

# N51 Kunnantalonmäen asemakaavamuutos N51 Detaljplaneändring för Kommunalhusbacken

Kaavaehdotus nähtävillä 20.12.2024–28.1.2025  
Planförslaget framlagt 20.12.2024–28.1.2025

Seuraaville tahoille on lähetetty lausuntopyyntö, johon ei ole vastattu:  
Till följande organisationer har en utlåtandebegäran skickats, som inte besvarats:  
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Yhteenveto saaduista lausunnoista  
Sammandrag av inkomna utlåtanden

## 1. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

Asemakaavamuutoksen ehdotuksessa huomioitu Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksen lausunto luonnosvaiheesta. Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa esitetyistä asiakirjoista asemakaavan muutoksen ehdotuksesta.

*VASTINE: Kirjataan tiedoksi.*

---

## 2. Porvoon museo

Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa uusien asuinkerrostalojen rakentaminen Nikkilään ja tarkistaa alueen liikennejärjestelyt. Samalla asemakaavassa muutetaan seniorikeskuksen, terveysaseman, omakotitonttien ja Jussaksentien kaavamerkinnot vastaamaan toteutunutta tilannetta sekä tutkitaan Nikkilän vanhan paloaseman uutta käyttöä.

Luonnosvaiheen jälkeen on valmistunut Sipoon Seniorikeskuksen suppea rakennushistoriaselvitys (Arkkitehdit Freese & Schulman 2024) ja sen perusteella on tarkennettu suojelumerkinnot kohdentumista rakennuskokonaisuuteen. Suojelumerkintä koskee 1900–1950-luvulla rakennetut osat (Puuosa, Kiviosa ja Keskiosa). Porvoon museolla ei ole huomautettavaa kaavan suojelumerkinnoista tai -määräyksistä.

Kaava-alueelta ei tunneta säilyneitä arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita eikä niitä todennäköisesti ole modernin rakentamisen seurauksena enää löydettävissä. Porvoon museolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta.

*VASTINE: Kirjataan tiedoksi.*

---

### 3. Porvoon kaupunki, Ympäristöterveysjaosto

Ilmaston lämpenemisestä johtuvien haittojen ennaltaehkäisemiseksi tulisi sitovissa rakentamistapaohjeissa kiinnittää erityistä huomiota asuinhuoneistojen ylälämpenemisen ennaltaehkäisyyn. Huoneistojen tulisi olla läpituuletettavia tai niissä olisi hyvä olla huoneistokohtainen jäähdytys. Vilkaasti liikennöityjen teiden läheisyydessä rakennusten ilmanvaihto tulee suunnitella siten, että liikenteen epäpuhtaudet eivät kulkeudu sisätiloihin.

Ympäristöterveysjaostolla ei ole asiasta muuta huomautettavaa.

*VASTINE: Ylälämpenemisen estäminen ohjataan ensisijaisesti rakentamismääräysten kautta, mutta asiaan voi vaikuttaa myös kaavoituksessa esim. katupuiden avulla ja näin on osittain tehtykin kaavaan liittyvässä kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa. Osa teknisistä toteutustavoitteista tarkentuu vasta toteutussuunnittelun yhteydessä. Rakennustapaohjeessa on maininta, että ilmanvaihdon suunnittelussa tulee huomioida liikenteen pienhiukkaset.*

---

### 4. Sipoon Energia

Verkkoliiketoiminta:

Suunnittelualueelle tarvittaisiin sijoituspaikka puistomuuntamolle. Liitteessä 1 on esitetty neljä eri vaihtoehtoa sijoituspaikaksi.

Tuotantoliiketoiminta:

Ei uutta lausuttavaa.

