

# POHJOIS-PAIPPISTEN OSAYLEISKAAVAN EDULLISUUSVYÖHYKKEISIIN PERUSTUVA MITOITUSJÄRJESTELMÄ

SIPOON KUNTA • POHJOIS-PAIPPISTEN OSAYLEISKAAVA

ARKKITEHTITOIMISTO A-KONSULTIT

8.4.2024

A-KONSULTIT | arkkitehtitoimisto

## PAIKKATIEPOHJAISET EDULLISUUSVYÖHYKKEET KYLÄKAAVOITUKSEN TUKENA

Dokumentissa esitellään Sipoon kylien osayleiskaavoituksen tueksi kehitetty analyysi- ja pisteytysjärjestelmä, jonka pohjalta suunnittelualueelle on muodostettu yhdyskuntarakenteen ja maiseman kannalta suotuisiin lisärakentamisen alueisiin pohjautuvat edullisuusvyöhykkeet.

**Edullisuusvyöhykkeiden muodostus on perustunut paikkatietomuotoisten lähtötietojen käsittelyyn ja pisteytykseen. Eri muuttujien painoituksilla on tähdätty myös suunnittelun pohjaksi valitun, kyläkeskusta ja keskeisten yhteyksien varsia painottavan rakennemallin toteutumiseen. Vyöhykkeet ovat toimineet uudistetavan rakentamisen mitoitusjärjestelmän perustana.**

Sipoon kunnanhallituksen linjauksen mukaisesti kunnan pohjoisosiin sijoittuvan Pohjois-Paipisten kylän osayleiskaavatyössä tutkitaan ja sovelletaan uudistettua menetelmää määrittellä rakennusoikeuden mitoitus. Aiemmin mitoituksen määrittämisessä asemakaava-alueiden ulkopuolella on ollut yleisesti käytössä ns. emä- tai kantatilaperiaate, joka pohjautuu vuoden 1959 kiinteistöjaon (ns. kantatilat) tarkasteluun rakennuspaikkojen enimmäismääriä määrittäessä. Kantatilaperiaatteen soveltamisella on pyritty turvaamaan etenkin maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Ongelmaksi on kuitenkin samanaikaisesti koettu, että puhtaasti kantatilaperiaatteen mukainen rakennuspaikkojen määrittäminen ei usein johda tarkoituksenmukaisen yhdyskuntarakenteen muodostumiseen.

### Sipoon yleiskaavan mukainen rakennuspaikkojen määräytyminen kantatiloittain

Suunnittelualueella toistaiseksi voimassa oleva Sipoon kunnan yleiskaava 2025 on vahvistettu vuonna 2011. Kaavassa Pohjois-Paipisten suunnittelualueen keskeisin osa on merkitty kyläalueeksi (AT), jota ympäröi haja-asutusalue (MTH). Lisäksi alueelle sijoittuu laajoja yhteisiä metsäalueita (MLY), työpaikka-alue (TP) sekä suojelualueita (SL).

Kaavan mukaan rakennuspaikat määräytyvät kantatilaperiaatteen mukaisesti kyläalueilla, haja-asutusalueella sekä laajoilla yhtenäisillä metsäalueilla. Mitoitus eri kaava-alueilla poikkeaa kuitenkin toisistaan. Kyläalueilla jo selvästi pienemmät kantatilat saavat rakennuspaikkoja, kun taas haja-asutusalueella kantatilojen kokovaatimukset ovat suurempia. Tiukimmat kriteerit uusien rakennuspaikkojen saamiseksi ovat laajoilla yhtenäisillä metsäalueilla.

Yleiskaavan kyläalueen rajausta vaikuttaa merkittävästi rakennusoikeuksien määräytymiseen suunnittelualueella. Pohjois-Paipisten tapauksessa kiinnostavaa on kuitenkin, että nykyisellään asutus aivan suunnittelualueen länsireunalla, Järvenpään rajaan kiinni kasvaneen Rajakulman alueella on tiheämpää kuin kylän varsinaisessa keskuksessa, vaikka alue sijaitsee yleiskaavan kyläalueen ulkopuolella. Yleiskaavan mitoituksen mukaisesti Rajakulman rakentamispaikat on käytetty moninkertaisesti, kun taas kyläalueella laskennallinen rakennuspaikkavaranto on runsasta.

### Rakentamisen edullisuusvyöhykkeet uuden mitoitusjärjestelmän perustana

Rakentamisen edullisuusvyöhykkeillä tarkoitetaan suunnittelualueen ominaisuuksiin perustuvia aluerajauksia, jotka on arvotettu erityyppisten muuttujien perusteella paremmin tai heikommin rakentamiselle soveltuviksi. Vyöhykkeet eivät vielä itsessään ota kantaa rakentamisen lopulliseen määrään, vaan lähinnä sen sijoittumiseen alueen eri osien välillä. Itse vyöhykkeiden muodostamisen jälkeen kullekin vyöhykkeelle tulee vielä laatia omat mitoituskriteerinsä, joiden mukaan rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy.

Edullisuusvyöhykkeisiin pohjautuvaa suunnittelua on analysoitu muun muassa osana Tampereen teknillisen yliopiston Arkkitehtuurin laitoksen vuosina 2009–10 toteuttamaa Kylät kehällä -hanketta. Hankkeen johtopäätöksissä vyöhykesuunnittelun etuna nähdään muun muassa sen joustavuus ja sovellettavuus erilaisiin suunnittelutilanteisiin. Vyöhykemenetelmien nähdään luovan myös hyvät mahdollisuudet maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämään maanomistajien tasavertaiseen kohteluun, kun koko suunnittelualuetta tarkastellaan samoilla kriteereillä ja maanomistusoloista riippumatta. Toisaalta haasteina esille tuodaan riski pienen mittakaavan paikallisten olosuhteiden hukkumisesta yleispiirteisessä tarkastelussa, erilaisten kriteerien mahdollinen yhteismitattomuus sekä menetelmän ja esitystapojen abstraktius verrattuna suoraan maanomistusolojen mukaan tehtyihin tarkasteluihin.

### Edullisuusvyöhykkeet Pohjois-Paipisten osayleiskaavassa

Pohjois-Paipisten osayleiskaavatyössä edullisuusvyöhykkeiden hyödyntämisellä pyrittiin uuden rakentamisen sijoittumisen optimointiin niin, että rakentaminen vahvistaisi olemassa olevaa kylärakennetta sekä sijoittuisi maiseman ja yhdyskuntarakenteen kannalta mielekkäille alueille. Vyöhykkeet päädyttiin laatimaan ruutumuotoisina. Ruututarkastelun etuna nähtiin mahdollisuus kaikkien muuttujien tietojen tallennukseen yhdenmukaisessa muodossa niin, että jokaiseen ruutuun sisältyy tiedot kunkin muuttujan tilasta. Ruutukokona testattiin aluksi 250 metrin tilastoruutuja, koska lähtötietojen osana oli tarkoitus hyödyntää tässä ruutu-koossa käytettävissä olevia yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmän (YKR) tietoja. 250 metrin ruutukoko osoittautui kuitenkin liian suureksi paikallisten olosuhteiden kartoittamiseksi, ja se päätettiin jakaa edelleen tarkemmiksi 125 metrin ruuduiksi.

Edullisuusvyöhykkeen kriteerit muodostuivat erityyppisistä sijaintitekijöistä, kuten asutusrakenteesta, palveluista ja infrastruktuurista, rakennettavuus- ja asuttavuustekijöistä, kuten maaperästä, pienilmastosta ja melu- ym. häiriötekijöistä sekä maisemallisista ja ympäristöllisistä tekijöistä, kuten maiseman monimuotoisuudesta ja suojelutarpeiden maankäytölle asettamista rajoitteista. Kukin muuttuja analysoitiin ja pisteytettiin ruuduittain paikkatietomenetelmiä apuna käyttäen. Edullisuusvyöhykkeet muodostuivat siten kunkin ruudun luokiteltujen kokonaispistemäärien mukaisesti. Dokumenttiin sisältyvässä prosessikaaviossa on läpikäyty käsitellyt muuttujat, muuttujien tausta-aineistot sekä pisteytyksen määräytyminen.

## Maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistaminen

Uuden suunnittelujärjestelmän kehittämisessä on alusta asti pyritty varmistamaan tarkoituksenmukaisen ja kestävä yhdyskuntarakenteen muodostuminen, kylän elinvoiman turvaaminen sekä alueen maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Niin suunnitteluprosessin alkuvaiheessa järjestetyssä viranomaisneuvottelussa kuin keväällä 2016 Pohjois-Paippisten koululla järjestetyssä mitoitusseminaarissakin esille nousi voimakkaasti, että maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta jo tehdyt kiinteistöjen lohkominen rakennuspaikoiksi tulee huomioida uusien rakennuspaikkojen mitoitusta määritettäessä, vaikka vuoden 1959 tilanteeseen suhteutetusta kantatilaperiaatteesta luovutaankin.

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

## Ympäristön ja maiseman asettamat rajoitukset uusille rakennuspaikoille

Jokaisen kiinteistön laskennallinen rakennuspaikkamäärä on suoraan johdettavissa tässä dokumentissa esitetyistä vyöhykekohtaisista mitoituskriteereistä. Jotkin maankäyttömuodot, kuten suojelualueet, arvokkaat peltoalueet sekä erityisiä ympäristö- tai virkistysarvoja sisältävät alueet rajoittavat kuitenkin asutuksen sijoittumista, mikä määrittellään tarkemmin kaavamääräyksissä. Kaavamateriaalin osana on toimitettu mitoitustaulukko, josta käy ilmi eri syistä poistuvien paikkojen tiedot. Aina ennen rakennuspaikan poistoa on tutkittu mahdollisuutta sijoittaa rakennuspaikka kiinteistön muihin osiin tai saman omistajan muille kiinteistöille.

Pohjois-Paippisten alueella laskennallisia rakennuspaikkoja jäi toteutumatta erityisesti maisemallisesti arvokkaille peltoalueilla, joiden rakentaminen heikentäisi merkittävästi kulttuuriympäristön olevia arvoja. Pohjois-Paippisten kylä ja siihen kytkeytyvä kulttuurimaisema on katsottu aiemmissa listauksissa jopa valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi, vaikkakaan kohde ei ole mukana uudemmissa listauksissa. Alueen arvot kytkeytyvät kuitenkin voimakkaasti juuri viljelymaisemaan ja tähän yhdistyviin tilakeskuksiin. Maisemallisesti arvokkaiden, avoimena säilytettävien peltoalueiden rajaus on laadittu yhteistyössä maisemasuunnittelijan kanssa.

Maisemallisesti arvokkaiden peltoalueiden lisäksi alueelle sijoittuu maa- ja metsätalousalueita, joilla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueiden rajaus pohjautuu Sipoon yleiskaavan MLY-alueisiin, joiden rajausta on kuitenkin suunnittelussa tarkennettu yhteistyössä maisemasuunnittelijan kanssa. Alueille ei ole osoitettu uusia rakentamispaikkoja. Suunnittelualueelle sijoittuu myös virkistyskäytön kannalta keskeisiä alueita, joilla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Alueiden valinta perustuu asukkailla asukastyöpajassa ja HARAVA-internetkyselyllä kerättyihin tietoihin käytetyistä virkistysreiteistä ja -alueista. Merkintä ei poissulje rakennuspaikkojen osoittamista, mutta muodostuvan kiinteistön minimikoko on 5000 m<sup>2</sup>.

## Täydennysrakentamispotentiaalin hyödyntäminen

Kylärakenteen ja keskeisten yhteyksien tuntumaan, vyöhykkeille 1–4 sijoittuvilla rakentamattomilla kiinteistöillä on varattu aina vähintään yksi rakennuspaikka. Näin kaava ei estä aiemmin lohkottujen, mutta toistaiseksi rakentamatta jääneiden kiinteistöjen kehittämistä, vaikka kiinteistö ei pinta-alansa perusteella välttämättä saisi rakennuspaikkaa. Kriteerillä on pyritty tukemaan yhtenäisten asutusalueiden muodostumista hyville paikoille.

Rakennuspaikan minimikoko on kuitenkin vähintään 2000 neliometriä, eikä rakennuspaikka voi sijoittua arvokkaille pelto- tai ympäristöalueille. Pienikokoisilla kiinteistöillä rakennuspaikan toteutus edellyttää kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti kytkeytymistä vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemäriverkostoon.

