

**Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle: NG8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava / Utlåtande till Helsingfors förvaltningsdomstol: NG8 Detaljplan för Nickby gårds centrum**

**Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 25.09.2023 § 295**

26/10.02.03/2021

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

Sipoon kunnanvaltuuston 8.6.2023 tekemästä NG8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen hyväksymispäätöksestä tehtiin Helsingin hallinto-oikeudelle kymmenen (10) valitusta.

Valituksen tekivät kunnan jäseniä ja kaksi Sipooseen rekisteröitynyttä yhdistystä.

Helsingin hallinto-oikeus pyytää 15.8.2023 päivätyllä lausuntopyynnöllä Sipoon kunnan lausuntoa koskien jätettyjä valituksia. Lausunto ja asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle viimeistään 3.10.2023.

Sipoon kunnan lausuntoehdotus on liitteenä. Alla tiivistelmät valituksista ja kunnan vastineesta.

**Valitus 1**

Valittajien vaatimus: NG8-asemakaava kumotaan mm. maankäyttö- ja rakennuslain ja luonnonsuojelulain vastaisena. Perustelut: Kaavoitusmenettelyssä ei ole huolehdittu asian riittävästä, tasapuolisesta ja asianmukaisesta selvittämisestä hankkimalla asian ratkaisemiseksi tarpeelliset tiedot sekä selvitykset. Asemakaava olisi pitänyt asettaa uudestaan nähtäville, valtioneuvoston VAT-päätös ei toteudu ja MRL:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset eivät monilta osin toteudu. Kaavan perustana olevilla selvityksillä ei kyetä varmistamaan mm. terveellistä, turvallista ja viihtyisää elinympäristöä, rakennetun ympäristön ja luonnonympäristöä vaalimista, riittäviä lähivirkistykseen soveltuvia alueita ja sitä, että asemakaavalla ei aiheuteta kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä. Tehdyt selvitykset eivät täytä MRL 9 §:ssä, MRA 1 §:ssä ja luonnonsuojelulain 65 §:ssä asetettuja vaatimuksia eikä kaavoituksen edellyttämälle vuorovaikutukselle ole tarjottu riittävää tietoperustaa MRL 62 §:ssä tarkoitetulla tavalla. Myöskään perustuslain 20 §:n ympäristöperusoikeus ei toteudu aidon vuorovaikutuksen edellyttämän ympäristötiedon puuttuessa.

**Valitus 2**

Valituksen sisältö on samanlainen kuin valitus 1, jonka lisäksi valittajat nostavat esille, että Vanhan Kylätien alue olisi pitänyt käsitellä NG8-asemakaavassa.

**Valitus 3, Sibbo Naturskyddare – Sipoon Luonnonsuojelijat rf**

Valittajan vaatimus: NG8-asemakaava kumotaan mm. maankäyttö- ja rakennuslain, vesilain ja luonnonsuojelulain vastaisena. Perustelut: NG8 asemakaavan suhteen on laiminlyöty monta eri maankäyttö- ja rakennuslain, vesilain ja luonnonsuojelulain määräyksiä. Kaavassa ei riittävästi ole huomioitu MRL §5.3, mukaista rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista. Luonnontilaisten vesistöjen veden

tilaa ja ympäröivää luontoa ei ole kaavassa huomioitu riittävästi. Kaavan vaikutuksia luonnontilaisiin puroihin, pohjaveteen, Sipoonjoen Natura 2000-alueeseen ja maisemaan ei ole selvitetty riittävästi eikä pystytty arvioimaan. Tehdyt luontoselvitykset eivät ole riittäviä.

