

Pohjois-Paippisten osayleiskaava

Korjatun osayleiskaavaehdotuksen jatkosuunnittelun periaatteet

Maankäyttöjaosto, 8.4.2020

Kunnanhallitus, 20.4.2020

Delgeneralplan för Norra Paipis

Korrigerat förslag för delgeneralplan, principer

Markanvändningssektionen, 8.4.2020

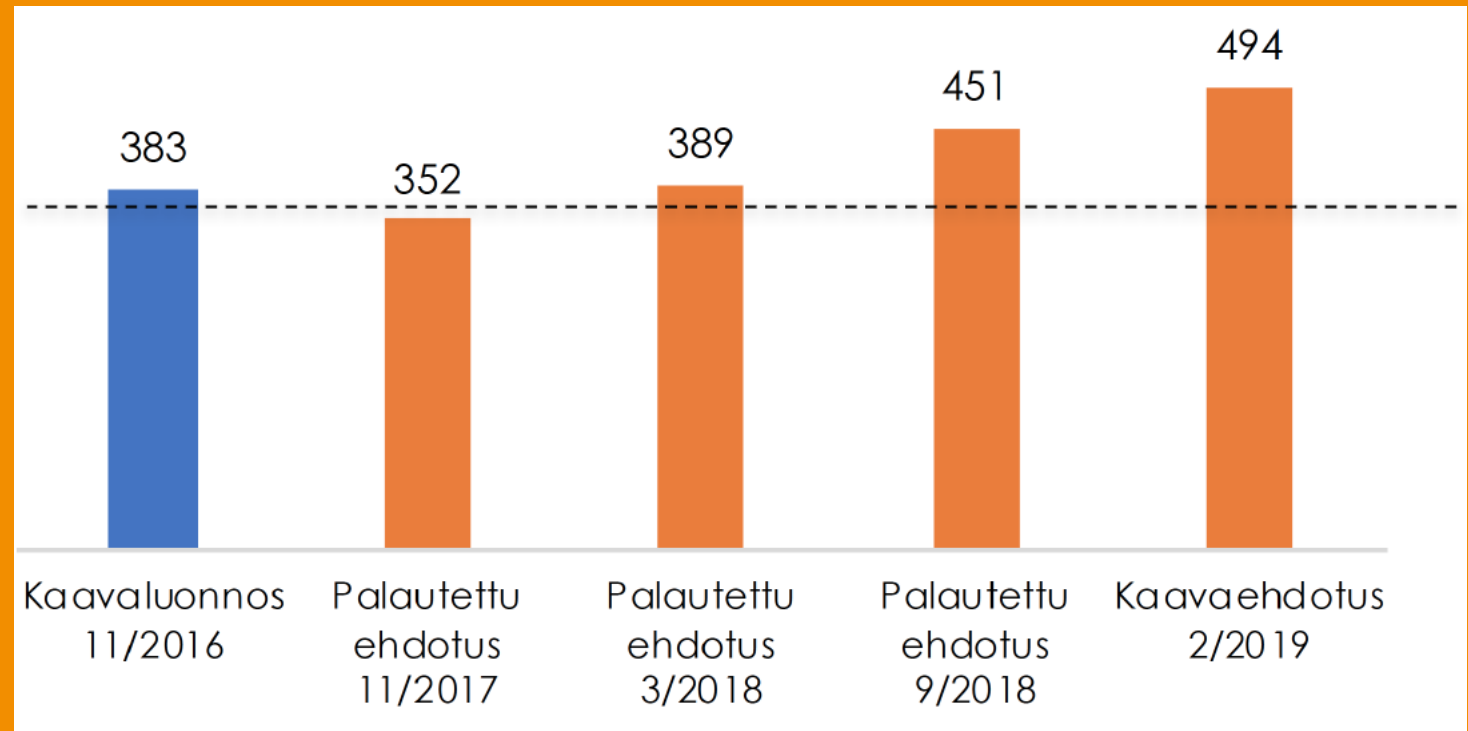
Kommunstyrelsen, 20.4.2020

Taustaa: luonnoksesta ehdotuksiin



Kaavasunnittelun vaiheet:
uusien rakennuspaikkojen
määrän kehitys

*Sipoon yleiskaavan 2025
mahdollistama laskennallisten
uusien rakennuspaikkojen
kokonaismäärä Pohjois-Paippisiin
yhteensä 367 kpl*

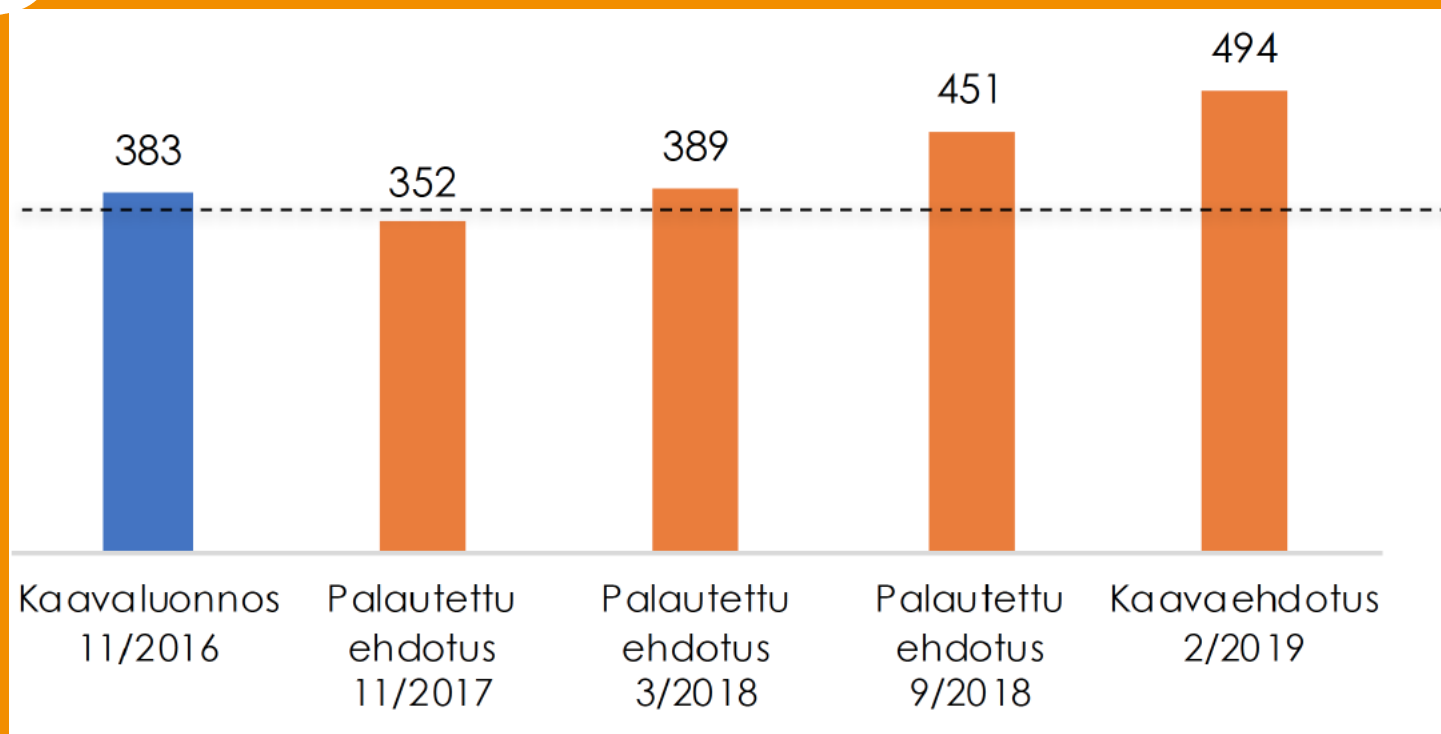


Bakgrund: från utkast till förslag



Planeringens skeden:
utveckling av mängden nya
byggnadsplatser

*Totalantalet nya byggnadsplatser
som generalplanen för Sibbo
2025 möjliggör är 367 st. för Norra
Paipis*