## Vuorovaikutus ja kaavaluonnoksesta saatu palaute

Kaavatyon eri vaiheissa asukkailla ja muilla osallisilla on ollut mahdollisuuksia antaa palautusta ja vaikuttaa kaavan valmisteluun. Maaliskuussa 2016 järjestetyn asukaskyselyn vastauksissa alueen täydennysrakentamiseen suhtauduttiin pääosin myönteisesti. Tärkeimpinä kriteereinä täydennysrakentamisessa esiin nousivat maiseman ja kulttuuriympäristön kunnioittaminen sekä vesi- ja viemäriverkoston yhteyteen ja hyvien kulkuyhteyksien varsille rakentaminen.

Mitoitusjärjestelmää ja tähän pohjautuvia edullisuusvyöhykkeitä on esitelty osallisille, kunnallispoliitikoille ja muille kiinnostuneille myös Nikkilässä järjestetyssä erillisessä mitoitusseminaarissa toukokuussa 2016. ELY-keskuksen edustaja painotti maanomistajien tasapuolisen kohtelun lisäksi tarvetta pitää kunnan taajama-alueista erillisten kyläalueiden kokonaismitoitus maltillisena. Koko kunnan yleiskaavassa taajama-alueiden ulkopuolella varaudutaan vuoteen 2025 mennessä yhteensä 4000 asukkaan kasvuun.

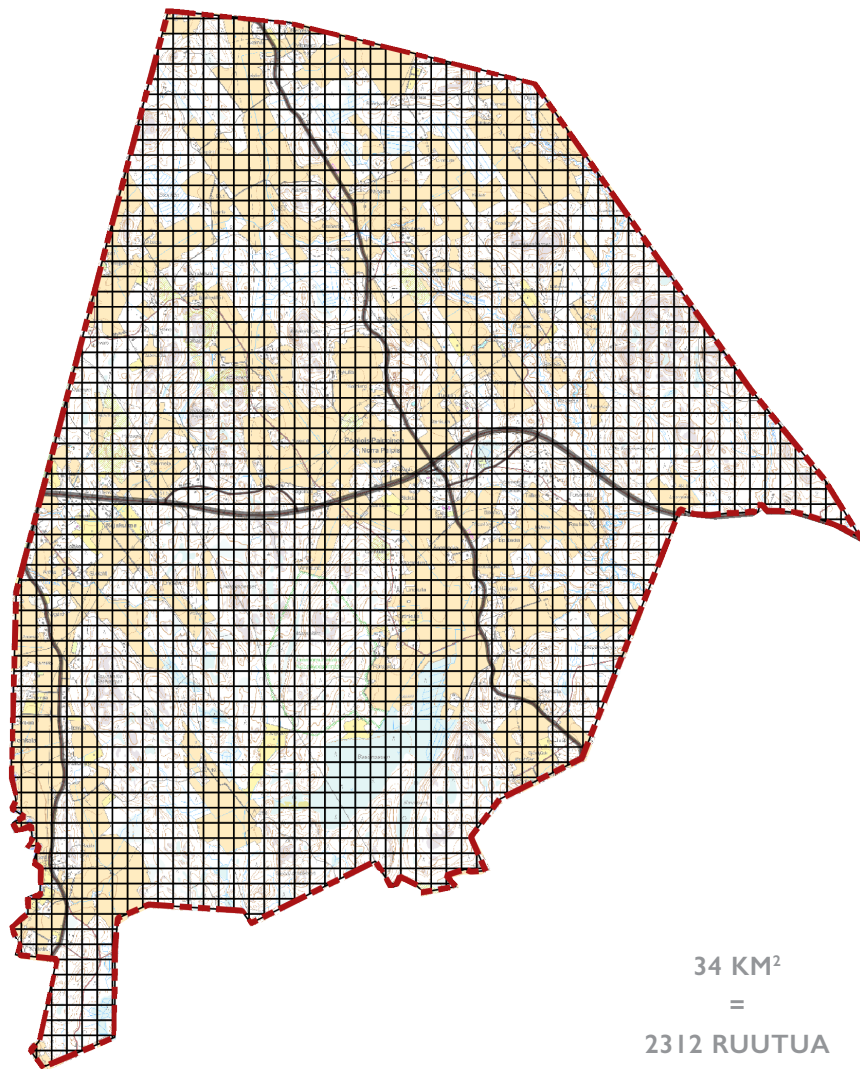
Kaavaluonnos oli nähtävillä 30.1.-28.2.2017. Nähtävilläoloaikana luonnoksesta saatiin yhteensä 84 mielipidettä ja 17 viranomaislausuntoa, joihin vastattiin erillisessä palautereportissa. Useissa mielipiteissä kyläkeskuksen rakennetta kaavaluonnoksessa on pidetty toivottua tiiviimpänä ja toisaalta kylän ulkopuolisten alueiden mitoitusta Sipoon yleiskaavan mukaiseen mitoitukseen verrattuna turhan niukkana.

Kaavaluonnosvaiheen jälkeen osayleiskaavasta on laadittu useita eri ehdotuksia, jotka ovat kuitenkin palautuneet poliittisessa käsittelyssä uudelleen valmisteluun. Poliittisena tahtotilana on ollut varmistaa mahdollisimman runsas uusien rakennuspaikkojen määrä, ja mitoitusta eri vyöhykkeillä on prosessin aikana vaihe vaiheelta kasvatettu. Vuonna 2019 nähtävillä asetetusta kaavaehdotuksesta saatu viranomaispalautte ei kuitenkaan mahdollistanut kaavaratkaisun editämistä tällöin esitetyllä rakennuspaikkamäärällä, jonka katsottiin sijoituessaan kunnan taajamarakenteen ulkopuolelle hajauttavan yhdyskuntarakennetta valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja Sipoon yleiskaavan vastaisesti.

Kaavan kokonaismitoitusta on uutta osayleiskaavaehdotusta laadittaessa kehitetty maankäyttöjaoston 16.3.2022 ja kunnanhallituksen 28.3.2022 linjausten mukaisesti. Maankäyttöjaosto ja edelleen kunnanhallitus on katsonut, että mitoitusta on mahdollista supistaa kyläkeskuksen alueella. Päätösten mukaisesti kylän lieve- ja haja-asutusalueiden mitoitusta säilyy vuonna 2019 nähtävillä olleen kaavaehdotuksen tasolla.

## RUUTUPOHJAINEN ANALYYSI

LÄHTÖTIETOJEN KÄSITTELY, ANALYYSIT JA EDULLISUUSVYÖHYKKEET 125 M X 125 M (1,56 HA) RUUDUISSA



# PROSESSI LÄHTÖTIEDOISTA OSAYLEISKAAVAN RAKENNUSPAIKOIKSI

## LÄHTÖTIEDOT

PAIKKATIEDOMUOTOISET  
LÄHTÖTIEDOT  
(KUNTATIEDO, AVOIN DATA)

### KUNNALLTA

YHDYSKUNTARAKENTEEN  
SEURANTAJÄRJESTELMÄ (SYKE)  
VESIJOHTO- JA VIEMÄRIVERKOSTO  
KOULUJEN SIJAINTI  
LIIKENNEMELUALUEET

### AVOIN DATA

MAASTOTIETOKANTA (MML)  
DIGIROAD (LV)  
CORINE LAND COVER (EEA)  
MAAPERÄAINEISTO (GTK)  
POHJAVESI- JA NATURA-ALUEET (SYKE)

### KONSULTEILTA

PIENILMASTO (MARK)

## VYÖHYKKEET

AINEISTOJEN KÄSITTELY  
JA LUOKITTELU  
RUUTUMUOTOON

RUUTUKOHTAISTEN  
EDULLISUUSPISTEIDEN  
LASKENTA JA LUOKITTELU

YLEISTYS  
EDULLISUUSVYÖHYKKEIKSI  
(NAAPURIRUUTUSUMMA)

## MITOITUS

PERUSMITOITUKSEN  
MÄÄRITTÄMINEN  
VYÖHYKKEITTÄIN

KIINTEISTÖKOHTAISEN  
(I.I.2000 TILANNE)  
RAKENNUSPAIKKAMÄÄRÄN  
LASKENTA MITOITUKSEN  
MUKAAN

2000-LUVULLA TEHTYJEN  
LOHKOMISTEN HUOMIOINTI  
TASAPUOLISEN KOHTELUN  
TURVAAMISEKSI

VYÖHYKKEILLÄ 1-4  
VÄHIINTÄÄN YHDEN  
RAKENNUSPAIKAN  
VARMISTAMINEN  
RAKENTAMATTOMILLE  
KIINTEISTÖILLE \*

## SUUNNITELMA

RAKENNUSPAIKKOJEN  
SIJAINNIN MÄÄRITYS  
KIINTEISTÖITTÄIN

MAISEMALLISESTI  
HAITALLISTEN  
RAKENNUSPAIKKOJEN  
VÄHENNYS \*\*

\* KESKELLEVIILJELYMAISEMAA SIIJOITTUVAT PELTOKIINTEISTÖT JÄÄVÄT KUITENKIN ILMAN RAKENNUSPAIKKOJA KIINTEISTÖJEN TULEE MYÖS TÄYTTÄÄ RAKENNUSJÄRJESTYKSEN ASETTAMAT VAATIMUKSET RAKENTAMISELLE.

\*\* VÄHENNYS PERUSTUU YHTEISTYÖSSÄ MAISEMASUUNNITTELIJAN KANSSA LAADITTUIHIN ARVOKKAIDEN PELTOALUEIDEN SEKÄ ERITYISIÄ YMPÄRISTÖ-VIRKISTYSARVOJA SISÄLTÄVIEN METSÄALUEIDEN RAJAUKSIIN.

