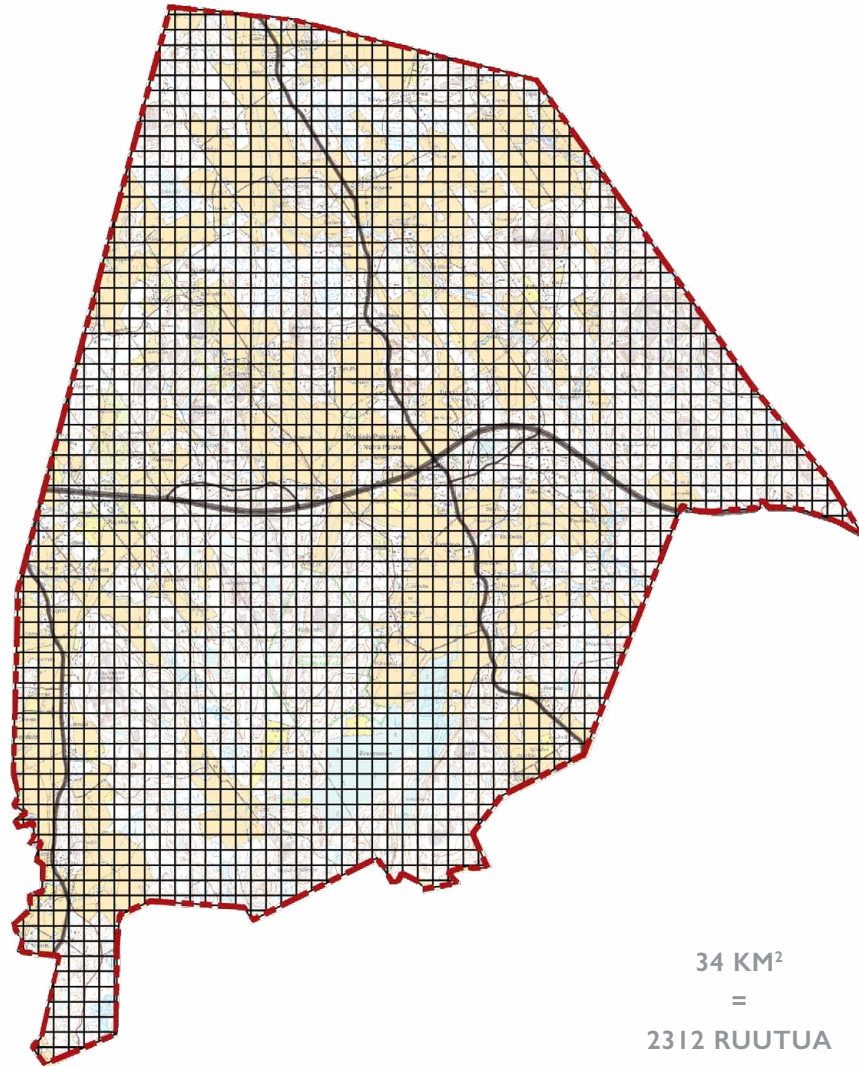
Kaavaluonnos oli nähtävillä 30.1.-28.2.2017. Nähtävilläoloaikana luonnoksesta saatiin yhteensä 84 mielipidettä ja 17 viranomaislausuntoa, joihin on vastattu erillisessä palauteraportissa. Useissa mielipiteissä kyläkeskuksen rakennetta kaavaluonnoksessa on pidetty toivottua tiiviimpänä ja toisaalta kylän ulkopuolisten alueiden mitoitusta Sipoon yleiskaavan mukaiseen mitoitukseen verrattuna turhan niukkana. Luonnosvaiheen jälkeen eri edullisuusvyöhykkeiden mitoituskriteereitä on muokattu vastaamaan paremmin osallisten tavoitteita.

Mitoituksen tarkennuttua rakennuspaikkojen vaihestuksesta kyläkeskuksen alueella luovuttu, kun vyöhykkeen rakennuspaikkamäärä on pienentynyt. Vyöhykkeeltä poistuneet rakennuspaikat olivat kaavaluonnoksessa pääosin varauksina esitettyjä 2. vaiheen paikkoja, joiden toteuttaminen olisi edellyttänyt tarkemman kyläsuunnitelman laadintaa.

Vesi- ja viemäriverkoston painoarvoa edullisuusvyöhykkeiden määrittämisessä on kasvatettu maankäyttöjaoston käsiteltä alustavaa kaavaehdotusta kokouksessaan 19.3.2018. Muutosten myötä erityisesti vyöhykkeiden 2-3 laajuus on kasvanut kaavaluonnokseen verrattuna. Kokouksessaan 19.11.2018 maankäyttöjaosto päätti myös kasvattaa vyöhykkeen 4 (haja-asutusalue) mitoitusta aiemmin esitetystä. Kaavaluonnosvaiheeseen verrattuna uusien rakennuspaikkojen määrä suunnittelualueella on jaoston linjausten mukaisesti kasvanut, ja rakentamisen painopiste on siirtynyt kyläkeskuksesta kohti harvemmin asutettuja alueita.

RUUTUPOHJAINEN ANALYYSI

LÄHTÖTIETOJEN KÄSITTELY, ANALYYSIT JA EDULLISUUSVYÖHYKKEET 125 M X 125 M (1,56 HA) RUUDUISSA



PROSESSI LÄHTÖTIEDOISTA OSAYLEISKAAVAN RAKENNUSPAIKOIKSI

LÄHTÖTIEDOT

PAIKKATIENTOMUOTOISET
LÄHTÖTIEDOT
(KUNTATieto, AVOIN DATA)

KUNNALLTA

YHDYSKUNTARAKENTEEN
SEURANTAjärjestelmä (SYKE)
VESIJOHTO- JA VIEMÄRIVERKOSTO

KOULUJEN Sijainti
LIIKENNEMELUalueet

AVOIN DATA

MAASTOTIETOKANTA (MML)
DIGIROAD (LV)
CORINE LAND COVER (EEA)
MAAPERÄAINEISTO (GTK)
POHJAVESI- JA NATURA-ALUEET (SYKE)

KONSULTEILTA

PIENILMASTO (MARK)

VYÖHYKKEET

AINEISTOJEN Käsittely
JA LUOKITTELU
RUUTUMUOTOON

RUUTUKOHTAISTEN
EDULLISUUSPisteiden
LASKENTA JA LUOKITTELU

YLEISTYS
EDULLISUUSVYÖHYKKEIKSI
(NAAPURIRUUTUSUMMA)

MITOITUS

PERUSMITOITUKSEN
MÄÄRITTÄMINEN
VYÖHYKKEITTÄIN

KIINTEISTÖKOHTAISEN
(I.I.2000 TILANNE)
RAKENNUSPAIKKAMÄÄRÄN
LASKENTA MITOITUKSEN
MUKAAN

2000-LUVULLA TEHTYJEN
LOHKOMISTEN HUOMIOINTI
TASAPUOLISEN KOHTELUN
TURVAAMISEKSI

VYÖHYKKEILLÄ 1-4
VÄHINTÄÄNYHDEN
RAKENNUSPAIKAN
VARMISTAMINEN
RAKENTAMATTOMILLE
KIINTEISTÖILLE *

SUUNNITELMA

RAKENNUSPAIKKOJEN
Sijainnin MÄÄRITYS
KIINTEISTÖITTÄIN

MAISEMALLISESTI
HAITALLISTEN
RAKENNUSPAIKKOJEN
VÄHENNYS **

* KESKELLEVIILJELYMAISEMAA SijOITTUVAT PELTOKIINTEIS-
TÖT JÄÄVÄT KUITENKIN ILMAN RAKENNUSPAIKKOJA
KIINTEISTÖJEN TULEE MYÖS TÄYTTÄÄ RAKENNUSJÄR-
JESTYKSEN ASETTAMAT VAATIMUKSET RAKENTAMISELLE.

** VÄHENNYS PERUSTUU YHTEISTYÖSSÄ MAISEMA-
SUUNNITTELIJAN KANSSA LAADITTUIHIN ARVOKKAI-
DEN PELTOALUEIDEN SEKÄ ERITYISIÄ YMPÄRISTÖ-VIRKIS-
TYSARVOJA SISÄLTÄVIEN METSÄALUEIDEN RAJAKUUSIIN.

