

NG8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava ja asemakaavan muutos, hyväksyminen / NG8 Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby gårds centrum, godkännande

95/10.02.03/2019

MAAJAOS § 92

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 9.12.2020

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

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 30.4.2020. Nikkilän kartanon alue on jo 1980-luvulta asti ollut Nikkilän taajamakeskuksen pääasiallinen laajenemissuunta. Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava (NG 8) on Sipoon keskeisimpiä kehittämishankkeita lähivuosina, ja se on käynnistetty kunnan kaavoitusohjelman 2019–2023 perusteella. Asemakaavan pohjaksi laaditut kaavarungot on hyväksytty 2009 ja 2015.

Kaavan suunnittelun alkuvaiheessa on hyödynnetty aiemmin asukkailta kerätyt palautteet. Laaja asukaskysely kaava-alueen käytöstä ja rakentamisesta on toteutettu Kartano III -kaavarunkotyön pohjaksi loppuvuodesta 2008 ja palautetta on saatu myös kaavarungon päivityksestä vuonna 2014. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 47 mielipidettä sen nähtävilläolon aikana keväällä 2020. Palautteissa korostui huoli alueen virkistyskäytön jatkuvuudesta ja virkistysarvot nousivat esille noin 80 % palautteista.

Kaavatyön tavoitteet

Asemakaavan tarkoituksena on luoda edellytyksiä vihreälle, pikkukaupunkimaiselle asuinalueelle ja sen rakentamiselle Nikkilän pohjoiseen osaan Sipoon voimassa olevan yleiskaavan 2025 mukaisesti laajentaen nykyisen taajamakeskuksen radan pohjoispuolelle. Tavoitteena on mahdollistaa alueelle monipuolista rakentamista kerrostaloista pientaloihin, aluetta palvelevia lähipalveluita sekä viher- ja virkistysalueiden säilymistä ja kehittämistä. Asemakaava tukee osaltaan tavoitetta Nikkilän asukasluvun nostamiseksi 10 000:een, Nikkilä–Kerava-radon henkilöliikenteen mahdollistamiseksi. Nikkilän juna-aseman alue suunnitellaan erillisessä asemakaavassa, mutta Nikkilän kartanon keskuksen aluetta on tarkoitus suunnitella vahvasti juna-asemaan tukeutuvaksi ja monimuotoiseksi asumisen ja palveluiden alueeksi.

Kaavoitusprosessin vaihe

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

Kaavaluonnoksen rakenne

Asemakaavan lähtökohtana toimii Nikkilän kartano III -kaavarunko (2009, päivitys 2015), mutta kaavarungon yksityiskohtaisiin ratkaisuihin on tehty muutoksia. Kaavarungosta on hyödynnetty liittymispisteet nykyiseen katuverkoston, sekä hulevesireittien periaate. Rakennettaviin alueisiin on tehty muutoksia saadun palautteen perusteella, jotta arvokkaimmat alueet on voitu säästää. Suurin ero verrattuna kaavarunkoon on aluerakenne, joka on "nikkiläläistetty" verrattuna kaavarungon geneerisempään sommitteluun: Nikkilälle on ominaista osittain ruutukaavamainen katuverkosto ja suoraa mutta kuitenkin kapeita ja viihtyisiä katuja.

Suunnittelun tavoitteena on luoda klassinen viihtyisä pikkukaupunki, "20-luvun suunnitelma 20-luvulle", joka toimii omaleimaisena asuinalueena

Nikkilän keskustaan tukeutuen. Suunnitelmassa muodostetaan selkeitä rajoja rakennetun ympäristön ja ulkoilutilojen välille. Alueen eri kokonaisuuksille muodostuu vahva identiteetti.

Alueen runko muodostuu nykyisistä maasto-olosuhteista: vesien virtaamisreiteistä ja alueen kukkuloista. Vesien virtaamisreittien ympärille muodostetaan puistojen ja virkistymetsien vyöhykkeitä, jotka halkovat alueen. Myös metsäisistä kukkuloista muodostuu virkistysalueita. Omana maastokokonaisuutena toimii Ollbäckenin laaja purolaakso, jota on tarkoitus pitää avoimena niittymaisemana jatkossakin. Koko Nikkilän laajana ulkoilualueena säilyy Pohjanmetsä kaava-alueen pohjoispuolella.

Nikkilän kartanorakennusten aluetta suunnitellaan palveluja varten ja kartanon rakennukset osoitetaan suojeltaviksi asemakaavalla. Kartanon aluetta on jatkossakin tarkoitus pitää puistomaisena ja sille on annettu ympäristön säilyttämistä ohjaava kaavamerkintä.

Alueen etelä- ja keskiosaan sijoittuu kerrostaloalue, joka rajoittuu toisaalta metsäiseen kukkulaan ja toisaalta alueen keskuspuistoakseliin. Kerroskorkeudet ovat pääsääntöisesti 4 kerrosta. Kerrostalojen lomassa on myös kaksikerroksisia rakennuksia. Kaksikerroksisten rivitalo-, pienkerrostalo- ja kytkettyjen omakotitalojen alueita on suunnittelu alueen pohjoiseen vievän pääkadun varrelle ja kartanorakennuksen eteläpuolelle. Talojen sijoittelulla muodostetaan selkeitä katumaisemia ja toisaalta rauhallisia sisäpihoja. Omakotitaloalueita on kaksi kokonaisuutta. Suunnitteluperiaatteena on luoda tiivis, mutta viihtyisä asuinalue, samaan tapaan kuin Suomen vanhoissa puukaupungeissa. Tämä saavutetaan sijoittamalla rakennukset kiinni katuun, jolloin suhteellisen pienillekin tonteille muodostuu iso vapaa piha-alue. Pihoja reunustaa piharakennukset, joihin voidaan sijoittaa asukkaiden mieltymysten mukaan erilaisia tiloja. Alueelle suunnitellaan lisäksi miniomakotitaloalueita. Näillä alueilla voidaan rakentaa noin kaksion kokoinen erillistalo omalla pienellä tontilla.

Suunnittelualueen laajuus on noin 86 hehtaaria. Suunnittelualueen rakennusalan alustava rakennusoikeus on noin 184'000 k-m², josta 18'000 k-m² on varattu yleisille rakennuksille, etenkin koulukeskukselle. Alueella on vain vähän olemassa olevaa rakennuskantaa. Aluetehokkuus on $e = 0,21$ kun huomioidaan asemakaavaan kuuluvat laajat virkistysalueet. Kerrostalokortteleiden osuus rakennusoikeudesta on noin 74'000 k-m² ja maapinta-alasta noin 4,2 ha. Rivitalotyypisten kortteleiden osuus rakennusoikeudesta on noin 49'000 k-m² ja maapinta-alasta noin 8,9 ha. Omakotitalokortteleiden osuus rakennusoikeudesta on noin 43'000 k-m² ja maapinta-alasta noin 11,6 ha. Erilaisia puisto- ja muita viheralueita on noin 38,7 ha, eli noin 45 % kaava-alueen pinta-alasta. Kaava-alueelle on arvioitu toteutuvan asuntoja noin 3'000 asukkaalle.

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Väylävirasto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon museo
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Sipoon Energia Oy/Keravan Energia Oy
- Porvoon kaupungin terveydensuojelu

- Rosk'n Roll Oy Ab
- Sipoon rakennusperinne ry
- Sibbo hembygdsförening rf
- Sibbo naturskyddare - Sipoon luonnonsuojelijat rf
- Sipoon Omakotiyhdistys ry

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

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1/ 92.§ MAAJAOS: Asemakaavaluonnoskartta ja kaavamääräykset

Liite / Bilaga 2/ 92.§ MAAJAOS: Asemakaavaluonnoksen selostus

Liite / Bilaga 3/ 92.§ MAAJAOS: Asemakaavaluonnoksen havainnekuva

Liite / Bilaga 4/ 92.§ MAAJAOS: Asemakaavaluonnoksen selostuksen liitteet

Kehitysjohdajan ehdotus

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen, kaava NG8, valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnos ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Pykälä tarkastetaan välittömästi kokouksessa.

Utvecklingsdirektörens förslag

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den lägger fram beredningsmaterialet (planutkast med gällande material) för Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby gårds centrum, plan NG8, i enlighet med markanvändnings- och bygglagens 62 § och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.

Paragrafen justeras omedelbart på mötet.

Hallintolain 28.1 §:n 5 kohtaan viitaten Henrik Möller ilmoitti olevansa esteellisiä eikä osallistunut asian käsittelyyn.

Hänvisandes till förvaltningslagen 28.1 § 5 punkten anmälde Henrik Möller jäv och deltog inte i behandlingen av ärendet

Päätös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi kokouksessa.

Beslut

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart på mötet.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1/ 308.§ KH: Asemakaavaluonnoskartta ja kaavamääräykset
Liite / Bilaga 2/ 308.§ KH: Asemakaavaluonnoksen selostus
Liite / Bilaga 3/ 308.§ KH: Asemakaavaluonnoksen havainnekuva
Liite / Bilaga 4/ 308.§ KH: Asemakaavaluonnoksen selostuksen liitteet

Kunnanjohtajan ehdotus

Kunnanhallitus päättää asettaa Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen, kaava NG8, valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnos ja sitä koskevan aineiston) nähtävälle maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Kommundirektörens förslag

Kommunstyrelsen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (planutkast med gällande material) för Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby gårds centrum, plan NG8, i enlighet med markanvändnings- och bygglagens 62 § och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Beslut

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 20.01.2022 § 6

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

Kaavoitusprosessin vaihe

Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavan luonnos oli julkisesti nähtävillä 15.1.–15.2.2021. Nähtävilläolon aikana kaavahankkeesta kerättiin kuntalaisilta palautetta kolmella eri menetelmällä. Suunnitelmia oli mahdollista kommentoida Maptionnaire-karttatyökalulla toteutetulla karttakyselyllä sekä verkkokeskustelussa, joka toteutettiin Ota kantaa - palvelussa. Lisäksi oli mahdollisuus toimittaa virallinen mielipide kunnan kirjaamoon. Kaava-aineistot esitettiin myös webinaarissa 3.2.2021.

