

## N51 Kunnantalonmäen asemakaavamuutos

## N51 Detaljplaneändring för Kommunalhusbacken

Kaavaluonnos nähtävillä 13.6.–19.8.2024

Planutkastet framlagt 13.6–19.8.2024

Seuraaville tahoille on lähetetty lausuntopyyntö, johon ei ole vastattu:

Till följande organisationer har en utlåtandebegäran skickats, som inte besvarats:

- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Sipoon rakennusperinne ry
- Sibbo hembygdsförening r.f.

Yhteenvedo saaduista lausunnoista

Sammandrag av inkomna utlåtanden

### 1. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

HSL kannattaa alueiden kehittämistä olemassa olevaan rakenteeseen ja kestäviin kulkumuotoihin tukeutuen. Suunnittelualueita palvelevat Nikkiläntietä kulkevat bussilinjat. Jatkosuunnittelussa tulee tarkistaa palvelevatko Nikkiläntien bussipysäkit nykyisjainneillaan alueen olemassa olevaa ja tulevaa maankäyttöä parhaalla mahdollisella tavalla, vai tulisiko niitä siirtää. Joka tapauksessa alueen bussipysäkeille tulee varmistaa sujuvat kävely-yhteydet, eikä uuden rakentamisen pitäisi luoda turhia estevaikutuksia. Myös alueen sisäisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin tulee panostaa ja tehdä niistä mahdollisimman sujuvat ja turvalliset, kuten suunnitelmakuvissa näytti olevankin.

Tulee kuitenkin miettiä vaihtoehtoista ratkaisua Nikkiläntien alikulun korvaavalle korotetulle suoja tielle tai miettiä toteuttamistapa, joka toimii matalalattiaiselle bussiliikenteelle. HSL suosittelee joukkoliikennekaduilla muita hidasteratkaisuja kuin korotuksia, koska niistä aiheutuu haittaa bussien kuljettajille sekä epämukavuutta matkustajille. Jotkut korotukset ovat myös rikkoneet bussien koreja. HSL-alueella on sekä toimivia että toimimattomia korotettuja suojaiteita ja tulee hakea sellainen ratkaisu, joka toimii ja varmistaa ettei suojaiteiden tule painaamia, jotka aiheuttavat bussin korin rikkoutumisia. Nikkiläntietä ajaa arkisin huipputuntina 10 lähtöä lännen suuntaan ja kahdeksan lähtöä idän suuntaan. Lisäksi Lukkarintien kohdalle suunniteltuihin liikennevaloihin tulisi mahdollisuuksien mukaan saada etuisuus joukkoliikenteelle. Lukkarintien varteen on suunnitelmissa merkitty bussipysäkit. HSL ei näe, että näille pysäkeille on lähitulevaisuudessa tarvetta HSL:n järjestämän joukkoliikenteen kannalta, koska ylimääräinen pisto Lukkarintiellä lisäisi ajoaikaa ja liikennöintikustannuksia. On kuitenkin hyvä, että joukkoliikenteelle järjestetään toimintaedellytyksiä bussilla ajettavan liikenneympyrän muodossa ja myös pysäkeille on paikat.

Alueella on ajoittain paljon autoliikennettä Lival jalkapallohallin ja Sipoon monitoimihallin takia, jatkosuunnittelussa tuleekin varmistaa, että liikennejärjestelyt ovat sellaiset, joissa mahdollisen bussiliikenteen luotettavuus ei vaarannu yksityisautoilun takia. Kääntöpaikat, joissa on ajoittain paljon liikennettä saattavat huonosti suunniteltujen ja opastettujen pysäköintiratkaisujen johdosta aiheuttaa väärinpysäköintiä, joka haittaa bussiliikennettä. Myös Lukkarintien ja muutenkin alueen turvallisuuteen tulee panostaa, koska alueella liikkuu paljon lapsia. Liikenneympäristön tulee olla sellainen, että kävely ja pyöräily on alueella turvallista.

HSL osallistuu mielellään alueen jatkosuunnitteluun kestävien kulkumuotojen osalta.

***VASTINE:** Alueen bussipysäkeistä on tehty erillinen tarkastelu, joka on lähetetty HSL:lle. Tarkastelun lopputuloksena esitetty ratkaisu palvelee alueen nykyisiä toimintoja parhaiten, mutta jos muutoksia on tarpeen tehdä tulevaisuudessa, asemakaavamuutoksen katualuevarausten puitteissa on mahdollista siirtää pysäkkien paikat.*

*Asemakaavassa ei määritetä katuratkaisuja tarkemmin, vaan alueen katujen rakenteelliset ratkaisut suunnitellaan tarkemmin tarkemmassa suunnittelussa, yhteistyössä HSL:n kanssa. Lukkarintien bussipysäkkiparia ei ole tarkoitus ottaa käyttöön lähitulevaisuudessa, vaan sillä varaudutaan Nikkilän asemansseudun ja Nikkilän kartanon tulevaan kehittämiseen.*

---

## 2. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

Pelastusviranomainen ottaa lausunnossaan kantaa hankkeen suunnitelmaan Pelastuslain (379/2011) nojalla.

