

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 143	03.12.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 21	09.03.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 59	16.03.2020

## **NG9 Pohjanniityn asemakaava ja asemankaavan muutos, asemakaavaehdotus / NG9 Detaljplan och detaljplaneändring för Norrängen, detaljplanförslag**

507/10.02.03/2019

MAAJAOS § 143

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 3.12.2019

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / Planläggare Dennis Söderholm, dennis.soderholm(at)sipoo.fi

### **Kaavatyön taustaa ja vaiheita**

Alueelle on laadittu Nikkilän Kartano III -niminen kaavarunko ja ideasuunnitelma vuonna 2009. Kaavarungon suunnitelmia on tarkistettu vuonna 2015. Kaavatyössä hyödynnetään kaavarungon ideoita ja ratkaisuja, mutta ne eivät sido kaavasunnittelua.

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 7.11.2019. Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2019–2023.

### **Kaavatyön tavoitteet**

Asemakaavan tarkoitus on luoda edellytykset uuden asuinalueen rakentamiselle Nikkilän pohjoisiin osiin Sipoon voimassa olevan yleiskaavan 2025 mukaisesti. Tavoitteena on mahdollistaa pientalovaltainen alue, jota reunustaa olemassa olevat asemakaavoitetut, omakotivaltaiset alueet sekä viheralueet. Alue sijaitsee virkistykseen ja palveluiden kannalta erinomaisella paikalla. Alue tukeutuu läheisen Nikkilän palveluihin, ja alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat Norrskogenin metsät ja ulkoilumaastot.

### **Kaava-alueen sijainti**

Asemakaava-alue sijaitsee Sipoon suurimman taajaman ja hallinnollisen keskuksen Nikkilän pohjoisosassa, Paippistentien varressa olevan Pohjanmetsäntien päässä, Kartanonrinteen omakotialueen länsi- ja lounaispuolella. Alue käsittää Kartanonrinteen omakotialueen ja Pohjanmetsäntien takaisen peltoalueen, ja sen pinta-ala on noin 4,2 ha. Kunta on kaava-alueen ainoa maanomistaja

### **Kaavoitusprosessin vaihe**

Pohjanniityn asemakaava kuulutettiin vireille 7.11.2019 ja kaavatyöstä informoiva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin

nähtäville.

Asemakaava viedään suoraan ehdotuksena päätöksentekokäsittelyyn, koska ylempiasteiset kaavat (Maakuntakaava ja Sipoon yleiskaava 2025) tukevat alueen asemakaavoittamista asuinalueeksi.

Asemakaavasta on valmisteluvaiheessa laadittu perusselvitykset ja tavoitteet -raportti, joka selvittää osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkemmin kaavatyön lähtökohtia, sekä alustava havainnepiirros kaavaratkaisusta. Raportti tulee työn myöhemmässä vaiheessa olemaan osa laadittavaa kaavaselistusta.

### **Liitteet / Bilagor**

Liite 1/ 143.§ MAAJAOS: Perusselvitykset ja tavoitteet -raportti

Liite 2/ 143.§ MAAJAOS: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3/ 143.§ MAAJAOS: Alustava havainnepiirros

### **Kehitysjohdajan ehdotus**

Maankäyttöjaosto merkitsee tiedoksi Pohjanniityn asemakaavaa varten laaditun perusselvitykset ja tavoitteet -raportin.

### **Utvecklingsdirektörens förslag**

Markanvändningssektionen antecknar till sin kännedom rapporten över grundutredningarna och målsättningarna för detaljplanen för Norrängen.

### **Päätös**

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti ehdotuksen.

### **Beslut**

Markanvändningssektionen godkände enhälligt förslaget.

MAAJAOS § 21

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 9.3.2020

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / Planläggare Dennis Söderholm,  
dennis.soderholm(at)sipoo.fi

### **Kaavoitusprosessin vaihe**

Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2019–2023. Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 7.11.2019. Perusselvitykset ja tavoitteet -raporttia käsiteltiin maankäyttöjaostossa 3.12.2019. Tehdyn hulevesisuunnitelman pohjalta kaava-alue laajennettiin viereiselle puistoalueelle, johon osoitetaan kaava-alueen hulevesien käsittelyyn tuleva rakenne. Nimistötoimikunta on käsitellyt kaava-alueen nimistöä 28.1.2020.

Kaavasta on laadittu asemakaavaehdotus MRL:n 65 §:n mukaisen vuorovaikutuksen käymiseksi.