Keskustelukommentit sekä kirjalliset mielipiteet ja muistutukset analysoitiin laadullisen sisällön analyysin menetelmin ja koottiin karttapalautteen analyysin kanssa yhteenvetoraporttiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Raportti julkaistiin kaavan nettisivulla 10.6.2021 ja samalla julkaistiin kaavoittajan vastaukset palautteessa esitettyihin yleisimpiin kysymyksiin. Pidempi vastineraportti julkaistaan kaavaehdotuksen yhteydessä ja on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaluonnoksesta jätettiin 17 lausuntoa. Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Palautteen perusteella kaavaratkaisuun on tehty paljon olennaisesti alueen ilmettä ja rakennetta kehittäviä muutoksia. Olennaisimmat ovat:

- Kaava-aluetta on laajennettu länteen ja Gretasbäckenin purolaakson ympäri muodostetaan poistuvan latuverkoston korvaava 2 km:n helppomaastoinen uusi latuverkosto, joka kulkee avoimessa peltomaisemassa.
- Alueen luoteiskulmasta asuinkortteleita on poistettu virkistysmetsästä ja virkistysmetsää laajennettu, metsää säästyy noin 2 ha. Tästä syystä omakotitonttien määrä vähenee hieman, vaikka niitä on lisätty jonkin verran muualla kaava-alueella muuttamalla rivitalotontteja omakotitontteiksi. Rakentaminen on keskitetty entistä enemmän pelloille. Näin Nikkilän kartanon arvokkaan ulkoilualueen metsien virkistysarvo säilyy ja kehittyy, samalla kun alueelle tulee uusia ulkoilureittejä.
- Neljäsosa kerrostalokortteleista on muutettu rivitalokortteleiksi, eli kerrostalorakentamista on vähennetty.
- Kerrostalojen korkeus on madallettu määräämällä ylimmän kerroksen ullakkokerrokseksi. Tämä käytännössä madaltaa kerrostalot noin kerroksen verran ilman että rakennusoikeus vähenee yhtä paljon. Tämä myös keventää kerrostalojen ilmettä katumaisemassa ja tuo lisää valoa katualueille ja kortteleihin. Ennen kaikkea alueelle luodaan harjakattoista vanhaan kartanomiljööseen sopivaa uutta puutarhakaupunkia.
- Kartanon edustalta on poistettu kortteli ja siirretty muita kortteleita kauemmaksi. Tällä tavoin kartanorakennuksesta on avoin puistoyhteys asemakaavan keskuspuistoakseliin.
- Päiväkotirakennus on siirretty uuteen kohtaan kartanon vanhan pajan viereen.
- Ollbäckenin ja Gretasbäckenin purolaaksoille on lisätty "luo"-merkintä turvaamaan alueen luonto- ja maisema-arvoja.

Muutokset on tarkemmin selostettu kaavaselostuksen luvussa 4.5.2.

Kaiken kaikkiaan kaavaehdotukseen tehtyjen muutosten myötä arvioitu asukasmäärä alenee noin 400 asukkaalla, kaavaluonnoksen 3'300 asukkaasta kaavaehdotuksen 2'900 asukkaaseen. Kerrosalana vähennys on noin 18'000 k-m². Muutos mahdollistaa matalamman, pienimittakaavaisemman rakenteen alueella ja samalla mm. kaavatalous ja KeNi-radon asukastavoite ei kuitenkaan vaarannu.

Kaavaselostukseen on tehty täydennyksiä ja uusia selvityksiä on valmistunut: selvitys pysäköintiratkaisuista, selvitys liiketiloista ja arkeologisia lisätutkimuksia. Alueen kunnallistekniikan suunnittelua on viety eteenpäin kaavaehdotuksen suunnittelun rinnalla. Rakentamisen laadusta on huolehdittu rakennustapaohjeella, jonka ehdotus on valmistunut.

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

Kaavaehdotuksen rakenne

Asemakaavan lähtökohtana toimii Nikkilän kartano III -kaavarunko (2009, päivitys 2015), mutta kaavarungon yksityiskohtaisiin ratkaisuihin on tehty muutoksia. Kaavarungosta on hyödynnetty liittymispisteet nykyiseen katuverkostoon, sekä hulevesireittien periaate. Rakennettaviin alueisiin on tehty muutoksia saadun palautteen perusteella, jotta arvokkaimmat alueet on voitu säästää. Suurin ero verrattuna kaavarunkoon on aluerakenne, joka on "nikkiläläistetty" verrattuna kaavarungon geneerisempään sommitteluun: Nikkilälle on ominaista osittain ruutukaavamainen katuverkosto ja suoria mutta kuitenkin kapeita ja viihtyisiä katuja.

Suunnittelun tavoitteena on luoda klassinen viihtyisä puutarhamainen pikkukaupunki, "20-luvun suunnitelma 20-luvulle", joka toimii omaleimaisena asuinalueena Nikkilän keskustaan tukeutuen. Suunnitelmassa muodostetaan selkeitä rajoja rakennetun ympäristön ja ulkoilutilojen välille. Alueen eri kokonaisuuksille muodostuu vahva identiteetti.

Alueen runko muodostuu nykyisistä maasto-olosuhteista: vesien virtaamisreiteistä ja alueen kukkuloista. Vesien virtaamisreittien ympärille muodostetaan puistojen ja virkistysmetsien vyöhykkeitä, jotka halkovat alueen. Myös metsäisistä kukkuloista muodostuu virkistysalueita. Omana maastokokonaisuutena toimii Ollbäckenin laaja purolaakso, jota on tarkoitus pitää avoimena niittymaisemana jatkossakin. Koko Nikkilän laajana ulkoilualueena säilyy Pohjanmetsä kaava-alueen pohjoispuolella.

Nikkilän kartanorakennusten aluetta suunnitellaan palveluja varten ja kartanon rakennukset osoitetaan suojeltaviksi asemakaavalla. Kartanon aluetta on jatkossakin tarkoitus pitää puistomaisena ja sille on annettu ympäristön säilyttämistä ohjaava kaavamerkintä.

Alueen etelä- ja keskiosaan sijoittuu kerrostaloalue, joka rajoittuu toisaalta metsäiseen kukkulaan ja toisaalta alueen keskuspuistoakseliin. Kerroskorkeudet ovat 3–4 kerrosta + ullakkokerros. Kerrostalojen lomassa on myös kaksikerroksisia rakennuksia. Kaksikerroksisten rivitalo-, pienkerrostalo- ja kytkettyjen omakotitalojen alueita on suunnittelu alueen pohjoiseen vievän pääkadun varrelle ja kartanorakennuksen eteläpuolelle. Talojen sijoittelulla muodostetaan selkeitä katumaisemia ja toisaalta rauhallisia sisäpihoja. Omakotitaloalueita on kaksi kokonaisuutta. Suunnitteluperiaatteena on luoda tiivis, mutta viihtyisä pientalovaltainen asuinalue, samaan tapaan kuin Suomen vanhoissa puukaupungeissa. Tämä saavutetaan sijoittamalla rakennukset kiinni katuun, jolloin suhteellisen pienillekin tonteille muodostuu iso vapaa piha-alue. Pihoja reunustaa piharakennukset, joihin voidaan sijoittaa asukkaiden mieltymysten mukaan erilaisia tiloja, esim. etätö-, harrastustiloja tai vaikka sivuasunto. Näin tonteille syntyy noin 200 k-m² rakennusoikeus, joka on joustavasti toimiva monenlaisissa perheasumisen muodoissa. Alueelle suunnitellaan lisäksi miniomakotitaloalueita. Näillä alueilla voidaan rakentaa noin kaksion kokoinen erillistalo omalla pienellä tontilla.

Suunnittelualueen laajuus on noin 89 hehtaaria. Suunnittelualueen rakennusoikeus on noin 169'000 k-m², josta noin 21'000 k-m² on varattu yleisille rakennuksille, etenkin koulukeskukselle. Alueella on vain vähän olemassa olevaa rakennuskantaa. Aluetehokkuus on $e = 0,19$ kun huomioidaan asemakaavaan kuuluvat laajat virkistysalueet. Kerrostalokortteleiden osuus rakennusoikeudesta on noin 53'000 k-m² ja maapinta-alasta pysäköintitontteineen noin 4,2 ha. Rivitalotyypisten kortteleiden osuus rakennusoikeudesta on noin 54'000 k-m² ja maapinta-alasta noin 9,0 ha. Omakotitalokortteleiden osuus rakennusoikeudesta on noin 41'000 k-m² ja maapinta-alasta noin 11,4 ha. Erilaisia puisto- ja muita

viheralueita on noin 43,1 ha, eli noin 48 % kaava-alueen pinta-alasta. Kaava-alueelle on arvioitu toteutuvan asuntoja noin 2'900 asukkaalle.

Alueelle on laadittu sitovat rakennustapaohjeet, jotka tukevat alueen rakentamista laadukkaaksi ja viihtyisäksi keskusta-alueeksi ja ohjaa sen klassiseen hillittyyn puutarhamaiseen ilmeeseen. Rakennustapaohjeet on laadittu yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa ja osana kaava-aineistoa muodostavat sitovan osan alueen rakentamisen laadun varmistamisessa.

Lausunnonantajat

Asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Väylävirasto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon museo
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Sipoon Energia Oy/Keravan Energia Oy
- Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuolto
- Sipoon rakennusperinne ry
- Sibbo hembygdsförening r.f.
- Sibbo naturskyddare - Sipoon luonnonsuojelijat r.f.
- If Sibbo-Vargarna r.f.
- Sipoon puolesta ry

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

Esittelijä / Föredragande	Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo
Ehdotus / Förslag	<p>Maankäyttöjaosto käsittelee NG 8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavaehdotuksen ja esittää kunnanhallitukselle asemakaavaehdotuksen käsittelyä. Asemakaavaehdotus arvioidaan myös maastossa kunnanhallituksen ja maankäyttöjaoston kanssa. Tämän jälkeen kunnanhallitus voi asettaa asemakaavaehdotuksen maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville, ja pyytää kaavaehdotuksesta tarpeelliset lausunnot, sekä antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin.</p> <p>Markanvändningssektionen behandlar förslaget till detaljplan för Nickby gårds centrum NG8 och föreslår behandling av detaljplaneförslaget till kommunstyrelsen. Detaljplaneförslaget bedöms också i terrängen med kommunstyrelsen och markanvändningssektionen. Härpå kan kommunstyrelsen lägga detaljplaneförslaget fram i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen, och begära behövliga utlåtanden, samt ge bemötanden av framförda åsikter och ställningstaganden enligt växelverkansrapporten.</p>
Käsittely / Behandling	<p>Kicka Lindroos ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Clara Lindqvist kannatti Kicka Lindroosin ehdotusta.</p> <p>Puheenjohtaja totesi, että asiassa oli tehty kannatettu pöytäämisehdotus, minkä vuoksi oli äänestettävä.</p>

Puheenjohtaja ehdotti, että asian käsittelyn jatkamista kannattavat äänestävät "jaa" ja Kicka Lindroosin pöytäamiehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys:

Asian käsittelyä jatketaan, "jaa" (3 kpl): Ritva Tarvainen, Jarkko Sinda, Juhani Rantala

Kicka Lindroosin vastaehdotus, "ei" (4 kpl): Kicka Lindroos, Rasmus Lindroos, Clara Lindqvist, Karl-Erik Oljemark

Kicka Lindroos föreslog att ärendet bordläggs. Clara Lindqvist understödde Kicka Lindroos förslag.

