

G 26 Pohjois-Paippisten osayleiskaava

Osayleiskaavaluonnoksen selostus

7.11.2016



Maankäyttöjaosto 21.11.2016

Sipoo, Pohjois-Paippisten osayleiskaava, kaava G 26.

Osayleiskaava koskee Sipoon kunnan pohjoisinta osaa noin 34 neliökilometrin laajuudelta. Tämä selostus liittyy 7.11.2016 päivättyyn osayleiskaavakarttaan (1:10 000). Selostuksessa on kerrottu kaavaluonnoksen 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
Kunnanhallitus
Kaavaehdotus nähtävillä (65 §)*



Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin

*Maankäyttöjaosto
Kunnanhallitus*



Kaavan hyväksyminen

Valtuusto

Kaavan laatijat

Sipoon kunta, kehittämisen- ja kaavoituskeskus

Eveliina Harsia
Vs. yleiskaavapäällikkö
Arkkitehti SAFA

Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy

Staffan Lodenius
Arkkitehti SAFA,
YKS-576

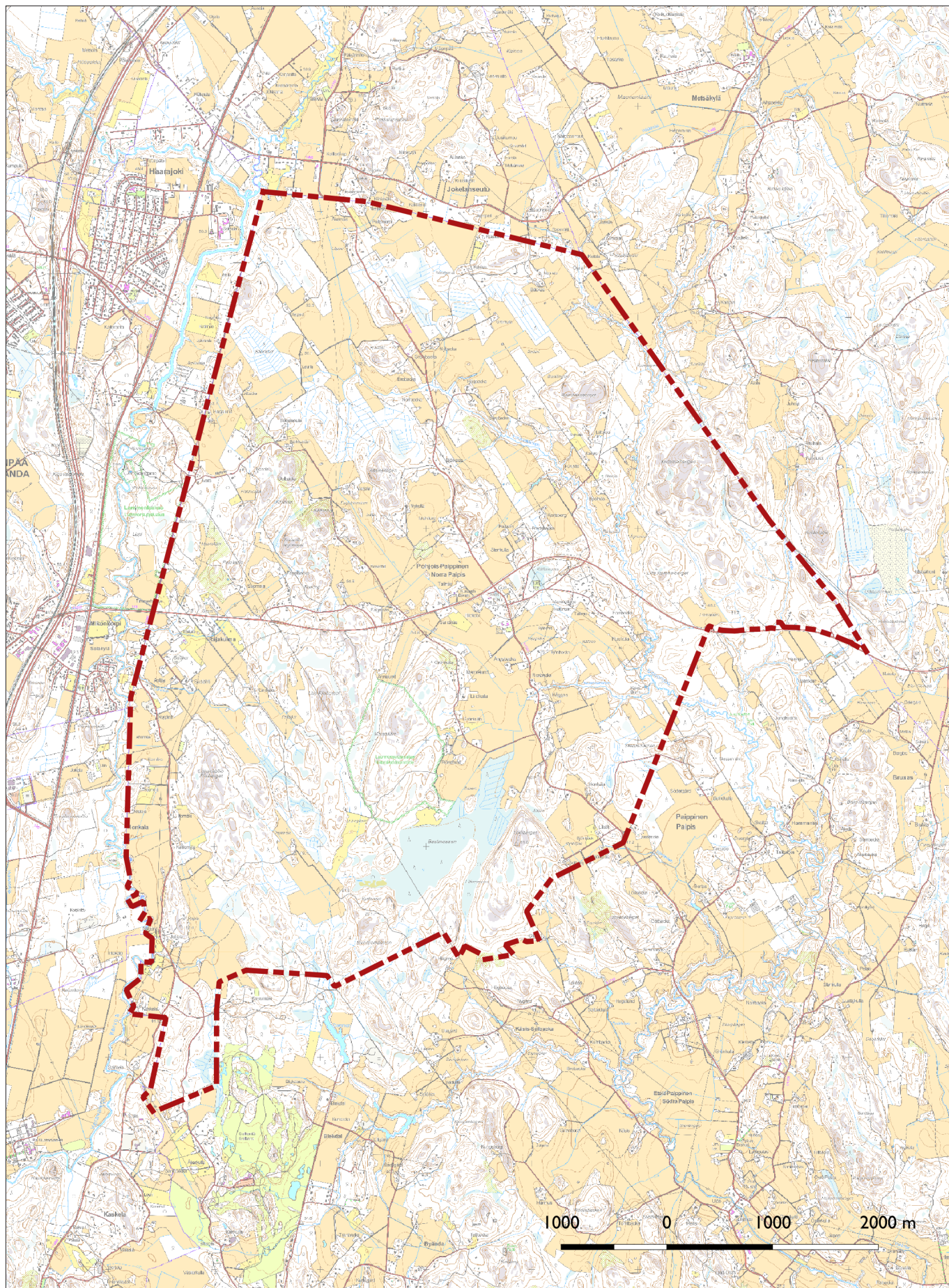
Matti Heikkinen
Arkkitehti SAFA

Panu Söderström
Suunnittelija, FM

Yhteystiedot raportin lopussa.

Sisällysluettelo

1. Perustiedot	1
Kaava-alueen sijainti	1
Osayleiskaavan tarkoitus ja sisältö	1
Osayleiskaavan oikeusvaikutukset	1
2. Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	2
Rakennemallit	2
Edullisuustarkastelu ja rakentamisen mitoitussyöhykkeet	2
Kaavatyön aikana laaditut raportit ja julkaisut	4
Alueen kokonaismitoitus ja suhde maankäyttö- ja rakennuslain uudistukseen.....	4
3. Kaavaluonnoksen kuvaus	4
Väestö ja asuminen.....	4
Liikenne.....	5
Yhdyskuntatekninen huolto	5
Viheralueet ja virkistys.....	5
Ulkoilureitit	6
4. Luonto ja ympäristö	6
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueet	6
Arkeologiset kohteet.....	6
Rakennusperintökohteet	6
Ympäristön häiriötekijät.....	7
5. Määrätiedot.....	7
6. Tavoitteiden ja palautteen huomioiminen	7
Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottaminen	7
Maakuntakaavan huomioon ottaminen.....	8
Kunnan omien tavoitteiden huomioon ottaminen	8
Palautteen huomioon ottaminen.....	8
7. Kaavan vaikutusten arviointi	9
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	9
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	9
8. Yhteystiedot.....	9
Liite: Osayleiskaavan kaavakartan pienennös	10
Liite: Kaavamääräykset ja merkinnät	11



Pohjois-Paippisten osayleiskaava-alue peruskartalla



1. Perustiedot

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.

Osayleiskaavan tarkoitus ja sisältö

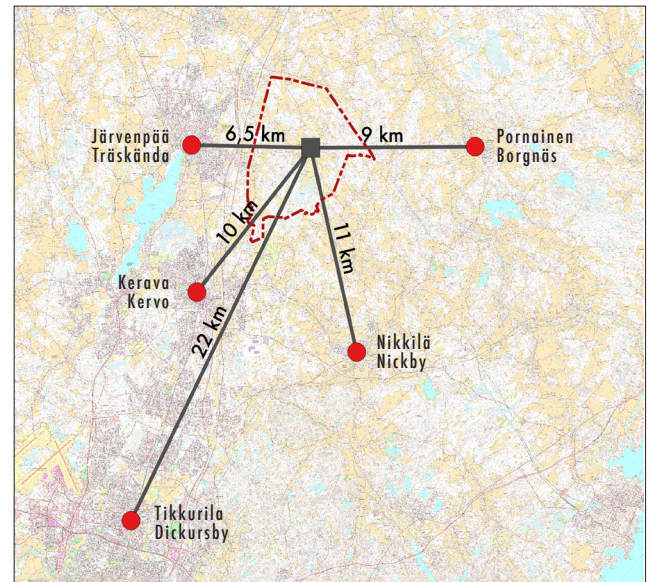
Yleiskaavoitus on osa maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyä alueiden käytön ja rakentamisen suunnittelujärjestelmää. Yleiskaavoituksen päämääränä on kunnan tai sen osa-alueen (osayleiskaava) yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen ja toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaavassa 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 maiseman, 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.

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 hyväksytyn yleiskaavan, jollei kaavassa toisin määrätä.

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan to-



Osayleiskaava-alueen sijainti suhteessa lähimpiin keskuksiin.

teutumista. (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.

Ulkoilulain mukaan ulkoilureittitoimitus voidaan pitää, vaikka ulkoilureittisuunnitelmaa ei ole tehty, jos ulkoilureitti on otettu mukaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen kaavaan. Pohjois-Paippisten osayleiskaavassa ulkoilu-

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.

reittejä ei ole suunniteltu sillä tarkkuudella, että kaavaan merkittyjen reittien pohjalta voisi pitää ulkoilureittitoimituksen. Ulkoilureitit on merkitty kaavakartalle ohjeellisina, 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 julkisyyhteisön 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, puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista, siten kuin MRL 128 §:ssä on säädetty. Maisematyölupaa haetaan Siipoon 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 haakea 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 yksityiskohtaisesta 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 suunnitelman mukaiseen 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 §).

2. Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Rakennemallit

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

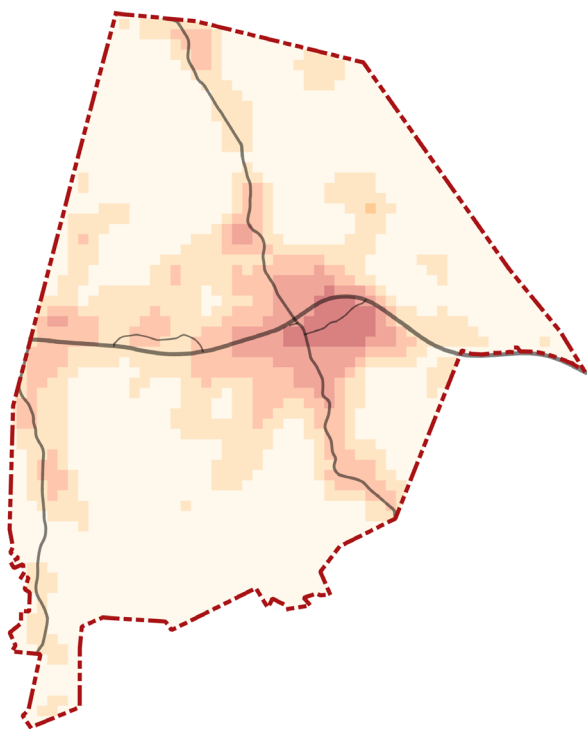
Tutkitut rakennemallit olivat 1. ”Kylä ja kehityskäytävät”, 2. ”Seutuyhteistyö ja eheyttäminen” sekä 3. ”Nykyrakenteen laajennukset”. Mallit poikkeavat toisistaan etenkin paikallisuuden/seudullisuuden sekä keskittämisen/hajauttamisen suhteen. Rakennemalleissa osoitetun uuden rakentamisen määrä on lähtökohtaisesti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

Rakennemalleja vertailtaessa tarkasteltiin asutusrakentamiseen 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. Vaikutusten arvioinnin johtopäätöksenä jatkosuunnittelun pohjaksi esitettiin rakennemallien 1 ja 2 yhdistelmää. Kunnan maankäyttöjaosto hyväksyi linjauksen kokouksessaan 8.6.2016.

Rakennemallien vertailusta on laadittu erillinen dokumentti selostuksen liitteeksi.

Edullisuustarkastelu ja rakentamisen mitoitusvyöhykkeet

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



- 1. KYLÄKESKUS
- 2. TIIVIS KYLÄALUE
- 3. KYLÄN LIEVEALUE
- 4. HAJA-ASUTUSALUE
- 5. MUUT ALUEET

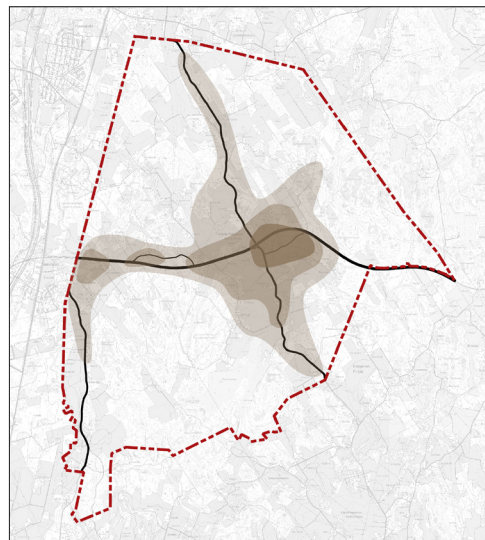
Muodostettu uudisrakentamisen edullisuusvyöhykejako.

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

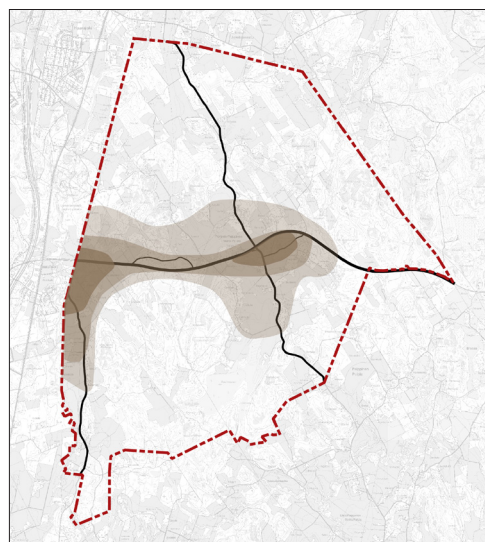
- yhdyskuntarakenteelliset sijaintitekijät (yhdistyminen olevaan asutusrakenteeseen, koulun läheisyys, joukkoliikenteen pysäkin läheisyys, vesijohto- ja viemäriverkoston läheisyys)
- rakennettavuus- ja asuttavuustekijät (maaperän rakennettavuus, pienilmasto, asumisen häiriötekijät)
- maisemalliset ja 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.

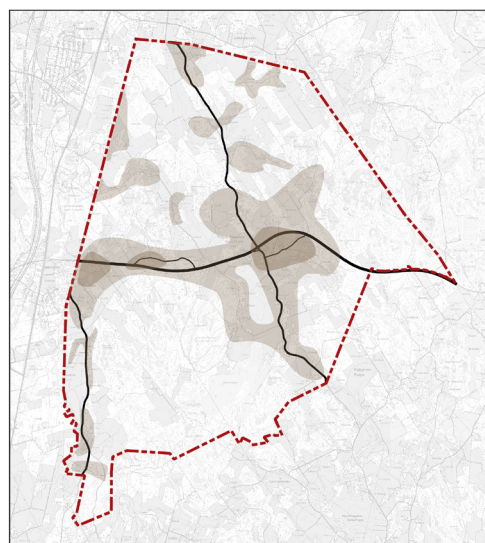
Edullisuustarkastelun lopputuloksena suunnitteluala on jaettu viiteen eri edullisuusvyöhykkeeseen: 1. kyläkeskus, 2. kylämaiset alueet, 3. kylän lievealue, 4. haja-asutusalue ja 5. muut alueet. Kaavamääräykset ja alueiden mitoitukset



Rakennemalli 1: "Kylä ja kehityskäytävät"



Rakennemalli 2: "Seutuyhteistyö ja eheyttäminen"



Rakennemalli 3: "Nykyrakenteen laajennukset"

pohjautuvat tähän aluejakoon. Valitun rakennemallin mukaisesti 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*.

Kaavatyön aikana laaditut raportit ja julkaisut

Kaavatyön eri vaiheista on koostettu raportteja, selvityksiä, muistioita ja julkaisuja, jotka ovat ladattavissa kunnan internetsivuilla. Kaavatyön keskeinen tausta-aineisto on koottu huhtikuussa 2016 julkaistuu Lähtötietoraporttiin. Lisäksi kaavatyössä on hyödynnetty useita aluetta koskevia, aiemmin laadittuja selvityksiä, jotka ovat myös ladattavissa kaavasivustolla.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 8.2.2016 (OAS)
- Yhteenveto 1. asukasillan ryhmätöistä 29.2.2016
- Yhteenveto 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. 3.11.2016)
- Kirjoverkkoperhosen esiintyminen Sipoon Pohjois-Paippisten osayleiskaava-alueella vuonna 2016 (Ympäristötutkimus Yrjölä, 10.10.2016)
- Liito-oravan esiintyminen Sipoon Pohjois-Paippiste 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)

Alueen kokonaismitoitus ja suhde maankäyttö- ja rakennuslain uudistukseen

Kaava mahdollistaa suunnittelualueelle noin 380 uutta rakentamisaikaa, mikä vastaa noin 1200 uutta asukasta. Mitoitus vastaa laajuudeltaan Sipoon yleiskaava 2025:ta. Käytännössä kaikki osoitetut rakennuspaikat eivät todennäköisesti kuitenkaan toteudu, jolloin uuden väestön määrä tulee jäämään selvästi alle 1000 asukkaaseen.

