

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

MAAJAOS § 128

Maankäyttöjaosto 19.11.2019

Valmistelija: Kaavoittaja Dennis Söderholm,  
dennis.soderholm(at)sipoo.fi

### **Kaavatyön taustaa ja vaiheita**

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 2.5.2019. Aloitusvaiheessa järjestettiin tapaamiset kaava-alueen maanomistajien kanssa, jossa keskusteltiin kaavaratkaisuista ja kaavan tavoitteista. Linja-autoaseman alueelle on laadittu viitesuunnitelma vuonna 2014.

### **Kaavatyön tavoitteet**

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa asuinrakennuksien rakentamista Nikkilän entisen linja-autoaseman alueelle. Samalla tarkistetaan naapurikorttelien maankäyttöä ja arvokkaiden rakennusten suojelumerkintöjä.

### **Kaavoitusprosessin vaihe**

Kaavasta on laadittu asemakaavaluonnos MRL:n 62 §:n mukaisen vuorovaikutuksen käymiseksi.

### **Kaavaluonnoksen rakenne**

Asemakaava mahdollistaa korttelissa 1015 sijaitsevan entisen linja-autoaseman korvaamisen kerrostaloilla ja rivitalolla. III–IV-kerroksiset kerrostalot sijoitetaan Ison Kylätien varrelle ja II-kerroksinen rivitalo tontin takaosaan pysäköintikannen päälle. Korttelin pysäköinti järjestetään osittain rinteeseen upotetulla pysäköintikannella.

Korttelissa 1008 kaava mahdollistaa nykyisten pientalotonttien täydennysrakentamisen uusilla pientaloilla. Ison Kylätien varren arvokkaat rakennukset liiketiloineen säilyvät. Tonttien rakennustehokkuus on  $e=0,35$ . Voimassa olevassa vanhentuneessa asemakaavassa nykyiset arvokkaat rakennukset oli tarkoitettu korvattaviksi pienkerrostaloilla samalla rakennustehokkuudella.

Korttelissa 1006 Ison Kylätien varren ilme säilyy kaksikerroksisilla liiketilojen varustetuilla taloilla. Tontin takaosaan saa rakentaa kaksikerroksisia pienkerrostaloja tai rivitaloja kolmelle tontille. Pysäköinti järjestetään korttelin sisäosissa viherkatoksellisiin pysäköintikatoksiin. Voimassa olevassa vanhentuneessa asemakaavassa korttelin arvokkaat rakennukset oli tarkoitus korvata II–III-kerroksisilla lamellitaloilla. Korttelin rakennusoikeus säilyy suurin piirtein saman suuruisena.

Katuyhteydet säilyvät ennallaan. Rakentamaton Kaskiniitynpolku on tarkoitus toteuttaa kaavan rakentamisen yhteydessä ja sen kautta järjestetään myös pääsy osalle tonteista.

Kaava-alueella sijaitsevista neljästä arvokkaiksi luokitelluista rakennuksista kahta esitetään asemakaavalla suojeltavaksi. Rakennuksista laadittujen kuntoselvitysten perusteella toiset kaksi arvokasta rakennusta ovat niin on huonossa kunnossa, että niitä ei kannata enää korjata.

Suunnittelualueen laajuus on n. 1,58 ha ja suunnittelualueen rakennusalan rakennusoikeus on 8 147 k-m<sup>2</sup>. Alueen nykyisten rakennusten kerrosala on rakennusrekisterin mukaan 1 524 k-m<sup>2</sup>. Korttelitehokkuus vaihtelee e= 0,35...e= 0,78. Kaava-alueelle on arvioitu toteutuvan asuntoja noin 120–140 asukkaalle. Liiketilaa arvioidaan tulevan kaava-alueelle vähintään 800 k-m<sup>2</sup>.

### **Lausunnonantajat**

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Sipoon Vesi -liikelaitos
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon museo
- Museovirasto
- Keravan Energia Oy

Kunnan sisäisille viranomaistahoille järjestetään kaavaluonnoksen esittelytilaisuus, jossa he voivat esittää lausuntonsa kaavasta.

### **Liitteet**

Liite 1/ 128.§ MAAJAOS: Asemakaavaluonnoskartta ja kaavamääräykset

Liite 2/ 128.§ MAAJAOS: Asemakaavaluonnoksen selostus

Liite 3/ 128.§ MAAJAOS: Asemakaavaluonnoksen selostuksen liitteet

### **Puheenjohtajan selonteko**

Maankäyttöjaosto päättää asettaa Korttelin 1015 (ent. linja-autoasema), 1008 ja 1006 asemakaavamuutoksen, kaava N49, valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnos ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

### **Päätös**

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti puheenjohtajan selonteon. Pykälä tarkastettiin välittömästi.