Ordföranden konstaterade att det i ärendet gjorts ett understött förslag ombordläggning och att omröstning därför var påkallad.

Ordföranden föreslog att de som understöder att behandlingen av ärendet fortsätter röstar "ja" och de som understöder ja Kicka Lindroos förslag om bordläggning röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Omröstning:

Behandlingen av ärendet fortsätter, "ja" (3 st): Ritva Tarvainen, Jarkko Sinda, Juhani Rantala

Kicka Lindroos förslag om bordläggning, "nej" (4 st): Kicka Lindroos, Rasmus Lindroos, Clara Lindqvist, Karl-Erik Oljemark

Päätös / Beslut

Puheenjohtaja totesi, että maankäyttöjaosto päätti laittaa asian pöydälle äänin 4-3.

Ordförande konstaterade att markanvändningssektionen med rösterna 4-3 beslutade att bordlägga ärendet.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 16.03.2022 § 28

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

Kaavoitusprosessin vaihe

Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavan luonnos oli julkisesti nähtävillä 15.1.–15.2.2021. Nähtävilläolon aikana kaavahankkeesta kerättiin kuntalaisilta palautetta kolmella eri menetelmällä. Suunnitelmia oli mahdollista kommentoida Maptionnaire-karttatyökalulla toteutetulla karttakyselyllä sekä verkkokeskustelussa, joka toteutettiin Ota kantaa - palvelussa. Lisäksi oli mahdollisuus toimittaa virallinen mielipide kunnan kirjaamoon. Kaava-aineistot esitettiin myös webinaarissa 3.2.2021.

Keskustelukommentit sekä kirjalliset mielipiteet ja muistutukset analysoitiin laadullisen sisällön analyysin menetelmin ja koottiin karttapalautteen analyysin kanssa yhteenvedoraporttiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Raportti julkaistiin kaavan nettisivulla 10.6.2021 ja samalla julkaistiin kaavoittajan vastaukset palautteessa esitettyihin yleisimpiin kysymyksiin. Pidempi vastineraportti julkaistaan kaavaehdotuksen yhteydessä ja on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaluonnoksesta jätettiin 17 lausuntoa. Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Palautteen perusteella kaavaratkaisuun on tehty paljon olennaisesti alueen ilmettä ja rakennetta kehittäviä muutoksia. Olennaisimmat ovat:

- Kaava-aluetta on laajennettu länteen ja Gretasbäckenin purolaakson ympäri muodostetaan poistuvan latuverkoston korvaava 2 km:n helppomaastoinen uusi latuverkosto, joka kulkee avoimessa peltomaisemassa.
- Alueen luoteiskulmasta asuinkortteleita on poistettu virkistysmetsästä ja virkistysmetsää laajennettu, metsää säästyy noin 2 ha. Tästä syystä omakotitonttien määrä vähenee hieman, vaikka niitä on lisätty jonkin verran muualla kaava-alueella muuttamalla rivitalotontteja omakotitonteiksi. Rakentaminen on keskitetty entistä enemmän pelloille. Näin Nikkilän kartanon arvokkaan ulkoilualan metsien virkistysarvo säilyy ja kehittyy, samalla kun alueelle tulee uusia ulkoilureittejä.
- Neljäsosa kerrostalokortteleista on muutettu rivitalokortteleiksi, eli kerrostalorakentamista on vähennetty.
- Kerrostalojen korkeus on madallettu määräämällä ylimmän kerroksen ullakkokerrokseksi. Tämä käytännössä madaltaa kerrostalot noin kerroksen verran ilman että rakennusoikeus vähenee yhtä paljon. Tämä myös keventää kerrostalojen ilmettä katumaisemassa ja tuo lisää valoa katualueille ja kortteleihin. Ennen kaikkea alueelle luodaan harjakattoista vanhaan kartanomiljööseen sopivaa uutta puutarhakaupunkia.
- Kartanon edustalta on poistettu kortteli ja siirretty muita kortteleita kauemmaksi. Tällä tavoin kartanorakennuksesta on avoin puistoyhteys asemakaavan keskuspuistoakseliin.
- Päiväkotirakennus on siirretty uuteen kohtaan kartanon vanhan pajan viereen.
- Ollbäckenin ja Gretasbäckenin purolaaksoille on lisätty "luo"-merkintä turvaamaan alueen luonto- ja maisema-arvoja.

Muutokset on tarkemmin selostettu kaavaselostuksen luvussa 4.5.2.

Kaiken kaikkiaan kaavaehdotukseen tehtyjen muutosten myötä arvioitu asukasmäärä alenee noin 400 asukkaalla, kaavaluonnoksen 3'300 asukkaasta kaavaehdotuksen 2'900 asukkaaseen. Kerrosalana vähennys on noin 18'000 k-m². Muutos mahdollistaa matalamman, pienimittakaavaisemman rakenteen alueella ja samalla mm. kaavatalous ja KeNi-radon asukastavoite ei kuitenkaan vaarannu.

Kaavaselostukseen on tehty täydennyksiä ja uusia selvityksiä on valmistunut: selvitys pysäköintiratkaisuista, selvitys liiketiloista ja arkeologisia lisätutkimuksia. Alueen kunnallistekniikan suunnittelua on viety eteenpäin kaavaehdotuksen suunnittelun rinnalla. Rakentamisen laadusta on huolehdittu rakennustapaohjeella, jonka ehdotus on valmistunut.

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

Kaavaehdotuksen rakenne

Asemakaavan lähtökohtana toimii Nikkilän kartano III -kaavarunko (2009, päivitys 2015), mutta kaavarungon yksityiskohtaisiin ratkaisuihin on tehty muutoksia. Kaavarungosta on hyödynnetty liittymispisteet nykyiseen katuverkostoon, sekä hulevesireittien periaate. Rakennettaviin alueisiin on tehty muutoksia saadun palautteen perusteella, jotta arvokkaimmat alueet on voitu säästää. Suurin ero verrattuna kaavarunkoon on aluerakenne, joka on "nikkiläläistetty" verrattuna kaavarungon geneerisempään sommitteluun: Nikkilälle on ominaista osittain ruutukaavamainen katuverkosto ja suoria mutta kuitenkin kapeita ja viihtyisiä katuja.

Suunnittelun tavoitteena on luoda klassinen viihtyisä puutarhamainen pikkukaupunki, "20-luvun suunnitelma 20-luvulle", joka toimii omaleimaisena asuinalueena Nikkilän keskustaan tukeutuen. Suunnitelmassa muodostetaan selkeitä rajoja rakennetun ympäristön ja ulkoilutilojen välille. Alueen eri kokonaisuuksille muodostuu vahva identiteetti.

Alueen runko muodostuu nykyisistä maasto-olosuhteista: vesien virtaamisreiteistä ja alueen kukkuloista. Vesien virtaamisreittien ympärille muodostetaan puistojen ja virkistysmetsien vyöhykkeitä, jotka halkovat alueen. Myös metsäisistä kukkuloista muodostuu virkistysalueita. Omana maastokokonaisuutena toimii Ollbäckenin laaja purolaakso, jota on tarkoitus pitää avoimena niittymaisemana jatkossakin. Koko Nikkilän laajana ulkoilualueena säilyy Pohjanmetsä kaava-alueen pohjoispuolella.

Nikkilän kartanorakennusten aluetta suunnitellaan palveluja varten ja kartanon rakennukset osoitetaan suojeltaviksi asemakaavalla. Kartanon aluetta on jatkossakin tarkoitus pitää puistomaisena ja sille on annettu ympäristön säilyttämistä ohjaava kaavamerkintä.

Alueen etelä- ja keskiosaan sijoittuu kerrostaloalue, joka rajoittuu toisaalta metsäiseen kukkulaan ja toisaalta alueen keskuspuistoakseliin. Kerroskorkeudet ovat 3–4 kerrosta + ullakkokerros. Kerrostalojen lomassa on myös kaksikerroksisia rakennuksia. Kaksikerroksisten rivitalo-, pienkerrostalo- ja kytkettyjen omakotitalojen alueita on suunnittelu alueen pohjoiseen vievän pääkadun varrelle ja kartanorakennuksen eteläpuolelle. Talojen sijoittelulla muodostetaan selkeitä katumaisemia ja toisaalta rauhallisia sisäpihoja. Omakotitaloalueita on kaksi kokonaisuutta. Suunnitteluperiaatteena on luoda tiivis, mutta viihtyisä pientalovaltainen asuinalue, samaan tapaan kuin Suomen vanhoissa puukaupungeissa. Tämä saavutetaan sijoittamalla rakennukset kiinni katuun, jolloin suhteellisen pienillekin tonteille muodostuu iso vapaa piha-alue. Pihoja reunustaa piharakennukset, joihin voidaan sijoittaa asukkaiden mieltymysten mukaan erilaisia tiloja, esim. etätö-, harrastustiloja tai vaikka sivuasunto. Näin tonteille syntyy noin 200 k-m² rakennusoikeus, joka on joustavasti toimiva monenlaisissa perheasumisen muodoissa. Alueelle suunnitellaan lisäksi miniomakotitaloalueita. Näillä alueilla voidaan rakentaa noin kaksion kokoinen erillistalo omalla pienellä tontilla.

Suunnittelualueen laajuus on noin 89 hehtaaria. Suunnittelualueen rakennusoikeus on noin 169'000 k-m², josta noin 21'000 k-m² on varattu yleisille rakennuksille, etenkin koulukeskukselle. Alueella on vain vähän olemassa olevaa rakennuskantaa. Aluetehokkuus on $e = 0,19$ kun huomioidaan asemakaavaan kuuluvat laajat virkistysalueet.

Kerrostalokortteleiden osuus rakennusoikeudesta on noin 53'000 k-m² ja maapinta-alasta pysäköintitontteineen noin 4,2 ha. Rivitalotyypisten kortteleiden osuus rakennusoikeudesta on noin 54'000 k-m² ja maapinta-alasta noin 9,0 ha. Omakotitalokortteleiden osuus rakennusoikeudesta on noin 41'000 k-m² ja maapinta-alasta noin 11,4 ha. Erilaisia puisto- ja muita viheralueita on noin 43,1 ha, eli noin 48 % kaava-alueen pinta-alasta. Kaava-alueelle on arvioitu toteutuvan asuntoja noin 2'900 asukkaalle.

Alueelle on laadittu sitovat rakennustapaohjeet, jotka tukevat alueen rakentamista laadukkaaksi ja viihtyisäksi keskusta-alueeksi ja ohjaa sen klassiseen hillittyyn puutarhamaiseen ilmeeseen. Rakennustapaohjeet on laadittu yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa ja osana kaava-aineistoa muodostavat sitovan osan alueen rakentamisen laadun varmistamisessa.

