

NG 9 Pohjanniityn asemakaava ja asemakaavamuutos Kaavaehdotus nähtävillä 26.3.–27.4.2020

NG 9 Detaljplan och detaljplaneändring för Norrängen Planförslaget framlagt 26.3–27.4.2020

Yhteenveto saaduista lausunnoista Sammandrag av inkomna utlåtanden

1. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

Ei huomautettavaa.

VASTINE: Kirjataan tiedoksi.

2. Uudenmaan liitto

Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa koskien Sipoon Pohjanniityn asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotusta (kaava NG9).

VASTINE: Kirjataan tiedoksi.

3. Sipoon Energia Oy

Verkkoliiketoiminta:

Suunnittelualueelle tarvittaisiin sijoituspaikka puistomuuntamolle. Ehdotuksemme puistomuuntamon paikaksi olisi Pohjanniitynpolun kääntöpaikan vieressä puistoalueella.

Tuotantoliiketoiminta:

Ei lausuttavaa.

VASTINE:

Lisätään puistomuuntamolle ohjeellinen varaus ehdotetulle paikalle.

4. Porvoon museo

Asemakaava-alue on rakentamatonta peltoaluetta, jolla ei ole arkeologisen kulttuuriperinnön, maiseman tai rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta erityistä huomiota otettavaa.

VASTINE: Kirjataan tiedoksi.

5. Uudenmaan ELY-keskus

Asemakaava toteuttaa maakuntakaavan ja yleiskaavan tavoitteita asumisen sijoittumisesta. Kaavaselistukseen on tarpeen kuvata, miten kaavalla edistetään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä (esim. kävely- ja pyöräily-yhteydet Nikkilän keskustaan, bussipysäkit suhteessa kaava-alueeseen).

Kaavaselistuksen mukaan työssä hyödynnetään alueelle laaditun Nikkilän Kartano III -nimisen kaavarungon ja ideasuunnitelman ratkaisuja. Kaavaselistukseen on hyvä kuvata asemakaavan yhtymäkohdat mainittuihin suunnitelmiin.

Sulfaattimaiden esiintymisen mahdollisuus on tarpeen ottaa huomioon.

Hulevesiä koskevassa määräyksessä esitetyt korkeustasot on syytä sitoa valtakunnalliseen korkeusjärjestelmään (esim. N2000 +m). Nyt lukemat on esitetty vain irrallisina lukuina.

VASTINE: ELY-keskuksen esittämät lisäykset ja tarkennukset on kirjattu kaavaselistukseen ja kaavakartalle.

6. Sipoon rakennus- ja ympäristölautakunta

Asemakaavakartta ja -määräykset

Asemakaavaehdotuksessa ohjataan erillispientalojen rakentamista AO-10 -korttelialueilla rajoittamalla rakentaminen yksiasuntoisiin pientaloihin. Tätä rakennusvalvontaviranomainen pitää hyvänä rajoituksena. Se rajoittaa paritalojen rakentamista nimenomaan tonteille, joille se olisi hankalasti sijoitettavissa.

Kaavaehdotuksessa esitetty autotallin sijoitus on useilla tonteilla haasteellinen ja jättää vähän tilaa ajoneuvojen kääntämiseen omalla tontilla, mikä kuitenkin on usein vaatimuksena ja liikenneturvallisuudenkin kannalta erittäin suotavaa. Rakennusten sijoittelua tulisikin edelleen kehittää ja huomioida myös rakentamisen mahdollisuus kaikilla tonteilla ilman kaavan mukaisen sijoittelun vaatimaa palo-osastointia.

Kaavamääräys (17 %), jolla osoitetaan, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusalueesta saa käyttää rakentamiseen, vaatisi täsmenämistä. Viittaus alueeseen ja vaihtoehtoiseen tulkintaan on epämääräinen.

Tonteille ei ole määritelty istutusalueita, mikä saattaa johtaa ratkaisuihin, joissa tonteille ei toteuteta istutuksia lainkaan tai istutettava tontin osa on mahdollisimman pieni. Vaikka hulevesistä annettuihin määräyksiin on kirjattu piha-alueiden yhtenäiset istutusalueet, antaisi asemakaavakartassa esitetyt istutettavat alueen osat paremmat työkalut rakennusvalvonnalle näistä ohjaamiseen.

Yleisissä määräyksissä on Hulevedet-otsikon alla esitetty määräyksiä rakennusten ja pihojen oleskelualueiden korkeusasemasta. Nämä eivät suoranaisesti liity hulevesiin. Määräyksessä mainitaan maanpinnan muutoksista ja niistä tehtävän suunnitelman hyväksyttämistä ilman mainintaa hyväksyjästä. Muutoinkin maanpinnan korkeusaseman muutoksien salliminen tulisi selkeästi sitoa ko. määräykseen, vaikka rakennustapaohje sen yleisesti kieltäkin.

