



Ote pöytäkirjasta Protokollisutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 103	21.11.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

G26 Pohjois-Paippisten osayleiskaavaehdotus / Förslag till delgeneralplan för Norra Paipis

MAAJAOS § 55

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 26.8.2015

Valmistelija / Beredare: yleiskaavapäällikkö

/generalplanläggningschef Kaisa Yli-Jama, kaisa.yli-jama(at)sipoo.fi

Sipoon kunnanhallitus päätti 2.6.2015 antaa vastineet kantatilamitoituksen tarkistamista koskeviin valtuustoaloitteisiin. Vastineissa linjattiin, että uutta rakentamisen edullisuusvyöhykkeisiin perustuvaa mitoitusta sovelletaan kaavoitusohjelman mukaisesti vuonna 2015 käynnistettävässä Pohjois-Paippisten kyläosayleiskaavassa. Kyläosayleiskaavan työohjelma hyväksytään kunnanhallituksessa. Kaavan laatimisen tavoitteena on kehittää kyläaluetta osoittamalla uudisrakentaminen maiseman, ympäristön ja olevan infrastruktuurin kannalta soveltuviin paikkoihin sekä tiivistää kylän keskustaa.

Pohjois-Paippisten osayleiskaavan työohjelma on laadittu kunnanhallituksen linjausten mukaisesti. Kehitys- ja kaavoituskeskuksen on tarkoitus kilpailuttaa syksyn 2015 aikana kaavan laatimistyö liitteenä olevan tarjouspyynnön mukaisesti ja käynnistää kaavan laadinta. Kyseessä on avoin, kansallisen kynnysarvon ylittävä hankinta. Hankinnasta julkaistaan hankintailmoitus TEM:n ylläpitämässä sähköisessä Hilma-ilmoituskanavassa.

Liite 1/ § 55 MAAJAOS: Pohjois-Paippisten osayleiskaavan tarjouspyyntö

Vt. kehitysjohtajan ehdotus



Ote pöytäkirjasta Protokollisutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 103	21.11.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle kaavan laatimisen työohjelman hyväksymistä.

Tf. utvecklingsdirektörens förslag

Markanvändningssektionen beslutar föreslå att kommunstyrelsen godkänner arbetsprogrammet för uppgörande av planen.

Påttös

Maankäyttöjaosto lisäsi tarjouspyynnön työohjelman kohtaan Toimintatavat:

- Konsultti esittää tarjouksessa työsuunnitelman työvaiheittain
- Työn kannalta ratkaiseviin työvaiheisiin sisältyy luottamusmieskäsittely
- Keskeisissä mitoitukseen liittyvissä ratkaisuihin saada ohjeistus vuoropuhelussa kunnan luottamuselinten kanssa. Muutoin maankäyttöjaosto hyväksyi esittelijän ehdotuksen

Beslut

Markanvändningssektionen fogade följande till punkt Verksamhetssätt i arbetsprogrammet för inbjudan att lämna anbud:

- I sin offert framför konsulten en arbetsplan för varje arbetsskede
 - I de arbetsskeden som är avgörande för arbetet ingår en förtroendemannabehandling
 - I de centrala dimensioneringslösningarna fås anvisningarna ur växelverkan med kommunens förtroendeorgan.
- I övrigt godkände markanvändningssektionen föredragarens förslag.

KH § 176

Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen 22.9.2015

Liitteet

Liite 1/176 § KH: Pohjois-Paippisten osayleiskaavan tarjouspyyntö



Ote pöytäkirjasta Protokollsutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 103	21.11.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

Kunnanjohtajan ehdotus

Kunnanhallitus hyväksyy maankäyttöjaoston ehdotuksen.

Kommundirektörens förslag

Kommunstyrelsen godkänner markanvändningssektionens förslag.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Beslut

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

MAAJAOS § 60

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 8.6.2016

Valmistelija / Beredare: vs. yleiskaavapäällikkö / tf.

generalplanechef Eveliina Harsia, eveliina.harsia (at) sipoo.fi

Pohjois-Paippisten osayleiskaava

Sipoon kunnanhallituksen hyväksymässä vv. 2016-2019

kaavoitusohjelmassa Pohjois-Paippisten kylän osayleiskaavoitus ajoittuu vuosille 2015-2017. Alueen kaavoitus noudattaa Sipoon yleiskaava 2025:n ja Sipoon kunnan kasvustrategian tavoitteita. Kaava kuulutettiin vireille 18.2.2016.

Osayleiskaavan tavoitteena on kehittää kyläaluetta ja ohjata alueen maankäyttöä siten, että uudisrakentaminen osoitetaan maiseman ja ympäristön olevan infrastruktuurin kannalta soveltuviin paikkoihin täydentämään olemassa olevaa rakennetta



Ote pöytäkirjasta Protokollsutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 103	21.11.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

ja tiivistämään rakentamista kylän keskustassa. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena. Sipoo kunnanhallituksen linjauksen mukaisesti osayleiskaavan laatimisessa tutkitaan ja sovelletaan uutta menetelmää määrittellä rakennusoikeuden mitoitus.

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Sipoo kunnan yleiskaava 2025 (vahvistettu 23.12.2011). Sipoo yleiskaavassa 2025 suunnittelualue on merkitty suurelta osin haja-asutusalueeksi (MTH), kyläalueeksi (AT), työpaikka-alueeksi (TP) sekä laajojen yhtenäisten metsäalueiden alueeksi (MLY).

Mitoitusjärjestelmä

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

Pohjois-Paippisten kaavatyössä on kehitetty edullisuusvyöhykkeisiin perustuvaa mitoitusmenetelmää (Liite 1). Rakentamisen edullisuusvyöhykkeillä tarkoitetaan suunnittelualueen ominaisuuksiin perustuvia aluerajauksia, jotka on arvioitu erityyppisten muuttujien perusteella paremmin tai heikommin rakentamiselle soveltuviksi. Vyöhykkeet eivät vielä itsessään ota kantaa rakentamisen lopulliseen määrään, vaan lähinnä sen sijoittumiseen alueen eri osien välillä. Itse



Ote pöytäkirjasta Protokollisutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 103	21.11.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

vyöhykkeiden muodostamisen jälkeen kullekin vyöhykkeelle tulee vielä laatia omat mitoituskriteerinsä, joiden mukaan rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy.

Pohjois-Paippisten osayleiskaavatyössä edullisuusvyöhykkeiden hyödyntämisellä on pyritty uuden rakentamisen sijoittumisen optimointiin niin, että rakentaminen vahvistaisi olemassa olevaa kylärakennetta sekä sijoittuisi maiseman ja yhdyskuntarakenteen kannalta mielekkäille alueille. Edullisuusvyöhykkeen kriteerit muodostuivat erityyppisistä sijaintitekijöistä, kuten asutusrakenteesta, palveluista ja infrastruktuurista, rakennettavuus- ja asuttavuustekijöistä, kuten maaperästä, pienilmastosta ja melu- ym. häiriötekijöistä sekä maisemallisista ja ympäristöllisistä tekijöistä, kuten maiseman monimuotoisuudesta ja suojelutarpeiden maankäytölle asettamista rajoitteista.

Rakennemallit

Rakennemallit ovat luonteeltaan kehityskuvia, joiden avulla pyritään löytämään yleiset reunaehdot ja kehittämissuunnitelmat sekä havainnollistamaan vaihtoehtoisia ratkaisuja. Rakennemallit on laadittu korostetusti toisistaan poikkeaviksi siten, että niiden takana löytyvät erilaiset skenaariot. Toimijoiden ja osallisten tavoitteita ja odotuksia painotetaan malleissa eri tavalla. Malleja vertailemalla ja niiden vaikutuksia arvioimalla haetaan synteesi, joka sisältää aineksia useasta mallista ja toimii kaavaluonnoksen pohjana.

Pohjois-Paippisten osayleiskaavatyössä on laadittu alueelle kolme rakennemallia (Liite 3). Niiden tarkoituksena on kartoittaa periaatteellisten kehittämissuunnitelmojen vaikutuksia ja luoda pohjaa vuorovaikutteiselle keskustelulle osayleiskaavaluonnoksen laadintaa varten. Rakennemalleissa osoitetun uuden rakentamisen määrä on lähtökohtaisesti kaikissa malleissa sama. Tutkitut rakennemallit ovat: 1. "Kylä ja kehityskäytävät", 2. Seutuyhteistyö ja eheyttäminen sekä 3. "Nykyrakenteen



Ote pöytäkirjasta Protokollsutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 103	21.11.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

laajennukset”. Mallit poikkeavat toisistaan paikallisuuden/alueellisuuden ja keskittämisen/hajauttamisen suhteen.

Rakennemalleja vertailtiin asutusrakenteeseen ja maisemaan, asuinrakentamiseen ja palveluihin liittyvien tekijöiden suhteen. Vaikutustenarvioinnin pohjalta suotuisimmiksi nousivat rakennemallivaihtoehdot 1 ja 2. Jatkosuunnittelun pohjaksi suositellaan otettavaksi rakennemallien 1 ja 2 yhdistelmä, jonka mitoituspohja määräytyy edullisuusvyöhyketarkastelun pohjalta.

Liitteet:

Liite 1/60. § MAAJAOS: Mitoitusjärjestelmä

Liite 2/60. § MAAJAOS: Dimensioneringssystem

Liite 3/60. § MAAJAOS: Rakennemalliraportti

Liite 4/60. § MAAJAOS: Harava-kyselyn tulokset (tiedoksi)

Vt. kehitysjohdajan ehdotus

Maankäyttöjaosto päättää hyväksyä rakennemallit 1 ja 2 esitetyn mukaisesti Pohjois-Paippisten osayleiskaavaaluonnoksen pohjaksi. Kaavan mitoitusta voidaan tutkia esitetyn edullisuusvyöhyketarkastelun pohjalta.

Tf. utvecklingsdirektörens förslag

Markanvändningssektionen beslutar godkänna strukturmodellerna 1 och 2 till utgångspunkt för delgeneralplanenutkastet för Norra Paipis. Planens dimensionering kan studeras utgående från den presenterade byggbarhetsgranskningen.

Päätös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.