Viranomaislausunnot



Viranomainen / kunta	Lausunnon keskeinen aihepiiri
Uudenmaan ELY-keskus	Hajautunut yhdyskuntarakenne – mitoituksen määrä ja poikkileikkausvuosi – maakuntakaavan ja yleiskaavan vastaisuus – MRL 44 § soveltamisen ongelmat – asemakaavatarpeet – liikenne – vesihuolto – pilaantuneet maat – hulevedet – kaavamääräysten tulkinnanvaraisuus ja muutoseikat
Helsingin seudun liikenne (HSL), Uudenmaan liitto	Hajautunut yhdyskuntarakenne – mitoituksen määrä – ristiriidat MAL 2019 – suunnitelmien kanssa – liikennesuunnittelun yksityiskohdat
Museovirasto	Hajautunut yhdyskuntarakenne – negatiiviset maisemavaikutukset
Sipoon kunnan rakennusvalvonta	Riittämätön ohjausvaikutus rakentamisen määrään nähden, MRL 44 § soveltamisen ongelmat – kaavamääräysten tulkinnanvaraisuus
Sipoon vesi	Vesihuoltoverkoston rajallinen nykykapasiteetti ja hyvät laajennusmahdollisuudet tulevaisuudessa, vedenottamot
Metsähallitus	Ulkoilureitit – luontoarvot – asemakaavatarpeet – neuvottelutarpeet
Järvenpään kaupunki, Pornaisten kunta	Hajautunut yhdyskuntarakenne – mitoituksen määrä – negatiiviset liikenne- ja maisemavaikutukset – asemakaavatarpeet

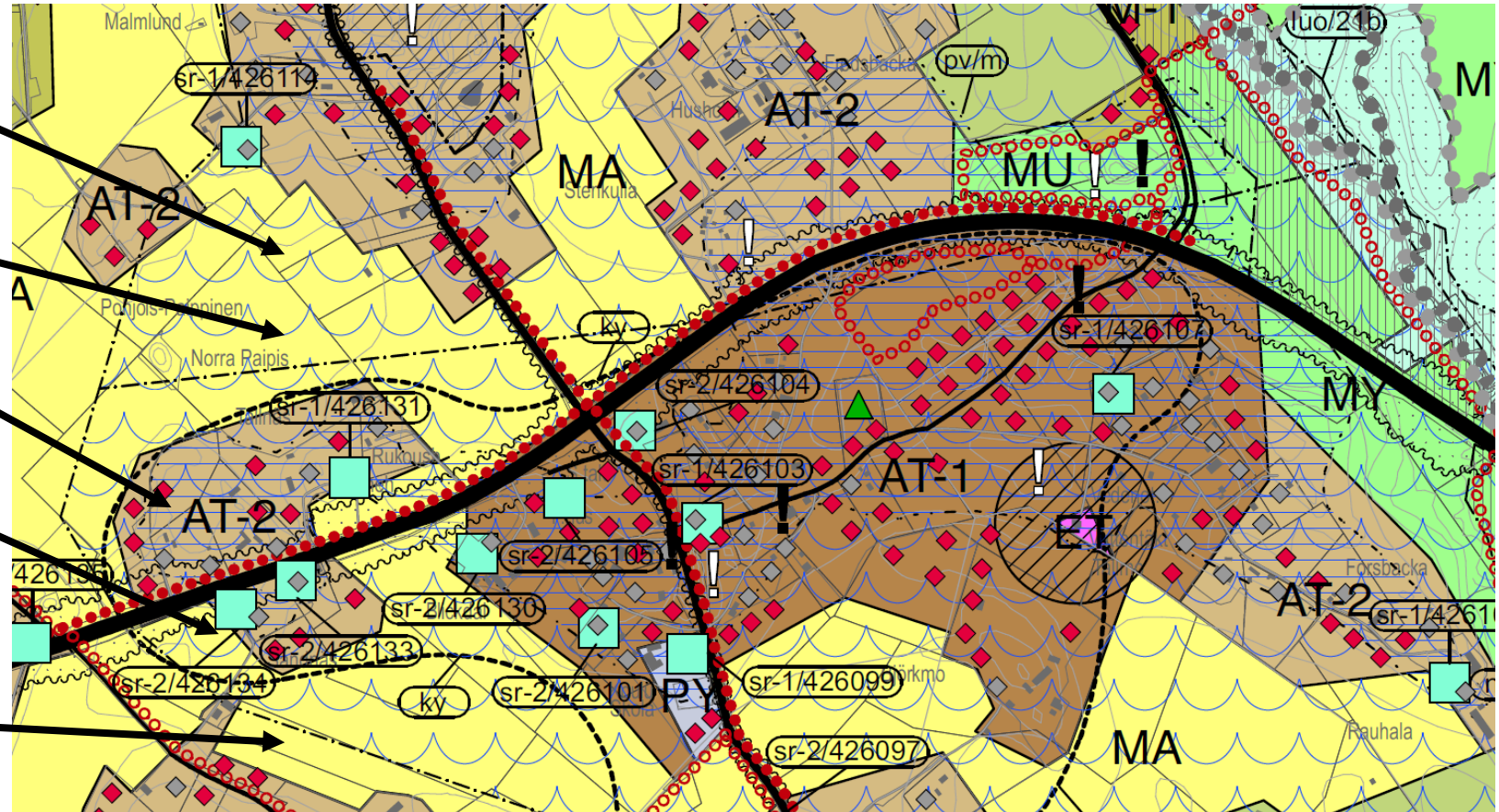
Myndigheternas utlåtanden



Myndighet / kommun	Utlåtandes centrala innehåll
Nylands NTM-central	Splittrad samhällsstruktur – dimensioneringen och tvärsnittstidpunkt – inkonsekvens gentemot landskapsplan och generalplan – problem vid tillämpning av MBL 44 § - behov av detaljplan – trafik – vattenförsörjning – förorenade markområden – dagvatten – oklarhet vid tolkning av planbestämmelser
Helsingforsregionens trafik (HRT), Nylands förbund	Splittrad samhällsstruktur– dimensioneringen – inkonsekvens gentemot MAL 2019 -planer – trafikplaneringens detaljer
Museiverket	Splittrad samhällsstruktur – negativa landskapskonsekvenser
Sibbo byggnadstillsyn	Otillräcklig handledning gentemot byggandets mängd, problem vid tillämpning av MBL 44 § – kaavamääräysten tulkinnanvaraisuus
Sibbo vatten	Vattenförsörjningens begränsade kapacitet i nuläget och goda utvidgnings möjligheter i framtiden, vattentagen
Forststyrelsen	Friluftsleder – naturvärden – behov av detaljplan – behov av förhandlingar
Träskända stad, Borgnäs kommun	Splittrad samhällsstruktur – dimensionering – negativa trafik- och landskapskonsekvenser – behov av detaljplan

