

POHJOIS-PAIPPISTEN OSAYLEISKAAVAN EDULLISUUSVYÖHYKKEISIIN PERUSTUVA MITOITUSJÄRJESTELMÄ

SIPOON KUNTA • POHJOIS-PAIPPISTEN OSAYLEISKAAVA

ARKKITEHTITOIMISTO A-KONSULTIT

3.11.2016

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 maanomistusoloista 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 ruutu-koossa 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 lohkomiset rakennuspaikoiksi tulee huomioida uusien rakennuspaikkojen mitoitus määrittäessä, vaikka vuoden 1959 tilanteeseen suhteutetusta kantatilaperiaatteesta luovutaankin.

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

Vuorovaikutus ja saatu palaute

Maaliskuussa 2016 järjestetyn asukaskyselyn vastauksissa alueen täydennysrakentamiseen suhtauduttiin pääosin hyvin myönteisesti. Tärkeimpinä kriteereinä täydennysrakentamisessa esiin nousivat maiseman ja kulttuuriympäristön kunnioittaminen, vesi- ja viemäriverkoston yhteyteen rakentaminen sekä rakentaminen hyvien kulkuyhteyksien varsille.

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 taajama-alueista erillisten kyläalueiden kokonaismitoitus maltillisena. Koko kunnan yleiskaavassa taajama-alueiden ulkopuolella varaudutaan vuoteen 2025 mennessä yhteensä 4000 asukkaan kasvuun. Silloisessa materiaalissa esitettyihin luonnoksiin nähden rakennuspaikkojen määrää suunnittelualueella on supistettu huomattavasti, 566 uudesta paikasta noin 400 uuteen paikkaan. Alueen kokonaismitoitus on suhteutettu tarkemmin koko kunnan yleiskaavan tavoitteisiin.

Yleisessä keskustelussa käytiin läpi edullisuustarkastelun taustamuuttujien välisiä painoarvoja. Kunnanvaltuutettujen puheenvuoroissa erityisesti vesi- ja viemäriverkoston läheisyyttä korostettiin edullisuustekijänä, ja osassa kommentteista toivottiin tälle muuttujalle suurempaa painoarvoa. Jatkotarkasteluissa vesi- ja viemäriverkoston palvelimia alueita verrattiin edullisuusvyöhykkeiden rajauksiin. Vesi- ja viemäriverkoston palvelualueen todettiin nousevan selvästi esille edullisuusvyöhykejaossa. Myös kriteeri "yhdistyminen olevaan asutusrakenteeseen" tuottaa pisteitä pääosin samoille, vesi- ja viemäriverkoston kytkeytyville alueille. Tätä suuremman painoarvon antaminen keskeisesti sijoittuville vyöhykkeille johtaisi tarpeeseen karsia rakentamispaikkoja vähemmän edullisilta vyöhykkeiltä, joiden mitoitus on jo aiemmin tiukennettu. Ratkaisu voisi muodostua ongelmalliseksi myös maanomistajien

tasapuolisen kohtelun näkökulmasta. Pisteytyskartat mainituista kriteereistä on esitetty tämän dokumentin osana.

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 määrittää tarkemmin kaavamääräyksissä. Kaavamateriaalin osana on toimitettu mitoitusaulukko, josta käy ilmi eri syistä poistuvien paikkojen tiedot. Aina ennen rakennuspaikan poistoa on tutkittu mahdollisuutta sijoittaa rakennuspaikka kiinteistön muihin osiin.

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 metsätalousaluetta, 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 rakentamispaikkoja.

Suunnittelualueelle sijoittuu myös virkistyskäytön kannalta keskeisiä alueita, joilla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Alueiden valinta perustuu asukkailta asukastyöpajassa ja HARA-VA-internetkyselyllä kerättyihin tietoihin käytetyistä virkistysreiteistä ja -alueista. Merkintä ei poissulje rakennuspaikkojen osoittamista, mutta muodostuvan kiinteistön minimikoko on 5000 m².

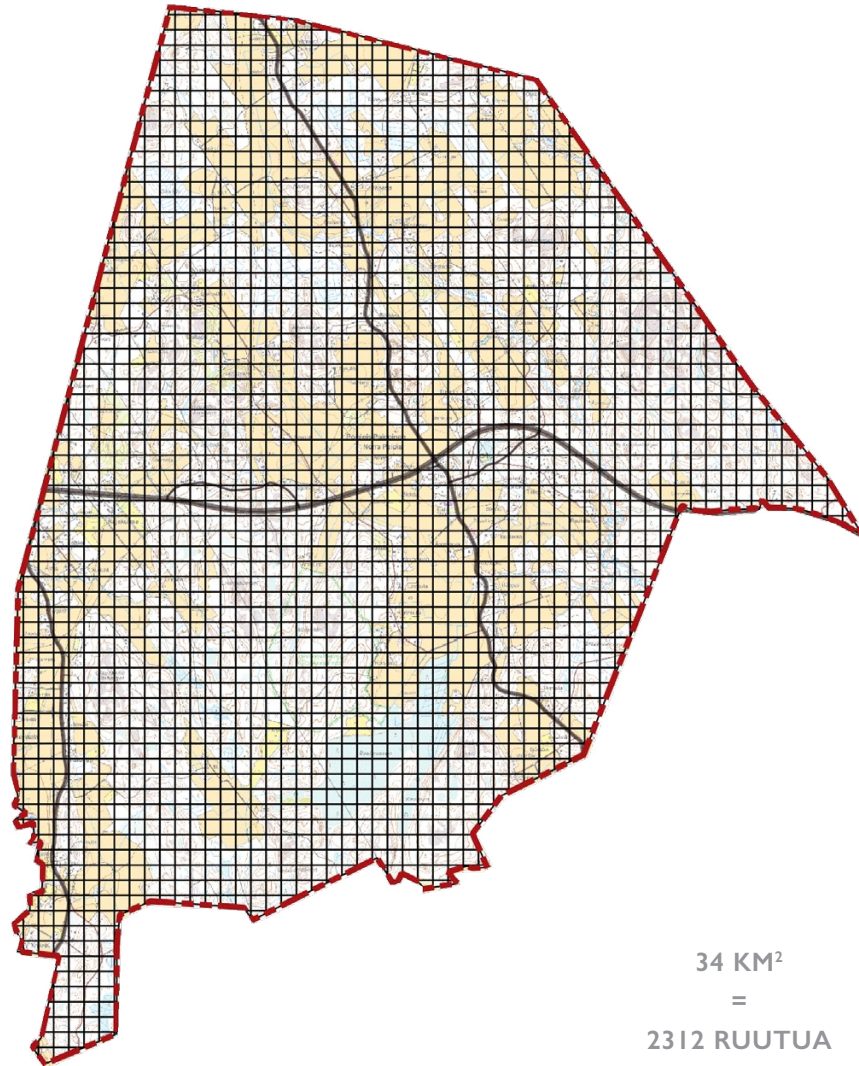
Täydennysrakentamispotentiaalin hyödyntäminen

Kylärakenteen yhteyteen, vyöhykkeille 1-3 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. Rakennuspaikan minimikoko on silti vähintään 2000 neliömetriä, eikä rakennuspaikka voi sijoittua arvokkaille pelto- tai ympäristöalueille. Kriteerillä on pyritty tukemaan yhtenäisten asutusalueiden muodostumista hyville paikoille.

Kyläkeskuksen osalta alueen kehitys on mahdollista suoraan yleiskaavan pohjalta, mutta voimakkaampi täydentäminen ja rakentaminen esimerkiksi maisemallisesti herkille alueille vaatii tarkemman kyläsuunnitelman laatimista. Kyläkeskuksen rakennuspaikat on tähän liittyen jaoteltu kahteen eri luokkaan, vaiheen 1 ja vaiheen 2 rakennuspaikoiksi.

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)

.....

KUNNALT

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
RAKENNUSPAIKKAMÄÄRÄN
LASKENTA MITOITUKSEN
MUKAAN

2000-LUVULLA TEHTYJEN
LOHKOMISTEN HUOMIOINTI
TASAPUOLISEN KOHTELUN
TURVAAMISEKSI

VYÖHYKKEILLÄ 1-3
VÄHINTÄÄNYHDEN
RAKENNUSPAIKAN
VARMISTAMINEN
RAKENTAMATTOMILLE
KIINTEISTÖILLE *

SUUNNITELMA

RAKENNUSPAIKKOJEN
Sijainnin MÄÄRITYS
KIINTEISTÖITTÄIN

MAISEMALLISESTI
HAITALLISTEN
RAKENNUSPAIKKOJEN
VÄHENNYS **

KYLÄKESKUKSEN
RAKENNUSPAIKKOJEN
VAIHEISTUS KAHTeen ERI
LUOKKAAN ***

* MYÖSVYÖHYKKEILLÄ 1-3 KESKELLEVIJELYMAISEMAA
SijOITTUVAT PELTOKIINTEISTÖT JÄÄVÄT ILMAN RA-
KENNUSPAIKKOJA.

** VÄHENNYS PERUSTUU YHTEISTYÖSSÄ MAISEMA-
SUUNNITTELIJAN KANSSA LAADITTUIHIN ARVOKKAI-
DEN PELTOALUEIDEN SEKÄ ERITYISIÄ YMPÄRISTÖ- TAI
VIRKISTYSARVOJA SISÄLTÄVIEN METSÄALUEIDEN RA-
JAUKSIIN.

*** KYLÄRAKENTEEN, MAISEMAN TAI RAKENTAMISO-
LOSHTEIDEN KANNALTA HAASTAVAT RAKENNUSPAI-
KAT ON AJOITETTU MYÖHEMPÄÄN TOTEUTUSVAI-
HEESEN TOISEN VAIHEEN PAIKKOJEN TOTEUTUMINEN
EDELlyTTÄÄ TARKEMMAN KYLÄSUUNNITELMAN LAA-
TIMISTA.

