

N43 Nikkilän asemanseudun asemakaava ja asemakaavamuutos, kaavaluonnos / N43 Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby stationsnejd, planutkast

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 18.08.2026

121/10.02.03/2025

Valmistelija / Beredare: Vt. kaavoituspäälikkö / Tf. planläggningschef
Dennis Söderholm, dennis.soderholm(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Kaavatyötä on ryhdytty valmistelemaan kunnan kaavoitusohjelman 2024–2026 perusteella. Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 15.5.2025.

Aloitusvaiheen asukastilaisuus pidettiin 10.6.2025 Ratatuvassa ja paikalla kävi kymmeniä asukkaita keskustelemassa kaavoituksen lähtökohdista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana jätettiin 15 mielipidettä, joissa otettiin esille kaavan vaikutukset liikenteeseen, luontoon, arvokkaaseen kulttuuriympäristöön, meluun ja tärinään. Liikenteellisesti esille nousi etenkin Vanhan Kylätien läpiajoliikenne. Osassa mielipiteissä vastustettiin henkilöjunaliikenteen aloittamista.

Asemakaavan valmisteluvaiheessa kutsuttiin kaava-alueen maanomistajat keskustelemaan kaavoittajan kanssa, mikäli heillä on vähäistä suurempia kehitysideoita tai muutostarpeita omistamansa kiinteistön osalta. Tapaamiset järjestettiin 17. ja 21.4.2026 ja niihin osallistui kahdeksan kiinteistön omistaja tai omistajat. Keskusteluissa esille otetut asiat on melkein kaikki voitu viedä kaavaluonnokseen.

Asemakaavan valmisteluvaiheessa laadittiin kunnallistekninen esisuunnitelma ja viitesuunnitelmaluonnos. Esisuunnittelun aikana tutkittiin vaihtoehtoisia saapumissuuntia tulevalle asemalle ja aseman laiturijärjestelyjä. Vaihtoehtoista laaditun arvioinnin perusteella valittiin ratkaisu kaavaluonnoksen pohjaksi. Viitesuunnittelussa suunniteltiin uusi rakentaminen kaavan tavoitteiden ja maanomistajien toiveiden pohjalta.

Kaavatyön tavoitteet

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.

Kaavan suhde kunnan strategiaan tavoitteisiin

Sipoon kunnan strategiassa 2026–2030 (valtuusto 15.12.2025) kaavaa koskevinä tavoitteina ovat:

- Sipoon asukasmäärä kasvaa mahdollistaen osaltaan lasten määrän säilymisen vähintään nykyisellä tasolla. Toteutamme kaavoitusta ja investointeja kestävän kehityksen periaatteet huomioiden.
- Toteutamme Nikkilän, Söderkullan ja Talman keskuksissa suunnitelmallisesti monipuolisen, pientalovaltaisen asuntotarjonnan, joka mahdollistaa hyvän arjen kuntalaisten elämänkaaren eri vaiheissa.
- Laajennamme kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen verkostoja. Varmistamme liikenteen sujuvuuden ja liityntäpysäköinnin toimivuuden ja parannamme liikenneturvallisuutta ja saavutettavuutta.
- Kestävä arki on helppo valinta: palvelut ovat saavutettavissa ja kestävät liikkumisvaihtoehdot toimivat.
- Ennakoivalla kaavoituksella ja riittävällä yritystonttivarannolla mahdollistamme erikokoisten yritysten sijoittumisen Sipooseen ja edistämme työpaikkaomavaraisuuden kasvua.

Strategian kärkihankkeista (valtuusto 16.3.2026) tätä kaavaa koskevat:

- Edistetään Kerava–Nikkilä-radon avaamista henkilöliikenteelle.
- Turvaamme ikääntyvien sipoolaisten asumisen ja hoidon laadun kehittämällä elinkaariasumista sekä Sipoon keskuksiin monipuoliset ja saavutettavat asumiskokonaisuudet.
- Sipoon vetovoimaa lisätään vauhdittamalla pientalokaavojen laatimista, toteuttamista ja tontinmyyntiä.

Kaavoitusprosessin vaihe

Kaavasta on laadittu asemakaavaluonnos AKL:n 62 §:n mukaisen vuorovaikutuksen käymiseksi.

Kaavaluonnoksen rakenne

Asemakaava koostuu kolmesta eriluonteisesta itä-länsisuuntaisesta osasta, joita halkoo historiallinen pääraitti Iso Kylätie–Vanha Kylätie.