- Suunnittelussa hyvä huomioida pelastusajoneuvojen vaatimukset. Molemmissa vaihtoehtoissa neljä kerroksisia kerrostaloja. Erityisesti huomiota tulisi kiinnittää pelastusteiden kantavuuteen, ympäröivään tilaan sekä kunnossapitomahdollisuuteen nostolava-ajoneuvoille varatuissa nostopaikoissa ja niihin johtavilla ajoväylillä.
- Sammutusveden saatavuus tulisi huomioida, sammutusveden riittävydestä tulee keskustella pelastuslaitoksen kanssa.

***VASTINE:** Pelastustiejärjestelyissä on alustavasti tarkasteltu, että kerrostalokortteleissa on mahdollista suunnitella tarvittava pääsy korttelien sisäpuolelle. Tarkempi suunnittelu tehdään rakennusluvan yhteydessä.*

*Sammutusveden saanti suunnitellaan kunnallisteknisen suunnittelun yhteydessä ja pelastuslaitokselta varmistetaan sopivat paikat suunnittelun aikana.*

---

### 3. Porvoon museo

Nikkilän rakennusperintöselvityksessä on listattu viisi kaava-alueella sijaitsevaa kohdetta, joista vain Vanha Kunnantalo on merkitty asemakaavaan suojelukohteeksi. Useassa osassa 1920-luvulta lähtien rakennettu Sipoon seniorikeskus ja Hilding Ekelundin suunnittelema entinen paloasema on arvotettu maakunnallisiksi. Vuonna 1912 rakennettu Högkulla ja 1970-luvulla alun perin rakennettu terveyskeskus paikallisesti arvokkaaksi. Porvoon museo katsoo, että asemakaavan yhteydessä tulee ratkaista kohteille riittävät merkinnät niiden säilymistä edistämään. Museo esittää kunnantalon lisäksi suojelumerkintää paloasemalle ja Högkullalle. Seniorikeskuksen osalta tulee selvittää miltä osin rakennuskokonaisuudella tulisi olla suojelumerkintä. Kaavan suojelumääräyksestä ei ole huomautettavaa.

Kaava-alueen lounaisosassa on sijainnut 1600-luvulla asuintontti (Nickby autio 4: <https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000010879>). Sen on arvioitu tuhoutuneen terveyskeskuksen rakentamisessa tai muun myöhemmän maanmuokkauksen myötä. Porvoon museo ei edellytä arkeologisia tutkimuksia kohteeseen liittyen osana kaavaprosessia, koska kohteen ei voida olettaa säilyneen.

***VASTINE:** Porvoon museon kanssa on yhteistyössä haettu sopivia suojelumääräyksiä entiselle paloasemalle, sekä Högkulla- ja Nöjes-nimisille asuinrakennuksille. Sipoon seniorikeskuksesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys ja sen perusteella osoitettu suojelumerkintä.*

---

### 4. Porvoon kaupunki, Ympäristöterveydenhuolto

Lisääntyvän liikenteen meluhaitat tulisi arvioida, jotta uudisrakennuksien ääneneristävyys suunnitellaan riittäväksi ulkomelua vastaan. Rakennustapaohjeisiin on hyvä kirjata ohjausta myös ilmanvaihdon suunnitteluun liikenteen pienhiukkasista aiheutuvien sisäilmahaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

Ilmaston lämpenemisestä johtuvien haittojen ennaltaehkäisemiseksi tulisi kiinnittää erityistä huomiota asuinhuoneistojen lämpötilanhallintaan. Huoneistojen olisi hyvä olla läpituuletettavia tai niissä olisi hyvä olla huoneistokohtainen jäähdytys.

Rakentamistapaohjeeseen on syytä kirjata ohjeistus radonhaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Asuin- ja työtilojen sisäilman radonpitoisuus ei saa ylittää valtakunnallisia viitearvoja.

***VASTINE:** Asemakaavaratkaisusta on laadittu meluselvitys, joka on liitetty kaava-aineistoon. Selvityksen perusteella on annettu kaavamääräys äänieristävyydelle.*

*Rakennustapaohjeessa on kappale radonsuojauksesta ja siihen on lisätty lause liikenteen pienhiukkasten ennaltaehkäisemisestä.*

---

## 5. Sipoon Energia

### Verkkoliiketoiminta:

Suunnittelualueella sijaitsee pien- ja keskijänniteverkkoa. Mahdollisista siirtokustannuksista vastaa työn tilaaja.