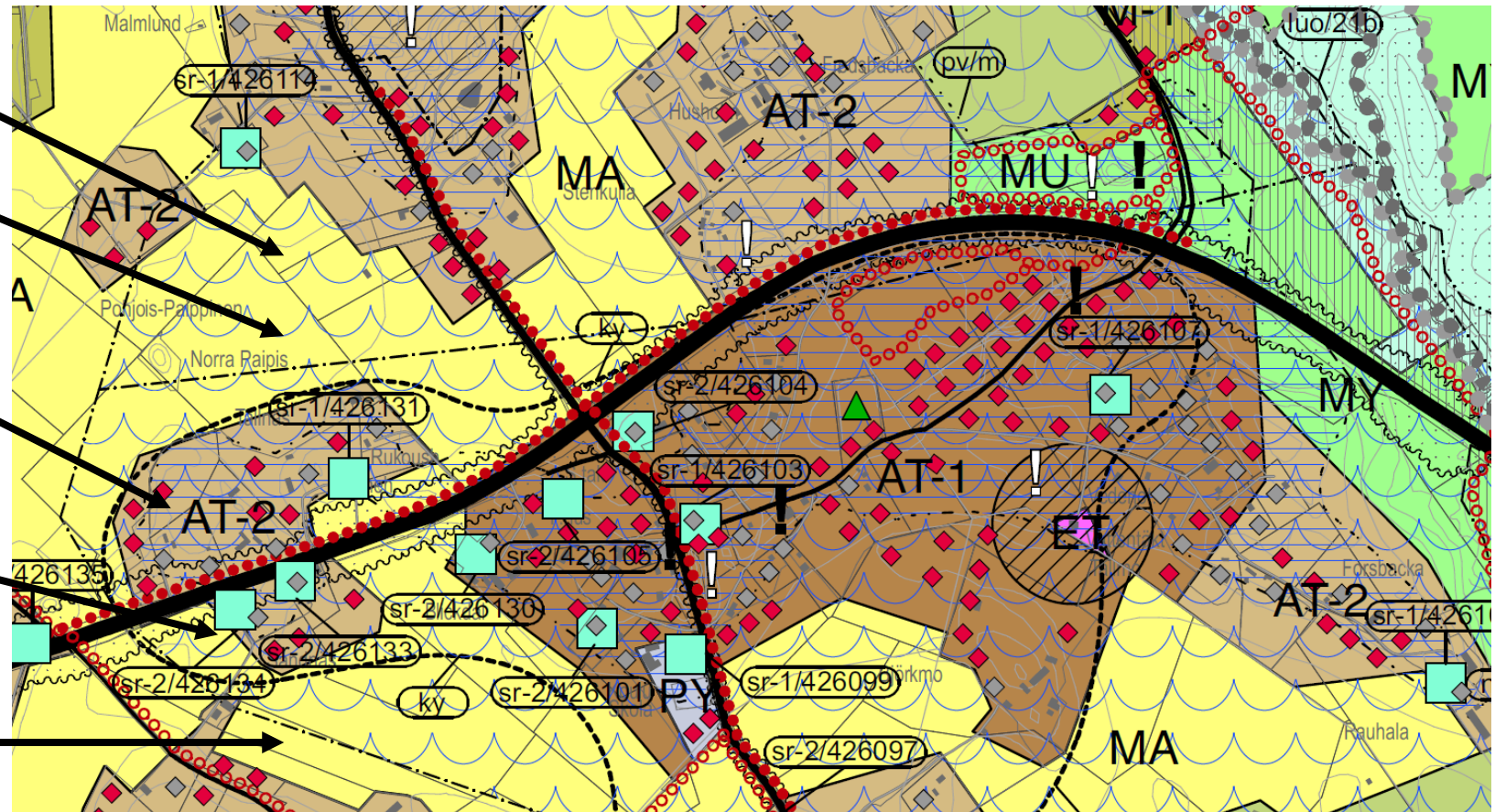
Näkökulmia valmisteluun / Etenemisperiaatteet

- Kokonaismitoituksen pienentäminen
- Kaksiasuntoisuuden poistaminen, sivuasuntomääräyksen poistaminen
- Mitoitusjärjestelmän poikkileikkausvuosi
- MRL 44 § (yleiskaavan käyttäminen suoraan rakennuslupan perusteena)
- Huomioidaan mahdollisimman kattavasti saadut lausunnot ja muistutukset (pääosin teknisin korjauksin)



Synvinklar på beredningen / principer till fortsättning

- Förminskande av helhetsdimensioneringen
- Avlägsnandet av möjlighet till två bostäder och bortlämnandet av bestämmelsen för sidobostad
- Tvärsnittstidpunkten av dimensioneringssystemet
- MBL 44 § (generalplanen som grund för byggnadslov)
- Inkomna utlåtanden och anmärkningar beaktas möjligast omfattande



1. Kokonaismitoituksen pienentäminen

- Jokaisella vyöhykkeellä (1–4), tarkoittaen sekä kyläkeskusta, kyläaluetta että haja-alueita
- Viimeisin ehdotus (2/2019): 494 **uutta** rakennuspaikkaa + 357 **olevaa** rakennuspaikkaa = **yht. 851 rakennuspaikkaa**
 - *Huom! Kaavan vaikutusten arvioinnin oltava neutraalia ja lainsäädännön edellyttämänä arvioidaan suurinta teoreettista määrää, ei todellista toteutumaa!*
 - *2-asuntoisuus = **1 702 mahdollista asuntoa**, jopa **4200 asukasta** Pohjois-Paippisten alueelle (kun nykyinen tilanne noin 820 asukasta)*
 - *koko Sipoon yleiskaava 2025:n tavoite: **3000 asukasta kaikkiiin** kyliin ja **1000 asukasta kaikille** haja-asutusalueille*
- Sipoon yleiskaava 2025:n mitoitus = n. **367 uutta** rakennuspaikkaa
- Mitoituksen pienentäminen vastaa viranomaispalautteeseen, on ylempien kaavatasojen mukaista sekä pienentää kaavan vaikutuksia!
- Säilytetään "lisäehto": jokaiselle rakentamattomalle kiinteistölle vyöhykkeillä 1–4 myönnetään yksi rakennuspaikka, mikäli se on pinta-alaltaan vähintään 2000 m² ja on osoitettavissa säilytettävien luonto- ja maisema-alueiden ulkopuolelta.
- **Pienennetään mitoitusta lähemmäs Sipoon yleiskaava 2025:n (367 uutta paikkaa) ja aiemman osayleiskaavaluonnoksen (383 uutta paikkaa) tasoa.**

1. Förminskande av helhetsdimensioneringen

- I alla zoner (1–4), omfattande bycentrumen, byområden och glesbyggsområden
- Senaste förslaget (2/2019): 494 **nya** byggnadsplatser + 357 **nuvarande** byggnadsplatser = **totalt 851 byggnadsplatser**
 - *Obs! Bedömningen av planen skall vara neutral och följa lagstiftningens förutsättning att bedöma den största teoretiska mängden, inte den förverkligade*
 - *Två bostäder = **1 702 möjliga bostäder**, upp till **4200 invånare** i Norra Päipis (i dagens läge ca. 820 inv.)*
 - *Målet för generalplan för Sibbo 2025: **3000 invånare i byarna och 1000 invånare på glesbyggsområden***
- Dimensioneringen i generalplan för Sibbo 2025 = ca. **367 nya byggnadsplatser**
- Förminskande av helhetsdimensioneringen motsvarar responsen från myndigheterna; motsvarar planerna på högre nivå och minskar planens konsekvenser!
- "Tilläggsvillkoret" bevaras: varje obebyggd fastighet på minst 2000 kvadratmeter, belägen åtminstone delvis inom zonerna 1–4 får dock minst en byggplats, ifall en sådan kan anvisas utanför landskaps- och naturområden som ska bevaras.
- **Dimensioneringen minskas till att närmare motsvara nivån för generalplan för Sibbo 2025 (367 nya byggnadsplatser) och det tidigare delgeneralplanutkastet (383 nya byggnadsplatser).**