Käynnissä oleva maankäyttö- ja rakennuslain uudistus tähtää hallitusohjelman mukaisesti kaavoituksen ja ra-

kentamisen lupaprosessien keventämiseen ja normien purkamiseen. Yleiskaavan laajempi käyttö rakentamisen perusteena on yksi lainvalmistelussa käsiteltävistä asiakokonaisuuksista. Näin ollen edellytykset nykyistä tiiviimmän kylärakenteen muodostamiselle myös ilman asemakaavoitusta, osayleiskaavan ja siihen kytkeytyvän tarkemman kyläsuunnitelman pohjalta ovat laajentumassa. Tässä kaavaluonnoksessa lähtökohtana on ollut, että säädökset rakennustyyppistä ja merkittävistä rakentamispaineista poistetaan MRL 44 §:stä. Kaavamääräyksiä päivitetään tarvittaessa ehdotusvaiheessa.

3. Kaavaluonnoksen kuvaus

Väestö ja asuminen

Osayleiskaavaluonnoksessa uudisrakentamisen paikkoja on osoitettu maltillisesti siten, että MRL 44§ mukaisesti kaavan perusteella myönnettävien rakennuspaikkojen tarjonnalla kyetään vastaamaan alueen rajallisissa määrin, mutta tasaisin väliajoin, syntyvään uuden tonttimaan tarpeeseen.

Edellä kuvatus edullisuusarvioinnin perusteella rakentamisen painopiste kohdistuu 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

Kyläkeskuksen aluetta kehitetään perinteistä ryhmäkylää muistuttavana, selvästi ympäristöstä erottuvana maaseutuasutuksen tihtymänä, joka sijoittuu kylän palveluiden ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle. Kyläkeskuksen alueelle laaditaan tarvittaessa erillinen, tarkempi kyläsuunnitelma sekä rakentamistapaohje tukemaan viihtyisän ja riittävän harmonisen kyläympäristön muodostumista.

Kyläkeskuksen yhteydessä uudet rakennuspaikat on esitetty kahdessa eri luokassa: vaiheen 1 ja vaiheen 2 paikkoina. Vaiheen 1 paikoille on mahdollista hakea rakennuslupaa suoraan osayleiskaavan perusteella. Vaiheen 2 paikat, jotka painottuvat maiseman ja kylärakenteen kannalta haastavampiin sijainteihin, edellyttävät tarkemman kyläsuunnitelman laadintaa. Vaiheen 2 paikkojen määrä ja sijainti ovat ohjeellisia ja tarkentuvat mahdollisesti myöhemmin laadittavassa kyläsuunnitelmassa.

Kylämaiset alueet sekä pientaloalueet

Kylämaista asutusta sijoittuu myös kyläkeskuksen ympäristöön, Rajakulman alueelle sekä näiden väliselle käytävälle. Myös historialliseen kylärakenteeseen kiinteästi kytkeytyvän Paippistentien ympäristö korostuu kylämaisen asutuksen alueena. Kyläkeskuksen pohjoispuolella Granbackantien varrella kylämäinen asutus painottuu kylän läheisyyteen, sorakuoppien ympäristöön. Rakennuspaikat on osoitettu kiinteistöjen sisällä pääosin suljetun, metsäisen

maiseman ja avoimen peltomaiseman rajapintaan. Myös näistä paikoista osa on osoitettu varauksina, joiden toteutuminen edellyttää tarkemman kyläsuunnitelman laadintaa.

Haja-asutusluonteiset alueet

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

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.

Toimitilat, työpaikat, tuotanto

Kaavassa on osoitettu työpaikka-alue Rajakulmantien eteläpuolelle. Myös kyläkeskuksen alueelle voi sijoittua yritystoimintaa, joka ei aiheuta häiriötä asumiselle. Pienyrityksiä voi sijoittua myös asumisen yhteyteen.

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 yhteisiä peltoalueita.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Suunnitelma tukeutuu pitkälti olemassa olevaan tieverkkoon. Kaavan toteutumisen myötä liikenne alueen tieverkolla lisääntyy. Etenkin kyläkeskuksen yhteydessä syntyy tarvetta liikenneturvallisuuden parantamiselle sekä uusille asumista palveleville tieyhteyksille. Kyläalueelle saapuminen viestitään aiempaa selvemmin Rajakulmantiella ja Linsvedintiellä, joilla on runsaasti alueen läpiajavaa liikennettä. Kyläalueelle saapumisesta viestitään alhaisemmalla nopeusrajoituksella ja sitä tukevalla liikenneympäristön ratkaisulla.

Rajakulmantien ja Paippistentien liittymä esitetään toteutettavan kiertoliittymänä, mikä parantaa tienylitysten turvallisuutta kyläkeskuksessa sekä muodostaa maantien ympäristöön kyläkeskuksesta viestivän maamerkin. Kiertoliittymä on myös omiaan viestimään alhaisesta nopeus-

tasosta sekä helpottaa ja sujuvoittaa liittymistä kyläkeskuksen suunnasta Rajakulmantielle. Kyläkeskuksen alueella suositetaan ratkaisuja, jotka tukevat alhaista nopeustasoa ja edistävät kaikkien kulkutapojen turvallisuutta.

Joukkoliikenne

Lisääntyvä asutus parantaa edellytyksiä joukkoliikennepalveluiden säilymiselle ja kehittymiselle. Lähinnä työmatka- ja koululaisliikennettä palvelevan Pohjois-Paippisten kautta kulkevan linja-autotarjonnan lisäksi myös Järvenpään, Haarajoen ja Ainolan asemien lähijunatarjonta palvelee alueen asukkaita. Linja-autoliikenteen pysäkit tulee sijoittaa siten, että ne palvelevat erityisesti kyläkeskuksesta alkavia ja alueelle päättyviä matkoja. Jalankulku- ja pyöräyhteydet pysäkeille tulee olla turvalliset.

Jalankulku ja pyöräily

Kaavan toteutuminen lisää jalankulku- ja pyöräliikennettä sekä kylän sisällä että erityisesti Pohjois-Paippisten ja Järvenpään välillä. Tämä edellyttää jalankulku- ja pyöräliikennedyhteyksien ja -turvallisuuden parantamista etenkin vilkkaasti liikennöidyn Rajakulmantien varressa. Kaavassa on osoitettu uusi, Rajakulmantien varteen sijoittuva jalankulku- ja pyöräväylä Järvenpään rajalta kyläkeskukseen ja edelleen Linsvedintien pohjoispuolella Bastnäsentien risteykseen. Kaavassa on osoitettu myös toinen uusi, Paippistentien varteen sijoittuva jalankulku- ja pyöräväylä Rajakulmantien liittymästä etelään kohti Paippista. Rajakulmantien ja Paippistentien liittymään esitetty kiertoliittymä parantaa myös jalankulku- ja pyöräliikenteen turvallisuutta liittymässä. Kaavassa on lisäksi esitetty jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteystarve kyläkeskuksesta ja Rajakulmasta Haarajoen aseman suuntaan palvelemaan erityisesti liityntäpyöräliikennettä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Uudisrakentaminen on pyritty sijoittamaan pääosin yhdistyen olevaan asutusrakenteeseen ja tieverkostoon, ja se tukeutuu pääosin olevan vesi- ja viemäriverkoston hyödyntämiseen.

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 kulutuspaineita 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 kyläkeskuk-

sesta. Koska Pohjois-Paippista on tarkoitus jatkossakin kehittää kylämäisenä alueena, korostuvat luonnonalueiden ja toisaalta kulttuurimaiseman peltujen merkitys virkistysalueina varsinaisten rakennettujen puistojen sijaan.

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

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 kylä-alueen ympäri osain 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.

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

4. Luonto ja ympäristö

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

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 Bastmosenin 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 arvokkai-

den kallioalueiden inventoinnissa todettu valtakunnallisesti arvokkaaksi.

Näistä Rörstrandin metsän ja Kummelbergenin kokonaisuudet on merkitty karttaan SL- ja Natura 2000 -aluemerkinnöin ja Sipoonjoen pääuoma Natura 2000 -viivamerkinällä.

Muut luontokohteet

Luontoarvoiltaan paikallisesti merkittäviksi arvioidut alueet on merkitty kaavaan omalla luo -aluemerkinnällä. Lisäksi Kummelbergenin valtakunnallisesti merkittäviksi arvioidut kallioalueet on merkitty omalla geo -aluemerkinnällä.

Arkeologiset kohteet

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

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 valjeja.

Rakennusperintökohteet

Sipoossa suoritettiin kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ja ympäristöjen inventointi Sipoon yleiskaavatyötä varten vuosina 2004 ja 2005 (Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy; Ympäristötoimisto Oy, 2006). Inventoiduista kohteista kaavakartalla on esitetty arvokkaimmat, luokan 1 ja luokan 1-2 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 – Sands
- 426107 – Olavilla
- 426108 – Rauhala
- 426114 – Nygranns

- 426131 – Pohjois-Paippisten rukoushuone
- 426135 – Fogelbo
- 426146 – Annelund
- 426152 – Saxas

Kohdenumerointi viittaa em. inventointiin.

