

Katusuunnitelma, Nikkilän kartanon Länsiosan tonttikadut A/ Gatuplan, Tomtgatorna i västra delen av Nickby gård A

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 25.02.2025 § 19

Valmistelija / Beredare: Kuntatekniikan päällikkö / kommunteknisk chef
Marjo Bruun, marjo.bruun(at)sipoo.fi

Katusuunnitelmissa esitetyt kadut Pohjanmetsäntien länsipuoli, Nikkilän kartanontien pohjoispuoli, Matildanpolku, Natalianpolku, Olganpolku, Kartanonrouvankuja, Kartanoherrankuja, Pohjanmetsänreuna ja Pohjanmetsänrinne ovat kaava-alueella sijaitsevia uusia katuja. Katusuunnitelmat koostuvat Nikkilän kartanon länsiosan A-alueen tonttikaduista.

NG8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava on saanut lainvoiman 16.1.2025.

Katusuunnitelman on laatinut Ramboll Finland Oy Sipoon kunnan Katu- ja viheralueet yksikön toimesta ja ne on esitetty liitteissä 1-11.

Katusuunnitelmaehdotus pidetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 43§:n mukaisesti julkisesti nähtävänä Sipoon kunnan infopisteessä (Nikkilän kirjasto) osoitteessa Pohjoinen Koulutie 2, toimiston aukioloaikoina sekä kunnan kotisivuilla. Mahdolliset katusuunnitelmaa koskevat muistutukset on toimitettava nähtävilläoloaikana Sipoon kunnan tekniselle valiokunnalle, PL 7, 04131 SIPOO, tai kirjaamo(at)sipoo.fi

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta päättää asettaa Nikkilän kartanon Länsiosan A-alueen tonttikatujen katusuunnitelmat nähtäville.

Pykälä tarkistetaan välittömästi.

Tekniska utskottet beslutar att lägga fram förslaget till gatuplanerna för tomtgatorna i västra delen av Nickby gård, A-området.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling Päättöehdotusta korjattu "katusuunnitelmat"-osalta muotoon "katusuunnitelmaehdotukset".

Beslutsförslaget korrigerades från "gatuplaner" till "gatuplansförslag".

Päätös / Beslut Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen teknisellä korjauksella.

Pykälä tarkistettiin välittömästi.

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag med teknisk korrigerings.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

210/10.03.01.01.00/2025

Valmistelija / Beredare: Kuntatekniikan päällikkö / kommunteknisk chef
Marjo Bruun, marjo.bruun(at)sipoo.fi

Katusuunnitelmaehdotus on pidetty julkisesti nähtävillä 13 - 26.3.2025 välisenä aikana maankäyttö- ja rakennusasetuksen 43 §:n ja 46 §:n mukaisesti Sipoon kunnan infopisteessä (Nikkilän kirjasto) osoitteessa Pohjoinen Koulutie 2, toimiston aukioloaikoina sekä kunnan kotisivuilla.

Suunnitelmasta tuli 2 muistutusta nähtävilläoloaikana. Muistutuksiin vastataan niiltä osin kuin ne koskivat katusuunnitelmaa.

Katusuunnitelmat perustuvat lainvoiman saaneeseen asemakaavaan ja siinä yhteydessä tehtyihin selvityksiin. Tietyiltä muistutusten osilta suunnitelmat täydentyvät tarkemman rakennussuunnittelun myötä.

Muistutus 1

Muistuksessa tuotiin esille katusuunnitelmien nähtävilläoloaika. Muistuttajan mielestä 14 päivän nähtävilläoloaika ei ole täyttynyt kuulutuksen ilmoituksen myötä, koska kuulutus julkaistiin vasta 18.3.2025. Muistuttaja toi ilmi että Borgåbladetissa suunnitelmat kuulutettiin nähtäville vasta 14.3.2025.

Muistuttaja toi esille huolensa pohjavesialueen riittämättömästä huomioinnista suunnittelussa. Suunnitelmissa esitettyjen materiaalien kuten asfaltin aiheuttamat riskit pohjavedelle.

Muistuttaja esitti huolensa alueen hulevesien hallinnasta, sekä esitettyjen hulevesialtaiden riittämättömyydestä. Muistuttaja esitti, ettei huleveden määrän laskelmia, eikä simulaatiota ole tehty.

Muistutuksessa tuotiin esille muun muassa puutteelliset liikenneratkaisut ja turvallisuus kapeilla katualueilla, sekä Matildanpolun ja Olganpolun läpiajo.

Muistuttaja tuo ilmi alueen luonteen ja maiseman muuttumisen suunnitelmissa esitettyjen valotolppien, asfaltoinnin ja teknisen infrastruktuurin myötä.

Muilta osin muistutuksessa esitetyt asiat ovat mielipiteitä tai eivät koskeneet katusuunnitelmia.

Vastaus muistutukseen:

Muistutuksessa esitetty nähtävilläoloaika on ollut 14 päivää ja nähtävilläoloajasta on ilmoitettu kunnan sivuilla 13.3.2024. Kuulutus on uudelleen julkaistu 18.3.2024, jolloin nettisivuilla näkyy viimeisin kuulutus ja sen päiväys. Kuulutukset julkaistaa myös Sipoon sanomissa ja Borgåbladetissa samalla viikolla, kun nähtävilläolo alkaa. Lehdissä oleva kuulutus ei ole virallinen kanava kuulutuksen julkaisulle, vaan kunnan nettisivuilla julkaistu kuulutus.

