

DET PÅ BYGGBARHETZONER BASERADE DIMENSIONERINGSSYSTEMET I DELGENERALPLANEN FÖR NORRA PAIPIS

SIBBO KOMMUN • DELGENERALPLANEN FÖR NORRA PAIPIS
KORRIGERAD PLANFÖRSLAG

ARKITEKTBYRÅ A-KONSULT

24.3.2021

GIS-BASERADE BYGGBARHETZONER SOM STÖD FÖR BYAPLANLÄGGNINGEN

I detta dokument presenteras den analys- och viktningmetod, som utvecklats till stöd för delgeneralplaneringen av byarna i Sibbo med vilken på planområdet bildats lämplighetszoner med tanke på hur kompletterande bostadsbyggande kan inpassas i samhällsstrukturen och landskapet.

Byggbarhetszonerna konstrueras genom att med geoinformationsprogram (GIS) behandla och poängsätta utgångsdata. Med hjälp av variabelernas viktning har också eftersträvat ett förverkligande av den för planlösningen valda strukturmodellen som betonar byacentrum och de centrala stråken. Zonerna har legat som grund för det förnyade dimensioneringssystemet.

Enligt en linjedragning av Sibbo kommunstyrelse ska i samband med delgeneralplaneringen av Norra Paipis by i kommunens norra delar utvecklas och tillämpas en förnyad metod för att bestämma bygggrätten. Hittills har vid dimensioneringen på områden utanför detaljplaneområden tillämpats den s.k. stam- eller stomlägenhetsprincipen, som baserar sig på fastighetsindelningen år 1959 (s.k. stomlägenheter) vid bestämmandet av maximiantalet byggplatser. Med hjälp av stomlägenhetsprincipen har man framför allt velat säkra en likvärdig behandling av markägarna. Som problematiskt har samtidigt upplevts det, att en strikt byggplatsberäkning enligt stomlägenhetsprincipen ofta leder till en oändamålsenlig samhällsstruktur.

Bestämmandet av byggplatser lägenhetsvis enligt generalplanen för Sibbo

Den på planområdet tillsvidare gällande generalplanen för Sibbo kommun 2025 fastställdes år 2011. I planen har den mest centrala delen av Norra Paipis utmärkts som byaområde (AT), som omges av ett glesbygdsområde (MTH). Därtill finns på området vidsträckta, sammanhängande skogsområden (MLY), ett arbetsplatsområde (TP) samt skyddsområden (SL).

Enligt planen bestäms byggplatserna enligt stomlägenhetsprincipen skilt för byaområden, glesbygdsområden resp. vidsträckta, sammanhängande skogsområden. Dimensioneringen för de olika planområdena avviker dock från varandra. I byaområden får redan mindre stomlägenheter byggplatser, medan minimistorlekskravet för stomlägenheter är större i glesbygdsområden. De strängaste kriterierna för beviljandet av nya byggplatser gäller för vidsträckta, sammanhängande skogsområden.

Byaområdets avgränsning i generalplanen inverkar kännbart på hur bygggrätterna fördelas på planområdet. I fallet Norra Paipis är det värt att notera, att för närvarande bosättningen alldeles i planområdets västra kant, i Rajakulma-området som vuxit fast i gränsen mot Träskända, är tätare än i byns egentliga centrum, trots att området ligger utanför generalplanens byaområde. Enligt dimensioneringen i generalplanen har byggplatserna i Rajakulma utnyttjats flerfaldigt, medan den kalkylerade byggplatsreserven i byaområdet är omfattande.

Byggbarhetszoner (= lämplighetszoner visavi byggande) som basis för det nya dimensioneringssystemet

Med lämplighetszoner visavi byggandet (här: byggbarhetszoner) avses områdesavgränsningar som baserar sig på planområdets egenskaper och som poängsatts på basis av olika variabler såsom bättre eller sämre lämpade för bostadsbyggande. Zoneringen tar inte som sådan ställning till byggandets slutliga mängd, utan närmast hur den lokaliseras inom områdets olika delar. Efter själva zonindelningen ska ännu för varje zon bestämmas egna dimensioneringskriterier, enligt vilka byggplatsernas antal bestäms.

Planering baserat på byggbarhetszoner har analyserats bl.a. i de i Arkitekturinstitutionen vid Tammerfors tekniska universitet åren 2009–10 genomförda projektet *Kylät kehällä*. I slutledningarna ses som zonplaneringens fördelar bl.a. dess flexibilitet och anpassbarhet till olika planläggningsituationer. Zonbaserade metoder syns också skapa goda förutsättningar för en sådan jämlik behandling av markägarna som markanvändnings- och bygglagen förutsätter; då hela planeringsområdet granskas utgående från samma kriterier och oberoende av markägoförhållandena. Å andra sidan lyfts som utmaningar fram risken att lokala förhållanden i den lilla skalan drunknar i en översiktlig granskning, olika kriteriers eventuella inkommensurabilitet samt metodens och framställningssättens abstraktionsnivå i jämförelse med granskningar som utgår direkt ifrån markägoförhållandena.

Byggbarhetszonerna i delgeneralplanen för Norra Paipis

I delgeneralplaneringen av Norra Paipis har med hjälp av byggbarhetszoneringen eftersträvat en optimering av de nya byggplatsernas lokalisering så, att byggandet stöder den befintliga bystrukturen och infogas i landskapet och samhällsstrukturen på ett ändamålsenligt sätt. Zonerna har efter prövning baserats på en rutindelning. En fördel med rutgranskningen är möjligheten att spara all information i ett enhetligt format så, att för varje ruta ingår information om värdet för varje variabel. Som rutstorlek testades i början 250 meters statistikrutor, eftersom tanken var att som utgångsinformation utnyttja den data som uppföljningssystemet gällande samhällsstrukturen (YKR) erbjuder i just denna rutstorlek. 250 meters rutstorleken visade sig ändå vara alltför grov för kartläggningen av lokala förhållanden, varför den delades upp i noggrannare, 125 meters rutor.

Byggbarhets- eller lämplighetszonernas kriterier utgörs av lägesfaktorer av olika karaktär såsom bosättningsstruktur, service och infrastruktur; byggbarhets- och boendekvalitetsfaktorer såsom jordmån, mikroklimat och buller- m.fl. störningsfaktorer samt landskaps- och miljömässiga faktorer såsom landskapets diversitet och begränsningar i markanvändningen beroende på skyddsbehov. Varje variabel har analyserats och poängsatts rutvis med hjälp av geoinformationsmetoder. Byggbarhetszonerna har utformats i enlighet med de sammanlagda poängen. I tabellen på nästa sida presenteras de i granskningen behandlade variabelerna och deras informationskällor samt reglerna för poängsättningen.

Säkran av en jämlik behandling

I utvecklandet av de nya dimensioneringssystemet har centrala principer från första början varit att stöda bildandet av en hållbar samhällsstruktur, att stöda byns livskraft och att behandla områdets markägare jämlikt. Såväl vid myndighetssamrådet i början av planeringsprocessen som på dimensioneringsseminariet på våren 2016 lyftes tydligt fram att med tanke på markägarnas jämlikhet borde utbrytningen av byggplatser från fastigheterna beaktas vid dimensioneringen av de nya byggplatserna, även om man frångår stomlägenhetsprincipen med år 1959 som utgångsläge.

Den jämlika behandlingen säkras i dimensioneringssystemet så, att för varje lämplighetszon beviljas byggplatser på enahanda kriterier baserade på fastigheternas areal i respektive zon. För vissa lägenheter del minskar dock de beräkningsmässiga byggrätterna av vissa miljömässiga faktorer, såsom skyddsområden, andra områden med särskilda miljövärden samt landskapsmässigt värdefulla åkermarker, såsom stadgas i kommunens byggnadsordning. Tvärsnittstidpunkten för dimensioneringen av byggplatserna är 1.1.2000. Efter 1.1.2000 genomförda utbrytningar förminskar de nya byggplatsernas antal på respektive fastigheter.

Miljöns och landskapets begränsande inverkan på nya byggplatser

Det beräkningsmässiga byggplatsantalet kan härledas direkt ur de zonvisa dimensioneringskriterier som visas i detta dokument. Vissa markanvändningsformer, såsom skyddsområden samt områden med särskilda miljö- eller rekreationsområden, begränsar dock bosättnings lokaliserings, som preciseras i planbestämmelserna. Som en del av planmaterialet har uppgjorts en dimensioneringsstabell, ur vilken uppgifter om byggplatser som olika orsaker bortlämnats. Innan platsen lämnats bort har alltid studerats möjligheten att placera byggplatsen på en annan del av fastigheten eller på andra fastigheter i samma ägo.

Inom Norra Paipis -området har av de beräkningsmässiga byggplatserna inte kunnat förverkligas särskilt på landskapsmässigt värdefulla åkermarker, vilkas bebyggande skulle betydligt minska befintliga värden i kulturmiljön. Norra Paipis by med anknytande kultur-landskap har i tidigare inventeringar klassificerats som kulturmiljö med t.o.m. riksomfattande betydelse, även om objektet inte ingår i senare klassificeringslistor. Områdets värden hänger dock kraftigt samman med just odlingslandskapet och där ingående driftscentra. Avgränsningen av de värdefulla åkermarkerna som ska hållas öppna har gjorts i samarbete med landskapsplaneraren.

Utöver de värdefulla åkermarkerna finns på planområdet jord- och skogsbruksområden med särskilda miljövärden. Områdenas avgränsning baserar sig på MLY-områdena i Sibbo generalplan 2025 så, att gränserna i planen har preciseras i samarbete med landskapsplaneraren. På områdena har inte anvisats nya byggplatser.

I planområdet ingår också vissa för rekreationsanvändning viktiga områden, där särskilt behov att beakta friluftsvksamheterna föreligger. Valet av områden baserar sig på uppgifter om rekreationsrutten och -områden som samlades bland byborna vid invånar"verkstaden" och genom HARAVA-internetenkäten. Beteckningen utesluter inte angivandet av byggplatser, men minimistorleken för fastigheter som bildas är 5000 m².

Utnyttjandet av tillbyggnadspotentialen

I anslutning till byastrukturen och intill centrala förbindelser, på obebyggda fastigheter i zonerna 1–4 har alltid reserverats minst en byggplats. Sålunda hindrar planen inte utvecklandet av tidigare utbrutna, men tillsvidare obebyggda fastigheter, även om fastigheten på basis av sin storlek inte nödvändigtvis skulle få en byggplats. Kriteriet syftar till att stöda bildandet av sammanhängande bosättning på ändamålsenliga platser.

Byggplatsens minimistorlek är ändå 2000 m² och byggplatsen kan inte förverkligas på värdefulla landskaps- eller miljöområden. På fastigheter med liten areal förutsätter förverkligandet av byggplatsen anslutning till vattentjänstverkets vatten- och avloppsledningsnät i enlighet med kommunens byggnadsordning.

Växelverkan och respons gällande planutkastet

I olika skeden av planarbetet har invånarna och andra intressenter beretts möjlighet att ge respons och inverka på planberedningen. I svaren till invånarenkäten i mars 2016 förhöll man sig huvudsakligen mycket positivt till kompletterande byggande på området. De viktigaste kriterierna för kompletterande bebyggelse visade sig vara högaktande av landskapet och kulturmiljön, byggande i anslutning till vatten- och avloppsnät samt byggande längs goda trafikförbindelser.

Dimensioneringsprinciperna och de därpå baserade byggbarhetszonerna har presenterats för intressenterna, kommunpolitikerna och andra intresserade även vid ett särskilt dimensioneringsseminarium som ordnades i Nickby i maj 2016. Representanten för NTM-centralen betonade utöver den jämlika behandlingen av markägarna behovet att hålla totaldimensioneringen av by- och glesbygdsområden utanför tätorterna på skälig nivå. I generalplanen över hela kommunen har man räknat med en tillväxt på totalt 4000 invånare utanför tätorterna fram till år 2025.