PISTEYTETTÄVÄT MUUTTUJAT

SIJAINTEKIJÄT

YHDISTYMINEN OLEVAAN
ASUTUSRAKENTEESEEN

KOULUN LÄHEISYYS

JOUKKOLIIKENTEN PYSÄKIN
LÄHEISYYS

VESIJOHTO- JA
VIEMÄRIVERKOSTON
LÄHEISYYS

RAKENNETTAVUUS- JA ASUTTAVUUSTEKIJÄT

MAAPERÄN
RAKENNETTAVUUS

PIENILMASTO

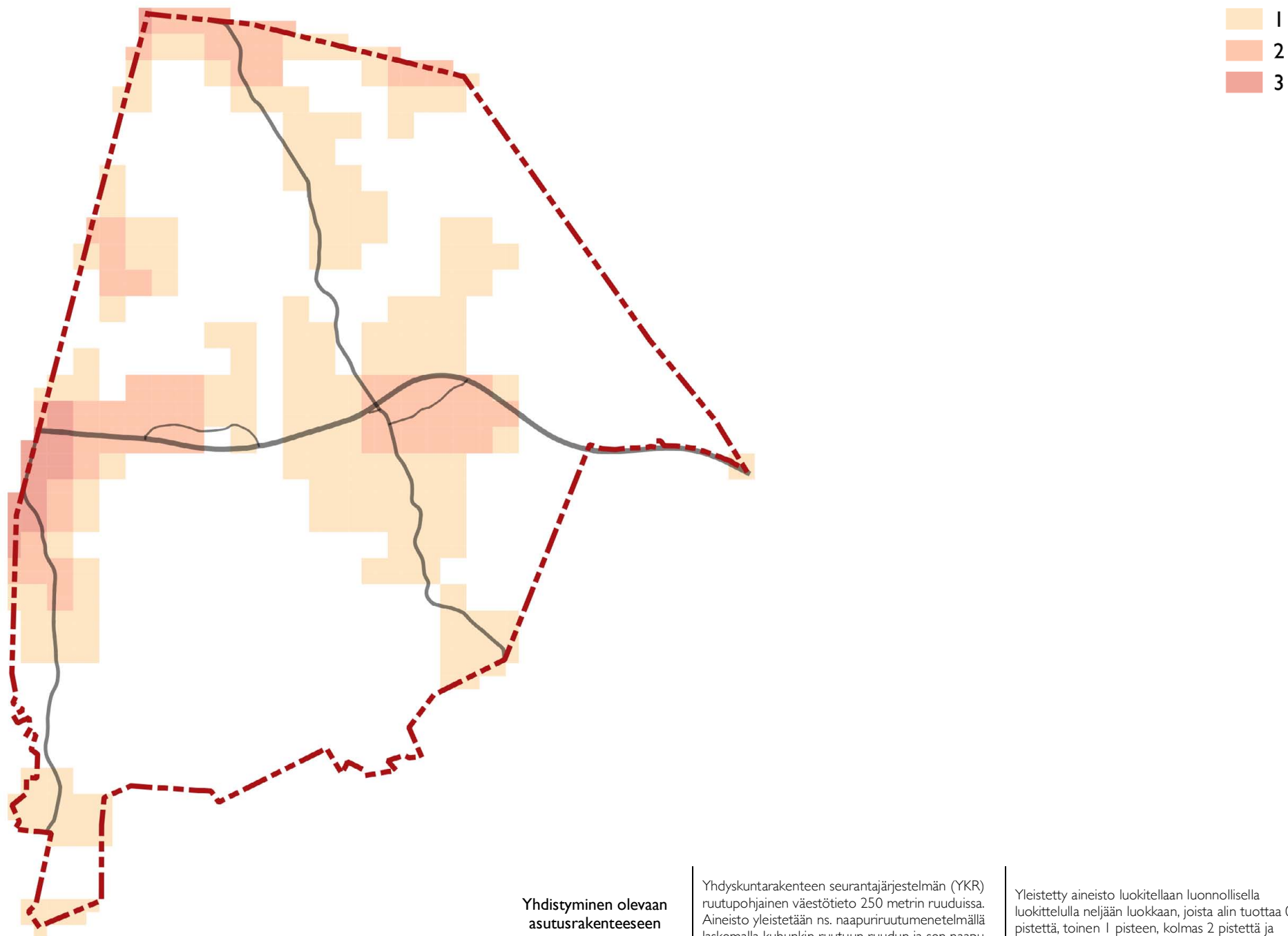
ASUMISEN
HÄIRIÖTEKIJÄT

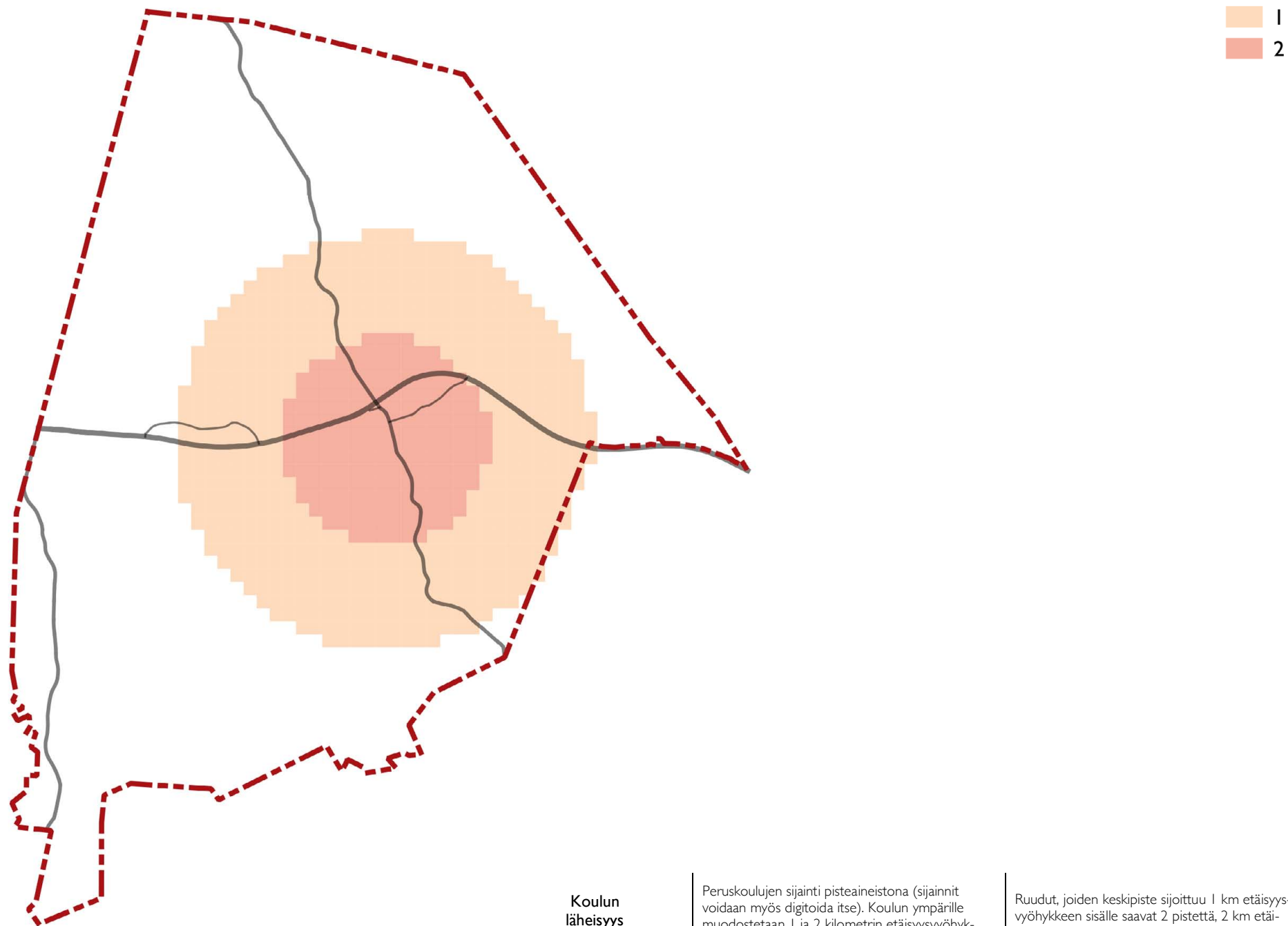
MAISEMALLISET JA YMPÄRISTÖLLISET TEKIJÄT

MAISEMAN MONINAISUUS
JA RAJAPINNAT

POHJAVESIALUEET

SUOJELUALUEET

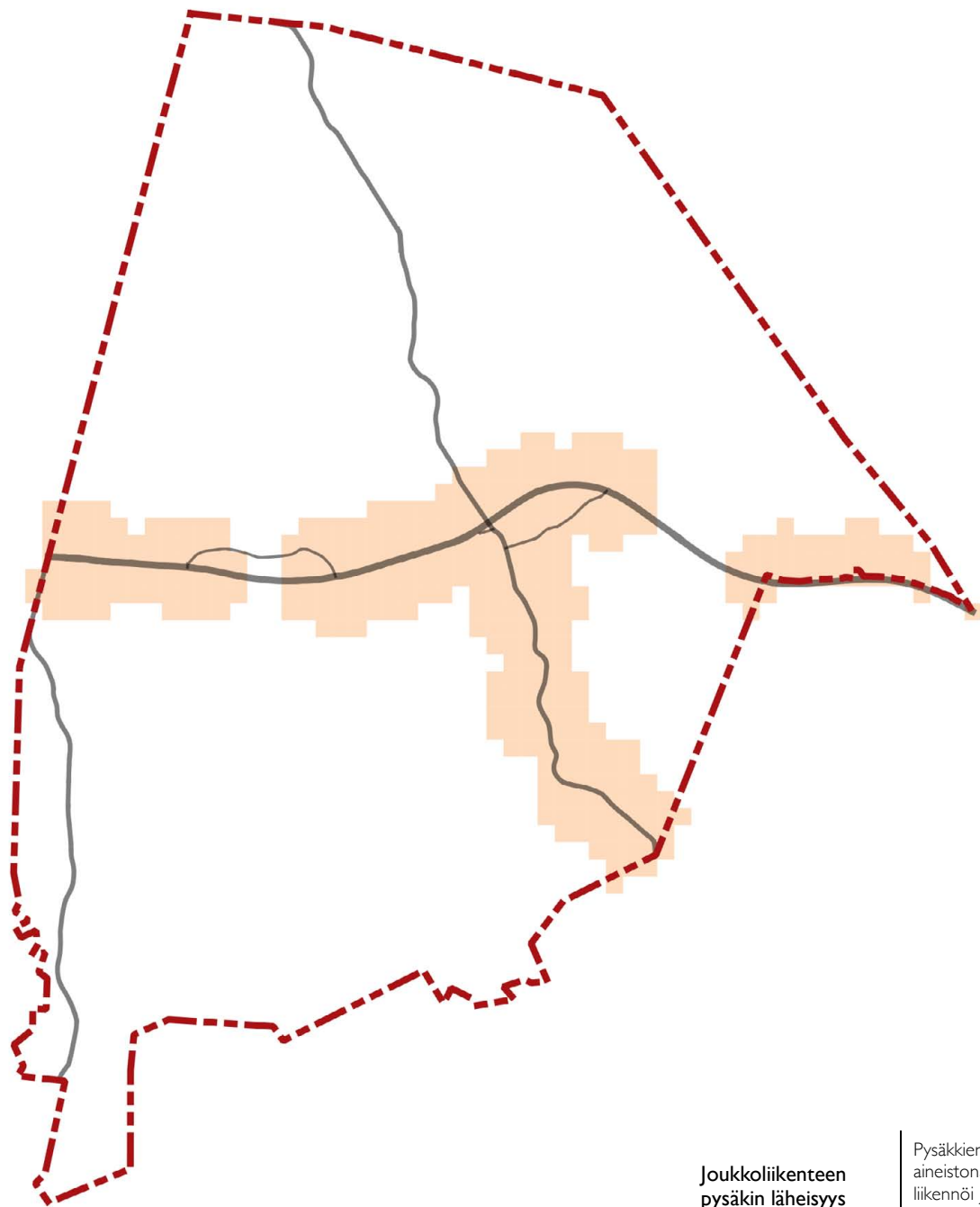




Koulun läheisyys

Peruskoulujen sijainti pisteaineistona (sijainnit voidaan myös digitoida itse). Koulun ympärille muodostetaan 1 ja 2 kilometrin etäisyysvyöhykkeet.

