

N49 Korttelin 1015 (ent. linja-autoasema), 1008 ja 1006 asemakaavamuutos

N49 Detaljplaneändring för kvarteren 1015 (f.d. busstationen), 1008 och 1006

Kaavaehdotus nähtävillä 10.9.–12.10.2020
Planförslaget framlagt 10.9–12.10.2020

Yhteenveto saaduista lausunnoista Sammandrag av inkomna utlåtanden

1. Porvoon kaupunki, ympäristöterveysjaosto

Kaavamerkinnöissä tulee ottaa huomioon, että teiden varrelle rakennettavien rakennusten rakenteiden ääneneristävyys liikennemelua vastaan on riittävä.

Vilkaasti liikennöityjen teiden läheisyydessä rakennusten korvausilmaventtiilit tulee sijoittaa siten, että liikenteen epäpuhtaudet eivät kulkeudu sisätiloihin.

Ympäristöterveysjaostolla ei ole asiasta muuta huomautettavaa.

VASTINE: *Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse vilkasliikenteisiä teitä. Lähimpään vilkasliikenteiseen tiehen on yli 100 metriä.*

2. Sipoon Energia

Verkkoliiketoiminta:

Tarvitsisimme sijoituspaikan puistomuuntamolle suunnittelualueelle tai viereiselle puistoalueelle. Liitteessä 1 on esitetty puistoalue johon muuntamoja toivottaisiin mikäli suunnittelualueelta ei löydy sijoituspaikkaa.

Tuotantoliiketoiminta:

Ei uutta lausuttavaa.

VASTINE: *Ehdotamme ehdotettua puistoaluetta puistomuuntamolle.*

3. Uudenman ELY-keskus

Asemakaava-alue sijaitsee Nordanån (0175312) 1 luokan pohjavesialueella. Pohjavesialueiden luokitus on muuttunut ja nykyisin luokituksessa käytetään arabialaista numerointia (1, 2) aiempien roomalaisten numeroiden sijaan (I, II, III). Kaavaselostukseen tulee korjata uuden luokituksen mukainen merkintätapa.

Pohjavesialuetta koskevia kaavamääräyksiä tulee tarkentaa Jokilaakson asemakaavan mukaisiksi (kyseiset määräykset on kunnan ja ELY-keskuksen kesken käyty kattavasti läpi).

Vaikka alueella tehdyissä pohjatutkimuksissa (kortteli 1014) ei todettu paineellista pohjavettä, sen esiintyminen kortteleiden 1015, 1008 ja 1006 alueella on mahdollista savipeitteisyydestä johtuen.

VASTINE: *Kaavaselostus on korjattu esitetyn mukaisesti ja pohjavesimääräykset on lisätty myös kaavamääräyksiin.*

4. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

Pelastusviranomaisen toteaa lausuntonaan seuraavaa:
Asemakaavamuutoksessa alueen rakennuspaikkojen lisääntyessä on muistettava pelastustoiminnan edellytykset. Edellytyksiä ovat selkeät ja loogisesti etenevät osoitteistot ja numeroinnit. Alueella tulee olla mahdollista raskaan pelastuskaluston liikkuminen riittävän leveillä (min. 3,5 m), tarpeeksi kantavilla (min. 32 tn), riittävän leveillä liittymillä (min. 5 m) sekä riittävillä kääntösäteillä (min. 12,5 m) olevilla kulkuväylillä mahdollisissa onnettomuustilanteissa. Riittävään sammutusveden saantiin tulee kiinnittää huomiota alueen mahdollisen infran rakentamisen tai korjauksen yhteydessä. Rakennuspaikkojen massoittelussa tulee huomioida rakenteellisen paloturvallisuuden määräykset etäisyyksistä mm. aluepalonvaaran ja palon leviämisen naapurirakennuksiin, ehkäisemiseksi.

VASTINE: *Alueen kulkuväylät on kaavoituksellisesti tarkistettu pelastuskaluston näkökulmasta. Niiden tarkempi toteutus suunnitellaan tarkemman suunnittelun yhteydessä. Rakenteellinen paloturvallisuus on huomioitu suunnittelussa ja rakennustapaohjeessa. Kaava-alueen läheisyydessä on paloposteja ennestään. Niiden mahdollinen lisääminen tutkitaan tarkemman suunnittelun yhteydessä. Osoitteet tarkistetaan tarvittaessa kaavan toteutuksen yhteydessä.*

5. Porvoon museo

Kaavassa esitetään suojeltavaksi kohteet Elektricitetsverket Iso kylätie 33 ja Soläng Iso kylätie 41. Kaava-alueella on lisäksi kaksi muuta kyläkuvan ja kulttuurihistorian kannalta merkittävää kohdetta; Alanko Isokylätie 37 ja Singsing Iso kylätie 39. Porvoon museo edellytti lisätutkimuksia rakennuksien kunnosta ja korjattavuudesta. Sipoon kunnan teettämän lisätutkimuksen mukaan korjaaminen käyttökuntoiseksi heikentäisi erittäin merkittävästi rakennuksien alkuperäisyysastetta ja historiallista todistusvoimaa. Rakennusosia jouduttaisiin uusimaan siinä määrin, että rakennus käytännössä muodostuisi uudisrakennukseksi. Porvoon museo tyytyy esitettyyn kaavaratkaisuun, joka edelleen kuitenkin mahdollistaa rakennuksien korjaamisen.