## PISTEYTETTÄVÄT MUUTTUJAT

### SIJAINTEKIJÄT

YHDISTYMINEN OLEVAAN  
ASUTUSRAKENTEESEEN

KOULUN LÄHEISYYS

JOUKKOLIIKENTEEEN PYSÄKIN  
LÄHEISYYS

VESIJOHTO- JA  
VIEMÄRIVERKOSTON  
LÄHEISYYS

### RAKENNETTAVUUS- JA ASUTTAVUUSTEKIJÄT

MAAPERÄN  
RAKENNETTAVUUS

PIENILMASTO

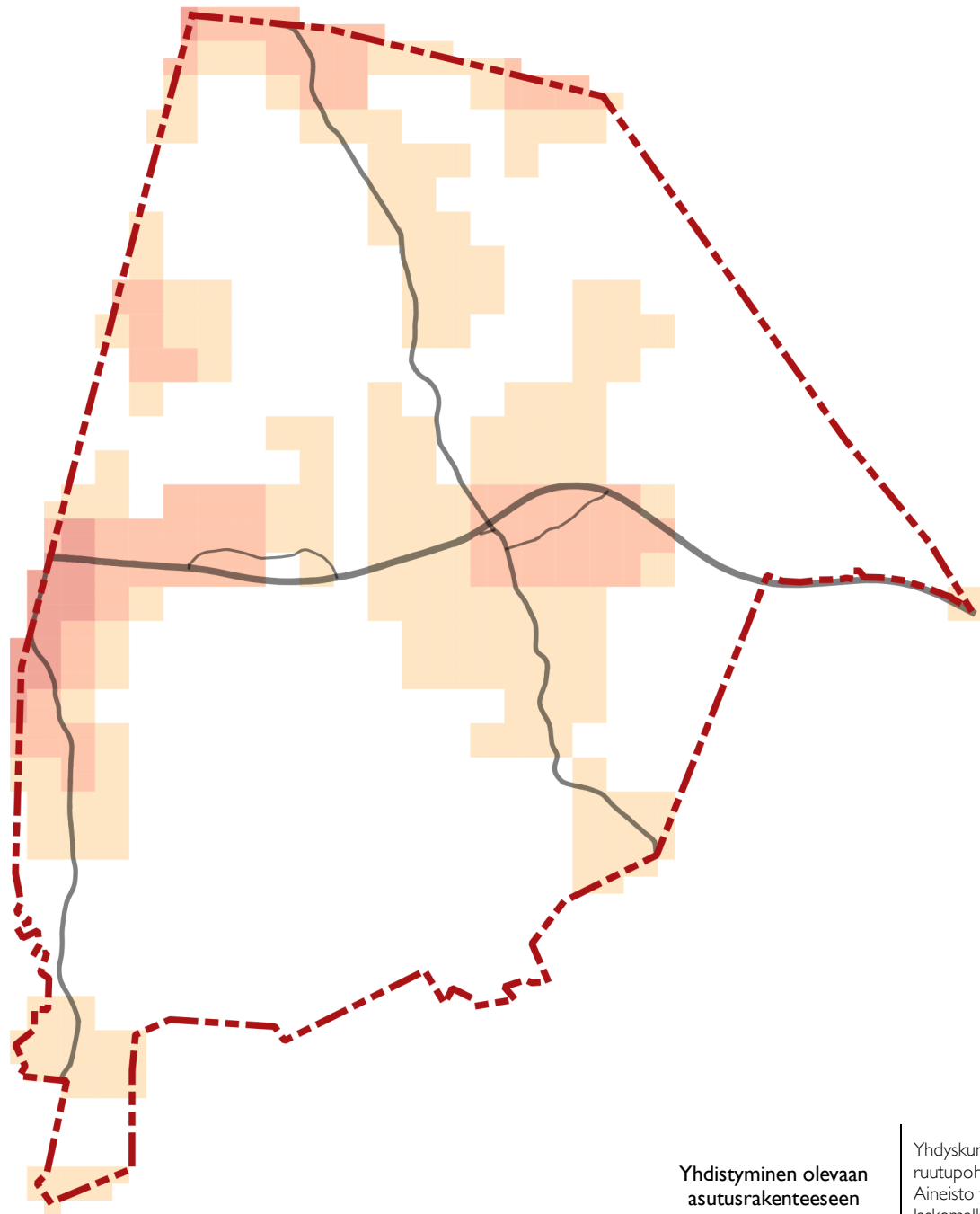
ASUMISEN  
HÄIRIÖTEKIJÄT

### MAISEMALLISET JA YMPÄRISTÖLLISET TEKIJÄT

MAISEMAN MONINAISUUS  
JA RAJAPINNAT

POHJAVESIALUEET

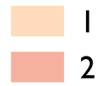
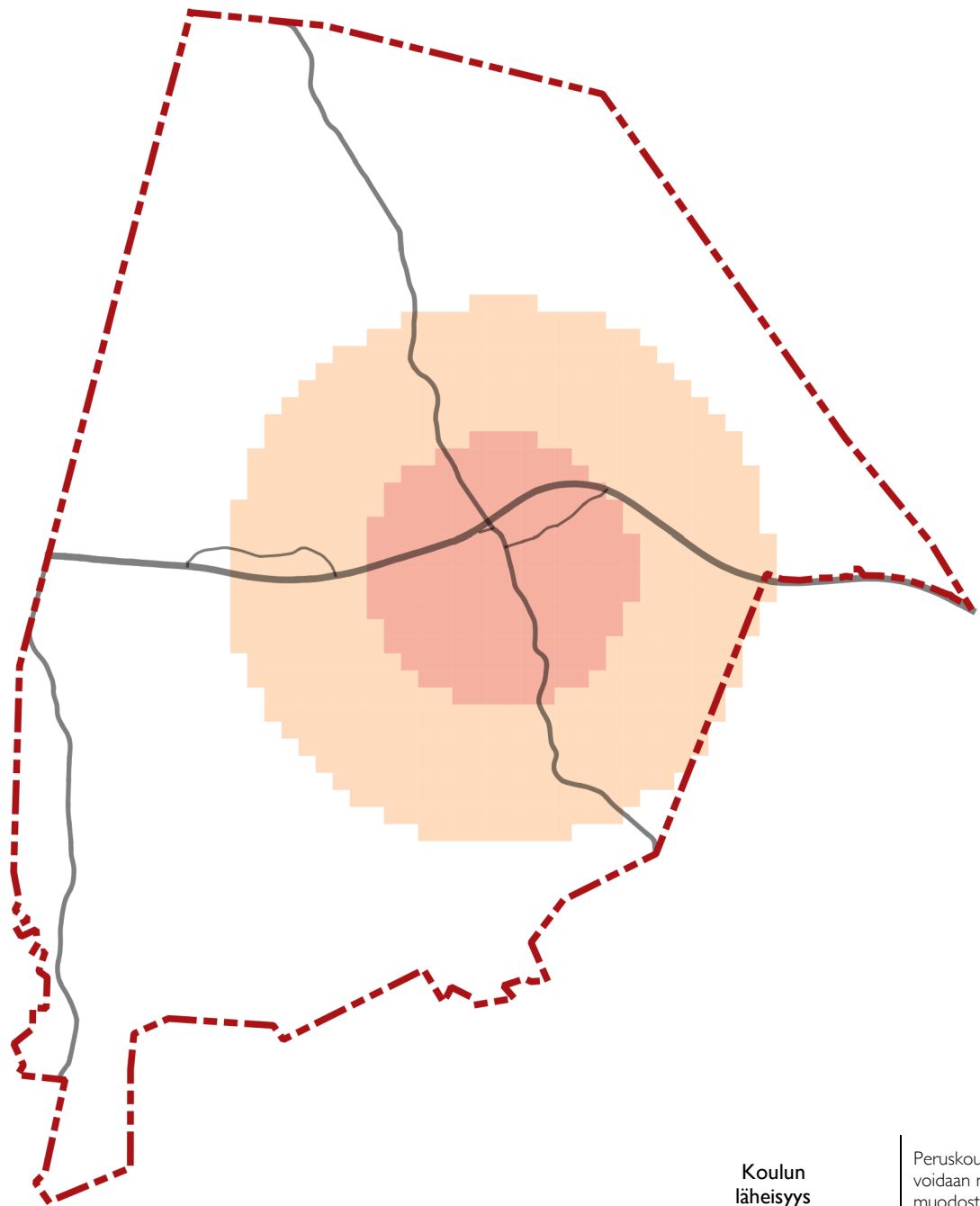
SUOJELUALUEET



**Yhdistyminen olevaan  
asutusrakenteeseen**

Yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmän (YKR) ruutupohjainen väestötieto 250 metrin ruuduissa. Aineisto yleistetään ns. naapuriruutumenetelmällä laskemalla kuhunkin ruutuun ruudun ja sen naapuriruutujen (9 ruutua) summa.

Yleistetty aineisto luokitellaan luonnollisella luokittelulla neljään luokkaan, joista alin tuottaa 0 pistettä, toinen 1 pisteen, kolmas 2 pistettä ja neljäs 3 pistettä.

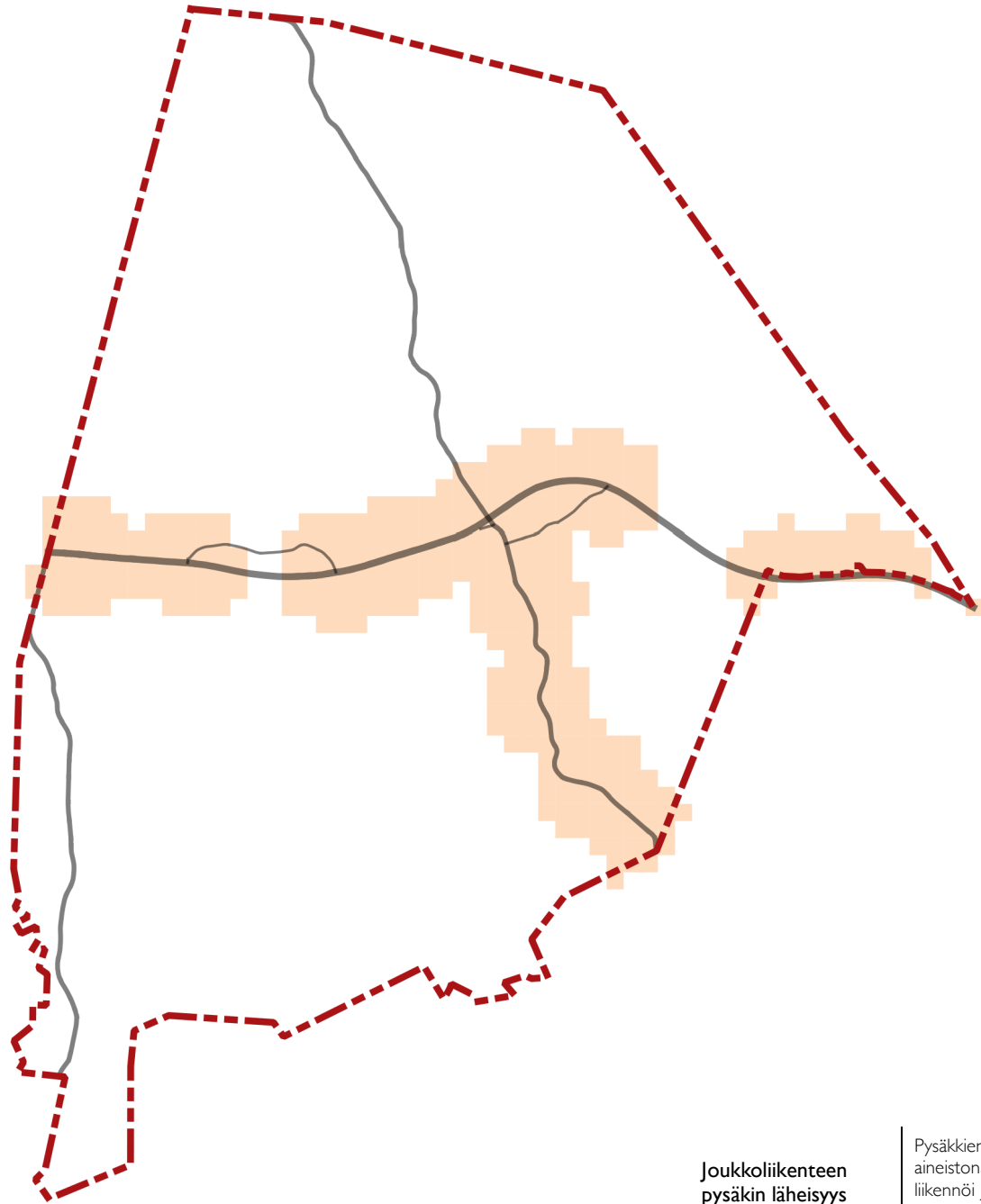


**Koulun läheisyys**

Peruskoulujen sijainti pisteaineistona (sijainnit voidaan myös digitoida itse). Koulun ympärille muodostetaan 1 ja 2 kilometrin etäisyysvyöhykkeet.

Ruudut, joiden keskipiste sijoittuu 1 km etäisyysvyöhykkeen sisälle saavat 2 pistettä, 2 km etäisyysvyöhykkeen sisällä 1 pisteen.

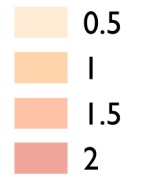
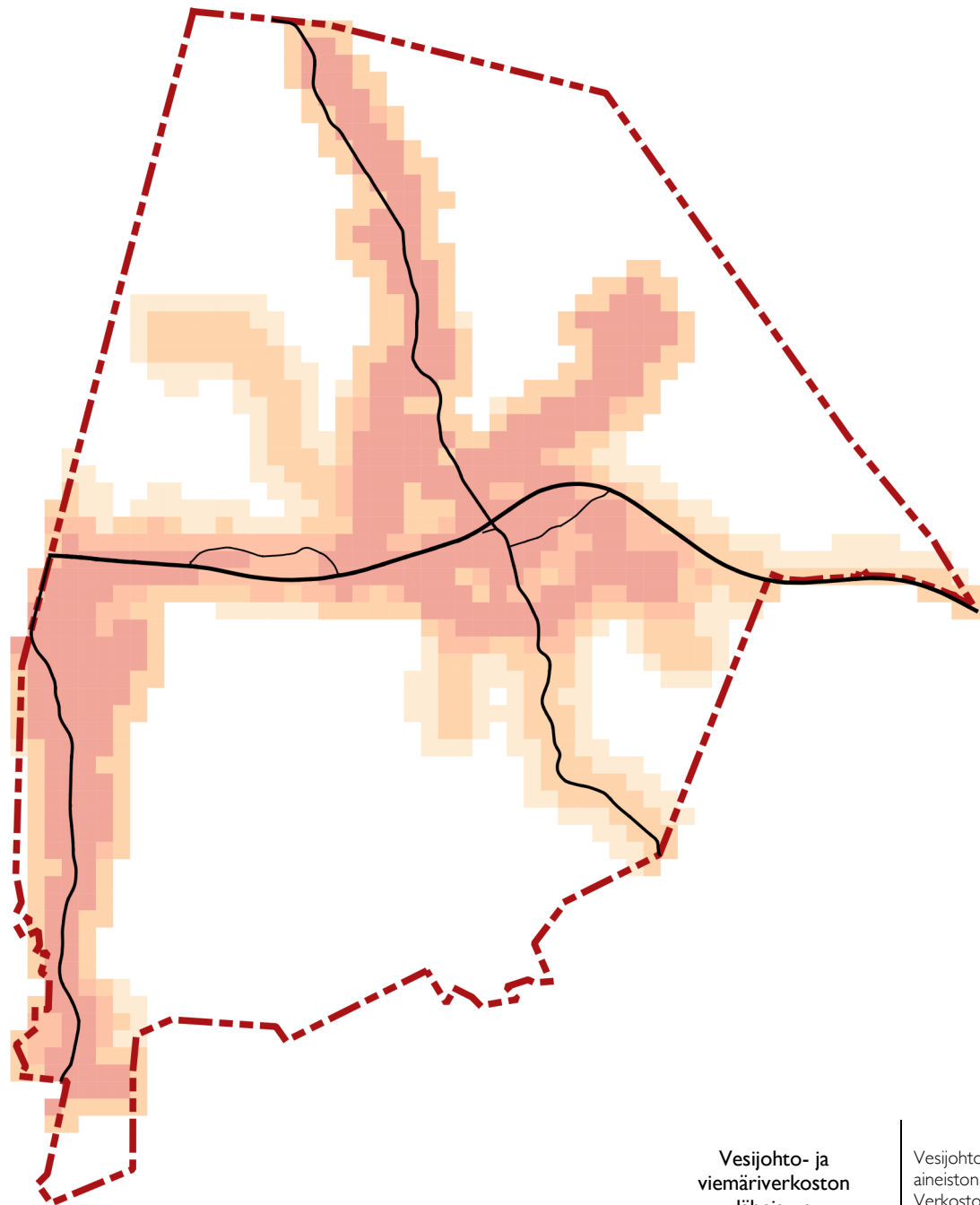