Ympäristön häiriötekijät

Tieliikennemelusta koko Sipoon alueella on vuonna 2010 tehty selvitys nykytilasta ja ennuste vuodelle 2030. Selvityksen on laatinut WSP Finland Oy. Tieliikenteen melu Rajakulmantien ympäristössä aiheuttaa häiriötekijän asumiselle ja rajoittaa uusien rakentamiskojojen osoittamista tien välittömään läheisyyteen.

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

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

5. Määrätiedot

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

Alue	Ala (ha)	Osuus (%)
AT--1	55,3	1,6 %
AT--2	374,9	11,1 %
ET	0,2	0,0 %
M	956,3	28,2 %
M--1	329,0	9,7 %
MA	487,3	14,4 %
MU	85,1	2,5 %
MY	559,7	16,5 %
PY	1,3	0,0 %
SL	513,4	15,1 %
TP	29,8	0,9 %
Yhteensä	3392,3	100,0 %

6. Tavoitteiden ja palautteen huomioiminen

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottaminen

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista oleelliset teemat tämän osayleiskaavan kannalta ovat eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, toimivat yhteysverkostot 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 kehittämiseksi 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 tiiviimin osaksi metropolialuetta.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Suunnittelualueelle ehdotettu maankäyttö perustuu alueen ominaispiirteisiin, vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin. Rakentaminen taajama-alueiden ulkopuolelle hajauttaa lähitökohtaisesti yhdyskuntarakennetta. Sovellettavalla edullisuusvyöhykemenetelmällä uudisrakentamista saadaan kuitenkin ohjattua yhdyskuntarakenteellisesti tarkoitustenmukaisille paikoille, jolloin alueen rakenne muodostuu selvästi Sipoon yleiskaava 2025:n mukaista ratkaisua eheämmäksi. Määrällisesti alueen kokonaismitoitus vastaa Sipoon yleiskaavan mukaista mitoitusta.

Osayleiskaava eheyttää seudullista yhdyskuntarakennetta sekä hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria. Suunnitelma luo edellytyksiä elinkeinoelämän kilpailukyyn 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 junasemille suuntautuvaa bussiliikennettä. Parantuvat yhteydet luovat edellytyksiä kaupungin ja maaseudun tiiviimmälle vuorovaikutukselle ja kyläverkoston kehittämiseksi.

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

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 varaan. Kaavassa esitetyt kevyen liikenteen yhteydet parantavat juna-asemien saavutettavuutta pyöräillen ja kävellen.

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.

Maakuntakaavan huomioon ottaminen

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

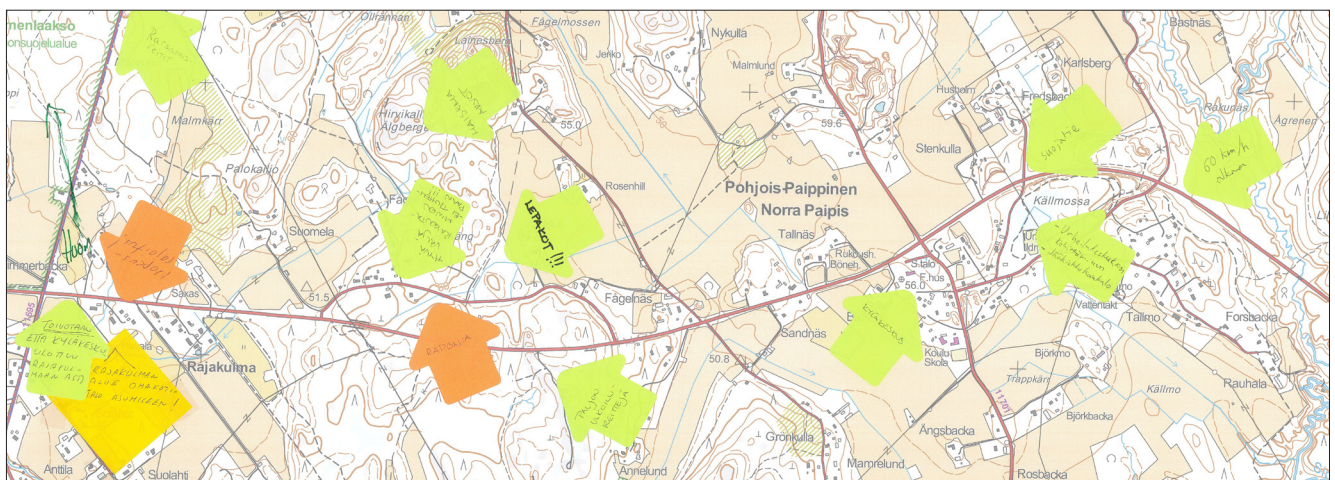
Kunnan omien tavoitteiden huomioon ottaminen

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

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. Saatua tietoa ja toiveita on huomioitu kaavatyön eri vaiheissa, kuten esimerkiksi ulkoilureittien suunnittelussa.

Mitoitusjärjestelmää ja tähän pohjautuvia edullisuusvyöhykkeitä on esitelty osallisille, kunnallispoliitikoille ja muil-



Asukasillan ryhmätöihin tallentui runsaasti merkintöjä alueen nykytilasta ja kehitystavoitteista.

le kiinnostuneille Nikkilässä järjestetyssä erillisessä mitoituseminaarissa, minkä lisäksi aihetta on käsitelty kunnan maankäyttöjaostossa. Mitoitusjärjestelmään ja edullisuusvyöhykkeiden muodostamiseen kohdistuneisiin palautteisiin on vastattu selostuksen liitteessä *Pohjois-Paippisten osayleiskaavan edullisuusvyöhykkeisiin perustuva mitoitusjärjestelmä*.

7. Kaavan vaikutusten arviointi

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Täydennysrakentaminen tukeutuu olevaan taajama- ja maisemarakenteeseen ja lisää rakennetun ympäristön kerroksellisuutta. Asutuksen lisääminen eheyttää paikoin hajanaisia kyläkuva.

Kyläkeskuksen alueelle laadittavalla tarkemmalla maankäytön suunnitelmalla pyritään ylläpitämään ja kehittämään kyläkeskuksen identiteettiä ympäristöstään poikkeavana pienimittakaavaisena rakentamisen tihentymänä. Kyläkeskuksen alueelle mahdollistettavilla paikallispalveluilla sekä mm. erilaisilla asuntotyypeillä kuten rivitaloilla ylläpidetään kyläkeskuksen elinvoimaisuutta.

Esitetty, Sipoon yleiskaavaa 2025 mukaileva uuden rakentamisen määrä 410 rakennuspaikkaa vastaa alueen tulevaisuuden rakennuspaikkatarpeeseen asukasmäärän kehityksen pysyessä nykyiseen tapaan hiljaksen lisääntyvänä.

Vaikutukset palveluihin, työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan

Kaavalla mahdollistetaan pienten paikallisten palveluiden, kuten elintarvikekioskin tai pienen elintarvikekaupan sijoittaminen kyläkeskukseen. AT-alueiden määräyksillä mahdollistetaan lisäksi alueelle tyypillisten pienimuotoisten työtilojen rakentaminen asuinrakennusten yhteyteen.

Lisäksi kaavaratkaisulla on varauduttu elinkeinotoiminnan kehittymiseen alueella varaamalla Rajakulmantien varteen Sipoon yleiskaavan 2025 mukainen työpaikka-, teollisuus- ja varastoalue.

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

Vaikutukset liikenteeseen

Osayleiskaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia, koska asukasmäärän kehittyminen alueella on maltillista. Uudet rakentamiskaavat on pyritty sijoittamaan siten, että ne tukeutuvat pitkälti olemassa olevaan tieverkkoon eikä niiden myötä liikenneverkkoon kohdistu merkittäviä paineita. Kaavaratkaisulla, kuten Rajakulmantien ja Paippistentien kiertoliittymällä sekä jalankulku- ja pyörävyillä Rajakulmantien ja Paippistentien varrella,

varmistetaan liikkumisen turvallisuus ja sujuvuus myös jatkossa. Lisääntyvä asutus parantaa myös joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä.

Kulttuuriset vaikutukset: vaikutukset maisemaan, rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin

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

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

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

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Pääosa osayleiskaava-alueesta jää maa- ja metsätaloukseen käyttöön, eikä luonnonoloihin tule kaavan mukaisella toteutuksella merkittäviä muutoksia lukuun ottamatta paikallisesti Rajakulmantien varren TP-alueella, mikäli se toteutetaan.

