

## **N 60 Oikopolun asemakaavamuutos Lausunnot ja muistutukset sekä vastineet niihin**

Asemakaavaehdotuksesta annettiin yksi lausunto ja kaksi muistutusta.

### **Uudenmaan ELY-keskus**

#### **Lausunto**

Uudenmaan ELY-keskus on saanut lausunnonleen lisäaikaa 9.11.2021 saakka.

Yleisissä kaavamääräyksissä on määrätty, että AK-10 -korttelin vedet tulee johtaa Nikkiläntien varressa sijaitsevaan avo-ojaan ja sieltä edelleen Sipoon kunnan hulevesien viivytysjärjestelmään. Kaavaselostukseen on syytä avata tarkemmin kunnan hulevesien viivytysjärjestelmää ja esimerkiksi hulevesien laadullista käsittelyä. Kaavamääräyksellä on tarpeen varmistaa, ettei hankkeesta johdu Sipoonjokeen (Natura) haitallisia rakentamisen ja käytön aikaisia vaikutuksia kuten samentumista.

Hulevesien viivytysjärjestelmien minimitalavuuden tulee rakennuspaikan pinta-alan sijaan perustua alueeseen, jolla hulevesien imeytyminen maaperään rakentamisen myötä estyy (rakennukset, päällystetyt alueet, muut vettä läpäisemättömät alueet). Viivytystilavuuden on oltava yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohti (1 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup>). Viivytystarvetta voidaan vähentää mm. käyttämällä piha-alueilla vettä läpäiseviä materiaaleja.

Muilta osin hulevesien käsittelyä ja johtamista koskevat määräykset ovat asianmukaiset.

Kaavaselostukseen on hyvä täsmentää, että suunnittelualue sijaitsee luokitellulla 1 luokan vedenhankintaa varten tärkeällä Nikkilän pohjavesialueella (nyt: Suunnittelualue on myös SYKE-aineistojen mukaisella pohjavesialueella).

Kunta on kaavaselostuksessa, sen liitteissä sekä ELY-keskuksen valmisteluvaiheen lausuntoon antamassaan vastineessa selvittänyt kaava-alueen melutilannetta ja siihen vaikuttavia seikkoja. Selvitystä voidaan pitää asian merkittävyyteen nähden riittävänä.

Kaavamääräyksiin on syytä tarkentaa, että leikki- ja ulko-oleskelualueilla ja parvekkeilla ei saa ylittää päiväajan keskiäänitason ohjearvoa (55 dB). Nyt annetun määräyksen mukainen ohjearvon saavuttaminen kaikilla tontin ulkoalueilla ei ole tarpeen, eikä Nikkiläntien varressa meluselvityksen perusteella mahdollistakaan.

#### **Vastine**

Hulevesien kaavamääräyksiä täydennettiin. Määräyksissä edellytetään hulevesien paikallinen käsittely, jotta suunnittelualueen ulkopuolelle ei hulevesien muutoksista aiheudu haittaa. Hulevesisuunnitelmassa on ratkaistava hulevesien kerääminen, käsittely ja poisjohtaminen. Hulevesisuunnitelmassa on varmistettava, ettei hulevesien käsittelystä aiheudu haittaa pohjavesiin eikä Natura 2000-alueeseen. Kaavaselostusta myös päivitettiin hulevesien osalta.

Hulevesien keräämisen mitoitus muutettiin muotoon ” Hulevesien viivytystilavuuden on oltava yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohden. Viivytystarvetta voidaan vähentää käyttämällä piha-alueilla vettä läpäiseviä materiaaleja”

Kaavaselostuksessa tarkennettiin, että suunnittelualue sijaitsee luokitellulla 1 luokan vedenhankintaa varten tärkeällä Nikkilän pohjavesialueella. Melutasojen määräykset muutettiin koskemaan leikki- ja ulko-oleskelualueilta sekä parvekkeita.

## **Muistutus 1**

### **Muistutus**

#### **Yleistä**

Asunto Oy Oikopolku toteaa ensin yleisesti, että suunniteltu asemakaavan muutos toteutuessaan tulisi aiheuttamaan olennaista haittaa As Oy Oikopolulle eikä sitä tule sen vuoksi hyväksyä. Lisäksi As Oy Oikopolku toteaa nyt nähtävillä olevasta asemakaavan muutosehdotuksesta seuraavaa.