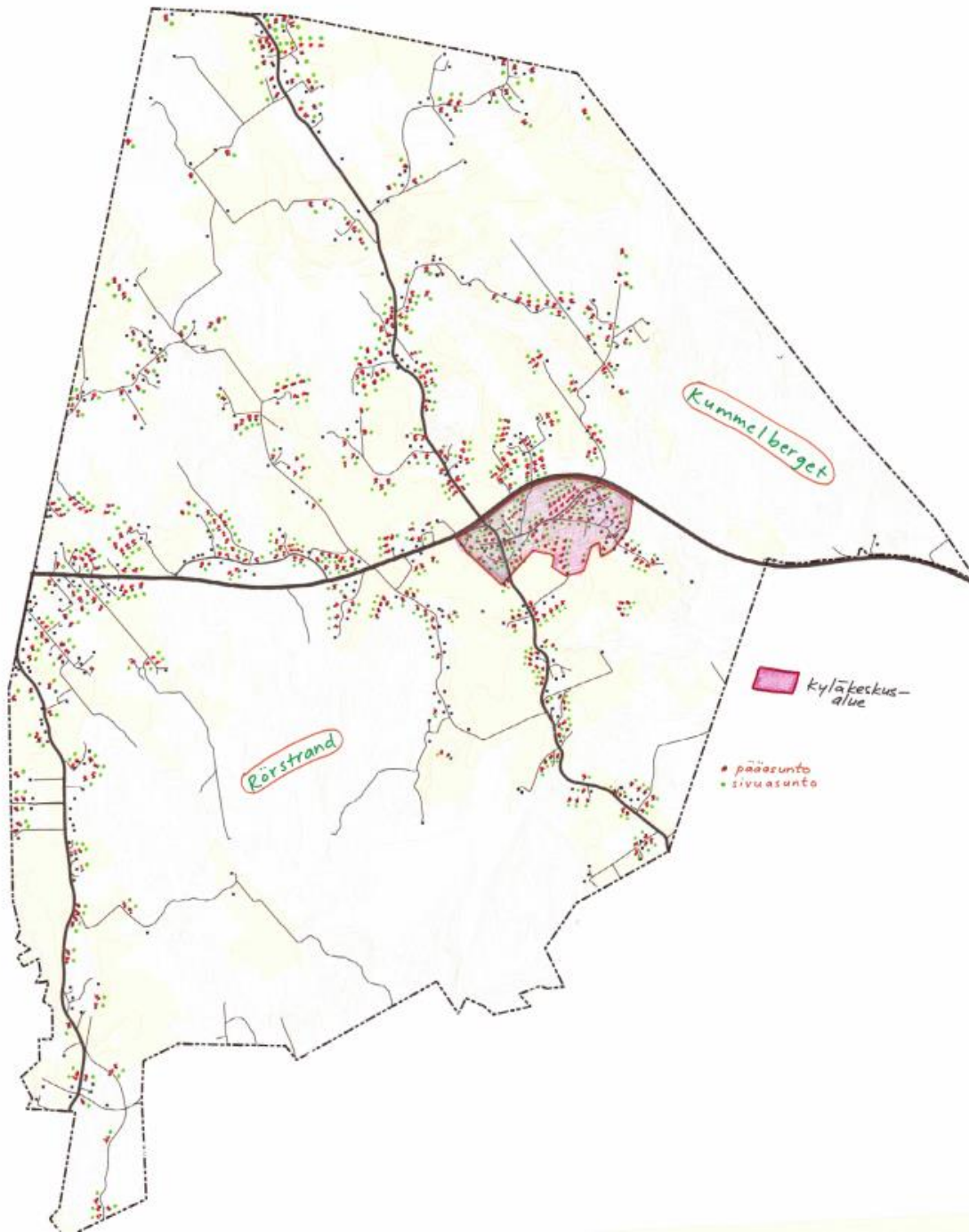
2. Sivuasu- kysymys

Kuva. Luonnostelma rakenteesta, mikäli kaavamääräys sallisi sivuasunnon.

Uudet rakennuspaikat (punaisella)
Sivuasunnot (vihreällä)

Rakenne muodostuisi niin tiiviiksi, että asemakaavakynnys ylittyisi monin paikoin.

Rakenne hajautuisi reuna-alueille siirryttäessä.



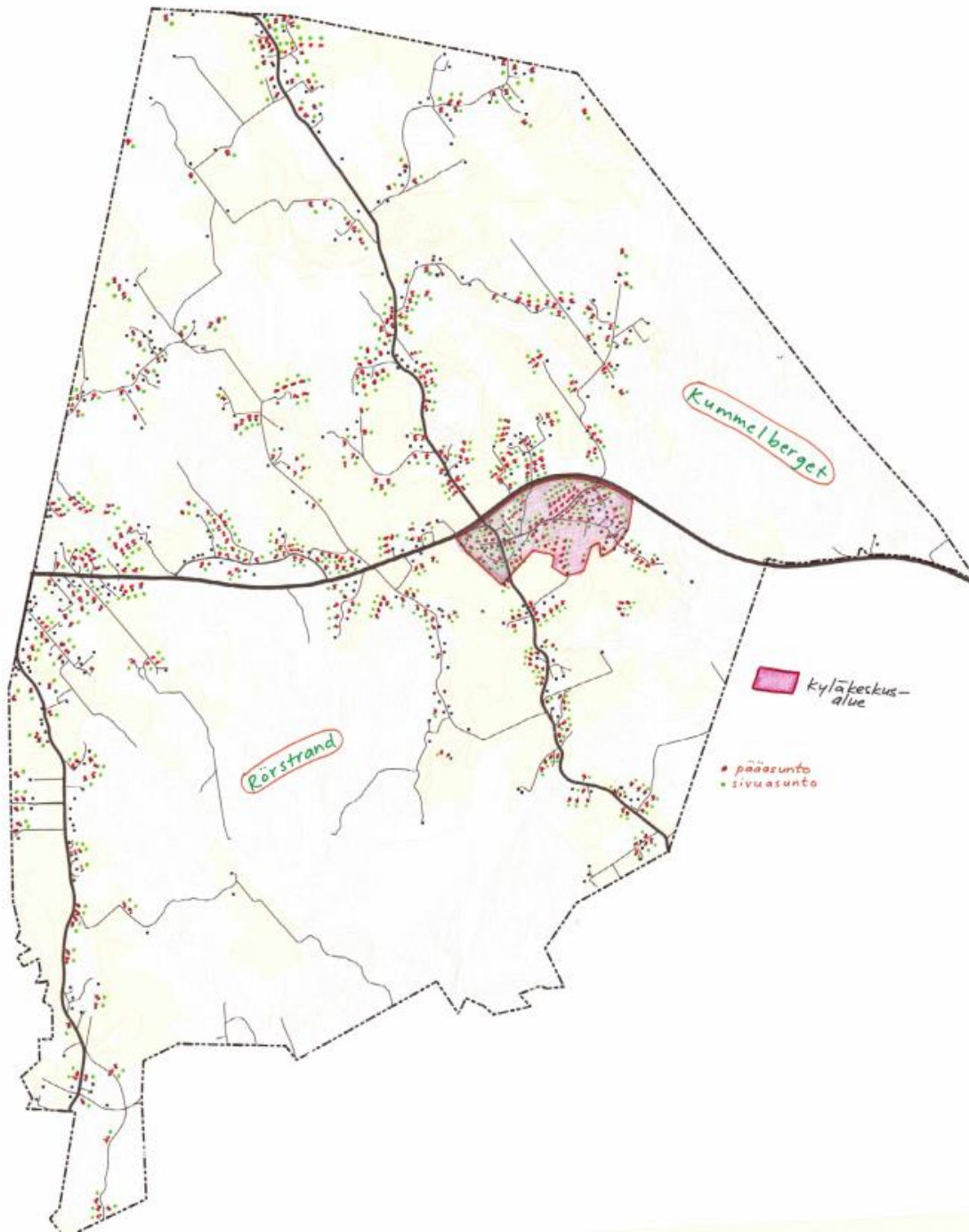
2. Sidobostadsfrågan

Bild. Skiss av strukturen, om planbestämmelsen tillåter sidobostad.

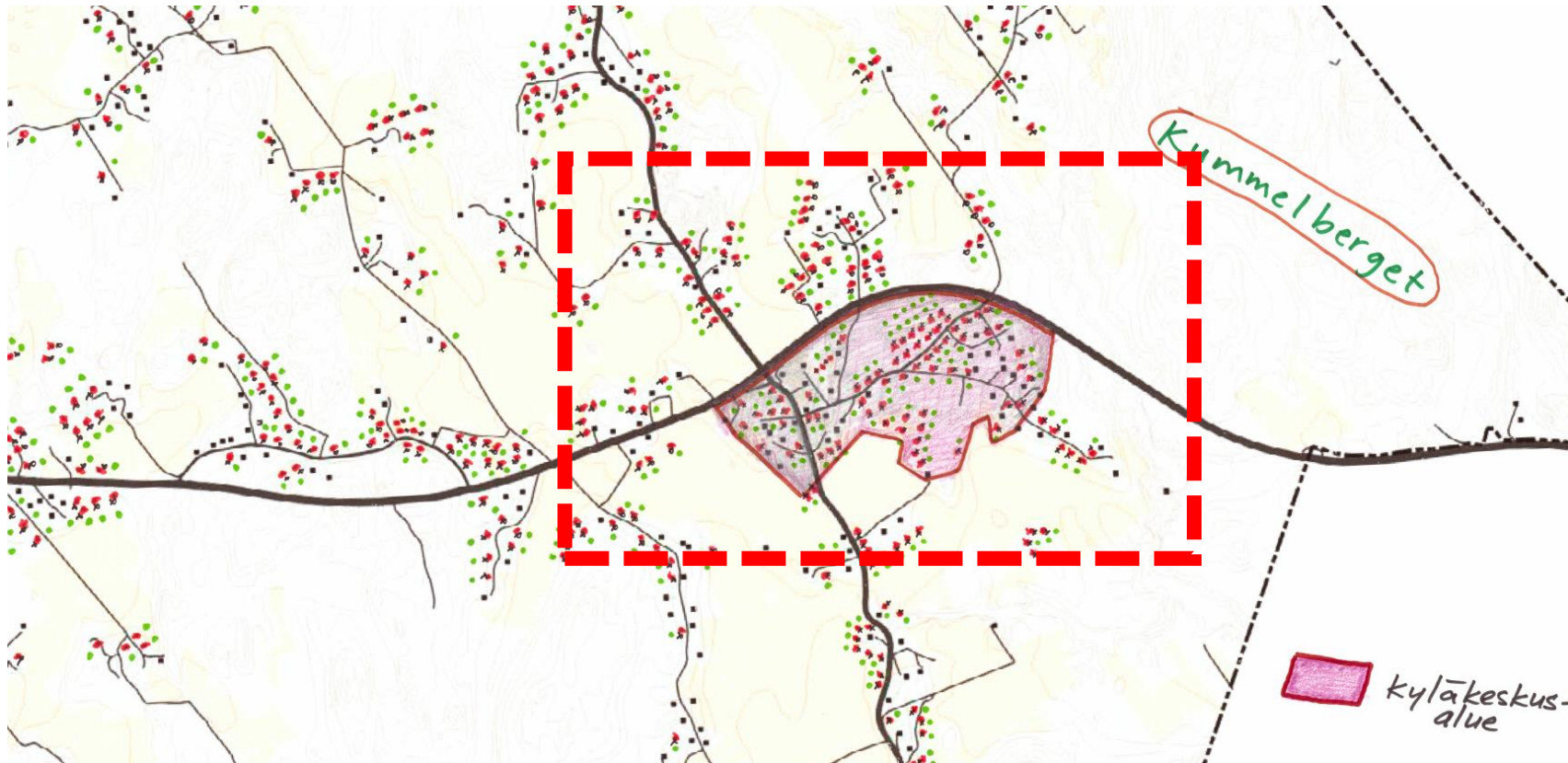
Nya byggnadsplatser (röd).
Sidobostäder (grön).

