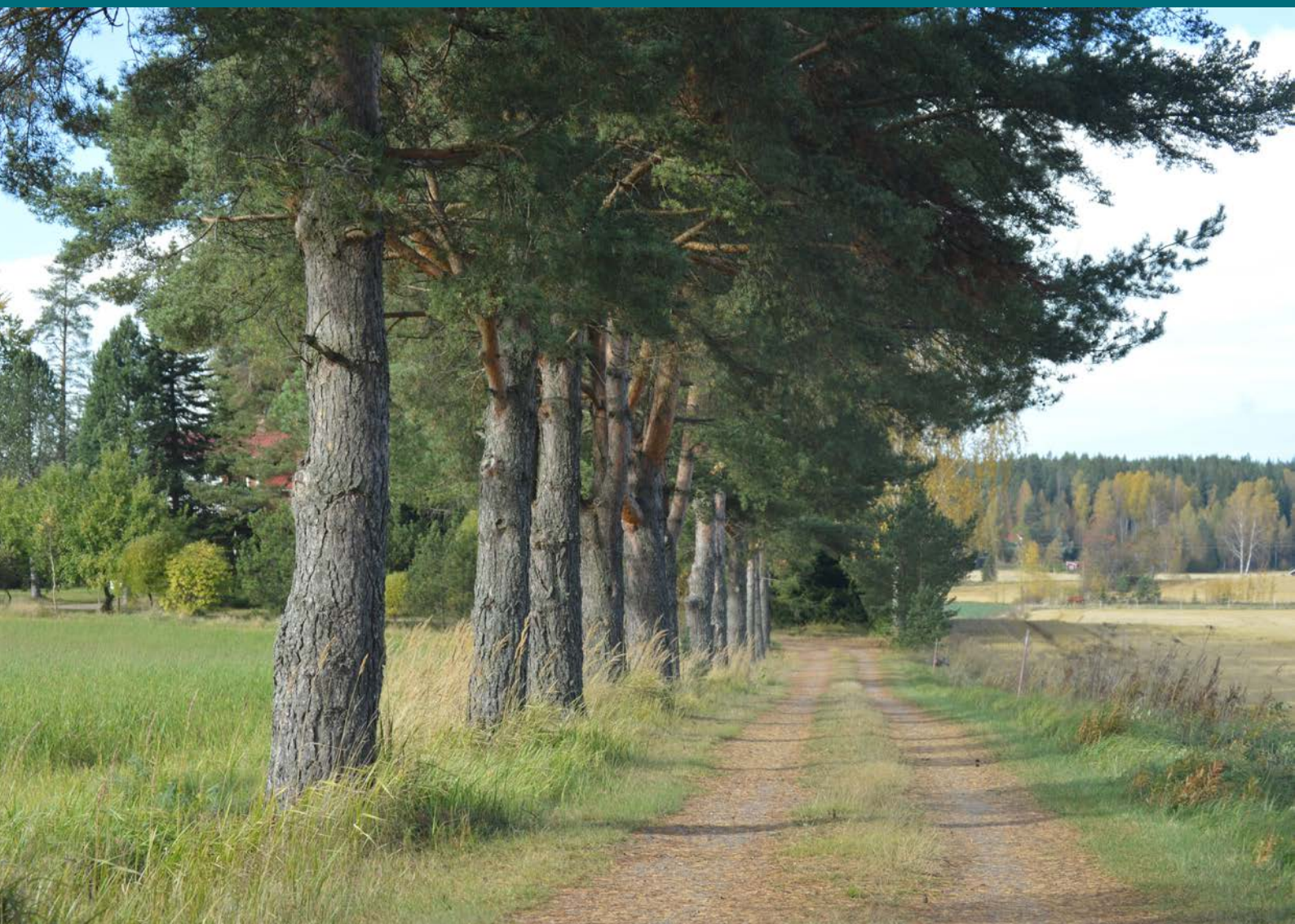


G 26 Pohjois-Paippisten osayleiskaava

Korjatun osayleiskaavaehdotuksen selostus

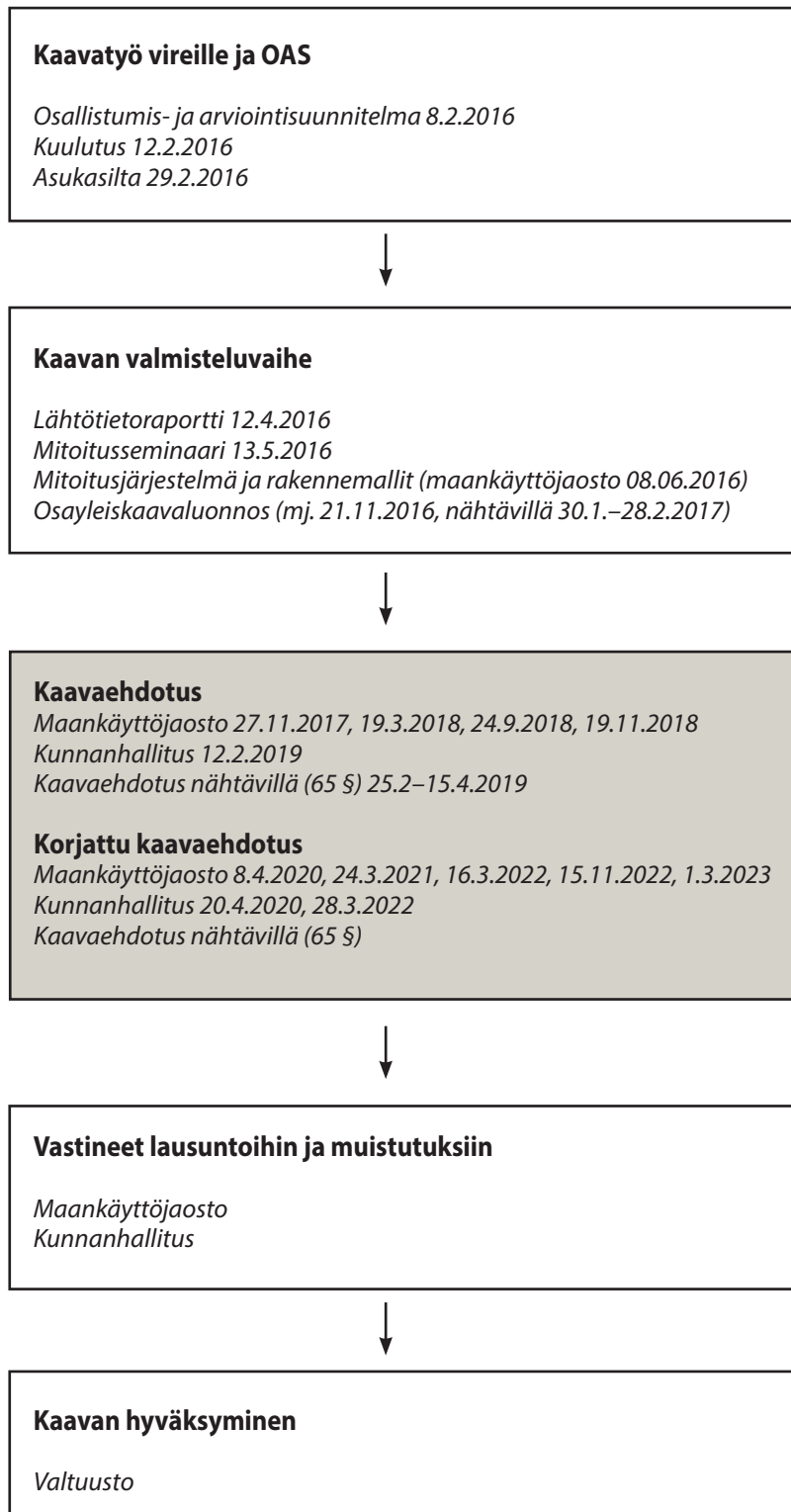
1.3.2023



Sipoo, Pohjois-Paippisten osayleiskaava, kaava G 26.

Osayleiskaava koskee Sipoon kunnan pohjoisinta osaa noin 34 neliökilometrin laajuudelta. Tämä selostus liittyy 1.3.2023 päivättyyn osayleiskaavakarttaan (1:10 000). Selostuksessa on kerrottu kaavaehdotuksen laatimisen taustoista, tavoitteista, kaavaprosessista sekä itse kaavaratkaisusta, sen perusteluista ja vaikutuksista.

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet



Kaavan laatijat

Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy

Staffan Lodenius
Arkkitehti SAFA,
YKS-576

Matti Heikkinen
Arkkitehti SAFA
YKS-639

Panu Söderström
Arkkitehti SAFA,
FM, YKS-677

Kaavan valmisteluun ovat osallistuneet

Maisemasuunnittelijana
MA-Arkkitehdit Oy /
Marja Mikkola ja Jenni Koskinen

Liikennesuunnittelijana
WSP Finland Oy / Leena Gruzdaitis

Kaavatyön ohjaus

Sipoon kunta, kehittämis- ja kaavoituskeskus

Kaisa Jama (02/2019 asti)
Eveliina Harsia (2018 asti)
Niko Mäkinen (05/2019-09/2020)

Jarkko Lyytinen (02/2019 alkaen)
Kaavoituspäällikkö
Arkkitehti SAFA, YKS-487

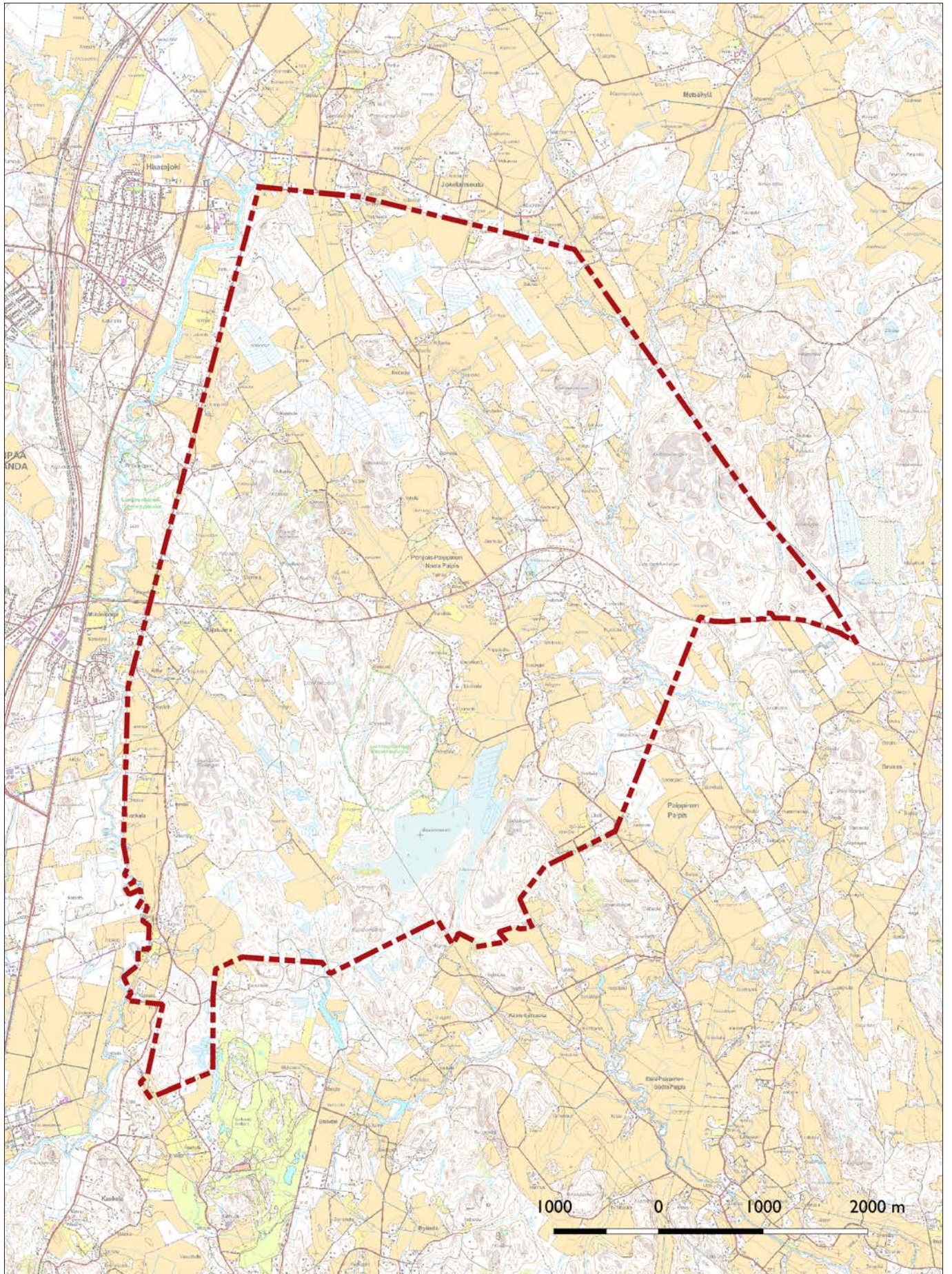
Suvi Kaski (02/2019 alkaen)
Yleissuunnittelupäällikkö
FM, YKS-470

Muut kaavatyöhön
kunnassa osallistuneet:

Eva Lodenius, liikennesuunnittelija
Virva Korkeamäki, vuorovaikutussuunnit.
Vesa Ruponen, lupavalmistelijä
Pirjo Siren, kehitysjohtaja (01/2020 alkaen)
Matti Huttunen, Sipoon Veden
liikelaitosjohtaja

Sisällysluettelo

1. Perustiedot	1
1.1 Kaava-alueen sijainti	1
1.2 Osayleiskaavan tarkoitus ja tavoitteet	1
1.3 Osayleiskaavan oikeusvaikutukset	5
1.4 Kaava-aluetta koskevat lähtötiedot	6
2. Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	18
2.1 Rakennemallit	18
2.2 Edullisuustarkastelu ja rakentamisen mitoitusvyöhykkeet	18
2.3 Kaavatyön aikana laaditut raportit ja julkaisut	19
2.4 Kaavaluonnos ja aiempi kaavaehdotus	20
3. Kaavaehdotuksen kuvaus	24
3.1 Alueen kokonaismitoitus	24
3.2 Väestö ja asuminen	25
3.3 Palvelut	27
3.4 Toimitilat, työpaikat, tuotanto	27
3.5 Maa- ja metsätalous	27
3.6 Liikkuminen ja liikenneturvallisuus	27
3.7 Yhdyskuntatekninen huolto	29
3.8 Viheralueet ja virkistys	29
4. Luonto ja ympäristö	30
4.1 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet	30
4.2 Arkeologiset kohteet	31
4.3 Rakennusperintökohteet	31
4.4 Ympäristön häiriötekijät	32
5. Määrätiedot	34
6. Tavoitteiden ja palautteen huomioiminen	34
6.1 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottaminen	34
6.2 Maakuntakaavan huomioon ottaminen	35
6.3 Kunnan omien tavoitteiden huomioon ottaminen	36
6.4 Palautteen huomioon ottaminen	37
7. Kaavan vaikutusten arviointi	37
7.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen	37
7.2 Vaikutukset palveluihin, työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan	38
7.3 Vaikutukset liikenteeseen	38
7.4 Vaikutukset maisemaan, rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin	41
7.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	42
8. Toteuttaminen	42
8.1 Asemakaavoitus ja muu yksityiskohtainen suunnittelu	42
8.2 Liikenne	42
8.3 Palvelut	43
8.4 Tekninen huolto	43
9. Yhteystiedot	43
10. Liitteet	43



Pohjois-Paippisten osayleiskaava-alue peruskartalla

1. Perustiedot

1.1 Kaava-alueen sijainti

Pohjois-Paippisten kylätaajama sijaitsee Pohjois-Sipoossa Lahdenväylän (E 75) itäpuolella noin 10 km Nikkilän taajamasta pohjoiseen. Koko suunnittelualueen pinta-ala on noin 34 km² ja alueella on noin 760 kiinteistöä.

Suunnittelualueita halkovat itä-länsi-suunnassa maantie 146 (Järvenpää–Pornainen) ja etelä-pohjoinen-suunnassa Paippistentie 11701 sekä Granbackantie 11702. Kaava-alueen länsipuolella ovat Keravan kaupunki, Tuusulan kunta ja Järvenpään kaupunki, pohjoispuolella Mäntsälän ja itäpuolella Pornaisten kunta. Suunnittelualue rajautuu etelässä Etelä-Paippisten kylän alueeseen sekä Talman osayleiskaava-alueeseen. Lounaassa alue rajautuu noin kilometrin matkalta Keravanjokeen.

1.2 Osayleiskaavan tarkoitus ja tavoitteet

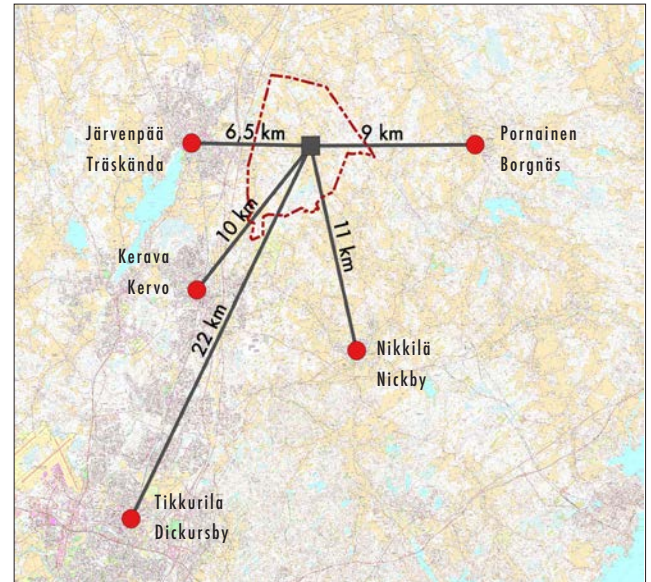
Suunnittelutehtävän määrittely

Tavoitteena on laatia Pohjois-Paippisten alueelle oikeusvaikutteinen osayleiskaava mittakaavassa 1:10 000. 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.

Sipoon kunnanhallituksen linjauksen mukaisesti osayleiskaavan laatimisessa tutkitaan ja sovelletaan uutta menetelmää määrittellä rakennusoikeuden mitoitusta. Osayleiskaavassa ohjeelliset rakennuspaikat osoitetaan kiinteistökohtaisesti pohjautuen kaavatyössä laadittavaan mitoitustaulukkoon, joka perustuu työssä määriteltäviin uudisrakentamisen edullisuusvyöhykkeisiin. Mitoituksen poikkileikkausvuotena käytetään maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi kunnanvaltuuston päätöksen (KV 44§, 15.6.2015) mukaisesti vuotta 2000. Ajankohta on luonteva suunnittelualueen rakentamishistorian valossa ja yhdyskuntarakenteen eheyttämisen kannalta.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioidaan siten, että jokaisella vyöhykkeellä maanomistajat saavat rakennusoikeutta yhtenäisten kriteerien mukaisesti. Vyöhykkeiden määrittämisessä käytetään muuttujina mm. yhdistymistä olevaan asutusrakenteeseen, ympäristön maisemallisia ominaispiirteitä, maaperän rakennettavuutta sekä koulun, joukkoliikenneyhteyksien ja vesihuollon läheisyyttä. Tavoitteena on tiivistää rakentamista kylän keskustassa sekä hyvien kulkuyhteyksien ja olevan kunnallistekniikan yhteydessä.

Osayleiskaavassa huomioidaan maiseman, rakennetun ympäristön ja luonnonarvojen vaaliminen, melusta aiheutuvien haittojen ehkäiseminen sekä viheryhteyksien, jalankulun ja pyöräilyn verkostojen ja virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.



Osayleiskaava-alueen sijainti suhteessa lähimpiin keskuksiin.

Yleiskaavoitus osana alueidenkäytön ja rakentamisen suunnittelujärjestelmää

Yleiskaavoitus on osa maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyä alueidenkäytön ja rakentamisen suunnittelujärjestelmää. Yleiskaavoituksen päämääränä on kunnan tai sen osa-alueen (osayleiskaava) yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen ja toimintojen yhteensovittaminen.

Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen, muun suunnittelun, maankäytön sekä rakentamisen perustaksi. Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Maankäyttö- ja rakennuslaissa on määritelty yleiskaavan sisältövaatimukset.

Sen lisäksi, että suunnittelussa on huomioitava alueen ympäristön ominaisuudet ja niiden säilyttämistä ohjaavat lait (MRL, LsL, ML, VL jne.), kaavatyötä ohjaavat ylempien asteiset suunnitelmat, joista keskeisimpinä valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ja maakuntakaava. Lisäksi suunnittelutyössä huomioidaan kunnan laatimat ohjelmat ja strategiat. Osansa kaavan tavoitteiden aseteluun tuovat myös osallisten (mm. asukkaat, maanomistajat ja yrittäjät) esittämät näkökulmat alueen kehittämistä.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan tulee huolehtia tarpeellisesta yleiskaavan laatimisesta ja sen pitämisestä ajan tasalla. Sipoossa on voimassa koko kuntaa koskeva Sipoon yleiskaava 2025. Yleiskaava on luonteeltaan strateginen, jota tarkennetaan tarvittavilta osin tarkempaa suunnittelua ohjaavilla osayleiskaavoilla. Pohjois-Paippisten osayleiskaavan laatiminen on osa tätä työtä.

MRL 39 § Yleiskaavan sisältövaatimukset

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon maakuntakaavan lisäksi:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
 - 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
 - 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus
 - 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla
 - 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön
 - 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset
 - 7) ympäristöhaittojen vähentäminen
 - 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen
 - 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys
- Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.*

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön ohjausjärjestelmää. Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Nykyiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 14.12.2017. Tavoitteet jatkautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Maakunnalliset ja seudulliset tavoitteet

Maakuntakaava

Kaavan valmistelua aiemmissa vaiheissa ohjanneiden Itä-Uudenmaan maakuntakaavan ja Uudenmaan vaihemaakuntakaavojen mukaan Pohjois-Paippisten alueella ei ole

merkittäviä yhdyskunnan laajentamisen tai tiivistämisen tarpeita, mutta sen sijaan alueella on suuri merkitys luonnon moninaisuuden kannalta. Maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä, Uusimaa 2050 -kaavakokonaisuuteen kuuluvassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa ei ole tehty merkittäviä uusia kaava-alueita koskevia linjauksia.

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan yleismääräyksissä korostetaan tavoitetta ohjata kaupunkiseudun kasvua kestävästi ilmastonmuutoksen hillinnän ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta. Maakuntakaavassa osoitettujen keskustien, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella tapahtuvan asuin- ja työpaikkarakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen.

Pohjois-Paippisten suunnitteluala ei sijoitu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle, mutta alueelle sijoittuu olemassa olevan maaseutuasutuksen tihentymiä (erit. kyläkeskus, Rajakulma), asutusta palvelevaa olevaa infrastruktuuria (mm. vesi- ja viemäriverkosto, valokuituverkko) sekä olevia palveluita (alakoulu, kyläkirkko). Alueen suunnittelutavoitteissa tukeutuminen olevaan asutusraenteeseen on keskeinen periaate, jolla pyritään toisaalta turvaamaan sekä luonnonympäristöjen ja viljeltyjen kulttuuriympäristöjen säilyminen että luomaan edellytyksiä kestäville kulkumuodoille.

MAL-sopimus ja MAL 2019 -suunnitelma

Maankäytön, asumisen ja liikenteen uudella MAL-sopimuksella (2020–2031) Helsingin seudun 14 kuntaa, HSL ja valtio sitoutuvat yhdessä uusien raideyhteyksien ja asuntojen toteuttamiseen sekä edistämään kestävästä liikennejärjestelmästä ja yhdyskuntarakennetta. MAL-sopimuksen sisältö pohjautuu seudun kuntien yhdessä tekemään ja hyväksymään MAL 2019 -suunnitelmaan.

MAL 2019 on Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen strateginen suunnitelma, jossa kuvataan, miten seutua tulisi kokonaisuutenaan kehittää vuosina 2019–2050. Suunnitelmassa määritetty Sipoon asuntotuotantotavoite on vuosina 2020–2023 keskimäärin 434 asuntoa/vuosi. Pohjois-Paippisten kaava-alueen länsireuna sijoittuu noin kilometrin etäisyydelle MAL-suunnitelmassa esitellyn maankäytön ensisijaisen kehittämisvyöhykkeen rajauksesta, joka kattaa Järvenpään taajamarakenteen keskeiset alueet lähijuna-asemineen.

MAL 2019 -suunnitelmassa pyritään edistämään joukkoliikenteen kulkutapaosuuden kasvattamista kaupunkiseudulla. Osana suunnitelmatyötä seudulta on tunnistettu keskeisiä joukkoliikenteen yhteysvälejä, joiden varaan seudullisen joukkoliikenteen runkoverkon on suunniteltu toteutuvan vuoteen 2030 mennessä. Järvenpään–Pohjois-Paippisten–Pornaisten välinen yhteys on tunnistettu suunnitelmassa kategoriassa ”Muu tärkeä seudullinen yhteys (luokka 1)”. Yhteys mahdollistaa vaihtoyhteydet lähijunaan Järvenpään asemalla.



Aloituskokouksen asukkailla keräsi Norra Paipis skolan liikuntasalin täyteen kaavahankkeesta kiinnostuneita asukkaita.

Kunnalliset tavoitteet

Sipoon strategia 2022–2025

Kaavan valmistelu aloitettiin vuonna 2013 hyväksytyin Sipoon 2025 -strategian viitoittamana. Kaavaehdotusvaiheessa kunnanvaltuusto hyväksyi Sipoon strategian vuosiksi 2022–2025. Strategiassa on esitetty tavoitteita myös asumista ja liikkumista koskien.

Kunnassa tähdätään 500 asukkaan vuotuisen väestönkasvuun (noin 2 prosenttia). Väestönkasvutavoitteen osalta voidaan todeta, että vuotuinen kasvutavoite on uudessa strategiassa aiempaan, hyvin voimakkaaseen kasvuun tähdänneeseen Sipoon 2025 -strategiaan verrattuna maltillisemmalla tasolla. Sipoon 2025 -strategiassa vuosille 2021–2025 tavoiteltiin noin 5 prosentin vuotuista väestönkasvua.

Keskusten ja kylien tavoitellaan kasvavan tasapainossa. Asuntorakentamisesta puolet toteutetaan pientaloissa. Kasvun painopistealueina strategiassa nostetaan esiin Nikkilän ja Söderkullan keskusten sekä Nikkilä–Talma -kasvuyöhykkeen kehittäminen, mikä kytkeytyy tavoitteeseen lähijunaliikenteen käynnistämisestä Nikkilän ja Keravan välillä.

Joukkoliikenteen osalta tavoitteena on sovittaa julkisen liikenteen reitit vastaamaan kuntalaisten muuttuvia liikumistarpeita.

Sipoon yleiskaava 2025

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Sipoon kunnan yleiskaava 2025, joka kuulutettiin lainvoimaiseksi 25.1.2012. Yleiskaavan sisältöä on eritelty tarkemmin lähtötietojen yhteydessä luvussa 1.4.3. Kunta on käynnistänyt uuden yleiskaavan laatimisen vuonna 2022. Kaava linjaa kunnan maankäytön kehittämisen periaatteita vuoteen 2050 asti.

Osallisten tavoitteet

Aloituskokouksen viranomaisneuvottelussa esille nousseet tavoitteet

Aloituskokouksen viranomaisneuvottelussa 26.1.2016 tuotiin esille keskeisinä tavoitteina ja suunnitteluperiaatteina mm. seuraavaa:

- Kyläkeskuksen eheyttäminen ja tiivistäminen on hyvä tavoite. Tämä parantaa myös edellytyksiä palvelujen järjestämiselle.
- Kaavaratkaisujen tulee perustua perusteltuun väestöarvioon. Väestön sijoittumisessa kylä- ja haja-asutusalueille tulee ottaa huomioon Sipoon muut vastaavat alueet. Sivuasuuntoja mahdollisesti sallittaessa tulee niiden asukasmäärä ottaa huomioon vaikutuksia arvioitaessa.
- Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan valkoista aluetta koskevan määräyksen mukaisesti on uusi asuin- ja työpaikkarakentaminen ohjattava taajamatoimintojen alueille ja kyliin. Sipoon yleiskaava 2025:ssä osoitettu Pohjois-Paippisten kylä on 2. vaihemaakuntakaavan mukaan maakunnallisesti merkittävä kylä. Kylän sijainti ja laajuus määritellään yksityiskohtaisemmassa kaavassa. Kylään tulee maakuntakaavan mukaisesti ohjata määrältään merkittävää asuin- ja työpaikkarakentamista.

- Asutuksen lisääminen julkisen liikenteen pysäkkien läheisyyteen (<1 km) parantaa mahdollisuuksia tarjota kohtuullista joukkoliikennepalvelua. Kyläkeskuksessa tulisi luoda turvallisen ja sujuvan liikkumisen ympäristö; kaavan yhteydessä tulisi arvioida maantien 146 erillisen jalankulku- ja pyöräilyväylän rakentamisen tarvetta ja toteutettavuutta ensisijaisesti välillä kyläkeskus – Järvenpään vastainen raja, toissijaisesti kyläkeskuksesta myös Pornaisten kirkonkylän suuntaan.
- Kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön vaalimisessa on inventoidut kohteet ja ma-alueet otettava kaavassa huomioon, asianmukaisin merkinnöin ja määräyksin. On varauduttava mahdollisiin puutteellisiin inventoinneissa.
- Inventoituja luontokohteita on syytä tarkastella nykyisten uhanalaisuusluokittelujen valossa. Natura-alueiden väliset ekologiset yhteydet pitää varmistaa, myös naapurikuntiin kuten Lemmenlaakson suuntaan.
- Pohjavesialueet ja vedenottamot suojavyöhykkeineen tulee ottaa huomioon kaavakartassa ja -määräyksissä.
- Kaavaa laadittaessa olisi syytä ennakoita sen mahdollista käyttöä rakennusluvan myöntämisen perustana, mikäli nykyinen MRL 44§:n mukainen käytäntö laajenee lainsäädännön uudistamisen myötä.
- Järvenpään läheisyys on otettava huomioon ja naapurikunnat kuultava kaavaprosessin eri vaiheissa.
- Kaavan yhteydessä kehitettävässä rakennusoikeuden mitoitusjärjestelmässä on varmistettava maanomistajien tasapuolinen kohtelu, tähän asti sovelletun kantatilatarkastelun tapaan.

Asukkaiden ja maanomistajien tavoitteet

Kunnan kotisivuilla on ollut mahdollista vastata asukaskyselyyn kylän nykytilasta ja kehittämistavoitteista. Kysely toteutettiin aikavälillä 1.3.-31.3.2016 ja siihen saatiin yhteensä 158 vastausta. Vastauksista on laadittu erillinen raportti suunnittelun lähdeaineistoksi.

Yleisesti vastaajat suhtautuivat hyvin myönteisesti lisärakentamiseen alueella. Tärkeimpinä kriteereinä täydennysrakentamisessa esiin nousivat maiseman ja kulttuuriympäristön kunnioittaminen, vesi- ja viemäriverkoston yhteyteen rakentaminen sekä rakentaminen hyvien liikenneyhteyksien äärelle. Huomionarvoista oli, että raken-

nusoikeuden laskemisen perinteisesti kantatilaperiaatteen mukaisesti nosti esille vain alle 10 vastaajaa.

Vastauksissa nostettiin esille mm. tonttien riittävän koon turvaaminen, nuorten paluumuuton helpottaminen, kevyen liikenteen väylän tarve Rajakulmantiellä, pientalo- ja maaseutu ympäristön säilyminen, peltomaisemien säilyminen, koulupalveluiden puutteellisuus, luonnonsuojelualueiden kunnioittaminen sekä kyläkeskuksen tiivistäminen.

