

N45 A Nikkilän koulukeskuksen asemakaavamuutos

513/10.02.03/2017

MAAJAOS § 111

Maankäyttöjaosto 13.12.2017

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Jarkko Lyytinen,
jarkko.lyytinen(at)sipoo.fi

Kaavatyön N 45A tarkoituksena on ennen kaikkea mahdollistaa Nikkilän koulukeskuksen ja lähiympäristön kehittäminen vastaamaan nopeasti kasvavan kunnan palvelutarpeita. Myös Nikkilän sydämen uusi päiväkotikäyttö on huomioitu kaavatyössä. Toimiva liikenneverkko ja joukkoliikenteen ratkaisut ovat myös keskeinen osa kaavatyötä, ja nyt mahdollistuva uusi Suursuonkatu on tärkein liikenneverkkoa parantava ratkaisu. Samalla alueen vanhentunutta asemakaavaa päivitetään.

Nikkilän koulukeskuksen asemakaavamuutoksen pinta-ala on 4,7 ha. Kokonaisrakennusoikeus on 31 350 k-m², josta Nikkilän sydämen koululle 15 000 k-m² ja päiväkotikäyttöön 4 500 k-m². Korttelitehokkuudet vaihtelevat ek = 0,6 - 0,4. Aluetehokkuus on 0,54.

Uutta rakennusoikeutta vanhaan kaavaan v. 1972 nähden tulee muutoksella noin 2000 k-m² lisää.

N 45A Nikkilän koulukeskuksen asemakaavan muutos on edennyt vaiheeseen, jossa asemakaavamuutos ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma voidaan asettaa ehdotuksena nähtäville.

Liitteet

Liite 1/111. § MAAJAOS: Kaavakartta

Liite 2/111. § MAAJAOS: Kaavaselostus

Liite 3/111. § MAAJAOS: Kaavaselostuksen liitteet

Vt. kehitysjohtajan ehdotus

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että kaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Päätös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

KH § 16

Kunnanhallitus 16.1.2018

Liitteet

Liite 1/16. § KH: Kaavakartta

Liite 2/16. § KH: Kaavaselostus

Liite 3/16. § KH: Kaavaselostuksen liitteet

Kunnanjohtajan ehdotus

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

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

MAAJAOS § 27

Maankäyttöjaosto 19.3.2018

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen (at) sipoo.fi

N45 A Nikkilän koulukeskuksen asemakaavamuutoksen ehdotuksesta saatiin nähtävillä olon aikana 25.1.-26.2.2018 kaksi lausuntoa, ei muistutuksia.

**Porvoon museo / Itä-Uudenmaan maakuntamuseo,
lausunnon lyhennelmä:**

Kaavamuutoksessa tavoitellaan kestävän kehityksen mukaista tiivistyvää kaupunkirakennetta. Koulukeskuksen keskeinen sijainti kehittyvän, ympärille nopeasti kasvavan Nikkilän keskellä tiivistää toimintoja luoden uutta keskustaa.

Kaava-alue on keskeinen osa Nikkilän keskusta-aluetta, jolla lisäksi sijaitsee kunnan tärkein keskittymä kunnan rakennuttamia merkittäviä sivistysrakennuksia. Tästä näkökulmasta on huomion arvoista, että kaavaselostuksessa ei ole minkäänlaista erittelyä kaava-alueen rakennuskannasta ja sen historiallisesta toteutumisesta.

Ottaen huomioon alueen keskeisyyden, merkittävyyden ja ennen kaikkea Nikkilän voimakkaan uudistumisen, tulee kaavaselostusta täydentää asianmukaisella selvityksellä alueen rakennuskannasta ja sen muutoksista.

Kaavaselostus ei mitenkään perustele miksi rakennuksia on suojeltu tai jätetty suojelematta. Tämänkaltainen argumentaatio tulee kirjoittaa auki kaavaselostukseen.

Tämän lisäksi Kyrkoby Folkskolanin kaavamääräykseen tulee lisää virke; "Korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto".

Muinaisjäännösten osalta lausunnonantaja on Museovirasto Itä-Uudenmaan maakuntamuseon ja Museoviraston välisen sopimuksen perusteella.

Ehdotus vastineeksi:

Asemakaavan muutoksen selostusta on täydennetty lisäämällä tiedot v.2006 ja v. 1982 Sipoon rakennusperintöselvityksistä koskien myös kaavamuutosalueen rakennuksia ja sen välittömässä läheisyydessä olevia rakennuksia. Samoin selostukseen on lisätty tietoa muutoksista. Alueella on jo purettu ja puretaan joitakin nykyiseen koulukäyttöön varsin soveltumattomia, 1960-1980-luvun huonokuntoisia käyttöikänsä päähän tulleita rakennuksia. Näistä rakennuksista ei korjaamallaakaan saa nykykäyttöön soveltuvia ja joilla ei rakennusperintöselvitysten pohjalta ole rakennusperintöön liittyvää arvoa. C-talo tullaan purkamaan noin v. 2021. Kyrkoby folkskolanin 60-luvun lisäsiivestä ei ole tehty päätöstä, mutta sitä ei ole suojeltu tällä kaavalla. Alueen ja aivan naapurustossa olevista rakennuksista on lisätty asemakaavan muutoksen selostukseen liitteenä otteet selvityksestä "Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys. Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy, 2006". Myöskään v. 1982 Sipoon rakennuskulttuuri inventoinnissa (Eila Perkkiö) ei ole pidetty arvokkaina kaavamuutosalueen rakennuksia. Vanha hirsirakenteinen koulurakennus Friherr v.1938 on jo kaavalla suojelemattomana ehditty purkaa v.2016 Nikkilän sydämen koulun tieltä.