PISTEYTETTÄVÄT MUUTTUJAT

SIJAINTEKIJÄT

YHDISTYMINEN OLEVAAN
ASUTUSRAKENTEESEEN

KOULUN LÄHEISYYS

JOUKKOLIIKENTEN PYSÄKIN
LÄHEISYYS

VESIJOHTO- JA
VIEMÄRIVERKOSTON
LÄHEISYYS

RAKENNETTAVUUS- JA ASUTTAVUUSTEKIJÄT

MAAPERÄN
RAKENNETTAVUUS

PIENILMASTO

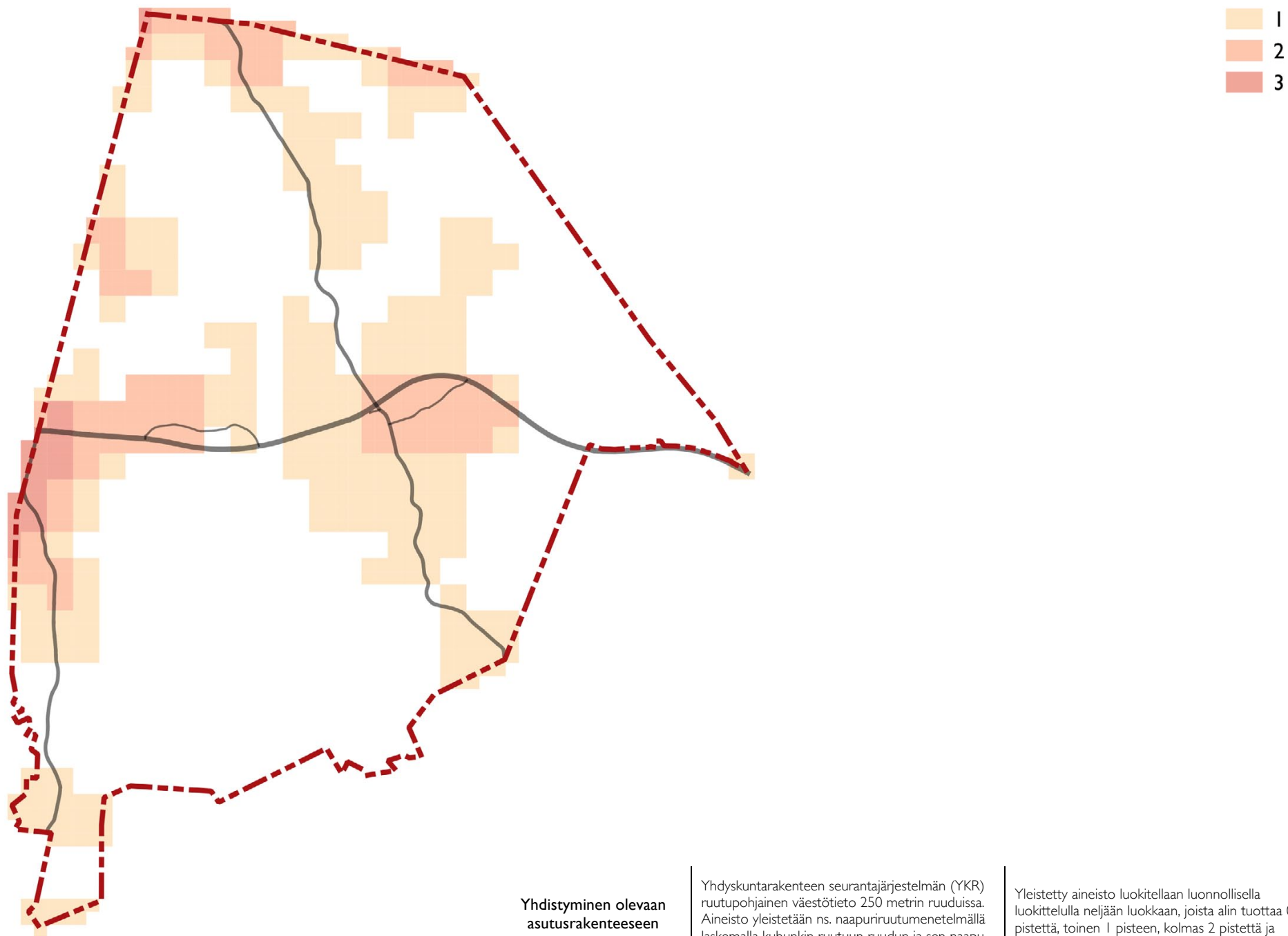
ASUMISEN
HÄIRIÖTEKIJÄT

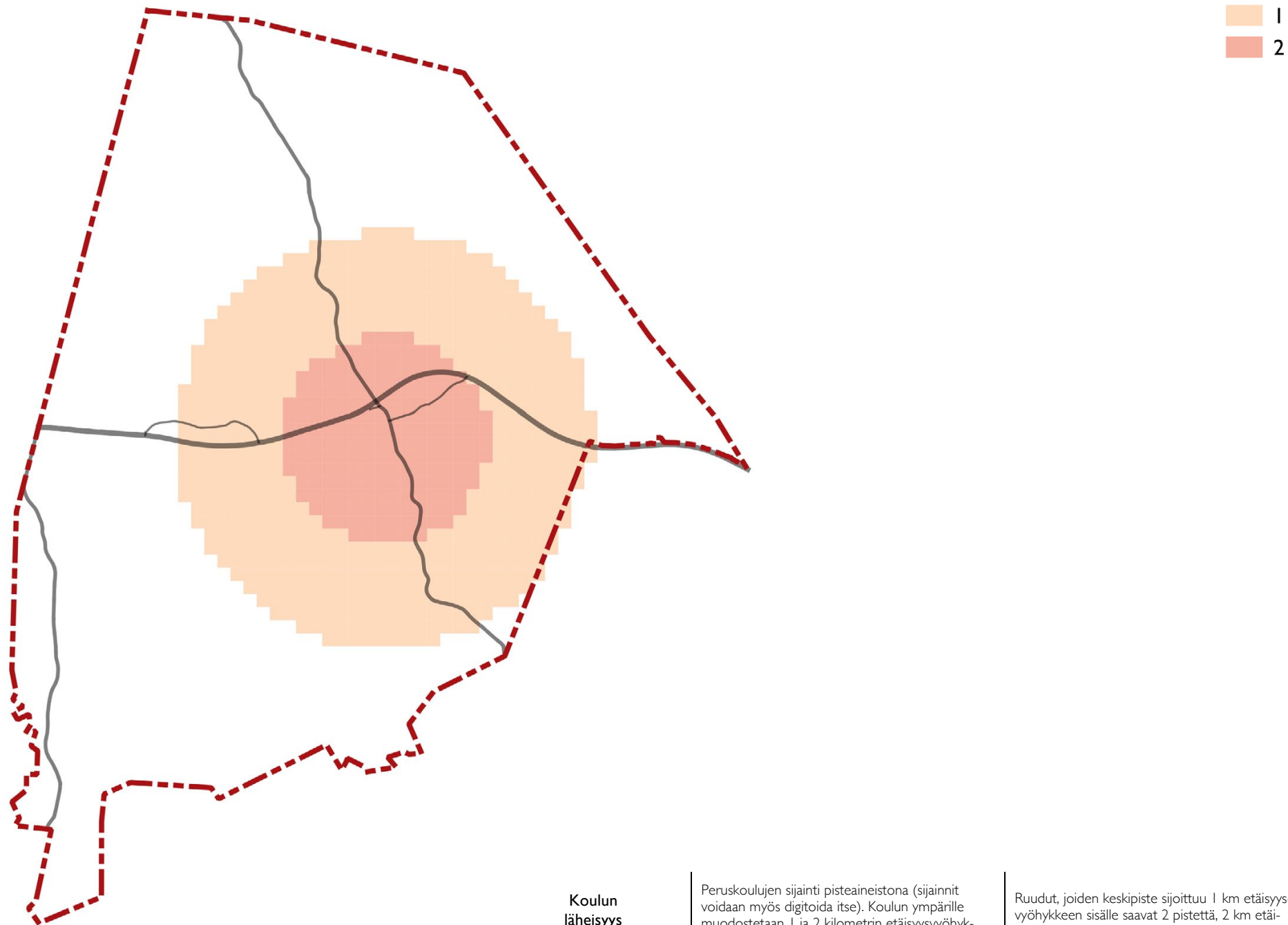
MAISEMALLISET JA YMPÄRISTÖLLISET TEKIJÄT

