

|                                               |       |            |
|-----------------------------------------------|-------|------------|
| Maankäyttöjaosto/<br>Markanvändningssektionen | § 13  | 12.02.2020 |
| Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen                | § 41  | 02.03.2020 |
| Maankäyttöjaosto/<br>Markanvändningssektionen | § 48  | 01.06.2020 |
| Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen                | § 171 | 08.06.2020 |
| Valtuusto                                     | § 48  | 07.09.2020 |

### **N39 Nikkilän pelastusaseman asemakaava**

MAAJAOS § 13

Maankäyttöjaosto 12.2.2020

Valmistelija: Kaavoittaja Jani Ylimäki, jani.ylimaki(at)sipoo.fi

#### **Kaavatyön taustaa ja vaiheita**

Kaavatyö on pantu vireille 12.8.2010. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 12.8.2010 alkaen 30 vuorokautta. Asemakaavasta on allekirjoitettu käynnistämissopimus 16.12.2010 Keravan energian kanssa. Itä-uudenmaan pelastuslaitos on tehnyt tarve- ja hankintasuunnitelman uuden pelastusaseman rakentamisesta vuonna 2010. Tarve- ja hankintasuunnitelmaa päivitettiin vuonna 2015. Pelastusaseman rakentaminen ei saanut määrärahaa 2017-2019 taloussuunnitelmassa. Syynä tuolloin oli pelastusasemien ja myös Itä-Uudenmaan pelastusaseman siirtäminen osaksi maakuntahallintoa. Investointipäätökset uusista pelastusasemista voitiin tehdä vasta uuden organisaation perustamisen jälkeen. Nikkilän uuden pelastusaseman investointi sisältyy Sipoon kunnan vuoden 2020 talousarvio ja vuosien 2020-2022 taloussuunnitelmaan, jonka valtuusto on hyväksynyt kokouksessaan 9.12.2019 (KV § 105).

Asemakaavahanke on jälleen saatu etenemään. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 5.12.2019 – 3.1.2020 väliseksi ajaksi. Päivitetyistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei annettu yhtään mielipidettä.

Asemakaavaa koskeva viranomaisneuvottelu Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa käytiin 19.12.2019. Neuvottelussa nostettiin tärkeäksi asiaksi liikenteen järjestäminen ja hulevesien käsittely. Pohjaveden vaarantaminen tulisi myös kieltää kaavamääräyksissä. ELY-keskus katsoi liikenne- ja hulevesiselvitykset tarpeelliseksi. ELY-keskuksen mukaan ei ole estettä sijoittaa pelastusasemaa suunnittelualueelle, kunhan pohjavesialue otetaan huomioon pelastuslaitoksen sijoittamisessa. Liikenteellisesti on tehtävä ratkaisuja sulkemalla Öljytieltä yksi liittymä ja yhdistelemällä liikenteen liittyväksi samasta liittymästä pelastusaseman asiakas- ja työpaikkaliikenteen kanssa. Pelastusajoneuvoja varten voidaan perustaa uusi liittymä Öljytielle. Energian muuntoaseman sijoittaminen suunnittelualueen lounaiseen osaan vaatii tiukkoja kaavamääräyksiä, jottei alueelle rakennu toimintoja, joista syntyy päivittäistä liikennetarvetta.

### **Kaavatyön tavoitteet**

Suunnittelualue on Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti Öljytien eteläpuolista aluetta lukuun ottamatta taajamatoimintojen aluetta. Öljytien eteläpuolelle on esitetty yleiskaavassa varaus energiahuollon aluetta varten. Yleiskaavassa on osoitettu suunnittelualueen länsipuolitse uusi tielinjaus Nikkiläntien ja Öljytien välille ja edelleen tieliikenteen yhteystarve Öljytieltä Brobörentielle. Öljytielle on osoitettu yleiskaavassa eritasoliittymävaraus. Yleiskaavassa on osoitettu myös pääosa suunnittelualueesta pohjavesialueeseen kuuluvaksi sekä olevat, alueen poikki kulkevat maakaasu- ja sähkölinjat.

