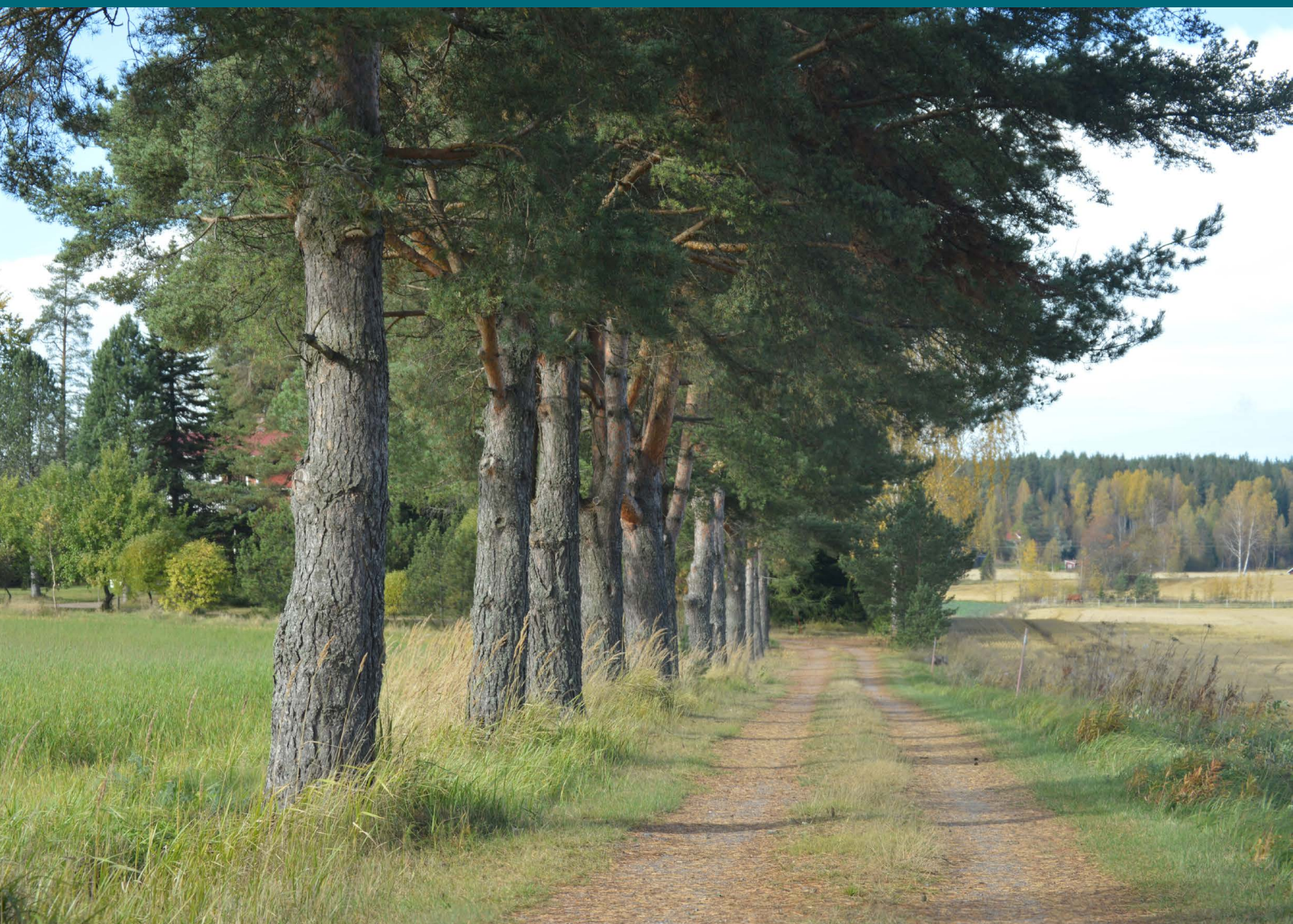


G 26 Pohjois-Paippisten osayleiskaava

Osayleiskaavaehdotuksen selostus

12.2.2019



Sipoo, Pohjois-Paippisten osayleiskaava, kaava G 26.

Osayleiskaava koskee Sipoon kunnan pohjoisinta osaa noin 34 neliökilometrin laajuudelta. Tämä selostus liittyy 24.9.2018 päivättyyn osayleiskaavakarttaan (1:10 000). Selostuksessa on kerrottu kaavaehdotuksen laatimisen taustoista, tavoitteista, kaavaprosessista sekä itse kaavaratkaisusta, sen perusteluista ja vaikutuksista.

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet

Kaavatyö vireille ja OAS

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 8.2.2016
Kuulutus 12.2.2016
Asukasilta 29.2.2016*



Kaavan valmisteluvaihe

*Lähtötietoraportti 12.4.2016
Mitoitusseminaari 13.5.2016
Mitoitusjärjestelmä ja rakennemallit (maankäyttöjaosto 08.06.2016)
Osayleiskaavaluonnos (maankäyttöjaosto 21.11.2016)*



Kaavaehdotus

*Maankäyttöjaosto 27.11.2017
Maankäyttöjaosto 19.3.2018
Maankäyttöjaosto 24.9.2018
Kunnanhallitus
Kaavaehdotus nähtävillä (65 §)*



Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin

*Maankäyttöjaosto
Kunnanhallitus*



Kaavan hyväksyminen

Valtuusto

Kaavan laatijat

**Sipoon kunta,
kehittämisen- ja kaavoituskeskus**

Kaisa Jama
Yleiskaavapäällikkö
Arkkitehti SAFA

Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy

Staffan Lodenius
Arkkitehti SAFA,
YKS-576

Matti Heikkinen
Arkkitehti SAFA

Panu Söderström
Arkkitehti SAFA, FM

Kaavan valmisteluun ovat osallistuneet

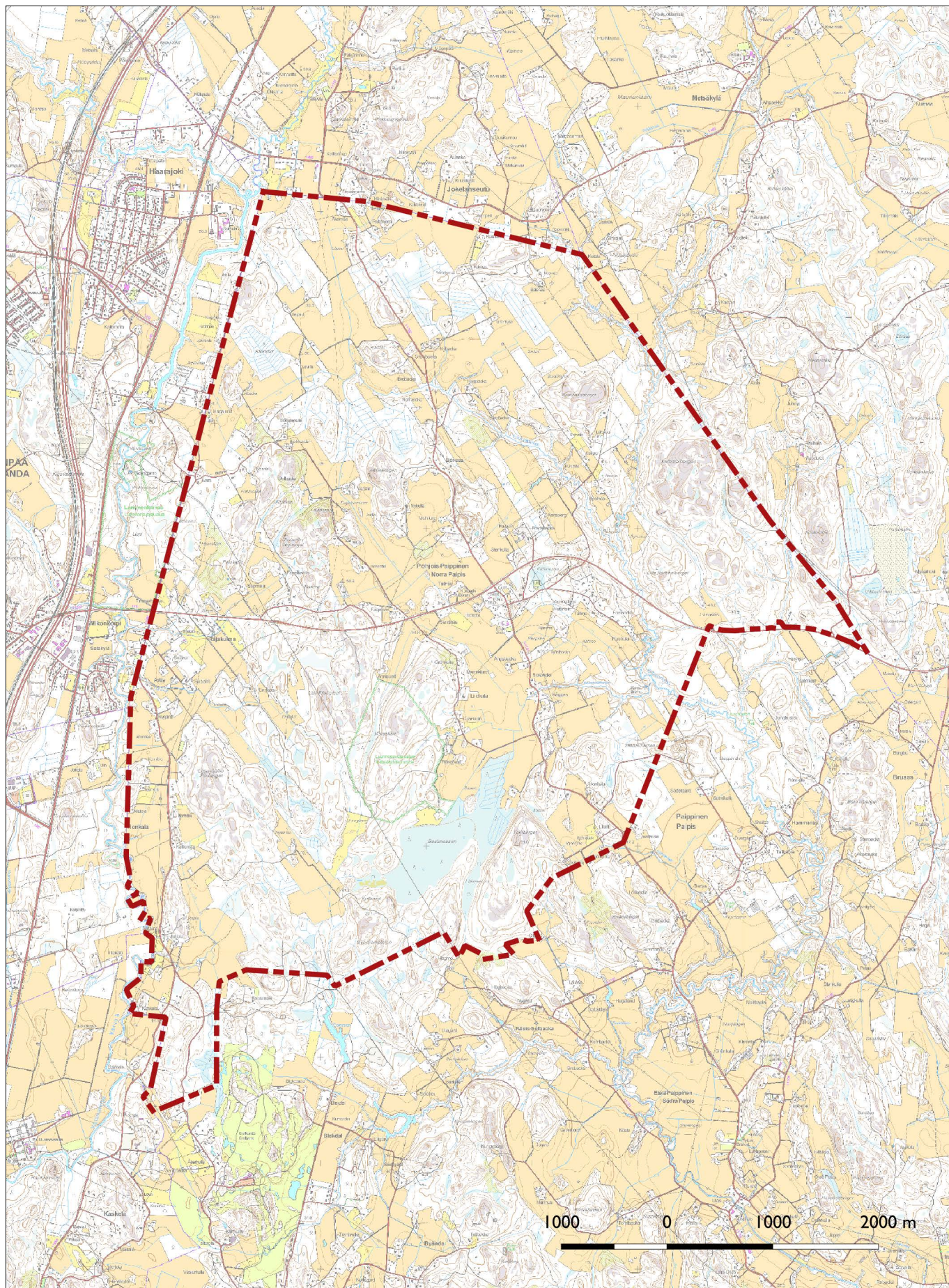
Maisemasuunnittelijana
MA-Arkkitehdit Oy /
Marja Mikkola ja Jenni Koskinen

Liikennesuunnittelijana
Trafix Oy / Leena Gruzdaitis

Yhteystiedot raportin lopussa.

Sisällysluettelo

1. Perustiedot.....	1
1.1 Kaava-alueen sijainti	1
1.2 Osayleiskaavan tarkoitus ja sisältö.....	1
1.3 Osayleiskaavan oikeusvaikutukset	1
1.4 Kaava-aluetta koskevat lähtötiedot.....	2
2. Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus.....	3
2.1 Rakennemallit	3
2.2 Edullisuustarkastelu ja rakentamisen mitoitussyöhykkeet	4
2.3 Kaavatyön aikana laaditut raportit ja julkaisut.....	4
2.4 Kaavaluonnos sekä siihen tehdyt muutokset.....	5
3. Kaavaehdotuksen kuvaus	8
3.1 Alueen kokonaismitoitus ja suhde maankäyttö- ja rakennuslain uudistukseen.....	8
3.2 Väestö ja asuminen	11
3.3 Palvelut	13
3.4 Toimitilat, työpaikat, tuotanto	13
3.5 Maa- ja metsätalous	13
3.6 Liikenne	14
3.7 Yhdyskuntatekninen huolto	15
3.8 Viheralueet ja virkistys.....	15
4. Luonto ja ympäristö.....	16
4.1 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet	16
4.2 Arkeologiset kohteet.....	17
4.3 Rakennusperintökohteet	17
4.4 Ympäristön häiriötekijät.....	18
5. Määrätiedot	18
6. Tavoitteiden ja palautteen huomioiminen.....	19
6.1 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottaminen	19
6.2 Maakuntakaavan huomioon ottaminen.....	20
6.3 Kunnan omien tavoitteiden huomioon ottaminen	20
6.4 Palautteen huomioon ottaminen.....	21
7. Kaavan vaikutusten arviointi.....	21
7.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen	21
7.2 Vaikutukset palveluihin, työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan.....	22
7.3 Vaikutukset liikenteeseen	22
7.4 Vaikutukset maisemaan, rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin	23
7.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	24
8. Toteuttaminen	25
8.1 Asemakaavoitus ja muu yksityiskohtainen suunnittelu	25
8.2 Liikenne.....	25
8.3 Palvelut	25
8.4 Tekninen huolto	25
9. Yhteystiedot	26
10. Liitteet.....	26



Pohjois-Paippisten osayleiskaava-alue peruskartalla

1. Perustiedot

1.1 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.

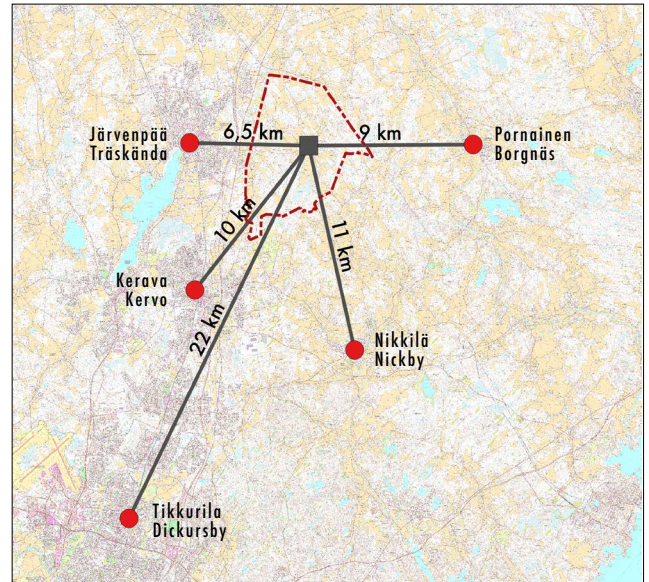
1.2 Osayleiskaavan tarkoitus ja sisältö

Yleiskaavoitus on osa maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyä alueiden käytön ja rakentamisen suunnittelujärjestelmää. Yleiskaavoituksen päämääränä on kunnan tai sen osa-alueen (osayleiskaava) yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen ja toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen, muun suunnittelun, maankäytön sekä rakentamisen perustaksi. Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Pohjois-Paippisten osayleiskaavoitus kuuluu kunnan kaavoitusohjelmaan vuosille 2016–2019. Osayleiskaavan tavoitteena on kehittää kyläaluetta ja ohjata alueen maankäyttöä siten, että uudisrakentaminen osoitetaan maise-man, ympäristön sekä olevan infrastruktuurin kannalta soveltuviin paikkoihin täydentämään olemassa olevaa rakennetta ja tiivistämään rakentamista kylän keskustassa. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena. Sipoon kunnanhallituksen linjauksen mukaisesti osayleiskaavan laatimisessa tutkitaan ja sovelletaan uutta menetelmää määrittellä rakennusoikeuden mitoitus.

1.3 Osayleiskaavan oikeusvaikutukset

Pohjois-Paippisten osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena yleiskaavana, mittakaavassa 1:10 000. Kaava laaditaan mitoittavana, ja uudet rakennuspaikat esitetään kaavakartalla. Kyläkeskuksen osalta osayleiskaava on ohjeena laadittaessa mahdollista asemakaavaa tai ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Osayleiskaava korvaa samaa aluetta koskevan aikaisemmin hyväksytyt yleiskaavan, jollei kaavassa toisin määrätä.



Osayleiskaava-alueen sijainti suhteessa lähimpiin keskuksiin.

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista. (MRL 42.2 §) Velvoite koskee niin valtion kuin kunnan viranomaisia, joilla on alueiden käyttöön liittyviä suunnittelu- tai toteuttamistehtäviä. Esimerkiksi maantielain mukaista yleissuunnitelmaa tai tiesuunnitelmaa ei saa hyväksyä vastoin oikeusvaikutteista kaavaa.

MRL 39 § Yleiskaavan sisältövaatimukset

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon maakuntakaavan lisäksi:

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

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

Ulkoilulain mukaan ulkoilureittitoimitus voidaan pitää, vaikka ulkoilureittisuunnitelmaa ei ole tehty, jos ulkoilureitti on otettu mukaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen kaavaan. Pohjois-Paippisten osayleiskaavassa ulkoilureittejä ei ole suunniteltu sillä tarkkuudella, että kaavaan merkittyjen reittien pohjalta voisi pitää ulkoilureittitoimituksen. Ulkoilureitit on merkitty kaavakartalle ohjeellisin, vain yhteystarve on sitova.

Rakentamis- ja toimenpiderajoitukset

Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueella ei saa myöntää lupaa esimerkiksi rakennuksen rakentamiseen, jos se vaikeuttaa yleiskaavan toteuttamista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos osayleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta. Haittaa arvosteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty osayleiskaavan toteuttamista varten.

Virkistysalueilla on kaavamääräyksessä ehdoton rakentamisrajoitus: alueelle ei saa rakentaa uusia rakennuksia (MRL 43.2 §). Rakentamisrajoitus ei kuitenkaan koske virkistystä palvelevien rakennusten ja rakenteiden rakentamista.

Virkistys-, suojaviher-, MY-, MA- ja luonnonarvoalueilla on kaavamääräyksessä toimenpiderajoite: maisemaa muuttava maanrakennustyö tai muu siihen verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista, siten kuin MRL 128 §:ssä on säädetty (1.5.2017 astui voimaan muutos, joka poisti puiden kaataminen mahdollisesti maisematyölupaa edellyttävien toimenpiteiden joukosta). Maisematyölupaa haetaan Sipoon kunnalta. Lupaa ei tarvita yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin.

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan merkitys asemakaavavalituksessa

MRL 188 §:n 5 momentin mukaan asemakaavan hyväksymistä koskevaan hallinto-oikeuden päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla siltä osin kuin alueen pääasiallinen maankäyttö on ratkaistu lainvoiman saaneessa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa. Edellä olevaa ei kuitenkaan sovelleta ranta-asemakaavoihin.

Säännöksellä pyritään vaikuttamaan siihen, että jos tietty kysymys on ratkaistu jo oikeusvaikutteisessa kaavassa, sitä asiaa ei tule kyseenalaistaa toista kertaa toisella kaavatasolla tai lupa-asiaassa. Säännöksen soveltamisen laajuus riippuu luonnollisesti siitä, kuinka yksityiskohtaisesti yleiskaavasta on kyse. Siten esimerkiksi yleiskaavassa yleispiirteisenä osoitettu asuntoaluevaraus ei ole ratkaissut kysymystä, miten ja mihin alueen sisäiset kadut, puistot tai lähipalvelut sijoitetaan, vaan ne ratkaistaan vasta asemakaavan yhteydessä. Sen sijaan alueen pääasiallinen käyttötarkoitus on ratkaistu yleiskaavassa.

