

## NG8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava ja asemakaavan muutos

## NG8 Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby gårds centrum

Kaavaehdotus nähtävillä 29.9.–31.10.2022  
Planförslaget framlagt 29.9–31.10.2022

Yhteenvedo saaduista lausunnoista  
Sammandrag av inkomna utlåtanden

*Seuraaville tahoille on lähetetty lausuntopyyntö, johon ei ole vastattu:  
Till följande organisationer har en utlåtandebegäran skickats, som inte besvarats:*

- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Sibbo hembygdsförening r.f.
- Sibbo naturskyddare - Sipoon luonnonsuojelijat r.f.

### 1. Digita Oy

Digita Oy:n puolelta todetaan, että osana kaava-alueen infraa tulee asemakaava-alueelle varata paikkavaraus tukiasemalle (Telecom masto, korkeus n. 42m ja noin 9 m2 laitetila). Digita Oy haluaa varata kaava-alueelle edellä mainitun tukiasema paikan. Alueelle tulee uutta asutusta tulevina vuosina, jonka takia laadukkaan mobiiliverkon toiminta ja kapasiteetin riittävyys edellyttää em. uutta tukiasemaa.

Alla ehdotus maston ja laittilan sijoittamiseen.

*VASTINE: Digitan ehdottama paikka jää jonkun verran kaava-alueen rajauksen ulkopuolelle.*

---

### 2. Uudenmaan ELY-keskus

Uudenmaan ELY-keskus on antanut Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavasta lausunnon kaavan luonnosvaiheessa.

### Yhdyskuntarakenne

Kaavaehdotukseen tehtyjen muutosten myötä kaava-alueen arvioitu asukasmäärä pienenee luonnosvaiheen 3300 noin 2600 uuteen asukkaaseen.

Nikkilän kaavarungossa kaava-alueelle on osoitettu koko Nikkilän väestönkasvusta 2900 asukasta. Muilla Nikkilän alueilla potentiaali uusille asukkaille on huomattavasti pienempää. Kaava-aineistossa ei käy ilmi, miten asukasmäärän pienentäminen vaikuttaa kunnan tavoitteeseen Kerava-Nikkilä -radan matkustajaliikenteestä tai ylipäänsä kaavatalouteen. Kaava-aineistosta ei myöskään käy ilmi, onko tutkittu tarkemmin, mihin Nikkilän kaavarungon ja nyt kyseessä olevan asemakaavan väestöarvion erotus voidaan sijoittaa rataan liittyviä väestötavoitteita tukien. Kaavaselistusta tulee täydentää edellä mainituilta osin. HSL:n mukaan matkustajaliikenne edellyttää Kerava-Nikkilä-radon vaikutusalueella 20 000 asukasta.

ELY-keskus katsoo, että on hyvä, että asemakaavaluonnoksessa Myllyojan länsipuolelle osoitettu rakentaminen on kytketty ajoitusmääräyksellä tasoristeyksen korvaavan uuden turvallisen katuyhteyden rakentamiseen Nikkilään. Kaavaselistuksen mukaan uusi katuyhteys on tarkoitus toteuttaa ensimmäisenä ennen korttelialueiden toteuttamista mm. alueen rakentamisen helpottamiseksi. Tämän perusteella ELY-keskus pitää tarkoituksenmukaisena laajentaa ajoitusmääräys koskemaan kaikkia myöhemmissä toteutusvaiheissa toteutettavia kortteleita.

**VASTINE:** Nikkilän kaavarungossa on varauduttu 12 500 asukkaaseen vuoteen 2040, josta melkein kaikki uusista asukkaista sijoittuu 1,5 km suunnitellusta asemasta. Karkeasti on arvioitu, että kannattavan junaliikenteen rajana Nikkilän osalta on noin 10 000 asukasta, joten kaava-alueen väestömäärän pienentäminen 300 asukkaalla kaavarungon mitoitukselta ei vielä vaaranna tavoitetta. Oletettavasti Nikkilässä on tietyn suuruinen kysyntä uusille asunnoille vuosittain ja NG8-asemakaavan toteutuksen on ajateltu kestävän 10–15 vuotta. Siten NG8-kaava-alueen asukastavoitteen pienentäminen vaikuttaa etenkin kaava-alueen valmistumisen aikoihin 2030-luvulla. Kunta voi sillä välin aikaistaa muita kaavahankkeita ja tutkia muita täydennysrakentamisen paikkoja, jotta asukastavoitteeseen päästään. Kaavaselistusta on täydennetty tältä osin.

Kaavaselistuksen vaikutusten arvioinnissa on arvioitu vain valitun kaavaratkaisun vaikutuksia. Kaava-alueen väestömitoituksen pienentämisen vaikutukset kuntatalouteen on arvioitu seikkaperäisesti kaavan poliittisessa käsittelyssä kunnanhallituksen palauttaessa kaavaehdotuksen valmisteluun. Tammikuussa 2022 poliittiseen käsittelyyn viedyn kaavaehdotuksen tontinmyyntitulot arvioitiin olevan 36,5 milj. €. Kunnanhallituksen päättämän asukasmäärätavoitteen pienentämisen jälkeen tontinmyyntitulojen arvioidaan olevan 32,6 milj. €. Vaikka katuja tarvitaan jonkun verran vähemmän, kustannusten väheneminen on suhteessa pienempää. Uusimman kaavaehdotuksen kustannukset arvioidaan olevan 25,2 milj. €, joten kaavatalous on edelleen hyvällä tasolla.

*Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on tehnyt ehdollisen ennakkopäätöksen MAL-alueiden infran toteuttamisen avustuksesta Nikkilän kartanon hankkeelle. Avustusta on saatu alueen kokoojakadun ja radan alituksen rakentamiselle. ARA-rahoitus ohjaa toteutusjärjestystä ja aikataulua alikulun toteuttamiseksi heti kaava-alueen rakentamisen alkuvaiheessa. Kaavan ajoitusmääräys rajaa yhtiömuotiset tontit radan alikulun valmistumiseen, mutta mahdollistaa, että ensimmäinen erä omakotitontteja Myllyojan itäpuolella voidaan tarvittaessa myydä hiukan etupainotteisesti, jolloin ne voisi valmistua samaan aikaan alikulun kanssa.*

#### Luonnonsuojelu

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavassa on asianmukaisesti tunnistettu kaava-alueella sijaitsevat keskeiset luonnon arvokohteet ja esitetty niiden turvaamiseksi asianmukaiset kaavamerkinnot ja -määräykset. Kaavaselostuksessa ja kaavaa varten toteutetussa luontoselvityksessä esitetty Ollbäckenin purolaakson maisemaniittyjen aitaaminen ja laidunnuksen uudestaan aloittaminen on erittäin kannatettavaa. Myös luonnonsuojelun näkökulmasta hulevesien ohjaamisessa Ollbäckeniin sekä uusien virkistyskäyttöä palvelevien rakenteiden ja Lukkarinsillan suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota Ollbäckenin vedenlaatuun, kiintoainekuormituksen minimointiin sekä maaston eroosioherkkyyteen ja eroosiosuojauksiin.

ELY-keskus yhtyy kaavaselostuksen liitteenä toimitetun Natura-arvioinnin tarveharkinnan johtopäätökseen, että kaavahankkeella ei ole merkittäviä heikentäviä vaikutuksia Sipoonjoen Natura-alueen suojeluperusteisiin luontoarvoihin. ELY-keskus kuitenkin huomauttaa Natura-tarveharkinnan tarkastelutavassa olevasta virheestä. ELY-keskus ei ole huomionnut tarveharkinnassa esitettyjä lieventävien toimenpiteiden käsittelyä, vaan arvioinut asiaa ainoastaan nykyisen kaavakartan ja -selostuksen sisältöjen pohjalta. Toisin kuin tarveharkinnassa on esitetty, Natura-arvioinnin tarpeellisuutta arvioitaessa ei oteta huomioon lieventäviä toimenpiteitä tai vaihtoehtotarkasteluja. Luontoselvitysten ja luontovaikutusten arviointien sisältövaatimuksia ei Suomessa ohjaa enää Södermanin (2003) julkaisu vaan vuonna 2021 julkaistu Mäkelän ja Salon päivitetty opas luontoselvitysten tekijöille, tilaajille ja viranomaisille (Suomen ympäristökeskuksen raportteja 47/2021).

**VASTINE:** *Natura-arvioinnin tarvehankintaan on tehty mainitut korjaukset.*

#### Pintavedet

Kaavamääräys hulevesisuunnitelman esittämisestä rakennuslupavaiheessa, ja myös rakentamisen aikaisten työmaavesien sisällyttäminen suunnitelmaan, on hyvä. ELY-keskus painottaa, että rakentamisen aikaisten työmaavesien viivyttämiseen ja käsittelyyn on jatkosuunnittelussa kiinnitettävä erityistä huomiota kaava-alueen purojen vedenlaadun turvaamiseksi, ja perustasoiset toimet tässä eivät välttämättä ole riittäviä. Purolaaksojen rinteiden kasvillisuus tulee säilyttää rakentamisen aikana yhtenäisenä siten, että työmaavedet eivät pääse kaivettuja uomia tai ojia pitkin suoraan puroihin vaan kiintoaines pädätty viimeistään kasvipeitteiseen vyöhykkeeseen.

Edellisen kohdan vuoksi hulevesiä koskevaa kaavamääräysehdotusta "Hulevesien laskeutusrakenteiden on oltava valmiina jo maanrakentamisen alkaessa siten, ettei savisamentoisia hulevesiä missään tilanteessa johdeta suoraan Sipoonjoen laskuosiin" on syytä tarkentaa esimerkiksi muotoon "Rakentamisen aikaisten vesien laskeutusrakenteiden on oltava valmiina jo maanrakentamisen alkaessa siten, että...".

***VASTINE:** Hulevesimääräykseen on tehty ehdotettu tarkennus ja lisäksi hulevesimääräykseen on lisätty maininta suodattavan menetelmän käytöstä rakentamisen aikana. Purolaaksot ovat kokonaan kunnan omistuksessa, jolloin kasvillisuuden säilymisestä huolehditaan kunnan hulevesi- ja puistosuunnittelussa, eikä pitäisi olla riski, että yksittäiset rakentajat kaivavat omia uomia purolaaksoissa. Asian terästämiseksi määräykseen on tarkennettu, että työmaavedet on ohjattava kunnan hulevesijärjestelmän kautta.*

#### Pohjavedet

ELY-keskus haluaa huomauttaa, että Ollbäckenin yli suunnitellun sillan rakentamisessa sekä radan alikulun rakentamisessa tulee huomioida alueen haastavat olosuhteet rakennettavuuden sekä pohjaveden osalta. ELY-keskuksen valmisteluvaiheessa antamaan lausuntoon on annettu varsin seikkaperäinen selostus pohjavesiolosuhteista suunnitellun radan alikulun kohdalla. Nämä asiat olisi hyvä esittää myös kaavaselostuksessa.

ELY-keskus pyytää, että alueella tehtyjen tutkimusten yhteydessä asennettujen havaintoputkien putkikortit ja pohjavedenpinnan mittaustiedot toimitetaan Uudenmaan ELY-keskuksen kirjaamoon, kirjaamo.uusimaa@ely-keskus.fi.

ELY-keskus haluaa edelleen huomauttaa, että alueella mahdollisesti esiintyvä paineellinen pohjavesi tulee huomioida erityisesti radan alikulun rakentamisen osalta. Pohjaveden paineellisuus vaihtelee eikä pohjaveden painetaso aina välttämättä ulotu maanpinnan tasoon tai sen yläpuolelle. Erityisesti savikerrokseen rakennettaessa tulee varmistua siitä, että kaivannon alapuolelle jää riittävän paksu savikerros, jotta veden paine ei aiheuta pohjan murtumista kaivun yhteydessä.

Pysäköintialueita koskevaa hulevesimääräystä tulee muuttaa seuraavasti: 'Pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen tai biosuodattimien kautta hulevesiviemäroidyillä alueilla hulevesiviemäriin ja edelleen pois pohjavesialueelta.' Lähtökohtaisesti em. alueiden hulevesiä ei tule johtaa avo-ojiin paitsi, jos voidaan varmistua ojan pohjan tiiveydestä. Pohjavesialueilla maaperään saa imeyttää ainoastaan puhtaita hulevesiä.

***VASTINE:** Kaavaselostuksen tiedot pohjavesiolosuhteista on täydennetty sekä nykytilanteen kuvaukseen, että kaavan vaikutusten arviointiin. Pohjavesiputkien mittaustiedot on toimitettu ELY-keskukselle. Pohjaveden taso tullaan seuraamaan säännöllisesti kaava-alueella kaavaprosessin jälkeenkin ja tulokset huomioidaan katujen ja alueen rakentamisen suunnittelussa.*

*Pysäköintialueiden hulevesimääräykseen on lisätty maininta biosuodatuksista. Käytyjen viranomaiskeskustelujen perusteella öljynerotus ja biosuodatus on riittävä menetelmä pohjavesialueen paksulla savimaaperällä.*

#### Melu ja tärinä

Tärinästä laadittu selvitys ei ota kantaa puurakentamiseen. ELY-keskus tuo esiin, että puurunkoisessa rakennuksessa lattia voi resonanssitilanteessa vahvistaa värähtelyä merkittävästi suuremmaksi kuin muissa rakennuksissa.

ELY-keskus katsoo, että kortteleiden 4059-4064 ja 4002-4006 osalta tulee joko määrätä, ettei alueelle voi rakentaa puurunkoisia rakennuksia ja että tärinä on huomioitava suunnittelussa, tai selvityksillä varmistaa, onko alueelle mahdollista rakentaa puurunkoisia ja kaksikerroksia asuinrakennuksia, ja antaa tarvittavat määräykset.