#### **Maisemaan ja alueen käyttöön liittyvät seikat**

As Oy Oikopolku sijaitsee varsin uniikilla paikalla Kirkonkylän alueella. Nähtävillä oleva asemakaavan muutos mahdollistaisi liian suurten, jopa viisikerroksisten rakennusmassojen rakentamisen As Oy Oikopolun kiinteistöä vastapäätä olevalle kiinteistölle, joka veisi kokonaan asumisen kannalta tärkeät avarat näköalat ja As Oy Oikopolun kiinteistö menettäisi olennaisella tavalla luonnonläheisen asumisen periaatteiden osalta. Korkeat kävelytien toisella puolella olevat rakennusmassat myös varjostaisivat As. Oy Oikopolun kiinteistöä merkittäväällä tavalla.

Korkeat rakennukset lisäksi poikkeisivat merkittäväällä tavalla alueen ympäröivästä rakennuskannasta, joka on pääosin korkeintaan kaksi- kolmekerroksista rakennuskantaa.

As Oy Oikopolku haluaa myös viitata kunnan Nikkilän kaavarunkoon (KR3) joka esittää, että puistoalue, johon nyt N60 esitetään, pysyy vihreänä alueena, eikä rakenneta. Tämän kaavarungon esittämät alueet ovat ristiriidassa N60 suunnitelmien kanssa ja myös aikaisempiin kaavoihin (1972 ja 1994) pitää alue vihreänä.

#### **Asemakaavaluonnoksen mahdollistama rakennusten koko ja sijoittelu tontilla**

Asemakaavaluonnoksessa olevien rakennusmassojen kokoa tulee pienentää rajaamalla rakennusten kerroskorkeudeksi korkeintaan kaksi/kolme kerrosta ja rakennusoikeutta pienentämällä. Rakennuspaikkojen sijoittelua tulee muuttaa siten, että ne eivät rajaudu suoraan katuun, vaan sijoittuvat sisemmälle rakennuspaikoilla, jolloin kadun ja rakennusten väliin jää oleskelutilaa ja tilaa mm. istutuksille ja valolle.

Muita As. Oy Oikopolun kiinteistöä koskevia haasteita

Rakennusaikana tulee syntymään rajuja melu, että tärinähaittoja johtuen pohjan savimaan paalutuksien takia. Myös savimaan paalutuksista johtuen on pelkona, että As. Oy Oikopolun kiinteistö joutuu erityisen rasituksen alle. Liikennemäärän kasvu Puistikkotiellä tulee myös aiheuttamaan vaaratilanteita ja haittaa, koska kyseinen tie on alimitoitettu jo nykyiselle liikenteelle.

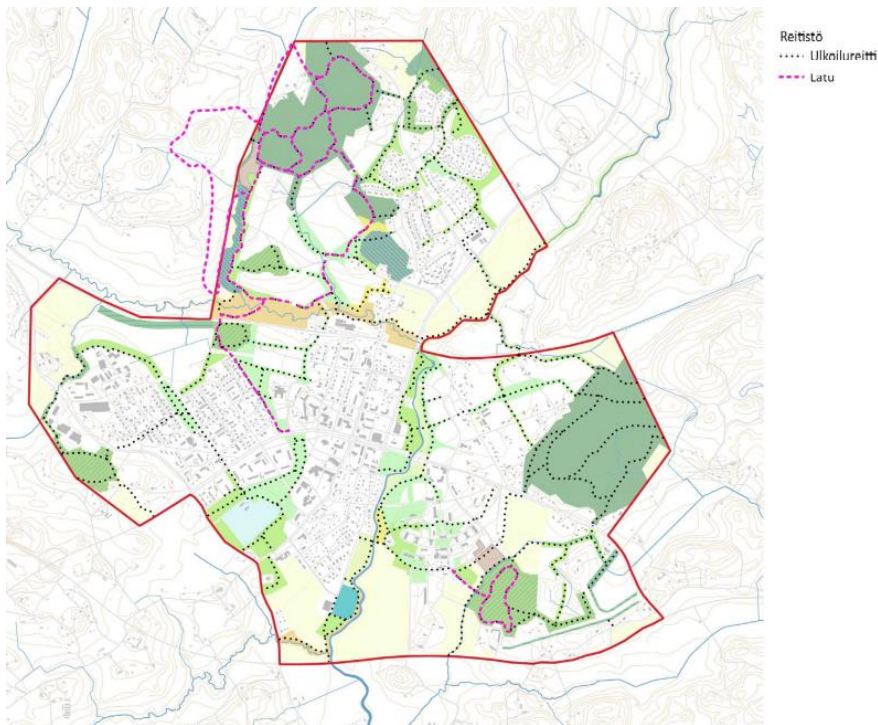
#### **Korvaus asemakaavamuutoksesta aiheutuvista menetyksistä**

