

**Muistio Nikkilän kartanon alueen Y-tonttien kaavakävelyä 13.6.2012**

Nikkilän kartanon alueen Y-tonttien kaavamuutoksesta järjestettiin 13.6.2012 kaavakävely. Kävelyllä tutustuttiin kaavamuutoksen kohteena oleviin tontteihin paikan päällä ja esiteltiin alustavia luonnoksia. Osallistujat antoivat palautetta luonnoksista sekä toivat esiin näkökulmiaan otettavaksi huomioon suunnittelussa.

**Korttelissa 1426** luonnosversioihin ei tullut kommentteja. Suunnittelussa on huomioitava, että partiolaiset (Partiolippukunta Sipoon Hukat ry.) toimivat viereisellä puistoalueella (Hornberginmäki) sijaitsevassa rakennuksessa. Partiolaiset ovat käyttäneet rakentamatonta Y-tonttia talvisin ulkotoimintaan (mm. lumiveistosten tekemistä). Lippukunnan johtajan mukaan nykyinen puistoalue on kuitenkin riittävä partion toimintaan. Puistossa sijaitsevat leikkivälineet ovat vapaa-ajalla pienempien partiolaisten käytössä. Toivomuksena on, että leikkivälineitä ei siirretä pois Hornberginmäeltä.

**Korttelissa 1420** naapuruston edustajat katsovat, että avara maisema kärsii Y-tontin rakentamisesta. Tästä syystä tonteille toivottiin matalampaa kerroslukua (korkeintaan 1 ½) kuin ympäröivän alueen asemakaavassa, jossa kerrosluku on II. Ympäröivät tontit onkin toteutettu I - I½ -kerroksisina, vaikka kaava sallisi kaksi kerrosta. Luonnosversiota 2 pidettiin parempana, koska siinä viheralueelle istutetut tammet säilyvät puistoalueella. Suunnittelussa tulee huomioida, että eteläpuolinen metsäalue ja kukkula varjostavat tontteja.

**Korttelin 1414 tontin 6** rajanaapuri toivoo, että tontti suunnitellaan siten, etteivät tulevat rakennukset varjosta naapurin pihaa. Alustavissa luonnoksissa tontille oli suunniteltu 1 ½ -kerroksista rakennusta eteläpuolisen korttelin (kortteli 1410) voimassa olevassa kaavan mukaisesti. Naapuruston edustajat olivat kuitenkin sitä mieltä, että I ½ -kerroksinen rakennus olisi tontille liian korkea. Lisäksi esitettiin, että rakennusoikeudessa tulee noudattaa samoja periaatteita kuin naapuritonteilla, joissa tonttitehokkuus on e=0,2 (sisältäen piharakennuksen).

Yleisesti todettiin, että rakennusten ulkoasua tulee ohjata siten, että ne sopivat ympäristöönsä (mm. värit ja kattomuoto). Sekä NG 2 että NG 1 - asemakaavoihin on aikoinaan laadittu korttelikaavat, jotka ovat ohjanneet rakentamista yksityiskohtaisesti. Korttelikaavojen toteutumista on valvottu tarkkaan, joten olemassa oleva rakennuskanta on hyvinkin yhtenäistä ulkoasultaan ja rakennusten sijoittelun osalta.

Muistion laati kaavoittaja Pilvi Nummi-Sund 27.7.2012

## LIITTEET

Kortteleiden alustavat luonnossuunnitelmat

27.7.2012

**Planpromenad i anknytning till detaljplaneändringen för Y-tomtarna vid Nickby gård**

En planpromenad i anknytning till detaljplaneändringen för Y-tomtarna vid Nickby gård anordnades den 13 juni 2012. Under promenaden presenterades de tomter som är föremål för planändringen på ort och ställe liksom de preliminära utkasterna. Deltagarna gav respons på utkasterna och lade fram synpunkter som tas i beaktande i det fortsatta planeringsarbetet.

Till utkasterna för **kvarter 1426** gavs inga kommentarer. I planeringen ska beakta att scouterna (scoutkåren Sipoon Hukat ry.) har verksamhet i en byggnad som finns på det intilliggande parkområdet (Hornbergsbacken). Scouterna har vintertid anordnat aktiviteter på den obebbyggda Y-tomten (bl.a. byggt snöskulpturer). Enligt scoutkårens ledare är det nuvarande parkområdet dock tillräckligt för scoutkårens verksamhet. Den lekutrustning som finns i parken används av yngre scouter på fritiden. Önskemål lades fram om att lekredskapen inte ska flyttas bort från Hornbergsbacken.

Företrädare för grannarna i **kvarter 1420** anser att det öppna landskapet lider av byggandet av Y-tomten. Därför önskades ett lägre våningstal (högst I½) jämfört med detaljplanen för det omgivande området, där våningstalet är II. De omgivande tomterna har också byggts med hus i I-I½ våningar, även om planen skulle tillåta två våningar. Utkast nr 2 ansågs bättre eftersom de ekar som har planterats i grönområdet bevaras i parkområdet. Vid planeringen bör man beakta att skogsområdet och kullen i söder skuggar tomterna.

Rågrannen till **tomt 6 i kvarter 1414** hoppas att tomten planeras så att de kommande byggnaderna inte skuggar grannens gårdsplan. I de preliminära utkasterna hade en byggnad med I½ våningar planerats för tomten i enlighet med den gällande planen för kvarteret i söder (kvarter 1410). Företrädarna för grannarna är emellertid av den åsikten att en byggnad med I½ våningar vore för hög för denna tomt. Därtill framfördes att man beträffande byggrätten bör iakttä samma principer som på granntomterna, där tomteffektiviteten är  $e = 0,2$  (inklusive gårdsbyggnad).

Allmänt taget konstaterades att byggnadernas exteriör ska styras så att de passar in i miljön (bl.a. beträffande färgsättning och takets form). Både för NG 2- och för NG 1-detaljplanerna utarbetades tidigare kvartersplaner som har styrt byggandet i detalj. Genomförandet av kvartersplanerna har övervakats noggrant och därför är det befintliga byggnadsbeståndet enhetligt om man ser till byggnadernas yttre och placeringen av byggnaderna.

Promemorian har sammanställts av Pilvi Nummi-Sund.

**BILAGOR**

Preliminära utkastplaner för kvarteren