Selvityksessä ei ole myöskään arvioitu tilannetta, että tavarajunien painot lisääntyvät tai nopeudet kasvavat, mikä on voi tapahtua nopeastikin, kun Sköldvik/Kilpilahden toiminnot laajenevat. Myös tämä mahdollisuus tulee ottaa selvityksissä huomioon.

Kaavamääräykseen tulee laittaa tärinän tavoitearvo, joka tulee alittaa. Tämä on yleensä 0,3 mm/s. Tieto on tärkeä rakentajan kannalta, jotta osaa huomioida mahdolliset rakentamiseen liittyvät lisäkustannukset.

Meluselvitysluonnoksen perusteella ELY-keskus arvioi, että nykytilanteessa (ennustetta ei esitetty) yöajan 45 dB melutaso ylittyy ainakin kortteleissa 4059-4064 ja 4005 sekä 4003. Todennäköisesti tontille syntyy alle 45 dB alue, etenkin kortteleissa 4003 ja 4005. Muiden kortteleiden osalta ei ole varmuutta, ainakaan kaavan toteutumisen kaikissa vaiheissa. Tämä tulee vielä varmistaa.

**VASTINE:** *Tärinämääräystä on täsmennetty ja laajennettu; tärinän enimmäistasot on määritetty ja velvollisuus rakennuslupavaiheessa selvittää ja ratkaista rautatiestä aiheutuva mahdollinen tärinä on varmuuden vuoksi ulotettu n. 300 metrin päähän rautatiestä. Tällöin puurunkoiset rakennukset ovat kiellettyjä, ellei toisin voida osoittaa. On mahdollista, että radalla tehtävät parannustoimet vähentävät tärinän tulevaisuudessa, ja tällä tavalla kaavamääräys huomioi myös tämän tulevan tilan ja toisaalta mahdolliset muutokset junien painossa.*

*Melun ennustekartat on esitetty kaavaselostuksen kappaleessa 5 (nykytilanne kappaleessa 3). Kaavamääräykseen on lisätty ajoitusmääräys, että korttelit missä on riski meluarvon ylityksestä ei saa ottaa käyttöön ennen kuin rautatielle on toteutettu melukaide tai voidaan muuten osoittaa, että melun ohjearvot eivät ylity.*

#### Ilmasto

Tässä kaavassa ilmastovaikutuksia on tarkasteltu yleispiirteisesti. Kaavaselostuksessa on tunnistettu keskeisiä ilmastovaikutuksia rakentamisen osalta sekä käytön ajalta liikkumisen suhteen. On hyvä, että rakentaminen sijoitetaan olemassa olevan rakenteen yhteyteen ja

kestävän liikkumisen yhteydet ovat lyhyempiä kuin vastaavat yhteydet autoja käyttäen. Ilmastovaikutusten arviointi on kuitenkin syytä tukeutua vähäisemmissä määrin odotuksiin tulevaisuuden vähäpäästöisemmästä yhteiskunnasta ja materiaaleista. Tämän sijaan kaavan vaikutusten arvioinnissa on tarpeen tutkia ilmastovaikutusten pienentämisen keinoja, jotka on kaavaselostuksessa esitetty vajavaisesti.

Kaavan viimeistelyssä ja toteutusvaiheessa ilmastovaikutuksia onkin tarpeen käsitellä tarkemmin ja arvioida samalla, miten kaavan kielteisiä ilmastovaikutuksia voitaisiin vähentää ja myönteisiä vaikutuksia puolestaan vahvistaa. Esimerkiksi pysäköintilaitoksesta luopumista ja virkistysmetsän laajennusta voidaan tarkastella ilmastovaikutusten pienentämisen näkökulmasta. Kaavan vaikutusten arvioinnissa tulisi myös tarkastella ratkaisuja energiahuoltoon liittyen (mm. rakennusten suuntautuminen sekä kaavamääräykset) sekä maankäytön muutosten ilmastovaikutuksia ja niiden lieventämistä.

Lisäksi kaavan viimeistelyssä on syytä tunnistaa kaava-alueen ilmatoriskit ja ilmastomuutoksen sopeutumisen tarpeet siltä osin kuin ne eivät tule esiin hule- ja pohjavesiin liittyvissä tarkasteluissa. Ilmastovaikutusten tarkastelut tulee sisällyttää kaava-aineistoon.

Asemakaavan yleismääräyksenä voidaan suositella puurakentamisen ja muiden vähähiilisten rakentamiskäytöjen selvittämistä. Kaavamääräyksiin on mahdollista sisällyttää tarkempaa ilmastovaikutusten pienentämiseen ja vähähiilisiin rakentamiskäytöihin kuten esimerkiksi puurakentamiseen ja -rakenteisiin liittyvää ohjausta. Aurinkoenergian roolia voi vahvistaa yleismääräyksellä, joka ohjeistaa huomioimaan rakentamisessa aurinkoenergian aktiivisen ja passiivisen hyödyntämisen sekä passiivisen ylijäämältä suojautumisen. Määräyksissä on mahdollista myös edellyttää, että kaavan toteutusvaiheessa on selvitettävä uusiutuvan energian tuotannon ja ylijäämäenergian hyödyntämisen mahdollisuudet alueella.

***VASTINE:** Kaavaselostuksen ilmastovaikutusten arviointia on täydennetty laajalti ja siinä on tarkemmin selostettu kaavassa käytetyt ohjauskeinot. Kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa on keskitytty kaavan toteutuksen vaikutuksiin, jolloin vaikutusten arviointi on tehty vain lopullisesta kaavaratkaisusta. Kaavaprosessin aikana tehdyt muutokset on arvioitu ylimalkaisesti selostuksen muissa kappaleissa.*

#### Muuta

Vastineesta ei käy ilmi onko rakennettavuusselvityksessä otettu huomioon ilmastomuutoksen myötä lisääntyvät sademäärät, ja niiden mahdollinen vaikutus maaperän vesipitoisuuteen ja kantavuuteen.

Kaavaselostuksessa käytetty termi saastunut maa-alue tulee korjata muotoon pilaantunut maa-alue.

***VASTINE:** Rakennettavuusselvitys on täydennetty mallinnoilla, jossa on tutkittu lisääntyvän sateen vaikutus alueelliseen stabiliteettiin ja annettu tulosten perusteella suositukset tilanteen huomioimiseksi.*

*Termi on korjattu kaavaselostukseen.*

#### Lopuksi

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kaavasta on hyvä järjestää ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.

*VASTINE: Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 15.12.2022.*

---

### **3. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)**

Parhaillaan laadittavan MAL 2023 -suunnitelman investointiohjelmaan vuosille 2024–2035 sisältyy henkilöjunaliikenteen käynnistäminen Kerava–Nikkilä-radalla. Kerava–Nikkilä-radan henkilöjunaliikenteen käynnistyminen on ajoitettu vuosille 2028–2031. Henkilöjunaliikenteen käynnistyminen edellyttää riittävää väestöpohjaa ratavyöhykkeellä (yhteensä 20 000 asukasta). Sipoon ja Keravan kuntien ylimääräisistä rahoitusosuuksista liikenteen operointikustannuksiin tulee sopia seudullisesti. Näistä rahoitusosuuksista Sipoo on ilmoittanut ottavansa vastuun MAL 2019 -suunnitelman mukaisesti.

Alueelle suunniteltua asukaslukua on pienennetty muuttamalla alue pientalovaltaisemmaksi alkuperäisen kaavaluonnoksen 3 300 asukkaasta ensin kaavaluonnoksen 2 900 asukkaaseen ja tässä kaavaehdotuksessa 2 600 asukkaaseen. Kaava-alueen asukasmäärän vähennys on merkittävä. Nikkilän keskustaan ja tulevaan asemanseutuun kytkeytyvällä, hyvin saavutettavalla alueella tulee varmistaa tehokas maankäyttö. Asemanseudun ympäristön mahdollisimman suurella asukasmäärällä luodaan edellytykset henkilöjunaliikenteen toteutumiselle. HSL näkee, että asukasmäärän kasvattamista alkuperäisen kaavaluonnoksen mukaiseksi on syytä harkita, jotta varmistetaan henkilöjunaliikenteen toteutuminen MAL 2023 - suunnitelmaluonnoksen mukaisesti. Junaliikenteen edellytysten täyttymisen kannalta tulee Sipoon kunnan varmistaa, että Kerava–Nikkilä-radan vaikutusalueella täyttyy 20 000 asukkaan määrä.

Yhteenvedossa saaduista lausunnoista mainittiin HSL:n vastineessa (NG8- Liite15- Yhteenveto-saaduista-lausunnoista.pdf (sipoo.fi)): Asemakaavan kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa on alustavasti suunniteltu tarvittavat bussipysäkkiratkaisut kaava-alueen kokoojakaduille ja on varmistettu, että ne mitoituksellisesti mahtuvat kaava-alueen katualueille. Pysäkkien sijainnit tarkentuvat vielä ja niiden sijoittelusta on pyydetty HSL:n näkemykset.

Kevyenliikenteen reitteihin tulee kiinnittää huomiota junaliikenteen asemalle. Tulee myös varmistaa, että aluetta pysytään palvelemaan bussiliikenteellä tehokkaalla tavalla. Lisäksi tulee ratkaista, onko busseille tulossa sujuva yhteys suoraan aseman yhteyteen vai onko tarkoitus esimerkiksi sijoittaa vaihtopysäkit johonkin junaradan kohdalle, josta on lyhyt kävelymatka asemalle.

Nikkilän aseman yhteydessä tulee huomioida tarve liityntäpysäköintialueelle tulevaisuutta varten.

Haluamme olla jatkossa mukana tarkemmassa katusuunnittelussa.

***VASTINE:** Nikkilän kaavarungossa on varauduttu 12 500 asukkaaseen vuoteen 2040, josta melkein kaikki uusista asukkaista sijoittuu 1,5 km suunnitellusta asemasta. Karkeasti on arvioitu, että kannattavan junaliikenteen rajana on Nikkilän osalta noin 10 000 asukasta, joten kaava-alueen väestömäärän pienentäminen 2600 asukkaaseen ei vielä vaaranna tavoitetta. Oletettavasti Nikkilässä on tietyn suuruinen kysyntä uusille asunnoille vuosittain ja NG8- asemakaavan toteutuksen on ajateltu kestävän 10–15 vuotta. Siten NG8-kaava-alueen asukastavoitteen pienentäminen vaikuttaa etenkin kaava-alueen valmistumisen aikoihin 2030-luvulla. Kunta voi sillä välin aikaistaa muita kaavahankkeita ja tutkia muita täydennysrakentamisen paikkoja, jotta asukastavoitteeseen päästään.*

*Kävelyn ja pyöräilyn reitit on suunniteltu kaavassa sillä tavalla, että etenkin keskustan ja tulevan aseman suuntaan nämä reitit ovat mahdollisimman suorat ja lyhyemmät kuin autoliikenteen vastaavat reitit. Bussiliikenteen reittejä Nikkilän asemalle on alustavasti suunniteltu Nikkilän kaavarungon yhteydessä laaditussa Nikkilän liikenneselvityksessä (Ramboll 2022): Nikkilän bussilinjat kiertäisivät uuden asematerminaalin kautta radan eteläpuolella. Nämä reitit tarkentuvat laadittavana olevassa KeNi-radon aluevaraussuunnitelmassa ja tulevassa asemanseudun asemakaavatyössä, kuten myös aseman liityntäpysäköintijärjestelyt. Osana Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavaa on varauduttu liityntäpysäköinnin tulotiehen, joskin tutkitaan myös muita vaihtoehtoja tämän kaava-alueen ulkopuolella.*

---

#### 4. IF Sibbo-Vargarna r.f.

Perehdyttyämme asemakaavatyötä koskevaan aineistoon osoitteessa [www.sipoo.fi/ng8](http://www.sipoo.fi/ng8) toivomme kunnan ottavan huomioon seuraavat seikat:

##### SV-halli (Lival Sport Center)

Asemakaavassa suunniteltu uusi tieyhteys kulkee SV-hallin (Lival Sport Center) ohitse hallin kulkuoven puolelta Lukkarintietä pitkin. Uusi tieyhteys poistaa hallin edustan paikoitustilat lähes kokonaan. Tätä paikoitustilaa käyttää nyt arki-iltaisin yli sadan alle 13-vuotiaan lapsen vanhemmat tuodessaan lapsiaan hallille harjoituksiin ja hakiessaan heitä kotiin.

Viikonloppuisin taas Sibbo-Vargarnan järjestämiin turnaustapahtumiin osallistuu satoja lapsia. Esimerkiksi talven 2022–2023 turnauksiin osallistuu lähes 200 joukkuetta pääkaupunkiseudun lisäksi Turku-Tampere-Lahti-Kotka-alueelta. Tämän lisäksi alueella liikkuvat pelaaja-lasten vanhemmat, sisarukset, tukijoukot ja turnauskatselijat. Hallin parkkipaikan sijainnilla on siis hallin käyttäjien turvallisuuden kannalta keskeinen merkitys.



Jalkapallohallin, monitoimihallin ja koulun yhteinen paikoitusalue on osoitettu uuden suunnitellun tieyhteyden hallin vastakkaiselle puolelle, ja uuden asutusalueen NG8:n pääasiallinen syöttöliikenne on suunniteltu tapahtuvan paikoitusalueen ja hallin välistä. Tämä aiheuttaa vaaratilanteita hallille saapuville. Jalkapallohallin käyttäjille tämä on ylimääräinen turvallisuusriski, erityisesti halliharjoituksiin tai turnauksiin osallistuville lapsille. Paikoitustilojen osalta esitämme asemakaavaan muutosta siten, että siinä taataan turvallinen paikoitustila kaikille hallitoimintaan osallistuville.

