

SIPOON KUNTA

Pohjois-Paippisten osayleiskaava

Ehdotusvaiheen palauteraportti

25.2.–15.4.2019 nähtävillä ollut ehdotus

Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy

24.3.2021



ESIPUHE

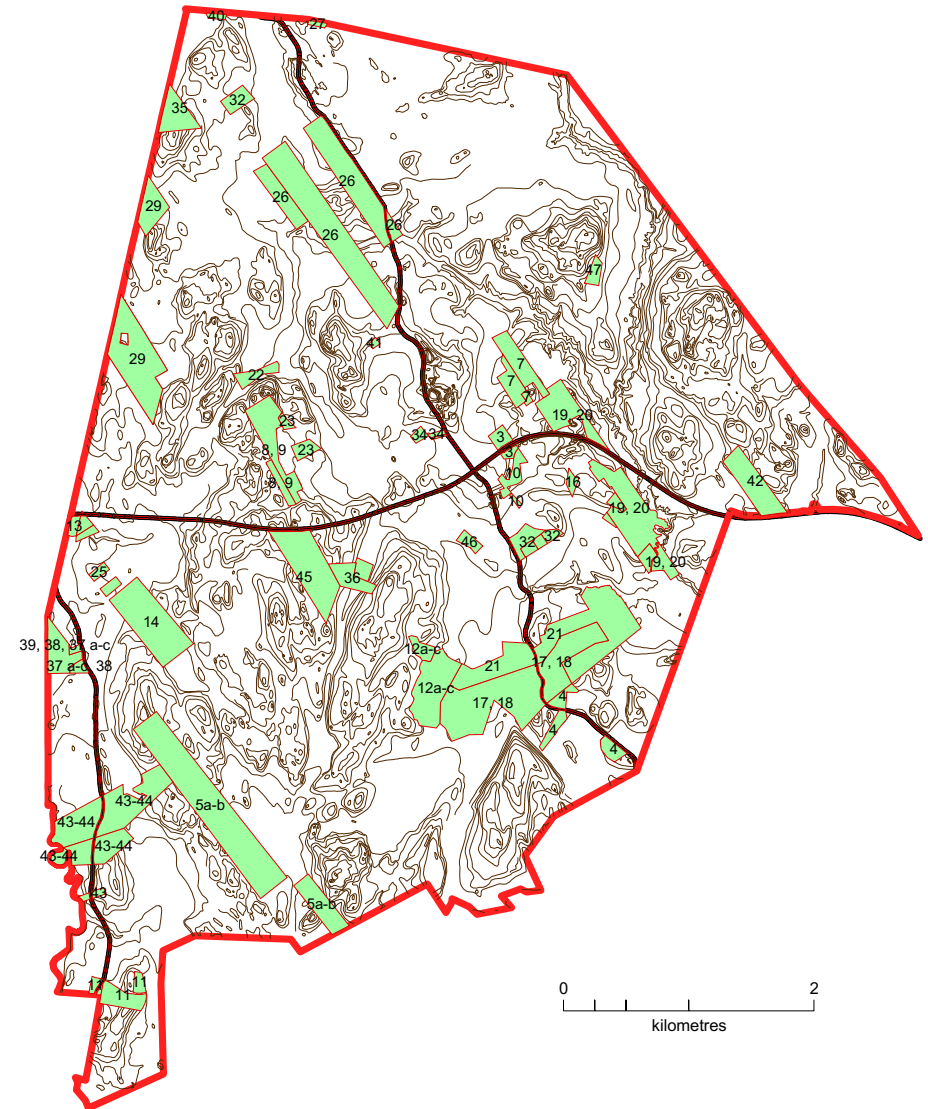
Tähän raporttiin on koottu 25.2–15.4.2019 nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta saatu palaute sekä kaavanlaatijan vastineet ja ehdotukset palautteen huomioimisesta korjattua kaavaehdotusta laadittaessa. Raportista on tuotettu myös saman sisältöinen ruotsinkielinen versio.

Vuoden 2019 kaavaehdotuksesta saadussa palautteessa korostui erityisesti viranomaislausunnoissa esiin tuotu huoli kaavaratkaisun tuottaman yhdyskuntarakenteen kestävydestä, rakennuspaikkojen runsaasta määrästä sekä rakentamisen sijoittumisesta kunnan olevien taajama-alueiden ulkopuolelle. Keskeisiä, useammassa lausunnossa esiin nousseita teemoja on käsitelty raportin alkuun kootuissa yhteisvastineissa.

Vuoden 2019 kaavaehdotuksesta saatujen viranomaislausuntojen perusteella kunnan maankäyttöjaosto (8.4.2020) ja kunnanhallitus (20.4.2020) ovat linjanneet uuden, korjatun kaavaehdotuksen laatimisesta päivitettyjen suunnitteluperusteiden pohjalta. Sekä viranomaislausuntojen että alueen toimijoiden ja maanomistajien muistutusten yhteyteen laadituissa vastineissa on jo huomioitu muuttuneet suunnitteluperiaatteet ja näiden mukanaan tuomat muutokset esimerkiksi osoitettavien uusien rakennuspaikkojen määrän ja kaavan oikeusvaikutusten suhteen.

Raportin sisältö

- Viereinen kartta, johon muistutuksiin kytkeytyvät kiinteistöt on merkitty numeroituina. Kartalla ei ole esitetty yhteiskirjelmien allekirjoittajien kiinteistöjä.
- Yhteisvastineet keskeisiin teemoihin muutosehdotuksineen (10 kpl).
- Saadut lausunnot (13 kpl)
- Yhteisöjen antamat muistutukset (4 kpl)
- Maanomistajien ja muiden osallisten antamat muistutukset (47 kpl)



SIPOON KUNTA / POHJOIS-PAIPISTEN OYK

YHTEISVASTINEET

1]

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET
JA SUHDE MAAKUNTAKAAVAAN

Lausunnot L1, L3, L11, L12

YHTEENVETO PALAUTTEESTA

Kaavaratkaisu ei huomioi valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja tuottaa henkilöautoon tukeutuvaa sekä sattumanvaraisesti toteutuvaa rakennetta.

VASTINE JA KEHITYSEHDOTUKSET

Valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla pyritään tukemaan yhdyskuntien toimivuutta, edistämään kestävä ja tehokkaan liikennejärjestelmän kehittämistä, varmistamaan terveellisen ja turvallisen elinympäristön toteutuminen, turvaamaan elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä edistämään uusiutumiskykyistä energiahuoltoa.

Pohjois-Paippisten osayleiskaavan tavoitteena on tukea kestävä, maaseutumaisen ja vanhaan kulttuurimaisemaan sopivan asutuksen muodostumista hyviin liikenneyhteyksiin tukeutuen. Enemmistö kaavalla osoitetusta uudesta asutusrakenteesta sijoittuu alle 800 metrin etäisyydelle Järvenpään rautatieaseman ja Paippisten kyläkeskuksen väliseltä joukkoliikennereitiltä, jonka palvelutarjonnan kehittymistä maltillisesti lisääntyvä asutus tukee. Tällä hetkellä joukkoliikenneyhteydet mahdollistavat työssäkäynnin ruuhka-aikoina kerran tunnissa kulkevin yhteyksin. Matka-aika Pohjois-Paippisten kyläkeskuksen ja Järvenpään rautatieaseman välillä on vuorosta riippuen 18–21 minuuttia. Rajakulmantien (seututie 146) varrelle, vastaavalle yhteysväylle on osayleiskaavassa sekä kunnan kävelyn ja pyöräilyn pääverkon toteutusohjelmassa (2019) osoitettu kevyen liikenteen väylä, mikä edistää myös nykyistä sujuvamman ja turvallisemman pyöräily-yhteyden toteutumista Pohjois-Paippisista 7,5 kilometrin päähän Järvenpään keskustaan ja rautatieasemalle.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 2014) Pohjois-Paippinen on tunnistettu maakunnallisesti merkittävänä kylänä, jonne tavoitellaan ympäröivää haja-asutusta tiiviimpää rakentamista. Maakuntahallituksen 27.4.2020 hyväksymässä Uusimaa 2050 -maakuntakaavakokonaisuuteen kuuluvassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa kyläalueita ei ole osoitettu kaavakartalla, vaan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen ulkopuolisia kaava-alueen osia koskevat yleiset suunnittelumääräykset, joissa painotetaan asuin- ja työpaikkarakentamisen sijoittamista olevan yhdyskuntarakenteen ja infrastruktuurin yhteyteen. Pohjois-Paippisten osayleiskaavassa näitä tavoitteita on pyritty toteuttamaan pohjautuen valittuun rakennemalliin ”Kylä ja kehityskäytävät” – painottaen uudisrakentamisen sijoittumisessa kyläkeskusta sekä keskeisten liikenneyhteyksien (erit. Rajakulmantie) läheisyyttä. Tätä työtä ja eri sijaintien välisten, yhtenäisillä kriteereillä lähestyttävien edullisuuserojen analysointia helpottamaan kaavatyön yhteydessä on kehitetty paikkatietopohjainen, edullisuusvyöhykkeisiin pohjautuva mitoitusjärjestelmä.

Luonto- ja kulttuuriympäristöjen osalta kaava-alueelle on varattu valtion luonnonsuojelualueiden (SL-alueet) ympäristöön laajasti jo Sipoon yleiskaavassa tunnistettuja yhtenäisiä maa- ja metsätalousalueita, joihin kytkeytyy erityisiä ympäristöarvoja (MY-alueet). Näille alueille ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja. Kaavan voidaan katsoa turvaavan laajojen, yhtenäisten metsäalueiden säilymistä ja sitä kautta saatavia ekologisia ja virkistysellisiä arvoja kasvavan kaupunkiseudun lähiympäristössä. Kulttuuriympäristön osalta kaava-alueelta on yhteistyössä maisemasuunnittelijan kanssa tunnistettu yhteensä lähes 10 hehtaarin laajuinen maisemallisesti ja historiallisesti arvokkaiden viljelysalueiden kokonaisuus (MA-alueet), jonka säilymistä avoimina peltoina tai niittyinä kaavaratkaisu turvaa.

2]

KAAVAN MITOITUS JA YHDYSKUNTARAKENTEEN KESTÄVYYS

Lausunnot L1, L2, L3, L5, L6, L11, L12

YHTEENVETO PALAUTTEESTA

Kaava on ylimitoitettu mm. suhteessa Sipoon yleiskaavaan. Kyläalueen laajuus on tulkittu kohtuuttoman suureksi, asutusta ei ole painotettu riittävästi varsinaiseen kylään.

VASTINE

Kaavatyön edetessä alueen maankäyttöön ja etenkin uudisrakentamisen mahdollistavien rakennuspaikkojen määrään on havaittu kohdistuvan myös osin seudullisten tavoitteiden kanssa ristiriitaisia pyrkimyksiä. Kyläalueen ulkopuolelle sijoittuvan hajarakentamisen määrää on uutta kaavaehdotusta valmisteltaessa supistettu kunnan maankäyttöjaoston (8.4.2020) ja kunnanhallituksen (20.4.2020) uusien linjausten mukaisesti. Osoitettavista uusista rakennuspaikoista noin 70 prosenttia sijoittuu kylään tai kylän lievealueelle (mm. Rajakulma). Näiden alueiden ulkopuolelle (edullisuusvyöhyke 4-5 / haja-asutusalue ja muut alueet) rakennuspaikkoja on osoitettu noin 85 prosenttia Sipoon yleiskaavan mitoituksen mahdollistamasta tasosta. Myös haja-asutusalueella rakennuspaikat on osoitettu maisemaan sovitusti, osaksi olevia raittikylämäisiä rakentamisen tihentymiä. Rakennuspaikkojen määrän laskiessa myös kaavan kyläalueiden (AT-2) laajuutta on supistettu suunnittelualueen pohjois- ja eteläosissa. Pienemmät maaseutuasutuksen tihentymät on osoitettu M-1-merkinnällä. Uuden kaavaehdotuksen mukainen rakentamisen määrä asettuu kaavaluonnoksen (2016) ja Sipoon yleiskaava 2025:n laskennallisen mitoituksen tasolle.

3]

MITOITUKSEN POIKKILEIKKAUSVUOSI JA MAANOMISTAJIEN TASAPUOLINEN KOHTELU

Lausunnot L1

YHTEENVETO PALAUTTEESTA

Mitoituksen poikkileikkausvuoden tulisi olla 1959 maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi.

VASTINE

Mitoituksen poikkileikkausajankohtana sovelletaan vuotta 2000 kunnanhallituksen linjauksen mukaisesti. Yhdyskuntarakenteen eheyttämisen näkökulmasta kaavaratkaisua valmisteltaessa on katsottu tärkeäksi mahdollistaa asutusrakenteen täydentäminen kyläkeskuksessa ja keskeisten yhteyksien varrella valitun rakennemallin "Kylä ja kehityskäytävät" mukaisesti. Vuoden 1959 poikkileikkausvuoden soveltaminen johtaisi uusien rakennuspaikkojen painottumiseen nykyistä ratkaisua heikompiin sijainteihin sitä kautta hajautuneemman yhdyskuntarakenteen muodostumiseen.

Kaavaa valmisteltaessa on arvioitu, että mitoituksen poikkileikkausvuoden asettaminen 20 vuotta nykyhetkeä aiempaan ajankohtaan on riittävän pitkä aika varmistamaan kiinteistöjen nykyisten omistajien välinen tasapuolinen kohtelu sekä estämään tilanteet, jossa viime aikoina suoritettujen kiinteistön lohkomiset tuottaisivat maanomistajille epätasapuolisesti jakautuvia hyötyjä verrattuna kiinteistöään lohkomattomiin maanomistajiin.

4]

KAAVAN KÄYTTÄMINEN MRL 44 §:N MUKAISESTI RAKENNUSLUVAN MYÖNTÄMISEN PERUSTEENA

Lausunnot L1, L6

YHTEENVETO PALAUTTEESTA

Yleiskaavaa ei voida soveltaa MRL 44§:n mukaisesti suoraan rakennusluvan perusteena, vaan rakentamisen määrä edellyttää asemakaavoitusta alueilla, joille osoitetaan huomattavaa uudisrakentamista. Yleiskaava ei ohjaa rakentamista riittävästi. Kaavaratkaisussa ei ole ratkaistu tunnistettuja rakennuspaikkojen suuren määrän aiheuttamia yhteensovittamistarpeita. Kaavaehdotus ei täytä MRL 44 §:ssä säädettyä eikä MRL 39 §:n 3 momentissa säädettyä.

VASTINE

Pyrkimyksestä soveltaa yleiskaava MRL 44§:n mukaisesti suoraan rakennusluvan perusteena on luovuttu. Uudessa kaavaehdotuksessa esitetyt rakennuspaikat ovat ohjeellisia, ja paikkojen toteuttaminen vaatii suunnittelutarveratkaisun ennen rakennusluvan myöntämistä.

Kunnan näkökulmasta alueen asemakaavoitus ei ole tarkoituksenmukaista. Uudessa kaavaehdotuksessa myös tiheämmin asutetuille AT-1, AT-2 ja M-1 alueille osoitettavien uusien rakennuspaikkojen määrää on supistettu. Uudet rakennuspaikat toteutunevat useamman vuosikymmenten kuluessa – eri maanomistajien tarpeiden mukaisesti. Suunnittelutarveratkaisuprosessin tavoitteena on varmistaa, että uudisrakentaminen on ympäristöön sopivaa ja edellytykset rakennusluvan myöntämiselle täyttyvät kussakin tapauksessa.

5]

LIIKENNESELVITYKSEEN LIITTYVÄT PUUTTEET

Lausunnot L1, L11

YHTEENVETO PALAUTTEESTA

Kaava-aineistosta puuttuu liikenneselvitys sekä kuvaus tarvittavasta liikenneolosuhteiden parantamisesta eri toteuttamisvaiheissa. Kiinteistöjen liittymismahdollisuuksien käsittely vasta rakennuslupamenettelyssä ei ole tarkoituksenmukaista tai mahdollista. Osoitetut maanteiden parantamistoimenpiteet eivät ole tienpitäjän toteuttamisohjelmassa. Toteuttamistarpeista ja vastuista tulee laatia kuvaus kaavaselostukseen. Osayleiskaavaehdotus ei täytä MRL 39 §:n mukaisia sisältövaatimuksia liikenteen osalta.

VASTINE

Liikennekysymyksiä on selvitetty kaavatyön yhteydessä ajoneuvoliikenteen liikennemäärien, joukkoliikenteen palvelutarjonnan ja yhteyksien sekä kävelyn ja pyöräilyn olosuhteiden osalta. Kaava tukeutuu olemassa olevaan tieverkkoon, eikä kaavassa ole esitetty uusia yleisten teiden yhteyksiä. Kaavassa esitetyt uudet rakennuspaikat sijoittuvat olemassa olevan tieverkon varrelle, nykyisten yksityisteiden jatkeiden tai uusien yksityisteiden yhteyteen. Kiinteistöjen liittymistarpeista on laadittu ohjeellinen tarkastelu kaava-aineiston liitteeksi. Pyrkimyksestä soveltaa yleiskaavaa suoraan rakennusluvan perusteena MRL 44§:n mukaisesti on luovuttu, jolloin yksittäisten rakennuspaikkojen liittymisjärjestelyjä tarkastellaan yksityiskohtaisemmin osana suunnittelutarveratkaisuprosessia. Osoitettujen ohjeellisten rakennuspaikkojen toteutus ei edellytä uusia maantieliittymiä seututielle 146 (Rajakulmantie / Linsvedintie).

Liikennesuunnittelija on esittänyt kaavaselostuksen yhteydessä suosituksia liikenneolosuhteiden parantamisesta kaava-aluetta halkovien yleisten teiden yhteydessä. Kaavaselostukseen on lisätty liikenneympäristön parantamistoimenpiteiden vaiheistustaulukko, jossa hahmotetaan liikenneympäristön kehitystarpeita kaavan vaiheittaisen toteutumisen aikana. Kaavakartalla esitetyt Paippistentien, Rajakulmantien ja Linsvedintien kevyen liikenteen väylät ovat osa Sipoon kunnan kävelyn ja pyöräilyn pääverkkoselvityksessä (2019) esitettyjä yhteyksiä luokissa *tärkeimmät pääverkon hankkeet* (Paippistentie) ja *kiireelliset pääverkon hankkeet* (Rajakulmantie, Linsvedintie). Kaavan liikenteellisten vaikutusten selvitystä on täydennetty lisätarkasteluilla.

6]

VESIHUOLTO

Lausunnot L1 – kytkeyty myös L8, L17

YHTEENVETO PALAUTTEESTA

- 1) Päivityksessä kaavaselostuksessa kaava-alueen edullisuusvähennykset on rajattu uudelleen, ottaen huomioon vesi- ja viemäriverkoston läheisyys aiempaa laajemmalla alueella. Vesihuollon vaikutus alueeseen on korostunut, vaikka tarkkaa vesihuoltosuunnitelmaa alueelle ei ole tehty.
- 2) Kaavassa ei ole riittävän tarkasti esitetty mille alueille vesihuoltoverkosto tullaan toteuttamaan. Kaavassa ei ole selvitetty ja selostettu, miten vesihuolto ratkaistaan verkostojen ulkopuolella (hyvälaatuisen talousveden saanti ja jätevesien käsittely ja mahdollisuus kiinteistökohtaiseen vesihuoltoon).
- 3) Kaavaa laadittaessa on hyvä päivittää myös kunnan vesihuoltolain mukaiset toiminta-alueet ja luonnostella tavoitealueita suunnitellun maankäytön pohjalta. Myös vesihuoltolain muut velvoitteet tulee huomioida.
- 4) Kunnan alueella vesihuoltolain 7§:n mukaiset vesihuoltolaitosten toiminta-alueiden tulee kattaa alueet, joilla kiinteistöjen liittäminen vesihuoltolaitoksen vesijohtoon tai jätevesiviemäriin on tarpeen toteutuneen tai suunnitellun yhdyskuntakehityksen vuoksi. Kaava-alueen toteutunut ja suunniteltu yhdyskuntakehitys tulee huomioida toiminta-alueiden määrittelyssä.
- 5) Kaava voi toteutuessaan tiiviisti johtaa tilanteeseen, jossa vesihuoltolain 6 §:n mukainen kunnan järjestämisvelvollisuus voi laueta. Tämä tarkastelu olisi huomioitava kaavassa myös M-1 ja M-alueilla.
- 6) Osayleiskaavaehdotus ei täytä MRL 39 §:n sisältövaatimuksia vesihuollon osalta.