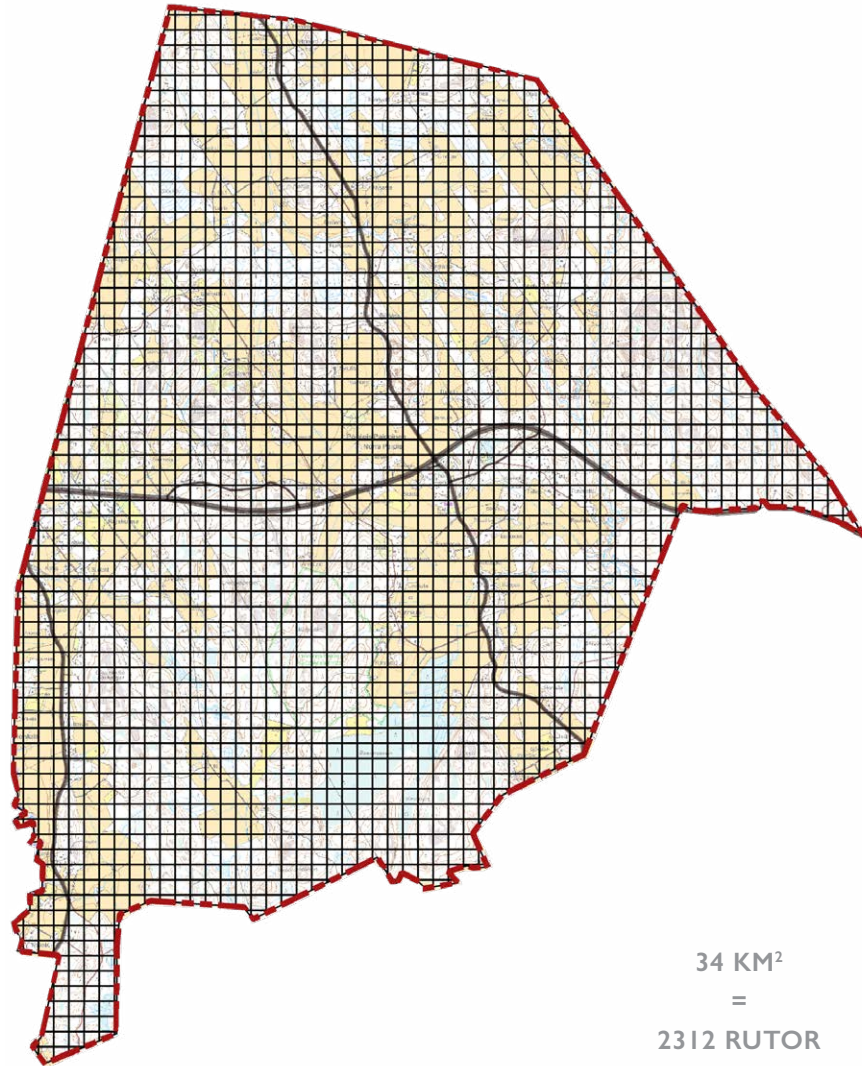
Planutkastet var framlagt under tiden 30.1–28.2.2017. Under framläggningstiden inkom inalles 84 åsikter och 17 utlåtanden, till vilka genmälen utarbetats i en separat responsrapport. I många åsiktsyttringar har bebyggelsen i bycentrum enligt planutkastet ansetts vara alltför tät och å andra sidan måttställningen av områdena utanför själva byn som onödigt snäv jämfört med Sibbo generalplan.

Efter planutkastskedet har för delgeneralplanen uppgjorts flera olika förslag, som ändå i den politiska beredningen har remitterats till ny beredning. Den politiska intentionen har varit att säkra ett möjligast stort antal byggplatser och dimensioneringen för de olika zonerna har under processen utökats steg för steg. Myndighetsresponsen gällande det planförslaget som lades fram år 2019 gjorde det ändå omöjligt att föra vidare en planlösning med det föreslagna byggplatsantalet, som ansågs leda till en splittring av samhällsstrukturen i strid mot de riksomfattande målen för områdesanvändning, landskapsplanen och Sibbo generalplan, då byggnationen alltför mycket lokaliseras utanför tätortsstrukturen i kommunen.

Planens dimensionering har vid utarbetandet av det nya delgeneralplanförslaget utvecklats i en måttfullare riktning enligt de nya planeringsprinciper som godkändes av utvecklingssektionen 8.4.2020 och kommunstyrelsen 20.4.2020. Beträffande antalet byggplatser eftersträvas således nivån i planutkastet och Sibbo generalplan. Dimensioneringen har minskats inom såväl by- som glesbygdsområden.

RUTBASERAD ANALYS

BEHANDLING AV UTGÅNGSINFORMATION, ANALYSER OCH BYGGBARHETSZONER I RUTOR Å 125 M X 125 M



PROCESSEN FRÅN UTGÅNGSINFORMATION TILL BYGGPLATSER I DELGENERALPLANEN

UTGÅNGSINFORMATION

UTGÅNGSDATA
I GIS-FORM



FRÅN KOMMUNEN

UPPFÖLNINGSSYSTEMET FÖR
SAMHÄLLSSTRUKTUREN (SYKE)

VATTENLEDNINGS- OCH AVLOPPSNÄT

SKOLORNAS LÄGE

TRAFIKBULLEROMRÅDEN

ÖPPNA DATA

TERRÄNGDATABAS (LMV)

DIGIROAD (TRAFIKVERKET)

CORINE LAND COVER (EEA)

JORDMÅNSDATA (GFC)

GRUNDVATTEN- OCH
NATURAOMRÅDEN (SYKE)

FRÅN KONSULT

MIKROKLIMAT (MARK)

ZONER

BEHANDLING
OCH KLASSIFICERING
AV RÅDATA I RUTFORM

BERÄKNING OCH
KLASSIFICERING AV
BYGGBARHETSPOÄNG
RUTVIS

GENERALISERING TILL
BYGGBARHETZONER
(SUMMERING AV GRANNRUTOR)

DIMENSIONERING

BESTÄMMANDE AV
DIMENSIONERINGEN
ZONVIS

BERÄKNING AV
BYGGPLATSANTAL
FASTIGHETSVIS (I.I.2000)
ENLIGT DIMENSIONERINGS-
GRUNDEN

BEAKTANDET AV PÅ
2000-TALET GJORDA
STYCKNINGAR MED TANKE
PÅ JÄMLIK BEHANDLING

ANVISANDET AV
MINST EN BYGGPLATS PÅ
OBEBYGGDA FASTIGHETER
I ZONERNA 1-4 *

PLAN

BESTÄMMANDE AV
BYGGPLATSERNAS LÄGE
FASTIGHETSVIS

BORTLÄMNANDE AV FÖR
LANDSKAPET OTJÄNLIGA
BYGGPLATSER **

* ÄVEN ÅKERFASTIGHETER MITT PÅ ODLINGSMARKER
I ZONERNA 1-4 LÄMNAS UTAN BYGGPLATSER. FAST-
IGHETERNA BÖR ÄVEN UPPFYLLA I BYGGNADSORD-
NINGEN STÄLLDA KRAV PÅ BYGGANDE.

** MINSKNINGEN BASERAR SIG PÅ TILLSAMMANS MED
LANDSKAPSPLANERAREN GJORDA AVGRÄNSNINGAR
AV VÄRDEFULLA ÅKERMARKER SAMT SKOGSMARKER
MED SÄRSKILDA MILJÖ- ELLER REKREATIONSVÄRDEN.

VARIABLER SOM POÄNGSÄTTTS

LÄGESFAKTORER

ANSLUTNING TILL
BEFINTLIG BOSÄTTNING

NÄRHET TILL SKOLA

NÄRHET TILL HÅLLPLATS
FÖR KOLLEKTIVTRAFIK

NÄRHET TILL
VATTENLEDNINGS- OCH
AVLOPPSNÄT

BYGGBARHETS- OCH BOENDEKVALITETSFAKTORER

MARKGRUNDENS
BEBYGGBARHET

MIKROKLIMAT

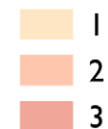
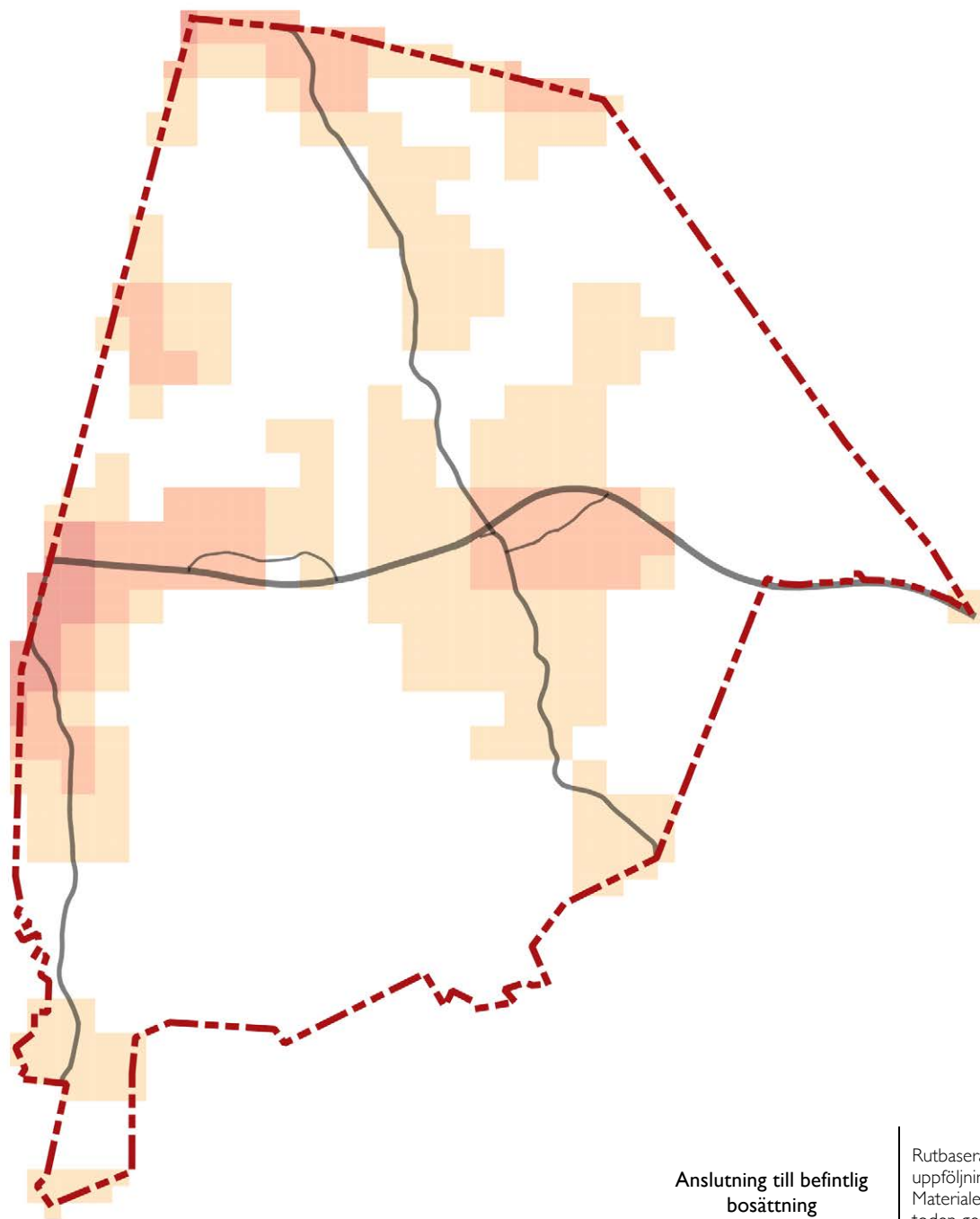
STÖRNINGSFAKTORER
VISAVI BOENDET