Asemakaavaehdotuksessa on esitetty ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, joka sijoittuu ohjeellisen tonttijaon mukaisesti tonttien rajalle. Tonttien lohkomisen ja maanalaisten johtojen sijoitus tulee sovittaa yhteen, ettei johtojen sijoitus niiden vaatimien varoalueineen aiheuta ongelmia rakennusten sijoittamiseen kaavan mukaisesti.

Aluumerkintöjen saa-1 ja pv suuntautumista tulisi täsmenätä asemakaavakartan luettavuuden ja määräyksen tulkittavuuden parantamiseksi.

Rakennustapaohjeet

Kaavoitusosasto ja rakennusvalvonta on aloittanut yhteistyössä rakennustapaohjeiden kehittämisen. Kehitystyö on kesken ja tässä kaavaehdotuksessa on vielä käytössä aiemman tavan mukainen rakennustapaohje. Olisiko tarpeen jo tätäkin karsia ja yksinkertaistaa vähentämällä ohjeistusta suunnittelun yksityiskohdista? Liian laajat sitovat suunnitteluohjeet hankaloittavat rakennusvalvonnan työskentelyä aiheuttaen useita poikkeamistoiveita, joiden tasapuolinen arviointi on vaikeaa ja ne saattavat jopa hankaloittaa tonttien markkinointia.

VASTINE:

Autotalliin rakennusaloja on laajennettu osalla tonteista. Suurin osa kaava-alueen tonteista ovat sellaiset, että niissä ei tarvita erillistä palo-osastointia kaavan mukaisesti rakennettuna. Vain kahdeksalla tontilla rakennukset on sijoitettu tavallista lähemmäksi, johon pitää varautua kevyimmällä palo-osastoinnilla. Ratkaisulla on haluttu luoda vaihtelevia tapoja rakentaa samantyyppisiä tontteja. Ratkaisu mahdollistaa suuremman vapaan piha-alueen ja viihtyisemmän katumaiseman.

Kaavamääräys "17 %" täsmennetään.

Istutettavia alueita on lisätty kaavakartalle Pohjanniityn puistoalueen reunalle alueen vanhojen kaavojen tapaan. Lisäksi rakennustapaohjeisiin on lisätty määräys, että katuun rajautuva tontinosa on ainakin osittain oltava istutettua aluetta.

Kaavamääräys pihojen korkeusasemasta liittyy hulevesien tulvimisvaaraan. Hyväksyvä taho täsmennetään kaavamääräyksiin.

Ohjeellinen maanalainen johto on esitetty nimenomaan ohjeellisena, jotta se on sovittavissa yhteen ohjeellisen tontinjaon kanssa.

Täsmennetään eräiden kaavamääräysten voimassaolon suunta.

Yhteenvedo saaduista muistutuksista

Sammandrag av inkomna anmärningar

1. Muistutus A

Kylävuorentie jatkuu autotienä. Ehdotamme että tie muutetaan vain kevyelle liikenteelle puomin avulla. On aivan selvää, että liikenne tulee kulkemaan suoraan Nikkilän keskustaan Kylävuorentien, Humalistontien ja Vanhan Kylätien kautta riippumatta liikennemerkeistä, jos Kylävuorentie avataan liikenteelle. Alueelle tulee paljon lapsiperheitä ja kevyttä liikennettä. Autot voisivat kulkea Pohjanmetsäntien, Paippistentien kautta, jotta autoliikenne olisi asutusalueella mahdollisimman vähäistä. Vuosia sitten alustavissa Kartanonrinteen asukaspalaverissa oli jo asukkaiden toivomuksena autojen liikenteen minimoiminen alueella.

VASTINE:

Pohjanmetsäntie on suunniteltu autoliikenteen pääkulkureitiksi ja mitoitettu kokoojakaduksi. Kylävuorentie on mitoitettu tonttikaduksi ja katutila on kapeampi. Kulkureitti Pohjanmetsäntien kautta Paippistentielle tulee siten olemaan myös käytetyin reitti, koska se tarjoaa sujuvimman ja houkuttelevimman autoliikenneyhteyden uudelta asuinalueelta Nikkilän keskustaan.