VASTINE

Maankäyttö- rakennuslain 39 § toteaa yleiskaavan sisältövaatimuksista seuraavasti:

*" Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon: ...**4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;**Edellä 2 momentissa tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät."*

- 1) Edellä esitetyn maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimuksen perusteella ei osayleiskaavassa edellytetä tarkkaa vesihuoltosuunnitelmaa laadittavaksi. Sipoon Veden antamassa lausunnossa todetaan vesihuollon toteuttamisesta seuraavaa:

" Mikäli kunta toteaa edellä esitetyn mukaisesti, että alueella on tai alueelle muodostuu yhdyskuntarakenteen tiivistymisen myötä vesihuoltolain tarkoittama vesihuollon tarvealue, on Sipoon Vesi velvollinen laajentamaan alueen verkostoaan yhdyskuntakehitystä vastaavasti."

Kunta noudattaa vesihuoltolain 5 ja 6§:ä myös tällä osayleiskaava-alueella.

- 2) Sipoon Veden antaman lausunnon mukaisesti kunta ja Sipoon Vesi kunnan omistamana liikelaitoksena tulee toteuttamaan vesihuoltoverkoston vähintään niille alueille, joissa toteutunut tai suunniteltu yhdyskuntakehitys sitä edellyttää.
- 3) Sipoon kunnanhallitus asetti 30.5.2017 luonnoksen Sipoon kunnan alueella toimivien vesihuoltolaitosten toiminta-alueista nähtäville 5.6. – 1.9.2017 väliseksi ajaksi ja pyysi luonnoksesta lausunnot vesihuoltolain mukaisilta valvontaviranomaisilta. Tämä toiminta-alueiden hyväksyntäprosessi pysähtyi ELY-keskuksen kielteiseen lausuntoon. Tämän jälkeen työ aloitettiin alusta ja tehtiin vesihuoltolain kirjausten mukaisesti. Seuraavaksi Sipoon Vesi ja kunnan edustaja kävivät 14.11.2019 neuvottelun ELY-keskuksen kanssa työstä, sen sisällöstä ja laatimisen perusteista. Sipoon kunta ja Sipoon Vesi pyysivät ELY-keskuksesta neuvottelun pohjalta kommentit työstä etukäteen, jotta lausuntokierroksella ei tarvitsisi enää puuttua mahdollisiin epäkohtiin. ELY-keskus lupasi kommentit joulukuun 2019 aikana, mutta kyseisiä kommentteja ei ole vielä saatu. Toiminta-alueet päivitetään, kun kyseiset kommentit on saatu turhien kielteisten lausuntojen välttämiseksi.
- 4) Kaava-alueen toteutunut ja suunniteltu yhdyskuntakehitys on huomioitu toiminta-alueiden määrittelyssä, kuten 14.11.2019 neuvottelussa esiteltiin.
- 5) Sipoon Veden lausunnon mukaisesti järjestämisvelvollisuus huomioidaan ja sitä noudatetaan, mikäli ko. velvollisuus kunnalle laukeaa:

" Mikäli kunta toteaa edellä esitetyn mukaisesti, että alueella on tai alueelle muodostuu yhdyskuntarakenteen tiivistymisen myötä vesihuoltolain tarkoittama vesihuollon tarvealue, on Sipoon Vesi velvollinen laajentamaan alueen verkostoaan yhdyskuntakehitystä vastaavasti."

- 6) Sipoon kunnan edellä esittämään ja Sipoon Veden lausuntoon perustuen kunta katsoo, että MRL 39§:n mukaiset sisältövaatimukset on täytetty vesihuollon osalta.

Yleisesti Sipoon kunta katsoo, että vesihuoltolaitosten toiminta-alueiden määrittäminen ja päivittäminen ei kuulu MRL 39§:n mukaisiin sisältövaatimuksiin, joiden perusteella osayleiskaavan etenemistä tulisi jarruttaa.

7]

POHJAVESIALUEET

Lausunnot L1 – kytkeytyy myös L 14

YHTEENVETO PALAUTTEESTA

Vedenottamoiden suojavyöhykettä tulee laajentaa pohjaveden virtaussuuntaa vastaan noin 500 metrin etäisyydelle vedenottamosta.

VASTINE

Vedenottamoiden suojavyöhykkeet on määritelty Keski-Uudenmaan veden (ent. Tuusulan seudun vesilaitos) antamien suositusten pohjalta (sähköpostivastaus konsultaatioon 23.5.2017, käyttöpäällikkö Tuomas Turunen). Björbackan, Lindin ja Forsbackan kaivojen osalta suoja-alueeksi on määritelty 200 metriä. Kunta katsoo, että suojavyöhykkeet on määritelty asianmukaisesti, yhteistyössä vedenottamoiden operoinnista vastaavan asiantuntijaorganisaation kanssa.

Kaavamääräyksissä annetaan yksityiskohtaisia määräyksiä vedenhankinnalle tärkeille pohjavesialueille rakentamisen osalta riskien minimoimiseksi.

8]

PILAANTUNEET MAA-ALUEET

Lausunnot L1

YHTEENVETO PALAUTTEESTA

Kaava-aineistosta ei käy ilmi, millä perusteella mahdolliset pilaantuneen maan kohteet (musta !-merkki) on merkitty kaavakartalle. Kaavakartalle ei esimerkiksi ole merkitty kaikkia valtakunnallisen maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI) kohteita. Kaavakartalta ei myöskään käy yksiselitteisesti ilmi, mille kiinteistöille/kiinteistöille kaavamerkintä kohdentuu. Kaavaselostukseen tai sen liitteeksi tulee laittaa luettelo ja kartta kaavassa osoitetuista pilaantuneiden maiden kohteista.

AT-2 -alueella mai-merkinnällä ja valkoisella huutomerkillä osoitetulla alueella on ollut maa-ainesten ottotoimintaa silloisen Tielaitoksen toimesta. 1990-luvun loppupuolella pohjavedessä havaittiin öljy- ym. pitoisuuksia ja alueella tutkittiin myös mahdollista maaperän saastumista. Samassa yhteydessä huomattiin, että aluetta oli käytetty myös maankaatopaikkana, ja sinne oli viety muutakin kuin puhtaita maa-aineksia.

VASTINE

Pilaantuneiden maiden kohteiden tietoja on tarkennettu MATTI-järjestelmän pohjalta. Kaavaselostuksessa on listattu pilaantuneiden maiden kohteet tietoineen sekä esitetty näiden sijainti kartalla. Varsinaisella kaavakartalla on esitetty ne MATTI-järjestelmän kohteet, joihin on kirjattu selvitystarpeita. Nämä kohteet on osoitettu kaavakartalla merkinnällä *Terveyshaitan poistamis- tai selvittämistarve* (musta huutomerkki).

Maa-ainesten ottokäytössä ollut alue kyläkeskuksen pohjoispuolella, Granbackantien varrella on osoitettu lausunnon pohjalta *terveyshaitan poistamis- ja selvitysalueeksi*. Alueella sijaitseville kiinteistöille on osoitettu kaavan mitoitustaulukoissa rakennuspaikkoja vastaavasti kuin muillekin samojen edullisuusvyöhykkeiden kiinteistöille, mutta ohjeelliset rakennuspaikat on siirretty läheisille, saman maanomistajan (Sipoon kunta) omistuksessa oleville kiinteistöille. Alueen asemakaavoitus ei ole suunnitteilla, ja se mainitaan kaavaselostuksessa lähinnä pitkän aikavälin optiona alueen kehittämiselle. Alue on harvoja kunnan omistamia maa-alueita kaava-alueella.

9]

KAAVAN SUHDE KUNNAN STRATEGIAAN KASVUN SJOITTUMISESSA

Lausunnot L2, L3

YHTEENVETO PALAUTTEESTA

Sipoon kunta on osallistunut Uusimaa-kaava 2050 -maakuntakaavan valmistelutyöhön ja noston keskeisinä kehittämisen alueinaan esille Söderkullan ja Kerava–Nikkilä-ratakäytävän. Myös MAL-suunnitelmassa kunta on sitoutunut keskittämään merkittävän osan kasvustaan Kerava–Nikkilä-ratakäytävään. Jos merkittävä osa kunnan kasvusta suunnataankin muualle, heikentyvät maakunnan ja kunnan keskeisimpien alue- ja yhdyskuntarakenteeseen liittyvien tavoitteiden toteuttamismahdollisuudet.

VASTINE

MAL 2019 suunnitelman ja Sipoon strategian linjausten mukaisesti kunnan kasvun painopistealueita ovat Nikkilä–Talma-kasvukäytävä sekä Söderkullan keskus. Samanaikaisesti myös elinvoimaisen kylien ja näihin kytkeytyvien maaseutumaisen asumisen vaihtoehtojen kehittäminen on nähty kunnassa tärkeänä tavoitteena, vaikka määrällisesti kyliin kohdistettavat väestönkasvutavoitteet ovat maltillisia. Kunnan strategian mukainen tavoiteltu vuotuinen väestönkasvu koko kunnan alueella on noin 600–800 asukasta (3%). Jos Pohjois-Paippisiin osoitetut 384 uutta rakennuspaikkaa toteutuisivat täysimääräisesti, vastaisi tämä Sipoon keskimääräinen asuntokunnan koko (2,33 hlö) huomioiden noin 895 uutta asukasta. Rakennuspaikkojen voidaan arvioida toteutuvan noin 25 vuoden kuluessa. Tällöin Pohjois-Paippisten alueen väestömäärä kasvaisi vuosittain noin 35 uudella asukkaalla, ja uusia omakotitaloja rakentuisi keskimäärin 15 kappaletta. Näistä suurin osa sijoittuisi jalankulkuetäisyydelle Järvenpään ja Pornaisten väliseltä, Pohjois-Paippisten kyläkeskuksen kautta kulkevalta liikennekäytävältä, joka on tunnistettu MAL 2019 työssä osana joukkoliikenteen runkoverkkoa 2030 tärkeänä seudullisena joukkoliikenneyhteytenä.

10]

ULKOILUREITIT

Lausunnot L10, L14

Muistutukset 1 (yhteiskirjelmä), 5, 8, 12, 14, 22, 26, 29

YHTEENVETO PALAUTTEESTA

Alueelle osoitetut ulkoilureitit pirstovat maanviljelysalueita, metsiä ja suojelualueita. Alueen yksityiset maanomistajat ja Metsähallitus katsovat, että heihin tulisi olla yhteydessä, mikäli alueelle suunnitellaan uusia ulkoilureittejä osayleiskaavatyön yhteydessä. Metsähallitus katsoo, että kaavassa osoitettu reittisuunnitelma ei ole tarpeeksi yksityiskohtainen ulkoilureittitoimitusta varten.

Yhteiskirjelmän 1 allekirjoittajat katsovat, että heitä ei ole kuultu riittävästi reittien suunnittelussa, ja että reittien esittäminen kaavassa voi kannustaa haitalliseen liikkumiseen alueella. Allekirjoittajat katsovat, etteivät paikalliset asukkaat tarvitse ulkoilureittejä liikkuaakseen metsissä, ja että reitit palvelevat tarpeettomasti ulkopaikkakuntalaisia.

VASTINE

Reittiverkoston suunnittelussa on pyritty sekä palvelemaan paikallisia, kylän sisäisiä yhteystarpeita (mm. koulumatkat) että tarjoamaan yhteyksiä laajemmille ulkoilualueille, ja palvelemaan siten lähiseudun asukkaiden virkistysmahdollisuuksia. Toimiva reittiverkosto auttaa ohjaamaan kulkua siten, että maastoa ei tarpeettomasti kuluteta ja ympäristössä liikkujat ohjautuvat kiertämään asuinrakennusten pihapiirit. Ulkoilureittien suunnittelussa pyritään usein kuntarajat ylittäviin laajoihin kokonaisuuksiin, eikä ulkoilureittien käyttö tai jokamiehen oikeudella luonnossa liikkuminen ole riippuvaista kotikunnasta. Pohjois-Paippisten alueella sijaitsee myös laajasti valtion luonnonsuojelualueita, joiden virkistysarvot ovat luonteeltaan seudullisia.

Ulkoilureitit oli vuoden 2019 kaavaehdotuksessa esitetty linjaukseltaan ohjeellisina, mutta reittiyhteyksinä jatkosuunnittelua sitovina. Kuten jo aiemmin kaavaselostuksessa todettiin, osayleiskaavassa ulkoilureittejä ei ole suunniteltu sillä tarkkuudella, että kaavan merkittyjen reittien pohjalta voisi pitää ulkoilureittitoimitusta – tämä edellyttäisi tarkempien reittisuunnitelmien laadintaa yhteistyössä alueen maanomistajien kanssa. Tässä yhteydessä varmistetaan, että mahdollisesti toteutettavat reitit eivät tarpeettomasti pirsto maanviljelysalueita, metsiä tai muita alueita. Koska suunnittelu osayleiskaavatasolla on mittakaavaltaan yleispiirteistä, on myös ulkoilureitit päätetty esittää korjatussa kaavaehdotuksessa aiempien ohjeellisten reittilinjausten sijaan väljemmin – strategisina yhteystarveremkintöinä. Ratkaisulla on pyritty selvittämään tilannetta siten, että kaavakartasta ei välity kuvaa osayleiskaavatasoa tarkemmasta ulkoilureittien suunnittelusta.

Kunta neuvottelee osallisten kanssa reittiyhteyksien toteutuksen tullessa ajankohtaiseksi. Reittien lopullinen linjaus voi poiketa paikoin huomattavastikin kaavakartalla esitetystä yhteystarveremkinnästä. Reitien toteutusta ei ole ajoitettu.

	VIRANOMAINEN	TIIVISTYS LAUSUNNOSTA	VASTINE
L1	Uudenmaan ELY-keskus	<p>Kaavaratkaisu ei huomioi valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja tuottaa vahvasti henkilöautoon tukeutuvaa sekä sattumanvaraisesti toteutuvaa rakennetta. Kyläalueen laajuus on tulkittu kohtuuttoman suureksi, asutusta ei ole painotettu riittävästi varsinaiseen kylään. Kaava on ylimitoitettu eikä vastaa Maakuntakaavan tai Sipoon yleiskaavan tavoitteita. Mitoituksen poikkileikkausvuoden tulisi olla 1959 tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi.</p> <p>Yleiskaavaa ei voida soveltaa MRL 44§:n mukaisesti suoraan rakennusluvan perusteena, vaan rakentamisen määrä edellyttää asemakaavoitusta AT-1, AT-2 ja M-1 -alueilla. Yleiskaava ei ohjaa rakentamista riittävästi. Kaavaratkaisussa ei ole ratkaistu tunnistettuja rakennuspaikkojen suuren määrän aiheuttamia yhteensovittamistarpeita. Kaavaehdotus ei täytä MRL 44 §:ssä säädettyä eikä MRL 39 §:n 3 momentissa säädettyä. Kaavassa ei voi vedota rakennuslupaviranomaisen myöhempään suunnitteluharkintaan, jos yleiskaavassa osoitetaan rakennuspaikkoja MRL44 §:n mukaisesti.</p> <p>Kaava-aineistosta puuttuu liikenneselvitys sekä kuvaus tarvittavasta liikenneolosuhteiden parantamisesta eri toteuttamisvaiheissa. Kiinteistöjen liittymismahdollisuuksien käsittely vasta rakennuslupamenettelyssä ei ole tarkoituksenmukaista tai mahdollista. Osoitetut maanteiden parantamistoimenpiteet eivät ole tienpitäjän toteuttamisohjelmassa. Toteuttamistarpeista ja vastuista tulee laatia kuvaus kaavaselostukseen. Osayleiskaavaehdotus ei täytä MRL 39 §:n mukaisia sisältövaatimuksia liikenteen osalta.</p> <p>Vesihuollon vaikutus alueeseen on korostunut, vaikka tarkkaa vesihuolto-suunnitelmaa alueelle ei ole tehty. Kaavassa ei ole riittävän tarkasti esitetty mille alueille vesihuoltoverkosto tullaan toteuttamaan. Kaava voi toteutua johtaa tilanteeseen, jossa vesihuoltolain 6§:n mukainen kunnan järjestämisvelvollisuus voi lauetta. Osayleiskaavaehdotus ei täytä MRL 39:n mukaisia sisältövaatimuksia vesihuollon osalta.</p> <p>ELY-keskus katsoo, että vedenottamoiden suojavyöhykettä tulee laajentaa pohjaveden virtaussuuntaa vastaan noin 500 m etäisyydelle vedenotasta. Hulevesien käsittelyn ja lentomelun osalta esitetään tarkennuksia määräyksiin. Pilaantuneiden maiden osalta esitetään tarkennuksia. Kaavaselostukseen on syytä nostaa lähtötietoraportista keskeisimmät kaava-alueita käsittelevät tiedot sekä kuvata alueidenkäyttötavoitteet ym.</p> <p>Kaavamääräyksiä tulee täsmentää ja tarkentaa siten, että ne ovat tulkintaa yksiselitteisiä. Samanaikaisesti ei voida ohjata asemakaavoitusta, suunnittelutarveratkaisuja ja toimia suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena. Rakennuspaikkojen sijanti ja kerrosala tulee määrittellä sitovasti sekä tarkentaa kaavamääräysten muotoiluja eri tavoin.</p>	<p>Vastaus lausuntoon on annettu pääosin palauteraportin kohdassa <i>yhteisvastineet</i>, missä kutakin teemaa on käsitelty erikseen. Näin vastaavia teemoja käsitteleviin vastineisiin saadaan viitattua myös muiden samoja aiheita käsittelevien lausuntojen yhteydessä. Yhteisvastineiden kohdalla on käsitelty seuraavia lausuntoon kytkeytyviä teemakokonaisuuksia:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja suhde maakuntakaavaan</i> 2. <i>Kaavan mitoitus ja yhdyskuntarakenteen kestävyys</i> 3. <i>Mitoituksen poikkileikkausvuosi ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu</i> 4. <i>Kaavan käyttäminen MRL 44 §:n mukaisesti rakennusluvan myöntämisen perusteena</i> 5. <i>Liikenneselvitykseen liittyvät puutteet</i> 6. <i>Vesihuolto</i> 7. <i>Pohjavesialueet</i> 8. <i>Pilaantuneet maa-alueet</i> <p>Hulevesien käsittelyn ohjeistus on liitetty osaksi kaavan yleismääräyksiä lausunnossa esitetyn mukaisesti.</p> <p>Lentomelun osalta kaava-alueelle ei sijoitu 55 dB raja-arvon ylittäviä alueita, mutta kaava-alueen pääosin maa- ja metsätalousalueena säilyvää eteläosaa sivuaa 50 dB:n meluvyöhyke. Kaavan yleismääräyksiin on lisätty maininta lentomelun huomioon ottamisesta asuinrakentamisessa.</p> <p>Vuonna 2016 julkaistun lähtötieraportin keskeiset osat on päivitetty ja liitetty osaksi kaavaselostusta lausunnossa esitetyn mukaisesti. Näiden yhteydessä on kuvattu valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaavatilanne, suhde MAL 2019 -työhön sekä esitetty tiedot alueen olevista ja suunnitelluista väestö- ja rakennuspaikkamääräistä.</p> <p>Osayleiskaavan oikeusvaikutusten osalta MRL 44§:n soveltamisesta osayleiskaavassa on luovuttu, jolloin tätä koskevia kaavamääräysten ja kaavaselostuksen osia on päivitetty vastaavasti.</p> <p>Kaavaselostuksen sisältöä on tarkistettu siten, että kaavajärjestelmän ulkopuolisiin suunnitelmiin (ns. kyläkaava) tai kaavasta poikkeamisen mahdollisuuksiin ei viitata. Kaavaselostuksen sisältöä on tarkennettu myös kytettyjä pientaloja ja palveluasumista koskevien mainintojen osalta aiempaa yksiselitteisemmäksi. Kaavan vaikutusten arviointi on päivitetty huomioiden kaavaratkaisuun tehdyt muutokset.</p>