Kaavaprosessin yhteydessä on laadittu alueelle rakennustapaohje. Porvoon museo katsoo, että siinä on ohjeistettu hyvin uudisrakentamisen sovittaminen Ison Kylätien miljööseen ja rakennuskantaan sekä huomioiden, että nyt suojelumerkinnättä jääneet kohteet tulisi ensisijaisesti korjata.

Tienpinnan kohoaminen on aiheuttanut Ison Kylätien varren kiinteistöille merkittävää haittaa. Porvoon museo huomauttaa, että tienpintaa tulisi madaltaa, jotta vielä jäljellä olevien Nikkilän taajaman historiallisen identiteetin kannalta tärkeiden rakennuksien säilymisedellytykset paranevat.

VASTINE: Lausunto kirjataan tiedoksi. Iso Kylätie on perusparannettu viimeksi vuonna 2008 eikä tällä hetkellä ole tiedossa korjaustarpeita.

6. Sipoon Rakennusperinne ry

Yleistä

Sipoon kunnan kaavaehdotus N49 on monilta osin kannatettava. Sen tavoitteena tuntuu selkeästi olevan Ison Kylätien perinteisen ilmeen ja arvokkaiden talojen huomioiminen ja paikallisuutta korostava ympäristön suunnittelu.

Kannatamme liiketilojen vaatimusta pääkadun varteen, koska se on luonteva sijainti mm. palveluyrityksille ja liiketilojen määrän lisääminen vaikuttaa Nikkilän elinvoimaisuuteen. Kaava huomioi ympäröivän alueen viihtyisyyden ja turvallisuuden näkökulmia. Olemassa olevan puuston säilytys ja pientalotonteille suunnitellut viherkatot ovat kannatettavia.

Muissa yksityiskohdissa esitämme seuraavien asioiden huomioimista:

1. Suojelumerkinnät

Suojelumerkinnät ja niiden mukaan toimiminen ovat arvokkaan kyläkuvan kannalta ehdottoman tärkeitä. Kahden vanhimman talon (Elektricitetsverket ja Soläng) suojelumerkinnät ovat erittäin puollettavia kaavamuutoksia. Myös kahden muun rakennuksen (Alanko ja Singsing) osalta säilyttäminen, kunnossapitäminen ja alkuperäisten

ominaispiirteiden palauttaminen on ensisijainen lähtökohta, koska nämä talot muodostavat suurimman yhtenäisen alueen vanhaa kylätietä ja -miljöötä. Jos neljästä talosta nämä 2 puretaan, on Ison Kylätien varrella oleva kokonaisuus auttamattomasti tuhoutunut. Siksi vaadimme myös Alangon ja Singsingin taloille suojelua ja suojelumerkintää. Tiedostamme, että korjaustyö on haastavaa, mutta ei mahdotonta, kuten kuntoarviossakin todetaan. Hirsirakennuksen laajakin korjaaminen on mahdollista.

Kaava kuitenkin hyväksyy uudisrakentamisen, joka noudattelee perinteistä hirsirakentamista ja Ison Kylätien vanhojen talojen ulkonäköä ja kokoa. Sen koemme rohkeana tavoitteena rakennusperinteen hyödyntämiseksi uudisrakentamisessa ja se myös tukee vanhojen talojen merkityksellisyttä Isolla Kylätiellä.

2. Kyläkuvan huomioiminen uudisrakentamisessa

Uudisrakennusten tulee sulautua osaksi olemassa olevaa maisemaa ja tämän kaava huomioikin rakennustapaohjeessaan korttelissa 1008 ja 1006.

Korttelissa 1015 Ison kylätien varrelle sijoittuvien kerrostalojen rakentamisessa tulee huomioida, että myös ne sopivat olemassa olevaan ympäristöön. Uudisrakennusten julkisivuihin, rakennusten profiiliin, väriytyksiin ja katon muotoihin on kiinnitettävä erityistä huomiota myös suunnittelu- ja rakennusvaiheessa. Korttelin 1015 havainnekuvasa (kansikuva) kadunvarren matalissa laatikkomaisissa liiketiloissa on tasakatto, vaikka kadulle päin vino pulpetti sopisi paremmin yleiskuvaan ja rakennustapaohjeessa pulpettikattoon viitataan. Tätä periaatetta on käytetty esimerkiksi Kuntalan edessä olevissa liiketiloissa ja se tulisi lisätä havainnekuvaan ja selvennettävä rakennustapaohjeessa (3.1.4.). Kerrostalomasojen jako pieniksi osiksi on Isolla Kylätiellä kannatettavaa ja sen toteutumisesta on huolehdittava.

3. Rakennusvalvonnan ja -lupamenettelyn tulee vaatia havainnekuvien ja viiteseurainten toteutumista sekä hyvää rakennustapaa.