Koko Nikkilän kartanon alueen liikenneväylien verkko täydentyy edelleen. Nykytilanteessa reitti keskustaan on teoriassa lyhyempi Kylävuorentien ja Vanhan Kylätien kautta, mutta tästä kulkeminen keskustaan on kielletty liikennemerkein, jota ei kuitenkaan aina noudateta. Radan ylittäminen Vanhalla Kylätiellä on lähivuosina tarkoitus sulkea kokonaan, jolloin Kylävuorentien kautta kulkeminen ei ole houkutteleva tai kätevä reitti edes läpiajokieltoa rikkoville.

Alueen katuverkko suunnitellaan kokonaisuutena katusuunnittelun yhteydessä, jossa ratkaistaan katualueen tilankäyttö kaikkien liikennemuotojen osalta. Liikenneturvallisuutta

voidaan parantaa myös monin katusuunnitteluun liittyviin keinoihin ja liikennejärjestelyt voidaan toteuttaa niin, että ne eivät erityisesti houkuttele läpiajoon. Siihen asti, kunnes radan ylittäminen Vanhalla Kylätiellä suljetaan lopullisesti, uudelta asuinalueelta voidaan liikennemerkein kieltää läpiajon Kylävuorentielle. Silloin Kylävuorentie rauhoitetaan läpiajoliikenteeltä ja Kylävuorentielle saa ajaa moottoriajoneuvolla nykyisten asukkaiden lisäksi vain ne kolme uutta tonttia, jotka on kaavoitettu pidennetyn Kylävuorentien varrelle. Kylävuorentielle voidaan tarvittaessa toteuttaa läpiajota vähentäviä ratkaisuja, kuten erilaiset rakenteelliset hidasteratkaisut, liikennemerkit sekä alhainen nopeusrajoitus. Lisäksi kunta estää läpiajon fyysisesti alueen rakentamisen ajaksi, jotta työmaaliikenne ei kulkisi Kylävuorentien kautta.

Asemakaavoituksella ei oteta kantaa liikennemerkkeihin ja kadun teknisiin ratkaisuihin. Mahdollisten hidasteratkaisujen tyylistä ja sijoittamisesta sekä muista toimenpiteistä päätetään tarkemmin katusuunnitteluvaiheessa. Fyysisiä esteitä on käytetty esimerkiksi eräillä Suursuon asuinkaduilla, vaikka asemakaavassa näissä kohdissa on läpiajettava katu.

Kaavan tavoitteisiin on kirjattu, että kaavan voimaantulon jälkeen on tehtävä Kylävuorentietä rauhoittavat liikennesuunnitelmalliset ratkaisut.

2. Muistutus B

Alueelle on tulossa merkittävästi lisää asuinrakennuksia, millä on vaikutusta alueella jo asuvien asumisviihtyvyyteen. Alueelle on hakeuduttu asumaan juuri sen väljyyden ja luonnonläheisyyden vuoksi. Lähialueemme ainoalle viheralueelle (joka ei ole metsää) on merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue. Mielestämme edellä mainittu kevyen liikenteen katualue on turha, sillä alueella on runsaasti jo olemassa olevia ja suunnitteilla olevia teitä, joita myös uudet asukkaat voivat käyttää. Viheralue on tärkeä säilyttää yhtenäisenä puistomaisena virkistysalueena, jossa on mahdollista liikkua vapaasti ja pelata palloa yms. Viheralue on jo nykyisellään pieni ja suunnitellut kevyenliikenteenväylät pienentävät yhtenäistä viheraluetta entisestään. Lisääntynyt läpikulkuliikenne haittaisi myös viheralueen reunalla olevien tonttien asumisviihtyvyyttä.

Mikäli kevyen liikenteen väylä edellä mainitusta huolimatta kuitenkin päätetään toteuttaa toivomme, että se toteutettaisiin mahdollisimman kevyenä (polkumaisena) ja että väylä kulkisi viheralueella siten, että se ei aiheuttaisi kohtuutonta haittaa millekään alueen tontille (ei kulkisi liian läheltä minkään tontin rajaa). Alueen nykyiset asukkaat toivovat, että uusi rakentaminen toteutetaan siten, että siitä on mahdollisimman vähän haitta nykyisille asukkaille ja alueen virkistyskäytölle.

VASTINE:

Uudessa asemakaavassa jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue puistoalueella ei ole uusi vaan se on ollut olemassa jo alueen ensimmäisessä asemakaavassa vuodelta 1989, mutta kyseistä puistopolkua ei ole toteutettu. Uudessakin asemakaavassa halutaan pitää mahdollisuus toteuttaa polkumainen puistokäytävä, mikäli alueen käyttö kasvaa niin

suureksi, että nurmialueelle alkaa muodostua polkuja, jotka vaativat kunnollisen pohjan. Puistokäytävän rakentaminen tällä hetkellä ei ole ajankohtaista, eikä välttämättä ole tulevaisuudessakaan, riippuen alueen käytön kehityksestä. Asemakaavakartalla näkyvä puistokäytävän leveys on laajempi kuin mitä se käytännössä tulisi olemaan ja sen reitti on ohjeellinen, eli mahdollisessa toteutussuunnittelussa sen sijaintia voi vielä tarkentaa.

