

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 9.12.2020  
Valmistelija / Beredare: Kaavoitusarkkitehti / Planläggningsarkitekt  
Dennis Söderholm, dennis.soderholm(at)sipoo.fi

### **Kaavatyön taustaa ja vaiheita**

Kaavarunkotyö on aloitettu syksyllä 2017 jolloin asiaa on lähestytty palvelumuotoilun menetelmin. Vuoden 2018 aikana laadittiin selvityksiä, jotka tulisi ottaa huomioon kaavarungon ratkaisussa ja siksi kaavarungon suunnittelussa pidettiin tauko, kunnes selvitykset olivat valmistuneet. Näistä tärkein oli Nikkilän aseman sijaintiselvitys. Vuoden 2019 aikana kaavarungon suunnittelutyö jatkettiin liikenneverkon selvityksillä ja viheralueverkoston suunnittelulla. Kaavarungon ehdotus on valmistunut syksyllä 2020 ja seuraavaksi on tarkoitus asettaa kaavarungon ehdotus nähtäville ja pyytää asukkaiden kommentteja.

### **Kaavarunko**

Kaavarunko on asemakaavaa yleispiirteisempi ja yleiskaavaa yksityiskohtaisempi, ohjeellinen maankäyttösuunnitelma, jolla ei ole oikeusvaikutuksia. Kaavarunko toimii lähtökohtana alueelle vaiheittain laadittaville asemakaavoille ja asemakaavan muutoksille.

Kaavarunko toimii toisaalta kaavoituksen työkaluna huolehtimassa siitä, että kokonaisuus pysyy hallussa kun pieniä kaavamuuksia tehdään ympäri taajamaa, toisaalta herättää yksityiset maanomistajat näkemään alueidensa kehittämispotentiaalia.

### **Kaavatyön tavoitteet**

Kaavarunkotyön taustalla on yleiskaavan lisäksi myös Sipoon maankäyttöjaostossa 11.5.2016 hyväksytty Nikkilän kehityskuva. Kaavarunko toimii Nikkilän kehityskuvan toteutussuunnitelmana. Kehityskuvassa Nikkilän kehittämistavoitteiksi on asetettu mm. väestöpohjan lisääminen, imagon parantaminen, yhdyskuntarakenteen eheyttäminen sekä esteettisesti ja toiminnallisesti vetovoimaisen keskustan kehittäminen. Vuoteen 2030 ulottuvassa kehityskuvassa on määritelty kehityspolku Nikkilän kasvulle, joka mahdollistaa henkilöjunayhteyden avaamisen pääradan suuntaan. Tarkastelualueen asukasmitoitus perustuu kehityskuvassa esitettyyn kasvutavoitteeseen, jonka mukaan Nikkilän asukasmäärä on vuoteen 2035 mennessä kasvanut noin 10 000 asukkaaseen.

### **Kaavoitusprosessin vaihe**

Kaavarungosta on laadittu kaavaehdotus vuorovaikutuksen käymiseksi. Kaavarunkoihin ei sovelleta maankäyttö- ja rakennuslain mukaista vuorovaikutusprosessia.

### **Kaavaehdotuksen rakenne**

Kaavarunkotyössä tarkastellaan Nikkilää kokonaisuutena ja tarkennetaan ja konkretisoidaan Nikkilän kehityskuvassa esitettyjä strategisia linjauksia. Kaavarungossa tarkastellaan keskusta-alueen

täydennysrakentamisen mahdollisuuksia sekä tulevaan asemanseutuun tukeutuvien uusien asuntoalueiden sijoittumista ja maankäyttöpotentiaalia. Kaavarungossa esitetään myös liikenneverkon peruserätykset sekä osoitetaan keskeiset liikenneverkkoon kohdistuvat parannustarpeet. Kaavarunkotyössä varaudutaan pitkällä aikavälillä myös kehityskuvassa esitettyä suurempaan kasvuun.