Korttelin 1015 rakennukset eivät saa toteutuessaan muodostaa kadun varteen umpinaista tasakattoista massaa. Jos tehokkuusluvut vaatisivat mittasuhteiltaan kyläkuvaan sopimattomia rakennusmassoja, niitä tulee alentaa siten, että nyt havainnekuvien ja rakennustapaohjeen kuvaama massoittelu on mahdollista. Esimerkiksi juuri valmistumassa olevissa korttelin 1014 (entinen SR-Rauta) rakennuksissa ei havainnekuvien ja ennakkosuunnitelmien lupauksista huolimatta ole huomioitu kylätien matalaa ilmettä, vaan tontille on rakennettu tiiviitä, korkeita tasakattoisia kerrostaloja. Vaadimme rakennuslupaa myönnettäessä edellyttämään havainnekuvien painotusten toteuttamista ja valvomaan sen toteutumista rakennusprosessin edetessä.

4. Vanhojen rakennusten säilymisen turvaaminen rakennusprosessin eri vaiheissa

Kun Sipoossa tiivistetään rakentamista keskusta-alueella, on suunniteltaessa huomioitava jo olemassa olevien rakennusten säilyminen niin, etteivät ne tuhoudu tai vaurioitu uudis- ja täydennysrakentamisen takia. Rakentamisen tavat ja menetelmät on valittava siten, ettei haittaa ympäristön rakennuksille pääse syntymään ja tämä asia olisi huomioitava myös kaavassa näiden arvokkaiden talojen läheisyyteen rakennettaessa sekä rakentamisen aikana rakennusvalvonnan toimesta. Tämä asia on huomioitu rakennustapaohjeessa (2.3.3),

mutta merkityksellisyytensä takia se olisi hyvä huomioida myös kaavaselostuksen kohdassa 5.4.1.

Jo olemassa olevien rakennusten ja kyläkuvan kannalta arvokkaiden talojen suojelemisessa oleellista on myös kulkureittien korkeus. Kadut ja tiet on suunniteltava niin, ettei niiden korkeus ja etäisyys taloista aiheuta tuhoa, kuten on käynyt kaikille Ison Kylätien vanhoille taloille. Katu on rakennettu liian korkealle ja joissain kohdin aivan taloon kiinni, jolloin vauriot ovat itsestäänselviä. Myös katusuunnittelussa ja -rakentamisessa on huomioitava ympäristö ja olemassa oleva rakennuskanta.

Yleisesti ottaen kaava on suunniteltu taitavasti Ison Kylätien ympäristö huomioiden ja toivomme, että se toteuduttuaan herättää positiivista kiinnostusta rakennusperinteen huomioimiseksi uudisrakentamisessa ja kannustaa jatkamaan sitä.

VASTINE: 1. Laadittujen kuntotutkimusten perusteella kahden vanhan rakennuksen korjaaminen vaatisi niin suuria korjaustoimenpiteitä, että se melkein vastaisi uudisrakentamista. Kaava kuitenkin mahdollistaa näiden rakennusten säilyttämistä, vaikka ei sitä vaadi. Kyseisissä rakennuksissa ei ole hirsirunkoa, vaan puinen pystyrunko.
2. Kyseiselle katolle olisi mahdollista sijoittaa myös terassi, siksi katon kulmaa ei ole ohjattu. Katon toteuttaminen pulpettikatolla on mahdollista jos rakentaja katsoo sen olevan toimiva ratkaisu.
3. Korttelin 1014 asemakaavaan ei kuulunut rakennustapaohjetta, kuten tässä kaavassa.
4. Kaavaselostukseen on tehty ehdotettu lisäys.

Yhteenveto saaduista muistutuksista

Sammandrag av inkomna anmärkningar

1. Muistutus A

Yleisesti ottaen pidämme tärkeänä, että kaavassa tullaan pitämään kiinni alueen perinteistä sekä viihtyisästä pientalovaltaisuudesta. Käytännössä tämä tarkoittaa, että Iso Kylätien varrella olevat talot, jotka ovat koko Nikkilän ilmeen kannalta olennaisia, tulee kaikin mahdollisin keinoin säästää. Jos se osoittautuu mahdottomaksi, niin poistettavat rakennukset tulee edellyttää korvattavaksi identtisellä arkkitehtuurilla. Uusien kaavaehdotusalueelle rakennettavien talojen kerrosluku tulee rajata korkeintaan kahteen ja huolehtia siitä, että rakennukset istuvat arkkitehtuuriltaan alueelle eivätkä muodosta liian massiivista ja ahdasta kokonaisuutta.

Kaskiniitynpolku

Emme hyväksy sitä, että asemakaavaehdotuksessa Kaskiniitynpolku, joka on suunniteltu kevyenliikenteenväyläksi, jota voidaan myös osittain käyttää kiinteistöille autoiluun, tulee leikkaamaan osan kiinteistöstämme.

Ehdotuksen mukainen linjaus leikkaisi kiilan muotoisen kaistaleen koko kiinteistömme Kaskiniitynpolun puoleiselta sivulta. Käytännössä se edellyttäisi nykyisten rakenteiden ja

kasvillisuuden poistamista. Kyseisellä alueella on aita, kasvihuone, sekä näköesteeksi istutettuja pensaita ja puita. Kyseinen päärakennuksen ja tontin rajan välinen kaista on jo ennestään varsin kapea ja sen kaventuminen entisestään hankaloittaisi tontilla liikkumista sekä estäisi mahdollisen lisärakentamisen ja vaikuttaisi sitä kautta jopa tontin arvoon.