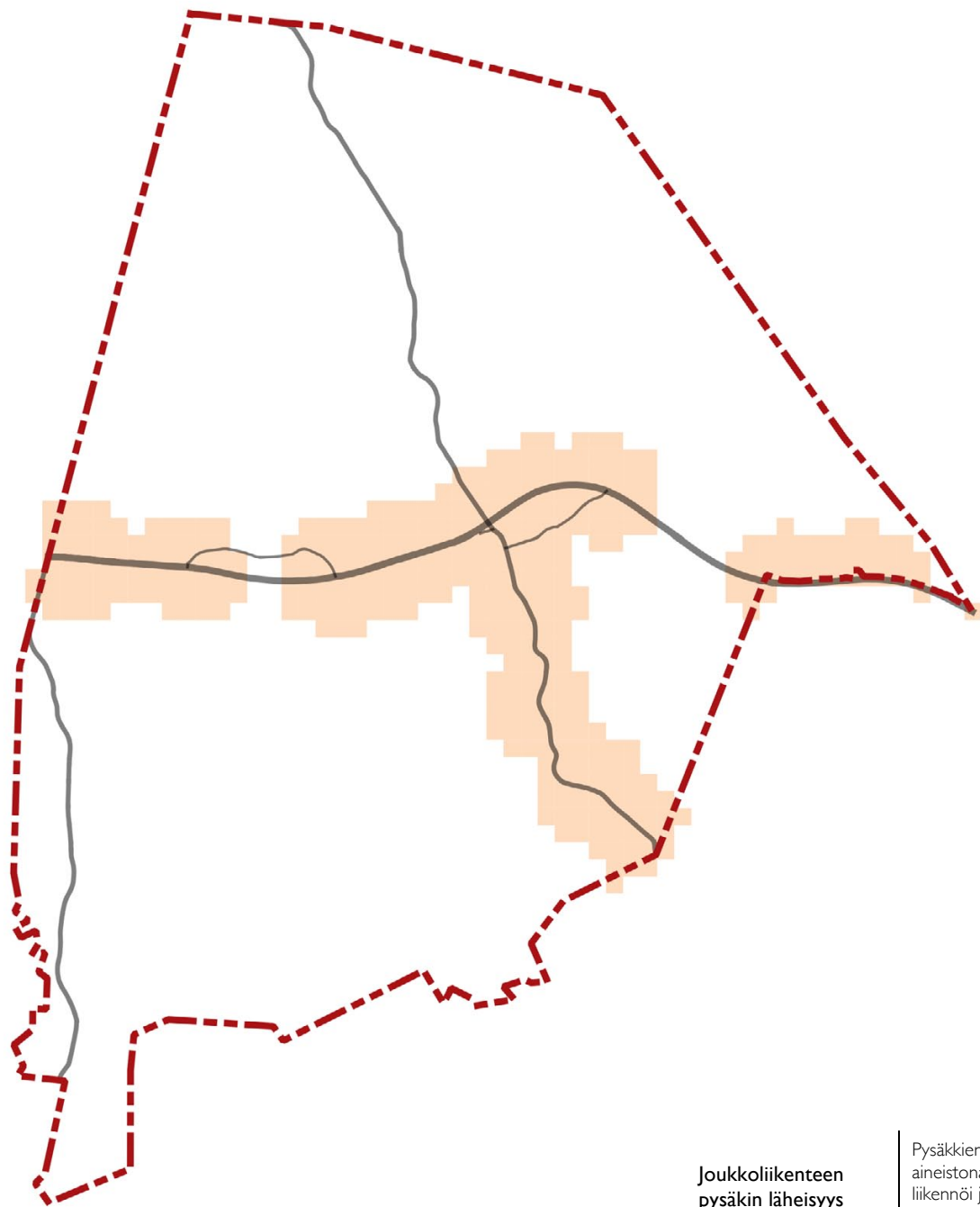
MAISEMAN MONINAISUUS
JA RAJAPINNAT

POHJAVESIALUEET

SUOJELUALUEET



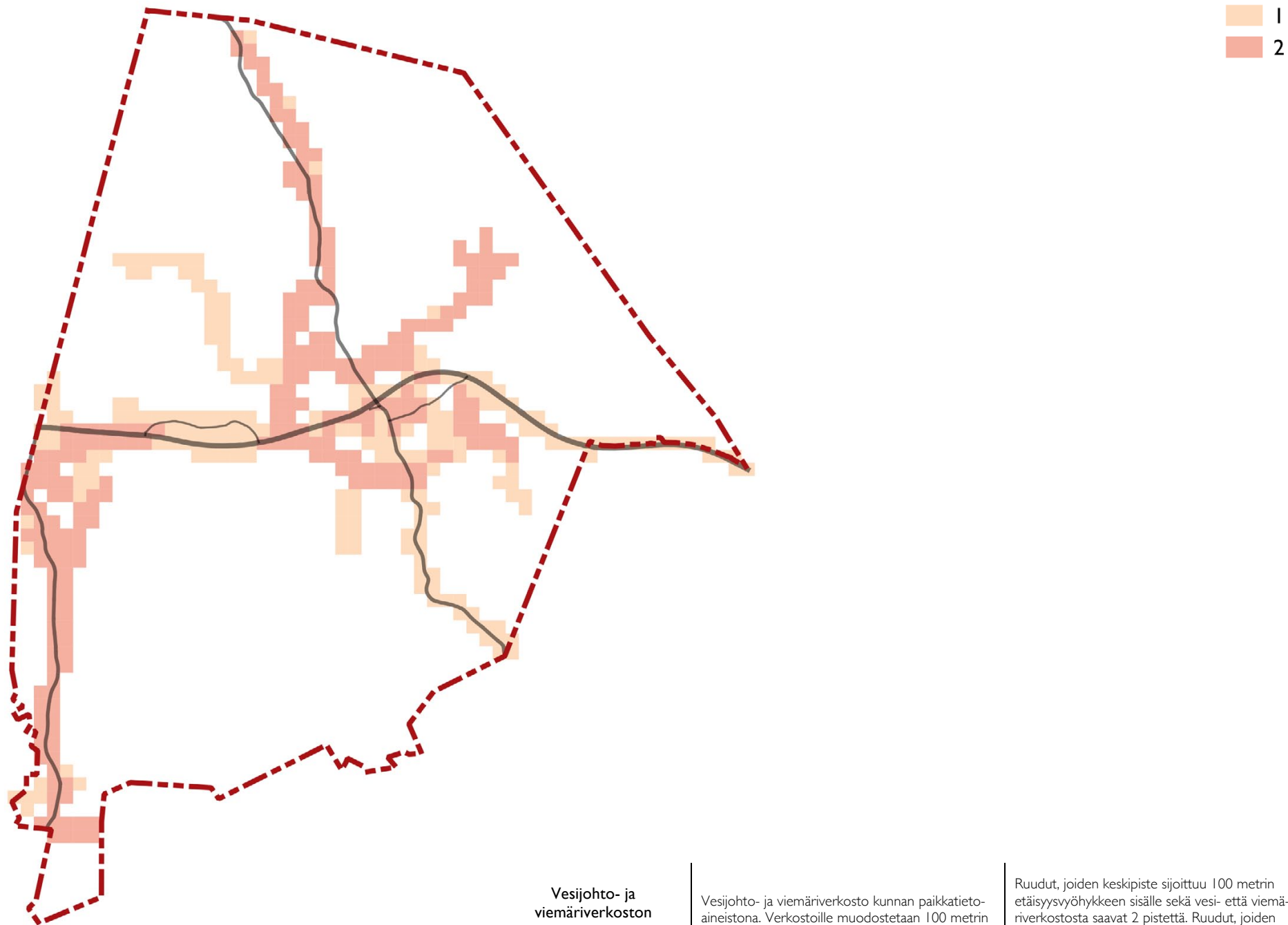




Joukkoliikenteen pysäkin läheisyys

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

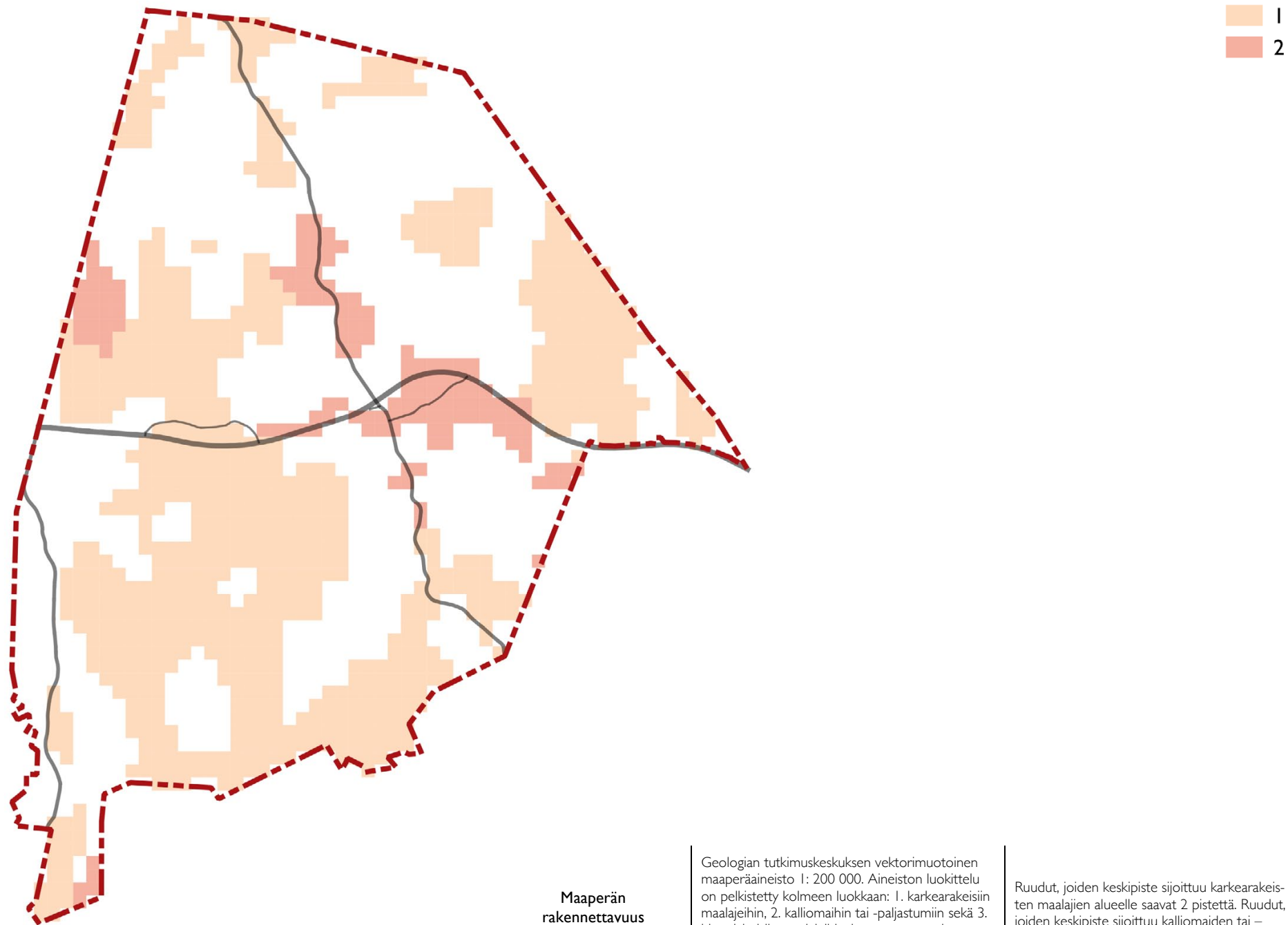
Ruudut, joiden keskipiste sijoittuu 250 metrin etäisyysvyöhykkeiden sisälle, saavat 1 pisteen.



**Vesijohto- ja
viemäriverkoston
läheisyys**

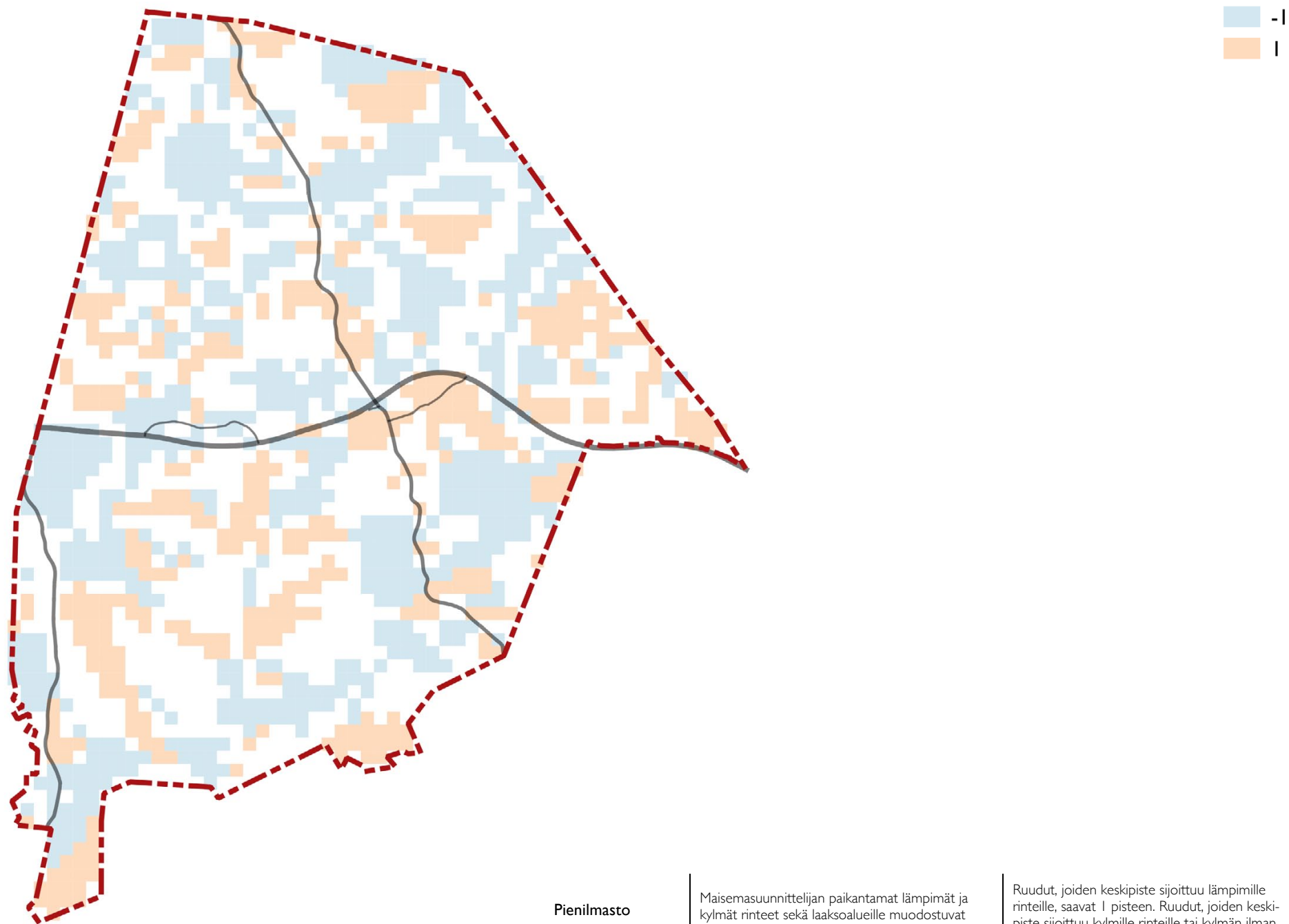
Vesijohto- ja viemäriverkosto kunnan paikkatieto-
aineistona. Verkostoille muodostetaan 100 metrin
etäisyysvyöhykkeet.