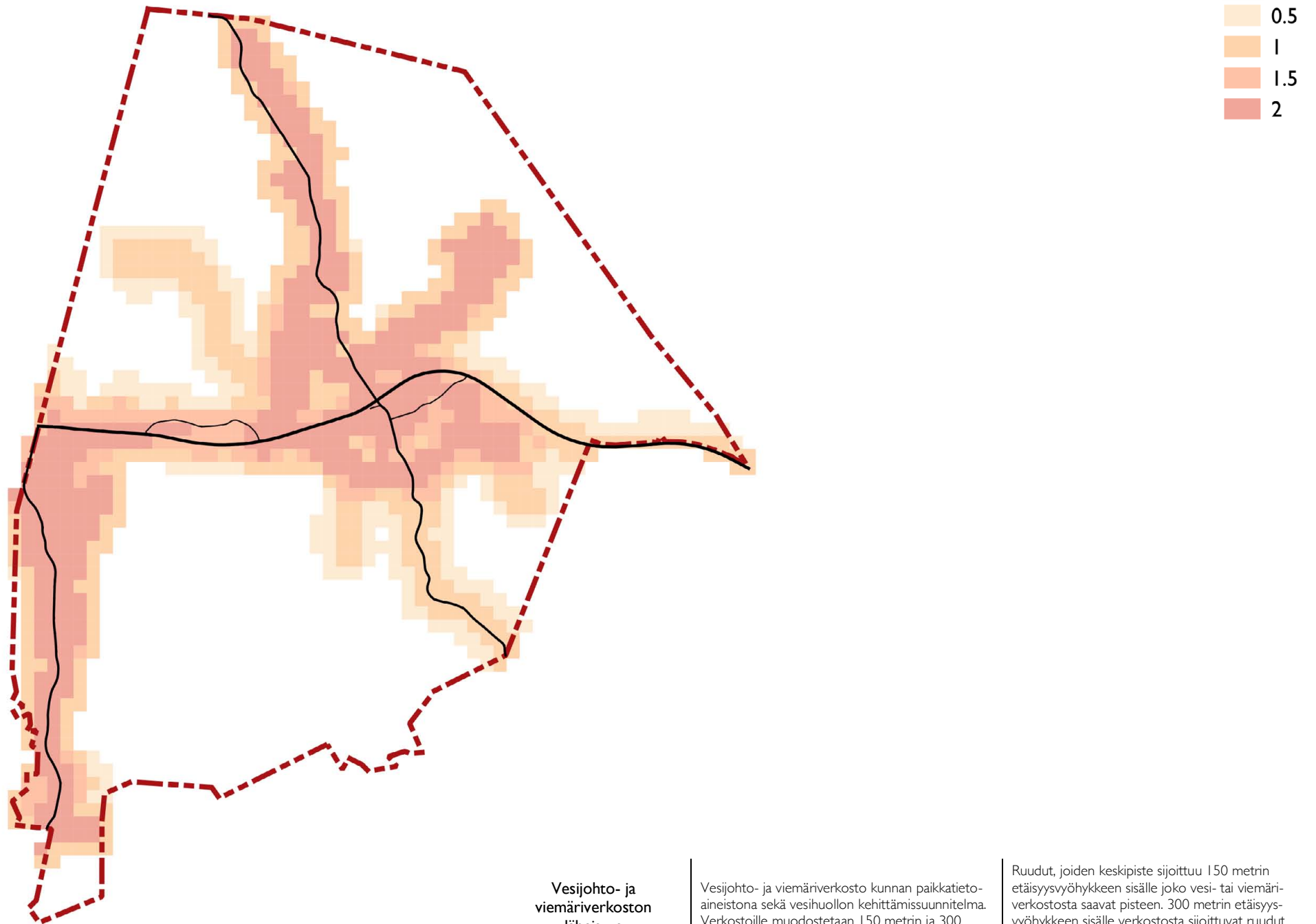
Ruudut, joiden keskipiste sijoittuu 1 km etäisyysvyöhykkeen sisälle saavat 2 pistettä, 2 km etäisyysvyöhykkeen sisällä 1 pisteen.



Joukkoliikenteen pysäkin läheisyys

Pysäkkien sijainnit vapaasti ladattavana Digiroad-aineistona. Valitaan aineistosta vain pysäkit, joilla liikennöi joukkoliikennelinjoja. Pysäkkipisteiden ympärille muodostetaan 400 metrin etäisyysvyöhykkeet.

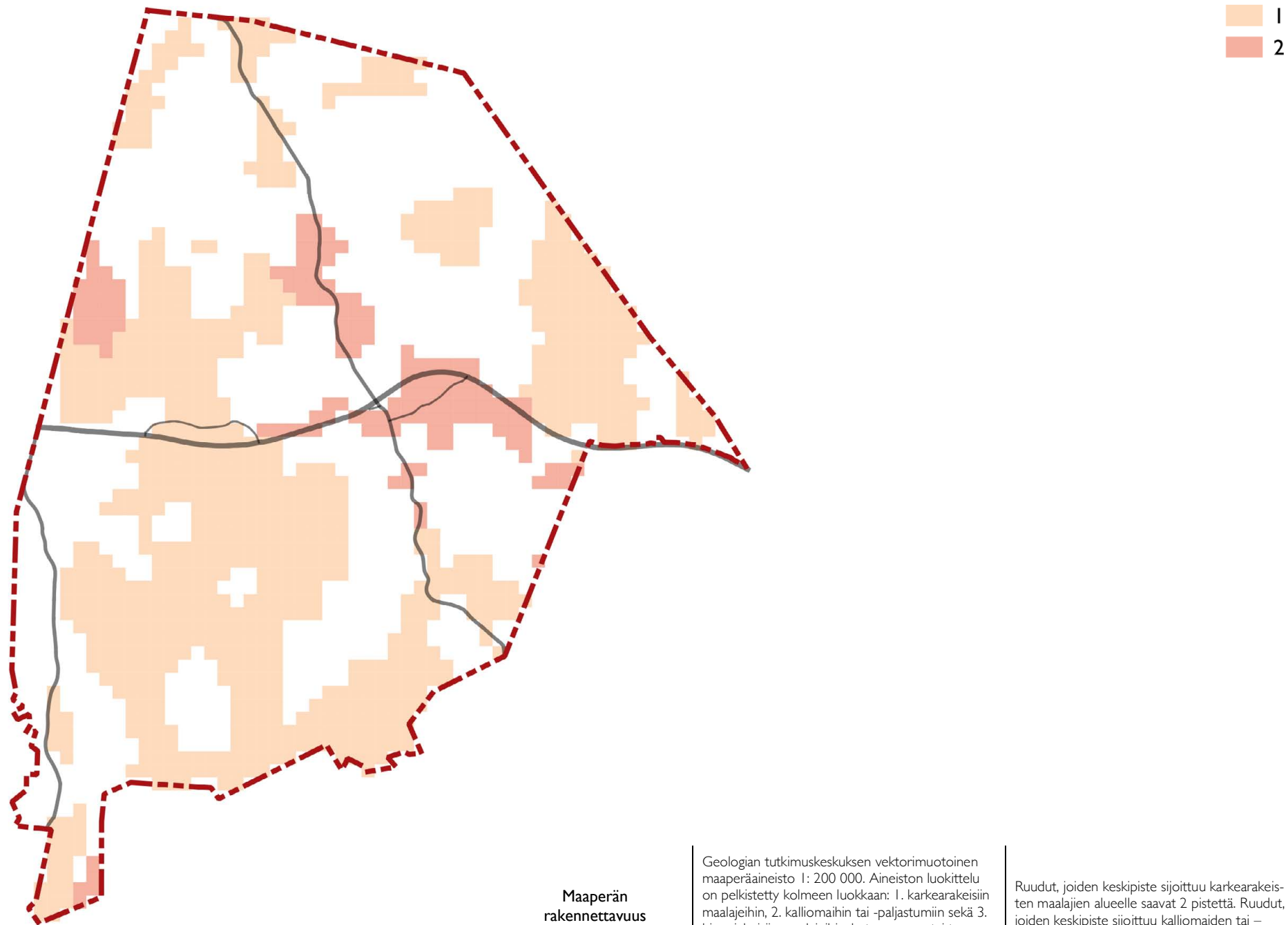
Ruudut, joiden keskipiste sijoittuu 250 metrin etäisyysvyöhykkeiden sisälle, saavat 1 pisteen.



Vesijohto- ja viemäriverkoston läheisyys

Vesijohto- ja viemäriverkosto kunnan paikkatieto-
aineistona sekä vesihuollon kehittämissuunnitelma.
Verkostoille muodostetaan 150 metrin ja 300
metrin etäisyysvyöhykkeet.

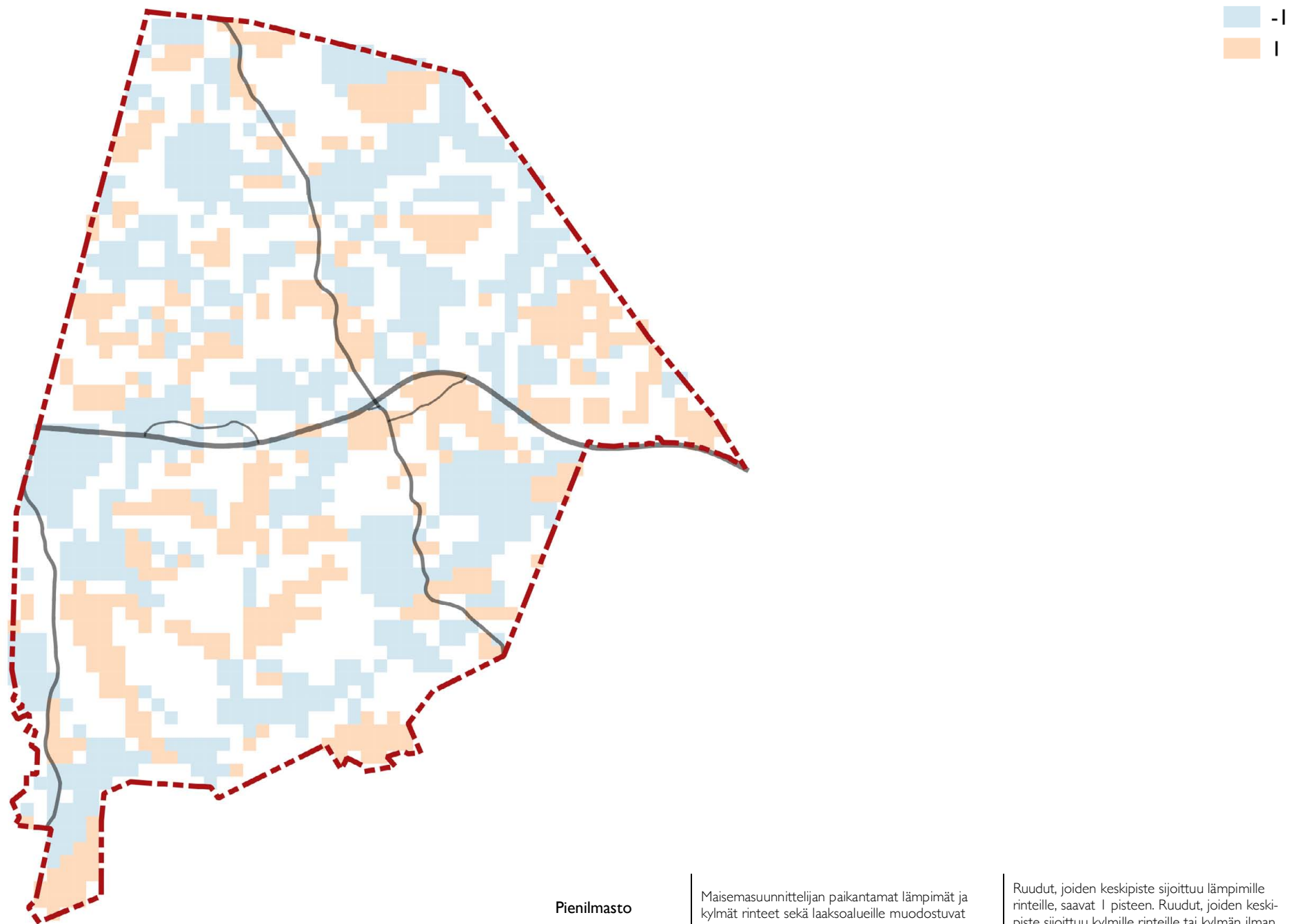
Ruudut, joiden keskipiste sijoittuu 150 metrin
etäisyysvyöhykkeen sisälle joko vesi- tai viemäri-
verkostosta saavat pisteen. 300 metrin etäisyys-
vyöhykkeen sisälle verkostosta sijoittuvat ruudut
saavat 0,5 pistettä. Molemmista verkostoista on
mahdollista saada pisteitä erikseen.

