

**N65 Metsärinteen asemakaava
Kaavaehdotus nähtävillä 22.6.–25.8.2023**

**N65 Detaljplan för Skogsliden
Planförslaget framlagt 22.6.–25.8.2023**

**Vastineraportti
Bemötanderapport**

Johdanto

Inledning

Metsärinteen asemakaavaehdotus oli nähtävillä 22.6.–25.8.2023. Tähän vastineraporttiin on koottu asemakaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset, sekä annettu vastineet niihin. Kaavaehdotuksesta annettiin seitsemän lausuntoa ja kolme muistutusta. Lausunnot ja muistutukset on kirjattu raporttiin kokonaisina, mutta ilman mahdollisia liitteitä.

Förslaget till detaljplan för Skogsliden var offentligt framlagt 22.6–25.8.2023. I den här rapporten har vi sammanställt de utlåtanden och anmärkningar som lämnades in om förslaget och bemötandena av dem. Om planförslaget inlämnades sammanlagt sju utlåtanden och tre anmärkningar. Utlåtandena och anmärkningarna har skrivits in i rapporten i sin helhet, men utan eventuella bilagor.

Lausunnot

Utlåtanden

1. Helsingin Seudun Liikenne HSL

Suunnittelualue sijaitsee Sipoossa Nikkilän länsiosassa, Kirkonkylässä. Suunnittelualueelta on matkaa Nikkilän keskustaan noin kilometri ja se rajautuu itäpuolella Martinkyläntiehen ja eteläpuolella Nikkiläntiehen. Kaakossa suunnittelualue rajautuu liityntäpysäköintialueeseen. Asemakaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa pientalojen ja rivitalojen tai kytkettyjen talojen rakentaminen Nikkilän keskustan läheisyyteen ja tutkia liikenneaseman rakentamismahdollisuutta suunnittelualueelle. Kaava mahdollistavaa asuntoja noin 250–280 uudelle asukkaalle.

Suunnittelualueen koillispuolella kulkee linja 985 Keravan asema - Nikkilä ja eteläpuolella linjat 785, 787, ja 788.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) lausuu kannanottonaan seuraavaa:

Asemakaava ehdotuksen liitteenä olevassa liikenneselvityksessä esitetään pysäkin Metsätie Si2210 poistoa, mikä heikentää bussiliikenteen houkuttelevuutta. Poiston myötä pysäkkivälistä tulee n. 750 metriä, vaikka alueelle tulee lisää asukkaita. Korvaavalta jättöpysäkiltä Martinkyläntien th Si2213 joutuu kasvaneen matkan lisäksi tekemään myös kaksi tienylitystä, jotta pääsee kaavoitettavalle alueelle. HSL pyytää tutkimaan pysäkin poiston vaihtoehtoisia ratkaisuja ja osallistuu mielellään jatkosuunnitteluun, jotta kestävätkä kulkumuodot ja yhteydet bussipysäkeille tulevat mahdollisimman hyvin huomioituiksi.

Vastine:

Liikenneselvitykseen oli virheellisesti kirjattu, että uusi pysäkipari sijoittuu Lukkarinmäen yhteyteen; tosiasiaa pysäkipari on suunniteltu sijoitettavan Martinkyläntielle noin 150 m Susitien liittymästä kohti länttä. Metsätie Si2210 pysäkki on siten suunniteltu korvattavaksi uuden Kokkomäki -nimisen tonttikadun ja Martinkyläntien liittymän itäpuolelle sijoitettavalla

uudella pysäkillä. Pysäkin suunniteltu sijainti ilmenee asemakaavan liiteaineistona olevasta raportista (liite 8, s. 10). Muutoksen myötä asuinkorttelit sijoittuvat noin 300 m saavutettavuusalueelle uuteen pysäkkiin sekä Nikkiläntien pysäkkiin Si2213 nähden; tästä syystä Sipoon kaavoitus näkee, että muutoksen myötä joukkoliikenteen palvelutaso ei heikkenisi merkittävästi. Ratkaisusta on keskusteltu HSL: edustajien kanssa palaverissa 13.11.2023.

On kuitenkin myös huomionarvoista, että saavuttaessa korvaavalle pysäkillä Si2213 alueen kaakkoisosasta, tulee ylitettäväksi sekä Martinkyläntie että Nikkiläntie. Asemakaavalla on osoitettu 40 km/h nopeusrajoitus Martinkyläntielle, jonka arvioidaan parantavan alueen liikenneturvallisuutta.

2. Sipoon Energia Oy

Sipoon Energia Oy esittää lausuntonaan seuraavaa:

Verkkoliiketoiminta: Ei uutta lausuttavaa*.

**Ote luonnosvaiheen lausunnosta: Suunnittelualueella sijaitsee olemassa olevaa 0,4kV ilmajohto- ja maakaapeliverkkoa, sekä 20kV maakaapeleita. Nykyinen sähköverkko on esitetty liitteessä 1. Mahdollisista siirtokustannuksista vastaa työn tilaaja. Suunnittelualueelle tarvittaisiin sijoituspaikat kahdelle puistomuuntamolle. Ehdotuksemme puistomuuntamoiden sijoituspaikoiksi on esitetty liitteessä 2.*

Tuotantoliiketoiminta: Suunnittelualueella Nikkiläntien reunassa sijaitsee kriittinen kaukolämmön Kerava-Nikkilä-siirtojohto, joka tulee ottaa toteutussuunnittelussa huomioon. Suunnittelualueen rakennukset ovat liitettävissä kaukolämpöön.

Vastine:

Puistomuuntamoiden sijoituspaikat on osoitettu kaavakartalle ohjeellisella merkinnällä siten, että ne sijoittuvat yleisille alueille. Muilta osin lausunto kirjataan tiedoksi tarkempaa kunnallisteknistä suunnittelua varten.

3. Porvoon museo

Porvoon museo – Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo on tutustunut Metsärinteen asemakaavaehdotukseen ja toteaa lausuntonaan seuraavaa.

Kaava-alue sijaitsee Nikkilän länsiosassa, Kirkonkylässä. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa pientalojen ja rivitalojen rakentaminen ja tutkia liikenneaseman rakentamismahdollisuutta suunnittelualueelle. Suunnittelualue muodostuu pääosin metsäisestä peltoalueen reunalla sijaitsevasta rinteestä. Metsäalueen etelä- ja lounaisosassa on olemassa olevaa rakennuskantaa. Kaavasuunnitelma mahdollistaa alueelle asuinpienaloja, kytkettyjä asuintaloja ja huoltoaseman rakentamisen sekä liityntäpysäköinnin laajentamisen.