Ote pöytäkirjasta Protokollsutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 103	21.11.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

Beslut

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

MAAJAOS § 103

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 21.11.2016

Valmistelija / Beredare: vs. yleiskaavapäällikkö / tf.

generalplanechef Eveliina Harsia, eveliina.harsia (at) sipoo.fi

Kaavan tarkoitus

Osayleiskaavan tavoitteena on kehittää kyläaluetta ja ohjata alueen maankäyttöä siten, että uudisrakentaminen osoitetaan maiseman, ympäristön sekä olevan infrastruktuurin kannalta soveltuviin paikkoihin täydentämään olemassa olevaa rakennetta ja tiivistämään rakentamista kylän keskustassa.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 34 km² ja alueella on noin 760 kiinteistöä.

Sipoon kunnanhallituksen päätösten (KH § 136 ja KH § 137) mukaisesti Sipoon kuntaan laaditaan kyläosayleiskaavoitusta varten rakennettavuusvyöhykkeisiin perustuvat mitoituspäätökset. Menetelmää kehitetään ja sovelletaan ensimmäisen kerran Pohjois-Paippisten osayleiskaavassa.

Pohjois-Paippisten osayleiskaavan työohjelma hyväksyttiin kunnanhallituksessa 22.9.2015 (KH § 176).

Mitoitusjärjestelmän soveltaminen

Pohjois-Paippisten osayleiskaavoituksen yhteydessä tutkitaan ja testataan kantatilaperiaatteen korvaavan mitoitusmenetelmän käyttöönottoa Sipoossa. Uutta mitoitusmenetelmää on kaavan valmisteluvaiheessa esitelty kunnan luottamushenkilöille sekä viranomaistahoille mitoitusseminaarissa 13.5.2016 ja



Ote pöytäkirjasta Protokollisutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 103	21.11.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

maankäyttöjaostolle 8.6.2016 (MAAJAOS § 60).

Suunnittelutyökaluksi kehitetyssä paikkatietopohjaisessa mitoitusten menetelmässä huomioidaan oleva väestö, infrastruktuuri ja luonnonympäristö (yhdistyminen olevaan asutusrakenteeseen, koulun läheisyys, joukkoliikenteen pysäkin läheisyys, vesijohto- ja viemäriverkoston läheisyys, maaperän rakennettavuus, pienilmasto, asumisen häiriötekijät, maiseman moninaisuus, rajapinnat, pohjavesialueet sekä suojelualueet). Paikkatietotarkastelun pohjalta on muodostettu edullisuusvyöhykkeitä, joiden mukaan kiinteistöille on osoitettu rakennuspaikkoja. Rakennuspaikoille on osoitettu myös kiinteistöjen sisällä ohjeellisia, rakentamiselle parhaiten soveltuvia sijainteja.

Kyläkeskustaan osoitetaan kaavassa suhteellisen paljon rakentamista, minkä takia kaikkien rakennuspaikkojen toteuttamista varten aluetta varten on laadittava rakentamista tarkemmin ohjaava kyläsuunnitelma. Osaa uusista paikoista esitetään voitavan rakentaa ilman erillistä, tarkempaa suunnitelmaa.

Osayleiskaavaluonnos on laadittu mitoittavana. Kaavakartalla osoitetaan rakennuspaikat kiinteistökohtaisesti, ohjeellisin sijainnein.

Mitoitusjärjestelmästä on liitteenä kattava selvitys (Liite 5 / Bilaga 6).

Kaavaluonnoksen suunnitteluratkaisu

Kaava mahdollistaa suunnittelualueelle noin 380 uutta rakentamispaikkaa. Tämä vastaa noin 1200 uutta asukasta ja vastaa laajuudeltaan Sipoon yleiskaava 2025:ta.

Kaavaluonnoksessa esitetty maankäyttö perustuu alueen ominaispiirteisiin, vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin. Osayleiskaava



Ote pöytäkirjasta Protokollsutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 103	21.11.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

eheyttää seudullista yhdyskuntarakennetta sekä hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria. Suunnitelma luo edellytyksiä elinkeinoelämän kilpailukyvyn vahvistamiselle, elinympäristön laadun parantamiselle ja luonnon voimavarojen kestäväälle hyödyntämiselle.

Pohjois-Paippisten täydennysrakennettava kyläalue sijaitsee seuturakenteellisesti edullisesti nauhamaisella taajama-akselilla Pornainen – Järvenpää. Kylärakenteen tiivistyessä ja väestöpohjan kasvaessa edellytykset joukkoliikenteen tarjonnalle paranevat, mikä koskee esimerkiksi Järvenpään suuntaan ja lähiliikenteen juna-asemille suuntautuvaa bussiliikennettä. Parantuvat yhteydet luovat edellytyksiä kaupungin ja maaseudun tiiviimmälle vuorovaikutukselle ja kyläverkoston kehittämiseksi.

Kyläkeskuksen aluetta kehitetään perinteistä ryhmäkylää muistuttavana, selvästi ympäristöstä erottuvana maaseutusalueen tihentymänä, joka sijoittuu kylän palveluiden ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle. Kylämäistä asutusta sijoittuu myös kyläkeskuksen ympäristöön, Rajakulman alueelle sekä näiden väliselle käytävälle. Myös historialliseen kylärakenteeseen kiinteästi kytkeytyvän Paippistentien ympäristö korostuu kylämäisen asutuksen alueena. Kyläkeskuksen pohjoispuolella Granbackantien varrella kylämäinen asutus painottuu kylän läheisyyteen, sorakuoppien ympäristöön.

Kaava mahdollistaa uutta asuinrakentamista myös suunnittelualueen maa- ja metsätalouteen painottuvilla haja-asutusalueilla. Haja-asutusalueilla uudet rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan kiinteistöjen sisällä olevan asutuksen ja tieyhteyksien läheisyyteen.

Kaava tukee nykyisten palveluiden toimintaedellytyksiä kyläalueella sekä mahdollistaa uusien paikallisten palveluiden syntymistä kyläkeskukseen. Alue tukeutuu yhä tulevaisuudessa



Ote pöytäkirjasta Protokollisutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 103	21.11.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

Nikkilän ja etenkin kaupallisten palveluiden osalta Järvenpään palvelutarjontaan. Tiivistyvä kylärakenne voi edesauttaa myös pienimuotoisen kaupallisen palvelutoiminnan – esim. kyläkauppa tai elintarvikekioski – muodostumista kyläkeskukseen.

Kaavassa on osoitettu työpaikka-alue Rajakulmantien eteläpuolelle. Myös kyläkeskuksen alueelle voi sijoittua yritystoimintaa, joka ei aiheuta häiriötä asumiselle. Pienyrityksiä voi sijoittua myös asumisen yhteyteen.

Maa- ja metsätalous muodostaa kiinteän osan kylän identiteetistä. Kaava mahdollistaa maa- ja metsätalouden jatkumisen alueella. Uusi asuminen on pyritty sijoittamaan niin, että se tai asumisen vaatimat tieyhteydet eivät pirsto yhtenäisiä peltoalueita.

Alueen suunnittelussa on huomioitu riittävät ja yhtenäiset viheralueet. Jalankulun, pyöräilyn ja ulkoilun vaatimat yhteydet ja niiden jatkuvuus osayleiskaava-alueen ulkopuolelle on huomioitu. Kaavan suunnittelussa on huomioitu alueen luonnon- ja maisemaolosuhteet jättämällä luonnon ja maiseman arvoalueet pääosin rakentamisen ulkopuolelle. Kaava-alueen runsaiden virkistysalueiden saavutettavuutta on pyritty parantamaan osoittamalla kaavassa tarkemmassa suunnittelussa sitovia, sijainniltaan ohjeellisia ulkoilureittejä.

Rakentamisen häiriötekijät on huomioitu osayleiskaavan suunnittelussa; osayleiskaavan maa- ja kallioperän soveltuvuus rakentamiselle on selvitetty ja pilaantuneet maa-alueet ja niiden puhdistustarpeet on selvitetty ennen kaavan toteuttamista. Melusta ja aiemmin tapahtuneesta maa-aineisten kaivamisesta aiheutuvia haittoja on osayleiskaavan suunnittelussa pyritty vähentämään, ja ne on huomioitu eri toimintojen osoittamisessa.

Kaavaratkaisu noudattaa maankäyttöjaoston 8.6.2016 valitsemaa



Ote pöytäkirjasta Protokollsutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 103	21.11.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

rakennemalleja (MAAJAOS § 60).

Vuorovaikutus

Kaavatyö kuulutettiin vireille 18.2.2016 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin julkisesti nähtäville. Kaavoituksen lähtökohdista järjestettiin avoin yleisötilaisuus 29.2.2016 Pohjois-Paippisten koululla (Norra Paipis skolan). Asukkaille järjestettiin asukaskysely kylän nykytilasta ja kehittämistoiveista 1.3.-31.3.2016.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 26.1.2016. Luottamushenkilöille ja viranomaisille järjestettiin mitoitusseminaari 13.5.2016.

Liitteet / Bilagor

Liite 1/103. § MAAJAOS: Kaavaluonnos
Liite 2/103. § MAAJAOS: Kaavamerkinnot
Liite 3/103. § MAAJAOS: Kaavaselostus
Liite 4/103. § MAAJAOS: Beskrivning
Liite 5/103. § MAAJAOS: Mitoitusjärjestelmä
Liite 6/103. § MAAJAOS: Dimensioneringssystem
Liite 7/103. § MAAJAOS: Rakennemallit / Strukturmodeller
Liite 8/103. § MAAJAOS: Natura-arvio
Liite 9/103. § MAAJAOS: Maisemaselvitys
Liite 10/103. § MAAJAOS: Kirjoverkkoperhosen esiintyminen kaava-alueella
Liite 11/103. § MAAJAOS: Liito-oravan esiintyminen kaava-alueella

Vt. kehitysjohtajan ehdotus

Maankäyttöjaosto päättää asettaa Pohjois-Paippisten osayleiskaavan, kaavan G 26, kaavaluonnoksen ja muun valmisteluaineiston nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä



Ote pöytäkirjasta Protokollisutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 103	21.11.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

pyytää tarpeelliset lausunnot.

Tf. utvecklingsdirektörens förslag

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram planutkastet för Norra Paipis delgeneralplan, plan G 26, och det övriga beredningsmaterialet i enlighet med 62 § i markanvändnings- och bygglagen och 30 § i markanvändnings och byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden.

Christel Liljeström ehdotti, asian palauttamista jatkovalmisteluun. Maria Liljeström kannatti Christel Liljeström ehdotusta asian palauttamisesta.

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty asian palauttamista koskeva kannatettu ehdotus. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Christel Liljeström föreslog att ärendet återsänds för vidareberedning. Maria Liljeström understödde Christel Liljeströms förslag om remittering.