### Tuotantoliiketoiminta:

Suunnittelualueella sijaitsee runsaasti nykyisiä kaukolämpöjohtoja, jotka täytyy ottaa jatkosuunnittelussa huomioon. Mahdollisesti tarvittavat johtosiirrot voidaan lähtökohtaisesti tehdä vain kesäaikaan ja laskutetaan siirron tilaajalta. Suunnittelualueen rakennukset ovat liitettävissä kaukolämpöön.

***VASTINE:** Lähtökohtaisesti asemakaavamuutos ei aiheuta kaapelinsiirtoja tai siirtotarpeita kaukolämpöverkkoon. Mahdolliset siirrot suunnitellaan yhteistyössä Sipoon Energian kanssa.*

---

## 6. Uudenmaan ELY-keskus

### Pohjavesi

Kaava-alue sijaitsee osittain Nikkilän vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella, jolla ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta.

Kaavaselostuksen perusteella pohjavesi voi esiintyä melko lähellä maanpintaa. Alueella saattaa myös esiintyä paineellista pohjavettä. Kaavamääräyksissä on aiheellinen määräys rakentamisesta ja maankaivusta. Myös rakennusten perustaminen on toteutettava siten, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. Tämä tulee lisätä kaavamääräykseen. Kaavamääräykseen on myös syytä lisätä edellytys, että rakennuslupahakemukseen tulisi liittää pohjaveden hallintasuunnitelma.

Pohjavesimääräyksessä on asiallisesti kuvattu nestemäisten polttoaineiden säilytyksen vaatimuksia. Kaavan tarkoitus huomioiden ELY-keskus esittää, että alueella sallitaan ainoastaan lämmitysöljyn säilyttäminen kuvatus mukaisesti, ja että muiden nestemäisten polttoaineiden sekä pohjavettä vaarantavien aineiden säilyttäminen alueella kielletään.

Pohjavesimääräyksiä on tarpeen tarkentaa siten, että pysäköintialueiden lisäksi myös liikennöintialueet sekä jätteenkeräysalueet tulee päällystää vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla. Edellä mainituilta alueilta hulevedet tulee johtaa soveltuvan öljynerotusratkaisun kautta pohjavesialueen ulkopuolelle.

Hulevesien osalta on määrätty, että tonteilla pintavedet on mahdollisuuksien mukaan imeytettävä maahan tai johdettava pintavesien imeytyksen ja viivytykseen soveltuville alueille. Määräystä tulisi tarkentaa siten, että pohjavesialueella maahan saa imeyttää ainoastaan puhtaita hulevesiä, kuten kattovesiä tai viheralueiden vesiä.

#### Hulevedet

Noin 600 m päässä kaava-alueesta virtaa Sipoonjoki, joka kuuluu Natura 2000 -suojelualueverkostoon. Kaavan toteuttamisen vaikutuksia alueen hule- ja työmaavesien laatuun ja määrään sekä näiden mahdollisia vaikutuksia Sipoonjokeen on tarkasteltava kattavasti kaavan vaikutusarvioinnissa. Työmaavesien käsittelyyn on kiinnitettävä erityistä huomiota, jotta Sipoonjokeen ei aiheudu rakentamisen aikana haittavaikutuksia kuten kiintoaineskuormitusta. Kaavamääräyksiin on syytä lisätä velvoite työmaavesien hallintasuunnitelman esittämiseen rakennuslupavaiheessa. Muutoin hulevesien viivytyksen mitoitus ja järjestelyt ovat asianmukaiset.

#### Melu

Kaavaan on hyvä sisällyttää yleismääräys melusta leikki- ja piha-alueiden osalta, esimerkiksi: Oleskeluun ja leikkiin tarkoitetuilla alueilla tulee alittaa VNP 993/1992 mukaiset ohjeavrot.

#### Kulttuuriympäristö

Kaavaselostuksen liitteenä olevan inventointikortin mukaan entisen paloaseman olisi mahdollisesti suunnitellut arkkitehti Hilding Ekelund. Vähäeleistä arkkitehtuuria edustavan kunnan pelastustoimelle keskeisellä liki 100-vuotiaalla rakennuksella on inventointikortin arvotuksen perusteella rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka tulee turvata maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n tarkoittamalla tavalla. Myöskään entisen vaivaistalon (nykyisen seniorikeskuksen) vanhimpien osien ja 1910-luvun alussa rakennetun Högkullan kulttuuri- ja rakennushistoriallisia arvoja ei ole huomioitu. Vanhan kunnantalon suojelutavoitteet on turvattu asianmukaisesti. Kunnantalo, vaivaistalo ja paloasema muodostavat hyvin säilyneen kunnan toimintaan keskeisesti liittyvän vanhan hallinnollisen kokonaisuuden, jonka säilyminen on syytä turvata. Högkulla puolestaan edustaa yli 100-vuotiaista sipoolaista rakennusperinnettä.