Kaavarunkoratkaisu luo edellytyksiä asumisen lisäämiseen keskustassa tulevan asemanseudun välittömässä läheisyydessä. Keskusta-asumisessa varaudutaan myös väestön vanhenemiseen. Keskustan väestönkasvu luo osaltaan perustan nykyistä laajemmalle palvelutarjonnalle, joka palvelee kaikkia taajaman ja kunnan asukkaita. Kauppojen saavutettavuus on keskustassa hyvä, ne sijoittuvat kaupunkirakenteen ytimeen hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

Merkittävä täydennysrakentamiskohde on Mixintien ja radan välinen alue. Alueelle sijoittuvat tuleva matkakeskus ja siihen kiinteästi liittyvät keskusta-alueelle soveltuvat kaupalliset ja julkiset palvelut, jotka tukevat aseman toimintoja ja liityntäliikennettä. Asemanseudun liikenteen järjestämiselle on kaavarungossa tutkittu kolme vaihtoehtoa, jotka vaikuttavat eri tavoin alueen kehittämisperiaatteisiin.

Kaavarungossa on esitetty uusi ajoneuvoliikenteen yhteys radan poikki. Uusi yhteys ei lyhyellä aikavälillä ole varsinaisesti liikenneteknisesti välttämätön, mutta taajaman kasvaessa (yli 7 000 uutta asukasta) se keventäisi Pornaistentien liikennettä ja vähentäisi liikennejärjestelmän haavoittuvuutta.

Nikkiläntien eteläpuoleiset korttelit Ison Kylätien molemmin puolin ovat osa ydinkeskustan uudistamis- ja täydennysrakentamisaluetta. Kaavarungossa kunnan entisen hallinnollisen keskuksen alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Kirjaston ja kulttuuritilojen lisäksi alueella mahdollistetaan monipuolinen asuntorakentaminen. Esillä on ollut esimerkiksi myös torin sijoittaminen tälle alueelle ja sitä kautta alueen elävöittäminen.

Nikkiläntien maantiemäisyyttä on pyritty vähentämään esimerkiksi katutilaa kaventamalla sekä muuttamalla liittymäjärjestelyjä kaupunkimaisemmiksi. Nikkiläntien vartta esitetään täydennysrakennettavaksi.

Osittain Suursuon osa-alueelle sijoittuu kaavarungossa uusi katuyhteys, joka liittyy asemanseudun Lukkarinmäentiehen ja edelleen Martinkyläntiehen. Uudet maankäytön alueet tukeutuvat tähän pääyhteyteen tai Nikkiläntiehen.

Nikkilän kartanon osa-alueen kaavarungossa esitetty ratkaisu perustuu kunnassa vireillä olevaan asemakaavaan, joka pohjautuu aiemmin laadittuun kaavarunkoon. Kartanon alueen rakentaminen kytkeytyy henkilöjuna-liikenteen aloittamiseen Kerava–Nikkilä välillä, mikä lisää painetta maankäytön tehostamiselle aseman

lähiympäristössä.

Jokilaakson alue on yksi Nikkilän taajaman merkittävimmistä uusista kasvualueista, jota kehitetään asumispainotteisena keskustatoimintojen alueena. Uusi maankäyttöpotentiaali on Laaksosuontien itäpuolella. Kaavarunkoratkaisussa on osoitettu alueen kautta yhteyksien jatkuminen ympäröiville laajoille viheralueille. Sipoonjoen ranta-alue säilyy rakentamattomana ja muodostaa tärkeän osan Nikkilän viheralueverkostoa.

Kaavarungossa on osoitettu uudisrakentamisalue Itäisen Jokipuiston itäpuolelle. Suurin maankäytön potentiaali sijoittuu sairaala-alueen kaakkoispuolella sijaitsevaan Äkernäsiin. Uutta rakentamista on myös osoitettu Nikkiläntien ja Öljytien varteen. Alueita on pidettävä myöhemmän toteutusvaiheen reservialueina, sillä ne sijoittuvat suhteellisen kauas asemansuudusta.