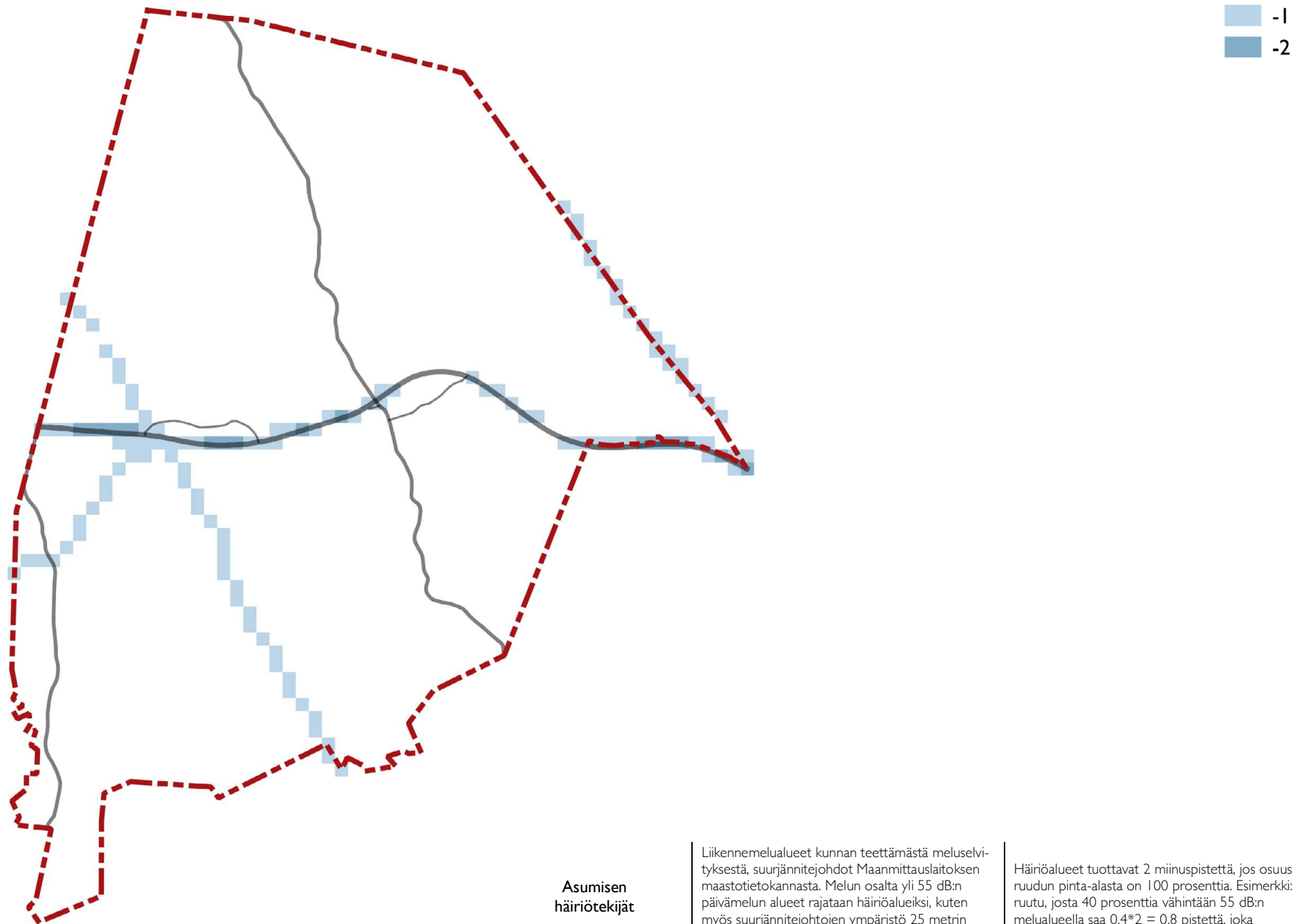


Maaperän rakennettavuus

Geologian tutkimuskeskuksen vektorimuotoinen maaperäaineisto 1:200 000. Aineiston luokittelu on pelkistetty kolmeen luokkaan: 1. karkearakeisiin maalajeihin, 2. kalliomaihin tai -paljastumiin sekä 3. hienojakoisiin maalajeihin, kuten saveen tai turpeeseen. Kuhunkin ruutuun on laskettu, miltä osin se kuuluu mihinkin maaperäluokkaan.

Ruudut, joiden keskipiste sijoittuu karkearakeisten maalajien alueelle saavat 2 pistettä. Ruudut, joiden keskipiste sijoittuu kalliomaiden tai -paljastumien alueelle saavat 1 pisteen.