Kaavan käynnistämisympäristössä järjestettiin myös aloitusvaiheen asukasilta (Norra Paipis skola 29.2.2016). Tilaisuudessa esiteltiin kaavoitustyön lähtökohtia sekä kartoitettiin ryhmätöiden avulla osallisten näkemyksiä alueen kehittämisen tavoitteista.

Ryhmiä ajatuksia alueen tulevaisuudesta:

- Kyläkeskukseen voisi sijoittua myös rivitaloja (useampia mainintoja), ulommaksi omakotitaloja.
- Palveluasuntoja, esim. rivitalo. Samassa yhteydessä mahdollisesti kahvila tai kioski.
- Tiivis kyläkeskus, kauppa tarpeen. Tilaa palveluille kyläkeskuksessa.
- Toivomus 3000 neliömetrin minimikoosta tonteille.
- Asumista ja yritystoimintaa samalla tontilla.
- Toivomus kyläalueen ulottumisesta Rajakulmaan asti (useampia mainintoja).
- Toivomus kyläalueen laajentamisesta luoteeseen (Varjola, Jeriko, Fägelmossen).
- Pitäisi olla mahdollista rakentaa myös kyläkeskuksen ulkopuolelle.
- Rajakulman alue omakotitaloasumiseen, pitäisi kehittää yhteistyössä Järvenpään kanssa.
- Rajakulmantien etelä- ja itäpuolella tilaa asuinrakentamiselle.
- Pienteollisuuden keskittäminen Rajakulmantien eteläpuolelle.
- Rajakulmantien melu huomioitava: jos tulee rakennuksia, tarvitaan meluaita.
- Lintumetsäntien varrella rauhallisempia paikkoja rakentamiselle, hyvät maastonmuodot.
- Asutus teiden varsille, bussi kulkee, hyvä asutuksen kannalta.



- Bussiyhteyksiä tarpeen kehittää.
- Nopeusrajoitusten laskeminen Rajakulmantiellä/ Linsvedintiellä kunnan rajan ja Bastnäsintien välillä koko matkalla (useampia mainintoja). Suojatietarve Fredsbackantien risteyksessä.
- Kevyen liikenteen väylä kunnan rajalta kyläkeskukseen tarpeellinen (useampia mainintoja). Maininta valaistustarpeesta Rajakulmantiellä.
- Jalkakäytävä Paippistentielle kyläkeskuksen kohdalle.
- Paippistentien parantaminen, vähintään leventäminen.
- Koulu voi olla kaksikielinen (useampia mainintoja)
- Sekä ruotsin- että suomenkielinen päiväkotitarpeen (useampia mainintoja).
- Suurempi kyläkoulu, jonka yhteydessä esikoulu.
- Urheilukentän kehittäminen tärkeää (useampia mainintoja), toivomus jääkiekkokaukalosta, pukukopista ja leikkipaikasta.
- Rajakulmantieltä polku Rörstrandin metsään / luonnonsuojelualueelle. Ikimetsän virkistyskäyttö mahdollisuutena. Tärkeä alue.
- Ulkoilureittejä Kummelbergenin alueelle, alueen hyödyntäminen virkistyskäytössä (useampia mainintoja).
- Alueen yritysten mahdollista tiivistää yhteistyötä.
- Ruokapiirit, luomuviljely ja myynti.
- HSL-alueen laajentaminen Järvenpäähän.
- Lisää parkkipaikkoja Järvenpään asemalle ja Nikkilään.
- Paremmat yhteydet Haarajoen asemalle, Lintusuontien jatkaminen tähän suuntaan.
- Hiekkakuoppien maisemointitarve kyläalueella.

Kaavaluonnoksesta 7.11.2016 jätetyt viranomaislausunnat sekä asukkaiden ja maanomistajien mielipiteet on koottu osaksi luonnosvaiheen palauteraporttia (12.2.2019). Vuoden 2019 kaavaehdotuksesta saatu palaute vastineineen on koottu tämän kaavaehdotuksen liitteeksi omaksi raportikseen.

1.3 Osayleiskaavan oikeusvaikutukset

Pohjois-Paippisten osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena yleiskaavana, mittakaavassa 1:10 000. Kaava laaditaan mitoittavana, ja uusien rakennuspaikkojen enimmäismäärä ohjeellisine sijainteineen esitetään kaavaselostuksen liitekartalla. Osayleiskaava korvaa samaa aluetta koskevan aikaisemmin hyväksytyyn yleiskaavan, jollei kaavassa toisin määrätä.

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista. (MRL 42.2 §) Velvoite koskee niin valtion kuin kunnan viranomaisia, joilla on alueiden käyttöön liittyviä suunnittelu- tai toteuttamistehtäviä. Esimerkiksi maantielain mukaista yleissuunnitelmaa tai tiesuunnitelmaa ei saa hyväksyä vastoin oikeusvaikutteista kaavaa.

Ulkoilulain mukaan ulkoilureittitoimitus voidaan pitää, vaikka ulkoilureittisuunnitelmaa ei ole tehty, jos ulkoilureitti on otettu mukaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen kaavaan. Pohjois-Paippisten osayleiskaavassa ulkoilureittejä ei ole suunniteltu sillä tarkkuudella, että kaavaan merkittyjen reittien pohjalta voisi pitää ulkoilureittitoimituksen. Ulkoilureitit on merkitty kaavakartalle pääosin yhteystarpeina, joiden tarkkaa linjausta ei kaavaratkaisussa ole sidottu.

Ulkoilureitit on merkitty kaavakartalle pääosin yhteystarpeina, joiden tarkkaa linjausta ei kaavaratkaisussa ole sidottu.

Rakentamis- ja toimenpiderajoitukset

Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueella ei saa myöntää lupaa esimerkiksi rakennuksen rakentamiseen, jos se vaikeuttaa yleiskaavan toteuttamista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos osayleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta. Haittaa arvosteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty osayleiskaavan toteuttamista varten.

Virkistysalueilla on kaavamääräyksessä ehdoton rakentamisrajoitus: alueelle ei saa rakentaa uusia rakennuksia (MRL 43.2 §). Rakentamisrajoitus ei kuitenkaan koske virkistystä palvelevien rakennusten ja rakenteiden rakentamista.

Virkistys-, suojaviher-, MY-, MA- ja luonnonarvoalueilla on kaavamääräyksessä toimenpiderajoite: maisemaa muuttava maanrakennustyö tai muu siihen verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista, siten kuin MRL 128 §:ssä on säädetty (1.5.2017 astui voimaan muutos, joka poisti puiden kaatamisen mahdollisesti maisematyölupaa edellyttävien toimenpiteiden joukosta). Maisematyölupaa haetaan Sipoon kunnalta. Lupaa ei tarvita yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten tai myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin.

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan merkitys asemakaavavalituksessa

MRL 188 §:n 5 momentin mukaan asemakaavan hyväksymistä koskevaan hallinto-oikeuden päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla siltä osin kuin alueen pääasiallinen maankäyttö on ratkaistu lainvoiman saaneessa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa. Edellä olevaa ei kuitenkaan sovelleta ranta-asemakaavoihin.

Säännöksellä pyritään vaikuttamaan siihen, että jos tietty kysymys on ratkaistu jo oikeusvaikutteisessa kaavassa, sitä asiaa ei tule kyseenalaistaa toista kertaa toisella kaavatasolla tai lupa-asiassa. Säännöksen soveltamisen laajuus riippuu luonnollisesti siitä, kuinka yksityiskohtaisesti yleiskaavasta on kyse. Siten esimerkiksi yleiskaavassa yleispiirteisenä osoitettu asuntoaluevaraus ei ole ratkaisut kysymystä, miten ja mihin alueen sisäiset kadut, puistot tai lähipalvelut sijoitetaan, vaan ne ratkaistaan vasta asemakaavan yhteydessä. Sen sijaan alueen pääasiallinen käyttötarkoitus on ratkaistu yleiskaavassa.

Yleiskaavaan perustuva lunastuslupa

Asianomainen ministeriö voi yleisen tarpeen vaatiessa myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten (MRL 99.1 §).

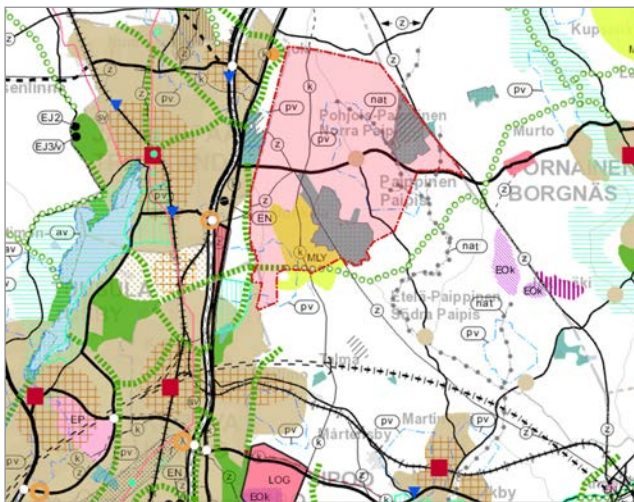
Asianomainen ministeriö voi myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen, sekä alueen, joka on tarkoitettu kunnan tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin. Asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualueita (MRL 99.2 §).

1.4 Kaava-alueita koskevat lähtötiedot

Kaavahankkeen ensimmäisessä vaiheessa laadittiin Lähtötietoraportti, joka löytyy kokonaisuudessaan kunnan kotisivuilta.

<https://www.sipoo.fi/kaavoitus-ja-kehittaminen/yleiskaavoitus-yleiskaavakartta-yleiskaavakartat-kaava-kartalla/vireilla-olevat-yleiskaavat/g-26-pohjois-paippisten-osayleiskaava/>

Osana kaavaselistusta esitetään kaavan päivitettyjä lähtötietoja. Täydennetty lähtötietoluettelo sisältyy päivitettyyn Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (OAS)



Osayleiskaava-alueen (punainen korostus) suhde voimassa oleviin maakuntakaavoihin ennen Uusimaa 2050 -kaavakokonaisuuden hyväksymistä.

1.4.1 Suunnittelutilanne

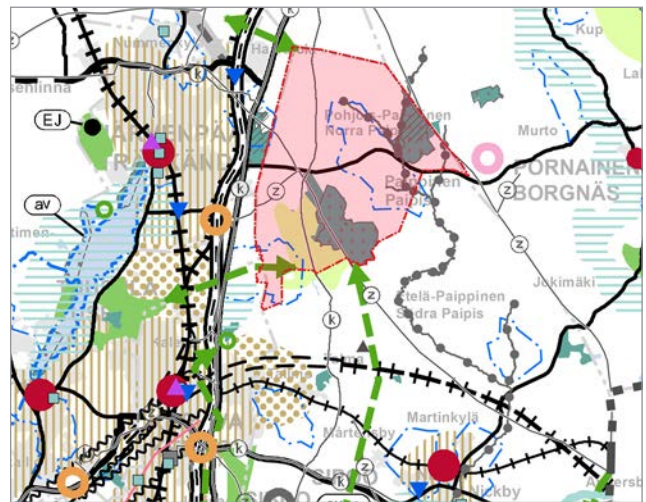
Maakuntakaava

Suunnittelualueella on kaavaprosessin aikana ollut voimassa sekä Itä-Uudenmaan kokonaismaakuntakaava, (YM 2010, KHO 2011) että Uudenmaan 2. (YM 2014, KHO 2016) ja 4. (KHO 2020) vaihemaakuntakaava. Uusimaa-kaava 2050 -kaavakokonaisuuteen kuuluva Helsingin seudun vaihemaakuntakaava on kumonnut voimaan tullessaan aiemmat aluetta koskevat lainvoimaiset maakuntakaavat.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Pohjois-Paippinen tunnistettiin maakunnallisesti merkittävänä kylänä, jonne tavoiteltiin ympäröivää haja-asutusta tiiviimpää rakentamista. Maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä Uusimaa 2050 -maakuntakaavakokonaisuuteen kuuluvassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa kyläalueita ei ole osoitettu kaavakartalla, vaan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen ulkopuolisia kaava-alueen osia koskevat yleiset suunnittelumääräykset, joissa painotetaan asuin- ja työpaikkarakentamisen sijoittamista olevan yhdyskuntarakenteen ja infrastruktuurin yhteyteen.

Uusimaa 2050 -kaavakokonaisuuteen kuuluvassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueita koskevat seuraavat merkinnät:

- Seudullisesti merkittävä tie
- Voimajohto
- Maakaasun runkoputki
- Viheryhteystarve
- Suojelualue (2 kpl: Rörstrandin vanha metsä ja Kummelbergen)
- Natura 2000 -alue (Rörstrandin vanha metsä, Kummelbergen ja Sipoonjoen uoma)
- Arvokas geologinen muodostelma
- Metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä
- Pohjavesialue



Osayleiskaava-alueen (punainen korostus) suhde Helsingin seudun vaihemaakuntakaavaan (Uusimaa 2050 -kaavakokonaisuus).

Yleiskaavat

Sipoon yleiskaavassa 2025 suunnittelualue on merkitty suurelta osin haja-asutusalueeksi (MTH), kyläalueeksi (AT), työpaikka-alueeksi (TP) sekä laajojen yhtenäisten metsäalueiden alueeksi (MLY). Viheryhteystarvemerkinnät osoittavat laajojen yhtenäisten metsäalueiden liittymisen seudun laajempaan viherrakenteeseen. Suunnittelualueella sijaitsee kolme Natura 2000 -aluetta: Kummelbergen (FI0100099), Rörstrandin vanha metsä (FI0100069) sekä osa Sipoonjoen Natura-aluetta (FI0100086).

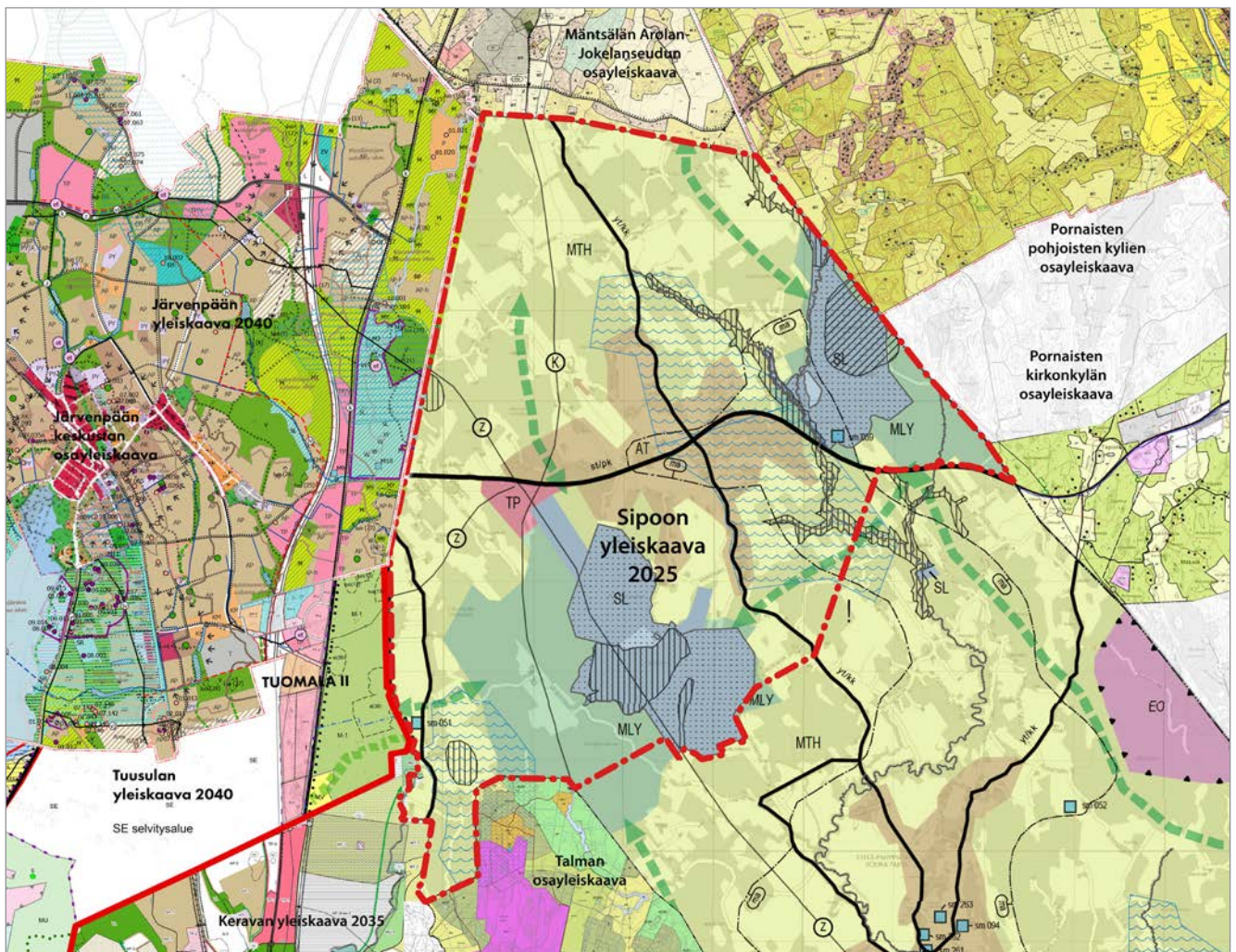
Alueella sijaitsee myös kaksi inventoitua kiinteää muinaismuistokohdetta: kaskiviljelyyn liittyviä kuoppia (sm-069 Lilla Kummelberget) ja Nygårdin kivikautiset asuinpaikat (sm-051 Nygård).

Sipoonjokeen liittyvä maisemallisesti arvokas alue on merkitty ma-merkinnällä.

Suunnittelualueella sijaitsee neljä ensimmäisen luokan pohjavesialuetta (nrot: 0175301, 0175306, 0175307, 0124551).

Sipoon yleiskaavassa 2025 esitetyn mitoituksen mukaisesti asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla varaudutaan yhteensä noin 4000 asukkaan väestömäärän lisäykseen, joista kyliin sijoittuisi 3 000 ja haja-asutusalueille 1 000 asukasta vuoteen 2025 mennessä. Yleiskaavaan on merkitty 20 kyläaluetta (AT), joista Pohjois-Paippinen on alueellisesti laajimpia ja yhtenäisimpiä. Yleiskaava ei ota kantaa asukaslisäyksen jakautumiseen kylittäin.

Etelässä suunnittelualue rajautuu Talman osayleiskaavaan, joka hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 26.1.2015 ja tuli voimaan 8.3.2017. Lännessä alue rajautuu Keravan kaupunkiin, jonka yleiskaava 2035 on saanut lainvoiman 9.1.2019, Tuusulan kuntaan, missä uusi yleiskaava 2040 on hyväksytty 14.11.2022 kunnanvaltuustossa (ei vielä lainvoimainen), sekä Järvenpään kaupunkiin, missä uusi yleiskaava 2040 on saanut lainvoiman 22.6.2021. Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu Mäntsälän 26.3.2008 hyväksytyyn ja 11.5.2011 voimaan astuneen Arola-Jokelan seudun osayleiskaavaan ja idässä Pornaisten 11.12.2008 hyväksytyyn ja 19.1.2009 voimaan astuneen Pohjoisten kylien sekä 31.8.2009 hyväksytyyn ja 26.11.2010 voimaan astuneeseen Kirkonkylän osayleiskaavaan.



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025. Kaava-alueen raja on esitetty kartalla punaisella viivalla. Alueen ulkopuolella on esitetty voimassa tai valmisteilla olevia yleiskaavoja, jotka rajautuvat suunnittelualueeseen.

Sipoon yleiskaavan mukainen rakennuspaikkavaranto

Sipoon kunnanhallituksen linjauksen mukaisesti osayleiskaavan laatimisessa tutkitaan ja sovelletaan uutta menetelmää määrittellä rakennusoikeuden mitoitus. Sipoon yleiskaavan mukainen kantatilalaskelma toimii osayleiskaavatyössä vertailukohtana ja vaikutusten arvioinnin tukena.

Sipoon yleiskaavan mukainen rakennuspaikkojen määräytyminen kantatiloittain:

Sipoon yleiskaavan mukaisesti rakennuspaikkojen enimmäismäärä asema- ja osayleiskaava-alueiden ulkopuolisilla osilla lasketaan 1.7.1959 voimassa olleesta tilajaosta (ns. kanta- tai emätilaperiaate). Vanha rakentamaton kiinteistö (1.7.1959) saa kuitenkin yhden rakennuspaikan.

Kyläalueilla (AT) rakennuspaikat määräytyvät seuraavasti:

- ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan 0,2–1 ha, mikäli kiinteistö liitetään vesi- ja viemäriverkostoon
- ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan 0,5–1 ha, mikäli kiinteistöä ei liitetä vesi- ja viemäriverkostoon
- toinen rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan 1–2 ha
- kolmas rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan 2–3 ha
- neljäs rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan 3–5 ha
- viides rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan 5–7 ha
- kuudes rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan 7–9 ha, jne. 2 ha väleillä.

Haja-asutusalueilla (MTH) rakennuspaikkojen enimmäismäärä on kutakin kantatila kohden 10. Rakennuspaikat määräytyvät seuraavasti:

- ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan vähintään 5 ha
- toinen rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan vähintään 10 ha
- kolmas–kuudes rakennuspaikka edellyttää aina kantatilaan 10 ha lisää/rakennuspaikka
- seitsemäs–kymmenes rakennuspaikka edellyttää kantatilaan aina 20 ha lisää/rakennuspaikka

Laajoilla yhtenäisillä metsäalueilla (MLY) rakennuspaikkojen enimmäismäärä on kutakin kantatila kohden 5. Rakennuspaikat määräytyvät seuraavasti:

- ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan vähintään 5 ha
- toinen rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan vähintään 10 ha
- kolmas–viides rakennuspaikka edellyttää kantatilaan aina 20 ha lisää/rakennuspaikka

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevia asemakaavoja.

Rakennusjärjestys

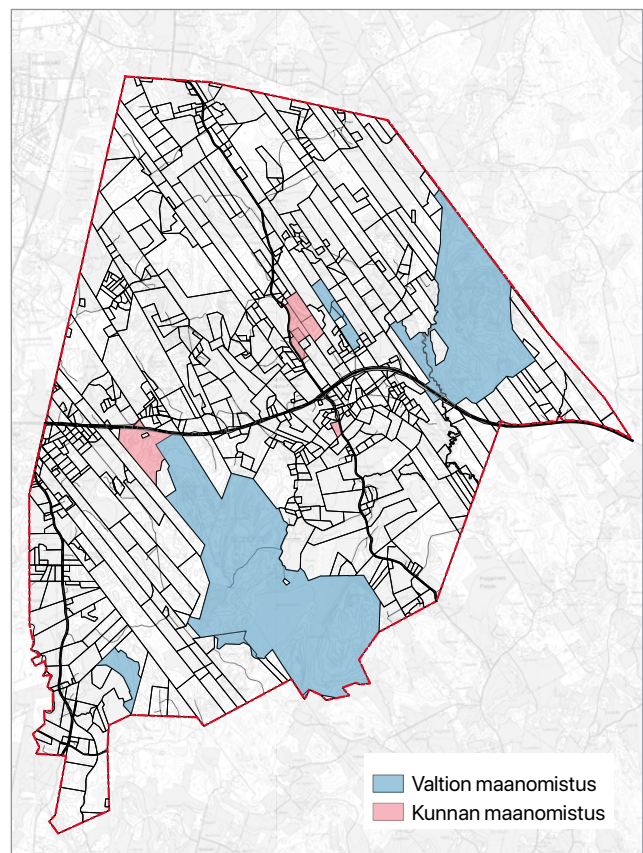
Sipoon kunnan nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 15.1.2020 (Kunnanvaltuusto 11.12.2017, Helsingin hallinto-oikeus 14.12.2018, KHO 15.1.2020).

Rakennuskielto- ja toimenpiderajoitus

Suunnittelualueelle on asetettu kunnanhallituksen 2.2.2016 tekemällä päätöksellä MRL:n 38 §:n mukainen rakennuskielto ja 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus 2.2.2021 saakka osayleiskaavan laatimista varten.

Maanomistus

Kaava-alue on suurimmaksi osaksi yksityisessä omistuksessa. Kiinteistöjä on n. 660 kpl. Kunnan ja valtion maanomistukset ilmenevät kartasta.



Valtion ja kunnan maanomistus suunnittelualueella.

1.4.2 Väestö ja työpaikat

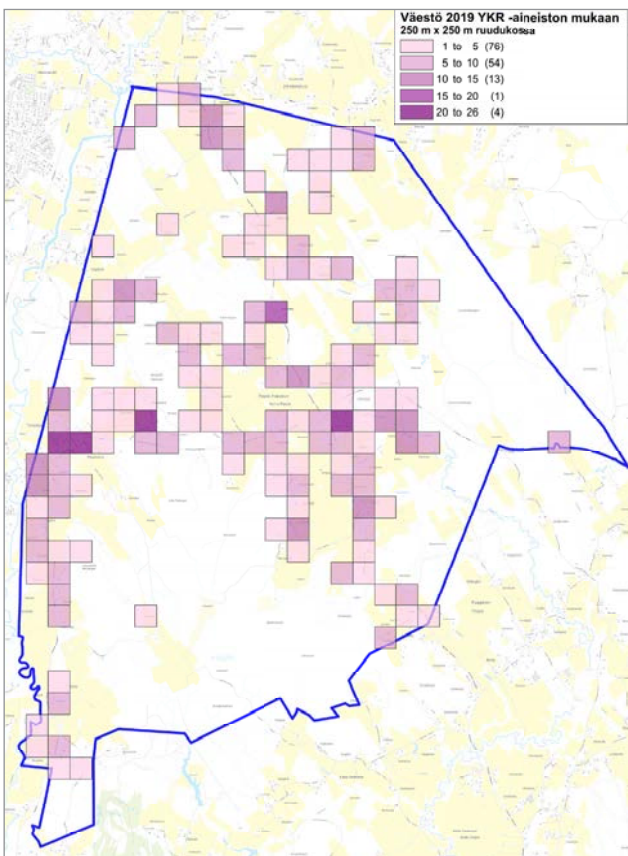
Asukasmäärä ja ikärakenne

Vuoden 2022 lopussa Sipoossa oli yhteensä 22 313 asukasta, joista Pohjois-Paippisten osayleiskaava-alueelle sijoittui noin 810, eli alle neljä prosenttia koko kunnan väestöstä. Alueen väestönkasvu on kuitenkin ollut 1990-luvulta lähtien hieman nopeampaa kuin kunnassa keskimäärin.

Suunnittelualueen ikärakenne noudattelee pääpiirteissään koko Sipoon ikärakennetta. Ikäryhmän 40–64 vuotta suhteellinen osuus on Pohjois-Paippisissa muuta Sipoota korkeampi.

Väestötavoite ja -ennuste

Vielä voimassa olevassa Sipoon yleiskaavassa 2025 esitetyn mitoituksen mukaisesti asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla varaudutaan yhteensä noin 4000 asukkaan väestömäärän lisäykseen, josta kyliin sijoittuisi 3000 ja haja-asutusalueille 1000 asukasta vuodesta 2009 vuoteen 2025 ulottuvalla ajanjaksolla. Sipoo 2025 -strategian (kunnanvaltuusto 7.10.2013) väestötavoitteen mukaan vuonna 2025 koko Sipoossa asuu noin 30 000 asukasta. Väestönkasvun tavoite on ollut hyvin voimakas.



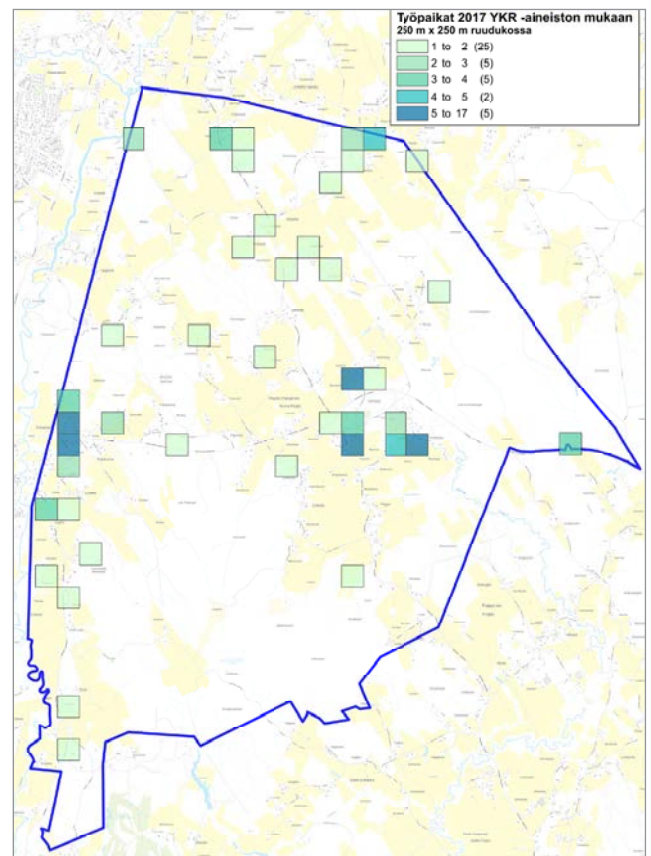
Suunnittelualueen väestön sijoittuminen (YKR 2019).

Myöhemmässä, kaavahankkeen aikana hyväksytyssä kuntastrategiassa vuosille 2018–2021 tavoiteltiin maltillisempaa, noin 600–800 asukkaan vuotuista väestönkasvua. Sipoon strategiassa 2022–2025 (kunnanvaltuusto 25.4.2022) vuotuinen väestönkasvutavoite on puolestaan noin 500 henkilöä. Vuonna 2020 laaditun kunnan väestösuunnitteen mukaisesti kunnan väestö kasvaa ns. tavoitesuunnitteen mukaisesti noin 28 300 asukkaaseen vuoteen 2030 mennessä.

Tilastokeskuksen väestöennuste vuodelle 2030 on hieman pienempi kuin Sipoon väestösuunnitteen mukainen kasvu. Kunnan aiempaan väestökehitykseen pohjautuvan trendilaskelman mukainen väestö vuonna 2030 olisi noin 25 250 asukasta, eli väestö kasvaisi nykytilaan verrattuna noin 3000 asukkaalla. Tilastokeskuksen ennuste osoittaa tulevan väestökehityksen tilanteessa, jossa viimeaikainen väestökehitys jatkuisi muuttumattomana tulevaisuudessa. Ennuste ei huomioi esimerkiksi muutoksia kunnan poliittisessa päätöksenteossa ja suunnittelussa.

Työpaikat

Kaava-alueelle sijoittuu noin 100 työpaikkaa, joista yli puolet sijoittuu rakentamisen tai kuljetuksen ja varastoinnin toimialoille. Muiden toimialojen kesken jakauma on tasaisempi. Koska kysyntä alueella on varsin rajallista, ovat työt luonteeltaan pääosin laajalla alueella tarjottavia palveluita.



Suunnittelualueen työpaikkojen sijoittuminen (YKR 2017).

Yritykset

Alueen pellot ovat viljelykäytössä ja niitä hoitavia viljelijöitä on 12, joista 6 asuu suunnittelualueella. Alueella toimii yksi kasvihuoneviljelijä. Työpaikan sekä virkistyspalveluja tarjoavia hevostalleja on alueella 3 kpl. Pienempiä, oman perheen talleja alueella on lisäksi muutamia.