Strukturen skulle bli så tät, att tröskeln för behov av detaljplan överstigs på flera ställen.

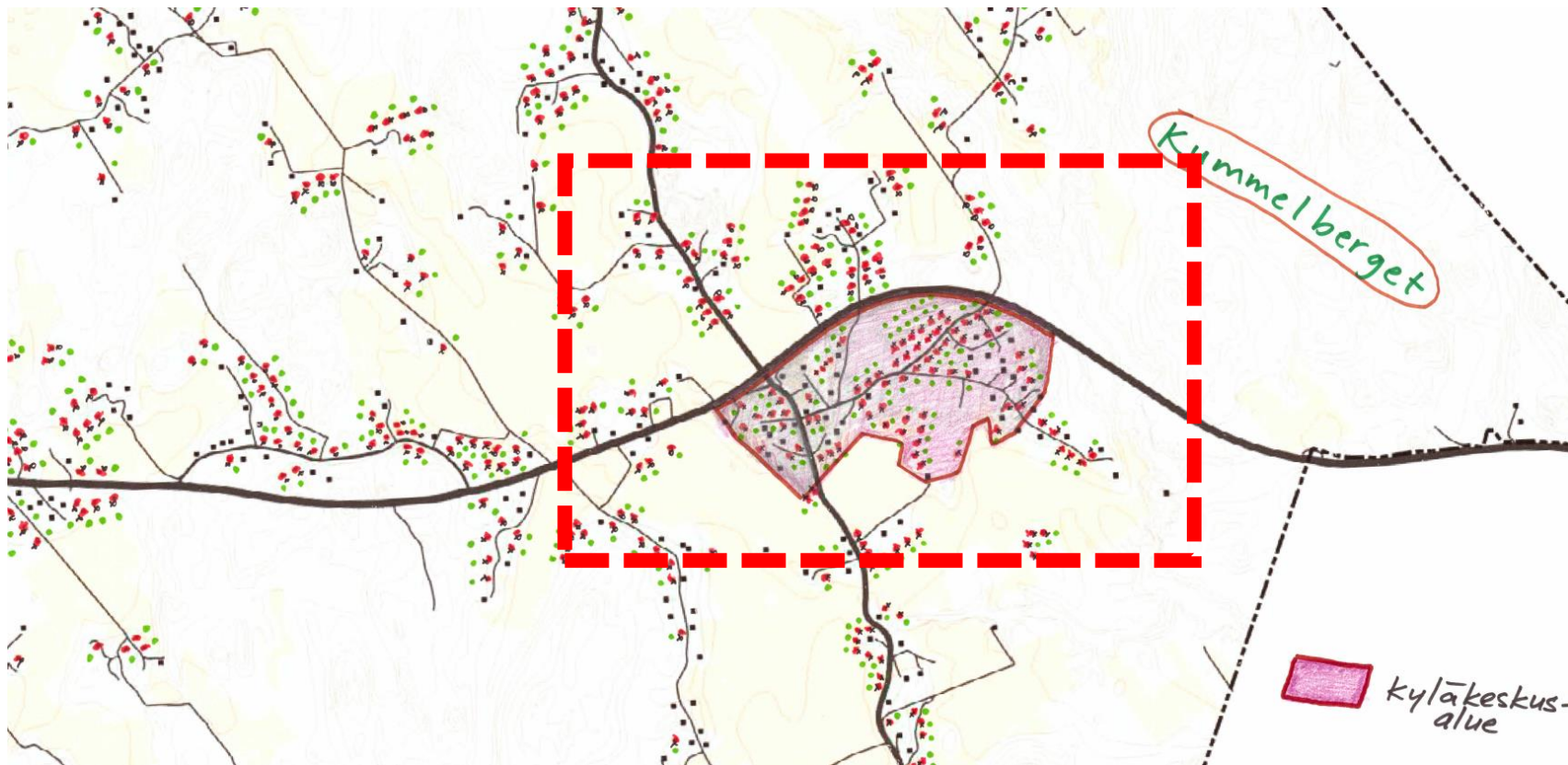
Strukturen splittras i byns randområde.



2. Sivuasuntokysymys



2. Sidobostadsfrågan



2. Sivuasuntokysymys: kyläkeskus AT-1 ehdotuksen n. 70 uudella talon paikalla



2. Sidobostadsfrågan: bycentrum AT-1 med de ca. 70 nya byggnadsplatserna i förslaget



2. Kaksiasuntoisuuden poistaminen sekä sivuasunto kaavamääräyksenä

- **Kaksiasuntoisuuden poistaminen** puolittaa sekä uusien että olevien rakennuspaikkojen volyymin ja potentiaalisen määrän
 - $\text{Kaksiasuntoisuus (uudet } 494 \times 2) + (\text{olevat } 357 \times 2) = 851 \times 2 = \mathbf{1702 \text{ kpl}}$
- Kaavan vaikutusten arvioinnissa **todellisella toteutumalla ei merkitystä**, vaan teoreettinen "worst case –scenario"
- **Sivuasuntomääräys:** jokainen sivuasunto lasketaan asunnoksi samasta rakennuspaikasta huolimatta (= kaksiasuntoisuus)
- Sivuasuntokysymystä on tarkoitus tarkastella rakennusjärjestyksen päivityksen yhteydessä.
- **Asemakaavakynnyksen ylittyminen** kyläkeskusalueella AT-1 ja **rakenteen hajautuminen** (ks. liitekartta)
- Haja-alueilla sivuasuntomääräys lisääsi **yhdyskuntarakenteen hajautumista** = valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet (MRL 24 §), ylempien kaavatasojen ohjausvaikutus (MRL 39 §, rakenteen ohjaaminen kylien yhteyteen, väestömäärä)
- Sivuasunnon salliminen **tietyillä vyöhykkeillä** aiheuttaa **ongelmia maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta**
- **Poistetaan kaksiasuntoisuus ja sivuasuntoja ei käsitellä kaavamääräyksissä.**

2. Avlägsnandet av möjlighet till två bostäder och bortlämnandet av bestämmelsen för sidobostad

- **Avlägsnandet av möjlighet till två bostäder** halverar både nya och nuvarande byggnadsplatsers volym och potentiell mängd
 - Två bostäder (nya 494×2) + (nuvarande 357×2) = $851 \times 2 = 1702$ st.
- I planens konsekvensbedömning **har den verkliga situationen ingen betydelse**, utan den teoretiska "worst case –scenario"
- **Bestämmelsen för sidobostad**: Varje sidobostad räknas som en bostad, fast den är på samma byggnadsplats (= två bostäder)
- Det är meningen att sidobostadsfrågan granskas i samband med uppdateringen av byggnadsordningen.
- **Tröskeln för behovet av detaljplan** överstigs i bycentrumsområdet (AT-1) och **strukturen splittras** (se kartbilaga)
- I glesbyggsområdena skulle bestämmelsen för sidobostad öka **den splittrade samhällsstrukturen** = riksomfattande mål för områdesanvändningen (MBL 24 §), styreffekt av högre plannivåer (MBL 39 §, styrande av strukturen i byarna, befolkningsantal)
- Att tillåta sidobostäder i **vissa zoner** medför **problem vid jämnlik behandling av markägare.**
- **Möjlighet till två bostäder avlägsnas och sidobostäder behandlas inte i planbestämmelsen.**