Asemakaavan tavoitteena on järjestää pelastusasema liikenteellisesti edulliseen paikkaan palvelemaan tehokkaasti yhdestä yksiköstä koko Sipoon kunnan aluetta. Asemakaavan tavoitteena on myös tarkastella Öljytien liikenteen sujuvuutta sekä liikenneturvallisuutta suunnittelualueen kohdalla. Tavoitteena on myös sijoittaa energian muuntoasema suunnittelualueelle varmistamaan Nikkilän energian saanti tulevaisuudessa.

### **Kaavoitusprosessin vaihe**

Kaavatyötä on jatkettu laatimalla asemakaavaehdotus osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä muiden valmisteluaineistojen pohjalta. Asemakaava ei vaadi erillistä luonnosvaihetta selkeiden tavoitteiden vuoksi, eikä ole siksi myöskään tarpeen esitellä erilaisia vaihtoehtoja.

### **Kaavaehdotuksen rakenne**

Kaava-alueen rungon muodostaa uusi katu, joka erottaa kadun alkuvaiheessa pelastusaseman korttelin (ET-8), yleisen pysäköinnin liikennealueen (LP) sekä suojaviheralueen (ET) toisistaan. Katu kiertää pelastusaseman korttelin ja katua pitkin kulkevat katuun rajoittuvat kiinteistöt, joissa on asutusta. Suunnittelualueen länsiosassa sijaitsee Sipoon energian muuntoaseman kortteli (ET-9). Öljytien ali kulkee kevyen liikenteen reitti. Suunnittelualueelle ulottuva osa Öljytiestä on varattu yleisen tien alueeksi.

Pelastusaseman katsotaan tarkoituksenmukaisesti sopivan kaavakartan mukaiseen sijaintiin (ET-8). Alue sijaitsee suunnittelualueen osassa, joka on vain osittain pienissä määrin pohjavesialueella. Alueelta tehtyjen kairauksien perusteella ei ole havaittu pohjaveden pintaa. Maaperä on valmiiksi huonosti vettä läpäisemätöntä pintaa, joten tuleva päällystetty pinta ei muuta hulevesien valuma tilannetta merkittävästi. Suunnittelualue on Öljytien liikenteen aiheuttaman melun ja tärinän puolesta sopimatonta asumiseen. Pelastusaseman aiheuttama melu suhteessa Öljytien melutasoon on vähäistä, joten pelastusaseman

vuoksi asuinalueille syntyvä melu on myös vähäistä. Öljytien nopeusrajoituksen mahdollinen putoaminen, pudottaisi alueen melutasoa selvästi.

Pelastusaseman sijainti on liikenteellisesti edullisella paikalla. Hälytysajoneuvojen toimintavalmiusajat koko Sipoon alueella ovat hyvät ja toimintavalmiusajat Söderkullan alueelle paranevat huomattavasti. Tontin korkeusasema määräytyy Öljytien korkeusaseman perusteella. Pelastusaseman sisäisen pysäköintialueen ja pelastusaseman rakennuksien kohdalta maan kaltevuuden on oltava vähäistä ja tämän vuoksi pelastusaseman kortteli täytyy tasoittaa. Korttelin tasoituksen vuoksi kaivettavia maa-aineksia voidaan läjittää suoraan viereiselle suojaviheralueelle (EV). Yleinen pysäköinnin liikennealue (LP) palvelee pelastusaseman asiakasliikennettä sekä viereistä asuinalueutta. Energian muuntoaseman kortteliin (ET-9) voidaan rakentaa energian muuntoasema, joka turvaa Nikkilän energian tarvetta tulevaisuudessa väestön kasvaessa.

Koko suunnittelualueen pinta-ala on noin 5,8 ha. Asemakaavassa annettava rakennusoikeus on 3200 kerrosneliötä, josta 3000 kerrosneliötä on varattu pelastusaseman käyttöön ja 200 kerrosneliötä energian muuntoaseman käyttöön. Pelastusasemaa varten annettu rakennusoikeus ottaa huomioon tulevaisuudessa mahdollisesti esiintyvän laajennustarpeen.

