

Sipoon kunta

Pohjois-Paippisten OYK

foto: Virva Korkeamäki

Sibb
Norra Paipi

mitoitusseminaari • *dimensioneringsseminari*

13.5.2016 A-KONSULT|IT arkkit.t

Sipoon kunta

Pohjois-Paippisten OYK

Norra Paipis

Norra Paipi

päivän ohjelma • *dagens*

A-KONSU

A-KONJ



Sipoon kunta
Sibbo kommun

Pohjois-Paippisten oyk
Norra Paipis dgp

- **valmistellut puheenvuorot • *förberedda anföranden***
 - kyläkaavoitus ja MRL • *byaplanläggning och MBL*
 - Perttula, Nurmijärvi, vertaiskohde • *benchmarking*
 - PPöyk, kaavaprosessi • *NPdgp, planprocessen*
 - GIS-mitoitusmenetelmä • *-dimensioneringsmetod*
- **pyydetty kommentit • *begärda kommentarer***
 - Sipoon luottamusjohto • *Sibbo politiska ledning*
 - ELY / maankäyttö • *NTM / markanvändning*
 - (Uudenmaan liitto • *Nylands förbund*
- **vapaa, johdettu keskustelu • *fri, modererad diskussion***

Sipoon kunta

Pohjois-Paippisten OYK

Sibb

Norra Paipi

Sipoon kylät • Si

A-KONSU

A-KONS

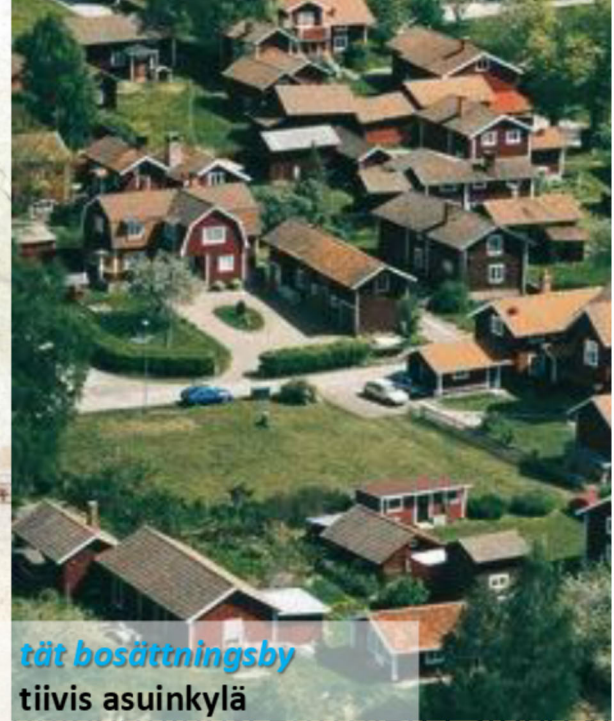
SELVITYS, Sipoon kunnan kehitys- ja kaavoituskeskus

6.12.2013

UTREDNING, Utveckling- och planläggningscentralen i Sibbo kommun



historisk by
historiallinen kylä
palvelukylä
serviceby



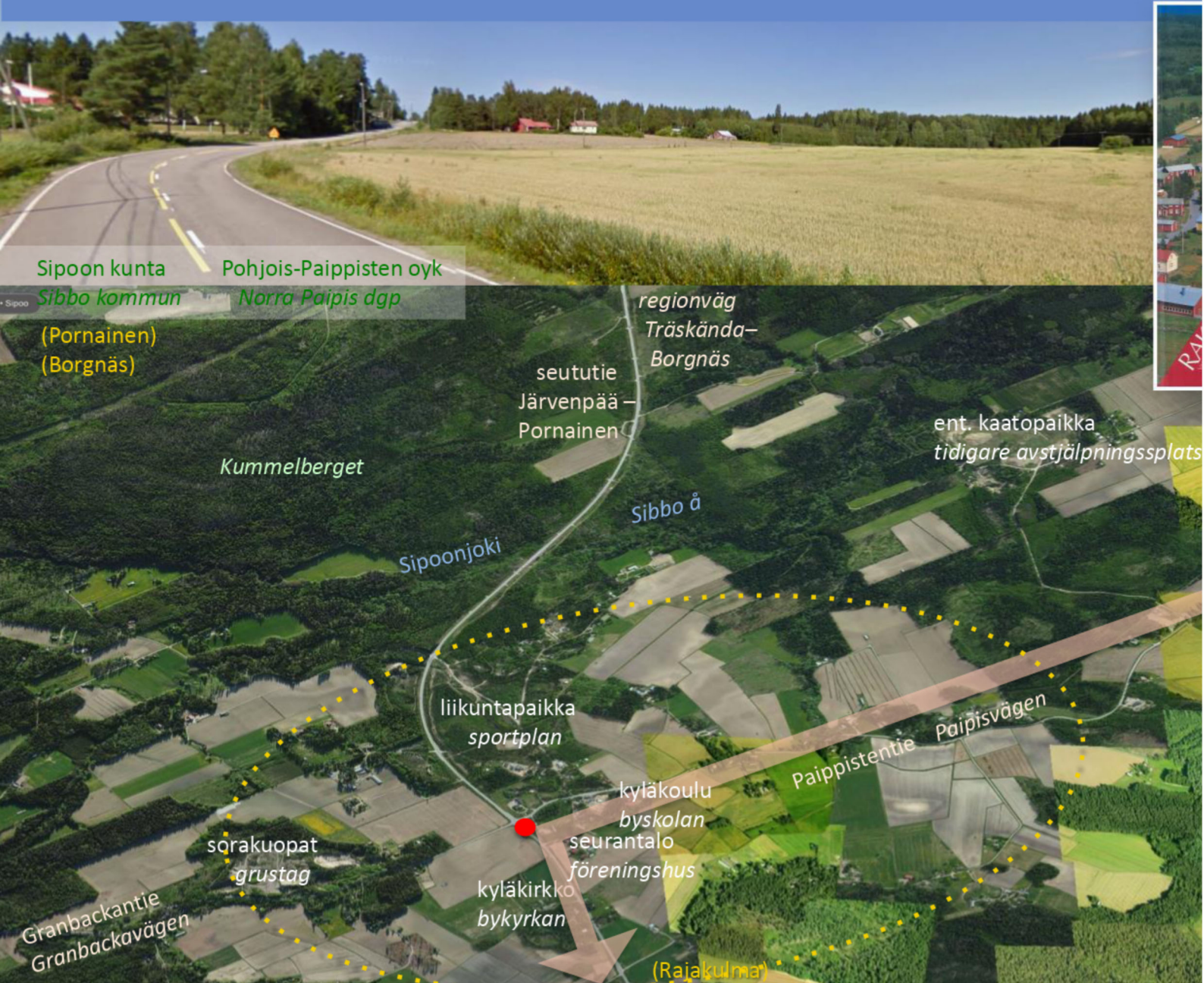
tät bosättningsby
tiivis asuinkylä
maaseudun perinnekylä
traditionell landsbygd



MINKÄLAINEN KYLÄ?
HURUDAN BY?

