

## **N65 Metsärinteen asemakaava ja asemakaavan muutos**

### **Maankäyttöjaosto 08.06.2022 § 65**

Valmistelija: Kaavoittaja, Jani Ylimäki, jani.ylimaki(at)sipoo.fi

#### **Kaavatyön taustaa ja vaiheita**

Kaavatyö on pantu vireille 28.4.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 28.4.2022 alkaen 27.5.2022 saakka. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin neljä mielipidettä.

Yhdessä mielipiteessä kritisoidaan Nikkilän radan takia tarvittavien 10 000 asukkaan perusteiden tehokasta rakentamista. Vastineessa avattiin kaavan tulevaa tehokkuusluokkaa ja korostettiin, että Metsärinne ei ole tehokkuusluvultaan suuri asemakaava, vaan kyseessä on pientalovaltainen asemakaava. Toisessa mielipiteessä toivottiin, ettei Martinkyläntietä muuteta ahtaammaksi, jotta puimurilla ajo onnistuu jatkossakin. Vastineessa kerrottiin, ettei kunnalla ole mitään intressejä alkaa kaventaa Martinkyläntietä. Yhdessä mielipiteessä kyseltiin kaavan muutoksista Livalin kohdalla. Vastineessa kerrottiin, että Martinkyläntie muuttuu katualueeksi Livalin kohdalla. Yhdessä mielipiteessä huomautettiin asemakaava-aineistojen linkkien toimimattomuudesta, ongelma saatiin korjattua ennen virallisen nähtävilläolon alkamista. Mielipiteiden sisältö integroitiin kaavaselostukseen osallisten tavoitteisiin.

#### **Kaavatyön tavoitteet**

Suunnittelualue on maakuntakaavassa ja yleiskaavassa merkitty taajamatoimintojen alueeksi ja osa suunnittelualueesta on merkitty pohjavesialueeseen kuuluvaksi. Suunnittelualueella on voimassa N27 asemakaava Martinkyläntien kohdalla. Asemakaavassa Martinkyläntie on merkitty yleiseksi tieksi suoja- ja näkemäalueineen. Asemakaava on hyväksytty 9.1.1996.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena Asemakaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa pientalojen ja rivitalojen tai kytkettyjen talojen rakentaminen Nikkilän keskustan läheisyyteen ja tutkia liikenneaseman rakentamismahdollisuutta suunnittelualueelle. Sipoon strategiassa (valtuusto 29.1.2018) on linjattu tavoitteita. Strategian mukaisesti tavoitteena on mahdollistaa Sipoon kasvu vuosittain noin 600–800 asukkaalla. Yksi kunnan keskeisimpiä tavoitteita on henkilöjunaliikenteen käynnistäminen Kerava–Nikkilä–välillä mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, ja tämän tiimoilta Nikkilä–Talma-kasvuvyöhykkeen kehityksen vauhdittaminen. Nikkilän alueen kehittäminen on keskeisellä sijalla yhdessä Talman kehityksen kanssa tavoitellun henkilöjunaliikenteen saamiseksi rataosuudelle.

Kaavaratkaisun tavoitteena on maankäyttö- ja rakennuslain asettamien asemakaavan sisältövaatimusten mukaisesti (54 §) luoda edellytykset terveelliselle, toimivalle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.

#### **Kaavoitusprosessin vaihe**

Kaavatyötä on jatkettu laatimalla asemakaavaluonnos osallistumis- ja arviointisuunnitelman pohjalta.

### **Kaavaluonnoksen rakenne**

Suunnittelualueen pohjoisosaan kortteleihin 3065, 3066 ja 6067 pääsee kulkemaan kaavassa varattua katua pitkin, joka liittyy Martinkyläntiehen. Kortteleihin pääsee myös suunnittelualueen eteläpuolelta polkupyörän ja jalankulkuun tarkoitettuja reittejä ja virkistysalueen ulkoilureittejä pitkin. Kortteliin 3064 itäosaan liitytään Martinkyläntieltä ja korttelin länsiosaan pääsee kaavassa syntyvää uutta katua ja pp/t väylää pitkin. Suunnittelualueen eteläosaan kortteleihin 3060, 3061 ja 3062 pääsee kulkemaan olemassa olevaa Metsänrinnettä pitkin. Kortteliin 3059 kortteliin kulku tapahtuu suoraan Nikkiläntieltä.

Linja-autopysäkillä pääsee suoraan suunnittelualueelle jalankulun sekä pyöräilyn reittejä sekä ulkoilureittejä pitkin. Jalankulku ja pyöräily onnistuu suunnittelualueen verkostossa sujuvasti.

Korttelin 3059 pinta-ala on noin 6340 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus noin 800 k-m<sup>2</sup>. Kortteli on tarkoitettu liikenneaseman rakentamiseen. Kortteliin saa rakentaa myös pesuhalleja.