Ordförande konstaterade att ett förslag som är understött gets. Förslaget godkändes enhälligt.

Päätös

Maankäyttöjaosto päätti palauttaa asian jatkovalmisteluun.

Beslut

Markanvändningssektionen beslöt att ärendet återsänds för vidareberedning.



Ote pöytäkirjasta Protokollsutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 103	21.11.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

generalplanechef Eveliina Harsia, eveliina.harsia (at) sipoo.fi

Valmisteluaineistoa on täydennetty kaavaluonnoksen mitoitustaulukolla.

Liitteet / Bilagor

Liite 1/120. § MAAJAOS: Mitoitustaulukko (ei julkinen)
Muut liitteet samat kuin kokouksessa 21.11.2016

Vt. kehitysjohtajan ehdotus

Maankäyttöjaosto päättää asettaa Pohjois-Paippisten osayleiskaavan, kaavan G 26, kaavaluonnoksen ja muun valmisteluaineiston nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarpeelliset lausunnot.

Tf. utvecklingsdirektörens förslag

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram planutkastet för Norra Paipis delgeneralplan, plan G 26, och det övriga beredningsmaterialet i enlighet med 62 § i markanvändnings- och bygglagen och 30 § i markanvändnings och byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden.

Sami Virpiö ehdotti, että lisätään seuraava lause
Maankäyttöjaosto katsoo, että AT1 ja AT2 -alueiden ulkopuolisten alueiden mitoitus käsitellään Sipoon yleiskaava 2025:n mitoituksen mukaisesti luonnoksen nähtävillä olon jälkeen.
Kaikki kannattivat Sami Virpiön ehdotusta.

Sami Virpiö föreslog att följande mening bifogas
Markanvändningssektionen anser att dimensioneringen för områden utanför AT1- och AT2-områden ska behandlas enligt



Ote pöytäkirjasta Protokollsutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 103	21.11.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

dimensioneringen i Generalplan för Sibbo 2025 efter det att utkastet varit framlagt.

Alla understödde Sami Virpiös förslag.

Päätös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen lisäyksineen.

Beslut

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag med tillägget.

MAAJAOS

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 27.11.2017

Valmistelija / Beredare: Yleiskaava-arkkitehti /

Generalplanarkitekt Eveliina Harsia, eveliina.harsia (at) sipoo.fi

Osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä 30.1–28.2.2017.

Luonnoksesta annettiin yhteensä 97 mielipidettä, ml. 10 henkilön allekirjoittama yhteiskirjelmä, ja 22 lausuntoa. Saatuun palautteeseen on laadittu vastineet, jotka on koottu palauteraporttiin (Liite 3). Kaavaluonnoksen nähtävillä olo aikana järjestettiin asukastilaisuus 7.2.2017.

Merkittävimmät muutokset luonnosvaiheesta ehdotusvaiheeseen siirryttäessä on tehty kaavan asuinrakentamisen mitoitusjärjestelmään, jossa uusien rakennuspaikkojen määrää on tarkistettu. Toisen vaiheen rakennuspaikoista



Ote pöytäkirjasta Protokollisutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 103	21.11.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

kyläkeskusalueella on luovuttu. (Tarkistettu mitoitusjärjestelmä Liite 4)

Muut tehdyt muutokset:

- Kyläkeskuksessa MU-alue Linsvedintien eteläpuolella on muutettu AT-1-alueeksi, jonka sisällä urheilukenttä on merkitty virkistyskohteeksi ja kuntorata virkistysreitiksi, joka jatkuu tien pohjoispuoliselle MU-alueelle.
- Uutena aluemerkinä kaavakartalle lisättiin siirtolapuutarha-alue (RP) kaava-alueen lounaiskulmaan.
- Rajakulmantien varren sijoittuvan työpaikka-alueen (TP) rajausta tarkennettiin.
- Tieyhteyksistä kaavakartalle merkittiin myös merkittävimmät yksityistiet ja päivitetyn liikennemeluserivytksen melualueerajaukset päivitettiin kaavakartalle.
- Kevyen liikenteen merkintä ulotettiin Granbackantielle Pohjois-Paippisten kyläkeskuksesta Nygransintien risteykseen saakka.
- Ulkoilureittien linjauksia päivitettiin ja ratsastusreitimerkinät poistettiin kaavasta.
- Ekokäytäviä koskien tehtiin pieniä tarkistuksia.
- Meluvyöhykkeet ja -määräykset täsmennettiin uuden selvityksen pohjalta.
- Suojelualueiden rajauksia tarkennettiin ja luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävien alueiden merkinnöissä ko. alueet yksilöitiin.
- Pohjaveden muodostumisalueet sekä pohjaveden pumppaamoille sekä käsittelypaikoille määritettiin suojavyöhykkeet.
- Pohjavesiin liittyviä kaavamääräyksiä tarkistettiin.
- Vaikutusten arviointia päivitettiin luonto- ja ympäristövaikutusten osalta.
- Tiedossa olevat mahdollisesti pilaantuneet maa-alueet merkittiin kartalle.
- Rakennusperintökohteista kaavaan merkittiin myös säilyneet



Ote pöytäkirjasta Protokollisutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 103	21.11.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

arvoluokituksen 2 mukaiset kohteet.

- Kaavamääräyksiä on tarkistettu tai täsmennetty koskien maisematyölupaa, rakennuspaikkojen minimikokoa ja sivuasuntoja.

Muutokset kaavaehdotuksen mitoitukseen verrattuna kaavaluonnokseen

Rakennettavuusselvitykseen perustavaa mitoitusta on säädelty kaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta. Kaavaluonnoksen ja sen mitoituksen käsittelyssä ja arvioinnissa nousi esille keskenään erisuuntaiset käsitykset ja tavoitteet. Palautteessa sekä kokonaismitoitusta että toisaalta kyläkeskuksen ja toisaalta reuna-alueiden rakentamisen määrää pidettiin liian suurena ottaen huomioon seudullinen yhdyskuntarakenne ja MRL:n asettamat reunaehdot koskien yleiskaavaan perustuvan rakentamisen ohjausta. Toisaalta esitettiin käsityksiä, joiden mukaan kaavaluonnoksen mitoitus on liian rajoittava ja haja-asutusalueilla tulisi voida noudattaa Sipoon yleiskaavaa 2025 ja siinä olevaa kantatilaperiaatetta.

Koska tarkoituksena ei ole laatia asemakaavaa kyläkeskukselle tai muille Pohjois-Paippisten alueille, määrittelee MRL raja-arvoja sille kuinka paljon ja minkälaista rakentamista voidaan hyväksyä. Kaavaluonnoksen ”toisen vaiheen rakennuspaikoista” päätettiin luopua, koska ratkaisulta on arvioitu puuttuvan riittävä pohja MRL:ssä. Näin ollen kyläkeskuksen ja tiiviiden kyläalueiden rakennuspaikkojen määrä on laskenut 166:sta 127:ään (-23%). Kylän reuna-alueilla, ml. Rajakulma, rakennuspaikkamäärä on nostettu 103:sta 114:ään (+11%). Lisäys johtuu pyrkimyksestä helpottaa rakentamiskelpoisten kiinteistöjen hyödyntämistä haja-asutusvyöhykkeellä. Kokonaismäärä laskee 383:sta 352:een (-8%).

Kokonaisyleiskaava Sipoo 2025 sisältää määräyksiä siitä, miten



Ote pöytäkirjasta Protokollsutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 103	21.11.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

rakennuspaikkojen enimmäismäärä lasketaan ns. kantatilaperiaatteen mukaan. Kaikki asemakaava- ja osayleiskaava-alueiden ulkopuoliset alueet ovat MRL 16.3 § mukaista suunnittelutarvealuetta eikä laskettu enimmäismäärä ole sama kuin rakennusoikeus. Matemaattisesti laskettu rakennuspaikkojen enimmäismäärä kantatilaperiaatteen mukaan ylittää merkittävästi yleiskaavassa arvioitua haja-asutusalueiden enimmäisrakentamista.

Liitteet / Bilagor

- Liite 1/99. § MAAJAOS: Kaavakartta
- Liite 2/99. § MAAJAOS: Merkinnät ja määräykset
- Liite 3/99. § MAAJAOS: Kaavaselostus
- Liite 4/99. § MAAJAOS: Beskrivning
- Liite 5/99. § MAAJAOS: Palauteraportti, ei julkinen
- Liite 6/99. § MAAJAOS: Tarkistettu mitoitussjärjestelmä

Vt. kehitysjohtajan ehdotus

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy vastineet kaavaluonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin, ja että kaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65§:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19§:n mukaisesti julkisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Tf. utvecklingsdirektörens förslag

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att godkänna bemötandena till planutkastets utlåtanden och åsikter och att planförslaget läggs fram offentligt i enlighet med §65 i markanvändnings- och bygglagen och §19 i markanvändnings- och byggförordningen samt att begära nödvändiga utlåtanden angående planförslaget.



Ote pöytäkirjasta Protokollsutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 103	21.11.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

Päätös

Maankäyttöjaosto päätti palauttaa kaavan valmisteluun seuraavin evästyksin:

1. Valtuuston tahto täytyy huomioida mitoituksessa (Valtuusto 26.1.2015 14. §, valtuustoaloite). Yleiskaavan ja osayleiskaavaehdotuksen välinen ero rakennuspaikkojen määrässä (noin 35 rakennuspaikkaa) täytyy korjata siten, että osayleiskaava mahdollistaa vähintään yleiskaavan mitoituksen.
2. Kunnan vesihuollon suunnitelma vuodelle 2030 täytyy huomioida kaavassa. Vesihuollon painoarvoa mitoituksessa pitää nostaa. On tavoitteellista saada uudet asukkaat vesi- ja viemäriverkoston piiriin.
3. 3000 neliötä riittää rakennuspaikaksi, kuten kunnan uudessa rakennusjärjestyksessä tullaan linjaamaan. Ei 5000 neliötä, kuten osayleiskaavaehdotuksessa.
4. Vastineissa ei voi todeta, että rakennuspaikka voidaan ratkaista poikkeusluvalla, koska se ei käytännössä ole välttämättä mahdollista. Vastineissa ei voida antaa katteettomia lupauksia.
5. Kaavan valmistelussa tulee selvittää, voidaanko rakennuspaikka myydä eli voiko poistetun rakennuspaikan käyttää toisen maanomistajan alueella, jossa vyöhyke on rakentamiselle edullinen.