Edellyttämekin, että asemakaavamuutoksen yhteydessä Kaskiniitynpolun linjausta siirretään niin, että kiinteistön rajapyykit säilyvät jatkossakin tontin rajoina. Lähtökohtaisesti ongelma on jo ollut aikaisemmassa asemakaavassa, mutta kyseistä kaavaa ei koskaan toteutettu ja nyt kaavan päivityksen yhteydessä tulee tämäkin kiinteistöjen omistajien kannalta huono tilanne korjata.

Emme myöskään näe Kaskiniitynpolkuun mahdollisesti tulevia mutkia ongelmallisina. Niillä olisi jopa liikenneturvallisuutta lisäävä vaikutus. Toteutuessaan ehdotuksen mukaisena Kaskiniitynpolku olisi täysin suora väylä Jussaksentieltä Mixintielle. Tällaisella yhtenäisellä pitkällä suoralla nopeudet yleensä nousevat, jolloin Kulmakujan ja pihaliittymien poikittaisliikenne jää helposti huomaamatta.

VASTINE: *Kaavan yhtenä tavoitteena on vaalia Ison Kylätien perinteistä ilmettä kortteleissa 1006 ja 1008. Vaikka huonokuntoiset rakennukset pahimmassa tapauksessa purettaisiin, niiden tilalle saa rakentaa vain samankokoiset rakennukset. Rakennustapaohjeilla pyritään ohjaamaan korvattavat rakennukset samaan tyyliin.*

Muistutuksessa mainittu kiila on kooltaan noin 31 neliometriä. Muistutuksessa ehdotettu ratkaisu, että kaavassa oleva Kaskiniitynpolun katualue (jalankulku ja pyörätie, jolla tontille ajo sallittu) siirrettäisiin kiinteistön rajapyykkien mukaisesti vain siirtäisi saman ongelman katualueen pohjoispuolelle, jossa vastaavanlainen kiilamainen kiinteistön kavennus jouduttaisiin tekemään yksityisessä omistuksessa olevalle kiinteistölle. Välissä oleva kunnan omistama maakaistale kapenee 2,6 metriin ko. kohdassa, joka ei ole riittävä tarvittavalle kulkuväylälle mm. pelastusajoneuvoille. Nykyisen kaavaratkaisun katualueet on määritetty alun perin vuoden 1972 asemakaavassa, eikä katualueita ole myöskään muutettu nyt voimassa olevassa asemakaavan muutoksessa vuonna 1991. Mahdollinen vaikutus tontin arvoon on siten tapahtunut jo vuonna 1972. Katualueen siirtyessä kunnan haltuun istutuksista ja rakennelmista maksetaan korvausta. Esitetystä mutkasta katuun tulisi niin pieni, että sillä ei olisi esitettyä vaikutusta liikenneturvallisuuteen. Sen sijaan liikenneturvallisuuteen tullaan todennäköisesti puuttumaan estämällä läpiajo fyysisesti moottoriajoneuvoilta Kaskiniitynpolulla. Tästä ei päätetä asemakaavassa, vaan myöhemmin tehtävässä liikennesuunnittelussa.

Kaavamuutoksen tavoitteena kortteleissa 1006 ja 1008 on muuttaa rakennusoikeuden sijoittelu tonttien sisällä ja sovittaa rakentamisen korkeus ympäröivään alueeseen, mutta pitää rakennusoikeuden määrä ja kaavan muu rakenne ennalleen. Katualueita ei muuteta esitetyllä tavalla, yllä mainituin perusteluin.

2. Muistutus B

Sipoon kunnan esittämä kaavaehdotus on lähtökohdiltaan ja suunnittelultaan kannatettava. Nikkilän keskusta-alue tulee säilyttää elinvoimaisena ja sen kehittämisessä on huomioitava vanha rakennuskanta. Nikkilän keskustalla on ollut mahdollisuutta kehittyä omaleimaiseksi pienehköksi kasvukeskukseksi, jossa asukkailla, yrittäjillä, työntekijöillä ja vierailijoilla on yhtäläiset mahdollisuudet viihtyisään ja turvalliseen keskustaan. Nikkilällä on erityisiä mahdollisuuksia kehittyä tulevaisuudessa Helsingin, Keravavan, Porvoon ja Loviisan rinnalle yhdistäen matkailun virtoja. Nikkilän alueen pienimuotoisuus, maaseutumainen kylämiljöö, pienyritysten toimitilat, kulttuuripalvelut ja maaseutuelinkeino voidaan vielä ennallistaa, turvata ja mahdollisuuksia parantaa.

Rakennuslupavaiheessa on vaadittava havainnekuvien ja viitesuunnitelmien toteutumista liittyen rakennusten sijoitteluun, massoitteeluun, julkisivun ilmeeseen ja materiaaleihin. Kaavan muutosalue rajautuu lounaassa pientalotontteihin, joten kiinteistön rajalle rakennettavien rakennusten osalta on tarkasti edellytettävä kaavoitusvaiheen esitettyjä ja tässä vaiheessa hyväksytyjä havainnekuvien ja viitesuunnitelman toteutumista (Viitesuunnitelma sivu 4 VE4). Tontin lounaisreunaan on viitesuunnitelmassa sekä havainnekuvissa esitetty korkeimmilta osiltaan 2-kerroksisia puuverhoiltuja, vinokattoisia pientaloja. Esimerkiksi juuri valmistumassa olevan korttelin 1014 (entinen SR-raudan tontti) osalta kaavamuuosvaiheessa esitetyt havainnekuvat ja viitesuunnitelmat poikkeavat huomattavasti lopputuloksesta. Valmiin korttelin rakennusten sekä sijoittelun on vastattava esitettyjä suunnitelmia. Tätä tulee edellyttää rakennuslupaa myönnettäessä ja rakennusvalvonnassa.