Korttelin 3060 pinta-ala on noin 12201 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus noin 1250 k-m<sup>2</sup>. Kortteli on tarkoitettu asuinpientalojen rakentamiseen.

Korttelin 3061 pinta-ala on noin 9380 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 1211 k-m<sup>2</sup>. Kortteli on tarkoitettu asuinpientalojen rakentamiseen.

Korttelin 3062 pinta-ala on noin 4620 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus noin 1090 k-m<sup>2</sup>. Kortteli on tarkoitettu asuinpientalojen tai rivitalojen ja muiden kytkettyjen talojen rakentamiseen.

Korttelin 3064 pinta-ala on noin 11622 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus noin 3800 k-m<sup>2</sup>. Kortteli on tarkoitettu asuinpientalojen tai rivitalojen ja muiden kytkettyjen talojen rakentamiseen.

Korttelin 3065 pinta-ala on noin 3940 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus noin 1100 k-m<sup>2</sup>. Kortteli on tarkoitettu asuinpientalojen tai rivitalojen ja muiden kytkettyjen talojen rakentamiseen.

Korttelin 3066 pinta-ala on noin 9347 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus noin 2804 k-m<sup>2</sup>. Kortteli on tarkoitettu asuinpientalojen rakentamiseen.

Korttelin 3067 pinta-ala on noin 10652 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus noin 1 750 k-m<sup>2</sup>. Kortteli on tarkoitettu asuinpientalojen rakentamiseen.

Kaavamuuotosalueen laajuus on noin 12,84 ha. Asemakaavalla muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 13 805 kerrosneliötä, josta 800 k-m<sup>2</sup> kylmäaseman käyttöön ja loput asumiseen.

Suunnittelualueelle asemakaavan seurauksena toteutuu uusia asuntoja noin 60 kappaletta, eli asuntoja riittää noin 120 -150 asukkaalle.

### **Lausunnonantajat**

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus

- Porvoon museo Itä-Uudenmaan maakuntamuseo (arkeologiset asiat)
- Porvoon museo Itä-Uudenmaan maakuntamuseo (rakennusperintö)
- Sipoo – rakennusvalvonta
- HSL
- KUVES

### Liitteet

Liite 1	Kaavakartta
Liite 2	Kaavaselostus
Liite 3	Kaavaselostuksen liitteet
Liite 4	Havainnekuva

Esittelijä	Kehitysjohtaja Siren Pirjo
Ehdotus	Maankäyttöjaosto päättää asettaa asemakaavan valmisteluaineiston nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.
Käsittely	
Päätös	Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen teknisellä korjauksella.

### Maankäyttöjaosto 07.06.2023 § 73

Valmistelija: Kaavoittaja Antti Kuusiniemi, antti.kuusiniemi@sipoo.fi

#### Asemakaavan valmistelu

Metsärinteen luonnos oli nähtävillä 23.6.–26.8.2022. Nähtävilläoloaikana saapui yhteensä 9 lausuntoa tai mielipidettä, jotka on kirjattu (osittain tiivistettynä) asemakaavaselostukseen.

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

Nähtävilläolon jälkeen on mm. jatkettu asemakaavan ilmastovaikutusten arviointia, tarkasteltu kaavan vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä teetetty liikenne- ja meluselvitykset sekä hulevesiselvitys.

Lausuntojen, selvitysten ja kunnan sisäisten sekä maanomistajien kanssa käytyjen neuvottelujen myötä ehdotusvaiheeseen on tehty useita muutoksia, joista merkittävimmät:

- EV-aluetta on merkittävästi laajennettu kaavan eteläosassa ja vastaavasti huoltoaseman korttelialuetta LH-1 on pienennetty. Muutoksella pyritään varmistamaan alueen läheisyydessä sijaitsevan pohjavesialueen laadun muuttumattomuus.
- Liityntäpysäköintialue ja sen laajennus on sisällytetty asemakaavaan (kaavamuuotos koskee asemakaavaa N 50).