Beslut

Markanvändningssektionen beslöt återremittera ärendet för beredning med följande anvisningar:

1. Fullmäktiges vilja måste beaktas i dimensioneringen (Fullmäktige 26.1.2015 14. §, fullmäktigemotion). Skillnaden i byggplatser mellan generalplanen och delgeneralplanen (ca 35



Ote pöytäkirjasta Protokollisutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 103	21.11.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

byggplatser) ska korrigeras så, att delgeneralplanen möjliggör åtminstone dimensioneringen i generalplanen.

2. Kommunens plan för vattenförsörjning för år 2030 måste beaktas i planen. Vattenförsörjningens betydelse i dimensioneringen måste ökas. Det är målinriktat att de nya invånarna ansluter sig till vatten- och avloppsnätet.

3. 3000 m² är tillräckligt som byggplats, enligt vad kommunens nya byggnadsordning kommer att linjera. Inte 5000 m² som i förslaget till delgeneralplan.

4. I bemötandena kan man inte konstatera att bygglovets avgöras med undantagslov, eftersom det i praktiken inte nödvändigtvis är möjligt. I bemötandena kan inte ges grundlösa löften.

5. I beredningen av planen ska utredas huruvida byggplatsen kan säljas, dvs om en borttagen byggplats kan användas på en annan markägares område, där zonen är lämplig för byggande.

MAAJAOS § 24

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 19.3.2018
Valmistelija / Beredare: Yleiskaavapäällikkö / Generalplanechef
Kaisa Jama, kaisa.jama (at) sipoo.fi

Sipoon kunnan maankäyttöjaosto palautti kaavaehdotuksen valmisteluun 27.11.2017. Osayleiskaavan rakentamisen määrä haluttiin päivittää tarkemmin Sipoon kunnan yleiskaavan 2025 mukaiseksi ja rakentamisen tarkentamisperusteita haluttiin tarkistettavan. Kaavaehdotukseen on tehty maankäyttöjaoston antamien evästysten perusteella seuraavat korjaukset:

Kaava mahdollistamien uusien rakennuspaikkojen määrä on nostettu 352 paikasta 389 uuteen rakentamispaikkaan, mikä



Ote pöytäkirjasta Protokollsutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 103	21.11.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

vastaa noin 1000 uutta asukasta. Mitoitus vastaa laajuudeltaan Sipoon yleiskaava 2025:ta. Yleiskaavassa paikkoja on laskennallisesti yhteensä 367.

Rakennettavuusselvitykseen perustavaa mitoitusta on säädetty kaavaluonnoksesta saadun palautteen sekä maankäyttöjaoston ja kunnan rakentamisen sujuvoittamisohjausryhmän kommenttien pohjalta. Luonnosvaiheesta ehdotukseen haja-asutusalueen (vyöhyke 4) rakennuspaikkojen mitoituservoa kasvatettiin kunnan tahtotilan mukaisesti.

Näin syntyneet uudet paikat sijoittuvat pääosin yleisten teiden tuntumaan ja vesihuoltoverkoston palvelualueelle, kuten toivottiin. Samalla kyläkeskuksen (vyöhyke 1) rakentamisen määrää on tarkastettu hieman alaspäin. Kokonaisuutena rakentamisen määrää on siis ohjattu pois kyläkeskuksesta kohti kylän lievealueita.

Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2000 m² kyläkeskusalueella (AT-1) sekä kyläalueella (AT-2). Kyläalueeseen kytkeytyvillä maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla, väljällä kyläalueella (M-1) sekä maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla (M) rakennuspaikan vähimmäiskoko on 4000 m², mutta mikäli rakennus liitetään vesi- ja viemäriverkostoon, rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2000 m².

Vastineraportista on poistettu maininta poikkeusluvan käytöstä rakennuspaikan ratkaisemisessa.

Mahdollisuutta myydä tai vaihtaa laskennallisia rakennuspaikkoja kiinteistöjen välillä on selvitetty kaavatyössä ja todettu, että tämänkaltaiset sopimukset eivät kuulu kaavan laatimiseen.

Liitteet / Bilagor

Liite 1/24. § MAAJAOS: Kaavakartta / Plankarta

Liite 2/24. § MAAJAOS: Kaavamerkinntät ja määräykset /



Ote pöytäkirjasta Protokollsutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 103	21.11.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

Planbeteckningar och bestämmelser

Liite 3/24. § MAAJAOS: Kaavaselostus

Liite 4/24. § MAAJAOS: Beskrivning

Liite 5/24. § MAAJAOS: Palauteraportti / Respons

Liite 6/24. § MAAJAOS: Mitoitusjärjestelmä

Liite 7/24. § MAAJAOS: Dimensioneringssystemet

Vt. kehitysjohtajan ehdotus

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy vastineet kaavaluonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin, ja että kaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65§:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19§:n mukaisesti julkisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Tf. utvecklingsdirektörens förslag

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att godkänna bemötandena till planutkastets utlåtanden och åsikter och att planförslaget läggs fram offentligt i enlighet med §65 i markanvändnings- och bygglagen och §19 i markanvändnings- och byggförordningen samt att begära nödvändiga utlåtanden angående planförslaget.

Päätös

Maankäyttöjaosto päätti palauttaa kaavan valmisteluun seuraavin evästyksin:

1. Käytössä olevan vesi- ja viemäriverkoston kattavuus laajennetaan esimerkiksi 100 metristä 300 metriin ja huomioidaan tämä mitoituksessa niin, että uusia (ei vähentäen muuta mitoitusta) rakennuspaikkoja saadaan lisää olemassa olevan vesi- ja viemäriverkoston piiriin.
2. Vastineraporttiin tehdään tarvittavat tarkistukset ja korjaukset. Vastineraportista pois maininta poikkeusluvista, viljelytoiminnan kannattavuudesta sekä maininta kaksivaiheisesta kaavoituksesta.



Ote pöytäkirjasta Protokollisutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 103	21.11.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

3. Gummelberget SL-alue muutetaan kaavakarttaan maakuntakaavan mukaisesti.

Beslut

Markanvändningssektionen beslöt återremittera ärendet för beredning med följande anvisningar:

1. Vatten- och avloppsnätets täckning skall utvidgas från exempelvis 100 meter till 300 meter och beaktas i dimensioneringen så att nya (inte genom minskning av annan dimensionering) byggplatser erhålls inom vatten- och avloppsnätets område.
2. Nödvändiga granskningar och rättelser skall göras i bemötanderapporten. Från bemötanderapporten skall det tas bort omnämnandet av undantagslov, lönsamhet av odlingsverksamhet och omnämmandet av planläggning genom tvåstegsförfarande.
3. SL-området vid Gummelberget ändras på plankartan enligt landskapsplanen.

MAAJAOS § 81

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 24.9.2018

Valmistelija / Beredare: Yleiskaavapäällikkö / Generalplanechef
Kaisa Jama, kaisa.jama(at)sipoo.fi

Sipoon kunnan maankäyttöjaosto palautti kaavaehdotuksen valmisteluun 19.3.2018 ja sitä ennen 27.11.2017. Kaava palautettiin valmisteluun seuraavin evästyksin:

1. Käytössä olevan vesi- ja viemäriverkoston kattavuus laajennetaan esimerkiksi 100 metristä 300 metriin ja huomioidaan tämä mitoituksessa niin, että uusia (ei vähentäen muuta mitoitusta) rakennuspaikkoja saadaan lisää olemassa olevan vesi- ja viemäriverkoston piiriin.
2. Vastineraporttiin tehdään tarvittavat tarkistukset ja korjaukset. Vastineraportista pois maininta poikkeusluvista, viljelytoiminnan



Ote pöytäkirjasta Protokollisutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 103	21.11.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

kannattavuudesta sekä maininta kaksivaiheisesta kaavoituksesta.

3. Gummelberget SL-alue muutetaan kaavakarttaan maakuntakaavan mukaisesti.

Kaavaehdotukseen on tehty maankäyttöjaoston antamien evästysten mukaiset korjaukset.

Kaava mahdollistamien uusien rakennuspaikkojen määrä on nostettu 389 paikasta 451 uuteen rakentamispaiikkaan, mikä vastaa noin 1200 uutta asukasta. Mitoitus ylittää hieman Sipoon yleiskaava 2025:n mukaisen kantatilamitoituksen, mutta toisaalta osayleiskaavan tavoitevuosi sijoittuu selvästi Sipoon yleiskaavaa pidemmälle tulevaisuuteen. Käytännössä kaikki osoitetut rakennuspaikat eivät myöskään toteudu, jolloin uuden väestön määrä jäänee enintään noin 800 asukkaaseen. Yleiskaavassa paikkoja on laskennallisesti yhteensä 367.

Rakennettavuusselvitykseen perustavaa mitoitusta on säädetty kaavaluonnoksesta saadun palautteen sekä maankäyttöjaoston ja kunnan rakentamisen sujuvoittamisohjausryhmän kommenttien pohjalta. Suunnittelualue on jaettu viiteen eri edullisuusvyöhykkeeseen: 1. kyläkeskus, 2. tiivis kyläalue, 3. kylän lievealue, 4. haja-asutusalue ja 5. muut alueet. Vesi- ja viemäriverkoston painoarvoa edullisuusvyöhykkeiden määrittämisessä on kasvatettu maankäyttöjaoston käsiteltyä alustavaa kaavaehdotusta kokouksessaan 19.3.2018. Muutosten myötä erityisesti vyöhykkeiden 2–3 laajuus, ja samalla myös rakennuspaikkamäärä, on kasvanut kaavaluonnokseen verrattuna. Uudet rakennuspaikat sijoittuvat pääosin yleisten teiden tuntumaan ja vesihuoltoverkoston palvelualueelle. Kaavaluonnokseen verrattuna uudet rakennuspaikat jakautuvat hieman tasaisemmin eri vyöhykkeille pääpainon säilyessä kuitenkin kyläkeskuksessa ja kylän lievealueella.