Kaavaehdotuksessa otettu huomioon Porvoon museon luonnosvaiheen lausunnossa esittämät huomiot. Kaavaehdotuksessa on tarkennettu suojelumääräystä museon ehdotuksen mukaisesti. Kaava-alueelta on laadittu luonnosvaiheen jälkeen maisemallisten vaikutusten tarkastelu, jonka perusteella vaikutukset Sipoon kirkkojen ja pitäjakeskuksen RKY-alueeseen jäävät vähäiseksi. Lisäksi alueen eteläosaan sijoittuvan tankkauspisteen sijoitukseen on annettu määräykset kaavaehdotukseen maisematarkastelun perusteella.

Kaava-alueelta ei tunneta muinaisjäänöksiä eikä muuta arkeologista kulttuuriperintöä.

Porvoon museolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Vastine:

Kirjataan tiedoksi.

4. Sipoon ympäristönsuojeluviranomainen

Kunnan ympäristönsuojeluviranomaisena rakennus- ja ympäristövaliokunta toteaa Metsärinteen N65 asemakaavan ehdotusvaiheesta seuraavaa:

Asemakaavaehdotukseen on tehty muutoksia verrattuna luonnosvaiheeseen ja ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto on otettu huomioon esimerkiksi pohjavesiolosuhteiden osalta. Metsärinteentien eteläpuolelle on nyt suunniteltu laajempaa suojaviheraluetta ja huoltoaseman korttelialuetta on pienennetty ja siirretty kauemmas pohjavesialueen rajasta. Rakennus- ja ympäristövaliokunta pitää muutosta hyvänä pohjaveden suojelun kannalta. Valiokunta huomauttaa, että huoltoaseman korttelialueen kaavamääräykseen tulee lisätä vaatimus alueen päällystämistä vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla.

Osa kaava-alueen hulevesistä ohjataan hulevesiviemäriin, jonka yhteyteen on hulevesisuunnitelmassa esitetty biosuodatusaltaat. Osalle alueesta on suunnitelmassa merkitty tonttikohtaiset hulevesiratkaisut. Valiokunta korostaa, että pohjavesialueella syntyviin hulevesiin tulee kiinnittää erityistä huomiota esimerkiksi alueiden kaatoja suunniteltaessa, ja määrätä tonteilla käytettäväksi veden maahan imeytymisen mahdollistavia pintamateriaaleja. Lisäksi pysäköintialueen ja huoltoaseman korttelialueen kaavamääräykseen tulee kirjata vaatimus öljynerotuskaivoista. Pohjavesialuemääräyksessä hulevesien biosuodatuksella ei voi korvata öljynerotuskaivon tarvetta.

Vastine:

Hulevesimääräyksiä on päivitetty ympäristönsuojeluviranomaisen lausunnon pohjalta. Määräykseen on lisätty mm. seuraava osa: *Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää käyttämällä piha-alueilla mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja ja yhtenäisiä istutusalueita. Vettä läpäisemättömiä pintoja tulee välttää paitsi pysäköintialueilla.*

Kaava-aineistoa on päivitetty ympäristönsuojeluviranomaisen ehdotusten mukaisesti siten, että yli 5 henkilöauton pysäköintialueille on vaadittu toteuttamaan öljynerotusratkaisu (pohjavesimääräys pv-8).

Liikenneaseman LH-1 korttelialueelle on lisätty yleismääräys päällysteen pintamateriaalista sekä korjattu öljynerotuskaivoja koskevaa määräystä: *Polttoaineen jakeluun, ajoneuvoliikenteeseen, ajoneuvojen pesuun ja pysäköintiin käytettävä alue on päällystettävä vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla ja alueen hulevedet tulee hallitusti johtaa soveltuvan öljynerotusratkaisun kautta.*

5. Sipoon rakennusvalvontaviranomainen

Rakennus- ja ympäristövaliokunta antoi kaavan luonnosvaiheessa siitä lausunnon. Tällöin lausuntoomme kirjatut asiat on otettu hyvin ehdotusvaiheessa huomioon ja kaavan sisältö sekä luettavuus on selkeytynyt lupakäsittelyn näkökulmasta.

Kaavakartta

Hulevesimääräys on rakennusvalvonnalle kirjatussa muodossaan vaikeasti ohjattavissa ja luvitettavissa sekä viimeisen kappaleen osalta hyvin haasteellinen valvoa. Onko hulevesiasiantuntijamme tarkistanut ko. määräyksen?

Huoltoaseman korttelialueella (LH-1) on kielletty mainospylonin rakentaminen. Perustelut kiellolle?

Toimija tulee haluamaan suurella todennäköisyydellä korttelialueelle mainospylonin – ja sellaisen toteuttaminen arvioidaan rakennusvalvonnan toimenpidelupaprosessin kautta, jolloin perustellusti pylonin korkeuteen ja ulkonäköön pystyy vaikuttamaan.

Osa pihakatualueista on nimeämättä: kolme varsinaista pihakatualuetta sekä Kokkomäen ja Metsärinteen välinen pp/h-väylä. Katualueiden nimeäminen on mm. pelastustoimen kannalta äärimmäisen tärkeää.

Korttelissa 13063 on AP-alueelle osoitettu rakennusoikeus kerrosneliömetreinä. Tämän rakennusoikeuden jakautuminen jo rakennetun laajan rakennusalan sekä tiiviimmän uudisrakentamisen välillä tulee olemaan vaikeaa: voisiko näille kahdelle rakennusosalalle antaa erilliset rakennusoikeutta osoittavat merkinnät?

Rakennustapaohje

Rakennustapaohje on mahdollista laatia asemakaavan määräyksiä täydentämään; rakennustapaohje toimii myös alueen suunnittelua ja toteutusta sitovasti ohjaavana asiakirjana. Rakennustapaohjeessa keskeiset määriteltävät asiat ovat alueellisen yhtenäisyyden muodostamiseen liittyvät asiat (yksityiskohtaiset määräykset esim. julkisivumateriaaleista, kattokulmista, väreistä jne.). Rakennustapaohjeen viimeistely on tarkoituksenmukaista tehdä viranhaltijoiden välisenä yhteistyönä.