**VASTINE:** *SV-hallin pysäköintijärjestelyt tulevat vielä tarkentumaan. Asemakaavassa ei ole osoitettu kaikki pysäköintipaikat, vaan osa pysäköintipaikoista on mahdollista sijoittaa YU-korttelin sisälle kun rakennuslupavaiheessa on tiedossa minkämuotoinen rakennus tontille on tulossa. Tontilta on varattu suurin osa rakentamiseen, jotta ei sidota liikaa tulevan (urheilu)rakennuksen muotoa kun sitä ei ole vielä tässä vaiheessa tarkemmin suunniteltu. Kun rakennuksen muoto on selvillä on mahdollista suunnitella tontin muu käyttö, mukaan lukien pysäköintijärjestelyt. Lisäksi on mahdollista osoittaa SV-hallin pysäköinti väliaikaisesti YU-tontille niin kauan kun rakennushanketta ei ole aloitettu.*

*Lukkarintien jatkeelle on alustavasti ajateltu sijoittuvan automatkustajien jättöpaikkoja YU-tontin kohdalla. Lukkarintien toiselle puolelle suunniteltu pysäköintialue on suunniteltu etenkin niitä hetkiä varten kun SV-hallissa ja sen ympäristössä on suuria tapahtumia. Silloin on myös mahdollista tapahtumien ajaksi siirtää pysäköinti kokonaan pois hallin sisäänkäynnin kohdalta erilliselle alueelle, koska pysäköinti itsessään voi aiheuttaa vaaratilanteita kun paikalla on paljon ihmisiä. Katusuunnitelmavaiheessa suunnitellaan turvallisten kadunylitysten yksityiskohdat.*

#### Hiihtoladut

Nikkilän kartanon nykyiset hiihtoladut ovat olleet ahkerassa käytössä, hiihtomahdollisuuksien Nikkilän alueella ollessa suppeammat kuin esimerkiksi Söderkullassa. Jos olemme tulkinneet suunnitelmat oikein, tulevat NG8-kaavan korvaavat hiihtolenkit olemaan täysin tasaisella maalla asuinalueen tai puron tuntumassa. Hiihtäjien näkökulmasta tämä olisi merkittävä huononnuks nykyisiin 2 km ja 4 km hiihtolatuihin verrattuna. Luontoarvojen näkökulmasta taas olisi todella sääli, jos puroa ja sen monimuotoisuutta ei pystyttäisi säilyttämään.

Uusien suunniteltujen hiihtoladujen korkeusprofiili olisi selkeästi nykyistä kehnompia, ja suurin osa hiihtäjistä tulee kokemaan sen epäkiinnostavana. Ratojen tulisi olla monipuolisia, jotta hiihtäjän taidot kehittyvät ja kiinnostus hiihtoon säilyy. Tavoitteelliselle hiihtäjälle on myös tärkeää, että ladut muodostavat kokonaisuuden, joka mahdollistaa pidemmät hiihtolenkit.

Suunnitelmista ei selviä, minkälaiselle alustalle hiihtoladut tullaan vetämään ja mikäli ne lumettomana aikana ovat kuntoratoja. Hiihtoladujen vetäminen mahdolliselle peltomaalle vaatii huomattavasti paksunnan lumipeitteen kuin, jos ladut vedettäisiin tasaiselle

alustalle (kuten nykyiselle kuntoladulle), joka taas itsessään lyhentää hiihtokautta Nikkilässä. Jos hiihtolatuja ei lumettomana aikana käytetä kuntoratoina, voidaanko latujen valaistus taata? Ilman valaistusta hiihtolatuja (ja myös vastaavasti kuntoratojen) käyttö vähenee huomattavasti.

Uudet ladut tulevat kulkemaan suunnitellun asuinalueen läheisyydessä, mikä todennäköisesti tulee aiheuttamaan eturistiriitatilanteita eri käyttäjäryhmien välillä (hiihtäjät, kuntoilijat, pyöräilijät), etenkin jos kaikille ei taata riittävästi ja vaihtelevia kuntoreittejä. Koiran kanssa hiihtäminen on myös suosittua, eikä sellaisia latuja näytä olevan mukana suunnitelmissa ollenkaan.

Hiihtoladuille päästy tulee olla helppoa myös heille, jotka eivät asu hiihtolatuja läheisyydessä ja jotka saapuvat paikalle autolla. Siksi pysäköintipaikkojen riittävyys hiihtolatuja läheisyydessä tulee varmistaa. Lisäksi hiihtoladut täytyy suunnitella niin, että ne eivät vaadi turvallisuussyistä teiden ylittämistä.

***VASTINE:** Nykyinen 2 km hiihtolenkki Nikkilän kartanon pellolla poistuu käytöstä. Sen tilalle on suunniteltu korvaava 2 km lenkki Gretasbäckenin purolaakson ympärille, joka sekin kulkee vastaavassa helppokulkuisessa maastossa ja osittain samanlaisessa avoimessa peltomaisemassa. Sen sijaan 4 km ladun se osuus, joka kulkee mäkisessä maastossa ja ei ole yhteinen 2 km:n ladun kanssa on jäämässä entiselleen ja on saamassa pienen laajennuksenkin. Tällä tavoin latujen suunniteltu tilanne on profiililtaan aika lailla nykytilanteen kaltainen.*

*Ulkoilureittien suunnittelun lähtökohtana on ollut, että alueelle muodostuu ympyrälenkkejä, latujen osalta käytännössä 2 km ja 4 km lenkit (nykyinen 6 km latu jää suuremmalta osalta kaava-alueen ulkopuolelle). Lisäksi on pyritty suunnittelemaan talvikäyttö mahdollisuuksien mukaan sillä tavalla, että kävelyllä ja hiihtämisellä on eri reitit ja että talvikävelyreitit muodostavat myös lenkkejä.*

*Ulkoilureittien laatutasoa ei päätetä asemakaavassa, vaan vasta seuraavassa suunnitteluvaiheessa. Käytännössä voidaan kuitenkin nyt pitää melko varmana, että esim. uudelle 2 km lenkille tehdään kunnan perustus, reitti on valaistu ja se toimii sulana aikana kuntoratana.*

*Alustavasti on suunniteltu, että keskustassa asuville tehtäisiin uusi yhdyslatu nykyisen matonpesupaikan kohdalta. Lisäksi ulkoilualuetta palvelee vastikään avattu Pohjanniityn laaja parkkipaikka, jonka lisäksi myös kaava-alueen länsiosaan on suunniteltu toinen parkkipaikka ulkoilualuetta varten. Purojen luontoarvot on tarkoitus vaalia eikä purolaaksoihin ole osoitettu muuta rakentamista kuin niiden poikki menevät muutamat kadut. Purolaaksojen yli menevien katujen sillat taas tulevat mahdollistamaan hiihtolatuja risteämisen katujen kanssa sujuvasti eri tasossa.*

### Suunnistus

Sibbo-Vargarna suunnistusjaosto on useiden vuosien ajan käyttänyt Nikkilän kartanon ulkoilureittien varrella olevaa metsäaluetta harjoitusmaastona suunnistuskoulussamme sekä erilaisissa kilpailutapahtumissa, kuten nuorisosarjasuunnistuskilpailut ja Sipoon koulumestaruuskilpailut. Metsäalue, joka rajoittuu osittain peltoihin ja kuntoiluväyliin muodostaa tänä päivänä turvallisen ja selvästi rajatun alueen kilpailujen ja harjoitusten järjestämiseksi. Maastoja, jotka ovat helposti saavutettavissa, turvallisia lapsille ja nuorille ja joihin meillä on tarvittavien maanomistajien luvat suunnistamiseen, ei ole ylimäärin käytettävissämme Nikkilän alueella.

Yllä mainittuun viitaten olemme sitä mieltä, että tehty suunnitelma leikkaa pois edelleen merkittävän osan siitä metsäalueesta, jota olemme käyttäneet suunnistuksessa. Se tekee alueen nuorisosuunnistustoimintaan kelvottomaksi sekä vaikeuttaa oleellisesti mainitun alueen saavutettavuutta.

***VASTINE:** Palautteen perusteella kaavaan metsäaluetta on säästetty vielä noin 0,5 ha lisää poistamalla ja kaventamalla tontteja. Metsäalueelle on suunniteltu rakentamista alle 5 ha alueelle, käytännössä vain noin 330 x 150 metriä leveälle alueelle. Ulkoilualueelle jää edelleen 35 ha yhtenäistä kunnan omistuksessa olevaa metsäaluetta. Lisäksi alueelle jää pienempiä kunnan omistuksessa olevia metsäalueita noin 18 ha verran ja peltoalueiden reunoja. Kunta on ostanut alueelta 4 ha lisää maata virkistyskäyttöön, jolle on mahdollista toteuttaa mm. kaavassa suunniteltu uusi 2 km latu.*

### Yhteenveto seuran kannasta NG8-asemakaavaan

Nikkilän kartanon alueen ulkoilualueet muodostavat tänä päivänä tärkeän, yhtenäisen alueen ulkoilua varten ja mahdollistavat sekä omatoimisen kuntoilun että harjoitusten ja kilpailujen järjestämisen, erityisesti nuorille. Meidän mielestämme onkin tärkeää, että nykyisen laajuiset ja tasoiset ulkoilu- ja liikuntamahdollisuudet Nikkilän kartanon alueella säilyvät myös jatkossa. Lisäksi suunnitelmissa on tärkeää ottaa huomioon se, että koko alueella on riittävät pysäköintimahdollisuudet ja että liikkuminen on kaikille turvallista.

---

## **5. Itä-Uudenmaan ja Porvoonjoen vesien- ja ilmansuojelu ry**

### 1) Kaava-alueen purot ja Sipoonjoki

Sipoonjoen vesistö-/valuma-alue on saatu osaksi ympäristöministeriön HELMI-monimuotoisuusohjelmaa. HELMI-ohjelman periaatteiden mukaisesti tarkoituksena on lisätä Sipoonjoen vesistön luonnon monimuotoisuutta ja parantaa valuma-alueen vesienhallintaa ja ravinteiden sekä kiintoaineksen pidätystä. Pääpaino Sipoonjoella on "pienvedet ja rantaluonto" -teemaan pohjautuen erityisesti vesistöalueen pienempien purojen ja purovarsien monimuotoisuutta lisäävissä toimenpiteissä, mikä tukee myös Sipoonjoen Natura-arvoja.

Kaava-alueen eteläosassa virtaa Ollbäcken -puro, johon laskee lisäksi kolme pienempää sivupuroa (itäisin pienin purohaara, Kvarnrännan -puro/Mylyjoja -puro ja Gretasbäcken). HELMI-ohjelman puitteissa Sipoonjoen sivupuroilla on aloitettu vuoden 2022 aikana uoma- ja valuma-alueinventoinnit ja perustilan kartoituksia on tehty erilaisin biologisin seurannoin syksyn 2022 aikana. Ollbäckenillä on tehty sähkökoekalastuksia kalaston rakenteen ja lajiston selvittämiseksi ja lisäksi on haettu pohjaeläin- ja piilevänäytteet, joiden tulokset valmistuvat vuoden 2023 kevääseen mennessä.

Vaikka tarkempaa tietoa purojen lajistosta ja monimuotoisuudesta ei ole vielä saatavilla, voidaan Ollbäckenin, Gretasbäckenin ja Kvarnrännan-puron eteläosan katsoa olevan luonnontilaisen kaltaisia ja täyttävän uhanalaisten savimaan purojen kriteerit. Kyseisiin puroihin kohdistuu voimakasta pohjavesivaikutusta ja ne saa vetensä osittain lähteistä, mikä riittää turvaamaan riittävän vesimäärän puroissa myös kuivaan aikaan. Ollbäcken ja Gretasbäcken kulkevat syvässä purouomassa melko luonnontilaisen kaltaisina.

Sipoonjoen vesistöissä elää uhanalainen alkuperäinen meritaimenkanta, jonka tilaa on parannettu pitkäjänteisellä yhteistyöllä erityisesti elin- ja lisääntymisalueita kunnostamalla. Vuonna 2020 taimenkantaa päästiin ensimmäistä kertaa levittämään siirtoistutusten avulla uusille alueille kannan ja elinalueiden vahvistamiseksi. Siirtoistutuksia tullaan jatkamaan uusille elinalueille syksyisin poikastilanteen sen salliessa. Ollbäckenin on todettu voivan soveltua taimenen elinympäristölle pienimuotoisten elinympäristökunnostusten jälkeen (Lähde: Itä-Uudenmaan ja Porvoonjoen vesien- ja ilmansuojeluyhdistys ry (2008). *Sipoonjoki - Sipoonjoen ja sen sivupurojen kalataloudellinen kartoitus ja kunnostustarvehdotukset*). Vuoden 2022 Helmi-hankkeen kartoitusten perusteella Ollbäckenin virtaama oli kuivana kautena muita sivupuroja suurempi pohjavesivaikutuksen ansiosta. Merkittävää pohjavesien purkautumista tapahtuu jo puron latvoilla Talman seudulla. Riittävä virtaama ja kesäaikainen viileä vesi antavat hyvät mahdollisuudet levittää Sipoonjoen uhanalaista taimenkantaa Ollbäckeniin.

Itä-Uudenmaan ja Porvoonjoen vesien- ja ilmansuojeluyhdistys katsoo, että kaava- alueen luontoselvityksen arvokkaille puroille tulisi antaa suojelumerkintä SL tai S, koska näiden alueellisesti harvinaislaatuisten vesistöjen suojeleminen on erittäin tärkeää Sipoonjoen Natura-alueesta huolimatta. Nykyinen VL-merkintä (lähivirkistysalue), vaikkakin tehostettuna (luo) -merkinnällä, antaa harhaanjohtavan kuvan alueen käyttömahdollisuuksista, eikä suojaa puroja riittävästi eroosiolta, roskaantumiselta ja veden laadun heikkenemiseltä.