*VASTINE: Ehdotetuista paikoista vaihtoehto 4 on sopivin. Puistomuuntamo kannattaa sijoittaa katualueen ulkopuolelle, eli muuntamo sijoittuisi kaava-alueen rajan ulkopuolelle.*

---

### 5. Sipoon kunnan rakennusvalvontaviranomainen

Kaava kartan yleisilme on selkeä ja enempi määräyksiin tukeutuva. Alla mainittujen kysymysten ja kirjausten selvittäminen edesauttaisivat rakennusvalvontaa sekä suunnittelijoita pääsemään kaavassa tavoiteltuun lopputulokseen.

Kaavakartta

AO-korttelissa rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla. Korttelin alueella on kaksi "kyläkuvan kannalta arvokasta rakennusta" (sr-2); näin merkittynä sr-2 -rakennukset sisältyvät korttelin rakennusoikeuteen - onko tämä ollut tavoitteena?

Entä korttelin 11025 sr-rakennuksen rakennusoikeus - sisältykö korttelin rakennusoikeuteen?

Korttelissa 11034 itäisimmän rakennusalan rakennusoikeuden jakautuminen on epäselvä: rakennusala jakautuu kahteen osaan, mutta vain yksi oikeusmerkintä? Myös korttelin 11019 rakennusoikeuden jakautuminen rakennusalalla on epäselvä.

Autojen säilytyspaikan a-3 ohjeellisen rakennusalan rajautuminen istutettavan alueen osan reunalla mahdollistaa merkittävän kasvillisuuden vähentämisen. Tulisiko tämä rajausta osoittaa sitovalla merkinnällä?

#### Kaavamääräykset

Kaavamääräyksessä koskien polkupyörien säilytystiloja on kirjaus, että ne saa rakentaa piha-alueelle myös rakennusalan ulkopuolelle; tällaista poikkeamista ei pitäisi sallia - ainakaan AO-korttelialueilla.

Yleisissä määräyksissä "Tonttien riittävän viherpinta-alan takaamiseksi, hulevesien hallitsemiseksi ja kaupunkikuvan parantamiseksi tulee esittää Sipoon viherkerrointyökalulla laadittu laskelma alueen vihertehokkuudesta. AK-korttelialueilla vihertehokkuuden tavoiteluku on 0,8". Mikä on AO-, P-, Y- ja YS-tonttien tavoiteluku - eli koskeeko määräys myös näitä alueita? Miten tulkitaan tavoiteluku? Eikö se ole määräävä; ilman määräävää merkitystä sillä ei juurikaan ole vaikutusta.

#### Rakennustapaohjeet

Alueelle laaditut sitovat rakennustapaohjeet sisältyvät kaavan ehdotusvaiheeseen ja ne hyväksytään kaavan hyväksymisen yhteydessä; rakennusvalvonta arvioi rakennustapaohjeet yhteistyössä kaavoituksen kanssa.

#### Rakennus- ja ympäristövaliokunnan täydennys

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 toteuttamatta, esim. entinen bussiasema-alue. Rivitaloista voisi sen sijaan olla kysyntää. Puistoalueen hävittäminen kerrostalorakentamisella ei ole kannatettavaa viihtyvyyden kannalta. Lisäksi tiivis kerrostalorakentaminen lisää liikennettä Lukkarintiellä, jossa sijaitsee koulu, jalkapallohalli ja monitoimihalli. Näin ollen ehdotettu kerrostalorakentaminen korttelissa 11034 ei ole valiokunnan mielestä kannatettavaa.

**VASTINE:** Suojellut rakennukset tai niiden osat sisältyvät kaavanmukaiseen rakennusoikeuteen.

*Korttelin 11034 rakennusoikeusmerkintää on selkeytetty. Korttelin 11019 rakennusoikeusmerkinnän ulottuvuus on yritetty hahmottaa poikkiviivoilla ja sisäinen jako liittyy sr-merkintään.*

*Autopaikkojen a-3 ja istutettavan alueen välinen viivatyppi on korjattu.*

*Polkupyörien säilytystiloja koskeva määräys on muutettu sillä tavalla, että se ei koske AO-tontteja.*

*Viherkerroin koskee vain AK-kortteleita. Viherkertoimen tavoitteellisuutta koskeva muotoilu on tarkennettu.*

