

# NG8 Nikkilän kartanon keskus

# NG8 Nickby gårds centrum

ASEMAKAAVA-AINEISTON TIIVISTELMÄ

DETALJPLANEMATERIALET I SAMMANDRAG

8.5.2023

- NG8 Nikkilän kartanon keskustan asemakaava on laaja kokonaisuus ja siten myös aineisto on laaja.
- Tähän tiivistelmään on kerrottu kootusti kaavahankkeen vaiheista, kaavan sisällöstä ja käyty läpi olennaisimmat vaikutukset.
- Tiivistelmä ei ole virallinen kaava-asiakirja. Kaikki asiat käydään seikkaperäisesti läpi asemakaavan selostuksessa.
- NG8 Detaljplanen för Nickby gårds centrum är en omfattande helhet och därmed är också planmaterialet omfattande.
- I det här sammandraget finns en sammanställning om planens skeden, planens innehåll och de mest relevanta konsekvenserna.
- Sammandraget är inte ett officiellt plandokument. Alla aspekter behandlas utförligt i detaljplanebeskrivningen.



NG8 Nikkilän kartanon keskus  
NG8 Nickby gårds centrum



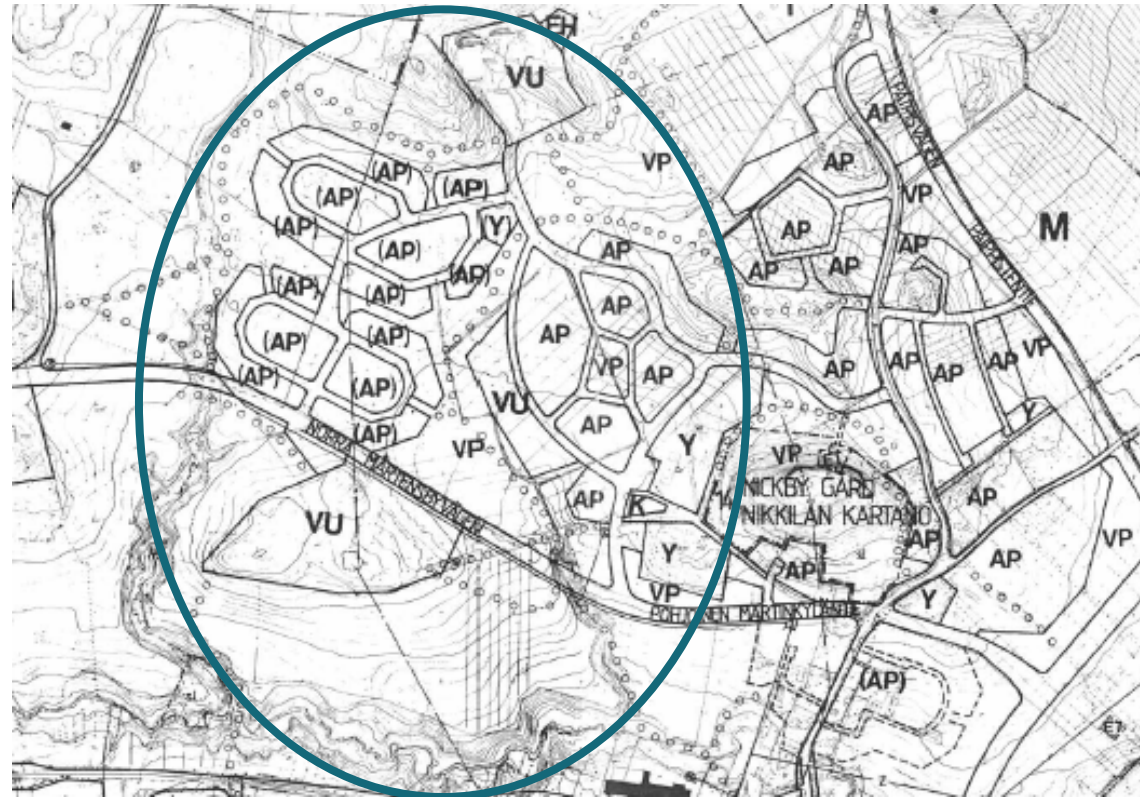
# Tausta Bakgrund

# Nikkilän kartanon kaavarunko 1983

- Nykyiset Nikkilän kartanon omakotialueet 1980-2000-luvulla asemakaavoitettu tämän perusteella (Nikkilän kartano I, II, IV).
- Sisälsi myös NG8-kaava-alueen (Nikkilän kartano III) jo silloin.

# Planstomme för Nickby gård 1983

- De nuvarande egnahemsområdena i Nickby gård detaljplanerades på 1980-2000-talen på basen av denna planstomme (Nickby gård I, II, IV)
- Också planområdet NG8 (Nickby gård III) ingick redan då.



# Nikkilän kartano III kaavarunko 2009

- 3500 asukasta.
- Kartanonrinteen (NG5) asemakaava tehty kaavarungon perusteella.

# Planstomme för Nickby gård III 2009

- 3500 invånare.
- Herrgårdbrinkens detaljplan (NG5) gjord på basen av planstommen.