L2	Helsingin seudun liikenne (HSL)	<p>Kaavaehdotuksessa on vähennetty rakentamismahdollisuuksia kyläkeskuksesta ja sijoitettu niitä vesihuoltoon perustuvien kriteerein hajautetummin sekä lisätty hajautetusti sijoitettujen rakennuspaikkojen kokonaismäärää. Tämä ei ole vasta hyväksytyt MAL 2019 -suunnitelman periaatteiden mukaista, koska se lisää henkilöauton käyttöön tukeutuvaa asutusta nykyisen yhdyskuntarakenteen ulkopuolelle.</p> <p>Sipoon kunnan tulisi maankäyttösuunnitelmissaan ja kasvun hallinnassaan toimia johdonmukaisesti, koska se MAL 2019 -suunnitelmaa laadittaessa korosti vahvasti Nikkilän kasvua ja raideliikenneyhteyden toteuttamista sinne. Nyt laadittavan osayleiskaavan kokonaismitoitus tulisi palauttaa kaavaluonnoksen tasolle, jotta Pohjois-Sipoon alueella mahdollisen kasvun hajautuminen ei vaarantaisi Kerava–Nikkilä radan toimintaedellytyksiä.</p> <p>Rajakulmantien ja Paippistentien risteykseen tuleva kiertoliittymä tulee mitoittaa tarpeeksi suureksi (kiertosaarekkeen halkaisija 15-20 m), bussit ja rekat pääsevät siitä vaivattomasti läpi. Risteysalueen pysäkkipari kannattaa rakentaa heti kahden bussin mittaisena. Muut pysäkit hyvä sijoittaa tien varrella väestön asumistihentymiin noin 500 metrin välein.</p> <p>HSL osallistuu mielellään alueen liikennesuunnittelu yhteistyöhön, ja pitää hyvänä asiana kaavan keskeistä periaatetta kevyen liikenteen turvallisesta yhteydestä kyläkeskuksesta Järvenpään asemalle ja kestävien kulkutapojen käytön lisäämistä alueella.</p>	<p>Lausuntoon on vastattu seuraavissa yhteisvastineissa (raportin alussa):</p> <p><i>2. Kaavan mitoitus ja yhdyskuntarakenteen kestävyys</i> <i>9. Kaavan suhde kunnan strategiaan kasvun sijoittumisessa</i></p> <p>Lausunnossa esiin nostettu Rajakulmantien tunnistaminen seudun pääpyöräilyverkolla uudeksi mahdolliseksi yhteystarpeeksi vuoden 2025 jälkeen on myönteistä, ja tukee valmisteltavan osayleiskaavan tavoitteita kestävästä liikkumisesta ja liikenneturvallisuuden kehittämisen osalta.</p> <p>Kunta tekee mielellään yhteistyötä HSL:n ja tienpitäjän kanssa Rajakulmantien liikennenympäristön kehittämiskysymyksissä.</p>
L3	Uudenmaan liitto	<p>Kaavaehdotus ei tue voimassa olevan maakuntakaavan tavoitteita. Asuinrakentamiseen osoitetun alueen laajuus, kaavan mahdollistama maankäytön tehokkuus ja alueen sijainti Uudenmaan aluerakenteessa eivät tue kävelyn, pyöräilyn, joukkoliikenteen tai lähialueiden edellytyksiä.</p> <p>Sipoon kunta on osallistunut Uusimaa-kaava 2050 -maakuntakaavan valmistelutyöhön nostanut keskeisinä kehittämisen alueinaan esille Söderkullan ja Kerava–Nikkilä-ratakäytävän. Myös MAL-suunnitelmassa kunta on sitoutunut keskittämään merkittävän osan kasvustaan Kerava–Nikkilä-ratakäytävään. Jos merkittävä osa kunnan kasvusta suunnataankin muualle, heikentävät maakunnan ja kunnan keskeisimpien alue- ja yhdyskuntarakenteeseen liittyvien tavoitteiden toteuttamismahdollisuudet.</p> <p>Maakunnallisten tavoitteiden ja Sipoon kuntaan liittyvien alueidenkäytön painotusten näkökulmasta olisi suositeltavaa vähentää osayleiskaavaehdotuksen mahdollistamaa rakentamisen määrää ja keskittää kaava-alueelle sijoitettava uusi rakentaminen tukemaan voimakkaammin kylän ydinaluetta.</p>	<p>Lausuntoon on vastattu seuraavissa yhteisvastineissa (raportin alussa):</p> <p><i>1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja suhde maakuntakaavaan</i> <i>2. Kaavan mitoitus ja yhdyskuntarakenteen kestävyys</i> <i>9. Kaavan suhde kunnan strategiaan kasvun sijoittumisessa</i></p>

L4	Museovirasto	Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ei huomautettavaa. Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta kaavasta lausuu Museoviraston ja Itä-Uudenmaan maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti maakuntamuseo.	–
L5	Porvoon museo	<p>Kaavaehdotuksessa on riskinä, että perinteinen maalaismaisema muuntuu väljästi rakennetuksi esikaupungiksi kun uusien rakennuspaikkojen määrää on kaavaluonnosvaiheesta tuntuvasti lisätty.</p> <p>Luonnosvaiheessa annettuun lausuntoon on reagoitu lisäämällä kaavakartalle suojelumerkinnöin myös aiemmin puuttuneet luokan 2 kohteet – tältä osin ei huomautettavaa.</p>	Kaavan mitoitusta on saatujen viranomaislausuntojen sekä kunnan maankäyttöjohtajan ja kunnanhallituksen uusien suunnitteluperiaatteiden pohjalta tarkistettu huomattavasti alaspäin, jolloin myös uudisrakentamisen maisemalliset vaikutukset jäävät aiemman kaavaehdotuksen ratkaisua vähäisemmiksi. Katso myös yhteisvastine 2, <i>"Kaavan mitoitus ja yhdyskuntarakenteen kestävyys"</i> .
L6	Sipoon kunta, rakennusvalvonta	<p>Osayleiskaavaehdotus ei ohjaa riittävästi rakentamisen/rakennuspaikkojen sijoittumista niillä AT-1 ja AT-2 -alueilla, joilla on osoitettu tiiviisti useamman kiinteistön alueelle ja olemassa olevasta tieyhteydestä irralleen lukuisia rakennuspaikkoja. On suuri vaara, että syntyy suunnittelematonta kylärakennetta, jossa kokonaisratkaisun tehokkuus, toiminnallisuus ja viihtyisyys kärsivät ratkaisevasti.</p> <p>Ky-alueajauksen sisäpuolelle yli 80 uutta rakennuspaikkaa, jotka kaavamääräyksen perusteella MRL 44§:n mukaan myönnettävissä suoraan rakennusluvalla. Kuitenkin ky-merkinnän määräys edellyttää vähäistä suuremman täydennysrakentamisen osalta tarkempaa suunnitelmaa ennen rakennusluvan myöntämistä. Määräysosioon kirjattu "Lupaharkinta tarkemmin suunnitellulla osa-alueella" antaa odotuksia vielä merkittävämmän rakentamisen mahdollistamisesta. Selkeä kaavaohjaus ja tulkinta edellyttävät vähintään sitä, että ky-merkinnän sisältö tulisi sellaisenaan sisällyttää jo AT-alueen varsinaiseen kaavamääräykseen. Ehdotuksen yleisissä määräyksissä annettu kaavamääräys lupaharkinnasta tarkemmin suunnitellulla osa-alueella. Määräyksen merkitys jää vähäiseksi, poikkeamispäätöstä on ilman kaavamääräystäkin mahdollista hakea koko kaava-alueella ja MRL:n säädökset luvan myöntämisen edellytyksistä. Mitä määräyksellä on tavoiteltu, jää epäselväksi ja sitä olisikin syytä kehittää.</p> <p>Melualueelle sijoittuvien rakennuspaikkojen sekä talous- ja liiketoimintarakennusten osalta määräyksiä on tarkennettava. Esim. kaavamääräyksen mukaan melualueelle sijoittuvia rakennuspaikkoja ei voi toteuttaa, ellei voida osoittaa, että alueen melutaso ja siihen ennakoituvat muutokset alittavat valtioneuvoston päätöksen mukaiset ohjearvot. Maanomistajille saattaa syntyä virheellinen kuva toteuttamiskelpoisesta rakennusoikeudesta. Rakennus suunnittelun lisäksi erityisen ongelman muodostaa riittävän suojaisan oleskelupihan muodostuminen. Riittävän alhaisen melutason osoittaminen ei ole yksinkertaista tai selkeää, johtaa helposti tulkintaongelmiin rakennuslupa- vaiheessa.</p> <p>AT-1 ja M-1 kaavamerkinnän määräys: "Alueella enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, autotallin ja työtila-/varistorakennuksen tai vastaavan</p>	<p>Kaavan mitoitusta on saatujen viranomaislausuntojen sekä kunnan maankäyttöjohtajan ja kunnanhallituksen uusien suunnitteluperiaatteiden pohjalta tarkistettu huomattavasti alaspäin, minkä myötä rakennuspaikkojen määrä myös AT-1 ja AT-2 alueilla on laskenut aiempaan kaavaehdotukseen verrattuna. Uudessa kaavaehdotuksessa osoitettujen rakennuspaikkojen ohjeellinen kytkeytyminen olevaan yksityistieverkkoon on tutkittu ja esitetty kaavan liitteeksi laaditussa liittymätarkastelussa. Katso myös yhteisvastine 2, <i>"Kaavan mitoitus ja yhdyskuntarakenteen kestävyys"</i>.</p> <p>Kaavaratkaisussa on luovuttu pyrkimyksestä soveltaa MRL 44§:n mukaista mahdollisuutta myöntää rakennuslupia suoraan osayleiskaavan pohjalta. Tähän liittyen ks. yhteisvastine 4, <i>"Kaavan käyttäminen MRL 44§:n mukaisesti rakennusluvan myöntämisen perusteena"</i>.</p> <p>Ky-merkinnän sisältöä on yksinkertaistettu. Aluerajauksen ensisijaisena tavoitteena on osoittaa kulttuuriympäristön kannalta keskeinen kyläalue, jolla uudisrakentamisen sovittamisesta ympäristöön on perusteltua edellyttää tavanomaista korkeampaa laatutasoa. Yleismääräys <i>Lupaharkinnasta tarkemmin suunnitellulla osa-alueella</i> on poistettu kaavamääräyksistä. Sen sijaan AT-1-alueen määräykseen on lisätty tarkennuksena lause: <i>"Alueelle voidaan suunnitellarveharkinnan kautta sijoittaa myös kyläympäristöön sopivia palveluja sekä palveluasumista"</i>, millä pyritään monipuolistamaan kyläkeskuksen kehitysmahdollisuuksia soveltuvin osin myös muiden toimintojen kuin erillispientaloihin pohjautuvan uudisrakentamisen osalta.</p> <p>Melualueita koskevaa kaavamääräystä on tarkennettu ja maininta erityisestä osoitusvelvoitteesta on poistettu. Ensisijaisena melulta suojautumisen keinona kaavan valmistelussa on nähty asuin- ja talusrakennusten sijoittelu rakennuspaikalle siten, että rakennusmassat sekä näihin mahdollisesti kytkeytyvät aidat suojaavat oleskeluun tarkoitettuja ulkotiloja tieliikenteen melulta.</p> <p>Määräys rakennuspaikkojen toteutuksen osalta AT-1, AT-2, M-1 ja M-alueilla on yhdenmukaistettu ja päivitetty muotoon <i>"Alueella asuinrakennuksen tai muun rakennusluvanvaraisen talous-/toimintarakennuksen toteuttaminen edellyttää myönteistä suunnittelutarveratkaisua"</i>. Kaavaratkaisussa on lähdetty siitä,</p>

		<p>ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman talous-/liiketoimintarakennuksen rakennuslupa voidaan myöntää yleiskaavan perusteella MRL 44§ mukaisesti." Jätetään tulkinnanvaraiseksi, voidaanko liiketoimintarakennukselle myöntää rakennuslupa vain asuinrakennuksen yhteyteen. Tulisi selkeyttää, ettei kysymys jää rakennusvalvonnan tulkittavaksi.</p> <p>Samaa tarkoittavat kaavamääräykset tulisi kirjoittaa täsmälleen samanlaisina tulkintaerojen minimoimiseksi.</p>	<p>että ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille toimitiloille voidaan suunnittelutarveharkinnan kautta myöntää rakennuslupa myös ilman samaan pihapiiriin kytkeytyvää asuinrakennusta. Mikäli toimitilarakennus rinnastuu laajudeltaan rakennusjärjestyksen mukaiseen asuinrakennuksen laajuuteen, rakennuspaikka tulee katsoa tässä tapauksessa rakennetuksi.</p>
L7	Itä-Uudenmaan pelastuslaitos	<p>Kaavassa tulee huomioida pelastustoiminnan edellytykset. Lausunnossa eritellään vaatimuksia ajoväylille ja ohjeistetaan rakenteellisen paloturvallisuuden huomioimisesta.</p> <p>Pelastustoiminnan edellytyksinä ovat selkeät osoitenumerot, katujen / teiden nimet. Kunnallistekniikan suunnittelussa huomioitavaa riittävän sammutusveden saanti, putkikoko ja virtaus huomioiden, esim. vesiasemilla. Ajoväylät tulee suunnitella raskaiden pelastusajoneuvojen käytettäviksi, kantavuus min. 32 tn, leveys min. 3,5 m, kääntösäteet min. 12,5 m sekä liittymät min. 5 m. Aurasvarat ja umpiperien välttäminen myös huomioitava.</p> <p>Rakennusten massoittelussa huomioitavaa rakennusten keskinäinen etäisyys, tulipalon leviäminen estettävä joko riittävällä välimatkoilla tai rakenteellisin keinoin. Tiheästi rakennetuilla alueilla tulee huomioida aluepalon vaara, ennaltaehkäisy esim. riittävän leveillä viheralueilla.</p>	<p>Kaava-alueen kiinteistöjen rakentumista säätelee kunnan rakennusjärjestys, jossa on annettu yksityiskohtaisia ohjeita koskien mm. rakennusten riittävää etäisyyttä kiinteistön rajoista sekä paloturvallisuuden riittävää huomioimista. Kaava-alue on maaseutua, jossa kunkin rakennuspaikan minimilaajuus on 2000 m². Verrattain harva asutus vähentää osaltaan aluepalon riskiä. Kunnan rakennusjärjestyksessä on annettu ohjeistusta pelastustoimintaa palvelevien selkeiden osoitumerkintöjen ja -opasteiden osalta.</p> <p>Rakennuspaikat kytkeytyvät yleiseen tieverkkoon pääosin yksityisteiden ja näille alueen rakentuessa toteutettavien jatkeiden tai haarojen kautta. Yksityisteistä on säädetty yksityistielaisissa 560/2018. Uusien rakennuspaikkojen yhteyksiä ja yksityistieverkon kehitysmahdollisuuksia (uusien liittymien välttäminen yleisillä teillä, tieverkon yhdistävyys) on tarkasteltu kaavan liitteeksi laaditussa ohjeellisessa liittymätarkastelussa. Ajoväylien teknisiin ominaisuuksiin liittyvistä vaatimuksista ei säädetä osayleiskaavatasolla.</p>
L8	Sipoon vesi	<p>Alueelle on muodostumassa uusia vesihuoltolain tarkoittamia vesihuollon tarvealueita, jolloin Sipoon Vesi on velvollinen laajentamaan alueen verkostojaan yhdyskuntakehitystä vastaavasti (AT-1, AT-2 ja M-1 -alueet). Olemassa olevan vesihuoltoverkoston kapasiteetti alueella on melko rajallinen, mutta runkoyhteyksien kapasiteetti mahdollistaa tarvittavat vesihuoltoverkoston laajennukset.</p> <p>Pohjavedenottamoille merkityt suoja-alueet tulee säilyttää ennallaan.</p> <p>Kapasiteetin osalta alueen vesihuollon laajentaminen ei ole ongelma.</p>	<p>Vesihuollon osalta vuoropuhelua Sipoon veden kanssa on jatkettu kaavasuosittelun edetessä, ks. yhteisvastine 6, "Vesihuolto".</p>
L9	Keravan Energia Oy Sipoon Energia Oy	Ei uutta lausuttavaa.	-

L10	Metsähallitus	<p>Metsähallitusta katsoo, että se tulisi kutsua kaavan viranomaistapaamisiin tai sen kanssa tulisi järjestää erillinen neuvottelu. Metsähallitus ehdottaa esitetyn reitistön poistamista hallinnassaan olevilta luonnonsuojelualueilta tai perustamisprosessissa olevilta alueilta. Kummelbergenin länsiosassa suunniteltu ulkoilureitti tulee siirtää puronvarresta kulutusta kestäväälle alueelle, kuten viressä olevalle MY-alueelle. Reitit tulee suunnitella siten, että eivät pirsto vanhan metsän kohteita eivätkä vähennä niiden luontoarvoja. Myös Rörstrandin pohjois-eteläsuuntainen reitti tulee poistaa.</p> <p>Lausunto sisältää tarkennusesityksiä kaavakartan osalta, esim. et-kaavamerkin ympärille osoitettu vinoivoitus on ilman selitystä. Lausuntoon toivotaan vastausta sähköpostitse.</p>	<p>Päivitetystä kaavaehdotuksessa ulkoilureittien osoittamisesta on kyläkeskuksen alueelle sijoitettavaa kuntosuunnitelmaa lukuun ottamatta luovuttu. Muilla alueilla merkinnot on korvattu uudella, väljemmällä <i>ulkoilun ja virkistyksen yhteystarve</i> -merkinnällä. Myös Sipoon yleiskaavaan pohjautuvien viheryhteystarpeiden kaavamääräyksiin kytkeytyy yhteyden huomioiminen sekä ekologisena että virkistyskäyttöä palvelevana yhteytenä. Ulkoilureittejä käsitellään myös yhteisvästineessä 10, "<i>Ulkoilureitit</i>".</p> <p>Kummelbergenin ja Rörstrandin alueet ovat suosittuja ulkoilualueita alueen asukkaiden keskuudessa. Asutuksen lisääntyminen Pohjois-Paippisten alueella lisää virkistyksen ja ulkoilun tarpeita sekä kysyntää erityyppisille lähialueille sijoitettaville ulkoilureiteille, jotka voivat keskittäessään kulkua suunnitelluille reiteille osaltaan hillitä myös maaston kulumista. Reittien toteuttaminen edellyttää tarkempaa suunnittelua ja yhteistyötä alueen maanomistajien kanssa. Metsähallitus kutsutaan toivotusti jatkossa järjestettäviin viranomaistapaamisiin ja -neuvotteluihin.</p> <p>Vedenottamoiden ohjeellisen lähisuojaluokituksen merkinnän selitteet (pv/s) on täydennetty kaavakartalle.</p>
L11	Järvenpään kaupunki	<p>Kaupunki näkee merkittävän tavoitteellisen eroavuuden itse harjoittamansa rakenteen tiivistämiseen pyrkivän yleiskaavatyön ja Pohjois-Paippisessa harjoitetun suunnittelun välillä. Henkilöautoliikenteeseen tukeutuvan huomattavan lisärakentamisen katsotaan aiheuttavan negatiivisia liikenteellisiä vaikutuksia myös Järvenpään alueella, näitä vaikutuksia ei ole edelleenkaan arvioitu riittävästi vaikutusten arvioinnissa. Asutuksen ja autoliikennemäärien lisääminen heikentää liikenneturvallisuutta Sipoontien ja Vanhan Lahdentien risteyksessä ja nostaa tarvetta maanteiden liittymän parantamiselle Järvenpään puolella ELY-keskuksen laatiman kiertoliittymäsuunnitelman mukaisesti. Osayleiskaava esittää merkittäviä kevytväyläinvestointeja maanteiden varsiin, mutta niiden toteutus tai ajoitus jää edelleen epävarmaksi. Tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen hallitseminen olisi ratkaistavissa paremmin asemakaavalla laajojen vaikutustensa vuoksi.</p>	<p>Kaavan mitoitus on saatujen viranomaislausuntojen sekä kunnan maankäyttöjohtajan ja kunnanhallituksen uusien suunnitteluperiaatteiden pohjalta tarkistettu huomattavasti alaspäin. Myös kaavan liikenneselvitystä on täydennetty. Jalankulun- ja pyöräilyn kehityshankkeiden aikataulutusta ja keskinäistä priorisointia on tarkennettu, joskin yleisten teiden yhteyteen sijoitettujen hankkeiden toteutuminen on riippuvaista myös valtion toimista.</p> <p>Katso myös seuraavat yhteisvästineet:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja suhde maakuntakaavaan</i> 2. <i>Kaavan mitoitus ja yhdyskuntarakenteen kestävyys</i> 5. <i>Liikenneselvitykseen liittyvät puutteet</i>
L12	Pornaisten kunta	<p>Osayleiskaavan mitoitus on liian korkea ja yhdyskuntarakennetta hajauttava. Vaarana on alueen kylämäisen ilmeen katoaminen ja yhtenäisen, osittain suunnittelemattoman "rakennusmaton" syntyminen sellaiselle alueelle, jolla se ei ole suotavaa. Sipoon kunnalla on esitetyn kaltaiseen, tiiviiseen rakentamiseen paljon soveliaampiakin alueita.</p> <p>Pornaisten kunta katsoo, että esitetyn kaltainen rakentaminen edellyttäisi asemakaavan laatimista kylän keskustaan ja sen laajennusalueille. Kylän reuna-alueilla ja keskitetyn kunnallistekniikan ulkopuolella rakentamisen määrän tulisi olla selvästi kaavaehdotuksessa osoitettua pienempi.</p>	<p>Kaavan mitoitus on saatujen viranomaislausuntojen sekä kunnan maankäyttöjohtajan ja kunnanhallituksen uusien suunnitteluperiaatteiden pohjalta tarkistettu huomattavasti alaspäin.</p> <p>Katso myös seuraavat yhteisvästineet:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja suhde maakuntakaavaan</i> 2. <i>Kaavan mitoitus ja yhdyskuntarakenteen kestävyys</i>
L13	Tuusulan kunta	Ei lausuttavaa.	-