Rakennusperintöselvityksessä v. 2006 arvioitu Kyrkoby folkskolan, Bålan niminen kivirakenteinen koulurakennusvuodelta 1929 on suojeltu sr- kaavamääräyksellä. Kaavamuutosalueen muilla vanhoilla rakennuksilla ei ole rakennusperintöön liittyvää arvoa selvitysten pohjalta.

Koko Y-korttelialue on laajalti muokattu ja kaivettu auki vuosikymmenten varrella koulurakentamisen yhteydessä. Muinaismuistoja ei ole löytynyt eikä niitä olisi voinut säilyä rakennetuilla alueilla, johon kaavamuutos osoittaa lisää rakentamista.

**Etelä-Suomen Energia Oy:
Verkkoliiketoiminta:**

Suunnittelualueella sijaitsee 20kV ja 0,4kV kaapeleita. Mahdollisista siirtokustannuksista vastaa työn tilaaja. Mikäli Y1 alueelle on odotettavissa uusia sähköliittymiä, olisi alueelle tarvetta saada varaus puistomuuntamolle.

Tuotantoliiketoiminta:

Ei lausuttavaa.

Ehdotus vastineeksi:

Alueen vaatimista muutoksista ja niiden kustannuksista neuvotellaan erikseen rakennushankkeiden yhteydessä. Puistomuuntajille löytyy sijainteja tarpeen mukaan liittymätarpeen täsmentyessä, sillä alueella on tilaa.

Liitteet

Liite 1/27. § MAAJAOS: Kaavakartta

Liite 2/27. § MAAJAOS: Kaavaselostus

Liite 3/27. § MAAJAOS: Kaavaselostuksen liitteet

Vt. kehitysjohtajan ehdotus

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää hyväksyä vastineet N45 A Nikkilän koulukeskuksen asemakaavamuutoksen annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Vt. kehitysjohtajan muutettu ehdotus

Maankäyttöjaosto päättää, että Suursuonkadun nimi muutetaan Eteläiseksi koulukaduksi ja päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää hyväksyä vastineet N45 A Nikkilän koulukeskuksen asemakaavamuutoksen annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän muutetun ehdotuksen.

KH §105

Kunnanhallitus 10.4.2018

Liitteet

Liite 1/§105 KH: Kaavakartta

Liite 2/§105KH: Kaavaselostus

Liite 3/§105 KH: Kaavaselostuksen liitteet

Kunnanjohtajan ehdotus

Kunnanhallitus hyväksyy vastineet N45 A Nikkilän koulukeskuksen asemakaavamuutoksen annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että valtuusto hyväksyy asemakaavan.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen sillä lisäyksellä, että Eteläisen koulukadun nimi muutetaan Eteläiseksi koulutiekse.

KV § 31

Valtuusto 23.4.2018

Liitteet

Liite 1/ 31.§ KV: Kaavakartta

Liite 2/ 31.§ KV: Kaavaselostus

Liite 3/ 31.§ KV: Kaavaselostuksen liitteet

Ehdotus

Valtuusto hyväksyy asemakaavan.

Päätös

Valtuusto hyväksyi asemakaavan.

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa/Riktigheten av utdraget ur det vederbörigen undertecknade och justerade protokollet bestyrker:

Heidi Träskelin
tiiminvetäjä

Sipoossa/Sibbo den 2.5.2018

VALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- kunnan jäsen.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkipäivä, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomaislainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomaislainen

Kunnallisvalitus tehdään **Helsingin hallinto-oikeudelle**.

Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI
Käyntiosoite: Tuomioistuimet-talo, Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI
Sähköpostiosoite: helsinki.hao(at)oikeus.fi
Faksinumero: 029 56 42079
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi

- perusteet, joilla muutosta vaaditaan

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite, puhelinnumero ja muut tarvittavat yhteystiedot. Jos valitusviranomaisen päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Sipoon kunnan kirjaamosta.

Postiosoite: PL 7, 04131 Sipoo
Käyntiosoite: Iso Kylätie 18
Sähköpostiosoite: kirjaamo(at)sipoo.fi
Vaihe +358 9 23531
Faksi +358 9 2353 6209

Pöytäkirja on 2.5.2018 viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.