# Nikkilän kartano III, kaavarungon tarkistus 2015

- 3100 asukasta.
- Syyt päivitykselle: radan poikki tarve rakentaa uusi katuyhteys, Svärdfeltin ampumarata-alueelle enemmän rakentamista alueen puhdistamiskulujen kattamiseksi, julkisten palvelujen verkostoa päivitettiin, ja hulevesiverkosto huomioi paremmin olosuhteet ja vaatimukset.

## Uppdatering av planstom- men för Nickby gård III 2015

- 3100 invånare.
- Anledningarna till uppdateringen: behov av en ny gata under banan, mer byggande till Svärdfelts skjutbaneområde för att täcka saneringskostnaderna, nätverket av offentlig service uppdaterades, planer för dagvattennätet som bättre beaktar förhållandena och kraven.



# Aikaisempi palaute

- Asukaskysely Nikkilän kartanon kaavarungosta 2008
- Kaavarungon päivityksen palaute 2014
- "Kysymys Nikkilästä" 2013
- "Muistojen Nikkilä" 2016
- Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2020
- Palaute tiivistetysti: huoli alueen virkistysreittien, metsien ja purojen säilymisestä. Rakentamisen toivottiin olevan pienipiirteistä ja hyödyntävän alueen perinteistä maisemaa.

# Tidigare respons

- Invånarenkät om planstommen för Nickby gård 2008
- Åsikter om uppdateringen av planstommen 2014
- "Frågan om Nickby" 2013
- "Minnenas Nickby" 2016
- Detaljplanens plan för deltagande och bedömning 2020
- Responsen i ett nötskal: oro för hur rekreationslederna, skogarna och bäckarna ska kunna bevaras. Önskemål om att byggandet ska vara småskaligt och relatera till det traditionella landskapet i området.

NG8 Nikkilän kartanon keskus  
NG8 Nickby gårds centrum



# Tavoitteet Målsättningar



# Strategia ja kehityskuva

- Kaavaprosessin alussa voimassa olleessa Sipoon kunnan strategiassa 2018–2021 (valtuusto 29.1.2018) tähdättiin siihen, että Sipoo kasvaa noin 600–800 uudella asukkaalla vuosittain.
- Seuraavassa Sipoon kunnan strategiassa 2022–2025 (valtuusto 25.4.2022) kasvatavoitteeksi on asetettu 500 uutta asukasta vuodessa ja kaavoitukselliseksi tavoitteeksi 800 asukasta kaavavarannon kasvattamiseksi.
- Asuntorakentamisesta puolet toteutetaan pientaloissa. Kasvu lisää kaupallisia palveluita, kehittää julkista liikennettä ja Sipoon seudullista merkitystä.
- Strategiassa painotetaan lähivuosina kuntakeskusten, Nikkilän ja Söderkullan, kehittäminen ja sekä Nikkilä–Talma-kasvuvyöhykkeen kehitystä. Helsinki–Kerava–Nikkilä-junayhteys on strategian prioriteetti, jota tulee edistää.
- *Nikkilän kehityskuvassa* (maankäyttöjaosto 11.5.2016) varauduttiin Nikkilän väestömäärän kasvamiseen 10 000 asukkaaseen jona vuoteen 2025 mennessä.
- Nikkilän kehityskuvan visioiden konkreettisena suunnitelmana toimii *Nikkilän kaavarunko* (hyväksytty huhtikuussa 2022).

# Strategi och utvecklingsbild

- I Sibbo kommuns strategi 2018–2021 (fullmäktige 29.1.2018), som var i kraft i början av planprocessen, var siktet inställt på att Sibbo ska växa med ca 600–800 nya invånare varje år.
- I följande Sibbo kommuns strategi 2022–2025 (fullmäktige 25.4.2022) har målet för befolkningstillväxten satts till 500 invånare/år och målet för planläggningen har satts till 800 invånare/år i syftet att öka planreserven.
- Hälften av bostadsbyggandet består av småhus. Tillväxten stöder den kommersiella servicen, förbättrar kollektivtrafiken och stärker kommunens roll i regionen.
- Enligt strategin ska kommuncentrumen Nickby och Söderkulla utvecklas, samt tillväxtzonen Nickby–Tallmo. Tågförbindelsen Helsingfors–Kervo–Nickby är en strategisk prioritet som bör främjas.
- Enligt *Utvecklingsbilden för Nickby* (markanvändningssektionen 11.5.2016) skapades beredskap för att antalet invånare redan år 2025 hade ökat till 10 000.
- *Planstommen för Nickby* (godkänd i april 2022) är en konkret plan över visionerna i utvecklingsbilden.

## Suunnittelutilanne

- Yleisten suunnitteluperiaatteiden mukaisesti taajamarakenteen kasvua suunnataan ensisijaisesti joukkoliikenteen, palveluiden ja muun olemassa olevan infrastruktuurin äärelle.
- Maakuntakaavassa suunnittelualue on osa Nikkilän kuntakeskuksen ja taajamatoimintojen aluetta, ja se on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi.
- *Sipoon yleiskaavassa 2025* suunnittelualue on osa Nikkilän keskustatoimintojen ja taajamatoimintojen aluetta.
- → Asemakaavan tavoitteena on saattaa alue osaksi keskustaa ja taajamatoimintoja.