LANDSKAPS- OCH MILJÖMÄSSIGA FAKTORER

LANDSKAPETS DIVERSITET
OCH EKOTONER

GRUNDVATTENOMRÅDEN

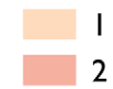
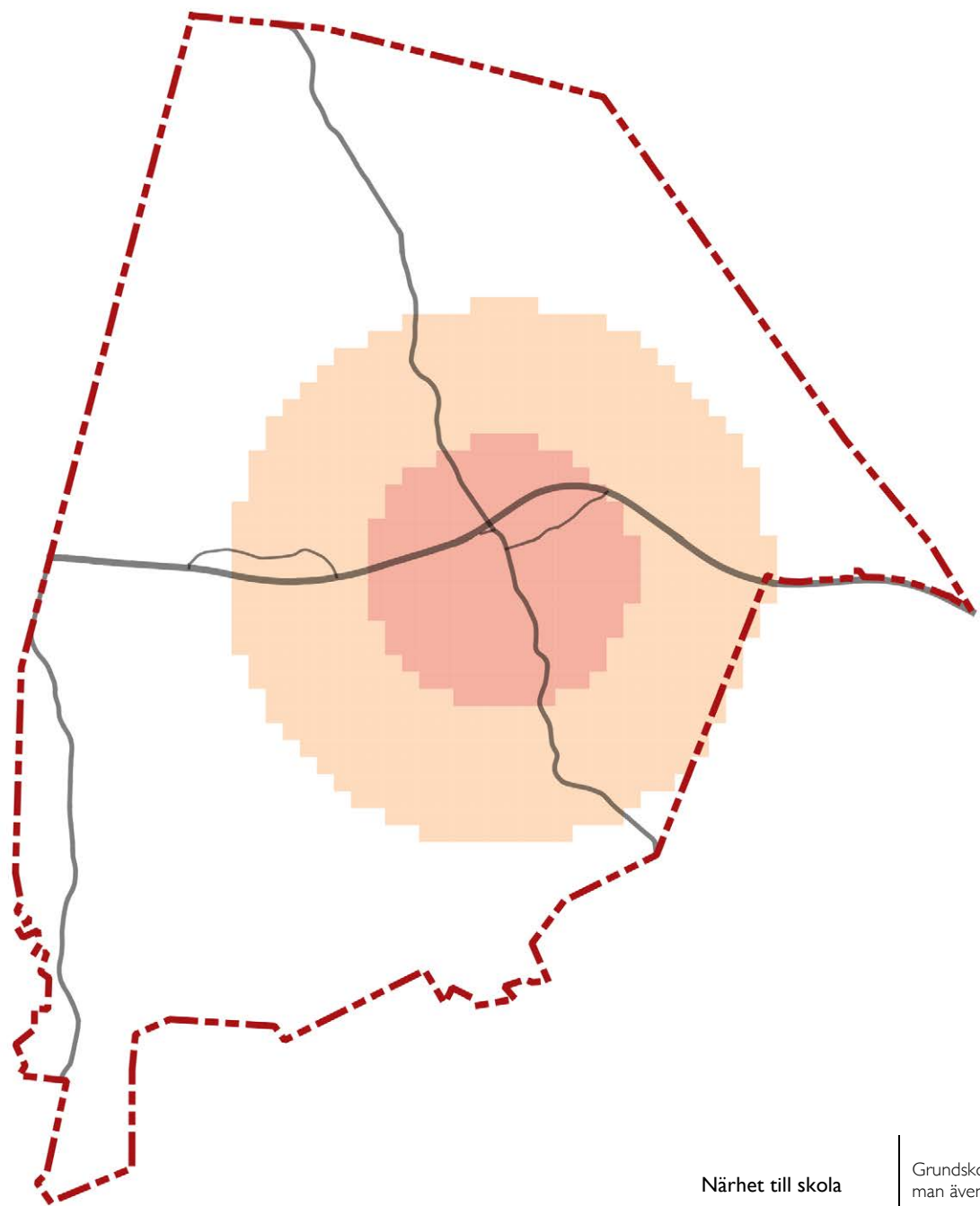
SKYDDSBEHOV



**Anslutning till befintlig
bosättning**

Rutbaserat befolkningsdata i 250 meters rutor ur uppföljningssystemet för samhällsstrukturen (YKR). Materialet generaliseras med den s.k. grannrutsmetoden genom att för var ruta räkna summan av värdena för rutan och dess grannrutor (9 rutor).

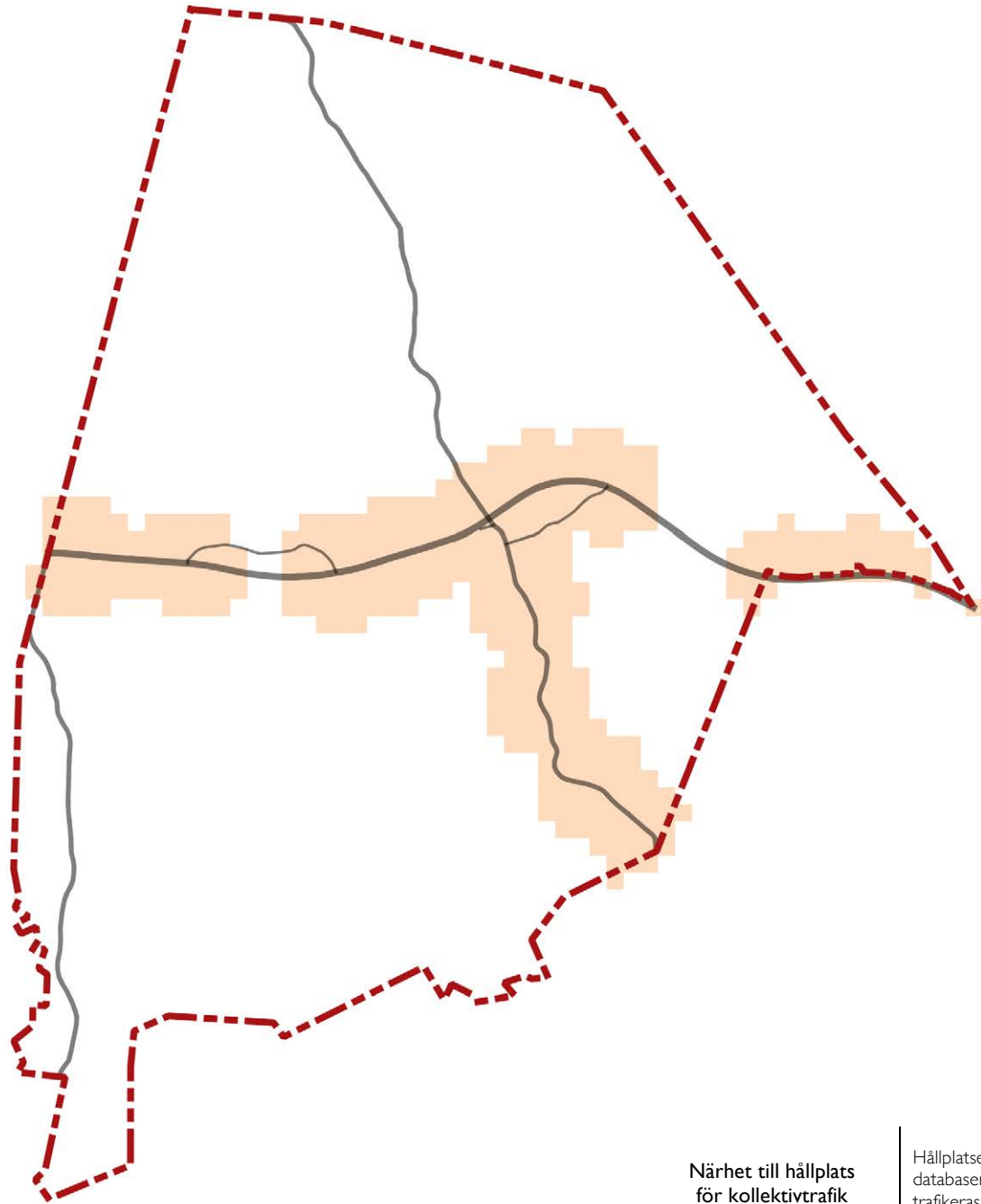
Det generaliserade värdet indelas med naturlig klassificering i fyra klasser, av vilka den lägsta ges 0 poäng, den andra 1 poäng, den tredje 2 poäng och den fjärde 3 poäng.



Närhet till skola

Grundskolornas läge som punktdata (läget kan man även digitalisera själv). Kring skolorna konstrueras 1 och 2 kilometers avståndszoner.

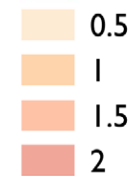
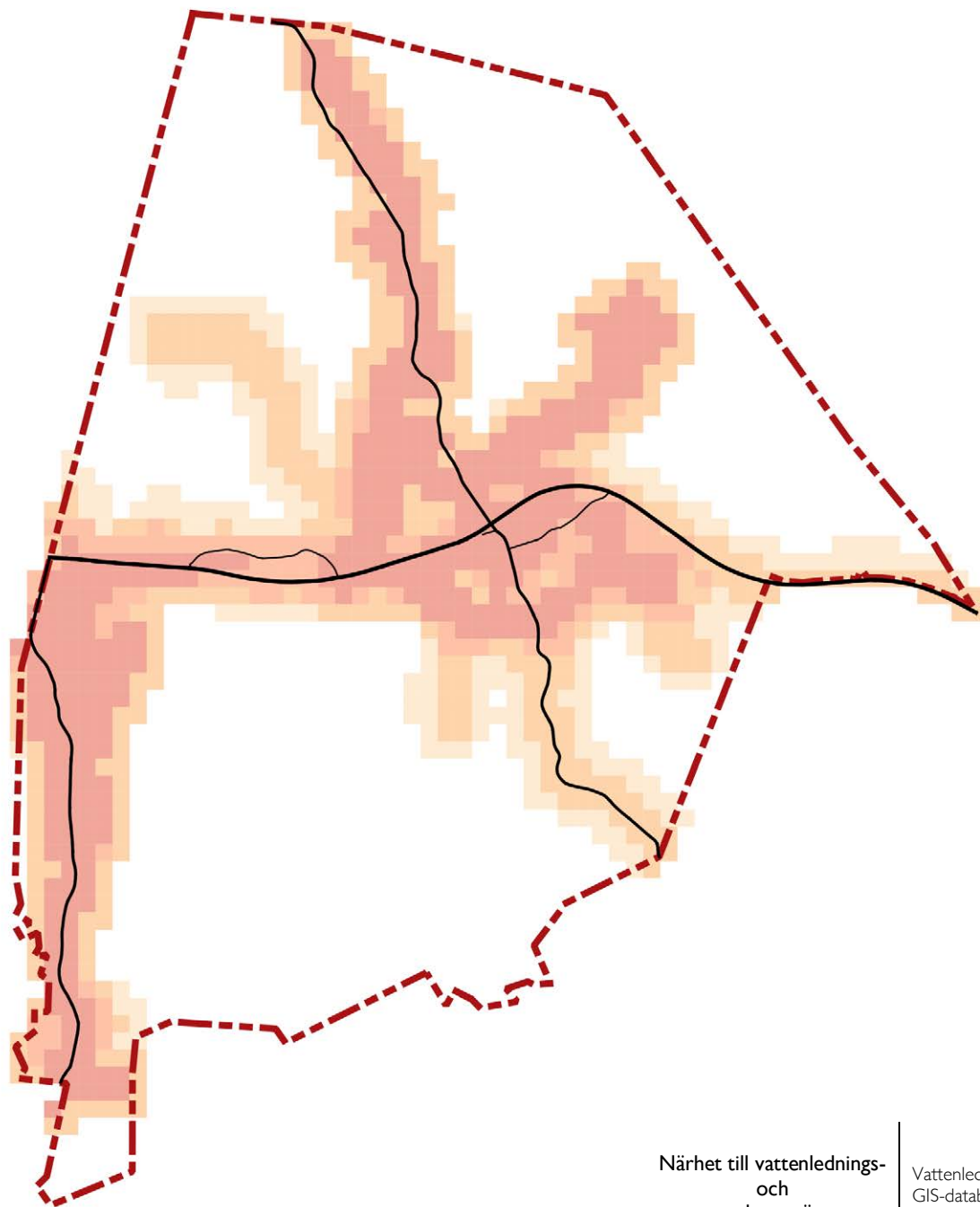
Rutor, vilkas mittpunkt är belägna inom 1 km avstånd får 2 poäng, resp. inom 2 km avstånd 1 poäng.



Närhet till hållplats
för kollektivtrafik

Hållplatsernas lägen ur den öppna Digiroad-databasen. Ur materialet väljs bara hållplatser, som trafikeras av kollektivtrafiklinjer. Kring hållplatspunkterna konstrueras 400 meters avståndszoner.