Yleiskaavaan perustuva lunastuslupa

Asianomainen ministeriö voi yleisen tarpeen vaatiessa myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten (MRL 99.1 §).

Asianomainen ministeriö voi myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen, sekä alueen, joka on tarkoitettu kunnan tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin. Asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualueita (MRL 99.2 §).

1.4 Kaava-alueita koskevat lähtötiedot

Pohjois-Paippista koskevat lähtötiedot on esitetty erillisessä Lähtötietoraportissa 12.4.2016, joka löytyy kunnan kotisivuilta osoitteesta:

https://www.sipoo.fi/easydata/customers/sipoo/files/2011_keke/yleiskaavat/pohjoispaippinen/160412-ppoyk_paivitetty_lahtotietoraportti-fi-lo-res.pdf

2. Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

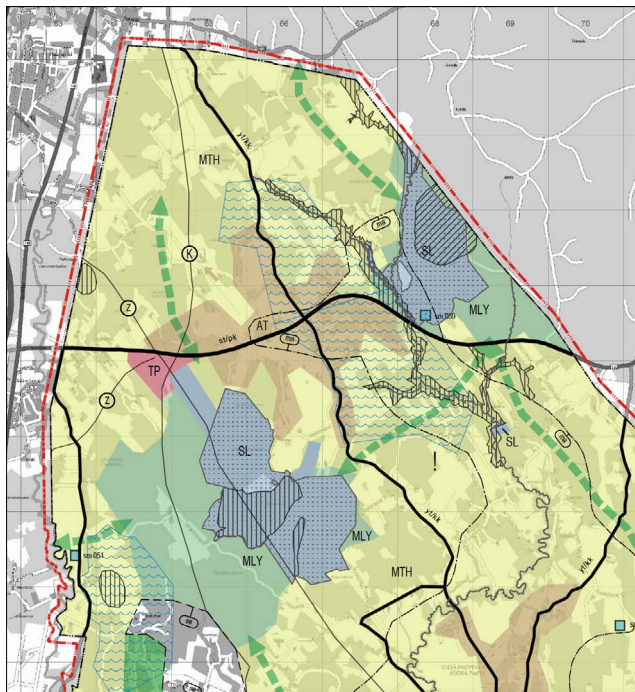
2.1 Rakennemallit

Kaava-alueen kokonaisrakenteesta laadittiin kolme rakennemallia, joiden avulla pyrittiin havainnollistamaan vaihtoehtoisia ratkaisuja alueen toteutukselle. Toimijoiden ja osallisten tavoitteita painotettiin malleissa eri tavalla.

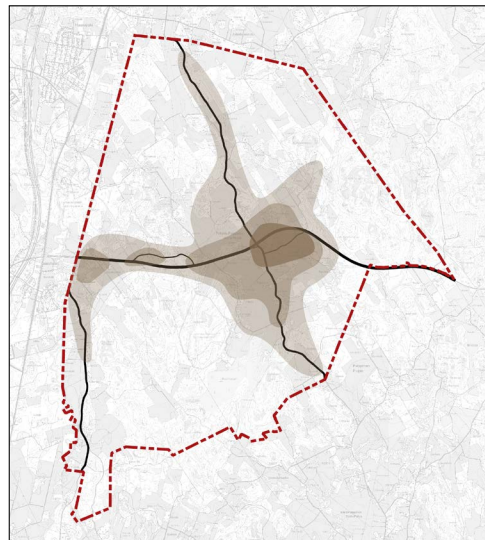
Tutkitut rakennemallit olivat 1. "Kylä ja kehityskäytävät", 2. "Seutuyhteistyö ja eheyttäminen" sekä 3. "Nykyrakenteen laajennukset". Mallit poikkeavat toisistaan etenkin paikallisuuden/seudullisuuden sekä keskittämisen/hajauttamisen suhteen. Rakennemalleissa osoitetun uuden rakentamisen määrä on lähtökohtaisesti kaikissa malleissa sama.

Rakennemalleja vertailtaessa tarkasteltiin asutusrakenteeseen ja maisemaan, asuinrakentamiseen, palveluihin sekä ympäristönsuojeluun liittyvien tavoitteiden toteutumista. Malleja vertailemalla ja niiden vaikutuksia arvioimalla pyrittiin löytämään synteesi, joka sisältää aineksia useasta mallista ja toimii kaavaluonnoksen pohjana. Vaikutustenarvioinnin johtopäätöksenä jatkosuunnittelun pohjaksi esitettiin rakennemallien 1 ja 2 yhdistelmää. Kunnan maankäyttöjaosto hyväksyi linjauksen kokouksessaan 8.6.2016.

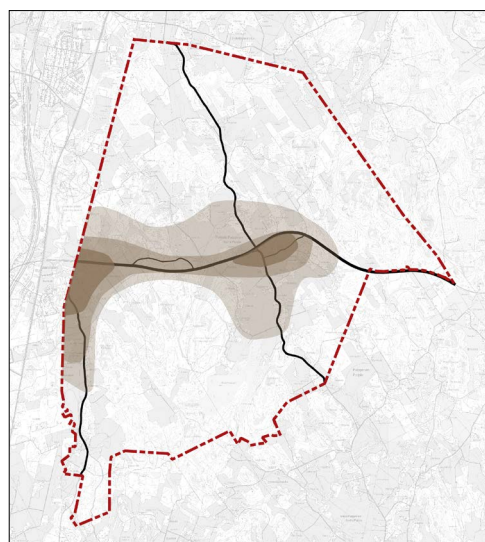
Rakennemallien vertailusta on laadittu erillinen dokumentti kaavaluonnoksen selostuksen liitteeksi.



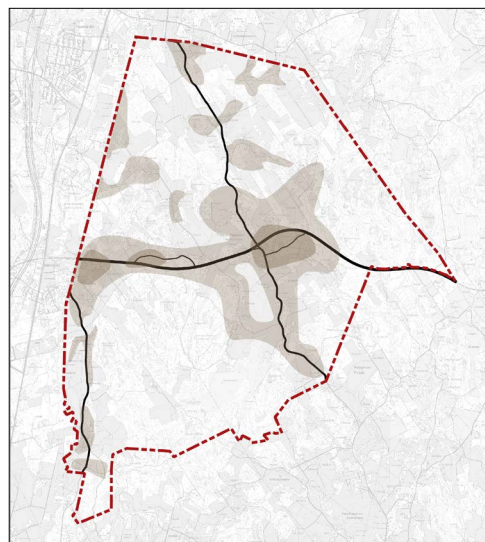
Osayleiskaavan maankäytön ja mitoituksen keskeisenä lähtökohtana on koko kunnan yleiskaava 2025. Yleispiirteistä kaavoitusta on kuvattu Lähtötietoraportissa 12.4.2016, s. 2–5.



Rakennemalli 1: "Kylä ja kehityskäytävät"



Rakennemalli 2: "Seutuyhteistyö ja eheyttäminen"



Rakennemalli 3: "Nykyrakenteen laajennukset"

2.2 Edullisuustarkastelu ja rakentamisen mitoitussyöhykkeet

Pohjois-Paippisten osayleiskaavatyössä sovelletaan uudistettua menetelmää määrittellä rakennusoikeuden mitoitus. Mitoitus pohjautuu paikkatietopohjaisiin edullisuusvyöhykkeisiin. Edullisuustarkastelun ohella kaavaluonnoksen valmistelun yhteydessä tehtiin myös perinteinen kantatilatarkastelu, jotta menetelmien eroja voidaan vertailla.

Edullisuustarkastelussa suunnittelualueen eri osien edullisuus uudisrakentamisen sijoittumisalueina on määritetty seuraavat tekijät huomioiden:

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

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

Edullisuustarkastelun lopputuloksena suunnittelualue on jaettu viiteen eri edullisuusvyöhykkeeseen: 1. kyläkeskus, 2. tiivis kyläalue, 3. kylän lievealue, 4. haja-asutusalue ja 5. muut alueet. Kaavamääräykset ja alueiden mitoitus pohjautuvat tähän aluejakoon. Valitun rakennemallin mu-

kaisesti uudisrakentaminen painottuu kyläkeskukseen ja liikenneyhteyksien ympärille. Uusia rakennuspaikkoja on osoitettu kaikille vyöhykkeille, mutta uusiin rakennuspaikkoihin vaadittava kiinteistön vähimmäispinta-ala kasvaa siirryttäessä edullisuudeltaan heikommille vyöhykkeille. Edullisuusvyöhykkeiden laadinnassa käytetty pisteytysmenetelmä ja lähtöaineistot on kuvattu yksityiskohtaisemmin selostuksen liitteessä *Pohjois-Paippisten osayleiskaavan edullisuusvyöhykkeisiin perustuva mitoitusjärjestelmä*.

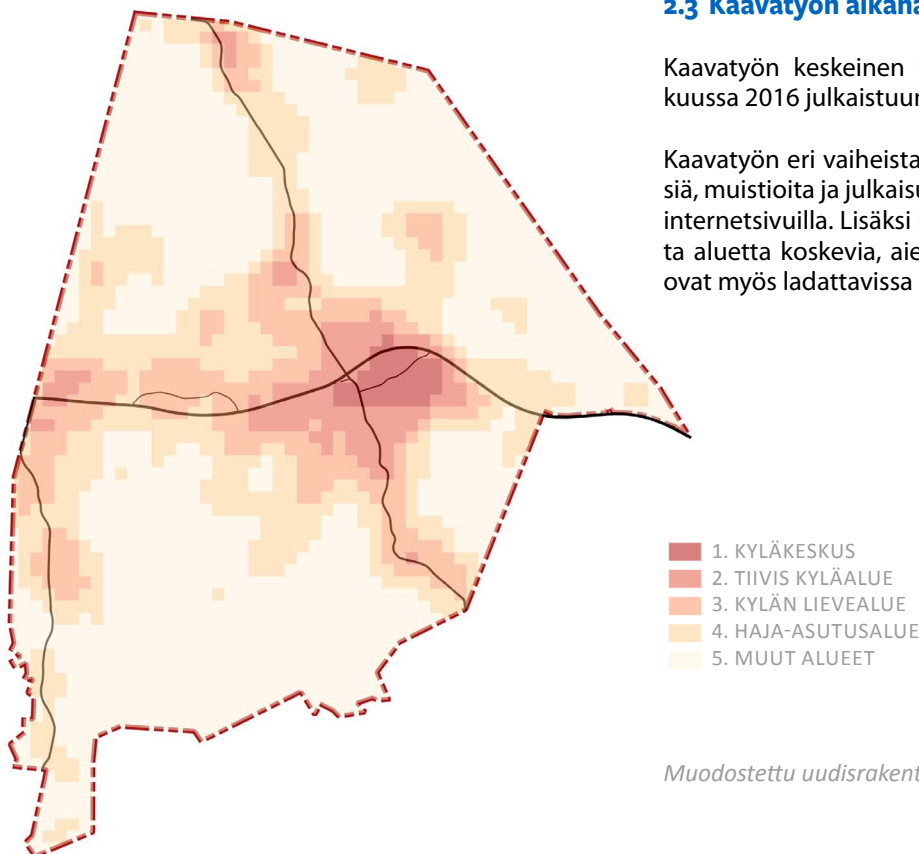
Kaikkien vyöhykkeiden osalta 2000-luvulla toteutetut lohkomiset vähentävät vastaavasti kiinteistön saamien uusien rakennuspaikkojen määrää, koska mitoitus lasetaan poikkileikkausajankohdan 1.1.2000 mukaisesti. Jokainen rakentamaton, ainakin osittain vyöhykkeillä 1-4 sijaitseva 2000 neliömetrin laajuinen kiinteistö saa kuitenkin vähintään yhden rakennuspaikan, mikäli sille on osoitettavissa paikka säilytettävien maisema- ja luontoalueiden ulkopuolelta.

Rakennettavuusselvitykseen perustavaa mitoitusta on säädetty kaavaluonnoksesta saadun palautteen sekä kunnan maankäyttöjaoston ja rakentamisen sujuvoittamishajausryhmän kommenttien pohjalta. Luonnosvaiheesta nähtäville asetettuun ehdotukseen edetessä vesihuoltoverkoston painoarvoa edullisuusvyöhykkeiden muodostamisessa on kasvatettu, jonka myötä etenkin vyöhykkeiden 2-3 laajuus ja rakennuspaikkamäärä on kasvanut. Maankäyttöjaoston linjausten mukaisesti myös varsinaisen kyläalueen ulkopuolelle sijoittuvan haja-asutusalueen rakennuspaikkojen mitoitusta on kasvatettu kaavaluonnosvaiheeseen verrattuna.

2.3 Kaavatyön aikana laaditut raportit ja julkaisut

Kaavatyön keskeinen tausta-aineisto on koottu huhtikuussa 2016 julkaistuu lähtötietoraporttiin.

Kaavatyön eri vaiheista on koostettu raportteja, selvityksiä, muistioita ja julkaisuja, jotka ovat ladattavissa kunnan internetsivuilla. Lisäksi kaavatyössä on hyödynnetty useita aluetta koskevia, aiemmin laadittuja selvityksiä, jotka ovat myös ladattavissa kaavasivustolla.



Muodostettu uudisrakentamisen edullisuusvyöhykejako.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 8.2.2016 (OAS)
- Yhteenvedo 1. asukasillan ryhmätöistä 29.2.2016
- Yhteenvedo Pohjois-Paippisten osayleiskaavan Harava-asukaskyselyn tuloksista 11.4.2016
- Lähtötietoraportti 12.4.2016
- Mitoitusseminaarin muistio ja esitykset 13.5.2016
- Rakennemallit / Strukturmodeller 26.5.2016
- Paikkatietopohjaisiin edullisuusvyöhykkeisiin perustuva mitoitusjärjestelmä 26.5.2016 (päiv. 19.3.2016)
- Kirjoverkkoperhosen esiintyminen Sipoon Pohjois-Paippisten osayleiskaava-alueella vuonna 2016 (Ympäristötutkimus Yrjölä, 10.10.2016)
- Liito-oravan esiintyminen Sipoon Pohjois-Paippisten osayleiskaava-alueella vuonna 2016 (Ympäristötutkimus Yrjölä, 10.10.2016)
- Arvio Sipoon Pohjois-Paippisten osayleiskaavan vaikutuksista läheisten Natura-alueiden luontoarvoihin (10.10.2016, Ympäristötutkimus Yrjölä)
- Pohjois-Paippisten osayleiskaava: Maisemaselvityksen selostus ja maisemalliset maankäyttösuositukset (MA-arkkitehdit, 4.11.2016)
- Liikennemeluselvitys, kohde: G26 Pohjois-Paippisten osayleiskaava, Sipoo, 12.9.2017, Promethor
- Luonnosvaiheen palauteraportti.12.2.2019, Arkkitehtitoimisto A-Konsultit

2.4 Kaavaluonnos sekä siihen tehdyt muutokset

Osayleiskaavaluonnos siihen kuuluvine selostuksineen ja muine asiakirjoinaan laadittiin syksyllä 2016. Kunnanhallituksen maankäyttöjaosto hyväksyi sen 14.12.2016 ja se oli nähtävillä 30.1–28.2.2017.

Luonnoksesta annettiin yhteensä 97 mielipidettä, ml. 10 henkilön allekirjoittama yhteiskirjelmä, ja 22 lausuntoa. Saatuun palautteeseen laadittiin vastineet, jotka koottiin palauteraporttiin (*Luonnosvaiheen palauteraportti*, A-Konsultit Oy 24.9.2018). Esitetyt huomautukset ja mielipiteet otettiin huomioon mahdollisuuksien mukaan kaavaehdotusta laadittaessa.

Sipoon kunnan maankäyttöjaosto palautti kaavaehdotuksen valmisteluun 27.11.2017. Osayleiskaavan rakentamisen määrä haluttiin päivittää tarkemmin Sipoon kunnan yleiskaavan 2025 mukaiseksi ja rakentamisen tarkentamisperusteita haluttiin tarkistettavan. Kaavaan tehtäviä päivityksiä käsiteltiin tarkemmin kunnan rakentamisen sujuvoittamisohjausryhmän kokouksessa 18.12.2017, jonka pohjalta kaavan mitoitus ja dokumentteja säädettiin edelleen. Kunnan maankäyttöjaosto palautti kuitenkin kokouksessaan 19.3.2018 kaavan uudelleen valmisteluun, keskeisimpänä evästyksenään vesi- ja viemäriverkoston huomioiminen aiempaa laajemmalla alueella edullisuusvyöhykkeiden muodostamisessa ja uusien rakennuspaikkojen mitoituksessa. Lisäksi kaavan luonnosvaiheen vastineraportin muotoiluja sekä Kulmmelberge-

nin SL-alueen rajausta toivottiin tarkennettavan. Maankäyttöjaoston linjaukset on huomioitu kaavaehdotuksen valmistelussa.

Merkittävimmät muutokset luonnosvaiheesta ehdotusvaiheeseen siirryttäessä tehtiin kaavan asuinrakentamisen mitoitusjärjestelmään (ks. liite), jossa uusien rakennuspaikkojen määrää tarkistettiin ja toisen vaiheen rakennuspaikoista kyläkeskusalueella luovuttiin. Mitoitukseen kohdistuvia muutoksia kuvataan ja perustellaan tarkemmin kohdassa 3.1 jäljempänä.

Kaava-alueen edullisuusvyöhykkeet on rajattu uudelleen, huomioiden vesi- ja viemäriverkoston läheisyys aiempaa laajemmalla alueella. Rakentamisen määrää kyläkeskuksessa on luonnosvaiheeseen verrattuna laskettu hieman, ja samalla muille vyöhykkeille on muodostettu uusia rakennuspaikkoja painottaen vesihuoltoverkoston hyödyntämistä. Toisen vaiheen rakennuspaikat on samalla jätetty pois. Tällä pyritään sellaiseen oletettavan uuden rakentamisen määrään, joka ei edellytä asemakaavoitusta ja toisaalta kohtelee maanomistajia tasaveroisesti.