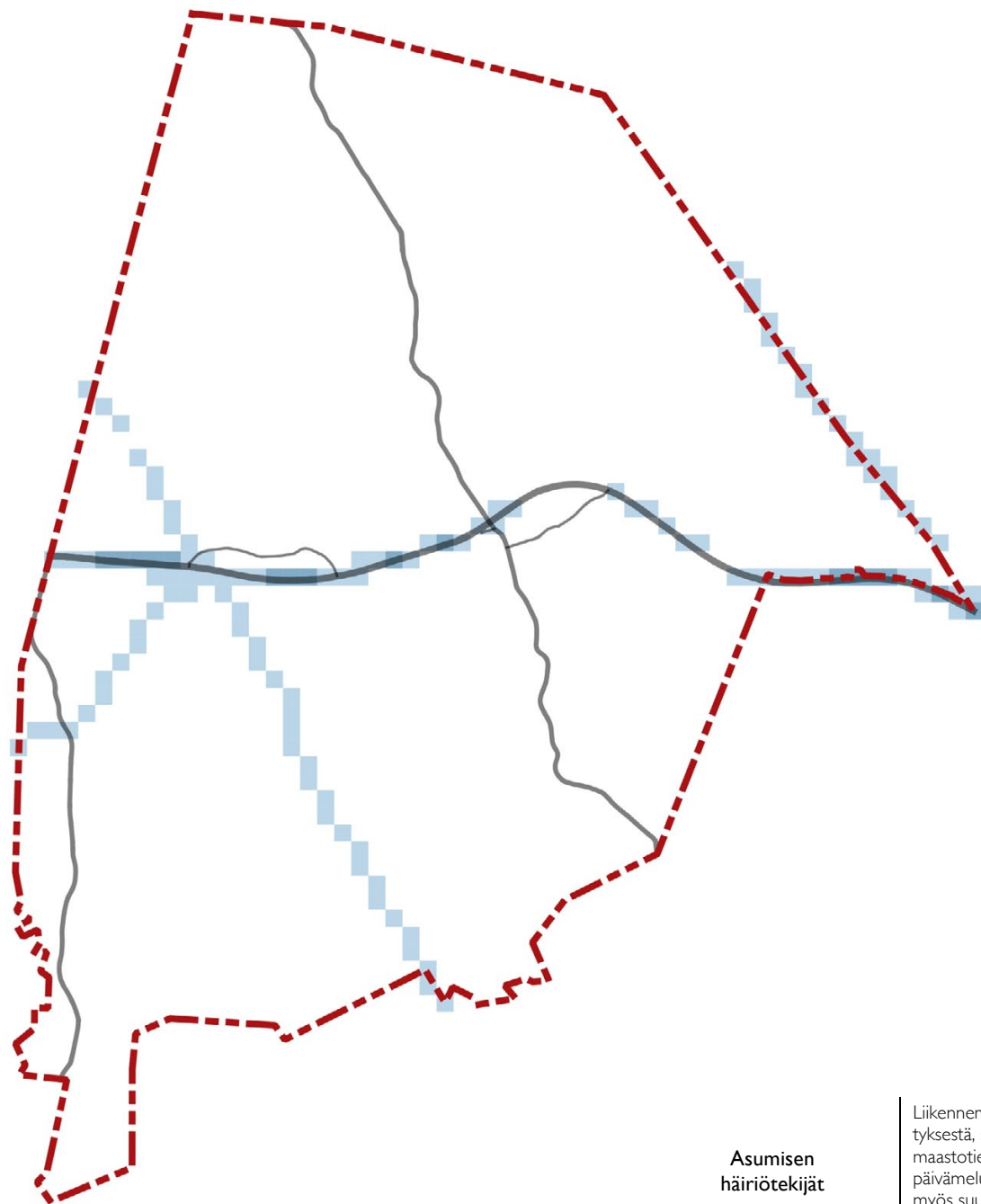
Ruudut, joiden keskipiste sijoittuu 100 metrin
etäisyysvyöhykkeen sisälle sekä vesi- että viemä-
riverkostosta saavat 2 pistettä. Ruudut, joiden
keskipiste sijoittuu 100 metrin etäisyysvyöhyk-
keen sisälle toisesta verkostosta saavat 1 pisteen.



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.