### **Lausunnonantajat**

Asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Porvoon museo Itä-Uudenmaan maakuntamuseo (arkeologiset asiat)
- Porvoon museo Itä-Uudenmaan maakuntamuseo (rakennusperintö)
- Liikennevirasto
- Uudenmaan liitto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keravan Energia Oy
- Sipoon rakennusperinne ry
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä
- Sipoo - Kuntatekniikka
- Sipoo – Ympäristönsuojelu
- Fingrid

### **Liitteet**

Liite 1 / 13.§ MAAJAOS: Kaavakartta ja määräykset (ehdotus)

Liite 2 / 13.§ MAAJAOS: Kaavaselostus liitteineen (ehdotus)

### **Kehitysjohdajan ehdotus**

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että kaavaehdotus ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot. Lisäksi maankäyttöjaosto päättää tarkistaa asiaa koskevan pykälän kokouksessa.

### **Päätös**

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti ehdotuksen seuraavilla muutoksilla:

- Virkamiehiä oikeutetaan laatimaan asemakaava-aineistoon sanamuotoilu, jonka avulla sähköaseman piha-alueen ylläpito ei aiheuta negatiivisia vaikutuksia pohjavesi- ja Natura-alueille.
- Koska asian käsittelyaikataulu on päivitetty, pykälä ei tarkastettu kokouksessa.

KH § 41

Kunnanhallitus 2.3.2020

### **Liitteet**

Liite 1 / 41. § KH: Kaavakartta ja määräykset (ehdotus)

Liite 2 / 41. § KH: Kaavaselostus liitteineen (ehdotus)

### **Kunnanjohtajan ehdotus**

Kunnanhallitus päättää, että kaavaehdotus ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Virkamiehiä oikeutetaan laatimaan asemakaava-aineistoon sanamuotoilu, jonka avulla sähköaseman piha-alueen ylläpito ei aiheuta negatiivisia vaikutuksia pohjavesi- ja Natura-alueille.

Kaj Lindqvist ja Tim Kankfelt ilmoittivat olevansa esteellisiä ja poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ajaksi, eivätkä osallistuneet asian käsittelyyn. Esteellisyyden perusteena he esittivät jäsenyyden (Lindqvist) tai varajäsenyyden (Kankfelt) Keravan Energia Oy:n hallituksessa (maanomistaja).

Kunnanhallituksen I varapuheenjohtaja Ari Oksanen toimi puheenjohtajana.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

---

MAAJAOS § 48

Maankäyttöjaosto 1.6.2020

Valmistelija: Kaavoittaja Jani Ylimäki, jani.ylimaki@sipoo.fi

N 39 Nikkilän pelastusaseman asemakaavaehdotus oli nähtävillä 16.3.2020 – 15.4.2020 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta annettiin yhdeksän lausuntoa ja yksi muistutus.

Lausunnoissa Uudenmaan ELY-keskus kiinnitti huomiota pohjavesialueen määräyksiin, jotka ei vastaa riittävällä tasolla nykylainsäädäntöä. Muuntoaseman mahdolliset vikatilanteet täytyy myös huomioida asemakaavan määräyksissä. Rakentamisen aikaiset hulevesien kuormitukset täytyy myös huomioida määräyksissä. Rakennuksien ulkoasua ja maisemointia olisi myös hyvä tarkentaa. ELY-keskuksen lausunto huomioitiin ja kaavamääräyksiä tarkennettiin.

Porvoon museolla ei ollut huomautettavaa Pelastusaseman sijoittamisesta. Muuntoasemarakennuksen rakentamisen todellisista vaikutuksista Porvoon museo ei pystynyt ottamaan kantaa kaavamateriaalien perusteella. Kaavaselostukseen lisättiin vaikutusten arviointia muuntoasemakorttelista. Vaikutuksen arvioinnissa tultiin johtopäätökseen, jossa muuntoaseman kortteli sijaitsee yleiskaavan mukaan maisemallisesti arvokkaan alueen ulkopuolella. Yleiskaavan mukaan muuntoasemakortteli sijaitsee energiahuollon alueella. Muuntoasemarakennuksen rakennusoikeus pudotettiin myös 150 kerrosneliöön. Muuntoaseman rakennuspaikka sijaitsee massiivisten 110kV sähkötolppien lähetytyillä, joten muuntoasemarakennus ei vaikuta merkittävästi ympäristöön.