Joitakin rakennuspaikkoja on siirretty maanomistajien mielipiteiden pohjalta. Rakennuspaikkojen määrän ja sijainnin tarkistamisen seurauksena on myös maankäyttövarausten rajauksia tarvittaessa muutettu.

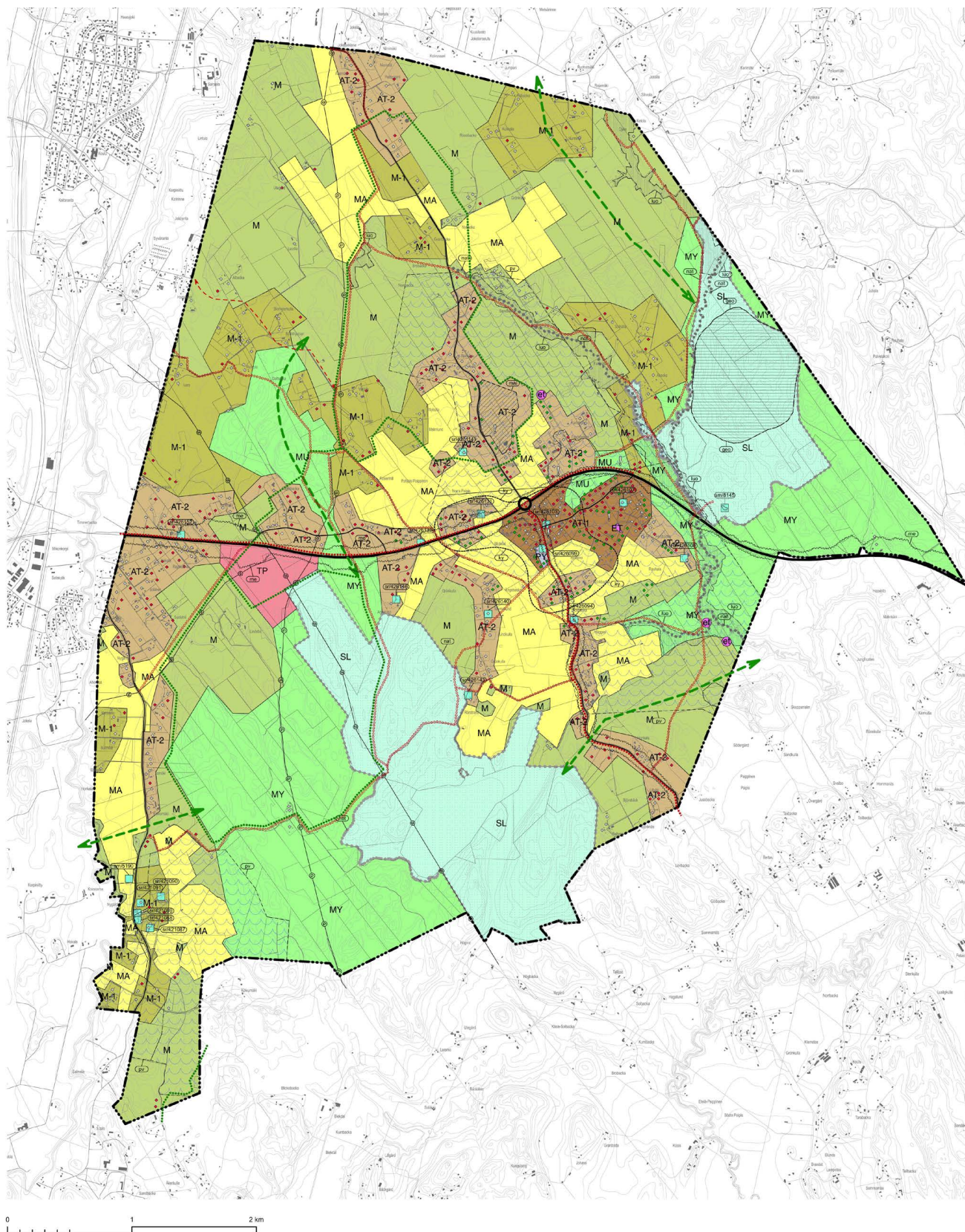
Kyläkeskuksessa MU-alue Linsvedintien eteläpuolella muutettiin AT-1-alueeksi, jonka sisällä urheilukenttä on merkitty virkistyskohteeksi ja kuntorata virkistysreitiksi, joka jatkuu tien pohjoispuoliselle MU-alueelle. Rakennuspaikkojen määrä ja sijainti tarkistettiin mitoitusjärjestelmän päivitetyn version mukaisesti.

Uutena aluemerkinä kaavakartalle lisättiin siirtolapuutarha-alue (RP) kaava-alueen lounaiskulmaan Kaskelantien ja Keravanjoen väliselle alueelle maanomistajan toiveesta. Rajakulmantien varren sijoittuvan työpaikka-alueen (TP) rajausta tarkennettiin.

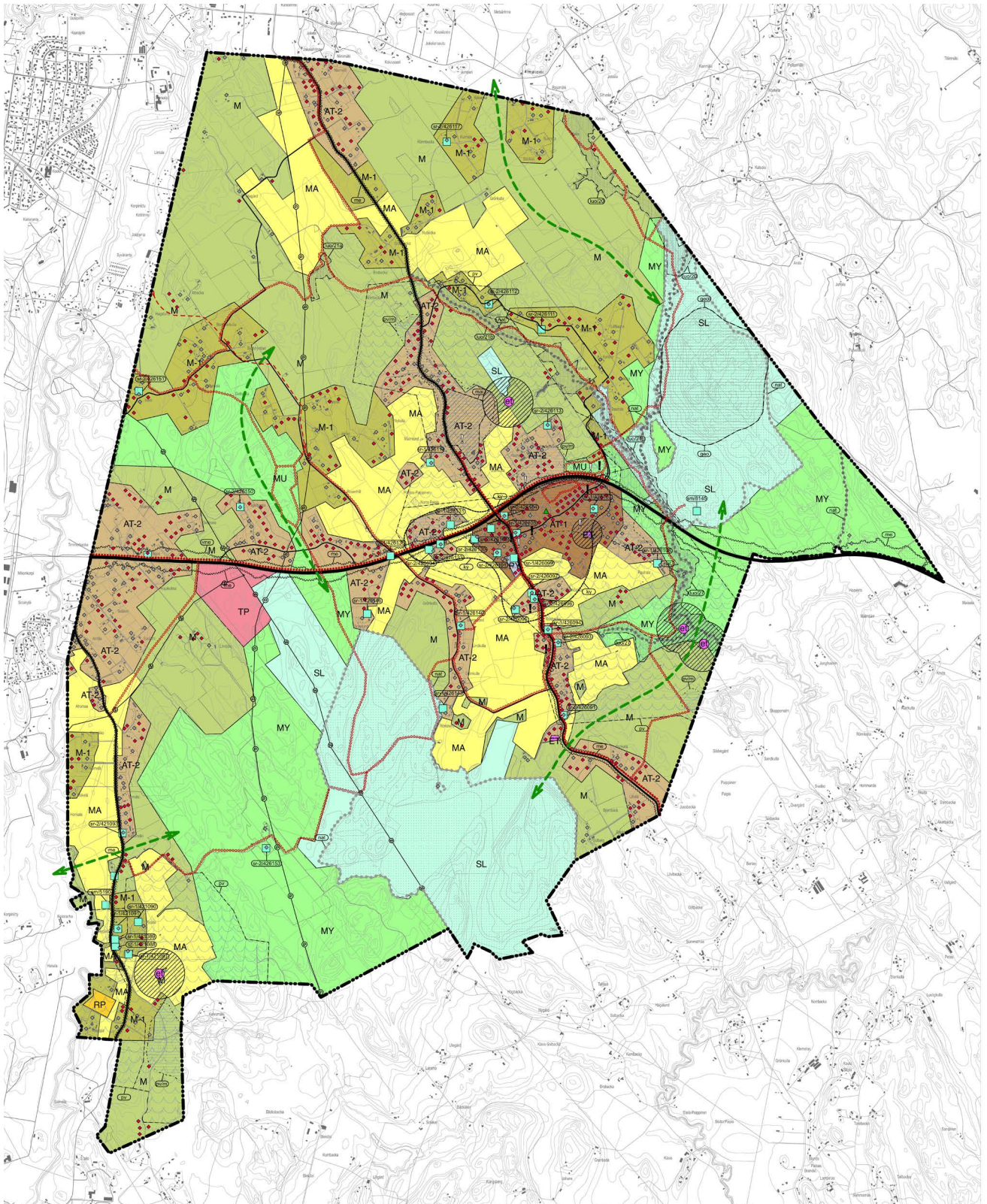
Tieyhteyksistä kaavakartalle merkittiin myös merkittävimmät yksityistiet ja päivitetyn liikennemeluselvityksen melualue-rajaukset päivitettiin kaavakartalle. Kevyen liikenteen merkintä ulotettiin myös Granbackantielle Pohjois-Paippisten kyläkeskuksesta Nygransintien risteykseen saakka. Ulkoilureittien linjauksia päivitettiin ja ratsastusreitit merkinnät poistettiin kaavasta. Erityisesti viljelyalueita ylittäviä reittejä on karsittu. Myös ekokäytäviä koskien tehtiin pieniä tarkistuksia.

Meluvyöhykkeet ja -määräykset täsmennettiin uuden selvityksen pohjalta.

Suojelualueiden rajauksia tarkennettiin ja luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävien alueiden (luo) merkinnöissä ko. alueet yksilöitiin. Pohjaveden muodostumisalueet sekä pohjaveden pumppaamoille sekä käsitelypaikoille määritettiin suojavyöhykkeet. Suoja-alueille sijoittuneet uudet rakennuspaikat poistettiin. Lisäksi pohjavesiin liittyviä kaavamääräyksiä tarkistettiin. Vaikutus-



Osayleiskaavaluonnoksen kartta.



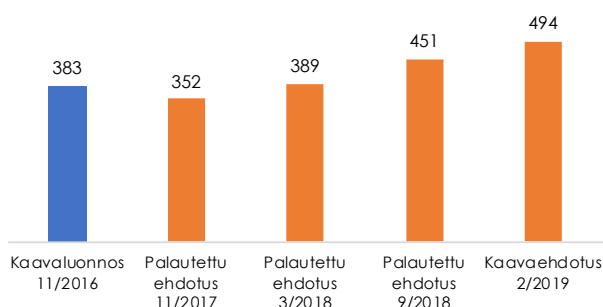
Osayleiskaavaehdotuksen kartta.

ten arviointia päivitettiin luonto- ja ympäristövaikutusten osalta. Tiedossa olevat mahdollisesti pilaantuneet maa-alueet merkittiin kartalle.

Rakennusperintökohteista kaavaan merkittiin myös säilyneet arvoluokituksen 2 mukaiset kohteet.

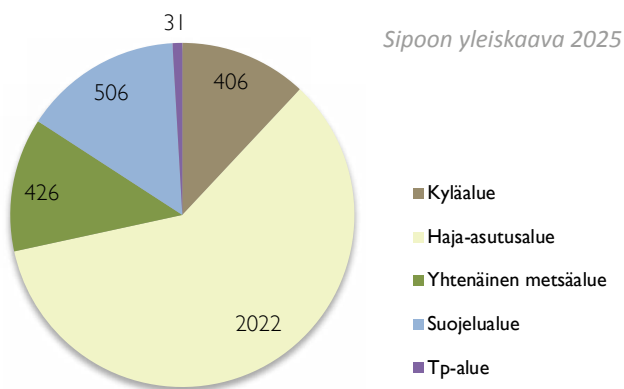
Kaavamääräyksiä on tarkistettu tai täsmennetty koskien maisematyölupaa, rakennuspaikkojen minimikokoa ja si-
vuasuntoja.

Tehtyjen muutosten jälkeen maankäyttöjaosto käsitteli kaavaehdotusta kokouksissaan 24.9.2018 ja 19.11.2018, jolloin jaosto palautti kaavan jo kolmannen kerran valmisteluun. Jaosto linjasi, että uusien rakennuspaikkojen määrää kyläkeskuksen ulkopuolella tulee nostaa ja määritti uudet, aiempaa väljemmät mitoituskriteerit edullisuusvyöhykkeelle 4 (haja-asutusalue).



Uusien rakennuspaikkojen määrän kehitys kaavan suunnittelun kuluessa.

Kaavan mitoitusta haja-asutusalueella on kasvatettu tehtyjen linjausten mukaisesti. Kaavan kokonaismitoitus on kasvanut jokaisella valmistelukierroksella maankäyttöjaoston ohjeistuksen mukaisesti, ja uusien rakennuspaikkojen kokonaismäärä kaavaluonnoksessa onkin noin 30 % korkeampi kuin kaavaluonnosvaiheessa. Kaavaratkaisu on muutosten myötä saanut yhä enemmän elementtejä hajautettuun rakenteeseen pohjautuvasta rakennemallista 3 "Nykyrakenteen laajennukset", jossa rakennuspaikkojen tarjontaa pyritään lisäämään varsinaisen kyläalueen lisäksi merkittävästi myös suunnittelualueen muissa osissa.



Kaava-alueiden/vyöhykkeiden pinta-alat (ha)

3. Kaavaehdotuksen kuvaus

3.1 Alueen kokonaismitoitus ja suhde maankäyttö- ja rakennuslain uudistukseen

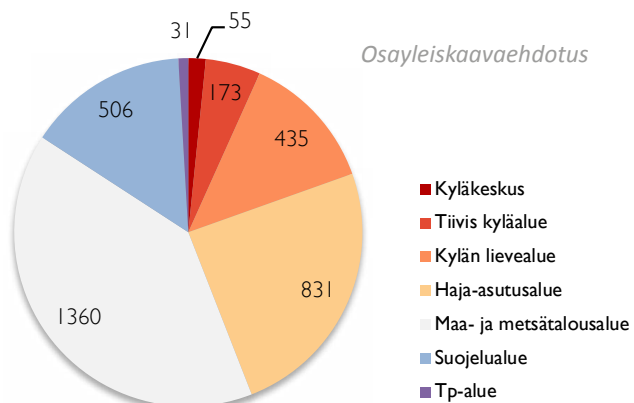
Osayleiskaavaehdotuksessa uudisrakentamisen paikkoja on osoitettu siten, että MRL 44§ mukaisesti kaavan perusteella myönnettävien rakennuspaikkojen tarjonnalla kyetään vastaamaan alueen rajallisissa määrin, mutta tasisin väliajoin, odotettavissa olevaan uuden tonttimaan tarpeeseen.

Kaava mahdollistaa suunnittelualueelle 494 uutta rakentamispaikkaa, mikä vastaa noin 1300 uutta asukasta. Mitoitus ylittää Sipoon yleiskaava 2025:n mukaisen kantatilamitoituksen, mutta toisaalta osayleiskaavan tavoitevuosi sijoittuu selvästi Sipoon yleiskaavaa pidemmälle tulevaisuuteen. Käytännössä kaikki osoitetut rakennuspaikat eivät myöskään toteudu, jolloin uuden väestön määrä jäänee enintään noin 900 asukkaaseen.

Kaavan valmistelun aikana toteutunut maankäyttö- ja rakennuslain osauudistus tähtää hallitusohjelman mukaisesti kaavoituksen ja rakentamisen lupaprosessien keventämiseen ja normien purkamiseen, ei vähiten kyliä ja maaseutua koskien. Yleiskaavan laajempi käyttö rakentamisen perusteena on ollut yksi lainvalmistelussa käsiteltävistä asiakokonaisuuksista. Tämän osayleiskaavan kanalta merkittäviä uusia säädöksiä astui voimaan 1.5.2017. Näin ollen edellytykset nykyistä tiiviimmän kylärakenteen muodostamiselle myös ilman asemakaavoitusta ovat laajentumassa.

Jo kaavaluonnoksessa varauduttiin siihen, että säädökset rakennustyyppistä (enintään kaksiasuntainen asuinrakennus) ja alueelle kohdistuvista merkittävistä rakentamispaineista poistetaan MRL 44 §:stä. Kaavamääräyksiä on tarvittaessa voitu päivittää ehdotusvaiheessa.

Asemakaavan laatimisen tarve on vaikea määritellä yksiselitteisesti. MRL:n muutoksen (1.5.2017) mukaan kaavan käyttämisen rakennuslupan myöntämisen perustee-



na (44 §) rajoittavana tekijänä ei ole enää "merkittävä rakentamispaine" vaan "asemakaavan laatimista edellyttävä maankäytön ohjaustarve". Säännös rajaa "esimerkiksi kerrostalorakentamisen, tiiviisti ja tehokkaasti toteutettavat pientaloalueet sekä kunnallistekniikan ja liikennejärjestelyjen toteuttamisen kannalta vaikutuksiltaan merkittävemmän työpaikka- ja palvelurakentamisen tämän säännöksen soveltamisen ulkopuolelle. Myös olemassa olevien asemakaava-alueiden laajentaminen edellyttäisi pääsääntöisesti asemakaavan laatimista. Yleiskaavan käyttö rakennusluvan myöntämisen perusteena ei soveltuisi siis jatkossakaan mittakaavaltaan ja vaikutuksiltaan kaupunkimaiseen rakentamiseen." (HE 251/2016).

Tästä voidaan päätellä, että "asemakaavakynnystä" Pohjois-Paippisten kohdalla edustaa "tiiviisti ja tehokkaasti toteutettava pientaloalue" ja että muutoin 44 § voidaan soveltaa varsin kattavasti. Edellytyksinä on kuitenkin, että asemakaavan laatimista edellyttäviä olosuhteita ei esiinny ja että "yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella".