VASTINE: Asemakaavassa määrätään sitovasti mm. rakennusten sijoittelu ja kerroskorkeus. Asemakaavaan liittyvillä sitovilla rakennustapaohjeilla pyritään ohjaamaan tarkemmin rakennusten ulkonäköä, mm. värien ja julkisivumateriaalin osalta. Korttelin 1014 asemakaavassa ei ollut rakennustapaohjetta.

3. Muistutus C

Pyydän, että ehdotus palautetaan uuteen valmisteluun.

Muistutuksen perustelut

Autopaikkoja koskevaa kaavamäärystä ei ole. Kaikille korttelialueille muodostettavilla tonteilla pitää olla määräys tarvittavista autojen pysäköintipaikoista.

Pysäköinnin merkitys turvallisuudelle ei ole MRL:n tarkoittamassa mielessä riittävän selvää ja selkeätä.

Asuinkerrostalojen AKR-3 korttelissa on kolmeen kerrokseen osoitettu rakennusoikeutta yht. 2600 k-m1.

Velvoite hissien rakentamisesta pitää lisätä asemakaavan määräyksiin.

MRL:n yleisten terveyttä, turvallisuutta ja viihtyisyyttä koskevien tavoitteiden mukaisesti tällaiseen keskusta-alueella sijaitsevaan kerrostaloon tulisi rakentaa hissi. Tulevaisuuteen varauduttaessa hissitekniikan kehitys tarjoaa toteuttajalle riittävästi toteutusvaihtoehtoja.

VASTINE: *Autopaikkoja koskevia kaavamääräyksiä on ollut nähtävillä olevan asemakaavaehdotuksen määräysosiossa. Asemakaavassa ei tarvitse määrätä sellaisista asioista, joista on jo säädetty muissa yhteyksissä, kuten hissien rakentamisesta 3-kerroksisiin ja korkeampiin rakennuksiin.*

4. Muistutus D

Yleisesti ottaen pidämme tärkeänä, että kaavassa tullaan pitämään kiinni alueen perinteistä sekä viihtyisästä pientalovaltaisuudesta. Käytännössä tämä tarkoittaa, että Iso Kylätien varrella olevat talot, jotka ovat koko Nikkilän ilmeen kannalta olennaisia, tulee kaikin mahdollisin keinoin säästää. Jos se osoittautuu mahdottomaksi, niin poistettavat rakennukset tulee edellyttää korvattavaksi identtisellä arkkitehtuurilla. Uusien kaavaehdotusalueelle rakennettavien talojen kerrosluku tulee rajata korkeintaan kahteen ja huolehtia siitä, että rakennukset istuvat arkkitehtuuriltaan alueelle eivätkä muodosta liian massiivista ja ahdasta kokonaisuutta.

Kaskiniitynpolku

Emme hyväksy sitä, että asemakaavaehdotuksessa Kaskiniitynpolku, joka on suunniteltu kevyenliikenteenväyläksi, jota voidaan myös osittain käyttää kiinteistöille autoiluun, tulee leikkaamaan osan kiinteistöstämme.

Ehdotuksen mukainen linjaus leikkaisi kiilan muotoisen kaistaleen koko kiinteistömme Kaskiniitynpolun puoleiselta sivulta. Käytännössä se edellyttäisi nykyisten rakenteiden ja kasvillisuuden poistamista. Kyseisellä alueella on aita, kasvihuone, pergolaseinä sekä näköesteeksi istutettuja aidannepensaita ja puita. Kyseinen päärakennuksen ja tontin rajan välinen kaista on jo ennestään varsin kapea ja sen kaventuminen entisestään hankaloittaisi tontilla liikkumista sekä estäisi mahdollisen lisärakentamisen ja vaikuttaisi sitä kautta jopa tontin arvoon.

Tällä hetkellä viereinen tontti on Sipoon kunnan omistuksessa. Tontilta on purettu sillä aikaisemmin sijainneet rakennukset ja kaavasunnittelu sen osalta on näin ollen vapaata. Edellyttämekin, että asemakaavamuutoksen yhteydessä Kaskiniitynpolun linjausta siirretään niin, että kiinteistön rajapyykit säilyvät jatkossakin tontin rajoina. Tämä linjaus poistaa vastaavan ongelman myös toisen kiinteistön kohdalla. Lähtökohtaisesti ongelma on jo ollut aikaisemmassa asemakaavassa, mutta kyseistä kaavaa ei koskaan toteutettu ja nyt kaavan päivityksen yhteydessä tulee tämäkin kiinteistöjen omistajien kannalta huono tilanne korjata.

Emme myöskään näe Kaskiniitynpolkuun mahdollisesti tulevia mutkia ongelmallisina. Niillä olisi jopa liikenneturvallisuutta lisäävä vaikutus. Toteutuessaan ehdotuksen mukaisena Kaskiniitynpolku olisi täysin suora väylä Jussaksentieltä Mixintielle. Tällaisella yhtenäisellä pitkällä suoralla nopeudet yleensä nousevat, jolloin Kulmakujan ja pihaliittymien poikittaisliikenne jää helposti huomaamatta.