Etelässä on Nikkilän keskustan jo asemakaavoitetut lähinnä pientalopainotteiset asuinalueet. Näiden kohdalla asemakaavamuutoksella päivitetään kaavamerkintöjä vastaamaan toteutunutta tilannetta ja lisäksi esitetään muutamia täydennysrakentamiskohteita kunnan omistamalle maalle ja yksityisten maanomistajien toiveiden mukaisesti. Alueen koillisosassa voimassa olevan asemakaavan pienkerrostalomerkinnot muutetaan erillispientalojen korttelialueiksi, rakennusoikeuden säilyessä samana.

Kaava-alueen keskiosassa rautatie ja juna-asema on pääroolissa. Radan eteläpuolelle tulee matkustajaliikennelaituri ja radan molemmin puolin osoitetaan katuyhteydet, Lättähatuntie eteläpuolella ja Vanha asemantie pohjoispuolella. Lättähatuntie suunnitellaan kokoojakatuna, jossa on myös bussiliikenne ja bussipysäkit aseman kohdalla. Radan pohjoispuolelle

suunnitellaan liityntäpysäköintialuetta. Alueen itäosaan, radan varrelle, osoitetaan liikekortteli esim. supermarket-tasoista kauppaa varten. Välille Iso Kylätie–Vanha Kylätie osoitetaan kävelyn ja pyöräilyn reitti radan alitse.

Kaava-alueen pohjoisosassa vaalitaan luontoa ja kulttuuriympäristöä. Vanhan Kylätien varrella sijaitsee Nikkilän vanha kylä, joka saa ensimmäisen asemakaavansa ja jolle annetaan tarpeelliset suojelumääräykset. Kyläalueelle osoitetaan vain vähän lisärakentamista. Ollbäckenin purolaakso osoitetaan lähivirkistysalueeksi, joka käytännössä tarkoittaa alueen pysymistä maisemaltaan nykyisenlaisena. Alueelle osoitetaan kävelyn ja pyöräilyn reittejä.

Suunnittelualueen laajuus on n. 27,5 ha ja suunnittelualueen rakennusalan rakennusoikeus on noin 26 700 k-m². Erillispientalojen osuus rakennusoikeudesta on 13 000 k-m² ja muiden asuinrakennusten 8 000 k-m². Kaupallisten rakennusten rakennusoikeus on 2 300 k-m² ja yleisten rakennusten rakennusoikeus on 2 200 k-m². Valtaosa rakennusoikeudesta on jo rakennettu, joko aikaisemmin asemakaavoitettuna tai se sijaitsee aiemmin asemakaavoittamattomalla mutta jo rakennetulla alueella. Korttelitehokkuus vaihtelee $e = 0,05 \dots e = 0,45$, aluetehokkuuden ollessa $e = 0,10$. Kaavan arvioidaan mahdollistavan asuntoja noin 100 uudelle asukkaalle nykyisen noin 180 asukkaan lisäksi.

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan Elinvoimakeskus
- Lupa- ja valvontavirasto
- Väylävirasto
- Uudenmaan liitto
- Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon museo
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Sipoon Energia Oy/Keravan Energia Oy
- Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuolto
- Sipoon kunnan rakennusvalvonta- ja ympäristöviranomainen
- Sibbo hembygdsförening r.f.
- Sibbo naturskyddare - Sipoon luonnonsuojelijat

Kunnan sisäisille viranomaistahoille järjestetään kaavaehdotuksen esittelytilaisuus, jossa he voivat esittää lausuntonsa kaavasta.

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päättää asettaa Nikkilän asemanseudun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen, kaava N43, valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnos ja sitä koskevan aineiston) nähtäville alueidenkäyttölain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (planutkast med gällande material) för Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby stationsnejd, plan N43, i enlighet med områdesanvändningslagens 62 § och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - N43 kaavaluonnos, asemakaavakartta ja kaavamääräykset

Liite Bilaga 2 - N43 kaavaluonnos, asemakaavaselostus

Liite Bilaga 3 - N43 kaavaluonnos, asemakaavaselostuksen liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite Bilaga 4 - N43 kaavaluonnos, asemakaavaselostuksen liite 2: Kaavakartan pienennös

Liite Bilaga 5 - N43 kaavaluonnos, asemakaavaselostuksen liite 3: Kaavamääräykset

Liite Bilaga 6 - N43 kaavaluonnos, asemakaavaselostuksen liite 4: Havainnepiirros

Liite Bilaga 7 - N43 kaavaluonnos, asemakaavaselostuksen liite 7: Luontoselvitys

Liite Bilaga 8 - N43 kaavaluonnos, asemakaavaselostuksen liite 8: Rakennettavuusselvitys

Liite Bilaga 9 - N43 kaavaluonnos, asemakaavaselostuksen liite 9: Arkeologinen tarkkuusinventointi

Liite Bilaga 10 - N43 kaavaluonnos, asemakaavaselostuksen liite 10: Maaperän pilaantuneisuustutkimus – Nikkilän varikko