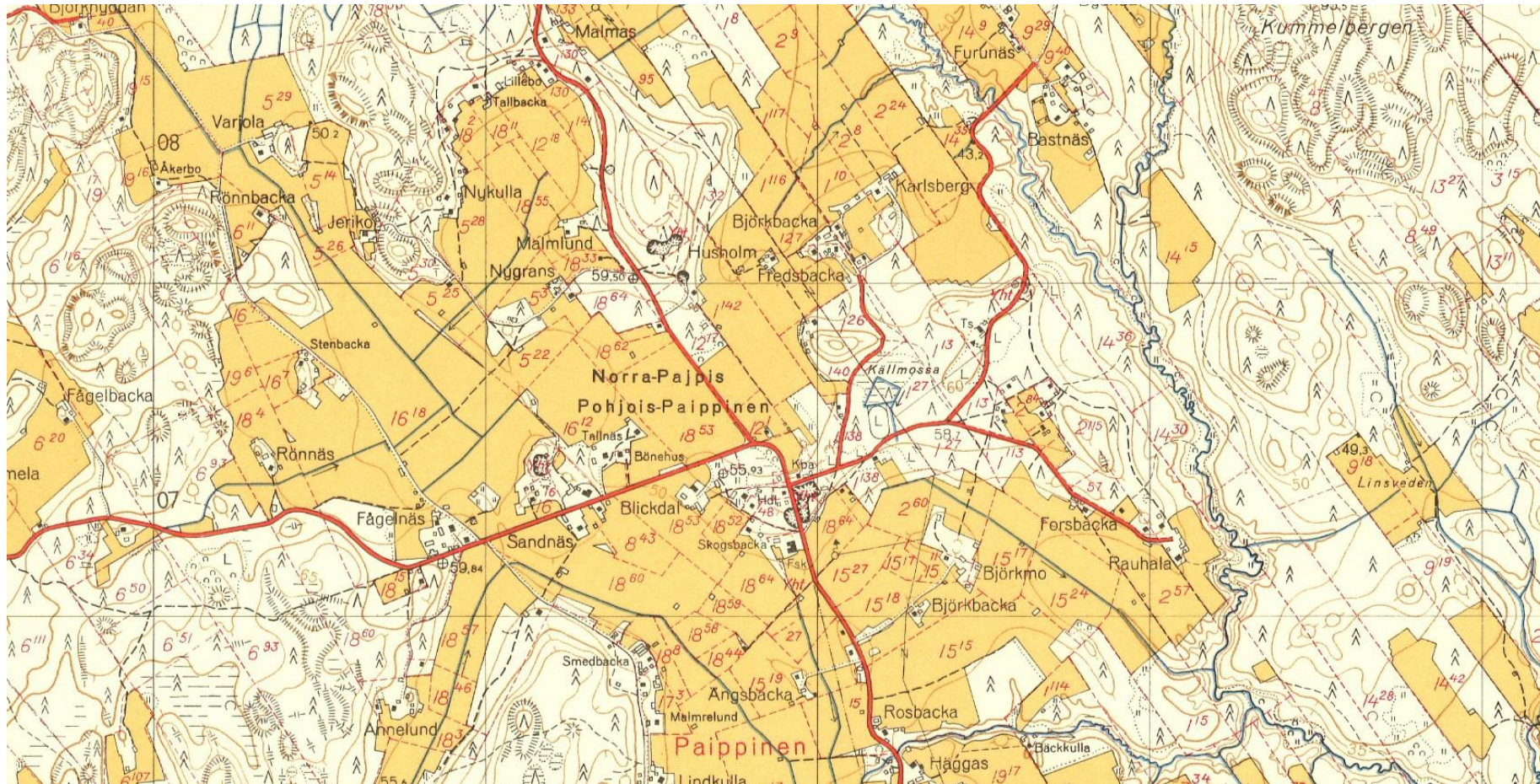
3. Mitoituksen poikkileikkausvuosi 2000

- Lähtökohtana osayleiskaavalle **valtuuston päätös 15.6.2015 (KV 44 §)**: vaihtoehdoksi nykyiselle kaavoituskäytännölle laaditaan rakennettavuusvyöhykkeisiin perustuva mitoitusperiaate
- Vuosi 2000, koska maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999, MRL) tuli voimaan 1.1.2000
- **Maaseudun rakentamisen sääntely käynnistynyt / kiinteistönmuodostus vilkastunut vuonna 1959** (*samana vuonna kuin rakennuslaki astui voimaan*) → vuosi 1959 toteuttaa vakiintuneesti **maanomistajien tasapuolista kohtelua**, ellei toisin pystytä osoittamaan (esim. Kirkkonummen Porkkala, 1956)
- Vuosi 2000 ei ”rankaise” vuosien 1959–2000 välissä tapahtuneista lohkomisista, joten mahdollisten rakennuspaikkojen lukumäärä on luonnollisesti suurempi kuin v. 1959
- Poikkileikkausvuosi (muu kuin 1959) on kyettävä **perustelemaan vankasti!**
- **Edullisuusvyöhyketarkastelu ei estä vuoden 1959 käyttöä** poikkileikkausvuotena (= tarkoituksenmukainen yhdyskuntarakenteen muodostuminen)
- **Säilytetään poikkileikkausvuosi 2000 kunnanvaltuuston aiemmin tekemän päätöksen (KV 44 §, 15.6.2015) mukaisesti.**

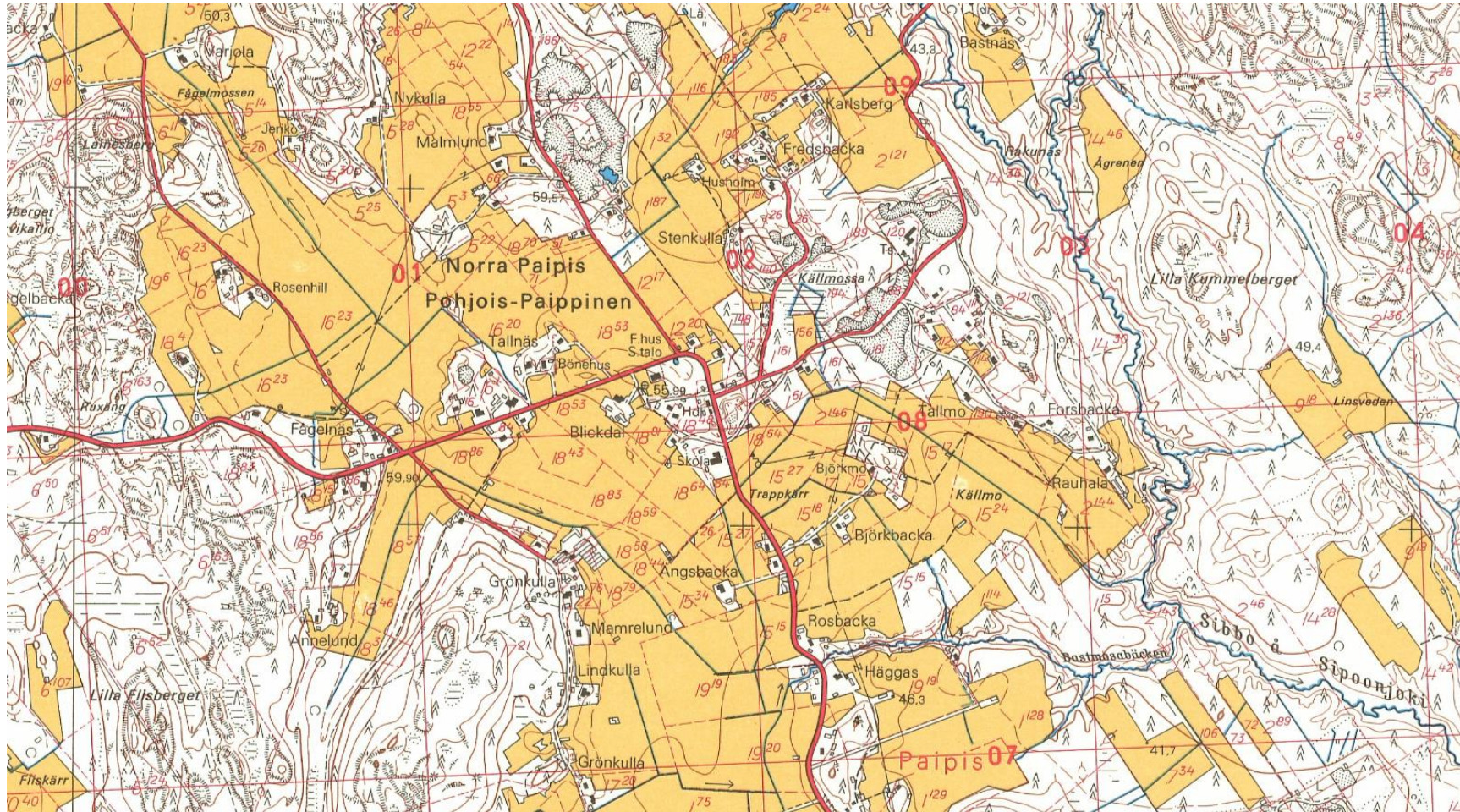
3. Dimensioneringens tvärsnittstidpunkt 2000