#### Valitus 4, Nickby gårds vännar – Nikkilän kartanon ystävät rf

Valittajan vaatimus: NG8-asemakaava kumotaan mm. maankäyttö- ja rakennuslain, vesilain ja luonnonsuojelulain vastaisena. Perustelut: Asemakaava on maankäyttö ja rakennuslain 9 §:n vastainen, koska asemakaavan perustana oleva luontoselvitys ei ole lain vaatimusten mukaan riittävä. Sipoon kunta on laiminlyönyt velvollisuutensa selvittää suunnitelman liikenteelliset vaikutukset sekä asemakaavan suorien liikenne- ja ratkaisujen että välillisten vaikutusten osalta koko Nikkilään ja koko kuntaan. Kaavan vaikutuksia tulvariskikiinteistöihin ei ole selvitetty. Sosiaaliset vaikutukset ja terveysnäkökohtien tarkastelu puuttuvat kokonaan. Natura-arvioinnin ei voida katsoa sisältävän sellaisia täydellisiä, täsmällisiä ja lopullisia arvioita ja päätelmiä, joiden perusteella voidaan poistaa kaikki perustellut tieteelliset epäilyt suunniteltujen töiden vaikutuksista Natura-alueeseen. Asemakaavassa ei ole otettu riittävästi huomioon Nikkilän kartanoa ympäröivää suojelun arvoista aluetta. Asemakaava tuhoaa virkistysalueen yhteydessä olevan tärkeän luonnonympäristön ja on MRL 54 § 2 mom ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastainen. Koko Nikkilän asutuksen virkistysalueeksi jäävä alue on käytännössä olematon. Asemakaava johtaa Nikkilän kaikkien asukkaiden elinympäristön laadun merkittävään heikkenemiseen. Turvallinen ja terveellinen elinympäristö jää huomiotta, koska keskeistä infrastruktuuria suunnitellaan alueelle, jolla maanvyörymien ja tulvien riski on todellinen, ilmastonmuutoksen vaikutukset ovat epäselvät, pohjaveden laatu ja taso vaarantuvat, luonnonarvot ovat uhattuina eikä asukkaiden turvallisuutta voida taata.

#### Valitus 5

Valittajan vaatimus: NG8-asemakaava kumotaan lain vastaisena. Perustelut: Alueen luontoarvoja ei ole selvitetty riittävästi. Kaava ei riittävästi huomioi MRL 54 § asemakaavan sisältövaatimuksia, joiden mukaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Erillinen Natura 2000 -arvio on tarpeen toteuttaa. Asemakaava on vesilain vastainen, sillä luonnontilaisten tai luonnontilaisten kaltaisten purojen suojelua ei ole huomioitu riittävästi. Asemakaava on myös luonnonsuojelulain vastainen, sillä purojen luontoarvoja ja luonnon monimuotoisuutta ei ole kaavassa suojeltu lain tarkoittamalla tavalla. Asemakaavassa ei ole esitetty hulevesienhallinnan selvitystä eikä tulvariskien hallintasuunnitelmaa, joten hulevesien ja tulvien vaikutuksia on mahdoton arvioida. Pohjaveden muodostuminen alueella tarvitsee tarkempia selvityksiä, joita ei ole esitetty. Kaava ei perustu riittäviin selvityksiin ja tutkimuksiin.

#### Valitus 6

Valittajan vaatimus: NG8-asemakaava kumotaan. Perustelut: Taloudelliset laskelmat ovat puutteellisesti dokumentoituja, sisältävät epätarkkoja tai puutteellisia tietoja, sisältävät riittämättömiä korjauksia markkinamuutosten huomioon ottamiseksi eikä niissä oteta huomioon kaikkia kustannuksia. Kunnanjohtaja ja kehitysjohtaja ovat olleet puolueellisia. Kunnanvaltuusto ei ole saanut päättää KR3-suunnitelmasta, vaikka se on ohjannut infrastruktuurin teknisten ratkaisujen laajuutta ja perusteita sekä alueen suunnittelua NG8-asemakaavassa ja muissa asemakaavoissa.

Suunnitelmassa ei ole otettu huomioon kunnanvaltuuston kauden strategisissa tavoitteissa asettamia keskeisiä tekijöitä. NG8:n toteuttamisessa laiminlyödään kylien ja harvaan asuttujen alueiden kehittäminen ja yhtä vahva kasvu kaikissa taajamakeskuksissa.

#### Valitus 7

Valittajien vaatimus: NG8-asemakaava kumotaan. Perustelut: Asemanseutu, joka liittyy läheisesti asemakaavaan NG8, on puutteellisesti suunniteltu, eikä sen ympäristövaikutuksia, taloudellisia, sosiaalisia tai muita vaikutuksia ole arvioitu. Lukkarintien varrelle suunniteltujen liikennejärjestelyjen vaikutuksia ei ole analysoitu riittävästi. Monet perusselvitykset ovat saatavilla vain suomeksi. Kunnan asukkaille ei ole järjestetty yleistä avointa asukastilaisuutta. Ihmisten terveyteen ja hyvinvointiin kohdistuvien vaikutusten arviointia väestöryhmittäin ei ole tehty lainkaan, kun otetaan huomioon, että virkistysalue tuhoutuu suunnitelman myötä lähes kokonaan.