Vastine:

Hulevesimääräys on annettu kaavakartan yleisissä määräyksissä. Kyseistä määräystä on arvioitu ja tarkennettu hulevesiasiantuntijan avustuksella nyt saatujen lausuntojen myötä:

Tonteille on rakennusluvan hakemisen yhteydessä laadittava hulevesisuunnitelmat, joissa osoitetaan hulevesien kerääminen, käsittely ja poisjohtaminen, myös rakentamisvaiheen aikana. Hulevesisuunnitelmassa on esitettävä ratkaisu, jossa hulevesien laatu pystytään käsittelemään paikallisesti. Hulevesijärjestelyt on sovittava yhteen vierekkäisten tonttien kesken.

Hulevesien viivytystilavuuden on oltava yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohden. Viherkattojen pinta-alan saa vähentää em. mitoittavasta pinta-alasta. Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää käyttämällä piha-alueilla mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja ja yhtenäisiä istutusalueita. Vettä läpäisemättömiä pintoja tulee välttää paitsi pysäköintialueilla.

LH-1 alueen määräyksellä on pyritty huomioimaan alueella vaikuttava RKY-alue ja siihen liittyvä maisemallinen ohjaustarve. Kaavoituksen näkemys on ollut, että asemakaavalla voidaan ohjata kulttuurillisesti tärkeän alueen maisemakuvaa ja RKY-alueen osalta on arvioitu, että asemakaavassa osoitettu määräys olisi ohjaavuudeltaan oikeansuuntainen. Määräyksen tarkoitus ei kuitenkaan ole ollut kieltää matalampien valaistujen mainoskylttien rakentamista, vaan korkeiden ja siten kauas kulttuurimaisemaan näkyvien valaistujen mainospylonien sijoittuminen alueelle.

Rakennusvalvonnan lausunnon mukaan korttelialueelle sijoittuvien korkeiden rakenteiden ohjaus on tarpeen sisällyttää osaksi rakennuslupa- /toimenpidelupaprosessia, jossa rakenteiden korkeuteen ja ulkonäköön voidaan niin ikään vaikuttaa. Tästä syystä kaavoitus katsoo, että pylonit kieltävä kaavamääräys on tarpeen poistaa LH-1 korttelimääräyksen yhteydestä, mutta korvata ohjaustarve asemakaavakartalla osoitettavalla laitteen ylintä korkeutta (merenpinnasta) rajoittavalla määräyksellä sekä siirtää muu ohjaus osaksi LH-1 korttelin yleismääräystä seuraavassa muodossa:

LH-1 kortteli

- *LH-1 korttelissa mainosrakenteet tulee sijoittaa asemakaavakartassa osoitetulle rakennusalalle. Alueelle sijoitettavien rakennusten, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeus merenpinnasta on osoitettu asemakaavakartalla.*
- *Polttoaineen jakeluun, ajoneuvoliikenteeseen, ajoneuvojen pesuun ja pysäköintiin käytettävä alue on päällystettävä vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla ja alueen hulevedet tulee hallitusti johtaa soveltuvan öljynerotusratkaisun kautta.*
- *Mainoslaitteiden ja valaistuksen suunnittelussa on huomioitava RKY-alue siten, että maisemavaikutukset jäävät mahdollisimman vähäisiksi.*
- *Rakentamatta jäävä tontin osa on säilytettävä ilmeeltään vehreänä tai istutettava pensain ja puin.*

Pihakatujen nimeämistä on edelleen tarkasteltu ja todettu, että pihakatuihin rajautuvat asuinkorttelit saavat osoitteensa Metsänrinteestä, Martinkyläntiestä sekä Kokkomäestä.

Korttelin 13063 rakennusoikeus on jaettu rakennusaloille lausunnon myötä siten, että jo rakennetulle alueelle on osoitettu 220 k-m² ja loput 540 k-m² on osoitettu uudisrakentamisen rakennusalalle.

Kirjataan lausunto muilta osin tiedoksi.

6. Ympäristöterveydenhuolto

Ympäristöterveysjaosto päättää antaa asiasta seuraavan lausunnon:

Tiheästi rakennettavilla alueilla tulisijojen käytöstä saattaa aiheutua ilmanlaadun heikkenemistä naapurustossa. Uudisrakentamisessa on hyvä suosia vähäpäästöisiä tulisijoja. Rakennustapaohjeisiin olisi hyvä kirjata ohjausta ilmanvaihdon suunnitteluun puun pienpoltosta aiheutuvasta savusta ja liikenteen epäpuhtauksista aiheutuvien sisäilmahaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

Ympäristöterveysjaostolla ei ole asiasta muuta huomautettavaa.

Vastine:

Rakennustapaohjeessa viitataan tulisijoihin seuraavasti: *Pientaloihin suositellaan rakentamaan varaava takka tai hormi takkaa varten.* Lausunnon myötä lausetta on täydennetty seuraavasti: *Pientaloihin suositellaan rakentamaan vähäpäästöinen varaava takka tai hormi takkaa varten.*

Sipoon kunnan pientaloalueita koskevissa rakennustapaohjeissa ei toistaiseksi ole otettu laajalti kantaa ilmanvaihdon suunnitteluun puun pienpoltton tai liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien osalta. Rakennustapaohjeen kehittäminen (mm. ohjaavuuden lisääminen ja erityisesti suositusten muutos sitoviksi) on tarpeen tehdä pidempiaikaisena yhteistyönä kunnan eri toimialojen kesken. Ympäristöterveydenhuollon lausunto kirjataan siten tältä osin tiedoksi ja välitetään rakennusvalvontaviranomaiselle jatkotyötä varten.

7. Uudenmaan ELY-keskus

Sipoon kunta on pyytänyt ELY-keskukselta lausuntoa Metsärinteen asemakaavaehdotuksesta. Asemakaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa pientalojen ja rivitalojen tai kytkettyjen talojen rakentaminen Nikkilän keskustan läheisyyteen sekä tutkia liikenneaseman rakentamismahdollisuutta ja laajentaa nykyistä liityntäpysäköintialuetta.

Alue on tiealueita lukuun ottamatta asemakaavoittamatonta. Voimassa olevassa Sipoon yleiskaavassa 2025 alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Nikkilän taajamaan on lisäksi laadittu oikeusvaikutukseton Nikkilän kaavarunko, jossa alue on asuinrakentamiseen ja lähipalveluille varattava alue. Alueen länsipuoli on valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä (rky). Alueella on myös yleiseen pysäköintiin varattu alue sekä seudulliset pyöräreitit Martinkyläntiellä ja Nikkiläntiellä.

Suunnittelualueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Maakuntakaavan tilanne on syytä päivittää selostukseen.

Vastine:

Maakuntakaavan kuvaus on korjattu asemakaava-aineistoon.

Melu

Kaava-alueelle tehdyn meluselvityksen perusteella kaavassa on osoitettu asumista osittain Martinkyläntien ja Nikkiläntien melualueelle. Meluselvityksen mukaan rakennusten julkisivuille kohdistuu enimmillään 61 dB:n keskiäänitaso päiväaikana ja 53 dB:n keskiäänitaso yöaikana. Asuinrakennukset on suositeltavaa sijoittaa mahdollisimman etäälle Martinkyläntiestä ja Nikkiläntiestä siten, että ne eivät olisi liikenteen melualueella. Tämä parantaisi asumisen viihtyisyyttä ja vähentäisi tarpeetonta melulle altistumista asuntoa tuulettaessa.

Vastine:

Asuinrakennusten sijoittuminen Martinkyläntien varteen muodostaa meluselvityksen perusteella itsessään tarpeellisen melusuojauksen, joka mahdollistaa korttelien sisäpuolelle viihtyisän ja melutasoltaan rauhallisen ulkotilan (piha-alueen melutaso jää alle 55 dB rajan). Meluselvityksen mukaan sisäpihojen melutaso pystytään siten hallitsemaan rakennusten sijoittelulla melko tehokkaasti. Uudiskohteissa käytettäneen pääasiassa koneellista ilmanvaihtoa, minkä lisäksi tuulettaminen ilman meluhaittaa on mahdollista sisäpihan suuntaan.

Metsärinteen meluselvitys on laadittu ajonopeudella 50 km/h, mikä nostaa hieman laskennallista melutasoa. Selvityksessä on todettu, ettei melu nouse tällöinkään ohjearvojen yläpuolelle; tästä syystä mallinnusta ei ole tehty enää 40 km/h ajonopeuksilla. Ajonopeus 40 km/h on asemakaavalla osoitettu koko Martinkyläntien osuudelle kaava-alueella.

Sijoittamalla rakentaminen kiinni katualueeseen voidaan myös vähentää häviävää metsäpinta-alaa. Rakennusmassan siirto kauemmas katualueesta lisää osaltaan tarvetta laajentaa rakennusaloja metsän suuntaan. Asuntojen ja pihojen sijoittelussa on huomioitu maastonmuodot, jotka osaltaan estävät asuinrakentamisen sijoittamisen kauemmas Martinkyläntiestä, jyrkkään rinteeseen.

Pohjavedet

Uudenmaan ELY-keskus pitää hyvänä asiana sitä, että LH-1 alue on siirretty kokonaisuudessaan pohjavesialueen ulkopuolelle. Lisäksi ELY-keskus toistaa aiemmin lausumansa näkemyksen paineellisen pohjaveden esiintymisestä alueella. Pohjaveden haitallista purkautumista ei saa aiheutua esimerkiksi paalutuksen yhteydessä ja tarvittaessa rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää pohjaveden hallintasuunnitelma.

Muilta osin ELY-keskuksen antama lausunto pohjavesien osalta on otettu hyvin huomioon kaavan valmistelussa. Lisäksi alueen rakennettavuutta ja pohjavesiolosuhteita on selvitetty riittävällä tavalla.

Vastine:

Kirjataan lausunto tiedoksi.

Hule- ja pintavedet

Hulevesien viivytyks- ja johtamisjärjestelyt sekä hulevesien laadullinen käsittely on suunniteltu riittävällä tasolla. Kaavamääräyksiin on kuitenkin syytä lisätä, että myös alueen rakentamisen aikaiset työmaavedet tulee käsitellä.

Vastine:

Hulevesiä koskevaan kaavamääräykseen on lisätty määräys rakentamisen aikaisesta hulevesien käsittelystä. Muilta osin kirjataan lausunto tiedoksi.

Ilmasto ja yhdyskuntarakenne

Kaavatyössä on tunnistettu ilmastovaikutuksia melko yleisellä tasolla. Ilmastovaikutusten arvioinnin tarkasteluja ei ole edelleenkään sisällytetty kaava-aineistoon. Esimerkiksi käytettyjen avoimien työkalujen raportit tms. on hyvä lisätä aineiston liitteisiin, jotta arviointia on mahdollista tarkistaa. Ilmastovaikutusten arvioinnissa esitetään, että asemakaavan sisältö tukee kunnan kestävän kehityksen tavoitteita, on hengeltään KUUMA-kuntien ilmasto-ohjelman, Hiilineutraali Uusimaa 2030 -tiekartan ja Helsingin seudun MAL-sopimuksen tavoitteiden mukainen. On syytä perustella, miten kaava toteuttaa näitä.

On hyvä, että on määrätty puun käyttämisestä rakennusmateriaalina sekä annettu suositus kestävään energiamuotojen hyödyntämisestä kiinteistökohtaisesti. Määräyksissä on mahdollista myös edellyttää, että kaavan toteutusvaiheessa on selvitettävä uusiutuvan energian tuotannon ja ylijäämäenergian hyödyntämisen mahdollisuudet alueella.

Vaikka on hyvä, että pyritään säästämään alueen vihreää esimerkiksi pienellä tonttikoolla ja sillä että maastonmuodot on otettu sijoittelussa huomioon, ollaan kaavassa kuitenkin tosiasiaa korvaamassa melko paljon olemassa olevaa metsää rakentamisella. Ilmastovaikutusten arvioinnissa on todettu olevan huomionarvoista, että hiilivarastojen osuus hankkeen koko elinkaaren ilmastovaikutuksista on verraten vähäinen verrattuna esimerkiksi rakentamisen päästöihin. Mikäli laskelmia on tehty, on ne syytä esittää kaava-aineistossa, jotta väitettä on mahdollista tarkistaa. Olisi myös hyvä pohtia virkkeen tarkoituksenmukaisuutta, koska alueen metsäkato on ylipäättään merkittävä tunnistettava vaikutus ilmaston kannalta. On huomioitava, että metsien poistaminen ei vain vähennä hiilivarastoa, vaan poistaa lisäksi tulevan hiilinielun, joka ei alueella korvaannu. Lähistöllä on niukasti metsiä ja kaavaratkaisun myötä menetetään osa lähivirkistysalueesta. Määräyksiin on hyvä lisätä ohjaavuutta kasvillisuuden säilyttämisestä.

