

N48B Laaksosuontien itäpuolen asemakaava ja asemakaavan muutos, 2. vaihe / N48B Detaljplan och detaljplaneändring för Dalskärrsvägens östra sida, fas 2

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 17.01.2024 § 4

1010/10.02.03/2023

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / planläggare Niina Tiittanen
niina.tiittanen(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 5.10.2023. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatiminen on käynnistetty kunnan kaavoitusohjelman 2022–2025 perusteella. Asemakaavoituksen pohjaksi laadittu kaavarunko on hyväksytty vuonna 2022.

Kaavan suunnittelun alkuvaiheessa on hyödynnetty aiemmin asukkailta saatu palaute. Yleisötilaisuus järjestettiin joulukuussa 2022 ennen kaavoituksen aloittamista. Kaava-alueen maanomistajien kanssa on myös käyty kahdenkeskisiä neuvotteluja sekä ennen suunnittelutyön alkua että sen aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yksi mielipide sen nähtävilläolon aikana syksyllä 2023. Mielipiteessä toivottiin Degerbergin metsän sekä Söderblomin puutarhan säästyvän, mikä tulee asemakaavassa toteutumaan.

Kaavatyön tavoitteet

Asemakaavan tarkoituksena on luoda edellytykset pientaloalueen rakentamiselle Nikkilän itäiseen osaan laajentaen nykyistä taajamakeskusta Sipoon voimassa olevan yleiskaavan 2025 mukaisesti. Asemakaava tukee osaltaan tavoitetta Nikkilän asukasluvun nostamiseksi 10 000:een, Nikkilä–Kerava-radnan henkilöliikenteen mahdollistamiseksi.

Kaavoitusprosessin vaihe

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

Kaavaluonnoksen rakenne

Asemakaavan lähtökohtana toimii Nikkilän kaavarunko (2022), mutta kaavarungon yksityiskohtaisiin ratkaisuihin on tehty muutoksia. Kaavarungosta on osittain hyödynnetty liittymispisteet nykyiseen katuverkkoon sekä viheryhteystarpeet.

Alueen uusi rakentaminen koostuu kokonaan omakotitalojen ja kytkettyjen omakotitalojen alueista. Talojen sijoittelulla muodostetaan selkeitä katumaisemia ja toisaalta rauhallisia sisäpihoja. Tämä saavutetaan sijoittamalla rakennukset kiinni katuun, jolloin pienimmillekin tonteille muodostuu iso vapaa piha-alue. Pihoja reunustaa piharakennukset, joihin voidaan sijoittaa asukkaiden mieltymysten mukaan erilaisia tiloja. Viheralueet ympäröivät lähes kauttaaltaan uutta aluetta ja erottavat sen osaltaan olemassa olevasta asuinalueesta.

Suunnittelualueen laajuus on noin 32 hehtaaria. Suunnittelualueen rakennusalan alustava rakennusoikeus on noin 46'000 k-m². Alueella on verrattain paljon olemassa olevaa rakennuskantaa. Aluetehokkuus on $e = 0,14$ kun huomioidaan asemakaavaan kuuluva vanha rakennuskanta sekä

virkistysalueet. Erillispientaloista koostuvien kortteleiden osuus rakennusoikeudesta on noin 12'000 k-m² ja maapinta-alasta noin 1,4 ha. Omakotitalokortteleiden osuus rakennusoikeudesta on noin 34'000 k-m² ja maapinta-alasta noin 16,6 ha. Suurin osa eli yli 60 % rakennusoikeudesta kohdistuu jo rakennetuille kiinteistöille. Erilaisia puisto- ja muita viheralueita on noin 9 ha, eli noin 28 % kaava-alueen pinta-alasta. Kaava-alueelle on arvioitu toteutuvan uusia asuntoja noin 350-450 asukkaalle.

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon museo
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Sipoon Energia Oy/Keravan Energia Oy
- Porvoon kaupungin terveydensuojelu
- Rosk'n Roll Oy Ab
- Sipoon rakennusperinne ry
- Sibbo hembygdsförening rf
- Sibbo naturskyddare - Sipoon luonnonsuojelijat rf
- Sipoon Omakotiyhdistys ry

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

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto päättää asettaa Laaksosuontien itäpuolen 2. vaiheen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, kaava N48B, valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnos ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (planutkast med gällande material) för Detaljplan och detaljplaneändring för Dalskärrsvägens östra sida, fas 2, plan N48B, i enlighet med markanvändnings- och bygglagens 62 § och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.

Käsittely / Behandling Puheenjohtaja ehdotti seuraavaa lisäystä; jatkossa näitä kahta kaavaa A ja B tullaan poliittisesti käsittelemään yhtä aikaa ehdotusvaiheeseen asti. Maankäyttöjaosto hyväksyi lisäyksen yksimielisesti.

Ordförande föreslog följande tillägg; i fortsättningen bör dessa två planer A och B behandlas politiskt samtidigt fram till förslagskedet. Markanvändningssektion enhälligt godkände tillägg.

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi esitteijän ehdotuksen yksimielisesti yllä mainitun lisäyksen huomioiden.

Markanvändningssektion godkände enhälligt föredragandens förslag med beaktande av ovan nämnda tillägg.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Kaavakartta N48B Laaksosuontien itäpuolen asemakaava ja asemakaavan muutos, 2. vaihe / Plankarta N48B Detaljplan och detaljplaneändring för Dalskärrsvägens östra sida, fas 2

Liite Bilaga 2 - Kaavaselostus N48B Laaksosuontien itäpuolen asemakaava ja asemakaavan muutos, 2. vaihe / Planbeskrivning N48B Detaljplan och detaljplaneändring för Dalskärrsvägens östra sida, fas 2

Liite Bilaga 3 - Kaavaselostuksen liitteet N48B Laaksosuontien itäpuolen asemakaava ja asemakaavan muutos / Planbeskrivnings bilagor N48B Detaljplan och detaljplaneändring för Dalskärrsvägens östra sida, fas 2

Liite Bilaga 4 - Havainnekuva N48B Laaksosuontien itäpuolen asemakaava ja asemakaavan muutos, 2. vaihe / Illustration N48B Detaljplan och detaljplaneändring för Dalskärrsvägens östra sida, fas 2