1.4.3 Rakennettu ympäristö

Nykyinen maankäyttö ja rakennuskanta

Pääosa kaava-alueesta on peltojen sekä niitä ympäröivien metsäisten hiekka- ja moreeniselänteiden luonnehtimaa aluetta. Alueen rakennuskanta on omakotitalovaltaista ja se on sijoittunut hajanaisesti koko kaava-alueelle. Alueen vanhin säilynyt rakennuskanta on peräisin 1800-luvun puolivälistä. Suurin osa alueen rakennuksista on rakennettu vuoden 1947 jälkeen.

Tiheämmin rakennetut alueet ovat kyläkeskuksen alue Paippistentien ja maantien 146 risteyksen alueella sekä Rajakulman alue Järvenpään rajalla. Pääosa alueen vanhemmasta rakentamisesta keskittyy kyläkeskuksen ja sen ympärillä levittäytyvän Bastmossenin ja Fågelmossenin välisen peltoalueen reunoille.

Alueen tärkeitä maamerkkirakennuksia ovat kyläkoulu, Norra Paipis idrottsföreningin seuratalo ja kyläkirkko (entinen rukoushuone).

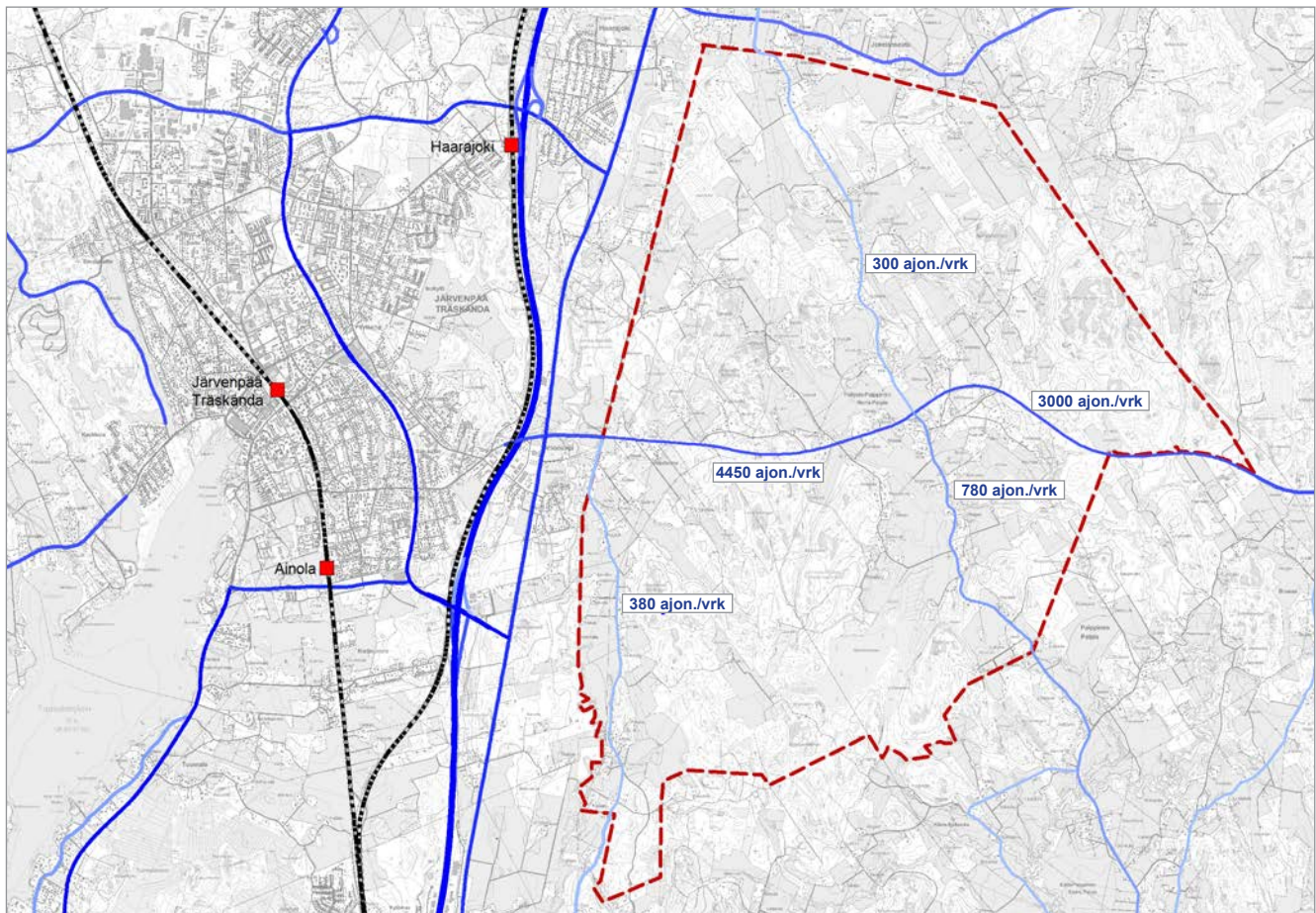
Virkistys

Kyläkeskuksen kupeessa on urheilukenttä, jolla sijaitsee myös skeittipuisto. Maantien 146 molemmin puolin kulkee lenkipolku/hiihtolatu. Rajakulmassa sijaitsee myös 2010-luvulla rakennettu agilityhalli. Lähialueilla virkistysmahdollisuuksia on runsaasti, mm. Talman golfkenttä ja laskettelukeskus. Järvenpäässä on mm. uimahalli.

Palvelut

Kyläkeskuksessa toimii ruotsinkielinen 1–6 vuosiluokkien koulu (noin 60 oppilasta), joka tällä hetkellä palvelee myös Järvenpään ruotsinkielisiä oppilaita. Kaava-alueella ei toistaiseksi tarjota varhaiskasvatuksen palveluita. Myös muiden julkisten palveluiden osalta alue tukeutuu Nikkilään.

Kaava-alueella ei ole enää toimivia päivittäistavarakauppoja ja kaupallisten palveluiden osalta alue tukeutuu pääosin Järvenpään keskustaan.



Ajoneuvoliikennemäärät suunnittelualueella (Trafix Oy 2015, liikennemäärät päivitetty 2023)

Liikenneverkko

Ajoneuvoliikenne

Pohjois-Paippisten läpi länsi-itäsuunnassa kulkee maantie 146 (Rajakyläntie/Linsvedintie), joka palvelee myös pidempimatkaista liikennettä Järvenpään ja Pornaisten välillä. Maantieltä 146 etelään kohti Paippista kulkee paikallistie 11701 (Paippistentie) ja pohjoiseen Mäntsälän suuntaan paikallistie 11702 (Granbackantie). Suunnittelualueen länsirajalta maantieltä 146 etelään kulkee paikallistie 11695 (Kaskelantie). Maanteiden lisäksi alueella on laaja yksityisteiden verkosto.

Maantiellä 146 Paippistentien liittymästä länteen keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) oli vuoden 2022 tilanteessa noin 4450 ajon./vrk. ja liittymästä itään noin 3 000 ajon./vrk. Paippistentiellä liikennemäärä oli noin 780 ajon./vrk, Granbackantiellä noin 300 ajon./vrk ja Kaskelantiellä noin 380 ajon./vrk. Raskaan liikenteen osuus oli 2–5 %.

Maantiellä 146 nopeusrajoitus on nykyisin 60–80 km/h, Paippistentiellä 50–80 km/h, Granbackantiellä 60 km/h ja Kaskelantiellä 50–60 km/h. Maantiellä 146 ja Paippistentiellä on osin tievalaistus.

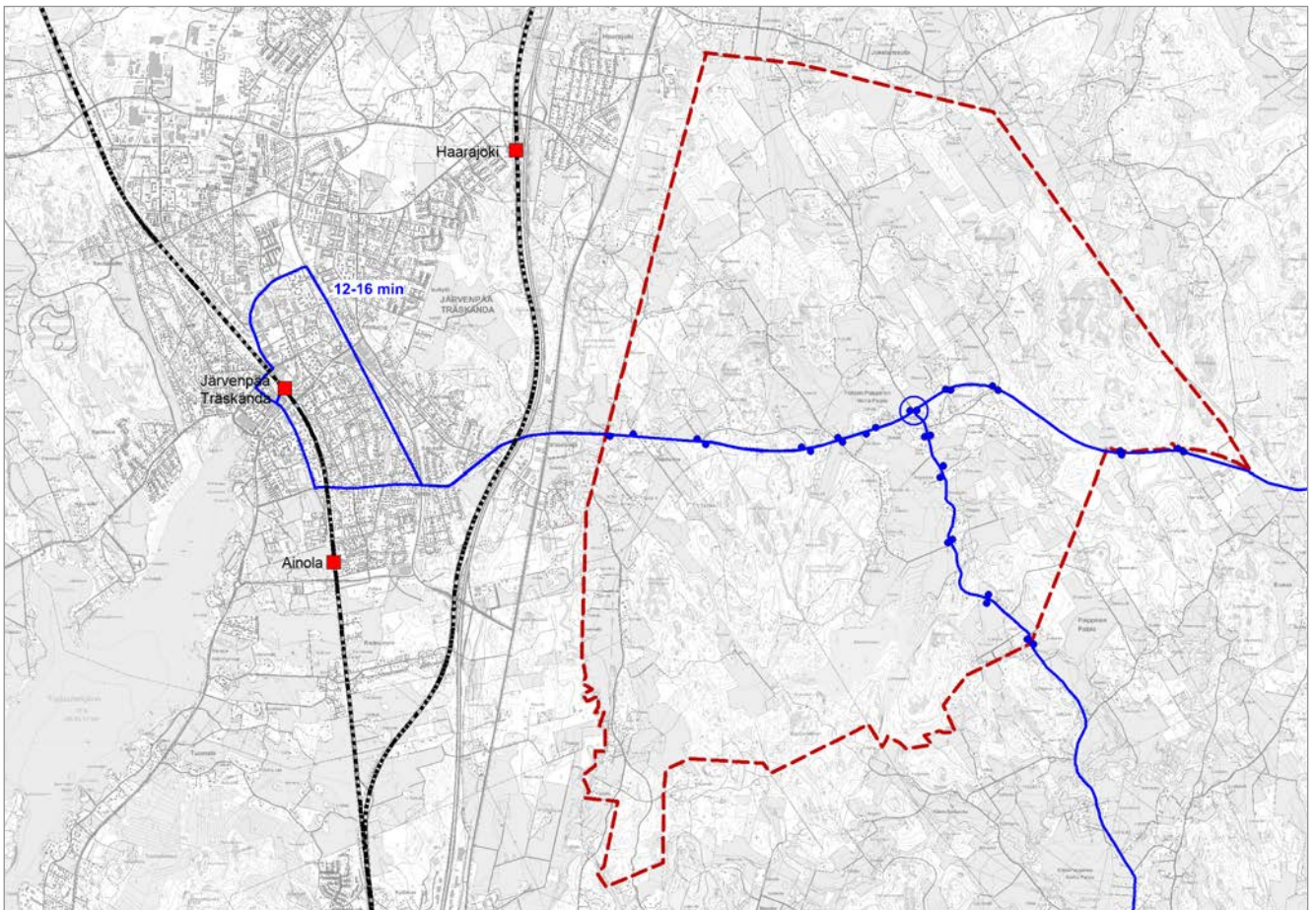
Suunnittelualueen länsipuolella Keravalla, Tuusulassa ja Järvenpäässä kulkevat valtatie 4 (Lahdenväylä), maantie 140 (Vanha Lahdentie) sekä päärata ja Lahden oikorata.

Joukkoliikenne

Pohjois-Paippisten joukkoliikenteen perustana on linja-autoliikenne. Sipoosta tuli vuonna 2012 Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL:n jäsenkunta, mikä tarkoittaa, että HSL järjestää Sipoon sisäisen joukkoliikenteen ja joukkoliikenteen Sipoosta muualle HSL-alueelle. Uudemaan ELY-keskus vastaa HSL:n rajan ylittävästä liikenteestä mm. Porvoon, Pornaisten ja Järvenpään suuntiin. Järvenpään kaupunginvaltuusto on tehnyt ehdollisen päätöksen liittyä Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän jäseneksi. Jäsenyyden tavoiteajankohtaa on kuitenkin korona-ajan haasteiden vuoksi siirretty vuoteen 2024.

SAVU-tarkasteluissa (seudullinen saavutettavuus joukkoliikenteellä, kävellen tai pyöräillen) Pohjois-Paippinen sijaitsee vyöhykkeellä VII, jolla asuvan on mahdollista saavuttaa tarvitsemansa palvelut ja työpaikat tyyppisesti autolla. (HSL 3/2014)

HSL:n määrittämä nykyinen joukkoliikenteen palvelutasoluokka maantien 146 ja Paippistentien käytävissä on *- ("Tarjotaan koulu- ja työmatkayhteyksiä"). Tämän ul-



Lähimmät juna-asemat ja niiden saavutettavuus joukkoliikenteellä, joukkoliikennepysäkit suunnittelualueella (Trafix Oy)

kopuolelle ei ole määritelty palvelutasoluokkaa. Pohjois-Paippisissa liikennöi neljä linjaa. Linja-autot kulkevat maantiellä 146 ja Paippistentiellä. Joukkoliikenteen vuorotarjonta palvelee tällä hetkellä lähinnä koulu- ja työmatkayhteyksiä aamulla ja iltapäivällä. MAL 2019 -suunnitelman aineistoissa Järvenpää–Pohjois-Paippinen–Pornainen -yhteysväli on osoitettu osana joukkoliikenteen linja-autoliikenteeseen pohjautuvaa runkoverkkoa 2030 yhteysluokassa ”muut tärkeät seudulliset yhteydet”.

Järvenpään puolella pääradan varrella sijaitsee Järvenpään ja Ainolan asemat sekä Lahden oikoradan varrella Haarajoen asema. Näillä asemilla on runsaasti sekä ajoneuvojen että pyörien liityntäpysäköintipaikkoja.

Kävely ja pyöräily

Suunnittelualueella ei ole nykyisin jalankulku- tai pyöräilyväyliä. Suunnittelualueella sijaitsee kaksi suojatietä, joista toinen ylittää maantien 146 Paippistentien kohdalla ja toinen ylittää Paippistentien ruotsinkielisen koulun (Norra Paipis skola) kohdalla. Molemmat suojatiet on toteutettu pelkin suojatiemerkinnoin. Ulkoilupolku alittaa maantien 146 tunnelissa Fredsbackantien liittymän länsipuolella.

Järvenpään puolella maantien 146 varrella kulkee yhdistetty jalankulku- ja pyöräilyväylä. HSL on nostanut esille

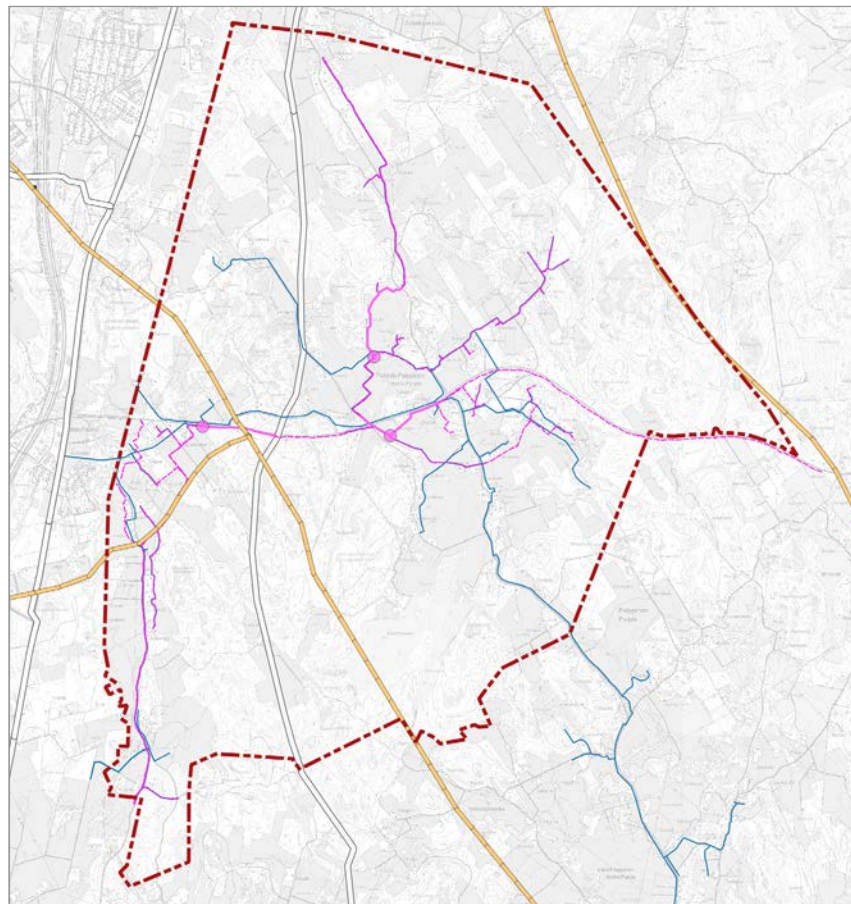
kaavahanketta koskevassa lausunnossaan (29.3.2019), että maantie 146 on tunnustettu seudun pääpyöräilyverkolla uudeksi mahdolliseksi yhteystarpeeksi vuoden 2025 jälkeen välille Järvenpää–Pornainen.

Liikenneturvallisuus

Suunnittelualueella alueella on vuosien 2017–2021 aikana tapahtunut 4 loukkaantumiseen johtanutta onnettomuutta ja 6 omaisuusvahinkoon johtanutta onnettomuutta. Onnettomuuksista 8 on tapahtunut maantiellä 146. Rajakulmantienn liikenneturvallisuus on koettu myös jalankulun ja pyöräilyn kannalta puutteelliseksi.

Yhdyskuntatekniikka

Suunnittelualueella pääosa rakennuksista on vesijohtoverkon piirissä. Myös alueen viemäri- ja paineviemäriverkosto kattaa hyvin tiheimmin asutut alueet, mutta kaava-alueen etelä-, luoteis- ja koillisosissa on laajempia yhteisiä alueita, joilla ei ole viemäriverkosta. Vesihuollon tarvealueiksi on määritetty suunnittelualueella 4 paikkaa: Lintusuontien, Mätäkiventien, Mosantien sekä Paippistentien alueet. Näistä Mosantien alueen toteutus on suunniteltu vuosille 2014–2023 (Vesihuollon kehittämissuunnitelma 2014–2023, Pöyry 2014).



Tekniset verkostot suunnittelualueella.

Osayleiskaava-alue on merkittävältä osiltaan paikallisen verkko-osuuskunnan toiminta-alueetta, jolle on mahdollista saada valokuituverkkoysteys.

Kaava-alueen länsiosan läpi kulkee 110 kV voimalinja ja pohjois-eteläsuunnassa maakaasulinja.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja ympäristöt

Museoviraston ja ympäristöministeriön vuonna 1993 julkaisemassa Rakennettu kulttuuriympäristö – Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt -luettelossa Pohjois-Paippisten kylä ja kulttuurimaisema oli listattu valtakunnallisesti merkittävänä, mutta kohde on poistettu vuoden 2009 listauksesta.

RKY 1993 -luettelossa kohdetta kuvataan seuraavasti:

”Norra Paipis, Pohjois-Paippinen, on saanut asuutensa varsin myöhään 1700-luvun lopussa. Kylän keskus kouluneen ja liikerakennuksineen muodostaa vaihtelevailmeisen kokonaisuuden.

- Kyläraitin varrella sijaitseva Rosbackan punainen päärakennus on rakennettu vuosisadan vaihteessa.
- Rörstrandin tilan rakennusryhmä sijaitsee

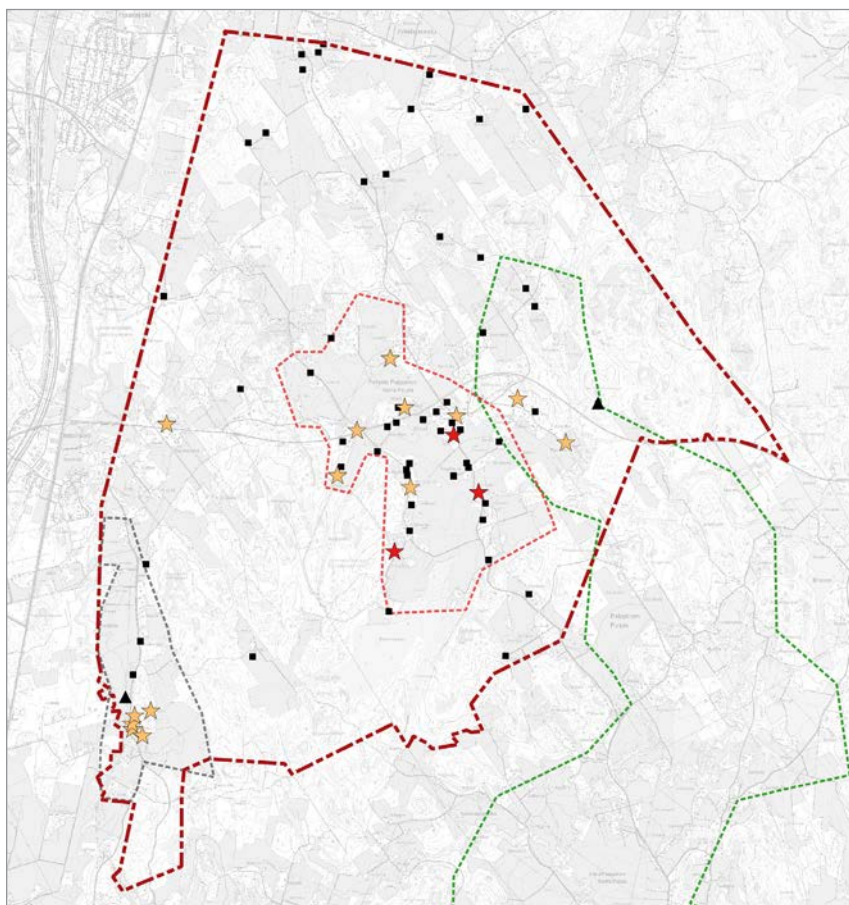
kyläkeskuksen länsipuolisen viljelyaukean reunassa. Päärakennus on vanhimmilta osin vuodelta 1844 ja jatkettu 1870-luvulla.

- Fågelnäsin tila sijaitsee saman peltoaukean laidassa. Molemmat asuinrakennukset ovat viime vuosisadan lopulta. Pihapiiriä rajaa vanha aittarivi.”

Sipoossa suoritettiin kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ja ympäristöjen inventointi Sipoon yleiskaavatyötä varten vuosina 2004 ja 2005 (Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy; Ympäristötoimisto Oy, 2006). Tämä selvitys on pohjana nyt laadittavalle Pohjois-Paippisten osayleiskaavalle ja tässä esitetty kohdeluokitus on em. inventoinnin mukainen. Inventoinnista löytyvät myös kohteiden tarkemmat kuvaukset (kohteiden numerointi viittaa inventointiin). Koko Sipoon alueella on 6 valtakunnallisesti arvokasta kohdetta, mutta ne eivät sijaitse suunnittelualueella.

Yhtään maakunnallisesti arvokasta kohdetta ei inventointihetkellä alueella ollut.

Alueet ja kohteet on arvotettu kaava-alueen sisällä luokkiin 1–3/3. Näistä luokkaan 1 ja 1–2 kuuluvat ovat kaava-alueen arvokkaimpia kohteita, joiden joukosta saattavat myöhemmin löytyä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kohteet. Luokkaan 2 on luettu sellaiset kohteet,



Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja ympäristöt suunnittelualueella.

jotka sisältävät luokkien 1 ja 1-2 ominaisuuksia, kuitenkin säilyneisyytensä ja esteettisen arvonsa suhteen jonkin verran vähäisemmässä määrin. Niillä on oma paikallinen merkityksensä.

Luokkiin 1 ja 1–2 kuuluvien alueiden ja kohteiden säilyminen on inventoinnin perusteella turvattava. Luokkiin 2 ja 2–3 kuuluvien, paikallisia arvoja sisältävien alueiden ominaislaadun säilyminen on lisäksi turvattava. Luokkaan 2 sisältyvien kohteiden säilymistä pidetään inventoinnin perusteella paikallisesti tärkeänä ja säilymisen turvaamista erittäin suotavana. (Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy; Ympäristötoimisto Oy, 2006).

Kohteet on inventoinnissa arvoitettu kolmen pääkriteerin mukaan: arkkitehtoniset (A), historialliset (H) ja ympäristölliset arvot (Y). Tarkemmat lisämääreet pääkriteereille on esitetty em. kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä.

Kulttuurimaisema

Sipoonjoen kulttuurimaisema on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi julkaisussa *Ympäristöministeriön mietintö 66/1992: Arvokkaat maisema-alueet, Maisema-aluetyöryhmän mietintö II*.

Muinaismuistot

Sipoon Manneralueen esihistoriallisen ajan ja saariston esihistoriallisen sekä historiallisen ajan muinaisjäänneistä on tehty inventoinnit vuonna 2007 (Museovirasto, 2007). Inventoinnin mukaan osayleiskaava-alueella on kaksi muinaismuistolain rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännettä: Lilla Kummelbergin alueella sijaitsevat viisi ketjumuodostelmaan kaivettua kaskiviljelyyn liittyvää maakuoppaa (MJ-tunnus 1000008145) sekä Nygårdin kivikautiset asuinpaikat (MJ-tunnus 1000005190). Molempien alueiden rauhoitusluokka on Museoviraston muinaisjäännesrekisterin luokituksen mukaisesti 2, eli kohteen arvon selvittäminen edellyttää tarkempia tutkimuksia. Muinaisjäänneiden tarkkaa laajuutta ei tunneta. Kohteiden laajuus on erikseen selvitettävä, mikäli niiden läheisyyteen suunnitellaan muuttuvaa maankäyttöä.

Muinaismuistolain rauhoittamien kohteiden lisäksi alueella sijaitsee Museoviraston muuksi kulttuuriperintökohteeksi merkitsemä kohde Kummelbergen (MJ-tunnus 000008146). Kyseessä on luonnonkivikko, jota on eri aikoina muokattu ja josta otetuista kivistä on ladottu kasoja ja valjeja.

1.4.4 Maisema ja luonnonympäristö

Maisemaselvitys

Osayleiskaavatyötä varten teetettiin maisema-analyysi. Työ käynnistyi perusselvityksillä ym. kartta-analyseillä (lähtötietoraportin liitteet 8–19). Tämän jälkeen toteutettiin maastotyöskentelyssä analyysikarttoja täydennettiin ja ne toimivat pohjana laadituille suosituksille. Maisemaselvitysaineisto jakautuu kahteen vaiheeseen:

Vaihe 1 – Perusselvitykset

- topografia
- kallioperä
- maaperä
- ilmasto
- maisemarakenne
- kaltevuus
- kasvillisuus (kantakartta + ilmakuva)
- vesiolosuhteet (vedenjakajat ja vesistöt + kosteikot)

Maiseman historiallinen karttatarkastelu

- historialliset kartat ja selostusteksti kartan yhteyteen
- Kuninkaankartta, Senaatinkartta jne.
- visuaalinen maisema (maastotyöjakso huhtikuussa, valokuvia)

Maiseman arvot ja ongelmat

- maiseman arvot (tunnistetut arvot ja muualta tulevat arvot esim. RKY)
- maiseman ongelmat

Vaihe 2 – maankäyttösuositukset

Maisemalliset maankäyttösuositukset (Maiseman visuaalinen kapasiteetti ja rakentamisen edullisuusvyöhykejako).

Arvokkaat luonnonympäristöt

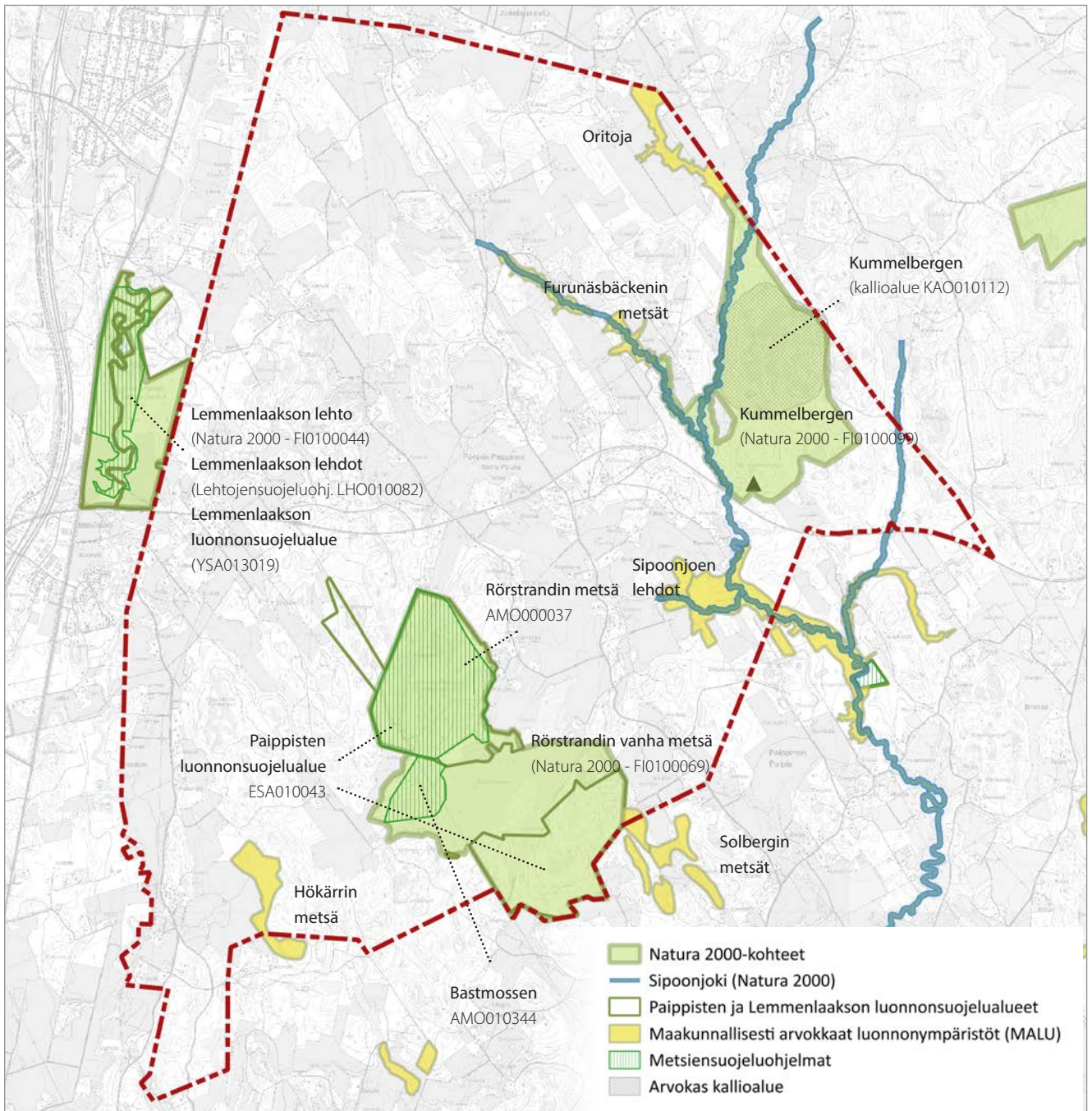
Kaava-alueelle sijoittuu kolme luonnonarvojen kannalta merkittävää aluetta: Rörstrandin alue, Kummelbergen sekä Sipoonjoen pääuoman alue.