A-KONSULT|IT





Sipoon kunta

Pohjois-Paippisten OYK

LÄT
AVENTYA
BÖRJA

Sibb

Norra Paipi

tehtävä konsultille • konsultens

A-KONSU

A-KON

SIPOON YLEISKAAVA 2025

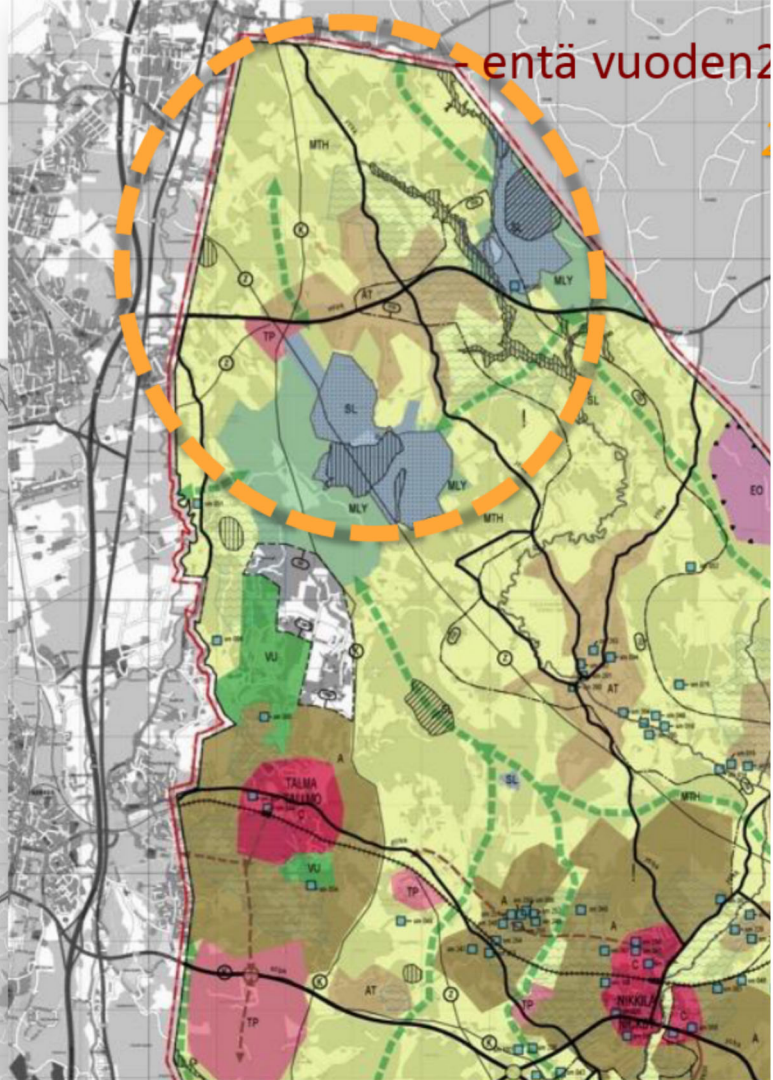
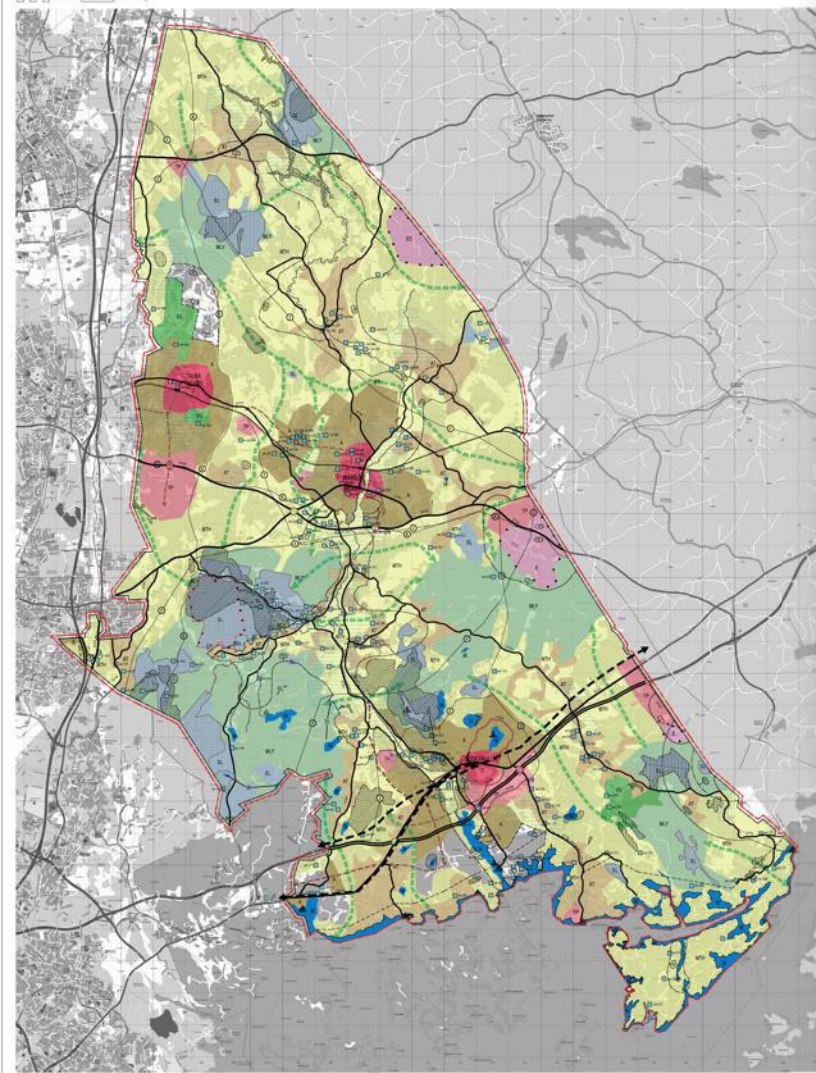


GP 2025

SIPOON KUNTA
SIBBO KOMMUN

SIPOON YLEISKAAVA 2025
GENERALPLAN FÖR SIBBO 2025

entä vuoden2



AT

Kyläalue.
Byområde.

Merkinnällä osoitetaan kyläasutuksen sekä sen tarvitsemien palvelu- ja työtiloj sovittava huolellisesti maisemaan ja kyläkuvaan. Alue on tarkoitettu kylämais Alueelle saa rakentaa kyläyhteisöjen toimintaa tukevia yleisiä rakennuksia. Kylä Aluetta koskevassa suunnittelussa uudet rakennuspaikat on osoitettava siten infrastruktuuria. Alueelle voidaan sijoittaa sellaisia työ- ja liiketiloja, jotka eivät

MTH

Haja-asutusalue.
Glesbygdsområde.

Maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen on sallittu. Metsien hoitaminen perustuu metsälain säädöksiin.

Byggnad i anslutning till jord- och skogsbruk är tillåtet. Skötsel och användning grundar sig på skogslagens stadgor.



Sipoon kunta

Pohjois-Paippisten oyk

TYÖOHJELMALUONNOKSESTA:

Matemaattiseen kantatilatarkasteluun perustumaton rakennus- ja sijoitteluperiaate lähtee erilaisista **edullisuusvyöhykkeistä**. Näitä voivat olla esimerkiksi **etäisyys olevasta tiestöstä, infrastruktuurista, palveluista ja joukkoliikenteestä, maaperän laadusta, rakennettavuus, maisemallinen ja ekologinen kapasiteetti, ilmastotilasta, pienilmasto, ympäristön häiriötekijät** jne. – eli perinteistä talonpoikaisjärjen mukaista hyvää rakentamistapaa vastaavat kriteerit. Osatekijöiden painottaminen ja yhteensovittaminen on keskeinen vuorovaikutteisesti toteutettava suunnitteluosio.

Vertailtavuuden vuoksi laaditaan myös perinteinen **kantatilat**

16.8.2016

arkkitehtitoimisto A-KONSULTIT oy

Vaihtoehdot nykyiselle kaavoituskäytännölle ovat:

1. Laaditaan osayleiskaavoja kyläalueille ilman mitoitusta. Jokainen rakentaminen harkitaan erikseen suunnittelutarveratkaisuna.

2. Laaditaan **rakennettavuusvyöhykkeisiin** perustuva mitoitustaulukko/mitoitusperiaatteet. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun oletetaan toteutuvan siten, että jokaisella vyöhykkeellä maanomistajat saavat tasapuolisesti rakennusoikeutta. Vyöhykkeiden määrittämisessä käytetään kriteereinä mm. luonto- ja kulttuuriperintö, koulun, päiväkodin, vesijohdon ja viemäriverkon läheisyyttä, tieverkon kapasiteettiä ja joukkoliikenteen saavutettavuutta.

3. Käytetään kyläkaavoituksessa kantatilamitoitusta, mutta siirretään rakentamisoikeutta reuna-alueilta kylien keskelle.

Toteuttamiskelpoisimmaksi on arvioitu **vaihtoehto nro 2**, jolloin rakentamisoikeus edullisuus-vyöhykkeet ja niiden mitoitus määritellään osayleiskaavaprosessin määrittelyn pohjaksi laaditaan tarvittavat selvitykset. Tavoitteena on, että kyläkeskustoissa rakennuspaikkoja lisätään rajoittamatta kuitenkaan rakentamismahdollisuuksia muualla kunnassa. Valittua menetelmää sovelletaan seuraavassa laadittavassa *Pohjois-Paippisten kyläosayleiskaavassa*. Kyläosayleiskaavan työstä hyväksytään kunnanhallituksessa.