Näiden syvässä uomissa virtaavien luonnontilaisen kaltaisten purojen vesitase on turvattava (ks. kohta 2) ja niiden on annettava tulvia luontaisesti, mikä on edellytys monimuotoiselle ja luontaisen kaltaiselle uomastolle eliölajeineen. Savialueen purojen penkereet ovat eroosioherkkiä ja niissä on turvattava jatkuva riittävä luontainen kasvipeitteisyys riittävin suojavyöhykkein (30-50m). Puro-uomien ranta-alueiden suojavyöhykkeille ei voida ohjata virkistyskäyttöä niiden herkän luonteen vuoksi ilman eroosiota hillitseviä rakenteita, joten virkistyskäyttöreitistöt on nostettava riittävän etäälle puro-uomien pengeralueista. Virkistyskäytön myötä myös riski purojen roskaantumiselle ja eläinten jätöksistä aiheutuvalle kuormitukselle lisääntyvät. Puron ylityksissä kasvillisuus tulee pitää mahdollisimman ehjänä ja kulkureitit suojata puurakennelmin eroosioriskin vähentämiseksi. Ollbäckenin ylittävien siltojen rakentaminen aiheuttaa riskin alueen

pohjavesille ja erityisesti pumppaamon lähelle suunniteltu silta on riskialtis vaelluskalojen kutualueeksi sopivan koskiosuuden läheisyyden vuoksi.

Sipoonjoen ekologinen tila on pääuoman osalta välttävä, joten toimenpiteitä on tehtävä sekä valuma-alueella (sivupuroissa) että pääuomassa hyvän ekologisen tilan saavuttamiseksi. Sivupurojen tilan parantaminen ja suojeleminen on oleellista hyvälaatuisen veden kulkeutumisesta myös Sipoonjoen pääuomaan.

**VASTINE:** Kaavan tavoitteena on säilyttää purolaaksot luonnontilaisena ja mahdollisesti ylläpitää niittymäiset osat aloittamalla laiduntaminen uudestaan. Siksi purolaaksojen yli suunnitellut kadut on suunniteltu pitkille silloille tierumpujen sijaan, jotta puroumat säilyvät. Purolaaksojen kasvillisuus ja maasto tekevät niistä jo nykytilanteessa varsin vaikeakulkuiset ja kulkeminen tapahtuu lähinnä rakennettuja reittejä pitkin. Jo nykyisin ulkoilureitit kulkevat puronpenkkojen reunoja pitkin. Myös jatkossa on tarkoitus, että kulkeminen purolaaksoissa tapahtuu perustettuja reittejä pitkin. Jos maasto tästä huolimatta kuluu on mahdollista tehostaa reittien käyttö aitaamalla kevyesti tiettyjä alueita. Tätä ei suunnitella asemakaavassa vaan myöhemmässä suunnitteluvaiheessa. Savilaaksojen puroissa tapahtuu eroosiota luonnollisestikin, mutta tavoitteena on, että eroosio ei lisäänty.

Purolaaksoille annettu kaavamääräys "luo-3" (Maiseman ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, jolla ympäristö säilytetään) on sopiva luonto- ja maisema-arvojen säilyttämiselle ja ohjaa riittävästi alueen jatkosuunnittelua ja ylläpitoa. Purouomien kaavamääräys on muutettu muotoon "wp" (ohjeellinen puro tai pienvesialue), joka korostaa purojen luonnontilaisuutta kun aiempi määräys lähinnä kielsi purojen putkittamista.

## 2) Pohjavedet

Kaava-alueella on kaksi 1. luokan pohjavesialuetta, jotka osaltaan vaikuttavat purojen veden lähteisyyteen ja jatkuvaan virtaukseen kuivina kesinä. Pohjavesialueilla on näin ollen vaikutuksia myös ympärillä olevien purojen monimuotoisuuteen. Pohjavesialueita ja niistä riippuvaisia pienvesiä ajatellen on varmistettava vesien riittävä imeytyminen ja pohjavesien muodostuminen alueella, mikä tarvitsee tarkempaa selvitystä. Pohjavedet tarjoavat puroihin viileää vettä myös lämpimämpään kesäaikaan ja mahdollistavat siellä elinolosuhteita monille eliölajeille. Esimerkiksi taimenen kannalta on oleellista, ettei veden lämpötila pääse kesän kuumimpaan aikaan nousemaan liian korkeaksi.

**VASTINE:** Kaava-alueen pohjavesi muodostuu pääasiassa laaksoa ympäröivillä kallioalueilla, missä veden imeytymistä tapahtuu savenalaisiin kerroksiin lajittuneiden rantakerrostumien kautta. Suurin osa rakentamisesta tässä asemakaavassa on kuitenkin tulossa savimaalle, mikä ei vaikuta pohjaveden muodostumiseen, koska savimaalla ei muodostu pohjavettä. Nikkilän pohjavesialueen pinta-ala on 3,01 km<sup>2</sup> ja tässä asemakaavassa pohjavesialueelle on osoitettu korttelialueita tai kutualueita 13 ha:lle, eli 4,5 % pohjavesialueen pinta-alasta. Nordanån pohjavesialueelle ei ole tässä asemakaavassa osoitettu

*rakentamista. Kaavaselostuksen tiedot pohjavesiolosuhteista on täydennetty sekä nykytilanteen kuvaukseen, että kaavan vaikutusten arviointiin.*

### 3) Rakentamisen aikaiset vaikutukset ja hulevedet

Kaava-alue sijaitsee pääosin savisella maaperällä ja sekä alueen länsi- että pohjoispuolella on Geologisen tutkimuskeskuksen kartoituksissa löydetty sulfidisavea.

Vesiensuojeluyhdistyksellä ei ollut mahdollisuutta tutustua kaava-alueelta vuonna 2019 tehtyyn sulfidisavikartoitukseen, joten varovaisuusperiaatetta noudattaen selvityksen sisältöä ja kattavuutta koko kaava-alueella tulee tarkastella peilaten lähialueen sulfidisaviesiintymiin.

Hienojakoinen saviaines on vaikea saada kiinni joutuessaan veden kuljettamaksi. Savimaaperästä johtuen rakentamisen aikaisia vesistövaikutuksia on hillittävä myös erilaisin suodatusratkaisuin, pelkät laskeutusaltat eivät ole riittäviä maaperän laadusta ja savihuukkasten hitaasta laskeutumisesta johtuen. Rakennusaikaisia valumavesiä varten vesiensuojelurakenteiden tulee olla valmiina riittävän aikaisin, jotta niihin ehtii kehittyä myös tarvittava kasvipeitteisyys. Rakentamisen kannalta keskeisillä paaluksilla voi olla merkittäviä kielteisiä vaikutuksia alueen pohjavesien tilaan ja purkautumiseen, joten tarkemmat selvitykset näillä alueilla ovat tarpeellisia.

Hulevesien pidättämiseen ja imeyttämiseen alueella on kaavassa esitetty erilaisia ratkaisuja, mikä on oleellista myös pohjavesivarantojen kannalta. Natura -selvityksessä on tuotu myös näitä asioita hyvin ja korostetusti esille. Hulevesialtaiden osalta varjostuksella on oleellinen merkitys puorihin johdettavan vesien lämpötilan kannalta. Hyvään suunnitteluun pohjautuen riittävien ja monipuolisten hulevesiratkaisujen kautta hulevesillä voi olla vain pieniä kielteisiä vaikutuksia alueen pinta- ja pohjavesien tilaan, tai niillä voidaan saada aikaan myös myönteisiä vaikutuksia.

**VASTINE:** Vuoden 2019 selvityksen lisäksi kaava-alueelta on otettu maaperänäyte myös koko kunnan sulfaattimaiden kartoituksen yhteydessä (2016) eikä silloinkaan löytynyt hapanta sulfaattimaata. Kaava-alueella happamien sulfaattimaiden esiintymistodennäköisyys on kyseisessä selvityksessä luokiteltu "pieneksi" tai "hyvin pieneksi".

*Kaavan hulevesimääräystä on vielä tarkennettu: "Rakentamisen aikaisten vesien laskeutusrakenteiden on oltava valmiina jo maanrakentamisen alkaessa siten, että..." ja lisäksi hulevesimääräyksiin on lisätty maininta suodattavan menetelmän käytöstä rakentamisen aikana. Lasketutusrakenteiden tekniset ominaisuudet määritellään tarkemmassa suunnittelussa.*

*Pohjaveden taso tullaan seuraamaan säännöllisesti kaava-alueella kaavaprosessin jälkeenkin ja tulokset huomioidaan katujen ja alueen rakentamisen suunnittelussa. Kaavassa on annettu määräyksiä pohjaveden huomioimiseksi, joita noudattamalla pohjaveden tila pysyy vakaana.*

## 6. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos on antanut hankkeeseen lausunnon 15.2.2021 eikä tässä yhteydessä ole lisättävää tai muutettavaa kyseiseen lausuntoon.

*VASTINE: Merkitään tiedoksi.*

---

## 7. Porvoon museo

Porvoon museo huomautti lausunnossaan rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman liittyvistä asioista asemakaavan luonnosvaiheessa Sr-2 suojelumääräyksen sanamuodosta, kartanon ympärille jätettävästä riittävän suuresta maisema-alueesta näkymineen ja Ison Kylätien linjauksen säilyttämisestä.

Suojelumääräyksen sanamuoto on korjattu asemakaavan ehdotukseen. Kartanon ympäristö on kaavassa merkitty P eli palvelurakennusten alueeksi ja rakennuksien kohdalla as -merkintä (asuinrakennuksen rakennusala) sallii asumisen. As -merkintä tulee lisätä myös kartanon sivurakennuksen kohdalle tai muuttaa P-merkintä muotoon, joka sallii asumisen asuinkäyttöön rakennetuissa rakennuksissa. Nikkilän kartanon ympärille jäävä suoja-alue on kaavaehdotuksessa samankokoinen kuin luonnoksessa. Kaavaehdotukseen on lisätty näkymälinja kartanolta keskuspuistoakselille, kaavavastineen mukaan ”muistumana laajasta peltonäkymästä”. Lisäksi vastineessa kerrotaan, että lähelle tuodut rakennukset peittävät asuinalueen laajuuden, jolloin visuaalinen vaikutus on pienempi. Porvoon museo katsoo, että näkymäalueen kylän suuntaan tulisi olla nykyistä ehdotusta laajempi ja maisemaa tulisi palauttaa avoimemmaksi pusikoituneella alueilla. Ongelmallisia ovat korttelien 4016, 4017 ja 4020 sijainti Nikkilän rakennusperintöselvityksen ja Nikkilän maisema-analyysin ja maisemahistoriallisen selvityksen perusteella arvokkaalla maisema-alueella sekä tärkeällä maisemalinjalla. Korttelialueita tulisi edelleen pienentää tai vielä harkita niiden jättämistä kokonaan pois. Kaavoittajan vastineen mukaan Iso-Kylätien linjaus käsitellään myöhemmin asemakaavalla.

Kaava-alueella on toteutettu ensin arkeologinen täsmäinventointi ja tämän jälkeen osaa muinaisjäännöskohteista on vielä tutkittu tarkemmin.

Yhden muinaisjäännöksen (Svärdfelt 2, 1000040456; kellarinjäännös ja hiilihauta) päälle on kaavassa merkitty rakentamista ja selostuksessa lukee, että kaupunki tutkii tämän pois. Muinaisjäännökseen kajoaminen se tutkimalla ei kuitenkaan ole automaattisesti mahdollista, vaan kajoamisesta tulee ensin järjestää muinaismuistolain 13§:n mukaiset neuvottelut, jossa päätetään, onko kajoaminen mahdollista ja jos on, niin millä ehdoin. Neuvotteluissa tehty muistio tulee lisätä kaava-aineistoon.

***VASTINE:** Kartanorakennuksen pihapiirin käsittävä kortteli muutetaan kartanon omistajan pyynnöstä P-korttelista A-kortteliksi: palvelut mahdollistava asuinrakennusten korttelialue.*

*Kartanon pihapiirin näkökulmasta kaavan suurin maisemallinen vaikutus tapahtuu sen länsipuolella ja sen puolen vaikutukset on siksi analysoitu tarkemmin kuin muiden ilmansuuntien. Etelän suuntaan metsä peittää uudisrakentamisen, eikä kartanon rakennettu ympäristö näy myöskään keskustan suunnasta metsäsaarekkeen takia. Maisemallisesti näkymä keskustan suunnasta kartanon suuntaan hallitsee Bybergetin metsäinen mäki ja kartanon pihapiirin eteläpuolen pellot ja sen metsänreuna, sekä vanhan Nikkilän kylän rakennuskanta. Vaikka olisi aseman läheisyyden takia perusteltua rakentaa kerrostaloja tälle alueelle, on päädytty rajaamaan rakennusten korkeus 2 kerrokseen ja rivitalotyyppiseen rakennuskantaan maisemallisten ja rakennushistoriallisten seikkojen takia, jolloin mm. maisemallisesti tärkeä Byberget tulee edelleen näkymään. Kolme näkymälinjaa on suunniteltu näihin kortteleihin: Myllypuron laaksoon, Isotalontien linjan jatkeelle radan toisella puolella (Saunamäentie) ja Kylänhakaan. Asukaspalautteessa eteläpuolen korttelit 14016, 14017 ja 14020 on nähty vähiten ongelmallisina. Kartanon välitön pihapiiri säilyy omana kokonaisuutena ja sen talouspiha osittain palautetaan uudisrakentamisen ansiosta. Sama säilyttämisen tavoite on myös kaava-alueen ulkopuolelle jäävälle vanhalle Nikkilän kylälle. Porvoon museon pyynnöstä on laadittu uusia katutason havainnekuvia kyseisistä näkymälinjoista radan eteläpuolelta katsottuna, sekä kartanon pihapiiristä. Kuvat on lisätty kaavaselostukseen. Havainnekuvasta näkee, että Byberget ja kartanon metsänreuna erottuu edelleen selvästi maisemasta ja että purolaaksot jäävät avoimeksi niityksi.*

*Asemakaavaan tehtyjen muutosten jälkeen Svärdfelt 2 -muinaisjäännöksen kohdalle ei suunnitella enää rakentamista.*

---

## **8. Porvoon kaupunki, Ympäristöterveysjaosto**

Ympäristöterveysjaosto päättää antaa asiasta seuraavan lausunnon:

Ympäristöterveysjaosto haluaa esittää huolestumisensa lisäasutuksen kaavoittamisesta entisen Svärdfeltin ampumarata-alueen läheisyyteen, mikäli pahiten saastunutta ampumarata-aluetta ei ole tarkoitus kunnostaa vaarattomaksi. Vuonna 2013 laaditun riskinarvioinnin mukaan aluetta virkistykseen käyttävillä ihmisillä voi aiheutua hyväksyttävää tasoa korkeampi terveysriski maaperän korkeiden lyijy-, arseeni- ja antimoni- pitoisuuksien vuoksi. Asuinalueen lähimetsät ovat houkuttelevia leikkipaikkoja lapsille ja altistumista haitta-aineille voi lisätä marjastus ja sienestys alueella.