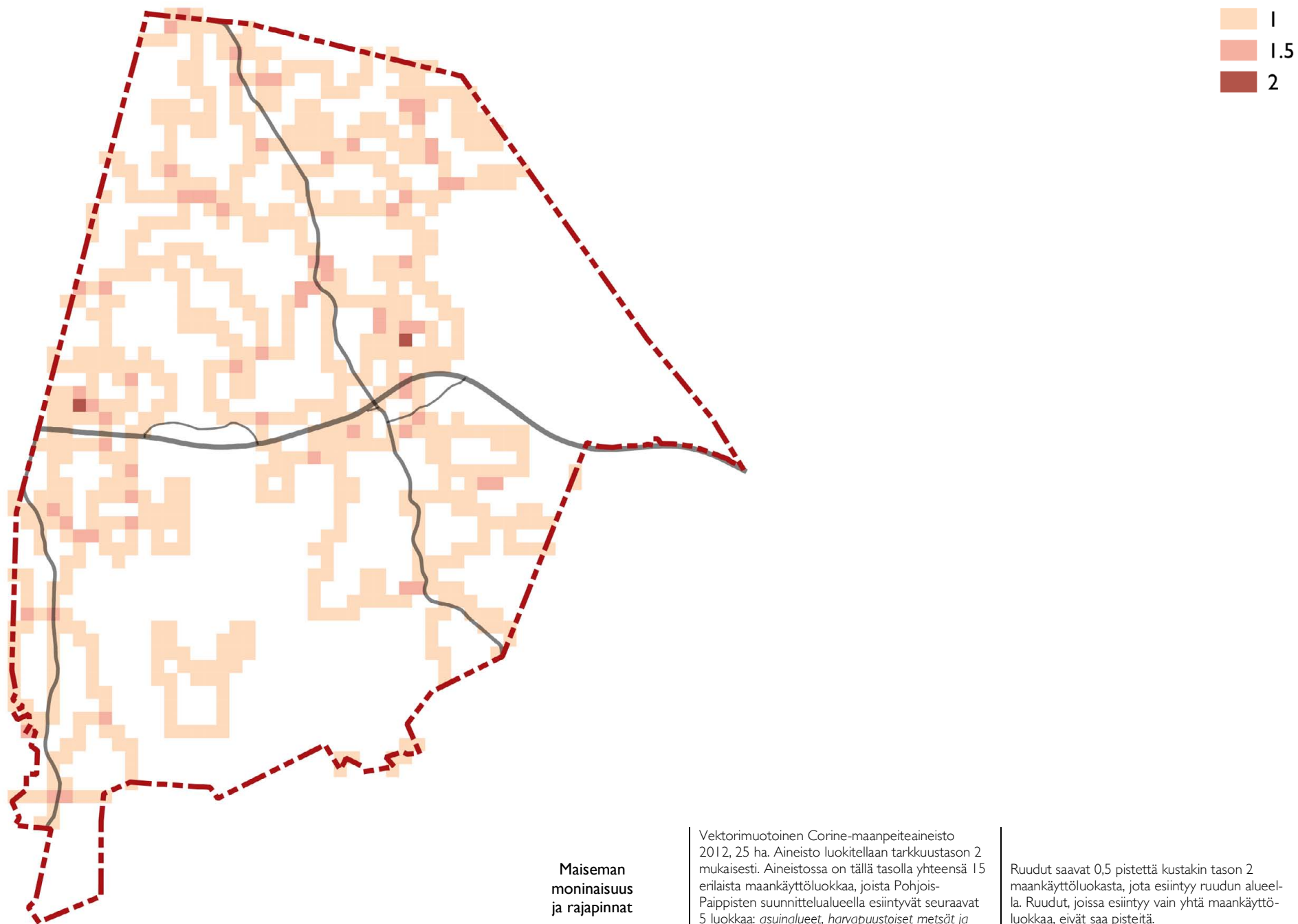


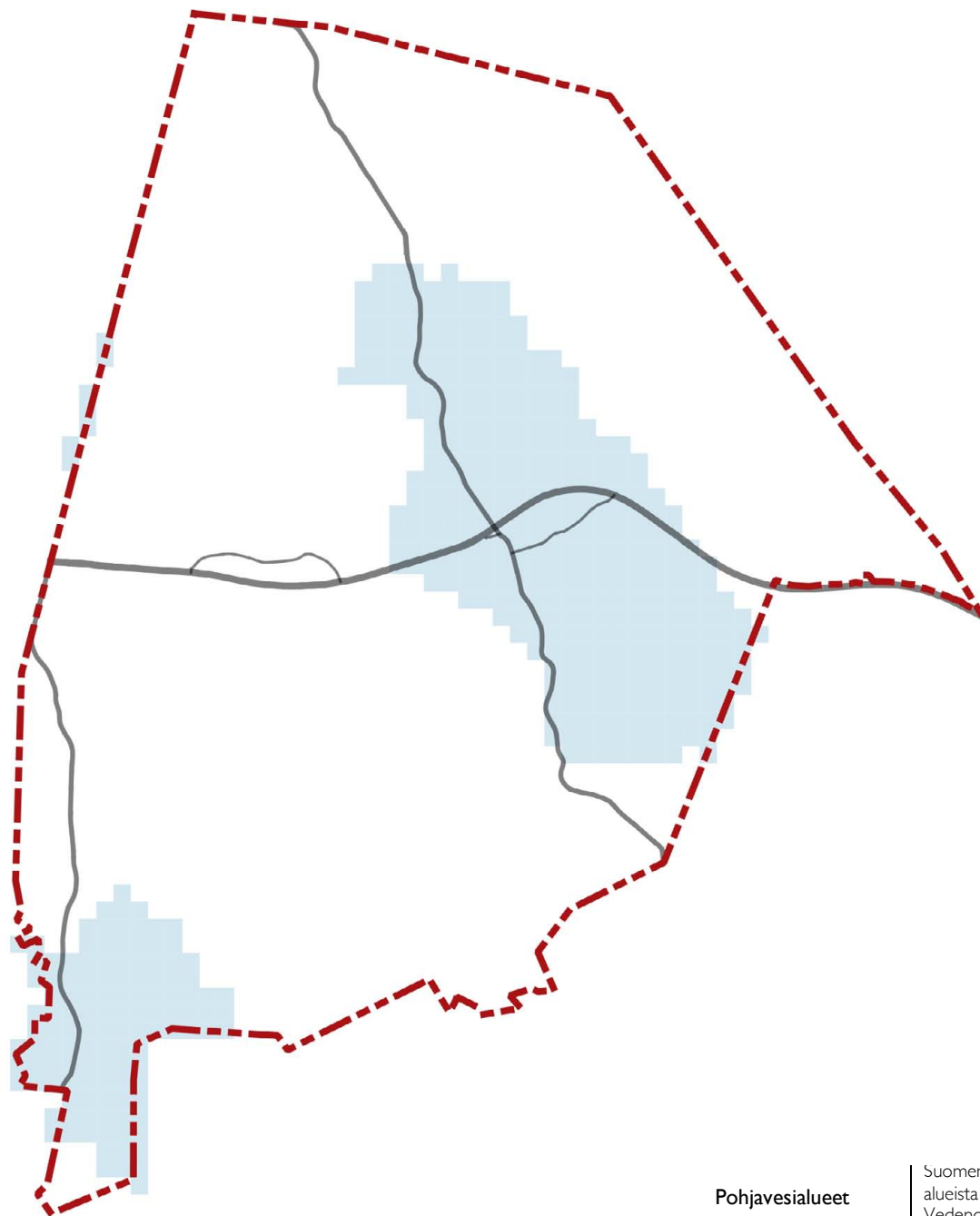


Asumisen häiriötekijät

Liikennemelualueet kunnan teettämästä meluselvityksestä, suurjännitejohdot Maanmittauslaitoksen maastotietokannasta. Melun osalta yli 55 dB:n päivämelun alueet rajataan häiriöalueiksi, kuten myös suurjännitejohtojen ympäristö 25 metrin (110 kV) tai 30 metrin (yli 110 kV) etäisyyshyöhykkeellä.

Häiriöalueet tuottavat 2 miinuspistettä, jos osuus ruudun pinta-alasta on 100 prosenttia. Esimerkki: ruutu, josta 40 prosenttia vähintään 55 dB:n melualueella saa $0,4 \cdot 2 = 0,8$ pistettä, joka pyöristetään 1 pisteeseen.



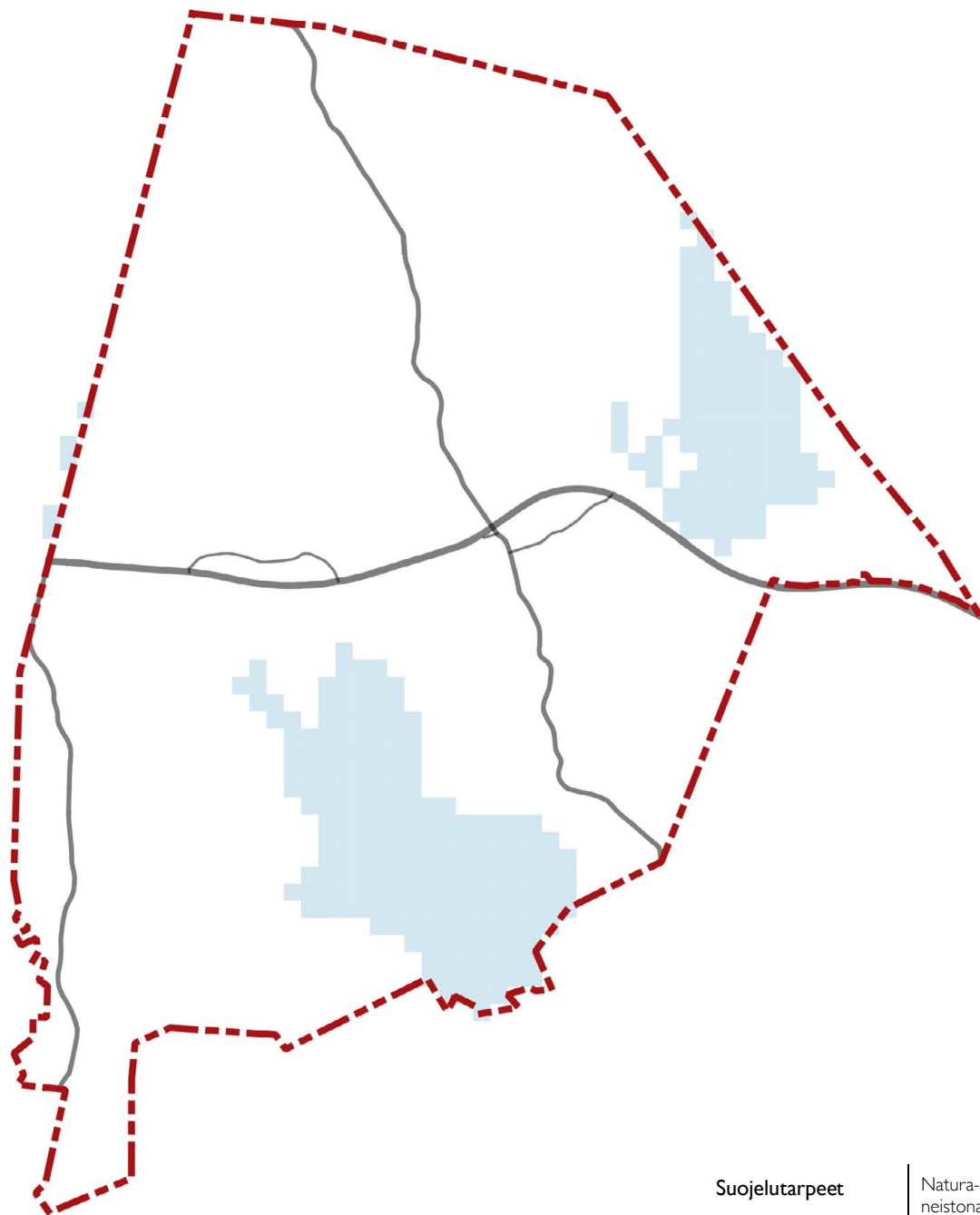


-1

Pohjavesialueet

Suomen ympäristökeskuksen aineisto pohjavesialueista ja vedenottamoiden sijainti pisteaineistona. Vedenottamoiden ympärille muodostetaan 500 metrin etäisyysvyöhykkeet.

Ruudut, joiden keskipiste sijoittuu pohjavesialueille tai 500 metrin etäisyydelle vedenottoista saavat 1 miinuspisteen.

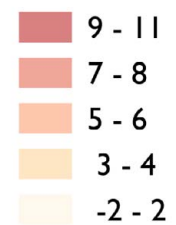
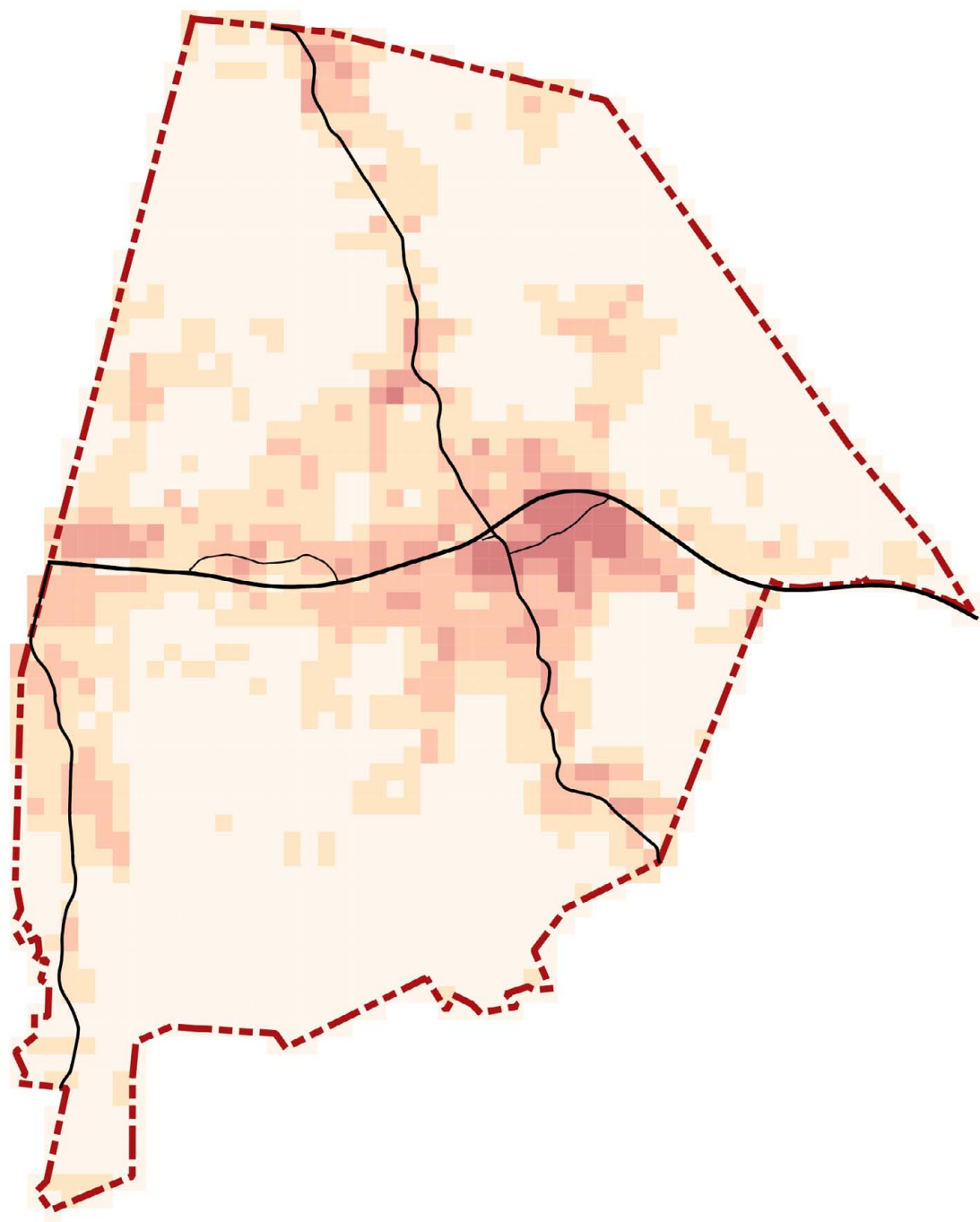


Suojelutarpeet

Natura-alueet ja muut suojelualueet polygonina OIVA-tietokannasta.