## Planeringssituationen

- Enligt allmänna planeringsprinciper ska tillväxten i tätortsstrukturer styras i första hand till områden nära befintlig kollektivtrafik, service och annan infrastruktur.
- I landskapsplanen är planeringsområdet en del av Nickby kommuncentrum och ett område för tätortsfunktioner, och det har anvisats som ett område som ska förtätas.
- I *Generalplan för Sibbo 2025* är planeringsområdet en del av ett område för centrumfunktioner och tätortsfunktioner.
- → Målet med detaljplanen är att integrera området med centrum och tätortsfunktionerna.

## Osallisten tavoitteet

- Kaavan aloitusvaiheen palautteissa alueen nykyinen virkistyskäyttö ja huoli sen säilyvyydestä nousi vahvasti esille.
- Asemakaavatyössä huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Kaavatyössä tavoitteena on, että ulkoilureittejä tulee jatkossakin olemaan alueella vähintään yhtä paljon kuin nytkin, vaikka reitit tulevat osittain muuttumaan ja joillakin reiteillä nykyinen maisema muuttuu.
- Alueen nykyisistä toiminnoista, jotka jäävät jatkossakin alueelle, voidaan mainita frisbeegolfrata ja hiihtolatuyhteys Lukkarin koululta. Frisbeegolfradan joidenkin korien paikkoja joudutaan muuttamaan.

## Intressenternas mål

- Rekreatjonsbruket och oron för hur rekreatjonsmöjligheterna ska bevaras togs upp i flera åsikter som gavs om planen i startskedet.
- I detaljplanearbetet sörjs det för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.
- I planarbetet är målet att det i fortsättningen ska finnas minst lika mycket friluftsleder som idag, även om lederna ställvis kommer att flyttas och landskapet att förändras längs vissa leder.
- Frisbeegolfbanan och skidspåret från Lukkarin koulu är exempel på funktioner som kommer att bevaras, men man måste flytta på några av korgarna på banan.