- Som utgångspunkt för delgeneralplanen, **fullmäktiges beslut 15.6.2015 (KFG 44 §)**: som alternativ till nuvarande planläggningspraxis uppgörs en dimensioneringsprincip som grundar sig på byggbarhetszoner
- År 2000, eftersom MBL trädde i kraft 1.1.2000.
- **Reglering av byggande på landsbygden har påbörjats / fastighetsbildningen har ökat 1959** (*samma år som byggnadslagen trädde i kraft*) → År 1959 förverkligas **markägarnas jämnlika behandling**, om man inte kan påvisa annat (t.ex. Kyrkslätt Porkkala, 1956).
- År 2000 "bestraffas" inte styckningar som gjorts mellan åren 1959 och 2000. Således är mängden möjliga byggnadsplatser givetvis större än år 1959.
- Tvärsnittstidpunkt (annat än 1959) måste kunna **motiveras grundligt!**
- **Granskning av lämplighetszoner förhindrar inte att år 1959 används** som tvärsnittstidpunkt (= bildande av ändamålsenlig samhällsstruktur).
- **Tvärsnittstidpunkt 2000 bevaras enligt fullmäktiges tidigare beslut (KFG 44 §, 15.6.2015).**

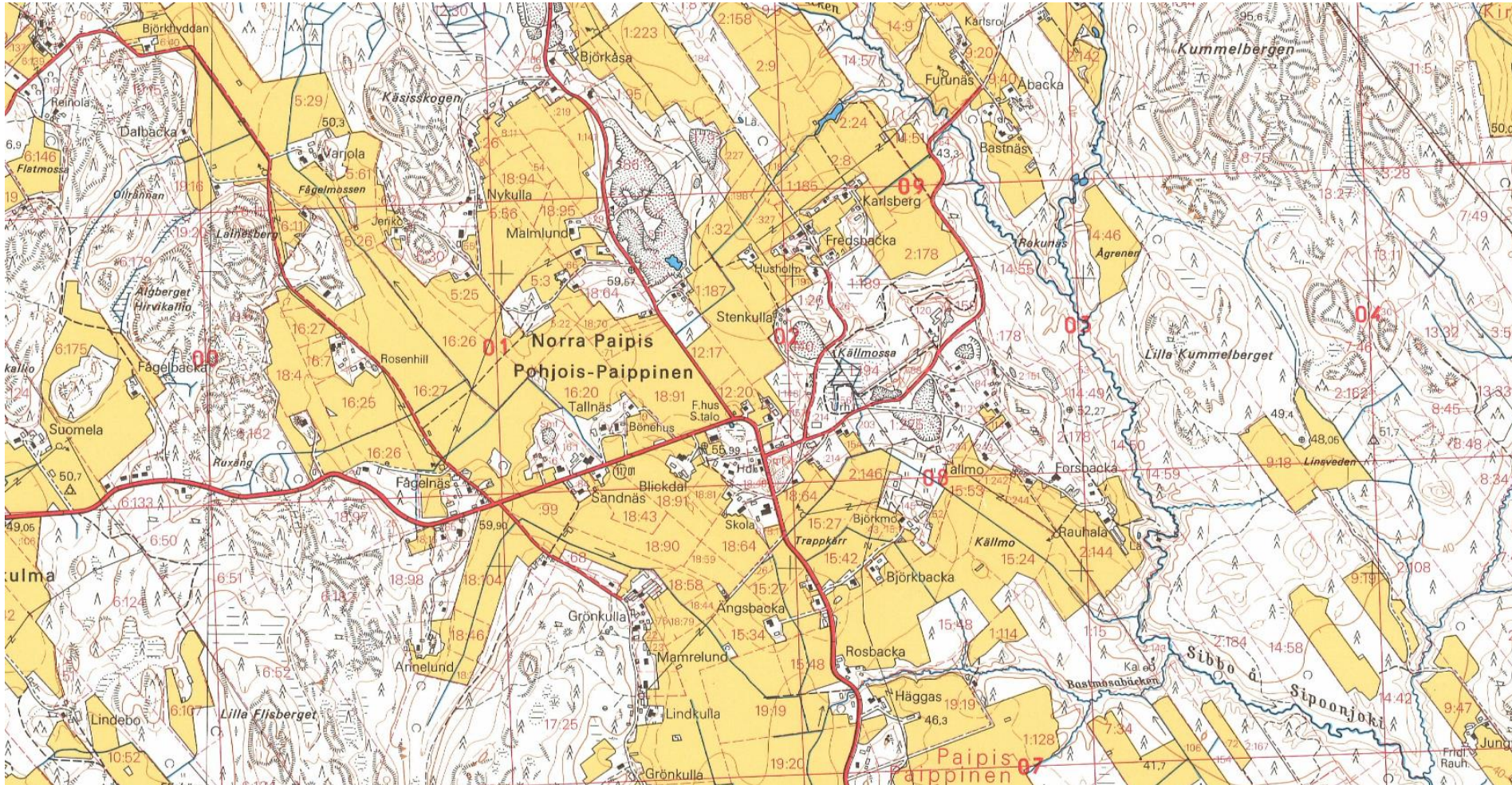
Peruskartta / grundkarta 1958



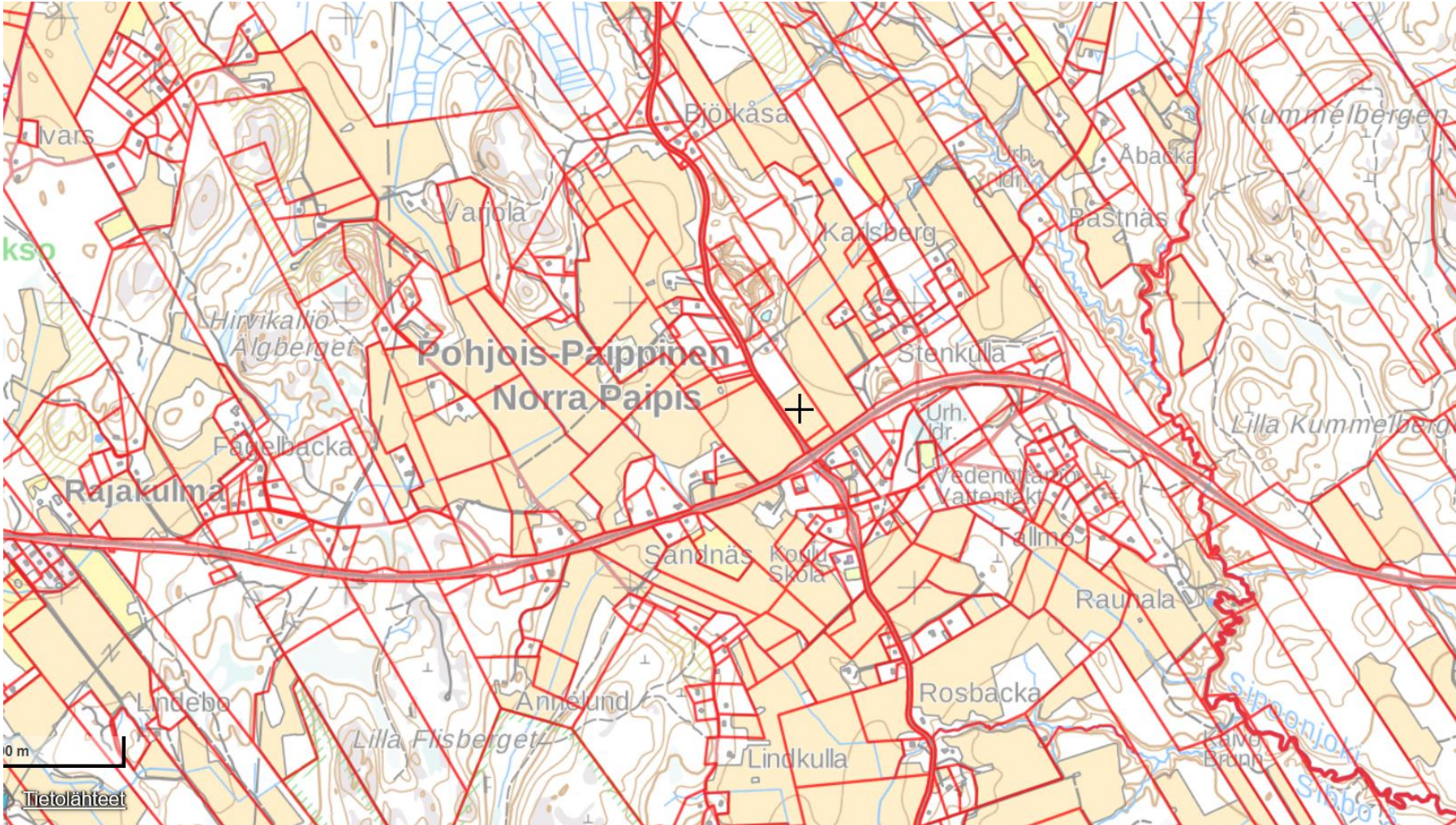
Peruskartta / grundkarta 1978



Peruskartta / grundkarta 1991



Peruskartta / grundkarta 2020



4. MRL 44 § soveltaminen

- Mahdollistaa rakennusluvan myöntämisen **suoraan** yleiskaavan perusteella → erillistä suunnittelutarveratkaisua ei voida edellyttää
- Edellyttää, että maankäytön ohjaustarve **ei vaadi asemakaavoitusta!**
- Rakentamisen **määrä** (k-m²), **laatu, sijoitus on** osoitettava kaavassa sitä **edellyttävällä tarkkuudella** (vrt. asemakaavan ohjausvaikutus) – ei voida sitoa rakennusjärjestyksen ohjeisiin
- MRL 44 § asettaa aivan oman vaatimustasonsa kunkin rakennuspaikan selvitystarpeille – selvitystyöhön kuluu valtavasti aikaa sekä rahaa konsulttityökustannusten muodossa suhteessa priorisoituun kaavoitusohjelmaan.
- Viranomaispalautteen mukaan edellisen osayleiskaavaehdotuksen mahdollistama rakentamisen määrä ylittää asemakaavakynnyksen AT-1-, AT-2- sekä M-1-alueilla.
- Kaavamääräykset eivät saa olla tulkinnanvaraisia tai lykätä harkintaa rakennuslupavaiheeseen.
- **MRL 44 §:n soveltaminen ja siihen viittaaminen poistetaan kaavamääräyksistä** → rakennuspaikat ohjeellisina (punaisina täppinä), ja tulevat vaatimaan aina erillisen suunnittelutarveratkaisun

4. Tillämpning av MBL 44 §

- Möjliggör beviljande av byggnadslov **direkt** på basen av generalplanen. Inget skilt avgörande av planeringsbehov kan fordras.
- Förutsätter att styrning av markanvändning **inte kräver detaljplanläggning!**
- **Byggnadsmängd** (k-m²), **kvalitet, placeringen** måste anvisas i planen **med den nogrannhet som krävs** (jmf. styrande av detaljplan). Kan inte bindas till direktiven i byggnadsordningen.
- MBL 44 § ställer egna krav på utredningsbehov för varje byggnadsplats – utredningen kräver mycket tid och pengar i form av konsultarvoden, i förhållande till det prioriserade planläggningsprogrammet.
- Enligt myndigheternas respons, möjliggjorde det tidigare delgeneralplanförslaget mängden byggande så att tröskeln för behov av detaljplanläggning överstiger på områdena AT-1, AT-2 och M-1.
- Planbestämmelserna får inte vara tolkningsbara eller överföra övervägande till byggnadslovsbehandlingen.