Ote pöytäkirjasta Protokollsutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 103	21.11.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

Osayleiskaavan tarkoitus on ohjata rakentamisen määrää ja sijoittumista ensisijaisesti MRL 44 §:n mukaisen suoran rakennuslupaharkinnan kautta, ja täten myös rakennuspaikkojen ohjeellinen sijainti on esitetty kaavakartalla. Alueelle ei ole tarkoitus laatia asemakaavaa. Alueellisen suunnittelutarveratkaisun soveltaminen ja siihen kytkeytyvän viitesuunnitelman laatiminen voi silti olla tarpeen kiinteistöjen osalta, joille uusia rakennuspaikkoja sijoittuu merkittävästi.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1/81. § MAAJAOS: Kaavakartta / Plankarta

Liite / Bilaga 2/81. § MAAJAOS: Kaavamerkinnet ja määräykset / Planbeteckningar och bestämmelser

Liite 3/81. § MAAJAOS: Kaavaselostus

Bilaga 4/81. § MAAJAOS: Beskrivning

Liite / Bilaga 5/81. § MAAJAOS: Palauteraportti / Respons

Liite 6/81. § MAAJAOS: Mitoitusjärjestelmä

Bilaga 7/81. § MAAJAOS: Dimensioneringssystemet

Vt. kehitysjohtajan ehdotus

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy vastineet kaavaluonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin, ja että kaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65§:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19§:n mukaisesti julkisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Tf. utvecklingsdirektörens förslag

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att godkänna bemötandena till planutkastets utlåtanden och åsikter och att planförslaget läggs fram offentligt i enlighet med §65 i markanvändnings- och bygglagen och §19 i markanvändnings- och byggförordningen samt att begära nödvändiga utlåtanden



Ote pöytäkirjasta Protokollisutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 103	21.11.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

angående planförslaget.

Puheenjohtaja ehdotti, asian palauttamista jatkovalmisteluun. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Puheenjohtaja ehdotti, että kaava palautetaan seuraavin evästyksin:

- Jatkotyössä tehdään karkea tarkastelu 4. vyöhykkeen rakennuspaikkojen mitoitusperusteista muuttamalla vaadittuja pinta-aloja siten, että ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää vyöhykealan olevan vähintään 1 ha, toinen rakennuspaikka edellyttää vyöhykealan olevan vähintään 3 ha ja seuraavat rakennuspaikat edellyttävät vyöhykealaan aina 6 ha lisää/rakennuspaikka. Esityksessä vastaavat pinta-alat ovat 2ha, 4 ha ja 6 ha.
- Maankäyttöjaosto arvioi tarkastelu pohjalta muutetaanko kaavaa vai asetetaanko ehdotus nähtäville 24.9.2018 esityksen mukaan.
- Kaavaselostukseen lisätään mitoitusta koskeva teksti, joka on vyöhyketarkastelussa:
Kaikkien vyöhykkeiden osalta 2000-luvulla toteutetut lohkomiset vähentävät vastaavasti kiinteistön saamien uusien rakennuspaikkojen määrää. Jokainen rakentamaton, ainakin osittain vyöhykkeillä 1-4 sijaitseva 2000 neliömetrin laajuinen kiinteistö saa vähintään yhden rakennuspaikan, mikäli sille on osoitettavissa paikka säilytettävien maisema- ja luontoalueiden ulkopuolelta.

Mia Wikström kannatti puheenjohtajan ehdotusta.

Lauri Kajander ehdotti, että kaava palautetaan seuraavin evästyksin:

Kaava palautetaan valmisteluun ja muokataan hajarakentamista vähentämällä vastaamaan paremmin kaavatyön lähtökohdaksi valittuja rakennemalleja ja tavoitteita.



Ote pöytäkirjasta Protokollisutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 103	21.11.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

Kaavaehdotuksessa on nyt lähes viidennes lisää rakennuspaikkoja Yleiskaava 2025:een verrattuna. Kaavaehdotus on kokonaisuutena rakennuspaikkojen lisäyksen suhteen ylimitoitettu, eikä enää tehtyjen muutosten jälkeen riittävästi täytä kaavan alkuperäistä tavoitetta yhdyskuntarakenteen eheyttämisestä.

Uusista rakennuspaikoista peräti kolmannes (yht. 145 / 451 rakennuspaikkaa) sijoittuu haja-asutus- tai maa- ja metsätalousalueille. Tämä siitä huolimatta että kaavaluonnokseen verrattuna 130 hehtaaria näitä alueita on jo siirretty korkeamman rakennusoikeuden sallivaan "kylän lievealue" -luokkaan. Näin mittava hajarakentamisen mahdollistaminen syö kaavan ohjausvaikutuksen ja vaikeuttaa esimerkiksi koulukuljetusten järjestämistä sekä paikallisten palveluiden ja kestävien liikennemuotojen kehittämistä.

Tällaisena kaavaehdotus ei ole maankäyttö- ja rakennuslain eikä mm. Uusimaa-ohjelma 2.0:n yhdyskuntarakenteen eheyttä korostavien tavoitteiden mukainen.

Lauri Kajanderin ehdotus raukesi kannattamattomana.

Päätös

Maankäyttöjaosto päätti palauttaa kaavan valmisteluun seuraavin evästyksin:

- Jatkotyössä tehdään karkea tarkastelu 4. vyöhykkeen rakennuspaikkojen mitoitusperusteista muuttamalla vaadittuja pinta-aloja siten, että ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää vyöhykealan olevan vähintään 1 ha, toinen rakennuspaikka edellyttää vyöhykealan olevan vähintään 3 ha ja seuraavat rakennuspaikat edellyttävät vyöhykealaan aina 6 ha lisää/rakennuspaikka. Esityksessä vastaavat pinta-alat ovat 2ha, 4 ha ja 6 ha.
- Maankäyttöjaosto arvioi tarkastelu pohjalta muutetaanko kaavaa vai asetetaanko ehdotus nähtäville 24.9.2018 esityksen mukaan.
- Kaavaselistukseen lisätään mitoitusta koskeva teksti, joka on



Ote pöytäkirjasta Protokollisutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 103	21.11.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

vyöhyketarkastelussa:

Kaikkien vyöhykkeiden osalta 2000-luvulla toteutetut lohkomiset vähentävät vastaavasti kiinteistön saamien uusien rakennuspaikkojen määrää. Jokainen rakentamaton, ainakin osittain vyöhykkeillä 1-4 sijaitseva 2000 neliömetrin laajuinen kiinteistö saa vähintään yhden rakennuspaikan, mikäli sille on osoitettavissa paikka säilytettävien maisema- ja luontoalueiden ulkopuolelta.

Beslut

Markanvändningssektionen beslöt återremittera ärendet för fortsatt beredning med följande anvisningar:

- I det fortsatta arbetet görs en grov granskning av dimensioneringsprinciperna för byggplatserna i zon 4 genom att ändra kraven på arealen så att första byggplatsen förutsätter att zonområdet är minst 1 ha, den andra byggplatsen förutsätter att zonområdet är minst 3 ha och följande byggplatser förutsätter alltid 6 ha till per byggplats. I förslaget var motsvarande arealer 2 ha, 4 ha och 6 ha.

- Markanvändningssektionen avgör på basis av granskningen om planen ändras eller om planen läggs fram enligt förslaget 24.9.2018.

- Till planbeskrivningen fogas en text om dimensioneringen, som ingår i zongranskningen:

Styckningar som gjorts under 2000-talet minskar på motsvarande sätt antalet nya byggplatser som fastigheten beviljas i alla zoner. Varje obebyggd fastighet på 2 000 kvadratmeter, som åtminstone delvis finns i zonerna 1-4, beviljas minst en ny byggplats förutsatt att den kan anvisas utanför landskaps- och naturområden som ska bevaras.

MAAJAOS

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 19.11.2018

Valmistelija / Beredare: Yleiskaavapäällikkö / Generalplanechef
Kaisa Jama, kaisa.jama (at) sipoo.fi



Ote pöytäkirjasta Protokollisutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 103	21.11.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

Sipoon kunnan maankäyttöjaosto palautti kaavaehdotuksen valmisteluun 24.9.2018 ja sitä ennen 19.3.2018 ja sitä ennen 27.11.2017. Kaava palautettiin valmisteluun seuraavin evästyksin:

Jatkotyössä tehdään tarkastelu 4. vyöhykkeen rakennuspaikkojen mitoitusperusteista muuttamalla vaadittuja pinta-aloja siten, että ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää vyöhykealan olevan vähintään 1 ha, toinen rakennuspaikka edellyttää vyöhykealan olevan vähintään 3 ha ja seuraavat rakennuspaikat edellyttävät vyöhykealaan aina 6 ha lisää/rakennuspaikka. Esityksessä vastaavat pinta-alat ovat 2 ha, 4 ha ja 6 ha. Kaavaselostukseen lisätään myös mitoitusta koskeva teksti. Maankäyttöjaosto arvioi tarkastelun pohjalta muutetaanko kaavaa vai asetetaanko ehdotus nähtäville 24.9.2018 esityksen mukaan.

Tarkastelu on laadittu maankäyttöjaoston antaman evästyksen mukaisesti. Tarkastelun tuloksena uusien rakennuspaikkojen lukumäärä kasvaisi aiempaan ehdotusversioon (9/2018) verrattuna 43 rakennuspaikalla. Uudet rakennuspaikat sijoittuisivat alustavan tarkastelun pohjalta pääosin vyöhykkeille 3 ja 4, mikäli rakennuspaikat pyritään sijoittamaan kiinteistöjen sisällä edullisimmalle paikalle.

Tarkasteltu kaavan vaihtoehtoinen mitoitus siirtäisi rakennuspaikkojen mitoituksen painopisteen kyläalueen ulkopuoliselle haja-asutusalueelle. Ratkaisu on ristiriidassa kaavatyön pohjaksi valittujen rakennemallien 1 "Kylä ja kehityskäytävät" ja 2 "Seutuyhteistyö ja eheyttäminen" tavoitteiden kanssa. Mitoitusmuutos tarkoittaisi käytännössä siirtymistä hajautetun rakennemallin 3 "Nykyrakenteen laajennukset" mukaiseen kaavaratkaisuun. Huomattavan uudisrakentamisen ohjaaminen varsinaisen kyläalueen ulkopuolisille haja-asutusalueille on ristiriidassa Sipoon yleiskaavan ja maakuntakaavan tavoitteiden kanssa.