Rörstrandin alueelle on vuonna 1995 perustettu Paippisten luonnonsuojelualue (ESA010043, 1.4.1995), jota on vuonna 2002 laajennettu Rörstrandin vanhan metsän nimisenä Natura 2000 -alueena (FI0100069) käsittämään Bastmossenin ja Tornbergin metsäalueita. Samalla alueella on myös vanhojen metsien suojeluohjelma-alueet Rörstrandin metsä AMO000037 sekä AMO010344.

Alueen muut Natura 2000-kohteet ovat Kummelbergin metsä (FI0100099) sekä Sipoonjoen pääuoma (FI0100086). Kummelbergin alue on myös ympäristöministeriön teettämässä luonnon- ja maisemansuojelun kannalta arvokkaiden kallioalueiden inventoinnissa todettu valtakunnallisesti arvokkaaksi.

Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnonympäristöt (MALU) –raportissa (Itä-Uudenmaan liitto, 2010) on viisi suunnittelualueelle sijoittuvaa maakunnallisesti arvokasta luonnonympäristöaluetta: Sipoonjoen lehdot (raportin kohdenumero 6), Hökärin metsä, Solbergin metsät, Furunäsbäckenin metsät sekä Oritoja.

Kaavatyön yhteydessä on tehty ns. Natura-arviointi, jolla taataan että Natura 2000 -verkostoon kuuluvalla alueella toteutuu suojelutavoitteita vastaava suojelu (Ympäristötutkimus Yrjölä 10.10.2016).



Natura- ja muut luonnonsuojelualueet suunnittelualueella.

Luontotyytit ja kasvillisuus

Sipoon yleiskaavaa 2025 varten on teetetty luontoselvitykset (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 2006). Selvitysten tavoitteena oli paikantaa yleiskaava-alueilla luonnonsuojellukselta merkittävät luontotyytit ja luontotyyppikohdetta, jotka jakautuvat yhteensä 51 kuvioon. Kasvillisuuden kannalta arvokkaimmiksi alueiksi arvioitiin

näistä 6 kpl (numerot sulussa viittaavat selvityksen kohdenumerointiin):

- Oritojan joenvarsi (20)
- Joenvarsi Furunäsbäcken (21b)
- vienansaran esiintymät Furunäsissä (22)
- Sipoonjoen (+joen haaran) varret Pohjois-Paippisissa (27)
- Bastmossen-Lillmossen (150a-c)
- luonnontilaisen kaltainen vanhahko metsäalue Bastmossenin luoteisreunalla (193)

Huomionarvoisia kasvilajeja havaittiin 3: valkolehdokki (rauhoitettu, alueella vähälukuinen), ketoneilikka ja vienansara (silmälläpidettävä). (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 2006).

Liito-oravat

Sipoon yleiskaavaa 2025 varten teetetyissä luontoselvityksissä (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 2006) suunnittelualueelta löydettiin kaksi liito-oravien esiintymisaluetta: Kummelbergenin Natura-alueelta ja sen ympäristöstä sekä Kaskelantien itäpuolisesta metsästä.

Osana osayleiskaavatyötä liito-oravien esiintyminen alueella kartoitettiin uudelleen. Selvitystyön teki Ympäristötutkimus Yrjölä Oy keväällä 2016. Työssä selvitettiin liito-oravaesiintymien sijainnit, arvioitiin viheryhteydet ja annetaan suosituksia maankäyttöä varten.

Raportin mukaan alueelta ei löytynyt lainkaan merkkejä liito-oravista. Kaikki vanhat esiintymät olivat tyhjiä tai hävitetty hakkuissa. Sopivia elinympäristöjä oli edelleen runsaasti jäljellä, mutta kaikki elinympäristölaikut olivat tyhjiä.

Raportin yhteenvedon mukaan alueen kaavoittaminen ei heikennä alueen liito-oravatilannetta, sillä lajin kanta on todennäköisesti tällä hetkellä hyvin heikko. Kaavoituksen avulla suojelutasoa voidaan turvata esimerkiksi varmistamalla metsäisiä yhteyksiä sekä kaava-alueella että sen ulkopuolella sijaitsevien laajempien metsäalueiden välille.

Lepakot

Sipoon yleiskaavaa 2025 varten teetetyssä lepakkokartoituksessa (Wermundsen Consulting Oy; Batcon Group 2006) vuonna 2006 kaava-alueella todettiin olevan neljä lepakkojen esiintymisaluetta (alunumero viittaa selvityksen kohdenumeroon, roomalainen numero lopussa alueen luokitteluun asteikolla I-III):

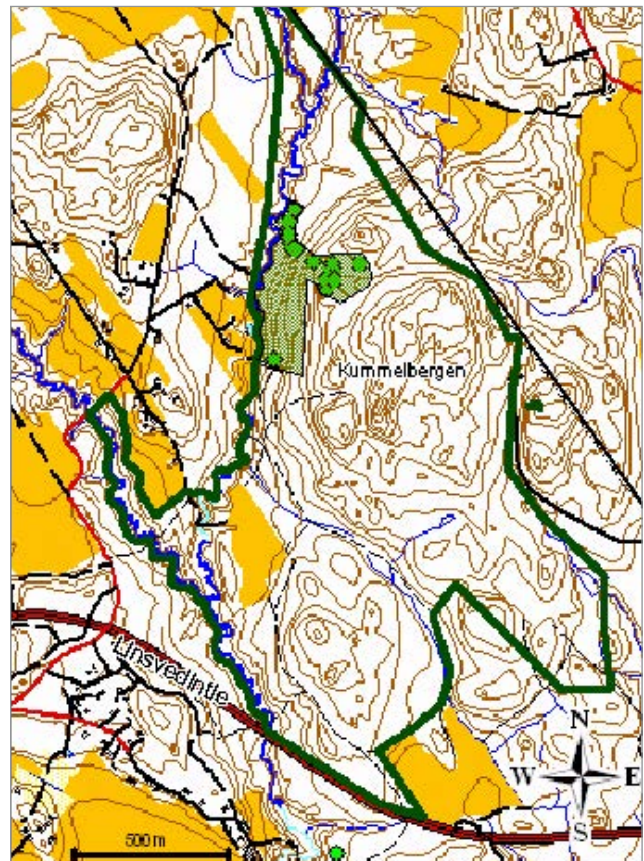
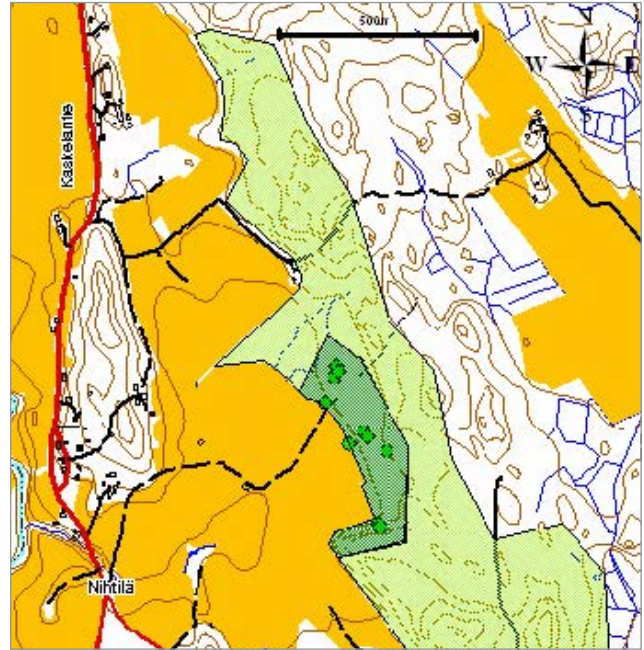
- Alue 1: Laurilantien eteläpään ympäristö, III
- Alue 2: Mätäkiventien eteläpää, III
- Alue 3: Sipoonjoen silta, III
- Alue 4: Rörstrand, II

Tyypillinen luokan II alue on esimerkiksi hyvä viikisiip-pametsä. Lepakoita on paljon, mutta kolonian tarkkaa paikkaa ei yleensä tunneta tai alueella on joku rakennus ajoittain lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkana. Tyypillisellä luokan III lepakkoalueella lepakot saalistavat aktiivisesti esimerkiksi vain osan kesää tai ne käyttävät aluetta esimerkiksi sään mukaan. Lepakkolajeja on yleensä vain yksi tai kaksi.

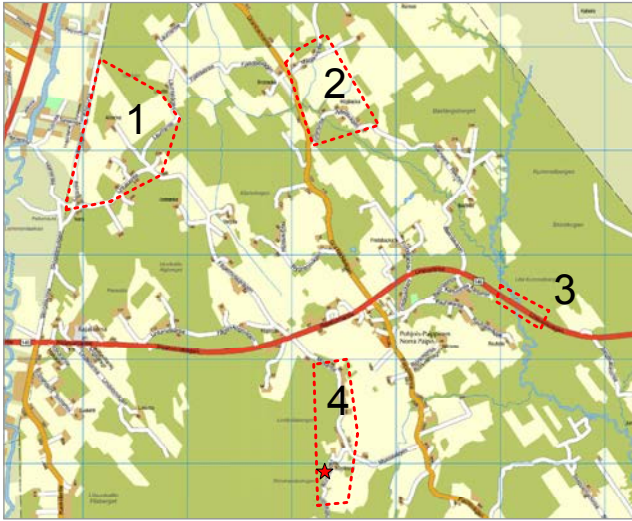
Ekologiset verkostot

Rörstrandin ja Kummelbergenin Natura-alueet ovat maakunnallisen tason luonnon ydinalueita ja niiden kautta eteläisempi Sipoo yhdistyy osaksi maakunnallista ja valtakunnallista ekologista verkostoa. (YS-konsultit Oy, 2002)

Paikallisella tasolla näiden ekologisten verkostojen toiminnan turvaaminen tarkoittaa edellä mainittujen sekä muiden lähialueiden luonnon ydinalueiden välisten toimivien yhteyksien säilyttämistä.



Liito-oravien esiintymispaikat suunnittelualueella. Kaskelantien yllä, Kummelbergenin alla. (Ympäristötutkimus Yrjölä, 2006)



Kartoitetut lepakkojen esiintymisalueet suunnittelualueella.
(Wermundsen Consulting Oy; Batcon Group 2006)

Pohjavesialueet

Suunnittelualueella sijaitsee neljä ensimmäisen luokan pohjavesialuetta: Pohjois-Paippinen (0175301), Forsbacka (0175306), Nygård (0175307) ja Marjamäki (0124551). Pohjois-Paippisten pohjavesialueella sijaitsee Keski-Uudenmaan Vesi -kuntayhtymän Björkbackan vedenottamo. Myös Forsbackan, Nygårdin ja Marjamäen alueilla sijaitsevat omat vedenottamonsa.

Länsi-Suomen vesioikeus määrittänyt Forsbackan vedenottamolle suojavyöhykkeen. Suojavyöhyke on määritetty vuonna 1978 rakennettua kaivoa varten. Vedenotto on siirretty vuonna 2001 entisen ottamon kaivon eteläpuolella sijaitsevaan Lindin kaivoon. Näin ollen nykyinen vedenotto tapahtuu määritetyn lähisuojavyöhykkeen ulkopuolella.

1.4.5 Häiriötekijät

Tieliikenne

Tieliikennemelusta koko Sipoon alueella on vuonna 2010 tehty selvitys nykytilasta ja ennuste vuodelle 2030. Selvityksen on laatinut WSP Finland Oy. Meluvyöhyke ulottuu selvityksen mukaan noin 50–100 metrin etäisyydelle tietä. Ennusteen perusteella tilanne ei merkittävästi muutu kaava-alueella. Melualueen sisällä sijaitsee nykyään yksittäisiä rakennuksia.

Kaavahankkeen edetessä tieliikenteen melutietoja ja meluvyöhykkeiden laajuuksia katsottiin tarpeelliseksi päivittää, ja näistä tilattiin kaava-alueita koskeva päivitetty selvitys (Promethor 2017).

Lentomelu

Alue on osin Helsinki-Vantaan lentoonlähtö- ja laskeutumisreittien aluetta Ilmailulaitos Finavian tekemässä *Helsinki-Vantaan lentoasema, Lentokoneiden melu kehitystilanteessa 2025 - selvityksessä* (2008). Selvityksen perusteella lentomelualueet >50 dB eivät kuitenkaan ulotu suunnittelualueelle.

Pilaantuneet maat

Osayleiskaava-alueella sijaitsee useita mahdollisesti pilaantuneiden maiden alueita. Näiden ns. riskikohteiden osalta tulee tehdä tarkemmat selvitykset toteutus suunnittelun yhteydessä. Kaavaselostuksen liitteenä on esitetty valtakunnallisen Maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI) mukaiset mahdolliset pilaantuneen maan kohteet.

Kyläkeskuksen ja Rajakulman alueilla sijaitsevat mahdolliset pilaantuneiden maiden kohteet kytkeytyvät vanhoihin huoltoasemiin ja entisten kyläkauppojen yhteydessä sijainneisiin polttonesteiden jakelupisteisiin.



Kuva: Virva Korkeamäki

2. Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

2.1 Rakennemallit

Kaava-alueen kokonaisrakenteesta laadittiin kolme rakennemallia, joiden avulla pyrittiin havainnollistamaan vaihtoehtoisia ratkaisuja alueen toteutukselle. Toimijoiden ja osallisten tavoitteita painotettiin malleissa eri tavalla.

Tutkitut rakennemallit olivat 1. "Kylä ja kehityskäytävät", 2. "Seutuyhteistyö ja eheyttäminen" sekä 3. "Nykyrakenteen laajennukset". Mallit poikkeavat toisistaan etenkin paikallisuuden/seudullisuuden sekä keskittämisen/hajauttamisen suhteen. Rakennemalleissa osoitetun uuden rakentamisen määrä on lähtökohtaisesti kaikissa malleissa sama.

Rakennemalleja vertailtaessa tarkasteltiin asutusrakenteeseen ja maisemaan, asuinrakentamiseen, palveluihin sekä ympäristönsuojeluun liittyvien tavoitteiden toteutumista. Malleja vertailemalla ja niiden vaikutuksia arvioimalla pyrittiin löytämään synteesi, joka sisältää aineksia useasta mallista ja toimii kaavaluonnoksen pohjana. Vaikutustenarvioinnin johtopäätöksenä jatkosuunnittelun pohjaksi esitettiin rakennemallien 1 ja 2 yhdistelmää. Kunnan maankäyttöjaosto hyväksyi linjauksen kokouksessaan 8.6.2016.

Rakennemallien vertailusta on laadittu erillinen dokumentti kaavaluonnoksen selostuksen liitteeksi.

2.2 Edullisuustarkastelu ja rakentamisen mitoitusvyöhykkeet

Pohjois-Paippisten osayleiskaavatyössä sovelletaan uudistettua menetelmää määrittellä rakennusoikeuden mitoitus. Mitoitus pohjautuu paikkatietopohjaisiin edullisuusvyöhykkeisiin. Edullisuustarkastelun ohella kaavaluonnoksen valmistelun yhteydessä tehtiin myös perinteinen kantatilatarkastelu, jotta menetelmien eroja voidaan vertailla.

Edullisuustarkastelussa suunnittelualueen eri osien edullisuus uudisrakentamisen sijoittumisalueina on määritetty seuraavat tekijät huomioiden:

- yhdyskuntarakenteelliset sijaintitekijät (*yhdistyminen olevaan asutusrakenteeseen, koulun läheisyys, joukkoliikenteen pysäkin läheisyys, vesijohto- ja viemäriverkoston läheisyys*)
- rakennettavuus- ja asuttavuustekijät (*maaperän rakennettavuus, pienilmasto, asumisen häiriötekijät*)
- maisemalliset ja ympäristölliset tekijät (*maiseman moninaisuus ja rajapinnat, pohjavesialueet, suojelualueet*) huomioiden.

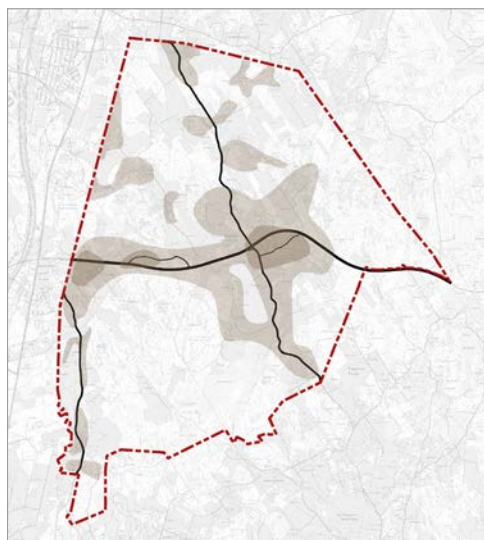
Eri muuttujien painotukset on säädetty siten, että yksittäiset edullisuuskriteerit eivät ylikorostu ja aluekokonaisuudesta muodostuu valitun rakennemallin mukainen.



Rakennemalli 1: "Kylä ja kehityskäytävät"



Rakennemalli 2: "Seutuyhteistyö ja eheyttäminen"



Rakennemalli 3: "Nykyrakenteen laajennukset"

Edullisuustarkastelun lopputuloksena suunnittelualue on jaettu viiteen eri edullisuusvyöhykkeeseen: 1. kyläkeskus, 2. tiivis kyläalue, 3. kylän lievealue, 4. haja-asutusalue ja 5. muut alueet. Kaavamääräykset ja alueiden mitoitus pohjautuvat tähän aluejakoon. Valitun rakennemallin mukaisesti uudisrakentaminen painottuu kyläkeskukseen ja liikenneyhteyksien ympärille. Uusia rakennuspaikkoja on osoitettu kaikille vyöhykkeille, mutta uusiin rakennuspaikoihin vaadittava kiinteistön vähimmäispinta-ala kasvaa siirryttäessä edullisuudeltaan heikommille vyöhykkeille. Edullisuusvyöhykkeiden laadinnassa käytetty pisteytysmenetelmä ja lähtöaineistot on kuvattu yksityiskohtaisemmin selostuksen liitteessä *Pohjois-Paippisten osayleiskaavan edullisuusvyöhykkeisiin perustuva mitoitusjärjestelmä*.

Kaikkien vyöhykkeiden osalta 2000-luvulla toteutetut lohkomiset vähentävät vastaavasti kiinteistön saamien uusien rakennuspaikkojen määrää, koska mitoitus laskeaan poikkileikkajankohdan 1.1.2000 mukaisesti. Jokainen rakentamaton, ainakin osittain vyöhykkeillä 1–4 sijaitseva 2000 neliömetrin laajuinen kiinteistö saa kuitenkin vähintään yhden rakennuspaikan, mikäli sille on osoitettavissa paikka säilytettävien maisema- ja luontoalueiden ulkopuolelta.

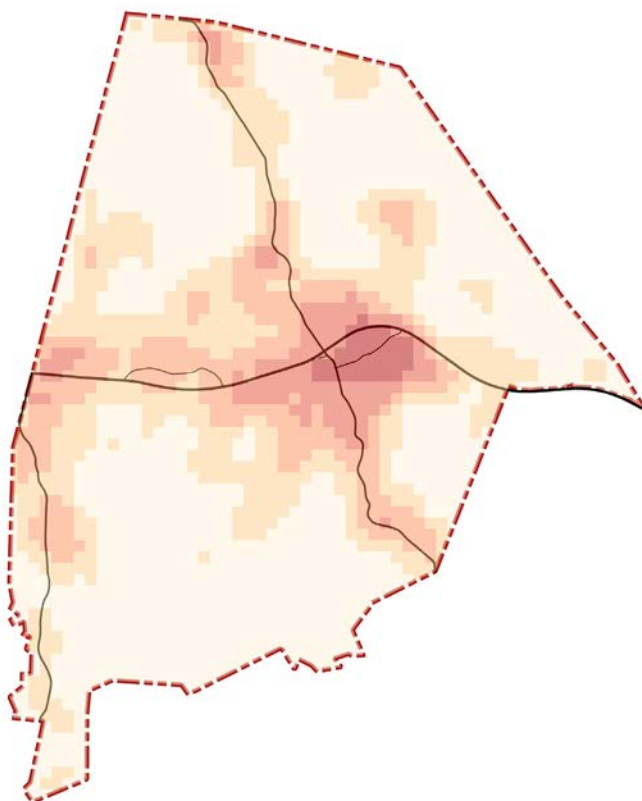
2.3 Kaavatyön aikana laaditut raportit ja julkaisut

Kaavatyön keskeinen tausta-aineisto on koottu huhtikuussa 2016 julkaistuun *Lähtötietoraporttiin*.

Lähtötietoluettelo on täydennetty 2022 päivitetystä *Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS)*.

Kaavatyön eri vaiheista on koostettu raportteja, selvityksiä, muistioita ja julkaisuja, jotka ovat ladattavissa kunnan internetsivuilla. Lisäksi kaavatyössä on hyödynnetty useita aluetta koskevia, aiemmin laadittuja selvityksiä, jotka ovat myös ladattavissa verkkosivustolta.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 8.2.2016 (OAS) / päivitetty 14.10.2022
- Yhteenvedo 1. asukasillan ryhmätöistä 29.2.2016
- Yhteenvedo Pohjois-Paippisten osayleiskaavan Harava-asukaskyselyn tuloksista 11.4.2016
- Lähtötietoraportti 12.4.2016
- Mitoitusseminaarin muistio ja esitykset 13.5.2016
- Rakennemallit / Strukturmodeller 26.5.2016
- Paikkatietopohjaisiin edullisuusvyöhykkeisiin perustuva mitoitusjärjestelmä 26.5.2016 (päiv. 19.3.2016)
- Kirjoverkkoperhosen esiintyminen Sipoon Pohjois-Paippisten osayleiskaava-alueella vuonna 2016 (Ympäristötutkimus Yrjölä, 10.10.2016)
- Liito-oravan esiintyminen Sipoon Pohjois-Paippisten osayleiskaava-alueella vuonna 2016 (Ympäristötutkimus Yrjölä, 10.10.2016)
- Arvio Sipoon Pohjois-Paippisten osayleiskaavan vaikutuksista läheisten Natura-alueiden luontoarvoihin (10.10.2016, Ympäristötutkimus Yrjölä)
- Pohjois-Paippisten osayleiskaava: Maisemaselvityksen selostus ja maisemalliset maankäyttösuositukset (MA-arkkitehdit, 4.11.2016)
- Liikennemeluselvytys, kohde: G26 Pohjois-Paippisten osayleiskaava, Sipoo, 12.9.2017, Promethor
- Luonnosvaiheen palauteraportti.12.2.2019, Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy



- 1. KYLÄKESKUS
- 2. TIIVIS KYLÄALUE
- 3. KYLÄN LIEVEALUE
- 4. HAJA-ASUTUSALUE
- 5. MUUT ALUEET

Muodostettu uudisrakentamisen edullisuusvyöhykejako.

2.4 Kaavaluonnos ja aiempi kaavaehdotus

Osayleiskaavaluonnos siihen kuuluvine selostuksineen ja muine asiakirjoineen laadittiin syksyllä 2016. Kunnanhallituksen maankäyttöjaosto hyväksyi sen 14.12.2016 ja se oli nähtävillä 30.1–28.2.2017.

Luonnoksesta annettiin yhteensä 97 mielipidettä, ml. 10 henkilön allekirjoittama yhteiskirjelmä, ja 22 lausuntoa. Saatuaan palautteeseen laadittiin vastineet, jotka koottiin palauteraporttiin (*Luonnosvaiheen palauteraportti*, A-Konsultit Oy 24.9.2018). Esitetyt huomautukset ja mielipiteet otettiin huomioon mahdollisuuksien mukaan myöhempää kaavaehdotusta laadittaessa.

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. Kaavaan tehtäviä päivityksiä käsiteltiin tarkemmin kunnan rakentamisen sujuvoittamisohjausryhmän kokouksessa 18.12.2017, jonka pohjalta kaavan mitoitusta ja dokumentteja säädettiin edelleen. Kunnan maankäyttöjaosto palautti kuitenkin kokouksessaan 19.3.2018 kaavan uudelleen valmisteluun, keskeisimpänä evästyksenään vesi- ja viemäriverkoston huomioiminen aiempaa laajemmalla alueella edullisuusvyöhykkeiden muodostamisessa ja uusien rakennuspaikkojen mitoituksessa. Lisäksi kaavan luonnosvaiheen vastineraportin muotoilu ja Kummelbergenin SL-alueen rajausta toivottiin tarkennettavan. Maankäyttöjaoston linjat huomioitiin kaavaehdotuksen valmistelussa.

Merkittävimmät muutokset luonnosvaiheesta ehdotusvaiheeseen siirryttäessä tehtiin kaavan asuinrakentamisen mitoitustarjontaan (ks. liite), jossa uusien rakennuspaikkojen määrää tarkistettiin ja toisen vaiheen rakennuspaikoista kyläkeskusalueella luovutettiin. Mitoitukseen kohdistuvia muutoksia kuvataan ja perustellaan tarkemmin kohdassa 3.1 jäljempänä.

Kaava-alueen edullisuusvyöhykkeet rajattiin uudelleen, huomioiden vesi- ja viemäriverkoston läheisyys aiempaa laajemmalla alueella. Rakentamisen määrää kyläkeskuksesta on luonnosvaiheeseen verrattuna laskettu hieman, ja samalla muille vyöhykkeille on muodostettu uusia rakennuspaikkoja painottaen vesihuoltoverkoston hyödyntämistä. Toisen vaiheen rakennuspaikat on samalla jätetty pois. Tällä pyritään sellaiseen oletettavan uuden rakentamisen määrään, joka ei edellytä asemakaavoitusta ja toisaalta kohtelee maanomistajia tasaveroisesti.

Tieyhteyksistä kaavakartalle merkittiin myös merkittävimmät yksityistiet ja päivitetyn liikennemeluservelytien melualueerajaukset päivitettiin kaavakartalle. Kevyen liikenteen merkintä ulotettiin myös Granbackantielle Pohjois-Paippisten kyläkeskuksesta Nygransintien risteykseen saakka. Ulkoilureittien linjauksia päivitettiin ja ratsastusreitit merkinnät poistettiin kaavasta. Erityisesti viljelyalueita ylittäviä reittejä on karsittu. Myös ekokäytäviä koskien tehtiin pieniä tarkistuksia.

Suojelualueiden rajauksia tarkennettiin ja luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävien alueiden (luo) merkinnöissä ko. alueet yksilöitiin. Pohjaveden muodostumisalueet sekä pohjaveden pumppaamoille sekä käsitelypaikoille määritettiin suojavyöhykkeet. Suoja-alueille sijoittuneet uudet rakennuspaikat siirrettiin tai poistettiin. Lisäksi pohjavesiin liittyviä kaavamääräyksiä tarkistettiin.

Vaikutusten arviointia päivitettiin luonto- ja ympäristövaikutusten osalta. Tiedossa olevat mahdollisesti pilaantuneet maa-alueet merkittiin kartalle. Rakennusperintökohteista kaavaan merkittiin myös säilyneet arvoluokituksen 2 mukaiset kohteet. Myös kaavamääräyksiä on tarkistettu tai täsmennetty koskien maisematyölupaa, rakennuspaikkojen minimikokoa ja sivuasuntoja.

Tehtyjen muutosten jälkeen maankäyttöjaosto käsiteli kaavaehdotusta kokouksissaan 24.9.2018 ja 19.11.2018, jolloin jaosto palautti kaavan jo kolmannen kerran valmisteluun. Jaosto linjasi, että uusien rakennuspaikkojen määrää kyläkeskuksen ulkopuolella tulee nostaa ja määrittää uudet, aiempaa väljemmät mitoituskriteerit edullisuusvyöhykkeelle 4 (haja-asutusalue).

Linjausten mukaisesti kehitetty osayleiskaavaehdotus asetettiin nähtäville 25.2.–15.4.2019. Lausuntojen pohjalta sen arvioitiin kuitenkin mahdollistavan koko kunnan ja kaupunkiseudun tasolla arvioituna liian runsaasti asemakaava-alueiden ulkopuolelle sijoitettavaa uudisrakentamista, ja kaavan mitoitusta on kunnan maankäyttöjaoston (8.4.2020) ja kunnanhallituksen (20.4.2020) hyväksymien uusien suunnitteluperiaatteiden pohjalta kehitetty rakennuspaikkamäärältään maltillisempaan suuntaan.

Maankäyttöjaosto (8.4.2020 § 29) ja edelleen kunnanhallitus (20.4.2020 § 98) linjasi jatkosuunnittelun periaatteista seuraavasti:

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

Maankäyttöjaosto (16.3.2022) ja edelleen kunnanhallitus (28.3.2022) linjasi jatkosuunnittelun periaatteista:

- Pohjautuu kaavaehdotukseen 2/2019.
- Mitoitukset edullisuusvyöhykkeiden osalta; Vyöhykkeet 3 ja 4 säilyvät ennallaan. Jos vyöhykkeillä 1 ja 2 on vaara ylittää asemakaavakynnys, niin rakennuspaikkoja vähennetään tarvittaessa. Samoin vyöhykkeiden 1 ja 2 rakennuspaikkoja voidaan vähentää, jos rakennuspaikkojen kokonaismäärä uhkaa kasvaa liian suureksi.

Maankäyttöjaoston (8.4.2020) ja kunnanhallituksen (20.4.2020) hyväksymien uusien suunnitteluperiaatteiden mukaisella kaavaratkaisulla pyrittiin vastaamaan merkittävilta osin saatuun viranomaispalautteeseen. Rakennuspaikkojen mitoituskriteerit päivitettiin siten, että alueen kokonaismitoitus asettui kaavaluonnoksen (2016) ja Sipoon yleiskaava 2025:n mukaiselle tasolle. Hajarakentamisen määrää sekä kyläalueena (AT-2) osoitettavien alueiden laajuutta supistettiin kaavaratkaisussa. Uuden osayleiskaavaehdotuksen valmistelussa luovuttiin myös pyrkimyksestä soveltaa MRL 44§:n mukaista mahdollisuutta myöntää alueelle rakennuslupia suoraan yleiskaavan pohjalta, koska saatujen lausuntojen pohjalta edellytyksiä tälle ei nähty riittäviksi.