*Valiokunnan kanta kirjataan tiedoksi. Maankäyttöjaostossa ehdotettua suunnitteluratkaisua kerrostalojen osalta on pidetty kannatettavana ja katsottu alueelle sopivaksi. Yhdelle kerrostalotontille on jo hanke tiedossa, joten kysyntääkin on.*

---

## 6. Sipoon kunnan ympäristönsuojeluviranomainen

Sipoon kunnan ympäristönsuojeluviranomainen ei anna lausuntoa Kunnantalonmäen asemakaavan muutoksesta.

*VASTINE: Kirjataan tiedoksi.*

---

## 7. Uudenmaan ELY-keskus

### Kulttuuriympäristö

ELY-keskuksen kaavaluonnoksesta antama lausunto kulttuuriympäristön osalta on huomioitu asianmukaisesti. Sr-2 -määräyksestä on syytä jättää pois sanamuoto "...jossain määrin".

### Melu

ELY-keskus on lausunnossaan esittänyt lisäystä kaavamääräyksiin leikki- ja piha-alueiden melun torjunnan osalta. Vaikka meluselvityksen perusteella liikennemelulta suojaisia paikkoja oleskelulle on helposti järjestettävissä, suosittelee ELY-keskus määräämään asiasta kaavassa. Muotoilu voi olla esimerkiksi: "Leikki- ja oleskelualueet sekä oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, etteivät melutason ohjearvoista säädetyt lukuarvot ylity".

### Pohjavedet

Kaavamääräyksistä pohjavesiin liittyen on käyty työneuvottelu. Pohjavesimääräykset ovat pääosin asianmukaiset. ELY-keskus katsoo edelleen, että pysäköintialueita, liikennöintialueita sekä jätteenkeräysalueita koskevaan määräykseen tulee lisätä määräys hulevesien johtamisesta soveltuvan öljynerotusratkaisun kautta pohjavesialueen ulkopuolelle.

*VASTINE: Sr-2-määräystä korjataan ehdotuksen mukaisesti.*

*Kunta katsoo, että ei ole tarpeen toistaa kaavamääräyksissä lainsäädännön tai muun sitovan ohjeistuksen kautta tulevia määräyksiä, kuten melun ohjearvoja, paitsi niissä tilanteissa, joissa ne kaavalla halutaan osoittaa tiettyyn kohteeseen.*

*Ei ole mahdollista kaikissa tapauksissa ohjata hulevesiä pois pohjavesialueilta pumppaamalla niitä ylämäkeen tai muilla teknillisesti hankalilla ratkaisuilla, jotka eivät olisi tarkoituksenmukaisia. Kunta katsoo, että annetut seikkaperäiset hulevesimääräykset erotus- ja suodatusratkaisuihin varmistavat sen, että hulevesiä pois johdettaessa ne eivät heikennä pohjaveden laatua. Pohjavesialueita koskevan kaavamääräyksen mukaisesti kaavamerkinän alueella on edellä mainitun lisäksi kielletty pohjaveden laatua tai määrää vaarantavat toimenpiteet, joka itsessään voi tapauskohtaisesti johtaa siihen, että ELY-keskuksen ehdottaman lisäyksen edellyttämä hulevesien poisjohtaminen tulee toteuttaa. Kunta katsookin, että ELY-keskuksen ehdottama lisäys ei ole välttämätön pohjavesiensuojelun kannalta ja lisäämättä määräyksen mahdollistetaan paremmin asian ratkomisen tapauskohtaisesti jatkosuunnittelun yhteydessä.*

---

## Yhteenveto saaduista muistutuksista Sammandrag av inkomna anmärkningar

### 1. Anmärkning A

Min anmärkning om detaljplan N51 gäller kvarter 11034 där man anvisat nya våningshustomter.