---

### **Kaavoitusprosessin vaihe**

Kaavaluonnos oli nähtävillä 28.11.–30.12.2019 ja siitä jätettiin seitsemän lausuntoa eikä yhtään muistutusta. Palautteen perusteella kaavaehdotukseen on tehty tarkennuksia kaavamääräyksiin, sekä laadittu rakenteiden kuntotutkimukset arvokkaista rakennuksista. Lisäksi on laadittu rakennustapaohjeet ja tarkennettu rakennusaloja. Kaavateknisistä syistä kaava-alueeseen on otettu mukaan Mixintien katualue. Kaavaselostukseen on tehty täydennyksiä.

Kaavasta on laadittu asemakaavaehdotus MRL:n 65 §:n mukaisen vuorovaikutuksen käymiseksi.

### **Kaavaehdotuksen rakenne**

Asemakaava mahdollistaa korttelissa 1015 sijaitsevan entisen linja-autoaseman korvaamisen kerrostaloilla ja rivitalolla. III–IV-kerroksiset kerrostalot sijoitetaan Ison Kylätien varrelle ja II-kerroksinen rivitalo tontin takaosaan pysäköintikannen päälle. Korttelin pysäköinti järjestetään osittain rinteeseen upotetulla pysäköintikannella.

Korttelissa 1008 kaava mahdollistaa nykyisten pientalotonttien täydennysrakentamisen uusilla pientaloilla. Ison Kylätien varren arvokkaat rakennukset liiketiloineen säilyvät. Tonttien rakennustehokkuus on  $e=0,35$ . Voimassa olevassa vanhentuneessa asemakaavassa nykyiset arvokkaat rakennukset oli tarkoitettu korvattaviksi pienkerrostaloilla samalla rakennustehokkuudella.

Korttelissa 1006 Ison Kylätien varren ilme säilyy kaksikerroksisilla liiketilojen varustetuilla taloilla. Tontin takaosaan saa rakentaa kaksikerroksisia pienkerrostaloja tai rivitaloja kolmelle tontille. Pysäköinti järjestetään korttelin sisäosissa viherkatoksellisiin pysäköintikatoksiin. Voimassa olevassa vanhentuneessa asemakaavassa korttelin arvokkaat rakennukset oli tarkoitus korvata II–III-kerroksisilla lamellitaloilla. Korttelin rakennusoikeus säilyy suurin piirtein saman suuruisena.

Katuyhteydet säilyvät ennallaan. Rakentamaton Kaskiniitynpolku on tarkoitus toteuttaa kaavan rakentamisen yhteydessä ja sen kautta järjestetään myös pääsy osalle tonteista.

Kaava-alueella sijaitsevista neljästä arvokkaiksi luokitelluista rakennuksista kahta esitetään asemakaavalla suojeltaviksi. Rakennuksista laadittujen kuntoselvitysten perusteella toiset kaksi arvokasta rakennusta ovat niin on huonossa kunnossa, että niitä ei kannata enää korjata. Kaavaratkaisu kuitenkin mahdollistaa niiden säilymisen tai muussa tapauksessa niiden korvaamisen samankaltaisilla rakennuksilla.

Suunnittelualueen laajuus on n. 1,68 ha ja suunnittelualueen

rakennusalan rakennusoikeus on 8 177 k-m<sup>2</sup>. Alueen nykyisten rakennusten kerrosala on rakennusrekisterin mukaan 1 524 k-m<sup>2</sup>. Korttelitehokkuus vaihtelee e= 0,35... e= 0,78.

Kaava-alueelle on arvioitu toteutuvan asuntoja noin 120–140 asukkaalle.

Alueelle on laadittu sitovat rakennustapaohjeet, jotka tukevat alueen rakentamista laadukkaaksi ja viihtyisäksi keskusta-alueeksi.