Pohjavesialueen läheisyys ja siihen liittyvät toimenpiteet huomioidaan tarkemmin rakennussuunnittelun vaiheessa.

Hulevesien ohjaus asemakaava alueelle on suunniteltu yhtenä kokonaisuutena, jossa on otettu laaja alaisesti alue ja sen valuma-alueet huomioon. Koko alueen katusuunnitelmissa on esitetty yhteensä viisi huleveden viivytysallasta, sekä kadun alle sijoittuvia huleveden viivytysratkaisuja.

Suunnitelmissa esitetyt kapeammat 5,0 metriset kadut ovat Pihakatuja ja niissä liikutaan hitaimman käyttäjän ehdoilla (jalankulkija ja pyöräilijä). Pihakadun nopeusrajoitus on 20 km/h. Pysäköintiruutujen ja istutuskujien käyttö on yleisesti käytetty menetelmä hillitä nopeuksia ja lisätä liikenneturvallisuutta asuinkaduilla ja etenkin pihakaduilla. Kadun alhaista nopeusrajoitusta tuetaan rakentamalla kadulle erilaisia rakenteellisia hidasteita, kuten kavennuksia, sivusiirtymiä tai töyssyjä. Kadut on mitoitettu yleisti käytettävien katuluokkien mukaan.

Matildanpolku ja Olganpolku ovat suunniteltu lainvoimaisen asemakaavassa eitettyjen katulinjausten mukaisesti.

Katusuunnittelussa on pyritty ottamaan lähiympäristö huomioon. Materiaalivalinnoilla ja istutuksilla on mahdollisuuksien mukaan luotu viihtyisää asuinympäristöä.

Muistutus 2

Muistutuksessa otettiin kantaa katusuunnitelmaselostusten niukkuuteen muun muassa pohjavesiasiaan liittyen.

Muistuttaja esitti että alueen stabiliteetti ja mahdollinen paalutustarve tulisi selvittää ennen teiden suunnittelua alueelle. Mahdollisessa paalutuksessa tulisi ottaa huomioon paineellinen pohjavesi.

Muistuttaja toi ilmi ettei katusuunnitelmissa ole esitetty öljynerotuskaivoja ja suunnitelma tulee tarkistaa tältä osin.

Muilta osin muistutuksessa esitetyt asiat ovat mielipiteitä tai eivät koskeneet katusuunnitelmia.

Vastaus muistutukseen:

Katusuunnitelmaselostuksessa tuodaan esille tulevien katujen ja puistojen mitoitus ja toiminnallisuus, sekä kuivatus. Katusuunnitelmaselostuksessa ei kerrota alueen olemassa olevista olosuhteista, kuten pohjavedestä alueella. Kyseiset asiat huomioidaan rakennussuunnitteluvaiheessa ja alueelle laaditussa rakennusselostuksessa, joka laaditaan rakennussuunnittelun yhteydessä.

Asemakaava alueella on tehty mittavia pohjatutkimuksia, asemaakaavan laadinnan ja katusuunnittelun aikana. Rakennussuunnittelun alkaessa on alueelle tehty myös tarkentavia lisätutkimuksia. Katusuunnitelmat perustuvat saatuihin pohjatutkimustietoihin. Rakennussiinnitteluvaiheessa otetaan huomioon myös paineellisen pohjaveden tuomat haasteet.

Öljynerotuskaivoja ei esitetä katusuunnitelmissa vaan ne ovat

rakennussuunnittelun aikaista suunnittelua.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta päättää hyväksyä Nikkilän kartanon Länsiosan A-alueen tonttikatujen katusuunnitelmat sekä määrää päätöksen Alueidenkäyttölain pykälä (§) 202 mukaisesti tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Tekniska utskottet beslutar att godgänna till gatuplanerna för tomtgatorna i västra delen av Nickby gård, A-området, samt förordnar att beslutet träder i kraft innan det har vunnit laga kraft enligt 202 § i lagen om områdesanvändning.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

- Liite Bilaga 1 - Katusuunnitelma 128-1-2 koostepiirustus
- Liite Bilaga 2 - Katusuunnitelma 128-10-1 Matildanpolku
- Liite Bilaga 3 - Katusuunnitelma 128-11-1 Natalianpolku
- Liite Bilaga 4 - Katusuunnitelma 128-12-1 Olganpolku
- Liite Bilaga 5 - Katusuunnitelma 128-2-1 Pohjanmetsäntie
- Liite Bilaga 6 - Katusuunnitelma 128-3-1 Nikkilän kartanontie
- Liite Bilaga 7 - Katusuunnitelma 128-6-1 Pohjanmetsänreuna
- Liite Bilaga 8 - Katusuunnitelma 128-7-1 Pohjanmetsänrinne
- Liite Bilaga 9 - Katusuunnitelmas 128-8-1 Kartanonrouvankuja
- Liite Bilaga 10 - Katusuunnitelma 128-9-1 Kartanoherrankuja
- Liite Bilaga 11 - Suunnitelmaselostus Nikkilän kartano Länsiosan tonttikadut A