### **Kaavaehdotuksen rakenne**

Kaava mahdollistaa pääasiassa kaksikerroksisten erillispientalojen rakentamista sekä toisaalta alueen pohjoisosassa rinnetalojen rakentamista. Alueen länsiosaan kaava mahdollistaa virkistysalueeseen liittyvän varikkorakennuksen sekä yleisen pysäköintialueen. Alueen pohjoisosan metsä (Pohjanmetsä) säilyy lähivirkistysalueena.

Asemakaavan ja sen muutoksen toteuttamisen myötä nykyistä Pohjanmetsäntietä jatketaan etelään ja sen yhteyteen on tarkoitus rakentaa uutta katuverkostoa.

Nykyiselle puistoalueelle osoitetaan hulevesirakenne hulevesisuunnitelman mukaisesti, sekä nykyisen Myllyojan reitti alueen päähulevesireitiksi. Alueen halki osoitetaan vanhan asemakaavan mukaisesti puistoraitit, joita ei ole vielä rakennettu. Raittien linjausta on muutettu hieman hulevesirakenteen takia.

Suunnittelualueen laajuus on noin 5,6 hehtaaria. Suunnittelualueen rakennusalan rakennusoikeus on 5 923 k-m<sup>2</sup>, josta 300 k-m<sup>2</sup> on varattu liikuntapalveluiden varikolle. Alueella ei ole aiempaa rakennuskantaa. Korttelitehokkuus on erillispientalojen korttelialueilla  $e = 0,25$ .

Kaava-alueelle on arvioitu toteutuvan asuntoja noin 110 asukkaalle.

Alueelle on laadittu sitovat rakennustapaohjeet, jotka tukevat alueen rakentamista laadukkaaksi ja viihtyisäksi asuinalueeksi.

### **Lausunnonantajat**

Asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Sipoon Vesi -liikelaitos
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon museo
- Keravan Energia Oy
- Sipoon kunnan katu- ja viheralueet-yksikkö
- Sipoon kunnan ympäristövalvonta

### **Liitteet / Bilagor**

Liite / Bilaga 1/ 21.§ MAAJAOS: Asemakaavaehdotuskartta ja

kaavamääräykset

Liite / Bilaga 2/ 21.§ MAAJAOS: Asemakaavaehdotuksen selostus

Liite / Bilaga 3/ 21.§ MAAJAOS: Asemakaavaehdotuksen havainnepiirros

Liite / Bilaga 4/ 21.§ MAAJAOS: Asemakaavaehdotuksen rakennustapaohje

Liite / Bilaga 5/ 21.§ MAAJAOS: Asemakaavaehdotuksen selostuksen liitteet

### **Kehitysjohdajan ehdotus**

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että NG9 Pohjanniityn asemakaavan ja asemankaavan muutoksen ehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

### **Utvecklingsdirektörens förslag**

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att planförslaget för NG9 Detaljplan och detaljplaneändring för Norrängen läggs fram i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen samt att begära nödvändiga utlåtanden angående planförslaget.

### **Päätös**

Maankäyttöjaosto hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti seuraavalla lisäyksellä:

- Tulvariskien minimoimiseksi kaavakarttaan lisätään maanpinnan likimääräistä korkeusasemaa osoittavat merkinnät koskemaan mahdollisia tulvimisvaaran alaisia tontteja.

### **Beslut**

Markanvändningssektionen godkände enhälligt förslaget med följande tillägg:

- För att minimera översvämningsriskerna fogas till plankartan beteckningar som visar markytans ungefärliga höjdläge för att gälla tomter med potentiell översvämningsrisk.

KH § 59

Kunnanhallitus / Kommunstyrelse 16.3.2020

### **Liitteet / Bilagor**

Liite / Bilaga 1 / 59. § KH: Asemakaavaehdotuskartta ja kaavamääräykset

Liite / Bilaga 2 / 59. § KH: Asemakaavaehdotuksen selostus

Liite / Bilaga 3 / 59. § KH: Asemakaavaehdotuksen havainnepiirros

Liite / Bilaga 4 / 59. § KH: Asemakaavaehdotuksen rakennustapaohje

Liite / Bilaga 5 / 59. § KH: Asemakaavaehdotuksen selostuksen

liitteet

**Kunnanjohtajan ehdotus**

Kunnanhallitus päättää, että NG9 Pohjanniityn asemakaavan ja asemankaavan muutoksen ehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

**Kommundirektörens förslag**

Kommunstyrelsen beslutar att planförslaget för NG9 Detaljplan och detaljplaneändring för Norrängen läggs fram i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen samt att begära nödvändiga utlåtanden angående planförslaget.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Beslut

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

---