Kyläalueiden ulkopuolisten haja-asutusalueiden mitoituksen osalta haetaan mahdollisuuksia tarkistaa sitä ylöspäin.

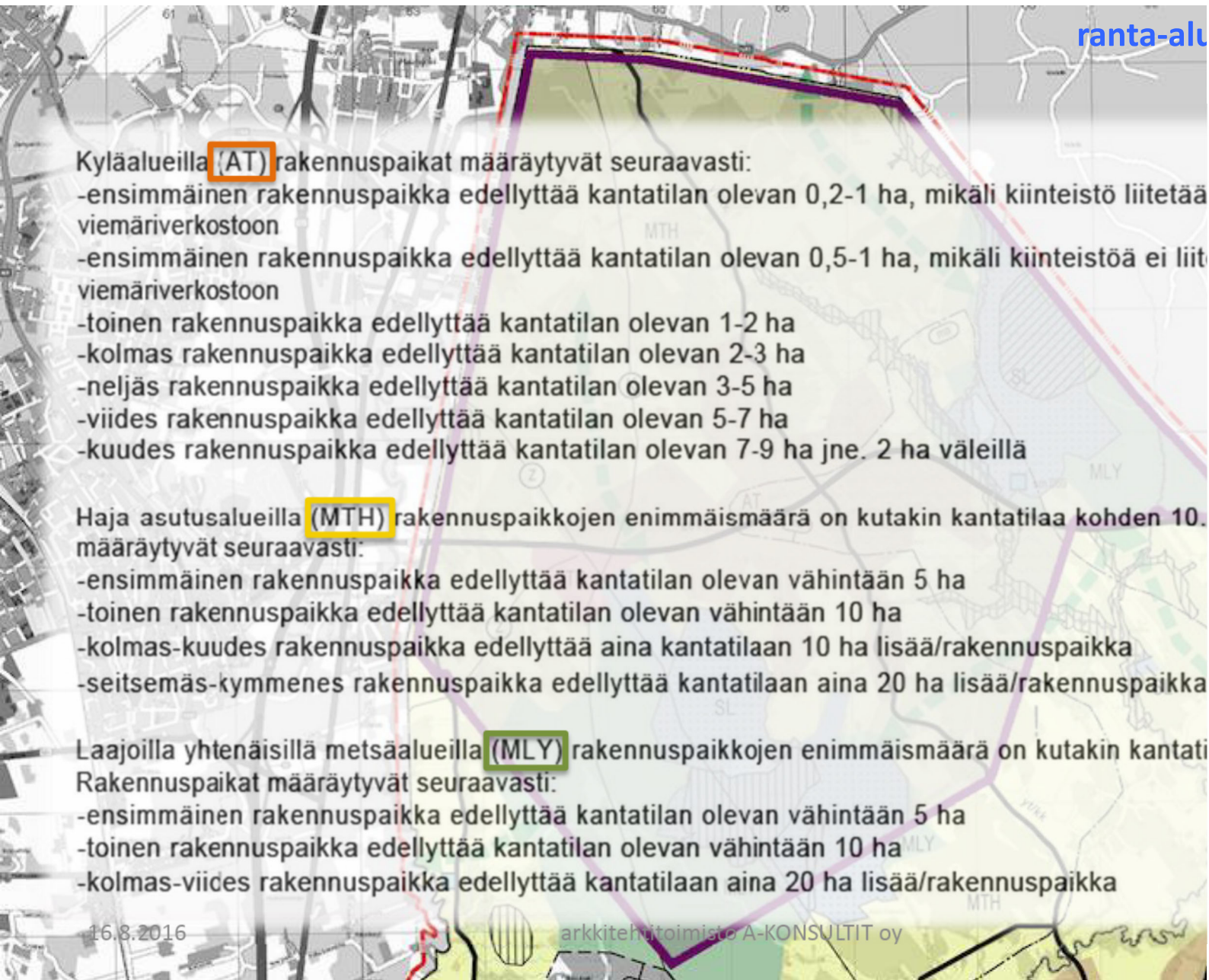
Alternativen till den nuvarande planeringspraxisen är:

1. Delgeneralplaner utarbetas för byområdena utan att använda dimensionering. Bygglösa områden övervägs skilt som ett avgörande om planeringsbehov.
2. En dimensioneringstabell eller dimensioneringsprinciper som grundar sig i **zoner för byggbarheten** utarbetas. Likabehandlingen av markägarna förväntas så att markägarna får byggrätt på ett jämlikt sätt i alla zoner. Vid definiering används som kriterier bl.a. natur- och kulturvärden samt närheten till skola, vattenledning och avloppsnät, vägnätets kapacitet och tillgängligheten till k.
3. I byplanläggningen tillämpas stomlägenhetsdimensionering, men byggbara områden från randområdena till byarnas centrum.

Alternativ 2, har bedömts vara det mest genomförbara, varvid de zoner fördelaktiga för byggande samt deras dimensionering definieras i delgeneralplaneringsprocessen och de nödvändiga utredningarna utarbetas som grund för definitionen. Målet är att öka byggplatserna i bycentrumen utan att begränsa möjligheterna på andra platser i kommunen. Den valda metoden implementeras i nästa byplan som utarbetas, dvs. *Norra Paipis*. Arbetsprogrammet för bydelgeneralplan godkänns i kommunstyrelsen.

För dimensioneringen i glesbygdsområden som ligger utanför byarna skapas möjligheter för en justering uppåt.

SIPOO YK2025:n mukainen rakennuspaikkamito



Sipoon kunta

Pohjois-Paippisten OYK

Sibb

Norra Paipi

vuorovaikutus • väx

A-KONSU

A-KONS

OHJAUSRYHMÄ #5

kevyen liikenteen olot

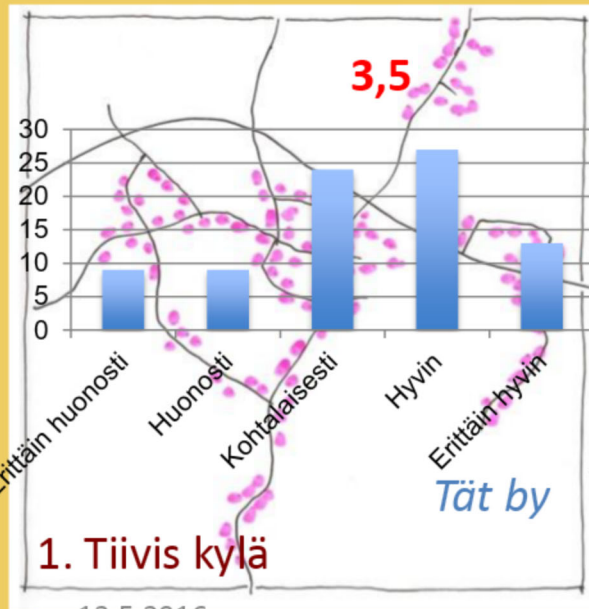
HARAVA-TULOKSET

rakentamishalu ja -tapa

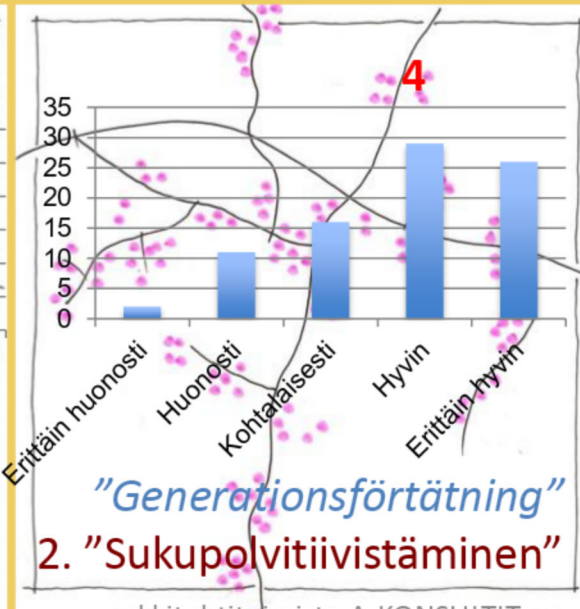


RESULTAT AV HARAVA-ENKÄTEN

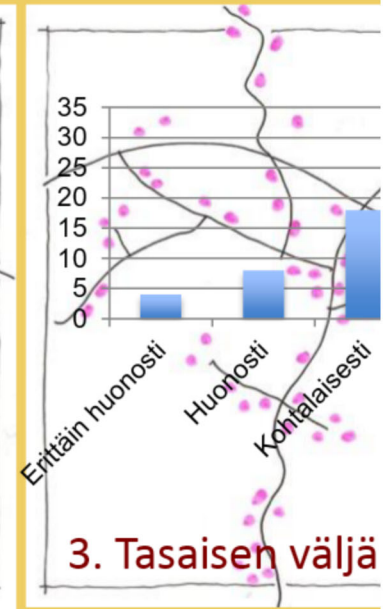
- utbyggnadsintresse, lättrafikförhållanden
- bystruktur o. byggnadsskick