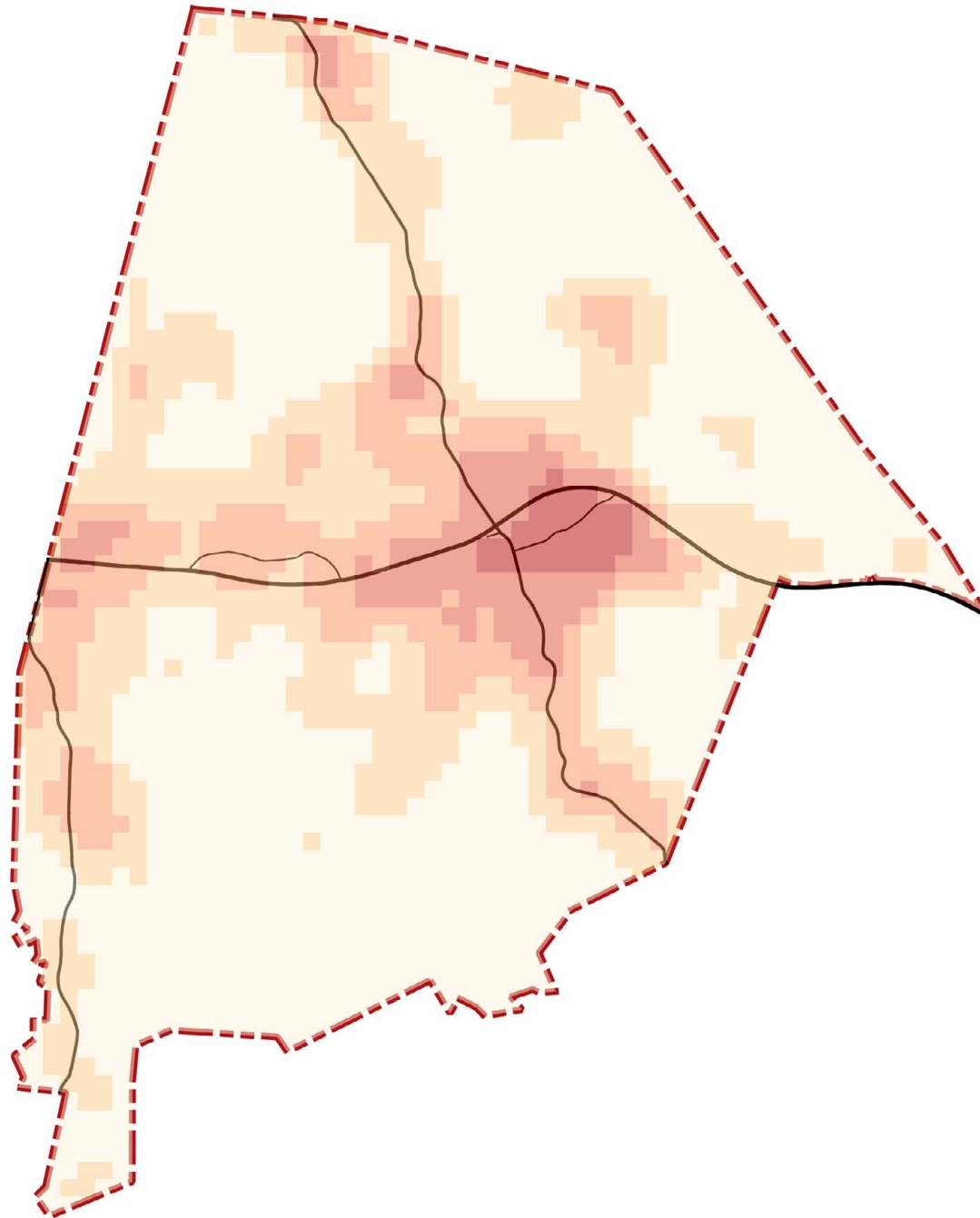
Suojelualueet eivät vaikuta suoraan pisteytykseen. Suojelualueille sijoittuvat kiinteistöt eivät kuitenkaan saa rakennuspaikkoja.

YHTEISPISTEET
YLEISTÄMÄTÖN



EDULLISUUSVYÖHYKKEET

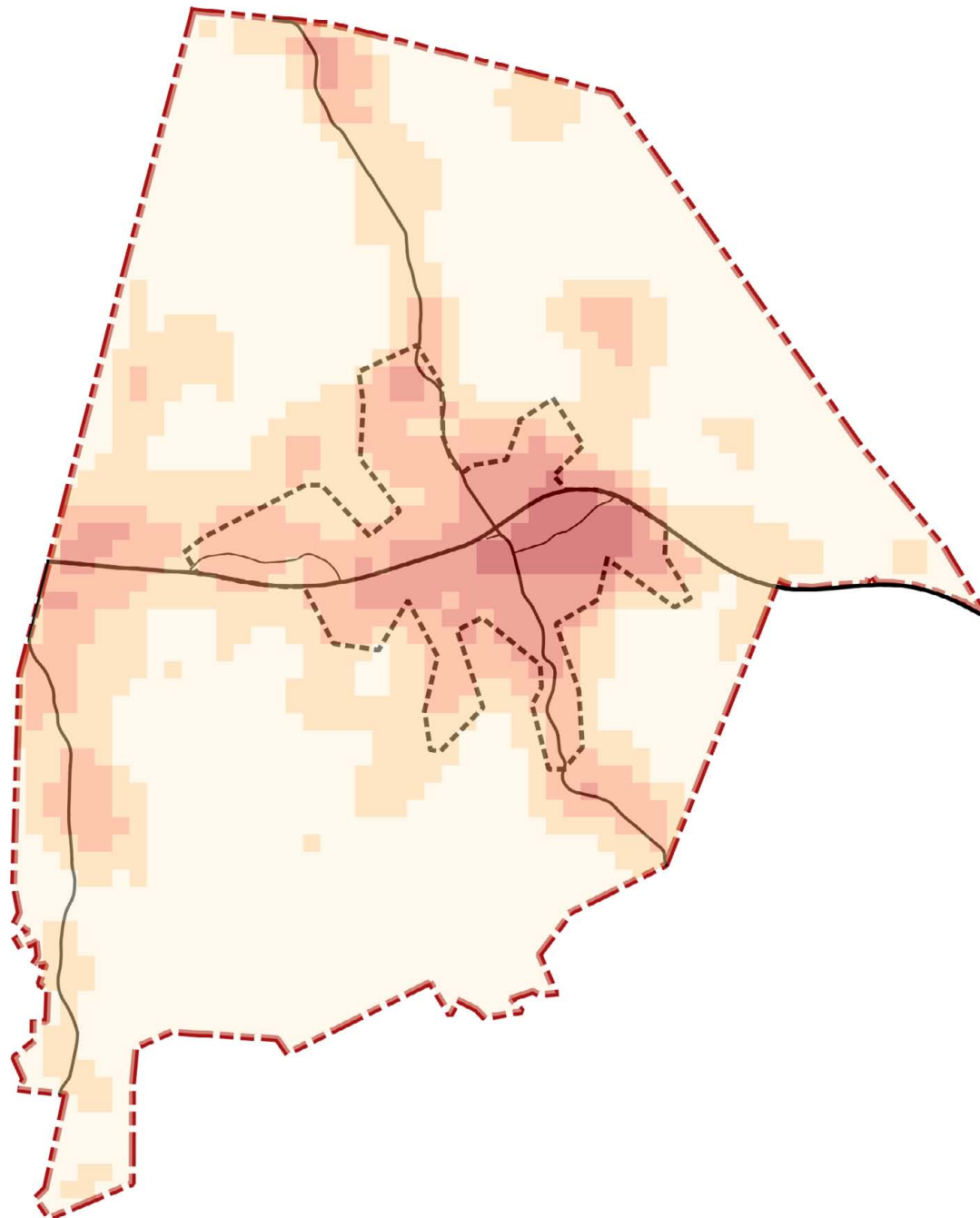
NAAPURIRUUTUSUMMA YHTEISPISTEISTÄ



- Kyläkeskus (70 - 90)
- Tiivis kyläalue (50 - 70)
- Kylän lievealue (35 - 50)
- Haja-asutusalue (20 - 35)
- Muut alueet (-10 - 20)

EDULLISUUSVYÖHYKKEET

NAAPURIRUUTUSUMMA YHTEISPISTEISTÄ



- Kyläkeskus (70 - 90)
- Tiivis kyläalue (50 - 70)
- Kylän lievealue (35 - 50)
- Haja-asutusalue (20 - 35)
- Muut alueet (-10 - 20)
- Sipoon yleiskaavan kyläalue

KRITEERIT RAKENNUSPAIKKOJEN MÄÄRÄYTYMISELLE VYÖHYKKEITTÄIN

MITOITUS TUOTTAU POHJOIS-PAIPPISTEN OSAYLEISKAAVA-ALUEELLE 494 UUTTA RAKENNUSPAIKKAA.

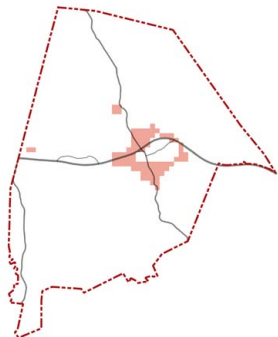
VYÖHYKE 1 KYLÄKESKUS

- Ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää vyöhykealan olevan vähintään 0,2 ha.
- Toinen rakennuspaikka edellyttää vyöhykealan olevan vähintään 0,7 ha.
- Seuraavat rakennuspaikat edellyttävät vyöhykealaan aina 1 ha lisää / rakennuspaikka.



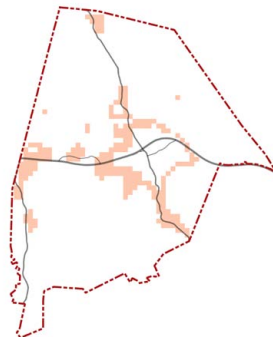
VYÖHYKE 2 TIIVIS KYLÄALUE

- Ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää vyöhykealan olevan vähintään 0,2 ha.
- Toinen rakennuspaikka edellyttää vyöhykealan olevan vähintään 1,0 ha.
- Seuraavat rakennuspaikat edellyttävät vyöhykealaan aina 2 ha lisää / rakennuspaikka.



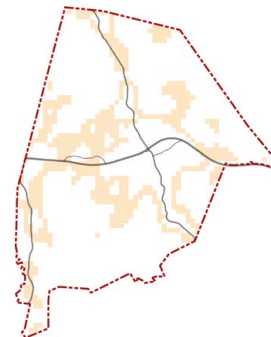
VYÖHYKE 3 KYLÄN LIEVEALUE

- Ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää vyöhykealan olevan vähintään 0,5 ha.
- Toinen rakennuspaikka edellyttää vyöhykealan olevan vähintään 3 ha.
- Seuraavat rakennuspaikat edellyttävät vyöhykealaan aina 5 ha lisää / rakennuspaikka.



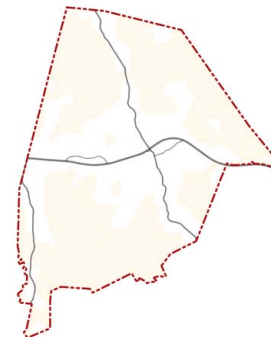
VYÖHYKE 4 HAJA-ASUTUSALUE

- Ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää vyöhykealan olevan vähintään 1 ha.
- Toinen rakennuspaikka edellyttää vyöhykealan olevan vähintään 3 ha.
- Seuraavat rakennuspaikat edellyttävät vyöhykealaan aina 6 ha lisää / rakennuspaikka.



VYÖHYKE 5 MUUT ALUEET

- Ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää vyöhykealan olevan vähintään 10 ha.
- Seuraavat rakennuspaikat edellyttävät vyöhykealaan aina 20 ha lisää / rakennuspaikka.