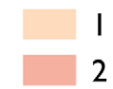
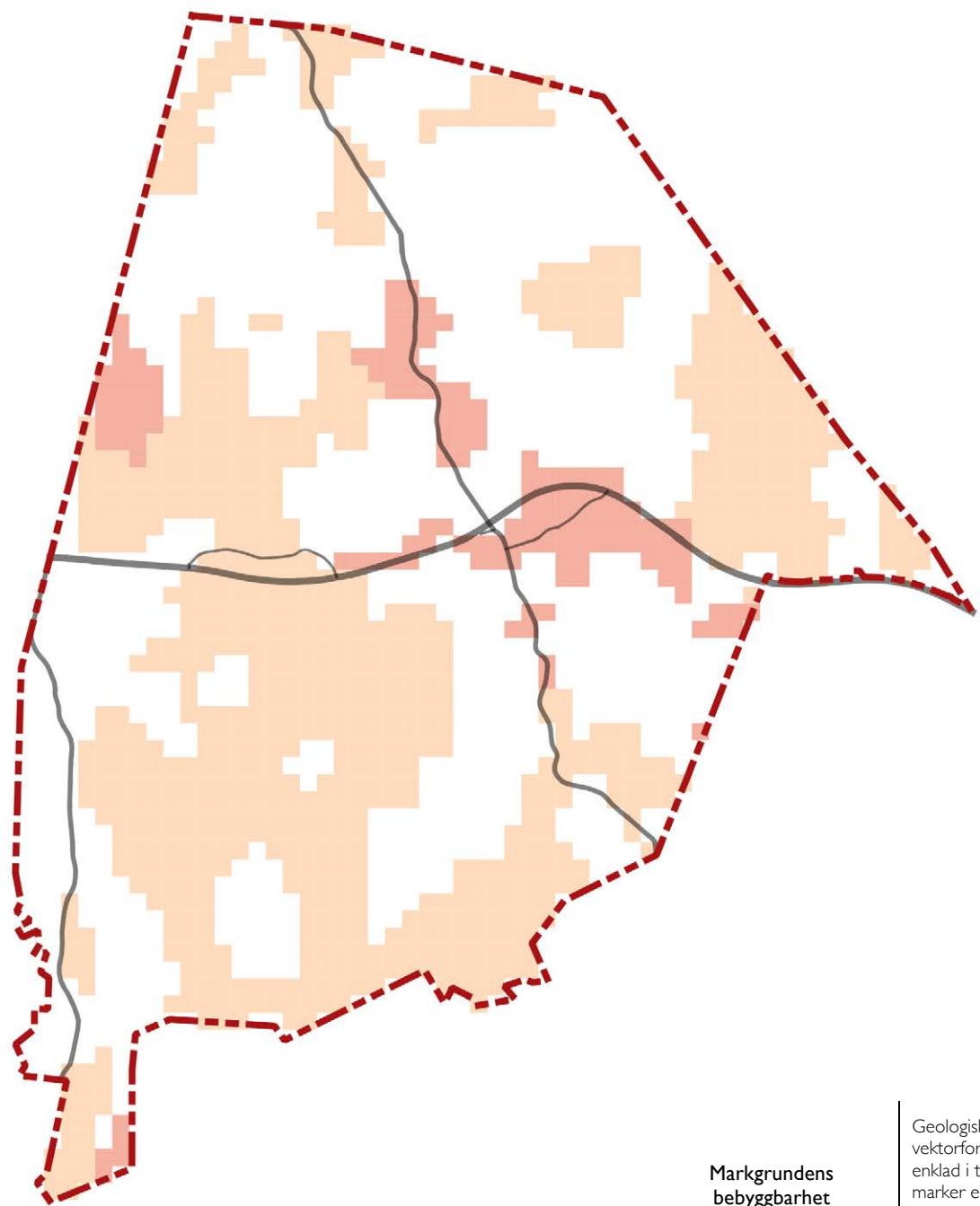
Rutor, vilkas mittpunkt är belägna inom 250 meters avstånd får 1 poäng.



**Närhet till vattenlednings-
och
avlopps nät**

Vattenlednings- och avloppsnäten i kommunens GIS-databas. Längs näten konstrueras 100 meters avståndszoner.

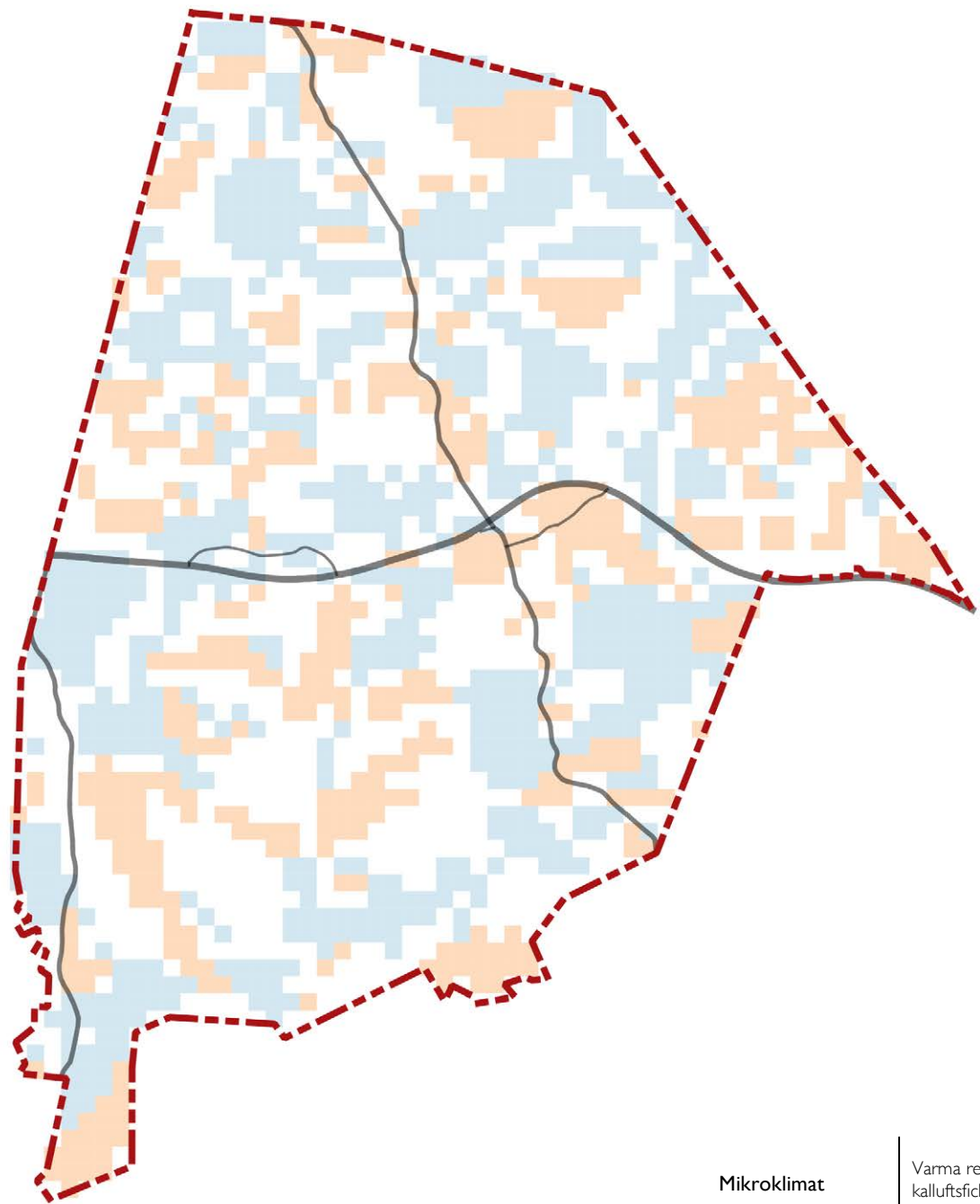
Rutor, vilkas mittpunkt infaller inom 150 meters avståndszon från vattenledning eller avlopp ges 1 poäng. Rutor, vilkas mittpunkt infaller inom 300 meters avståndszon från endera nätet ges 0,5 poäng. Poäng kan erhållas separat för vardera nätet.



**Markgrundens
bebyggbarhet**

Geologiska forskningscentralens jordmånsdata i vektorform 1: 200 000. Klassificeringen är förenklad i tre klasser: 1. grova jordarter, 2. bergsmarker eller berg i dagen samt 3. finfördelade jordarter, såsom lera eller torv. För var ruta beräknas, till hur stor del den hör till varje jordmånsklass.

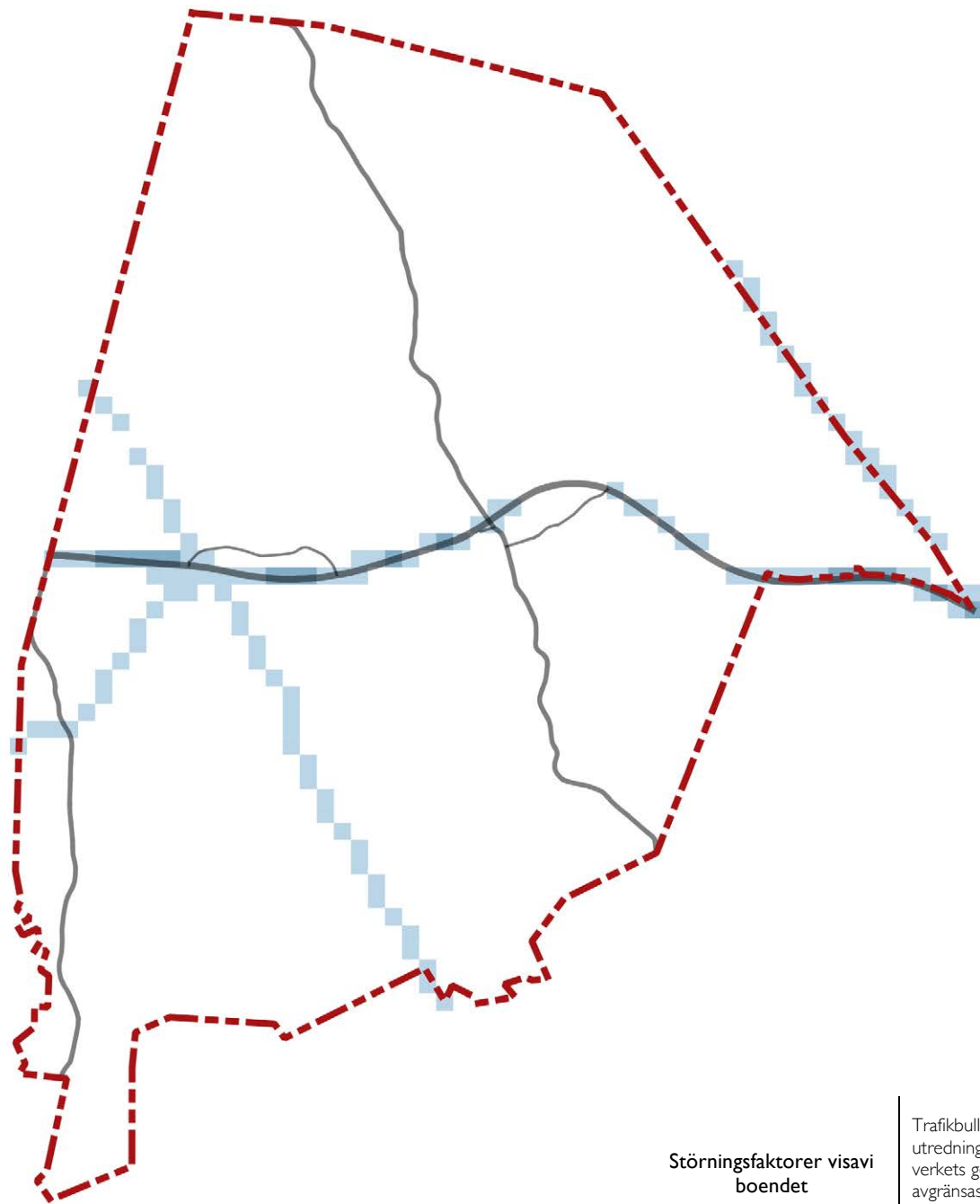
Rutor, vilkas mittpunkt infaller på områden med grova jordarter, ges 2 poäng. Rutor, vilkas mittpunkt infaller på bergsmarker eller berg i dagen, ges 1 poäng.



Mikroklimat

Varma resp. kalla sluttningar samt dalgångarnas kallluftsfickor såsom de avgränsats av landskapsplanerare.