Uusi MRL 137a §

MRL:n muutos 1.5.2017 sisältää uuden 137a §:n, joka mahdollistaa alueellisen suunnittelutarveratkaisun:

"Jos kyläalueella tai muulla maaseutualueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, kunta voi tehdä päätöksen 137 §:n 1 momentissa säädettyjen rakennusluvan erityisten edellytysten olemassaolosta samalla kertaa useamman kuin yhden rakennuspaikan osalta. Tällainen päätös voidaan tehdä alueella, joka oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on osoitettu kyläalueeksi tai muutoin rakentamiseen soveltuvaksi alueeksi. Päätös voi olla voimassa enintään kymmenen vuotta. – Alueellinen päätös ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia."

Lakiesityksen perusteluissa kuvataan käytännön soveltamista kaavoitukseen seuraavasti:

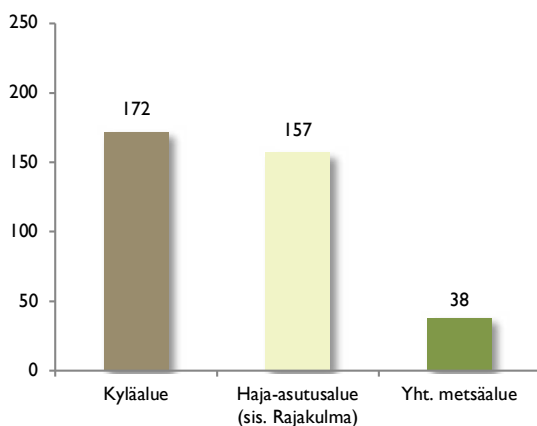
"Alueellisella suunnittelutarveratkaisulla mahdollistettaisiin uudenlainen tapa ohjata maaseudun alueiden käyttöä. Nykyisiä kyläyleiskaavoja yleispiirteisempi yleiskaava yhdessä rakennuspaikkojen tarkemman sijainnin osoittavan alueellisen suunnittelutarveratkaisun kanssa muodostaisi pohjan rakennuslupien myöntämiselle. Tällaisissa yleiskaavoissa voitaisiin tarkastella alueiden soveltuvuutta rakentamiseen, mutta rakentamisen tarkkaa määrää tai rakennuspaikkojen sijaintia ei olisi kuitenkaan tarpeellista esittää. Menettelyn yhteydessä tulisi kuitenkin varmistua siitä, että edellytykset maanomistajien tasapuoliselle kohtelulle otetaan riittävällä tavalla huomioon."

Kyläalueilla, joita ei ole tarkoitettu asemakaavoittaa, voidaan siis MRL:n mukaan käyttää varsin yleispiirteisiä yleiskaavamerkintöjä ja huolehtia rakentamisen yksityiskohtaisemmasta ohjauksesta sijainnin ja määrän suhteen alueellisen suunnittelutarveratkaisun avulla, siihen liittyvine ohjeellisine viitesuunnitelmineen. Pohjois-Paippisten osayleiskaavassa on kuitenkin tarkoitettu ohjata rakentamisen määrää ja sijoittamista ensisijaisesti MRL 44 §:n mukaisen suoran rakennuslupaharkinnan kautta, ja täten myös rakennuspaikkojen ohjeellinen sijainti on esitetty kaavakartalla.

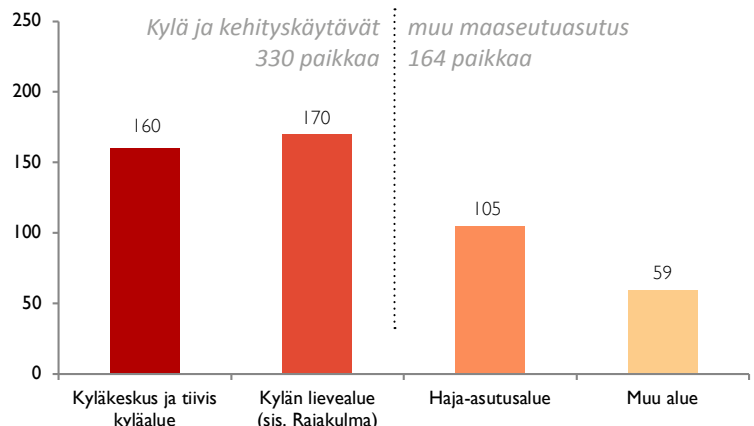
Alueellinen suunnittelutarveratkaisu voi silti olla tarpeen kiinteistöjen osalta, joille uusia rakennuspaikkoja sijoittuu merkittävästi, eikä ajoyhteyttä kaikille rakennuspaikoille ole välttämättä osoitettavissa suoraan olevasta tieverkosta. Esimerkiksi Pohjois-Paippisten kyläkeskuksen itäosassa Wärtsilän omistuksessa oleville kiinteistöille sijoittuu yhteensä noin 20 uutta rakennuspaikkaa, ja aluekokonaisuuden toteutus ilman asemakaavaa vaatii käytännössä alueellisen suunnittelutarveratkaisun soveltamista ja tähän kytkeytyvän viitesuunnitelman laadintaa.

Muutokset kaavaehdotuksen mitoittamiseen verrattuna kaavaluonnokseen

Kaavaluonnoksen ja sen mitoituksen arvioinnissa nousivat esille keskenään erisuuntaiset käsitykset ja tavoitteet. Toisaalta kokonaismitoitusta ja kyläkeskuksen tai reuna-



Sipoon yleiskaava 2025
Yhteensä 367 uutta paikkaa



Osayleiskaavaehdotus
Yhteensä 494 uutta paikkaa

alueiden rakentamisen määrää pidettiin liian suurena seudullisen yhdyskuntarakenteen ja MRL:n asettamien, yleiskaavaan pohjautuvan rakentamisen ohjausta koskevien reunaehtojen näkökulmasta. Toisaalta esitettiin näkemyksiä, joiden mukaan kaavaluonnoksen mitoitusta on liian rajoittava ja haja-asutusalueilla tulisi voida noudattaa Sipoon yleiskaavaa 2025 ja siinä olevaa kantatilaperiaatetta.

Koska tarkoituksena ei ole ainakaan tässä vaiheessa laatia asemakaavaa kyläkeskukselle tai muille Pohois-Paippisten alueille, määrittelee MRL tiettyjä raja-arvoja sille, kuinka paljon ja minkälaista rakentamista voidaan hyväksyä. MRL:n muutokset 1.5.2017 antavat joitakin uusia menetelytapoja kylien maankäytön ja rakentamisen ohjauksen suhteen, mutta pääperiaatteet ovat kuitenkin muuttumattomat.

Kaavaluonnoksessa ehdotetulta mitoitukselta "toisen vaiheen rakennuspaikkoineen", mikäli laaditaan jonkin tyyppinen maankäyttösuunnitelma ja rakentamistapaohje, on arvioitu puuttuvan riittävä pohja MRL:ssä. Näin ollen rakennuspaikkojen kaksivaiheisuudesta on kaavaehdotusvaiheessa luovuttu ja kyläkeskuksen (vyöhyke 1) rakentamista on kevennetty.

Kylän reuna-alueilla, ml. Rajakulma, uusien rakennuspaikkojen määrää on nostettu 114:sta 170:aan (+50%). Kyläalueen ulkopuolisella haja-asutusalueella ja muilla alueilla rakennuspaikkojen määrä on noussut 103:sta yhteensä 164:aan (60%). Lisäykset pohjautuvat kunnan maankäyttöjaoston linjausten mukaiseen pyrkimykseen helpottaa rakentamiskelpoisten kiinteistöjen hyödyntämistä haja-asutusvyöhykkeellä ja erityisesti vesi- ja viemäriverkoston piiriin sijoittuvilla alueilla. Uusien rakennuspaikkojen kokonaismäärä suunnittelualueella nousee linjausten myötä kaavaluonnoksen 383:sta 494:een (+29 %).

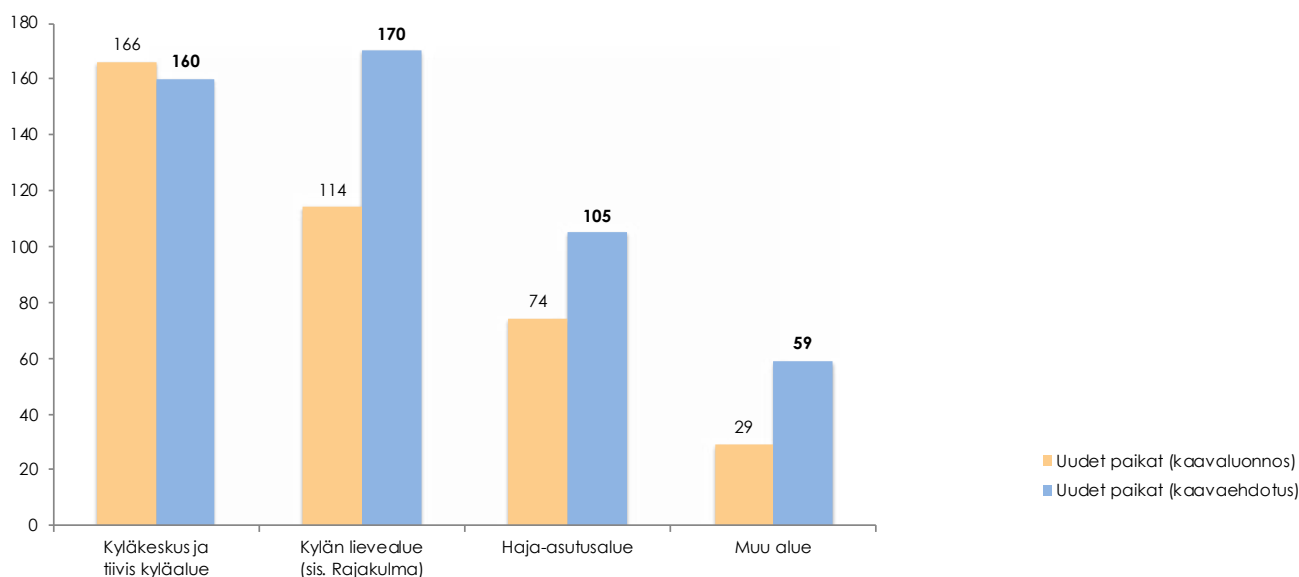
Mitoitusjärjestelmän tarkoituksena on ollut määritellä oikeudenmukaisin ja tasapuolisin perustein ne rakennuspaikat, joille rakennuslupa voidaan myöntää suoraan osayleiskaavan pohjalta (MRL 44§), ilman suunnittelutarvepäättöstä. Rakennuslupaharkinta kuuluu kuitenkin kaikissa tapauksissa rakennuslupaviranomaiselle.

Kaavahierarkian mukaan kullakin alueella pätee yksityiskohtaisin voimassa oleva kaava. Osayleiskaava syrjäyttää siten kokonaisuyleiskaavan, mutta yksityiskohtaista kaavaa muutettaessa yleispiirteinen kaava määrää suuntaviivat. Nyt voimassa olevan Sipoon yleiskaavan ohjevuosi on 2025 ja sen päivittäminen käynnistetään lähivuosina, kun taas Pohjois-Paippisten osayleiskaava on voimassa huomattavasti pidempään.

Kokonaisuyleiskaava Sipoo 2025 sisältää määräyksiä siitä, miten rakennuspaikkojen enimmäismäärä lasketaan ns. kantatilaperiaatteen mukaan. Kaikki asemakaava- ja osayleiskaava-alueiden ulkopuoliset alueet ovat kuitenkin MRL 16.3 § mukaista suunnittelutarvealuetta eikä laskettu enimmäismäärä ole sama kuin rakennusoikeus. Matemaattisesti laskettu rakennuspaikkojen enimmäismäärä kantatilaperiaatteen mukaan ylittää merkittävästi yleiskaavassa arvioidun haja-asutusalueiden enimmäisrakentamisen määrän. Osayleiskaavan tehtävänä on tulkitä yleiskaavan intentioita ja sovittaa ne paikallisiin olosuhteisiin ja tavoitteisiin, katsoen tässä tapauksessa myös vuotta 2025 pidemmälle tulevaisuuteen.

3.2 Väestö ja asuminen

Yhdyskuntarakenteen ja maankäytön kehittämisessä on yleisenä tavoitteena uudisrakentamisen ohjaaminen olevan asutuksen asumisen ja infrastruktuurin piiriin. Maaseutumaisilla alueilla tämä tarkoittaa kyläkeskittymien täydentämistä ja eheyttämistä. Elävä maaseutu, kulttuu-



Rakennuspaikkamäärä alueittain kaavaluonnosvaiheeseen verrattuna.

riympäristöjen vaaliminen ja rakennuskannan hyödyntäminen tarkoittavat toisaalta haja-asutuksen ylläpitämistä.

Edellä kuvatun edullisuusarvioinnin perusteella (ks. kohta 2.2) rakentamisen painopiste kohdistuu ensisijaisesti olevan kyläkeskuksen alueelle ja sen liepeille, sillä kaavan tavoitteena on ohjata rakennemallin mukaisesti uudisrakentamista sekä asukkaiden että kunnan kannalta kestäville alueille, sekä ylläpitää Pohjois-Paippisten kyläkeskuksen elinvoimaisuutta.

Kyläkeskuksen alue

Kyläkeskusalue sijoittuu Rajakulmantien–Linsvedintien (st 146) eteläpuolelle, Paippistentien molemmiin puoliin. Perinteikästä, Paippistentietä myötäilevää raittikylää voidaan täydentää parin kymmenen rakennuspaikan verran. Bastnäsintien ja Rauhalantien (Forsbackan) alueilla, kyläytimen itäpuolella on viitisenkymmentä rakennuspaikkaa. Näin voidaan toisaalta eheyttää kulttuurihistoriallisesti arvokasta kylämaisemaa ja toisaalta osoittaa kyläkeskukseen merkittävää, elinvoimaisuutta kohentavaa lisärakentamista.

Kaavaluonnokseen verrattuna etenkin kyläkeskuksen uuden rakentamisen määrää on tarkistettu; mitoitusta on sopeutettu toimimaan suoraan rakentamista ohjaavana Maankäyttö- ja rakennuslakiin 1.5.2017 tehtyjen muutosten (ks. kohta 3.1) mukaisesti. Kyläkeskuksen aluetta kehitetään perinteistä ryhmäkylää muistuttavana, selvästi ympäristöstä erottuvana maaseutuasutuksen tiheytenä, joka sijoittuu kylän palveluiden ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle. Alueelle voidaan sijoittaa myös esim. kytkettyjä pientaloja ja senioriasumista. AT-1- ja AT-2-aluemerkinnöillä mahdollistetaan kyläalueelle tunnusomainen pienimuotoinen liiketoiminnan harjoittaminen, jotka yhdessä koulun ja liikuntapaikan kanssa ylläpitävät kyläalueen elinvoimaisuutta.

AT-1-alueille uusia rakennuspaikkoja on osoitettu 69 kpl.

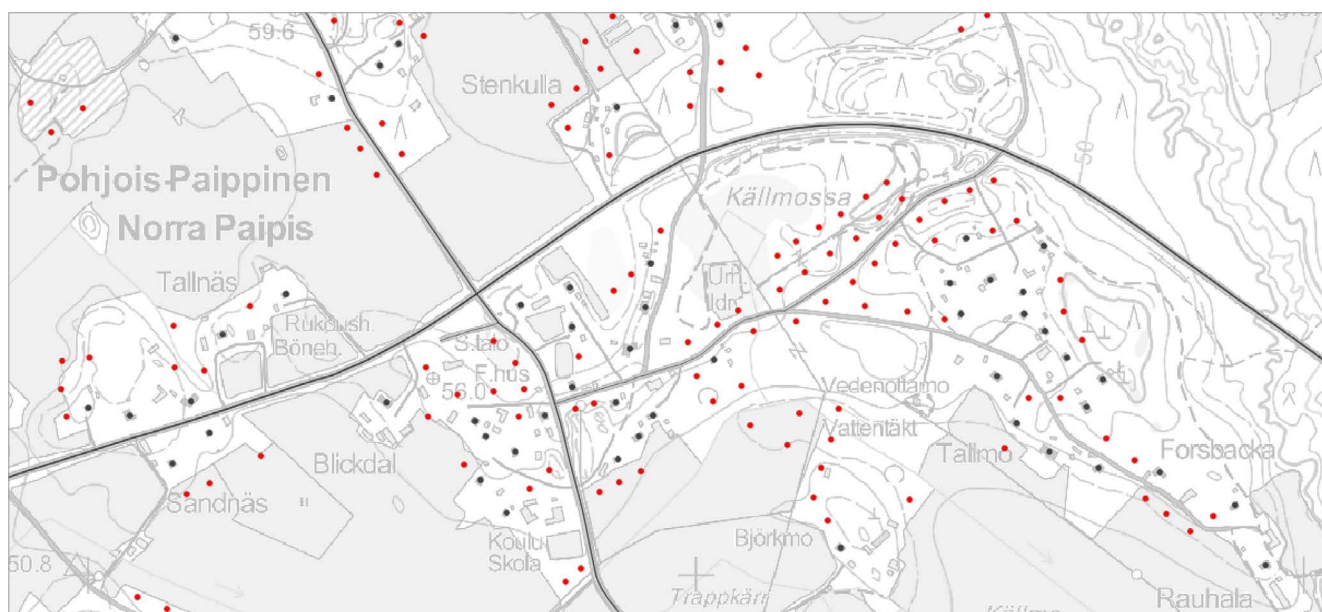
AT-1 KYLÄKESKUSALUE.

Alue on tarkoitettu kyläasutuksen, ympäristöhäiriöitä tuottamattomien työtilojen ja kylän palveluiden rakentamista varten. Alueelle saa sijoittaa myös palveluasumista. Alueella asuinrakennuksen, autotallin ja työtila-/varistorakennuksen tai vastaavan ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman talous-/liiketoimintarakennuksen rakennuslupa voidaan myöntää yleiskaavan perusteella MRL 44§ mukaisesti. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2000 m². Sijainniltaan ohjeelliset rakennuspaikat on merkitty kaavakarttaan.

Kyläkeskuksen alueelle laaditaan tarvittaessa erillinen, tarkempi kyläsuunnitelma sekä rakentamistapaohje tukemaan viihtyisän ja riittävän harmonisen kyläympäristön muodostumista. Kyläkeskus on aiemmin listattu Museoviraston valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristön listauksessa, joten alueelle kohdistuvien rakennushankkeiden koordinointi on perusteltua.