VASTINE: Kaavan yhtenä tavoitteena on vaalia Ison Kylätien perinteistä ilmettä kortteleissa 1006 ja 1008. Vaikka huonokuntoiset rakennukset pahimmassa tapauksessa purettaisiin, niiden tilalle saa rakentaa vain samankokoiset rakennukset. Rakennustapaohjeilla pyritään ohjaamaan korvattavat rakennukset samaan tyyliin.

Muistutuksessa mainittu kiila on kooltaan noin 25 neliömetriä. Muistutuksessa ehdotettu ratkaisu, että kaavassa oleva Kaskiniitynpolun katualue (jalankulku ja pyörätie, jolla huoltoajo sallittu) siirrettäisiin kiinteistön rajapyykkien mukaisesti kaventaisi vastaavasti pohjoispuolelle suunniteltujen rakennusten jo nyt varsin niukat piha-alueet entisestään. Nykyisen kaavaratkaisun katualueet on määritetty alun perin vuoden 1972 asemakaavassa, eikä katualueita ole myöskään muutettu nyt voimassa olevassa asemakaavan muutoksessa vuonna 1991. Mahdollinen vaikutus tontin arvoon on siten tapahtunut jo vuonna 1972. Katualueen siirtyessä kunnan haltuun istutuksista ja rakennelmista maksetaan korvausta. Esitetystä mutkasta katuun tulisi niin pieni, että sillä ei olisi esitettyä vaikutusta liikenneturvallisuuteen. Sen sijaan liikenneturvallisuuteen tullaan todennäköisesti puuttumaan estämällä läpiajo fyysisesti moottoriajoneuvoilta Kaskiniitynpolulla. Tästä ei päätetä asemakaavassa, vaan myöhemmin tehtävässä liikennesuunnittelussa.

Kaavamuutoksen tavoitteena kortteleissa 1006 ja 1008 on muuttaa rakennusoikeuden sijoittelu tonttien sisällä ja sovittaa rakentamisen korkeus ympäröivään alueeseen, mutta pitää rakennusoikeuden määrän ja kaavan muu rakenne ennallaan. Katualueita ei muuteta esitetyllä tavalla, yllä mainituin perusteluin.

Kaavaluonnos nähtävillä 28.11.–30.12.2019

Planutkastet framlagt 28.11–30.12.2019

Yhteenveto saaduista lausunnoista

Sammandrag av inkomna utlåtanden

1. Uudenmaan ELY-keskus

Kulttuuriympäristöt

Iso Kylätien varren vanhemman rakennuskannan arvot on tunnistettu asianmukaisesti. Osalle rakennuksista on annettu asianmukainen suojelumerkintä. Kahta arvokkaaksi rakennukseksi todettua rakennusta (Iso Kylätie 37, Alanko ja Iso Kylätie 39, Singsing) ei suojella niiden huonon kunnan vuoksi. Ratkaisua perustellaan sillä, että niiden korjaaminen ei ole taloudellisesti kannattavaa.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan on syytä tarkastella korjausten vaikutusta rakennusten alkuperäisasteeseen ja sen muuttumiseen. Rakennusten elinkaareen kuuluu niiden huoltaminen ja korjaaminen, esimerkiksi rungon, julkisivun ja ikkunoiden sekä vesikaton osalta. Rakennusten korjattavuutta ei ole selvitetty tarkemmin, mutta kuntoraporttien perusteella korjaustyöt saattavat olla verrattavissa uudisrakentamiseen. Sisätilat ovat valokuvien perusteella muuttuneet osittain alkuperäisestä asustaan, mutta mitä ilmeisemmin myös alkuperäisen kaltaisia pintoja ja rakennusosia, kuten ovia ja tulisijoja on säilynyt. Lisäksi maanpinnan kohoaminen rakennusten julkisivujen tasolle on ongelmallista. Tilanteen muuttaminen alkuperäisen kaltaiseksi säilyttämällä tien nykyinen korko saattaa olla vaikeaa.

Mainitusta johtuen ELY-keskus toteaa valittaen, että Alangon ja Singsingin säilymisen edellytykset vaikuttavat heikoilta.

VASTINE: *Kunta on teettänyt vielä rakenteiden kuntotutkimukset mainituista kahdesta rakennuksesta huhtikuussa 2020, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä. Selvitysten perusteella rakennuksia ei ehdoteta suojeltaviksi.*

Hulevedet

Kaavan toteuttaminen lisää vettä läpäisemättömän alueen osuutta, minkä seurauksena alueella muodostuvien hulevesien määrä tulee kasvamaan.

Puhtaita hulevesiä tulee imeyttää maaperään mahdollisimman paljon jo niiden syntypaikalla – myös pohjavesitaseseen ylläpitämiseksi. Liikennöintialueiden hulevedet tulee käsitellä puhdistavissa rakenteissa (biosuodatus tms.) ennen johtamista

hulevesijärjestelmään. Pohjavesialueella syntyvät liikennöntialueiden hulevedet tulee ensisijaisesti johtaa hulevesijärjestelmän kautta pv-alueen ulkopuolelle.