**Joukkoliikenteen  
pysäkin läheisyys**

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

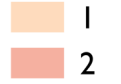
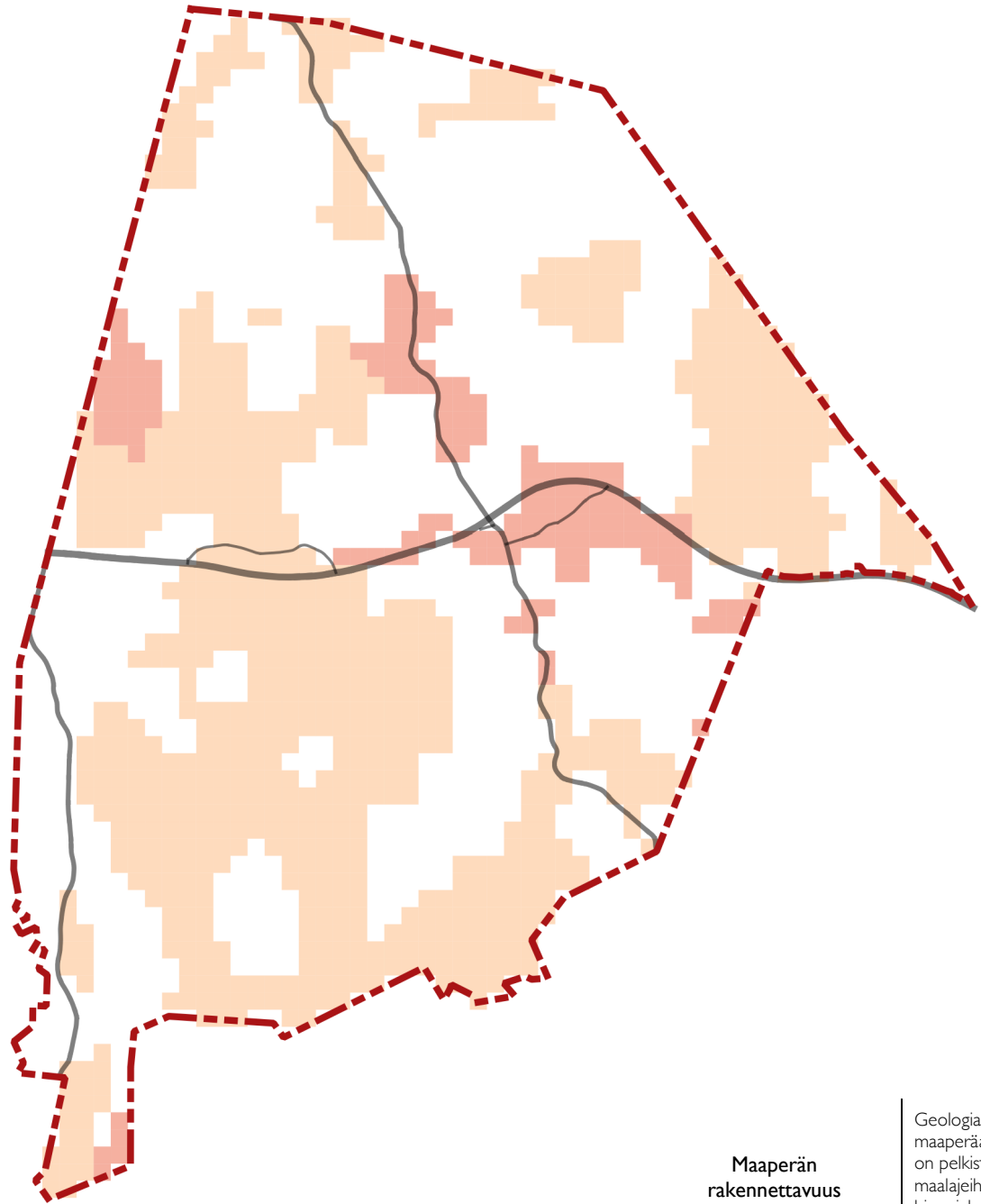
Ruudut, joiden keskipiste sijoittuu 250 metrin etäisyysvyöhykkeiden sisälle, saavat 1 pisteen.



### Vesijohto- ja viemäriverkoston läheisyys

Vesijohto- ja viemäriverkosto kunnan paikkatietoaineistona sekä vesihuollon kehittämissuunnitelma. Verkostoille muodostetaan 150 metrin ja 300 metrin etäisyysvyöhykkeet.

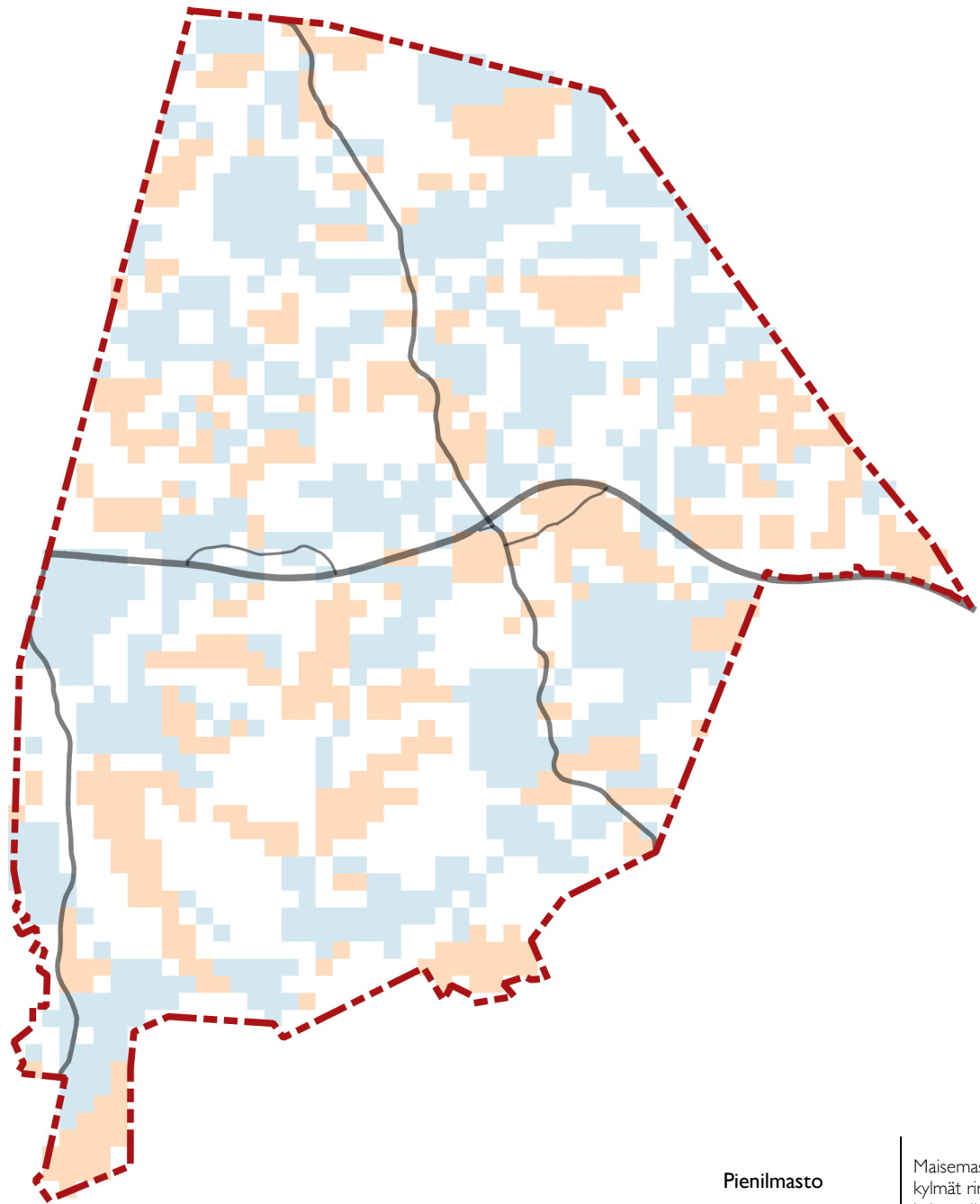
Ruudut, joiden keskipiste sijoittuu 150 metrin etäisyysvyöhykkeen sisälle joko vesi- tai viemäriverkostosta saavat pisteen. 300 metrin etäisyysvyöhykkeen sisälle verkostosta sijoittuvat ruudut saavat 0,5 pistettä. Molemmista verkostoista on mahdollista saada pisteitä erikseen.



### Maaperän rakennettavuus

Geologian tutkimuskeskuksen vektorimuotoinen maaperäaineisto 1: 200 000. Aineiston luokittelu on pelkistetty kolmeen luokkaan: 1. karkearakeisiin maalajeihin, 2. kalliomaihin tai -paljastumiin sekä 3. hienojakoisiin maalajeihin, kuten saveen tai turpeeseen. Kuhunkin ruutuun on laskettu, miltä osin se kuuluu mihinkin maaperäluokkaan.

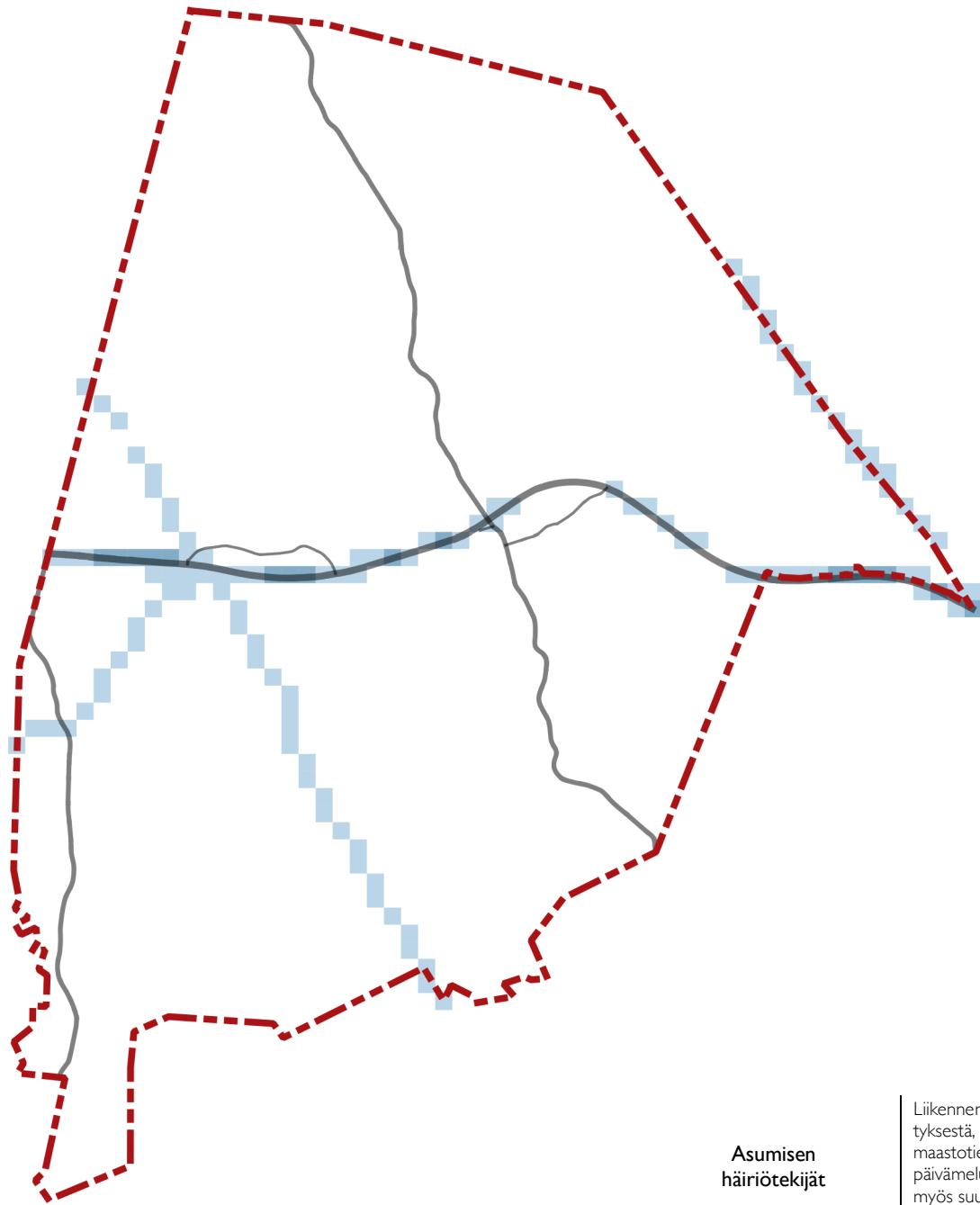
Ruudut, joiden keskipiste sijoittuu karkearakeisten maalajien alueelle saavat 2 pistettä. Ruudut, joiden keskipiste sijoittuu kalliomaiden tai -paljastumien alueelle saavat 1 pisteen.