Kylämaisaiset alueet

Kylämaista asutusta sijoittuu myös kyläkeskuksen ympäristöön, Rajakulman alueelle sekä näiden väliselle käytävälle. Rajakulman pääosin 1960-luvulta alkaen rakennettu palstoitusalue kytkeytyy kuntarajan takaiseen Järvenpään taajamarakenteeseen, Lahdenväylän itäpuolella sijaitseviin Mikonkorven ja Rajakulman asuntoalueisiin ja Mikonpellon teollisuusalueeseen. Myös historialliseen kylärakenteeseen kiinteästi kytkeytyvän Paippistentien ympäristö korostuu kylämaisen asutuksen alueena. Ky-



Kyläkeskuksen rakeisuuskuva osayleiskaavaehdotuksen mukaan.

läkeskuksen pohjoispuolella Granbackantien varrella kylmäinen asutus painottuu kylän pohjoispuolella olevan harjualueen läheisyyteen. Soranottopaikoille rakentaminen edellyttäisi laajoja maisemanmuokkaustoimenpiteitä ja käytännössä asemakaavoitusta, joka ei puolestaan nykyisellään ole ajankohtaista. Rakennuspaikat on osoitettu kiinteistöjen sisällä pääosin suljetun, metsäisen maiseman ja avoimen peltomaiseman rajapintaan.

AT-2-alueille uusia rakennuspaikkoja on osoitettu 288 kpl.

AT-2 KYLÄALUE.

Alue on tarkoitettu kyläasutuksen, maatilojen talouskeskusten, maatilamatkailun ja ympäristöhäiriöitä tuottamattomien työtilojen rakentamista varten. Alueella enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, autotallin ja työtila-/varastorakennuksen rakennuslupa voidaan myöntää yleiskaavan perusteella MRL 44§ mukaisesti. Sijainniltaan ohjeelliset rakennuspaikat on merkitty kaavakarttaan. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2000 m².

Haja-asutusluonteiset alueet

Ns. sukupolviasuminen oli agraariyhteiskunnan normaalitytilanne ja on edelleen elävälle maaseudulle ominainen piirre, vaikka maanviljely ja asuminen ovatkin pitkälti erkaantuneet toisistaan. Suhde omaan maahan on vahva ja sukupolvien ketjussa syntyy tarpeita – ja mahdollisuuksia – muutos- ja lisärakentamisen kautta järjestää vanhaan pihapiiriin tai sen lähistöön asuntoja usealle sukupolvelle. Periytyvään maanomistukseen sitoutuva asutus muodostaa usein ryppäitä tai jonoja kyläalueiden ulkopuolella ja täydennysrakentaminen on näillä, kaavassa useimmiten M-1-merkinnällä osoitetuille alueille luontevaa.

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

M-1-alueille uusia rakennuspaikkoja on osoitettu 99 kpl.

M-1 KYLÄALUEESEEN KYTKEYTYVÄ MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE / VÄLJÄ KYLÄALUE.

Merkinnällä on osoitettu pääasiassa kyläalueiden reunaa-alueet tai haja-asutuksen pienet keskittymät, joilla sallitaan haja-asutusluontoinen täydennysrakentaminen. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa maisemallisesti edulliseen paikkaan, olemassa olevien rakennusten ja tiestön yhteyteen sekä mahdollisuuksien mukaan avointa maisemaa rajaavan puuston suojaan. Alueella enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, autotallin ja työtila-/varastorakennuksen tai vastaavan ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman talous-/liiketoimintarakennuksen rakennuslupa voidaan myöntää yleiskaavan perusteella MRL 44§ mukaisesti. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 4000 m²; mikäli rakennus liitetään vesi- ja viemäriverkostoon, rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2000 m². Sijainniltaan ohjeelliset rakennuspaikat on merkitty kaavakarttaan.

Kaavaratkaisun pohjaksi sovellettu mitoitusjärjestelmä tuottaa jonkin verran rakennuspaikkoja myös varsinaisille maa- ja metsätalousvaltaisille haja-asutusalueille (M). Nämä rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan olevan asutuksen ja tiestön tuntumaan. Kaavaan merkittyjen rakennuspaikkojen sijainti on ohjeellinen.



M-alueille uusia rakennuspaikkoja on osoitettu 36 kpl.

M MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

Merkinnällä on osoitettu pääasiassa tavanomaiset maa- ja metsätalousalueet, jolla sallitaan haja-asutusluontoinen rakentaminen. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa maisemallisesti edulliseen paikkaan, olemassa olevien rakennusten ja tiestön yhteyteen sekä mahdollisuuksien mukaan avointa maisemaa rajaavan puuston suojaan. Alueelle suunniteltavien reittien sijoittelussa tulee ottaa huomioon alueen luontoarvot ja reittien toteuttamisen tulee perustua yksityiskohtaiseen suunnitelmaan. Alueella enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, autotallin ja työtila-/varastorakennuksen rakennuslupa voidaan myöntää yleiskaavan perusteella MRL 44§ mukaisesti. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 4000 m²; mikäli rakennus liitetään vesi- ja viemäriverkostoon, rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2000 m². Sijainniltaan ohjeelliset rakennuspaikat on merkitty kaavakarttaan.

3.3 Palvelut

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

3.4 Toimitilat, työpaikat, tuotanto

Kaavassa on osoitettu Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti työpaikka-alue Rajakulmantien eteläpuolelle. TP-alueen laajuus on 25,4 ha, jolloin laskennallinen työpaikkamäärä olisi n. 100–250. Merkittävä rakennushanke edellyttää kuitenkin asemakaavan laatimista, jonka yhteydessä ratkaistaan alueen tarkempi rajaus, mitoitus ja rakennustapa. Myös kyläkeskuksen alueelle voi sijoittua palvelu- ja yritystoimintaa, joka ei aiheuta häiriötä ympäristölle. Pienyrityksiä voi sijoittua myös asumisen yhteyteen.

3.5 Maa- ja metsätalous

Maa- ja metsätalous muodostaa kiinteän osan kylän identiteetistä. Kaava mahdollistaa maa- ja metsätalouden jatkumisen alueella. Uusi asuminen on pyritty sijoittamaan niin, että se tai asumisen vaatimat tieyhteydet eivät pirsto yhtenäisiä peltoalueita.



Kuva: Virva Korkeamäki

3.6 Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Kaava tukeutuu olemassa olevaan tieverkkoon. Aluetta halkovat länsi-itä-suunnassa maantie 146 (Järvenpää–Pornainen) sekä pohjois-etelä -suunnassa Paippistentie (11701) ja Granbackantie (11702). Lisäksi alueen länsireunalla maantieltä 146 etelään kulkee Kaskelantien (11695). Maantiet palvelevat sekä Pohjois-Paippisten aluetta että myös läpiajoliikennettä muun muassa Pornaisten ja Järvenpään välillä. Kaavassa ei ole esitetty uusia yleisten teiden yhteyksiä. Maanteiden lisäksi alueella on laaja yksityisteiden verkosto. Kaavassa esitetyt uudet rakennuspaikat sijoittuvat olemassa olevan tieverkon varrelle, nykyisten yksityisteiden jatkeiden tai uusien yksityisteiden yhteyteen.

Kaavan toteutumisen myötä liikenne alueen tieverkolla lisääntyy, ja liikenneturvallisuus voi heikentyä. Lisääntyvän maankäytön myötä liikenteen ja liikkumisen turvallisuuden parantaminen maanteiden ja kyläkeskuksen yhteydessä on tarpeen. Ensisijaisena toimenpiteenä esitetään nopeusrajoituksen tarkistamista kaikilla maanteillä siten, että liikenneturvallisuus voidaan taata sujuvuutta vaarantamatta. Maantiellä 146 nopeusrajoituksen esitetään olevan 50 km/h kyläkeskuksen kohdalla ja 60 km/h muualla Pohjois-Paippisten alueella. Paippistentiellä kyläkeskuksen kohdalla nopeusrajoituksen esitetään olevan 40 km/h, 50 km/h kyläkeskuksen eteläpuolella ja tien eteläosassa 60 km/h. Granbackantien eteläpäässä nopeusrajoituksen esitetään olevan 50 km/h ja muualla Pohjois-Paippisten alueella 60 km/h.

Kyläalueelle saapumisesta viestitään aiempaa selvemmin alhaisemmalla nopeusrajoituksella sekä sitä tukevalla liikenneympäristön ratkaisulla etenkin maantiellä 146, jolla on runsaasti alueen läpiajavaa liikennettä. Maantien 146 ja Paippistentien risteykseen esitetään kiertoliittymää, mikä muodostaa maantienympäristöön kyläkeskuksesta

viestivän maamerkin. Kiertoliittymä tukee alhaista nopeustasoa sekä helpottaa ja sujuvoittaa liittymistä Paippistentieltä kyläkeskuksen suunnasta ja Granbackantieltä maantielle 146. Kyläkeskuksen alueella suositaan ratkaisuja, jotka tukevat alhaista nopeustasoa ja edistävät kaikkien kulkutapojen turvallisuutta. Tällaisia ratkaisuja ovat esimerkiksi kavennukset, hidasteet ja turvalliset suojatieratkaisut.

Joukkoliikenne

Kaava parantaa joukkoliikennepalveluiden säilymis- ja kehittämisedellytyksiä. Alueen joukkoliikennematkat suuntautuvat pääosin etelään muualle Sipooseen sekä Järvenpään. Pohjois-Paippisten kautta kulkevan, etenkin työmatka- ja koululaisliikennettä palvelevan, linja-autotarjonnan lisäksi Järvenpään, Haarajoen ja Ainolan asemien lähijunatarjonta palvelee alueen asukkaita. Järvenpään asemien liityntäpysäköinti mahdollistaa junan käytön osalla matkaa.

Linja-autoliikenteen esitetään käyttävän jatkossakin maantietä 146 ja Paippistentietä. Linja-autoliikenteen pysäkit tulee sijoittaa Pohjois-Paippisten alueella siten, että ne palvelevat erityisesti kyläkeskuksesta alkavia ja alueelle päätyviä matkoja. Jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien pysäkeille tulee olla turvallisia.

Jalankulku ja pyöräily

Kaava parantaa jalankulun ja pyöräilyn edellytyksiä Pohjois-Paippisten alueella. Kaava toteutuessaan lisää jalankulku- ja pyöräiliikennettä kylän sisällä sekä Pohjois-Paippisten ja Järvenpään välillä. Tämä edellyttää jalankulku- ja pyöräyhteyksien sekä tienylitysten turvallisuuden parantamista etenkin vilkkaasti liikennöidyllä maantiellä 146 sekä Paippistentiellä.

Kaavassa on osoitettu kaksi uutta jalankulku- ja pyöräilyväylää. Toinen näistä on maantien 146 pohjoispuolelle



Kuva: Virva Korkeamäki

sijoittuva jalankulku- ja pyöräilyväylä Järvenpään rajalta kyläkeskukseen ja edelleen Bastnäskintien risteykseen. Toinen on Paippistentien länsipuolelle sijoittuva jalankulku- ja pyöräilyväylä maantien 146 liittymästä etelään kohti Paippista. Varaus jatkuu myös pohjoiseen Granbackantien varrella. Lisäksi on kaavaan merkitty yhteystarve kyläkeskuksesta ja Rajakulmasta Haarajoen aseman suuntaan erityisesti pyöräilijöiden liityntäliikennettä ajatellen.

Nopeusrajoituksen alentaminen maantiellä 146, Paippistentiellä ja Granbackantiellä parantaa myös jalankulun ja pyöräilyn turvallisuutta. Maantien 146 ja Paippistentien risteykseen esitetty kiertoliittymä parantaa jalankulku- ja pyöräiliikenteen turvallisuutta sekä helpottaa maantien 146 ylittämistä kävellen ja pyörällä. Paippistentien tienlyitysratkaisuihin on kiinnitettävä jatkosuunnittelussa erityistä huomiota etenkin kyläkeskuksen ja koulun kohdalla.

3.7 Yhdyskuntatekninen huolto

Uudisrakentaminen on pyritty sijoittamaan pääosin yhdistyksen olevaan asutusrakenteeseen ja tieverkostoon, ja se tukeutuu pääosin olevan vesi- ja viemäriverkoston hyödyntämiseen. Vesihuoltoverkoston kattavuus kaava-alueella on kyläalueelle tyypilliseen tapaan rajallinen, mutta verkostot kattavat kyläkeskusalueen, sen lievealueet sekä keskeisimmät asumisen tiheydysalueet. Oleva vesi- ja viemäriverkosto tukee osaltaan kaavan tavoitteita ja vesi- ja viemäriverkkojen läheisyys on huomioitu rakentamisen määrää ohjaavassa mitoituksessa edullisuutta lisäävinä tekijöinä.

Sipoon kunnan vesihuollon kehittämissuunnitelmassa 2014-2023 (Pöyry, 2014) Mosantien alue on merkitty vesi- ja viemäriverkoston kehittämissuunnitelmaksi, joka toteutetaan vuosina 2014-2023 ja se on huomioitu rakentamisen mitoituksessa.

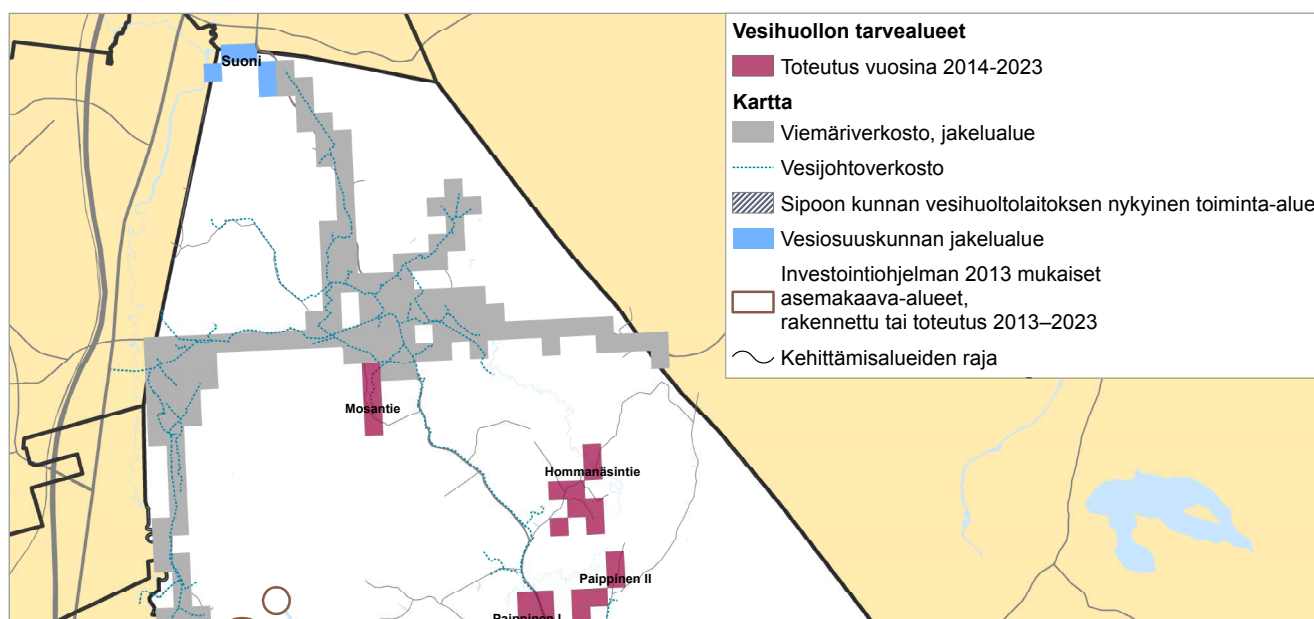
3.8 Viheralueet ja virkistys

Alueella sijaitsevat laajat luontoalueet, kuten Kummelbergen ja Rörstrandin metsä ovat keskeisiä ulkoilualueita. Asukaskyselyssä myös Hirvikallion ympäristö sekä peltoaukeita kiertävät tiet nousivat esille suosittuina virkistysreitteinä.

Nykyisin luonnonsuojelualueiden virkistysreittejä ja polkuja käytetään ahkerasti alueen sisäiseen virkistykseen, mikä aiheuttaa kulutuspainetta maastossa. Rakentamisen lisääntyessä luonnonsuojelualueiden käyttöpaine kasvaa entisestään. Tästä syystä alueelle tulee osoittaa lähivirkistykseen soveltuvia viheralueita ja lähimetsiä, joiden luontoarvot kestävät kulutusta, ja joille on osoitettu reitit kyläkeskuksesta. Koska Pohjois-Paippista on tarkoitus jatkossakin kehittää kylämaisena alueena, korostuvat luonnonsuojelualueiden ja toisaalta kulttuurimaiseman peltojen merkitys virkistysalueina varsinaisten rakennettujen puistojen sijaan.

Ulkoilureitit

Etenkin laajemmille ulkoilualueille suuntautuvat yhteydet palvelevat asukkaiden virkistysmahdollisuuksia. Myös Sipoonjoen ympäristön saavutettavuutta pyritään kehittämään ulkoilun näkökulmasta. Maisemarakenne muodostaa perustan selvitysalueen viherrakenteelle ja potentiaaliselle viheralueverkostolle. Ulkoilureiteistä on muodostettu ohjeellinen kehämäinen linjaus, joka kulkee kyläalueen ympäri osin Sipoonjoen uoman vartta, osin olevien teiden varsia, paikoin metsäisten selänteiden ja peltomaiseman poikki. Strategisella suunnittelutasolla tulee kiinnittää huomiota Sipoonjokiuoman reitin kytkeytymiseen Keravanjoen varteen ja seudulliseen viheryhteyteen. Reitin tarkempaa linjausta maastoon sovitettaessa tulee Sipoonjoen uoman läheisyydessä huomioida pohjakaavallisuuden osalta kulutusherkät alueet sekä mahdollisesti sortumaherkät kohdat joen penkereen läheisyydessä.