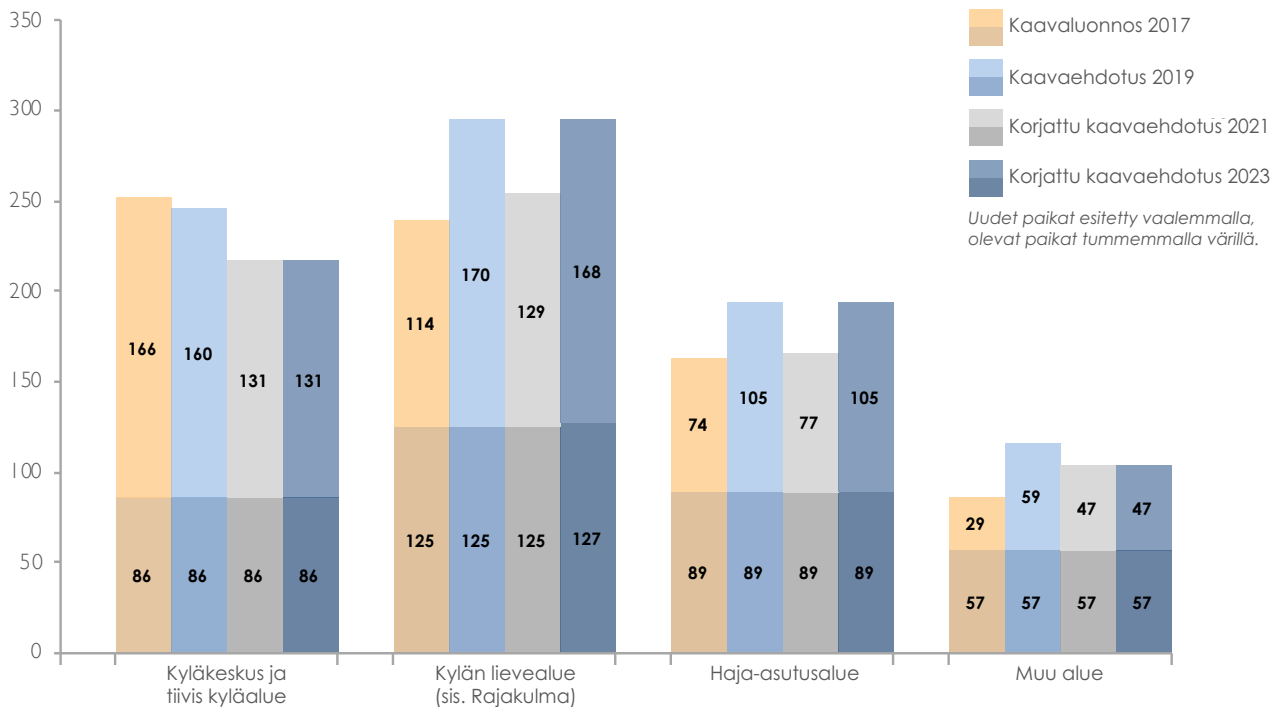
Mitoituksen poikkileikkausajankohtana sovellettiin edelleen vuotta 2000 kunnanvaltuuston linjauksen mukaisesti. Yhdyskuntarakenteen eheyttämisen näkökulmasta kaavaratkaisua valmisteltaessa katsottiin tärkeäksi mahdollistaa asutusrakenteen täydentäminen kyläkeskuses-

sa ja keskeisten yhteyksien varrella valitun rakennemallin ”Kylä ja kehityskäytävät” mukaisesti. Vuoden 1959 poikkileikkausvuoden soveltaminen olisi johtanut uusien rakennuspaikkojen painottumiseen nykyistä ratkaisua heikompiin sijainteihin ja sitä kautta hajautuneemman yhdyskuntarakenteen muodostumiseen.

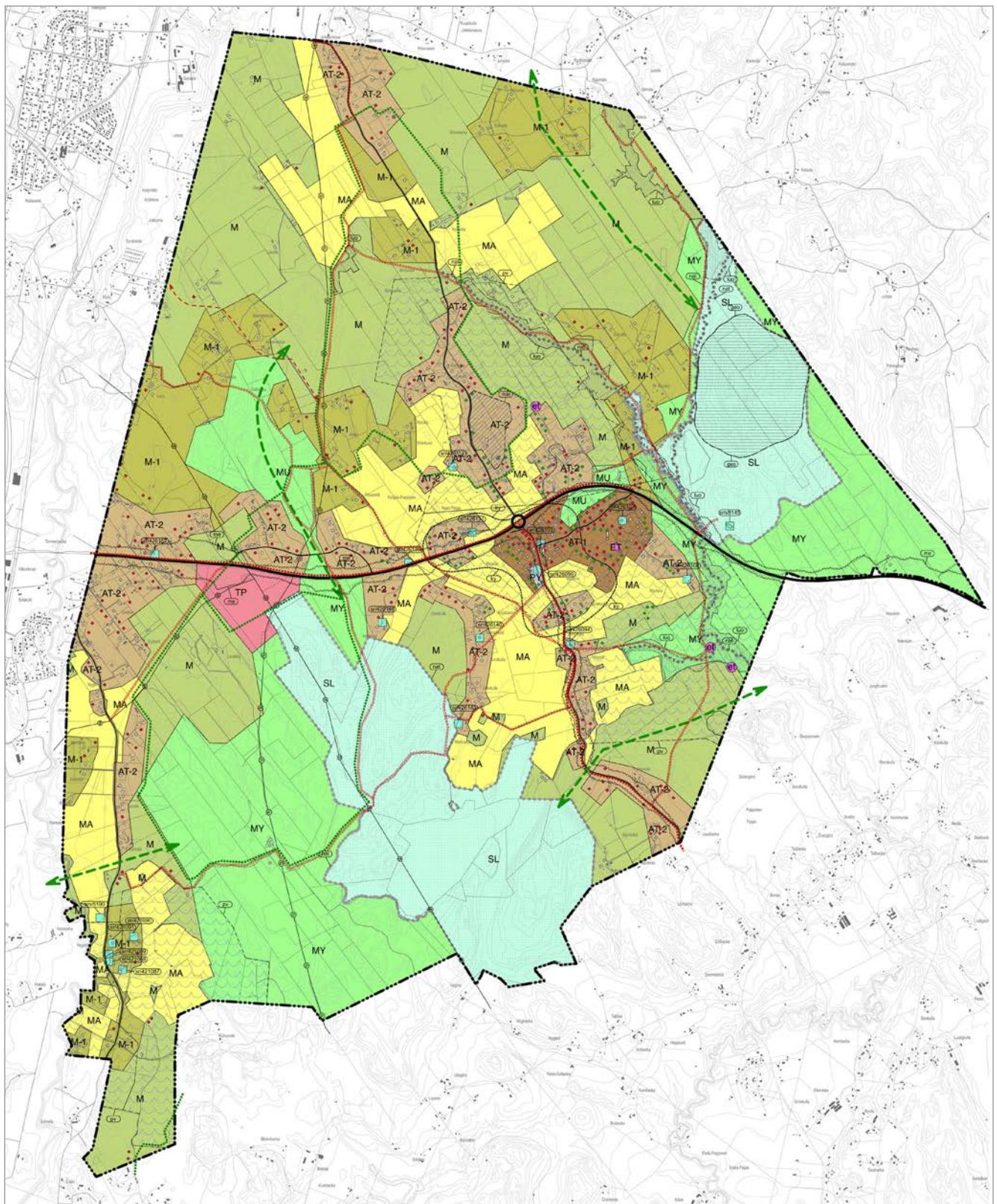
Kaavaa valmisteltaessa arvioitiin, että mitoituksen poikkileikkausvuoden asettaminen yli 20 vuotta nykyhetkeä aiempaan ajankohtaan on riittävän pitkä aika varmistamaan kiinteistöjen nykyisten omistajien välinen tasapuolinen kohtelu sekä estämään tilanteet, jossa viime aikoina suoritettujen kiinteistön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

Maankäyttöjaosto (24.3.2021, 16.3.2022) käsitteli valmistunutta kaavaehdotusta kokouksissaan, ja päätti palauttaa kaavan valmisteluun vastoin esittelijän ehdotusta. Jaoston ja edelleen kunnanhallituksen (28.3.2022) kantana oli, että hajarakentamisen määrää koskevaan viranomaispalautteeseen ei tule vastata kylän lievealueen (vyöhyke 3) tai haja-asutusalueen (vyöhyke 4) mitoitusta supistamalla, vaan näillä vyöhykkeillä tulee säilyttää vuonna 2019 nähtävillä olleen osayleiskaavaehdotuksen mitoitus. Muilta osin valmisteltavan kaavaratkaisun pohjana voidaan käyttää maankäyttöjaoston tarkentavan päätöksen (15.11.2022) mukaisesti vuoden 2021 valmisteluun palautettua kaavaehdotusta. Kaavaehdotus on päivitetty edellä kuvattujen periaatteiden mukaisesti talven 2022–2023 aikana.

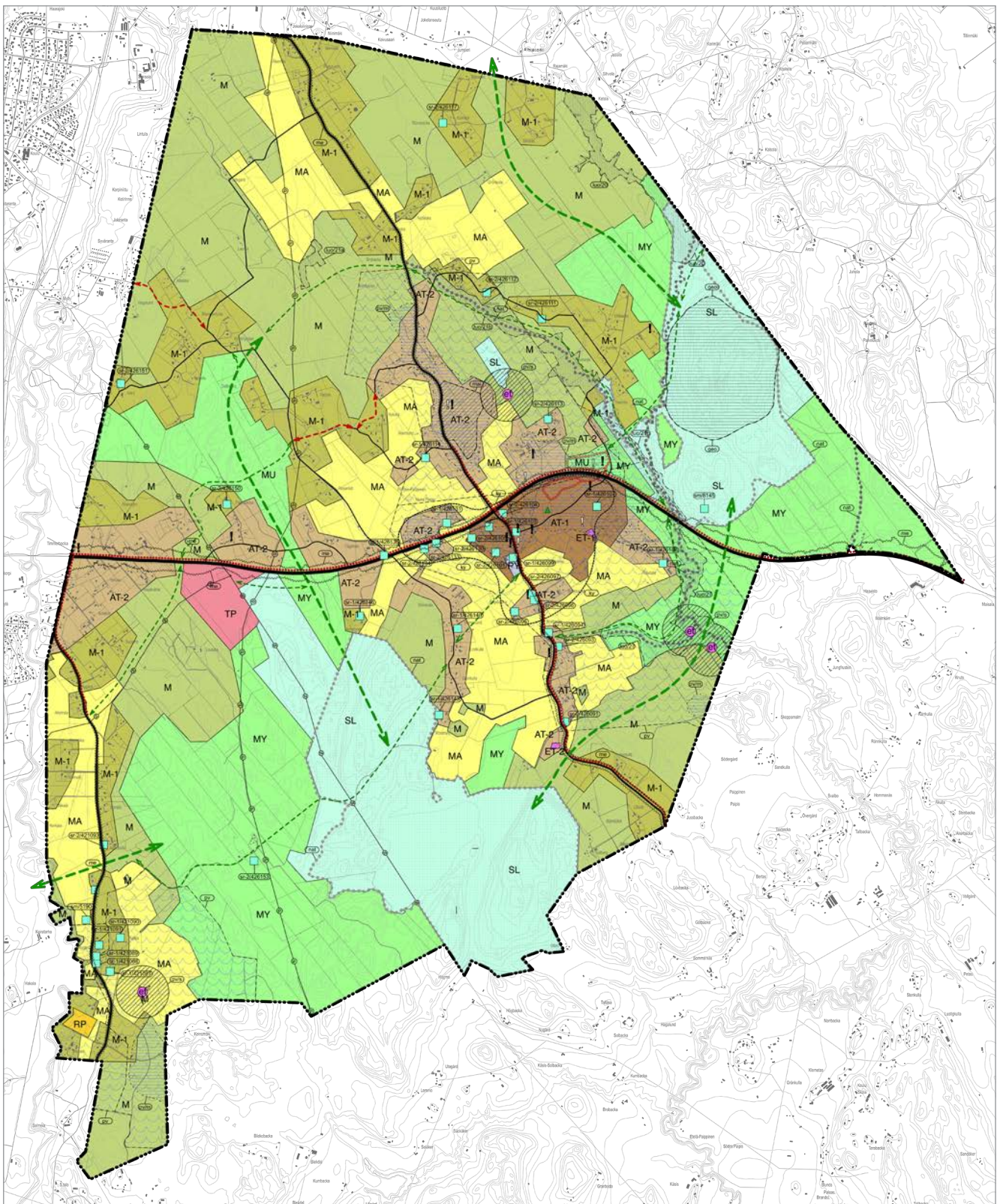
Uuden osayleiskaavaehdotuksen valmistelussa on huomioitu soveltuvin osin 25.2.–15.4.2019 nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta jätetyt lausunnot ja mielipiteet, ja näihin on vastattu laaditussa palauteraportissa.



Uusien rakennuspaikkojen määrän kehitys edullisuusvyöhykkeittäin kaavasunnittelun eri vaiheissa.



Osayleiskaavaluonnoksen (2016) kartta.



Korjatun osayleiskaavaehdotuksen (2023) kartta.

3. Kaavaehdotuksen kuvaus

3.1 Alueen kokonaismitoitus

Kaavahierarkian mukaan kullakin alueella pätee yksityiskohtaisin voimassa oleva kaava. Osayleiskaava syrjäyttää siten kokonaisyleiskaavan, mutta yksityiskohtaista kaavaa muutettaessa yleispiirteinen kaava määrää suunta- viivat. Nyt voimassa olevan Sipoon yleiskaavan ohjevuosi on 2025 ja sen päivittäminen on jo käynnistynyt, kun taas Pohjois-Paippisten osayleiskaava on voimassa huomattavasti pidempään.

Kokonaisyleiskaava Sipoo 2025 sisältää määräyksiä siitä, miten rakennuspaikkojen enimmäismäärä lasketaan ns. kantatilaperiaatteen mukaan. Kaikki asemakaava- ja osayleiskaava-alueiden ulkopuoliset alueet ovat kuitenkin MRL 16.3 § mukaista suunnittelutarvealuetta eikä laskettu enimmäismäärä ole sama kuin rakennusoikeus. Osayleiskaavan tehtävänä on tulkita yleiskaavan intentioita ja sovittaa ne paikallisiin olosuhteisiin ja tavoitteisiin, katsoen tässä tapauksessa myös vuotta 2025 pidemmälle tulevaisuuteen.

Kaavassa sovellettavan mitoitusjärjestelmän (ks. liite) tarkoituksena on määritellä oikeudenmukaisin ja tasapuolisin perustein kiinteistöille osoitetut rakennuspaikat, jotka on esitetty ohjeellisine sijainteineen kaavaselistuksen liitekartalla.

Muutokset kaavaehdotuksen mitoitukseen ja oikeusvaikutuksiin

Korjatussa kaavaehdotuksessa uusien rakennuspaikkojen määrää on saadun viranomaispalautteen sekä maankäyttöjaoston 8.4.2020/16.3.2022 ja kunnanhallituksen 20.04.2020/28.3.2022 linjausten pohjalta supistettu aiempaan, vuoden 2019 kaavaehdotukseen verrattuna noin 10 %. Lisäksi osoitettavat uudet rakennuspaikat ovat kaikilla kaava-alueilla yksiasuntoisia. Tehdyillä muutoksilla on pyritty varmistamaan, että kaava-alueen kokonaismitoitus on tasapainoinen – huomioiden kuitenkin maankäyttöjaoston (16.3.2022) ja kunnanhallituksen (28.3.2022) linjatukset haja-asutusalueen rakennuspaikkoja koskevista määrällisistä tavoitteista. Mitoitusta on kevennetty kylä-alueella asemakaavakynnyksen ylittämisen välttämiseksi.

Osayleiskaavaehdotuksessa uudisrakentamisen paikka on osoitettu siten, että rakennuspaikkojen tarjonnalla kyetään vastaamaan alueen rajallisissa määrin, mutta tasaisin väliajoin, odotettavissa olevaan uuden tonttimaan tarpeeseen. Kaava mahdollistaa suunnittelualueelle 451 uutta rakentamisaikkaa, mikä vastaa noin 1050 uutta asukasta. Uudisrakentamisen mitoitus ylittää noin 20 prosentilla kaavaluonnoksen ja Sipoon yleiskaava 2025:n mukaisen kantatilamitoituksen tason.

Osoitetut rakennuspaikat toteutuvat vähitellen, yksittäisten maanomistajien tarpeiden mukaisesti - ja kokemukset osoittavat, että tämänkaltaisilla maaseutumaisilla alueil-

Korjattu kaavaehdotus – muutoksia tiivistetysti

- Rakennuspaikkojen mitoituskriteerit on päivitetty siten, että alueen kokonaismitoitus asettuu noin 10 % vuoden 2019 kaavaehdotusta alemmalle tasolle. Rakennuspaikat on osoitettu ohjeellisina kaavaselistuksen liitekartalla, ja paikkojen toteutus edellyttää aina erillistä suunnittelutarveratkaisua.
- Rakennuspaikat eivät aiemmasta poiketen mahdollista lähtökohtaisesti kaksiasuntoisten asuinrakennusten toteuttamista. Rakennuspaikalle sallitusta rakentamisen määrästä ja muista ominaisuuksista säädetään kunnan rakennusjärjestyksessä, jota noudatetaan kaava-alueella.
- Kyläalueiden (AT-1, AT-2) laajuutta on tarkistettu alaspäin. Merkittävä osa aiemmassa kaavaehdotuksessa esitetyistä AT-2-alueista on esitetty M-1-aluemerkinnällä, joka kuvaa väljempiä maaseutuasutuksen keskittymiä varsinaisen kyläalueen ulkopuolella.
- Kaavan liikenneselvityksiä on päivitetty ja täydennetty. Kaavan liitteeksi on myös laadittu ohjeellinen liittymätarkastelu alueen yksityistieverkon täydentämiseksi siten, että uudet ohjeelliset rakennuspaikat saadaan kytkettyä tieverkkoon minimoiden liittymien kokonaismäärän yleisellä tieverkolla.
- Jalankulun ja pyöräilyn yhteys Linsvedintien varrella on osoitettu aiempaa laajempaan, Pornaisten rajalle saakka, pohjautuen kunnan kävelyn ja pyöräilyn palveluverkkoselvityksen tavoitteisiin. Haarajoen asemalle suuntautuvia jalankulun ja pyöräilyn yhteystarpeita on tarkennettu. Ulkoilureiitit on puolestaan esitetty kaavassa aiempaa yleispiirteisemmin, strategisina yhteystarpeina.
- Alueella sijaitsevien pohjavedenottamoiden, vedenkäsittelylaitoksen ja tietoliikennemastolle varatun alueen kaavamerkinnät on eroteltu toisistaan. Vedenkäsittelylaitoksen suoja-alue on poistettu Keski-Uudenmaan veden tarkennetun linjauksen pohjalta.
- Pilaantuneiden maiden kohteiden (PIMA-kohteet) esittämistä kaavakartalla on tarkennettu, ja kaavaselistukseen on liitetty kartta ja taulukko esitetyistä Matti-tietokannan kohteista.
- Kummelbergetin SL-alueen yksityiskohtaista rajautumista on tarkistettu yksittäisten kiinteistöjen osalta yhteistyössä Uudenmaan liiton kanssa.
- Kaavaan on tehty muistutusten pohjalta yksittäisiä kiinteistöjä koskevia tarkistuksia.
- Lähtötietoraportin keskeinen sisältö on päivitetty ja liitetty osaksi kaavaselistusta.

la huomattava osuus kaavan sallimista rakennuspaikoista ei ajankohtaistu kaavan voimassaoloaikana. Kaavassa esitettyjen uusien rakennuspaikkojen toteutumisen on arvioitu jakautuvan noin 25 vuoden aikajänteelle, jolloin vuosittain alueella käynnistettäisiin keskimäärin enintään noin 18 omakotitalon rakentaminen.

Kaavaluonnoksen ja aiemman, vuoden 2019 kaavaehdotuksen, valmistelussa pyrittiin MRL:n 44§:n mukaisesti kaavaratkaisuun, joka olisi mahdollistanut rakennuslupien myöntämisen suoraan osayleiskaavan perusteella. Aiemmasta kaavaehdotuksesta saadun viranomaispalauteen pohjalta MRL 44 §:n soveltamisen ei katsottu kuitenkaan soveltuvan Pohjois-Paippisten kaltaiselle, rakentamispainealueella sijaitsevalle suunnittelualueelle. Vaadittua tarkkuustasoa kunkin rakennuspaikan olosuhteiden selvittämisessä ei katsottu maankäyttöjaoston (8.4.2020) ja kunnanhallituksen (20.4.2020) hyväksymien suunnitteluperiaatteiden pohjalta tarkoituksenmukaiseksi osayleiskaavavaiheessa.

Uuden kaavaehdotuksen mukaiset rakennuspaikat on osoitettu ohjeellisina, ja paikkojen toteutus vaatii aina erillisen suunnittelutarveratkaisun. Rakennushankkeen tullessa ajankohtaiseksi maanomistajan tulee voida osana suunnittelutarveharkintaprosessia riittävin suunnitelmin osoittaa, että kaavailtu rakennushanke on rakennusjärjestyksen mukainen, sopii ympäristöönsä, on liittymäjärjestelyiden ym. osalta toteutuskelpoinen ja että muut lupaehdot täyttyvät. Lopulta toteutuskelpoisten rakennuspaikkojen lukumäärä voi jäädä kaavassa osoitettua paikkojen enimmäismäärää pienemmäksi maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n (suunnittelutarvealue) tai 116.2 §:n (rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset) perusteella.

3.2 Väestö ja asuminen

Yhdyskuntarakenteen ja maankäytön kehittämisessä on yleisenä tavoitteena uudisrakentamisen ohjaaminen olevan asutuksen asumisen ja infrastruktuurin piiriin. Maa-seutumaisilla alueilla tämä tarkoittaa kyläkeskittymien täydentämistä ja eheyttämistä. Elävä maaseutu, kulttuuriympäristöjen vaaliminen ja rakennuskannan hyödyntäminen tarkoittavat toisaalta haja-asutuksen ylläpitämistä.

Edellä kuvatun edullisuusarvioinnin perusteella (ks. kohta 2.2) rakentamisen painopiste kohdistuu ensisijaisesti olevan kyläkeskuksen alueelle ja sen liepeille, sillä kaavan tavoitteena on ohjata rakennemallin mukaisesti uudisrakentamista sekä asukkaiden että kunnan kannalta kestäville alueille, sekä ylläpitää Pohjois-Paippisten kyläkeskuksen elinvoimaisuutta.

Kyläkeskuksen alue

Kyläkeskusalue sijoittuu Rajakulmantien–Linsvedintien (st 146) eteläpuolelle, Paippistentien molemmiin puolin. Perinteikästä, Paippistentietä myötäilevää raittikylää voidaan täydentää parin kymmenen rakennuspaikan verran. Bastnäsintien ja Rauhalantien (Forsbackan) alueilla, kyläytimen itäpuolella on nelisenkymmentä rakennus-

paikkaa. Näin voidaan toisaalta eheyttää kulttuurihistoriallisesti arvokasta kylämaisemaa ja toisaalta osoittaa kyläkeskukseen merkittävää, elinvoimaisuutta kohentavaa lisärakentamista.

Kaavaluonnokseen verrattuna etenkin kyläkeskuksen uuden rakentamisen määrää on tarkistettu alaspäin. Kyläkeskuksen aluetta kehitetään perinteistä ryhmäkylää muistuttavana, selvästi ympäristöstä erottuvana maaseutu-asutuksen tihentymänä, joka sijoittuu kylän palveluiden ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle. AT-1- ja AT-2-aluemerkinnöillä mahdollistetaan kyläalueelle tunnusomainen pienimuotoinen liiketoiminnan harjoittaminen, jotka yhdessä koulun ja liikuntapaikan kanssa ylläpitävät kyläalueen elinvoimaisuutta.

AT-1-alueille uusia rakennuspaikkoja on osoitettu 56 kpl. Olevia rakennuspaikkoja alueilla sijaitsee 31 kpl.

AT-1 KYLÄKESKUSALUE.

Alue on tarkoitettu kyläasutuksen, ympäristöhäiriöitä tuottamattomien työtilojen ja kylän palveluiden rakentamista varten. Alueella asuinrakennuksen tai muun rakennusluvanvaraisen talous-/toimitilarakennuksen toteuttaminen edellyttää myönteistä suunnittelutarveratkaisua. Alueelle voidaan suunnittelutarveharkinnan kautta sijoittaa myös kyläympäristöön sopivia palveluja sekä palveluasumista.

Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2000 m². Kaavan mitoituksen mukaiset, ohjeelliset rakennuspaikat on merkitty kaavaselostuksen liitekartalle. Uudisrakentaminen alueella tulee sovittaa olevaan kulttuuriympäristöön.

Kylämäiset alueet

Kylämäistä asutusta sijoittuu myös kyläkeskuksen ympäristöön, Rajakulman alueelle sekä näiden väliselle käytävälle. Rajakulman pääosin 1960-luvulta alkaen rakennettu palstoitusalue kytkeytyy kuntarajan takaiseen Järvenpään taajamarakenteeseen, Lahdenväylän itäpuolella sijaitseviin Mikonkorven ja Rajakulman asuntoalueisiin ja Mikonpellon teollisuusalueeseen.

Myös historialliseen kylärakenteeseen kiinteästi kytkeytyvän Paippistentien ympäristö korostuu kylämäisen asutuksen alueena. Kyläkeskuksen pohjoispuolella Granbackantien varrella kylämäinen asutus painottuu kylän pohjoispuolella olevan harjualueen läheisyyteen. Soranottoipaikoille rakentaminen edellyttäisi laajoja maisemanmuokkaustoimenpiteitä ja käytännössä asemakaavoitusta, joka ei puolestaan nykyisellään ole ajankohtaista.

Rakennuspaikat on osoitettu kiinteistöjen sisällä pääosin suljetun, metsäisen maiseman ja avoimen peltomaiseman rajapintaan.

AT-2-alueille uusia rakennuspaikkoja on osoitettu 202 kpl. Olevia rakennuspaikkoja alueilla sijaitsee 143 kpl.

AT-2 KYLÄALUE.

Alue on tarkoitettu kyläasutuksen, maatilojen talouskeskusten, maatilamatkailun ja ympäristöhäiriötä tuottamattomien työtilojen rakentamista varten. Alueella asuinrakennuksen tai muun rakennusluvanvaraisen, ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman talous-/toimitilarakennuksen toteuttaminen edellyttää myönteistä suunnittelutarveratkaisua.

Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2000 m². Kaavan mitoituksen mukaiset, ohjeelliset rakennuspaikat on merkitty kaavaselostuksen liitekartalle. Uudisrakentaminen alueella tulee sovittaa olevaan kulttuuriympäristöön.

Haja-asutusluonteiset alueet

Ns. sukupolviasuminen oli agraariyhteiskunnan normaalityötilanne ja on edelleen elävälle maaseudulle ominainen piirre, vaikka maanviljely ja asuminen ovatkin pitkälti erkaantuneet toisistaan. Suhde omaan maahan on vahva ja sukupolvien ketjussa syntyy tarpeita – ja mahdollisuuksia – muutos- ja lisärakentamisen kautta järjestää vanhaan pihapiiriin tai sen lähistöön asuntoja usealle sukupolvelle. Periytyvään maanomistukseen sitoutuva asutus muodostaa usein ryppäitä tai jonoja kyläalueiden ulkopuolella ja täydennysrakentaminen on näillä, kaavassa useimmiten M-1-merkinnällä osoitetuille alueille luontevaa.

Kaava mahdollistaa rajoitetusti uutta asuinrakentamista myös suunnittelualueen maa- ja metsätalouteen painottuvilla haja-asutusalueilla, vaikka kaavan osoittamat uudet rakennuspaikat painottuvatkin kyläalueen yhteyteen. Haja-asutusalueilla uudet rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan kiinteistöjen sisällä olevan asutuksen ja tieyhteyksien läheisyyteen.

M-1-alueille uusia rakennuspaikkoja on osoitettu 159 kpl. Olevia rakennuspaikkoja alueilla sijaitsee 156 kpl.

M-1 KYLÄALUEESEEN KYTKEYTYVÄ MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE / VÄLJÄ KYLÄALUE.

Merkinnällä on osoitettu pääasiassa kyläalueiden reuna-alueet tai haja-asutuksen pienet keskittymät, joilla sallitaan haja-asutusluontoinen täydennysrakentaminen. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa maisemallisesti edulliseen paikkaan, olemassa olevien rakennusten ja tiestön yhteyteen sekä mahdollisuuksien mukaan avointa maisemaa rajaavan puuston suojaan.

Alueella asuinrakennuksen tai muun rakennusluvanvaraisen, ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman talous-/toimitilarakennuksen toteuttaminen edellyttää myönteistä suunnittelutarveratkaisua. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 4000 m²; mikäli rakennus liitetään vesi- ja viemäriverkostoon, rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2000 m². Kaavan mitoituksen mukaiset, ohjeelliset rakennuspaikat on merkitty kaavaselostuksen liitekartalle.

Kaavaratkaisun pohjaksi sovellettu mitoitusjärjestelmä tuottaa jonkin verran rakennuspaikkoja myös varsinaisille maa- ja metsätalousvaltaisille haja-asutusalueille (M). Nämä rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan olevan asutuksen ja tiestön tuntumaan. Kaavaan merkittyjen rakennuspaikkojen sijainti on ohjeellinen.

M-alueille uusia rakennuspaikkoja on osoitettu 34 kpl. Olevia rakennuspaikkoja alueilla sijaitsee 21 kpl.

M MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

Merkinnällä on osoitettu pääasiassa tavanomaiset maa- ja metsätalousalueet, jolla sallitaan haja-asutusluontoinen rakentaminen. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa maisemallisesti edulliseen paikkaan, olemassa olevien rakennusten ja tiestön yhteyteen sekä mahdollisuuksien mukaan avointa maisemaa rajaavan puuston suojaan. Alueelle suunniteltavien reittien sijoittelussa tulee ottaa huomioon alueen luontoarvot ja reittien toteuttamisen tulee perustua yksityiskohtaiseen suunnitelmaan.

Alueella asuinrakennuksen tai muun rakennusluvanvaraisen, ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman talous-/toimitilarakennuksen toteuttaminen edellyttää myönteistä suunnittelutarveratkaisua. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 4000 m²; mikäli rakennus liitetään vesi- ja viemäriverkostoon, rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2000 m². Kaavan mitoituksen mukaiset, ohjeelliset rakennuspaikat on merkitty kaavaselostuksen liitekartalle.

Kaavassa esitetyt rakennuspaikat mahdollistavat yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä tähän kytkeytyvien talousrakennusten rakentamisen. Asuinrakennuksen ja talousrakennusten sallitusta laajuudesta, sijoittumisesta, rakentamisen tavasta sekä mm. vesihuollon järjestämisestä on säädetty tarkemmin kunnan rakennusjärjestyksessä (KV 11.12.2017, HHO 14.12.2018, KHO 15.1.2020).



Kuva: Virva Korkeamäki

3.3 Palvelut

Kaava tukee nykyisten palveluiden toimintaedellytyksiä kyläalueella sekä mahdollistaa uusien paikallisten palveluiden syntymisen kyläkeskukseen. Myös tulevaisuudessa alue tukeutuu Nikkilän ja etenkin kaupallisten palveluiden osalta Järvenpään palvelutarjontaan. Tiivistyvä kylärakenne voi edesauttaa myös pienimuotoisen kaupallisen palvelutoiminnan – esim. kyläkauppa tai elintarvikekioski – muodostumista kyläkeskukseen.

3.4 Toimitilat, työpaikat, tuotanto

Kaavassa on osoitettu Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti työpaikka-alue Rajakulmantien eteläpuolelle. TP-alueen laajuus on 25,4 ha, jolloin laskennallinen työpaikkamäärä olisi n. 100–250. Merkittävä rakennushanke edellyttää kuitenkin asemakaavan laatimista, jonka yhteydessä ratkaistaan alueen tarkempi rajaus, mitoitus ja rakennustapa. Myös kyläkeskuksen alueelle voi sijoittua palvelu- ja yritystoimintaa, joka ei aiheuta häiriötä ympäristölle. Pienyrityksiä voi sijoittua myös asumisen yhteyteen.

3.5 Maa- ja metsätalous

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.

3.6 Liikkuminen ja liikenneturvallisuus

Ajoneuvoliikenne

Kaava tukeutuu olemassa olevaan tieverkkoon. Aluetta halkovat länsi–itäsuunnassa maantie 146 (Järvenpää–Pornainen) sekä pohjois–etelä -suunnassa Paippistentie

(11701) ja Granbackantie (11702). Lisäksi alueen länsireunalla maantieltä 146 etelään kulkee Kaskelantien (11695). Maantiet palvelevat sekä Pohjois-Paippisten aluetta että myös läpiajoliikennettä muun muassa Pornaisten ja Järvenpään välillä. Maanteiden lisäksi alueella on laaja yksityisteiden verkosto. Liikenneverkon nykytilanne liikennemäärineen ym. on esitetty tarkemmin kaavan lähtötietojen yhteydessä luvussa 1.4.3. Kaavassa ei ole esitetty uusia yleisten teiden yhteyksiä.