### Pienilmasto

Maisemasuunnittelijan paikantamat lämpimät ja kylmät rinteet sekä laaksoalueille muodostuvat kylmän ilman järvet.

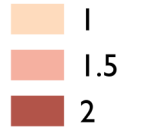
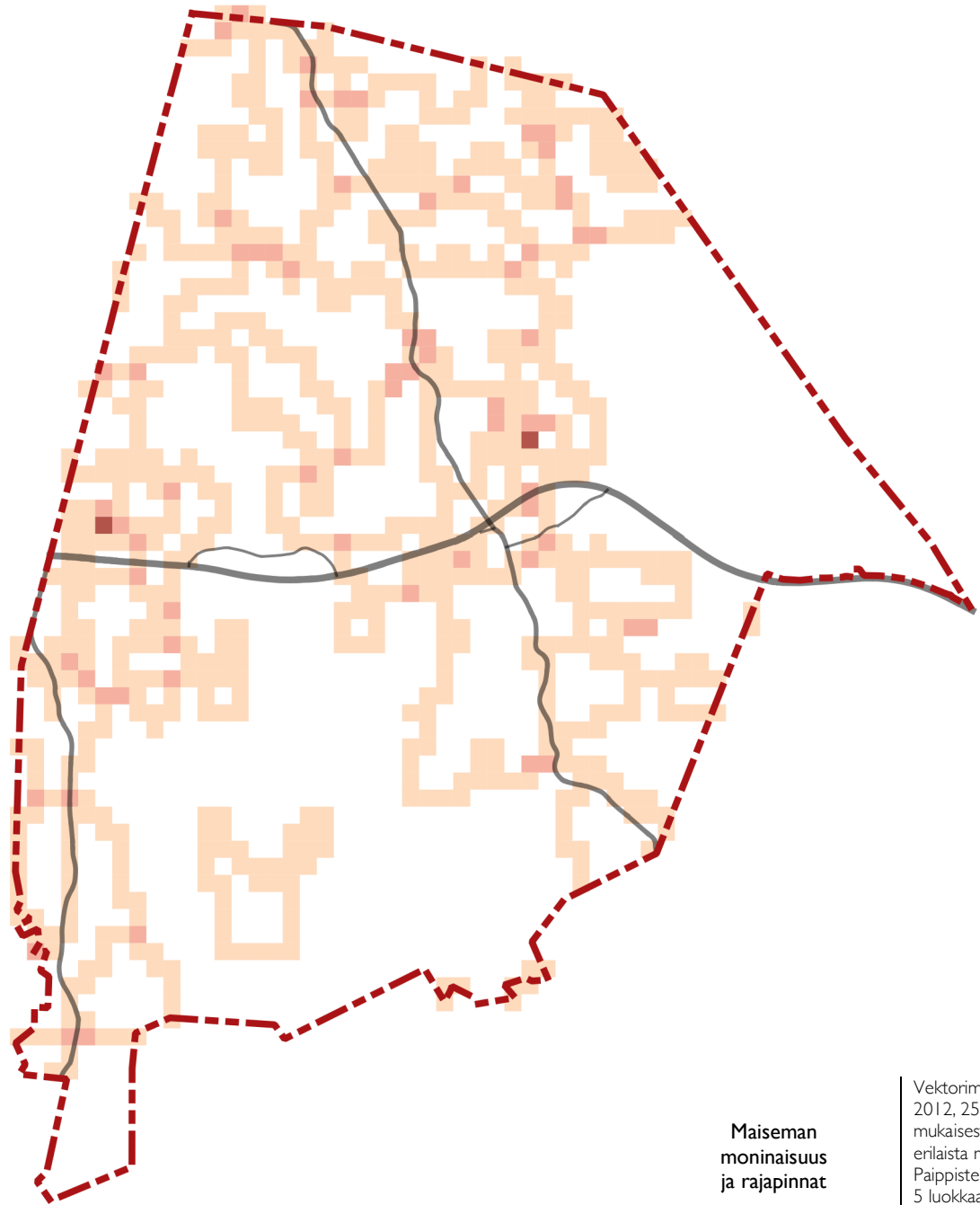
Ruudut, joiden keskipiste sijoittuu lämpimille rinteille, saavat 1 pisteen. Ruudut, joiden keskipiste sijoittuu kylmille rinteille tai kylmän ilman järvien alueelle, saavat 1 miinuspisteen.



**Asumisen  
häiriötekijät**

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

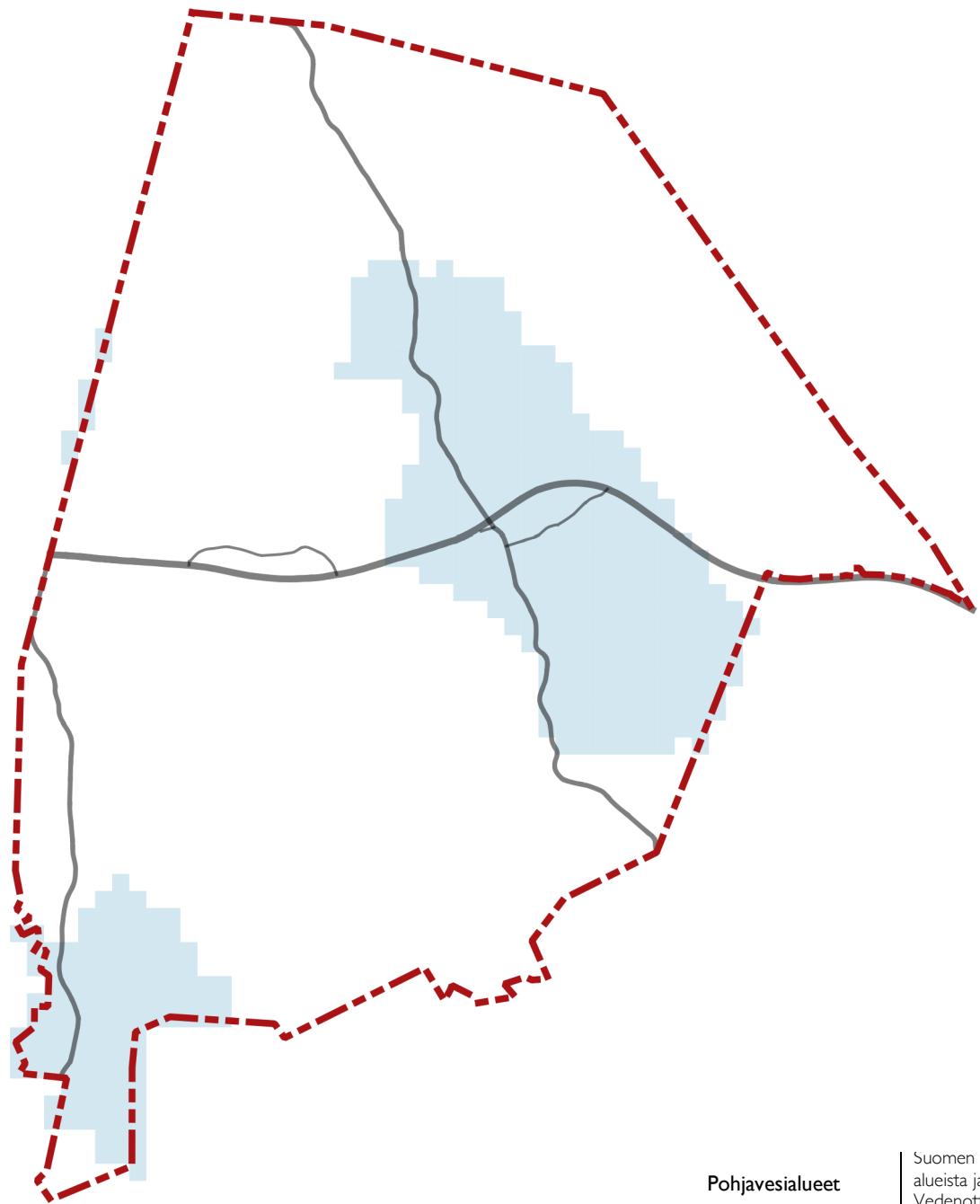
Häiriöalueet tuottavat 2 miinus pistettä, jos osuus ruudun pinta-alasta on 100 prosenttia. Esimerkki: ruutu, josta 40 prosenttia vähintään 55 dB:n melualueella saa  $0,4 * 2 = 0,8$  pistettä, joka pyöristetään 1 pisteeseen.



**Maiseman  
moninaisuus  
ja rajapinnat**

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

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

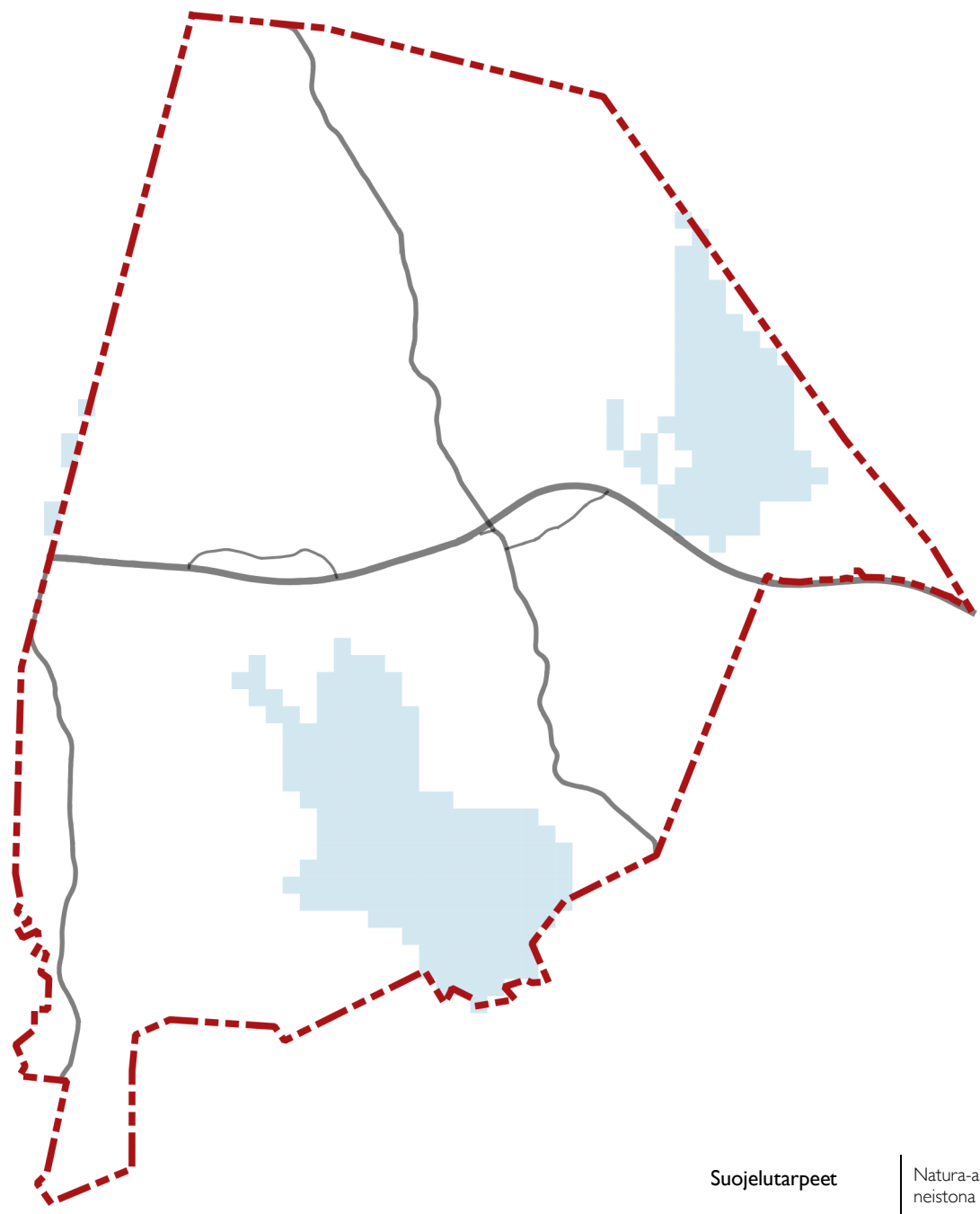


■ -I

**Pohjavesialueet**

Suomen ympäristökeskuksen aineisto pohjavesialueista ja vedenottamoiden sijainti pisteaineistona. Vedenottamoiden ympärille muodostetaan 500 metrin etäisyysvyöhykkeet.

