

**Rakennusvalvontaviranomaisen lausunto Kunnantalonmäen asemakaavamuutoksen ehdotuksesta (N51) / Byggnadstillsynsmyndighetens utlåtande om Kommunalhusbackens detaljplaneändringsförslag (N51)**

**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 28.01.2025 § 10**

973/10.02.03/2023

Valmistelija / Beredare: rakennusvalvontapäällikkö / byggnadstillsynschef Ulla-Maija Upola, ulla-maija.upola(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja tavoitteita

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uusien asuinrakennusten rakentamista Nikkilään, sekä tarkistaa alueen liikennejärjestelyt. Rakentaminen sijoittuu Nikkiläntien ja Lukkarintien varteen. Samalla asemakaavassa korjataan seniorikeskuksen, terveysaseman, omakotitonttien ja Jussaksentien kaavamerkinnot vastaamaan toteutunutta tilannetta.

Kaavan luonnosvaihe

Kaavan luonnosvaiheessa oli kaksi vaihtoehtoista kortteliratkaisua kerrostalokorttelin 11034 osalta; vaihtoehdot erosivat toisistaan sekä tehokkuudeltaan että paikoitusratkaisultaan. Lausuminen kaavan luonnosvaiheesta hoidettiin viranhaltijaesittelynä ja keskusteluna.

Kaavaehdotus nähtäville ja lausuntopyyntö

Kunnanhallitus päätti 16.12.2024 asettaa Kunnantalonmäen asemakaavamuutoksen (kaava N51) maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville.

Kaavaehdotus ja sitä koskeva aineisto on julkisesti nähtävillä 20.12.2024–28.1.2025. Lausunto pyydetään toimittamaan 28.1.2025 mennessä sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo@sipoo.fi tai osoitteeseen Sipoon kunta, Kirjaamo, PL 7, 04131 SIPOO. N51 Kunnantalonmäen asemakaavamuutostyötä koskevaan aineistoon voi tutustua osoitteessa [www.sipoo.fi/n51](http://www.sipoo.fi/n51).

Toimivalta lausunnon osalta

Rakennusvalvontaviranomaiselta pyydetty merkittävät lausunnot antaa toimintasäännön mukaan rakennus- ja ympäristövaliokunta ja merkitykseltään vähäiset viranhaltija.

Esittelijä / Föredragande	Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija
Ehdotus / Förslag	Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää antaa asiassa liitteenä 1 olevan lausunnon.  Byggnads- och miljöutskottet beslutar att ge utlåtande i enlighet med bilaga 1.
Käsittely / Behandling	Martin Andersson ehdotti, että lausuntoon lisätään kerrostalokorttelia koskeva kappale: Kerrostaloja on ehdotettu rakennettavaksi Lukkarintien varrella korttelissa 11034. Nykyisin siinä on rivitalo ja puistoalue. Nikkilässä on tällä hetkellä ylitarjontaa kerrostaloasunnoista. Rakennusyhtiöt ovat palauttaneet jo varattuja tontteja ja asemakaavoja on jäänyt toteuttumatta, esim. entinen bussiasema-alue. Rivitaloista voisi sen sijaan olla kysyntää. Puistoalueen hävittäminen kerrostalorakentamisella ei ole kannatettavaa viihtyvyyden kannalta. Lisäksi tiivis kerrostalorakentaminen lisäisi liikennettä Lukkarintiellä, jossa sijaitsee koulu, jalkapallohalli ja monitoimihalli. Näin

ollen ehdotettu kerrostalorakentaminen korttelissa 11034 ei ole valiokunnan mielestä kannatettavaa.

Esa Kantee kannatti Martin Anderssonin ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotuksen lisäksi oli tehty yksi kannatettu ehdotus (Anderssonin vastaehdotus), minkä vuoksi oli äänestettävä. Hän ehdotti seuraavaa äänestysmenettelyä: kädennostoäänestys, jossa esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja Anderssonin vastaehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys:

Esittelijän ehdotus, "jaa" (3 kpl): Michael Saarikoski, Sini-Pilvi Saarnio ja Mia Wikström.

Martin Anderssonin vastaehdotus, "ei" (4 kpl): Esa Kantee, Martin Andersson, Claudia Lundberg ja Pauliina Tapio.

Puheenjohtaja totesi, että valiokunta oli äänin 3-4 päättänyt hyväksyä Martin Anderssonin ehdotuksen.

Martin Andersson föreslog att utlåtandet kompletteras med ett stycke gällande höghuskvarteret:

Det föreslås att flervåningshus byggs i kvarteret 11034 längs Klockarvägen. Nuförtiden finns där ett radhus och ett parkområde. För närvarande finns det överutbud på lägenheter i flervåningshus i Nickby. Byggföretag har återlämnat tomter som redan har reserverats och detaljplaner har inte genomförts, t.ex. den före detta busstationens område. Däremot kan det finnas efterfrågan på radhus. Det är inte lönsamt med tanke på trivseln att förstöra parkområdet genom att bygga flervåningshus, Dessutom skulle tätt byggande av flervåningshus öka trafiken längs Klockarvägen, där det finns en skola, en fotbollshall och en allaktivitetshall. Således är det föreslagna byggandet av flervåningshus i kvarteret 11034 inte lönsamt enligt utskottet.

Esa Kantee understödde Martin Anderssons förslag.

Ordförande konstaterade att det förutom föredragandes förslag hade gjorts ett understött förslag (Anderssons motförslag) varför man måste rösta.

Ordförande föreslog följande röstningsförfarande: handuppräckning, där de som understöder föredragandes förslag röstar "ja" och de som understöder Anderssons motförslag röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Röstning:

Föredragandes förslag, "ja" (3 st): Michael Saarikoski, Sini-Pilvi Saarnio och Mia Wikström.

Martin Anderssons motförslag, "nej" (4 st): Esa Kantee, Martin Andersson, Claudia Lundberg ja Pauliina Tapio.

Ordförande konstaterade att byggnads- och miljöutskottet hade med rösterna 3-4 beslutat godkänna motförslaget.

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi äänin Martin Anderssonin ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände Martin Anderssons förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Lausunto\_N51 Kunnantalonmäen asemakaava, ehdotus