8. Yhteystiedot

Lisätietoja osayleiskaavatyöstä antavat:

Sipoon kunta

Eveliina Harsia
Vs. yleiskaavapäällikkö
eveliina.harsia@sipoo.fi

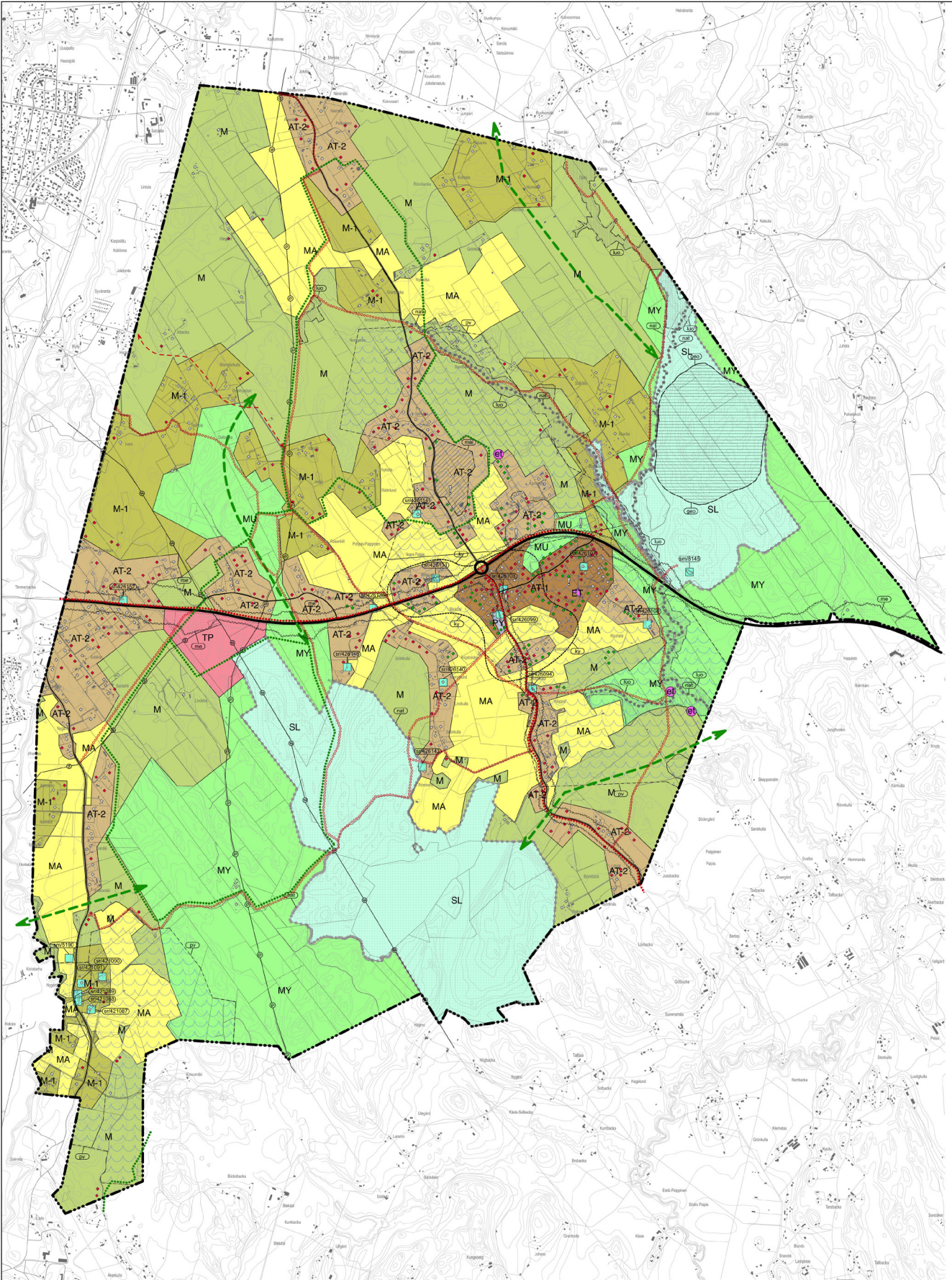
Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy

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

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

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

9. Liite: Osayleiskaavan kaavakartan pienennös



10.Liite: Kaavamääräykset ja merkinnät

AT-1

KYLÄKESKUSALUE.

Alue on tarkoitettu kyläasutuksen, ympäristöhäiriöitä tuottamattomien työtilojen ja kylän palveluiden rakentamista varten. Alueella asuinrakennuksen, autotallin ja varastorakennuksen rakennuslupa voidaan myöntää yleiskaavan perusteella MRL 44§ mukaisesti.

Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2000 m².

Sijainniltaan ohjeelliset rakennuspaikat on merkitty kaavakarttaan.

OMRÅDE FÖR BYCENTRUM.

Området är avsett för byggandet av bybosättning, arbetsutrymmen som inte föränleder miljöstörningar och serviceutrymmen. På området kan bygglov för bostadsbyggnad, garage och förrådsbyggnad beviljas på basis av generalplanen enligt MBL 44§.

Byggplatsens minimistorlek är 2000 m².

Till sitt läge instruktiva byggplatser har utmärkts på plankartan.

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. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2000 m².

Sijainniltaan ohjeelliset rakennuspaikat on merkitty kaavakarttaan.

BYOMRÅDE.

Området är avsett för byggandet av bybosättning, driftcentra för jordbrukslägenheter, lantbruksturism och arbetsutrymmen som inte föränleder miljöstörningar. På området kan bygglov för bostadsbyggnad med högst två bostäder, garage och byggnad för arbetsutrymmen eller förråd beviljas på basis av generalplanen enligt MBL 44§. Byggplatsens minimistorlek är 2000 m². Till sitt läge instruktiva byggplatser har utmärkts på plankartan.

M-1

KYLÄALUEESEEN KYTKEYTYVÄ MAA- JA METSÄTALOUSHALTAINEN ALUE.

Merkinnällä on osoitettu pääasiassa kyläalueiden reuna-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 rakennuslupa voidaan myöntää yleiskaavan perusteella MRL 44§ mukaisesti. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m². Sijainniltaan ohjeelliset rakennuspaikat on merkitty kaavakarttaan.

JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE I ANSLUTNING TILL BYAOMRÅDE.

Beteckningen anger främst byområdets randområden eller små glesbygdskoncentrationer, där kompletterande byggande av glesbygdskaraktär tillåts. Nybyggen skall placeras på en plats som är lämplig med tanke på landskapet, i anslutning till existerande bebyggelse och vägnät samt i mån av möjlighet i skydd av trädunge som avgränsar det öppna landskapet.

På området kan bygglov för bostadsbyggnad med högst två bostäder, garage och byggnad för arbetsutrymmen eller förråd beviljas på basis av generalplanen enligt MBL 44§. Byggplatsens minimistorlek är 5000 m². Till sitt läge instruktiva byggplatser har utmärkts på plankartan.

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 5000 m². Sijainniltaan ohjeelliset rakennuspaikat on merkitty kaavakarttaan.

JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE.

Beteckningen anger främst vanliga skogsbruksområden där byggande av glesbygdskaraktär tillåts. Nybyggen skall placeras på en plats som är lämplig med tanke på landskapet, i anslutning till existerande bebyggelse och vägnät samt i mån av möjlighet i skydd av trädunge som avgränsar det öppna landskapet. Vid placeringen av leder på området skall man beakta områdets naturvärden och rutterna skall anläggas utgående från noggrann planering.

På området kan bygglov för bostadsbyggnad med högst två bostäder, garage och byggnad för arbetsutrymmen eller förråd beviljas på basis av generalplanen enligt MBL 44§. Byggplatsens minimistorlek är 5000 m². Till sitt läge instruktiva byggplatser har utmärkts på plankartan.

MU

MAA- JA METSÄTALOUSALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA

Merkinnällä on osoitettu pääasiassa metsätaloustöissä olevat metsäalueet, joilla on alueen sijainnista johtuen erityisiä ulkoilun ohjaustarpeita. Alueita voidaan käyttää metsälain säätelämän metsätalouden lisäksi maanviljelyyn ja asumiseen. Alueella voidaan toteuttaa ulkoilu- ja virkistysreitit sekä rakentaa virkistystä palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Alueella sallitaan haja-asutusluontoinen rakentaminen, kuitenkin niin että rakennuspaikkojen sijoittelussa huomioidaan alueelle osoitettujen ulkoilu- ym. reittien toteuttamismahdollisuudet. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa maisemallisesti edulliseen paikkaan, olemassa olevien rakennusten ja tiestön yhteyteen. Alueelle suunniteltavien reittien sijoittelussa tulee ottaa huomioon alueen luontoarvot ja reittien toteuttaminen tulee perustua yksityiskohtaiseen suunnitelmaan.

Alueella enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, autotallin ja työtila-/varastorakennuksen rakennuslupa voidaan myöntää yleiskaavan perusteella MRL 44§ mukaisesti. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m². Sijainniltaan ohjeelliset rakennuspaikat on merkitty kaavakarttaan.

JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE MED SÄRSKILT BEHOV ATT STYRA FRILUFTSLIVET

Beteckningen anger skogsområden som används främst för skogsbruk och där det pga. områdets läge finns särskilda behov att styra friluftslivet. Områdena kan förutom för skogsbruk enligt skogslagen också användas för jordbruk och boende. På området kan frilufts- och rekreationsleder anläggas samt byggnader och konstruktioner som betjänar rekreationen uppföras. På området tillåts byggande av glesbygdskaraktär, dock så att man vid byggplatsernas placering beaktar möjligheterna att förverkliga de frilufts- o.a. leder som utmärkts på området. Nybyggnationen ska placeras på en plats som är lämplig med tanke på landskapet, i anslutning till existerande bebyggelse och vägnät. Vid placeringen av leder på området ska man beakta områdets naturvärden och rutterna ska anläggas utgående från noggrann planering.

På området kan bygglov för bostadsbyggnad med högst två bostäder, garage och byggnad för arbetsutrymmen eller förråd beviljas på basis av generalplanen enligt MBL 44§. Byggplatsens minimistorlek är 5000 m². Till sitt läge instruktiva byggplatser har utmärkts på plankartan.

MY

MAA- JA METSÄTALOUSALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA

Merkinnällä on osoitettu pääasiassa metsätaloustöissä olevat, pinta-alaltaan laajat ja yhtenäiset metsäalueet, jotka ovat joko seudullisen ekologisen verkoston kannalta merkittäviä tai omaavat merkittäviä luontoarvoja. Alueita voidaan käyttää metsälain säätelämän metsätalouden lisäksi maanviljelyyn. Alueella tulee välttää maankäytöllä tapahtuvaa pirstomista niin, että syntyy alueen kokoon nähden vaikutuksiltaan laaja-alaista, pysyvää tai muuta merkittävää pitkäkestoista haittaa. Alueelle suunniteltavien reittien sijoittelussa tulee ottaa huomioon alueen luontoarvot ja reittien toteuttaminen tulee perustua yksityiskohtaiseen suunnitelmaan.

Seuraavat alueella tapahtuvat toimenpiteet edellyttävät MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa:

- metsänhakkuut sen luonnollista uusiutumista varten yli 2 ha:n suuruisella alueella
- avohakkuut yli 2 ha:n suuruisella alueella.

JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE MED SÄRSKILDA MILJÖVÄRDEN.

Beteckningen anger vidsträckta och enhetliga skogsområden som används främst för skogsbruk och som är viktiga för det regionala ekologiska nätverket eller har betydande naturvärden.

Områdena kan förutom för skogsbruk enligt skogslagen också användas för jordbruk. På området ska man därtill undvika splittring i form av markanvändning som kan ge upphov till bestående eller annan beaktansvärd, långvarig olägenhet som har vidsträckta konsekvenser i förhållande till områdets storlek. Vid placeringen av leder på området ska man beakta områdets naturvärden och rutterna skall anläggas utgående från noggrann planering.

Följande åtgärder på området kräver tillstånd för miljöåtgärder enligt MBL 128 §:

- skogsavverkningar för naturlig förnyelse på områden större än 2 ha
- kalhyggen på områden större än 2 ha.

MA

MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE.

Merkinnällä on osoitettu maisemallisesti ja historiallisesti arvokkaat, viljelykäytössä olevat pelloalueet, joiden säilyttäminen avoimina pelloalueina tai hoidettuina niittyalueina on tärkeää. Alueeseen rajautuva uudisrakentaminen tulee sijoittaa maisemallisesti edulliseen paikkaan, olemassa olevien rakennusten ja tiestön yhteyteen, mahdollisuuksien mukaan avointa maisemaa rajaavan puuston suojaan tai läheisyyteen. Rakennuksen pihapiiri tulee rajata avoimesta peltomaisemasta puuistutuksin. Avoimien pelto- tai niittyalueiden metsittäminen ja maisemaa muuttava rakentaminen edellyttää MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa.

LANDSKAPSMÄSSIGT VÄRDEFULLT ÅKEROMRÅDE.

Beteckningen anger landskapsmässigt och historiskt värdefulla åkerområden som är i odlingsbruk och som det är viktigt att bibehålla som öppna åkerområden eller hävdade ängsområden. Nybyggen skall placeras på en plats som är lämplig med tanke på landskapet, i anslutning till existerande bebyggelse och vägnät, i mån av möjlighet i skydd av eller i närheten av trädunge som avgränsar det öppna landskapet. Byggnadens gårdsmiljö ska avgränsas från det öppna åkerlandskapet med hjälp av trädplanteringar. Återbeskogning av öppna åker- och ängsområden och byggande som förändrar landskapet förutsätter tillstånd för miljöåtgärder enligt § 128 i markanvändnings- och bygglagen.

PY

JULKISTEN PALVELUIDEN JA HALLINNON ALUE. OMRÅDE FÖR OFFENTLIG SERVICE OCH FÖRVALTNING.

SL

LUONNONSUOJELUALUE.

Alue on luonnonsuojelulain mukaisesti suojeltu tai tarkoitettu suojeltavaksi. Maankäyttö- ja rakennuslain nojalla alueelle ei saa rakentaa uudisrakennuksia. Alueella on kielletty maaperän kaivaminen, louhiminen, tasoittaminen, täyttämisen, puiden kaataminen sekä muut alueen luonnontilaa vaarantavat toimenpiteet, kunnes siitä on muodostettu luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue, kuitenkin enintään 5 vuotta kaavan hyväksymisestä. Tämän määräajan jälkeen em. toimenpiteet on kielletty ilman kunnan myöntämää maisematyölupaa, lupahakemuksesta on pyydettävä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto.

NATURSKYDD SOMRÅDE.

Området är skyddat eller avsett att skyddas enligt naturvårdslagen. På basis av markanvändnings- och bygglagen får nybyggnader inte uppföras på området. På området är grävning, schaktning, utjämning eller utfyllnaden av markgrunden, fällande av träd eller annan åtgärd som hotar områdets naturtillstånd är förbjudna till dess naturskyddsområde enligt naturvårdslagen har inrättats, dock under högst 5 år efter godkännandet av planen. Efter denna tidsfrist är ovan nämnda åtgärder förbjudna utan av kommunen beviljat tillstånd för miljöåtgärder; gällande tillståndsansökan skall utlåtande begäras av närings-, trafik- och miljöcentralen.

TP

TYÖPAIKKA-ALUE.

Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimintoja, joista ei aiheudu ympäristölle häiriötä, kuten säädettyjen melutasojen ylittymistä, ilman tai maaperän pilaantumista, tai merkittäviä määriä raskasta liikennettä.

OMRÅDE FÖR ARBETSPLATSER.

På området får placeras sådana verksamheter som inte medför miljöolägenheter såsom överskridande av de stipulerade bullernivåerna, luftföroreningar, förorenande av markgrunden, eller tung trafik i betydande omfattning.

ET

et

YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE TAI KOHDE.

Alue on varattu pohjavedenottoa varten.

OMRÅDE ELLER OBJEKT FÖR SAMHÄLLSTEKNISK SERVICE.

Området är reserverat för grundvattentäkt.

ky

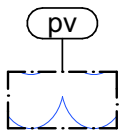


KULTTUURIYMPÄRISTÖN KANNALTA KESKEINEN KYLÄALUE, JOLLA ON RAKENTAMISEN JA MAANKÄYTÖN OHJAUksen TARVE.

Alue käsittää kyläasutuksen historiallisen ytimen palveluineen ja viljelyalueineen. Alueelle täydennysrakennettaessa tai alueiden nykyistä käyttötarkoitusta muutettaessa on otettava huomioon kulttuurihistorialliset ja ympäristölliset arvot. Merkittävä täydennysrakentaminen edellyttää laadittavan tarkemman maankäyttösuunnitelman ja sen rakentamistapaohjeiston noudattamista, jollei aluetta asemakaavoiteta.

MED TANKE PÅ KULTURMILJÖN CENTRALT BYOMRÅDE MED BEHOV ATT STYRA BYGGANDET OCH MARKANVÄNDNINGEN.

Området omfattar bybosättningens historiska kärna inklusive servicefunktioner och odlingsmarker. Vid kompletterande nybygge eller vid ändring av områdenas nuvarande användningsändamål bör de kulturhistoriska och miljömässiga värdena beaktas. Betydande kompletterande byggande förutsätter efterföljande av en noggrannare markanvändningsplan med byggsättsanvisningar, ifall inte området detaljplaneras.

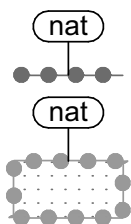


VEDENHANKINNALLE TÄRKEÄ POHJAVESIALUE.