Kaavaratkaisussa ei edelleenkään ole kerrottu, miten se vaikuttaa metsän ja maaperän hiilen varastointiin ja sidontaan, eikä miten näitä kielteisiä ilmastovaikutuksia voitaisiin vähentää. Alueella on esimerkiksi rakentamisen kannalta huono maaperä, minkä takia hiilidioksidipäästöt tulevat olemaan korkeammat.

Ilmastovaikutusten arvioinnissa annetaan ymmärtää, että rakentaminen olisi täydennysrakentamista tai siihen verrattavaa, ja perustellaan tällä energia- ja ilmastovaikutusten olevan suhteellisen vähäisiä. Vaikka alue tukeutuukin taajamarakenteeseen, levittää kaavaratkaisu taajamarakennetta ulospäin taajamasta. Nikkilän kaavarungossakin alue on osoitettu uutena alueena. Suurin osa alueesta on ennestään rakentamatonta metsää.

Annettujen tietojen perusteella jää epäselväksi, mikä ilmastovaikutusten kokonaisvaikutus on ja onko niitä lievennetty tarpeellisissa määrin. ELY-keskus katsoo siten, että kaavaratkaisulla on vähäistä enemmän ilmastovaikutuksia, joita on mahdollista lieventää.

Selostuksen sivulla 61 puhutaan ilmastovaikutusten kompensoinnista, kun kyse on lieventämistoimenpiteistä. Tämä on syytä korjata tekstiin.

Vastine:

Ilmastovaikutuksia on ELY:n lausunnon myötä tarkasteltu tarkemmin hankkeen osalta ja liitteisiin on täydennetty myös laskenta-aineistoa, jota on hyödynnetty kaavaprosessin aikana. Kaavaselostuksen ilmastovaikutusten arvioinnin osuutta on laajennettu.

Asemakaavaselostuksessa mainitaan, että asemakaavan sisältö tukee kunnan kestävän kehityksen tavoitteita, on hengeltään KUUMA-kuntien ilmasto-ohjelman, Hiilineutraali Uusimaa 2030 -tiekartan ja Helsingin seudun MAL-sopimuksen tavoitteiden mukainen. Asemakaavan sisältö vastaa mainittuja ilmasto-ohjelmia tai tavoitteita mm. seuraavasti:

- kasvun ohjaaminen tukeutumaan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja kestävän liikkumisen kannalta kilpailukykyisille alueille
- joukkoliikenteen edellytysten parantaminen ja kulkutapaosuuksien kasvattaminen
- liityntäpysäköinnin kehittäminen ja matkaketjut (kävely- ja pyöräily-yhteydet)
- mahdollistetaan kestäviin energiajärjestelmiin siirtyminen (mm. aurinkoenergia)
- mahdollistetaan rakentamisen hiilineutraalisuus (puurakentaminen)
- mahdollistetaan hulevesien paikallinen hallinta

Arvio hiilivarastojen verraten vähäisestä osuudesta hankkeen koko elinkaaren ilmastovaikutuksissa perustuu pääosin muihin selvityksiin ja referenssitapauksiin, joita on tarkasteltu asemakaavahankkeen elinkaaren kokonaisvaikutusten osalta. Lähtötietona on hyödynnetty myös mm. Turun kaupungin teettämää opasta ”Ohje asemakaavojen ilmastovaikutusten arvioimiseen ja niiden ilmastokestävyyden ennakoimiseen Turussa” (*Canemure*-hanke) sekä Sipoon yleiskaavan 2050 ilmastoaineistoa. Sipoo kaavoitus on myös teettänyt Talmassa (asemakaava TM6 Talmankaari) ilmastovaikutusten arvioinnin konsulttityönä, jossa lähtökohtana on merkittävästi laajempi hanke, mutta joka antaa suuntaa antavasti tietoa siitä, miten alue tuottaa ilmastovaikutuksia koko elinkaarensa aikana. Talmassa, joka sijoittuu merkittävältä osin myös metsäiselle alueelle, on hiilivarastojen sekä nielujen osuus kokonaisvaikutuksista noin 2 %, kun taas rakentamisen osuus on noin 35 % (verrokkina myös liikenne, jonka osuus on noin 30 %). Referenssi ei ole suoraan verrattavissa oleva, ja on huomioitava, että Metsärinteen asemakaavassa metsäalueen osuus on jonkin verran suurempi suhteessa alueelle rakentuvaan pinta-alaan. Turun aineistossa on niin ikään käsitelty maaperän ja kasvillisuuden suhteellista osuutta hankkeiden elinkaarivaikutuksista, arvioiden osuuden olevan 0–5 %, talorakentamisen ja ylläpidon osuuden ollessa noin 18–47 %

(perustuu kahdeksan kaava-alueen otokseen). Viittauksella metsäkadon vaikutuksen suhteelliseen osuuteen hankkeen koko elinkaaren aikana ei ole ollut tarkoitus vähätellä metsäkadon osuutta, vaan on pyritty korostamaan, että ilmaston osalta merkittävimmät liennytyskeinot liittyvät hankkeen osalta ennen kaikkea rakentamiseen, liikenteeseen sekä energian käyttöön. Näihin teemoihin asemakaavalla on pyritty löytämään ratkaisuja rakentamisen laadun, sijoittumisen, tiiviyn, olemassa olevan infrastruktuurin sekä mm. joukkoliikenteen palveluverkkoon tukeutumisen myötä. Johtoajatuksena on ollut, että olemassa olevaan taajamarakenteeseen rakentamisella on ilmaston kannalta edullisia vaikutuksia, huolimatta metsäkadon myötä aiheutuvasta hiilivaraston/nielun menetyksestä. Toisaalta liikenne, rakentaminen ja energiankäyttö ovat sektoreita, joihin ilmastotoimenpiteillä voidaan vaikuttaa mm. puhtaan energian ja liikenteen päästöttömyyden myötä, joten hiilinielujen suhteellinen osuus asemakaavan ilmastovaikutuksista kasvaa nykyisestä tulevaisuudessa. Lopullista kaavaselostusta on ELY-keskuksen lausunnon pohjalta päivitetty ja siitä on myös poistettu kyseinen epäselvä viittaus.