Ote pöytäkirjasta Protokollsutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 103	21.11.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1/105. § MAAJAOS: Kaavakartta / Plankarta

Liite / Bilaga 2/105. § MAAJAOS: Kaavamerkinnät ja määräykset / Planbeteckningar och bestämmelser

Liite 3/105. § MAAJAOS: Kaavaselostus

Bilaga 4/105. § MAAJAOS: Beskrivning

Liite / Bilaga 5/105. § MAAJAOS: Palauteraportti / Respons

Liite 6/105. § MAAJAOS: Mitoitusjärjestelmä

Bilaga 7/105. § MAAJAOS: Dimensioneringssystemet

Liite 8/105. § MAAJAOS: Mitoitustarkastelu

Liite 9/105. § MAAJAOS: Lauri Kajanderin eriävä mielipide

Vt. kehitysjohtajan ehdotus

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy vastineet kaavaluonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin, ja että 24.9.2018 käsitelty kaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65§:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19§:n mukaisesti julkisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Tf utvecklingsdirektörens förslag

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att godkänna bemötandena till planutkastets utlåtanden och åsikter och att det 24.9.2018 daterade planförslaget läggs fram offentligt i enlighet med §65 i markanvändnings- och bygglagen och §19 i markanvändnings- och byggförordningen samt att begära nödvändiga utlåtanden angående planförslaget.

Vt. kehitysjohtajan muutettu ehdotus

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy vastineet kaavaluonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin, ja että 19.11.2018 esitetyn tarkastelun mukainen



Ote pöytäkirjasta Protokollsutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 103	21.11.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

kaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65§:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19§:n mukaisesti julkisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Tf utvecklingsdirektörens ändrade förslag

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att godkänna bemötandena till planutkastets utlåtanden och åsikter och att planförslaget enligt den granskning som presenterades 19.11.2018 läggs fram offentligt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 19 § i markanvändnings- och byggförordningen samt att begära nödvändiga utlåtanden om planförslaget.

Påttös

Maankäyttöjaosto hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuksen. Kaavaehdotus päivitetään liitteineen 19.11.2018 esitetyn tarkastelun mukaiseksi ja korjataan kunnanhallituksen päätöstä varten.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Lauri Kajander jätti eriävän mielipiteen.

Beslut

Markanvändningssektionen godkände föredragandens ändrade förslag. Planförslaget med bilagor uppdateras enligt den granskning som presenterades 19.11.2018 och korrigeras inför kommunstyrelsens beslut.

Det antecknades i protokollet att Lauri Kajander meddelade avvikande mening till beslutet.



Ote pöytäkirjasta Protokollisutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 103	21.11.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

Valmistelija / Beredare: Yleiskaavapäällikkö / Generalplanechef
Kaisa Jama, kaisa.jama(at)sipoo.fi

Sipoon kunnan maankäyttöjaosto palautti kaavaehdotuksen valmisteluun 19.11.2018, 24.9.2018, 19.3.2018 ja sitä ennen 27.11.2017. Kaavaehdotus on muutettu maankäyttöjaoston 19.11.2018 hyväksymän tarkastelun mukaiseksi.

Kaavaehdotuksen sisältö

Kaava mahdollistaa suunnittelualueelle 494 uutta rakentamispaikkaa. Tämä vastaa noin 1300 uutta asukasta.

Kaavan kokonaismitoitus on kasvanut jokaisella valmistelukierroksella maankäyttöjaoston ohjeistuksen mukaisesti, ja uusien rakennuspaikkojen kokonaismäärä kaavaehdotuksessa onkin noin 30 % korkeampi kuin kaavaluonnosvaiheessa. Kaavaratkaisu on muutosten myötä saanut yhä enemmän elementtejä hajautettuun rakenteeseen pohjautuvasta rakennemallista "Nykyrakenteen laajennukset", jossa rakennuspaikkojen tarjontaa pyritään lisäämään varsinaisen kyläalueen lisäksi merkittävästi myös suunnittelualueen muissa osissa. Maankäyttöjaosto valitsi 8.6.2016 rakennemalleista jatkosuunnittelun pohjaksi mallit "Kylä ja kehityskäytävät" sekä "Seutuyhteistyö ja eheyttäminen" (MAAJAOS § 60).

Kyläkeskuksen aluetta kehitetään perinteistä ryhmäkylää muistuttavana, selvästi ympäristöstä erottuvana maaseutu-asutuksen tihentymänä, joka sijoittuu kylän palveluiden ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle. Alueelle voidaan sijoittaa myös esim. kytettyjä pientaloja ja senioriasumista. AT-1- ja AT-2-aluemerkinnöillä mahdollistetaan kyläalueelle tunnusomainen pienimuotoinen liiketoiminnan harjoittaminen, jotka yhdessä koulun ja liikuntapaikan kanssa ylläpitävät kyläalueen elinvoimaisuutta.



Ote pöytäkirjasta Protokollisutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 103	21.11.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

Kylämäistä asutusta sijoittuu myös kyläkeskuksen ympäristöön, Rajakulman alueelle sekä näiden väliselle käytävälle. Kaavassa on osoitettu työpaikka-alue Rajakulmantien eteläpuolelle. Kyläkeskuksen alueelle voi sijoittua yritystoimintaa, joka ei aiheuta häiriötä asumiselle. Pienyrityksiä voi sijoittua myös asumisen yhteyteen.

Maa- ja metsätalous muodostaa kiinteän osan kylän identiteetistä. Kaava mahdollistaa maa- ja metsätalouden jatkumisen alueella. Uusi asuminen on pyritty sijoittamaan niin, että se tai asumisen vaatimat tieyhteydet eivät pirsto yhtenäisiä peltoalueita. Haja-asutusalueilla uudet rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan kiinteistöjen sisällä olevan asutuksen ja tieyhteyksien läheisyyteen.

Kaavassa ei ole esitetty uusia yleisten teiden yhteyksiä. Maanteiden lisäksi alueella on laaja yksityisteiden verkosto. Kaavan toteutumisen myötä liikenne alueen tieverkolla lisääntyy, ja liikenneturvallisuus voi heikentyä. Kaavassa esitetyt liikenneverkon parantamistoimenpiteet (nopeusrajoitusten alentaminen, maantien 146 ja Paippistentien kiertoliittymä sekä maantien 146 ja Paippistentien jalankulku- ja pyöräilyväylät) kohdistuvat Uudenmaan Uudenmaan ELY-keskuksen hallinnoimille maanteille.

Osayleiskaavaehdotus on laadittu mitoittavana. Kaavakartalla osoitetaan rakennuspaikat kiinteistökohtaisesti, ohjeellisin sijainnein. Kaavassa esitetyt rakennuspaikat mahdollistavat kaksiasuntoisten asuinrakennusten rakentamisen, mikä lisää mahdollisuuksia esimerkiksi sukupolviasumiseen samassa pihapiirissä. Yksi rakennuspaikka mahdollistaa yhden asuinrakennuksen ja tähän kytkeytyvien talousrakennusten rakentamisen, eikä samalle rakennuspaikalle voi sijoittua erillistä



Ote pöytäkirjasta Protokollsutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 103	21.11.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

sivuasuntorakennusta.

Palaute kaavaluonnoksesta ja vastineet

Osayleiskaavaluonnos siihen kuuluvine selostuksineen ja muine asiakirjoinen laadittiin syksyllä 2016. Kunnanhallitus hyväksyi luonnoksen 14.12.2016 ja se oli nähtävillä 30.1–28.2.2017. Kaavaluonnoksen nähtävillä olo aikana järjestettiin asukastilaisuus 7.2.2017. Luonnoksesta annettiin yhteensä 97 mielipidettä, ml. 10 henkilön allekirjoittama yhteiskirjelmä, ja 22 lausuntoa. Saatuun palautteeseen on laadittu vastineet, jotka on koottu palauteraporttiin (kaavaehdotuksen liite 5).

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1/54. § KH: Kaavakartta / Plankarta
Liite / Bilaga 2/54. §. KH: Kaavamerkinnot ja määräykset /
Planbeteckningar och bestämmelser
Liite 3/54. § KH: Kaavaselostus
Bilaga 4/54. § KH: Beskrivning
Liite / Bilaga 5/54. § KH: Palauteraportti / Respons
Liite 6/54. § KH: Mitoitusjärjestelmä
Bilaga 7/54. § KH: Dimensioneringssystemet
Liite 8/54. § KH: Marketta Mattilan eriyvä mielipide

Kunnanjohtajan ehdotus

Kunnanhallitus hyväksyy vastineet kaavaluonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin ja päättää asettaa kaavaehdotuksen maankäyttö- ja rakennuslain 65§:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19§:n mukaisesti julkisesti nähtäville, ja pyytää kaavaehdotuksesta tarpeelliset lausunnot.

Kommundirektörens förslag

Kommunstyrelsen godkänner bemötandena till planutkastets



Ote pöytäkirjasta Protokollisutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 103	21.11.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

utlåtanden och åsikter och beslutar lägga fram planförslaget offentligt i enlighet med §65 i markanvändnings- och bygglagen och §19 i markanvändnings- och byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden angående planförslaget.

Marketta Mattila ehdotti asian palauttamista uuteen valmisteluun. Marketta Mattilan ehdotus raukesi kannattamattomana.

Marketta Mattila föreslog att ärendet remitteras för ny beredning. Marketta Mattilas förslag understöddes inte och förföll därmed.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen.

Marketta Mattila jätti eriävän mielipiteen pöytäkirjaan.

Beslut

Kommunstyrelsen godkände föredragandens förslag.

Marketta Mattila anmälde avvikande mening till protokollet.

KH § 87

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 12.3.2019

Valmistelija / Beredare: asemakaavapäällikkö/detaljplanechef
Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen(at)sipoo.fi

Kunnanhallitus asetti 12.2.2019 § 54 Pohjois-Paippisten osayleiskaavan ehdotuksen nähtäville, pyysi kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot ja hyväksyi vastineet kaavaluonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin. Kunnanhallituksessa 12.2.2019 käsitellystä aineistosta oli jäänyt puuttumaan Sipoon luonnonsuojelijat Ry:n lausunto ja lausuntoon annettu vastine, joka tuodaan nyt kunnanhallituksen käsittelyyn. Jotta kaikilla osallisilla on yhtäläinen mahdollisuus reagoida



Ote pöytäkirjasta Protokollsutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 103	21.11.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

kaavaehdotukseen, jatketaan kaavaehdotuksen nähtävilläoloa samassa yhteydessä. Käynnissä olevaa osallisten kuulemista jatketaan 30 päivää.