Nikkilän viheralueverkostosuunnitelmassa (kaavarungon liite) on osoitettu yleispiirteisellä tasolla Nikkilän kaavarunkoalueen viheralueverkoston, virkistysreitistön ja -kohteiden sijoittuminen, tilavaraukset ja luonne. Tavoitteena on ollut edistää toimivan, elämyksellisen ja oikein mitoitettun viherverkoston kehittyminen kasvavaan Nikkilään. Viheralueverkostoa on tarkasteltu ensisijaisesti virkistykseen kannalta, luonto- ja kulttuuriympäristöarvot huomioiden.

#### **Liitteet / Bilagor**

Liite / Bilaga 1/ 91.§ MAAJAOS: Kaavarunkoehdotuksen kartta ja kaavamääräykset

Liite / Bilaga 2/ 91.§ MAAJAOS: Kaavarunkoehdotuksen selostus

Liite / Bilaga 3/ 91.§ MAAJAOS: Selostuksen liite 1: Nikkilän kehityskuvan uudistamisen historiaa

Liite / Bilaga 4/ 91.§ MAAJAOS: Selostuksen liite 2: Kaavarungon aloitusvaiheen vuorovaikutus

Liite / Bilaga 5/ 91.§ MAAJAOS: Selostuksen liite 3: Nikkilän rakennusperintöselvitys

Liite / Bilaga 6/ 91.§ MAAJAOS: Selostuksen liite 4a: Nikkilän maisema-analyysi ja maisemahistoriallinen selvitys

Liite / Bilaga 7/ 91.§ MAAJAOS: Selostuksen liite 4b: Nikkilän viheralueverkostosuunnitelma

Liite / Bilaga 8/ 91.§ MAAJAOS: Selostuksen liite 5: Nikkilän liikenneverkkovaihtoehtojen vaikutusten arviointi

#### **Kehitysjohdajan ehdotus**

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että KR3 Nikkilän kaavarungon ehdotus asetetaan nähtäville asukasvuorovaikutuksen käymiseksi, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Pykälä tarkastetaan välittömästi kokouksessa.

#### **Utvecklingsdirektörens förslag**

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att planförslaget för KR3 Planstomme för Nickby läggs fram för invånarväxeln samt att begära nödvändiga utlåtanden

angående planförslaget.

Paragrafen justeras omedelbart på mötet.

Påttös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi kokouksessa.

Beslut

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart på mötet.

---

KH § 307

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 14.12.2020

#### **Liitteet / Bilagor**

Liite / Bilaga 1/ 307.§ KH: Kaavarunkoehdotuksen kartta ja kaavamääräykset

Liite / Bilaga 2/ 307.§ KH: Kaavarunkoehdotuksen selostus

Liite / Bilaga 3/ 307.§ KH: Selostuksen liite 1: Nikkilän kehityskuvan uudistamisen historiaa

Liite / Bilaga 4/ 307.§ KH: Selostuksen liite 2: Kaavarungon aloitusvaiheen vuorovaikutus

Liite / Bilaga 5/ 307.§ KH: Selostuksen liite 3: Nikkilän rakennusperintöselvitys

Liite / Bilaga 6/ 307.§ KH: Selostuksen liite 4a: Nikkilän maisema-analyysi ja maisemahistoriallinen selvitys

Liite / Bilaga 7/ 307.§ KH: Selostuksen liite 4b: Nikkilän viheralueverkostosuunnitelma

Liite / Bilaga 8/ 307.§ KH: Selostuksen liite 5: Nikkilän liikenneverkkovaihtoehtojen vaikutusten arviointi

#### **Kunnanjohtajan ehdotus**

Kunnanhallitus päättää, että KR3 Nikkilän kaavarungon ehdotus asetetaan nähtäville asukasvuorovaikutuksen käymiseksi, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

#### **Kommundirektörens förslag**

Kommunstyrelsen beslutar att planförslaget för KR3 Planstomme för Nickby läggs fram för invånarväxelverkan samt att begära nödvändiga utlåtanden angående planförslaget.