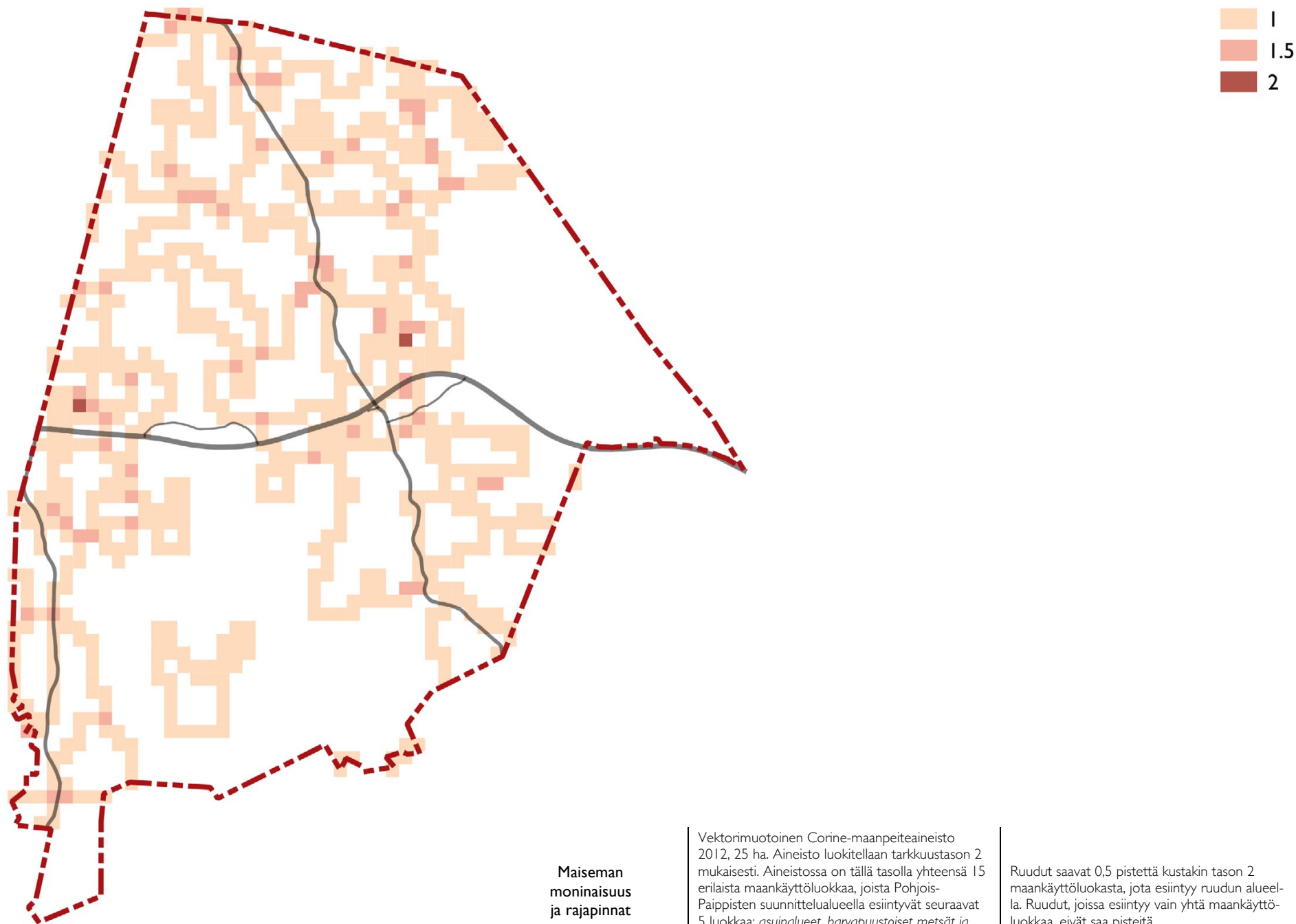




Asumisen häiriötekijät

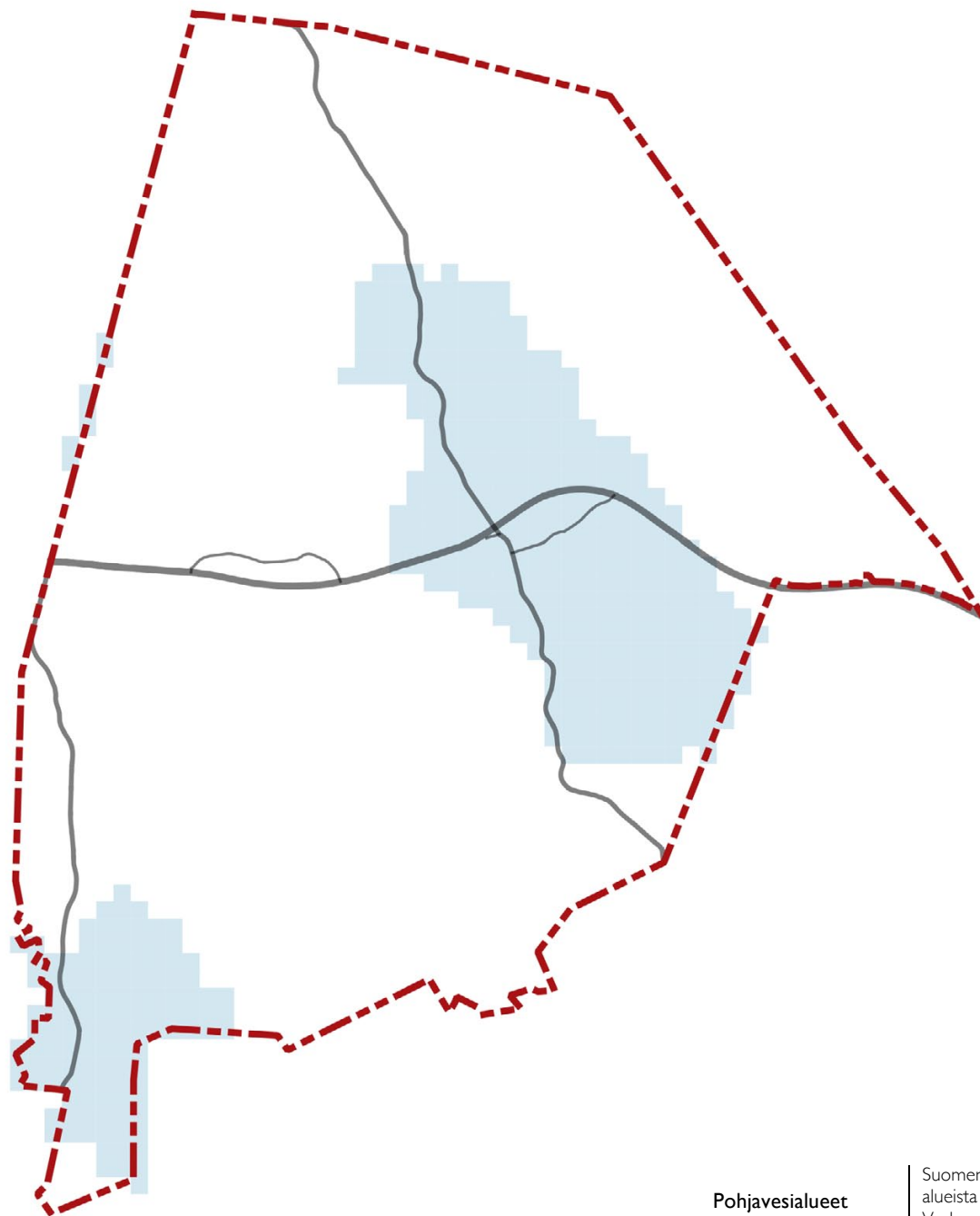
Liikennemelualueet kunnan teettämästä meluselvityksestä, suurjännitejohdot Maanmittauslaitoksen maastotietokannasta. Melun osalta yli 55 dB:n päivämelun alueet rajataan häiriöalueiksi, kuten myös suurjännitejohtojen ympäristö 25 metrin (110 kV) tai 30 metrin (yli 110 kV) etäisyyshyöhykkeellä.

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.



Vektorimuotoinen Corine-maanpeiteaineisto 2012, 25 ha. Aineisto luokitellaan tarkkuustason 2 mukaisesti. Aineistossa on tällä tasolla yhteensä 15 erilaista maankäyttöluokkaa, joista Pohjois-Paippisten suunnittelualueella esiintyvät seuraavat 5 luokkaa: *asuinalueet, harvapuustoiset metsät ja pensaistot, heterogeeniset maatalousvaltaiset alueet, peltomaat ja sulkeutuneet metsät.*

Ruudut saavat 0,5 pistettä kustakin tason 2 maankäyttöluokasta, jota esiintyy ruudun alueella. Ruudut, joissa esiintyy vain yhtä maankäyttöluokkaa, eivät saa pisteitä.

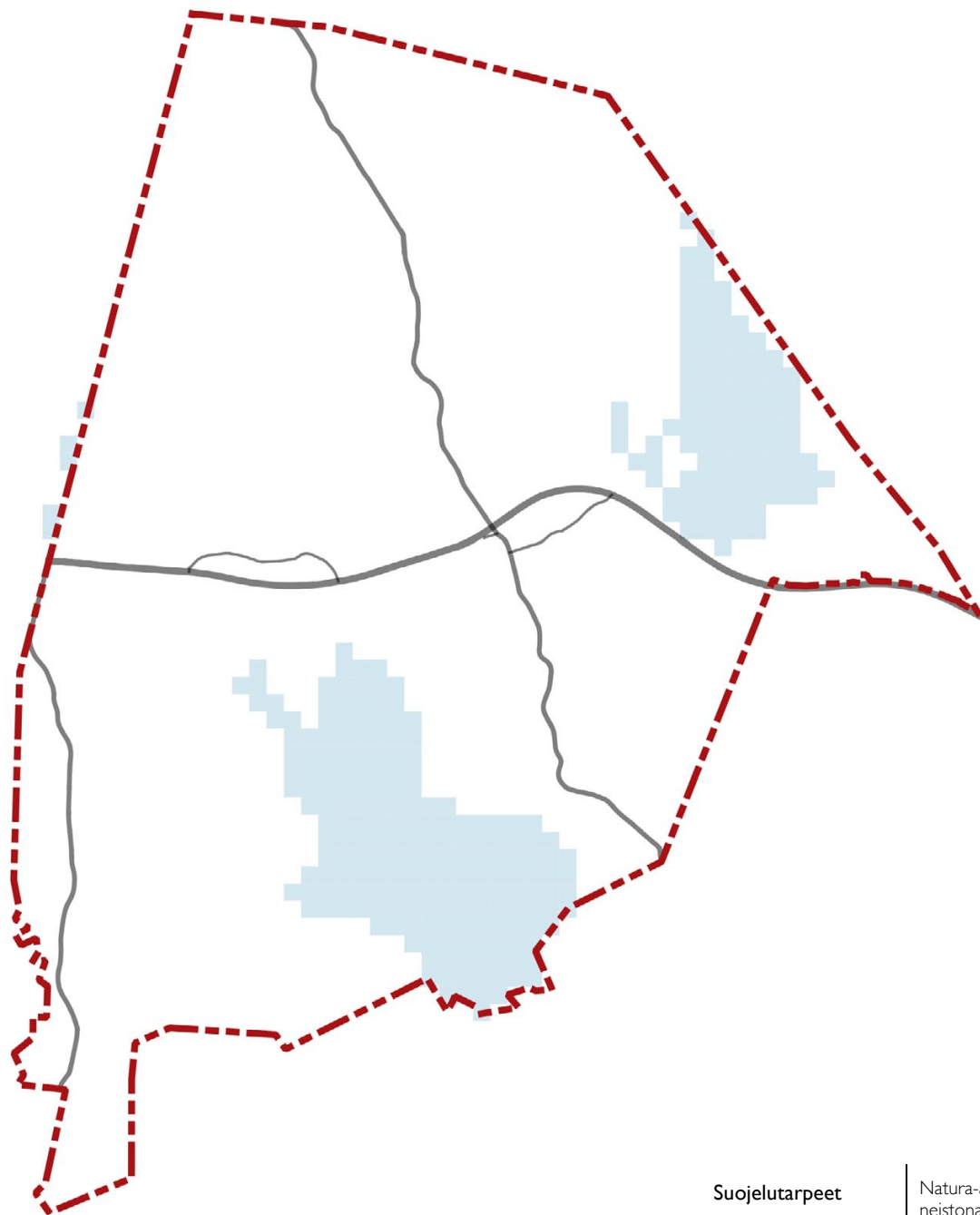


-1

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.

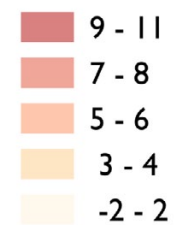
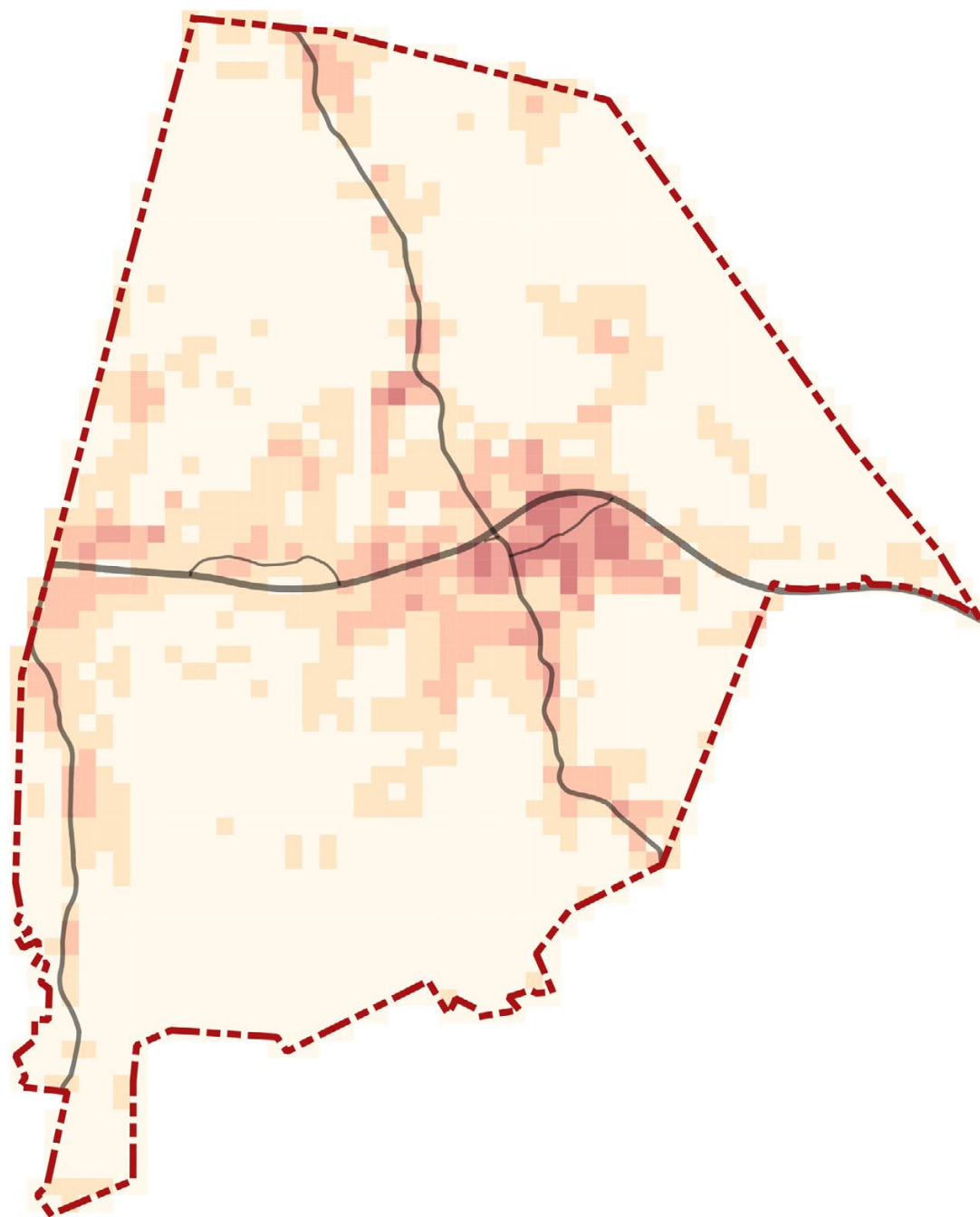


Suojelutarpeet

Natura-alueet ja muut suojelualueet polygonaineistona OIVA-tietokannasta.