Seudullisten ja strategisten tavoitteiden toteutuminen kaavaehdotuksessa

Asemakaava ja asemakaavan muutoksen ehdotus on Sipoon yleiskaavan 2025 C-keskustatoimintojen ja A- taajamatoimintojen aluetta ja niiden määräysten mukainen sekä Uusimaan maakuntakaava 2050:n ja sen oikeusvaikutteisten suunnittelumääräysten mukainen. Asemakaava ja asemakaavan muutoksen ehdotus on Sipoon valtuuston päättämän, voimassa olevan Sipoon strategian 2018–2021 mukainen. Asemakaava ja asemakaavan muutoksen ehdotus on Sipoon valtuuston päätöksen mukainen: Sipoon valtuusto päätti 5.10.2020 Sipoon kunnan osalta hyväksyä Helsingin seudun kuntien ja Suomen valtion välisen MAL-sopimuksen vuosille 2020–2031: Sipoolle on valmiudet kehittää Nikkilän ja Talman keskustat ratahankkeen kasvun mahdollistamiseksi. Muista tärkeistä valtion toimenpiteistä keskeisin on valtakunnallisen liikennejärjestelmäsuunnitelman laatiminen vuosille 2021–2031, jonka osana vuosille 2024–2031 huomioidaan Sipoolle strategisesti erittäin merkittävä on Kerava–Nikkilä-radon avaaminen henkilöliikenteelle. Kerava–Nikkilä-ratayhteys on esitetty maaliskuussa 2022 MAL-investointiohjelman 2024–2035 luonnoksessa vuosille 2028–2031.

Asemakaava ja asemakaavan muutoksen ehdotus mahdollistaa Nikkilän keskustan kehittämisen ratahankkeen kasvun mahdollistamiseksi em. aikataulussa vuoteen 2031 mennessä ja tämä asemakaavaehdotus mahdollistaa väestömäärän riittävän kasvun 1 km säteellä asemasta em. aikataulussa. Asemakaava ja asemakaavan muutoksen ehdotus tukee väestömäärineen ja alueen liiketiloineen elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja palvelujen saatavuutta. Asemakaava ja asemakaavan muutoksen ehdotus myös mahdollistaa yhdyskuntarakentamisen taloudellisuudessa positiivisen kaavatalouden (tulot ovat suuremmat kuin menot) sekä noin 10 miljoonan euron tontinmyynnin tulot menojen jälkeen. Lisäksi asemakaava ja asemakaavan muutoksen ehdotus mahdollistaa noin 3,5 miljoonan euron ARA:n infra-avustuksen alueen kunnallistekniikan rakentamiseen.

Lausunnonantajat

Asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)

- Väylävirasto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon museo
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Sipoon Energia Oy/Keravan Energia Oy
- Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuolto
- Sipoon rakennusperinne ry
- Sibbo hembygdsförening r.f.
- Sibbo naturskyddare - Sipoon luonnonsuojelijat r.f.
- If Sibbo-Vargarna r.f.
- Sipoon puolesta ry

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

Esittelijä / Föredragande	Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo
Ehdotus / Förslag	<p>Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että NG8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava ja asemakaavan muutoksen ehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot, sekä annetaan vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin.</p> <p>Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att planförslaget för NG8 Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby gårds centrum läggs fram i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen. Markanvändningssektionen föreslår vidare att behövliga utlåtanden ska begäras om planförslaget och att bemötanden av framförda åsikter och ställningstaganden ska ges enligt växelverkansrapporten.</p>
Käsittely / Behandling	<p>Clara Lindqvistin vastaehdotus</p> <p>Clara Lindqvist ehdotti, että maankäyttöjaosto esittää tämän asian viemistä uudelleen valmisteluun seuraavilla evästyksillä:</p> <p>tavoitteena on luoda laadukas, viihtyisä ja luonnonläheinen omakotitaloalue, joka liittyy Nikkilän taajama-alueeseen. Kaavaehdotus tarkistetaan siten, että alueelle rakennetaan vain omakotitaloja ja rivitaloja. Omakotitalojen tonttikoko nostetaan jonkin verran (tavoite 800 m²) ehdotukseen verrattuna. Metsät jätetään pääsääntöisesti rakentamatta. Ulkoilureittien säilyttämiseen ja korvaamiseen kiinnitetään erityistä huomiota. Alueen väestötavoite on enintään 2000.</p> <p>Nämä tavoitteet voidaan saavuttaa mm. verrattuna viimeisimpään ehdotukseen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • AK-alueet muutetaan ARK-alueiksi (vaihtoehtoisesti AO) • Jotkut ARK-alueet muuttuvat AO-alueiksi <p>Suunnittelu käynnistetään ja tarkistetaan näiden periaatteiden pohjalta. Samalla selvitetään, mitkä alueet nykyisestä Nikkilän keskustasta voitaisiin varata AK-alueiksi</p> <p>Kicka Lindroos kannatti Clara Lindqvistin ehdotusta.</p> <p>Rasmus Lindroos ehdotti, että asia hylätään.</p>

Rasmus Lindroosin ehdotus raukesi kannattamattomana.

Ritva Tarvaisen vastaehdotus

Sipoon strategiaan on kuulunut vahva ja kestävä kasvu. Vahva ja kestävä kasvu mahdollistaa mm sen, että asukkaiden kovasti kaipaamat palvelut paranevat. Kasvun tulee kuitenkin olla sellaista, joka samalla vahvistaa hyvää verokertymää, ei lisää sosiaalisia ongelmia sekä säilyttää Sipoon omaleimaisuuden ja luonnonläheisyyden.

Muutosehdotus :

NG8 Kaava uuteen valmisteluun, missä

1. Tavoitteellinen asukasmäärä on 2650

2. Kerrostalojen määrä vähennetään voimakkaasti niin että ehdotuksen 900 asukkaasta tiputaan 600.aan. Eli pientaloissa asuu 2050 asukasta.

3. Kaavassa pitää olla muutama kerrostalo, jotta saadaan liiketiloja ja palveluita alueelle.

4. Muutetaan osa miniomakotitaloista omakotitaloiksi

5. Lisätään omakotitalojen määrää kerrostalojen tilalle.

1. Tehdään tarkempi, yksityiskohtainen selvitys potentiaalisista kerrostalo- ja muista kaavoituksista Nikkilän alueella sekä niiden aikataulusta. Mukana myös yksityiset alueet. Näin selvinnee se, että pystymme hoitamaan MAL- ja KENI- velvoitteet.

2. Kun ryhmien neuvotteluissa on päästy tulokseen, niin mk-jaosto antaa selkeät ohjeet nopeaan valmisteluun. Tämä esitys kasvattaa edelleen Nikkilää ja sen vetovoimaa. Tontinmyyntitulot vähenevät 1.875 -2.125 miljoonaa (2650 asukasta vs 2900), mutta vastaavasti omakotitalojen määrän kasvu ja siten asukasprofiilin muuttuminen johtaa kunnallisverotuoton paranemiseen ja sosiaalisten ongelmien parempaan hallintaan pidemmällä juoksulla.

Nikkilän kasvu on tärkeätä, jotta saamme kaupallisia palveluita ja esimerkiksi uimahallin.

Juhani Rantala kannatti Ritva Tarvaisen ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että asiassa oli tehty kaksi kannatettua vastaehdotusta, minkä vuoksi oli äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että Clara Lindqvistin ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja Ritva Tarvaisen vastaehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys:

Clara Lindqvistin ehdotus, "jaa" (3 kpl): Clara Lindqvist, Kicka Lindroos, Karl-Erik Oljemark

Ritva Tarvaisen vastaehdotus, "ei" (2 kpl): Ritva Tarvainen ja Juhani Rantala

Tyhjä (2 kpl): Rasmus Lindroos ja Jarkko Sinda

Puheenjohtaja totesi, että Clara Lindqvistin vastaehdotus oli äänin 3-2 voittanut äänestyksen.

Puheenjohtaja totesi, että asiassa voittanut vastaehdotus tulee esittelijän ehdotusta vastaan, minkä vuoksi oli äänestettävä.

Äänestys:

Esittelijän ehdotus, "jaa" (2 kpl): Juhani Rantala ja Ritva Tarvainen

Clara Lindqvistin vastaehdotus, "ei" (3 kpl): Clara Lindqvist, Kicka Lindroos, Karl-Erik Oljemark

Tyhjä (2 kpl): Rasmus Lindroos ja Jarkko Sinda

Puheenjohtaja totesi, että maankäyttöjaosto oli äänin 3-2 päättänyt hyväksyä vastaehdotuksen.

Clara Lindqvists motförslag

Clara Lindqvist föreslog att markanvändningssektionen beslutar remittera ärendet för ny beredning med följande vägledning:

målet är att skapa ett trivsamt egnahemsområde av hög kvalitet som ligger nära till naturen och i anslutning till Nickby tätort. Planförslaget revideras så att endast egnahemshus och radhus kommer att byggas i området. Tomtstorleken för egnahemshus ökas något (mål 800 m²) jämfört med förslaget. Skogarna lämnas i regel obebyggda. Särskild uppmärksamhet ägnas åt friluftsleder, som ska bevaras eller ersättas med nya. Befolkningsmålet för området är högst 2 000 invånare.

Dessa mål kan uppnås bl.a. jämfört med det senaste förslaget:

- Områden med beteckningen AK ändras till ARK-områden (alternativt AO)
- Vissa områden med beteckningen ARK ändras och får beteckningen AO

Planeringen inleds och ses över på grundval av dessa principer. Samtidigt undersöker man vilka områden i det nuvarande Nickby centrum som kan reserveras som AK-områden.

Kicka Lindroos understödde Clara Lindqvists förslag.

Rasmus Lindroos föreslog avslag av ärendet.

Rasmus Lindroos förslag understöddes inte och förföll därmed.

Ritva Tarvainens motförslag

Att tillväxten är stark och hållbar har varit en del av Sibbos strategi. En stark och hållbar tillväxt gör det bland annat möjligt att förbättra de tjänster som invånarna så väl behöver. Tillväxten måste dock vara sådan att den samtidigt stärker goda skatteintäkter, inte ökar de sociala problemen och bevarar Sibbos särdrag och naturmiljö.

Ändringsförslag:

Planen NG8 remitteras för ny beredning och ska innehålla följande:

1. Befolkningsmålet för området är 2 650 invånare
2. Antalet höghus skärs ner drastiskt så att antalet invånare minskar från det föreslagna 900 till 600. Med andra ord blir antalet invånare i småhusen 2 050.
3. Planen bör innehålla några höghus för att tillhandahålla kommersiella lokaler och tjänster i området.
4. En del av miniegnahemshusen ändras till egnahemshus
5. Antalet egnahemshus ökas på ställen där det nu planeras höghus.