- Kaava-alueesta on poistettu Metsärinne-katualueen vaatimaa tilavarausta lukuun ottamatta kiinteistöjen 753-416-0016-0004, 753-416-0028-0003, 753-416-0031-0005 ja 753-416-0031-0006 alueet sekä pääosin kiinteistön 753-416-0031-0004 eteläinen palsta.
- Yksityisomisteisten kiinteistöjen 753-416-0038-0001, 753-416-0038-0002, 753-416-0023-0001, 753-416-0023-0002 ja 753-416-0023-0003 alueelle on osoitettu rivitalorakentamista tehokkuudella  $e=0,40$ . Alueen maanomistajien kanssa on käynnistetty neuvottelu maankäyttösopimuksen laatimiseksi.
- Martinkyläntiehen rajautuvien AOR-korttelien ratkaisua on muutettu siten, että tonteille muodostuu kytketyistä asuinrakennuksista muodostuva tiivis kokonaisuus. Myös tonttien sisäpihoille on osoitettu rakennusoikeutta. Korttelien tehokkuus on  $e=0,35$ .
- Martinkyläntielle on osoitettu kaksi uutta pihakatua, jotka palvelevat läheisiä kortteleita. Eteläisemmän liittymän kautta on järjestettävissä jalakulkuyhteys rinteeseen laella oleville AO- ja AP-korttelialueille.
- Alueen tonttien ja rakennusten sijoittelua on tutkittu tarkemmin mm. energianäkulmasta.
- Alueen kokonaisrakennusoikeus on kasvanut kaavaluonnokseen verraten noin 1 300 k-m<sup>2</sup>.

### **Asemakaavan rakenne**

Metsärinteen asemakaava sijoittuu Nikkilän länsipuolen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen jatkeeksi ja täydentää osittain jo rakennettua ympäristöä. Asemakaava muodostuu asuinkortteleista, yleisestä alueista (puistot ja kadut), liityntäpysäköintialueesta sekä suojaviheralueesta ja liikenneaseman korttelista.

Asemakaavatyön tavoitteina on mahdollistaa pien- ja rivitalojen rakentuminen nykyistä taajamarakennetta jatkaen sekä kehittää maisemallisesti laadukasta elinympäristöä hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Lisäksi liikenneaseman aluevaraus mahdollistaa huoltoasemapaalvelujen sijoittumisen liikenteellisesti perusteltuun sijaintiin olemassa olevan taajamarakenteen reuna-alueelle, liikennemäärällisesti merkittävän Nikkiläntien varrelle. Liikenneasemavaruksen taustalla on lisäksi tarve siirtää Nikkilän pohjavesialueella, noin 140 m etäisyydellä Sipoonjoen Natura-alueesta sijaitseva nykyinen liikenneasemakortteli riittävän etäisyyden päähän merkittävästä luonnonympäristöstä.

Kaava mahdollistaa asuinpientalojen toteuttamisen kortteleihin 13059, 13063–13065 sekä erillispientalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen talojen toteuttamisen kortteleihin 13059–13062. Asemakaavalla muodostuu yhteensä noin 14 000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta, jos asuinpientaloja (AO ja AP) noin 5 750 k-m<sup>2</sup> ja kytkettyjä tai rivitaloja noin 8 350 k-m<sup>2</sup>. Asemakaava mahdollistaa asunnot noin 120–180 uudelle asukkaalle. Lisäksi asemakaava mahdollistaa liikenneaseman sijoittamisen kortteliin 13058 (rakennusoikeutta 800 k-m<sup>2</sup>).

Ehdotusvaiheen yhteydessä on laadittu alueelle sitova rakennustapaohje, jolla varmistetaan uuden alueen soveltuminen ympäristöönsä.

Rakennustapaohjeessa ohjataan muun muassa rakennusten sijoittelua, julkisivun toteuttamista sekä pihan järjestymistä. Rakennustapaohje täydentää myös mm. kaavan pohjavesi- ja hulevesimääräyksiä.

### **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
- Rosk'n Roll Oy Ab
- Sipoon luonnonsuojelijat
- Sipoon Omakotiyhdistys ry

### **Liitteet**

Liite 1	Kaavakartta
Liite 2	Kaavaselostus
Liite 3	Kaavaselostuksen liitteet
Liite 4	Havainnekuva
Liite 5	Rakennustapaohje

Esittelijä	Kaavoituspäällikkö Lyytinen Jarkko
Ehdotus	Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa N65 Metsärinteen asemakaavan aineiston (sis. kaavaehdotus ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.
Käsittely	
Päätös	Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.
Liitteet	

### **Kunnanhallitus 12.06.2023 § 224**

Esittelijä	Kunnanjohtaja Grannas Mikael
Ehdotus	Kunnanhallitus päättää asettaa N65 Metsärinteen asemakaavan aineiston (sis. kaavaehdotus ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.
Käsittely	

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Liitteet

## Maankäyttöjaosto 29.11.2023 § 115

Valmistelija: Kaavoittaja Antti Kuusiniemi, antti.kuusiniemi@sipoo.fi

### Asemakaavan valmistelu

Metsärinteen asemakaavaehdotus oli nähtävillä 22.6.–25.8.2023. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Helsingin seudun liikenne (HSL), Väylävirasto, Sipoon Vesi -liikelaitos, Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Porvoon museo, Sipoon/Keravan Energia Oy, Rosk'n Roll Oy Ab, Suomen Luonnonsuojeluliitto (Sipoo), Sipoon rakennusperinne ry, Sipoon Omakotiyhdistys ry, Sibbo hembygdsförening r.f., Porvoon ympäristöterveydenhuolto, Sipoon kunnan ympäristövalvonta sekä Sipoon kunnan rakennusvalvonta.