Ympäristöterveysjaosto kiinnittää huomiota NG8-kaava-alueen merkitykseen ulkoilu- ja virkistysalueena. Nikkilän kartanon alue on Pohjois-Sipoon tärkein ulkoilu- ja virkistysalue. Suunnitelmassa osittain rakennettavaksi esitetty Pohjanmetsä (Norrskogen) on erityisen suosittu osa ulkoilu- ja virkistysaluetta. Tutkimusten mukaan luonnossa ja metsässä liikkumisella on monia positiivisia vaikutuksia terveyteen ja hyvinvointiin. Alueen liikuntapalveluiden kehittäminen ei korvaisi menetettyä luontoa ja ulkoilualuetta.

Ympäristöterveysjaostolla ei ole asiasta huomautettavaa.

***VASTINE:** Svärdfeltin entinen ampumarata-alue on tarkoitus kunnostaa vaarattomaksi. Vuosien varrella on selvitetty erilaisia kunnostamismenetelmiä ja alueella on tehty kokeita. Kunnostamisen aikataulusta ja valittavasta menetelmästä ei ole vielä tietoa.*

*Palautteen perusteella kaavaan metsäaluetta on säästetty vielä noin 0,5 ha lisää poistamalla ja kaventamalla tontteja. Metsäalueelle on suunniteltu rakentamista alle 5 ha alueelle, käytännössä vain noin 330 x 150 metriä leveälle alueelle. Ulkoilualueelle jää edelleen 35 ha yhtenäistä kunnan omistuksessa olevaa metsäaluetta. Lisäksi alueelle jää pienempiä kunnan omistuksessa olevia metsäalueita noin 18 ha verran ja peltoalueiden reunoja, jotka sopivat virkistyskäyttöön. Kunta on ostanut alueelta 4 ha lisää maata virkistyskäyttöön, jolle on mahdollista toteuttaa kaavassa suunniteltu uusi 2 km latu. Tämän reitin ansiosta tulee jatkossakin olemaan mahdollista kulkea esim. hiihtäen keskustasta Pohjanmetsään avoimessa peltomaisemassa kulkematta asuinalueiden vieressä.*

---

## 9. Sipoon Energia Oy

### Verkkoliiketoiminta:

Ei uutta lausuttavaa.

### Tuotantoliiketoiminta:

Kaukolämpö tuodaan suunnittelualueella saataville AKR-, AL-5-, Y- ja P-kortteleissa. Muilla alueilla saatavuus ratkeaa kysynnän mukaan.

***VASTINE:** Kaukolämpöverkon laajentaminen huomioidaan asemakaavan kunnallisteknisessä suunnittelussa.*

---

## 10. Sipoon nuorisovaltuusto / Sibbos ungdomsfullmäktige

Sipoon nuorisovaltuusto on kokouksessaan 15.9.2022 käsitellyt NG8 Nikkilän kartanon keskus-kaavaehdotusta, koska mielestämme kaavalla on toteutuessaan suuri vaikutus

nuoriin. Vaikka kritisoimme kaavaa, niin kannatamme Nikkilän kehittämistä siten, että nykyiset asukkaat ja nuoret otetaan huomioon.

Sipoossa toimii useita nuorten suosiossa olevia urheiluseuroja, jotka käyttävät hyväkseen Nikkilän nykyisiä ulkoilumahdollisuuksia ja reittejä. Tärkeimmät ulkoilureitit Nikkilässä ovat juurikin Nikkilän kartanon alueella, jonne NG8-kaava sijoittuisi tulevaisuudessa. Ulkoilureittien varrella on myös erityisesti nuorten suosiossa oleva frisbeegolf-rata. Jos NG8-kaava toteutuu ehdotetulla tavalla, eli siten, että suuri osa ulkoilureiteistä, pelloista ja metsistä jää talojen alle, niin heikkenevät Nikkilän ulkoilumahdollisuudet hyvin huomattavasti. Nikkilästä tulee siis kaikille ulkoilualueita hyödyntäville asukkaille huonompi paikka asua ja Nikkilän vetovoima kärsii.

Tämän takia nuorisovaltuusto ehdottaa, että menetettyjen ulkoilureittien tilalle tehtäisiin uusia, jonnekin muualle luonnonläheiseen paikkaan Nikkilässä. Tällöin ulkoliikuntamahdollisuudet säilyisivät samana tai jopa paranisivat. Toisena vaihtoehtona olisi NG8-kaavan muuttaminen siten, että alueesta tulisi omakotivaltaisempi ja reittejä/luontoa enemmän säästävä. Eli alueen asukasmääriä vähennettäisiin ja kaavoituskeskus ottaisi asiakseen kaavoittaa uusia alueita Nikkilään, jolloin asukkaat jakautuisivat tasaisemmin.

Ulkoreittien tuhoutumisen lisäksi nuorisovaltuusto nostaa esille alueen markkinoinnin/esittelyn kuntalaisille. Nuorisovaltuuston mielestä erilaiset havainnekuvat johtavat kuntalaisia harhaan alueen tulevaisuuden suhteen, sillä kunta ei voi määrittää rakennettavien talojen ulkonäköä pilkuntarkasti. Hyvänä esimerkkinä toimii N44 SR-Raudan kortteli. Havainnekuvat eroavat toteutuneista rakennuksista täysin. Nuorisovaltuusto voi vain toivoa, ettei alue valmistuessaan ole Nikkilän harmaan betonilähiö, joka haittaa koko Nikkilän imagoa.

\*\*\*

Sibbos ungdomsfullmäktige har behandlat NG8 Nickby gårds centrum-planförslaget i mötet 15.9.2022. Vi diskuterade om planförslaget i mötet därför att vi anser att om planet NG8 förverkligas, påverkar den också unga. Ungdomsfullmäktige stöder sådan utveckling i Nickby som tar hänsyn till nuvarande invånare och unga.

Många idrottsföreningar i Sibbo som är populära bland unga använder Nickbys konditionsbana och andra friluftsplatser. De viktigaste friluftslederna i Nickby ligger precis i det området som Nickby gårds-plan kommer att ändras. Inom området finns det också en frisbeegolf-bana som är särskilt populärt bland unga. Om det nuvarande NG8-planförslaget, som förstör nästan alla nuvarande friluftsleder, åkrar och skogar, träder till kraft så kommer Nickbys friluftsmöjligheter försämrats kraftigt. Nickby kommer att vara en sämre plats att bo för alla som nuförtiden brukar utnyttja friluftsområdet samtidigt försvagas Nickbys drivkraft.

På grund av dessa saker föreslår Sibbo ungdomsfullmäktige att man borde göra nya konditionsbanor och friluftsområden, som skulle ersätta de områdena som kommer att tappas, till en plats i Nickby som är nära natur. Då skulle motion möjligheterna hålla samma

kvalitet eller till och med vara bättre. Ett annat alternativ skulle vara att göra området mera egnahemshus dominerad och bevara mera naturstigar samt naturområden. Med andra ord skulle antalet invånare i området minska och områdescentralen skulle ta på sig uppdraget att planlägga nya bostadsområden i Nickby. I så fall skulle de boende fördelas jämnare.

Utöver naturstigar lyfter ungdomsfullmäktigen marknadsföringen/presentationen av området för sibbobor. Ungdomsfullmäktigen tycker att de illustrativa bilderna vilseleder kommuninvånarna angående områdets framtid, eftersom kommunen inte kan fastställa det exakta utseendet på de hus som ska byggas. Ett bra exempel av detta är N44 SR-Rautas kvarter. De illustrativa bilderna av området skiljer sig mycket av det slutliga resultatet. Ungdomsfullmäktigen kan bara önska att NG8 inte blir Nickbys grå betongförort som skulle skada hela Nickbys image.

***VASTINE:** Suunnittelu on lähtenyt siitä, että asuinalue suunnitellaan keskitetysti ja täsmällisesti sopiviin paikkoihin, jotta nykyisestä virkistysalueesta jää mahdollisimman paljon jäljelle. Suurin osa rakentamisesta on suunniteltu pelloille ja tästä syystä eniten muuttuu avoin peltomaisema. Uusi Nikkilän kartanon keskuksen asuinalue tuo myös tulevaisuuden nikkiläläisille mahdollisuuden asua hyvien virkistysalueiden välittömässä läheisyydessä samalla kuin virkistysmahdollisuudet säilyvät edelleen myös nykyisillä asukkailla laajoina kokonaisuuksina. Osana Nikkilän ja Söderkullan voimakasta kasvua on luonnollista, että uudet asukkaat muuttavat välillä myös alueille, jotka ovat olleet osa vanhojen asukkaiden virkistysmaastoa. Näin on tapahtunut useimmiten, kun taajamiin on tehty uusia asuinalueita viime vuosikymmeninä. Uudet asukkaat tuovat kuntaan elinvoimaa ja mahdollisuuksia parantaa myös virkistysmahdollisuuksia ja -reitistöä jatkossakin.*

*Kaavan muuttaminen omakotivaltaisemmaksi ei laajentaisi virkistysmahdollisuudet, vaan rakentaminen leviäisi siinä tapauksessa entistä laajemmalle alueelle. Nikkilän kaavarungossa on tarkasteltu Nikkilän eri alueiden potentiaalia asuinrakentamiseen. Kaavarunkoratkaisussa Nikkilän arvioidusta väestönkasvusta puolet sijoittuisi radan eteläpuolelle ja puolet radan pohjoispuolelle. Toisin sanoen vastaavanlaisella etäisyydellä Nikkilän keskeisistä palveluista kuin Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava-alue, sijaitsee muutamia keskustamaiselle rakentamiselle sopivia alueita ja nämä alueet onkin osoitettu rakennettavaksi Nikkilän kaavarungossa. Nikkilän kartanon keskuksen alue ei siis ole ainoa Nikkilän kasvamisen suunta, vaan yksi niistä, joskin laajin. Syy alueen kaavoittamiseksi asuinalueeksi onkin keskeinen sijainti, jota on jo huomattu vuosikymmeniä sitten laadituissa Nikkilää koskevissa suunnitelmissa. Tämä on myös huomioitu ylempiasteisissa kaavoissa – maakuntakaavassa ja Sipoon yleiskaavassa – jotka osaltaan ohjaavat asemakaavan laadintaa.*

*Asuinalueen rakentaminen ei myöskään tarkoita virkistysmahdollisuuksien täydellistä hävittämistä alueelta. Palautteen perusteella kaavaan metsäaluetta on säästetty vielä noin 0,5 ha lisää poistamalla ja kaventamalla tontteja. Metsäalueelle on suunniteltu rakentamista alle 5 ha alueelle, käytännössä vain*

*noin 330 x 150 metriä leveälle alueelle. Ulkoilualueelle jää edelleen 35 ha yhtenäistä kunnan omistuksessa olevaa metsäaluetta. Lisäksi alueelle jää pienempiä kunnan omistuksessa olevia metsäalueita noin 18 ha verran ja peltoalueiden reunoja, jotka sopivat virkistyskäyttöön. Kunta on ostanut alueelta 4 ha lisää maata virkistyskäyttöön, jolle on mahdollista toteuttaa kaavassa suunniteltu uusi 2 km latu. Tämän reitin ansiosta tulee jatkossakin olemaan mahdollista kulkea esim. hiihtäen keskustasta Pohjanmetsään avoimessa peltomaisemassa kulkematta asuinalueiden vieressä. Myös frisbeegolfrata jää alueelle, mutta joitakin koreja joudutaan siirtämään. Tavoitteena on, että ratojen määrä on sama kuin nykyään tai jopa enemmän. Asemakaavassa ei määrätä frisbeegolfradan radoista, vaan millä tavoin rata muutetaan selviää myöhemmässä suunnitteluvaiheessa ja ratasuunnittelu tullaan tekemään yhteistyössä frisbeegolfaajien kanssa.*

*Nuorisovaltuuston ehdotus uusien ulkoilualueiden perustamisesta Nikkilään on kannatettava. Tämä vaatii kuitenkin kunnalta maan hankintaa. Kunta neuvottelee jatkuvasti eri maanomistajien kanssa maa-alueiden ostamisesta taajamissa ja niiden läheisyydessä. Tällaiset neuvottelut etenevät usein hitaasti ja pieniä paloja kerralla. Nikkilän kaavarungossa Degerbergetillä oli varaus uudelle ulkoilualueelle Nikkilän itäosassa, mutta kunnanhallitus poisti sen.*