	YHTEISÖ	TIIMITYS MUISTUTUKSESTA	VASTINE
Y1	Nylands svenska producentförbund	<p>Alueelle osoitetut ulkoilureitit ovat alueen omaan tarpeeseen nähden ylimitoitettuja. Maanomistajat katsovat, että heihin tulisi olla yhteydessä, mikäli reittejä suunnitellaan, jotta linjaukset hankaloitavat mahdollisimman vähän rationaalista maanviljelyä ja metsänhoitoa.</p> <p>Kaavaehdoksista voi saada kuvan, että tulevaisuudessa metsän hyödyntämiseen tarvitaan erillinen lupa kunnalta. Tätä vastustetaan. Pohjavesialueella tulee sallia myös uusien eläinsuojien rakentaminen.</p> <p>Luo-merkintöjä vastutetaan, ovat lausujan näkemyksen mukaan lakiin pohjautumattomia.</p>	<p>Ulkoilureittejä käsitellään yhteisvastineessa 10, "Ulkoilureitit".</p> <p>Maa- ja metsätalouden harjoittaminen kaava-alueella ei edellytä tavanomaisesta poikkeavia lupamennettelyjä. Maa- ja metsätalousalueella, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-alueet) maansiirtotyö tai muu tähän verrattava, maisemaa muuttava toimenpide edellyttää MRL 128§:n mukaista maisematyölupaa. Myös maisemallisesti arvokkailla peltoalueilla (MA-alueet) alueiden metsittäminen tai maisemaa muuttava rakentaminen edellyttävät maisematyölupaa.</p> <p>Uusien eläinsuojien toteutus vedenhankinnalle tärkeillä pohjavesialueilla ei tue pohjavesien suojelvelvoitteiden toteutumista.</p> <p>Säilytettäviä ympäristöarvoja sisältävien kohteiden merkintä (luo-alueet) pohjautuu Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykseen. Natura 2000-verkoston kuuluvan Sipoonjoen sekä tämän sivuhaaran Oritojan varsille sijoittuvat luo-kohteet lukeutuvat myös maakunnallisesti arvokkaihin luonnonympäristöihin (MALU-kohteet).</p>
Y2	Norra Paipis Idrottsförening	Kylän oleva kuntorata tulisi säilyttää (Linsvedtintien eteläpuolella sijaitseva). Kuntorata on kyläläisten, Norra Paipis skolan ja Ryhmäpäiväkotin Pikkupirtin kovassa käytössä.	Kuntorata on esitetty kaavassa merkinnällä <i>sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti</i> . Kuntoradan laajuutta on kuitenkin jouduttu supistamaan yksittäisen maanomistajan vaatimuksesta.
Y3	Svenska Småbruk och Egna Hem Ab	<p>Yhtiö omistaa alueelta kiinteistön, joka sijoittuu MY-alueelle. Mitoitusjärjestelmä tuottaa kiinteistölle kolme laskennallista rakennuspaikkaa, mutta näitä ei ole MY-aluemerkinnän vuoksi osoitettu kaavassa. Yhdistys esittää, että kiinteistö saisi rakennuspaikan/-paikkoja MY-aluemerkinnästä huolimatta.</p> <p>Yhtiö vaatii maanomistajien tasapuolista kohtelua sekä rakennusoikeusten myöntämistä yhtiöille vastaavasti kuin muillekin maanomistajille.</p>	<p>MY-alueet ovat maa- ja metsätalousalueita, joilla on erityisiä ympäristöarvoja joko itsessään tai osana laajempaa ekologista verkostoa. Alueita ei ole osoitettu asuinrakentamiseen. MY-alueiden raja-alue pohjautuu pääosin, kuten myös kyseisen kiinteistön osalta, Sipoon yleiskaavan MLY-alueisiin (<i>Laajat yhtenäiset metsäalueet/Metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä</i>).</p> <p>Mitoitusjärjestelmän mukaisesti teoreettiset rakennuspaikat on laskettu kaavatyön välivaiheena kaikille maa-alueille riippumatta alueiden käyttötarkoituksesta ja ominaispiirteistä. Kaavasunnitteluun kuuluu teknisen laskennan lisäksi myös ylempien tason kaavoihin sekä luonto-, liikenne- ja muihin selvityksiin pohjautuva harkinta eri alueille soveltuvista maankäyttömuodoista. Ympäristön kannalta arvokkaiden MY-alueiden oleva käyttö pohjautuu maa- ja metsätalouteen, ja alueiden ottaminen asuinrakentamisen käyttöön heikentäisi kaavaratkaisun ekologista ja yhdyskuntarakenteellista kestävyyttä.</p> <p>Kaavassa on osoitettu ainoastaan sellaisia uusia rakennuspaikkoja, joiden on katsottu olevan toteutuskelpoisia. Päivityksessä kaavaehdotuksessa laskennallisista rakennuspaikoista yhteensä noin 80 kpl sijoittuu alueille, joille uusia rakennuspaikkoja ei ole mahdollista osoittaa. Rakennuspaikkojen myöntämiseen ei ole vaikuttanut se, onko kiinteistön omistaja yksityishenkilö vai muu taho.</p>
Y4	Vesiosuuskunta Suoni	Vesiosuuskunta Suonen verkostoon tällä hetkellä liitettynä 667 kiinteistöä, joista 10 sijaitsee Sipoon kunnan alueella. Näistä 10:stä 8 sijaitsee kaavaehdotusalueen pohjoisosassa Granbackantien varrella olevalla AT-2-alueella, ja 2 alueen köyllis-osassa olevalla M-1-alueella. Osuuskunnan verkoston kapasiteetti riittää huomattavasti kaavaehdotusalueen pohjoisosan ehdotettua rakentamista suuremman asuntomäärän vesihuollon hoitamiseen.	Lausunto huomioidaan alueen vesihuollon jatkosuunnittelussa. Vesihuoltoa on yleisesti kunnan näkökulmasta käsitelty yhteisvastineessa 6, "Vesihuolto".

#	OSALLINEN / KIINTEISTÖ ks. kartta / nimiluettelo	TIIVISTYS MUISTUTUKSESTA	VASTINE
1	<p>YHTEISKIRJELMÄ 1 59 allekirjoittajaa</p> <p>753-426-1-230 753-426-1-114 753-426-7-57 753-426-6-231 753-426-4-10 753-426-4-95 ym. 753-426-14-57 753-426-14-71 753-426-14-9 753-426-14-61 753-426-14-73 753-426-1-306 753-426-13-63 753-426-8-80 753-426-6-185 753-426-6-189 753-426-15-48 753-426-6-195 753-426-2-222 753-426-6-215 ym. 753-426-1-128 753-426-6-209 753-426-16-7 753-426-19-20 753-426-8-11 753-426-3-4 ym. 753-426-6-197 753-421-11-25 753-426-19-33 753-426-6-250 753-426-14-55 753-426-6-214 753-426-6-132 753-426-6-251 753-426-6-140 753-426-12-15 ym. 753-426-5-64 ja -5-31 753-426-10-83 753-426-3-56 753-426-6-190</p>	<p>Kaavassa on esitetty ulkoilureittejä ilman tarveselvitystä ja maastotutkimusta, ne kulkevat yli peltojen ja muiden epäsovivien alueiden. Reitit alkavat naapurikaupungin puolelta ja ovat tuskin tarkoitettu paippislaisille. Kulkumahdollisuudet luonnossa jokamiehenoikeudella riittävät, eikä tarvitse kaavassa määrittellä ulkoilureittejä erikseen.</p> <p>Ulkoilureittejä voidaan suunnitella perustuen sopimukseen maanomistajien ja kunnan kanssa. Maanomistaja ei ole kuultu asiasta. Reittien määrittely suunnitelmassa johtaa luvattomaan liikkumiseen ja mahdollisiin vahinkoihin, on kohtuutonta ja lainvastaista. Ulkoilureittien määrittelyä vastustetaan ehdottomasti.</p> <p>Maantielle numero 146 Pornaistentielle tulee määrittellä pysäköinti- ja levähdysalueet, joilta pääsisi Rörstrandin metsään ja Kummelbergetin alueelle. Nämä kaksi aluetta riittävät hyvin pääasiassa Sipoon kunnan ulkopuolelta tulevien ulkoilun tukialueiksi.</p>	<p>Ulkoilureittejä on käsitelty yhteisvastineessa 10.</p> <p>Ulkoilua palvelevat pysäköintialueet päätieverkon yhteydessä ovat kannatettavia, mutta koska kyse on valtion tieverkosta ja valtion luonnonsuojelualueista, on mahdollisten levähdysalueiden toteutus riippuvaista valtion päätöksistä. Kaava mahdollistaa kuvatus kaltaiset ratkaisut. Rajakulmantien varrelle sijoitettava kunnan omistama työpaikka-alue voi myös toimia ulkoilua palvelevana tukialueena, ja alueen jatkosuunnittelussa on tarpeen huomioida myös ulkoilua palvelevan pysäköinnin tarpeet.</p>

2	<p>YHTEISKIRJELMÄ 2 11 allekirjoittajaa</p> <p>753-421-11-57 753-421-11-49 753-421-3-341 753-421-8-175 753-421-11-27 753-421-3-364 753-421-11-25 753-421-11-24 753-421-11-56</p>	<p>Vastustamme osayleiskaavassa olevaa RP-alueelle suunniteltua siirtolapuutarhahanketta. Ehdotamme hankkeen poistamista osayleiskaavasta.</p> <p>Kohteen saavutettavuus taajamakeskuksista käsin on huono pitkien välimatkojen takia. Rakentaminen ja toiminta alueella saattaa saastuttaa pohjavettä. Alueen luontoarvot on selvitettävä asianmukaisin selvityksin. Hankkeen laajuudesta ei ole saatavilla tietoa. Toteutuessaan hanke aiheuttaisi elinympäristön heikkenemistä ja aiheuttaisi kuntalaisille kustannuksia. Hankkeen tavoitteena maanomistajan/yrittäjän taloudellinen hyöty, ei kuntalaisten etu.</p>	<p>Kaavassa osoitettu siirtolapuutarha- tai palstaviljelyalue (RP) pohjautuu yksityisen maanomistajan hankkeeseen. Kaavamerkintöjä on täydennetty RP-alueen määräyksellä, joka valitettavasti puuttui aiemmasta kaavaehdotusmateriaalista.</p> <p>Alue sijaitsee seututasolla määritellyn taajama-alueen reunavyöhykkeellä, polkupyöräetäisyydellä (3 km) Talman uudesta tiivistä asuinalueesta ja rautatieasemasta. Hankkeen eteneminen edellyttää maankäyttösopimusta, tarvittavia selvityksiä ja asemakaavoitusta osallistumismenettelyineen. Osayleiskaavatasolla ei voida ottaa tarkemmin kantaa hankkeen toteutusedellytyksiin, vaan ne arvioidaan mahdollisen asemakaavoituksen yhteydessä.</p> <p>Hankkeen sijainti ei pohjautu uusien (asuin)rakennuspaikkojen mitoittamiseen edullisuusvyöhykkeiden pohjalta, eikä alueelle saa sijoittaa pysyvää asutusta.</p>
3	<p>753-426-1-140</p>	<p>Toivotaan kiinteistölle viittä rakennuspaikkaa, kuten kaavaluonnoksessa oli esitetty. Kaavaehdotuksessa kiinteistölle on osoitettu 4 rakennuspaikkaa, joista 1 on jo käytetty.</p> <p>Vyöhykkeiden pinta-alat ja niiden väliset rajat ovat epäselviä, toivotaan vyöhykkeiden mitoituksen ja rajojen tarkentamista.</p> <p>Palautettava rakennuspaikka A-2-vyöhykkeelle. Edellyttää myös, että rakennuspaikat sijoittuvat asumiseen käytettävälle alueelle, joka melutasoltaan alittaa valtioneuvoston päätöksen mukaiset ohjearvot.</p>	<p>Kiinteistö sijoittuu vyöhykkeille 1 ja 2. Rakennuspaikkojen mitoittamista eri edullisuusvyöhykkeillä on säädetty kaavaluonnosvaiheen jälkeen maankäyttöjohtajan linjauksen mukaisesti. Mitoittamista kyläkeskuksen alueella on kevennetty ja 2. vaiheen rakennuspaikoista on luovuttu. Mitoituksen muutoksilla on vaikutuksia kiinteistöjen rakennuspaikkamääriin. Kaavaehdotuksen mitoitus ei mahdollista kiinteistölle enempää kuin esitetyn määrän rakennuspaikkoja.</p> <p>Kaavan aluevaraukset AT-1 ja AT-2 eivät ole suoraan kytköksissä rakennuspaikkoja mitoittaviin, paikkatietopohjaisiin edullisuusvyöhykkeisiin. Kartta edullisuusvyöhykkeiden rajoista löytyy kaavaselostuksesta ja kaavan liitteestä "Mitoitusjärjestelmä".</p> <p>Uusien rakennuspaikkojen ohjeelliset sijainnit on osoitettu vuoden 2030 ennusteen mukaisen 55 dBa:n keskimääräisen päivämelun alueen ulkopuolelta.</p>
4	<p>753-426-1-275 753-426-1-312</p>	<p>Toivotaan kahden uuden rakennuspaikan siirtoa kiinteistöltä 753-426-1-275 (omist. Bergström, Fredrik) kiinteistölle 753-426-1-312 (omist. Bergström, Roger). Siirtoa perustellaan kiinteistön 753-426-1-275 mesätalouskäytöllä ja kiinteistön 753-426-1-312 hyvällä soveltuvuudella asumiselle.</p>	<p>Kiinteistöt kuuluvat samaan kantakiinteistöön, ja molemmat kiinteistöt sijoittuvat osaksi samaa M-1-aluetta. Esitetty muutos on myös maisemallisesti mahdollinen. Korjatussa kaavaehdotuksessa rakennuspaikkojen jakautuminen kiinteistöjen välillä on toteutettu esitetyn mukaisesti.</p>
5 a-b	<p>753-426-4-105 753-426-4-44</p>	<p>Vastustetaan ulkoilureittien osoittamista kaava-alueelle. Ulkoilureiteistä muodostuu haittaa ja kustannuksia yksityisille maanomistajille. Erityistä haittaa muodostuu hevosista ja koirista. Jokamiehenoikeuteen pohjautuvat ulkoilumahdollisuudet ovat riittäviä.</p> <p>Ulkoilureittejä voidaan suunnitella vain perustuen sopimukseen maanomistajien ja kunnan kanssa. Maanomistajia ei ole kuultu asiasta. Reittien määrittely suunnitelmassa johtaa luvattomaan liikkumiseen, on kohtuuton ja lainvastaista. Ulkoilureittien määrittelyä vastustetaan.</p> <p>Maantielle numero 146 tulee määrittellä pysäköinti- ja levähdysalueet, joilta pääsisi Rörstandin metsään ja Kummbergerin alueelle. Nämä riittävät pääasiassa Sipoon kunnan ulkopuolelta tulevien ulkoilun tukialueiksi.</p>	<p>Jätetyt mielipiteet ovat pääosin yhteiskirjelmä 1:n mukaisia, vastine on esitetty tämän yhteydessä sekä tähän kytkeytyvässä yhteisvastineessa 10.</p>

7	753-426-2-244 Koskee myös kiinteistöä: 753-426-1-185	Mitoitustaulukossa ei ole mainittu kiinteistömme Karlsberg N:O 1 753-426-2:244. Kiinteistön tunnus on muuttunut 2016 kun ostimme 0,5 ha kiinteistöstä Björkbacka N:O 3 753-426-1-185. Vanha tunnus on 2:238, uusi tunnus 2:244. Hankittu alue rajautuu alkuperäiseen kiinteistöön Karlsberg N:O 1. Kerroimme kaupasta 26.2.2017 jättämässämme kirjallisessa muistutuksessa ja haimme kahta rakennuspaikkaa tälle alueelle, mutta saimme 0 kpl.	Kiinteistöjen välinen raja ja kiinteistön KARLSBERG N:O 1 kiinteistötunnus on korjattu kaavamateriaaleihin. Rajan siirtyminen muuttaa kiinteistöjen vyöhykepinta-aloja (edullisuusvyöhykkeet 2 ja 3). Korjatussa kaavaehdotuksessa uusien rakennuspaikkojen mitoitusta on kuitenkin kunnan maankäyttöjaoston (8.4.2020) ja kunnanhallituksen (20.4.2020) uusien linjausten mukaisesti tiukennettu, koska kaavan on mm. viranomaislausuntojen pohjalta katsottu tuottavan liikaa olevien taajama-alueiden ulkopuolelle sijoittuvaa hajarakentamista. Korjatun kaavaehdotuksen mitoitus tuottaa siten laajemmallekin kiinteistölle aiemman kahden uuden paikan sijaan vain yhden uuden rakennuspaikan, jonka ohjeellinen sijainti on osoitettu mainitulle uudelle maa-alueelle.
8	753-426-19-29 753-426-6-208	Yhteensä noin 10 hehtaarin metsäkiinteistöille on osoitettu noin 1,5 kilometriä ulkoilureittejä. Maanomistaja katsoo näin suuren määrän kohtuuttomaksi ja heikentävän merkittävästi metsätalouden harjoitusmahdollisuuksia alueella. Mielenpitemässä kiinnitetään huomiota myös siihen, että ulkoilureitit on osoitettu jatkosuunnittelua sitoviksi. Maanomistajat eivät koe tasapuoliseksi, että heidän koko kiinteistönsä on osoitettu suurelta osin MU-alueeksi. Sen sijaan kiinteistöt tulisi osoittaa AT-2 alueena ja pohjoisosistaan M-1-alueena. Kaksi kiinteistön 753-426-19-29 uusista rakennuspaikoista tulisi sijoittaa pohjoisemmaksi, etäämmälle olevien asuinrakennusten pihapiireistä ja parempaan maastoon. Mielenpitemen jättäjät toivovat yhteydenottoa, mikäli heidän esittämiään näkökulmia ei saada ratkaistua toivotulla tavalla.	Ulkoilureittien osalta ks. yhteisvastine 10. MU-aluemerkinnällä ei ole vaikutusta kiinteistöjen rakennuspaikkojen mitoitukseen eikä siten kiinteistöille muodostuvien uusien rakennuspaikkojen määrään. Uudet rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan olevan asutusrakenteen yhteyteen, välttämällä yhtenäisten metsä- ja peltoalueiden pirstomista. Rakennuspaikkojen siirto pohjoisemmaksi, nykyiselle MU-alueelle ei vastaa tavoitetta eheän kylärakenteen muodostamisesta. Korjatussa kaavaehdotuksessa uusien rakennuspaikkojen mitoitusta on kunnan maankäyttöjaoston (8.4.2020) ja kunnanhallituksen (20.4.2020) uusien linjausten mukaisesti tiukennettu, koska kaavan on mm. viranomaislausuntojen pohjalta katsottu tuottavan liikaa olevien taajama-alueiden ulkopuolelle sijoittuvaa hajarakentamista. Korjatun kaavaehdotuksen mitoitus tuottaa mainituille kiinteistöille aiempaa vähemmän uusia rakennuspaikkoja (yht. 3 kpl).
9	753-426-19-29 753-426-6-208	Mielenpide koskee samoja kiinteistöjä ja on lähes samansisältöinen kuin mielenpide numero 8. Asia on käsitelty kootusti tämän yhteydessä.	-