Ruudut, joiden keskipiste sijoittuu pohjavesialueille tai 500 metrin etäisyydelle vedenottoista saavat I miinuspisteen.



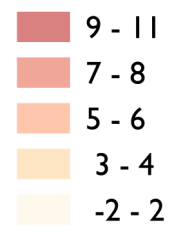
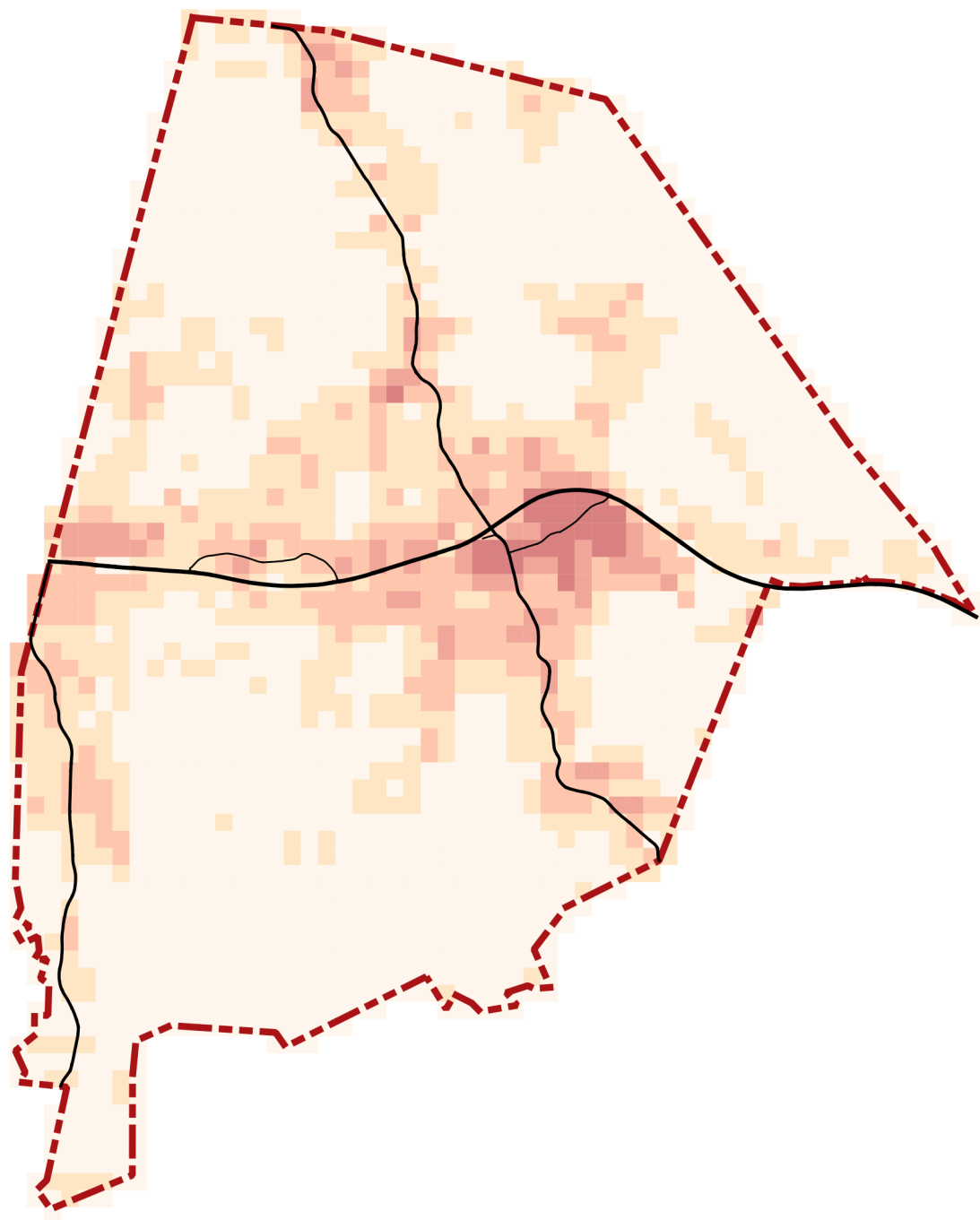
**Suojelutarpeet**

Natura-alueet ja muut suojelualueet polygonina OIVA-tietokannasta.

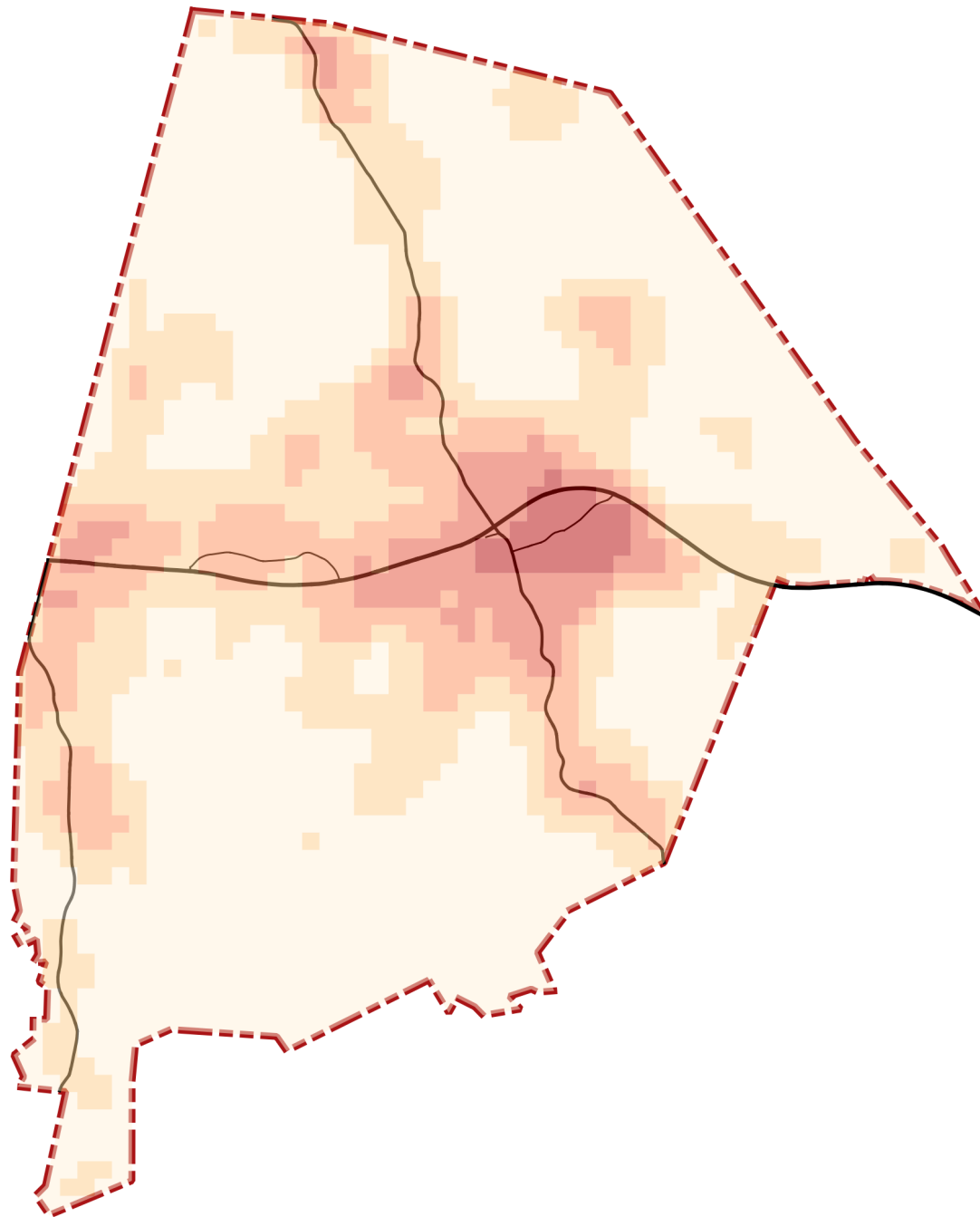
Suojelualueet eivät vaikuta suoraan pisteytykseen. Suojelualueille sijoittuvat kiinteistöt eivät kuitenkaan saa rakennuspaikkoja.



YHTEISPISTEET  
YLEISTÄMÄTÖN

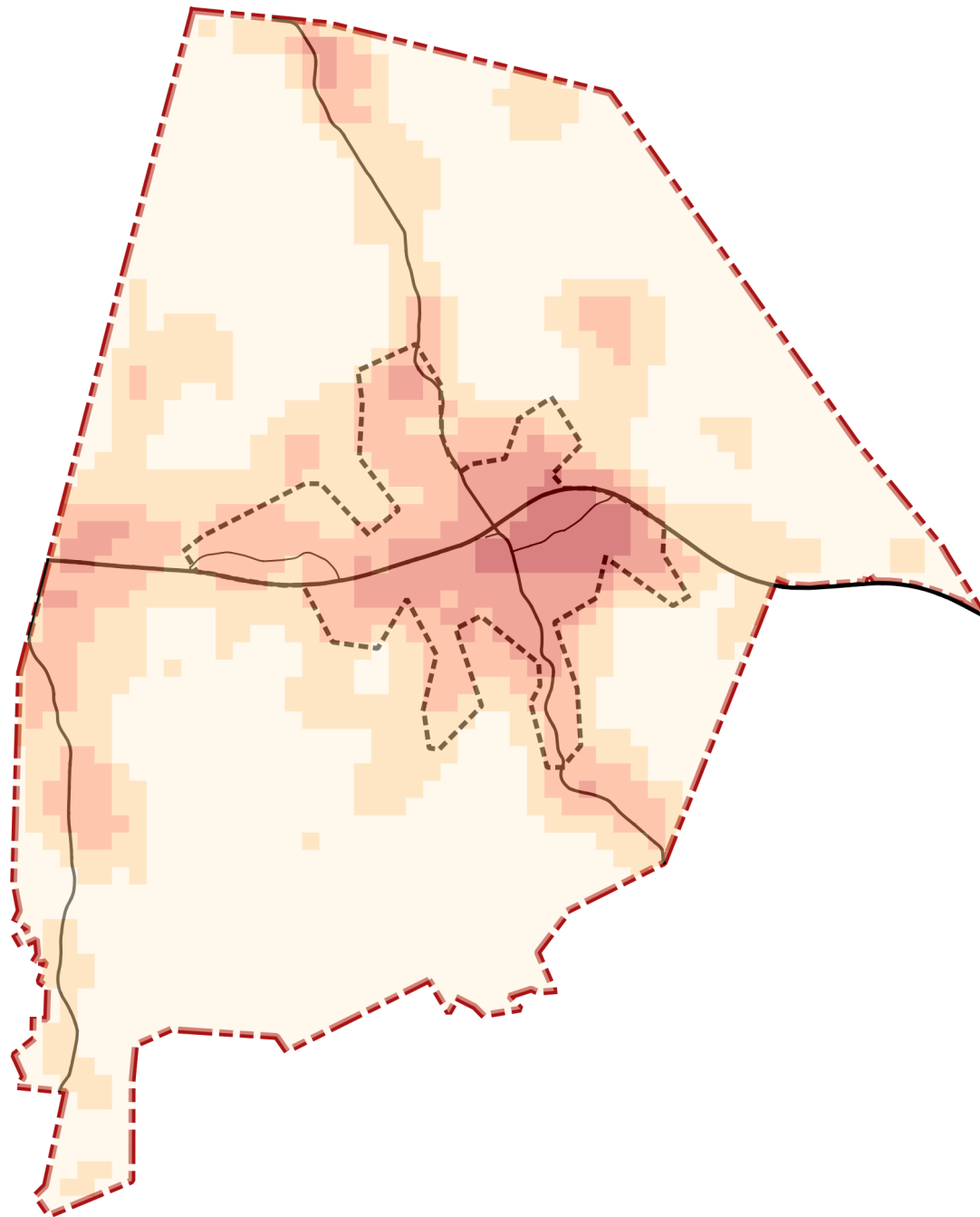


EDULLISUUSVYÖHYKKEET  
NAAPURIRUUTUSUMMA YHTEISPISTEISTÄ



- Kyläkeskus (70 - 90)
- Tiivis kyläalue (50 - 70)
- Kylän lievealue (35 - 50)
- Haja-asutusalue (20 - 35)
- Muut alueet (-10 - 20)