Kaavassa esitetyt uudet rakennuspaikat sijoittuvat olemassa olevan tieverkon varrelle, nykyisten yksityisteiden jatkeiden tai uusien yksityisteiden yhteyteen. Kaavan toteutumisen myötä liikenne alueen tieverkolla lisääntyy vaihteittain. Nykyinen tieverkko ei vaadi välityskykyä lisääviä parannustoimenpiteitä. Lisääntyvän maankäytön myötä liikenteen ja liikkumisen turvallisuuden parantaminen maanteiden ja kyläkeskuksen yhteydessä on tarpeen. Ensisijaisena toimenpiteenä esitetään nopeusrajoituksen tarkistamista kaikilla maanteillä siten, että liikenneturvallisuus voidaan taata sujuvuutta vaarantamatta. Maantiellä 146 nopeusrajoituksen esitetään olevan 50 km/h kyläkeskuksen ja Rajakulman ympäristössä sekä 60 km/h muualla Pohjois-Paippisten alueella. Paippistentiellä kyläkeskuksen kohdalla nopeusrajoituksen esitetään olevan 40 km/h, 50 km/h kyläkeskuksen eteläpuolella ja tien eteläosassa 60 km/h. Granbackantien eteläpäässä nopeusrajoituksen esitetään olevan 50 km/h ja muualla Pohjois-Paippisten alueella 60 km/h.

Kyläalueelle saapumisesta viestitään aiempaa selvemmin alhaisemmalla nopeusrajoituksella sekä sitä tukevalla liikenneympäristön ratkaisulla etenkin maantiellä 146, jolla on runsaasti alueen läpiajavaa liikennettä. Maantien 146 liittymiä Kaskelantien ja Pappisentien kohdalla esitetään parannettaviksi kiinnittäen erityistä huomioita tienylitysten turvallisuuteen ja riittävän alhaisten ajonopeuksien tukemiseen. Paippistentien liittymän on myös perusteltua muodostaa maantieympäristöön kyläkeskuksesta viestivä maamerkki. Liittymäratkaisun tulee tukea alhaista nopeustasoa, jalankulku- ja pyöräliikenteen turvallista tienylitystä sekä ajoneuvoliikenteen sujuvuutta. Kyläkeskuksen alueella suositaan ratkaisuja, jotka tukevat alhaista nopeustasoa ja edistävät kaikkien kulkutapojen turvallisuutta. Tällaisia ratkaisuja ovat esimerkiksi kavennukset, hidasteet ja turvalliset suojatieratkaisut.

Joukkoliikenne

Joukkoliikenneverkon nykytilanne ja palvelutasomäärittely on käsitelty kaavan lähtötietojen yhteydessä luvussa 1.4.3. Alueen joukkoliikennematkat suuntautuvat pääosin Nikkilän suuntaan (Paippistentietä) sekä Järvenpään (Rajakulmantietä). Kaava parantaa joukkoliikennepalveluiden säilymis- ja kehittämisedellytyksiä.

Pohjois-Paippisten kautta kulkevan, etenkin työmatka- ja koululaisliikennettä palvelevan, linja-autotarjonnan lisäksi Järvenpään, Haarajoen ja Ainolan asemien lähijunatarjonta palvelee alueen asukkaita. Järvenpään asemien liityntäpysäköinti mahdollistaa junan käytön matkaketjun osana

myös niinä aikoina, jolloin linja-autojen liityntäliikenteen palvelutaso on heikompi. Myös liityntäpyöräpysäköintiä kehittämällä tärkeiden pysäkkien yhteyteen on mahdollista parantaa bussireittien saavutettavuutta kestävästi.

Järvenpään–Pohjois-Paippisten–Pornaisten välinen linja-autoyhteys on esitetty MAL 2019 -suunnitelmassa osana seudullista joukkoliikenteen runkoverkkoa, jonka on suunniteltu toteutuvan vuoteen 2030 mennessä. Yhteys tukee erityisesti Järvenpään asemalle suuntautuvan liityntäliikenteen palvelutarjonnan kehittämistä.

Linja-autoliikenteen on oletettu tulevaisuudessakin käytävän alueella ensisijaisesti Rajakulmantietä, Paippistentietä ja Linsvedintietä. Jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien pysäkeille tulee olla turvallisia.

Jalankulku ja pyöräily

Kaava parantaa jalankulun ja pyöräilyn edellytyksiä Pohjois-Paippisten alueella. Kaava toteutuessaan lisää jalankulku- ja pyöräiliikennettä kylän sisällä sekä Pohjois-Paippisten ja Järvenpään välillä. Tämä edellyttää jalankulku- ja pyöräilyyhteyksien sekä tienylitysten turvallisuuden parantamista etenkin vilkkaasti liikennöidyllä maantiellä 146 sekä Paippistentiellä.

Kaavassa on osoitettu kolme uutta jalankulku- ja pyöräilyväylää. Maantien 146 varrelle on esitetty jalankulku- ja pyöräilyväylää Järvenpään rajalta kyläkeskukseen ja edelleen kohti Pornaista. Paippistentien varrelle on esitetty jalankulku- ja pyöräilyväylää maantien 146 liittymästä kyläkeskuksen läpi etelään kohti Etelä-Paippista. Varaus jatkuu myös pohjoiseen Granbackantien varrella. Myös Kaskelantien alkupäähän Rajakylän kohdalle on esitetty jalankulku- ja pyöräilyväylän varaus. Lisäksi kaavaan on merkitty yhteystarve kyläkeskuksesta ja Granbackantien ympäristöstä Haarajoen aseman suuntaan erityisesti pyöräilijöiden liityntäliikennettä ajatellen.

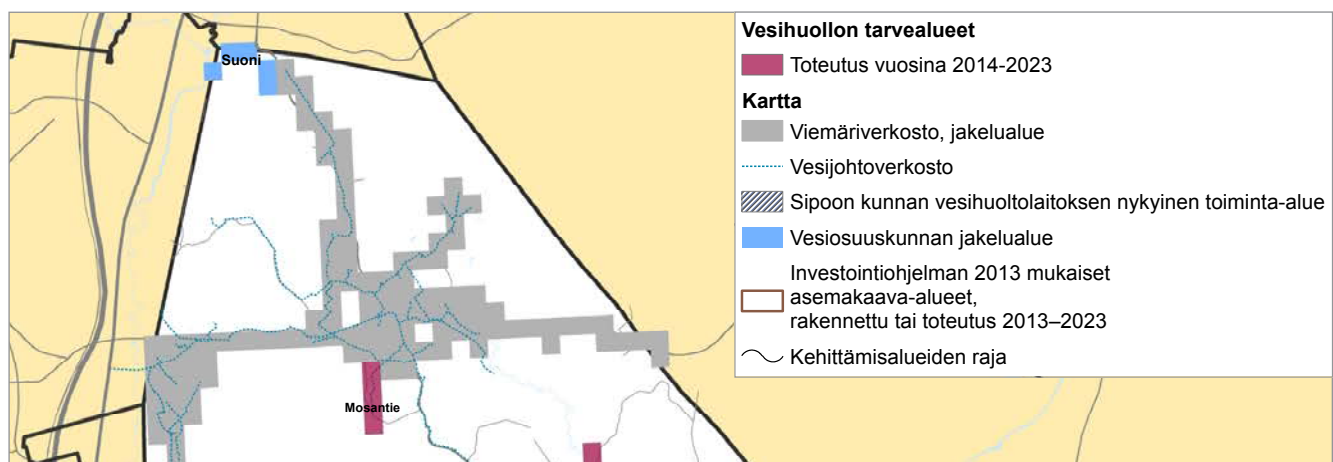
Maantietä 146 (Rajakulmanti/Linsvedintie) seuraileva jalankulku- ja pyöräilyväylä sekä Paippistentien yhteys sisältyvät Sipoon kunnan kävelyn ja pyöräilyn palveluverkkoselvitykseen (2019, ei vielä hyväksytty), Paippistentien yhteys luokassa ”tärkeimmät pääverkon hankkeet” ja Rajakulmanti/Linsvedintie luokassa ”kiireelliset pääverkon hankkeet”. Rajakulmantien/Linsvedintien yhteys Järvenpään rajalta Pornaisiin on nostettu esille myös Helsingin seudun pääpyöräilyverkon keskeisten seudullisten yhteyksien kehittämisselvityksessä (HSL 2017) vuoden 2025 jälkeen ajoittuvana yhteystarpeena.

Nopeusrajoituksen alentaminen maantiellä 146, Paippistentiellä ja Granbackantiellä parantaa myös jalankulun ja pyöräilyn turvallisuutta. Maantien 146 liittymien parantaminen lisää toteutuessaan jalankulku- ja pyöräiliikenteen turvallisuutta sekä helpottaa tien ylittämistä kävellen ja pyörällä. Myös Paippistentien tienylitysratkaisuihin on kiinnitettävä jatkosuunnittelussa erityistä huomiota etenkin kyläkeskuksen ja koulun kohdalla.

Esitetyt toimenpiteet alueen liikennejärjestelyiden parantamiseksi:

- Kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien kehittäminen mm. toteuttamalla uudet jalankulku ja pyöräilyväylät Rajakulmantien (mt 146) ja Paippistentien (mt 11701) yhteyteen. Kestäviä liikkumismuotoja tukevien matkaketjujen kehittäminen.
- Liikenneturvallisuustoimenpiteet: nopeusrajoitukset, tienylitykset.
- Liittymien parantaminen Rajakulmantiellä (mt 146) Paippistentien ja Kaskelantien kohdilla.
- Yksityisteiden jatkeet ja parannukset rakennuspaikkojen toteutuksen yhteydessä.
- Joukkoliikenteen toimintaedellytysten parantaminen.

Toimenpiteiden toteutuksen ajoitusta ja vaiheistusta sekä vastuiden jakautumista on käsitelty yksityiskohtaisemmin kaavaselostuksen luvussa 8.2.



Vesihuollon kehittämissuunnitelman 2014-2023 mukaiset toiminta-alueet sekä Mosantien toteutettavaksi merkitty tarvealue (Pöyry 2014). Sipoon kunnan alueella toimivien vesihuoltolaitosten toiminta-alueiden päivitystyö on paraikaa käynnissä.

3.7 Yhdyskuntatekninen huolto

Uudisrakentaminen on pyritty sijoittamaan pääosin yhdistyksen olevaan asutusrakenteeseen ja tieverkkostoon, ja se tukeutuu pääosin olevan vesi- ja viemäriverkoston hyödyntämiseen. Vesihuoltoverkoston kattavuus kaava-alueella on kyläalueelle tyypilliseen tapaan rajallinen, mutta verkostot kattavat kyläkeskusalueen, sen lievealueet sekä keskeisimmät asumisen tihentymäalueet. Oleva vesi- ja viemäriverkosto tukee osaltaan kaavan tavoitteita olemassa olevan infrastruktuurin täysimääräisestä hyödyntämisestä. Vesi- ja viemäriverkkojen läheisyys on huomioitu rakentamisen määrää ohjaavassa mitoituksessa edullisuutta lisäävinä tekijöinä. Samanaikaisesti on silti huomioitava, että olevien verkostojen kapasiteetti on rajallinen.

Rajakulmantien ja Paippistentien varrella sijaitsee Keski-Uudenmaan veden runkovesijohto kohti Nikkilää, ja talousveden lisäkapasiteettia alueelle on hankittavissa kunnan vesilaitoksen arvion mukaan edullisesti. Rajakulmantietä pitkin kulkee myös Mäntsälän siirtoviemäri. Kapasiteetin osalta alueen vesihuollon laajentaminen ei ole ongelma. Alueen vesihuoltosuunnitelmaa ja kunnan vesihuoltolain mukaisia toiminta-alueita tarkennetaan yhteistyössä Sipoon Veden kanssa.

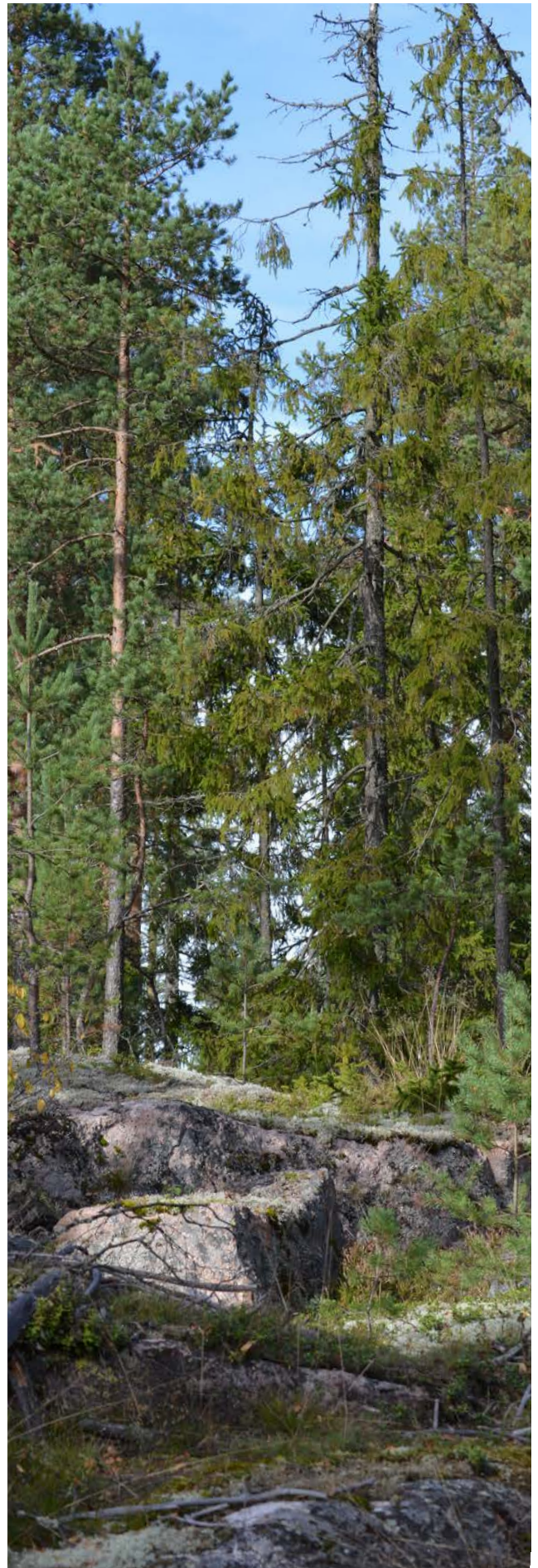
3.8 Viheralueet ja virkistys

Alueella sijaitsevat laajat luontoalueet, kuten Kummelbergen ja Rörstrandin metsä ovat keskeisiä ulkoilualueita. Asukaskyselyssä myös Hirvikallion ympäristö sekä peltoaukeita kiertävät tiet nousivat esille suosittuina virkistysreitinä.

Nykyisin luonnonsuojelualueiden virkistysreittejä ja polkuja käytetään ahkerasti alueen sisäiseen virkistykseen, mikä aiheuttaa kulutuspainetta maastossa. Rakentamisen lisääntyessä luonnonsuojelualueiden käyttöpaine kasvaa entisestään. Tästä syystä alueelle tulee osoittaa lähivirkistykseen soveltuvia viheralueita ja lähimetsiä, joiden luontorvot kestävät kulutusta, ja joille on osoitettu reitit kyläkeskuksesta. Koska Pohjois-Paippista on tarkoitus jatkossakin kehittää kylämäisenä alueena, korostuvat luonnonalueiden ja toisaalta kulttuurimaiseman peltojen merkitys virkistysalueina varsinaisten rakennettujen puistojen sijaan.

Ulkoilureitit

Etenkin laajemmille ulkoilualueille suuntautuvat yhteydet palvelevat asukkaiden virkistysmahdollisuuksia. Myös Sipoonjoen ympäristön saavutettavuutta pyritään kehittämään ulkoilun näkökulmasta. Maisemarakenne muodostaa perustan selvitysalueen viherrakenteelle ja potentiaaliselle viheralueverkostolle. Ulkoilureittien yhteystarpeista on muodostettu ohjeellinen kehämäinen linjaus, joka kulkee kyläalueen ympäri osin Sipoonjoen uoman vartta, osin olevien teiden varsia, paikoin metsäisten selänteiden ja peltomaiseman poikki. Strategisella suunnittelutasolla tulee kiinnittää huomiota Sipoonjokiuoman reitin kytkeytymiseen Keravanjoen varteeseen ja seudulliseen viheryhtey-





Kuva: Virva Korkeamäki

teen. Reitin tarkempaa linjausta maastoon sovitettaessa tulee Sipoonjoen uoman läheisyydessä huomioida pohjakasvillisuuden osalta kulutusherkät alueet sekä mahdollisesti sortumaherkät kohdat joen penkereen läheisyydessä.

Kaavaluonnoksessa ja aiemmassa, vuoden 2019 kaavaehdotuksessa kaavakartalla osoitettiin verrattain tarkasti esitetty ulkoilureittien verkosto, joka sijoittui osin olevien yksityisteiden yhteyteen, osin yksityisessä omistuksessa oleville maa- ja metsätalousalueille sekä osin valtion omistuksessa oleville suojelualueille. Saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta ulkoilureittien esitystapaa on uudessa kaavaehdotuksessa muutettu yleispiirteisempään suuntaan, ja kaavakartalla on esitetty tarkkojen linjausten sijaan keskeisimmät ulkoilun yhteystarpeet (viheryhteystarve, ulkoilun ja virkistykseen yhteystarve). Reittien toteuttaminen vaatii tarkempien reittisuunnitelmien laadintaa ja ulkoilureittitoimitusta yhteistyössä maanomistajien kanssa.

Viheralueverkoston ja ulkoilureittien kehitystä on kuvattu tarkemmin kaavan liitteessä *Pohjois-Paippisten osayleiskaava: Maisemaselvityksen selostus ja maisemalliset maankäyttösuositukset*, MA-Arkkitehdit 2016.

4. Luonto ja ympäristö

Luontoon ja ympäristöön liittyvät lähtötiedot on esitetty tiivistetysti selostuksen aiemmassa luvussa 1.4.4. Kaavahankkeen aiemmassa vaiheessa julkaistu lähtötietoreportti (2016) liitteineen on saatavilla myös kaavan internetsivuilta.

4.1 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet

Suojelualueet ja Natura 2000 -verkosto

Kaava-alueelle sijoittuu kolme laajaa luonnonarvojen kannalta merkittävää aluetta: Rörstrandin alue, Kummelbergen sekä Sipoonjoen pääuoman alue, jotka on osoitettu kaavassa suojelualueiksi.

Rörstrandin alueelle on vuonna 1995 perustettu Paippisten luonnonsuojelualue (ESA010043, 1.4.1995), jota on vuonna 2002 laajennettu Rörstrandin vanhan metsän nimisenä Natura 2000 -alueena (FI0100069) käsittämään Bastmossenin ja Tornbergin metsäalueita. Samalla alueella on myös vanhojen metsien suojeluohjelma-alueet Rörstrandin metsä AMO000037 sekä AMO010344.

Alueen muut Natura 2000-kohteet ovat Kummelbergenin metsä (FI0100099) sekä Sipoonjoen pääuoma (FI0100086). Kummelbergenin alue on myös ympäristöministeriön teettämässä luonnon- ja maisemansuojelun kannalta arvokkaiden kallioalueiden inventoinnissa todettu valtakunnallisesti arvokkaaksi.

Näistä Rörstrandin metsän ja Kummelbergenin kokonaisuudet on merkitty karttaan SL- ja Natura 2000 -alueruokinnoin ja Sipoonjoen pääuoma Natura 2000 -viivamerkinä. Suojelualueiksi on merkitty myös valtion omistamat alueet Rörstrandin metsäalueen luoteisreunassa alueet sekä Fredsbackan pohjoispuolella.

Kaavassa keskeisimpien laajojen metsäalueiden yhtenäisyys ja toimivat viheryhteydet on huomioitu suojelumerkintöjen ohella alueruokinnalla MU ja MY, sekä virkistyskäyttöä mahdollistavilla viheryhteystarvemerkinneillä.

Muut luontokohteet

Muut luontoarvoiltaan erityisen merkittäviksi arvioidut alueet on merkitty kaavaan omalla luo-alueruokinnalla. Merkityt alueet ovat huomattavan monimuotoisen kasvillisuuden reunustamia joen tai puron uomia. Kohteet on kuvattu yksityiskohtaisesti Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvityksissä (Ympäristötutkimus Yrjölä 2006), joka kattaa kaavaan merkittyjen kohteiden lisäksi myös tarkempaa inventointitietoa esimerkiksi alueelle sijoituvista, metsälain 10S:n turvaamista paikallisista elinympäristöistä. Luo-kohdemerkintöjen numerotunnus viittaa luontoselvityksen kohdenumerointiin.

Kummelbergetin kallioalueet (KAO010112) on arvioitu vuonna 2004 tehdyssä kartoituksessa (Luonnon- ja maisemansuojelun kannalta arvokkaat kallioalueet Itä-

Uudellamaalla. Husa & Teeriaho, SYKE. 2004) ominaisuuksiltaan valtakunnallisesti merkittäviksi. Kaavakarttaan kalioalueet on merkitty omalla geo- alumerkinnällään.

4.2 Arkeologiset kohteet

Kaavassa on esitetty kaksi muinaismuistolain rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännöstä: Lilla Kummelbergin alueella sijaitsevat viisi ketjumuodostelmaan kaivettua kaskiviljelyyn liittyvää maakuoppaa (MJ-tunnus 1000008145) sekä Nygårdin kivikautiset asuinpaikat (MJ-tunnus 1000005190).

Muinaismuistolain rauhoittamien kohteiden lisäksi alueella sijaitsee Museoviraston muuksi kulttuuriperintökohteeksi merkitsemä kohde Kummelbergen (MJ-tunnus 1000008146). Kyseessä on luonnonkivikko, jota on eri aikoina muokattu ja josta otetuista kivistä on ladottu kasoja ja valleja.

4.3 Rakennusperintökohteet

Sipoossa suoritettiin kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ja ympäristöjen inventointi Sipoon yleiskaavatyötä varten vuosina 2004 ja 2005 (Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy; Ympäristötoimisto Oy,

2006). Inventoiduista kohteista kaavakartalla on esitetty arvokkaimmat, luokan 1, luokan 1-2 ja luokan 2 rakennusperintökohteet. Luokan 1 kohteisiin kuuluvat Pohjois-Paippisten koulu sekä Rörstrandin ja Rosbackan tilakeskukset.

Luokan 1 kohteet

- 426094 – Rosbacka
- 426099 – Pohjois-Paippisten koulu
- 426143 – Rörstrand

Luokan 1-2 kohteet

- 421087 – Rinnemäki
- 421088 – Lepistö
- 421089 – Huvila
- 421090 – Rajala
- 421091 – Nygård
- 426103 – Sandnäs
- 426107 – Olavilla
- 426108 – Rauhala
- 426114 – Nygranns
- 426131 – Pohjois-Paippisten rukoushuone
- 426135 – Fågelbo
- 426146 – Annelund



Kuva: Virva Korkeamäki

Luokan 2 säilyneet kohteet

- 421093 – Kalliomäki
- 426091 – Smeds
- 426093 – Husholm
- 426095 – Ångsbacka
- 426096 – Solns
- 426097 – Solhyddan
- 426101 – Andersbacka
- 426104 – Sandbacka
- 426105 – Videgård (seuraintalo)
- 426111 – Torppa ja aitta
- 426112 – Bergisbacka
- 426113 – Karlsberg
- 426117 – Rönnbacka
- 426130 – Blickdal
- 426133 – Tallboda
- 426134 – Sandnäs
- 426150 – Fågelbacka
- 426151 – Ivars
- 426153 – Långkärr

Luokkien 1 ja 1–2 kohteet on merkitty kaavakartalle suojeltavana rakennuksena kohdemerkinnällä sr-1, luokan 2 kohteet paikallisesti arvokkaina rakennuksina kohdemerkinnällä sr-2. Kohdenumerointi viittaa em. inventointiin.

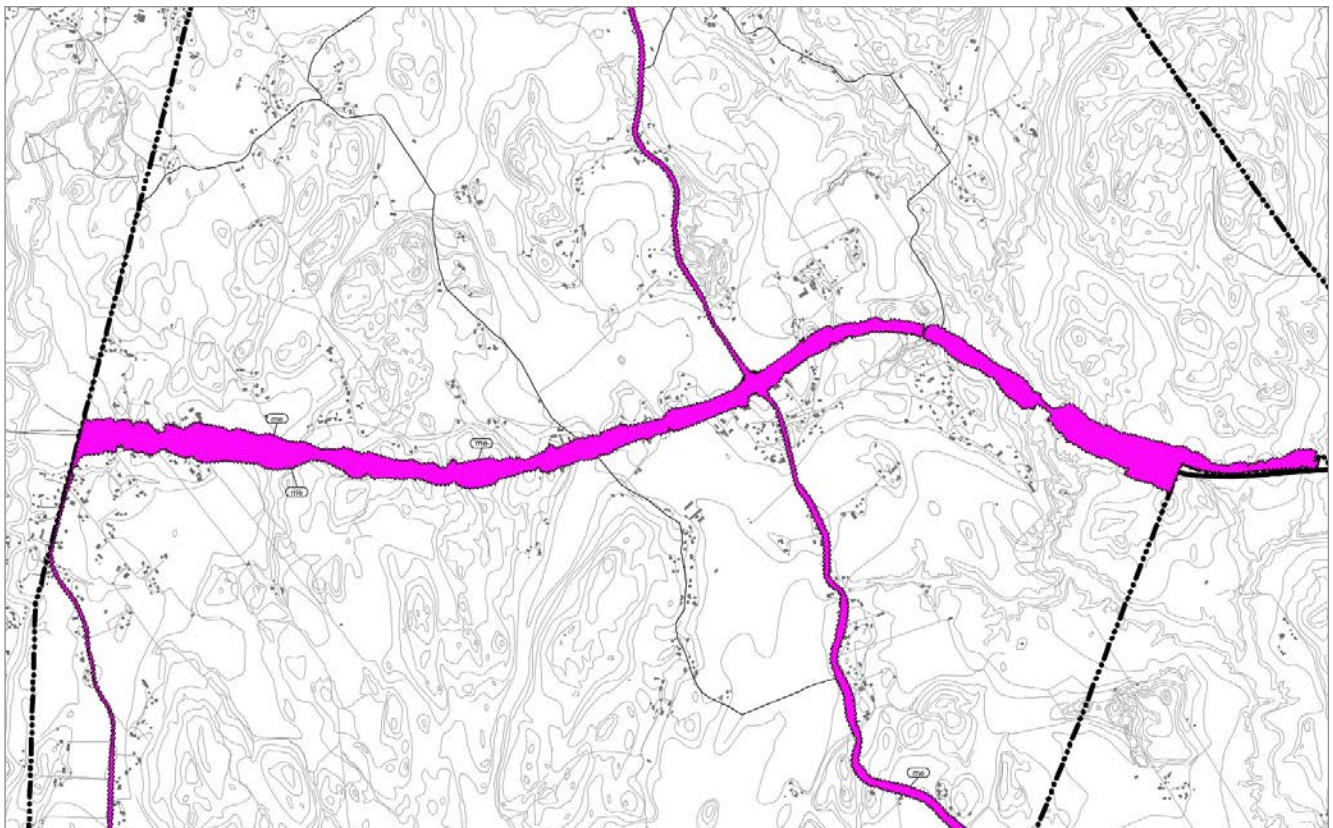
4.4 Ympäristön häiriötekijät

Koska osayleiskaavassa on tarkoitus osoittaa täydennysrakentamista teiden läheisyyteen etenkin kyläkeskuksen alueella ja sen läheisyydessä on osayleiskaava-alueelle teetetty luonnosvaiheen jälkeen päivitetty tieliikenteen meluselvitys (Promethor, 2017). Meluselvityksen tulokset on huomioitu uusien rakentamispaikkojen sijoituksessa.

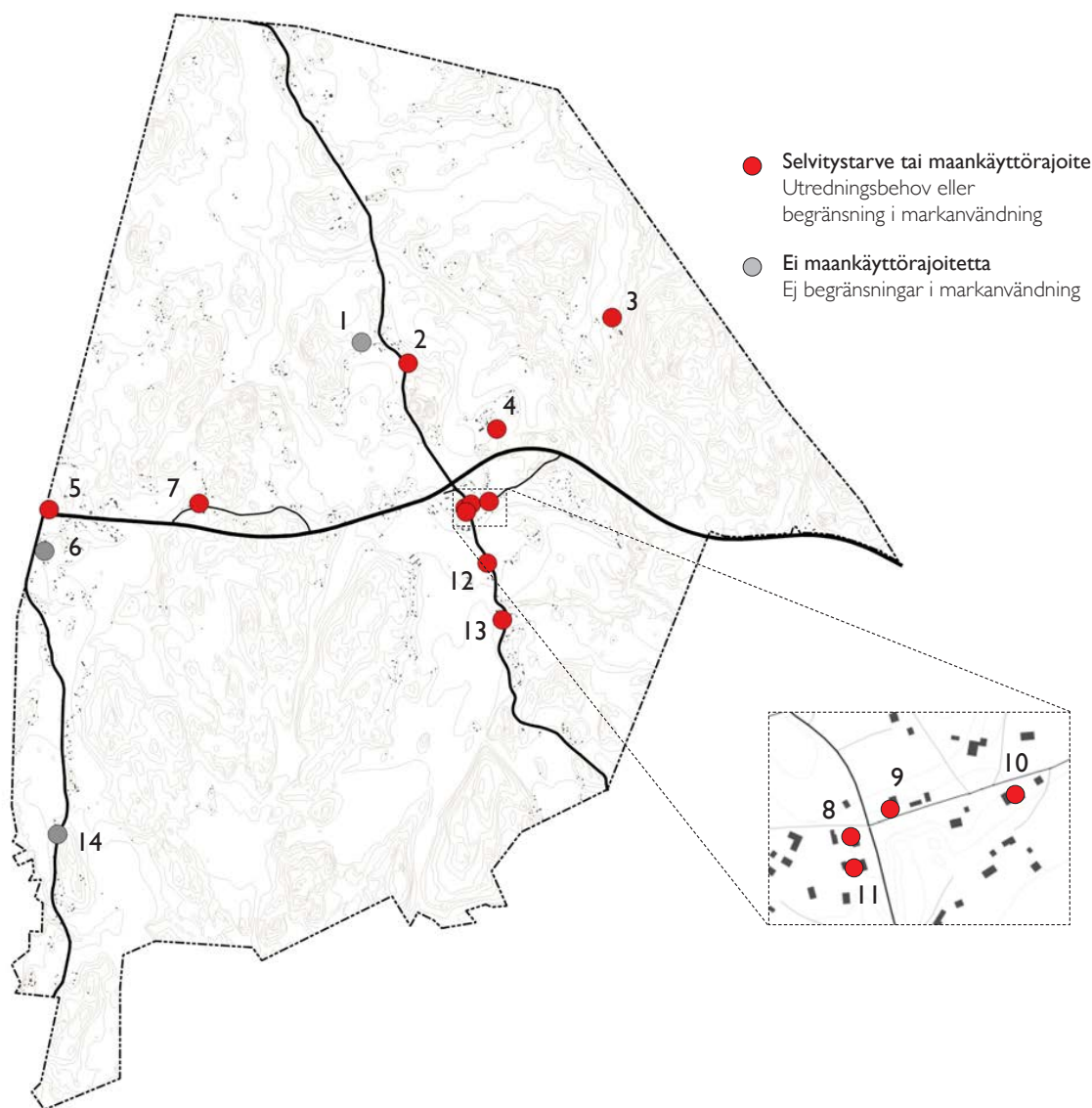
Melualueet on kaavan edullisuusvyöhyketarkastelussa huomioitu alueen kokonaisedullisuutta heikentävänä tekijänä ja kaavakartassa merkitty omalla aluemerkillään.