### **Lausunnonantajat**

Asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Sipoon Vesi -liikelaitos
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon museo
- Keravan Energia Oy
- Sipoon kunnan katu- ja viheralueet-yksikkö
- Sipoon kunnan ympäristövalvonta
- Sipoon kunnan rakennusvalvonta
- Porvoon kaupungin terveydensuojelu
- Sipoon Yrittäjät ry
- Sipoon rakennusperintö ry

### **Liitteet**

Liite 1/ 55.§ MAAJAOS: Asemakaavaehdotuskartta ja kaavamääräykset

Liite 2/ 55.§ MAAJAOS: Asemakaavaehdotuksen selostus

Liite 3/ 55.§ MAAJAOS: Asemakaavaehdotuksen havainnepiirros

Liite 4/ 55.§ MAAJAOS: Asemakaavaehdotuksen rakennustapaohje

Liite 5/ 55.§ MAAJAOS: Asemakaavaehdotuksen selostuksen liitteet

### **Kehitysjohtajan ehdotus**

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että N49 Korttelin 1015 (ent. linja-autoasema), 1008 ja 1006 asemakaavamuutoksen ehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Pykälä tarkastetaan välittömästi kokouksessa.

Päätös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi kokouksessa.

Liite 1 / 205. § KH: Asemakaavaehdotuskartta ja kaavamääräykset  
Liite 2 / 205. § KH: Asemakaavaehdotuksen selostus  
Liite 3 / 205. § KH: Asemakaavaehdotuksen havainnepiirros  
Liite 4 / 205. § KH: Asemakaavaehdotuksen rakennustapaohje  
Liite 5 / 205. § KH: Asemakaavaehdotuksen selostuksen liitteet

### **Kunnanjohtajan ehdotus**

Kunnanhallitus päättää, että N49 Korttelin 1015 (ent. linja-autoasema), 1008 ja 1006 asemakaavamuutoksen ehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

## **Maankäyttöjaosto 08.09.2021 § 55**

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Dennis Söderholm,  
dennis.soderholm(at)sipoo.fi

### **Kaavoitusprosessin vaihe**

Asemakaavaehdotus oli maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 10.9.–12.10.2020.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Uudenmaan ELY-keskus, Sipoon Vesi -liikelaitos, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Porvoon museo, Sipoon Energia Oy, Sipoon kunnan katu- ja viheralueet-yksikkö, Sipoon kunnan ympäristövalvonta, Sipoon kunnan rakennusvalvonta, Porvoon kaupungin ympäristöterveysjaosto, Sipoon Yrittäjät ry, Sipoon rakennusperintö ry. Lausunnon antoivat Porvoon kaupungin ympäristöterveysjaosto, Sipoon Energia, Uudenmaan ELY-keskus, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Porvoon museo ja Sipoon Rakennusperinne ry. Sipoon kunnan rakennusvalvonnan kanssa järjestettiin sisäinen neuvottelu. Kaavaehdotuksesta saatiin neljä muistutusta.

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä niihin annetut vastineet on koottu kaavaehdotuksen palauteraporttiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta on kaava-aineistoa täydennetty ja laadittu hyväksyttäväksi vietävä asemakaava-aineisto.

### **Hyväksyttäväksi vietävä asemakaava**

Hyväksyttäväksi vietävän asemakaavan ratkaisu on pysynyt kaavaehdotuksen (päiväty 17.8.2020) kaltaisena.

Kaavaselostusta on täydennetty lähinnä kaavaprosessin viimeisimpien vaiheisiin liittyvien tietojen osalta. Kaavamerkintöihin ja -määräyksiin sekä kaavaselostukseen on tehty muutama tekninen korjaus saatujen lausuntojen pohjalta. Lisäksi rakennusrapaohjeen värikarttoja on muutettu alueelta tehdyn tarkemman värianalyysin perusteella ja

pysäköintimääräykset on muutettu 23.11.2020 hyväksytyn Sipoon uusien pysäköintilinjausten mukaisiksi

Kaavaan tehdyt muutokset eivät edellytä kaava-aineiston asettamista uudelleen nähtäville, koska ne ovat luonteeltaan teknisiä korjauksia, jotka eivät muuta kaavan kokonaisratkaisua.

Esittelijä	Kehitysjohtaja Siren Pirjo
Ehdotus	Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää: 1) hyväksyä vastineet asemakaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä 2) esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
Käsittely	
Päätös	Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

### **Kunnanhallitus 20.09.2021 § 289**

Esittelijä	Kunnanjohtaja Grannas Mikael
Ehdotus	Kunnanhallitus päättää: 1) hyväksyä vastineet asemakaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä 2) esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
Käsittely	
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

### **Valtuusto 04.10.2021 § 122**

969/10.02.03/2021

Kunnanhallituksen ehdotus

Valtuusto hyväksyy N49 Korttelin 1015 (ent. linja-autoasema), 1008 ja 1006 asemakaavan.

Käsittely	
Päätös	Valtuusto hyväksyi yksimielisesti kunnanhallituksen ehdotuksen.