Nähtäville asetettava materiaaliin (liitteet 1-7) ei ole tehty muutoksia ja liitteet ovat vastaavat kun12.2.2019 § 54 käsitellyt liitteet. Liite 8 sisältää ehdotuksen vastineeksi Sipoon luonnonsuojelijat Ry:n lausuntoon, sekä tiivistelmän lausunnon sisällöstä.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1/87. § KH: Kaavakartta / Plankarta

Liite / Bilaga 2/87. § KH: Kaavamerkinnot ja määräykset / Planbeteckningar och bestämmelser

Liite 3/87. § KH: Kaavaselostus

Bilaga 4/87. § KST: Beskrivning

Liite / Bilaga 5/87. § KH: Palauteraportti / Respons

Liite 6/87. § KH: Mitoitusjärjestelmä

Bilaga 7/87. § KST: Dimensioneringssystemet

Liite / Bilaga 8/87. § KH: Vastine Sipoon luonnonsuojelijat ry:n lausuntoon / Bemötande till utlåtandet om Sibbo Naturskyddare rf.

Talousjohtajan ehdotus

Kunnanhallitus päättää hyväksyä Sipoon luonnonsuojelijat Ry:n Pohjois-Paippisten kaavaluonnosta koskevaan lausuntoon annetun vastineen liitteen 8 mukaisesti ja sen liittämisen osaksi liitteenä 5 olevaa palauteraporttia.

Lisäksi kunnanhallitus päättää jatkaa kaavaehdotuksen nähtävillä oloa asettamalla kaavaehdotuksen toistamiseen maankäyttö- ja rakennuslain 65§:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19§:n mukaisesti julkisesti nähtäville, ja pyytää samalla kaavaehdotuksesta tarpeelliset lausunnot.



Ote pöytäkirjasta Protokollisutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 103	21.11.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Ekonomidirektörens förslag

Kommunstyrelsen beslutar godkänna bemötandet till Sibbo Naturskyddare rf:s utlåtande om utkastet till delgeneralplan för Norra Paipis enligt bilaga 8 och att bemötandet bifogas till responsrapporten, bilaga 5.

Dessutom beslutar kommunstyrelsen fortsätta planförslaget framläggandetid genom att på nytt offentligt lägga fram planförslaget enligt markanvändnings och bygglagens 65 § och markanvändnings- och byggförordningens 19 § samt begära nödvändiga utlåtanden om planförslaget.

Paragrafen justeras omedelbart.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Beslut

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

MAAJAOS § 29

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 8.4.2020

Valmistelija / Beredare: Yleiskaavasuunnittelija /

Generalplaneplanerare Niko Mäkinen, niko.makinen (at) sipoo.fi

Tausta



Ote pöytäkirjasta Protokollisutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 103	21.11.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

Pohjois-Paippisten osayleiskaava tuli vireille helmikuussa 2016, kun kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 8.2.2016. Sipoon kunnanhallituksen linjauksen (2.6.2015) mukaisesti osayleiskaavan laatimisessa on tutkittu ja sovellettu uutta menetelmää määrittellä rakennusoikeuden mitoitus. Mitoitus on pohjautunut paikkatietopohjaisiin edullisuusvyöhykkeisiin. Osayleiskaava on ollut tarkoitus laatia oikeusvaikutteisena siten, että yleiskaava toimisi suoraan rakennusluvan perusteena (MRL 44 §).

Osayleiskaavaluonnosta käsiteltiin maankäyttöjaostossa 21.11.2016. Osayleiskaavaehdotuksia käsiteltiin maankäyttöjaostossa 27.11.2017, 19.3.2018, 24.9.2018, 19.11.2018 sekä kunnanhallituksessa 12.2.2019. Osayleiskaava lähetettiin takaisin valmisteluun viisi kertaa. Osayleiskaavaehdotus oli nähtävillä 25.2.–15.4.2019.

Kaavan mitoitusta ja rakentamisalueiden laajuutta on kasvatettu osayleiskaavatyön aiemmissa vaiheissa maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen päätösten mukaisesti. Osayleiskaavaluonnoksessa (11/2016) uusia rakennuspaikkoja oli 383 kpl, ensimmäisessä ehdotuksessa (11/2017) 352 kpl, toisessa ehdotuksessa (3/2018) 389 kpl, kolmannessa ehdotuksessa (9/2018) 451 kpl ja viimeisimmässä kunnanhallituksen valmisteluun palauttamassa osayleiskaavaehdotuksessa (2/2019) 494 kpl.

Osayleiskaavan jatkosuunnittelun periaatteet

Saatujen viranomaislausuntojen sekä käytyjen neuvottelujen pohjalta viimeisimmän osayleiskaavaehdotuksen 2/2019 suunnitteluperiaatteita on tarpeen tarkentaa tarkistetun osayleiskaavaehdotuksen laatimiseksi. Näitä tarkennettavia suunnitteluperiaatteita ovat erityisesti kokonaismitoitus,



Ote pöytäkirjasta Protokollisutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 103	21.11.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

kaksiasuntoisuus ja sivuasunnot, poikkileikkausajankohta sekä MRL 44 §:n soveltaminen.

Kokonaismitoitus

Kaavan kokonaismitoitus (494 uutta rakennuspaikkaa sekä 357 olevaa rakennuspaikkaa) on viranomaislausuntojen näkökulmasta kasvanut kaavatyön aikana liian suureksi ottaen huomioon kaavatyötä ohjaavissa ylempitasoisissa kaavoissa (maakuntakaavassa sekä Sipoon yleiskaavassa 2025) kylä- ja haja-asutusluonteisten alueiden kehittämistä ohjaavat suunnittelu- ja mitoituseriaatteen. Sipoon yleiskaavassa 2025 laskennallisten uusien mahdollisten rakennuspaikkojen määrä Pohjois-Paippisten alueella on noin 367 kpl. Liian suuren rakennuspaikkojen määrän on arvioitu aiheuttavan erilaisia negatiivisia vaikutuksia, mm. hajautunutta yhdyskuntarakennetta, maakuntakaavan ja yleiskaavan vastaisen osayleiskaavan, asemakaavatarpeita, MRL 44 §:n soveltamisen ongelmia, kaavamääräysten tulkinnanvaraisuutta, ristiriitoja MAL 2019 -suunnitelman kanssa sekä liikenteellisiä, vesihuollollisia ja maisemallisia negatiivisia vaikutuksia.

Siksi päätavoitteena korjatussa osayleiskaavaehdotuksessa on perusteltua olla se, että osayleiskaavan mitoitusta säätämällä päästään lähelle Sipoon yleiskaavan 2025 mitoitusta. Näin merkittävä osa saadusta viranomaispalautteesta pystytään huomioimaan. Samoin kaikki muu saatu palaute, pääosin teknisluontoisia korjauksia koskeva palaute esim. ulkoilureiteistä huomioidaan sellaisenaan korjattuun osayleiskaavaehdotukseen.

Kaksiasuntoisuus ja sivuasunnot

Kaksiasuntoisuuden mahdollistaminen aiemmissa kaavamääräyksissä on kasvattanut mitoituksen määrää entisestään. Yleisesti kaavan vaikutusten arvioinnissa arvioidaan



Ote pöytäkirjasta Protokollisutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 103	21.11.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

– olevan lainsäädännön mukaisesti – kaavan teoreettisesti mahdollistama kasvu ja rakennuspaikkojen määrä, ei todellista toteutumaa. Lisäksi viranomaispalautteen mukaisesti suuri mitoitus ja kaksiasuntoisuus mahdollistaisivat teoriassa jopa 4 200 asukasta pelkästään Pohjois-Paippisten alueelle, kun voimassa olevan Sipoon yleiskaava 2025:n mukaisesti tavoitteena on 3 000 uuden asukkaan jakautuminen kaikkiin Sipoon kyliin ja 1 000 uuden asukkaan jakautuminen kaikille haja-asutusalueille.

Korjatun osayleiskaavaehdotuksen jatkotyöstämistä ajatellen on suositeltavaa vastata saatuun viranomaispalautteeseen siten, että osayleiskaavan mitoitusta pienennetään vastaamaan voimassa olevan maakuntakaavan sekä Sipoon yleiskaava 2025:n tavoitteita. Tämä tarkoittaa myös kaksiasuntoisuuden mahdollisuuden poistamista kaavamääräyksistä.

Sivuasunnon käsittelemättä jättäminen kaavamääräyksissä on perusteltu ratkaisu. Kaavan vaikutusten arvioinnin näkökulmasta sivuasunnon salliminen kyläkeskuksessa ja tiiviimmillä alueilla aiheuttaisi selkeästi asemakaavakynnyksen ylittymisen. Lisäksi kaksinkertainen rakennusten määrä on toimivuudeltaan kyseenalainen ratkaisu: Kylien keskusta on vaikea saada toimivaa yhdyskuntarakennetta mahdollisesti jopa usealle sadalle uudelle asuinrakennukselle nykyiset rakennuspaikat huomioiden. Asiaa on havainnollistettu liitemateriaalissa.

Toisaalta haja-alueilla sivuasunnon salliminen aiheuttaisi yhdyskuntarakenteen hajautumista, ja olisi näin sekä ylempien kaavatasojen että valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastaista. Oman ongelmansa maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta muodostaa se, että kaavamääräykset sallisivat sivuasunnon tietyillä vyöhykkeillä ja toisilla ei. Sivuasunnon



Ote pöytäkirjasta Protokollisutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 103	21.11.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

saamisen rajaa ei voida määritellä selkeästi ja perustellusti maanomistajien ja asukkaiden tasapuolisen kohtelun kannalta tai ajatellen mahdollisia osayleiskaavaehdotuksen oikeuskäsittelyjä.

Poikkileikkausvuosi

Osayleiskaavatyön lähtökohtana on aiemmin ollut, että nykyiselle kaavoituskäytännölle laaditaan vaihtoehdoksi rakennettavuusvyöhykkeisiin perustuvat mitoitusperiaatteet. Mitoitusjärjestelmän vyöhykkeiden määrittämisessä on käytetty kriteereinä mm. luonto- ja kulttuuriarvoja sekä koulun, päiväkodin, vesijohdon ja viemäriverkoston läheisyyttä, tieverkon kapasiteettia ja joukkoliikenteen saavutettavuutta. Näiden kriteerien läheisyys lisää rakennuspaikkojen kelpoisuutta, ja näin rakennuspaikkojen sijoittumisen määrää. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi on ollut tarpeen lisätä "leikkuri" ottamaan huomioon tehdyt rakentamiset ja lohkomiset. Poikkileikkausvuotena Pohjois-Paippisten osayleiskaavassa on sovellettu vuotta 2000 kunnanhallituksen päätöksen 2.6.2015 mukaisesti.