10	753-426-1-311	<p>Rakentamattomiin tiloihin Tallskog (1 :287) ja Ny-Grönlund (1 :160) on vuoden 2000 jälkeen liitetty rakennetut tilat Sågbacka (18:63), Sågmalmen (1 :247) ja Grönlund (1 :35). Kaikki liitetyt tilat ovat omanneet itsenäisen rakennuspaikan pinta-alansa puolesta ja ne rakennettu ennen vuotta 2000 (vuosina 1900-1997).</p> <p>Katson että rakennuspaikan omaavien tilojen liittäminen, vuoden 2000 jälkeen, tilaan Tallskog ei voi "käyttää" sen rakennuspaikkoja.</p> <p>Vaadin, että käytetyiksi merkityt kolme rakennuspaikkaa palautetaan tilalle Tallskog 1:311.</p>	<p>Tilojen liittämisen vuoden 2000 jälkeen ei tulisi johtaa rakennuspaikkojen menettämiseen, vaan mitoitus tulee määrittää vuoden 2000 kiinteistöjaon mukaisesti. Valitettavasti lähtöaineistomme vuoden 2000 kantakiinteistöistä on ollut tältä osin puutteellinen. Vuoden 2019 kaavaehdotukseen kiinteistön 753-426-1-311 kohdalle olisi tullut olla merkittynä yhteensä 4 uutta rakennuspaikkaa.</p> <p>Korjatussa kaavaehdotuksessa uusien rakennuspaikkojen mitoitusta on kunnan maankäyttöjaoston (8.4.2020) ja kunnanhallituksen (20.4.2020) uusien linjausten mukaisesti tiukennettu, koska kaavan on mm. viranomaislausuntojen pohjalta katsottu tuottavan liikaa olevien taajama-alueiden ulkopuolelle sijoittuvaa hajarakentamista. Tiukennettu mitoitus tuottaa kiinteistölle 753-426-1-311 korjatun vuoden 2000 kiinteistöjaon pohjalta yhteensä 3 uutta rakennuspaikkaa.</p>
11	753-421-11-49 koskee myös kiinteistöä 753-421-3-367	<p>Kaavaehdotuksessa on merkitty uusi rakennuspaikka kiinteistölle Norrskogen 753-421-3-367 aivan Kaskelantien viereen. Uusi rakennuspaikka on merkitty korkealle kallioiselle mäelle, josta on esteetön näkyvyys alempana olevaan kiinteistöni, taloon ja pihaan. Huomattavasti parempi sijainti olisi lähempänä Nygårdintietä Kaskelantien ja Nygårdintien välissä olevan poikkien vieressä. Myös tämän kyseisen poikkien vieressä on vesijohto- ja viemäri. Muitakin parempia vaihtoehtoja varmasti löytyy, sillä onhan em. kiinteistöllä kokoa peräti yli 6 hehtaaria.</p>	<p>Uusi rakennuspaikka on osoitettu täydentämään Kaskelantien varren raittikylmäistä asutusrakennetta, mikä tukee eheän yhdyskuntarakenteen edistämistä. Kaavaan merkitty rakennuspaikan ohjeellinen sijainti on 58 metrin etäisyydellä kiinteistön 753-421-11-49 lähimmästä rajasta ja noin 80 metrin etäisyydellä em. kiinteistöllä sijaitsevasta asuinrakennuksesta. Kiinteistöjen välille sijoittuu myös Kaskelantien tiealue. Uuden rakennuspaikan ei voida katsoa sijoittuvan kohtuuttoman lähelle ympäröivien kiinteistöjen pihapiirejä.</p>
12 a - c	753-426-17-29 753-426-17-32	<p>Vastustetaan ulkoilureittien osoittamista kaava-alueelle. Erityisiä ulkoilureittejä ei tarvitse suunnitella osayleiskaavaan erikseen, vastustaa ehdottomasti ulkoilureittien määrittämistä koskien ulkoilureittii Rörstrandintien läheisyydessä Natura-alueella. Erityisesti vastustetaan Mosantieltä alkavaa ulkoilupolkua, joka kulkee muistutuksen jättäjän kiinteistön läheisyydessä. Kysytään, onko kaavassa varauduttu siihen, että ulkoilureittien myötä Natura-alueeseen kuuluvassa metsässä voi syttyä metsäpaloja tai tapahtua roskaamista. Kannatetaan pysäköintiä ja polun aloitusta JAU-areenan kohdalta.</p>	<p>Ulkoilureittien osalta yleisesti, ks. yhteisvastine 10.</p> <p>Kuten muutkin aiemmassa kaavaehdotuksessa esitetyt ulkoilureitit, myös Mosantiehen kytkeytyvä reitti on esitetty korjatussa kaavaehdotuksessa strategisena yhteystarpeena, jonka tarkempaan linjaukseen ei oteta kantaa osayleiskaavatyön yhteydessä. Yhteystarve liittyy Mosantien varren AT-2-alueen sekä kyläkeskuksen alueen kytkeytymiseen Rörstrandin laajoille luontoalueille. Mahdolliset autojen pysäköintipaikat on luontevaa osoittaa kunnan työpaikka-alueen yhteyteen, missä mainittu JAU-areenakin sijaitsee. Työpaikka-alueen tarkempi suunnittelu ei kuitenkaan kuulu osayleiskaavan valmisteluun. Roskaamiseen ja yksilöiden riskikäyttäytymiseen ei voida osayleiskaavoituksen keinoin puuttua.</p>

13	753-426-11-54 753-426-11-85 753-426-11-86	Toivotaan ainakin yhtä uutta rakennuspaikkaa tiloille 11:54 ja 11:85. Aikaisemman yhteydenoton johdosta tilalle 11:86 lisätty yksi rakennuspaikka. Jokaisen tilan pinta-ala yli 10 000 m ² .	<p>Kiinteistön 753-426-11-54 pinta-ala on 0,88 ha ja kiinteistöllä on tällä hetkellä yksi oleva rakennuspaikka. Vuonna 2000, joka on kaavan mitoituksen poikkileikkausvuosi, samaan kiinteistöön on kuulunut myös Rajakulmantien pohjoispuolella sijaitseva nykyinen kiinteistö 753-426-11-93, jolla on yksi oleva rakennuspaikka. Kaavan mitoitus ei mahdollista kiinteistöille uusia rakennuspaikkoja.</p> <p>Kiinteistön 753-426-11-85 pinta-ala on 1 ha ja kiinteistöllä on tällä hetkellä yksi oleva rakennuspaikka. Kiinteistö sijoittuu edullisuusvyöhykkeelle 3, jolla toisen rakennuspaikan edellytyksenä on vähintään 3 hehtaarin vyöhykeala.</p> <p>Kiinteistölle 753-426-11-86 oli aiemman kaavaehdotuksen mitoituksen mukaisesti osoitettu yksi uusi rakennuspaikka. Valitettavasti nyt korjatussa kaavaehdotuksessa uusien rakennuspaikkojen mitoitusta on kunnan maankäyttöjaoston (8.4.2020) ja kunnanhallituksen (20.4.2020) uusien linjausten mukaisesti tiukennettu, eikä päivitetty mitoitus mahdollista toisen rakennuspaikan osoittamista tällekin kiinteistölle.</p>
14	753-426-11-10	Tilalle osoitettujen rakennuspaikkojen määrä liian pieni ottaen huomioon tilan koko. Toivovat kahta rakennuspaikkaa. Kaavaehdotukseen jo merkitty uusi rakennuspaikka merkitty navetan ja ladon viereen. Paikka siirrettävä ladon takana olevalle pellolle, toisen talon viereen, tilan koilliskulmaan. Tie rakennuspaikan nurkalle jo olemassa, yhteinen naapureiden kanssa, joten esim. 2 rakennuspaikallekaan ei estettä. Kaavaan merkitty luontoreitti muistuttajan peltojen poikki poistettava ehdottomasti kaavasta. Peltosarkoja ei saa pilkkoa ja luomuviljely tuo omat haasteensa, halutaan mahdollisimman vähän kulkijoita alueelle. Suunnitellulla reitillä ei tietä, kyseessä puhdas viljelysmaa. Reitti kulkisi myös ihan pihapiirin ohi. Tilan pohjoispuolella metsässä jo luontoreitti, uutta ei tarvita.	<p>Kiinteistö sijoittuu vyöhykkeille 4 (haja-asutusalue) ja 5 (muut alueet), joiden mitoitus ei ole yhtä runsas kuin kyläkeskuksen alueella. Vuosi 2000 toimii kaavan mitoituksen poikkileikkausvuotena, jolloin 2000-luvulla toteutetut kiinteistöjen lohkomisot huomioidaan kiinteistöjen rakennuspaikkojen määrittämisessä.</p> <p>Vuoden 2019 kaavaehdotuksen mitoitus mahdollisti kantakiinteistölle 753-426-11-10 yhteensä neljä rakennuspaikkaa. Kiinteistöä on kuitenkin lohkottu tarkasteluajana kaksi uutta kiinteistöä, 753-426-11-97 ja 753-426-11-98, joille kummallekin sijoittuu yksi rakennuspaikka. Lisäksi kiinteistöllä 753-426-11-10 on yksi oleva asuinrakennus. Täten neljästä rakennuspaikasta käyttämättä oli yksi, joka oli osoitettu kaavassa.</p> <p>Korjatussa kaavaehdotuksessa uusien rakennuspaikkojen mitoitusta on kunnan maankäyttöjaoston (8.4.2020) ja kunnanhallituksen (20.4.2020) uusien linjausten mukaisesti tiukennettu, koska kaavan on mm. viranomaislausuntojen pohjalta katsottu tuottavan liikaa olevien taajama-alueiden ulkopuolelle sijoituvaa hajarakentamista. Päivitetty mitoitus tuottaa kantakiinteistölle 753-426-11-10 yhteensä kolme rakennuspaikkaa, jotka on valitettavasti kaikki jo käytetty.</p> <p>Ulkoilureitin osalta vastaus on esitetty yhteisvastineen 10 yhteydessä.</p>

15		<p>Osayleiskaavassa pitää huomioida myös kevyen liikenteen kulku Kaskelantiellä, esim. rakentamalla tien reunaan kevyen liikenteen väylä. Lisäksi pitää turvata Kaskelantieltä tulevalle kevyelle liikenteelle turvallinen tienylitys Pornaistentien yli. Nykyisin Kaskelantien pohjoisosaa pitkin päivittäin koululaisia, ulkoilijoita, pyöräilijöitä, ratsukoita - kevyelle liikenteelle vain erittäin kapea piennar, talvella täysin käyttökelvoton. Mutkaisella tiellä ajonopeudet usein sallittuja nopeammat. Osayleiskaavassa esitetty rakennuspaikkojen lisääminen lisäisi kaikkea liikennettä Kaskelantiellä. Kaskelantien pohjoisosan kevyestä liikenteestä iso osa suuntautuu Pornaistentien yli joko Lemmenlaaksoon tai Järvenpään: pelkkä kaavassa esitetty kevyenliikenteen väylä etelämpää Kaskelantieltä Pornaistentielle Pohjois-Paippisten suuntaan ei riitä.</p>	<p>Kaskelantien alkuosan sekä Rajakulmantien tienylitysten osalta jalankulun ja pyöräilyn nykyisiä järjestelyjä voidaan pitää puutteellisina. Tarve liikenneturvallisuuden parantamiselle on tunnistettu, ja korjatussa kaavaehdotuksessa Kaskelantien tiiviisti asutetulle ja osin mutkaiselle alkuosalle on esitetty varaus jalankulun ja pyöräilyn väylälle noin 1300 metrin matkalle. Kaskelantie ei kuitenkaan kuulu kunnan tavoitteelliseen kävelyn ja pyöräilyn pääverkkoon, eikä väylän toteutuksen aikataulusta ole toistaiseksi suunnitelmia.</p> <p>Rajakulmantien tienylityksen kohdalla ajorata on nykyisin leveä mm. joukkoliikennepysäkin takia. Turvallinen ylityspaikka vaatisi käytännössä vähintään kiskarekkeellisen suoja tien ja nopeusrajoituksen alentamisen 50 km/h tasolle. Rajakulmantie on yleinen tie, ja nopeusrajoituksista päättäminen kuuluu ELY-keskuksen toimivaltaan. Kaavaselostuksen luvussa <i>Liikkuminen ja liikenneturvalisuus</i> on esitetty madallettuja nopeusrajoituksia alueen yleisen tieverkon jaksoille kyläkeskuksen ja Rajakulman ympäristössä.</p>
16		<p>Edellisen kyläläisten ja maanomistajien kuulemisen vastausraportissa Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä antoi huomautuksen, että aktiivisessa käytössä olevat vesivarat suojattava suojavyöhykkeellä. Vastauksessaan arkkitehdit/konsultit päättäneet, että Rauhalantien (Rauhalavägenin) vedenkäsittelylaitoksen yhteydessä olisi myös oltava suojavyöhyke. Tämä tarkoittaa, että tonttien ei voi rakentaa lainkaan, ja siitä tulee hyödytön.</p> <p>Olen ollut yhteydessä Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymän toimitusjohtajaan, joka selvitti, että vedenkäsittelylaitos ei tarvitse suojavyöhykettä, koska vesi ei ole kosketuksissa ympäristön kanssa. Se on täysin suljettu laitos. Tarvittaessa toimitusjohtajaan voi olla yhteydessä, mikäli lisäselvityksiä tarvitaan. Vaadin myös, että 120 m levyinen suojavyöhyke Rauhalantien vedenkäsittelylaitoksella poistetaan ja että tonttini saa vähintään yhden rakennusoikeuden.</p>	<p>Vuoden 2019 kaavaehdotuksessa esitetty Rauhalantien vedenkäsittelylaitoksen 120 metrin suoja-alueääritys pohjautui Tuusulan seudun vesilaitoksen käyttöpäälliköltä sähköpostitse saatuun linjaukseen vuodelta 2017. Suoja-aluearpeet on kuitenkin tarkistettu uudelleen yhteistyössä nykyisen Keski-Uudenmaan veden edustajien kanssa syksyllä 2020. Vesilaitos on ilmoittanut laitoksen toiminnasta aiheutuvan ajoittain melua, minkä vuoksi uusien rakennuspaikkojen osoittamista laitoksen välittömään läheisyyteen ei pidetä suositeltavana. 120 metrin laajuiselle suoja-alueelle ei kuitenkaan ole tarvetta.</p> <p>Kiinteistölle 753-426-1-285 on osoitettu yksi uusi rakennuspaikka, joka sijoittuu Rauhalantien pohjoispuoliseen kiinteistön osaan. Aiemman, vuoden 2019 kaavaehdotuksen mitoitus olisi mahdollistanut kiinteistölle myös toisen rakennuspaikan, joka jäi vedenkäsittelylaitoksen suoja-alueen vuoksi osoittamatta.</p> <p>Korjatussa kaavaehdotuksessa uusien rakennuspaikkojen mitoitusta on kunnan maankäyttöjooston (8.4.2020) ja kunnanhallituksen (20.4.2020) uusien linjausten mukaisesti tiukennettu, koska kaavan on mm. viranomaislausuntojen pohjalta katsottu tuottavan liikaa olevien taajama-alueiden ulkopuolelle sijoituvaa hajakenttämistä. Nykyinen mitoitus ei mahdollista kiinteistölle enempää kuin yhden uuden rakennuspaikan, jonka ohjeellinen sijainti on esitetty Rauhalantien pohjoispuolelle.</p>

17	753-426-1-129	<p>Kiinteistön pinta-ala 41.55 ha. Kaavaehdotuksessa kiinteistölle osoitettu M-, MA- ja SL-alueita, pieni ET-alue sekä kaksi AT-2-aluetta. AT-2-alueille osoitettu 7 rakennuspaikkaa, joista yksi kiinteistön asuinrakennus ja maatilan toimintakeskus. Muistuttaja ehdottaa seuraavia muutosehdotuksia ja huomautuksia kaavaehdotukseen:</p> <p>1) Luonnonsuojelualue (SL)-merkinnän korvaaminen MY-merkinnällä: Kaavaehdotuksessa n. 10 ha laaja SL-alue, rajautuu Rörstrandin Natura 2000-alueeseen. Kiinteistön SL-alueen ei voida katsoa olevan luonnontilainen (mm. metsätalous ja metsänhoito), joten muistuttaja haluaa ja vaatii, että virheellinen ja harhaanjohtava SL-merkintä korvataan oikeammalla ja oikeudenmukaisemmalla MY-merkinnällä kiinteistöön kuuluvalla metsäalueella (liitekartta).</p> <p>2) AT-2 alueen laajentaminen ja osoitettujen rakennuspaikkojen siirtäminen: 2 uutta rakennuspaikkaa osoitettu maatilan toimintakeskuksen yhteyteen, ei mahdollista, koska tonttialue kapea ja suurta osaa tarvitaan maatalouden tarpeisiin. Rakennuksien yhteydessä tarvitaan tilaa traktoreille, koneille sekä puun/muiden maataloustarvikkeiden varastointiin. Lisäksi naapurin talusrakennukset sijaitsevat aivan rajalla. Muistuttaja ehdottaa, että molemmat rakennuspaikat siirretään Paippistentien länsipuolelle AT-2-alueen jatkoksi liitekartan mukaisesti. ET-alueen takana sopiva ja tasainen paikka.</p>	<p>1) Luonnonsuojelualueen (SL) rajaus vuoden 2019 kaavaehdotuksessa pohjautui Sipoon yleiskaavaan sekä edelleen Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavaan, joissa kiinteistön Natura-alueeseen rajautuva metsäalue on osoitettu suojelualueeksi. Maanomistajan, Uudenmaan ELY-keskuksen ja Uudenmaan liiton käymän sähköpostikeskustelun pohjalta on päädytty lopputulokseen, jonka pohjalta alue voidaan osoittaa korjatussa osayleiskaavaehdotuksessa SL-alueen sijaan MY-alueena (Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja).</p> <p>2) Korjatussa kaavaehdotuksessa uusien rakennuspaikkojen mitoitus on kunnan maankäyttöjaoston (8.4.2020) ja kunnanhallituksen (20.4.2020) uusien linjausten mukaisesti tiukennettu, koska kaavan on mm. viranomaislausuntojen pohjalta katsottu tuottavan liikaa olevien taajama-alueiden ulkopuolelle sijoittuvaa hajarakentamista. Nykyinen mitoitus mahdollistaa kiinteistölle yhteensä 5 uutta rakennuspaikkaa, eli yhden vähemmän kuin vuoden 2019 kaavaehdotuksessa esitettiin. Kaikkien uusien rakennuspaikkojen ohjeellinen sijainti on osoitettu korjatussa kaavaehdotuksessa Paippistentien länsipuolelta, muistutuksessa esitetyn mukaisesti.</p>
18	753-426-1-129	Identtinen muistutus muistutuksen nro 17 kanssa.	Vastine aiemman muistutuksen yhteydessä (nro 17).
19	753-426-2-222 koskee myös kiinteistöä 753-426-2-210	<p>Tilan päärakennus merkitty suojeltavaksi sr-1-merkinnällä (sr-1/426108). Kohteen merkintä tulisi muuttaa sr-2-merkinnäksi, paikallisesti merkittäväksi rakennukseksi. Kohde ei niin harvinainen tai ainutlaatuinen, että vaatisi sr-1-luokitusta. Rakennus ei alkuperäisessä ulkomuodossaan, tehty muutoksia 1960-luvulla.</p> <p>Toisessa muistutuksessa muistuttaja esittää, että kantakiinteistö Rauhala 753-426-2-222 puuttuu osayleiskaavan mitoitusaulukosta, kantakiinteistöksi merkitty virheellisesti Forsbacka 753-426-2-210. Kokonaisala ja rakennuspaikat, jotka kuuluvat kantakiinteistölle Rauhala, ovat siis osoitettu kantakiinteistölle Forsbacka. Muistuttaja pyytää asian tarkastamista ja asiaan palaamista.</p>	<p>Suojeluarvojen arviointi osayleiskaavassa pohjautuu Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitykseen, jossa tilan päärakennus ympäristöineen on arvotettu luokkaan 1–2 arkkitehtonisten, rakennushistoriallisten ja ympäristöllisten arvojen pohjalta. Päärakennuksen mainitut myöhemmät muutostyöt tuodaan esille selvityksessä, eli ne ovat olleet tiedossa selvitystä laadittaessa.</p> <p>Maanmittauslaitoksen aineisto vuoden 2000 kantakiinteistöistä on ollut osin puutteellinen, minkä vuoksi kyseinen kantakiinteistö on koodattu kaavan mitoitusaulukkaan virheellisillä tunnistetiedoilla. Kantakiinteistön nimi ja kiinteistönumerus on tarkistettu, ja kiinteistöt Forsbacka 753-426-2-210 ja Rauhala 753-426-2-222 on esitetty korjatun kaavaehdotuksen mitoitusaulukoissa kumpikin itsenäisinä vuoden 2000 kantatiloinaan.</p> <p>Korjatussa kaavaehdotuksessa uusien rakennuspaikkojen mitoitus on kunnan maankäyttöjaoston (8.4.2020) ja kunnanhallituksen (20.4.2020) uusien linjausten mukaisesti tiukennettu, koska kaavan on mm. viranomaislausuntojen pohjalta katsottu tuottavan liikaa olevien taajama-alueiden ulkopuolelle sijoittuvaa hajarakentamista. Korjatun kaavaehdotuksen mitoitus tuottaa kiinteistölle Rauhala 753-426-2-222 yhteensä 8 uutta rakennuspaikkaa (1 paikka vähemmän kuin aiemmassa kaavaehdotuksessa). Rakennuspaikkojen sijoittumista on tarkistettu siten, että uudet rakennuspaikat kytkeytyvät suoraan olevaan yksityistieverkkoon.</p>