#### Valitus 8

Valittajien vaatimus: NG8-asemakaava muutetaan heidän kiinteistönsä osalta. Perustelut: Nykyinen tie säilytetään ja uudelle asuinalueelle suunniteltu tie linjataan vaihtoehtoista reittiä pitkin. Vaihtoehtoisesti, Sipoon kunta uutta leveämpää tietä toteuttaessaan huolehtii siitä, että kiinteistölle johtavaa ajotietä ja autotallia on tosiasiallisesti mahdollista käyttää ja että Sipoon kunta korvaa menetetyn tonttimaan muulla kiinteistön vieressä olevalla tonttimaalla ja järjestää korvaavan ajotien.

#### Valitus 9

Valittajan vaatimus: NG8-asemakaava hylätään, siirretään toiselle alueelle tai pienennetään. Perustelut: Hanke riistäisi asukkaiden oikeuden liikkua aidossa maalaismaisemassa peltojen ympärillä. Ulkoilureitit ovat helppokulkuisia ja monelle kuntalaiselle todella tärkeitä. Nykyisen virkistysalueen ulkoilureitit palvelevat hyvin eri puolilla asuvia kuntalaisia. Pohjoiseen metsään jäävä virkistysalue ei palvele kaikkien kuntalaisten tarpeita. Luonnon näkökulmasta hanke on kestävä. Natura 2000 -arvio tulee tehdä kokonaisvaikutusten kannalta. Myös alueen yleinen luontoselvitys on puutteellinen, jonka takia lisäselvitykset olisivat tarpeen. Vaikka pohjavesialueelle rakentaville annetaan säädökset rakentamiseen, niin silti riski pohjaveden pilaantumiseen on olemassa. Kaavaa laadittaessa ei ole otettu riittävän hyvin huomioon asukkaiden mielipiteitä siitä, mihin suuntaan Sipoota ollaan kehittämässä. Infrastruktuurin suunnittelu kaavahankkeessa on ollut riittämätön ruuhkautumisen ja liikenneturvallisuuden näkökulmasta.

#### Valitus 10

Valittajan vaatimus: NG8-asemakaava kumotaan mm. maankäyttö- ja rakennuslain vastaisena. Perustelut: Asemakaava ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n vaatimuksia vaikutusten arvioinnista kaavoja laadittaessa. Suunnitelmasta puuttuvat merkittävät selvitykset ja vaikutusanalyysit. Selvitysten tulee kattaa koko alue, jolla suunnitelmalla voi olla merkittäviä vaikutuksia. Suunnitelmasta puuttuu arvio siitä, miten suunnitelma vaikuttaa nykyisten asukkaiden terveyteen ja hyvinvointiin. Suositettu virkistysalue tuhoutuu lopullisesti ja korvaavien virkistysreittien virkistysarvo on vähäinen tai olematon. Kunta on vastannut kaikkiin muistutuksiin pohtimatta niiden sisältöä.

Kunnan vastine:

Valituksissa on arvosteltu usealla seikalla Sipoon kunnan valtuuston 8.6.2023 §:ssä 57 hyväksymää Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavaa ja asemakaavan muutosta NG8 ja vedottu siihen, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä tai, että päätös on muuten lain vastainen.

Valituksissa mainitut seikat eivät kuitenkaan anna aiheutta kumota valtuuston päätöstä, koska päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä eikä se ole muutenkaan lainvastainen. Tarkemmat perustelut ovat liitteenä olevassa lausunnossa.

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus antaa NG8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavasta tehtyihin valituksiin liitteen 1 mukaisen lausunnon Helsingin hallinto-oikeudelle.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Kommunstyrelsen beslutar ge ett utlåtande till Helsingfors förvaltningsdomstol gällande besvären över NG8 Detaljplan för Nickby gårds centrum enligt bilaga 1.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Sipoon kunnan lausunto NG8-asemakaavan valituksiin

Liite Bilaga 2 - Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö Sipoon kunnanhallitukselle