*Nikkilän kartanon keskuksen suunnittelussa on lähdetty siitä, että suunnitellaan omaleimainen ja viihtyisä asuinalue Sipoon strategian tavoitteiden mukaisesti. Tätä ohjataan sekä suunnittelullisilla ratkaisulla (asemakaava) että ohjeilla (rakennustapaohje). On haluttu välttää tyyppillisen lähiön tunnelmaa suunnittelemalla asemakaava sillä tavalla, että alueen rakenteessa käytetään sellaisia suunnittelullisia ratkaisuja, jotka tiedetään viihtyisiksi (ammattikielellä rakennustypologia) kuten tyyppillistä 1920-luvun puutarhakaupunkien korttelirakennetta ja 1800-luvun suomalaisten puutalokaupunkien tunnelmaa, joita luonnehtii pienimittakaavainen ympäristö ja vehreät pihat. Tämä ei kuitenkaan tarkoita, että tällaiset ratkaisut voidaan suoraan kopioida, vaan suunnitteluratkaisut on myös sovellettava nykyaikaan, kun muun muassa pysäköintiratkaisut on huomioitava ihan eri tavalla kuin 100 vuotta sitten. Rakennustapaohjeilla taas ohjataan muun muassa rakennusten ulkonäköön liittyviä asioita ja näissä ohjeissa on tarkoitus ohjata rakentaminen viihtyisään ja tunnelmalliseen suuntaan esimerkiksi määräämällä harjakattoja ja alueelle sopivia materiaaleja ja värejä. Lisäksi alueen laadukasta toteuttamista tullaan osaltaan huolehtimaan tonttien luovutuksen yhteydessä mm. edellyttämällä toteuttajilta tiettyjen kaavan laatutavoitteiden toteuttamista ehtona tontin myymiselle. Esim. asemakaavaan N44 ei laadittu rakentajaa ohjaavaa rakennustapaohjetta. Asemakaavan rakennuskannasta noin neljä viidesosaa sijoittuu pientaloihin.*

**BEMÖTANDE:** Planeringen har utgått ifrån att bostadsområdet ska planeras tätt och minutiöst på lämpliga platser för att så mycket som möjligt ska kunna bevaras av det nuvarande rekreationsområdet. Största delen av byggnationen har anvisats på åkrar och därför kommer det öppna åkerlandskapet att

*förändras mest. Det nya bostadsområdet vid Nickby gårds centrum kommer att ge nya nickbybor möjlighet att bo intill fina rekreativområden samtidigt som rekreativområdena bevaras som vidsträckta helheter som är tillgängliga även för de nuvarande invånarna. Inom ramen för den kraftiga tillväxten i Nickby och Söderkulla är det naturligt att nya invånare delvis också flyttar till områden som ingår i terräng som tidigare använts för rekreation. Så har det ofta hänt under de senaste decennierna när nya bostadsområden har anslutits till tätorterna. Nya invånare ger kommunen livskraft och möjligheter att även förbättra rekreativområdena och friluftslederna framöver.*

*Att ändra planen till ett mera egnahemshusdominerat område skulle inte öka rekreativområdena utan tvärtom skulle byggandet breda ut sig på ett ännu större område. I planstommen för Nickby granskas potentialen för bostadsbyggande i olika delar av Nickby. Enligt lösningen i planstommen skulle hälften av den uppskattade befolkningsökningen uppkomma på södra sidan och hälften på norra sidan av banan. Med andra ord finns det några områden som lämpar sig för centrallikande byggande på samma avstånd från servicen i Nickby centrum som detaljplaneområdet Nickby gårds centrum, och dessa områden har anvisats för byggande i planstommen. Nickby gårds centrum är således inte den enda tillväxtriktningen, om än den mest betydande. Orsaken till att området planläggs för bostäder är att det är så centralt beläget, vilket också har noterats i andra planer för Nickby som utarbetats redan för tiotals år sedan. Områdets centrala läge har beaktats även i planer av högre rang – landskapsplanen och Generalplan för Sibbo, som styr utarbetandet av detaljplanen.*

*Att ett bostadsområde byggs innebär inte heller att rekreativområdena försvinner helt. På basen av responsen har ytterligare 0,5 ha skog sparats genom att avlägsna och avsmalna tomter. Byggande har planerats på ett under 5 ha stort skogsområde, i praktiken ett område med dimensionerna 330 x 150 meter. På friluftsområdet kommer fortsättningsvis att återstå ca 35 ha enhetligt skogsområde i kommunens ägo. Dessutom kommer det finnas mindre skogsområden i kommunens ägo på totalt 18 ha och åkerkanter som lämpar sig för rekreation. Kommunen har köpt ca 4 ha mark på området för rekreativbruk. Till detta område planeras det nya 2 km-skidspåret. Tack vare den nya rutten för 2 km-skidspåret kommer det vara möjligt att också i framtiden t.ex. skida från centrum till Norrskogen i ett öppet åkerlandskap utan att passera intill bostadsområden. Också frisbeegolfbanan blir kvar på området, men några korgar kommer att flyttas. I detaljplanen bestäms inte var frisbeegolfbanans banor placeras utan hur banan ändras klarnar i ett senare planeringsskede. Planeringen av banan kommer att göras i samarbete med frisbeegolfarna.*

*Ungdomsfullmäktiges förslag om att grunda nya friluftsområden i Nickby är värt att understödjas. Detta kräver ändå markanskaffning av kommunen. Kommunen förhandlar kontinuerligt med olika markägare om att köpa markområden i tätorterna och i dessas närhet. Sådana förhandlingar*

*framskrider långsamt och en liten bit i taget. I Nickby planstomme fanns en reservation på Degerberget för ett nytt friluftsområde i östra Nickby, men kommunstyrelsen avlägsnade reserveringen.*

*Vid planeringen av Nickby gårds centrum har man utgått från strävan att planera ett särpräglad och trivsamt bostadsområde i enlighet med målen i Sibbo kommuns strategi. Detta styrs både av lösningarna inom planläggningen (detaljplanen) och av anvisningarna för byggandet (byggsättsanvisningarna). Man har velat undvika intrycket av en typisk förort genom att tillämpa sådana strukturella detaljpanelösningar (på fackspråk byggnadstypologi) som visat sig skapa trivsel, såsom den typiska kvartersstrukturen i 1920-talets trädgårdsstäder och stämningen i finska trähusstäder på 1800-talet. Gemensamt för dessa är en småskalig miljö med grönskande gårdsplaner. Det innebär dock inte att strukturer av ovan nämnda slag kan kopieras direkt, utan planeringslösningarna ska anpassas till modern tid. Exempelvis måste parkeringsbehov beaktas på ett helt annat sätt än för 100 år sedan. Byggsättsanvisningarna styr i sin tur frågor som gäller bl.a. byggnadernas exteriör. Syftet med anvisningarna är att styra byggandet i en trivsam och stämningsfull riktning, t.ex. genom att föreskriva att taken ska vara sadeltak och att vissa material och färger som lämpar sig för området ska användas på byggnaderna. Dessutom kommer man att se till ett förstklassigt genomförande av området vid överlåtelsen av tomterna: vid tomtförsäljningen kommer kommunen bl.a. att förutsätta att vissa kvalitetsmål i planen ska uppfyllas på tomterna. T.ex. uppgjordes inga byggsättsanvisningar för detaljplan N44 som skulle ha styrt byggandet. Av planområdets byggnadsbestånd är fyra femtedelar i småhus.*

---

## 11. Sipoon puolesta ry

Sipoon puolesta ry kiittää mahdollisuudesta lausua Kartanon alueen maankäytön suunnitelmasta (NG8). Nikkilän kartanon alue on Sipoon tärkeimpiä lähivuosien kehittämishankkeita. Kaavan avulla luodaan edellytykset Nikkilän taajaman laajentumiselle nykyisen radan pohjoispuolelle. Nikkilästä lähtisi henkilöjunaliikenteen toteutuessa kehittymään raideliikenteeseen tukeutuva, kestävä ja monimuotoinen asumisen ja palveluiden alue. Sipoon puolesta ry näkee Nikkilän ja koko Sipoon kehittymisen kannalta hyvänä sen, että raideliikenneyhteys ja asema saadaan kuntaan ja hyödynnetään siinä juurikin olemassa olevaa pohjoista ratayhteyttä kuntakeskukseen. Se vastaa ratkaisuna osaltaan kunnan ilmastotavoitteeseen.

Toteutusjärjestyksessä tulee huolehtia, että raideliikenne ja asema ovat toteutettuna siinä vaiheessa, kun asuinalue valmistuu. Näin asukkaat lähtökohtaisesti ottavat kestävät liikkumistavat käyttöön. Liikenteen sujuvuudessa tulee korostaa kävelyn ja pyöräilyn suoria reittejä. Huolta aiheuttaa Lukkarin koulun ohi kulkeva uusi katuyhteys, joka toisi merkittäviä

ajoneuvomääriä koulun läheisyyteen. Lähtökohtaisesti autoliikenne tulisi ohjata pääkatuja myöten, vaikkakin reitit olisivat kiertäviä.

Tällä hetkellä koronan ja Ukrainan sodan heikentämä taloustilanne ja soteuudistuksen vaikutukset kuntatalouteen, aiheuttavat merkittävää painetta kuntien budjettiin. Väestöpohjan kasvu mahdollistaa henkilöjuna liikenteen avaamisen Kerava–Nikkilä-rataosuudella, mutta henkilöjuna liikenteen avautuminen tulee olla varmaa. Tulee varmistaa, että kunnan budjetti kestää ratayhteyden ja aseman kustannukset ja velvoittaa valtiota osallistumaan mahdollisimman suurella panoksella radan toteuttamiseen osana ilmastopoliittisia toimenpiteitä. Juna-aseman alue suunnitellaan erillisessä asemakaavassa. Tältä osin on kunnalle kohdistuvat kustannukset tuotava esiin jo tässä vaiheessa, kokonaiskustannusten hahmottamiseksi. Mikäli aseman alue toteutetaan Väyläviraston vastuulla ja kustannuksella, se olisi toivottavaa.

Kaavan mitoitus on noin 2600 uutta asukasta, aiempaa kaavaversiota on pienennetty vain hieman. Käytännössä tämä pienennys ei poista aiemmassa kaavassa esiintyneitä ongelmia esim. virkistyskäyttöalueen tai kulttuurimaiseman osalta. Viittaamme niiltä osin aiempaan lausuntoon. On hyvä, että metsää yritetään säästää kaavalla mahdollisimman paljon ja se tuleekin olla kaavan peruseriaatteena. Virkistysmetsä on yksi Nikkilän tärkeimpiä ja se tarjoaa perustan luonnonläheiselle elämälle ja asukkaiden terveydelle.

Kaavassa esitettyä yhdyskuntarakennetta voisi miettiä tyyliltään sopusuhtaiseksi Nikkilän kokonaisuuden kannalta. Uudet tavoitteet luonnon monimuotoisuuden suhteen painottavat maankäytön tiivistämistä. Olisi suotavaa tuottaa rakenne, jossa luontoarvot säilyvät ja joka olisi asuinympäristönä sekä luontoa ja maa-alaa säästävä, luonnonläheinen ja houkutteleva. Britannian mallin mukaiset tiiviit ja matalat kohteet, joita on testattu esim. Espoon Säterinmetsässä tai Vantaan Kartanonkoskella voisivat tuoda ja niiden pitäisikin tuoda laadukkaasti toteutettuna Nikkilään uutta vetovoimaa ja houkuttelevuutta, mikä toisi myös kaava- ja kuntatalouden näkökulmasta positiivista tulosta euromääräisesti. Viihtyisä, esteettinen ja toimiva ympäristö tuottaa tyytyväisiä asukkaita. Nikkilän pieni mittakaava ja kylämäisyys tulisi huomioida ja muuttaa se hallitusti kyläkaupunkimaiseksi, viihtyisän pikkukaupungin tunnelmaksi. Tässä tosiaan lähimetsät ja virkistysalueverkosto näyttelee merkittävää roolia ja siitä ei tule tinkiä. Kartanon metsä on tarjonnut eri vaatavuustasoisen reitistön, myös liikuntarajoitteisille ja vanhemmille asukkaille. Kuten aiemmin lausuiimme, metsäyhteys on keskeinen osa suomalaista kulttuuria ja metsien terveysvaikutuksia on tutkittu viime vuosina laajasti. Sipoon kunta on osallistunut Terveysmetsä -projektiin, josta saadut ensimmäiset tulokset ovat lupaavia kansanterveydellisten vaikutusten osalta.

Peltoalueiden ottaminen kaavoitukseen tässä tapauksessa voi olla perusteltua, mutta tulee huomioida alueen rakennettavuus, vesitasapaino, hulevesien hallinta ja lähiojat, joissa on maanliukumariskejä.

Jatkosuunnittelussa tai MAL-yhteistyössä raideliikenteen jatkoyhteyttä Porvooseen tulisi painottaa, jolloin ratayhteydelle saataisiin mahdollisesti lisää kannattavuutta pienemmällä väestömäärällä. Porvoon seudulla on pitkään toivottu junayhteyttä alueen kestävämmän liikkumisen järjestämiseksi. Tämä raideyhteys voisi toimia väliaikaisena ratkaisuna, ennen

kuin lentorata ja uusi itärata tulevat ajankohtaisiksi investoinneiksi valtakunnan tasolla. Siihen voi mennä kymmeniä vuosia.