Påttös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Beslut

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

27/10.02.03/2021

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

### **Kaavoitusprosessin vaihe**

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen pohjalta on kaava-aineistoa täydennetty ja laadittu nyt hyväksyttäväksi vietävä kaavarunkoaineisto.

Nikkilän kaavarunkoehdotus oli julkisesti nähtävillä 15.1.–15.2.2021. Nähtävillä olon aikana kaavahankkeesta kerättiin kuntalaisilta palautetta kolmella eri menetelmällä. Suunnitelmia oli mahdollista kommentoida Maptionnaire-karttatyökalulla toteutetulla karttakyselyllä sekä verkkokeskustelussa, joka toteutettiin Ota kantaa -palvelussa. Lisäksi oli mahdollisuus toimittaa virallinen mielipide kunnan kirjaamoon. Kaava-aineistot esitettiin myös webinaarissa 3.2.2021.

Keskustelukommentit sekä kirjalliset mielipiteet ja muistutukset analysoitiin laadullisen sisällön analyysin menetelmin ja koottiin karttapalautteen analyysin kanssa yhteenvetoraporttiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Raportti julkaistiin kaavan nettisivulla 10.6.2021 ja samalla julkaistiin kaavoittajan vastaukset palautteessa esitettyihin yleisimpiin kysymyksiin. Pidempi vastineraportti julkaistaan kaavarungon hyväksymiskäsittelyn yhteydessä ja on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavarunkoehdotuksesta jätettiin 7 lausuntoa. Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Keväällä 2021 laadittiin Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys (WSP), jonka viimeisin päivitys oli vuodelta 2016. Aiemman selvityksen lähtökohdat mm. väestön kasvun sekä alueellisten tavoitteiden osalta olivat vanhentuneet. Uuden palveluverkkoselvityksen tavoitteena oli muodostaa näkemys kaupan palveluverkosta Sipoossa vuosina 2030 ja 2040. Kaupallinen selvitys pohjustaa Sipoon uuden yleiskaavan laadintaa sekä asemakaavahankkeita Nikkilän, Söderkullan ja Talman alueilla.

Syksyllä 2021 laadittiin lisäksi Nikkilän liikenneverkkoselvitys (Ramboll). Nikkilän alueen edellinen liikenneselvitys valmistui kahdeksan vuotta sitten. Sen jälkeen alueen maankäytöllinen tavoitetilanne on muuttunut olennaisesti, kun henkilöjunaliikenteen käynnistämisen tueksi on valmistauduttu suurempaan maankäytön kasvuun. Keskustan täydennysrakentaminen ja hallittu kasvu suunnitellun aseman vaikutusalueella johtavat myös paikallisen tavoiteliikenneverkon kehittämistarpeisiin. Nikkilän kaavarungon päivitystyö luo selvitykselle viitekehysten ja tavoitetilan. Liikenne-ennusteita, liikenneverkon kapasiteettitarkasteluja ja alustavaa liikennesuunnittelua tehtiin jo kaavarungon valmistelun aikana, ja nyt koostettava selvitys kokoaa liikenteelliset lähtökohdat ja johtopäätökset yhteen asiakirjaan. Selvitys palvelee jatkossa Nikkilän asemakaavoitusta ja muuta tarkempaa suunnittelua.

### **Hyväksyttäväksi vietävä kaavarunko**

Hyväksyttäväksi vietävä kaavarunko on pääpiirteiltään pysynyt kaavaehdotuksen (päiväty 9.12.2020) kaltaisena.