Vesihuollon kehittämissuunnitelman 2014-2023 mukaiset toiminta-alueet sekä Mosantien toteutettavaksi merkitty tarvealue. Pöyry, 2014

Viheralueverkoston ja ulkoilureittien kehitystä on kuvattu tarkemmin kaavan liitteessä *Pohjois-Paippisten osayleiskaava: Maisemaselvityksen selostus ja maisemalliset maankäyttösuositukset*, MA-Arkkitehdit 2016.

4. Luonto ja ympäristö

Luontoon ja ympäristöön liittyvät lähtötiedot on esitetty laajemmin kaavan lähtötietoraportissa, joka julkaistiin keväällä 2016.

4.1 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet

Suojelualueet ja Natura 2000 -verkosto

Kaava-alueelle sijoittuu kolme laajaa luonnonarvojen kannalta merkittävää aluetta: Rörstrandin alue, Kummelbergen sekä Sipoonjoen pääuoman alue, jotka on osoitettu kaavassa suojelualueiksi.

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.

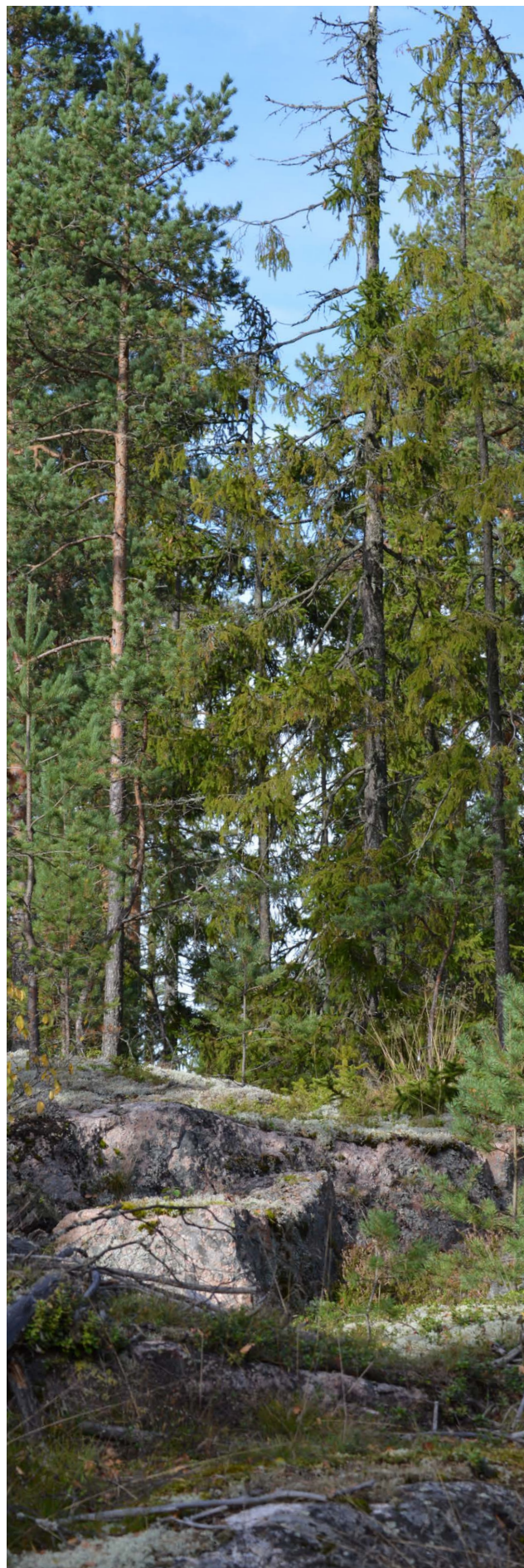
Alueen muut Natura 2000-kohteet ovat Kummelbergenin metsä (FI0100099) sekä Sipoonjoen pääuoma (FI0100086). Kummelbergenin alue on myös ympäristöministeriön teettämässä luonnon- ja maisemansuojelun kannalta arvokkaiden kallioalueiden inventoinnissa todettu valtakunnallisesti arvokkaaksi.

Näistä Rörstrandin metsän ja Kummelbergenin kokonaisuudet on merkitty karttaan SL- ja Natura 2000 -aluemerkinnöin ja Sipoonjoen pääuoma Natura 2000 -viivamerkinnällä. Suojelualueiksi on merkitty myös valtion omistamat alueet Rörstrandin metsäalueen luoteisreunassa alueet sekä Fredsbackan pohjoispuolella.

Kaavassa keskeisimpien laajojen metsäalueiden yhtenäisyys ja toimivat viheryhteydet on huomioitu suojelumerkintöjen ohella aluemerkinnöillä MU ja MY, sekä virkistyskäyttöä mahdollistavilla viheryhteystarvemerkinnoilla.

Muut luontokohteet

Luontoarvoiltaan paikallisesti merkittäviksi arvioidut alueet on merkitty kaavaan omalla luonto-aluemerkinnällä. Kaikki kolme merkittyä aluetta ovat huomattavan monimuotoisen kasvillisuuden reunustamia joen tai puron uomia. Kohteet on kuvattu yksityiskohtaisesti Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset, Ympäristötutkimus Yrjölä, 2006 -selvityksessä. Kohdemerkinnän numerotunnus viittaa luontoselvityksen kohdenumerointiin.



Kuva: Virva Korkeamäki

Kummelbergetin kallioalueet (KAO010112) on arvioitu vuonna 2004 tehdyssä kartoituksessa (Luonnon- ja maisemasuojelun kannalta arvokkaat kallioalueet Itä-Uudellamaalla. Husa & Teeriaho, SYKE. 2004) ominaisuuksiltaan valtakunnallisesti merkittäviksi. Kaavakarttaan kallioalueet on merkitty omalla geo -aluemerkinnällään.

4.2 Arkeologiset kohteet

Kaavassa on esitetty kaksi muinaismuistolain rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännettä: Lilla Kummelbergin alueella sijaitsevat viisi ketjumuodostelmaan kaivettua kaskiviljelyyn liittyvää maakuoppaa (MJ-tunnus 1000008145) sekä Nygårdin kivikautiset asuinpaikat (MJ-tunnus 1000005190).

Muinaismuistolain rauhoittamien kohteiden lisäksi alueella sijaitsee Museoviraston muuksi kulttuuriperintökohteeksi merkitsemä kohde Kummelbergen (MJ-tunnus 1000008146). Kyseessä on luonnonkivikko, jota on eri aikoina muokattu ja josta otetuista kivistä on ladottu kasoja ja valleja.

4.3 Rakennusperintökohteet

Sipoossa suoritettiin kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ja ympäristöjen inventointi Sipoon yleiskaavatyötä varten vuosina 2004 ja 2005 (Arkkitehtitoimisto Lehto Pelttonen Valkama Oy; Ympäristötoimisto Oy, 2006). Inventoiduista kohteista kaavakartalla on esitetty arvokkaimmat, luokan 1, luokan 1-2 ja luokan 2 rakennusperintökohteet. Luokan 1 kohteisiin kuuluvat Pohjois-Paippisten koulu sekä Rörstrandin ja Rosbackan tilakeskukset.

Luokan 1 kohteet

- 426094 – Rosbacka
- 426099 – Pohjois-Paippisten koulu
- 426143 – Rörstrand

Luokan 1-2 kohteet

- 421087 – Rinnemäki
- 421088 – Lepistö
- 421089 – Huvila
- 421090 – Rajala
- 421091 – Nygård
- 426103 – Sandnäs
- 426107 – Olavilla
- 426108 – Rauhala
- 426114 – Nygranns
- 426131 – Pohjois-Paippisten rukoushuone
- 426135 – Fågelbo
- 426146 – Annelund
- 426152 – Saxas

Luokan 2 säilyneet kohteet

- 421093 – Kalliomäki
- 426091 – Smeds
- 426093 – Husholm
- 426095 – Ängsbacka
- 426096 – Solns
- 426097 – Solhyddan
- 426101 – Andersbacka
- 426104 – Sandbacka
- 426105 – Videgård (seuraintalo)
- 426111 – Torppa ja aitta
- 426112 – Bergisbacka
- 426113 – Karlsberg
- 426117 – Rönnbacka
- 426130 – Blickdal
- 426133 – Tallboda
- 426134 – Sandnäs
- 426150 – Fågelbacka
- 426151 – Ivars
- 426153 – Långkärr

Luokkien 1 ja 1-2 kohteet on merkitty kaavakartalle suojeltavana rakennuksena kohdemerkinnällä sr-1, luokan 2 kohteet paikallisesti arvokkaina rakennuksina kohdemerkinnällä sr-2. Kohdenumerointi viittaa em. inventointiin.



Kuva: Virva Korkeamäki

4.4 Ympäristön häiriötekijät

Koska osayleiskaavassa on tarkoitus osoittaa täydennysrakentamista teiden läheisyyteen etenkin kyläkeskuksen alueella ja sen läheisyydessä on osayleiskaava-alueelle teetetty luonnosvaiheen jälkeen päivitetty tieliikenteen meluselvitys (Promethor, 2017). Meluselvityksen tulokset on huomioitu uusien rakentamiskojojen sijoituksessa.

Melualueet on kaavan edullisuusvyöhyketarkastelussa huomioitu alueen kokonaisedullisuutta heikentävänä tekijänä ja kaavakartassa merkitty omalla aluemerkinällä.

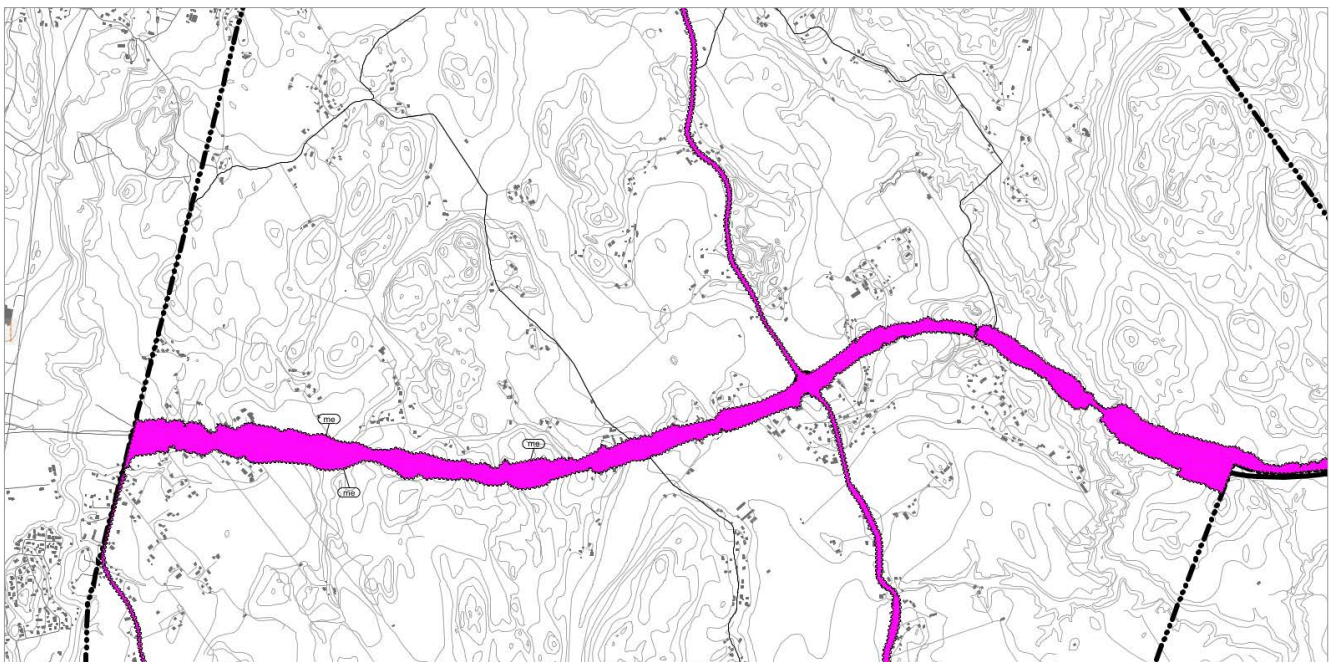
Kaava-alueella on useita erikokoisia aiemmin maanottoon käytettyjä alueita, jotka eivät nykyisellään sovellu uusien toimintojen osoittamiseen. Myös jätettä saattaa löytyä hiekkakuoppien pohjasta. Alueet on merkitty kartalle '!'- ja 'mai'-merkinnöin, joilla edellytetään erilaisia toimenpiteitä ryhdyttäessä suunnittelemaan niille uusia toimintoja.

Linsvedintien varrella kyläkeskuksen koillisnurkassa on sijainnut maalitehdas, kyläkeskuksessa polttonesteen jake-lupisteita ja Paippistentien varrella kylän eteläpuolella on sijainnut aikanaan kaksi huoltoasemaa. Näille alueille on määräyksen merkitty terveyshaitan poistamis- tai selvittämistarve.

5. Määrätiedot

Osayleiskaavan aluevarausten pinta-alat ja suhteelliset jakaumatiedot ilmenevät oheisesta kaaviosta.

Alue	ala (ha)	osuus (%)
AT-1	61,7	1,8 %
AT-2	380,9	11,2 %
ET	0,5	0,0 %
M	970,6	28,6 %
M--1	276,1	8,1 %
MA	487,2	14,4 %
MU	97,4	2,9 %
MY	537,9	15,9 %
PY	1,3	0,0 %
RP	3,0	0,1 %
SL	551,1	16,2 %
TP	25,4	0,7 %
yht.	3393,2	100,0 %



Päivämelualue 55 dB(A) vuoden 2030 ennustetilanteessa päivitetyn ennusteen mukaan.

6. Tavoitteiden ja palautteen huomioiminen

6.1 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottaminen

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista oleellisimmat teemat tämän osayleiskaavan kannalta ovat eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, toimivat yhteysverkot ja energianhuolto sekä Helsingin seudun erityiskysymykset.

Toimiva aluerakenne

Pohjois-Paippinen sijaitse metropolialueen tärkeän solmukohdan tuntumassa ja Uudenmaan laajimman yhtenäisen peltoaluekokonaisuuden painopisteessä, joten kaupunkien ja maaseudun väliselle vuorovaikutukselle sekä kyläverkoston kehittämiselle on hyvät edellytykset. Osayleiskaava pyrkii osaltaan edistämään näitä tavoitteita vaalimalla viljelyalueita, kehittämällä kyläkeskusta ja parantamaan yhteyksiä mm. Järvenpään suuntaan. Näin myös Sipoon pohjoisosat integroituvat toiminnallisesti ja logistisesti tiiviimmin osaksi metropolialuetta.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Suunnittelualueelle ehdotettu maankäyttö perustuu alueen ominaispiirteisiin, vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin. Rakentaminen taajama-alueiden ulkopuolelle hajauttaa lähtökohtaisesti yhdyskuntarakennetta. Sovellettavalla edullisuusvyöhykemenetelmällä uudisrakentamista saadaan kuitenkin ohjattua yhdyskuntarakenteellisesti tarkoituksenmukaisille paikoille, jolloin alueen rakenne muodostuu selvästi Sipoon yleiskaava 2025:n mukaista ratkaisua eheämmäksi. Määrällisesti alueen kokonaismitoitus vastaa likimain Sipoon yleiskaavan mukaista mitoitusta, huomioiden kuitenkin osayleiskaavan voimassaolon myös vuoden 2025 jälkeen.

Osayleiskaava eheyttää seudullista yhdyskuntarakennetta sekä hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria. Suunnitelma luo edellytyksiä elinkeinoelämän kilpailukykyyn vahvistamiselle, elinympäristön laadun parantamiselle ja luonnon voimavarojen kestäväälle hyödyntämiselle. Pohjois-Paippisten täydennysrakennettava kyläalue sijaitsee seuturakenteellisesti edullisesti nauhamaisella taajama-akselilla Pornainen – Järvenpää, joista jälkimmäinen on osayleiskaava-alueelta polkupyörämatkan päässä.

Kylärakenteen tiivistyessä ja väestöpohjan kasvaessa edellytykset joukkoliikenteen tarjonnalle paranevat, mikä koskee esimerkiksi Järvenpään suuntaan ja lähiliikenteen juna-asemille suuntautuvaa bussiliikennettä. Parantuvat yhteydet luovat edellytyksiä kaupungin ja maaseudun tiiviimmälle vuorovaikutukselle ja kyläverkoston kehittämiselle.

Alueen suunnittelussa on huomioitu riittävät ja yhtenäiset viheralueet sekä jalankulun, pyöräilyn ja ulkoilun vaatimat yhteydet, joiden jatkuvuus osayleiskaava-alueen ul-

kopuolelle on huomioitu. Kaavan suunnittelussa on huomioitu alueen luonnon- ja maisemaolosuhteet jättämällä luonnon ja maiseman arvoalueet pääosin rakentamisen ulkopuolelle.

Rakentamisen häiriötekijät on huomioitu osayleiskaavan suunnittelussa; osayleiskaavan maa- ja kallioperän soveltuvuus rakentamiselle on selvitetty ja pilaantuneet maa-alueet ja niiden puhdistustarpeet on selvitetty ennen kaavan toteuttamista. Melusta ja aiemmin tapahtuneesta maa-aineisten kaivamisesta aiheutuvia haittoja on osayleiskaavan suunnittelussa pyritty vähentämään, ja ne on huomioitu eri toimintojen osoittamisessa.

Hajarakentamisen epätarkoituksenmukaista leviämistä on pyritty hillitsemään M-alueita koskevien kaavamääräysten avulla.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Osayleiskaavassa on kiinnitetty erityisesti huomiota ekologisesti ja virkistyskäytön kannalta merkittävien yhtenäisten luonnonalueiden ja viheralueiden sekä -yhteyksien suunnitteluun ja on huomioitu niiden yhtenäisyys ja jatkuvuus.

Yhtenäiset peltoalueet ovat seudulle tyypillisiä ja niiden säilyminen on osayleiskaavassa huomioitu jättämällä alueet rakentamisen ulkopuolelle.