EDULLISUUSVYÖHYKKEET  
NAAPURIRUUTUSUMMA YHTEISPISTEISTÄ



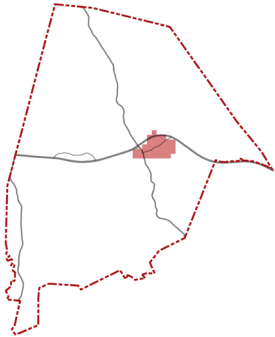
- Kyläkeskus (70 - 90)
- Tiivis kyläalue (50 - 70)
- Kylän lievealue (35 - 50)
- Haja-asutusalue (20 - 35)
- Muut alueet (-10 - 20)
- Sipoon yleiskaavan kyläalue

# KRITEERIT RAKENNUSPAIKKOJEN MÄÄRÄYTYMISELLE VYÖHYKKEITTÄIN

MAANKÄYTTÖJAOSTON 16.3.2022 JA KUNNANHALLITUKSEN 28.3.2022 HYVÄKSYMIEKSI UUSIEN SUUNNITTELUPERIAATTEIDEN MUKAINEN MITOITUS TUOTTAA POHJOIS-PAIPISTEN OSAYLEISKAAVA-ALUEELLE 452 UUTTA RAKENNUSPAIKKAA

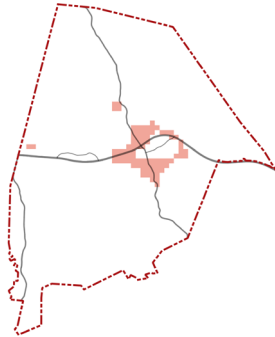
## VYÖHYKE 1 KYLÄKESKUS

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



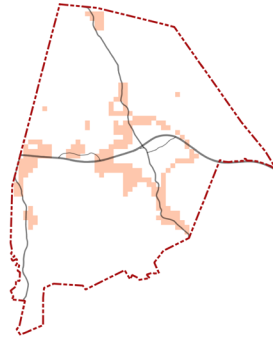
## VYÖHYKE 2 TIIVIS KYLÄALUE

- Ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää vyöhykealan olevan vähintään 0,5 ha.
- Toinen rakennuspaikka edellyttää vyöhykealan olevan vähintään 1,0 ha.
- Seuraavat rakennuspaikat edellyttävät vyöhykealaan aina 3 ha lisää / rakennuspaikka.



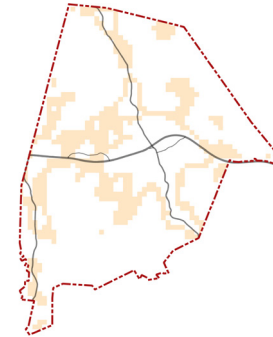
## VYÖHYKE 3 KYLÄN LIEVEALUE

- Ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää vyöhykealan olevan vähintään 0,5 ha.
- Toinen rakennuspaikka edellyttää vyöhykealan olevan vähintään 3 ha.
- Seuraavat rakennuspaikat edellyttävät vyöhykealaan aina 5 ha lisää / rakennuspaikka.



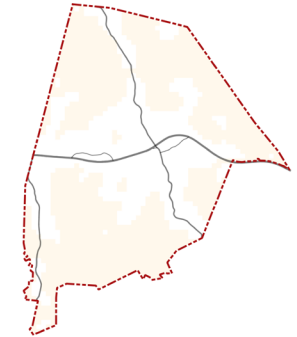
## VYÖHYKE 4 HAJA-ASUTUSALUE

- Ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää vyöhykealan olevan vähintään 1 ha.
- Toinen rakennuspaikka edellyttää vyöhykealan olevan vähintään 3 ha.
- Seuraavat rakennuspaikat edellyttävät vyöhykealaan aina 6 ha lisää / rakennuspaikka.



## VYÖHYKE 5 MUUT ALUEET

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

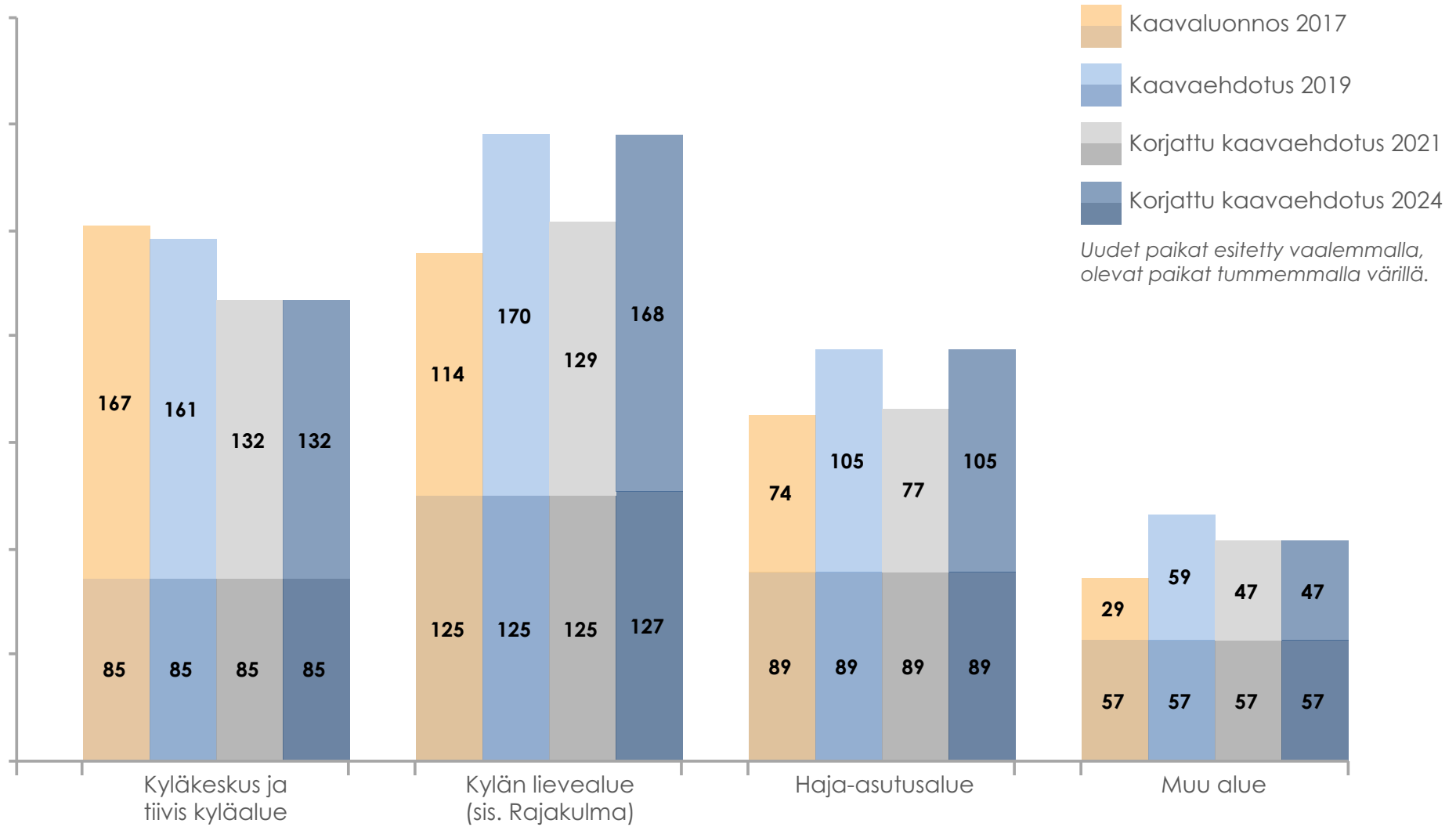


Kaikkien vyöhykkeiden osalta 2000-luvulla toteutetut lohkomiset vähentävät vastaavasti kiinteistön saamien uusien rakennuspaikkojen määrää.

Jokainen rakentamaton, ainakin osittain vyöhykkeillä 1-4 sijaitseva 2000 neliömetrin laajuinen kiinteistö saa vähintään yhden rakennuspaikan, mikäli sille on osoitettavissa paikka säilytettävien maisema- ja luontoalueiden ulkopuolelta.