NG8 Nikkilän kartanon keskus  
NG8 Nickby gårds centrum

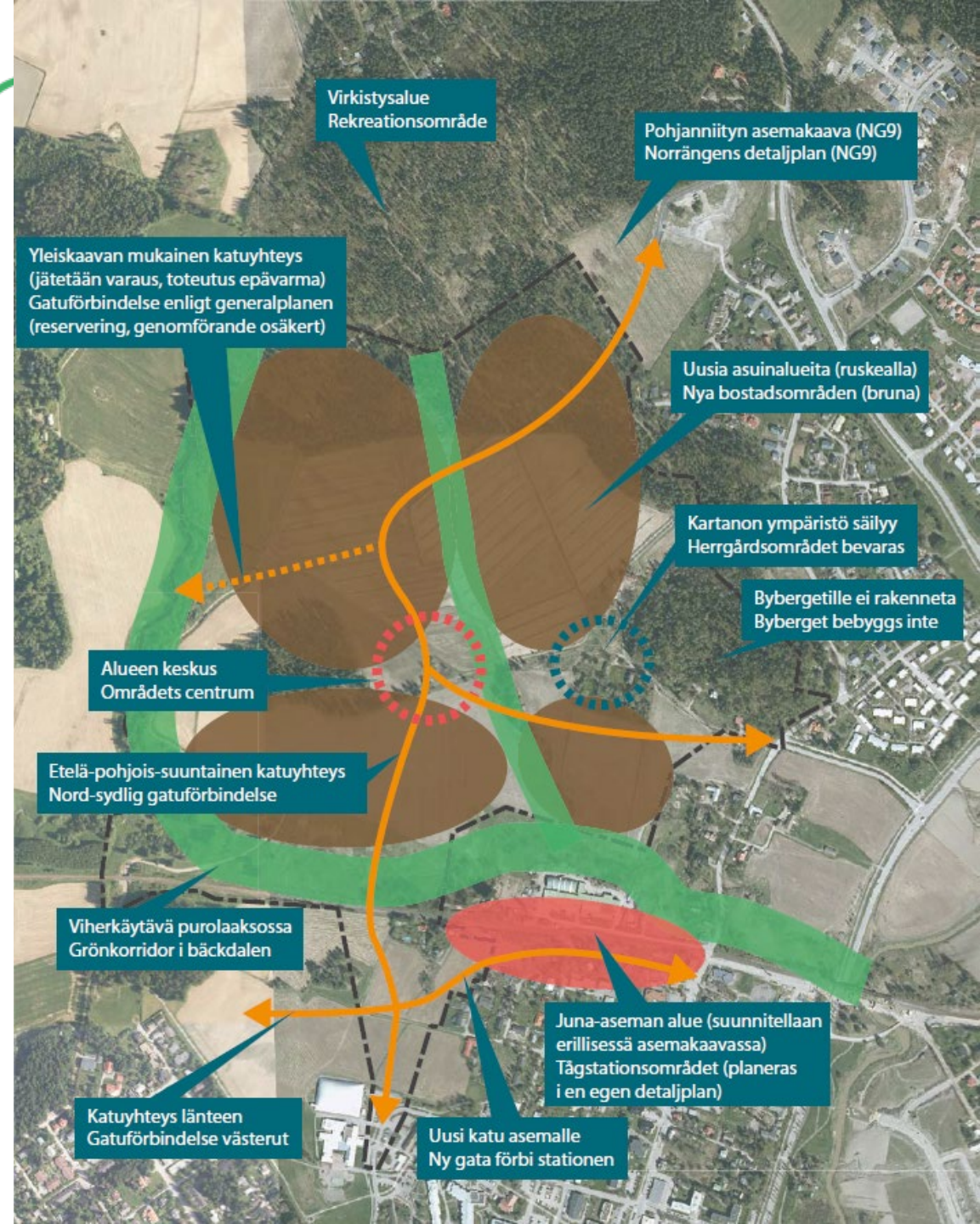


# Kaavaprosessi Planläggningsprocessen

# Aloitussvaiheen tavoitteet

## Målen i startskedet

- Nikkilän kartanon keskus on Sipoon keskeisimpiä lähivuosien kehittämishankkeita.
- Kaavatyöllä luodaan edellytykset Nikkilän taajamakeskuksen laajentumiselle olemassa olevan radan pohjoispuolelle ja samalla henkilöjuna liikenteen avaamiselle Kerava–Nikkilä-rataosuudella. Alueelle on suunnitteilla vahvasti Nikkilän tulevaan juna-asemaan tukeutuva, monimuotoinen asumisen ja palveluiden alue usealle tuhannelle uudelle asukkaalle.
- Asemakaavatyössä selvitetään koulukeskuksen sijoittumista kaava-alueelle.
  - → kaavaprosessin aikana pienennetty korttelikouluksi.
- Selvitetään myös, onko kaava-alueella sopivaa paikkaa Nikkilään ehdotetulle uimahallille.
  - → kaavaprosessin aikana todettu, että sijoittuu radan eteläpuolelle.
- Nickby gårds centrum är ett av de viktigaste utvecklingsprojekten i Sibbo under de närmaste åren.
- Planarbetet skapar förutsättningar för att utvidga tätortscentrumet till norra sidan av den befintliga banan och på samma gång för att öppna persontågtrafiken mellan Kervo och Nickby. Ett mångsidigt område för boende och service planeras kring den kommande tågstationen i Nickby för flera tusen nya invånare.
- I planarbetet utreds placandet av ett skolcentrum på planområdet.
  - → förminskades under planprocessen till en kvartersskola.
- Dessutom utreds om det på området finns ett lämpligt ställe för den föreslagna simhallen i Nickby.
  - → under planprocessen konstaterades att den placeras söder om banan.