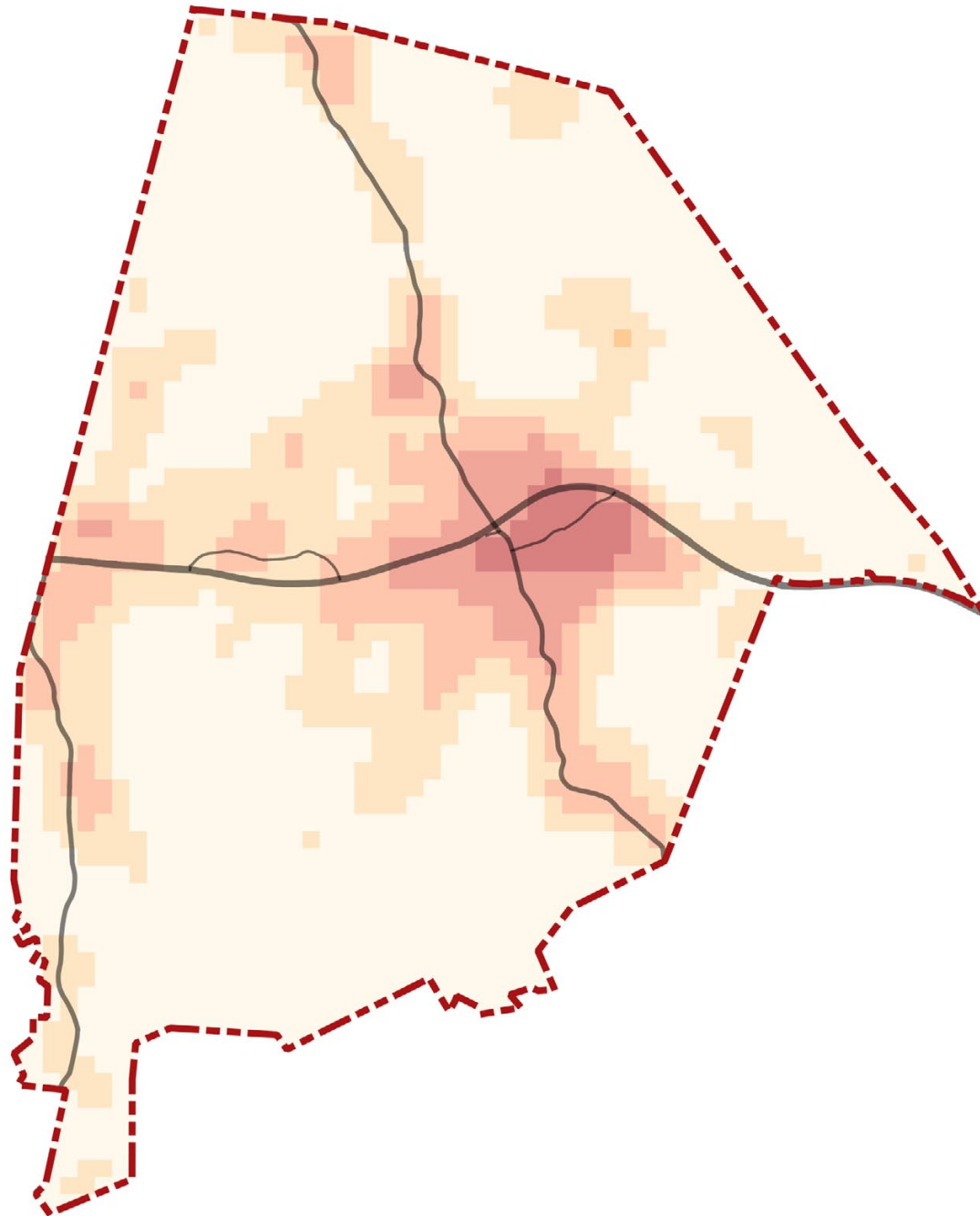
Suojelualueet eivät vaikuta suoraan pisteytykseen. Suojelualueille sijoittuvat kiinteistöt eivät kuitenkaan saa rakennuspaikkoja.

YHTEISPISTEET
YLEISTÄMÄTÖN



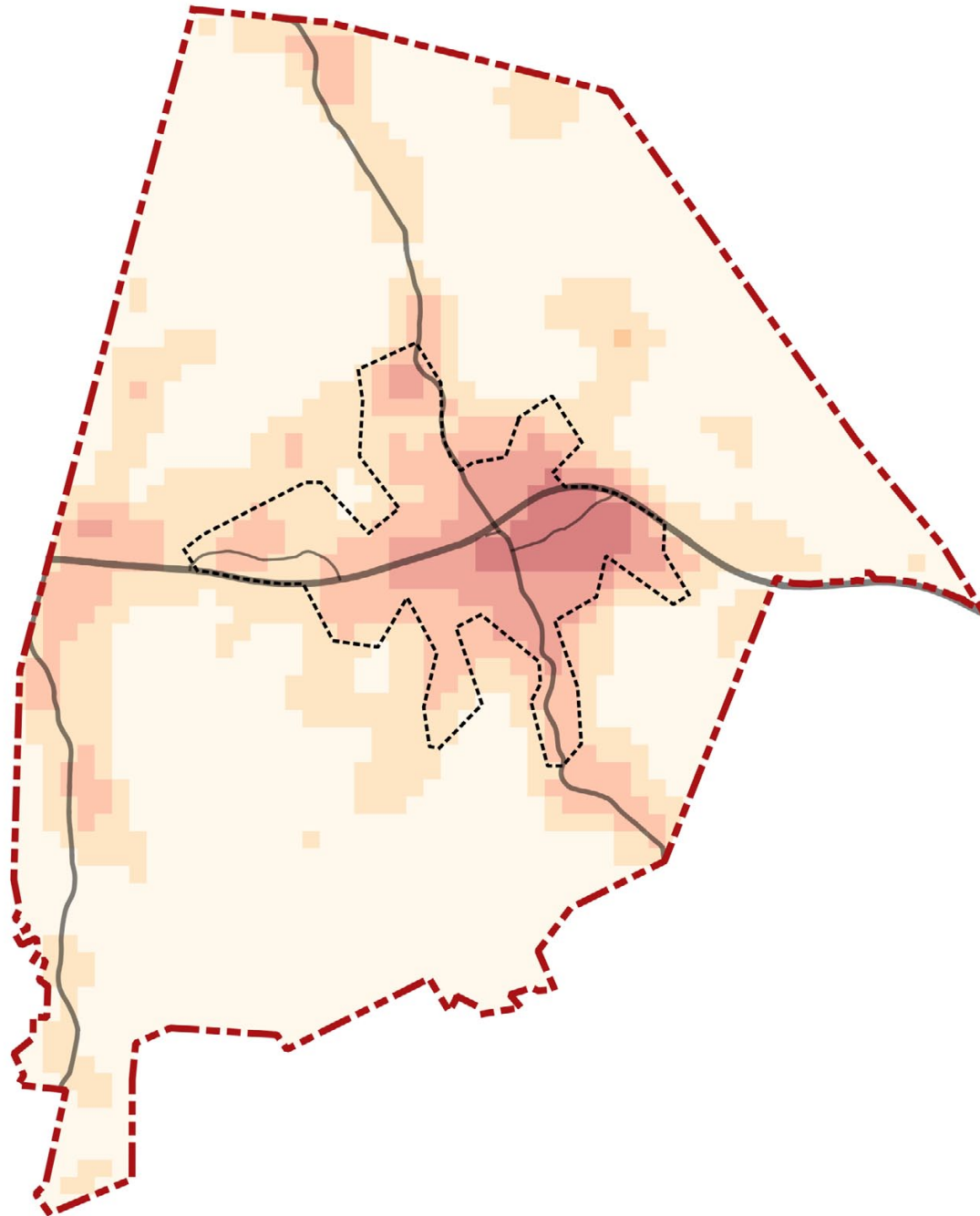
EDULLISUUSVYÖHYKKEET

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 383 UUTTA RAKENNUSPAIKKAA.

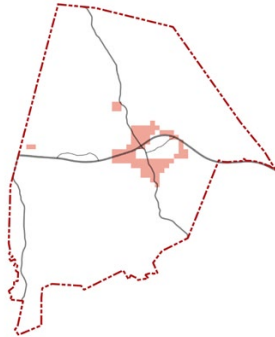
VYÖHYKE 1 KYLÄKESKUS

- Ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää vyöhykealan olevan vähintään 0,2 ha.
- Seuraavat rakennuspaikat edellyttävät vyöhykealaan aina 0,5 ha lisää / rakennuspaikka.



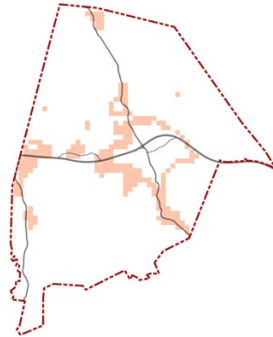
VYÖHYKE 2 TIIVIS KYLÄALUE

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



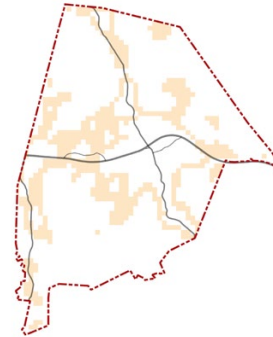
VYÖHYKE 3 KYLÄN LIEVEALUE

- 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.



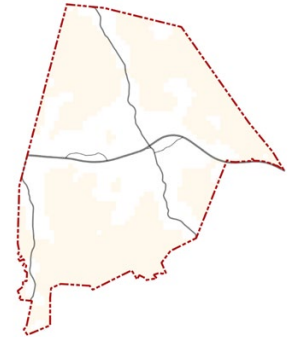
VYÖHYKE 4 HAJA-ASUTUSALUE

- Ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää vyöhykealan olevan vähintään 2 ha.
- Toinen rakennuspaikka edellyttää vyöhykealan olevan vähintään 5 ha.
- Seuraavat rakennuspaikat edellyttävät vyöhykealaan aina 10 ha lisää / rakennuspaikka.