Alueen rakentamista rajoittavat ympäristönsuojelulain 8 §:n pohjaveden pilaamiskielto. Lisäksi alueella toteutettavissa rakentamis- yms. hankkeissa on huomioitava vesilain 3 luvun 2 §. Alue on merkittävä veden hankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta tai rakentaminen, joka saattaa vaarantaa maaperän laadun tai pohjaveden laadun ja määrän. Alueelle ei saa sijoittaa eläinsuojia. Uusilla asemakaava-alueilla, joilla maankäyttö muuttuu merkittävästi, pohjavesiolosuhteet on tarvittaessa tarkemmin selvitettävä ja otettava huomioon alueen rakentamisen suunnittelussa.

VIKTIGT GRUNDVATTENOMRÅDE.

Byggnad på området begränsas av förbudet mot förorening av grundvatten enligt 8 § i miljöskyddslagen. Därtill ska i byggnads- och andra åtgärder på området beaktas 2 § i vattenlagens 3 kapitel. Området är betydelsefullt med tanke på vattenanskaffningen och bevarandet av vattnets användbarhet. På området är inte en sådan verksamhet eller byggnation tillåten, som kan äventyra jordmånens kvalitet eller grundvattnets kvalitet och mängd. På området får inte placeras nya djurstall. På nya detaljplaneområden, där markanvändningen betydligt förändras, skall grundvattenförhållandena vid behov utredas grundligare och beaktas i planeringen av områdets utbyggnad.



NATURA 2000 -VERKOSTOON KUULUVA ALUE TAI KOHDE. OMRÅDE ELLER OBJEKT SOM HÖR TILL NÄTVERKET NATURA 2000.

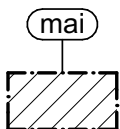


MAISEMAHÄIRIÖALUE.

Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on huolehdittava alueen maisemavaurioiden korjaamisesta muokkaamalla käytöstä poistuneiden maa-ainesten ottoalueiden pinnanmuodostusta ja kasvillisuutta luonnonmukaisen kaltaiseksi tai hoidetuksi rakenetuksi ympäristöksi.

OMRÅDE MED LANDSKAPSSTÖRNINGAR.

Vid planeringen och genomförandet av områdets användning bör ombesörjas att landskapsstörningarna korrigeras genom att omforma topografin och vegetationen i de f.d. marktäktområdena så, att de får en naturenlig karaktär eller bildar en omvärdad bygd miljö.



KYLÄALUEEN OSA JOLLA ON MAA-AINEISTEN OTON JÄLKEISTÄ MAISEMOINTITARVETTA.

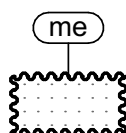
Alueen käyttöä tai alueelle toimenpiteitä suunniteltaessa ja toteutettaessa on huolehdittava maa-ainesten oton aiheuttamien ympäristöhäiriöiden lieventämisestä.

Alueelle saa kokonaisvaltaisen ympäristöllisen kunnostuksen yhteydessä sijoittaa asumista, työ- ja palvelutiloja sekä virkistystoimintoja, rakennus- ja ympäristövaliokunnan harkinnan mukaan myös AT-2 -aluetta koskevista määräyksistä poiketen.

DEL AV BYOMRÅDE MED BEHOV ATT ÅTERSTÄLLA LANDSKAPET EFTER MARKTÄKT.

Vid planeringen och genomförandet av områdesanvändningen eller andra åtgärder bör ombesörjas att miljöolägenheterna förädlas av marktäkten lindras.

I samband med en vidlyftig miljöupprustning av området får här placeras boende, arbets- och serviceutrymmen samt rekreativitet, enligt byggnads- och miljöutskottets prövning även avvikande från bestämmelserna gällande AT-2 -område.

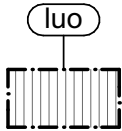


LIIKENTEEN MELUALUE.

Alueen keskimääräinen melutaso ylittää yöarvon 45 dBA vuoden 2030 ennustetilanteessa. Mikäli alueelle suunnitellaan sijoitettavaksi uusia melulle herkkiä toimintoja, on asemakaavoituksessa ja rakennussuunnittelussa otettava huomioon melun torjunta. Alueelle ei saa sijoittaa uusia asuinrakennuksia ellei voida osoittaa, että alueen melutaso ja siihen ennakoituvat tulevat muutokset alittavat valtioneuvoston päätöksen mukaiset ohjearvot. Alueella olevia asuinrakennuksia saa peruskorjata.

TRAFIKBULLEROMRÅDE.

Den genomsnittliga bullernivån på området överstiger i prognossituationen för år 2030 nattnivåen 45 dBA. I fall det på området planeras nya, bullerkänsliga verksamheter, bör bullerbekämpningen beaktas i detaljplanläggningen och i byggnadsplaneringen. Nya bostadsbyggnader får inte placeras på området om det inte kan påvisas, att bullernivån och de prognosticerade förändringarna i den på området understiger riktvärdena enligt statsrådets beslut. Befintliga byggnader på området får grundrepareras.

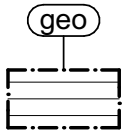


ALUE, JOLLA ON SÄILYTETTÄVIÄ YMPÄRISTÖARVOJA.

Alueen arvot on kuvattu erillisessä Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvityksessä. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista lupaa.

OMRÅDE MED MILJÖVÄRDEN SOM BÖR BEVARAS.

Värdena beskrivs i naturutredningen om Sibbo generalplaneområdet. På området får inte utan tillstånd enligt MBL 128 § utföras sådant jordbyggnadsarbete eller sådan trädfällning eller vidtas andra sådana därmed jämförbara åtgärder som förändrar landskapet.

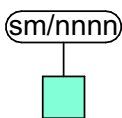


ARVOKAS GEOLOGINEN MUODOSTUMA.

Alueelle toimenpiteitä suunniteltaessa ja toteutettaessa on katsottava, ettei erikoisia luonnonesiintymiä turmella eikä aiheuteta huomattavia tai laajalle ulottuvia vahingollisia muutoksia luonnonolosuhteissa. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista lupaa.

VÄRDEFULL GEOLOGISK FORMATION.

När åtgärder planeras och genomförs på området gäller det att se till att speciella naturförekomster inte förstörs och att naturförhållandena inte åsamkas betydande eller vidsträckt skadliga förändringar. På området får inte utan tillstånd enligt MBL 128 § utföras sådant jordbyggnadsarbete eller sådan trädfällning eller vidtas andra sådana därmed jämförbara åtgärder som förändrar landskapet.

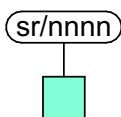


MUINAISMUISTOKOHDE.

Muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa. Kohteen laajuus on selvítettävä alueen yksityiskohtaisen suunnittelun yhteydessä. Suojeluperusteista on tarkempi kuvaus kaavaselostuksessa. Kohdenumero viittaa kaavaselostuksen muinaismuistokohteiden luetteloon.

FORN LÄMNINGSOBJEKT.

En fast fornlämning som är fredad genom lagen om fornminnen. Det är med stöd av lagen om fornminnen förbjudet att gräva i området, täcka över, ändra och på annat sätt röra området. Förhandlingar med Museiverket skall föras om åtgärder och planer som gäller området. Objektets omfattning bör utredas i samband med den detaljerade planeringen. Skyddsgrunderna har beskrivits närmare i planbeskrivningen. Numret hänvisar till förteckningen över fornminnen i delgeneralplanebeskrivningen.



SUOJELTAVA RAKENNUS.

Merkinnällä on osoitettu paikallisesti arvokkaat rakennukset, joiden purkaminen on maankäyttö- ja rakennuslain 41 § 2 mom:n nojalla kielletty. Rakennuksessa suoritettavat korjaus- ja muutostyöt sekä muu täydennysrakentaminen tulee tehdä siten, että kohteen rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Ennen rakennusta merkittävästi muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen. Numero viittaa kaavaselostuksen rakennuskohteiden luetteloon.

BYGGNAD SOM SKA BEVARAS.

Beteckningen avser på lokal nivå värdefulla byggnader, vilkas rivning är förbjuden på basis av 41 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen. Reparations- och ombyggnadsåtgärder och annan kompletterande byggnation bör utföras så, att objektets byggnads- och kulturhistoriska värden bevaras. Före vidtagandet av åtgärd som betydligt förändrar byggnaden bör museimyndighet beredas tillfälle att avge utlåtande. Numret hänvisar till förteckningen över byggnadsobjekt i planbeskrivningen.

UUSI RAKENNUSPAIKKA, VAIHE 1.

Osayleiskaavan edullisuusvyöhyketarkastelun (ks. liite "Pohjois-Paippisten osayleiskaavan Edullisuusvyöhykkeisiin perustuva mitoitusjärjestelmä") mukaisesti määritetty uuden rakennuspaikan ohjeellinen sijainti, vaihe 1. Paikalle on mahdollista hakea rakennuslupaa osayleiskaavan perusteella.

