

N43 Nikkilän asemanseudun asemakaava ja asemakaavamuutos, osittaisen rakennuskiellon asettaminen / N43 Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby stationsnejd, utfärdande av partiellt byggförbud

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 16.04.2025 § 49

121/10.02.03/2025

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

Nikkilän asemanseudun asemakaava ja asemakaavamuutos

Asemakaava-alue sijaitsee Nikkilän aseman alueella rautatien molemmilla puolilla. Alue käsittää sekä asemakaavoitettua että asemakaavoittamatonta aluetta. Kaava-alueen pinta-ala on noin 30,7 ha.

Suunnittelualueen keskellä sijaitsee Nikkilän vanha asema ja aluetta halkoo Kerava–Sköldvik-rautatie. Alueen pohjoispuolella sijaitsee Ollbäckenin purolaakso ja Nikkilän vanha kylä. Alueen eteläpuolella on muun muassa asuin- ja julkisten rakennusten kortteleita.

Voimassa olevassa yleiskaavassa ja maakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoiminnoille. Nikkilän kaavarungossa alue on osoitettu asumiselle, tiivistettäväksi, sekä aseman kehittämisalue liikennejärjestelyineen ja maisema-alue.

Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2024–2026.

Nikkilän asemanseudun kaavatyöllä on tarkoitus osaltaan luoda edellytykset henkilöjunaliikenteen avaamiselle Kerava–Nikkilä-rataosuudella, antamalla asemakaavalliset edellytykset Nikkilän aseman toteuttamiselle ja asemanseudun tulevalle kehittämiselle. Tämä sisältää aseman ja sen liikennejärjestelyiden suunnittelemisen.

Kaavatyön tarkoituksena on tutkia liikerakentamisen mahdollisuuksia alueella, sekä tonttien täydennysrakentamismahdollisuuksia yhdessä maanomistajien kanssa. Etenkin Nikkilän vanhassa kylässä mutta myös muualla kaava-alueella tutkitaan rakennussuojelun tarpeita.

Osana kaavatyötä päivitetään alueen vanhentuneet asemakaavat vastaamaan paremmin nykyisiä tarpeita osana asemanseutua. Samalla asemakaavassa korjataan joidenkin tonttien kaavamerkinnot vastaamaan toteutunutta tilannetta.

Asemakaava kuulutetaan vireille samaan aikaan rakennuskiellon kanssa.

Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus

Kunta voi määrätä rakennuskiellon alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä. Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan. Kunnan määräämä rakennuskielto kaava-alueen laajentamiseksi voi kuitenkin kestää enintään kahdeksan vuotta.

Asemakaavatyötä varten alueelle on perusteltua asettaa alueidenkäyttölain 53 §:n mukainen rakennuskielto. Rakennuskielto ei kuitenkaan koskisi olevan rakennuksen korjaamista tai asuinrakennusten vähäistä laajentamista. Rakennuskielto ei koskisi myöskään jo olevan rakennuksen

sisällä tapahtuvia muutostöitä. Rakennuskiellon myötä alueelle astuu voimaan toimenpiderajoitus. Toimenpiderajoitus pitää sisällään velvollisuuden hakea maisematyölupaa maisemaa muuttavaan maanrakennustyöhön, puiden kaatamiseen tai muuhun näihin verrattavissa olevaan toimenpiteeseen siten kuin rakentamislain 53 §:ssä on säädetty.

Rakennuskiellon perusteluna on antaa suunnittelurauha kaavoittamiselle, kunnes on luotu edellytykset kaavan mukaiselle rakentamiselle. Rakennuskiellolla pyritään minimoimaan alueen rakentumisesta aiheutuvat haitat myöhemmälle kaavan toteuttamiselle.

Rakennuskieltoalue määrätään osittaisena, ja se ei koskisi kaavoitettavan alueen läntisintä osaa, jossa voimassa olevissa asemakaavoissa on vain yleiseen käyttöön osoitettuja aluevarauksia.

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Roselius Eric

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Nikkilän asemanseudun liitteessä 1 esitetylle asemakaava ja -muutosalueelle asetetaan alueidenkäyttölain 53 §:n mukainen rakennuskielto kahdeksi vuodeksi asemakaavan laatimista varten. Rakennuskielto ei koske olevan rakennuksen korjaamista tai asuinrakennusten vähäistä laajentamista. Näissä tapauksissa rakennusvalvontaviranomaisen tulee kuitenkin pyytää lausunto kaavoituspäälliköltä. Rakennuskielto ei koske myöskään jo olevan rakennuksen sisällä tapahtuvia muutostöitä. Tässä yhteydessä määrätään myös alueidenkäyttölain 202 §:n mukaisesti, että päätös tulee voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att ett byggförbud enligt områdesanvändningslagen 53 § utfärdas i två år för detaljplane- och detaljplaneändringsområdet i Nickby stationsnejd enligt bilaga 1. Byggförbudet gäller inte vid reparation av en befintlig byggnad eller mindre utvidgning av bostadsbyggnader. I dessa fall ska byggnadstillsynsmyndigheten ändå begära ett utlåtande av planläggningschefen. Byggförbudet gäller inte heller ändringsarbeten inne i en befintlig byggnad. Samtidigt bestäms att i enlighet med 202 § i lagen om områdesanvändning träder beslutet i kraft innan det vunnit laga kraft.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - N43 Nikkilän asemanseudun rakennuskieltoalue