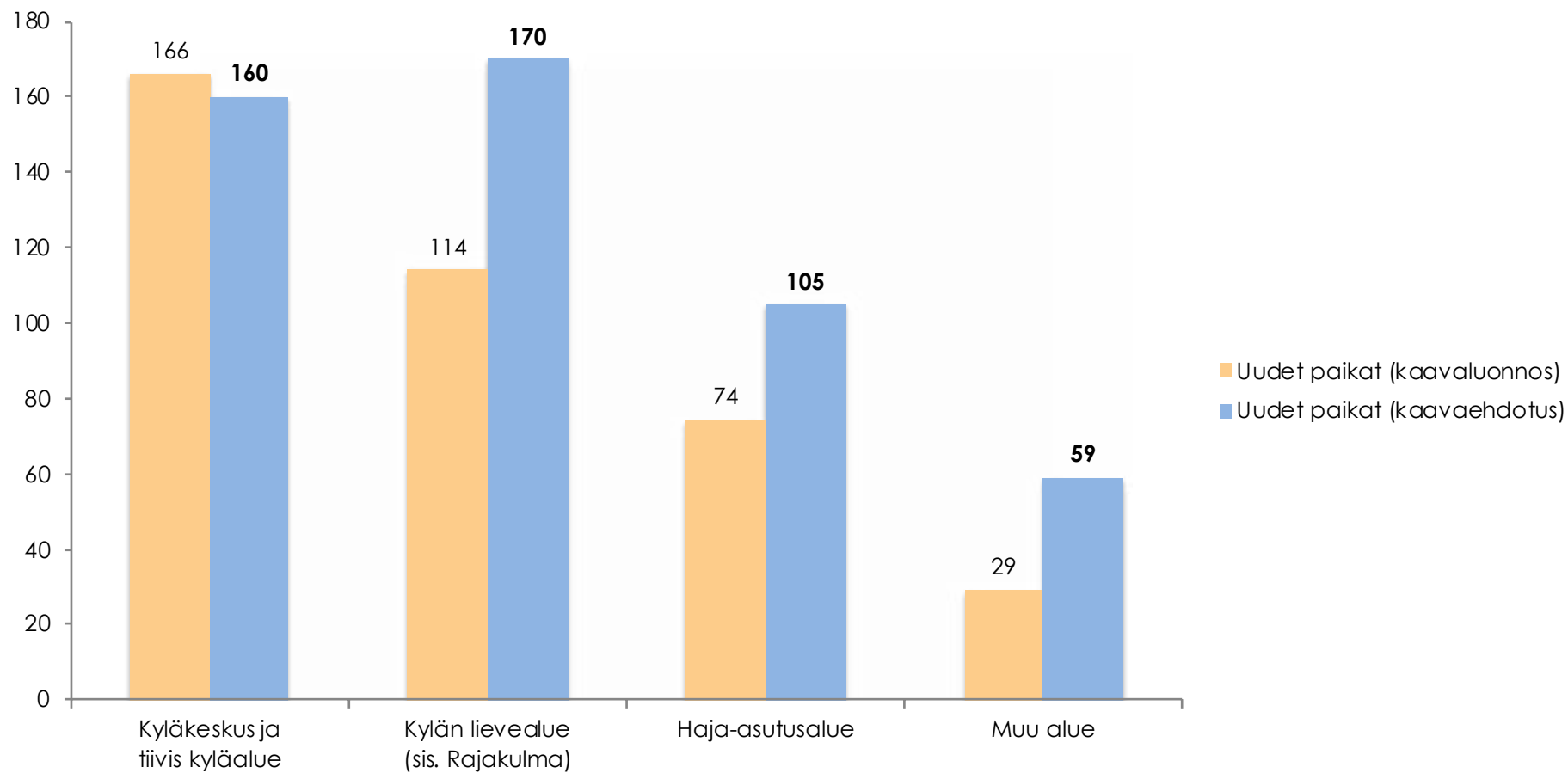


Kaikkien vyöhykkeiden osalta 2000-luvulla toteutetut lohkomiset vähentävät vastaavasti kiinteistön saamien uusien rakennuspaikkojen määrää.

Jokainen rakentamaton, ainakin osittain vyöhykkeillä 1-4 sijaitseva 2000 neliömetrin laajuinen kiinteistö saa vähintään yhden rakennuspaikan, mikäli sille on osoitettavissa paikka säilytettävien maisema- ja luontoalueiden ulkopuolelta.

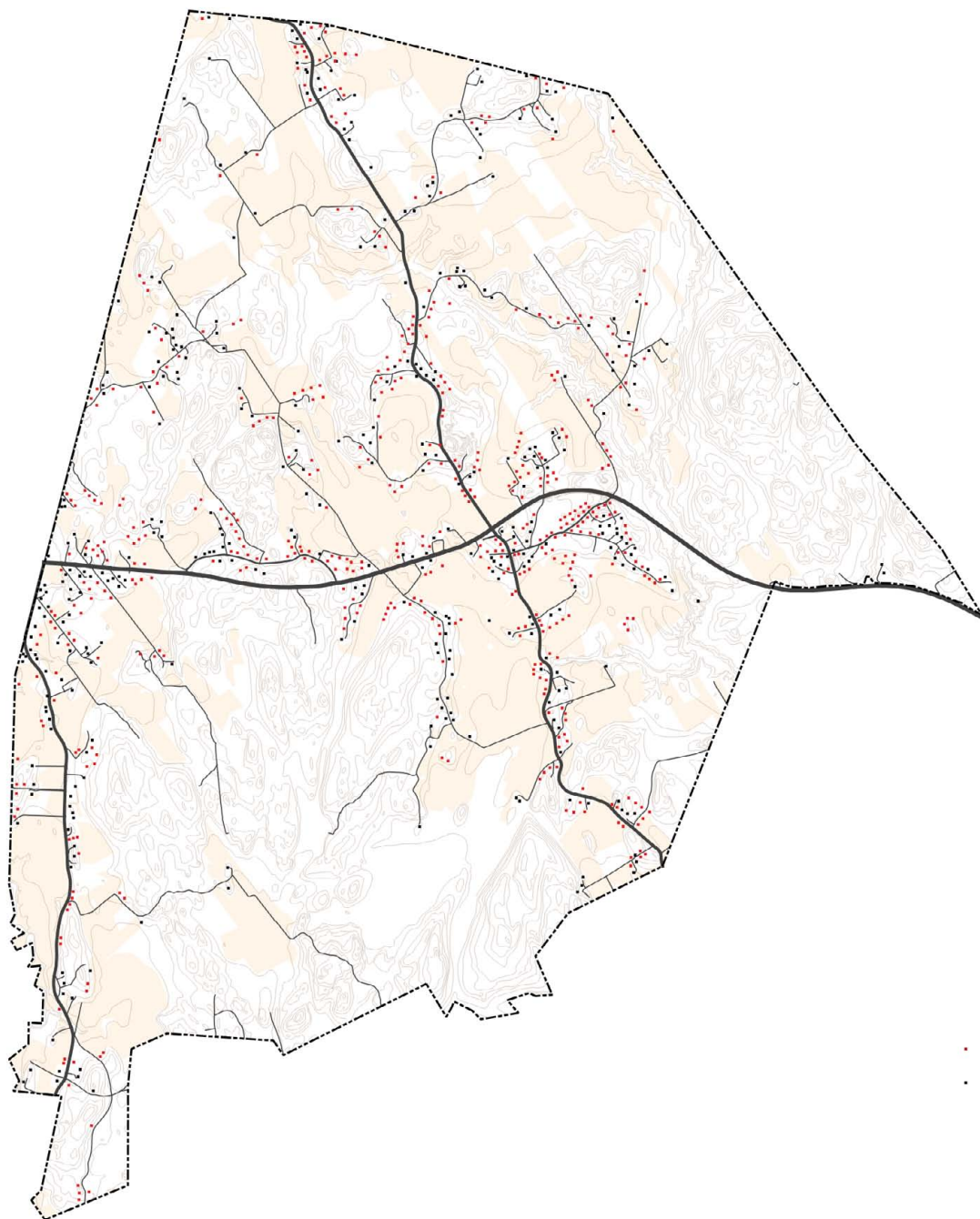
MITOITUKSEN MUKAISET RAKENNUSPAIKAT VYÖHYKKEITTÄIN

KAAVAHDOTUKSEN MITOITUS TUOTTAA 494 UUTTA RAKENNUSPAIKKAA (KAABALUONNOS 383).