VYÖHYKE 5 MUUT ALUEET

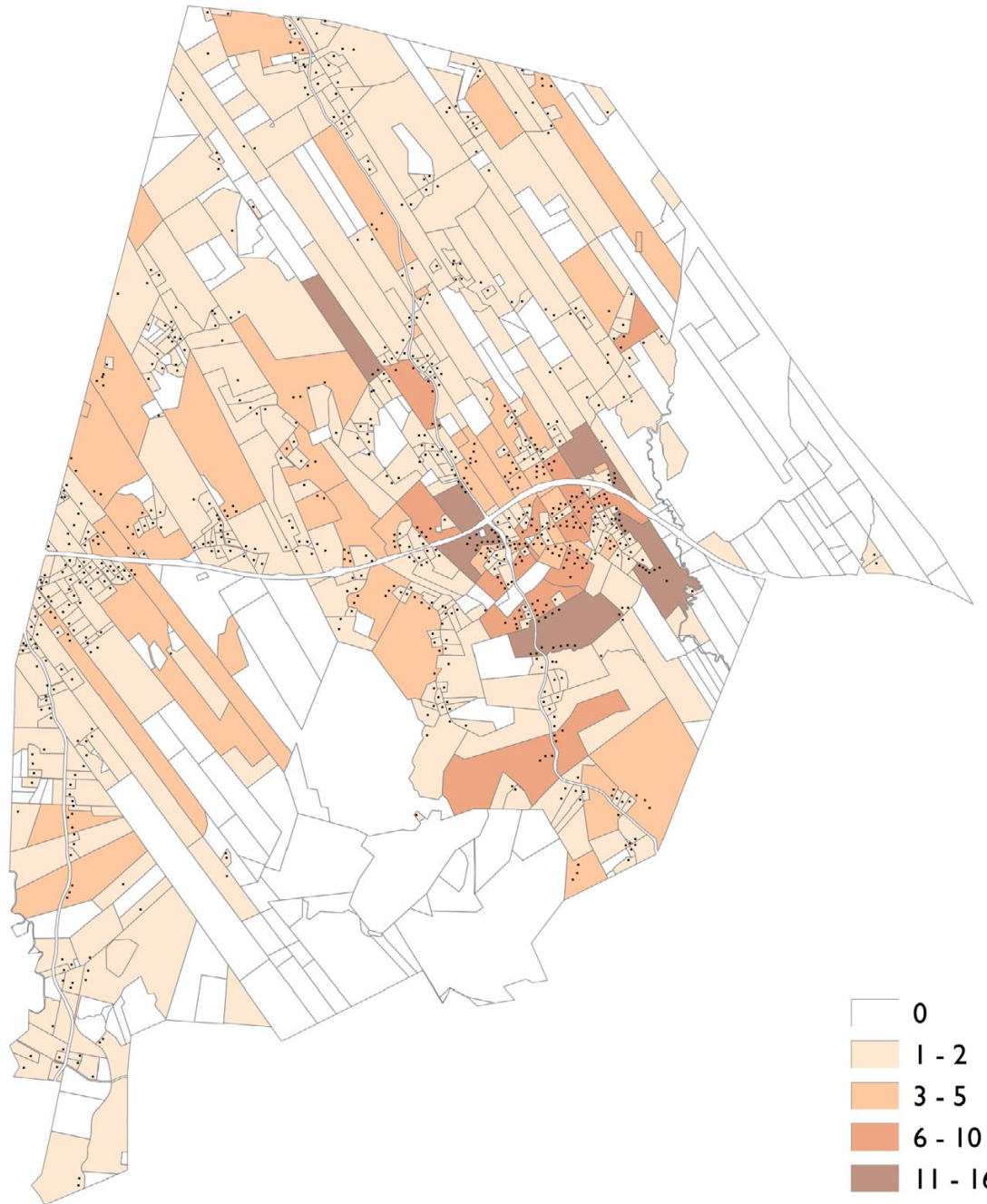
- Ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää vyöhykealan olevan vähintään 10 ha.
- Seuraavat rakennuspaikat edellyttävät vyöhykealaan aina 20 ha lisää / rakennuspaikka.



Kaikkien vyöhykkeiden osalta 2000-luvulla toteutetut lohkomiset vähentävät vastaavasti kiinteistön saamien uusien rakennuspaikkojen määrää. Jokainen rakentamaton, kokonaan tai osittain vyöhykkeillä 1-3 sijaitseva vähintään 2000 neliömetrin laajuinen kiinteistö saa kuitenkin vähintään yhden rakennuspaikan, mikäli sille on osoitettavissa paikka säilytettävien maisema- ja luontoalueiden ulkopuolelta.

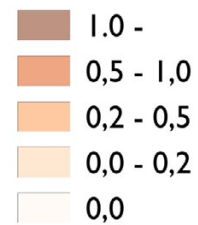
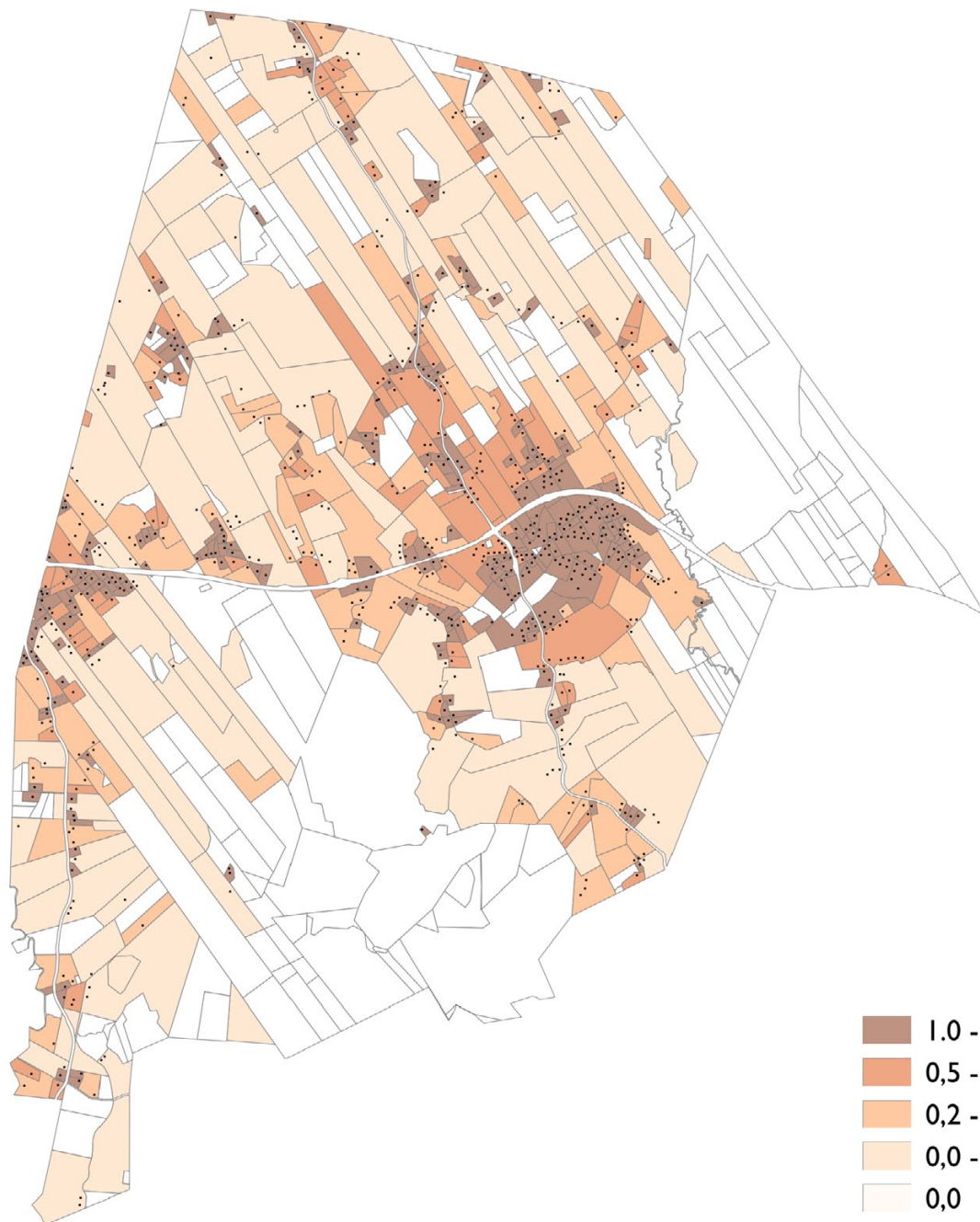
AKENNUSPAIKAT KIINTEISTÖITTÄIN

OLEVAT JA UUDET ASUINRAKENNUKSET



AKENNUSTIHEYS KIINTEISTÖITTÄIN

OLEVAT JA UUDET ASUINRAKENNUKSET
HEHTAARIA KOHDEN



RAKEISUUS KIINTEISTÖITTÄIN

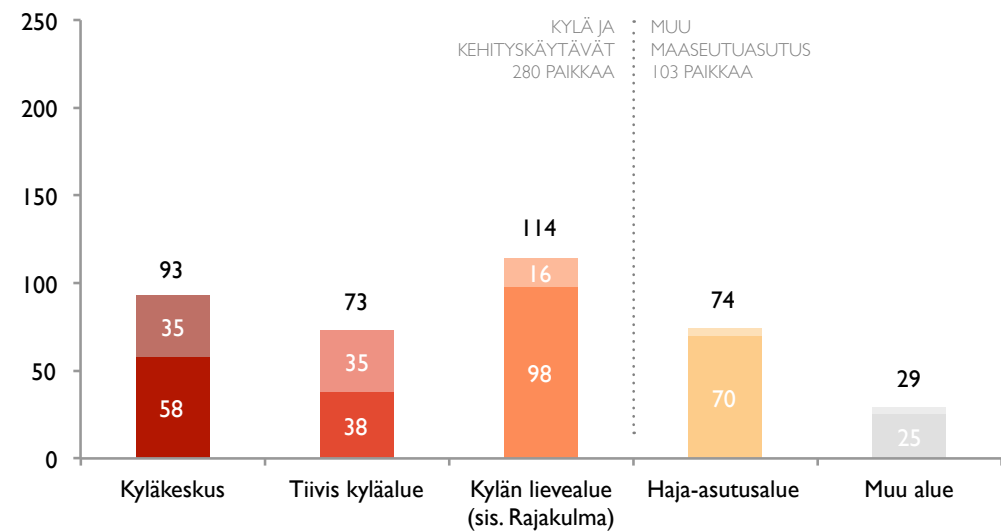
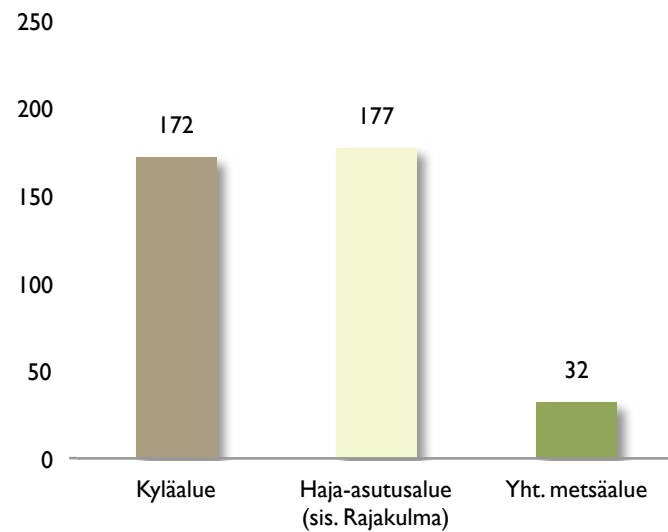
OLEVAT JA UUDET ASUINRAKENNUKSET



- Nykyiset asuinrakennukset
- Uudet rakennuspaikat, vaihe 1
- Uudet rakennuspaikat, vaihe 2

VERTAILU NYKYISEEN YLEISKAAVAAN

UUSIEN RAKENNUSPAIKKOJEN SJOITTUMINEN



SIPOON YLEISKAAVA

YHTEENSÄ 381 PAIKKAA

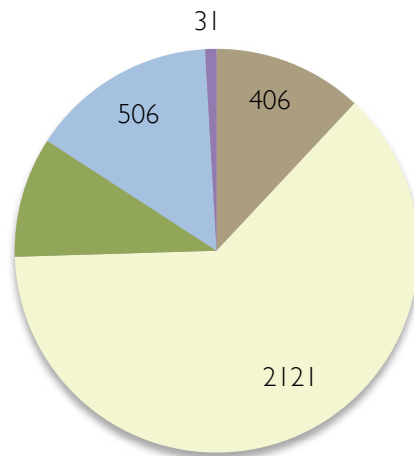
UUSI OSAYLEISKAAVA

YHTEENSÄ 383 PAIKKAA

Diagrammissa on esitetty alla kehitysvaiheen 1 mitoitus, päällä kehitysvaiheen 2 mahdollistamat lisäpaikat.