Det har föreslagits att det ska byggas flera flervåningshus längs Klockarvägen i kvarter 11034. Idag finns där radhus och ett parkområde. För närvarande finns det ett överutbud av bostäder i flervåningshus i Nickby. Byggföretagen har dessutom återlämnat reserverade tomter och detaljplaner har inte förverkligats, t.ex området vid den fd. busstationen). Radhus kunde å andra sidan vara mera efterfrågade.

Avskaffande av det nuvarande parkområdet genom att bygga flera flervåningshus skulle försämra trivseln. Dessutom skulle ett nytt område för flervåningshus öka trafiken på Klockarvägen, där det finns en skola, en fotbollshall och en allaktivitetshall.

Eftersom det finns andra områden reserverade för flervåningshus i Nickby och detaljplaneringen av den gamla Sockengården och Aravahuset inte har inletts bör inte nya flervåningshus planeras på N51. I stället kunde man reservera kvarter 11034 för några radhus.

Dessutom bör konstateras att kommunens budget konstaterar att "rivningen av gamla Sockengården och Aravahuset har fördröjts utanför ekonomiplanepreioden eftersom

marknadsläget för bostadsbyggande är dåligt". Marknadsläget för nya flervåningshus på kvarter 11034 är lika dåligt.

**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. Det finns andra områden i Nickby som bättre lämpar sig för radhus. Vad planläggaren erfar har försäljningen och marknadsföringen av f.d. busstationens höghustomt inte ännu inletts. Däremot finns redan ett projekt på lut för Kommunalhusbackens ena höghustomt. Planläggning görs med sikte på flera år eller till och med årtionden framåt och inte enbart för stundens marknadsläge.

Områdets karaktär ändras då nya flervåningshus byggs i det gräsbevuxna området vid korsningen mellan Nickbyvägen och Klockarvägen, men det utgör inget hinder för rekreativsmöjligheterna eftersom området främst har använts som genomgångsställe och väl genomfört minskar inte trivseln. I planområdets omedelbara närhet finns god tillgång till rekreativsområden.

---

## 2. Anmärkning B

Som invånare och granne till planområdet önskar jag framföra följande:

- AK-området bör förminskas märkbart och det nuvarande VP-området bör bevaras som park-/grönområde för närrekreation. I och med att NG8 vunnit laga kraft har kommunen markreserv för årtionden framöver och det finns inga motiverade behov av att ytterligare minska på invånarnas tillgång till grönområden i närområdet eller i övrigt inskränka på vår boendetrivsel. Det i planen inritade AK-området ter sig i en närboendes ögon som direkt groteskt och inverkar negativt även på de som är bosatta i Sibbo seniorcenter. Utgående från föredragningen i ärende 5 på markanvändningssektionens möte 29.1.2025 kan man dra slutsatsen att kommunen redan gett ett löfte åt KAS kodit Oy att planen kommer att förverkligas enligt tomtägarens önskemål, vilket även styrks av KAS kodit Oy:s presentation av projektet för Äldrerådet 11.11.2024, ärende 5. Man är uppenbart så trygg i traditionen av politiskt gummistämplande att man inte ens besvärar sig att låtsas om att planen eventuellt kunde komma att förändras under den lagstadgade demokratiska processen som borde föregå en godkänd detaljplan. Syftet med ett seniorboende är trots allt säkert gott och därmed föreslås att AK-området i planen begränsas till tomten 753-423-3-57 (i den form den är efter markbytet med kommunen) och resten av AK-området ändras till VP-område. Byggnadens höjd på AK-området bör dock begränsas till max tre våningar, att tillåta en byggnad med fem våningar på en av byns högsta punkter vore helt enkelt vanvettigt.
- Den öppna och grönmassigt prunkande västra infarten till Nickby bör bevaras, man får absolut inte göra samma misstag som man gjorde för den östra infarten i N40 Sibbo Ådal, där man tillät högt och tätt byggande på båda sidorna av Nickbyvägen