Rakennusvalvonta pitää pelastusaseman kaavamääräyksiä tiukkana ja pyrkisi saamaan laadukkaan kokonaisuuden lievemmillä määräyksillä. Rakennusvalvonta haluaisi myös tarkentaa Öljytien alittavaa kevyen liikenteen yhteyden merkintää ja Natura alueen tarkempaa selitystä. Pohjavesien merkintää tulisi myös täsmentää. Pelastusasema kuuluu RUX:n alueeseen, joka on kulttuuriympäristöä. Pelastusaseman ulkoasua koskevat määräykset varmistavat pelastusasemarakennuksen sopivuutta ympäristöön julkisivumateriaalin osalta. Laatua koskevia määräyksiä lisättiin ehdotuksen jälkeen. Rakennusvalvonnan esittämiä tarkennuksia lisättiin Natura-alueen selitykseen, pohjavesialueen yleisiin määräyksiin sekä kevyen liikenteen alittava yhteys jatkettiin Öljytien ali.

Ympäristönsuojeluviranomainen kiinnitti lausunnossaan huomiota pohja- ja pintavesien suojeluun sekä melun torjuntaan. Pohjavesiä koskevien määräyksien ajantasaisuutta ja tarpeellisuutta tulisi arvioida uudelleen. Ristiriitoja tulisi myös poistaa.

Muuntoasemarakennuksen mahdollinen palo täytyy myös ottaa huomioon määräyksissä. LP-alueen öljynerottimen laatu tulisi myös olla vastaava kuin pelastusasemakorttelin määräyksissä. LP-alueen määräykset tulisi sijoittaa suoraan LP-kortteliin, jotta määräykset tulisi varmasti huomioiduiksi. Pelastusajoneuvojen pesu piha-alueella täytyisi myös selvittää. Meluselvityksen tarvetta tulisi myös pohtia uudestaan. Lepäämiseen tarkoitetut huoneet täytyisi myös rakentaa niin, että ohjearvot tulevat täytetyiksi. Ehdotuksen jälkeen pohjavesien määräyksiä ajantasaistettiin ja karsittiin turhia määräyksiä pois. Ristiriidat poistettiin myös määräyksistä.

Muuntoasemarakennuksen mahdollinen palo huomioitiin myös kaavamääräyksissä. Pelastusajoneuvojen pesu piha-alueella kiellettiin määräyksissä. Meluselvityksen tarvetta on pohdittu ELY-keskuksen kanssa ja tultu lopputulokseen, jossa melun asiantuntijaselvityksessä melutasoa arvioidaan A-painotetun keskiarvon perusteella. Pelastustehtävien määrät ovat vähäisiä ja harjoituksen määrät vielä harvinaisempia. Öljytien nopeusrajoitukset pudottavat melutason keskiarvoa, joten lopputilanteessa melutaso olisi pienempää kuin ennen asemakaavaan toteutumistilannetta. Meluselvitykselle ei nähty tarvetta.

Fingrid toi lausunnossaan esille voimajohtojen läheisyydessä rakentamisen ja maankäytön rajoituksia voimajohtojen vuoksi. Kaavakarttaan lisättiin rasitealue johtoalueelle ja kaavamääräyksiin päivitettiin tarve sopimisesta voimajohtojen haltijan kanssa rakentamisvaiheessa.

Keravan energia ilmaisi lausunnossaan tarpeen puistomuuntamolle ja ehdotti sen sijoittamista LP-alueen laitaan. Maan korkeuden muuttumattomuus olisi myös tärkeä, jotta etäisyys johtimiin pysyisi riittävänä. Kaavakarttaan lisättiin puistomuuntamolle paikka LP-alueen laidassa. Maaston korkeusaseman muuttumattomuus myös lisättiin muuntoaseman korttelin määräyksiin.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos näki kaavamääräyksissä tarvetta pelastusasemakorttelin aitaukselle asiattomien pääsyn estämisen vuoksi. Pelastusajoneuvojen esteetön kulku ja näkemät olivat myös tarkennettava kaavaan. Muun liikenteen olisi kuljettava kortteliin eri reittiä kuin pelastusajoneuvot. Riittävä kunnallistekniikka tulisi myös varmistaa kaavamääräyksissä, jotta sammutusvettä riittää toimintaan. Kaavamääräyksiin päivitettiin pelastuslaitoksen esittämät asiat.