20	753-426-2-222 koskee myös kiinteistöä 753-426-2-210	Muistuttaja nro 19 puolesta kysymys kantakiinteistö Rauhalan 753-426-2-222 puuttumisesta mitoitustaulukosta, ks. Muistutus 19.	Vastine aiemman muistutuksen yhteydessä (nro 19).
21	753-426-1-128	<p>Kaavaehdotuksessa ns. Mossaskogen merkitty luonnonsuojelualueeksi (SL). En näe syytä tällaiselle lunastusmenettelylle ja vastustan tätä ehdottomasti. Metsäalue pitäisi säilyttää M-alueena. Metsään liittyy paljon muistoja. Ulkoilureitti Vrangesin ja Bertasin välille (missä suurjännitelinja kulkee) ei ole tarpeeksi hyödyllinen tai kiinnostava, ja voidaan poistaa ehdotuksesta. Mm. suuret kanalinnut niin harvinaisia, että olisi sääli rajoittaa niiden vapaata liikumista luonnossa.</p> <p>Ns. "hiekkakuoppa-alue" (tod.näk. Wärtsilän omistama) pitäisi säilyttää sellaisenaan, jotta muistuttaisi meitä, kuinka sellainen toiminta vaikuttaa negatiivisesti ympäristöön. Suosittu kuntorata tulisi myös säilyttää edistämässä käyttäjiensä hyvinvointia. Tämä hiekkakuoppa-alue (15,24 ha) on saanut kaiken kaikkiaan 24 rakennusoikeutta! Kaavaluonnoksessa Norra Paipis Idrottsförening on saanut 2 rakennuspaikkaa urheilukentälle (1:156), ehkäpä virhe on jo korjattu?</p>	<p>Luonnonsuojelualueen (SL) rajausta vuoden 2019 kaavaehdotuksessa pohjautui Sipoon yleiskaavaan sekä edelleen Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavaan, joissa mainittu metsäalue on osoitettu suojelualueeksi. Viereisen kiinteistön (SMEDS 753-426-1-129) maanomistajan, Uudenmaan ELY-keskuksen ja Uudenmaan liiton käymän sähköpostikeskustelun pohjalta on päädytty lopputulokseen, jossa metsäalue – mukaan lukien myös kiinteistölle 753-426-1-128 kuuluva pohjoisosa – voidaan osoittaa korjatussa osayleiskaavaehdotuksessa SL-alueen sijaan MY-alueena (Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja).</p> <p>Ulkoilureittien esitystapaa on korjatussa kaavaehdotuksessa muutettu, ja reittejä on esitetty aiempaa niukemmin (ks. yhteisvastine 10).</p> <p>Suunnittelualueen laajin alue, jolla on harjoitettu maa-aineisten ottoa, sijoittuu kyläkeskuksen pohjoispuolelle Granbackantien varrelle. Tämä alue on pääosin kunnan omistuksessa, ja aluetta koskeva maisemointitarve on tunnistettu. Myös kyläkeskukseen sijoittuu maa-aineisten ottoon käytettyjä alueita, joista suuri osa on Wärtsilä oy:n omistuksessa. Alueet soveltuvat sijaintinsa puolesta hyvin asumiseen (edullisuusvyöhyke 1). Korjatussa kaavaehdotuksessa uusien rakennuspaikkojen mitoitusta on kuitenkin kunnan maankäyttöjaoston (8.4.2020) ja kunnanhallituksen (20.4.2020) uusien linjausten mukaisesti tiukennettu, koska kaavan on mm. viranomaislausuntojen pohjalta katsottu tuottavan liikaa olevien taajama-alueiden ulkopuolelle sijoituvaa hajarakentamista. Siten myös kyseiselle alueelle sijoittuu selvästi aiempaa vähemmän uusia rakennuspaikkoja. Mikäli alueelle osoitetut rakennuspaikat toteutetaan, edellyttää tämä riittävää ympäristön maisemointia ja paikoin myös selvityksiä mahdollisesti pilaantuneesta maaperästä.</p> <p>Kaavan mitoitusta tuottaa Norra Paipis Idrottsföreningin omistamalle urheilukenttäkiinteistölle kaksi rakennuspaikkaa. Korjatussa kaavaehdotuksessa paikat on esitetty kaavan mitoitustaulukoissa maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi. Ohjeelliset rakennuspaikat on kuitenkin poistettu kaavakartalta, koska alue palvelee yhdistyksen tavoitteiden mukaisesti urheilukenttänä. Urheilukenttä on esitetty kaavakartalla merkinnällä <i>VIRKISTYSKOHDE – Kyläkeskusalueen sisällä säilytettävä ja kehitettävä lähiliikuntakenttä ja kuntorata.</i></p>

22	753-426-19-16	<p>Ensimmäinen osa muistutuksesta identtinen yhteiskirjelmä 1:n kanssa.</p> <p>Toisessa osassa: kiinteistöstä osa merkitty M-1-alueeksi, osa M-alueeksi. Muistuttaja toivoo M-alueen muuttamista M-1-alueeksi. Kiinteistöistä pohjoiseen sijaitsevalla kiinteistöllä M-1-merkintä, ja heillä uusi rakennuspaikka viljelysmaalla. Muistuttaja toivoo, että hänen koko kiinteistönsä alueella käytettäisiin M-1-merkintää tasapuolisuuden vuoksi.</p> <p>Muut kiinteistöt M-1-merkinnällä samalla pinta-alalla saaneet uusia rakennuspaikkoja – onko tasapuolista kohtelua? 19:16 etelään olevat rakennuspaikat hyvin vaikeasti rakennettavissa (pinnanmuodot). Kiinteistö 19:20 avohakattu, ja sopivia rakennuspaikkoja olisi 19:16:n ja 19:34:n länsipuolella. Yhteys vesihuoltoverkostoihin olisi myös lyhyempi näillä paikoilla.</p> <p>Muistuttaja vastustaa rakennuspaikkojen sijoittamista niin, että niiltä on suora näkyvyys olemassa oleviin taloihin. Muistuttaja toivoo, että suunnitellut rakennuspaikat 19:16:n eteläpuolella siirretään toisaalle.</p> <p>Muistuttaja katsoo myös, että pyöräilytie Lintusuontien yhteydessä tarpeeton. Rajakulmantien yhteydessä on suunniteltu tie. Lintusuontien kevyen liikenteen väylä pitäisi poistaa suunnitelmasta, Rajakulmantien väylä riittää.</p>	<p>M-1-merkinnällä on paikannettu haja-asutuksen keskittymiä varsinaisen kyläalueen ulkopuolella. Kyseisen kiinteistön kohdalla osaksi yhtenäistä peltoaluetta sijoittuva alue on puolestaan osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Kumpikaan kaavamerkinnoista ei estä uusien rakennuspaikkojen osoittamista, mikäli kaavan mitoitus tuottaa kiinteistölle käyttämättömiä rakennuspaikkoja.</p> <p>Kaavan mitoitus pohjautuu vuoden 2000 kiinteistöjakoon, jolloin kiinteistöt Åkerbo 753-426-19-16 ja Solåker 753-426-19-34 ovat muodostaneet yhtenäisen 5,94 hehtaarin laajuisen kantakiinteistön. Kiinteistöt sijoittuvat pääosin edullisuusvyöhykkeelle 5 (muut alueet), eikä kaavan mitoitus mahdollista kiinteistöille jo käytettyjen kahden paikan lisäksi uusia rakennuspaikkoja. Mainittu pohjoinen naapurikiinteistö Dalbacka 753-426-19-15, joka sai vuoden 2019 kaavaehdotuksen mitoituksella yhden uuden rakennuspaikan, on kooltaan huomattavasti suurempi (12,1 ha). Korjatun kaavaehdotuksen mitoitus ei kuitenkaan mahdollista tällekin kiinteistölle uutta rakennuspaikkaa.</p> <p>Eteläpuoliselle laajalle naapurikiinteistölle Häggnäs 753-426-19-20 oli vuoden 2019 osayleiskaavaehdotuksessa osoitettu kaksi uutta rakennuspaikkaa, jotka sijoittuvat lähelle olevaa tieyhdyttä. Korjatun kaavaehdotuksen mitoitus on pienentänyt kiinteistön uusien rakennuspaikkojen määrää kahden sijasta yhteen. Kylä- ja yhdyskuntarakenteen kannalta ei ole perusteltua hajauttaa rakentamista kauemmaksi olevista yhteyksistä ja asutusrakenteesta.</p> <p>Kaavaehdotuksessa Lintusuontielle oli osoitettu ohjellinen ulkoilureitti – ei siis kevyen liikenteen väylää kuten Rajakulmantielle. Ulkoilureittejä koskien ks. myös yhteisvastine 10.</p>
23	753-426-16-7	<p>Kiinteistöllä ollut 3 omakotitaloa 10 vuoden ajan, vuodesta 1990, jolloin muistuttaja rakentanut kolmannen talon. Yksi taloista purettu 2000-luvun alussa. Muistuttaja katsoo, että rakennuspaikka/-lupa ei ole silti poistunut, koska talo on purettu vapaaehtoisesti.</p> <p>Ulkoilureitit ihmisille/eläimille pitäisi ottaa huomioon, mutteivat saisi kulkea viljelysmaiden tai liian läheltä ihmisten asutusta, ainakin 20 metrin suojavyöhyke M-1-alueesta. Kevyen liikenteen väylä Pornaistentien varrella huomiotava, tilanne vaarallinen ja liikenne kasvussa. Kaavan liitekartat muistuttajan mukaan harhaanjohtavia ja täynnä virheitä (ei yksilöity). Kaavaprosessi ollut huono, muistuttaja toivoo henkilökohtaisempaa tiedotusta ja yhteistyötä jatkossa sekä kiinteistöä koskevien vastineiden postittamista kotiin.</p>	<p>Kiinteistö sijoittuu pääosin edullisuusvyöhykkeelle 4 (haja-asutusalue). Kaavan mitoitus ei mahdollista kiinteistölle olevien kahden rakennuspaikan lisäksi uusia rakennuspaikkoja. Lähes 20 vuotta sitten purettu asuinrakennuksen ei voida katsoa muodostavan nykytilanteessa olevaa rakennuspaikkaa, vaikka rakennus olisi purettu vapaaehtoisesti.</p>
24	753-426-11-87	<p>Tilalle pitäisi merkitä 1 uusi rakennuspaikka. Vyöhykerajat ja niiden pinta-alat muutettava. Tilan koko 1,23 ha. Tilalla on asuttu asuinrakennus ~81 m², joka pieni. Kunnan vesi/jätevesiputket sekä tie menee tilan mailla. Tila kokonaisuudessaan AT-2-aluetta. Sukulaisen samankokoisella tilalla (11:88) on merkittynä 2 uutta rakennuspaikkaa.</p>	<p>Kiinteistö sijaitsee osin kylän lievealueella (vyöhyke 3), osin haja-asutusalueella (vyöhyke 4). Vastaavankokoinen kiinteistö saisi kaksi rakennuspaikkaa ainoastaan kyläkeskuksen ja tiiviin kyläalueen vyöhykkeillä (1 ja 2). Kaava mahdollistaa olevan asuinrakennuksen laajentamisen tai korvaamisen uudella, nykyistä suuremmalla asuinrakennuksella.</p>

25	753-426-11-91	<p>Kiinteistöllä maa-/kiviainesten varastointia sekä kuljetusta. Käsiteltävät aineet vaarattomia, eivät aiheuta ympäristöhäiriötä. Toimintaa ollut kiinteistöllä jo useita vuosia. Uudessa kaavaehdotuksessa kiinteistön alue määritetty kylä-alueeksi (AT-2). Kaavamääräysten mukaan kyläalueelle sallittua rakentaa kyläasutusta, maatilojen talouskeskuksia, maatilamatkailun sekä ympäristöhäiriötä tuottamattomia työtiloja. Toiminta kiinteistöllä ei ristiriidassa esitetyn kaavaehdotuksen kanssa, sillä toiminta pienimuotoista liiketoimintaa, josta ei aiheudu ympäristöhäiriötä. Muistuttaja haluaa varmistaa asian – onko toiminnanharjoittajan toiminta kiinteistöllä otettu huomioon, ja katsotaanko sen olevan kaavamääräysten mukaista?</p>	<p>Sipoon yleiskaavassa 2025 kiinteistön alue on määritelty haja-asutusalueeksi (MTH) ja uudessa osayleiskaavassa kyläalueeksi (AT-2). Myös tilaa vaativa yritystoiminta on mahdollista AT-2-alueella, mutta toiminta ei saa aiheuttaa ympäristöhäiriötä tai haittaa lähiympäristölle. Lähtökohtaisesti paikallinen yritystoiminta tukee kaavan tavoitteiden toteutumista, eikä yritysten toimintaedellytyksiä pyritä heikentämään.</p> <p>Kaavan mitoituksen mukaan kiinteistölle on osoitettu yksi ohjeellinen rakennuspaikka, jonka toteuttaminen asuinrakennuksena ei ole mahdollista kiinteistön ollessa nykyisessä käytössään. Kaava ei edellytä toteuttamaan rakennuspaikkoja.</p>
26	753-426-1-99 753-426-1-167 753-426-12-16	<p>Uudessa kaavaehdotuksessa uusi mitoitusjärjestelmä, edullisuusvyöhykkeet ja pisteytykset. Valitsemalla eri painotekijöitä ja mitoitusstandardeja, voidaan saada erilaisia tuloksia yhdyskuntarakenteen suhteen. Tietoinen valinta on ollut, että uusia rakennuksia keskitetään kyläkeskukseen ja läheisille alueille; olemassa olevien rakennusten, palvelujen ja vesi-/viemärijärjestelmien yhteyteen. Ehdotukseen tehty monia parannuksia, mutta tien läheisyyttä ei ole kuitenkaan otettu kriteereihin mukaan, kuten ehdotimme. Toivomme, että tämä muutos tehdään ennen kuin ehdotus vahvistetaan.</p> <p>Pohjois-Paippisten kehityksen tulisi pohjautua kylän historialliseen rakentamiseen. Palveluita on haettu perinteisesti Järvenpäästä, ja yhteydet myös Mäntsälään ovat nykyisin hyvät. Lahden maantie ja moottoritie sekä Haara-joen juna-asema ovat lähempänä kuin Nikkilä. Asutusta pitäisi tihentää päätieverkon ja suurempien yksittäisten läpiajoteiden yhteyteen enemmän kuin keskittää kaavaehdotuksessa esitetyllä tavalla.</p> <p>Edullisuusvyöhykkeiden koot ja rakennusoikeuksien määräytyminen ovat vaikeasti kontrolloitavissa ja ymmärrettävissä monelle maanomistajalle, ainakaan nykyisistä asiakirjoista/kartta-aineistosta. Kaavaehdotus ei toteuta läpinäkyvyyden ja tasapuolisen kohtelun vaatimuksia.</p> <p>Katsomme, että 3 kiinteistömme (n. 60 ha) edullinen sijainti (tie, vesi, viemäri ja valokaapeli) pitäisi antaa enemmän rakennusoikeutta kuin 7 mitä on ehdotettu. Teoreettinen luku nykyisen yleiskaavan pohjalta on 10 uutta rakennuspaikkaa. 1960-luvulla vain pieni pala myyty ja rakennettu, joten uusien rakennuspaikkojen määrä pitäisi olla yhteensä 9 kolmelle kiinteistöllemme. Ennen vuotta 2000 maata myyneet paremmassa asemassa kuin ne, jotka eivät ole myyneet - sama määrä rakennusoikeutta, tasapuolinen kohtelu?</p> <p>Maantie 11702 yhteyteen kiinteistöllemme osoitettu AT-alue: 2 paikkaa voidaan lisätä vesi-, viemäri- ja valokaapelin yhteyteen. Osayleiskaavan pitäisi mahdollistaa ainakin yleiskaava 2025 mitoitus. Täten, kiinteistömme pitäisi saada yhteensä 9 uutta paikkaa.</p> <p>Muistutuksen loppuosa saman sisältöinen yhteiskirjelmä 1:n kanssa.</p>	<p>Edullisuusvyöhykkeet pohjautuvat tehtyihin valintoihin – valitsemalla erityyppisiä muuttujia tai painottamalla muuttujia eri tavoin olisi mahdollista muodostaa myös erityyppisiä vyöhykerajauksia. Valitut muuttujat ja näiden pohjalta muodostetut edullisuusvyöhykkeet pyrkivät vastaamaan kaavasunnittelun pohjaksi valitun rakennemallin ”Kylä ja kehityskäytävät” tavoitteisiin.</p> <p>Tien läheisyys ei ole mukana pisteytyksessä erillisenä kriteerinään, mutta olevaan asutusrakenteeseen kytkeytyvät, raittikylämäiset tieosuudet saavat pisteitä useampien eri kriteerien kautta (esim. yhdistyminen olevaan asutusrakenteeseen, vesi- ja viemäriverkoston läheisyys, joukkoliikenteen pysäkin läheisyys). Muodostetut edullisuusvyöhykkeet tunnistavat teihin kytkeytyvät suotuisat sijainnit, ja uusia rakennuspaikkoja on näihin pohjautuen osoitettu kyläkeskuksen ja Järvenpään rajan välisen keskeisen kehityskäytävän lisäksi tasapainoisesti niin Granbackantien käytävälle, Paippistentien käytävälle kuin Kaskelantien käytävällekin. Paikallisempien raittikylien kehitystä on tuettu uusilla rakennuspaikoilla esimerkiksi Jyllersintien, Lintusuontien ja Mosantien varsilla.</p> <p>Edullisuusvyöhykkeiden muodostamisen periaatteita on kuvattu yksityiskohtaisesti kaavan liiteaineistossa <i>Pohjois-Paippisten osayleiskaavan edullisuusvyöhykkeisiin pohjautuva mitoitusjärjestelmä</i>. Liitteeseen sisältyvästä karttasarjasta käy ilmi kuinkin muuttujan tuottamat pisteet suunnittelualueen eri osille, sekä yksityiskohtaiset kriteerit, joihin muuttujien pisteytys perustuu. Vastaavat aineistot ovat olleet nähtävillä myös kaavaluonnosvaiheessa, ja niitä on esitelty kaavavalmisteluun liittyneissä vuorovaikutustilaisuuksissa.</p> <p>Korjatussa kaavaehdotuksessa uusien rakennuspaikkojen mitoitusta on kunnan maankäyttöjoaston (8.4.2020) ja kunnanhallituksen (20.4.2020) uusien linjausten mukaisesti tiukennettu, koska kaavan on mm. viranomaislausuntojen pohjalta katsottu tuottavan liikaa olevien taajama-alueiden ulkopuolelle sijoituvaa hajarakentamista. Kaavan hyväksyminen sellaisenaan olisi johtanut oikeusprosessiin, jossa menestymisen mahdollisuudet olisivat olleet kunnan arvion mukaan heikot. Uusien, osoitettavien rakennuspaikkojen määrää on pienennetty kaikilla vyöhykkeillä. Mainittujen kolmen kiinteistön osalta korjatun kaavaehdotuksen mitoitus tuottaa yhteensä 6 rakennuspaikkaa, joista yksi on jo käytetty. Kaavan mitoitus ei mahdollista kiinteistöille useampia uusia rakennuspaikkoja. Ulkoilureittien osalta muistutukseen on vastattu yhteisvastineessa 10.</p>