Hiilinielujen määrään on pyritty vaikuttamaan seuraavin muutoksin:

- Asemakaavamääräyksiin on lisätty pääosin luonnontilaisena säilytettäväksi tarkoitettuja alueita (kaavamerkintä "VL-3"). Määräyksellä on mahdollista ohjata kasvillisuuden säilyvyyttä ja sitä kautta parantaa alueen kykyä sitoa hiiltä myös suunnitelman toteutuessa. VL-3 alueen pinta-alaa on samalla kasvatettu marginaalisesti, ja vastaavasti korttelin 13060 tontti-pinta-alaa on pienennetty.
- Kaavakartalla on osoitettu lisää istutettavia tai luonnontilaisena säilytettäviä piha-alueita (pääosin VL-alueisiin rajautuen).

Metsärinteeseen suunnitellut asuinkorttelit sijaitsevat savi- ja kallioalueilla, joissa rakennettavuus vaihtelee normaalista vaikeasti rakennettavaan. Kallioalueilla rakentamista ohjataan rakennustapaohjeella siten, että rakennuspaikkaa ei saa pengertää, vaan rakentamisen tulee sijoittua rinteeseen. Savikkoisella maalla, luokassa 3, jossa kantava maakerros on enimmillään 4,5 m syvyydessä, on vaihtoehtoina mm. pilari- ja anturaperustus tai lyhyet paalut. Rakennettavuusselvityksen mukaan alue ei ole varsinaisesti pitkien paalujen avulla perustettavaa, mikä osaltaan vähentää rakentamisen hiilijalanjälkeä. Savimaalla myös painopengertäminen olisi mahdollista, mutta Sipoon kunta ei lähtökohtaisesti esirakenna asuintonttejaan.

Täydennysrakentamiseen rinnastuvana kehitystä voidaan pitää siltä osin, että alueella on jo olemassa olevaa pientalorakentamista sekä olemassa oleva tie (Metsänrinne), jota kaavalla parannetaan. On kuitenkin huomionarvoista, että uusi rakentaminen Martinkyläntien varrella ja uuden Kokkomäen tonttikadun alueella sijoittuu merkittävässä määrin rakentamattomalle metsäalueelle, laajentaen Nikkilän taajamaa lännen suuntaan. Corine-aineiston perusteella alueesta karkeasti noin 50 % on rakennettua (asuinrakennukset, pihapiirit, tiet) ja 50 %

luonnontilaista metsäaluetta. Energia- ja ilmastovaikutuksien kannalta alueen sijoittuminen kiinni kunnallistekniseen verkostoon, lähelle koulu- ja päiväkotitoimintoja, hyvien kävely- ja pyöräily sekä joukkoliikenneyhteyksien vaikutusalueelle (saavutettavuus alle 300 m), luo kuitenkin loogista jatketta jo rakennetulle ympäristölle. Yleisimmät täydennysrakentamiseen liitettävät ilmastohyödyt ovat tunnistettavissa Metsärinteen kaava-alueella, vaikkakin alue sijoittuukin pääosin tiiviimmän yhdyskuntarakenteen jatkeeksi.

Muistutukset

Anmärkningar

Kaavaehdotuksesta jätettiin kunnan kirjaamoon yhteensä 3 muistutusta.
Om planförslaget inlämnades sammanlagt 3 anmärkningar till kommunens registratur.

Anmärkning A

Hej,

Efter att ha bekantat mig med förslaget till detaljplan för Skogsliden (N65) vill jag framföra följande anmärkning gällande den tilltänkta detaljplanen:

Planområdet fungerar i dagens läge som ett viktigt närreklamationsområde och som en grön oas för invånarna i Storkärr. Det är även landskapsmässigt viktigt. Att utplåna skogen skulle drastiskt försämra trivselen för invånarna i Storkärr. Dessa argument borde i sig vara tillräckliga motivationer för att bevara skogen.

Planförslaget bygger på visionen om att snabbt och dramatiskt öka befolkningen i Nickby och dess omedelbara närhet för att möjliggöra persontågstrafik till Nickby. Det har under de senaste åren blivit allt tydligare att folkopinionen i Nickby och omkringliggande byar är emot persontågstrafik, om kravet är massiv nybyggnation och skövling av natur. Planförslaget N65, och huruvida det överhuvudtaget behöver byggas i Skogsliden, borde utvärderas ur denna synvinkel.

Sibbo kommun borde inte med våld driva igenom projekt som nuvarande invånare upplever som en försämring av deras levnadsförhållanden. Planförslaget går i korthet ut på att uppemot 10 hektar skog, till stor del ägd av Sibbo kommun, skövlas för att ge vika för bebyggelse. Med hänvisning till bland annat biologisk mångfald och landskapsmässiga argument, är kalhyggen som skogsbruksmetod numera förbjudna i många europeiska länder. I detta fall skulle man inte ens återplantera den huggna skogen utan helt enkelt utplåna den för all framtid. Detta rimmar illa med Sibbos devis "börja din dag på skogsstigen". Privata markägare må göra som de vill med sina marker, men Sibbo som kommun borde som offentlig markägare verka för att bevara sina skogar.

Om Sibbo kommun trots invändningarna ovan går in för att bygga i området N65 Skogsliden, borde det göras så att så mycket som möjligt av det nuvarande landskapet och skogen bevaras. Detta kunde göras så att man gömmer in tomterna i skogen och bevarar en åtminstone 10 meter bred skogsremsa närmast Mårtensbyvägen, så att landskapet ter sig oförändrat. Genom att skära ner på områdets invånarantal går detta att förverkliga.

Landskapsmässigt särskilt värdefulla objekt, såsom björkallén på fastigheten 753-416-24-4, borde till varje pris bevaras. Egnahemshus är att föredra framom radhus. De ger ett mera småskaligt intryck och torde även föra med sig minst mängd sociala problem, som det redan finns mycket av i Nickby med omnejd.

Jag ber er kvittera att ni har tagit emot dessa synpunkter och ber er komma med ett svar.