***VASTINE:*** Pohjavesimääräys on päivitetty ja käyty läpi ELY-keskuksen kanssa ennakkoon. Myös hulevesimääräys on päivitetty esitetyllä tavalla. Vaikutustenarviointia on täydennetty.

*Asemakaavaratkaisusta on laadittu meluselvitys, joka on liitetty kaava-aineistoon. Selvityksen perusteella liikennemelulta suojaisia paikkoja oleskelulle on helposti järjestettävissä.*

*Porvoon museon kanssa on yhteistyössä haettu sopivia suojelumääräyksiä entiselle paloasemalle, sekä Högkulla- ja Nöjes-nimisille asuinrakennuksille. Sipoon seniorikeskuksesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys ja sen perusteella osoitettu suojelumerkintä.*

## 7. Uudenmaan liitto

Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa koskien Kunnantalonmäen asemakaavamuutoksen luonnosta (N 51).

*VASTINE: Kirjataan tiedoksi.*

---

## Yhteenvedo saaduista mielipiteistä Sammandrag av inkomna åsikter

### 1. Åsikt A

Nedan några spontana åsikter om utkastet för N51 Kommunalhusbacken, återkommer med mer ingående argumentation när förslaget kommer till påseende.

- Den planerade byggnadsmassan är enligt min mening kraftigt överdimensionerad, att dessutom placera det högsta huset högt uppe på backen gör att det kommer att framträda mer än vad som skulle vara önskvärt. Man kan bra skära ner byggnadsmassa och byggrätten till ca hälften eller en tredjedel så skulle området bli mer luftigt och parkeringen kunde skötas på ett realistiskt vis. Det finns ingen orsak att planera för så här tät bebyggelse när det finns gott om osålda och obebyggda höghustomter på t.ex. Ådalens område.
- I planen saknas direkta promenadstråk mellan Nickby hjärta och Allaktivitetshallen. Eleverna rör sig alltid den kortaste vägen oberoende av om det finns promenadstråk eller inte, vilket kommer att orsaka spänningar mellan eleverna och de som kommer att bo i de planerade fastigheterna när de privata gårdarna inte respekteras och det vandras rakt genom planteringar och dylikt. Att tro att eleverna skulle följa promenadstråket som utgår från Storbondsstigen är nu att lura sig själv. Hur det fungerar i praktiken är lätt att observera om man beger sig till området en vardag under skoltid.
- Dimensioneringen av parkeringslösningar är alldeles för liten. Minst 0,8 parkeringsplatser per lägenhet motsvarar inte det reella behovet. Att planera för parkering har man nu misslyckats med vid samtliga nya detaljplaner i Nickby, så man skulle ju tro att det finns en möjlighet att lära sig av sina misstag. Såväl vid Mixvägen, Åparksvägen som Andelsbankskvarteret har de inneboende lagt beslag på områden som inte egentligen är planerade för invånarnas parkering. Med nuvarande utkast till plan kommer detta fenomen att få sin fortsättning vid Klockarvägen och de parkeringar som finns vid Allaktivitetshallen och Lukkarin koulu kommer att övertas av boendeparkering. Utöver att de planerade parkeringsplatserna är för få tenderar också den typ av invånare som Sibbo lyckas locka med sin asfalts- och betongvurmande förortsplanering sällan vara beredda att betala för sin parkeringsplats, varvid problemet blir ännu större. Det hjälper

föga att försöka lösa detta genom begränsad parkeringstid etc. eftersom det inte finns någon parkeringsövervakning i kommunen.

**BEMÖTANDE:** Den föreslagna bebyggelsen ligger i ett område där det redan finns en hel del storskaliga byggnader på båda sidor om Nickbyvägen och planlösningen kompletterar området. För tillfället har kommunen bara två osålda höghustomter i hela Nickby, i Ådalen inte en enda.

Planen utgår från att man tar sig från Nickby hjärta mot Allaktivitetshallen via Klockarvägen som får en ny trottoar på östra sidan. Också rutten genom kvarteret är förstås möjlig, men inte den rakaste.

Dimensioneringen av parkeringsplatser baserar sig på Sibbo kommuns parkeringsriktlinjer som godkänts av kommunstyrelsen 2020. Nämnda exempel har planerats före riktlinjerna togs i bruk. Planen har dimensionerats så att det är möjligt att bygga lite flera parkeringsplatser än vad planbestämmelsen kräver.

---