Alueen suunnittelussa on otettu huomioon riittävät ja yhtenäiset viheralueet sekä kevyen liikenteen- ja ulkoiluyhteydet, joiden jatkuminen suunnittelualueen ulkopuolella on huomioitu. Suunnittelussa on otettu huomioon alueen luonto- ja maisemaolosuhteet jättämällä arvokkaat luonnon- ja maisema-alueet täydennysrakentamisen ulkopuolelle sekä huomioimalla lisääntyvät myrskyt ja rankkasateet mm. hulevesien käsittelyä koskevilla kaavamääräyksillä.

Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

Osayleiskaava parantaa joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä alueella. Se edistää palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuutta ja vähentää henkilöautoliikenteen tarvetta suhteessa nykyiseen tilanteeseen. Tämä edellyttää suunniteltujen kevyen liikenteen väylien toteuttamista.

Helsingin seudun erityiskysymykset

Osayleiskaava edistää joukkoliikenteeseen, erityisesti raiteliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta osoittamalla uutta asuin- ja työpaikkarakentamista Järvenpäähän suuntautuvien yhteyksien varteen. Kaavassa esitetyt kevyen liikenteen yhteydet parantavat juna-asemien saavutettavuutta pyöräillen ja kävelen.

Kaavalla taataan rakennuspaikkojen riittävyys alueella. Osayleiskaavassa uuden rakentamisen ohjeelliset paikat

on mahdollisuuksien mukaan sijoitettu joukkoliikenteen palvelualueelle. Kaavalla parannetaan edellytyksiä joukkoliikenteen palvelutason kohentumiseen alueella sekä eheytetään ja tiivistetään kaava-alueen olevaa yhdyskuntarakennetta.

Valtakunnallisten maankäyttötavoitteiden meneillään oleva uudistaminen

Valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden uudistaminen on valmisteilla. Ehdotus uusiksi tavoitteiksi oli lausunnoilla 8.5.–31.6.2017 välisenä aikana. Valtioneuvosto hyväksyi tavoitteet 14.12.2017 ja päätös astuu voimaan 1.4.2018. Uudet tavoitteet on muotoiltu siten, että ne ovat nykyistä täsmällisempiä ja konkreettisempia sekä koskevat nykyistä rajatummin keskeisimpiä valtakunnallisia näkökohtia. Ne on ryhmitelty viiden otsikon alle: toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä elinympäristö, ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Ajankohtaista kaavahanketta ajatellen erityisesti ensimmäinen teema on oleellinen. Alueidenkäytöllä mm. edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, luodaan edellytykset vähähiiliselä resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle tukeutuen ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen sekä edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.

Seudullisessa aluerakenteessa Pohjois-Paippinen muodostaa kylätasoisien tukipisteiden, jotka kytkee elävän maaseudun laajempiin väestökeskittyymiin ja logistisiin solmu-kohtiin. Kylän ylläpitäminen elävänä ja vetovoimaisena yhteisönä täydennysrakentamalla on oleellista kokonaisaluerakenteen kannalta. Kaavan sallima lisärakentaminen kylärakenteen ulkopuolisille haja-asutusalueille on lähinnä marginaalista ja kuuluu maaseutuasumisen luonteeseen sekä voimassa olevaan kaavoituskäytäntöön ja -lainsäädäntöön. Tämä asettaa tiettyjä haasteita kestävän liikkumisen, tehokkaan resurssienkäytön ja vähäpäästöisen energiatalouden kannalta, mutta ennen kaikkea se tarkoittaa olevan infrastruktuurin hyödyntämisen tehostamista

Muiden otsikoiden alla olevat tavoitteet voidaan pitää joko toteutuvina tai tässä yhteydessä epärelevantteina.

6.2 Maakuntakaavan huomioon ottaminen

Osayleiskaava on laadittu noudattaen voimassa olevaa maakuntakaavaa, ja suunnittelutyössä on huomioitu myös tätä täydentävät Uudenmaan 2. vaihemaakunta-kaava sekä 4. vaihemaakuntakaava.

Uudenmaan maakuntavaltuusto 24.5.2017 hyväksyi vaihekaavan 4. Neloskaava on aiempia maakuntakaavoja strategisempi. Se täydentää ja tarkistaa voimassa olevia maakuntakaavoja seuraavien viiden teeman osalta: elin-

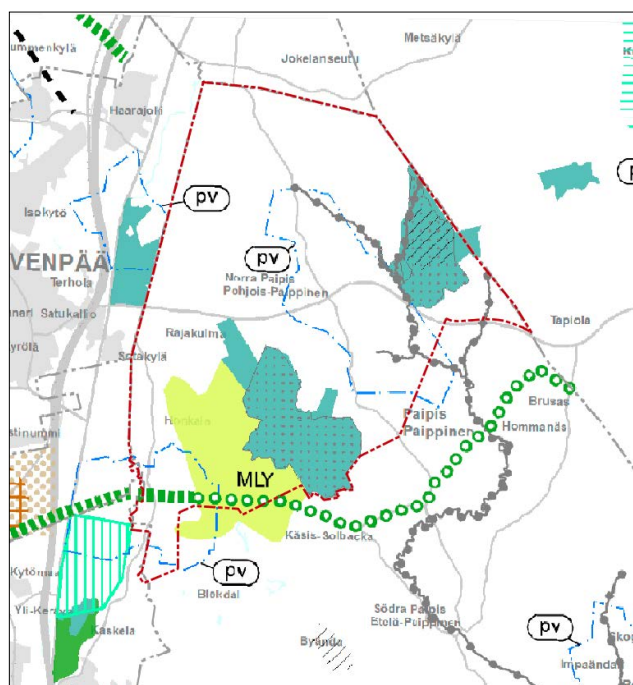
keinot ja innovaatiotoiminta, logistiikka, tuulivoima, vi-
herrakenne ja kulttuuriympäristöt.

Ratkaisuihlla varmistetaan Uudenmaan kilpailukyky ja elinkeinoelämän toimintaedellytykset pitkälle tulevaisuuteen sekä tuetaan uusmaalaiden hyvinvointia ja maakunnan elinvoimaisuutta. Kaavassa osoitetaan myös merkittävät seudulliset logistiikka-alueet ja logistiikan tarvitsemat poikittaisyhteydet Keski-Uudellemaalle. Lisäksi osoitetaan potentiaaliset maakuntatason tuulivoima-alueet. Luonnon monimuotoisuuden ja ekosysteemipalvelujen turvaamiseksi kaavassa osoitetaan viheralueiden ja niiden välisten yhteyksien muodostama maakunnallinen verkosto muun muassa luonnonsuojelualueina ja virkistysalueina. Kaavassa osoitetaan myös maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt.

Pohjois-Paippisten osalta vaihekaava ei sisällä oleellisia sisällöllisiä muutoksia verrattuna voimassa olevaan kokonaismaakuntakaavaan, mutta joitakin aluerajauksia on tarkistettu.

6.3 Kunnan omien tavoitteiden huomioon ottaminen

Kunnan ensisijaisena tavoitteena Pohjois-Paippisten osayleiskaavalle on ohjata alueen maankäyttöä laatimalla oikeusvaikutteinen osayleiskaava sekä soveltaa uutta menetelmää määritellä rakennusoikeuden mitoitus alueilla, joille ei kohdistu merkittäviä uudisrakentamisen paineita. Tätä varten on kehitetty edellä kuvattu edullisuusvyöhyketarkastelu, jolla Sipoon yleiskaavan 2025 mukainen uu-



Osayleiskaava-alue (punaisella kaksoiskatkoviivalla) esitettynä 4. vaihemaakuntakaavan kartalla. Ehdotusvaiheeseen verrattuna maakuntakaavassa MLY- ja suojelualueiden rajauksiin on tehty pieniä päivityksiä.

disrakentamisen määrä on osoitettu kaava-alueelle siten, että se tukee mahdollisimman hyvin kunnan tavoitteita.

6.4 Palautteen huomioon ottaminen

Kaavatyön käynnistyttyä pidettiin keväällä 2016 Pohjois-Paippisten koululla yleisötilaisuus, jossa asukkaat pääsivät tuomaan esille ajatuksiaan kaavatyöstä. Yleisötilaisuuden jälkeen kunnan verkkosivuilla toteutettiin lisäksi kysely, jossa asioita pääsi merkitsemään myös kartalle. Saatuja tietoja ja toiveita on huomioitu kaavatyön eri vaiheissa, kuten esimerkiksi ulkoilureittien suunnittelussa.

Mitoitusjärjestelmää ja tähän pohjautuvia edullisuusvyöhykkeitä on esitelty osallisille, kunnallispoliitikoille ja muille kiinnostuneille Nikkilässä järjestetyssä erillisessä mitoitusseminaarissa, minkä lisäksi aihetta on käsitelty kunnan maankäyttöjohtamossa. Mitoitusjärjestelmään ja edullisuusvyöhykkeiden muodostamiseen kohdistuneisiin palautteisiin on vastattu selostuksen liitteessä *Pohjois-Paippisten osayleiskaavan edullisuusvyöhykkeisiin perustuva mitoitussuunnitelma*.

Kaavaluonnoksen ollessa nähtävillä pidettiin 17.2.2017 Widegårdin seurantalolla yleisötilaisuus, jossa asukkaat pääsivät tuomaan esille ajatuksiaan luonnoksesta.

Kaavaluonnoksesta annettu palautteesta käsiteltiin yleisimmin seuraavia aihepiirejä:

- rakentamisen mitoitussuunnitelma / mitoitus- ja asemakaavakynnys / tilakoko / asuntomäärä;
- Rajakulman suhde muuhun kyläalueeseen;
- liikenne;
- vesihuolto ja pohjaveden suojelu;
- kuntorata ja liikunta-alue kyläkeskuksessa sekä ulkoilu- ja ratsastusreitit.

Kaavaluonnoksesta saatu palaute on koottu erilliseksi raportiksi *Pohjois-Paippisten osayleiskaava; Luonnosvaiheen palauteraportti*. Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy, 12.2.2019.

7. Kaavan vaikutusten arviointi

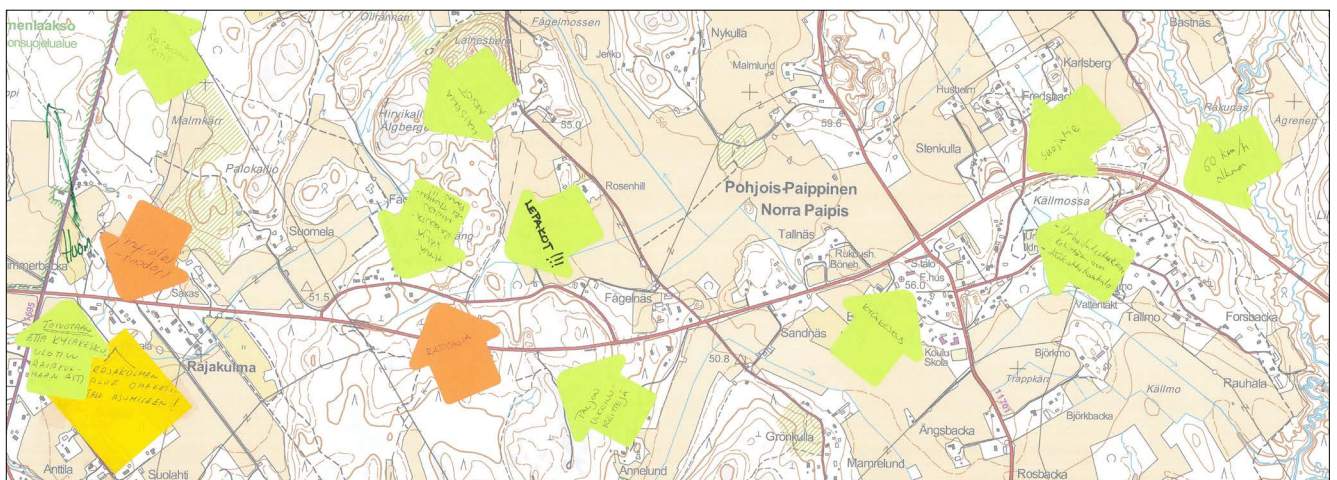
7.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen

Täydennysrakentaminen tukeutuu olevaan taajama- ja maisemarakenteeseen ja lisää rakennetun ympäristön kerroksellisuutta. Asutuksen lisääminen voi eheyttää paikoin hajanaista kyläkuva ja selkeyttää alueen yhdyskuntarakennetta täydentämällä olevaa kyläaluetta.

Kyläkeskuksen alueella pyritään ylläpitämään ja kehittämään kyläkeskuksen identiteettiä ympäristöstään poikkeavana pienimittakaavaisena rakentamisen tihey-



Kuva: Virva Korkeamäki



Asukasillan ryhmätöihin tallentui runsaasti merkintöjä alueen nykytilasta ja kehitystavoitteista.

mänä. Kyläkeskuksen alueelle mahdollistettavilla paikallispalveluilla sekä mm. erilaisilla asuntotyypeillä kuten kytketyillä pientaloilla tai rivitaloilla ylläpidetään kyläkeskuksen elinvoimaisuutta.

Esitetty uuden rakentamisen määrä 494 rakennuspaikkaa (+138 %) vastaa alueen tulevaisuuden rakennuspaikkatarpeeseen pitkälle tulevaisuuteen ja noudattaa kunnan maankäyttöjaoston ja rakentamisen sujuvoittamisohjausryhmän linjauksia uudisrakentamisen helpottamiseksi taajama-alueiden lisäksi myös kylä- ja haja-asutusalueilla.

Laajemmassa kuvassa esitetty lisärakentaminen korostaa Pohjois-Paippisten kyläkeskusta alueellisena solmukohdana tehostaa olevan infrastruktuurin hyödyntämistä (ks. kohdat 6.1.2 ja 6.1.6).

Riskitekijät ja uhkakuvat:

- Perinteisen maalaismaiseman muuntuminen luonteeltaan väljästi rakennetuksi esikaupungiksi;
- Rakennuspaikkojen sijoittuminen kiinteistön sisällä toisin kuin kaavassa ohjeellisesti esitetään (esim. avoimeen maisemataan);
- Rakentamisen sijoittuminen pääosin kyläkeskuksen ulkopuolelle kaavan ohjauspyrkimyksestä huolimatta;
- Rakennuspaikkojen uudisrakentamisen laatu (erityisesti työtilojen liittäminen asumiseen ja asuinrakennusten sopeuttaminen olevaan kylä- ja kulttuuriympäristöön).



Kuva: Virva Korkeamäki

7.2 Vaikutukset palveluihin, työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan

Kaavalla mahdollistetaan pienten paikallisten palveluiden, kuten elintarvikekioskin, pienen elintarvikekaupan tai digitalisaation edetessä tuki-/jakelupisteen sijoittaminen kyläkeskukseen. Kyläkeskukseen voidaan sijoittaa myös Järvenpään ja Pornaisten välistä tieyhteyttä tukevia palveluita tai toimintoja. AT- ja M-1-alueiden määräyksillä mahdollistetaan lisäksi alueelle tyypillisten pienimuotoisten työ-/liiketoimintojen rakentaminen asuinrakennusten yhteyteen. Tällä lisätään kylän elinvoimaisuutta. Julkiset palvelut sijoittuvat nykyisen koulun alueelle, jolle voidaan tarvittaessa lisärakentaa.

Lisäksi kaavaratkaisulla on varauduttu elinkeinotoiminnan kehittymiseen alueella varaamalla Rajakulmantien varteen Sipoon yleiskaavan 2025 mukainen työpaikka-alue. Alueelle sijoitettavien toimintojen yksityiskohtaista määrittelyä ei ole pidetty tarkoituksenmukaisena, sillä alueelle voidaan sijoittaa mm. vapaa-ajan- ja virkistystoimintoja. Rajoituksia ympäristövaikutusten osalta on esitetty kaavan yleisissä määräyksissä.

Kaavaratkaisu huomioi myös alueen maa- ja metsätaloustoiminnan jatkamisedellytykset, sillä kaavassa on jätetty rakentamisen ulkopuolelle valtaosa viljelyskäytössä olevista peltoalueista sekä suunnittelualueen metsäalueista.

Kaavaratkaisu tarjoaa puitteet Pohjois-Paippisten palveluiden ja liiketoiminnan monipuoliselle kehittämiselle. Jopa vaatimaton väestönkasvu voi lisätä palvelutarpeita ja työpaikkojen kysyntää, mutta on todennäköistä, että alue pysyy jatkossakin asumis- ja pienyrityspainotteisena alueena, jossa palvelut haetaan ensisijaisesti alueen ulkopuolelta.

Riskitekijät ja uhkakuvat:

- Kyläalueelle sijoittuvan liiketoiminnan luonne ympäristön mittakaavaan sopimatonta;
- Rajakulmantien työpaikka-alue kehittyy maisemallisesti epäedulliseksi kokonaisuudeksi;
- Uusia palveluita ei synny mahdollisuudesta huolimatta;
- Uudisasukkaiden toiveet maiseman pysyvyydestä ja visuaalisesta häiriöttömyydestä voivat poiketa maa- ja metsätalouden harjoittamisen perusolemuksesta.

7.3 Vaikutukset liikenteeseen

Kaava lisää liikennettä Pohjois-Paippisten alueella. Liikenneturvallisuus voi heiketä ja liikennemelu lisääntyä, ellei kaavassa esitettyjä toimenpiteitä (nopeusrajoituksen alentaminen, maantien 146 ja Paippistentien kiertoliittymä sekä jalankulku- ja pyöräilyväylät) toteuteta. Liikenteelliset vaikutukset eivät kuitenkaan ole merkittäviä, ja ne ovat toimenpiteillä helposti hallittavissa, sillä asukasmäärän kasvu on maltillista.

Uudet rakentamispaidat on sijoitettu siten, että ne tukeutuvat pitkälti olemassa olevaan tieverkkoon, eikä niiden myötä liikenneverkkoon kohdistu merkittäviä paineita. Kaavaratkaisuilla, kuten maantien 146 ja Paippistentien kiertoliittymällä sekä maantien 146 ja Paippistentien varsin jalankulku- ja pyöräilyväylillä, varmistetaan liikkumisen turvallisuus ja sujuvuus.