13.5.2016

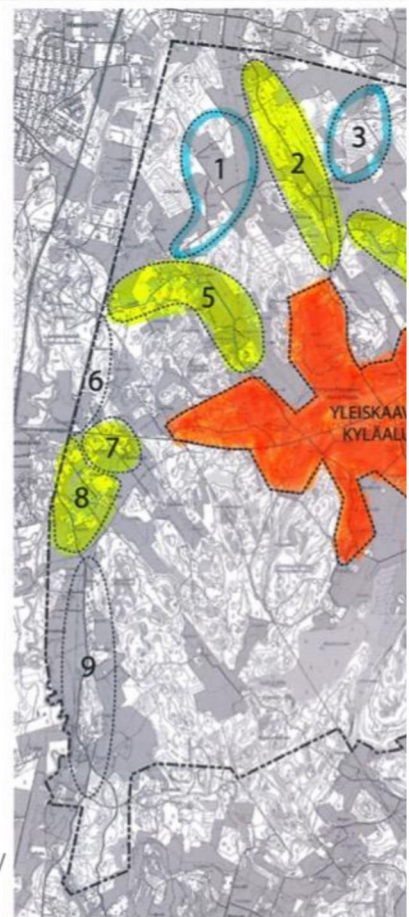
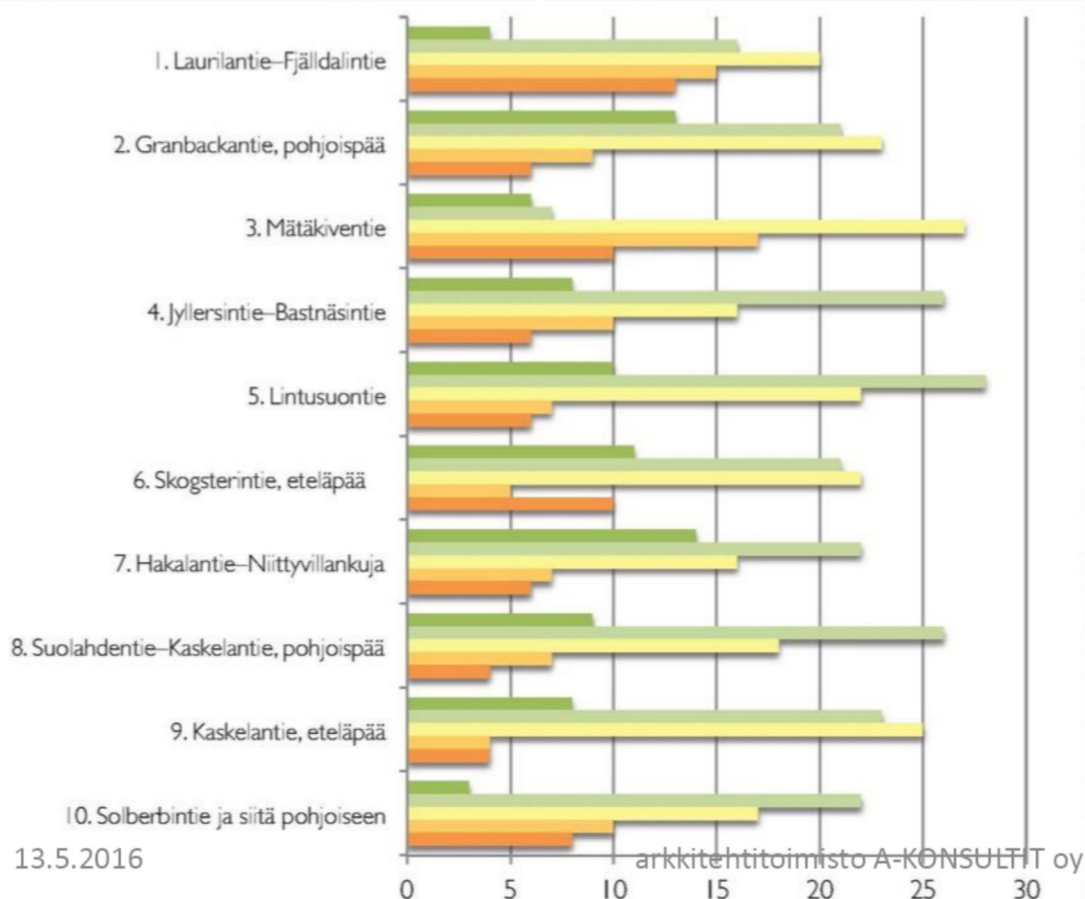