***VASTINE:** Asemakaavan alustavassa toteutusjärjestyksessä on lähdetty siitä, että viimeisimmissä vaiheissa toteutetaan ne alueet, jotka ovat lähimpänä asemaa, jolloin radan liikennöinti on mahdollisesti jo alkanut.*

*Nikkilän kartanon keskuksen uuden asemakaava-alueen liikennejärjestelmä on suunniteltu sillä tavalla, että jalan ja pyörällä olisi mahdollisimman suorat ja lyhyet yhteydet keskustan nykyisiin palveluihin ja tulevalle asemalle. Moottoriajoneuvoliikennettä ei ole haluttu suoraan rajoittaa, mutta reitit on suunniteltu sillä tavalla, että autolla ajaminen alueen läpi on hitaampaa kuin jos kiertäisi Pornaistentien kautta. Liikennemallinnusten mukaan Lukkarintien jatkeella kulkevat n. 4000 autoa vuorokaudessa ovat siksi suurimmalta osalta alueen sisäistä liikennettä. Asemakaavassa ei päätetä katujen tarkemmista liikennejärjestelyistä, vaan asemakaavan yhteydessä tehdyssä katujen yleissuunnitelmassa varmistetaan tarvittavat aluevaraukset kaduille ja lopulliset liikenneturvallisuuteen liittyvät ratkaisut, esim. koulun kohdalla, suunnitellaan ja päätetään asemakaavan jälkeen tehtävässä katusuunnitelmassa. Tällaiset ratkaisut voivat olla esimerkiksi ajoradan korotukset ja kavennukset, keskisaarekkeet ja liikennevalot.*

*Kerava–Nikkilä-radasta on käynnissä aluevaraussuunnittelu, jossa selviää hankkeen vaatimat investoinnit ja niiden alustavat kustannukset. Liikennehankkeiden kustannuksiin osallistuu myös valtio myöhemmin sovittavalla osuudella. Ratahankkeen kustannuksiin kuuluu muun muassa raiteet, asemalaiturit, terminaalit, sekä ali- ja yläkulut. Kunta taas vastaa asemaakaavojen muista toteutuskustannuksista, kuten katujen rakentamisesta. Koska kustannusjaosta ei ole vielä sovittu, kunnan maksuosuus ratahankkeesta ei ole tässä vaiheessa tiedossa.*

*Kaavasuunnitelman lähtökohdista on ollut Nikkilän ympäristöön sopiva rakennuskanta, joka on korkeintaan noin neljäkerroksista. Siksi alueen suunnittelussa niin sanottu tiivismatala suunnitteluperiaate onkin ollut yksi lähtökohdista, jolla on luotu alueelle viihtyisää pienimittakaavaista ympäristöä. Muun muassa mainitut Säterinmetsä ja Kartanonkoski ovat olleet yksi alueen monista esikuvista.*

*Alueen rakennettavuutta on tutkittu ja kaavasuunnitelmassa on huomiota mm. alueellinen vakavuus purolaaksojen kohdalla.*

*Sipoo tekee naapurikuntien kanssa jatkuvasti yhteistyötä. Ainakin tässä vaiheessa Porvoon mielenkiinto on kuitenkin kohdistunut Itärataan.*



## 12. Sipoon rakennusperinne ry / Sibbo byggnadstradition rf.

Haluamme jättää kannanoton asemakaavaehdotukseenne koskien NG8-aluetta. Suhtaudumme tehtyyn kaavaehdotukseen positiivisesti, mikäli seuraavat asiat huomioidaan alueen suunnittelussa/toteutuksessa:

1. Alueen luontoarvot huomioitava paremmin, suojavyöhykkeiden etäisyydet vähintään tuplattava nykyisestä suunnitelmasta siten, että alueen läpi virtaavien vesistöjen (purot/ojat yms.) elinolosuhteet eivät muutu nykyisestä. Asuinrakentamisen ja infran rakentamisen siirryttävä kauemmas esim. vesistöistä, luonto ei siirry. On ainutlaatuista, että kävelymatkan päässä keskustasta voidaan seurata eläimiä ja lintuja avoimessa maisemassa vuodenaikojen vaihtuessa loukkaamatta kenenkään elinympäristöä tai yksityistä maata.
2. Uutta, nyt suunniteltua asuinalueita ympäröivät metsä- ja peltoalueet on rauhoitettava ja liitettävä erillisenä osana Sipoonkorven kansallispuistoon.
3. Sipooseen tavoiteltavaa asukasmäärää tarkasteltava uudestaan, koska junayhteyden rakentaminen on jo mennyt maailmaa. Pystyykö Sipoo kantamaan uusien asukkaiden myötä syntyvät velvoitteet palvelujen osalta? Viittaamme Kauniaisten päätökseen rajoittaa vuotuisen väestönkasvun määrän 0,75 prosenttiin ja esitämme, että Sipoo seuraa Kauniaisten esimerkkiä. NG8 asemakaavaehdotus muokattava vastaamaan uutta, päivitettyä vuotuista väestönkasvun tavoitetta.
4. Nikkilän kartanon pihapiiri suojeltava tehokkaammin; uusi asutus on sijoitettava alkamaan kauempaa kartanon pihapiiristä siten, että arvokas kulttuurimaisema ei tuhoudu rakentamisen myötä niin paljon, kuin mitä nykyisen suunnitelman mukaan näyttää tapahtuvan.

### **VASTINE:**

1. *Tulevan asuinalueen vaikutukset purolaaksoihin on arvioitu olevan erittäin pienet. Luontoarvot on turvattu suojelumääräyksillä, joita on mahdollista tehostaa myöhemmässä suunnitteluvaiheessa, jos esim. todetaan tarpeelliseksi aidata kevyesti tiettyjä alueita.*
2. *Tässä asemakaavassa ei päätetä alueiden liittämistä Sipoonkorven kansallispuistoon. Nykyinen yleiskaavakaan ei tätä tue.*
3. *Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava tullaan toteuttamaan alue kerralla asuntojen kysynnän mukaan. Jos muutto Sipooseen ja Nikkilään hidastuu, myös asemakaavan toteuttaminen hidastuu. Siksi ei ole tarkoituksenmukaista ottaa koko alue kerralla rakennettavaksi ja työmaaksi, vaan edetään osa kerralla.*
4. *Perinteinen satojen metrien päähän Nikkilän kartanon pihapiiristä ulottuva peltonäkymä häviää väistämättä, kun peltoalueelle suunnitellaan asuinalue ja osa asuinalueen uudisrakennuksista tulevat näkymään kartanolle. Tuomalla ne varsin lähelle kartanorakennusta koko asuinalueen laajuus ei käy ilmi samalla tavalla, vaan näkymä on hillitympi. Jos uudisrakennukset olisivat kauempana visuaalinen vaikutus olisi massiivisempi. Lisäksi asuinalueen rakennukset ovat pienemmät kuin kartanorakennus, jotta rakennusten hierarkia säilyy. Kartanorakennuksen eteen on tulossa puistovyöhyke, joka osaltaan pehmentää uuden rakennuskannan näkymistä. Tästä on laadittu uusi havainnekuva, joka on lisätty kaavaselostukseen.*

---

### 13. Sipoon kunnan rakennusvalvontaviranomainen

#### Kaavaehdotuksen rakenne

Kaavasuunnittelun tavoitteena ollut klassinen, viihtyisä ja puutarhamainen pikkukaupunki on kaavarakenteessa toteutunut. Erilaiset korttelikokonaisuudet erilaisine rakennustyypeineen synnyttävät omaleimaista ja vaihtelevaa ympäristöä. Rakentamisen sijoittumisen tiivis ohjaaminen korttelin sisällä ja erityisesti katualueen reunassa auttaa tavoitellun ympäristökuvan muodostumista ja lisäksi selkeyttää tontin omistajille oman tontin lisäksi myös vieressä olevien tonttien mahdollisuudet rakennusten sijoitusten osalta; tällöin eri aikainenkin suunnittelu on ennakoitavissa omassa suunnittelussa.

Kaavoitettu alue saattaa olla rakennusvalvonnan näkökulmasta haasteellinen alueellisen yhtenäisyyden muodostamisen näkökulmasta pitkällä aikajaksolla ja näin laajalla alueella – kuitenkin elävä ympäristö ja monimuotoisuus voi olla myös tavoiteltava asia.

Alueen kaavaluonnos oli yleispiirteinen; tällöin lausunrossamme keskityimme lähinnä mahdollisiin huolenaiheisiin ja lisätoiveisiin rakentamisen ohjauksen osalta kaavan siirtyessä yksityiskohtaisempaan sisältöön. Lausuntoomme laaditussa vastineessa on vastattu huoleemme ja kuunneltu toiveitamme. Kaavaehdotusta on käyty yhdessä läpi kaavoituksen ja rakennusvalvonnan lupakäsittelijöiden kesken, mikä on mahdollistanut yksityiskohtien hiomisen. Rakennusvalvonta arvostaa laadittua asemakaavaa myös sen sisältämien merkintöjen ja määräysten selkeyden osalta.

Hulevesien hallinta tulee olemaan haasteellista osalla aluetta kuin myös riittävän lumitilan löytyminen runsaslumisina talvina etenkin korttelialueilla, joissa rakentaminen rajaa vahvasti tonttia katualueen suuntaan.

Muut merkinnät

#### Yleiset määräykset

Autopaikoituksen riittävä määrä on ollut paljon esillä keskusteluissa rakennus- ja ympäristövaliokunnan kokouksissa liittyen erityisesti kerros- ja rivitalorakentamisen lupapäätöksiin. Kaavoituksen mukaan tämän kaava-alueen paikoitukseen liittyvät aluevaraukset ovat riittävät toteuttamaan kunnanhallituksen 23.11.2020 hyväksymiä pysäköintilinjauksia. Kaavamääräyksissä näkyvä kerrosalasidonnainen vähimmäismäärä autopaikkojen osalta on sidottu nyt myös asuntojen lukumäärään – tämä on ollut odotettu lisäys.

#### Rakennustapaohjeet

Alueelle on laadittu sitovat rakennustapaohjeet; osana kaava-aineistoa rakennustapaohjeet muodostavat sitovan osan ja työkalun rakennusvalvonnalle alueen rakentamisen laadun varmistamisessa. Rakennusvalvonta on osallistunut kaavoituksen toiveesta

rakennustapaohjeiden laatimiseen; yhteistyö on ollut hedelmällistä ja auttaa näin varmemmin kaavassa tavoitellun lopputuloksen syntymiseen.

*VASTINE: Hulevesien hallintajärjestelmää on tarkennettu kunnallisteknisen yleissuunnitelman laadinnassa ja tarkennetaan vielä katusuunnittelussa. Toimiva lumilogistiikka alueen tonteilla on mahdollinen, mutta vaatii tavallista tarkempaa suunnittelua.*

---

#### 14. Sipoon vammaisneuvosto

Sipoon vammaisneuvosto on tehnyt muistutuksen 28.04.2021 Nikkilän kartanon edellisestä kaavaehdotuksesta ja viittaa alla olevaan liitteeseen.

Sipoon Vammaisneuvosto ei puolla NG8 kaavamuutosehdotusta ja lausuu siitä seuraavaa.

- Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavamuutoksessa ei ole kuvattu riittävästi millä tavoin varmistetaan ulkoilureittien saavutettavuus vammaisille.
- Sipoon vammaisneuvosto toivoo, että Nikkilän kartanon ulkoilualue säilyy ehjänä mm. seuraavista syistä:

##### Yhdenvertaisuus, saavutettavuus ja lähiluonto?

- Virkistysalueet ovat oleellinen osa viehätysvoimaa kuntien välisessä kilpailussa asukkaista. NG8:n metsäalue vetää puoleensa esim. frisbeegolfin harrastajia kaukaakin.
- Lähiluonnossa sijaitsevat ulkoilureitit ovat mahdollistaneet reippaat ja tavoitteelliset liikunta harrastukset, mutta myös kiireettömän liikkumisen niille, joiden askel ei ole vauhdikas.
- Kuntiin jää 01.01.2023 alkaen merkityksellinen velvoite asukkaiden hyvinvoinnista huolehtimisesta. Velvoite ei koske vain niiden urheilullisten kuntalaisten hyvinvointia, jotka pääsevät näppärästi autollaan kipaisemaan lähikuntien maastoihin.
- Lähiluonto mahdollistaa arjen keskellä päivittäisen ulkoilun, liikunnan ja virkistyksen kaikille, myös ikäihmisille, lapsille, jopa apuvälineitä käyttäville. Jokainen tarvitsee yhdenvertaisen mahdollisuuden päästä halutessaan metsään ja luontoon.
- Selvityksen sivun 116 karttakuvasta selviää, että se osa metsänreunaa, jossa sijaitsee valmiiksi tasainen, toimintarajoitteisillekin liikkujille hyvä reitti on nyt jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Samaisesta karttakuvasta näkyy, että rakentamista suunnitellaan yhä molemmin puolin hyvin lähelle tätä nyt pelastunutta keidasta. Linnut tarvitsevat pesäpuunsa, pienet eläimet piilopaikkansa, hyönteiset kasvinsa. Jotta metsäkaistale säilyisi elävänä ja kiinnostavana, metsänreunaa tulee säästää laajemmin.

Pienillä muutostöillä, kaatamalla ainoatakaan puuta, on mahdollista tehdä alueella kulkevasta polusta pitempi tasainen kulkureitti toimintarajoitteisillekin. Tämä olisi välttämätöntä, jos peltoalue täyttyy rakennuksista. Huomattava on, että pirstotut metsäalueet, joilta kaadettu puustoa, ja istutetut puupellot eivät toimi virkistävinä elementteinä.

- Alueelle on suunniteltu asettuvan paljon lapsiperheitä. Science Advance -lehdessä julkaistu suomalaistutkimus on osoittanut, että 3–5-vuotiaitten päiväkotilasten immuunijärjestelmän säätely parani, kun päiväkotien pihalle lisättiin metsäpohjaista kasvustoa. Toistuvan metsämaakosketuksen havaittiin monipuolistavan päiväkotilasten sairauksilta suojaavan elimistön mikrobistoa. Tämän seurauksena atopian, diabeteksen, keliakian ja allergioiden riskin arvioidaan vähentyvän. Yksipuolisen mikrobiston tiedetään lisäävän immuunijärjestelmän häiriöiden riskiä. (Vie 10/2020) On selvää, että kyseinen metsämaakosketus on tervehdyttävää myös terveille aikuisille sekä vammaisille lapsille ja aikuisille. Tässä oleellista on ennaltaehkäisevä vaikutus.
- Kun jo kaupunkiympäristöön tuotu metsäpohjainen kasvusta parantaa lasten immuunijärjestelmän säätelyä, ei ole mielekästä hakata metsää NG8-suunnitelman mukaisesti. Lapset mielellään puuhailevat majoja rakentaen ja leikkien metsäalueilla, ja pääsevät näin osallisiksi metsän mikrobiston tuomasta hyvinvoinnista. Peltoalueen pohjoisreunaan rajautuva metsäalue on viisasta säästää kokonaan rakentamiselta, koska se on turvallinen alue lasten leikeille. Tämän metsäkaistaleen takana maastossa on epämääräinen vesialue, jyrkän teitä ja ampumaradan lyijyjäämiä. Leikki paikkana etäämpi osa metsää on turvaton.
- Vammaisneuvosto painottaa kuntien hyvinvointivelvoitteen edellyttävän kaikkien eri ikäisten ja eri tavoin toimintakykyisten virkistys-, liikunta- ja ulkoilumahdollisuuksien säilyttämistä lähellä asukkaita. Terveystyötyjä antavan lähimetsän ja lähialueen säilyttäminen toimii sairauksien ehkäisynä ja rajoittuneenkin toimintakyvyn ylläpitäjänä, sekä arkisen kiireen keskellä hyvinvoinnin lisääjänä. Vammaisneuvosto pitää tärkeänä lähiluonnon ja liikuntamahdollisuuksien säilyttämistä, ja alueen säästämistä rakentamiselta.
- Kun alueen kaavatyö jatkuu, vammaisneuvosto toivoo, että neuvostoa osallistetaan jatkosuunnitteluun.