27	753-426-19-10	<p>Kiinteistö sijoitettu edullisuusvyöhykkeisiin perustuvassa mitoituksessa vyöhykkeeseen 4. Pisteytyksessä kuitenkin puutteita:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Joukkoliikenteen pysäkin läheisyys: Joukkoliikenne huomioitu vain Sipoon rajojen sisällä. Kiinteistö Mäntsälän rajalla, rajoittuu saumattomasti samassa omistuksessa olevaan kiinteistöön 505-410-0022-0132-P Mäntsälän puolella. Halkiantielle 300 m päässä tarjolla joukkoliikennettä. 2. Vesijohto-/viemäriverkoston läheisyys: Kiinteistö liitetty Vesiosuuskunta Suomen verkostoon, ei huomioitu pisteytyksessä. 3. Pienilmasto: Kiinteistö sijaitsee aurinkoisessa rinteessä, mutta jäänyt pisteittä, vaikka ympäröivät kiinteistöt saaneet pisteen. 4. Naapurikiinteistöt: ja muutkin kantakiinteistöistä 11:20 lohkotut tilat sijoituvat rakennetuilta osiltaan pääosin vyöhykkeelle 2. Edellä mainittujen seikkojen pohjalta, kiinteistö 19:10 tulisi siirtää edullisuusvyöhykkeeseen 2. 	<p>Kiinteistön koko on 0,52 hehtaaria, ja kiinteistöllä sijaitsee oleva asuinrakennus. Kiinteistö sijaitsee edullisuusvyöhykkeellä 4 (haja-asutusalue), noin 3,8 kilometriä Pohjois-Paippisten kyläkeskuksen pohjoispuolella.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) HSL-alueen ulkopuolisia linja-autoreittejä ei ole huomioitu edullisuusvyöhykkeiden muodostamisessa, eli Mäntsälän Halkiantielle arkipäivisin kulkevat bussivuorot eivät vaikuta edullisuusvyöhykkeiden rajauksiin. Mäntsälän joukkoliikenneyhteydet täydentävät osaltaan Pohjois-Paippisten julkisen liikenteen palveluita Järvenpään suuntaan suuntautuvilla matkoilla, mutta eivät tarjoa yhteyksiä Sipoon kunnan julkisten palveluiden pariin. 2) Vesi- ja viemäriverkoston läheisyys tuottaa kiinteistön alueelle edullisuuspisteen. 3) Pienilmaston osalta pisteitä ovat saaneet alueet, jotka sijoittuvat maisemasuunnittelijan paikantamien lämpimien rinteiden alueille – miinuspisteen ovat puolestaan saaneet kylmille rinteille tai alaville peltoalueille muodostuvien kylmän ilman järvien alueelle. Mainittu kiinteistö sijoittuu pelolle, mutta suojaisesti pienen kukkulan läheisyyteen. Maisemasuunnittelijan analyysissä sijaintia on pidetty pienilmastoltaan tyyppisenä, eli kyseiset ruudut eivät ole saaneet pienilmaston osalta plus- eivätkä miinuspisteitä. 4) Kaskelantien pohjoispäähän on muodostunut neljän tilastoruudun (6 hehtaaria) laajuinen alue, jonka edullisuuspistemäärä ylittää vyöhykkeen 2 raja-arvon. Suurin osa Kaskelantien ympäristöstä luokituu edullisuusvyöhykkeisiin 3–4. Muistuttajan kiinteistön pinta-ala riittäisi toisen rakennuspaikan saamiseen ainoastaan vyöhykkeellä 1 (kyläkeskus). Mikäli kiinteistöä käsiteltäisiin muistuttajan toiveen mukaisesti osana edullisuusvyöhykettä 2, ei kiinteistölle voitaisi tässä-kään tapauksessa myöntää uusia rakennuspaikkoja.
29	753-426-6-66	<p>Muistuttaja vastustaa ulkoilureitin sijoittamista tonttinsa rajalle. Miksi ihmisessä pellolla pitäisi ulkoilla ja varsinkin toisen piha-alueella? Varmaan ulkoilulle sopivia alueita jo lähialueella riittävästi. Läheinen frisbeegolffoiminta tuonut ennen rauhalliselle alueelle jo tarpeeksi häiriötä, joten ei lisää kiitos.</p>	<p>Korjatussa osayleiskaavaehdotuksessa mainitun kiinteistön yhteyteen ei sijoitu ulkoilureittiä. Ulkoilureittien osalta yleisemmin ks. yhteisvastine 10.</p>
30		<p>Osayleiskaavaehdotuksen laatimisessa nähty paljon vaivaa. Etenkin kyläkeskusalueiden ja kyläalueiden sijoittuminen ja niihin liittyvä suunnittelu tehty huolella. Ehdotuksen laatiminen muistuttajan ymmärryksen mukaan vaihe, joka tehdään itsenäisesti - maanomistajiin ei hänen käsityksensä mukaan ole oltu yhteydessä. Näin ison muutoksen toteuttaminen vaikuttaa koko alueeseen. Myös muita alueita pitäisi voida kehittää osana kokonaisuutta. Muistuttaja esittää, että maanomistajille annetaan mahdollisuus tällaiseen kehittämiseen nyt, kun kaavaehdotuksen sisältö tiedossa. Muistuttaja esittää, että isommille alueille, esim. yli 5 tai 10 ha tai sitä isommille, ei rajata rakennusoikeutta yhteen tai kahteen rakennukseen. Esitys ei koske luonnon-suojelualueita.</p>	<p>Kiinteistöille osoitettavien rakennuspaikkojen mitoitus riippuu kiinteistön sijainnista. Suotuisilla paikoilla, etenkin kyläkeskuksen läheisyydessä, rakennuspaikkoja on osoitettu suurille kiinteistöille mainittua enemmänkin. Rakennuspaikkojen mitoitus pohjautuu erityyppisten edullisuustekijöiden pohjalta muodostettuihin edullisuusvyöhykkeisiin. Edullisuusvyöhykkeiden muodostamisen periaatteita on kuvattu yksityiskohtaisesti kaavan liiteaineistossa <i>Pohjois-Paippisten osayleiskaavan edullisuusvyöhykkeisiin pohjautuva mitoitusjärjestelmä</i>. Kovin runsas rakennuspaikkojen määrä eri puolilla kaava-aluetta olisi ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja Uudenmaan maakuntakaavan kanssa (ks. yhteisvastineet 1–2).</p>

31		<p>Asutuksen kasvaessa myös lähipalveluiden ja kunnallisten palveluiden tarve kasvaa. Siksi muistuttaja ehdottaa, että alue (liitekartalla, uusi mahdollinen PY- ja ET-alue, Ångsbacka-Rosbacka-Björkmo muodostama ympyrä), varataan tähän tarpeeseen. Kylässä elinvoimainen ruotsinkielinen koulu, jota voisi tulevaisuudessa laajentaa ulkorakennuksella suomenkieliselle koululle. (Kommenttina: kaksi uutta rakennuspaikkaa koulun tontille täysin tarpeettomia. Pitäisi poistaa ja varata koulun tuleviin tarpeisiin.) Kylään voi sijoittaa kaupan, baarin, kioskin, lastentarhan ja muita lähitoimintoja. Arkipäiväisten palveluiden tulisi olla mahdollisimman laajasti paikallisesti saatavilla. Myös kunnallisten palvelujen tarve ja niiden mahdollinen sijoittaminen pitäisi ottaa huomioon. Kunnalliset palvelut sijaitsevat pääosin Nikkilässä, mikä pitäisi ottaa huomioon kylänkeskuksen ja liikenneyhteyksien suunnittelussa. Uusien alueelle sijoittuvien palveluiden työntekijöille pitäisi varata uusia rakennuspaikkoja 5–10 rivitalolle kyläkeskukseen.</p>	<p>Julkisten palveluiden tarvetta ja laajuutta alueella tulee arvioida kylän väkiluvun kasvaessa ja väestörakenteen kehittyessä. Kunnan maanomistus alueella on niukkaa, eikä liitekartalla esitetty alue ole kunnan omistuksessa kuin koulun kiinteistön osalta. Koulun kiinteistö sijaitsee hyvällä paikalla kyläkeskuksessa. Kiinteistö on pinta-alaltaan noin 1,3 hehtaaria ja eteläosaltaan rakentamaton. Korjatussa kaavaehdotuksessa koulun kiinteistölle ei ole esitetty asuinrakennusten rakennuspaikkoja, vaan alue varataan julkisten palveluiden mahdollisia myöhempiä laajennustarpeita varten.</p> <p>Kaava mahdollistaa kaupallisten palveluiden sijoittumisen kyläkeskuksen alueelle (AT-1-aluemerkintä). Rivitaloalueen toteuttaminen kyläalueen yhteyteen edellyttäisi todennäköisesti alueen asemakaavoitusta, mitä kunta ei näe tarkoituksenmukaisena.</p>
32	<p>753-426-15-41 753-426-15-72 753-426-15-73 753-426-15-74 753-426-15-75</p>	<p>15:41 on jaettu kolmeen osaan, 15:72, 15:73 ja 15:75. Kaavaluonnoksessa kiinteistöille oli osoitettu 5 uutta rakennuspaikkaa, myöhemmässä ehdotuksessa 3 paikkaa (sijoittuvat Paippistentien varrelle). Muistuttajat esittävät, että AT-2-aluetta laajennettaisiin muistutukseen liitetyn kartan mukaisesti niin, että se yhdistyisi koillisessa AT-1-alueeseen, ja että myös kiinteistön 753-426-15-73 itäosiin osoitettaisiin kaksi uutta rakennuspaikkaa.</p>	<p>Korjatussa kaavaehdotuksessa kaavaprosessin aikana tehty kiinteistön 753-426-15-41 jako kolmeen osaan on huomioitu, ja kiinteistörajat sekä -tunnukset on päivitetty nykytilanteen mukaisiksi. AT-2- alueen rajausta on säilytetty nykyisellään, mutta kiinteistön 753-426-15-73 itäosissa AT-1-alueen rajausta on säädetty siten, että alueelle on pinta-alan puolesta mahdollista sijoittaa uusi rakennuspaikka olevan metsänrajan tuntumaan. AT-1 ja AT-2- alueiden välissä on säilytetty noin 50 metrin levyinen avoimen maisematilan alue (MA), jonka säilyminen on katsottu alueen maisemarakenteen suojelun kannalta perustelluksi.</p> <p>Korjatussa kaavaehdotuksessa uusien rakennuspaikkojen mitoitus on kunnan maankäyttöjooston (8.4.2020) ja kunnanhallituksen (20.4.2020) uusien linjausten mukaisesti tiukennettu, koska kaavan on mm. viranomaislausuntojen pohjalta katsottu tuottavan liikaa olevien taajama-alueiden ulkopuolelle sijoitettavaa hajakentämistä. Muistutuksessa käsitellyille kiinteistöille on siten muodostumassa aiempaa niukemmin uusia rakennuspaikkoja – yhteensä kaksi kappaletta aiempien kolmen sijaan. Korjatussa kaavaehdotuksessa toinen paikoista on osoitettu aiemman kaavaehdotuksen mukaisesti Paippistentien varrelle kiinteistölle 753-426-15-72 ja toinen muistutuksessa esiin nostettuun uuteen sijaintiin kiinteistölle 753-426-15-73. Kaikille muistutuksessa mainituille kiinteistöille muodostuu näin yksi rakennuspaikka – joko uusi tai oleva.</p>

33		Näkemyksemme mukaan, huomioiden väestön ikäkehitys, olisi perusteltua hyväksyä myös AT-2-alueelle palveluasuminen.	Palveluasumiseen ei oteta kantaa AT-2-alueen kaavamääräyksessä. Laajempien palveluasumisen yksiköiden toteuttaminen ei ole lähtökohtaisesti mahdollista vain osayleiskaavaan pohjautuen, vaan hankkeiden edistäminen vaatisi käytännössä asemakaavoitusta. Tavanomaisen palveluasumisen kannalta suosittuimmat alueet kunnassa sijoittuvat oleviin keskuksiin, missä lähipalvelut ovat helposti saavutettavissa jalankulkuetäisyydellä.
34	753-426-18-61 753-426-18-70	Muistuttaja vastustaa, että 18:70 tilasta suurin osa kuuluisi MA-alueeseen, tontti ei viljelykäytössä. Oikeasti viljelykäytössä olevat maat pilkottu AT-2-alueiksi, ja osa jätetty MA-alueiksi, miksi 18:70 kohdalla ei voi myös toimia näin? 18:70 tilan läpi kulkee vesi/viemärijärjestelmät sekä valokaapeli, muistuttaja haluaa saada hyödyntää. 18:70 sekä naapurikiinteistö 18:106 tonttirajan puoleinen alue parasta rakennusmaata, tulisi ehdottomasti liittää AT-2-alueeseen, mahtuisi helposti 2 rakennuspaikkaa. Olisi hassua jättää paras rakennusmaa hyödyntämättä. 18:70 tilalle kuuluu antaa AT-2-aluevyöhykelaskelman mukaan 2 rakennuspaikkaa, tasapuolisuudenkin nimissä. Myös jälkipolvella tulisi olla yhdenvertainen oikeus saada rakentaa koti tilalle, mielellään takaosaan tonttia. Ympäriällä paljon pienemmillekin tonteille annettu rakennuspaikkoja, en voi hyväksyä tilan arvon alentamista. Tiesyhteyden teot ei ongelma. Tilojen yhdistäminen vireillä MML:lla.	Aiemmassa kaavaehdotuksessa kiinteistölle 753-426-18-70 ei ollut osoitettu kaavan mitoituksen tuottamaa uutta rakennuspaikkaa, koska kiinteistö sijoittui osaksi MA-aluetta. Korjatussa kaavaehdotuksessa MA-alueen ja AT-2-alueen välisen rajan sijaintia on kuitenkin tältä osin tarkennettu siten, että avoimen maisematilan reunaan, kiinteistön itäosiin, on mahdollista sijoittaa kaavan mitoituksen mukainen uusi rakennuspaikka (1 kpl). Uuden rakennuspaikan ohjeellinen sijainti on esitetty kaavamateriaaleissa.
35	753-426-5-46	Muistuttaja haluaa harjoittaa maa- ja metsätaloutta jatkossakin, ja haluaa voida rakentaa hyödyllisiä maatalousrakennuksia. Ojituksia pitää saada tehdä pelloilla ja metsissä, sekä metsästystä pitää saada harjoittaa. Muistuttaja vastustaa sitä, että osayleiskaava vaikeuttaa maanviljelijöiden mahdollisuuksia harjoittaa ammattiaan, enempää byrokratiaa ei tarvita.	Muistutuksessa mainittu kiinteistö sijoittuu kaavassa M-alueelle, jonka ensisijainen käyttötarkoitus on maa- ja metsätalous. Kaavaratkaisu ei tuota mainittavia muutoksia suunnittelualueen luoteisosissa sijaitsevan kiinteistön läheisyyteen. Kaavan mitoitus tuottaa kiinteistölle yhden uuden rakennuspaikan, mutta veloitetta rakennuspaikan toteuttamiseksi ei muodostu, eikä kaava siten rajoita aiemman kaltaista maa- ja metsätalouden harjoittamista kiinteistöllä.

36	753-426-18-3 753-426-18-46	<p>1. muistutus: Rakennusoikeus ei perustu kiinteistöjen tasapuoliseen kohteluun. Kiinteistö 18:3:een ei ole käytetty samoja kriteerejä, kuin muihin kiinteistöihin. Kiinteistö sijaitsee Rajakulman alueella, ja yhteyksiä palveluihin. Kunnallinen vesi ja viemäri vedetty kiinteistölle Pornaistentieltä, maksettu yhdessä muiden kiinteistönomistajien kanssa Rajakulmantiellä. Joukkoliikenne kävelyetäisyydellä, toimii jo. Ruotsinkieliseen kouluun kävelyetäisyys, 10 km suomenkieliseen. Ympäröivät kiinteistöt saaneet enemmän rakennusoikeutta. Emätilaperiaate antaa enemmän rakennusoikeutta. Näiden kriteerien pohjalta tulisi saada rakennusoikeutta, tasapuolisuuden nimissä. Suojelumerkintä ulkorakennukselle pitää poistaa (ei suojeltu Museoviraston analyysissä, Sipoon rakennusperintöselvitys 2006, Suhonen 2007). Saman suojelumerkinnän omaavia rakennuksia puretaan viimeistään 2019 (Soltuna, Linna-putiikin rakennus Nikkilässä). Lisäksi kiinteistöllä asuinrakennus, jota ei noteerattu kartalla.</p> <p>2. muistutus: Emätilaperiaatteen mukaan kiinteistöllä 18:46 rakennusoikeutta (Yleiskaava 2025). Tasapuolisen kohtelun huomioiden pitäisi lisätä rakennusoikeutta. Kunnallinen vesi, viemäri, vedetty yhteistyössä muiden kiinteistönomistajien kanssa. Toimiva joukkoliikenne, bussipysäkki ja ruotsalainen koulu kävelyetäisyydellä, tieoikeus.</p>	<p>1) Kiinteistö 753-426-18-3 on kooltaan 4,7 hehtaaria ja se sijoittuu osin edullisuusvyöhykkeelle 3 (2,5 ha), osin vyöhykkeelle 4 (1,6 ha) ja osin vyöhykkeelle 5 (0,6 ha). Vuoden 2019 osayleiskaavaehdotuksen mitoituksella kiinteistölle muodostui yksi rakennuspaikka vyöhykkeen 3 pinta-alan perusteella ja toinen rakennuspaikka vyöhykkeen 4 pinta-alan perusteella.</p> <p>Kiinteistö 753-426-18-46 on kooltaan 1,8 hehtaaria, ja se sijoittuu osin edullisuusvyöhykkeelle 3 (1,2 ha) ja osin vyöhykkeelle 4 (0,6 ha). Kiinteistölle muodostuisi kaavan mitoituksen mukaan yksi uusi rakennuspaikka vyöhykkeen 3 pinta-alan perusteella. Koska kiinteistö sijaitsee kuitenkin kokonaisuudessaan MA-alueella (Maisemallisesti arvokas peltoalue), ei kiinteistölle voida osoittaa rakennuspaikkaa.</p> <p>Korjatussa kaavaehdotuksessa uusien rakennuspaikkojen mitoitusta on kunnan maankäyttöjooston (8.4.2020) ja kunnanhallituksen (20.4.2020) uusien linjausten mukaisesti tiukennettu, koska kaavan on mm. viranomaislausuntojen pohjalta katsottu tuottavan liikaa olevien taajama-alueiden ulkopuolelle sijoituvaa hajakentämistä. Kiinteistölle 753-426-18-3 on korjatun kaavaehdotuksen mitoituksen pohjalta muodostumassa ainoastaan yksi uusi rakennuspaikka pohjautuen edullisuusvyöhykkeen 3 pinta-alaan. Vyöhykkeellä 4 pinta-alavaatimus rakennuspaikalle on noussut kahteen hehtaariin.</p> <p>Koska kiinteistöillä 753-426-18-3 ja 753-426-18-46 on sama omistaja, voidaan kiinteistöllä 753-426-18-46 MA-alueen vuoksi poistuva rakennuspaikka siirtää kiinteistölle 753-426-18-3. Tällöin kiinteistöjen rakennuspaikat pysyvät vastavina kuin aiemmassa, vuoden 2019 osayleiskaavaehdotuksessa esitettiin.</p> <p>Kiinteistölle osoitettu suojelumerkintä (sr-1/426146) pohjautuu Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitykseen (Arkkitehtitoimisto Lehto, Pelkonen, Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy, 25.1.2006). Kaavamerkinnän yhteydessä esitetty numerosarja 426146 viittaa raportin kohdenumerointiin. Merkintä koskee vuonna 1898 valmistunutta ja 1955 laajennettua asuinrakennusta ympäristöineen.</p> <p>2) Kaikkien kaava-alueen kiinteistöjen ohjeellisten rakennuspaikkojen määrä pohjautuu samaan mitoitussjärjestelmään, jonka periaatteet on kuvattu yksityiskohtaisesti kaavan liiteaineistossa <i>Pohjois-Paippisten osayleiskaavan edullisuusvyöhykkeisiin pohjautuva mitoitussjärjestelmä</i>. Muistuttajan kiinteistöihin rajautuvat naapurikiinteistöt, jolle on osoitettu useampia uusia rakennuspaikkoja, ovat pinta-alaltaan suurempia ja sijaitsevat suhteessa kylärakenteeseen keskeisemmin, osin edullisuusvyöhykkeellä 2 (tiivis kyläalue).</p>
----	-------------------------------	---	--