Saadun viranomaispalautteen pohjalta poikkileikkausvuosi 2000 luo oman problematiikkansa maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta. Vuosi 1959 on toiminut vakiintuneena poikkileikkausvuotena sen johdosta, että maaseudun rakentamisen sääntely käynnistyi, ja samalla kiinteistönmuodostus vilkastui, vuonna 1959 rakennuslain tultua voimaan. Vuodesta 1959 eriävän poikkileikkausvuoden soveltaminen on kyettävä perustelemaan vankasti ottaen huomioon paikalliset olosuhteet sekä historian. Näin on pystytty toimimaan Kirkkonummen Porkkalan tapauksessa, jossa on poikkileikkausvuodeksi kyetty perustelemaan vuosi 1956. Vihdin osayleiskaavan tapauksessa (KHO 1.2.2001, taltionumero 181) poikkileikkausvuotena toimi vuosi 1962 ("*...Kun otetaan huomioon kaava-alueen kiinteistönmuodostuksesta saatu*



Ote pöytäkirjasta Protokollisutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 103	21.11.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

selvitys, vuotta 1962 myöhäisemmän ajankohdan valinnalle mitoitusvuodeksi ei ole maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioon ottaen ollut perusteita.”). Kiinteistönmuodostus on Porkkalassa ja Vihdissä tosiasiallisesti alkanut em.

poikkeuksellisina poikkileikkausvuosina 1956 ja 1962.

Kiinteistönmuodostus ja kiinteistöjen lohkominen ei sen sijaan ole merkittävästi muuttunut Sipoossa v. 2000 tuntumassa, eikä siten ole tosiasiallisesti alkanut Sipoossa vuonna 2000.

Lisäksi viranomaisten kanssa käydyissä neuvotteluissa on toistuvasti noussut esille, että mitoituksen pohjana toimiva edullisuusvyöhyketarkastelu ei toimi esteenä vuoden 1959 käyttämiseksi poikkileikkausajankohtana. Tästä huolimatta osayleiskaavatyön loppuun saattamisessa esitetään kunnanvaltuuston aiemman päätöksen mukaisesti, että poikkileikkausajankohtana säilytetään vuosi 2000. Näin on mahdollista saada ennakkopäätös Sipoossa jatkossa sovellettavasta hajakentän mitoitusohjaavasta poikkileikkausvuodesta.

MRL 44 §:n soveltaminen

Osayleiskaava on ollut tarkoituksena laatia oikeusvaikutteisena siten, että se ohjaisi MRL 44 §:n mukaisesti rakentamista suoraan, ja toimisi suoraan rakennusluvan perusteena. Näiltä osin kaava vastaisi oikeusvaikutuksiltaan asemakaavaa. MRL 44 § asettaa tästä syystä omat vaatimuksensa kunkin rakennuspaikan selvittämisen tarpeille, mm. rakentamisen määrän, laadun, sijoittumisen ja liityntämahdollisuuksien osalta. Erillistä suunnittelutarveratkaisua ei voi edellyttää MRL 44 §:ää sovellettaessa. Lisäksi MRL 44 §:n soveltaminen edellyttää, että maankäytön ohjaustarve ei vaadi asemakaavatasoista suunnittelua.



Ote pöytäkirjasta Protokollsutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 103	21.11.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

Osayleiskaavan kaikkia satoja rakennuspaikkoja ei ole resurssien kannalta perusteltua lähteä suunnittelemaan asemakaavatasoisesti tässä vaiheessa, koska niistä ei todennäköisesti toteudu kuin pieni osa. Tämä tarkempi suunnittelu on järkevää tehdä suunnittelutarveratkaisun yhteydessä rakennushanke kerrallaan.

Suhteessa priorisoituun kaavoitusohjelmaan, on syytä olla soveltamatta MRL 44 §:ää osayleiskaavatyön loppuun saattamisessa. Tämä vaatisi huomattavia panostuksia kaavan selvitys- ja laatimistyöhön sekä ajallisesti että rahallisesti. Myös viranomaisten suosituksena on, että osayleiskaava osoittaisi rakennuspaikat ohjeellisena siten, että kukin niistä vaatisi rakennuslupaprosessia edeltävän erillisen suunnittelutarveratkaisun. Näistä syistä MRL 44 §:ää ei ole syytä osayleiskaavaehdotuksen korjauksessa soveltaa eikä siihen viitata. Rakennuspaikat osoitetaan ohjeellisina, ja kaavamääräyksissä selvennetään, että jokainen paikka vaatii suunnittelutarveratkaisun ennen rakennusluvan myöntämistä.

Kehitysjohtajan ehdotus

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että Pohjois-Paippisten tarkistettu osayleiskaavaehdotus laaditaan seuraavien suunnitteluperiaatteiden mukaisesti:

- Osayleiskaavan mitoitusta säätämällä päästään lähelle Sipoon yleiskaavan 2025 mitoitusta. Merkittävä osa saadusta viranomaispalautteesta huomioidaan. Myös muu saatu palaute huomioidaan sellaisenaan.
- Kaksiasuntoisuuden mahdollisuus poistetaan osayleiskaavamääräyksistä.



Ote pöytäkirjasta Protokollsutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 103	21.11.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

- Sivuasuunto jätetään käsittelemättä osayleiskaavamääräyksissä.
- Sipoon kunnanvaltuuston aiemman päätöksen 15.6.2015 mukaisesti poikkileikkausajankohtana säilytetään vuosi 2000.
- MRL 44 §:ää ei sovelleta osayleiskaavatyön loppuun saattamisessa; rakennuspaikat osoitetaan ohjeellisina ja jokainen paikka vaatii suunnittelutarveratkaisun ennen rakennusluvan myöntämistä.

Utvecklingsdirektörens förslag

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen, att det granskade delgeneralplaneförslaget för Norra Paipis bearbetas enligt följande planeringsprinciper:

- Med att reglera delgeneralplanens dimensionering kommer man nära dimensioneringen för generalplan för Sibbo 2025. En betydande del av myndighetsresponsen beaktas. Dessutom beaktas all övrig respons som sådan.
- Möjlighet till två bostäder avlägsnas från delgeneralplanebestämmelserna.
- Sidobostäder behandlas inte i planbestämmelserna.
- Tvärsnittstidpunkten 2000 bevaras, enligt Sibbos fullmäktiges tidigare beslut 15.6.2015.
- MBL 44 § tillämpas inte i slutförande av delgeneralplanearbete; byggnadsplatserna anges som riktgivande och varje plats kräver avgörande av planeringsbehov innan beviljande av byggnadslov.



Ote pöytäkirjasta Protokollsutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 103	21.11.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

Päätös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Esityslistan liite käsiteltiin taustamateriaalina.

Beslut

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandes förslag.

Föredragningslistans bilaga behandlades som bakgrundsmaterial.

KH § 98

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 20.4.2020

Viranomaisten kanssa käydyissä neuvotteluissa on toistuvasti noussut esille, että mitoituksen pohjana toimiva edullisuusvyöhyketarkastelu ei toimi esteenä vuoden 1959 käyttämiseksi poikkileikkausajankohtana. Oleellista kuitenkin on, että korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa KHO 2011:86 on otettu kantaa kantatilatarkasteluun osayleiskaavassa. KHO 2011:86 mukaan kantatilaperiaatteen merkitys ranta-alueiden ulkopuolisilla ja taajamatyyppisillä alueilla on asteittain vähentynyt ja jossain tapauksissa rakennusoikeuden jakaantumista on tarkasteltu tosiasiallisesti vallitsevaan kiinteistöjaotukseen perustuen. KHO on hyväksynyt asiaa koskevan hallinto-oikeuden päätöksen ja perustelut muuttamattomina. Siten osayleiskaavatyön loppuun saattamisessa esitetään kunnanvaltuuston aiemman päätöksen mukaisesti, että poikkileikkausajankohtana säilytetään vuosi 2000.

Kunnanjohtajan ehdotus



Ote pöytäkirjasta Protokollsutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 103	21.11.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

Kunnanhallitus päättää, että Pohjois-Paippisten tarkistettu osayleiskaavaehdotus laaditaan seuraavien suunnitteluperiaatteiden mukaisesti:

- Osayleiskaavan mitoitusta säätämällä päästään lähelle Sipoon yleiskaavan 2025 mitoitusta. Merkittävä osa saadusta viranomaispalautteesta huomioidaan. Myös muu saatu palaute huomioidaan sellaisenaan.
- Kaksiasuntoisuuden mahdollisuus poistetaan osayleiskaavamääräyksistä.
- Sivu-asunto jätetään käsittelemättä osayleiskaavamääräyksissä.
- Sipoon kunnanvaltuuston aiemman päätöksen 15.6.2015 mukaisesti poikkileikkausajankohtana säilytetään vuosi 2000.
- MRL 44 §:ää ei sovelleta osayleiskaavatyön loppuun saattamisessa; rakennuspaikat osoitetaan ohjeellisina ja jokainen paikka vaatii suunnittelutarveratkaisun ennen rakennusluvan myöntämistä.

Kommundirektörens förslag

Kommunstyrelsen besluter att det granskade delgeneralplaneförslaget för Norra Paipis bearbetas enligt följande planeringsprinciper:

- Med att reglera delgeneralplanens dimensionering kommer man nära dimensioneringen för Generalplan för Sibbo 2025. En betydande del av myndighetsresponsen beaktas. Dessutom beaktas all övrig respons som sådan.
- Möjlighet till två bostäder avlägsnas från delgeneralplanebestämmelserna.



Ote pöytäkirjasta Protokollisutdrag

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 55	26.08.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 176	22.09.2015
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 60	08.06.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 103	21.11.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 120	14.12.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 99	27.11.2017
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 24	19.03.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 81	24.09.2018
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 105	19.11.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 54	12.02.2019
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 87	12.03.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 29	08.04.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 98	20.04.2020

- Sidobostäder behandlas inte i planbestämmelserna.
- Tvärsnittstidpunkten 2000 bevaras enligt Sibbos fullmäktiges tidigare beslut 15.6.2015.
- MBL 44 § tillämpas inte i slutförandet av delgeneralplanarbetet; byggnadsplatserna anges som riktgivande och varje plats kräver avgörande av planeringsbehov innan byggnadslov beviljas.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Beslut

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Pykälä on asianmukaisesti tarkastettu kokouksessa. Otteen oikeaksi todistaa: / Paragrafen är vederbörligen justerad på mötet. Riktigheten i utdraget bestyrker:

Pöytäkirjanpitäjä / Protokollförare

Sipoossa/Sibbo den 25.3.2021