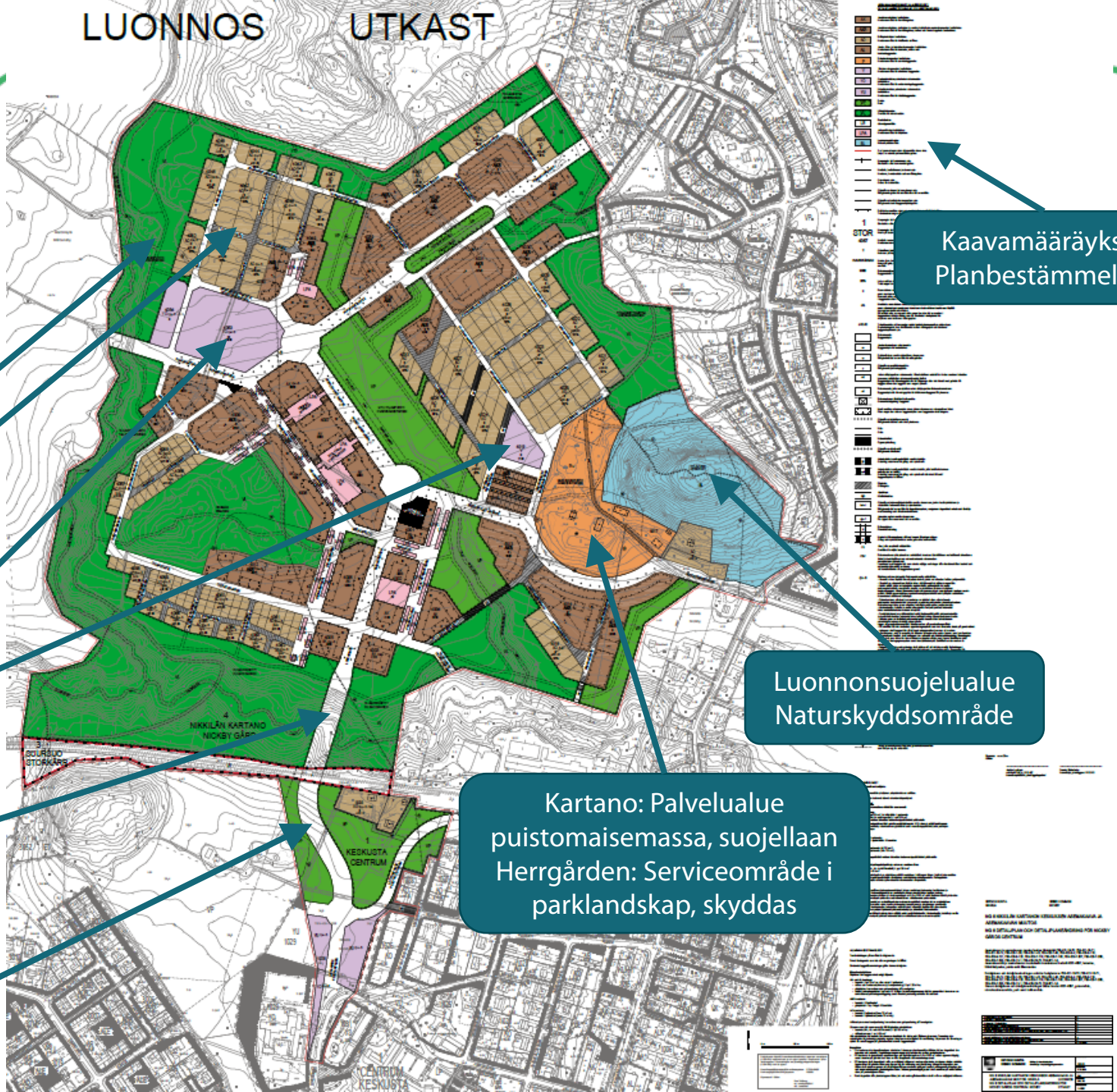
## Aloitusvaihe

- Nikkilän kartanon alue on jo 1980-luvulta asti ollut Nikkilän taajamakeskuksen pääasiallinen laajenemissuunta.
- Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava (NG8) on käynnistetty kunnan kaavoitusohjelman 2019–2023 perusteella (kh 9.4.2019).
- Kaavatyö on ollut vaihtelevalla laajuudella mainittuna kunnan kaavoitusohjelmissa jo vuodesta 2009 alkaen.
- Asemakaava kuulutettiin vireille 30.4.2020.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 47 mielipidettä sen nähtävilläolon aikana. Palautteissa korostui huoli alueen virkistyskäytön jatkuvuudesta ja virkistysarvot nousivat esille noin 80 % palautteista.

## Startskedet

- Nickby gård har sedan 1980-talet varit den främsta utvidgningsriktningen för Nickby tätortscentrum.
- Planarbetet har startats med utgångspunkt i kommunens planläggningsprogram för åren 2019–2023 (ks 9.4.2019)
- Planarbetet har i varierande omfattning ingått i kommunens planläggningsprogram ända sedan år 2009.
- Detaljplanen kungjordes anhängig 30.4.2020.
- Om programmet för deltagande och bedömning inlämnades 47 åsikter under framläggningstiden. I responsen framhövdes oron för kontinuiteten i rekreatjonsbruket: rekreatjonsvärdena togs upp i ca 80 % av åsikterna.

# Kaavaluonnos, joulukuu 2020 Planutkast, december 2020



Kaavamääräykset  
Planbestämmelser

Vihreä: Puistot ja virkistysalueet  
Grönt: Parker och rekreatiomsområden

Ruskea: Asuinalueet  
Brun: Bostadsområden

Liila: Julkiset palvelut (mm. koulu)  
Lila: Offentlig service (bl.a. skola)

Valkoinen: Kadut  
Vitt: Gator

Uusi katu Lukkarintielle  
Ny gata till Klockarvägen

Luonnonsuojelualue  
Naturskyddsområde

Kartano: Palvelualue  
puistomaisemassa, suojellaan  
Herrgården: Serviceområde i  
parklandskap, skyddas

# Kaavaluonnoksen palaute

- Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavan luonnos (NG8) ja Nikkilän kaavarunkoehdotus (KR3) olivat julkisesti nähtävillä 15.1.–15.2.2021. Vuorovaikutuskanavat olivat yhteiset näille kahdelle kaavalle, koska ne käsittelevät osittain samaa aluetta.
- Keskustelukommentit sekä kirjalliset mielipiteet ja muistutukset analysoitiin laadullisen sisällön analyysin menetelmin ja koottiin karttapalautteen analyysin kanssa yhteenvetoraporttiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä.
- Raportti julkaistiin kaavan nettisivulla 10.6.2021 ja samalla julkaistiin kaavoittajan vastaukset palautteessa esitettyihin yleisimpiin kysymyksiin.
- Pidempi vastineraportti julkaistiin kaavaehdotuksen yhteydessä ja on kaavaselostuksen liitteenä.
- Kaavaluonnoksesta jätettiin 17 lausuntoa. Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet ovat selostuksen liitteenä.