1. Man gör en mer noggrann, detaljerad undersökning av potentiella höghus- och andra planläggningslösningar i Nickbyområdet. Även tidtabellerna preciseras. Även privata områden omfattas av undersökningen. På så sätt vet vi om det är möjligt att uppfylla de skyldigheter som MAL- och KeNi-planerna ställer för oss.

2. När grupperna har nått en överenskommelse kommer markanvändningssektionen att ge tydliga instruktioner för ett snabbt beredningsarbete. I det här förslaget kommer Nickby fortfarande att växa och bli mer attraktivt. Intäkterna från tomtförsäljningen kommer att minska med 1 875–2 125 miljoner euro (2 650 invånare jämfört med 2 900), men den motsvarande ökningen av antalet egnahemshus och därmed förändringen av befolkningsprofilen kommer att leda till en förbättring av de kommunala skatteintäkterna och en bättre hantering av sociala problem på längre sikt.

Tillväxten i Nickby är viktig för att tillhandahålla kommersiella tjänster och t.ex. en simhall.

Juhani Rantala understödde Ritva Tarvainens förslag.

Ordföranden konstaterade att två understödda motförslag hade gjorts i ärendet och att omröstning därför var påkallad.

Ordföranden föreslog att "ja" röstar de som understöder Clara Lindqvists förslag och "nej" de som understöder Ritva Tarvainens motförslag. Förslaget godkändes enhälligt.

Omröstning:

Clara Lindqvists förslag, "ja" (3 st.): Clara Lindqvist, Kicka Lindroos, Karl-Erik Oljemark

Ritva Tarvainenens motförslag, "nej" (2 st.): Ritva Tarvainen och Juhani Rantala

Blank (2 st.): Rasmus Lindroos och Jarkko Sinda

Ordföranden konstaterade att Clara Lindqvists motförslag vann med rösterna 3–2.

Ordföranden konstaterade att det motförslag som vann i omröstningen om ärendet ställs mot ordförandens förslag och att omröstning därför var påkallad.

Omröstning:

Föredragarens förslag, "ja" (2 st.): Juhani Rantala och Ritva Tarvainen

Clara Lindqvists motförslag, "nej" – 3 röster: Clara Lindqvist, Kicka Lindroos, Karl-Erik Oljemark

Blank (2 st.): Rasmus Lindroos och Jarkko Sinda

Ordföranden konstaterade att markanvändningssektionen med rösterna 3–2 beslutat godkänna motförslaget.

Påttös / Beslut

Maankäyttöjaosto päätti palauttaa tämän asian uudelleen valmisteluun seuraavilla evästyksillä:
tavoitteena on luoda laadukas, viihtyisä ja luonnonläheinen omakotitaloalue, joka liittyy Nikkilän taajama-alueeseen. Kaavaehdotus tarkistetaan siten, että alueelle rakennetaan vain omakotitaloja ja rivitaloja. Omakotitalojen tonttikoko nostetaan jonkin verran (tavoite 800 m²) ehdotukseen verrattuna. Metsät jätetään pääsääntöisesti rakentamatta. Ulkoilureittien säilyttämiseen ja korvaamiseen kiinnitetään erityistä huomiota. Alueen väestötavoite on enintään 2000.
Nämä tavoitteet voidaan saavuttaa mm. verrattuna viimeisimpään ehdotukseen:

- AK-alueet muutetaan ARK-alueiksi (vaihtoehtoisesti AO)
- Jotkut ARK-alueet muuttuvat AO-alueiksi

Suunnittelu käynnistetään ja tarkistetaan näiden periaatteiden pohjalta. Samalla selvitetään, mitkä alueet nykyisestä Nikkilän keskustasta voitaisiin varata AK-alueiksi

Pirjo Siren jätti kirjallisen eriävän mielipiteen.

Rasmus Lindroos jätti kirjallisen eriävän mielipiteen.

Juhani Rantala jätti kirjallisen eriävän mielipiteen.

Eriävät mielipiteet liitetään pöytäkirjaan.

Markanvändningssektion beslutade att återremitera ärendet för ny beredning med följande vägledning:

Målet är att skapa ett trivsamt egnahemsområde av hög kvalitet som ligger nära till naturen och i anslutning till Nickby tätort. Planförslaget revideras så att endast egnahemshus och radhus kommer att byggas i området. Tomtstorleken för egnahemshus ökas något (mål 800 m²) jämfört med förslaget. Skogarna lämnas i regel obebyggda. Särskild uppmärksamhet ägnas åt friluftsleder, som ska bevaras eller ersättas med nya. Befolkningsmålet för området är högst 2 000 invånare.

Dessa mål kan uppnås bl.a. jämfört med det senaste förslaget:

- Områden med beteckningen AK ändras till ARK-områden (alternativt AO)
- Vissa områden med beteckningen ARK ändras och får beteckningen AO

Planeringen inleds och ses över på grundval av dessa principer. Samtidigt undersöker man vilka områden i det nuvarande Nickby centrum som kan reserveras som AK-områden.

Pirjo Siren anmälde skriftliga avvikande mening.

Rasmus Lindroos anmälde skriftliga avvikande mening.

Juhani Rantala anmälde skriftliga avvikande mening.

De avvikande meningarna bifogas till protokollet.

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 11.04.2022 § 135

Kunnanjohtaja päätti 25.3.2022 § 12 käyttää otto-oikeutta maankäyttöjaoston päätökseen 16.3.2022 § 28, NG8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava ja asemakaavan muutos, kaavaehdotus.

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää palauttaa asian valmisteluun seuraavin perustein:

1. Tavoitteellinen asukasmäärä on 2 650.
2. Kerrostalojen määrä vähennetään voimakkaasti niin että ehdotuksen 900 asukkaasta tiputaan 600:aan. Eli pientaloissa asuu 2 050 asukasta.
3. Kaavassa pitää olla muutama kerrostalo, jotta saadaan liiketiloja ja palveluita alueelle.
4. Muutetaan osa miniomakotitaloista omakotitaloiksi.
5. Lisätään omakotitalojen määrää kerrostalojen tilalle.

Kommunstyrelsen beslutar remittera ärendet för ny beredning med följande motiveringar:

1. Befolkningsmålet för området är 2 650 invånare.
2. Antalet höghus skärs ner drastiskt så att antalet invånare minskar från det föreslagna 900 till 600. Med andra ord blir antalet invånare i småhusen 2 050.
3. Planen bör innehålla några höghus för att tillhandahålla kommersiella

lokaler och tjänster i området.

4. En del av miniegnahemshusen ändras till egnahemshus.

5. Antalet egnahemshus ökas på ställen där det nu planeras höghus.

Käsittely / Behandling

Micaela Röman ehdotti, että asia palautetaan valmisteluun seuraavin perustein:

”Tavoitteena on luoda laadukas, viihtyisä ja luonnonläheinen omakotitaloalue, joka liittyy Nikkilän taajama-alueeseen. Kaavaehdotus tarkistetaan siten, että alueelle rakennetaan vain omakotitaloja ja rivitaloja. Omakotitalojen tonttikoko nostetaan jonkin verran (tavoite 800 m²) ehdotukseen verrattuna. Metsät jätetään pääsääntöisesti rakentamatta. Ulkoilureittien säilyttämiseen ja korvaamiseen kiinnitetään erityistä huomiota. Alueen väestötavoite on enintään 2 000.

Nämä tavoitteet voidaan saavuttaa mm. verrattuna viimeisimpään ehdotukseen:

- AK-alueet muutetaan ARK-alueiksi (vaihtoehtoisesti AO)
- Jotkut ARK-alueet muuttuvat AO-alueiksi

Suunnittelu käynnistetään ja tarkistetaan näiden periaatteiden pohjalta. Samalla selvitetään, mitkä alueet nykyisestä Nikkilän keskustasta voitaisiin varata AK-alueiksi.”

Tom Sundbäck kannatti Micaela Römanin palautusehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotuksen lisäksi asiassa oli tehty toinen kannatettu palautusehdotus eri perustein, minkä vuoksi oli äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät ”jaa” ja Micaela Römanin ehdotusta kannattavat äänestävät ”ei”. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys:

Esittelijän ehdotus, ”jaa” – 6 ääntä: Tommi Hänninen, Marja Manninen-Ollberg, Sini-Pilvi Saarnio, Antti Skogster, Tuomas Alaterä, Tapio Virtanen

Micaela Römanin ehdotus, ”ei” – 5 ääntä: Clara Lindqvist, Jenni Lastuvuori, Micaela Röman, Tom Sundbäck, Kaj Lindqvist

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänin 6-5.

Micaela Röman föreslog att ärendet återremitteras för ny beredning med följande motiveringar:

”Målet är att skapa ett trivsamt egnahemsområde av hög kvalitet som ligger nära till naturen och i anslutning till Nickby tätort. Planförslaget revideras så att endast egnahemshus och radhus kommer att byggas i området. Tomtstorleken för egnahemshus ökas något (mål 800 m²) jämfört med förslaget. Skogarna lämnas i regel obebyggda. Särskild uppmärksamhet ägnas åt friluftsleder, som ska bevaras eller ersättas med nya. Befolkningsmålet för området är högst 2 000 invånare.

Dessa mål kan uppnås bl.a. jämfört med det senaste förslaget:

- Områden med beteckningen AK ändras till ARK-områden (alternativt AO)

- Vissa områden med beteckningen ARK ändras och får beteckningen AO

Planeringen inleds och ses över på grundval av dessa principer. Samtidigt undersöker man vilka områden i det nuvarande Nickby centrum som kan reserveras som AK-områden.”

Tom Sundbäck understödde Micaela Römans förslag.

Ordföranden konstaterade att det förutom föredragandens förslag gjorts ett annat understött förslag om återremitterning med olika motiveringar och att omröstning därför var påkallad.

Ordföranden föreslog att de som understöder föredragandens förslag röstar ”ja” och de som understöder Micaela Römans förslag röstar ”nej”. Förslaget godkändes enhälligt.

Omröstning:

Föredragandens förslag, ”ja” – 6 röster: Tommi Hänninen, Marja Manninen-Ollberg, Sini-Pilvi Saarnio, Antti Skogster, Tuomas Alaterä, Tapio Virtanen

Micaela Römans förslag, ”nej” – 5 röster: Clara Lindqvist, Jenni Lastuvuori, Micaela Röman, Tom Sundbäck, Kaj Lindqvist

Ordföranden konstaterade att föredragandens förslag godkändes med rösterna 6–5.