Kaavarunkotyössä on tarkasteltu Nikkilää kokonaisuutena ja on tarkennettu ja konkretisoitu Nikkilän kehityskuvassa esitettyjä strategisia linjauksia. Kaavarungossa on tarkasteltu keskusta-alueen täydennysrakentamisen mahdollisuuksia sekä tulevaan asemanseutuun tukeutuvien uusien asuntoalueiden sijoittumista ja maankäyttöpotentiaalia. Työpaikka-alueiden laajentamista ja lisäämistä on myös hahmoteltu. Samoin on kehitetty kasvun vaatimaa liikenne- ja viheryhteysverkostoa sekä virkistysalue mahdollisuuksia. Kaavarunkoratkaisu mahdollistaa Nikkilän kasvamisen 12'500 asukkaan taajamaksi vuoteen 2040. 7'000 uuden asukkaan väestönkasvusta puolet sijoittuu radan eteläpuolelle ja puolet radan pohjoispuolelle. Tulevaisuudessa nikkiläläisistä asuisi karkeasti 1/3 radan pohjoispuolella ja 2/3 radan eteläpuolella.

Kaavarunkokartalle on päivitetty NG8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavaan tehdyt muutokset, jonka kaavaluonnos oli nähtävillä samaan aikaan kaavarungon kanssa. Ne muutokset käsitellään tarkemmin asemakaavan käsittelyn yhteydessä. Kaavarunko oikeusvaikutuksettomana kaavana ei kuitenkaan vahvista NG8- asemakaavan ratkaisut, vaan kaavarungon hyväksymisen jälkeen asemakaavojen ratkaisut vahvistetaan aina asemakaavojen hyväksymiskäsittelyssä ja asemakaavat voivat perustelluista syistä poiketa kaavarungon ratkaisusta. Kaavarunkokartalle on palautteen perusteella korjattu mm. pihojen läpi menneet ulkoilu- ja pyörätiet, sekä viranomaispalautteen perusteella lisätty pilaantuneen maan kohteet. Kaavarunkoselostukseen on tehty täydennyksiä.

Suurimmat täydennykset koskevat tehtyjä selvityksiä, jotka on täydennetty kaupan palveluverkkoselvityksellä ja liikenneverkkoselvityksellä. Selvitykset palvelevat jatkossa varsinaisten lainvoimaisten asemakaavojen laadintaa Nikkilässä, kuten itse kaavarunkokin.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää:  
1) hyväksyä vastineet kaavarunkoehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä  
2) hyväksyä kaavarungon jatkosuunnittelun pohjaksi.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar:  
1) godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget samt  
2) godkänner planstommen som grund för den fortsatta planeringen.

Käsittely / Behandling Kicka Lindroos ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Clara Lindqvist ja Rasmus Lindroos kannattivat Kicka Lindroosin ehdotusta.

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

Puheenjohtaja ehdotti, että asian käsittelyn jatkamista kannattavat äänestävät "jaa" ja Kicka Lindroosin pöytäämisehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys:

Asian käsittelyä jatketaan, "jaa" (2 kpl): Ritva Tarvainen, Juhani Rantala

Kicka Lindroosin vastaehdotus, "ei" (5 kpl): Kicka Lindroos, Rasmus Lindroos, Jarkko Sinda, Clara Lindqvist, Karl-Erik Oljemark

Kicka Lindroos föreslog att ärendet bordläggs. Clara Lindqvist och Rasmus Lindroos understödde Kicka Lindroos förslag.

Ordföranden konstaterade att det i ärendet gjorts ett understött förslag ombordläggning och att omröstning därför var påkallad.

Ordföranden föreslog att de som understöder att behandlingen av ärendet fortsätter röstar "ja" och de som understöder ja Kicka Lindroos förslag om bordläggning röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Omröstning:

Behandlingen av ärendet fortsätter, "ja" (2 st): Ritva Tarvainen, Juhani Rantala

Kicka Lindroos förslag om bordläggning, "nej" (5 st): Kicka Lindroos, Rasmus Lindroos, Jarkko Sinda, Clara Lindqvist, Karl-Erik Oljemark

Påttös / Beslut

Puheenjohtaja totesi, että maankäyttöjaosto päätti laittaa asian pöydälle äänin 5-2.

Ordförande konstaterade att markanvändningssektionen med rösterna 5-2 beslutade att bordlägga ärendet.