och därmed för all framtid förintade den unika vyn över den historiska ådalen och hela byn. Därför bör under inga omständigheter bebyggelse hänvisas till området närmast Nickbyvägen (söder om seniorcentret och Elsie). Enligt förslaget till detaljplan skulle park- eller grönområden på området minska drastiskt. Dessutom är en märkbar del av det grönområde som inritats i planen i praktiken en parkeringsplats försedd med diverse tekniska- och andra byggnader. Kommunen förbrukar i rasande takt sina grönområden genom att omvandla dem till bostadsmark och snabbare än någon inser finns det snart inga grönområden kvar i Nickby centrum. Det är kommunens skyldighet att ombesörja att invånarna har tillgång till tillräckliga grönområden i sin omedelbara närhet och avytttrande av dylika områden måste ske endast på basen av mycket tungt vägande orsaker. De områden som nu ritats in som parkområde i planförslaget ter ju sig främst som ett skämt i en invånarens ögon.

- Större uppmärksamhet bör även fästas vid trafiksäkerheten på Nickbyvägen. Angående trafikbuller hänvisar man i planbeskrivningen t.ex. till att hastigheten är begränsad till 40 km/h, men har kommunen utfört och kan uppvisa mätningar av den verkliga hastigheten på vägavsnittet under en längre eller en kortare tidsperiod? Som invånare i Nickbyvägens omedelbara närhet kan vittnas om att alla tider på dygnet, eventuellt med undantag för rusningstid, är hastigheterna på avsnittet märkbart högre än 40 km/h. Dessutom borde man bättre beakta effekterna av planen i planområdets omedelbara närhet. Hur har man tänkt garantera en trygg trafiklösning för de som från Storkärrsgränd och Storkärrsvägen skall ta sig ut på Nickbyvägen under rusningstid? Redan nu är korsningen överbelastad under vissa tider på dygnet och med flera bostäder och trafikleden från NG8 kommer situationen att bli ohållbar och mycket farlig.
- I övrigt vidhåller jag allt som jag framförde i min åsikt till planutkastet, bemötandet lämnade mycket att önska men därom bäst att inte orda.

**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. Det finns andra områden i Nickby som bättre lämpar sig för småskaligare bebyggelse.

Områdets karaktär ändras då nya flervåningshus byggs i det gräsbevuxna området vid korsningen mellan Nickbyvägen och Klockarvägen, men det utgör inget hinder för rekreativsmöjligheterna eftersom området främst har använts som genomgångsställe och väl genomfört minskar inte trivseln. I planområdets omedelbara närhet finns god tillgång till rekreativsområden.

Överhastighet är främst ett polisiärt ärende, men kan också bemötas med tekniska lösningar. Dessa är ändå sådant som inte bestäms i en detaljplan. I trafikutredningen som gjorts i samband med planstommen för Nickby (2022) har man undersökt hur Nickbyvägen och dess tvärgator fungerar med ett ökat trafikflöde och vilka åtgärder som krävs. En del åtgärder, som extra körfält, kan vara nödvändiga i framtiden och detaljplanen har beaktat

*detta i gatuområdenas dimensionering. Åtgärderna kan genomföras stegvis och korsningsvis enligt behov.*

---

## **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**

#### **8. 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 suojatielle 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 suojateitä ja tulee hakea sellainen ratkaisu, joka toimii ja varmistaa ettei suojatiehen 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 asemanseudun ja Nikkilän kartanon tulevaan kehittämiseen.*

---

## 9. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

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

- Suunnittelussa hyvä huomioida pelastusajoneuvojen vaatimukset. Molemmissa vaihtoehdoissa 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.*

---

## 10. 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.*

---

## 11. 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.*

---

## 12. 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. Suunnittelualan rakennukset ovat liitettävissä kaukolämpöön.

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

---

## 13. 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 liikennöntialueet 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.*

## 14. Uudenmaan liitto

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

*VASTINE: Kirjataan tiedoksi.*

---

## Yhteenveto saaduista mielipiteistä Sammandrag av inkomna åsikter

### 3. 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.

---