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus palautti asian valmisteluun seuraavin perustein:

1. Tavoitteellinen asukasmäärä on 2 650.
2. Kerrostalojen määrä vähennetään voimakkaasti niin että ehdotuksen 900 asukkaasta tiputaan 600:aan. Eli pientaloissa asuu 2 050 asukasta.
3. Kaavassa pitää olla muutama kerrostalo, jotta saadaan liiketiloja ja palveluita alueelle.
4. Muutetaan osa miniomakotitaloista omakotitaloiksi.
5. Lisätään omakotitalojen määrää kerrostalojen tilalle.

Kommunstyrelsen remitterade ärendet för ny beredning med följande motiveringar:

1. Befolkningsmålet för området är 2 650 invånare.
2. Antalet höghus skärs ner drastiskt så att antalet invånare minskar från det föreslagna 900 till 600. Med andra ord blir antalet invånare i småhusen 2 050.
3. Planen bör innehålla några höghus för att tillhandahålla kommersiella lokaler och tjänster i området.
4. En del av miniegnahemshusen ändras till egnahemshus.
5. Antalet egnahemshus ökas på ställen där det nu planeras höghus.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 31.08.2022 § 97

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

Kaavoitusprosessin vaihe

Kaavaehdotus käsiteltiin maankäyttöjaostossa 20.1.2022 ja 16.3.2022, sekä kunnanhallituksessa 11.4.2022. Kunnanhallitus päätti palauttaa kaava valmisteluun.

Kunnanhallituksen päätöksen perusteella on laadittu uusi kaavaehdotus, jossa on edellisten muutosten lisäksi huomioitu kunnanhallituksen päätös. Uudessa kaavaehdotuksessa asukasmäärä on noin 2 600, joista noin 500 asuu kerrostaloissa. Liiketilojen määrä on pysynyt samana. Noin yksi kolmasosa miniomakotitaloteista on muutettu omakotitaloiksi ja kerrostalokortteleita on muutettu pientalokortteleiksi. Muutokset on selostettu tarkemmin kaavaselostuksessa.

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

Kaavaehdotuksen rakenne

Asemakaavan lähtökohtana toimii Nikkilän kartano III -kaavarunko (2009, päivitys 2015), mutta kaavarungon yksityiskohtaisiin ratkaisuihin on tehty muutoksia. Kaavarungosta on hyödynnetty liittymispisteet nykyiseen katuverkostoon, sekä hulevesireittien periaate. Rakennettaviin alueisiin on tehty muutoksia saadun palautteen perusteella, jotta arvokkaimmat alueet on voitu säästää. Suurin ero verrattuna kaavarunkoon on aluerakenne, joka on "nikkiläläistetty" verrattuna kaavarungon geneerisempään sommitteluun: Nikkilälle on ominaista osittain ruutukaavamainen katuverkosto ja suoraa mutta kuitenkin kapeita ja viihtyisiä katuja.

Suunnittelun tavoitteena on luoda klassinen viihtyisä puutarhamainen pikkukaupunki, "20-luvun suunnitelma 20-luvulle", joka toimii omaleimaisena asuinalueena Nikkilän keskustaan tukeutuen. Suunnitelmassa muodostetaan selkeitä rajoja rakennetun ympäristön ja ulkoilutilojen välille. Alueen eri kokonaisuuksille muodostuu vahva identiteetti.

Alueen runko muodostuu nykyisistä maasto-olosuhteista: vesien virtaamisreiteistä ja alueen kukkuloista. Vesien virtaamisreittien ympärille muodostetaan puistojen ja virkistysmetsien vyöhykkeitä, jotka halkovat alueen. Myös metsäisistä kukkuloista muodostuu virkistysalueita. Omana maastokokonaisuutena toimii Ollbäckenin laaja purolaakso, jota on tarkoitus pitää avoimena niittymaisemana jatkossakin. Koko Nikkilän laajana ulkoilualueena säilyy Pohjanmetsä kaava-alueen pohjoispuolella.

Nikkilän kartanorakennusten aluetta suunnitellaan palveluja varten ja kartanon rakennukset osoitetaan suojeltaviksi asemakaavalla. Kartanon aluetta on jatkossakin tarkoitus pitää puistomaisena ja sille on annettu ympäristön säilyttämistä ohjaava kaavamerkintä.

Kaava-alueen etelä- ja keskiosaan on suunniteltu alue korttelipihojen ympärille, jossa on sekä kerrostaloja etelään vievän pääkadun varrella, että rivitaloja. Kerrostalojen kerroskorkeudet ovat 3–4 kerrosta + ullakkokerros ja niiden lomassa on kaksikerroksisia rakennuksia. Tälle alueelle tulee myös aukio, jonka rakennuksiin sijoitetaan päivittäistavarakauppa ja muutama muu liiketila. Aukio toimii alueen keskipisteenä pääkatujen risteyksessä. Tämän alueen lisäksi kaksikerroksisten rivitalo-, pienkerrostalo- ja kytkettyjen omakotitalojen alueita on suunnittelu alueen pohjoiseen vievän pääkadun varrelle ja kartanorakennuksen eteläpuolelle. Talojen sijoittelulla muodostetaan selkeitä katumaisemia ja toisaalta rauhallisia sisäpihoja. Kaava-alueen keskiosassa on myös kytkettyjen omakotitalojen kortteleita. Näissä on

enimmäkseen paritaloja, jotka on kytketty yhteen autokatoksella. Ne voidaan toteuttaa yhtiömuotoisina. Omakotitaloalueita on kaksi kokonaisuutta. Suunnitteluperiaatteena on luoda tiivis, mutta viihtyisä pientalovaltainen asuinalue, samaan tapaan kuin Suomen vanhoissa puukaupungeissa. Tämä saavutetaan sijoittamalla rakennukset kiinni katuun, jolloin suhteellisen pienillekin tonteille muodostuu iso vapaa piha-alue. Pihoja reunustaa piharakennukset, joihin voidaan sijoittaa asukkaiden mieltymysten mukaan erilaisia tiloja, esim. etätö-, harrastustiloja tai vaikka sivuasunto. Piharakennuksiin voi olla mahdollista sijoittaa myös alueella toimivien kotiyriytysten tiloja, esimerkkinä kampaamo tai tilitoimisto. Näin tonteille syntyy noin 200 k-m² rakennusoikeus, joka on joustavasti toimiva monenlaisissa perheasumisen muodoissa. Alueelle suunnitellaan lisäksi miniomakotitaloalueita. Näillä alueilla voidaan rakentaa noin kaksion kokoinen erillistalo omalla pienellä tontilla.

Suunnittelualueen laajuus on noin 89 hehtaaria. Suunnittelualueen rakennusoikeus on noin 148'000 k-m², josta noin 8'000 k-m² on varattu yleisille rakennuksille. Alueella on vain vähän olemassa olevaa rakennuskantaa. Aluetehokkuus on $e = 0,17$ kun huomioidaan asemakaavaan kuuluvat laajat virkistysalueet. Kerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueiden osuus rakennusoikeudesta on noin 87'000 k-m² ja maapinta-alasta noin 11,5 ha. Kerrostalojen osuus tästä on noin 26'000 k-m². Omakotialokortteleiden osuus rakennusoikeudesta on noin 38'000 k-m² ja maapinta-alasta noin 10,8 ha. Pientalokortteleiden osuus on noin 10'000 k-m² ja maapinta-alasta noin 2,1 ha. Erilaisia puisto- ja muita viheralueita on noin 44,3 ha, eli noin 50 % kaava-alueen pinta-alasta. Kaava-alueelle on arvioitu toteutuvan asuntoja noin 2'600 asukkaalle.

Alueelle on laadittu sitovat rakennustapaohjeet, jotka tukevat alueen rakentamista laadukkaaksi ja viihtyisäksi keskusta-alueeksi ja ohjaa sen klassiseen hillittyyn puutarhamaiseen ilmeeseen. Rakennustapaohjeet on laadittu yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa ja osana kaava-aineistoa muodostavat sitovan osan alueen rakentamisen laadun varmistamisessa.

Lausunnonantajat

Asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Väylävirasto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon museo
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Sipoon Energia Oy/Keravan Energia Oy
- Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuolto
- Sipoon rakennusperinne ry

- Sibbo hembygdsförening r.f.
- Sibbo naturskyddare - Sipoon luonnonsuojelijat r.f.
- If Sibbo-Vargarna r.f.
- Sipoon puolesta ry

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

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että NG8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava ja asemakaavan muutoksen ehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot, sekä annetaan vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att planförslaget för NG8 Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby gårds centrum läggs fram i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen. Markanvändningssektionen föreslår vidare att behövliga utlåtanden ska begäras om planförslaget och att bemötanden av framförda åsikter och ställningstaganden ska ges enligt växelverkansrapporten.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

RKP ja LN jättivät liitteessä 7 ja 8 olevat kannanotot.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

SFP och RN lämnade ställningstagandena i bilagorna 7 och 8

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 12.09.2022 § 288

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää, että NG8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava ja asemakaavan muutoksen ehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot, sekä annetaan vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin.

Kommunstyrelsen beslutar att planförslaget för NG8 Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby gårds centrum läggs fram i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen. Vidare ska behövliga utlåtanden begäras om

planförslaget och bemötanden av framförda åsikter och ställningstaganden ges enligt växelverkansrapporten.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 10.05.2023 § 56

Valmistelija / Beredare: Valmistelija/Beredare: Kaavoitusarkkitehti / Planläggningsarkitekt 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 29.9.– 31.10.2022.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Digita Oy, Uudenmaan ELY-keskus, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), IF Sibbo-Vargarna r.f., Itä-Uudenmaan ja Porvoonjoen vesien- ja ilmansuojelu ry, Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Porvoon museo, Porvoon kaupungin Ympäristöterveysjaosto, Sipoon Energia Oy, Sipoon nuorisovaltuusto, puolesta ry, Sipoon rakennusperinne ry / Sibbo byggnadstradition rf., Sipoon kunnan rakennusvalvontaviranomainen, Sipoon vammaisneuvosto, Sipoon kunnan ympäristönsuojeluviranomainen, Uudenmaan liitto, Väylävirasto.

Lausunnon antoivat Digita Oy, Uudenmaan ELY-keskus, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), IF Sibbo-Vargarna r.f., Itä-Uudenmaan ja Porvoonjoen vesien- ja ilmansuojelu ry, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Porvoon museo, Porvoon kaupungin Ympäristöterveysjaosto, Sibbo hembygdsförening r.f, Sibbo naturskyddare - Sipoon luonnonsuojelijat r.f., Sipoon Energia Oy, Sipoon nuorisovaltuusto, puolesta ry, Sipoon rakennusperinne ry / Sibbo byggnadstradition rf., Sipoon kunnan rakennusvalvontaviranomainen, Sipoon vammaisneuvosto, Sipoon kunnan ympäristönsuojeluviranomainen, Uudenmaan liitto, Väylävirasto.