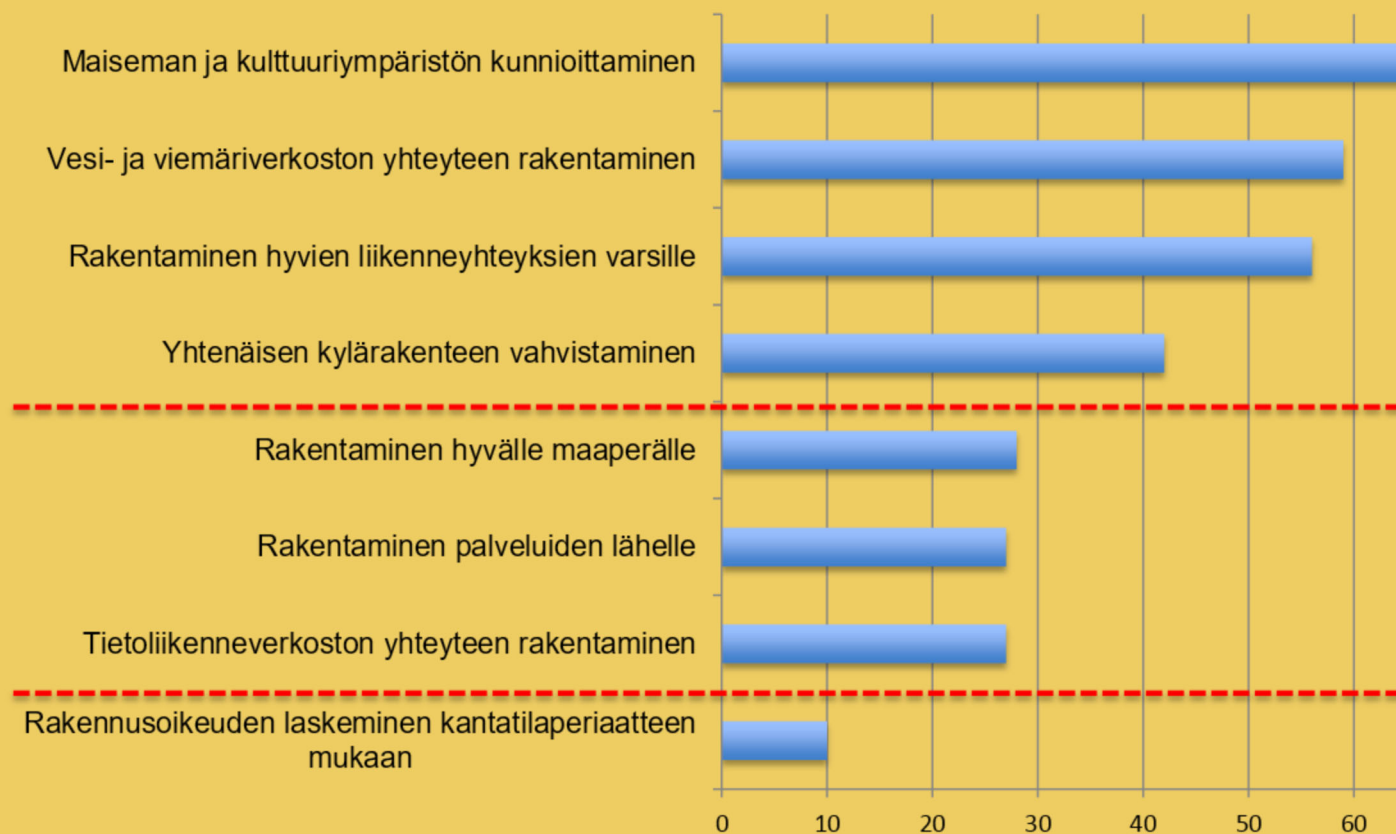
arkkitehtitoimisto A-KONSULTIT oy



OHJAUSRYHMÄ #5

HARAVA-TULOKSET täydennysrakentamisa-alueet *kompletterande bebyggelse*





Sipoon kunta

Pohjois-Paippisten OYK

Sibb

Norra Paipi

rakennusoikeus / kiinteistöt • *bygggrätt / läg*

A-KONSU

A-KONS

VERTAISHANKKEET: 'Kylät kehällä' / Nurmi–Säijä, Pirkkala

45

EDULLISUUSKRITEERIT:

sijainti maisemassa
maaperän rakennus
maastonmuodot ja
etäisyys kyläkeskusta
rakennuskannan t
sijainti tiestöön n
vesihuoltoverkost
suojelualueet
sijainti historiallis

> PAINOTETTU YH

16.8.2016

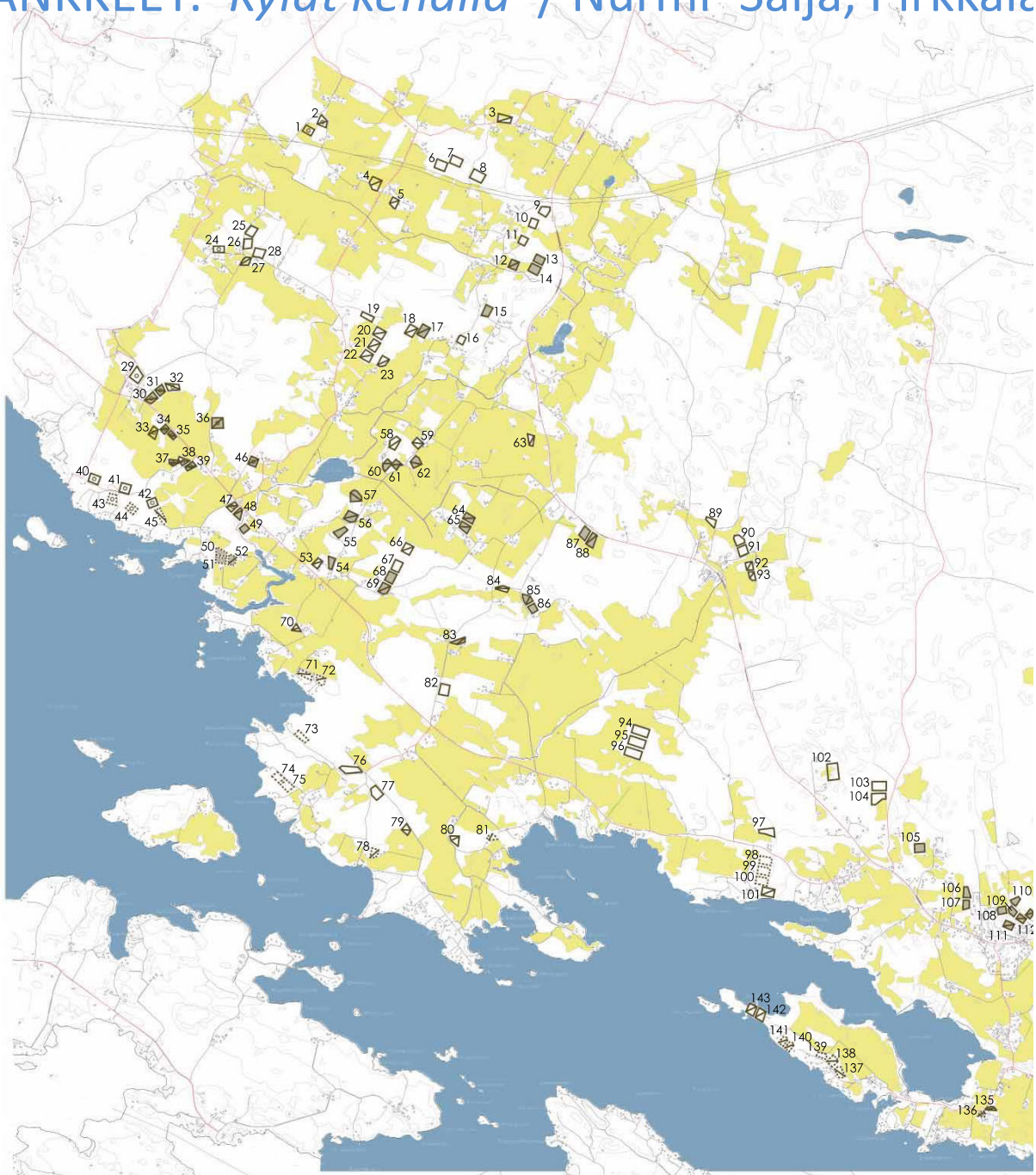
Rajoitekarttojen yhdistelmä 1:50 000

arkkitehtitoimisto A-KONSULTIT oy

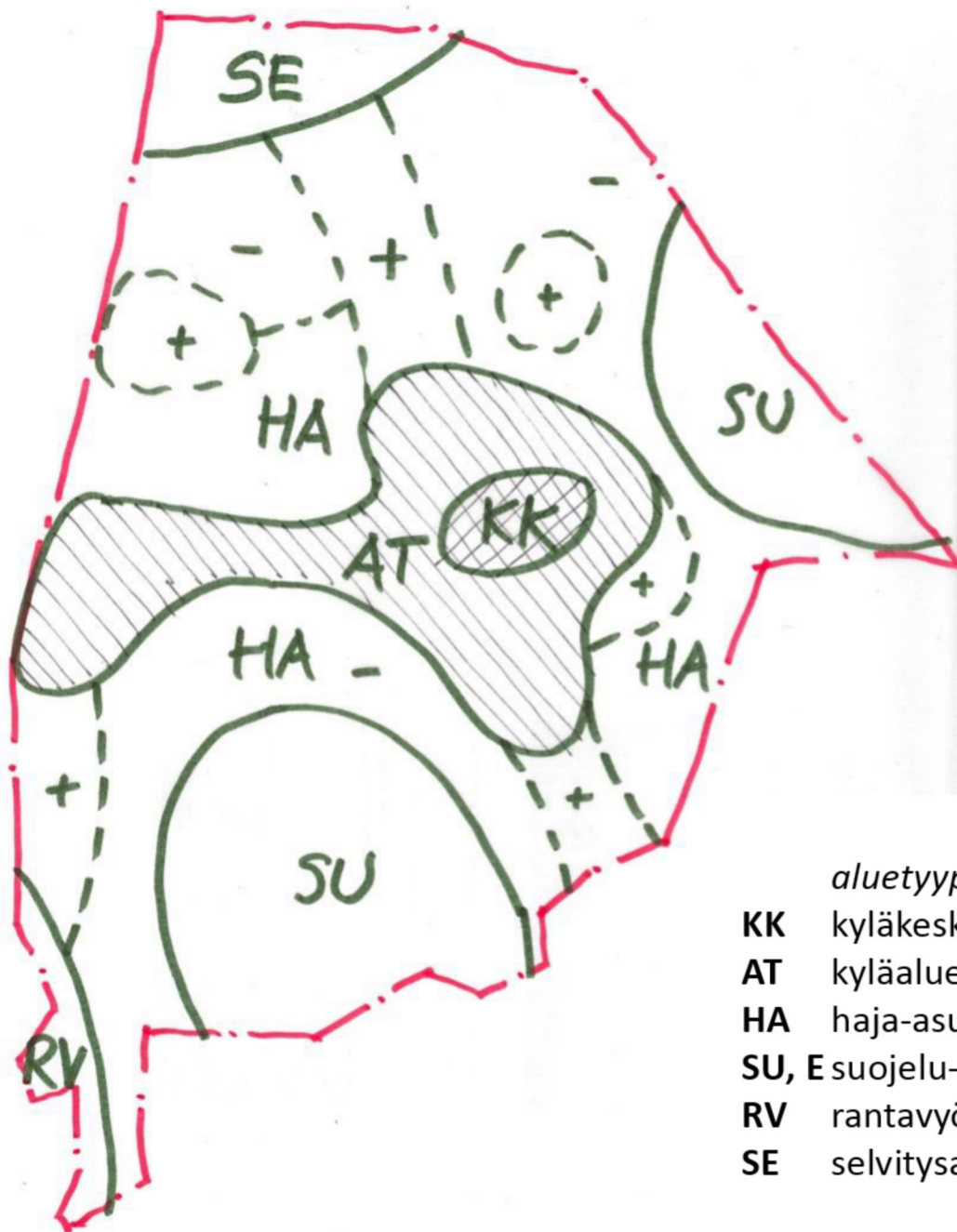
VERTAISHANKKEET: 'Kylät kehällä' / Nurmi-Säijä, Pirkkala