Nähtävilläoloaikana saapui yhteensä 7 lausuntoa ja 3 muistutusta. Lausunnon antoivat Uudenmaan ELY-keskus, Helsingin seudun liikenne (HSL), Porvoon museo, Sipoon/Keravan Energia Oy, Porvoon ympäristöterveydenhuolto, Sipoon kunnan ympäristövalvonta sekä Sipoon kunnan rakennusvalvonta. Lisäksi Uudenmaan liitto antoi asemakaavasta kommentin. Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä niihin annetut vastineet on koottu kaavaehdotuksen vastineraporttiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

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

### Hyväksyttäväksi vietävä asemakaava

Hyväksyttäväksi vietävän asemakaavan asuinrakennusoikeudeksi muodostuu noin 12 500 k-m<sup>2</sup>, eli noin 1500 k-m<sup>2</sup> vähemmän verrattuna nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen. Muutoksen myötä alueen laskennalliseksi asukasmääräksi tulee enimmillään noin 250 asukasta. Muutos koskee pääosin korttelin 13059 yksityisomistuksessa olevaa itäosaa. Vähäisempänä muutoksena korttelissa 13063 olevan yksityisomisteisen AP-korttelinosan rakennusoikeus on jaettu kahdelle erilliselle rakennusalalle, ja samalla rakennusoikeuden kokonaismäärää on tarkistettu marginaalisesti alaspäin. Viheralueita ja istutettavaksi / luonnontilaisiksi tarkoitettuja alueita on myös hieman lisätty kaava-alueelle. Lisäksi autosuojia koskevaa määräystä on muutettu siten, että AOR-korttelien autosuojat on mahdollista toteuttaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset tai korjaukset eivät edellytä kaava-aineiston asettamista uudelleen nähtäville, koska ne ovat luonteeltaan muutoksia, jotka eivät olennaisesti muuta kaavan kokonaisratkaisua eivätkä vaikuta siten yleiseen etuun. Myöskään kaavan vaikutukset eivät ole merkittävästi muuttuneet (esim. alueen liikennetuotos ja ympäristövaikutukset ovat arviolta vähäisissä määrin vähentyneet). Kaikki yksityistä etua koskevat muutokset on käyty läpi maaomistajien kanssa ja

heille on järjestetty MRA 32 § mukainen erilliskuuleminen joko kokouksena tai sähköpostitse.

Asemakaavan selostusta ja liitteitä on päivitetty pääosin em. muutosten osalta. Lisäksi ilmastovaikutuksia on arvioitu laajemmin ja siihen liittyvä tausta-aineisto on lisätty liitteisiin.

Esittelijä	Operatiivinen johtaja Lari Sirén
Ehdotus	Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää: 1) hyväksyä vastineet asemakaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä 2) esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
Käsittely	
Päätös	Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.
Liitteet	

#### **Kunnanhallitus 18.12.2023 § 384**

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

#### **Valtuusto 12.02.2024 § 5**

867/10.02.03/2021

Kunnanhallituksen ehdotus

Valtuusto hyväksyy N65 Metsärinteen asemakaavan.

Käsittely  
Charlotta Engblom esitti, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun niin, että siinä ei toteuta LH-1 huoltoaseman korttelialuetta.

Carola Juselius kannatti Charlotta Engblomin palautusehdotusta.

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

Puheenjohtaja ehdotti, että asian käsittelyn jatkamista kannattavat äänestävät "jaa" ja Charlotta Engblomin palautusehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys:

Käsittelyä jatketaan, "jaa" - 35 ääntä

Palautetaan valmisteluun, "ei" - 7 ääntä

Tyhjää - 1 ääni

Puheenjohtaja totesi, että asian käsittelyä jatketaan äänin 35-7 (1 tyhjä).

Päätös

Valtuusto hyväksyi kunnanhallituksen ehdotuksen.

Charlotta Engblom jätti eriävän mielipiteen, jonka perustelut liitettiin pöytäkirjaan.

Liitteet

Liite 1 - Asemakaavakartta ja kaavamääräykset

Liite 2 - Asemakaavaselostus

Liite 3 - Asemakaavaselostuksen liitteet

Liite 4 - Asemakaavan havainnekuva

Liite 5 - Rakennustapaohjeet

Liite 6 - Asemakaavan vastineraportti

Liite 7 - Äänestys kv 12.2.2024 § 5

Liite 8 - Eriävä mielipide, Charlotta Engblom, kv 12.2.2024 § 5