Kaavaehdotuksesta saatiin 121 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 (päivätty 31.8.2022) kaltaisena.

Palautteen perusteella kaavaan on vielä tehty seuraavat olennaisimmat muutokset:

- Virkistysalueeseen liittyvän palautteen perusteella yhteensä viisi omakotitonttia on poistettu ja kuusi metsän reunalla olevaa tonttia on kavennettu metsäalan lisäämiseksi ja lisätilan saamiseksi ulkoilureitin ja tonttien välille. Rakennusalat on siirretty sillä tavalla, että metsänreunan tonteilla on mahdollista säilyttää entistä enemmän alkuperäistä puustoa. Muutoksella virkistysalue laajennee noin 0,5 ha ja rakennusoikeus vähenee 1 500 k-m². Muutosalue ja sen ympäristö on kunnan omistuksessa. Muutos on vähäinen eikä vaikuta kaavan tavoitteisiin ja jää asukasmäärätavoitteen pyöristykseen sisälle.
- Maanomistajan pyynnöstä Nikkilän kartanon pihapiirin alue on muutettu "palvelurakennusten korttelialueesta" "palvelut mahdollistavaksi asuinrakennusten korttelialueeksi". Muutoksen ansiosta nykyinen kartanon päärakennus voi käyttää palveluiden lisäksi myös asumiseen, johon se on alun perin rakennettu. Sivurakennus oli jo aiemmin osoitettu erikseen asumista varten. Samalla korttelin rajoja on täsmennetty ja kunnan omistuksessa oleva viereinen alue on muutettu puistoalueeksi. Aiemmin tämä kohta oli palvelurakennusten korttelialueeseen liittyvän puistomaisena alueena ja muutos selkeyttää kaavan tavoitteet tämän alueen osalta. Maanomistajan toiveesta hävinneelle meijerirakennukselle ja romahtaneelle huvimajalle on lisätty vastaavat rakennusalat vanhojen kivijalkojen kohdalle. Muutoksen ansiosta on mahdollista ennallistaa osia historiallisesta pihapiiristä.
- Ollbäckenin, Gretasbäckenin ja Myllyojan "luo-3" -alueella olevien osien kaavamerkintä on muutettu "avo-ojasta" "ohjeelliseksi puroksi tai pienvesialueeksi", joka paremmin kuvaa näiden vesistöjen luonnontilaisuutta.
- Kaavaan on lisätty jätevedenpumppaamolle rakennusala puistoon. Kyseessä on maanalainen rakenne.
- Säilytettävän ympäristön kaavamääräystä on täydennetty.
- Tärinämääräystä on viranomaispalautteen perusteella täsmennetty ja laajennettu; tärinän enimmäistasot on määritetty ja velvollisuus rakennuslupavaiheessa selvittää ja ratkaista rautatiestä aiheutuva mahdollinen tärinä on varmuuden vuoksi ulotettu n. 300 metrin päähän rautatiestä.
- Ohjeelliset hulevesiratkaisut on vielä täsmennetty viimeisimpien hulevesilaskelmien perusteella. Hulevesi- ja pohjavesimääräykset on täydennetty ja tarkennettu lausuntojen perusteella.
- Eräille kortteleille on annettu ajoitusmääräys, että rautatielle tulee toteuttaa melukaide ennen korttelien käyttöönottoa tai voidaan muuten osoittaa, että melun ohjearvot eivät ylity.

Kaavaselostukseen on tehty täydennyksiä ja Natura-arvioinnin tarveharkinta, rakennettavuus selvitys sekä Nikkilän kartanon kulttuuriympäristöselvitys on täydennetty saadun palautteen perusteella.

Muutokset on tarkemmin selostettu kaavaselostuksen luvussa 4.5.3.

Muutokset eivät muuta kaavan kokonaisratkaisua, vaan ne on joko tehty maanomistajien pyynnöstä, ovat vaikutuksiltaan vähäisiä tai ovat luonteeltaan teknisiä eivätkä edellytä kaavan asettamista uudelleen nähtäville.

Esittelijä / Föredragande Vt. Yhdyskuntajohtaja / Tf. Samhällsdirektör Siren Lari

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää:
1) hyväksyä vastineet asemakaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä
2) esittää asemakaavan ja siihen liittyvät rakennustapaohjeet kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar:
1) godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget samt
2) föreslå för fullmäktige att den godkänner detaljplanen och till den hörande byggsättsanvisningar.

Käsittely / Behandling Kicka Lindroos ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Rasmus Lindroos ja Karl-Erik Oljemark kannattivat Kicka Lindroosin ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että asiassa oli tehty kannatettu pöytäämisehdotus, minkä vuoksi oli äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että asian käsittelyn jatkamista kannattavat äänestävät "jaa" ja Kicka Lindroosin pöytäämisehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys:

Asian käsittelyä jatketaan, "jaa" (3 kpl): Ritva Tarvainen, Jarkko Sinda, Juhani Rantala

Kicka Lindroosin vastaehdotus, "ei" (4 kpl): Kicka Lindroos, Rasmus Lindroos, Tanja Åkerfelt, Karl-Erik Oljemark

Kicka Lindroos föreslog att ärendet bordläggs. Rasmus Lindroos och Karl-Erik Oljemark understödde Kicka Lindroos förslag.

Ordföranden konstaterade att det i ärendet gjorts ett understött förslag ombordläggning och att omröstning därför var påkallad.

Ordföranden föreslog att de som understöder att behandlingen av ärendet fortsätter röstar "ja" och de som understöder ja Kicka Lindroos förslag om bordläggning röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Omröstning:

Behandlingen av ärendet fortsätter, "ja" (3 st): Ritva Tarvainen, Jarkko Sinda, Juhani Rantala

Kicka Lindroos förslag om bordläggning, "nej" (4 st): Kicka Lindroos, Rasmus Lindroos, Tanja Åkerfelt, Karl-Erik Oljemark

Päätös / Beslut Puheenjohtaja totesi, että maankäyttöjaosto oli äänin 4-3 päättänyt hyväksyä vastaehdotuksen.

Ordföranden konstaterade att markanvändningssektionen med rösterna 4-3 beslutat godkänna motförslaget.

Liitteet / Bilagor

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 23.05.2023 § 66

Esittelijä / Föredragande Vt. Yhdyskuntajohtaja / Tf. Samhällsdirektör Siren Lari

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää:
1) hyväksyä vastineet asemakaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä
2) esittää asemakaavan ja siihen liittyvät rakennustapaohjeet kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar:

- 1) godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget samt
- 2) föreslå för fullmäktige att den godkänner detaljplanen och till den hörande byggsättsanvisningar.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling Tanja Åkerfeltin vastaehdotus

Tanja Åkerfelt ehdotti, että maankäyttöjaosto esittää tämän asian viemistä jatkokäsittelyyn seuraavilla evästyksillä:

Suunnitelmiin tehdään seuraava muutos:

- Pohjanmetsään rajautuva kortteli 14044 poistetaan kaavasta. Perusteena on Pohjanmetsän virkistysalueen vahvistaminen. Samalla poistetaan korttelin edustan katuyhteys.

Lisäksi edellytämme seuraavaa:

- Aineistoon liitetään tarkempi kaavatalouden kuvaus, josta käy ilmi miten tulot ja menot on arvioitu.
- Esitetään tarkempi toteutussuunnitelma ja aikataulu osa-alueittain.
- Jokaisen osa-alueen toteutuksesta tehdään erillinen päätös, jossa arvioidaan osa-alueen taloudellisuutta ja kannattavuutta.
- Ennen NG8:n alueelle johtavan kadun toteutuksen alkamista on tehtävä suunnitelma siitä, miten liikenne sujuu niin, että koulu ja liikunta voivat jatkaa Lukkarin koulussa, monitoimihallissa ja jalkapallohallissa sekä kadun toteutuksen että koko alueen rakentamisen aikana. Suunnitelma tulee laatia ennen rakentamisen aloittamista. Tämä ei ole

suoraan osa NG8:n kaava-aluetta, mutta on tärkeää käydä läpi, sillä alueella tullaan rakentamaan kymmenen vuoden ajan.

- NG8:n alueen läheisyyteen sijoittuvan aseman alueen infrarakenteista on laadittava kustannusarvio, joka kattaa kaikki asemaan ja sen liikenneyhteyksiin liittyvät ratkaisut. Kustannusarvio on laadittava niin pian kuin mahdollista.

Karl-Erik Oljemark kannatti Tanja Åkerfeltin ehdotusta.

Rasmus Lindroos ehdotti, että asia palautetaan uudelleenvalmisteluun.

Rasmus Lindroosin ehdotus raukesi kannattamattomana.

Ritva Tarvaisen vastaehdotus

Muutosehdotus :

Suunnitelmiin tehdään seuraava muutos:

- Pohjanmetsään rajautuva kortteli 14044 poistetaan kaavasta. Perusteena on Pohjanmetsän virkistysalueen vahvistaminen. Samalla poistetaan korttelin edustan katuyhteys.

Lisäksi edellytämme seuraavaa:

- Aineistoon liitetään tarkempi kaavatalouden kuvaus, josta käy ilmi miten tulot ja menot on arvioitu.
- Esitetään tarkempi toteutussuunnitelma ja aikataulu osa-alueittain.
- Ennen NG8:n alueelle johtavan kadun toteutuksen alkamista on tehtävä suunnitelma siitä, miten liikenne sujuu niin, että koulu ja liikunta voivat jatkaa Lukkarin koulussa, monitoimihallissa ja jalkapallohallissa sekä kadun toteutuksen että koko alueen rakentamisen aikana. Suunnitelma tulee laatia ennen rakentamisen aloittamista. Tämä ei ole suoraan osa NG8:n kaava-aluetta, mutta on tärkeää käydä läpi, sillä alueella tullaan rakentamaan kymmenen vuoden ajan.
- NG8:n alueen läheisyyteen sijoittuvan aseman alueen infrarakenteista on laadittava kustannusarvio, joka kattaa kaikki asemaan ja sen liikenneyhteyksiin liittyvät ratkaisut. Kustannusarvio on laadittava niin pian kuin mahdollista.

Jarkko Sinda kannatti Ritva Tarvaisen ehdotusta.

Kicka Lindroos ehdotti, että asia hylätään.

Kicka Lindroosin ehdotus raukesi kannattamattomana.