37	753-421-25-3 koskee myös kiinteistöjä 753-421-25-1 753-421-25-4	Kolme samansisältöistä muistutusta. Kiinteistöjä näyttää olevan käsitelty kaavaluonnoksessa yhtenä kokonaisuutena, vaikka vuosikymmenten saatossa lohkottu useille eri omistajille. 25:3 kiinteistössä 3 omistajaa, 25:1 kiinteistössä 1 omistaja ja 25:4 kiinteistössä 2 omistajaa. Muistutuksissa toivotaan, että kiinteistöjen aluetta käsitellään AT-2- eli kyläalueena, ei M-1-alueena - M-1-luokitus ei järkevä, koska maatalous ei elinkeinona. Muistuttajat haluavat asua Sipoossa myös aikuisina, ja saada mahdollisuuden rakentaa taloja tontilleen.	Kiinteistöille sijoittuvia rakennettuja pihapiirejä käsiteltiin vuoden 2019 kaavaehdotuksessa osana AT-2- aluetta. Korjatussa kaavaehdotuksessa AT-2-alueiden laajuutta on kuitenkin supistettu, koska kyläalueen laajuus on nähty saatujen viiranomaislausuntojen pohjalta turhan suurena (ks. yhteisvastine 2: kaavan mitoitus ja yhdyskuntarakenteen kestävyys). Lähtökohtaisesti rakennuspaikkojen hyödyntämisen kannalta ei ole suurta merkistä, sijoittuuko rakennuspaikka AT-2-alueelle vai M-1-alueelle. Rakennuspaikkojen mitoitus (määrä) kiinteistöillä ei ole sidottu kaava-alueeseen, vaan eri muuttujien pohjalta määritettyyn edullisuusvyöhykkeeseen. Mitoitusjärjestelmä on kuvattu tarkemmin kaavan liiteaineistossa <i>Pohjois-Paippisten osayleiskaavan edullisuusvyöhykkeisiin pohjautuva mitoitussjärjestelmä</i> . Kaikkia kolmea mainittua kiinteistöä on käsitelty kaavavalmistelussa täysin itsenäisinä kiinteistoinä. Koska kiinteistöt on rekisteröity erillisinä kiinteistoinä jo ennen vuotta 2000, joka on kaavan mitoituksen poikkileikkausvuosi, eivät kiinteistöt ole kaavan valmistelun näkökulmasta millään tavalla sidoksissa toisiinsa. Kaavan mitoitus mahdollistaa uusia rakennuspaikkoja ainoastaan kiinteistölle 753-421-25-4 (6.7 ha), joka on selvästi jo rakennettuja naapureitaan (1,1 ha ja 0,5 ha) suurempi.
38	753-421-25-1 koskee myös kiinteistöjä 753-421-25-3 753-421-25-4	Kiinteistöjä näyttää olevan käsitelty kaavaluonnoksessa yhtenä kokonaisuutena. Muistuttaja haluaa, että kiinteistöjä käsitellään AT-2- eli kyläalueena, ei M-1-alueena - M-1-luokitus ei järkevä, koska maatalous ei elinkeinona. Muistuttaja toivoo voivansa lohkoa jälkipolvelleen tulevaisuudessa tontteja. Muistuttaja lisää, että naapurissa kiinteistö, joka toimii hylättyjen autojen hautausmaana, ei kaunista peltomaisemaa.	Ks. edellinen vastine (numero 37).
39	753-421-25-4	Tilamme peltoalue merkitty maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA). Emme hyväksy peltoalueen MA-merkintää, joka on rasite - sillä on vaikutusta mahdolliseen sukupolvenvaihdokseen tai tilan myymiseen. Tilan maat haluamme pitää omassa käytössä sekä avoimena tulevaisuuden suunnitelmille. Maataloustoiminta ei ole pääelinkeinomme, eikä tilalla ole kalustoa ylläpitää maisemaa avoimena. Jälkikasvulla oltava halutessaan mahdollisuus rakentaa oma koti tuttuun ympäristöön.	Kiinteistölle on osoitettu kaavan mitoituksen mukaiset kaksi uutta rakennuspaikkaa, eikä MA-alue siten vaikuta osoitettavien ohjeellisten rakennuspaikkojen lukumäärän. Ma-alue rajausta pohjautuu laadittuun maisemaselvitykseen (MA-arkkitehdit 2016). MA-alueen rajausta on tarkistettu kiinteistön kohdalla hieman suppeammaksi, jotta osoitetuille uusille rakennuspaikoille saadaan muodostettua luontevat pihapiirit.
40	753-426-15-35	Muistuttaja kysyy, onko mahdollista saada tulevaisuudessa rakennuslupa tontille, joka on yli 6000 m ² . Tästä n. 5000 m ² jouto/peltomaata, jolle ei mitään käyttöä. Vesiosuuskunta Suonen vesi/viemärit aivan vieressä. Mäntsälän kunta tontin rajanaapuri. Lisäksi kiinteistössä ei ole kuin 1 asunto erheellisistä tiedoista poiketen.	Kiinteistö on pinta-alaltaan 0,61 hehtaaria, ja se sijaitsee edullisuusvyöhykkeellä 5 (muut alueet). Kiinteistölle on merkitty kaavan mitoitustaulukoissa yksi oleva rakennuspaikka. Vyöhykkeellä 5 toisen rakennuspaikan osoittaminen edellyttäisi 10 hehtaarin laajuista kiinteistöä. Kaavan mitoitus mahdollistaisi vastaavan kokoiselle kiinteistölle toisen rakennuspaikan ainoastaan kyläkeskuksen alueella (edullisuusvyöhyke 1).

41	753-426-18-24	Tontin ja olemassa olevan kiinteistön hankinta tehtiin tontin rauhasan linturikkaan ympäristön takia. Lähimmäksi kaavailtu (pohjoisen suunnassa oleva) rakennuspaikka tulisi olemaan niin lähellä, että tontin rauha/yksityisyys ja arvo olisivat uhattuina. Mikäli em. rakennuspaikka toteutuu, olisi suotavaa rajoittaa rakennuskorkeus 1. kerrokseen. Lännen-lounaan suunnassa olevalle naapuritontille kaavailtu rakennuspaikka muistuttajien mielestä aivan liian lähellä tontin rajaa.	Kiinteistö sijaitsee edullisella paikalla kyläkeskuksen tuntumassa, minkä vuoksi alueelle on kaavan mitoituksen mukaisesti osoitettu syrjäisempiä sijainteja runsaammin rakennuspaikkoja. Korjatussa kaavaehdotuksessa uusien rakennuspaikkojen mitoitusta kaava-alueella on kunnan maankäyttöjaoston (8.4.2020) ja kunnanhallituksen (20.4.2020) uusien linjausten mukaisesti kuitenkin tiukennettu. Tämän myötä myös muistuttajan kiinteistön ympäristöön osoitettujen uusien rakennuspaikkojen määrä on hieman supistunut, ja esimerkiksi mainittu kiinteistön pohjoispuolelle lähimmäksi sijoittuva uusi rakennuspaikka on poistunut. Muut ympäröivien kiinteistöjen uudet rakennuspaikat on osoitettu ohjeellisilta sijainneiltaan lähimmillään 50 metrin etäisyydelle muistutuksen jättäjän kiinteistöllä sijaitsevasta asuinrakennuksesta, minkä voidaan katsoa metsäisessä ympäristössä tarjoavan mahdollisuuksia pihapiirin yksityisyyden säilyttämiseen.
42	753-426-2-162	Ks. Y3, s. 14.	
43	753-421-30-1 753-421-11-6 753-421-11-11 753-421-11-4 245-404-3-50	Uudet rakennuspaikat suunnitellaan tiloihin 11:11 ja 11:4 yhteensä 6 kpl. Onko tonttien myyntiin suostuttava? Mikä yleensä on tämän osayleiskaavan idea, rakennuspaikkojen lisääminen, mitä muuta? Mitä tässä pitää ottaa maanomistajana huomioon? Mitä osayleiskaavaehdotukset pitävät sisällään kiinteistöjeni osalta?	Korjatun kaavaehdotuksen mitoitus mahdollistaa kiinteistöille 753-421-11-4 ja 753-421-11-11 yhteensä 4 uutta rakennuspaikkaa, joiden ohjeellinen sijainti on osoitettu Kaskelantien varrelta. Kaava ei edellytä lohkomaa kiinteistöjä myytäväksi tai toteuttamaan rakennuspaikkoja. Kaavan sisältöä ja tavoitteita on avattu tarkemmin kaavaselistuksessa. Kaavakartta sekä erityisesti kartalla esitettyihin kaava-alueisiin kytkeytyvät kaavamääräykset puolestaan sisältävät tiedot kunkin kiinteistön aluetta koskevista huomioitavista asioista. Mainittujen kiinteistöjen alueella huomioitavia kaavamerkintöjä ovat esimerkiksi MA (Maisemallisesti arvokas peltoalue), MY (Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja) sekä viheryhteystarve, joka on osoitettu Sipoon yleiskaavan pohjalta kiinteistön 753-421-11-11 alueelle.
44	753-421-11-11 753-421-11-4 753-421-30-1	Muistuttaja haluaa lisää kaavoitettuja rakennuspaikkoja. 11:11 sisälsi suunnitelmassa 4 rakennuspaikkaa. 11:11 pinta-alaltaan 25,12 ha ja sijaitsee Kaskelantien molemmin puolin. Hyvä sijainti aivan tien varrella, kookas lohko ja kauniita tonttipaikkoja metsän reunamilla. Lohkolla potentiaalia, sijainti erinomainen, esim. etäisyys Keravalle. 11:4 sisälsi 2 rakennuspaikkaa suunnitelmassa. 11:4 pinta-ala 8,617 ha, muistuttaja toivoo lisää rakennuspaikkoja, alue sopii niille, jotka haluavat olla omissa oloissaan. 30:1 ei sisältänyt yhtään rakennuspaikkaa, pinta-ala 1,3450 ha, lohkoilla metsää 0,4 ha ja peltoa 0,7 ha. Lohko tulisi hyvin hyödynnettyä, jos saisi rakennuspaikat.	Korjatussa kaavaehdotuksessa uusien rakennuspaikkojen mitoitusta on kunnan maankäyttöjaoston (8.4.2020) ja kunnanhallituksen (20.4.2020) uusien linjausten mukaisesti tiukennettu, koska kaavan on mm. viranomaislausuntojen pohjalta katsottu tuottavan liikaa olevien taajama-alueiden ulkopuolelle sijoitettavaa hajarakentamista. Rakennuspaikkojen määrä kiinteistöillä on siis enemmän su-pistumassa kuin lisääntymässä. Korjatun kaavaehdotuksen mitoitus mahdollistaa kiinteistöille 753-421-11-11 yhteensä kolme uutta rakennuspaikkaa ja kiinteistölle 753-421-11-4 yhden uuden rakennuspaikan.

45	753-426-6-237	<p>1) Kiinteistö sijaitsee Rajakulmantien varressa, vesi- ja viemäriputket Porraisten ja Keravan välillä kulkee kiinteistön läpi. Keskeinen sijainti. Silti kiinteistöön merkitty MY-merkintä, ja näin jäänyt ilman rakennusoikeutta. Muut metsänkäyttökiinteistöt SL-alueelta itään saaneet M-merkinnän, vaikka rajautuvat suojelualueeseen. Ei muistuttajan mielestä tasapuolista kohtelua, että ei ainuttakaan rakennusoikeutta. Muistuttaja ehdottaa, että kiinteistölle merkitään M-merkintä tai vaihtoehtoisesti AT-2-alue laajennetaan länteen (ainakin yksi rakennusoikeus). Viherkäytävä ei vaadi MY-merkintää.</p> <p>2) Olisi tärkeää saada parkkipaikka (Sipoon kunnan omistama palsta Rajakulmantien eteläpuolella, kartta), mihin ulkoilijat/marjastajat ym. saisivat jättää autonsa, nykyisin autot tien varsilla ja kiinteistöjen ajoteiden yhteydessä. Jopa 30-50 autoa mahdollisesti. Liikenneturvallisuus paranisi. Väestöpohja ei niin suuri, että olisi hyötyä ulkoilureiteistä, lähimetsät lähellä. Tiedotusillassa Videgårdissa puhuttiin, ettei rahaa/toteuttamismahdollisuutta. Ulkoilureitit, joita suunniteltu Furunäsbäckenin ja muiden pienvesistöjen yhteyteen, täysin tuomittavia. Maasto vaarallisen jyrkkä, hirvieläimiä. Ihmiset eivät tavallisesti liiku näillä paikoilla. Siksi muistuttaja ehdottaa, että ulkoilureitit poistetaan osayleiskaavaehdotuksesta. Jos välttämättä halutaan vaellusreittejä, pitäisi ne perustaa yhteiskunnan omistamille maille, ehdotuksia liitekartoissa.</p>	<p>Kaavan mitoitus pohjautuu poikkileikkausvuoteen 2000. Vuoden 2000 tilanteessa mainittu kiinteistö on ollut osa kokonaisuutta, johon ovat kuuluneet myös kiinteistöt 753-426-6-209, 753-426-6-250 ja 753-426-6-251. Näiden kiinteistöjen voidaan katsoa kytkeytyvän kiinteäksi osaksi Lintumetsäntien varrelle muodostunutta kylärakennetta. Vuoden 2000 kantatilan LINDNÄS rakennuspaikat on siten osoitettu mainittujen kiinteistöjen alueelle, missä ne kytkeytyvät olevaan asutusrakenteeseen.</p> <p>Kiinteistön 753-426-6-237 kohdalle on osoitettu voimassa olevassa Sipoon yleiskaavassa viheryhteystarve, joka kytkee Rörstrandin vanhan metsän alueen ympäristöineen Rajakulmantien pohjoispuolisiin metsäalueisiin. Myös osayleiskaavan ekologisten verkostojen kannalta yhteys on olennainen, mikä perustelee MY-aluemerkintää. Metsätalouden harjoittaminen kiinteistön alueella on mahdollista entiseen tapaan.</p> <p>Rajakulmantien varrelle sijoittuva kunnan omistama työpaikka-alue voi myös toimia ulkoilua palvelevana tukialueena, ja alueen jatkosuunnittelussa on tarpeen huomioida myös ulkoilua palvelevan pysäköinnin tarpeet. Alueelle on merkitty tähän liittyen korjatussa kaavaehdotuksessa ulkoilun ja virkistyksen yhteystarve. Ulkoilureittien osalta korjatussa kaavaehdotuksessa ei enää esitetä yksityiskohdittaisia reittilinjauksia, vaan luonteeltaan strategisempia, myöhempää suunnittelua palvelevia yhteystarpeita (ks. myös yhteisvastine 10).</p>
46	753-426-18-59	<p>Ehdotuksessa ei ole määritetty rakennusoikeutta kiinteistölle. Kiinteistön pinta-ala 16800 m², minkä pitäisi riittää. Alue sijaitsee lähellä kunnallista vettä ja viemäriä, mikä pitäisi ottaa huomioon. Kyläkoulu lähellä, ympärillä useita asuintaloja, 7 kpl, joista uusi rakennetaan viereiselle kiinteistölle. Kiinteistöverotuksessa aluetta käsitellään tonttimaana, ei maatalousmaana. Muistuttajat haluavat täten, että kiinteistö saisi rakennusoikeutta.</p>	<p>Kiinteistö sijoittuu avoimen peltoaukean keskelle, ja muodostuu kokonaisuudessaan viljelysmaasta. Maisemaselvityksen pohjalta kyläkeskusta ympäröivät peltoaukeat on arvioitu maisemallisesti ja historiallisesti arvokkaiksi, eikä sijainti soveltu asuinrakentamiseen. Kiinteistön alue ympäristöineen on osoitettu kaavassa MA-aluemerkinnällä.</p>

47	753-426-16-31	<p>Kaavaehdotuksen tavoite ja lopputulos eroavat huomattavasti valmisteluvaiheessa esittelystä aineistosta ja sen lähtökohdista. Katsomme, ettei kylän peristeistä rakennetta eikä luontoarvoja ole inventoitu ja tunnistettu riittävästi.</p> <p>Bastängsberget, Kummelbergetin Natura-alueen luonnollinen jatke, puuttuu geo-merkintänä kartasta. Poikkeuksellisen luonnontilainen ja muodostaa arvokkaan kokonaisuuden Kummelbergetin kanssa. Metsäalueet Bastängsbergetin ympärillä tärkeitä, usein käytettyjä metsästyksessä, marjastusta ja sienestystä. Kartan MY-alue kauempana metsässä merkittävä luontokohde, esim. kanahaukan pesä korkealla kuusessa, kämmekkää, metsoja. Laaja kettu- ja mäyräluolasto Bastängsbergetin etelärinteessä, jota ei huomioitu kaavoituksessa. Ehdotuksessa rakennuspaikka luolaston läheisyyteen, ei suositeltavaa. Muistutuksen yhteydessä muistuttajan kartta luontoarvoista.</p> <p>M-1-alueen laajentaminen tälle metsäalueelle poikkeaa kaavaluonnoksesta, ei perusteltavissa. Ehdotetut rakennuspaikat pirstaloivat ehjää metsäaluetta, paikat eivät maisemallisesti eivätkä luontoarvojen kannalta edullisia. Kolme Bastängsbergetin kohdalle metsään merkittyä rakennuspaikkaa eivät edullisia, tulisi sijoittaa kiinteistönomistajien toisille maa-alueille. Hyvät edellytykset: esim. tieyhteys näihin kiinteistöihin aina kulkenut pohjoisen suunnasta, ei Bastnäsintien kautta. Kiinteistöt eivät mukana Furunäsvägenin tiehoitokunnassa. Kiinteistöillä ei rasiteoikeutta Bastnäsintien viimeiseen osuuteen.</p> <p>Mikroilmastokartta (s. 12, PPOYK edullisuusvyöhykkeisiin perustuva mitoitussjärjestelmä): alue Bastnäsintien päädyn kohdalla kartassa "lämmiin ja suotuisa alue". Todellisuudessa kylän kylmempiä paikkoja. Linsvedintien pohjoispuolen kohdat kyläkeskustan likellä usein 2-4 astetta lämpimämpiä kuin Bastnäsintien päässä oleva alue.</p> <p>Bastnäsintien alueella useita kiinteistöjä, jotka eivät ole saaneet 2 rakennuspaikkaa, vaikka kokonsa puolesta sen sallisivat. Bastnäsintien tuntumassa kaksi kiinteistöä, jolla vanhoja asuintaloja, joita ei ole osoitettu rakennuspaikaksi. Olemassa olevaa vesi/viemäriverkostoa voisi hyödyntää paremmin kuin kaavaehdotuksen perusteella, ilman että verkostoa tarvitsee laajentaa/metsää pirstaloida. Muistutuksen kartassa ehdotetut paikat muistuttajan mukaan sopivampia sekä maiseman että luonnon kannalta.</p> <p>Linsvedintien pohjoispuolelle ehdotetut ulkoreittilinjaukset eivät perusteltuja, lukuun ottamatta olevaa hiihtolatua. Muistuttaja ehdottaa, että merkataan kaavaan vain olemassa olevat reitit Kummelbergetillä.</p> <p>Lopuksi muistuttaja kysyy, onko NCC Industry Oy, Pornaisten kiviainestoitimipisteen aiheuttama melu huomioitu? Melu kanavoituu kallioiden kautta ainakin luoteeseen, toisinaan illalla klo 21 jälkeen.</p>	<p>Bastängsberget on tunnistettu Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvityksessä metsälain mukaisena kallioalueena. Alue on aiemmissa Uudenmaan kallioalueiden inventoinneissa arvioitu maisemallisesti merkittäväksi, mutta arvoluokaltaan kuitenkin selvästi valtakunnallisesti arvokkaaksi luokiteltua Kummelbergetiä (luokka 2) tavanomaisemmaksi luokan 4 kohteeksi. Vastaava geo-merkintä kuin Kummelbergetillä ei siten ole tässä tapauksessa perusteltu. Kohde on joka tapauksessa kallioalueena metsälain suojaama rauhoitettu luontokohde, ja kaava-suunnittelussa pidettiin perusteltuna tuoda alue korjatussa kaavaehdotuksessa aiempaa selvemmin esiin myös kaavakartalla. Korjatussa kaavaehdotuksessa kohde on osoitettu MY-alueena, kytkeytyen jo aiemmin osoitettuihin luontoalueisiin Sipoonjoen haaran ympäristössä.</p> <p>M-1-alueen laajuutta Bastängsbergetin ympäristössä on supistettu. Vuoden 2019 kaavaehdotuksessa alueen itäpuolelle merkitty uusi rakennuspaikka ei sijoitu kallon lakialueen yhteyteen, mutta rakennuspaikan sijaintia on perusteltua pitää ympäristökokonaisuuden kannalta heikkona. Rakennuspaikka on siirretty saman kantatilan sisällä alueen Mätäkiventiehen tukeutuviin pohjoisosiin. Myös toinen Bastängsbergetin tuntumaan sijoittunut uusi rakennuspaikka on sijoitettu saman maanomistajan toiselle kiinteistölle, joka sijoittuu asutusrakenteen kannalta luontevammin. Kolmas mainittu rakennuspaikka taas jää toteutumatta korjatun kaavaehdotuksen supistetun rakennuspaikkamitoituksen vuoksi (ks. yhteisvastine 2).</p> <p>Kartta alueen pienilmastosta pohjautuu maisemasuunnittelijan analyysiin. Tässä tapauksessa alueen pienilmaston olosuhteet eivät vaikuta rakennuspaikkojen sijoittumiseen.</p> <p>Bastnäsintien varren kiinteistöjen rakennuspaikkojen mitoitus pohjautuu kaavan mitoitussjärjestelmään, joka on kuvattu tarkemmin kaavan liiteaineistossa <i>Pohjois-Paippisten osayleiskaavan edullisuusvyöhykkeisiin pohjautuva mitoitussjärjestelmä</i>. Muistutuksen liitekartalla esiin tuotujen kahden rakennuksen, jotka sijoittuvat laajemman asuinrakennuksen pihapiiriin, ei ole katsottu muodostavan itsenäistä rakennuspaikkaa vaan sijoittuvan osaksi samaa rakennuspaikkaa viereisten päärakennusten kanssa.</p> <p>Ulkoilureittien osalta ks. yhteisvastine 10.</p> <p>Kaava-alueen ulkopuolella, Pornaisten kunnassa sijaitseva kiviainesalue sijoittuu noin 2,5 kilometrin etäisyydelle lähimmistä kaava-alueelle osoitetuista uusista rakennuspaikoista. Toiminnalla ei ole katsottu olevan merkittäviä vaikutuksia kaava-alueelle.</p>
----	---------------	--	--