Alueelta lähteviä hulevesiä tulee viivyttaa kiinteistökohtaisilla tai alueellisilla viivytyksratkaisuilla niin, että viivytyksjärjestelmien yhteistilavuus on vähintään 1 m³ jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohti. Järjestelmien tulee tyhjentyä 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltuna hallittu ylivuoto alapuolisille tulvareiteille.

Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä suunnitelma rakentamisen aikaisten hulevesien hallinnasta ja käsittelystä. Maaperän pilaantuneisuus selvitysten tulokset on huomioitava hulevesien käsittelyn suunnittelussa siten, että ympäristöön ei rakentamisen aikana pääse haitta-aineita. Hulevesien laskeutus rakenteiden on oltava valmiina jo maanrakentamisen alkaessa siten, ettei savisamenteisia hulevesiä missään tilanteessa johdeta suoraan Sipoonjoen laskuosiin.

Hulevesien käsittelyn ja johtamisjärjestelyjen pääperiaatteet tulee kirjata kaavamääräyksiin.

VASTINE: *Kaavamääräyksiin on lisätty hulevesimääräykset.*

Pohjavedet

Pohjavesialueen kaavamääräystä tulee täydentää esimerkiksi Jokilaakson asemakaavan pv-määräyksen mukaiseksi, sisältäen maalämpökiellon. Lisäksi on syytä ottaa huomioon, että mahdolliset paalutukset alueella tulee tehdä betonisilla paaluilla.

VASTINE: *Rakennustapaohjeeseen on lisätty yksityiskohtaiset ohjeet pohjavesialueella toimimisesta.*

Happamat sulfaattimaat

Geologian tutkimuskeskuksen Happamat sulfaattimaat -karttapalvelun perusteella happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on pieni. Mahdollisuus sulfaattimaiden esiintymiseen on tästä huolimatta tärkeä tunnistaa.

VASTINE: *Kaavaselostukseen on lisätty tietoa aiheeseen liittyvistä tutkimuksista.*

2. Sipoon Energia

Verkkoliiketoiminta

Suunnittelualueella sijaitsee olemassa olevaa 0,4kV maakaapeli- ja ilmajohtoverkkoa. Mahdollisista siirtokustannuksista vastaa työn tilaaja.

Tuotantoliiketoiminta

Suunnittelualueen rakennukset ovat liitettävissä kaukolämpöön. Suunnittelualueen länsireunalla sijaitseva kaukolämpöjohto tulee ottaa suunnittelussa huomioon. Mahdollisesti tarvittavan johtosiirron kustantaa tilaaja.

***VASTINE:** Kaukolämpöputki esitetään siirrettäväksi korttelin 1015 länsireunalla olevalle maanalaista johtoa varten varatulle alueelle ja siitä edelleen Ison Kylätien alla.*

3. Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä

Alueella ei ole meidän runkoverkostoja tai hyödyntämiskelpoisia pohjavesialueita. Meillä ei ole huomautettavaa kaavaa koskien.

***VASTINE:** Kirjataan tiedoksi.*

4. Museovirasto

Kaava-alueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Sipoossa on tehty arkeologinen inventointi vuonna 2007 sekä esihistoriallisen että historiallisen ajan muinaisjäännösten osalta. Uusiin selvityksiin ei ole tarvetta. On epätodennäköistä, että kaava-alueella olisi säilyneenä ennestään tuntemattomia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Museovirastolla ei ole kommentoitavaa kaavaluonnokseen. Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta kaavahankkeesta lausuu Museoviraston ja Itä-Uudenmaan maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella maakuntamuseo.

***VASTINE:** Kirjataan tiedoksi.*

5. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

Kaavaluonnoksessa on esitetty Iso Kylätien varteen isohkoa korttelikokonaisuutta, joissa olisi kolmi- ja nelikerroksisia, toisiinsa kytkettyjä kerrostaloja. Pelastuslaitos esittää, että korttelitalojen sisäpihoille tehtäisiin jo kaavavaiheessa esitykset realistisesti mitoitetuille pelastusteiden ajoyhteyksille, jotta pelastustiet kokonaisuudessaan saadaan toteutettua siten, että ne palvelevat kaikkia asuinrakennuksia.

Pienempien asuinrakennusten kortteleissa olisi suositeltavaa kaavoittaa rakennusalat siten, että tontin rajaan olisi neljä metriä ja naapuritontin rakennusalojen välinen etäisyys olisi kahdeksan metriä, jolloin rakentamisvaiheessa ei tarvitsisi tehdä palo-osastointeja tai palomuureja.

VASTINE:

Korttelin 1015 pelastuskaavio on lisätty rakennustapaohjeeseen.

Rakennuksien etäisyyksiä on tarkistettu pientalokortteleissa.

6. Porvoon museo

Rakennetun kulttuuriympäristön selvityksinä alueelta on tehty Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys (2006) ja Nikkilän rakennusperintöselvitys (2019). Nämä selvitykset tulee lisätä liitteeksi kaavamateriaaliin. Kaavamateriaaliin liittyy lisäksi kaupungin teettämät kuntotutkimukset koskien puurakennuksia Alanko Isokylätie 37 ja Singsing Iso kylätie 39.