Jos suunniteltu asemakaavamuutosehdotus toteutuu suunnitelman mukaisesti varaa As. Oy Oikopolku mahdollisuuden esittää Sipoon Kunnalle vahingonkorvausvaatimuksen kiinteistön arvon alentumisesta. Asemakaavaluonnoksen mukainen vaikutus As. Oy Oikopolun kiinteistön arvoon on todellinen ja sen määrä arvioitavissa.

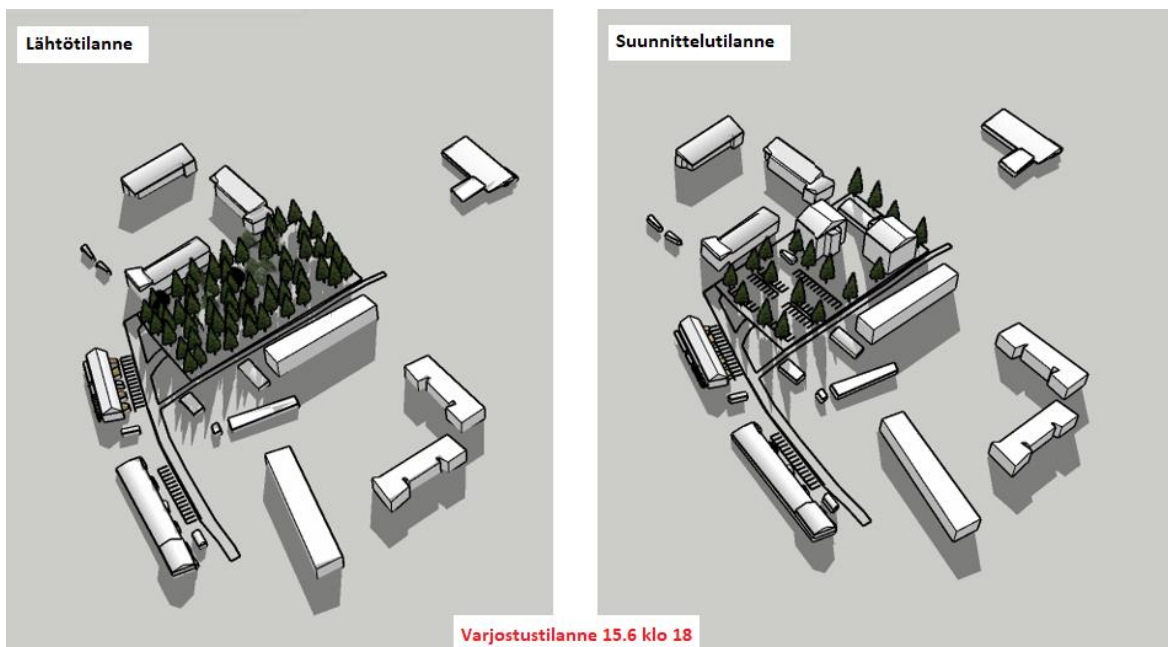
### **Vastine**

Asemakaavaehdotuksen mukainen kerrostalokortteli ottaa huomioon myös viereisen Asunto Oy Oikopolun kiinteistön. Nykytilanteessa kerrostalokorttelin kohdalla on hoitamaton metsikkö, jossa puiden korkeudet ovat jopa 22 metriä korkeita. Suunnitelman mukaisessa tilanteessa As. Oy Oikopolun kiinteistöllä varjostus vähenee ja näkymä länsipuolella avartuu.