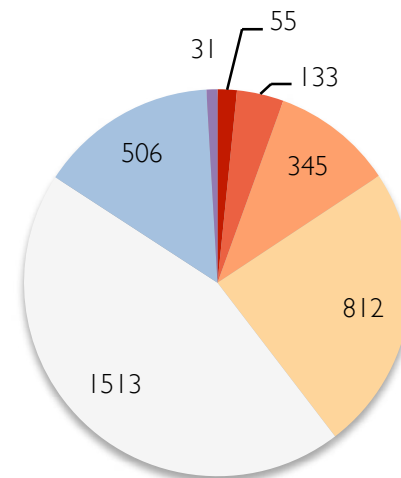
VERTAILU NYKYISEEN YLEISKAAVAAN

KAAVA-ALUEIDEN/VYÖHYKKEIDEN PINTA-ALAT (HA)



SIPOON YLEISKAAVA

Kyläalue
Haja-asutusalue
Yhtenäinen metsäalue
Suojelualue
Tp-alue

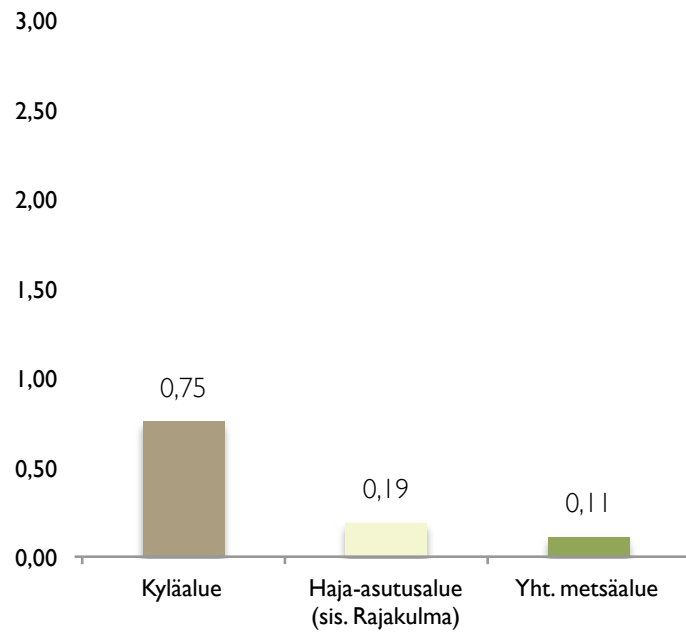


UUSI OSAYLEISKAAVA

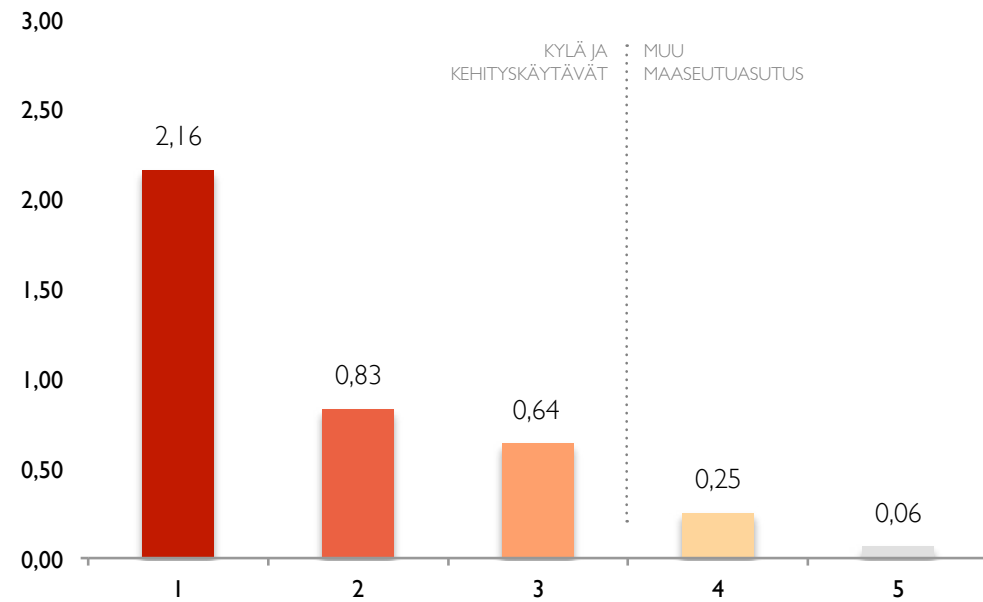
Kyläkeskus
Tiivis kyläalue
Kylän lievealue
Haja-asutusalue
Maa- ja metsätalousalue
Suojelualue
Tp-alue

VERTAILU NYKYISEEN YLEISKAAVAAN

KAAVA-ALUEIDEN/VYÖHYKKEIDEN TIHEYDET (RAKENNUSPAIKKAA / HA)
KUN MYÖS NYKYISET ASUINRAKENNUKSET HUOMIOIDAAN



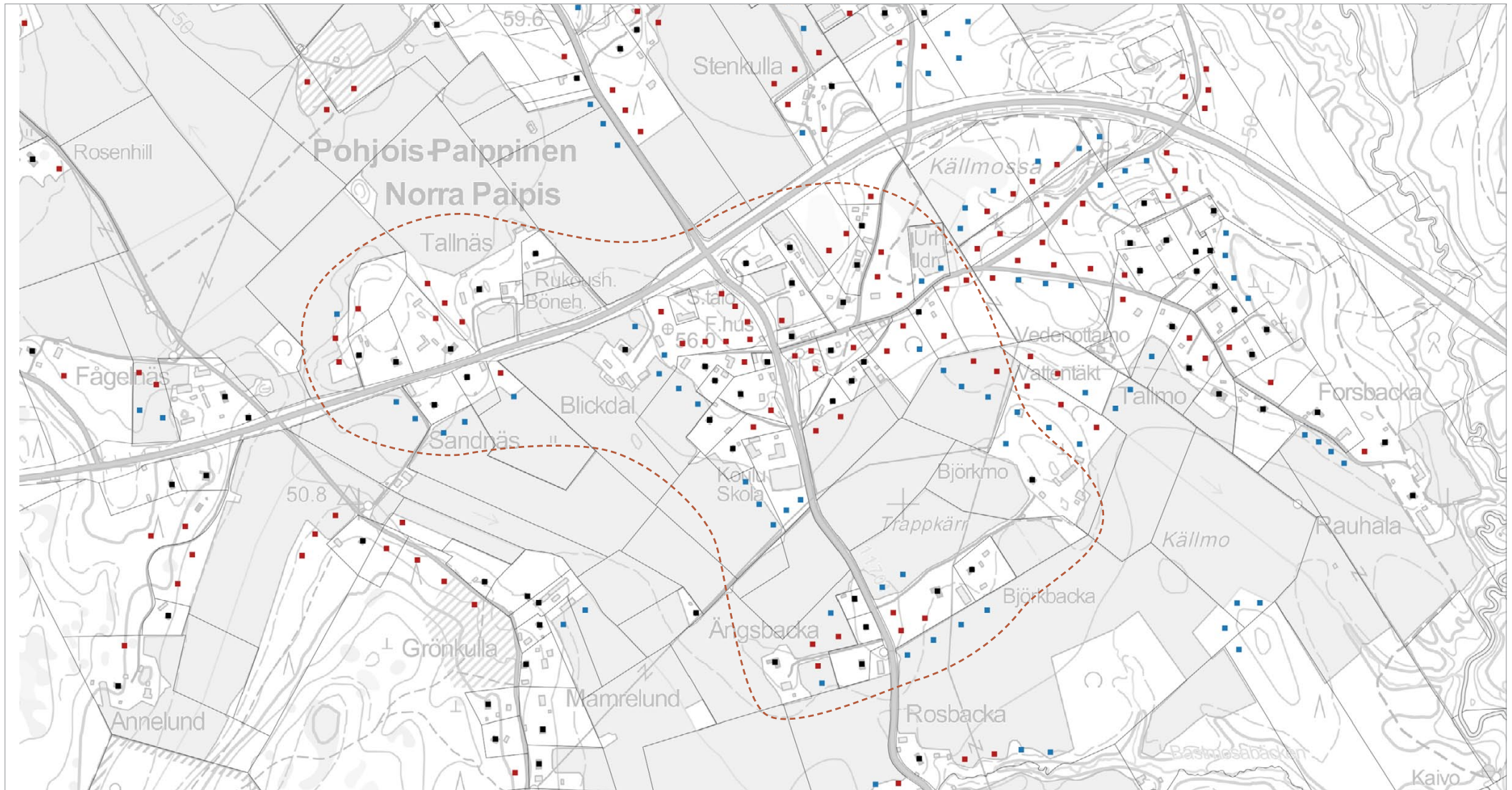
SIIPON YLEISKAAVA



UUSI OSAYLEISKAAVA

KEHITTYVÄ KYLÄKESKUS

KYLÄIDENTITEETIN KANNALTA KESKEISIN ALUE SIOJITTUU PAIPPISTENTIEN JA FORSBACKANTIEN RISTEYKSEN SEKÄ KYLÄN VIJELYALUEIDEN YMPÄRILLE. KARTALLA ON ESITETTY RAJAUKSENA KULTTUURIYMPÄRISTÖN KANNALTA KESKEINEN KYLÄALUE SEKÄ MITOITUKSEN TUOTTAMAT UUDET RAKENNUSPAIKAT.



- OLEVA RAKENNUSPAIKKA
- UUSI RAKENNUSPAIKKA VAIHE I
- UUSI RAKENNUSPAIKKA VAIHE 2

LIITE I

SUUNNITTELUALUE PERUSKARTALLA 1:50 000

KAAVAMATERIAALI KUNNAN INTERNETSIVULLA:

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