Ison Kyläntien pohjoisosassa on säilynyt noin kymmenkunta 1900-luvun alun puutalosta. Rakennuksia on täydennetty 1940- ja 50 luvuilla vastaamaan taajamatoimintoihin, mm. näyteikkunoita suurentamalla. Muutokset ovat osa alueen omaleimaista ilmettä ja taajaman historiallista kerroksellisuutta. Vanhaksi Nikkiläksi kutsuttu alue on eheä kokonaisuus, joka on säilyttänyt hyvin 1900-luvun ilmeensä. Nikkilän rakennusperintöselvityksessä on arvioitu Ison kylätien pohjoisosan rakennuskanta Nikkilän taajaman historiallisen identiteetin kannalta erittäin tärkeäksi. Arvotuksessa ehdotetaan kaikki alueen rakennukset suojeltavaksi ja aluetta täydennettäväksi vain maltillisesti. Rakennukset ovat katsottu maakunnallisesti merkittäviksi.

Asemakaavaluonnoksessa suojelumerkintää sr-2 ehdotetaan kohteille Elektricitetsverket Iso kylätie 33 ja Soläng Iso kylätie 41. Kaavassa esitetyistä suojelumääräyksestä ei Porvoon museolla ole huomautettavaa. Kohteet Alanko ja Singsing ovat teetetyn kuntotutkimuksen mukaan merkittävästi vaurioituneet ja niiden kohdalle kaavassa ehdotetaan uudisrakentamista. Porvoon museo suhtautuu teetettyihin tutkimuksiin varauksella. Kun kyseessä on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, ei sen korjaamista voida arvioida nykyrakentamisen ja taloudellisen kannattavuuden näkökulmasta. Kuntotutkimuksen tekijällä tulee olla riittävät tiedot perinteisistä korjaustavoista. Kuntotutkimuksen mukaan suurimmat ongelmat johtuvat tienpinnan liian korkeasta tasosta rakennusten suhteen. Kuntotutkimuksessa ei ole kuitenkaan esitetty vauriokartoitusta ongelmien laajuudesta eikä korjausehdotuksia. Perinteisessä hirsirakennuksessa vauriokohtien korjaaminen on kuitenkin mahdollista. Porvoon museo katsoo, että purettavaksi esitetyt kohteet ovat merkittävä osa Nikkilän vanhaa säilynyttä keskustaa ja niiden poistaminen hävittää huomattavan osan alueen eheydestä ja historiallisesta todistusvoimasta. Porvoon museo esittää, että rakennusten korjattavuutta tutkittaisiin tarkemmin.

Asemakaavaluonnoksessa on esitetty uudisrakentamista Ison kylätien varren tyhjillään olevalle tontille sekä matalaa kaksikerroksista uudisrakentamista säilytettävien rakennusten tonttien takaosaan. Kulmakujan pohjoispuolen kortteliin kaava mahdollistaa täydennysrakentamisen uusilla pientaloilla ja eteläpuolen kortteliin pienoiskerrostaloja tai rivitalojen rakentamisen. Porvoon museo katsoo, että esitetyt rakentamiset ovat riittävän

pienimittakaavaisia ja ovat näin ollen hyväksyttävissä. Linja-autoaseman korttelin uudisrakentamissuunnitelmista Porvoon museolla ei ole huomautettavaa.

Nikkilän alueella on tehty arkeologinen inventointi vuonna 2007 yleiskaavoituksen tarpeisiin. Sipoonjoen varrelta tunnetaan useita kiviakautisia asuinpaikkoja 20 m mpy ja sitä korkeammilta alueilta. Rautakautinen asutus on yleensä myöskin keskittynyt jokien varsiin, mutta tämän aikakauden kohteita ei Nikkilän alueelta tunneta. Nikkilän sairaalan alueelta on löytynyt pronssikaudelle ajoitettu kirves. Kaava-alue on noin 13 m mpy korkeudella. Kulmakujan pohjois- ja eteläpuolella on avointa piha-aluetta, joka on aikaisemmin ollut pihaa ja peltoa eikä uudempi maankäyttö ole muokannut maaperää voimakkaasti. Näin ollen kaava-alueella on topografian näkökulmasta pienehkö arkeologinen potentiaali rautakauden osalta. Nikkilän keskusta-alueelta ei kuitenkaan ole ilmoitettu rautakautisia muinaisesineitä, joten viitteitä tämän aikakauden muinaisjäännöksestä ei ole, eikä Porvoon museo näin ollen näe perusteita arkeologisen selvityksen edellyttämiseen.

***VASTINE:** Nikkilän rakennusperintöselvitys ei ole vielä valmistunut, mutta selvityksen luonnosversiossa kohteiden arvotus on ollut käytettävissä. Nämä osuudet on mainittu kaavaselostuksessa suorina lainauksina.*

Kunta on teettänyt vielä rakenteiden kuntotutkimukset mainituista kahdesta rakennuksesta huhtikuussa 2020, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä. Selvitysten perusteella rakennuksia ei ehdoteta suojeltaviksi.

7. Uudenmaan liitto

Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa koskien Sipoon N49 Korttelin 1015 (ent. linja-autoasema), 1008 ja 1006 asemakaavamutoksen valmisteluaineistoa.

***VASTINE:** Kirjataan tiedoksi.*

Yhteenveto saaduista mielipiteistä Sammandrag av inkomna åsikter

Kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.

Ingå åsikter inlämnades om planutkastet.