Liite: Sipoon Vammaisneuvoston huomautus NG8 kaavaan 28.04.2021

***VASTINE:** Suunnittelu on lähtenyt siitä, että asuinalue suunnitellaan keskitetysti ja täsmällisesti sopiviin paikkoihin, jotta nykyisestä virkistysalueesta jää mahdollisimman paljon jäljelle. Suurin osa rakentamisesta on suunniteltu pelloille ja tästä syystä eniten muuttuu avoin peltomaisema. Uusi Nikkilän kartanon keskuksen asuinalue tuo myös tulevaisuuden nikkiläläisille mahdollisuuden asua hyvien virkistysalueiden välittömässä läheisyydessä samalla kuin virkistysmahdollisuudet säilyvät edelleen myös nykyisillä asukkailla laajoina kokonaisuuksina. Osana Nikkilän ja Söderkullan voimakasta kasvua on luonnollista, että uudet asukkaat muuttavat välillä myös alueille, jotka ovat*

*olleet osa vanhojen asukkaiden virkistysmaastoa. Näin on tapahtunut useimmiten, kun taajamiin on tehty uusia asuinalueita viime vuosikymmeninä. Uudet asukkaat tuovat kuntaan elinvoimaa ja mahdollisuuksia parantaa myös virkistysmahdollisuuksia ja -reitistöä jatkossakin.*

*Asuinalueen rakentaminen ei myöskään tarkoita virkistysmahdollisuuksien täydellistä hävittämistä alueelta. Palautteen perusteella kaavaan metsäaluetta on säästetty vielä noin 0,5 ha lisää poistamalla ja kaventamalla tontteja. Metsäalueelle on suunniteltu rakentamista alle 5 ha alueelle, käytännössä vain noin 330 x 150 metriä leveälle alueelle. Ulkoilualueelle jää edelleen 35 ha yhtenäistä kunnan omistuksessa olevaa metsäaluetta. Lisäksi alueelle jää pienempiä kunnan omistuksessa olevia metsäalueita noin 18 ha verran ja peltoalueiden reunoja, jotka sopivat virkistyskäyttöön. Kunta on ostanut alueelta 4 ha lisää maata virkistyskäyttöön, jolle on mahdollista toteuttaa kaavassa suunniteltu uusi 2 km latu. Tämän reitin ansiosta tulee jatkossakin olemaan mahdollista kulkea esim. hiihtäen keskustasta Pohjanmetsään avoimessa peltomaisemassa kulkematta asuinalueiden vieressä. Myös frisbeegolfrata jää alueelle, mutta joitakin koreja joudutaan siirtämään. Asemakaavassa ei määrätä frisbeegolfradan radoista, vaan millä tavoin rata muutetaan selviää myöhemmässä suunnitteluvaiheessa ja ratasuunnittelu tullaan tekemään yhteistyössä frisbeegolfaajien kanssa.*

*Nykyinen 2 km hiihtolenkki Nikkilän kartanon pellolla poistuu käytöstä. Sen tilalle on suunniteltu korvaava 2 km lenkki Gretasbäckenin purolaakson ympärille, joka sekin kulkee vastaavassa helppokulkuisessa maastossa ja osittain samanlaisessa avoimessa peltomaisemassa. Sen sijaan 4 km ladun se osuus, joka kulkee mäkisessä maastossa ja ei ole yhteinen 2 km:n ladun kanssa on jäämässä entiselleen ja on saamassa pienen laajennuksenkin. Tällä tavoin latujen suunniteltu tilanne on profiililtaan aika lailla nykytilanteen kaltainen. Uusi 2 km latu ylittää syvän kohdan purolaaksossa kahdesti. Jatkosuunnittelussa varmistetaan, että nämä kohdat ovat mahdollisimman esteettömät, jolloin tulee myös parannus ulkoiluyhteyteen keskustasta pohjoiseen nykytilanteeseen verrattuna.*

*Ulkoilureittien suunnittelun lähtökohtana on ollut, että alueelle muodostuu ympyrälenkkejä, latujen osalta käytännössä 2 km ja 4 km lenkit (nykyinen 6 km latu jää suuremmalta osalta kaava-alueen ulkopuolelle). Lisäksi on pyritty suunnittelemaan talvikäyttö mahdollisuuksien mukaan sillä tavalla, että kävelyllä ja hiihtämisellä on eri reitit ja että talvikävelyreitit muodostavat myös lenkkejä.*

*Ulkoilureittien laatutasoa ei päätetä asemakaavassa, vaan vasta seuraavassa suunnitteluvaiheessa. Käytännössä voidaan kuitenkin nyt pitää melko varmana, että esim. uudelle 2 km lenkille tehdään kunnan perustus, reitti on valaistu ja se toimii sulana aikana kuntoratana.*

*Päiväkotien pihat ja leikkipuistot on mahdollista suunnitella sillä tavalla, että niillä on suotuinen vaikutus lasten immuunipuolustukseen. Lisäksi kaava-alueella on kaikkialla lyhyt matka lähimpään metsään, ja tämän seikan esimerkiksi alueen päiväkodit voivat hyödyntää. Tästä ei kuitenkaan päätetä asemakaavassa vaan seuraavissa suunnitteluvaiheissa, muun muassa puistosuunnitelmissa.*

*Kaavasuunnittelu on lähtenyt siitä, että alueella on enemmän kuin riittävät ulkoilumahdollisuudet ja että ulkoilualueet ovat kaikkien ihmisryhmien käytettävissä ja saavutettavissa.*

---

## 15. Sipoon kunnan ympäristönsuojeluviranomainen

Kunnan ympäristönsuojeluviranomaisena rakennus- ja ympäristövaliokunta toteaa Nikkilän kartanon keskuksen NG 8 asemakaavan ehdotusvaiheesta seuraavaa:

Asemakaavan ehdotuksessa on hyvin huomioitu rakennus- ja ympäristövaliokunnan 3.3.2021 §22 antamassa lausunnossa nostamat asiat. Erityisesti Ollbäckenin, Gretasbäckenin ja Myllyojan alueille lisätyt luo-3-merkinnät ovat merkittävä parannus. Kunnan tulisi selvittää tulisiko purojen (Ollbäcken, Kvarnrännan och Gretasbäcken) olla merkinnällä S (suojelualue). Kvarnrännanin osalta, joka sijaitsee sekä pellolla, että metsässä, tulisi tutkia kuuluisiko olla merkinnällä W (vesialue), eikä oja. Lisäksi olisi vielä syytä tutkia, onko kartanon ympärille jätetty alue riittävän suuri suojaamaan kartanoalueen maisemaa.

Asemakaavaehdotuksessa on säästetty Pohjanmetsästä laajempi kaistale kuin asemakaavaluonnoksessa oli suunniteltu, mitä pidetään positiivisena muutoksena. Alueen luontovirkistysmahdollisuuksiin on kiinnitetty enemmän huomiota kaavaehdotuksessa luonnosvaiheeseen verrattuna. Rakennus- ja ympäristövaliokunta haluaa kuitenkin kiinnittää huomiota NG8-kaava-alueen vaikutukseen metsäalueisiin. Lisäksi tulisi huomioida kaava-alueen merkityksen ulkoilu- ja virkistysalueena. Suunnitelmassa osittain rakennettavaksi esitetty Pohjanmetsä (Norrskogen) on erityisen suosittu osa ulkoilu- ja virkistysaluetta. Yhtenäisen metsäalueen säilyttäminen olisi myös ympäristöystävällinen teko. Valiokunta kehottaa kuntaa säilyttämään Pohjanmetsän aluetta (Norrskogen) ja siirtämään rakennukset muualle kaava-alueelle.

Pohjavesialueisiin liittyviä kaavamääräyksiä on myös tarkennettu. Kaavaan yhteyteen laadituissa hulevesimääräyksissä on otettu hyvin huomioon alueen ominaispiirteet.

Kaavaehdotuksen selostuksessa käsiteltyihin ympäristö- ja ilmastovaikutuksiin liittyen todetaan, että kaavaa toteutettaessa tulee kiinnittää huomiota kiertotalouteen ja ympäristöhaittojen ehkäisemiseen. Kaavoituksen yhteydessä laaditussa Natura-tarveharkinnassa on käsitelty haitallisten vaikutusten lieventämiskeinoja ja niitä tulee käyttää rakentamisen yhteydessä. Tulevaisuuden tavoitteena tulee olla alueen pienvesien tilan parantaminen. Lisäksi rakennus- ja ympäristövaliokunta toteaa, että

asemakaavoituksen yhteydessä tehty Kerava-Sköldvik-rataosan suuronnettomuusriskiarviointi on oleellinen osa alueen suunnittelua, sillä rata kulkee kaava-alueella osittain sijaitsevien Nikkilän ja Nordanån 1-luokan pohjavesialueiden läpi. Tasoristeysten poistamisen pohtiminen on siis tässä yhteydessä perusteltua ja rakennus- ja ympäristövaliokunnan näkemyksen mukaan kannattavaa.

***VASTINE:** Purolaaksoille annettu kaavamääräys "luo-3" (Maiseman ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, jolla ympäristö säilytetään) on sopiva luonto- ja maisema-arvojen säilyttämiseksi ja ohjaa riittävästi alueen jatkosuunnittelua ja ylläpitoa. Purouomien kaavamääräys on muutettu muotoon "wp" (ohjeellinen puro tai pienvesialue), joka korostaa purojen luonnontilaisuutta kun aiempi määräys lähinnä kielsi purojen putkittamista.*

*Kartanon pihapiirin näkökulmasta kaavan suurin maisemallinen vaikutus tapahtuu sen länsipuolella ja sen puolen vaikutukset on siksi analysoitu tarkemmin kuin muiden ilmansuuntien. Perinteinen satojen metrien päähän Nikkilän kartanon pihapiiristä ulottuva peltonäkymä häviää väistämättä, kun peltoalueelle suunnitellaan asuinalue ja osa asuinalueen uudisrakennuksista tulevat näkymään kartanolle. Tuomalla ne varsin lähelle kartanorakennusta koko asuinalueen laajuus ei käy ilmi samalla tavalla, vaan näkymä on hillitympi. Jos uudisrakennukset olisivat kauempana visuaalinen vaikutus olisi massiivisempi. Lisäksi asuinalueen rakennukset ovat pienemmät kuin kartanorakennus, jotta rakennusten hierarkia säilyy. Kartanorakennuksen eteen on tulossa puistovyöhyke, joka osaltaan pehmentää uuden rakennuskannan näkymistä. Tästä on laadittu uusi havainnekuva, joka on lisätty kaavaselostukseen.*

*Palautteen perusteella kaavaan metsäaluetta on säästetty vielä noin 0,5 ha lisää poistamalla ja kaventamalla tontteja. Metsäalueelle on suunniteltu rakentamista alle 5 ha alueelle, käytännössä vain noin 330 x 150 metriä leveälle alueelle. Syy tähän on toimivan liikennejärjestelmän aikaansaaminen uuden kaava-alueen ja nykyisten Nikkilän kartanon ja Kartanonrinteen omakotialueiden välille mm. joukkoliikennettä ajatellen, sekä riittävän asukaspuhjan mahdollittaminen alueelle mm. ylempitasoisten kaavojen ja seudullisten tavoitteiden mukaisesti. Uuden kokoojakadun rakentaminen vaatii myös jonkun verran rakentamista ympärilleen toimivan, kestävä ja taloudellisen yhdyskuntarakenteen aikaansaamiseksi. Tielinjaus ja uudet korttelit on sijoitettu sillä tavalla, että ne sijoittuvat suurimmalta osin hiljattain hakatulle metsänuudistusalueelle. Ulkoilualueelle jää edelleen 35 ha yhtenäistä kunnan omistuksessa olevaa metsäaluetta. Lisäksi alueelle jää pienempiä kunnan omistuksessa olevia metsäalueita noin 18 ha verran ja peltoalueiden reunoja, jotka sopivat virkistyskäyttöön. Kunta on ostanut alueelta 4 ha lisää maata virkistyskäyttöön, jolle on mahdollista toteuttaa kaavassa suunniteltu uusi 2 km latu. Tämän reitin ansiosta tulee jatkossakin olemaan mahdollista kulkea esim. hiihtäen keskustasta Pohjanmetsään avoimessa peltomaisemassa kulkematta asuinalueiden vieressä.*

## 16. Uudenmaan liitto

Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa koskien Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavaa ja asemakaavamuutosta (NG8, ehdotusvaihe).

*VASTINE: Merkitään tiedoksi.*

---

## 17. Väylävirasto

Väylävirasto on tutustunut asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Väylävirasto on antanut 29.1.2021 lausunnon asemakaavaluonnoksesta, joka on huomioitu kaavatyössä. Väylävirastolla ei ole lisättävää aiempaan lausuntoon. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

*VASTINE: Merkitään tiedoksi.*

---