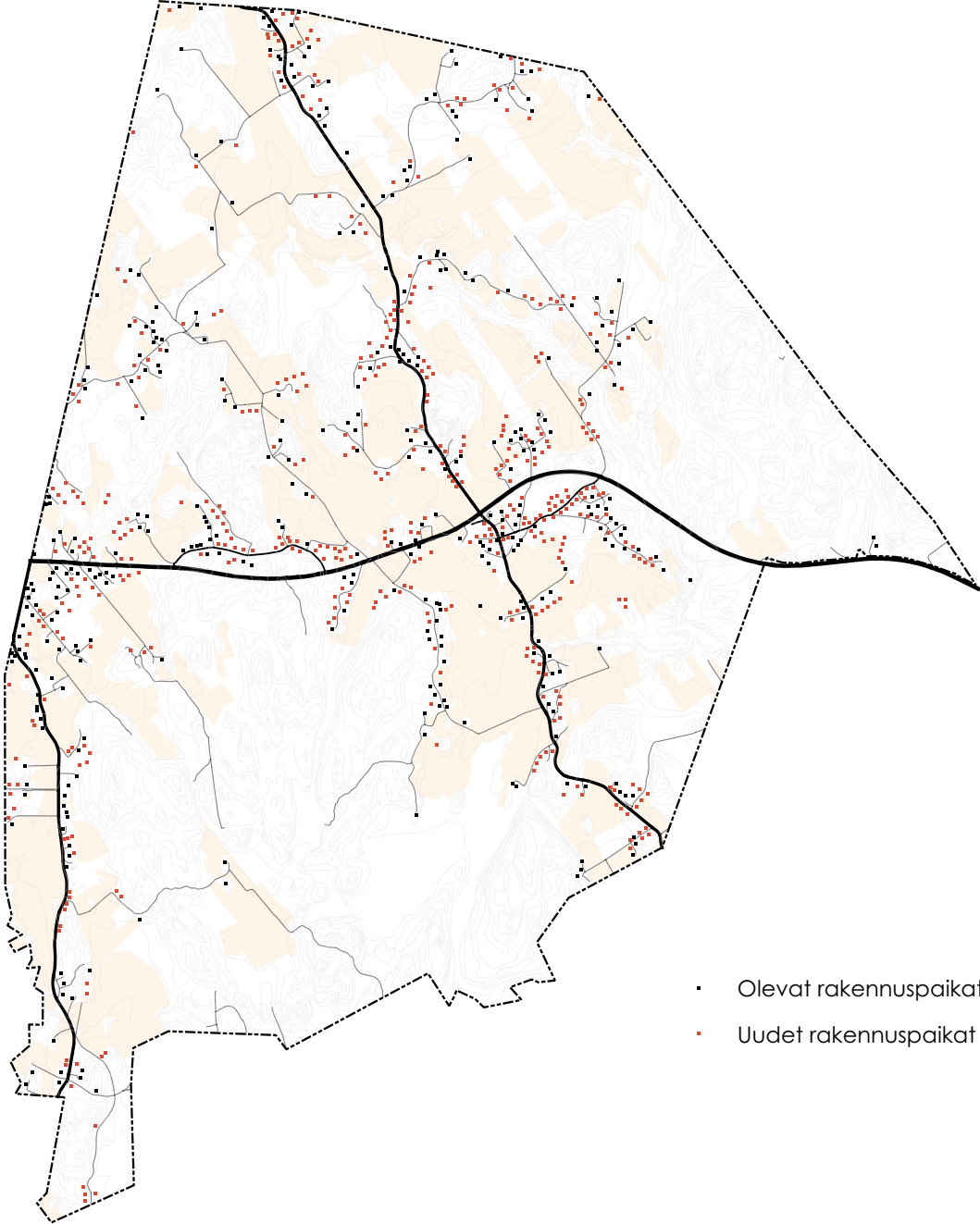
# UUSIEN RAKENNUSPAIKKOJEN LUKUMÄÄRÄ VYÖHYKKEITTÄIN

VERTAILUKOHTANA VUODEN 2017 KAAVALUONNOS  
SEKÄ VUONNA 2019 NÄHTÄVILLE ASETETTU KAAVAEHDOTUS



RAKEISUUS

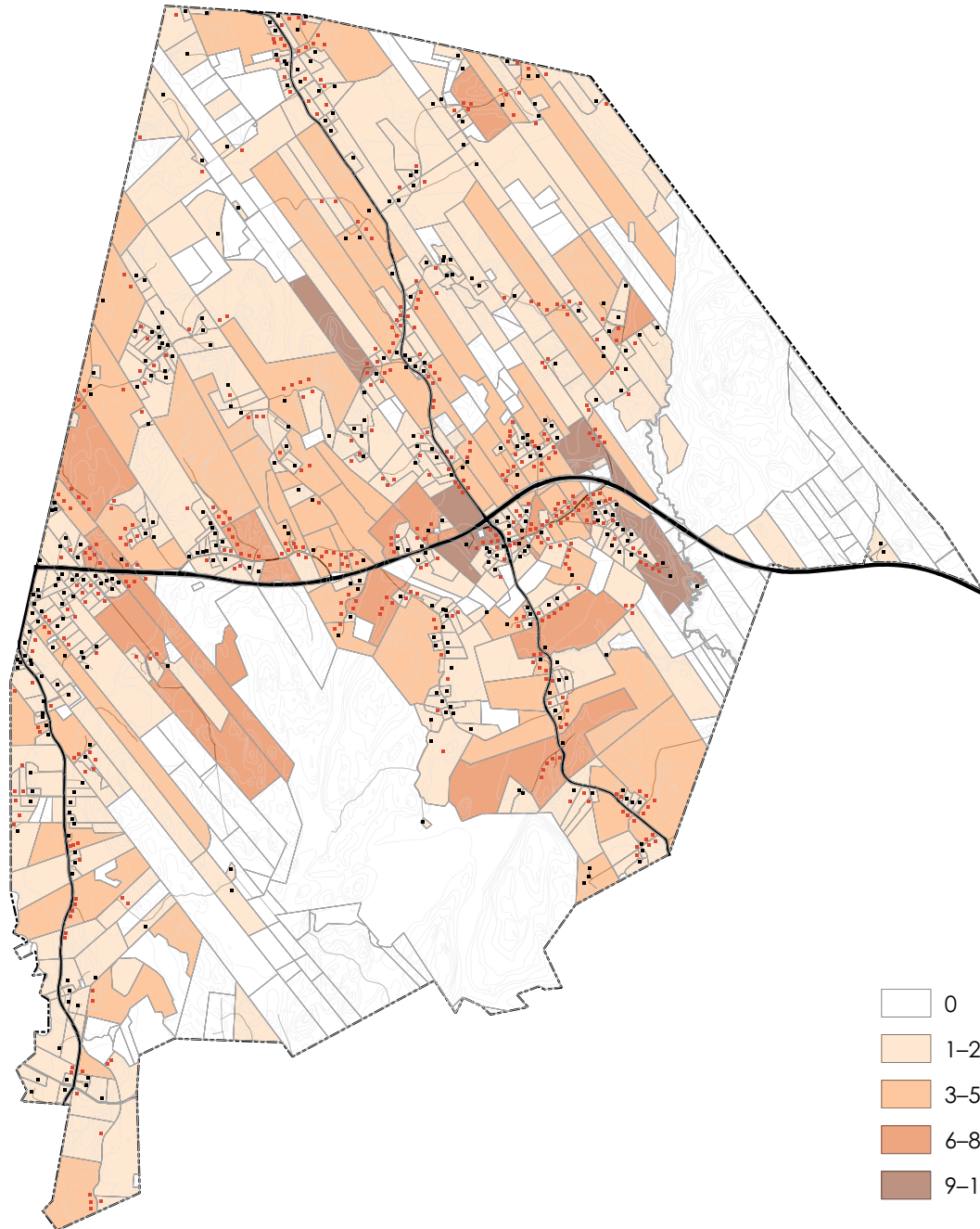
OLEVAT JA UUDET RAKENNUSPAIKAT



- Olevat rakennuspaikat
- Uudet rakennuspaikat

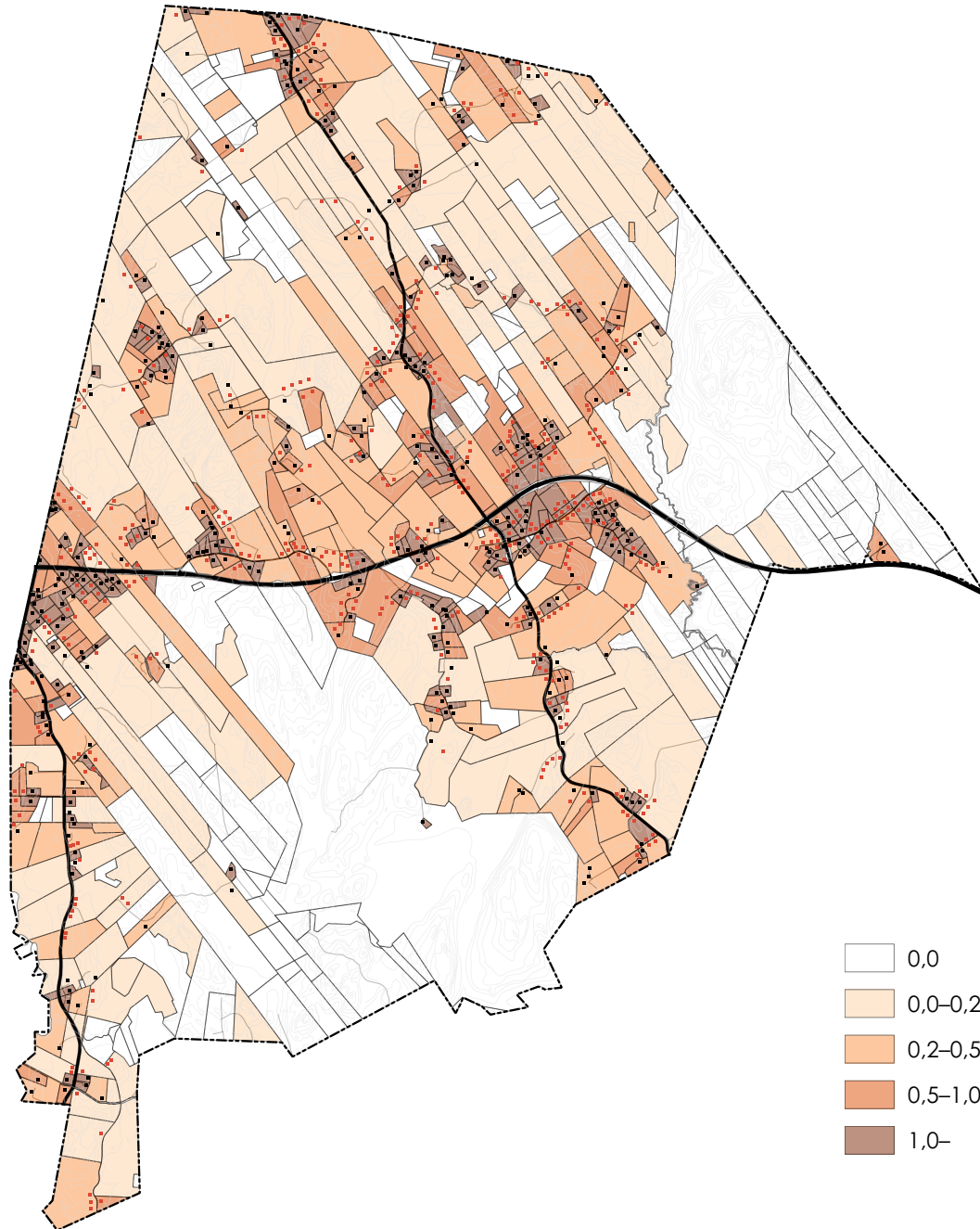
# RAKENNUSPAIKAT KIINTEISTÖITTÄIN

OLEVAT JA UUDET RAKENNUSPAIKAT



# RAKENNUSTIHEYS KIINTEISTÖITTÄIN

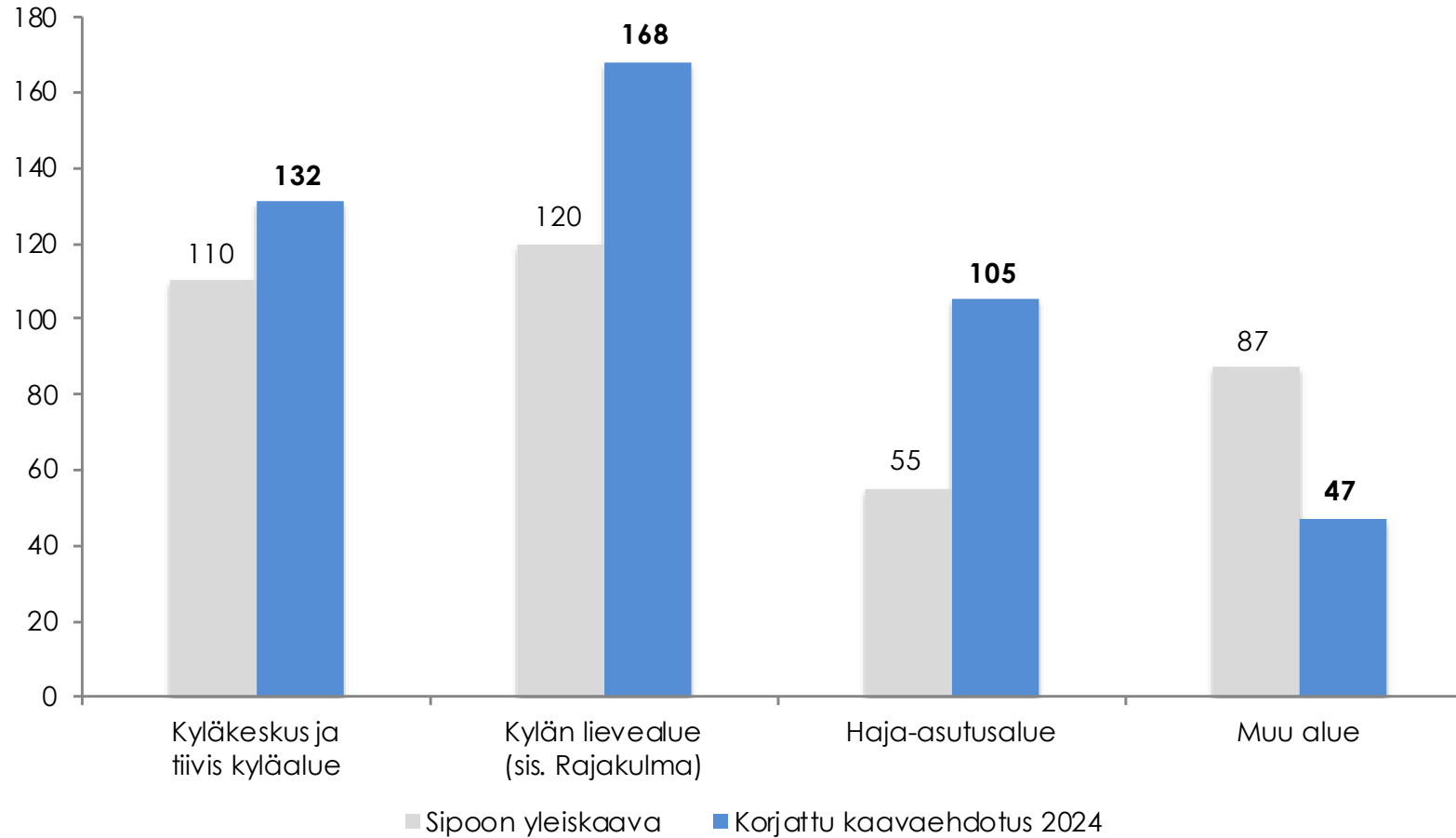
OLEVAT JA UUDET RAKENNUSPAIKAT  
HEHTAARIA KOHDEN





## VERTAILU VOIMASSA OLEVAAN SIPOON YLEISKAAVAAN 2025

UUSIEN RAKENNUSPAIKKOJEN Sijoittuminen vyöhykkeittäin



MKJ 16.3.2022 ja KH 28.3.2022  
linjausten mukaisesti

# LIITE I

SUUNNITTELUALUE PERUSKARTALLA 1:50 000