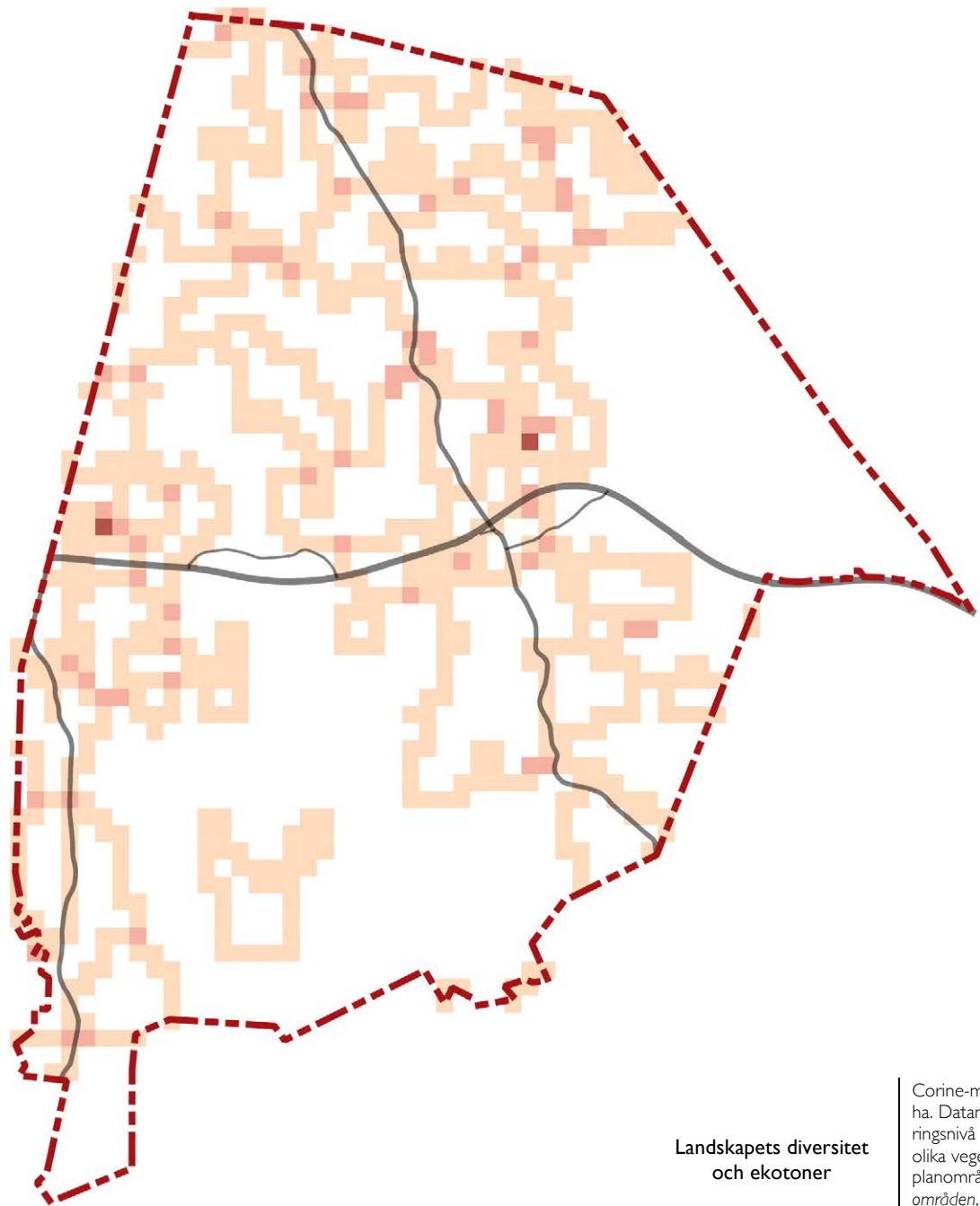
Rutor, vilkas mittpunkt infaller på varma sluttningar, ges 1 poäng. Rutor, vilkas mittpunkt infaller på kalla sluttningar eller i kallluftsfickor, ges 1 minuspoäng.



Störningsfaktorer visavi boendet

Trafikbullerzoner ur av kommunen beställd bullerutredning, högspänningsledning ur Lantmäteriverkets geodatabas. Bullerzoner över 55 dB dagtid avgränsas som störda områden, liksom också längs högspänningslinjer zonerna inom 25 meters (110 kV) eller 30 meters (över 110 kV) avstånd.

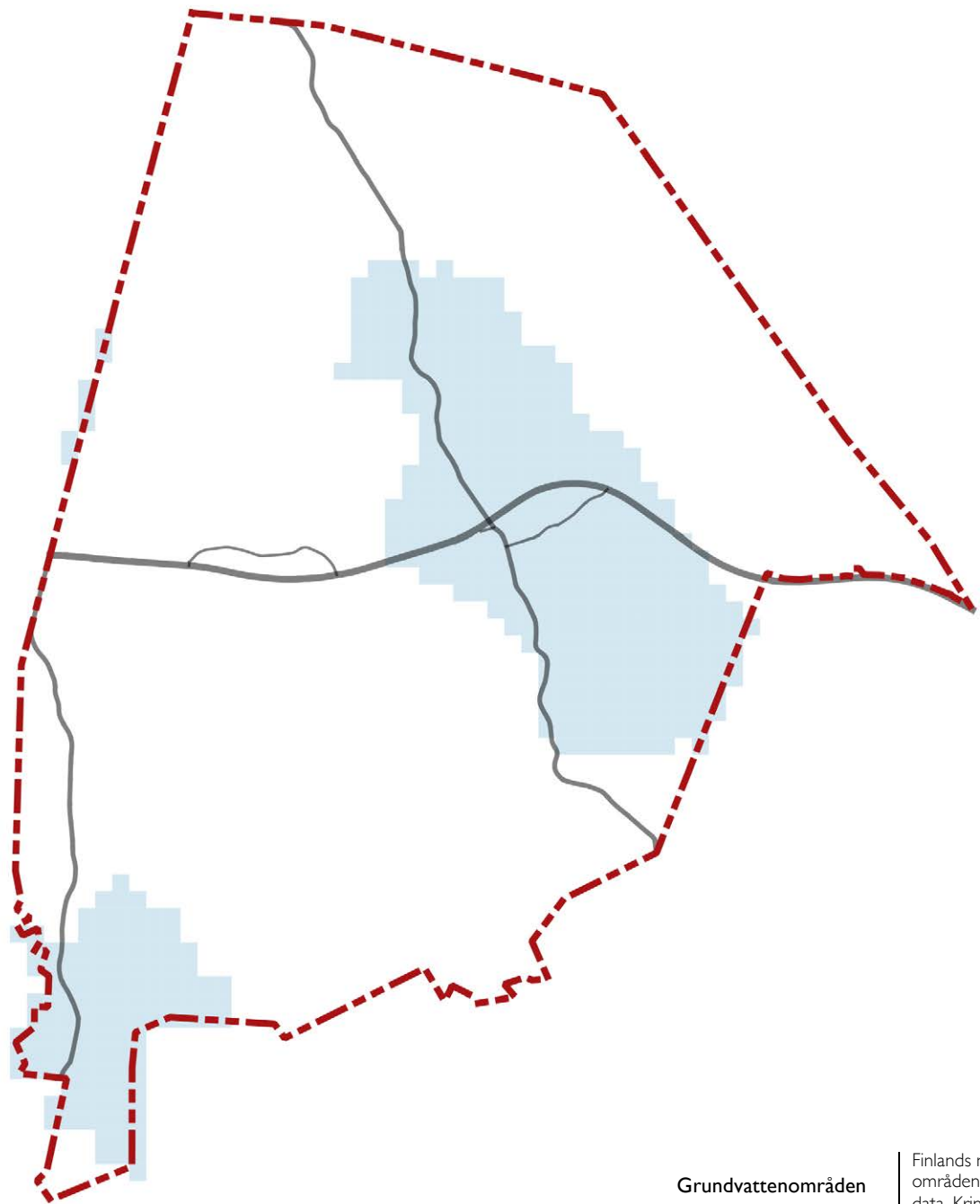
Störda områden ges 2 minuspoäng, om deras andel av ruten är 100 procent. Exempel: en ruta, där 40 procent ligger inom 55 dB bullerzon ges $0,4 * 2 = 0,8$ poäng, som avrundas till 1 poäng.



**Landskapets diversitet
och ekotoner**

Corine-marktäckningsdata 2012 i vektorform, 25 ha. Datamaterialet klassificeras enligt detaljeringsnivå 2. I materialet finns på denna nivå 15 olika vegetationsklasser, av vilka på Norra Paipis planområde uppträder följande 5 klasser: *småhusområden, områden med gles trädvegetation, heterogena jordbruksdominerade områden, åkrar och slutna skogar.*

Rutorna ges 0,5 poäng för varje vegetationsklass på nivå 2, som förekommer inom rutan. Rutor med endast en markanvändningsklass ges ingen poäng.

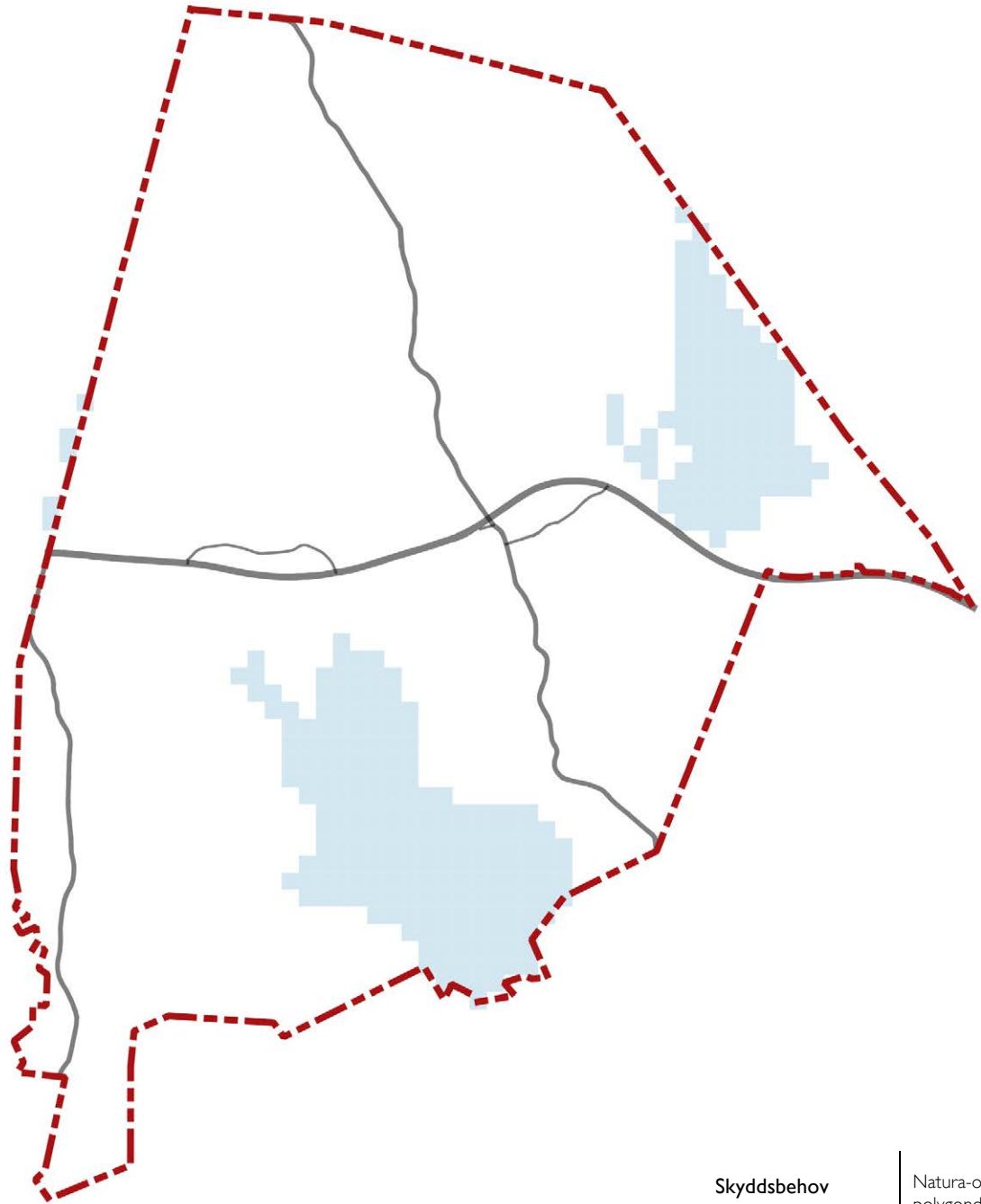


-1

Grundvattenområden

Finlands miljöcentrals uppgifter om grundvattenområden samt vattentäkternas läge som punktdata. Kring vattentäkterna konstrueras 500 meters avståndszoner.