NY BYGGPLATS, SKEDE 1.

Instruktivt läge för en på basis av byggbarhetsutredningen (se bilaga "Det på byggbarhetszonen baserade dimensioneringssystemet i delgeneralplanen för Norra Paipis") bestämd ny byggplats, skede 1. För byggplatsen kan bygglovsansökan göras på basis av delgeneralplanen.

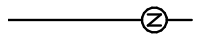
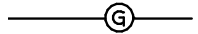
UUSI RAKENNUSPAIKKA, VAIHE 2.

Osayleiskaavan edullisuusvyöhyketarkastelun (ks. liite "Pohjois-Paippisten osayleiskaavan Edullisuusvyöhykkeisiin perustuva mitoitusjärjestelmä") mukaisesti määritetty uuden rakennuspaikan ohjeellinen sijainti, vaihe 2. Paikat edellyttävät tarkemman, Sipoon kunnan hyväksymän kyläsuunnitelman laadintaa. Vaiheen 2 paikkojen määrä ja sijainti ovat ohjeellisia ja tarkentuvat mahdollisesti myöhemmin laadittavassa kyläsuunnitelmassa.

BYGGPLATS, SKEDE 2.

Instruktivt läge för en på basis av byggbarhetsutredningen (se bilaga "Det på byggbarhetszonen baserade dimensioneringssystemet i delgeneralplanen för Norra Paipis") bestämd ny byggplats, skede 2.

Platserna förutsätter att en noggrannare byaplan uppgörs och godkänns av Sibbo kommun. Byggplatsernas antal och deras placering i skede 2 preciseras i en eventuell senare uppgjörd byaplan.

-  OLEVA RAKENNUSPAIKKA.
BEFINTLIG BYGGPLATS.
-  OSAYLEISKAAVA-ALUEEN RAJA.
DELGENERALPLANEOMRÅDETS GRÄNS.
-  SÄHKÖLINJA.
ELLEDNING.
-  MAANALAINEN MAAKAASUPUTKI.
Rakentaminen ja muu toiminta maakaasuputkiston läheisyydessä on rajoitettua asetuksen 551/2009 tai sitä korvaavan säännöksen mukaisesti.
UNDERJORDISK NATURGASLEDNING.
Byggnad och annan verksamhet i närheten av naturgasledningen är begränsad i enlighet med förordningen 551/2009 eller eventuella ersättande stadganden.
-  SEUTUTIE / PÄÄKATU.
REGIONVÄG / HUVUDGATA.
-  YHDYSTIE / KOKOOJAKATU.
FÖRBINDELSEVÄG / MATARGATA.
-  TIE.
VÄG.
-  KIERTOLIITTYMÄ.
RONDELL.
-  VIHERYHTEYSTARVE.
Viheryhteys toimii virkistysyhteytenä ja ekologisena käytävänä. Tämä on otettava huomioon alueensuunnittelussa ja alueelle kohdistuvissa toimenpiteissä. Aluetta ja sen lähiympäristöä suunniteltaessa on katsottava, ettei viheryhteyden toteuttamismahdollisuuksia heikennetä eikä ekologisia käytäviä katkaista.
BEHOV AV GRÖNFÖRBINDELSE.
Grönförbindelsen fungerar som rekreationsförbindelse och ekologisk korridor, vilket bör beaktas vid områdeplaneringen och i åtgärder som gäller området. När området och närmiljön planeras gäller det att se till att möjligheterna att genomföra en grönförbindelse inte försämrats och att ekologiska korridorer inte bryts.
-  SIJAINNILTAAN OHJEELLINEN ULKOILUREITTI.
Pääasiassa ulkoiluun tarkoitettu reitti. Reittiyhteys on jatkosuunnittelua sitova. Reitin tarkempi sijainti määritellään yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä.
TILL SIN STRÄCKNING RIKTGIVANDE FRILUFTSLED.
Huvudsakligen för friluftsanvändning avsedd led. Rutförbindelsen är bindande för kommande planering. Ledens exakta läge bestäms i samband med den noggrannare planeringen.
-  SIJAINNILTAAN OHJEELLINEN RATSASTUSREITTI.
Ratsastusreitin toteutus edellyttää yksityiskohtaisen reittisuunnitelman laatimista.
TILL SIN STRÄCKNING RIKTGIVANDE RIDLED.
Förverkligandet av ridleden förutsätter uppgörandet av en detaljerad plan för ridled.
-  KEVYEN LIIKENTEEEN REITTI.
Jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettu reitti. Reittiyhteys on jatkosuunnittelua sitova. Reitin tarkempi sijainti määritellään yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä.
GÅNG- OCH CYKELVÄG.
För fotgängare och cyklister avsedd led. Rutförbindelsen är bindande för kommande planering. Ledens exakta läge bestäms i samband med den noggrannare planeringen.



KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYSTARVE.

Yhteystarve koskee kyläkeskuksesta ja Rajakulmasta Haarajoen rautatieasemaan suuntautuva pyöräilyä ja jalankulkua. Tämä on otettava huomioon alueensuunnittelussa, yksityistiejärjestelyissä ja alueelle kohdistuvissa toimenpiteissä. Aluetta ja sen lähiympäristöä suunniteltaessa on katsottava, ettei kevyen liikenteen yhteyden toteuttamismahdollisuuksia heikennetä.

BEHOV AV FÖRBINDELSE FÖR GÅNG- OCH CYKELTRAFIK.

Förbindelsebehovet avser cykel- och gångtrafik från byacentrum och Rajakulma till järvägsstationen i Haarajoki. Detta bör beaktas vid områdeplaneringen, vid ordnandet av enskilda vägar och i åtgärder som gäller området. När området och närmiljön planeras gäller det att se till att möjligheterna att genomföra en lätttrafikförbindelse inte försämrats.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

LUPAHARKINTA TARKEMMIN SUUNNITELLULLA OSA-ALUEELLA.

Osa-alueella, jolle mahdollisesti laaditaan kokonaisvaltainen, kunnan viranomaisen hyväksymä maankäyttö- ja ympäristösuunnitelma ("kyläkaava"), rakennus- ja ympäristövaliokunta voi harkintansa mukaan sallia poikkeamista osayleiskaavan rakennuspaikkojen käyttötarkoitusta, määrää, kokoa ja sijaintia koskevista määräyksistä.

VESIHUOLTO.

AT-1 ja AT-2 -alueilla rakennukset on liitettävä vesihuoltoverkkoon. M-1 ja M -alueilla rakennukset on ensisijaisesti liitettävä vesihuoltoverkkoon.

ELÄINSUOJAT JA ELÄINTEN ULKOTARHAT.

Pienet eläinsuojat ja eläinten ulkotarhat tulee sijoittaa vähintään 50 metrin etäisyydelle naapurintilan rajasta, mikäli rajan tuntumassa on asutusta, päiväkotia, koulu, puisto tai vastaavaa toimintaa. Muilta osin sovelletaan vähimmäisetäisyyksien ja ko. alueiden käytön osalta kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä ja rakennusjärjestystä.

MELUNTARJONTA TÄYDENNYSRAKENTAMISEN YHTEYDESSÄ

Piharakennusten ja erillisten työtilojen sijoituksella on pyrittävä vähentämään tieliikenteen aiheuttamaa meluhaittaa.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

LOVPRÖVNING PÅ NOGGRANNARE PLANERAT DELOMRÅDE.

På delområde, där eventuellt uppgörs en övergripande, av kommunal myndighet godkänd markanvändnings- och miljöplan ("byaplan"), kan byggnads- och miljöutskottet enligt prövning tillåta avvikelser från delgeneralplanens bestämmelser angående byggplatsernas användningsändamål, antal, storlek och läge.

VATTENFÖRSÖRJNING.

På AT-1 och AT-2 -områdena skall byggnaderna anslutas till vatten- och avloppsnätet. På M-1 och M -områdena skall byggnaderna i första hand anslutas till vatten och avloppsnätet.

DJURSTALL OCH UTEHAGAR FÖR DJUR.

Små djurstall och utehagar för djur skall placeras på minst 50 m avstånd från rå mot grannlägenhet, såvida det i närheten av rå finns bosättning, daghem, skola, parker eller motsvarande verksamhet. I övrigt tillämpas kommunens miljöskyddsbestämmelser och byggnadsordning vad gäller minimiavstånden och ifrågasvarande områdenas användning.

BULLERBEKÄMPNING VID KOMPLETTERANDE BYGGANDE

Genom placeringen av gårdsbyggnader och fristående arbetsutrymmen bör eftersträvas en minskning av bullerolägenheter från vägtrafiken.