Bemötande:

I Nylands landskapsplan, som vann laga kraft våren 2023, hör området till ett område för centrumfunktioner samt en byggnadszon för tätt byggande. I Generalplan för Sibbo 2025 har området anvisats som ett område för tätortsfunktioner. Detaljplanen för Skogsliden baserar sig för sin del även i planstommen i Nickby, där cirka 280 nya invånare har dimensionerats till området. Områdets dimensioneringsgrunder formas för sin del av den högre planeringsnivåns mål, utöver Sibbo kommuns strategi. I detaljpanelösningen är nybygge placerat på området genom att passa ihop högre nivåns planer samt faktorer och förbehåll för utveckling av området som kommit upp under detaljplaneprocessen. En av de centralaste helheterna har omfattat samordning av både befintligt skogsbestånd med rekreativvärde och typ av byggande och mål för invånarantal. Med detaljplanen har man försökt hitta en lösning varmed nya trivsamma småhus och radhus byggs i närheten av goda trafikförbindelser samt områdets rekreativvärden bevaras.

I dagens situation finns det på hela planområdet cirka 4,8 hektar skogsbestånd eller område jämförbart med det på kommunens mark. I planering av området har man strävat efter att placera byggandet så att skog kvarstår även för närområdets invånare för rekreation, trots att en betydlig del av det befintliga skogsområdet kommer att försvinna i och med bostadsbyggandet. Enligt planen kvarstår cirka 1,2 hektar skogigt rekreativområde i området. Rekreativområdet bevaras till största del i naturtillstånd. Utöver det används bestämmelser för att styra en del av de tomter som gränsar med rekreativområdet till planteringar eller bevarande av trädbestånd. I och med utlåtanden och åsikter om planen har rekreativområdets bestämmelse ändrats till "VL-3" som styr att området bevaras i naturtillstånd så mycket som möjligt. Syftet är att i området till exempel bygga en rutt belagd med träflis eller sand.

Det har strävats efter att begränsa bostadsbyggandets typ med både detaljplanen och byggsättningsvisningen till ett lågt (1/2–II vån.) sammanbyggt småhus byggt av trä som passar in i miljön, som lämpar sig i området i och med sin skala och arkitektur. De s.k. traditionella radhusen i kvarter 13059 i planförslaget har ersatts med småskaligare sammanbyggda småhus (1/2–II vån.).

Genom att placera byggnaderna fast i Mårtensbyvägens gatuområde har man strävat efter att möjliggöra en grönkorridor i en öst–västlig riktning genom planområdet. På grund av de sammanbyggda byggnadernas höjdläge samt den trädbevuxna klippryggen som lämnar i bakgrunden finns det fortsatt högt skogsbestånd i landskapet som stiger upp i bakgrunden av bostadsbyggnaderna som gränsar till Mårtensbyvägen. Den landskapliga effekten sträcker sig alltså inte långt från Mårtensbyvägen, trots att ändringen är mer betydande i områdets omedelbara närhet.

Det gamla torpet på Råkullas fastighet har betecknats i detaljplanen som skyddat med beteckningen "sr-3".

Anmärkning B

Vi var och bekantade oss med planen för det så kallade N65 området. Det planerade området finns i Kyrkoby, närmare bestämt i Storkärr, men går under ett vilseledande plan-namn; N65?

Om själva planen finns det inget gott att säga. Igen skall trevliga rekreationsområden demoleras. Det enda berget som finns i Storkärr kommer garanterat att åtminstone delvis sprängas, så att det kan byggas hus uppe på berget.

Planen är överdriven - allt för mycket bebyggelse har planerats in. Det finns inte en enda Storkärrsbo som välkomnar den här förstörelsen.

Vi motsätter oss hela planen på det bestämdaste!

Bemötande:

Skogsliden hör administrativt till Nickby tätort i Sibbo, vars omfattning är fastställd i planstommen i Nickby. I planstommen är området placerat i delområdet Storkärr. Alla detaljplaneprojekt som inleds i området för planstommen i Nickby får därav bokstaven "N" som förled i beteckningen.

I Nylands landskapsplan, som vann laga kraft våren 2023, hör området till ett område för centrumfunktioner samt en byggnadszon för tätt byggande. I Generalplan för Sibbo 2025 har området anvisats som ett område för tätortsfunktioner. Detaljplanen för Skogsliden baserar sig för sin del även i planstommen i Nickby, där cirka 280 nya invånare har dimensionerats till området. Områdets dimensioneringsgrunder formas för sin del av den högre planeringsnivåns mål, utöver Sibbo kommuns strategi. I detaljpanelösningen är nybygge placerat på området genom att passa ihop högre nivåns planer samt faktorer och förbehåll för utveckling av området som kommit upp under detaljplaneprocessen. En av de centralaste helheterna har omfattat samordning av både befintligt skogsbestånd med rekreationsvärde och typ av byggande och mål för invånarantal. Med detaljplanen har man försökt hitta en lösning varmed nya trivsamma småhus och radhus byggs i närheten av goda trafikförbindelser samt områdets rekreationsvärden bevaras.

I dagens situation finns det på hela planområdet cirka 4,8 hektar skogsbestånd eller område jämförbart med det på kommunens mark. I planering av området har man strävat efter att placera byggandet så att skog kvarstår även för närområdets invånare för rekreation, trots att en betydlig del av det befintliga skogsområdet kommer att försvinna i och med bostadsbyggandet. Enligt planen kvarstår cirka 1,2 hektar skogigt rekreationsområde i området. Rekreationsområdet bevaras till största del i naturtillstånd. Utöver det används bestämmelser för att styra en del av de tomter som gränsar med rekreationsområdet till planteringar eller bevarande av trädbestånd. I och med utlåtanden och åsikter om planen har rekreationsområdets bestämmelse ändrats till "VL-3" som styr att området bevaras i naturtillstånd så mycket som möjligt. Syftet är att i området till exempel bygga en rutt belagd med träflis eller sand.

Det har strävats efter att begränsa bostadsbyggandets typ med både detaljplanen och byggsättningsvisningen till ett lågt (I1/2–II vån.) sammanbyggt småhus byggt av trä som passar in i miljön, som lämpar sig i området i och med sin skala och arkitektur. De s.k. traditionella radhusen i kvarter 13059 i planförslaget har ersatts med småskaligare sammanbyggda småhus (I1/2–II vån.).