Alue säilyttää luonnonläheisen asumisen periaatteet myös kaavan toteuduttua. Alla olevasta kuvasta näkyy Nikkilän viheralueverkoston reitteineen. Alueella on erinomaiset yhteydet Sipoon viheralueverkoston eri osiin. Alueen välittömässä läheisyydessä on myös runsaasti kaavoitettua virkistysaluetta.



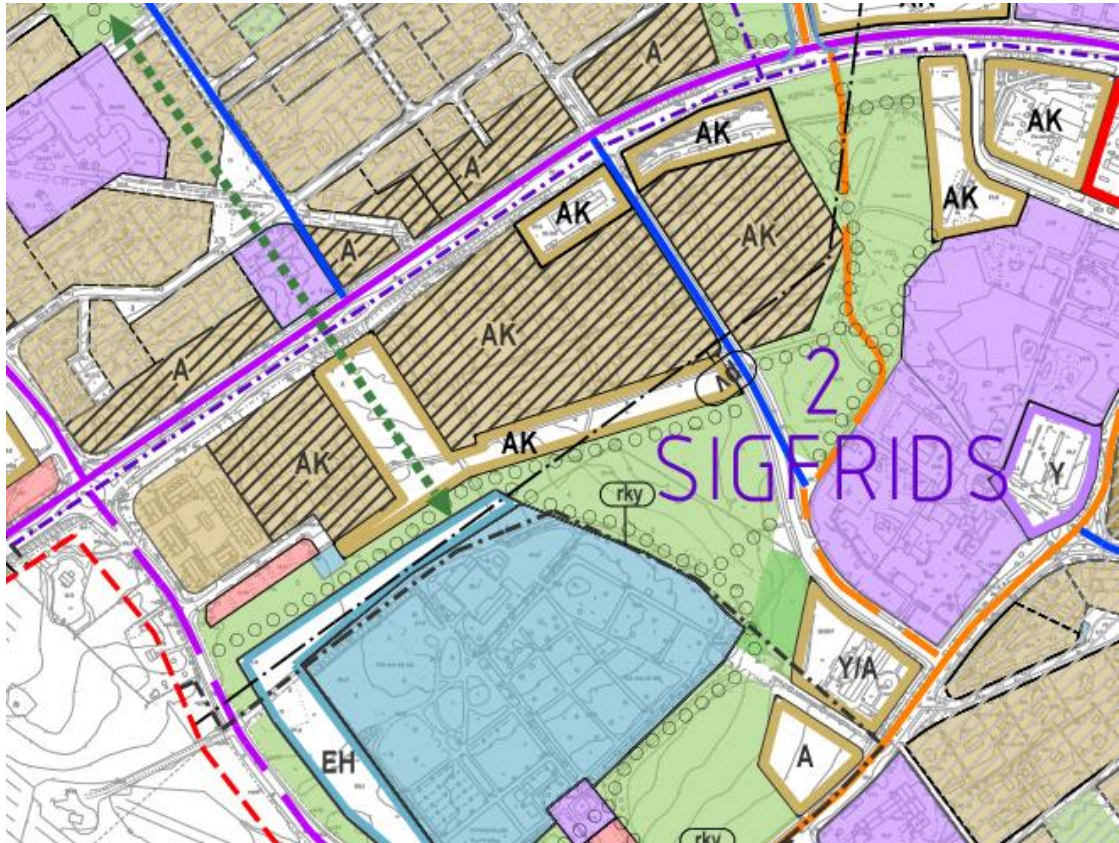
Kuva 1 Nikkilän viheralueverkoston reitit.



Kuva 2. Kuvassa vasemalla esitetään varjostuksen nykytilanne ja oikealla suunnittelutilanne. Varjostus on esitetty kesäkuun puolen välin ilta-auringon tilanteessa (15.6 klo 18). Kuvaparista näkee muutoksen, jossa varjostus Asunto Oy Oikopolun kiinteistössä hieman vähenee suunnittelun seurauksena. Suunnittelutilanteen varjostuksesta ei ole merkittävää haittaa viereisille kiinteistöille.

Täydennysrakentaminen sijoittuu kerrostaloalueelle, jossa lähimmät kerrostalot ovat kolmekerroksisia. Suunnittelun mukaiset viisikerroksiset kerrostalot eivät poikkea viereisistä korkeuksista merkittävästi. Korkeammat kerrostalot mahdollistavat myös laajemman piha-alueen, joka avartaa viereisien korttelien maisemia.