- **Tillämpning av MBL 44 § och hänvisningen till denna avlägsnas från planbestämmelserna** → riktgivande byggnadsplatser (röda punkter) kommer alltid att kräva skilt avgörande av planeringsbehov.

4. MRL 44 § soveltaminen

AT-1

Viittaukset
MRL 44 §:ään
poistetaan.

KYLÄKESKUSALUE.

Alue on tarkoitettu kyläasutuksen, ympäristöhäiriötä 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.

OMRÅDE FÖR BYCENTRUM.

Området är avsett för byggandet av bybosättning, arbetsutrymmen som inte föranleder miljöstörningar och serviceutrymmen. På området får även placeras servicebostäder. På området kan bygglov för bostadsbyggnad, garage och arbets-/förrådsbyggnad eller annan motsvarande uthus-/affärsbyggnad som inte föranleder miljöstörningar beviljas på basis av generalplanen enligt MBL 44§. Byggplatsens minimistorlek är 2000 m².

Till sitt läge instruktiva byggplatser har utmärkts på plankartan.

UUSI RAKENNUSPAIKKA.

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

NY BYGGPLATS.

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

Ohjeellinen eli
suunnittelutarve-
ratkaisu ennen
rakennuslupaa.

4. MRL 44 § soveltaminen

AT-1

Hänvisningen
till MBL 44 §
avlägsnas.

KYLÄKESKUSALUE.

Alue on tarkoitettu kyläasutuksen, ympäristöhäiriötä tuottamattomien työtilojen ja kylän palveluiden rakentamista varten. Alueelle saa sijoittaa myös palveluasumista. Alueella asuinrakennuksen, autotallin ja työtila-/varastorakennuksen 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.

OMRÅDE FÖR BYCENTRUM.

Området är avsett för byggandet av bybosättning, arbetsutrymmen som inte föranleder miljöstörningar och serviceutrymmen. På området får även placeras servicebostäder. På området kan bygglov för bostadsbyggnad, garage och arbets-/förrådsbyggnad eller annan motsvarande uthus-/affärsbyggnad som inte föranleder miljöstörningar beviljas på basis av generalplanen enligt MBL 44§. Byggplatsens minimistorlek är 2000 m².

Till sitt läge instruktiva byggplatser har utmärkts på plankartan.

UUSI RAKENNUSPAIKKA.

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

NY BYGGPLATS.

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

Riktgivande
alltså skilt
avgörande av
planeringsbehov
före byggnadslov.

Aikataulu, mikäli edetään esitettyjen suunnitteluperiaatteiden mukaisesti

Korjattu

osayleiskaavaehdotus
työstetään hyväksytyjen
periaatteiden mukaisesti

Kesä 2020

Korjattu

osayleiskaavaehdotus
asetetaan nähtäville

Syksy 2020

Hyväksymiskäsittelyt
ja lainvoimaisuus

Talvi 2020-2021

Syksy 2020

Kaavakartta, -määräykset,
kaavaselostus korjataan
lausuntojen ja
muistutusten pohjalta
mahdollisuuksien mukaan

Vastineet lausuntoihin ja
muistutuksiin

2021–2023

Mahdolliset
oikeuskäsittelyt

Tidtabell, ifall man går vidare enligt presenterade planeringsprinciper

Det korrigerade delgeneralplaneförslaget bearbetas enligt godkända principer

Sommaren 2020

Plankarta, -bestämmelser och planbeskrivning korrigeras på basen av utlåtanden och anmärkningar i mån av möjlighet

Det korrigerade delgeneralplaneförslaget läggs fram

Hösten 2020

Bemötanden till utlåtanden och anmärkningar

Godkännandebehandling och laga kraft

Hösten 2020

Vintern 2020- 2021

2021–2023

Möjliga
rättsbehandlingar