Rakennuspaikka-
suunnitelma
1:30 000

-  Ensimmäiset rakennuspaikat
-  Toissijaiset rakennuspaikat
-  3. vaiheen rakennuspaikat, jolle rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sopimiseen maisemaan tai ympäröivään rakennuskantaan
-  Lentomelualueelle sijoittuvat rakennuspaikat - rakennuksen ääneneristykseen tulee noudattaa yli 55 dBA melutason ääneneristysvaatimuksia
-  Rakennuspaikat, jotka on rantaosayleiskaavassa tai osayleiskaavassa merkitty maa- ja metsätalousalueeksi tai maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi.



periaatteelliset edullisuusvyöhykkeet jämtoitusarvoluokat → kaavan perusta?



KK	ei arvoa; määritellään a
AT	"4" edullisimmilla aluei (periaateluonnok
"	"3" vähemmän edullisil (periaateluonnok
HA	"2" edullisimmilla aluei
"	"1" normaalialueilla
"	"0" epäedullisimmilla a
SU, E	"0" (mahdollisin poikke
RV	kuten HA, mutta rantav johtuvin rajoittei
SE	kuten HA, mutta aikaraj erityisehdoin

	<i>aluetyyppi</i>	<i>ohjausväline</i>
KK	kyläkeskus	asemakaava
AT	kyläalue	"kyläkaava" (
HA	haja-asutusalue	osayleiskaava
SU, E	suojelu- /erityisalue	(osa)yleiskaav
RV	rantavyöhyke	rantayleis-/as
SE	selvitysalue	(osa)yleiskaav

MITOITUSPROSEESSIN ETENEMINEN *DIMENSIONERINGSMETODEN STE*

1. Edullisuusvyöhykkeiden kriteerit ruututarkastelulla; sisäinen painotus?

SIJAINTEKIJÄT:

asutusrakenne, palvelut, infra, liikenne...

RAKENNETTAVUUS- JA ASUTTAVUUSTEKIJÄT:

maaperä, topografia, pienilmasto, häiriöt

MAISEMALLISET JA YMPÄRISTÖLLISET TEKIJÄT:

maisemallinen kapasiteetti, ympäristöarv

2. Edullisuustekijäosoiden keskinäinen painotus ja mahdollinen tavoitekriteerien lisääminen

TAVOITE- JA SUUNNITTELUTEKIJÄT:

yleispiirteinen kaavoitus, suojelu, selvitys
rantavyöhyke...

ELINKEINOTEKIJÄT:

toimivat maatilat/kauppapuutarhat, tuot

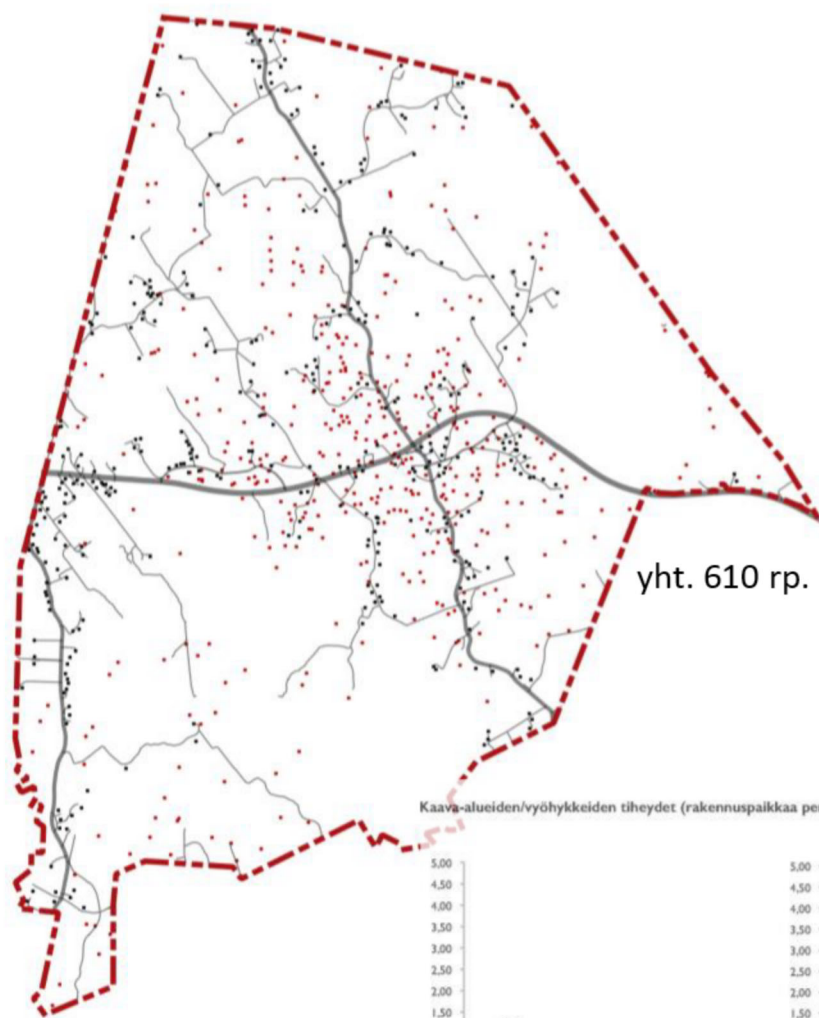
3. Ruututarkastelun muuntaminen/soveltaminen kaavavyöhykemerkinnoiksi ja -määräyks

kiinteistökohtainen ja/tai aluevarauskohtainen tarkastelu
kantatilaperiaatteen mukainen tasoitustekijä?

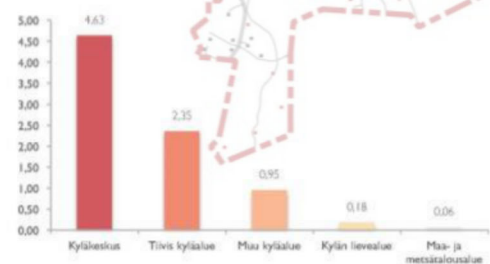
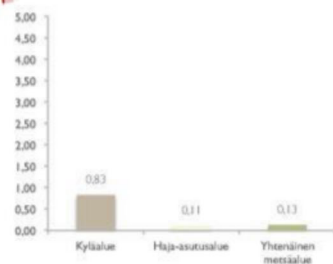
TASAPUOLISUUSTEKIJÄT (vrt. kantatilaperiaate): käytetty rakennusoikeus, vähimmäiskoko

4. Mitoituslaskelmasta saatujen rakennuspaikkojen merkitseminen AT- ja HA-alueille

Kyläkeskuksen alueelle aluevarausmerkintä joka ohjaa mitoitusta tarkemman suunnittelun a
ym. erityisalueille aluevarausmerkintä ilman rakennusoikeutta;
selvitysalueille ehdollinen rakennusoikeus haja-asutusmitoituksen mukaisesti



Kaava-alueiden/vyöhykkeiden tiheydet (rakennuspaikkaa per ha) yleiskaavassa / edullisuusvyöhyketarkastelussa:

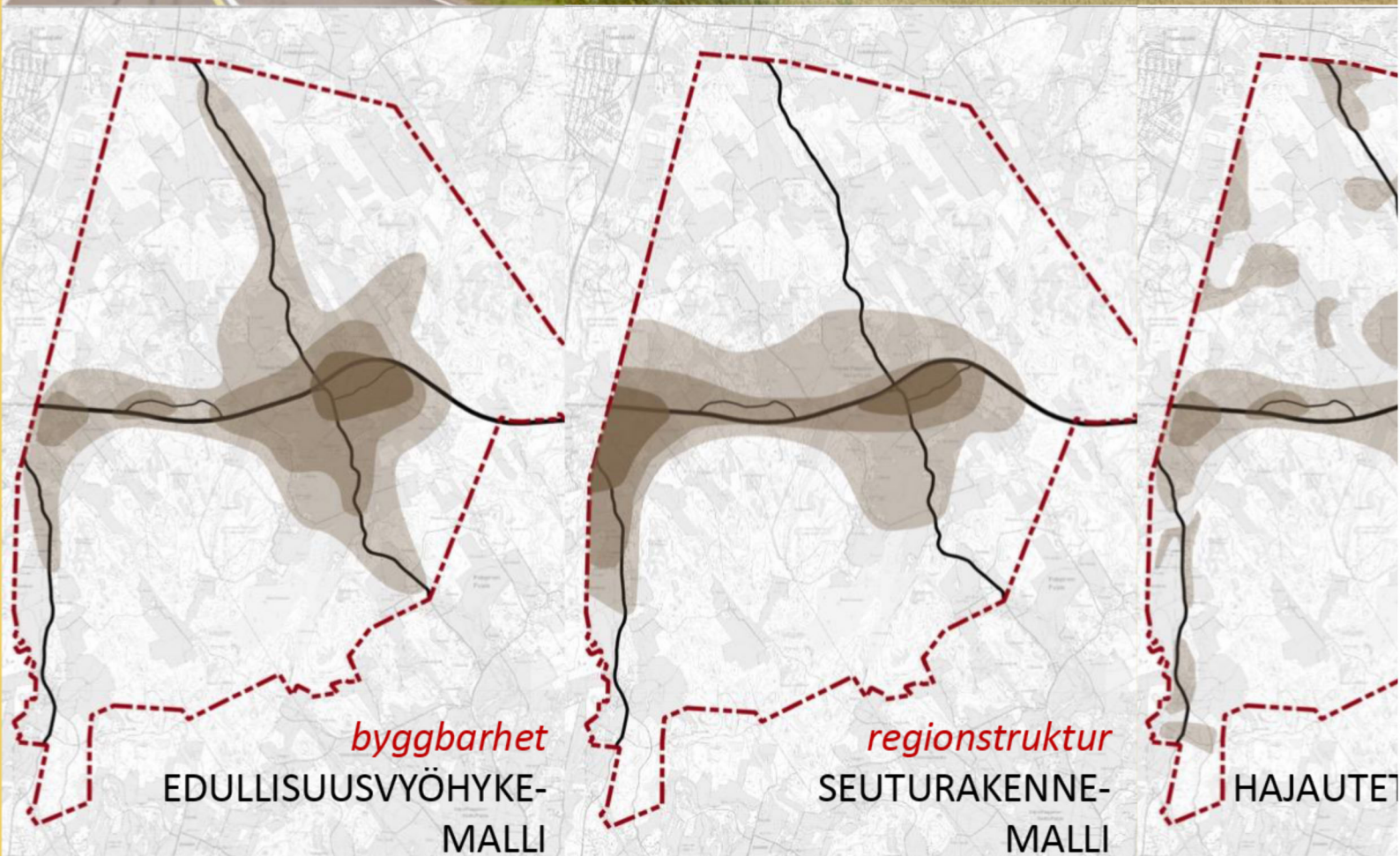


Rakeisuus / kantatilatarkastelu

- Nykyinen asuinrakennus
- Uusi rakennuspaikka (sijainti kantatilan sisällä satunnaisesti generoitu)

Rakeisuus / edullisuustarkastelu 22.4.

- Nykyinen asuinrakennus
- Uusi rakennuspaikka (sijainti kiinteistön sisällä satunnaisesti generoitu)



	ve 1	ve 2	ve 3
Rakennemalli	V1: Kylä ja kehityskäytävät	V2: Seutuyhteistyö ja maastuminen	V3: Nykyrakenteen laajennukset
ASUTUSRAKENNE, MAISEMA			
Kyläkeskuksen rooli alueen rakenteessa	Uusi rakentaminen painottuu kyläkeskukseen ja sen ympäristöön.	Kylä muodostaa kehityskäytävän pääteeseen ja selvän tihtenymän. Asema silti alisteinen Rajakulmalle.	Kyläkeskus alueen suurimpana tihtenymänä. Hajautuneessa rakenteessa kylän kehitys jää kuitenkin muille vaihtoehtoja vähäisemmäksi.
Tiiviin ryhmäkylän muodostuminen	Kylä tiivistyy ja erottuu ympäristöstä entistä ehymppänä kokonaisuutena, uutena tulkintana ryhmäkylästä.	Kehitys painottuu taajaman omaisista pienteistä saavaan Rajakulmaan. Kylä tiivistyy silti voimakkaasti osana kehityskäytävää.	Hajautuneessa rakenteessa tiivistä ryhmäkylää ei muodostu.
Rajakulman rooli alueen rakenteessa	Rajakulma keskeisin kehitysalue kyläkeskuksen ulkopuolella, osana Järvenpää-Pohjois-Paippinen -käytävää.	Rajakulmaa kehitetään alueen pääkeskuksena yhteistyössä Järvenpään kanssa.	Rajakulma kehittyy alueen toisena tihtenymänä, osana Järvenpää-Pohjois-Paippinen -käytävää.
Maaseutuympäristön kehittyminen	Kylän ja ympäröivän maaseudun kontrasti kehittää maisemakuvaa entistä monipuolisempaan suuntaan.	Alueen keskeiset osat muuttuvat esikaupunkimäiseksi. Ympäröivä maaseutu saattaa taantua, jos kaikki rakentaminen keskitetään kehityskäytävälle.	Hajautettu malli tarjoaa mahdollisuuksia kehittää paikallisia pienkyliä eri puolilla aluetta. Riskinä on, että kasvun jatkuessa maaseutualueet alkavat muistuttaa harvasti rakennettua esikaupunkia.
ASUINRAKENTAMINEN			
talotyyppit	Mahdollisuus monipuolistaa alueen talotyyppijakaumaa etenkin kyläkeskuksessa (kyrkityt talot, rivitalot) - Muualla rakentaminen pääosin erillistaloja.	Rajakulma ja kyläkeskus tarjoavat luontevia paikkoja kytketyille omakotitaloille ja rivitaloille. Muualla rakentaminen painottuu erillistaloihin.	Asutus painottuu lähes ainoastaan erillistaloihin. Mahdollisuus kehittää maaseutualueeseen vaihtoehtoisia muotoja (ekokylät tms.).
sijainti	Kyläkeskuksen kehitystä painottavassa mallissa mahdollista saada kyläyhteisöstä ja -miljoonasta linjarvos asuminen. Osana kokonaisuutta jokainen yksittäinen rakennus ei sijoitu parhaalle paikalle.	Rakentaminen sijoittuu parhaiten saavutettavien sijainteihin, hyvien yhteyksien varrelle. Osana kokonaisuutta jokainen yksittäinen rakennus ei sijoitu parhaalle paikalle.	Hajautetussa rakenteessa mahdollisuus suosia paikallisilta olosuhteiltaan edullisimpia sijainteja. Monet sijainneista ovat kuitenkin syrjäisiä.
perustamisolosuhteet	Tiivistyvässä rakenteessa osa rakentamisesta sijoittuu myös pelloille.	Tiivistyvässä rakenteessa osa rakentamisesta sijoittuu myös pelloille.	Hajautetussa rakenteessa mahdollisuus suosia paikallisilta olosuhteiltaan edullisimpia sijainteja.
PALVELUT			
Palvelut			
julkiset palvelut	Tiivis kylärakenne mahdollistaa kylän palveluiden säilymisen ja kehittämisen.	Tiivis käytävämainen rakenne ja Rajakulman roolin painottaminen mahdollistaa palveluiden tuotannon yhteistyössä Järvenpään kanssa.	Pitkät etäisyydet muodostavat ongelmia palveluiden tarjoamiselle ja esimerkiksi koulukuljetusten tarve kasvaa.
infrastruktuurin tarjonta (vesi, viemäri, sähkö, liikenneverkko)	Suhteellisen tiivis kylärakenne on edullinen infrastruktuurin kannalta.	Tiivis käytävämainen rakenne on edullinen vaihtoehto infrastruktuurin kannalta.	Monet kehitysalueista eivät sijoitu olevan infrastruktuurin yhteyteen.
yksityiset palvelut	Tiivis kylärakenne mahdollistaa yksityisten palveluiden sijoittumista kyläalueelle. Väestömäärä ei kuitenkaan mahdollista laajoja palveluita.	Rakenne mahdollistaa yksityisten palveluiden sijoittumista joko kyläkeskukseen, Rajakulmaan tai rajan tuntumaan Järvenpään puolelle. Väestömäärä ei kuitenkaan mahdollista laajoja palveluita.	Hajautunut rakenne luo heikot edellytykset palveluiden muotoutumiselle. Ohikulkuliikenteeseen tukeutuvat palvelut voivat menestyä Paippisten tien ja Rajakulmantien risteysalueella.