Rutor, vilkas mittpunkt är belägen inom grundvattenområde eller inom 500 meters avstånd från vattentäkt ges I minuspoäng.



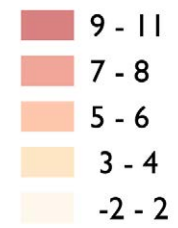
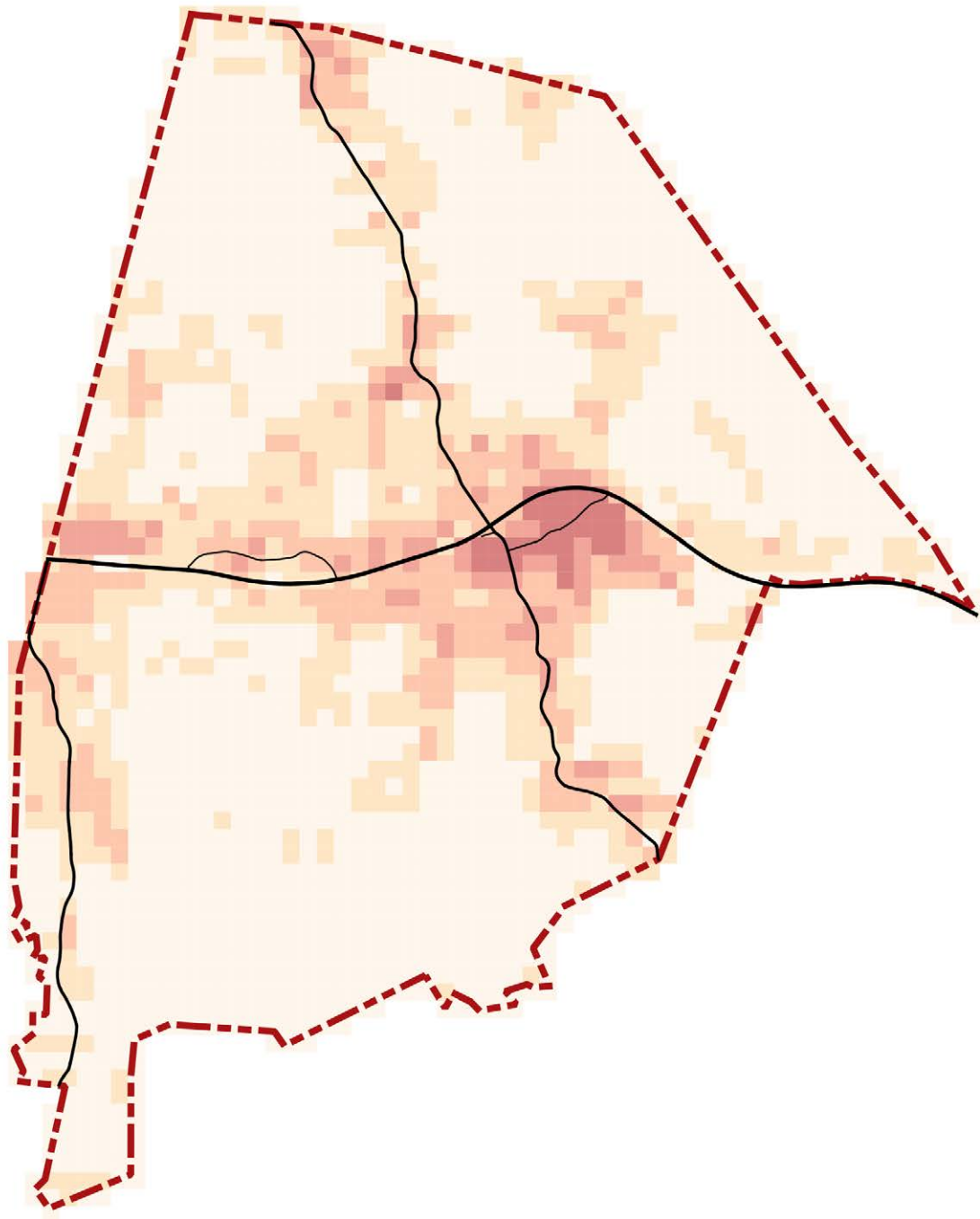
Skyddsbehov

Natura-områden och andra skyddsområden som polygondata ur OIVA-databasen.

Skyddsområden inverkar inte direkt på poängsättningen. Fastigheter inom skyddsområden får dock inte byggplatser.

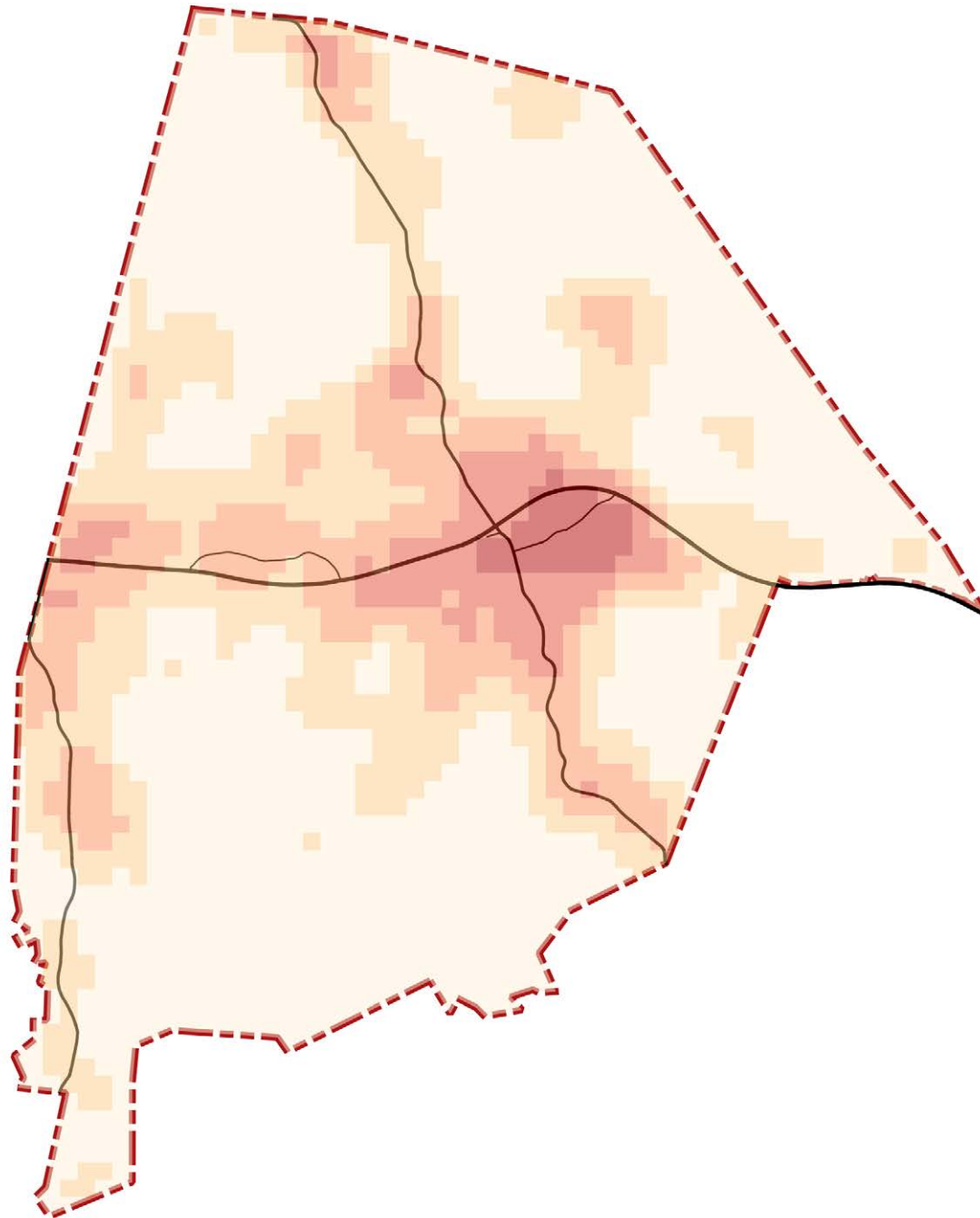
SAMMANLAGDA POÄNG

ICKE GENERALISERAD



BYGGBARHETSZONERNA

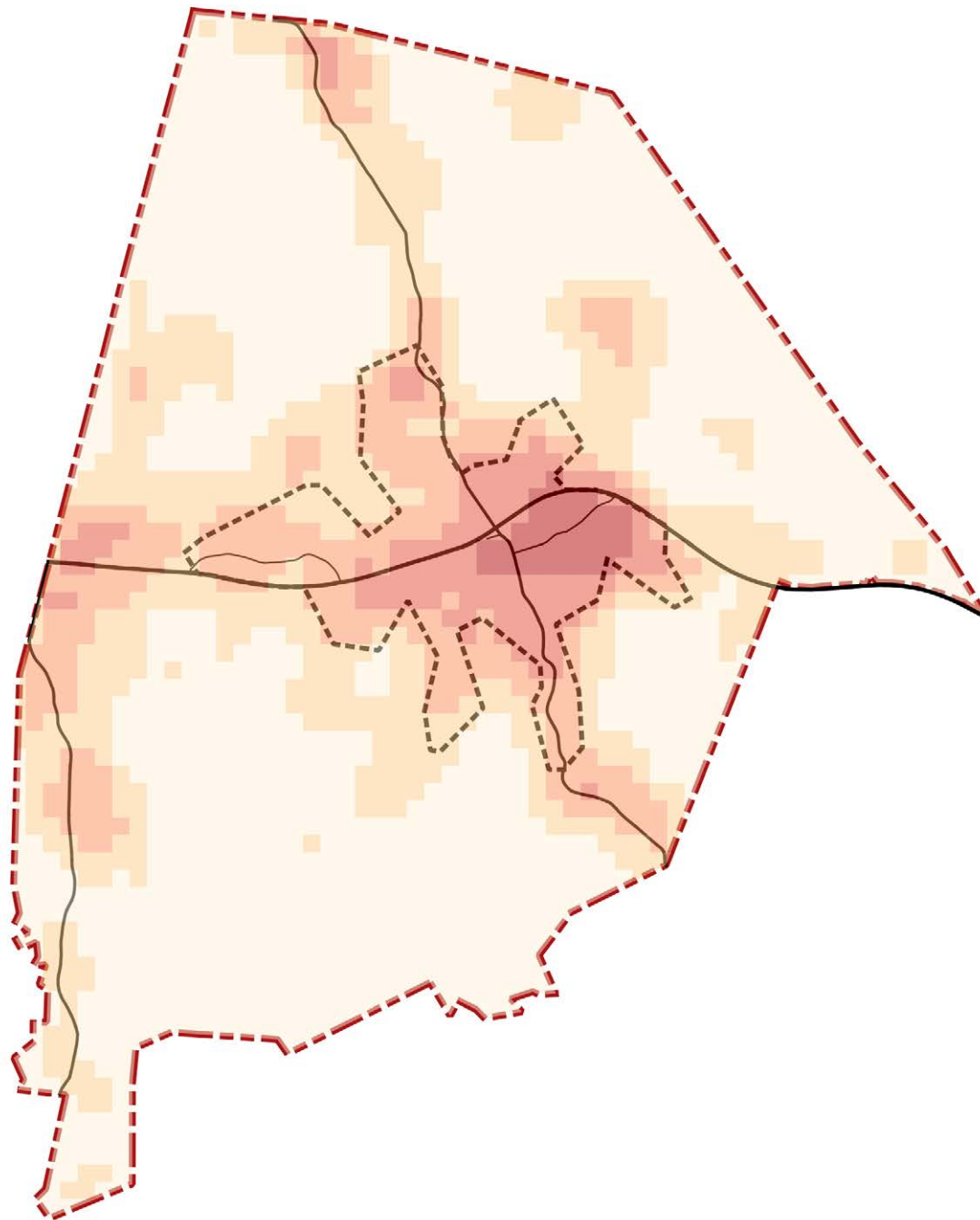
SAMMANLAGDA POÄNG INKL. GRANNRUTOR



- Bycentrum (70–90)
- Tätt byområde (50–70)
- Byns randområde (35–50)
- Glesbygdsområde (20–35)
- Övriga områden (-10–20)

BYGGBARHETSZONERNA

SAMMANLAGDA POÄNG INKL. GRANNRUTOR



- Bycentrum (70–90)
- Tätt byområde (50–70)
- Byns randområde (35–50)
- Glesbygdsområde (20–35)
- Övriga områden (-10–20)
- Byområde i Generalplan för Sibbo 2025

KRITERIERNÄ FÖR BESTÄMMANDET AV BYGGPLATSANTALET ZONVIS

DEN FÖLJANDE DIMENSIONERINGEN GER NORRA PAIPIS DELGENERALPLANEOMRÅDE 384 NYA BYGGPLATSER.
DIMENSIONERINGEN FÖLJER DE NYA PLANERINGSPRINCIPEN GODKÄNDA AV MARKANVÄNDNINGSEKTIONEN 8.4.2020 OCH KOMMUNALSTYRELSEN 20.04.2020.