Gasgrid Finland Oy pitää asemakaavan toteutumista mahdollisena,

kun rakentamisen aikana otetaan huomioon kaasuputken vaikutukset rakentamisessa ja rakentaminen tapahtuu näiden edellytyksien mukaan. Kaavamääräyksissä vaaditaan Gasumin lausuntoa rakennusluvan yhteydessä, jotta varmistetaan rakentamisen edellytykset. Kaavamääräyksiin lisättiin myös kaasuputkilinjan päälle istutuksien maksimikorkeuksista.

Muistutuksissa kyseltiin liikennejärjestelyjen muutoksista ja uusista osoitteista. Yksityistien kohtalosta kyseltiin myös. Pelastusaseman aitaus ja ympäristön istutukset ja katujen ja Öljytien valaistus oli myös kysymysmerkkinä. Vastineessa kerrottiin, että liikenne järjestetään uutta katua pitkin, joka tullaan valaisemaan. Osoitteet muuttuvat uuden kadun mukaisiksi. Asemakaava-alueella yksityistie muuttuu kaduksi ja tulee kunnan omistukseen. Pelastusaseman korttelin tullaan aitaamaan ja istutukset tulevat aidan vierustaan. Istutusalueelle tulee myös puita vähintään kymmenen metrin välein, lukuun ottamatta korttelin eteläraja, jossa näkemien vuoksi ei puita istuteta.

Asemakaava tarkentui määräyksien osalta reilusti. Kaavakarttaan tuli muutoksia muuntoasemakorttelin rakennusalan ja -oikeuden supistuksena sekä Öljytien alittavan kevyen liikenteen yhteyden laajennuksen vuoksi. Muuntoasemakorttelin johtojen rasitealue lisättiin myös kaavakarttaan. Muutokset olivat pääsääntöisesti tarkentavia, eikä kaavaratkaisuihin tullut merkittäviä muutoksia. Muutokset ovat siis luonteeltaan vähäisiä, eikä tämän vuoksi ole tarvetta asettaa ehdotusta uudelleen nähtäville. Listatekstin liitteinä on täydelliset lausunnot ja muistutukset sekä vastineet niihin.

### **Liitteet**

Liite 1 / 48.§ MAAJAOS: Kaavakartta ja määräykset

Liite 2 / 48.§ MAAJAOS: Kaavaselostus

Liite 3 / 48.§ MAAJAOS: Kaavaselostuksen liitteet

Liite 4 / 48.§ MAAJAOS: Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin

### **Vs. kehitysjohtajan ehdotus**

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää:

- hyväksyä vastineet asemakaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä
- esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaj Lindqvist (Keravan Energia Oy:n hallituksen jäsen) ja Tim Kankfelt (Keravan Energia Oy:n hallituksen varajäsen) ilmoittivat olevansa esteellisiä ja poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ajaksi, eivätkä osallistuneet asian käsittelyyn.

## Päätös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen, ja päättää näin ollen esittää kunnanhallitukselle, että se päättää:

- hyväksyä vastineet asemakaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä
  - esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
- 

KH § 171

## Kunnanhallitus 8.6.2020

### **Liitteet**

Liite 1 / 171. § KH: Kaavakartta ja määräykset

Liite 2 / 171. § KH: Kaavaselostus

Liite 3 / 171. § KH: Kaavaselostuksen liitteet

Liite 4 / 171. § KH: Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin

### **Kunnanjohtajan ehdotus**

Kunnanhallitus päättää hyväksyä vastineet N 39 Nikkilän pelastusaseman asemakaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä esittää asemakaavan valtuuston hyväksyttäväksi.

Hallintolain 28. § 5. momenttiin viitaten Kaj Lindqvist ja Tim Kankfelt ilmoittivat olevansa esteelliset eivätkä osallistuneet asian käsittelyyn. Ari Oksanen toimi kokouksen puheenjohtajana asian käsittelyn aikana.

## Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

---

KV § 48

## Valtuusto 7.9.2020

### **Liitteet**

Liite 1 / 48. § KV: Kaavakartta ja määräykset

Liite 2 / 48. § KV: Kaavaselostus

Liite 3 / 48. § KV: Kaavaselostuksen liitteet

Liite 4 / 48. § KV: Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin

### **Kunnanhallituksen ehdotus**

Valtuusto hyväksyy N 39 Nikkilän pelastusaseman asemakaavan.

## Päätös

Valtuusto hyväksyi yksimielisesti kunnanhallituksen ehdotuksen.

---