MALLIEN VERTAILU JÄMFORELSE



Sipoon kunta

Pohjois-Paippisten OYK

*Sib
Norra Paip*

keskusteltavaa • *frågesta*

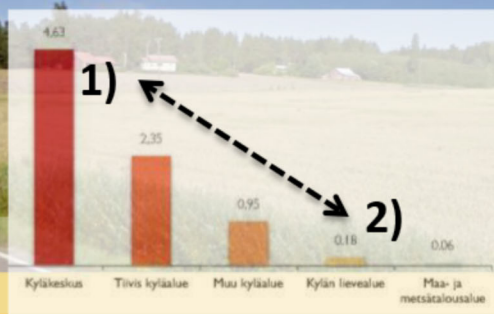
A-KONSU

A-KONS



Sipoon kunta
Sibbo kommun

Pohjois-Paippisten oyk
Norra Paipis dgp



rakentamistehokkuus
byggnadseffektivitet b

1) Haasteet yleiskaavallisen mitoituksen ylärajoilla

Mihin asettuu kylien tiivistämisessä *asemakaavoituskyynnys*? Voiko oyk laadittu *viitesuunnitelma* suunnittelutarveohjeistuksineen vaikuttaa ky asettumiseen?

2) Haasteet yleiskaavallisen mitoituksen alarajoilla

Mikä on *pienin kohtuullinen rakennusoikeus* haja-asutusalueella ja kuir mitoitushaarukkaa on kohtuullista siellä käyttää tasapuolisen kohtelun

3) Kantatila- vs. edullisuusvyöhyketarkastelu

Ovatko esitettävät *edullisuuskriteerit* perusteltuja ja tarkoituksenmuka Pitääkö edullisuusvyöhyketarkastelun lisäksi olla myös "*leikkuri*" joka m kantatilaperiaatteen tavoitteleman epäoikeudenmukaisen hyödyn rajo

MITOITUSSEMINAARI YDINKYSYMYS • FA DIMENSIONERINGSEMINARIUM



Sipoon kunta
Sibbo kommun

Pohjois-Paippisten oyk
Norra Paipis dgp

Voidaanko edullisuusvyöhyketarkastelun avulla edistää tiiviin kylän renessanssia? JA

Antaako menetelmä välineen hajakentän hajakentämisen hoito-oikeudenmukaisella tavalla?

Kan man med hjälp av byggbarhetsgranskning främja en renässans för den tätare byn? OCH

Ger metoden verktyg för en styrning av glesbebyggelse på ett rättvist sätt?

13.5.2016

arkkitehtitoimisto A-KONSULTIT oy

Sipoon kunta

Pohjois-Paippisten OYK

Norra Paip

keskusteltavaa • *frågesto*

A-KONSU

A-KONS



Sipoon kunta
Sibbo kommun

Pohjois-Paippisten oyk
Norra Paipis dgp

1) Haasteet yleiskaavallisen mitoituksen ylärajoilla

Mihin asettuu kylien tiivistämisessä *asemakaavoituskyynnys*? Voiko oyk laadittu *viitesuunnitelma* suunnittelutarveohjeistuksineen vaikuttaa ky asettumiseen?

-

1) Utmaningar vid generalplanedimensioneringens övre ända

Hur hög är *detaljplanetröskeln* vid byförtätning? Kan en som dg *referensplan* med direktiv om planeringsbehov inverka på trösk



Sipoon kunta
Sibbo kommun

Pohjois-Paippisten oyk
Norra Paipis dgp

2) Haasteet yleiskaavallisen mitoituksen alarajoilla

Mikä on *pienin kohtuullinen rakennusoikeus* haja-asutusalueella ja kuir
mitoitushaarukkaa on kohtuullista siellä käyttää tasapuolisen kohtelun

•

2) Utmaningar vid generalplanedimensioneringens nedre änd

Vilken är *den minsta skäligen byggrätten* på glesbygdsområden c
dimensionerings'gaffel' är skälig inom ramen för jämlik behandl



Sipoon kunta
Sibbo kommun

Pohjois-Paippisten oyk
Norra Paipis dgp

3) Kantatila- vs. edullisuusvyöhyketarkastelu

Ovatko esitetyt *edullisuuskriteerit* perusteltuja ja tarkoituksenmukaisia? Pitääkö edullisuusvyöhyketarkastelun lisäksi olla myös ”leikkuri” joka määrittää kantatilaperiaatteen tavoitteleman epäoikeudenmukaisen hyödyn rajoitukset.

-

3) Stomlähetsprincip vs. byggbarhetszoner

Är de presenterade *byggbarhetskriterierna* motiverade och ändamålsenliga? Bör det utöver byggbarhetsbedömningen finnas också en ”giljotin” som möjliggör att begränsa oskälig värdestegring i stomlähetsprincipens område?



Sipoon kunta
Sibbo kommun

Pohjois-Paippisten oyk
Norra Paipis dgp

1) Utmaningar vid generalplanedimensioneringens övre ända

Hur hög är *detaljplanetröskeln* vid byförtätning? Kan en som dgp-bilag *referensplan* med direktiv om planeringsbehov inverka på tröskelns hö

2) Utmaningar vid generalplanedimensioneringens nedre ända

Vilken är *den minsta skäliga byggrätten* på glesbygdsområden och hur dimensionerings'gaffel' är skälig inom ramen för jämlik behandling?

3) Stomlägenhetsprincip vs. byggbarhetszoner

Är de presenterade *byggbarhetskriterierna* motiverade och ändamålsenliga?
Bör det utöver byggbarhetsbedömningen finnas också en "*giljotin*" som gör det möjligt att begränsa oskälig värdestegring i stomlägenhetsprincipens a

MITOITUSSEMINAARI AILA ELO • liitto-fö DIMENSIONERINGSEMINARIUM



Sipoon kunta
Sibbo kommun

Kysymyksiä:

Mikä on kuntakaavoituksen tilanne? Ohjaako kuntakaava rakentamista riittävästi? Rakennusjärjestyksen ajantasaisuuden merkitys? Alueen kunnallistekniikan kehittämisen mahdollisuus?

Hजारакентamisen kasvun merkittävyys, rakentamisen tiivistymisen aste selittää kunnallistekniikan rakentamisen mahdollisuudet vaikuttavat alueen asemakaavoituksen tarpeeseen. Mitä vaikutuksia näillä on mm. maanomistajien, kunnan, asukkaiden ja alueen kannalta?

Hजारакентamisen perusteluissa tulisi huomioida:

- Maanomistajien tasapuolinen kohtelu
- Rakentamisen taloudellisuus
- Palveluiden saavutettavuus
- Merkitys alueiden eheyteen ja ominaispiirteisiin
- Vesihuolto

16.8.2016

arkkitehtitoimisto A-KONSULTIT oy

16.8.2016

arkkitehtitoimisto A-KONSULTIT oy