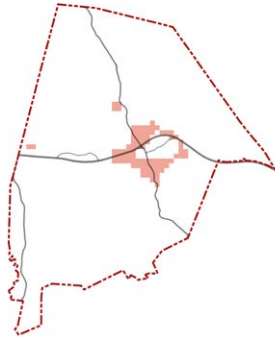
ZON 1 BYCENTRUM

- Den första byggplatsen förutsätter att zonarealen är minst 0,2 ha.
- Den andra byggplatsen förutsätter att zonarealen är minst 0,5 ha.
- De följande byggplatserna förutsätter att zonarealen är ytterligare 2 ha / byggplats.



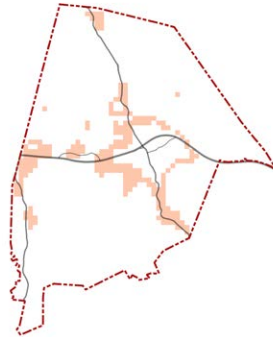
ZON 2 TÄTT BYOMRÅDE

- Den första byggplatsen förutsätter att zonarealen är minst 0,5 ha.
- Den andra byggplatsen förutsätter att zonarealen är minst 1,0 ha.
- De följande byggplatserna förutsätter att zonarealen är ytterligare 3 ha / byggplats.



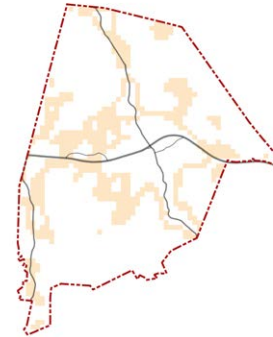
ZON 3 BYNS RANDOMRÅDE

- Den första byggplatsen förutsätter att zonarealen är minst 1 ha.
- Den andra byggplatsen förutsätter att zonarealen är minst 3 ha.
- De följande byggplatserna förutsätter att zonarealen är ytterligare 6 ha / byggplats.



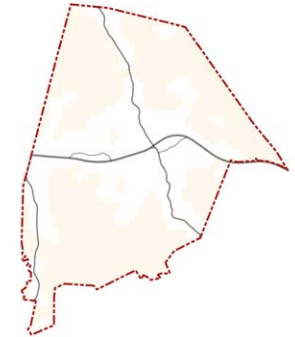
ZON 4 GLESBYGDSOMRÅDE

- Den första byggplatsen förutsätter att zonarealen är minst 2 ha.
- Den andra byggplatsen förutsätter att zonarealen är minst 5 ha.
- De följande byggplatserna förutsätter att zonarealen är ytterligare 10 ha / byggplats.



ZON 5 ÖVRIGA OMRÅDEN

- Den första byggplatsen förutsätter att zonarealen är minst 10 ha.
- De följande byggplatserna förutsätter att zonarealen är ytterligare 20 ha / byggplats.

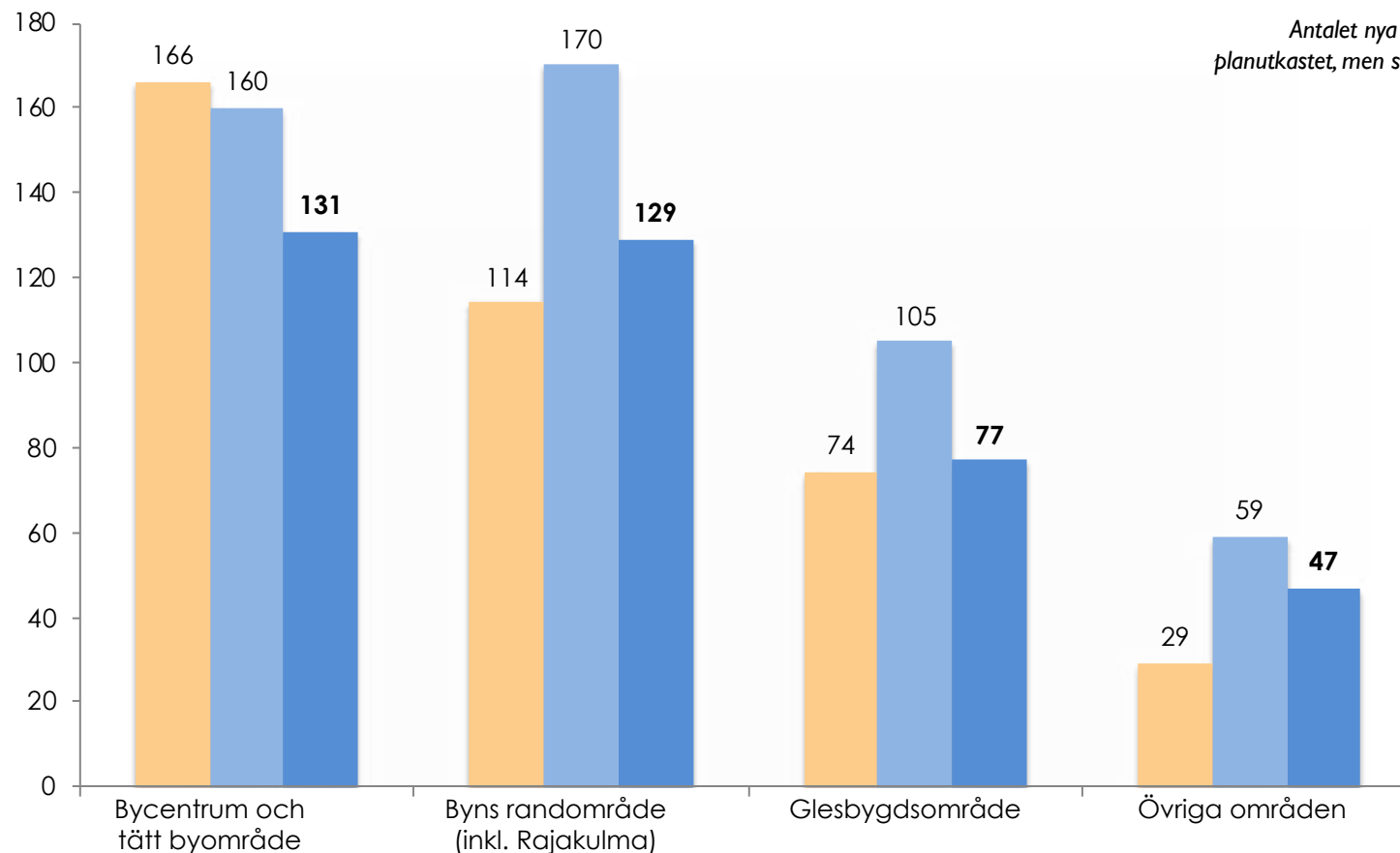


I alla zoner för minskar under 2000-talet gjorda styckningar i samma grad antalet byggplatser som resp. fastighet tilldelas.

Varje obebyggt fastighet, som helt eller delvis är belägen inom zonerna 1–4 och är minst 2000 kvadratmeter stor, får dock minst en byggplats, om denna kan anvisas på ett område utanför landskaps- och naturområden som ska bevaras.

NYA BYGGPLATSER ZONVIS ENLIGT DIMENSIONERINGEN

JÄMFÖRELSE MED PLANUTKASTET FRÅN ÅR 2017 OCH DET ÅR 2019 FRAMLAGDA PLANFÖRSLAGET



Antalet nya byggplatser i det nya planförslaget motsvarar planutkastet, men strukturen är inte alldeles lika koncentrerande.

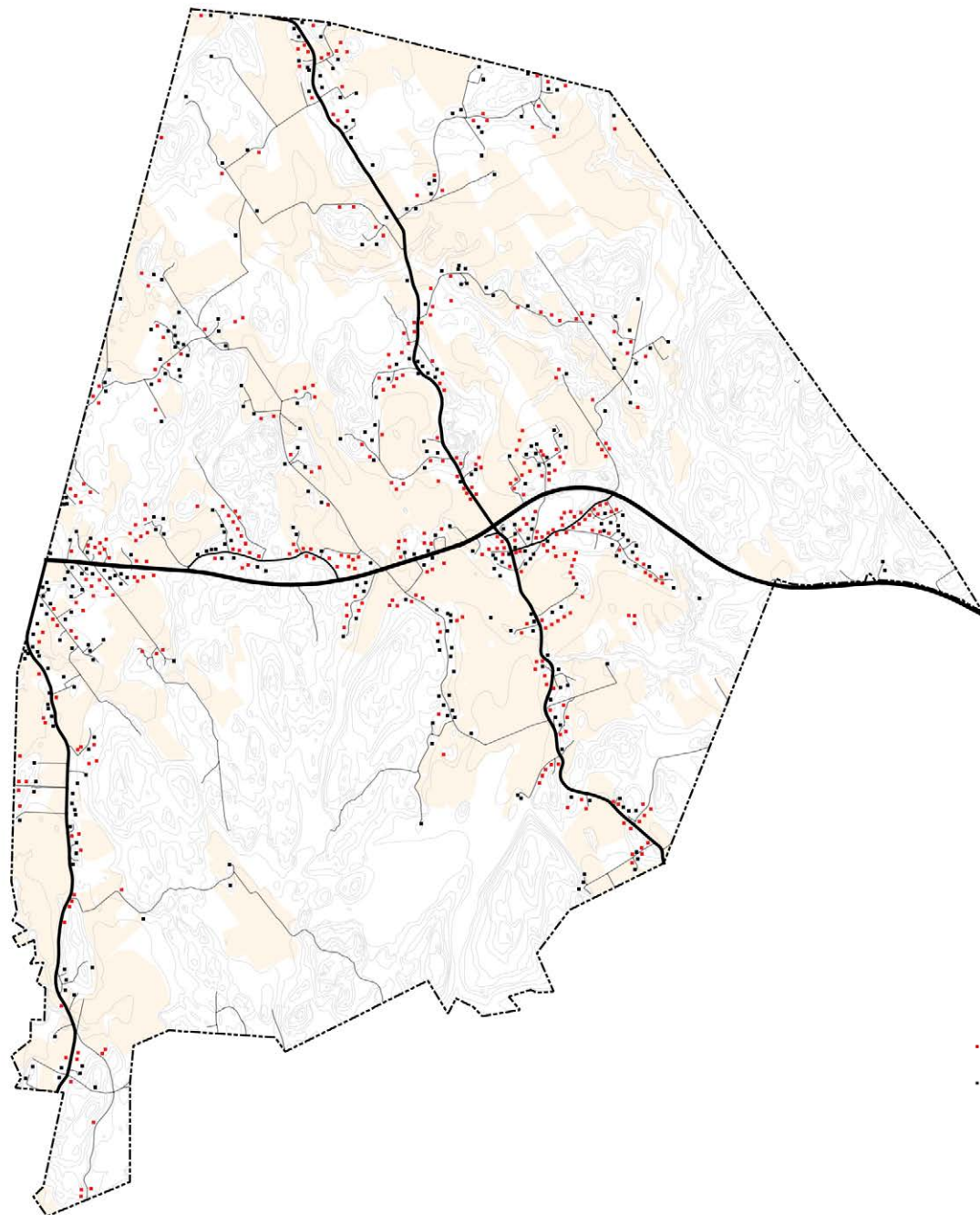
Jämfört med förslaget från år 2019 minskar antalet byggplatser i alla zoner.