Kaava-alueella on useita erikokoisia aiemmin maanot-
toon käytettyjä alueita, jotka eivät nykyisellään sovellu
uusien toimintojen osoittamiseen. Osaa alueista on käy-
tetty myös maankaatopaikkoina. Alueet on merkitty kar-
talle '!'- ja 'mai'- merkinnöin, joilla edellytetään erilaisia
toimenpiteitä ryhdyttäessä suunnittelemaan niille uusia
toimintoja.

Linsvedintien varrella kyläkeskuksen koillisnurkassa on si-
jainnut maalitehdas, kyläkeskuksessa polttonesteen jake-
lupisteitä ja Paippistentien varrella kylän eteläpuolella on
sijainnut aikanaan kaksi huoltoasemaa. Näille alueille on
määräyksiin merkitty terveyshaitan poistamis- tai selvittä-
mistarve. Vastaavalla kaavamerkinnällä on osoitettu myös
muut valtakunnallisen maaperän tilan tietojärjestelmän
(MATTI) kohteet, joihin on kirjattu liittyvän selvitystarpei-
ta tai maankäyttörajoitteita (ks. kartta s. 33).



Päivämelualue 55 dB(A) vuoden 2030 ennustetilanteessa päivitetyn ennusteen mukaan. Promethor, 2017.



Tunniste	Kohde	Osoitetiedot	Kiinteistö	Selite	Laji	Käyttörajoite
1	Jätetäyttö	Granbackantie	753-426-1-304	Vesi- ja viemärijohtokaivannosta todettu jätetäyttö.	Ei puhdistustarvetta	Maa-ainesten käyttörajoite
2	Maankaatopaikka & romua	Granbackantie	753-426-1-186	Maankaatopaikka	Selvitystarve	Tarkista selvitystarve
3	Mahdollinen lämmitysöljysäiliön vuoto	Bastnäsintie 205	753-426-2-141	Rikkoutunut öljysäiliö	Selvitystarve	Tarkista selvitystarve
4	Jätteenpoltto- ja jätteiden varastointialue	Fredsbackantie 60	753-426-1-191	Kiinteistöllä on varastoituna sekalaista jätettä. Lisäksi alueella on poltettu jätettä. UUDELY/6093/2015	Selvitystarve	Tarkista selvitystarve
5	Entinen kyläkauppa (Rå-åker)	Rajakulmantie	753-426-11-93	Kyläkauppa	Selvitystarve	Tarkista selvitystarve
6	Pilaantunut maaperä, Suolahdentie 10		753-426-11-89	UUDELY/6841/2019	Ei puhdistustarvetta	Ei käyttörajoitetta
7	Öljyvahinko	Lintumetsäntie 99	753-426-6-190	Maanalaisen lämmitysöljysäiliön vuoto, kunnostettu v. 2014, UUDELY/110/07.00/2014	Ei puhdistustarvetta	Maankäyttörajoite
8	Centrum - vanha kauppa	Paippistentie 1116	753-426-18-49	Kyläkauppa	Selvitystarve	Tarkista selvitystarve
9	Annelund 1/tila - entinen kyläkauppa	Bastnäsintie 4	753-426-18-100	Kyläkauppa	Selvitystarve	Tarkista selvitystarve
10	Entinen Koskisen linja-autovarikko	Bastnäsintie 15	753-426-1-159	Varikko, jakelupiste	Selvitystarve	Tarkista selvitystarve
11	Entinen Paipis Centralbod (kyläkauppa)	Paippistentie 1112	753-426-18-48	Kyläkauppa	Ei puhdistustarvetta	Maankäyttörajoite
12	Entinen huoltoasema	Paippistentie 1068	753-426-15-33	Huoltoasema	Selvitystarve	Tarkista selvitystarve
13	Entinen polttoaineen jakelupiste	Paippistentie 1028	753-426-19-30	Dnro UUDELY/12814/2016	Ei puhdistustarvetta	Maankäyttörajoite
14	Muuntajaöljyvahinko, Kaskelantie, Sipoo		753-421-11-11	Öljyvuoto	Ei puhdistustarvetta	Ei käyttörajoitetta

Pilaantuneen maan kohteet (Matti-tietokanta 2019)

	Pinta-ala (ha)	Pinta-ala (%)	Olevat rakennuspaikat	Uudet rakennuspaikat	Rakennuspaikat yhteensä	Rakennuspaikat /ha
AT-1	61,1	1,8 %	31	56	87	1,4
AT-2	262,1	7,7 %	143	202	345	1,3
M-1	399,8	11,8 %	156	159	315	0,8
M	944,3	27,8 %	21	34	55	0,1
MY	599,6	17,7 %	6	0	6	0,0
MU	95,2	2,8 %	0	0	0	0,0
MA	464,2	13,7 %	1	0	1	0,0
RP	3,0	0,1 %	0	0	0	0,0
TP	25,4	0,7 %	0	0	0	0,0
SL	536,8	15,8 %	1	0	1	0,0
PY	1,3	0,0 %	0	0	0	0,0
ET	0,5	0,0 %	0	0	0	0,0
	3393,1	100,0 %	359	451	810	0,2

Taulukko: Kaavaratkaisun mukaisten kaava-alueiden pinta-alat ja rakennuspaikat.

5. Määrätiedot

Osayleiskaavan aluevarausten pinta-alat ja suhteelliset jakaumatiedot ilmenevät oheisesta kaaviosta, jossa on esitetty myös rakennuspaikkojen jakautuminen erityyppisille kaava-alueille.

6. Tavoitteiden ja palautteen huomioiminen

6.1 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottaminen

Uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on kaavahankkeen aikana uudistettu. Valtioneuvosto hyväksyi uudistetut tavoitteet 14.12.2017, ja päätös astui voimaan 1.4.2018. Uudet tavoitteet on muotoiltu siten, että ne ovat aiempia täsmällisempiä ja konkreettisempia sekä koskevat nykyistä rajatummien keskeisimpiä valtakunnallisia näkökohtia. Ne on ryhmitelty viiden otsikon alle: toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä elinympäristö, ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Alueidenkäytöllä mm. edistetään koko maan monikeskuisista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, luodaan edellytykset vähähiiliseen ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle tukeutuen ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen sekä edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.

Seudullisessa aluerakenteessa Pohjois-Paippinen muodostaa kylätasoisien tukipisteen, joka kytkee elävän maa-

seudun laajempiin väestökeskittyymiin ja logistisiin solmu-kohtiin. Kylän ylläpitäminen elävänä ja vetovoimaisena yhteisönä täydennysrakentamalla on oleellista kokonaisaluerakenteen kannalta. Kaavan sallima lisärakentaminen kylärakenteen ulkopuolisille haja-asutusalueille kuuluu myös maaseutuasumisen luonteeseen sekä voimassa olevaan kaavoituskäytäntöön ja -lainsäädäntöön. Tämä asettaa tiettyjä haasteita kestävän liikkumisen, tehokkaan resurssienkäytön ja vähäpäästöisen energiatalouden kannalta, mutta ennen kaikkea se tarkoittaa olevan infrastruktuurin hyödyntämisen tehostamista.

Suunnittelualueelle esitetty maankäyttö perustuu alueen ominaispiirteisiin, vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin. Rakentaminen taajama-alueiden ulkopuolelle hajauttaa lähtökohtaisesti yhdyskuntarakennetta. Sovellettavalla edullisuusvyöhykemenetelmällä uudisrakentamista saadaan kuitenkin ohjattua yhdyskuntarakenteellisesti tarkoitukseenmukaisille paikoille, jolloin alueen rakenne muodostuu selvästi Sipoon yleiskaava 2025:n mukaista ratkaisua eheämmäksi. Määrällisesti alueen kokonaismitoitus vastaa likimain Sipoon yleiskaavan mukaista mitoitusta, huomioiden kuitenkin osayleiskaavan voimassaolon myös vuoden 2025 jälkeen.

Suunnitelma luo edellytyksiä elinkeinoelämän kilpailukyvyn vahvistamiselle, elinympäristön laadun parantamiselle ja luonnon voimavarojen kestäväälle hyödyntämiselle. Pohjois-Paippisten täydennysrakennettava kyläalue sijaitsee seuturakenteellisesti edullisesti nauhamaisella taajama-aksellilla Pornainen – Järvenpää, joista jälkimmäinen on osayleiskaava-alueelta polkupyörämatkan päässä.

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.

Alueen suunnittelussa on huomioitu riittävät ja yhtenäiset viheralueet sekä jalankulun, pyöräilyn ja ulkoilun vaatimat yhteydet, joiden jatkuvuus osayleiskaava-alueen ulkopuolelle on huomioitu. Kaavan suunnittelussa on huomioitu alueen luonnon- ja maisemaolosuhteet jättämällä luonnon ja maiseman arvoalueet pääosin rakentamisen ulkopuolelle.

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.

Hajarakentamisen epätarkoituksenmukaista leviämistä on pyritty hillitsemään M-alueita koskevien kaavamääräysten avulla.

Tehokas liikennejärjestelmä

Osayleiskaava parantaa joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä alueella. Se edistää palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuutta ja vähentää henkilöautoliikenteen tarvetta suhteessa nykyiseen tilanteeseen. Tämä edellyttää suunniteltujen kevyen liikenteen väylien toteutumista sekä joukkoliikenteen osalta erityisesti MAL 2019-suunnitelmassa esitetyn joukkoliikenteen seudullisen runkoverkon 2030 osan Järvenpää–Pohjois-Paippinen–Pornainen palvelutarjonnan kehittämistä.

Osayleiskaava edistää joukkoliikenteeseen, erityisesti rai-deliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta osoittamalla uutta asuin- ja työpaikkarakentamista Järvenpäähän suuntautuvien yhteyksien varteen. Kaavassa esitetyt kevyen liikenteen yhteydet parantavat juna-asemien saavutettavuutta pyöräillen ja kävellen.

Osayleiskaavassa uudisrakentamisen ohjeelliset paikat on mahdollisuuksien mukaan sijoitettu joukkoliikenteen palvelualueelle. Kaavalla parannetaan edellytyksiä joukkoliikenteen palvelutason kohentumiseen alueella sekä eheytetään ja tiivistetään kaava-alueen olevaa yhdyskuntarakennetta.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Osayleiskaava ei sijoitu tulvariskialueille. Alueelle osoitettava uusi asuinrakentaminen on pyritty silti jo maimallisistakin syistä sijoittamaan maaston selännealueille, ympäröivää viljelysmaisemaa korkeammalla sijaitseville paikoille.

Tieliikenteen melualueet maantie 146:n, Paippistentien ja Granbackantien lähiympäristössä on selvitetty, ja uudet ohjeelliset rakennuspaikat on pyritty osoittamaan melualueiden ulkopuolelta. 45 dB:n melutason vuoden 2030 ennustetilanteessa ylittävillä alueilla asuinrakentamisen toteuttaminen edellyttää erityisiä meluntorjuntatoimen-

piteitä, eikä alueelle ole osoitettu kuin yksittäisiä, olevaa asutusrakennetta täydentäviä rakennuspaikkoja. Kaavan yleismääräyksissä on huomioitu niin tieliikennemelun kuin lentomelunkin torjunta.

Kaava-alueella sijaitsee laajoja, virkistyskäytön kannalta antoisia luontokohteita, joiden tarjoamat elvyttävät kokemukset palvelevat osaltaan myös terveellisen ja turvallisen elinympäristön tavoitteita.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Osayleiskaavassa on kiinnitetty erityisesti huomiota ekologisesti ja virkistyskäytön kannalta merkittävien yhtenäisten luonnonalueiden ja viheralueiden sekä -yhteyksien suunnitteluun ja on huomioitu niiden yhtenäisyys ja jatkuvuus.

Yhtenäiset peltoalueet ovat seudulle tyypillisiä ja niiden säilyminen on osayleiskaavassa huomioitu jättämällä alueet rakentamisen ulkopuolelle.

Alueen suunnittelussa on otettu huomioon riittävät ja yhtenäiset viheralueet sekä kevyen liikenteen- ja ulkoiluyhteydet, joiden jatkuminen suunnittelualueen ulkopuolella on huomioitu. Suunnittelussa on otettu huomioon alueen luonto- ja maisemaolosuhteet jättämällä arvokkaat luonnon- ja maisema-alueet täydennysrakentamisen ulkopuolelle sekä huomioimalla lisääntyvät myrskyt ja rankkasateet mm. hulevesien käsittelyä koskevilla kaavamääräyksillä.

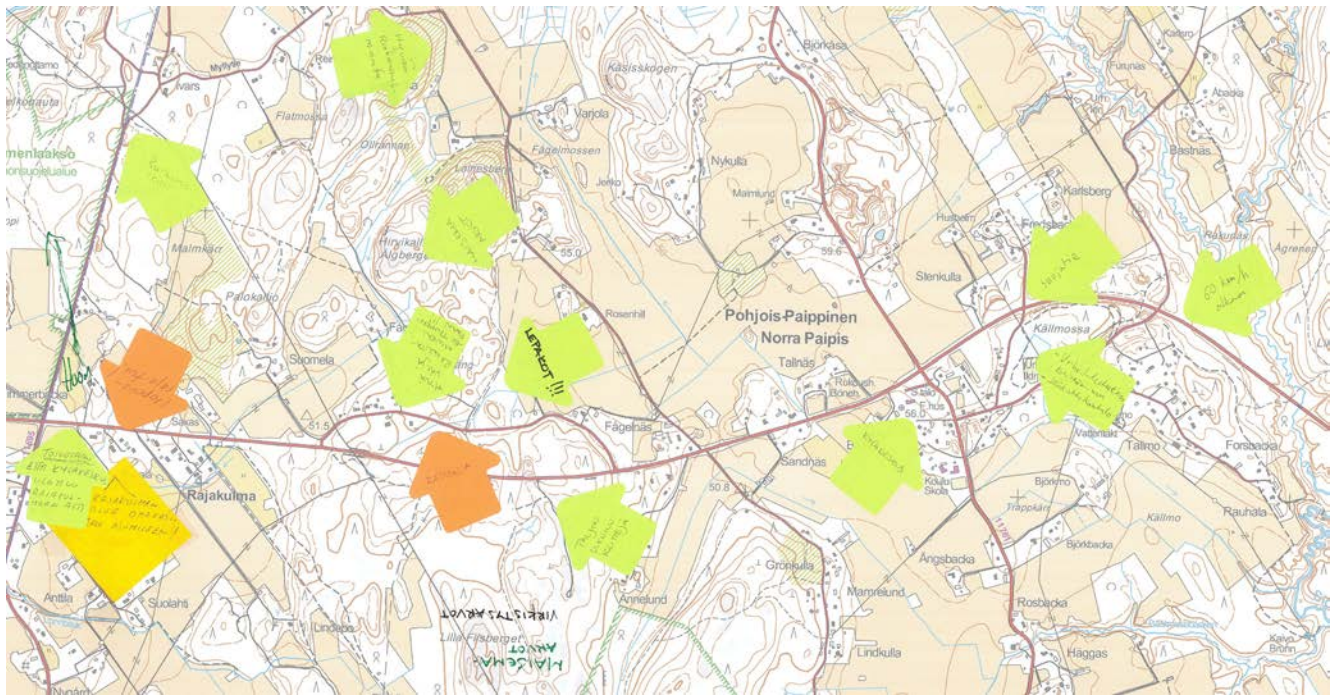
Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Kaava-alueelle on osoitettu tarvittavat tilavaraukset energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja maa-kaasuputkien osalta. Kaavamääräyksissä on käsitelty näihin kytkeytyviä alueita koskevia maankäyttörajoituksia.

6.2 Maakuntakaavan huomioon ottaminen

Osayleiskaavan valmistelu on käynnistynyt vuonna 2015 ja edennyt Itä-Uudenmaan maakuntakaavaan ja Uudenmaan 2. ja 4. vaihemaakuntakaavaan tukeutuen. Myös Uusimaa 2050 -kaavakokonaisuuteen kuuluva Helsingin seudun vaihemaakuntakaava on huomioitu kaavan jatkovalmistelussa. Uusi maakuntakaava ei tuota merkittäviä muutoksia suunnittelualueen seudullisen roolin tai suunnittelutavoitteiden kannalta.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 2014) Pohjois-Paippinen on tunnustettu maakunnallisesti merkittävänä kylänä, jonne tavoitellaan ympäröivää haja-asutusta tiiviimpää rakentamista. Maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä Uusimaa 2050 -maakuntakaavakokonaisuuteen kuuluvassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa kyläalueita ei ole osoitettu kaavakartalla, vaan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen ulkopuolisia kaava-alueen osia koskevat yleiset suunnittelumääräykset, joissa painotetaan asuin- ja työpaikkarakentamisen sijoittamista olevan yhdyskuntarakenteen ja infrastruk-



Asukasillan ryhmätöihin tallentui runsaasti merkintöjä alueen nykytilasta ja kehitystavoitteista.

tuurin yhteyteen. Pohjois-Paippisten osayleiskaavassa näitä tavoitteita on pyritty toteuttamaan pohjautuen valittuun rakennemalliin "Kylä ja kehityskäytävät" – painottaen uudisrakentamisen sijoittumisessa kyläkeskusta sekä keskeisten liikenneyhteyksien (erit. Rajakulmantie) läheisyyttä. Tätä työtä ja eri sijaintien välisten, yhtenäisillä kriteereillä lähestyttävien edullisuuserojen analysointia helpottamaan kaavatyön yhteydessä on kehitetty paikkatietopohjainen, edullisuusvyöhykkeisiin pohjautuva mitoitussuunnitelma.

Pohjois-Paippisten suunnitteluala ei sijoitu taajama- toimintojen kehittämisvyöhykkeelle, mutta alueelle sijoittuu olemassa olevan maaseutualueen tiheyttä (erit. kyläkeskus, Rajakulma), asutusta palvelevaa olevaa infrastruktuuria (mm. vesi- ja viemäriverkosto, valokuituverkko) sekä olevia palveluita (alakoulu, ryhmäperhepäiväkotit, kyläkirkko). Alueen suunnittelutavoitteissa tukeutuminen olevaan asutusrakenteeseen on keskeinen periaate, jolla pyritään toisaalta turvaamaan alueen sekä luonnonympäristöjen ja viljeltyjen kulttuuriympäristöjen säilyminen että luomaan edellytyksiä kestäville kulkumuodoille.

Maakuntakaavan aluevarauksissa Pohjois-Paippisten alueella korostuvat erityisesti luonnonsuojeluun ja seudullisiin ekologisiiin verkostoihin kytkeytyvät teemat. Alueelle on osoitettu suojelualueita, joista huomattava osa kuuluu Natura 2000 -verkostoon (Rörstrandin vanha metsä, Kummelbergen, Sipoonjoen uoma). Myös suunnittelualaalle osoitetut viheryhteystarpeet on huomioitu, ja niitä on osana kaavasunnittelua tarkennettu. Tavoitteena on ollut varmistaa suunnittelualaalle ja sen lähiympäristöön

sijoittuvien luonnonsuojelualueiden ja yhtenäisten metsäalueiden väliset ekologiset sekä virkistyskäyttöä palvelevat yhteydet.

Luonto- ja kulttuuriympäristöjen osalta kaava-alueelle on varattu valtion luonnonsuojelualueiden (SL-alueet) ympäristöön laajasti jo Sipoon yleiskaavassa tunnistettuja yhtenäisiä maa- ja metsätalousalueita, joihin kytkeytyy erityisiä ympäristöarvoja (MY-alueet). Näille alueille ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja. Kaavan voidaan katsoa turvaavan laajojen, yhtenäisten metsäalueiden säilymistä ja sitä kautta saatavia merkittäviä ekologisia ja virkistysarvoja kasvavan kaupunkiseudun lähiympäristössä. Kulttuuriympäristön osalta kaava-alueelta on yhteistyössä maisemasuunnittelijan kanssa tunnistettu yhteensä lähes 500 hehtaarin laajuinen maisemallisesti ja historiallisesti arvokkaiden viljelysalueiden kokonaisuus (MA-alueet), jonka säilymistä avoimina peltoina tai niittyinä kaavaratkaisu turvaa.

6.3 Kunnan omien tavoitteiden huomioon ottaminen

Kunnan ensisijaisena tavoitteena Pohjois-Paippisten osayleiskaavalle on ohjata alueen maankäyttöä laatimalla oikeusvaikutteinen osayleiskaava sekä soveltaa uutta menetelmää määrittämällä rakennusoikeuden mitoitusalueita, joille ei kohdistu merkittäviä uudisrakentamisen paineita. Tätä varten on kehitetty edellä kuvattu edullisuusvyöhyketarkastelu, jolla kaavan mitoituksen mukainen uudisrakentamisen määrä on osoitettu kaava-alueelle siten, että se tukee mahdollisimman hyvin kunnan tavoitteita.

6.4 Palautteen huomioon ottaminen

Kaavatyön käynnistyttyä pidettiin keväällä 2016 Pohjois-Paippisten koululla yleisötilaisuus, jossa asukkaat pääsivät tuomaan esille ajatuksiaan kaavatyöstä. Yleisötilaisuuden jälkeen kunnan verkkosivuilla toteutettiin lisäksi kysely, jossa asioita pääsi merkitsemään myös kartalle. Saatuja tietoja ja toiveita on huomioitu kaavatyön eri vaiheissa.

Mitoitusjärjestelmää ja tähän pohjautuvia edullisuusvyöhykkeitä on esitelty osallisille, kunnallispolitiikoille ja muille kiinnostuneille Nikkilässä järjestetyssä erillisessä mitoitusseminaarissa, minkä lisäksi aihetta on käsitelty kunnan maankäyttöjaostossa. Mitoitusjärjestelmään ja edullisuusvyöhykkeiden muodostamiseen kohdistuneisiin palautteisiin on vastattu selostuksen liitteessä *Pohjois-Paippisten osayleiskaavan edullisuusvyöhykkeisiin perustuva mitoitustajärjestelmä*.

Kaavaluonnoksen ollessa nähtävillä pidettiin 17.2.2017 Widegårdin seurantalolla yleisötilaisuus, jossa asukkaat pääsivät tuomaan esille ajatuksiaan luonnoksesta.

Kaavaluonnoksesta annettu palautteesta käsiteltiin yleisimmin seuraavia aihepiirejä:

- rakentamisen mitoitustajärjestelmä / mitoitus- ja asemakaavakynnys / tilakoko / asuntomäärä;
- Rajakulman suhde muuhun kyläalueeseen;
- liikenne;
- vesihuolto ja pohjaveden suojeleu;
- kuntorata ja liikunta-alue kyläkeskuksessa sekä ulkoilu- ja ratsastusreitit.

Kaavaluonnoksesta saatu palaute on koottu kaavaehdotuksen 2019 valmistelun yhteydessä erilliseksi raportiksi *Pohjois-Paippisten osayleiskaava; Luonnosvaiheen palauteraportti*, Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy, 12.2.2019. Widegårdissa järjestettiin myös 6.3.2019, vuoden 2019 kaavaehdotuksen nähtävilläolonaikana, yleisötilaisuus ehdotuksen sisällöstä.

Vuoden 2019 kaavaehdotuksesta saatu palaute vastineineen on koottu tämän kaavaehdotuksen liitteeksi omaksi raportikseen, *Pohjois-Paippisten osayleiskaava; Ehdotusvaiheen palauteraportti*, Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy, 1.3.2023.

Kaavaluonnoksen ja vuoden 2019 kaavaehdotuksen valmistelua sekä näissä työvaiheissa kaavaratkaisuun tehtyjä muutoksia on kuvattu selostuksen luvussa 2.4 Kaavaluonnos ja aiempi kaavaehdotus.

7. Kaavan vaikutusten arviointi

Yleisesti ottaen voidaan todeta, että kaava vastaa mitoitukseltaan pääosin voimassa olevaa yleiskaavaa, ja että uudisrakentaminen edellyttää jatkossakin suunnittelutarveharkintaa. Kaava ei myöskään sisällä muutoksia yleiseen tieverkkoon. Tämä tarkoittaa sitä, että kaavan

vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, väestöön, rakentamiseen tai liikenteeseen koskevat pikemmin laadullista – miten rakentaminen järjestetään – kuin määrällistä näkökulmaa – kuinka paljon rakennetaan. Kun jatkossa kuvataan kaavan vaikutuksia esim. toteutettavien rakennuspaikkojen tai liikennetuotoksen määrän muodossa, on syytä muistaa, että määrällisessä mielessä lähes vastaavan laajuiset muutokset voisivat periaatteessa tapahtua myös ilman tätä osayleiskaavaa – siis ilman kokonaisvaltaista suunnittelua ja ohjausta.

7.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen

Riskitekijät ja uhkakuvat:

- Uudisrakentamisessa asumispreferenssit muuttuvat – perinteinen maalaismaisema muuntuu luonteeltaan väljästi rakennetuksi esikaupungiksi;
- Rakennukset sijoittuvat kiinteistön sisällä toisin kuin kaavassa ohjeellisesti esitetään (esim. avoimeen maisematilaan) – tavoiteltua harmonista kyläkuva ei saavuteta;
- Kaavan ohjauspyrkimykset jäävät riittämättömiksi – rakentaminen sijoittuu liian suuressa määrin kyläkeskuksen ulkopuolelle.

Täydennysrakentaminen tukeutuu olevaan taajama- ja maisemarakenteeseen ja lisää rakennetun ympäristön kerroksellisuutta. Asutuksen lisääminen voi eheyttää paikoin hajanaista kyläkuva ja selkeyttää alueen yhdyskuntarakennetta täydentämällä olevaa kyläaluetta.

Kyläkeskuksen alueella pyritään ylläpitämään ja kehittämään kylän identiteettiä ympäristöstään poikkeavana pienimittakaavaisena rakentamisen tihentymänä. Kyläkeskuksen alueelle mahdollistettavilla paikallispalveluilla sekä erilaisilla asumismuodoilla kuten kytketyillä pientaloilla, rivitaloilla tai senioriasumisella – tarvittaessa asemakaavoituksen kautta – ylläpidetään kyläkeskuksen elinvoimaisuutta.

Esitetty uuden rakentamisen määrä 451 rakennuspaikkaa (+125 %) vastaa alueen tulevaisuuden rakennuspaikkatarpeeseen pitkälle tulevaisuuteen, ja on linjassa Sipoon yleiskaava 2025 mukaisen laskennallisen kantatilamitoituksen kanssa – etenkin kun huomioidaan kaavan voimassaolo selvästi Sipoon yleiskaavan tavoitevuotta 2025 pidemmälle tulevaisuudessa. Laajemmassa kuvassa esitetty lisärakentaminen korostaa Pohjois-Paippisten kyläkeskusta alueellisena solmukohtana ja tehostaa olevan infrastruktuurin hyödyntämistä.

Osayleiskaavaa varten kehitetty edullisuusvyöhykkeisiin perustuva mitoitustajärjestelmä, jossa maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi on käytetty poikileikkausvuotta 2000, tuottaa Sipoon yleiskaavan 2025 mekaaniseen kantatilalaskelmaan verrattuna eheämpää, olevaa asutusta luontevammin täydentävää yhdyskuntarakennetta.



Kuva: Virva Korkeamäki

7.2 Vaikutukset palveluihin, työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan

Riskitekijät ja uhkakuvat:

- Kyläalueelle sijoittuvan liiketoiminnan luonne ympäristön mittakaavaan sopimatonta – kylämiljööstä pirstoutuu;
- Rajakulmantien työpaikka-alue rakennetaan sattumanvaraisesti – maisemallisesti ja ympäristöllisesti epätyytyttävä kokonaisuusympäristö;
- Uusia palveluita ei synny mahdollisuudesta huolimatta – alueen asutus on riippuvainen ulkopuolisista palveluista ja henkilöauton käytöstä;
- Maa- ja metsätalouden harjoittaminen vähenee ja menetelmät muuttuvat – asukkaiden odotukset luontoalueiden saavutettavuudesta ja maalaismaiseman pysyvyydestä eivät täyty.

Kaavalla mahdollistetaan pienten paikallisten palveluiden, kuten elintarvikekioskin, pienen elintarvikekaupan tai digitalisaation edetessä tuki-/jakelupisteen sijoittaminen kyläkeskukseen. Kyläkeskukseen voidaan sijoittaa myös Järvenpään ja Pornaisten välistä tieyhteyttä tukevia palveluita tai toimintoja. AT- ja M-1-alueiden määräyksillä mahdollistetaan lisäksi alueelle tyypillisten pienimuotoisten työ-/liiketilojen rakentaminen asuinrakennusten yhteyteen. Tällä lisätään kylän elinvoimaisuutta. Julkisten palveluiden tarpeisiin on varattu koulun kiinteistö, jolle voidaan tarvittaessa lisärakentaa.

Lisäksi kaavaratkaisulla on varauduttu elinkeinotoiminnan kehittämiseen alueella varaamalla Rajakulmantien varteen Sipoon yleiskaavan 2025 mukainen työpaikka-alue. Alueelle sijoitettavien toimintojen yksityiskohtaista määrittelyä ei ole pidetty tarkoituksenmukaisena, ja alueelle voidaan sijoittaa myös mm. vapaa-ajan- ja virkistystoimintoja. Rajoituksia ympäristövaikutusten osalta on esitetty kaavan yleisissä määräyksissä.

Kaavaratkaisu huomioi myös alueen maa- ja metsätalouden toiminnan jatkamisedellytykset, sillä kaavassa on jätetty rakentamisen ulkopuolelle valtaosa viljelyskäytössä olevista peltoalueista sekä suunnittelualueen metsäalueista.

Kaavaratkaisu tarjoaa puitteet Pohjois-Paippisten palveluiden ja liiketoiminnan monipuoliselle kehittämiselle. Jopa vaatimaton väestönkasvu voi lisätä palvelutarpeita ja työpaikkojen kysyntää, mutta on todennäköistä, että alue pysyy jatkossakin asumis- ja pienyrityspainotteisena alueena, jossa palvelut haetaan ensisijaisesti alueen ulkopuolelta.

7.3 Vaikutukset liikenteeseen

Riskitekijät ja uhkakuvat:

- Uusien liikennejärjestelyjen toteutuksen viivästyminen – liikenneturvallisuuden heikentyminen.
- Joukkoliikenteen palvelutaso (reitit ja vuoroväli, matkaketjujen sujuvuus) ei muodostu riittäväksi – kasvava autoriippuvuus.

Täydennysrakentaminen lisää osaltaan liikennettä Pohjois-Paippisten alueella. Kaavan sallima maankäyttö kasvattaa alueen asukasmäärää noin 1050 asukkaalla, mikä synnyttää keskimäärin 1500 uutta saapuvaa tai lähtevää henkilöautomatkaa vuorokaudessa. Laskelmassa on käytetty Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa -julkaisun (Suomen ympäristö 27/2008) matkatuotoskertoimia taajamien lieveasutukselle Helsingin seudulla.