# Respons på planutkastet

- Utkastet till detaljplan för Nickby gårds centrum (NG8) och förslaget till planstomme för Nickby (KR3) var offentligt framlagda 15.1–15.2.2021. Kanalerna för växelverkan var gemensamma för båda planerna eftersom de delvis behandlade samma område.
- Kommentarererna i diskussionerna och de skriftliga åsikterna och anmärkningarna analyserades enligt metoder inom kvalitativ innehållsanalys och samlades tillsammans med analysen av kartresponserna till en rapport som finns som bilaga till planbeskrivningen.
- Rapporten och planläggarens svar på de vanligaste frågorna i responsen publicerades på planens webbsida 10.6.2021.
- En längre bemötanderapport publicerades i anslutning till planförslaget och finns som bilaga till planbeskrivningen.
- Om planutkastet inlämnades 17 utlåtanden. Utlåtandena i kortversioner och bemötandena till dem finns som bilaga till beskrivningen.



# Kaavaehdotus, tammikuu 2022

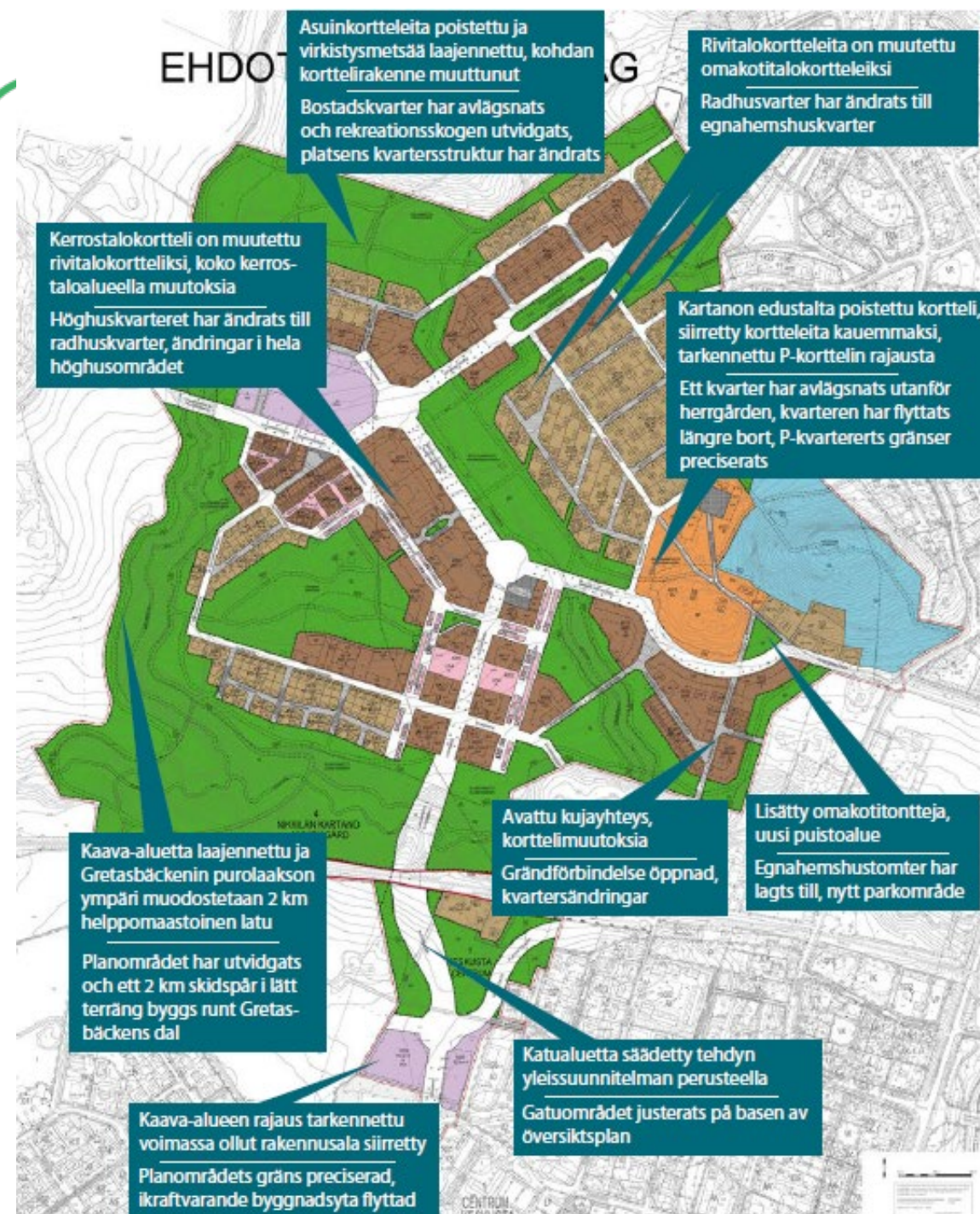
## Planförslag, januari 2022

### Tehdyt muutokset

- Rakentamisen korkeus maks. 3–4 krs + ullakkokerros
- Rakennusalat tarkennettu, liiketiloja lisätty
- Ajoitusmääräys radan alikulusta
- Suojelumääräykset tarkistettu
- Rakennusoikeus vähenee 18 000 k-m<sup>2</sup>
- Asukasluku pienenee 3 300 → 2 900
- Rakennustapaohje laadittu
- Uusia selvityksiä: arkeologia, pysäköinti, Natura, kauppa