Kaava parantaa kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä alueella. Lisääntyvä väestöpohja parantaa myös edellytyksiä joukkoliikenteen järjestämiseksi ja vähentää näin riippuvuutta oman auton käytöstä kylän keskeisillä alueilla. Aiempaa monipuolisemmista liikkumisyhteyksistä huolimatta alueen yhdyskuntarakenne tukeutuu kuitenkin myös tulevaisuudessa pitkistä etäisyyksistä ja verrattain harvasta asutusrakenteesta johtuen pääosin henkilöauton käyttöön.

Riskitekijät ja uhkakuvat:

- Uusien liikennejärjestelyjen toteutuksen viivästyminen, liikenneturvallisuuden heikentyminen.

7.4 Vaikutukset maisemaan, rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin

Osayleiskaavan toteuttaminen ei muuta merkittävästi alueen yleistä maisemakuvaa; kaavassa rakentaminen on sijoitettu maisemaselvityksen suosittelemille rakentamiseen hyvin soveltuville alueille. Maisemallisesti arvokkaat peltoalueet (MA) jäävät rakentamisen ulkopuolelle ja viljelytoiminnan jatkuessa säilyvät avoimina maisematiloina.

Pohjois-Paippinen on aiemmin – ennen Pornaistentien rakentamista – luokiteltu valtakunnallisesti merkittävaksi kulttuuriympäristöksi. Kyläkeskuksessa oli tihentymä Paippistentien Järvenpään suuntautuvassa kaarteessa. Tällaista ryhmäkylää ei enää sellaisenaan ole havaittavissa. Kaavaratkaisussa kyläkeskusta täydentävä rakentaminen sijoittuu pääasiassa vanhan kyläkeskuksen itäpuolella sijaitseville metsävaltaisille alueille. Kylän luonnetta puolestaan on korostettu täydentämällä asuinrakentamista keskeisten avointen viljelyalueiden ympärillä. Tähän sisältyy riski, että uudisrakentaminen ei sulaudu täysin vanhaan ympäristöön mittakaavansa ja muodonantonsa osalta.

Osayleiskaavassa on osoitettu merkinnöin kaikki tehdyissä inventoinneissa mainitut muinaismuistoalueet ja -kohdet sekä kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja annettu näiden huomioimista koskien määräyksiä.

Kaavaratkaisun mukaisella maankäytöllä alueen kaikki kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja muinaismuistot on mahdollista säilyttää ennallaan.

Riskitekijät ja uhkakuvat:

- Uudisrakentamisen laatu (erityisesti työtilojen liittäminen asumiseen ja asuinrakennusten sopeuttaminen olevaan kylä- ja kulttuuriympäristöön);
- Rakennuspaikkojen sijoittuminen kiinteistön sisällä toisin kuin kaavassa ohjeellisesti esitetään (esim. avoimeen maisemataan);
- Kyläalueen pirstoutuminen – rakentamaan aktivoituvat vain tietyn kylän osan maanomistajat ja lopputulos jää hajanaiseksi.



Kuva: Virva Korkeamäki

7.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Pääosa osayleiskaava-alueesta jää jatkossakin maa- ja metsätalouskäyttöön, eikä luonnonoloihin tule kaavan mukaisella toteutuksella merkittäviä muutoksia lukuun ottamatta paikallisesti Rajakulmantien varren TP-alueella, mikäli se toteutetaan. Laajemmassa mittakaavassa rakentamisen ohjaamisella kyläkeskukseen yhdessä mm. polkupyöräreitistön kehittämisen kanssa parannetaan edellytyksiä energiatehokkaammalle aluerakenteelle ja vähennetään alueen autoriippuvuutta parantamalla pyöräilyn ja joukkoliikenteen käytön edellytyksiä.

Luonnonympäristön monimuotoisuuden ja yhtenäisyyden edellytykset on osayleiskaavan osalta turvattu siten, että luonnonolojen kannalta merkittävät (merkinnät luo- ja geo-) ja suojellut (merkinnät nat- ja SL-) alueet on merkitty kaavaan niiden arvoluokitusta vastaavalla kaavamerkinnällä. Lisäksi sellaiset laajat maa- ja metsätalousalueet, joilla on erityisiä ympäristöarvoja, on huomioitu kaavassa omalla MY-merkinnällään. Yhdessä merkinnät muodostavat kokonaisuuden, jonka avulla taataan monimuotoisen ja yhtenäisen luonnonympäristön säilyminen alueella jatkossa. Kaavassa on huomioitu laajojen metsäalueiden väliset yhteystarpeet, joka edesauttaa lajien liikkumista ja leviämistä laajalla alueella.

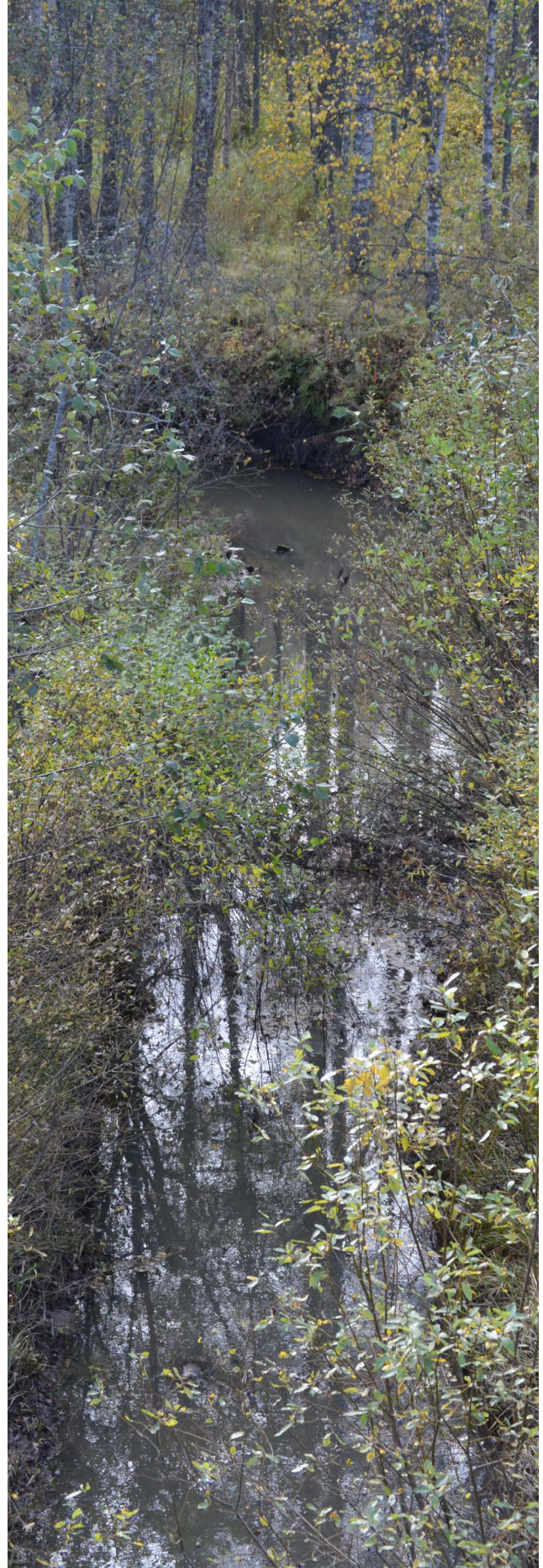
Luonnonympäristön monimuotoisuuden säilymistä tuetaan myös uuden rakentamisen sijoittelulla ja keskittämällä kyläkeskukseen ja sen läheisyyteen; Rörstrandin ja Kummelbergenin alueet laajoine suojelualueineen eivät kuulu rakentamisen painopistealueeseen.

Osayleiskaava-alueen keskeisillä alueilla sijaitsee laajoja merkittäviä pohjavesialueita ja niiden suojelemiseksi on kaavassa annettu määräyksiä koskien rakentamista ja muuta maankäyttöä. Tiheimmälle mahdollisen uudisrakentamisen alueelle, Pohjois-Paippisten kyläkeskuksen alueelle, on lisäksi annettu vähäistä suurempaa uudisrakentamisen määrää suunniteltaessa määräys laatia suunnitelma alueen pohjavesien suojelusta ja yksityiskohtaisemmista toimenpiteistä suojelun toteuttamiseksi.

Pohjavesien laadun ja luonnollisen veden kierron takaa-miseksi kaavassa on annettu myös määräyksiä koskien hulevesien käsittelyä.

Ulkoilureitistöä tarkemmin suunniteltaessa ja toteutettaessa, on niiden sijoituksessa huomioitava luontoarvot, erityisesti luo-alueilla ja niiden läheisyydessä, sillä niiden sijoitteluun sisältyy riski luontoarvojen vaarantumisesta, mikäli reittien yksityiskohtaisia linjauksia ei tehdä huolellisesti.

ELY-keskuksen Natura –selvitystä koskevassa lausunnossa vaikutuksia on arvioitu Rörstrandin, Kummelbergenin, Rientolan (Pornainen), Lemmenjoen (Kerava) Sipoonjoen Natura-alueiden osalta erikseen ja ekologisina kokonaisuuksina. Yhteenvetona voidaan todeta, että osayleiskaava sinänsä tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa ei merkittävästi heikennä luonnonarvoja Natura 2000 –alueilla,



Kuva: Virva Korkeamäki

mikäli ekologiset yhteydet ja arvioinnissa esitetyt vaikutusten rajoittamistoimet toteutuvat.

Riskitekijät ja uhkakuvat:

- Ilmastotavoitteista tinkiminen; polkupyöräreitistön toteuttamatta jättäminen ja autoriippuvuus

8. Toteuttaminen

8.1 Asemakaavoitus ja muu yksityiskohtainen suunnittelu

Kaava-alueen toteuttaminen on pääosin yksityisten maanomistajien ja muiden toimijoiden käsissä. Esimerkiksi asemakaavoitus ei ole lähiaikoina ajankohtaista eikä tämän kaavan tavoitteena ole osoittaa asemakaavoitettavia alueita.

Sipoon kunta linjaa maapoliittisen ohjelman valtuustokausittain. Voimassa olevan ohjelman mukaan noudatetaan mm. seuraavia periaatteita:

4. Asemakaavoja laaditaan ensisijaisesti kunnan omistamille maille.
5. Maankäyttösopimuksia laaditaan, mikäli ne ovat kunnan edun mukaisia.
6. Vapaaehtoiseen kiinteistökauppaan pohjautuvaa maanhankintaa tehostetaan.
7. Pääosa uudesta asuntorakentamisesta suunnataan asemakaavoitetuille alueille kunnan kasvutavoitehuomioiden.
8. Suositetaan monipuolista pientalo- ja yritystonttituotantoa.
9. Asemakaavojen ulkopuolisilla alueilla rakentamista kehitetään erityisesti rakentamiselle edullisilla alueilla.

Muitakaan ajankohtaisia, maankäyttöön liittyviä yleissuunnittelutarpeita ei ole tunnistettu. Kuitenkin voi olla tarpeen tarkastella maankäytön kehittämistarpeita ja -mahdollisuuksia Järvenpään vastaisella rajavyöhykkeellä – esimerkiksi Rajakulman ja Lemmenlaakson tai Haarojen aseman liikenneyhteyksien kohdalla – yhdessä Järvenpään kaupungin kaavoitus- ja suunnitteluyksiköiden kanssa. Myös KUUMA-kuntien yhteistyö on tässä yhteydessä olennaista.

8.2 Liikenne

Kaavassa esitetyt liikenneverkon parantamistoimenpiteet (nopeusrajoitusten alentaminen, maantien 146 ja Paippistentien kiertoliittymä sekä maantien 146 ja Paippistentien jalankulku- ja pyöräilyväylät) kohdistuvat Uu-

denmaan ELY-keskuksen hallinnoimille maanteille. On kuitenkin todennäköistä, että ainakin osa näiden toteutuskustannuksista tulee kunnan maksettavaksi toteutuksen ajoituksessa 10–20 vuoden päähän. Kunnan aktiivinen osallistuminen toimenpiteiden toteuttamisen edistämiseen ja rahoitukseen voi jouduttaa toimenpiteiden toteutumista.

Uusien rakennuspaikkojen edellyttämien yksityistieyhteyksien toteuttaminen on yksityisten maanomistajien vastuulla.

Merkittävä riski yleisen tieverkon parantamistoimenpiteiden toteutumiselle on toimenpiteiden toteutuksen viivästyminen, koska toimenpiteiden prioriteetti ei ole kovin korkea Uudenmaan ELY-keskuksella tai kunnalla.

8.3 Palvelut

Alueen uusien palveluiden syntyminen on pääosin yksityisten toimijoiden ja paikallisten asukkaiden varassa. Osayleiskaava luo edellytykset sekä alueelle tyypilliselle pienimuotoiselle liiketoiminnalle kyläkeskuksessa että laajemmallekin yrittämiselle Rajakulmantien työpaikka-alueella.

8.4 Tekninen huolto

Kaavassa esitetty uudisrakentaminen on ohjattu lähtökohtaisesti olevien teknisten verkkojen toiminta-alueelle, mutta rakentamisen ulottuessa alueille, jossa esimerkiksi vesihuoltoa ei ennestään ole, on kokonaistaloudellisinta järjestää tien ja vesihuollon suunnittelu ja toteutus yhtäaikaaisesti.

9. Yhteystiedot

Lisätietoja osayleiskaavatyöstä antavat:

Sipoon kunta

Kaisa Jama
Yleiskaavapäällikkö
kaisa.jama@sipoo.fi

Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy

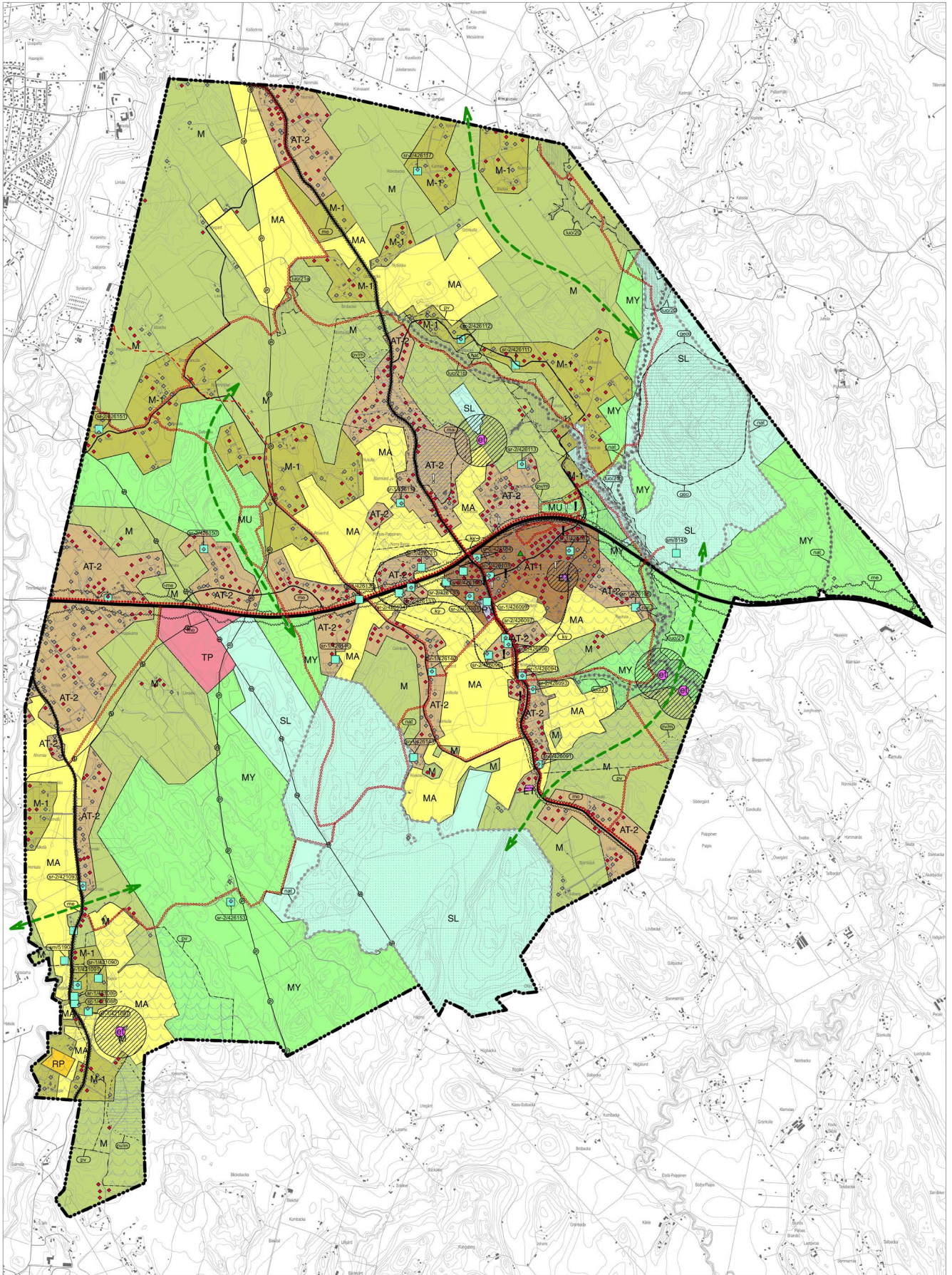
Staffan Lodenius
Arkkitehti SAFA, YKS-576
staffan.lodenius@a-konsultit.fi

Matti Heikkinen
Arkkitehti SAFA
matti.heikkinen@a-konsultit.fi

Panu Söderström
Arkkitehti SAFA, FM
panu.soderstrom@a-konsultit.fi

10. Liitteet

Liite: Osayleiskaavan kaavakartan pienennös
Liite: Kaavamääräykset ja merkinnät
Liite: Mitoitusjärjestelmä
Liite: Mitoitustaulukko
Liite: Palauteraportti





A•KONSULTIT | arkkitehtitoimisto