3. Muistutus C

Pohjanniityn suunnitelmiin liittyen niityn ympärillä olevat asukkaat ovat osallistuneet asiakasiltoihin, joissa asukkaat ovat kertoneet nykyisen Pohjanniityn toimivan yhteisenä virkistysalueena. Alueella pelataan jalkapalloa, pesäpalloa, ja muita pallopelejä, heitetään frisbeetä sekä tuulisina päivinä ajoittain lennätetään leijaa. Alue on alunperin kaavoitettu puistoalueeksi, johon ei ole ollut tarkoitus rakentaa rakennuksia, polkuja tai kävelyteitä. Niitylle oli 1990 -luvun alussa tarkoitus rakentaa keinotekoinen lampi, mutta asukkaiden toivomuksesta tätä ei toteutettu lähinnä lasten turvallisuuden vuoksi. Niittyä perustettaessa kunta istutti näköesteiksi puita, joista suuri osa kuoli ensimmäisen talven aikana. Kuolleiden puiden tilalle ei koskaan vaihdettu uusia puita, minkä vuoksi niitty ei tarjoa käytännössä minkäänlaista näköestettä sen toiselle puolelle.

Nykyisessä kaavaehdotuksessa talot on suunniteltu niityn poikittaissuunnassa olevan ojan myötäisesti. Nämä rakennukset tulisivat asumismukavuuden kannalta nykyisiä Pohjanniityntien päässä olevia rakennuksia liian lähelle. Lisäksi talojen väliin on suunniteltu kävelyteitä, jotka ovat kulkemisen kannalta tarpeettomia, koska viereiselle pururadalle pääsee asfaltoitua Pohjanniityntietä pitkin. Uusi kävelytie tulisi myös hyvin lähelle nykyisiä taloja, mikä rikkoisi nykyisen niityn rauhallista miljöötä. Kävelytien haittana oman talomme kohdalla tulisi olemaan se, että oma rakennuksemme osoitteessa XXX, joka on rakennettu silloisten rakennusmääräysten mukaisesti ja silloisen kaavan osoittamalle korkeudelle, on suunnitellun kaavan toteutuessa niityltä katsottuna liian korkealla. Terassimme olisi kaikkien kävelytiellä ohikulkevien nähtävillä ilman mitään näköestettä. Jotta aktiivisessa käytössä olevan terrassin rauhallisuus säilyisi, pitäisi näköesteeksi istuttaa vähintään neljä metriä korkeita pensaita. Niitylle nyt suunnitellut kävelytiet aiheuttaisivat merkittävän häiriötekijän, veisivät oman tonttimme yksityisyyden ja olisivat kohtuuttoman suuri muutos siihen nähden mitä asukkaille alunperin luvattiin.

Asukasiltan osallistuneita kiitettiin suunnittelulle annetusta palautteesta, sekä kerrottiin, että edellä mainitut asiat otetaan aikanaan suunnittelussa huomioon. Nyt samat ehdotukset näkyvät edelleen suunnitelmassa, eikä asukkaiden toivomuksia ole otettu huomioon millään tavalla. Pyydämme, että kaavoitusta tehdessä edellä mainitut seikat otetaan riittävässä määrin huomioon ja että kaavaa muutetaan vaatimustemme mukaisesti.

VASTINE:

Nykyään puistoksi kaavoitetut alueet säilyvät ennallaan myös uudessa asemakaavassa; uudet rakennukset ja tontit on sijoitettu kokonaan aiemmin kaavoittamattomalle alueelle. Alue on tällä hetkellä melkein kokonaan avoin viljelykäytön myötä, mutta tulevaisuudessa

näkymät tulevat olemaan rajatuimmat, kun uusien tonttien kasvillisuus kasvaa. Uudessa asemakaavassa jalankululle ja polkupyöräilylle varattu yhteys puistoalueella ei ole uusi vaan se on ollut olemassa jo alueen ensimmäisessä asemakaavassa vuodelta 1989, mutta kyseistä puistopolkua ei ole toteutettu. Uudessakin asemakaavassa halutaan pitää mahdollisuus toteuttaa polkumainen puistokäytävä, mikäli alueen käyttö kasvaa niin suureksi, että nurmialueelle alkaa muodostua polkuja, jotka vaativat kunnollisen pohjan. Puistokäytävän rakentaminen tällä hetkellä ei ole ajankohtaista, eikä välttämättä ole tulevaisuudessakaan, riippuen alueen käytön kehityksestä. Asemakaavakartalla näkyvä puistokäytävän leveys on laajempi kuin mitä se käytännössä tulisi olemaan ja sen reitti on ohjeellinen, eli mahdollisessa toteutussuunnittelussa sen sijaintia voi vielä tarkentaa.