### Gjorda ändringar

- Byggnadshöjden max 3–4 vån + vindsvåning
- Byggnadsytor preciserade, affärslokaler tillagda
- Tidsbestämmelse om banunderfarten
- Skyddsbezeichnungarna preciserade
- Byggrätten minskar 18 000 vy-m<sup>2</sup>
- Invånartalet minskar 3 300 → 2 900
- Byggsättsanvisningar uppgjorda
- Nya utredningar: arkeologi, parkering, Natura, affärslokaler



# Kunnanhallituksen päätös 11.4.2022

## Kaava palautetaan valmisteluun:

(Päätös tummalla, toteutetut muutokset vihreällä)

- Tavoitteellinen asukasmäärä on 2 650.  
→ Asukasmäärä n. 2600
- Kerrostalojen määrä vähennetään voimakkaasti niin että ehdotuksen 900 asukkaasta tiputaan 600:aan. Eli pientaloissa asuu 2 050 asukasta.  
→ Kerrostaloissa n. 500 asukasta
- Kaavassa pitää olla muutama kerrostalo, jotta saadaan liiketiloja ja palveluita alueelle.  
→ Liiketilamäärä on pysynyt samana (2 500 k-m<sup>2</sup>)
- Muutetaan osa miniomakotitaloista omakotitaloiksi.  
→ Noin 1/3 miniomakotitaloista on muutettu omakotitaloiksi
- Lisätään omakotitalojen määrää kerrostalojen tilalle.  
→ Riihimäen pohjoispuolen kerrostalokorttelit muutettu pientaloiksi

# Kommunstyrelsens beslut 11.4.2022

## Planen återremitteras:

(Beslutet med mörk text, genomförda ändringar med grönt)

- Befolkningsmålet för området är 2 650 invånare.  
→ Ca 2600 invånare
- Antalet höghus skärs ner drastiskt så att antalet invånare minskar från det föreslagna 900 till 600. Med andra ord blir antalet invånare i småhusen 2 050.  
→ Ca 500 invånare i höghus
- Planen bör innehålla några höghus för att tillhandahålla kommersiella lokaler och tjänster i området.  
→ Antalet affärslokaler oförändrat (2 500 m<sup>2</sup> vy)
- En del av miniegnahemshusen ändras till egnahemshus.  
→ Ca 1/3 av miniegnahemshusen har ändrats till egnahemshus
- Antalet egnahemshus ökas på ställen där det nu planeras höghus.  
→ Höghus kvarteren norr om Ribacken har ändrats till småhus



# Vertailu ehdotus 1 (1/2022) / ehdotus 2 (8/2022)

## Jämförelse förslag 1 (1/2022) / förslag 2 (8/2022)

	Ehd. 1	Ehd. 2	Ero / Diff
Suunnittelualue <b>Planeringsområde</b>	89 ha	89 ha	0
Rakennusoikeus <b>Byggrätt</b>	169 000 k-m <sup>2</sup>	148 000 k-m <sup>2</sup>	-21 000 k-m <sup>2</sup>
Aluetehokkuus <b>Områdeseffektivitet</b>	0,19	0,17	-0,02
Kerrostalot <b>Höghus</b>	53 000 k-m <sup>2</sup>	26 000 k-m <sup>2</sup>	-27 000 k-m <sup>2</sup>
Rivitalot <b>Radhus</b>	54 000 k-m <sup>2</sup>	61 000 k-m <sup>2</sup>	+7 000 k-m <sup>2</sup>
Pientalot <b>Småhus</b>	0 k-m <sup>2</sup>	10 000 k-m <sup>2</sup>	+10 000 k-m <sup>2</sup>
Omakotitalot <b>Egnahemshus</b>	41 000 k-m <sup>2</sup>	39 000 k-m <sup>2</sup>	-2 000 k-m <sup>2</sup>
Julkiset rakennukset <b>Offentliga byggn.</b>	18 000 k-m <sup>2</sup>	8 000 k-m <sup>2</sup>	-10 000 k-m <sup>2</sup>
Asukkaat <b>Invånare</b>	2 900	2 600	-300
Puistot <b>Parker</b>	48 %	50 %	+2 %-yks.

# Kaavaehdotuksen palaute

- Kaavaehdotus oli nähtävillä 29.9.–31.10.2022 ja siitä jätettiin 17 lausuntoa ja 121 muistutusta.
- Muistutusten ja lausuntojen yhteenveto ja vastineet ovat selostuksen liitteenä.
- Palautteen perusteella kaavaehdotukseen on tehty vähäisiä korjauksia, jotka eivät muuttaneet kaavan kokonaisratkaisua. Lisäksi selostusta ja liitteitä on täydennetty. Muutokset on tarkemmin selostettu seuraavalla sivulla.
- Korjaukset eivät edellyttäneet kaavan asettamista uudelleen nähtäville.