Genom att placera byggnaderna fast i Mårtensbyvägens gatuområde har man strävat efter att möjliggöra en grönkorridor i en öst–västlig riktning genom planområdet. På grund av de sammanbyggda byggnadernas höjdläge samt den trädbevuxna klippryggen som lämnar i bakgrunden finns det fortsatt högt skogsbestånd i landskapet som stiger upp i bakgrunden av bostadsbyggnaderna som gränsar till Mårtensbyvägen. Den landskapliga effekten sträcker sig alltså inte långt från Mårtensbyvägen, trots att ändringen är mer betydande i områdets omedelbara närhet.

I och med gatubygget kommer det troligen finnas behov för brytning i området, bl.a. nya tomtgatan Kockobrasbacken ligger delvis på ett till terrängen krävande område. Å andra sidan stöder sig planområdet till stora delar även på befintliga Mårtensbyvägen samt Skogsliden, vilket för sin del minskar behovet för storskaliga markarbeten för gatuområdenas del.

Muistutus C

Lainhuudon haltijana kiinteistöihin (*tunnukset poistettu*), pyydän kunnioittavasti huomioimaan väitteeni:

- Toivon, ettei Metsänrinne-nimistä tietä levennettäisi
- Toivon, ettei kunta varaisi aluetta Metsänrinne-nimisen tien päädyssä.

Kannanottoni koskee Metsänrinteentien leventämistä. Metsänrinteentie mielestäni on niin hyvässä kunnossa, kuin yleensä pienet kylätiet. Tien pituus ei ole kuin muutama sata metriä. Täällä käy roska-autokin eikä silläkään näytä oleva vaikeuksia. Näin ollen hälytysajoneuvotkin pääsevät tänne tarvittaessa. Kyseessä lieneen myös polku naapurin pellon poikki. Mielestäni pitäisi edes jossain säilyttää vanhaa kylämaisemaa. Koskien myös vanhoja puita, joita minäkin olen nähnyt kasvavan taimesta isoksi puuksi. Niitä voi suurella kunnioituksella ihaila. Kun on polku niin pian on mopo pörisemässä, niin on rauha mennyttä. En myöskään halua kylmäasemaa naapuristoomme. Toivomus: jättäkää vanhat ihmiset ja kylämaisemat rauhaan kiitos! Suomalainen sananlasku ”vanhassa vara parempi”.

VASTINE:

Metsänrinteen katualueen mitoitus perustuu asiantuntijalla teetettyyn yleissuunnitteluun, jossa katualueiden tilavaraukset on sovitettu alueelle. Metsänrinteen suunniteltu tilavaraus on kokonaisuudessaan noin 10 metriä, joka vastaa tavanomaista asemakaavan tonttikatua reuna-alueineen. On hyvä huomioida, että varsinaisen ajoradan leveydeksi on suunniteltu noin 5,5 metriä, eli se on huomattavasti asemakaavalla osoitettua aluevarausta kapeampi.

Hulevesisuunnittelun sekä tarkemman yleissuunnittelun myötä on todettu, että paras reitti hulevesien johtamiselle on Metsänrinteen eteläpuolella, jossa ei sijaitse rakennettuja, asuttuja pihapiirejä. Tästä johtuen tiealueen eteläpuolelle on ollut tarpeen varata noin 3 metriä reuna- aluetta, joka kattaa kunnallistekniikan ja avopainanteina toteutettavat ojat.

Metsänrinteen suunnitteluratkaisussa on pyritty minimoimaan asutuille kiinteistölle aiheutuva haitta. Katualue on sijoitettu siten, että pohjoispuolisten asuinkiinteistöjen istutukset on mahdollista säilyttää (rajaus noudattaa pääosin nykyistä kiinteistörajaa), mutta aluetta on edellä mainitulla tavalla laajennettu etelään, jossa sijaitsee kunnan omistuksessa oleva autiotalokiinteistö, yksityisomisteinen isompi tila sekä rakentamattomia kiinteistöjä. Alueelle tehdyn maastokäynnin perusteella tien välittömässä läheisyydessä, eteläpuolella, ei sijaitse istutettuja pihapiirejä tai vastaavia hoidettuja piha-alueita. Katualuevaraus on kuitenkin osittain tien eteläpuolella sijaitsevan kevyen varistorakennuksen alueella, jonka lisäksi kääntöpaikka / VL-alue sijoittuu tien päässä olevan maakellarin ja vesikaivon alueelle. Mikäli maanomistaja menettää yleisen alueen (kuten katu tai puisto) lunastuksen myötä rakenteita tai istutuksia, muodostuu omistajalle oikeus saada menetyksistään asianmukainen korvaus (yleensä ns. käyvän hinnan mukaisesti). Yleensä korvauksista määrätään Maanmittauslaitoksen kiinteistötoimituksessa, jossa käsitellään myös katualueen siirtyminen kunnan omistukseen. Lisäksi korvausta voi saada yleiseen käyttöön siirtyvästä maapohjasta maankäyttö- ja rakennuslain edellytysten täytyessä.

Metsänrinteen uusi katualue tulee olemaan asemakaavan myötä kunnan kunnossapidon piirissä. Talvikunnossapidon kalusto edellyttää riittävän tilan sekä myös mahdollisuuden kääntää kalusto tien päässä, johon on kaavaehdotuksessa mitoitettu vähimmäisvaatimukset täyttävä kääntöpaikka. Myös pelastusajoneuvojen tulee päästä alueelle ja pystyä operoimaan katualueella ongelmitta. Kääntöpaikan yhteydessä, tien päässä, on viherkaista, joka muodostaa viheryhteyden länsipuolen peltoalueelle. Viherkaista on tärkeä myös lumien sijoittamisen kannalta.

Metsänrinteen kiinteistöjen tulee lähtökohtaisesti liittyä kunnallistekniikkaan alueen tullessa asemakaavoitetuksi ja sen siirtyessä kunnan vesihuollon piiriin.

Liikenneaseman sijoituessa olemassa olevan taajamarakenteen jatkeeksi ja volyymiltaan merkittävien liikenneväylien liittymäalueen läheisyyteen, on sen maisemavaikutuksen arvioitu olevan verraten vähäinen. Alueen ympäristössä on myös runsaasti näkemäesteenä toimivaa korkeaa puustoa, joka osaltaan rajaa suorina näkymiä kylmäaseman suuntaan Metsänrinteeltä tarkasteltuna. Liikenneasematoimintaa varten tarpeelliset rakenteet on sallittua sijoittaa tontille, mutta korkeiden, maisemasta selkeästi erottuvien mainospylonien sijoittaminen on asemakaavalla kielletty.