4. Muistutus D: Asunto Oy Sipoon Pohjanniitty - Bostads Ab Sibbo Norrängen

Taloyhtiö lausuu muistutuksena kaavaehdotuksesta:

- että taloyhtiö vastustaa Kylävuorentien jatkamista autotienä uudelle asuinalueelle, koska emme näe hyötyä autoliikenteen avaamiselle Kylävuorentien suuntaan.
- ettei myöskään ymmärretä miksi viedä rauha asuinalueeltamme, kun kyseisen uuden asuinalueen liikennejärjestelyn voi hoitaa Paippistentielle suoraan.
- lisäksi Kylävuorentie on kapea, jonka varrella asuu lapsiperheitä ja tietä käyttää pyöräilijät ja jalankulkijat, heidän turvallisuuteen vaikuttaisi autoliikenteen lisääntyminen Kylävuorentien kautta.
- toivomme, että muistutuksemme käsitellään kunnassa ja että uuden asuinalueen autoliikenne ohjataan pelkästään suoraan Paippistentielle.

VASTINE:

Pohjanmetsäntie on suunniteltu autoliikenteen pääkulkureitiksi ja mitoitettu kokoojakaduksi. Kylävuorentie on mitoitettu tonttikaduksi ja katutila on kapeampi. Kulkureitti Pohjanmetsäntien kautta Paippistentielle tulee siten olemaan myös käytetyin reitti, koska se tarjoaa sujuvimman ja houkuttelevimman autoliikenneyhteyden uudelta asuinalueelta Nikkilän keskustaan.

Koko Nikkilän kartanon alueen liikenneväylien verkko täydentyä edelleen. Nykytilanteessa reitti keskustaan on teoriassa lyhyempi Kylävuorentien ja Vanhan Kylätien kautta, mutta tästä kulkeminen keskustaan on kielletty liikennemerkein, jota ei kuitenkaan aina noudateta. Radan ylittäminen Vanhalla Kylätiellä on lähivuosina tarkoitus sulkea kokonaan, jolloin Kylävuorentien kautta kulkeminen ei ole houkutteleva tai kätevä reitti edes läpiajokieltoa rikkoville.

Alueen katuverkko suunnitellaan kokonaisuutena katusuunnittelun yhteydessä, jossa ratkaistaan katualueen tilankäyttö kaikkien liikennemuotojen osalta. Liikenneturvallisuutta voidaan parantaa myös monin katusuunnitteluun liittyviin keinoin ja liikennejärjestelyt voidaan toteuttaa niin, että ne eivät erityisesti houkuttele läpiajoon. Siihen asti, kunnes radan ylittäminen Vanhalla Kylätiellä suljetaan lopullisesti, uudelta asuinalueelta voidaan liikennemerkein kieltää läpiajon Kylävuorentielle. Silloin Kylävuorentie rauhoitetaan

läpiajoliikenteeltä ja Kylävuorentiellä saa ajaa moottoriajoneuvolla nykyisten asukkaiden lisäksi vain ne kolme uutta tonttia, jotka on kaavoitettu pidennetyn Kylävuorentien varrelle. Kylävuorentielle voidaan tarvittaessa toteuttaa läpiajoa vähentäviä ratkaisuja, kuten erilaiset rakenteelliset hidasteratkaisut, liikennemerkit sekä alhainen nopeusrajoitus. Lisäksi kunta estää läpiajon fyysisesti alueen rakentamisen ajaksi, jotta työmaaliikenne ei kulkisi Kylävuorentien kautta.

Asemakaavoituksella ei oteta kantaa liikennemerkkeihin ja kadun teknisiin ratkaisuihin. Mahdollisten hidasteratkaisujen tyylistä ja sijoittamisesta sekä muista toimenpiteistä päätetään tarkemmin katusuunnitteluvaiheessa. Fyysisiä esteitä on käytetty esimerkiksi eräillä Suursuon asuinkaduilla, vaikka asemakaavassa näissä kohdissa on läpiajettava katu.

Kaavan tavoitteisiin on kirjattu, että kaavan voimaantulon jälkeen on tehtävä Kylävuorentietä rauhoittavat liikennesuunnitelmalliset ratkaisut.