Kaavarunko on luonteeltaan yleissuunnitelma ja yksityiskohtaiset tarkastelut selvitetään asemakaavassa. N 60 Oikopolun asemakaava ei ole ristiriidassa Nikkilän kaavarungon ehdotuksen kanssa. Kaavarungon ehdotuksessa N 60 asemakaavan suunnittelualue on merkitty AK-alueeksi, joka tarkoittaa uutta tai olennaisesti muuttuvaa aluetta ja kerrostalorakennuksia varten varattavaksi alueeksi. Lisäksi kaavarungossa on esitetty viheryhteystarve, eli jalan kulun ja pyöräilyn reitti on säästettävä rakentamisesta huolimatta.



Kuva 3. Kuvakaappaus Nikkilän tuoreesta kaavarungon ehdotuksesta.

Rakentamisvaiheesta aiheutuu tilapäistä häiriötä ympäristöön. Paalutuksen suunnittelussa huomioidaan tärinä ja sen vaikutus ympäröiviin rakennuksiin ja niiden turvaaminen. Puistikkotien mitoitus on riittävä alueen tarvitsemalle liikenteelle. Asemakaavassa osa Puistikkotietä muutetaan pihakaduksi, jossa liikennerajoitus on 20 km / h. Puistikkotien liikenneturvallisuus parane pihakatumuutoksen johdosta.

Useiden tutkimuksien mukaan täydennysrakentaminen kasvattaa kiinteistöjen arvoa täydennysrakentamisen kohteiden välittömässä läheisyydessä. Antti Tapio Kurvinen ja Jaakko Vihola tutkivat vuonna 2016 pääkaupunkiseudun täydennysrakentamisen kohteiden lähistöllä sijaitsevien kiinteistöjen arvonmuutoksia teoksessa *The impact of residential development on nearby housing prices*. 300 metrin säteellä täydennysrakentamiskohteista sijaitsevien kiinteistöjen arvo nousi 2,3–2,6 prosenttia suhteessa vertailtaviin kiinteistöihin, jotka sijaittivat tätä kauempana. Vertailussa olivat mukana ainoastaan vuoden 1960 ja 1970 luvulla rakennetut talot.

N 60 Oikopolun asemakaavan tarkoituksena on myös lisätä Nikkilän asukasluvua. Kerava-Nikkilä junaradan toteuttamiseksi Nikkilän asukasluvun täytyy kasvaa 10 000 asukkaaseen. Junaradan toteutuessa Nikkilän kiinteistöjen arvonnousu kasvaa merkittävästi.

Asemakaavan toteutumisen ei katsota heikentävän Asunto Oy Oikopolun kiinteistön arvoa.

## **Muistutus 2**

### **Anmärkning**

Enligt förslaget till detaljplaneändring N60 Genstigen ska det byggas ett femvåningshus på ett planerat parkområde. Undertecknad, som har en bostad på Västra Storkärrsgränd, motsätter mig att ett planerat parkområde används som byggnadsplats för våningshus.

Motivet är att omgivande bostadsområde behöver en närpark, vilket antagligen var idén med att det i den nu gällande planen finns en reservering för en park. Samma behov av en närpark för ifrågavarande område finns nu som då gällande plan uppgjordes. Varför har parken inte förverkligats?

### **Bemötande**

Med hänsyn till en hållbar utveckling är det viktigt att förtäta samhällsstrukturen. Rekreationsbehoven i området tas i beaktande när samhällsstrukturen förtätas. I den här detaljplanen har tillräckliga möjligheter till rekreation i närområdena och förbindelserna till nätverket av rekreatiomsområden tagits i beaktande. Behovet av en grönförbindelse och nätverket av grönområden i Nickbyområdet har presenterats i förslaget till planstomme. Det finns rikligt med rekreatiomsområden i närheten av planeringsområdet och i hela Nickby. Parken vid Nickby Hjärta kommer att utvecklas starkt i framtiden. Från planområdet går en direkt förbindelse längs nätverket av grönområdet till de befintliga rekreatiomsområdena och till parken vid Nickby Hjärta, som är under utveckling.