Puheenjohtaja totesi, että asiassa oli tehty kaksi kannatettua vastaehdotusta, minkä vuoksi oli äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että Tanja Åkerfeltin ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja Ritva Tarvaisen vastaehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys:

Tanja Åkerfeltin ehdotus, "jaa" (4 kpl): Tanja Åkerfelt, Kicka Lindroos, Rasmus Lindroos ja Karl-Erik Oljemark

Ritva Tarvaisen vastaehdotus, "ei" (3 kpl): Ritva Tarvainen, Jarkko Sinda ja Juhani Rantala

Puheenjohtaja totesi, että Tanja Åkerfeltin vastaehdotus oli äänin 4-3 voittanut äänestyksen.

Puheenjohtaja totesi, että asiassa voittanut vastaehdotus tulee esittelijän ehdotusta vastaan, minkä vuoksi oli äänestettävä.

Äänestys:

Esittelijän ehdotus, "jaa" (0 kpl):

Tanja Åkerfeltin vastaehdotus, "ei" (6 kpl): Tanja Åkerfelt, Kicka Lindroos, Karl-Erik Oljemark, Jarkko Sinda, Ritva Tarvainen ja Juhani Rantala

Tyhjä (1 kpl): Rasmus Lindroos

Puheenjohtaja totesi, että maankäyttöjaosto oli äänin 6-0 päättänyt hyväksyä vastaehdotuksen.

Tanja Åkerfelts motförslag

Tanja Åkerfelt föreslog att markanvändningssektionen beslutar remittera ärenden till ytterligare bearbetning med följande vägledning:

Följande ändringar görs i planen:

- Kvarteret 14044 mot Norrskogen stryks från planen. Motivering är att förstärka Norrskogen som friluftsområde. Samtidigt kan vägdragningen mot tomterna strykas.

Dessutom förutsätter vi följande:

- Till materialet bifogas en detaljerad beskrivning om planläggningsekonomi, varav framgår principerna för hur utgifter och inkomster uträknats.
- En detaljerad plan och tidtabell för förverkligande av de olika delområdena i området presenteras.
- Varje delområde som förverkligas kräver ett separat beslut där ekonomin och lönsamheten granskas.
- Innan arbetet med vägen till NG8 inleds måste man göra en plan för hur trafiken skall gå så skola och idrott kan fortgå i Lukkarin koulu, allaktivitetshallen och fotbollshallen både under områdets första vägbyggen och under förverkligandet av området. Planen måste förverkligas innan byggstarten. Detta är inte en del av NG8, men är en

mycket viktig del att få igenom innan området förverkligas eftersom det byggs i tiotals år vid området.

- En kostnads kalkyl för infrastrukturen av stationsområdet i närheten av området NG8 ska utarbetas, och den ska omfatta alla lösningar gällande stationen och dess trafikförbindelser. Kostnads kalkylen ska utarbetas så snabbt som möjligt.

Karl-Erik Oljemark understödde Tanja Åkefelts förslag.

Rasmus Lindroos föreslog återremitera ärendet för ny beredning.

Rasmus Lindroos förslag understöddes inte och förföll därmed.

Ritva Tarvainens motförslag

Ändringsförslag:

Följande ändringar görs i planen:

- Kvarteret 14044 mot Norrskogen stryks från planen. Motivering är att förstärka Norrskogen som friluftsområde. Samtidigt kan vägdragningen mot tomterna strykas.

Dessutom förutsätter vi följande:

- Till materialet bifogas en detaljerad beskrivning om planläggningsekonomi, varav framgår principerna för hur utgifter och inkomster uträknats.
- En detaljerad plan och tidtabell för förverkligande av de olika delområdena i området presenteras.
- Innan arbetet med vägen till NG8 inleds måste man göra en plan för hur trafiken skall gå så skola och idrott kan fortgå i Lukkarin koulu, allaktivitetshallen och fotbollshallen både under områdets första vägbyggen och under förverkligandet av området. Planen måste förverkligas innan byggstarten. Detta är inte en del av NG8, men är en mycket viktig del att få igenom innan området förverkligas eftersom det byggs i tiotals år vid området.
- En kostnads kalkyl för infrastrukturen av stationsområdet i närheten av området NG8 ska utarbetas, och den ska omfatta alla lösningar gällande stationen och dess trafikförbindelser. Kostnads kalkylen ska utarbetas så snabbt som möjligt.

Jarkko Sinda understödde Ritva Tarvainens förslag.

Kicka Lindroos föreslog avslag av ärendet.

Kicka Lindroos förslag understöddes inte och förföll därmed.

Ordföranden konstaterade att två understödda motförslag hade gjorts i ärendet och att omröstning därför var påkallad.

Ordföranden föreslog att "ja" röstar de som understöder Tanja Åkerfelts förslag och "nej" de som understöder Ritva Tarvainens motförslag. Förslaget godkändes enhälligt.

Omröstning:

Tanja Åkerfelts förslag, "ja" (4 st.): Tanja Åkerfelt, Kicka Lindroos, Rasmus Lindroos och Karl-Erik Oljemark

Ritva Tarvainens motförslag, "nej" (3 st.): Ritva Tarvainen, Jarkko Sinda och Juhani Rantala

Ordföranden konstaterade att Tanja Åkerfelts motförslag vann med rösterna 4–3.

Ordföranden konstaterade att det motförslag som vann i omröstningen om ärendet ställs mot ordförandens förslag och att omröstning därför var påkallad.

Omröstning:

Föredragarens förslag, "ja" (0 st.)

Tanja Åkerfelts motförslag, "nej" – 6 röster: Tanja Åkerfelt, Kicka Lindroos, Karl-Erik Oljemark, Jarkko Sinda, Ritva Tarvainen och Juhani Rantala

Blank (1 st.): Rasmus Lindroos

Ordföranden konstaterade att markanvändningssektionen med rösterna 6–0 beslutat godkänna motförslaget.

Påttös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi vastaehdotuksen äänin 6-0.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Rasmus Lindroos jätti kirjallisen eriävän mielipiteen.

Eriävä mielipide liitetään pöytäkirjaan.

Markanvändningssektionen med rösterna 6-0 beslutade godkänna motförslaget.

Paragrafen justerades omedelbart.

Rasmus Lindroos anmälde skriftliga avvikande mening.

Den avvikande mening bifogas till protokollet.

Liitteet / Bilagor

26/10.02.03/2021

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus päättää:

- 1) hyväksyä vastineet asemakaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä
- 2) esittää NG 8 asemakaavan ja siihen liittyvän rakennustapaohjeen valtuuston hyväksyttäväksi maankäyttöjaoston ehdotuksen mukaisesti.

Lisäksi kunnanhallitus esittää, että valtuusto edellyttää, että kaavan kunkin osa-alueen toteutuksesta tehdään erillinen päätös ennen rakentamisen aloitusta. Samalla valtuusto edellyttää, että yhdyskunnan ja ympäristön toimiala laatii selvityksen ja kustannusarvion kaava-alueen lähelle suunnitellun rautatieaseman alueen infrarakenteista mahdollisimman nopealla aikataululla. Lisäksi valtuusto edellyttää, että maankäyttöjaoston vaatimat suunnitelmat ja selvitykset laaditaan jaoston esittämässä aikataulussa.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Kommunstyrelsen beslutar:

- 1) godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget samt
- 2) föreslå för fullmäktige att den godkänner detaljplanen NG 8 och till den hörande byggsättsanvisning enligt markanvändningssektionens förslag.

Dessutom föreslår kommunstyrelsen att fullmäktige förutsätter att ett skilt beslut fattas för varje delområde av planen som förverkligas före byggarbetet inleds. Samtidigt förutsätter fullmäktige att sektorn för samhälle och miljö så snabbt som möjligt utarbetar en utredning och kostnads kalkyl över infrastrukturerna för järnvägsstationsområdet som planerats i närheten av planområdet. Dessutom förutsätter fullmäktige att de planer och utredningar som markanvändningssektionen förutsatt utarbetas i den tidtabell som markanvändningssektionen föreslagit.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Marketta Mattila ehdotti, että päätösehdotuksesta poistetaan kohta "valtuusto edellyttää, että kaavan kunkin osa-alueen toteutuksesta tehdään erillinen päätös ennen rakentamisen aloitusta".

Vastaehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Tom Sundbäck ehdotti, että asia hylätään.

Micaela Röman kannatti Tom Sundbäckin hylkäysehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että asiassa oli tehty kannatettu hylkäysehdotus, minkä vuoksi oli äänestettävä.

Puheenjohtaja esitti, että esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja Tom Sundbäckin hylkäysehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys:

Esittelijän ehdotus, ”jaa” – 9 ääntä: Juhani Rantala, Jenni Lastuvuori, Clara Lindqvist, Marja Manninen-Ollberg, Marketta Mattila, Antti Skogster, Ritva Tarvainen, Tapio Virtanen, Kaj Lindqvist

Tom Sundbäckin hylkäysehdotus, ”ei” – 2 ääntä: Micaela Röman, Tom Sundbäck

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänin 9-2.

Marketta Mattila föreslog att texten ”fullmäktige förutsätter att ett skilt beslut fattas för varje delområde av planen som förverkligas före byggarbetet inleds” tas bort från beslutsförslaget.

Motförslaget understöddes inte, varvid det förföll.

Tom Sundbäck föreslog att ärendet förkastas.

Micaela Röman understödde Tom Sundbäck's förslag.

Ordföranden konstaterade att det gjorts ett understött förslag om att förkasta ärendet och att omröstning därför var påkallad.

Ordföranden föreslog att de som understöder föredragandens förslag röstar ”ja” och de som understöder Tom Sundbäck's förslag om att förkasta ärendet röstar ”nej”. Förslaget godkändes enhälligt.

Omröstning:

Föredragandens förslag, ”ja” – 9 röster: Juhani Rantala, Jenni Lastuvuori, Clara Lindqvist, Marja Manninen-Ollberg, Marketta Mattila, Antti Skogster, Ritva Tarvainen, Tapio Virtanen, Kaj Lindqvist

Tom Sundbäck's förslag, ”nej” – 2 röster: Micaela Röman, Tom Sundbäck

Ordföranden konstaterade att föredragandens förslag godkändes med rösterna 9–2.

Påttös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Kommunstyrelsen godkände föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

Bilaga 1 - NG8 Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby gårds centrum, godkännande, detaljplanekarta och planebestämmelser

Bilaga 2 - NG8 Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby gårds centrum, godkännande, planbeskrivning

Bilaga 3 - NG8 Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby gårds centrum, godkännande, detaljplanens illustration

Bilaga 4 - NG8 Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby gårds centrum, godkännande, byggsättsanvisningar

Bilaga 5 - NG8 Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby gårds centrum, godkännande, detaljplanebeskrivningens bilagor 1-13

Bilaga 6 - NG8 Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby gårds centrum, godkännande, detaljplanebeskrivningens bilagor 14-17: respons och bemötanden

Bilaga 7 - NG8 Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby gårds centrum, godkännande, detaljplanens sammandrag (tilläggsmaterial)