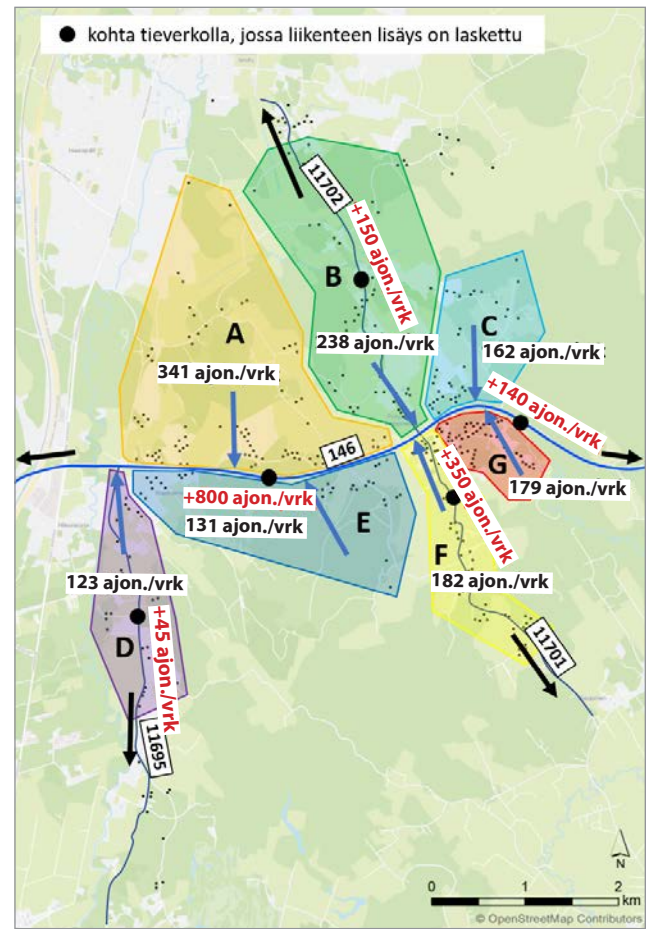
Toteutuessa kokonaisuudessaan uuden maankäytön arvioidaan lisäävän liikennettä maantiellä 146 Paippistentien liittymästä länteen noin 800 ajoneuvolla vuorokaudessa ja vastaavasti liittymästä itään noin 140 ajoneuvolla vuorokaudessa. Paippistentiellä liikenteen lisäyksen arvi-

oidaan olevan noin 350 ajoneuvoa vuorokaudessa, Granbackantiellä 150 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Kaskelantiellä 45 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikenteen on arvioitu suuntautuvan suunnittelualan maankäytöstä pääasiassa länteen Järvenpään ja Lahdenväylän suuntaan maantietä 146 pitkin sekä etelään Etelä-Paippisten ja Nikkilän suuntaan Paippistentietä pitkin. Pieni osa maankäytön liikenteestä on lisäksi arvioitu suuntautuvan itään maantietä 146 pitkin ja Granbackantietä pohjoiseen.

Liikennemäärälaskennassa kaavassa esitetyistä uusista rakennuspaikoista on arvioitu toteutuvan puolet vuoteen 2030 mennessä ja kaikki vuoteen 2050 mennessä. Muun liikenteen kasvu on laskettu *Valtakunnalliset liikenneennusteet* -julkaisussa (Liikenneviraston tutkimuksia ja selvityksiä 57/2018) esitetyillä kasvukertoimilla.

Liikennemäärät suunnittelualueella ovat maltillisia. Kaavan liikenteelliset vaikutukset eivät ole merkittäviä, ja ne ovat toimenpiteillä helposti hallittavissa. Liikennemäärien kasvun ei arvioida aiheuttavan liikenteen sujuvuuden tai toimivuuden ongelmia suunnittelualueella. Rakentaminen alueella toteutuu todennäköisesti pitkän ajan kuluessa ja siten myös liikenteen lisäys vähitellen. Kaavassa esitetyillä toimenpiteillä (nopeusrajoituksen alentaminen, maantien 146:n ja Paippistentien liittymän parantaminen sekä jalankulku- ja pyöräilyväylät) voidaan estää liikennemäärien kasvusta mahdollisesti aiheutuvaa liikenneturvallisuuden heikkenemistä ja liikennemelun lisääntymistä.

Täydennysrakentamisen paikat on sijoitettu siten, että ne tukeutuvat pitkälti olemassa olevaan tieverkkoon, eikä niiden myötä liikenneverkkoon kohdistu merkittäviä paineita. Uusilta rakennuspaikoilta liitytään lähtökohtaisesti olemassa olevien yksityisteiden kautta yhdysteille. Liikenneturvallisuuteen pystytään vaikuttamaan säilyttämällä tai raivaamalla liittymiin riittävät näkemät. Uusien rakennuspaikkojen ohjeellisia yksityistiejärjestelyjä on tarkasteltu kaavan liitteeksi laaditussa liittymätarkastelussa.



Uusien rakennuspaikkojen tuottamat henkilöautomatkat alueittain (kuvassa musta teksti) ja lisäys kartalle merkattuun kohtaan tieverkon liikennemäärään (kuvassa punainen teksti) tilanteessa, jossa kaikki suunnitellut uudet rakennuspaikat ovat toteutuneet (WSP Finland 2020, päivitetty 2022).

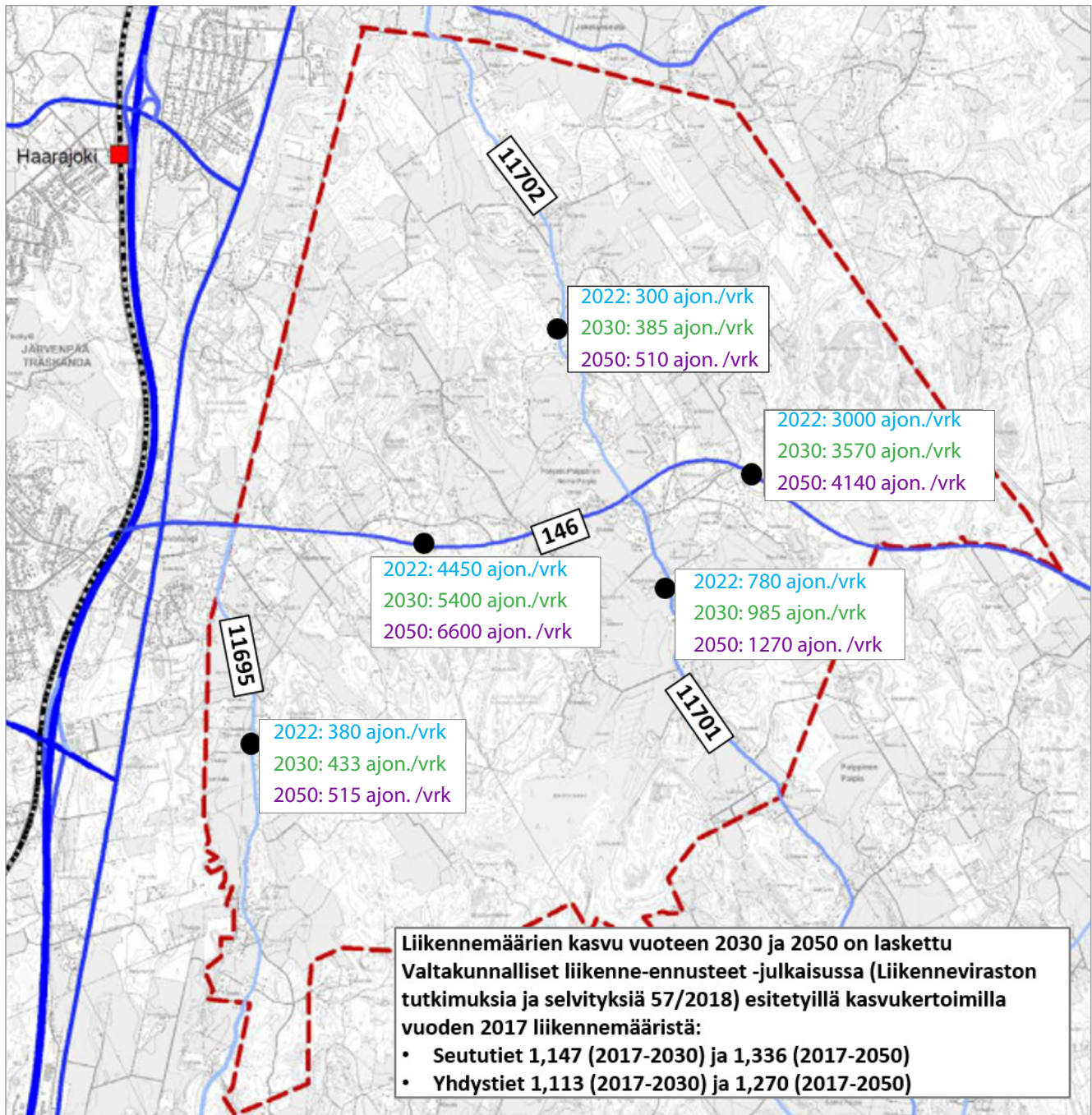
Liikennemäärät (ajon./vrk)	2022	2030			2050		
		Ennuste*	Uusi maankäyttö	Yhteensä 2030	Ennuste*	Uusi maankäyttö	Yhteensä 2050
Rajakulmantie (146) Paippistentieltä länteen	4450	5000	+400	5400	5800	+800	6600
Rajakulmantie (146) Paippistentieltä itään	3000	3500	+70	3570	4000	+140	4140
Paippistentie (100701)	780	810	+175	985	920	+350	1270
Granbackantie (11702)	300	310	+75	385	360	+150	510
Kaskelantie (11695)	380	410	+23	433	470	+45	515

* Liikenne-ennuste ilman kaavan mukaista uutta maankäyttöä

Taulukko: Nykyinen liikennemäärä, liikenne-ennusteet vuosille 2030 ja 2050 sekä uuden maankäytön aiheuttama liikennemäärän lisäys vuoteen 2030 ja 2050 mennessä teiosittain esitetynä (WSP Finland 2020, päivitetty 2023).

Kaavaratkaisuilla, kuten maantien 146 ja Paippistentien liittymän parantamisella sekä maantien 146 ja Paippistentien varsien jalankulku- ja pyöräilyväylillä, varmistetaan liikkumisen turvallisuus ja sujuvuus. Kaavassa esitetyt maanteiden yhteyteen sijoittuvat jalankulku- ja pyöräilyväylät sisältyvät Sipoon kunnan kävelyn ja pyöräilyn pääverkon palveluverkkoselvitykseen (17.2.2020).

Kaava parantaa kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä alueella. Lisääntyvä väestöpohja parantaa myös edellytyksiä joukkoliikenteen järjestämiseksi ja vähentää näin riippuvuutta oman auton käytöstä kylän keskeisillä alueilla. Aiempaa monipuolisemmista liikkumisyhteyksistä huolimatta alueen yhdyskuntarakenne tukeutuu kuitenkin myös tulevaisuudessa pitkistä etäisyyksistä ja verrattain harvasta asusrakenteesta johtuen pääosin henkilöauton käyttöön.



Nykyinen liikennemäärä (2022) sekä ennustetut liikennemäärät vuosille 2030 ja 2050 sisältäen liikenteen yleisen kasvuennusteen ja suunnittelualan uuden maankäytön aiheuttaman laskennallisen liikennemäärän lisäyksen (WSP Finland 2020, päivitetty 2023).

7.4 Vaikutukset maisemaan, rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin

Riskitekijät ja uhkakuvat:

- Uudisrakentamisen laatu (esimerkiksi työtilojen liittäminen asumiseen ja asuinrakennusten sopeuttaminen olevaan kylä- ja kulttuuriympäristöön) jää epätydyttäväksi, yhtenäiset pihapiirit pirstoutuvat tai vanhoja rakennuksia puretaan – arvokkaat kulttuuriympäristöt tuhoutuvat;
- Rakennuspaikkojen sijoittuminen kiinteistön sisällä toisin kuin kaavassa ohjeellisesti esitetään (esim. avoimeen maisematilaan) – maisema- ja kyläkuva muuttuu riitasointuiseksi;
- Rakentamaan aktivoituvat vain tietyn kylän osan maanomistajat – yhdyskuntarakenne ja kokonaisuusympäristö jää hajanaiseksi.

Osayleiskaavan toteuttaminen ei muuta merkittävästi alueen yleistä maisemakuvaa; kaavassa rakentaminen on sijoitettu maisemaselvityksen suosittelemille rakentamiseen hyvin soveltuville alueille. Maisemallisesti arvokkaat peltoalueet (MA) jäävät rakentamisen ulkopuolelle ja viljelytoiminnan jatkuessa säilyvät avoimina maisematiloina.

Pohjois-Paippinen on aiemmin – ennen Pornaistentien rakentamista – luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi. Kyläkeskuksessa oli tihentymä Paippistentien Järvenpään suuntautuvassa kaarteessa. Tällaista ryhmäkylää ei enää sellaisenaan ole havaittavissa. Kaavaratkaisussa kyläkeskusta täydentävä rakentaminen sijoittuu pääasiallisesti vanhan kyläkeskuksen itäpuolella sijaitseville metsävaltaisille alueille. Kylän luonnetta puolestaan on korostettu täydentämällä asuinrakentamista keskeisten avointen viljelyalueiden ympärillä. Tähän sisältyy riski, että uudisrakentaminen ei sulaudu täysin vanhaan ympäristöön mittakaavansa ja muodonantonsa osalta.

Osayleiskaavassa on osoitettu merkinnöin kaikki tehdyissä inventoinneissa mainitut muinaismuistoalueet ja -kohdet sekä kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja annettu näiden huomioimista koskien määräyksiä.

Kaavaratkaisun mukaisella maankäytöllä alueen kaikki kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja muinaismuistot on mahdollista säilyttää ennallaan.



Kuva: Virva Korkeamäki

7.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Riskitekijät ja uhkakuvat:

- Ilmastotavoitteista tingitään uudisrakentamisessa – resurssien ja energiankäyttö päästöineen kasvaa;
- Polkupyöräreitistön toteuttamatta jättäminen ja autoriippuvuus – autonkäyttö päästöineen ja muine ympäristövaikutuksineen lisääntyy;
- Virkistystoimintoja ohjataan riittämättömästi – maasto kuluu ja luontoarvot häiriintyvät

Pääosa osayleiskaava-alueesta jää jatkossakin maa- ja metsätalousohjelmaan, eikä luonnonoloihin tule kaavan mukaisella toteutuksella merkittäviä muutoksia lukuun ottamatta paikallisesti Rajakulmantiin varren TP-alueella, mikäli se toteutetaan. Laajemmassa mittakaavassa rakentamisen ohjaamisella kyläkeskukseen yhdessä mm. polkupyöräreitistön kehittämisen kanssa parannetaan edellytyksiä energiatehokkaammalle aluerakenteelle ja vähennetään alueen autoriippuvuutta parantamalla pyöräilyn ja joukkoliikenteen käytön edellytyksiä.

Luonnonympäristön monimuotoisuuden ja yhtenäisyyden edellytykset on osayleiskaavan osalta turvattu siten, että luonnonolojen kannalta merkittävät (merkinnät luo- ja geo-) ja suojellut (merkinnät nat- ja SL-) alueet on merkitty kaavaan niiden arvoluokitusta vastaavalla kaavamerkinnällä. Lisäksi sellaiset laajat maa- ja metsätalousohjelmat, joilla on erityisiä ympäristöarvoja, on huomioitu kaavassa omalla MY-merkinnällä. Yhdessä merkinnät muodostavat kokonaisuuden, jonka avulla taataan monimuotoisen ja yhtenäisen luonnonympäristön säilyminen alueella jatkossa. Kaavassa on huomioitu laajojen metsäalueiden väliset yhteystarpeet, joka edesauttaa lajien liikkumista ja leviämistä laajalla alueella.

Luonnonympäristön monimuotoisuuden säilymistä tuetaan myös uuden rakentamisen sijoittelulla ja keskittämisellä kyläkeskukseen ja sen läheisyyteen; Rörstrandin ja Kummelbergenin alueet laajoine suojelualueineen eivät kuulu rakentamisen painopistealueeseen.

Osayleiskaava-alueen keskeisillä alueilla sijaitsee laajoja merkittäviä pohjavesialueita ja niiden suojelemiseksi on kaavassa annettu määräyksiä koskien rakentamista ja muuta maankäyttöä. Pohjavesien laadun ja luonnollisen veden kierron takaamiseksi kaavassa on annettu myös määräyksiä koskien hulevesien käsittelyä.

Ulkoilureitistöä tarkemmin suunniteltaessa ja toteutettaessa, on niiden sijoituksessa huomioitava luontoarvot, erityisesti luo-alueilla ja niiden läheisyydessä, sillä niiden sijoitteluun sisältyy riski luontoarvojen vaarantumisesta, mikäli reittien yksityiskohtaisia linjauksia ei tehdä huolellisesti.

ELY-keskuksen Natura-selvitystä koskevassa lausunnossa vaikutuksia on arvioitu Rörstrandin, Kummelbergenin, Rientolan (Pornainen), Lemmenjoen (Kerava) Sipoonjoen

Natura-alueiden osalta erikseen ja ekologisina kokonaisuuksina. Yhteenvedon voidaan todeta, että osayleiskaava sinänsä tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa ei merkittävästi heikennä luonnonarvoja Natura 2000 -alueilla, mikäli ekologiset yhteydet ja arvioinnissa esitetyt vaikutusten rajoittamistoimet toteutuvat.

8. Toteuttaminen

8.1 Asemakaavoitus ja muu yksityiskohtainen suunnittelu

Kaava-alueen toteuttaminen on pääosin yksityisten maanomistajien ja muiden toimijoiden käsissä. Esimerkiksi asemakaavoitus ei ole lähiaikoina ajankohtaista eikä tämän kaavan tavoitteena ole osoittaa asemakaavoitettavia alueita. Pidemmällä aikajänteellä myös asemakaavoitus tai muu tarkempi suunnittelu voi olla tarpeen kyläkeskuksen kehittämisessä.

Sipoon kunta linjaa maapoliittisen ohjelman valtuustokausittain. Voimassa olevan ohjelman mukaan noudatetaan mm. seuraavia periaatteita:

- Asemakaavoja laaditaan ensisijaisesti kunnan omistamille maille.
- Maankäyttösopimuksia laaditaan, mikäli ne ovat kunnan edun mukaisia.
- Vapaaehtoiseen kiinteistökauppaan pohjautuvaa maanhankintaa tehostetaan.
- Pääosa uudesta asuntorakentamisesta suunnataan asemakaavoitetuille alueille kunnan kasvutavoitehuomioiden.
- Suositetaan monipuolista pientalo- ja yritystonttituotantoa.
- Asemakaavojen ulkopuolisilla alueilla rakentamista kehitetään erityisesti rakentamiselle edullisilla alueilla.

Muita ajankohtaisia, maankäyttöön liittyviä yleissuunnittelutarpeita ei ole tunnistettu. Voi olla kuitenkin tarpeen tarkastella maankäytön kehittämistarpeita ja -mahdollisuuksia Järvenpään vastaisella rajavyöhykkeellä – esimerkiksi Rajakulman ja Lemmenlaakson tai Haarajoen aseman liikenneyhteyksien kohdalla – yhdessä Järvenpään kaupungin kaavoitus- ja suunnitteluyksiköiden kanssa. Myös KUUMA-kuntien yhteistyö on tässä yhteydessä olennaista.

8.2 Liikenne

Kaavassa esitetyt liikenneverkon parantamistoimenpiteet (nopeusrajoitusten alentaminen, maantien 146 liittymien parantaminen sekä maantien 146 ja Paippistentien jalan- kulkua ja pyöräilyväylät) kohdistuvat Uudenmaan ELY-keskuksen hallinnoimille maanteille. On kuitenkin todennäköistä, että ainakin osa näiden toteutuskustannuksista tulee kunnan maksettavaksi toteutuksen ajoittuessa

Liikenteen parantamistoimenpiteiden toteutustarpeet	-2025	-2030	-2035	Vastuutaho
Maanteiden kyläympäristöön sovitettujen nopeusrajoitukset, Rajakulmantie/Linsvedintie (mt 146), Paippistentie ja Granbackantie	×			Uudenmaan ELY-keskus
Yksitysteiden jätkeet ja parannukset vaiheittain, uusien rakennuspaikkojen toteutumisen yhteydessä.	×	×	×	Yksityiset maanomistajat, kunta (lupa-asiat ja ohjaus)
Joukkoliikenteen toimintaedellytysten parantaminen: pysäkkien varustetaso, matkaketjujen kehittäminen, yhteydet pysäkeille	×			Sipoon kunta / HSL
Maantien 146 ja Paippistentien/Granbackantien liittymän parantaminen (kiertoliittymä tai muu soveltuva ratkaisu).		×		Uudenmaan ELY-keskus, mahd. yhteishanke kunnan kanssa
Jalankulun- ja pyöräliikenteen järjestelyt / Paippistentie ja Granbackantie, Nikkilä-Pohjois-Paippinen, jatko Granbackantiella Nygransintien risteykseen		×		Uudenmaan ELY-keskus, mahd. yhteishanke kunnan kanssa
Jalankulun- ja pyöräliikenteen järjestelyt / Rajakulmantie (mt 146), Järvenpään rajalta Bastnäsiintien risteykseen		×		Uudenmaan ELY-keskus, mahd. yhteishanke kunnan kanssa
Jalankulun- ja pyöräliikenteen järjestelyt / Kaskelantien alkuosa ja Rajakulmantien ylitys		×		Uudenmaan ELY-keskus, mahd. yhteishanke kunnan kanssa
Jalankulun- ja pyöräliikenteen järjestelyt / Linsvedintie (mt 146), Bastnäsiintien risteyksestä kunnan Pornaisten vastaiselle rajalle			×	Uudenmaan ELY-keskus, mahd. yhteishanke kunnan kanssa

Taulukko: Suositus liikenteen parantamistoimenpiteiden toteutustarpeesta ja ajoituksesta sekä alustava esitys vastuutahoista.

10–20 vuoden päähän. Kunnan aktiivinen osallistuminen toimenpiteiden toteuttamisen edistämiseen ja rahoitukseen voi jouduttaa toimenpiteiden toteutumista (ks. oheinen taulukko).

Uusien rakennuspaikkojen edellyttämien yksityistieyhteysien toteuttaminen on yksityisten maanomistajien vastuulla.

Merkittävä riski yleisen tieverkon parantamistoimenpiteiden toteutumiselle on toimenpiteiden toteutuksen viivästyminen, koska toimenpiteiden prioriteetti ei ole kovin korkea Uudenmaan ELY-keskuksella tai kunnalla.

8.3 Palvelut

Alueen uusien palveluiden syntyminen on pääosin yksityisten toimijoiden ja paikallisten asukkaiden varassa. Osayleiskaava luo edellytykset sekä alueelle tyypilliselle pienimuotoiselle liiketoiminnalle kyläkeskuksessa että laajemmallekin yrittämiselle Rajakulmantien työpaikka-alueella.

8.4 Tekninen huolto

Kaavassa esitetty uudisrakentaminen on ohjattu lähtökohtaisesti olevien teknisten verkkojen toiminta-alueelle, mutta rakentamisen ulottuessa alueille, jossa esimerkiksi vesihuoltoa ei ennestään ole, on kokonaistaloudellisinta järjestää tien ja vesihuollon suunnittelu ja toteutus yhtäaikaaisesti.

9. Yhteystiedot

Lisätietoja osayleiskaavatyöstä antavat:

Sipoon kunta

Suvi Kaski
Yleissuunnittelupäällikkö,
FM, YKS-470
suvi.kaski@sipoo.fi

Jarkko Lyytinen
Kaavoituspäällikkö
Arkkitehti SAFA, YKS-487
jarkko.lyytinen@sipoo.fi

Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy

Staffan Lodenius
Arkkitehti SAFA, YKS-576
staffan.lodenius@a-konsultit.fi

Matti Heikkinen
Arkkitehti SAFA, YKS-639
matti.heikkinen@a-konsultit.fi

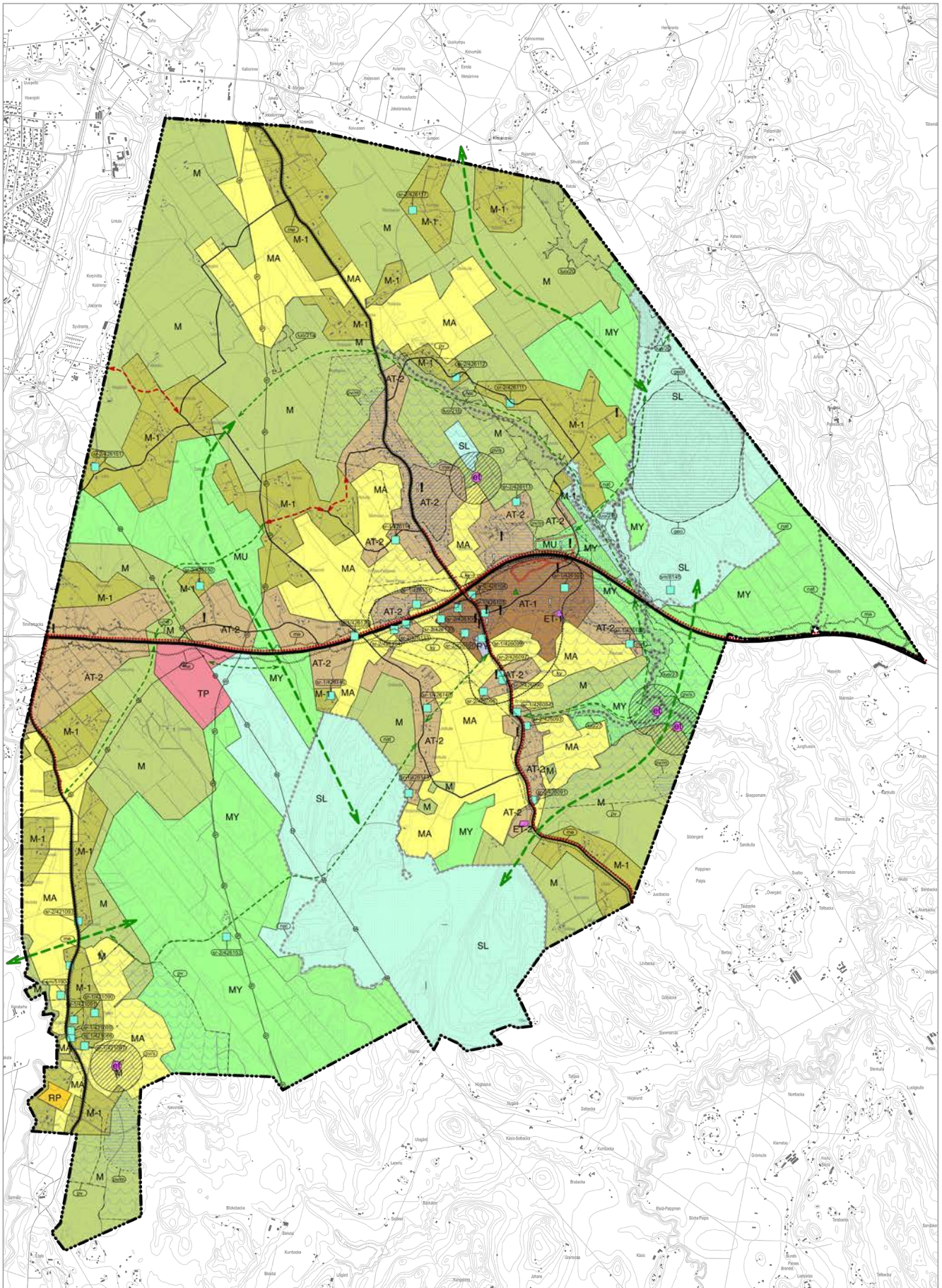
Panu Söderström
Arkkitehti SAFA, FM, YKS-677
panu.soderstrom@a-konsultit.fi

10. Liitteet

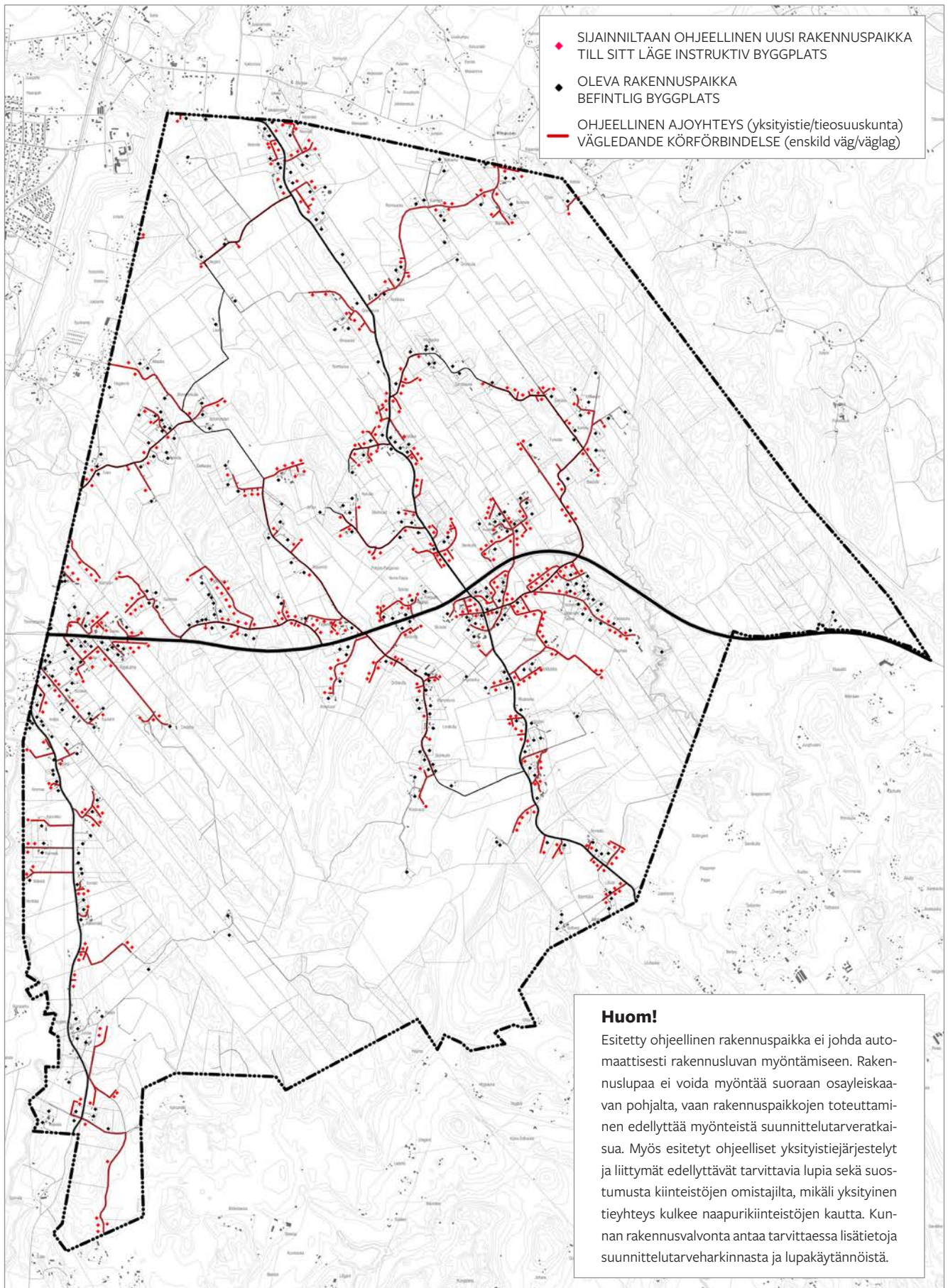
Liite: Osayleiskaavan kaavakartan pienennös
Liite: Pilaantuneen maan kohteet

Erillisliite: Mitoitusjärjestelmä
Erillisliite: Mitoitustaulukot
Erillisliite: Palauteraportti
Erillisliite: Ohjeellinen rakennuspaikkojen sijoittuminen ja liittymätarkastelu (AO)

Liite: Osayleiskaavan kaavakartan pienennös



Liite: Ohjeellinen rakennuspaikkojen sijoittuminen ja liittymätarkastelu (piennös)





A·KONSULTIT | arkkitehtitoimisto