- Planutkast 2017
- Planförslag 2019
- Korrigerad planförslag 2020

enligt riktlinjer från MS. 8.4.2020
och KS. 20.04.2020

GRANULATION

BEFINTLIGA OCH NYA BOSTADSBYGGNADER

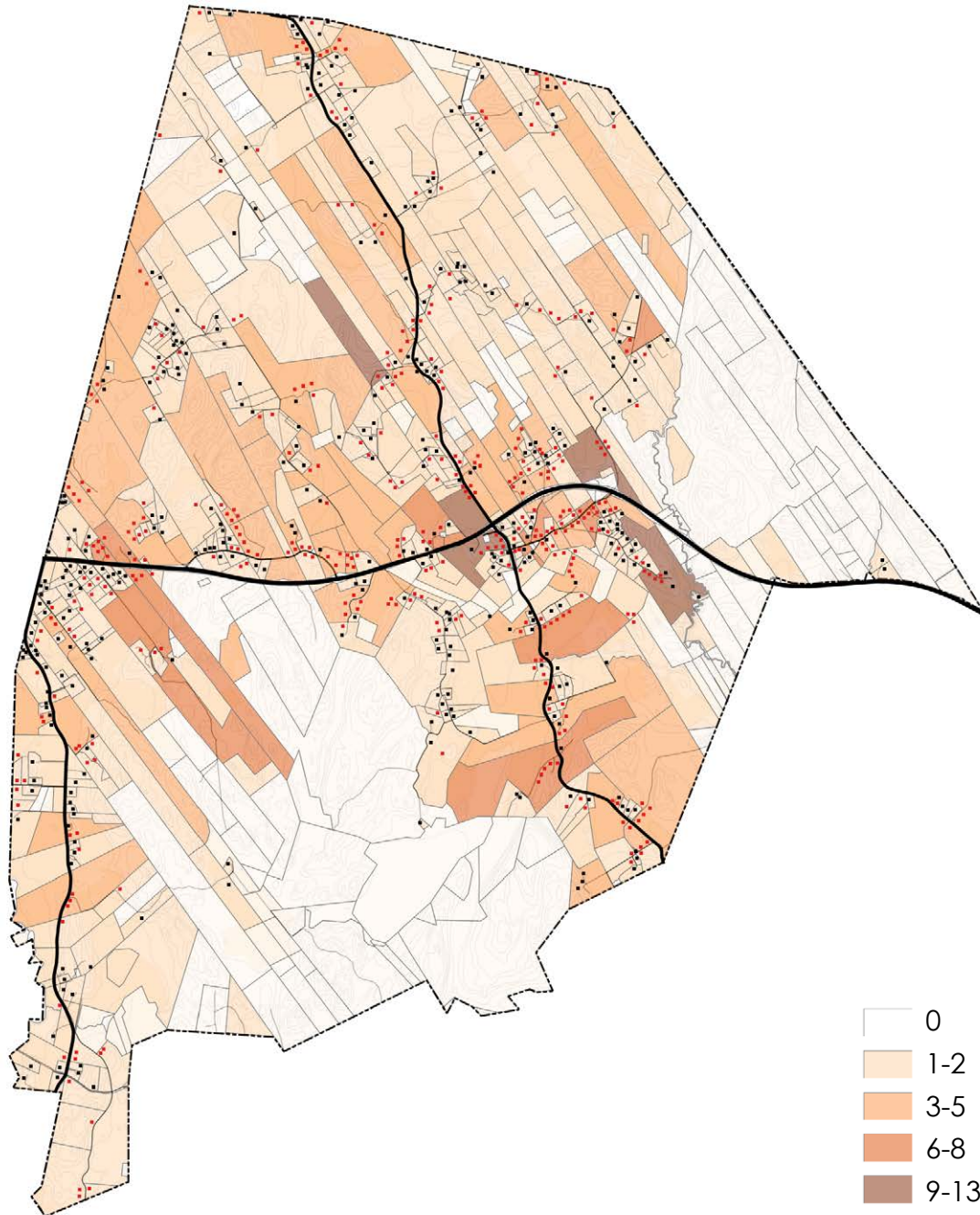


I enlighet med andan i lämplighetsutredningen betonas planförslaget samhällsstrukturellt fördelaktigt och ekonomisk lokalisering av byggplatserna enligt strukturmodellen "Bycentrum och utvecklingsstråk".

- NY BYGGPLATS
- BEFINTLIG BYGGPLATS

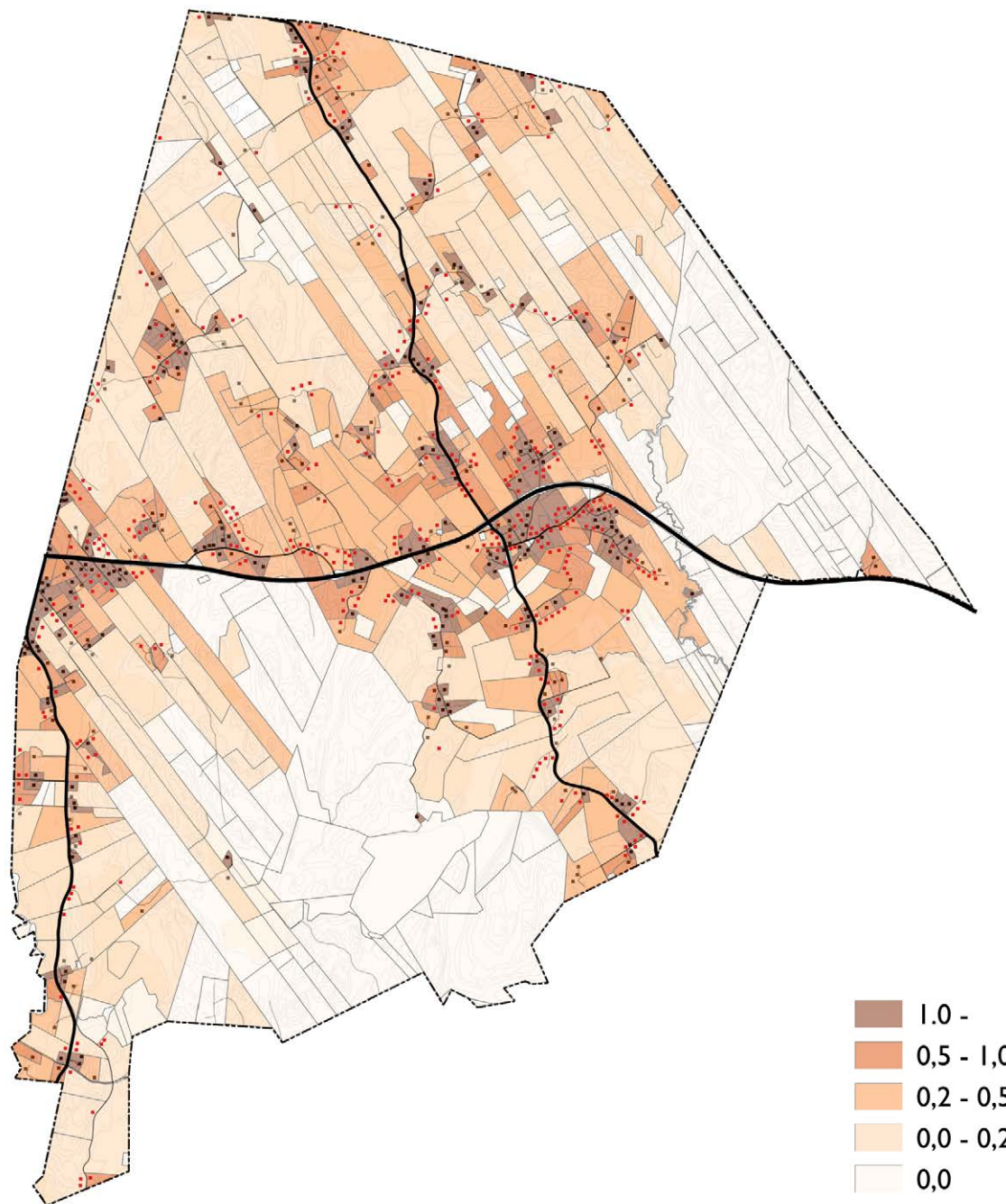
BYGGPLATSERNA FASTIGHETSVIS

BEFINTLIGA OCH NYA BOSTADSBYGGNADER



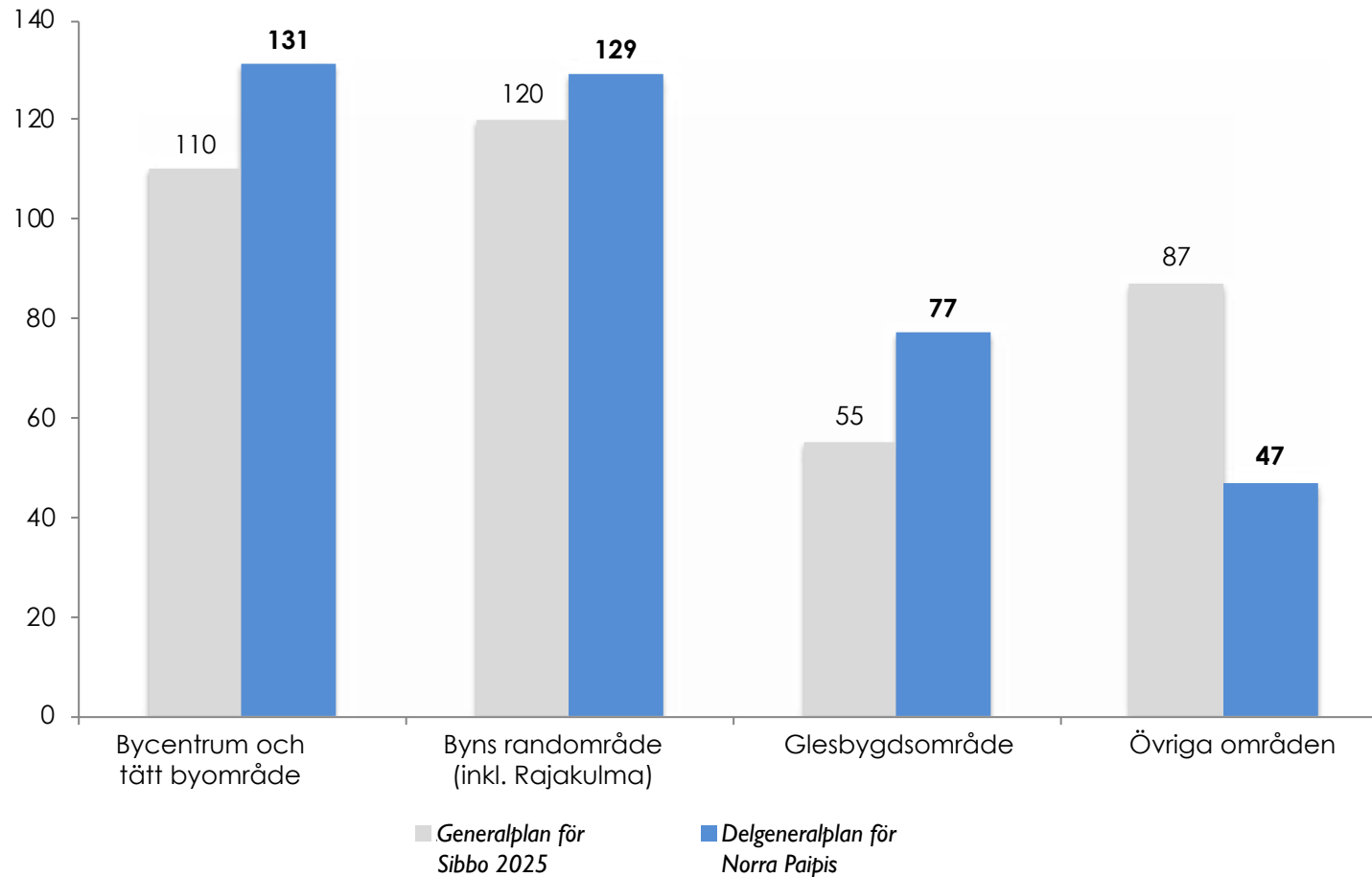
BYGGNADSTÄTHET FASTIGHETSVIS

BEFINTLIGA OCH NYA BOSTADSBYGGNADER
/ HA



JÄMFÖRELSE MED GENERALPLAN FÖR SIBBO 2025

DE NYA BYGGPLATSERNAS ALLOKERING



enligt riktlinjer från MS. 8.4.2020
och KS. 20.04.2020

BILAGA I

PLANOMRÅDET PÅ GRUNDKARTAN 1:50 000

PDB, RAPPORT ÖVER UTGÅNGSLÄGET OCH ANNAT MATERIAL PÅ KOMMUNENS WEBBPLATS:

https://www.sipoo.fi/se/boende_och_miljo/planlaggning/generalplaner/delgeneralplan_for_norra_paipis