RAKENNUSPAIKAT KARTALLA

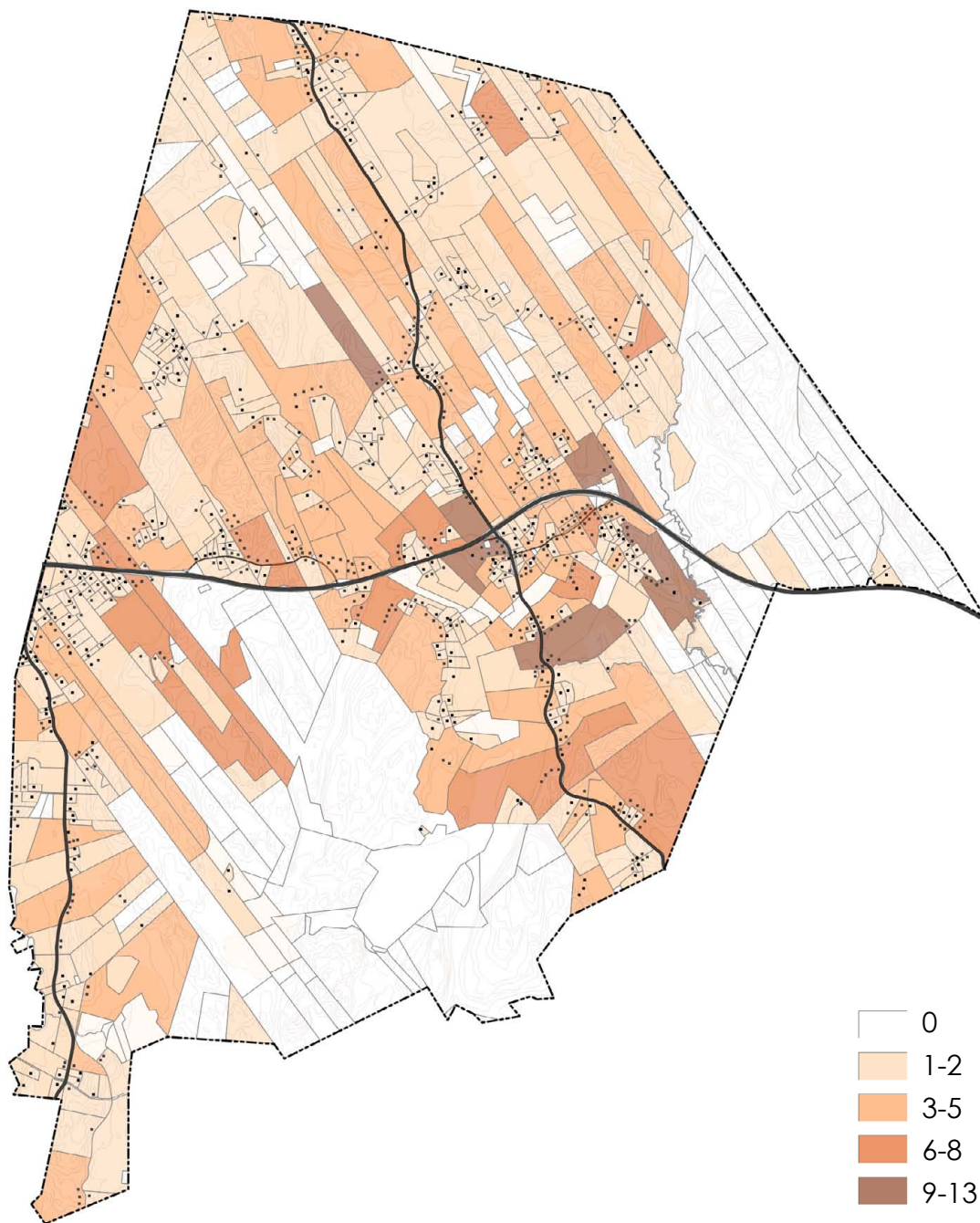
OLEVAT JA UUDET RAKENNUSPAIKAT



- Uudet rakennuspaikat
- Olevat rakennuspaikat

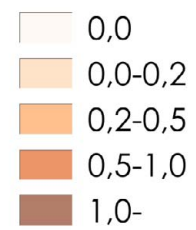
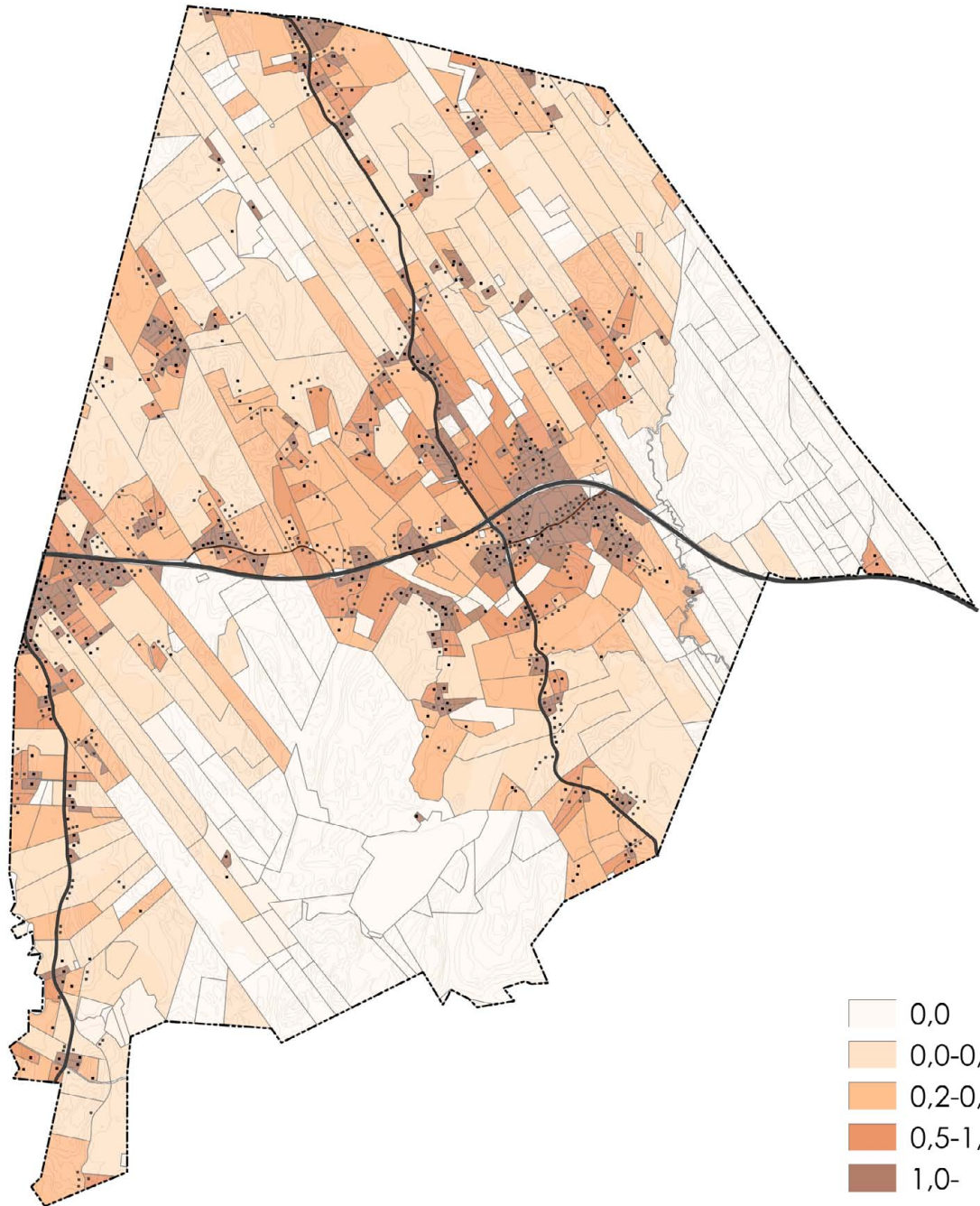
AKENNUSPAIKAT KIINTEISTÖITTÄIN

OLEVAT JA UUDET RAKENNUSPAIKAT



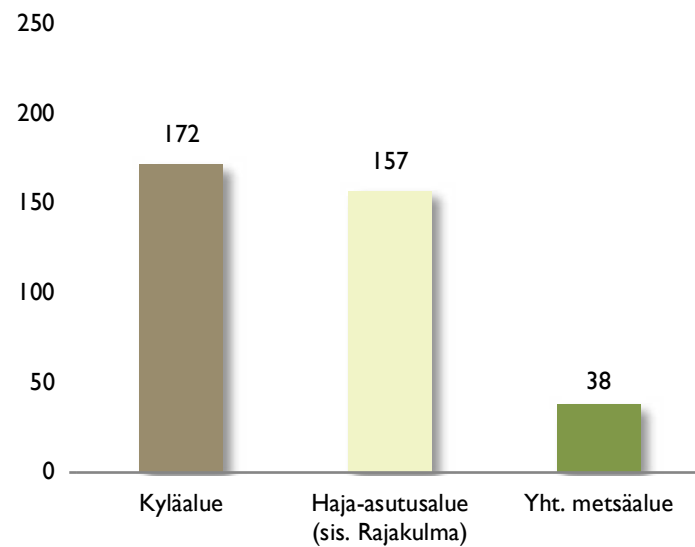
RAKENNUSTIHEYS KIINTEISTÖITTÄIN

OLEVAT JA UUDET RAKENNUSPAIKAT
HEHTAARIA KOHDEN



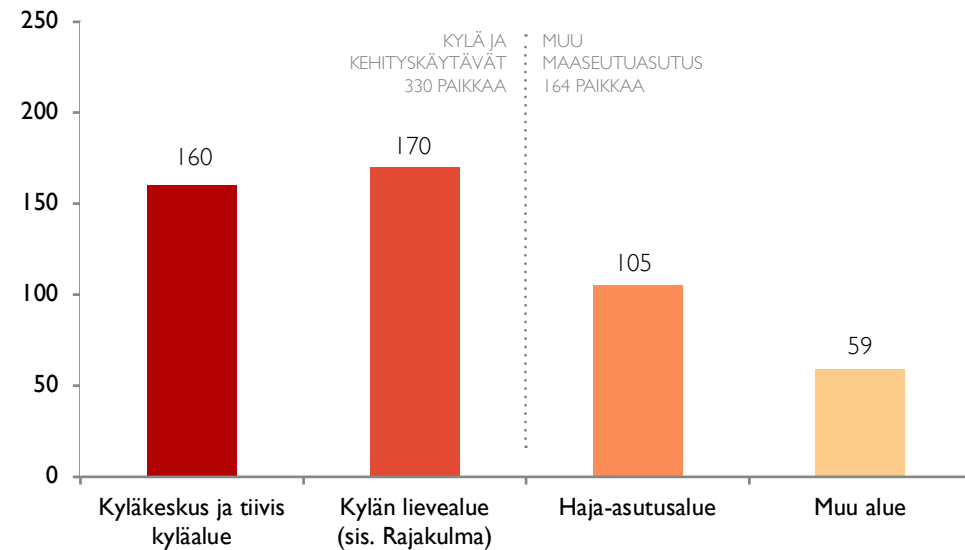
VERTAILU NYKYISEEN YLEISKAAVAAN

UUSIEN RAKENNUSPAIKKOJEN SIIJOITTUMINEN



SIPOON YLEISKAAVA

YHTEENSÄ 367 PAIKKAA

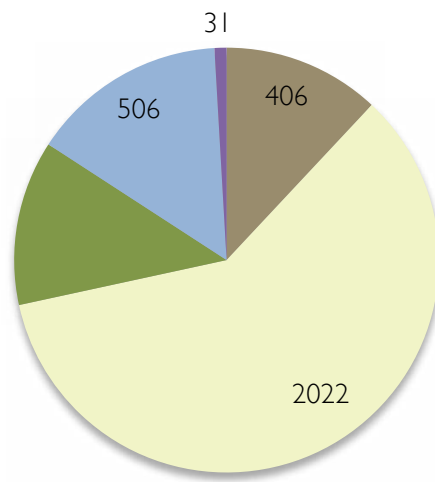


OSAYLEISKAVAEHDOTUS

YHTEENSÄ 494 PAIKKAA

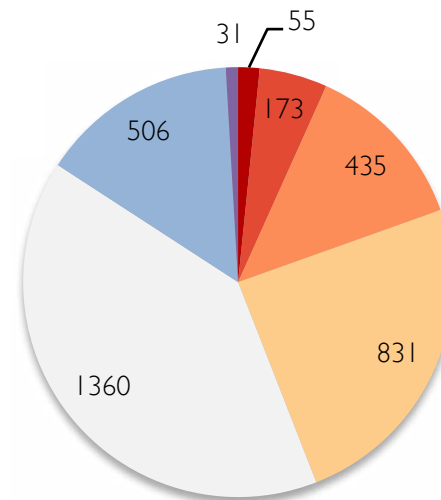
VERTAILU NYKYISEEN YLEISKAAVAAN

KAAVA-ALUEIDEN/VYÖHYKKEIDEN PINTA-ALAT (HA)



SIPOON YLEISKAAVA

Kyläalue
Haja-asutusalue
Yhtenäinen metsäalue
Suojelualue
Tp-alue



OSAYLEISKAVAEHDOTUS

Kyläkeskus
Tiivis kyläalue
Kylän lievealue
Haja-asutusalue
Maa- ja metsätalousalue
Suojelualue
Tp-alue

LIITE I

SUUNNITTELUALUE PERUSKARTALLA 1:50 000

KAAVAMATERIAALI KUNNAN INTERNETSIVULLA:

https://www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus/yleiskaavat/pohjois-paippisten_osayleiskaava