# Respons på planförslaget

- Planförslaget var till påseende 29.9–31.10.2022 och då inlämnades 17 utlåtanden och 121 anmärkningar.
- Ett sammandrag av anmärkningarna och utlåtandena samt bemötanden av dem finns som bilaga till beskrivningen.
- På basen av responsen har mindre korrigeringar gjorts i planförslaget som inte ändrade på planens helhetslösning. Dessutom har beskrivningen och bilagorna kompletterats. På följande sida redogörs närmare för ändringarna.
- Korrigeringarna förutsatte inte att planen läggs fram på nytt.

# Hyväksyttäväksi vietävä asemakaava, toukok. 2023

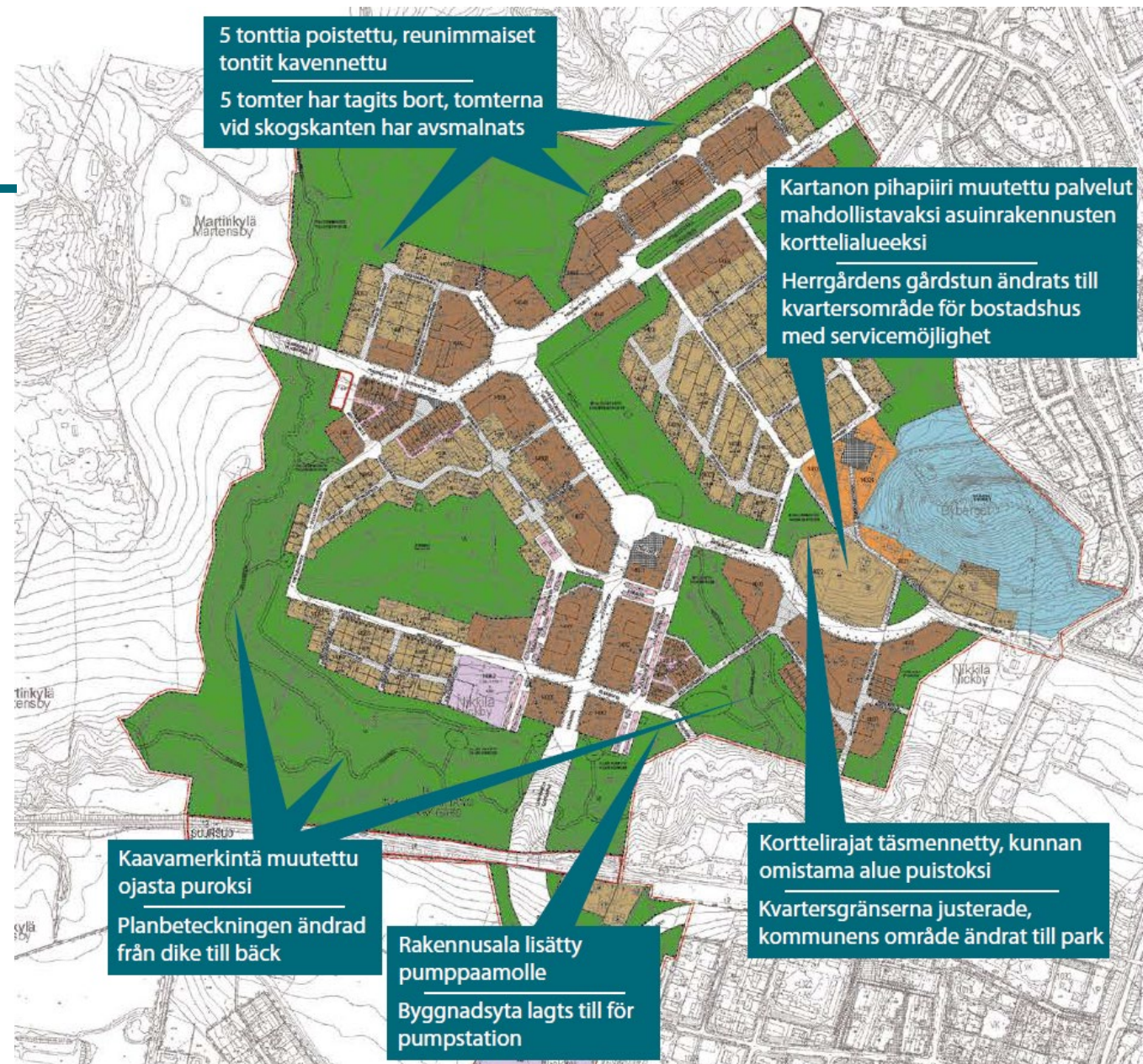
## Detaljplanen för godkännande- behandling, maj 2023

### Tehdyt muutokset

- Säilytettävän ympäristön kaavamääräystä on täydennetty.
- Tärinä määräystä on viranomaispalautteen perusteella täsmennetty ja laajennettu.
- Hulevesi- ja pohjavesimääräykset on täydennetty ja tarkennettu lausuntojen perusteella.
- Kaavaselostukseen on tehty täydennyksiä ja Natura-arvioinnin tarveharkinta, rakennettavuusselvitys sekä Nikkilän kartanon kulttuuriympäristöselvitys on täydennetty saadun palautteen perusteella.

### Gjorda ändringar

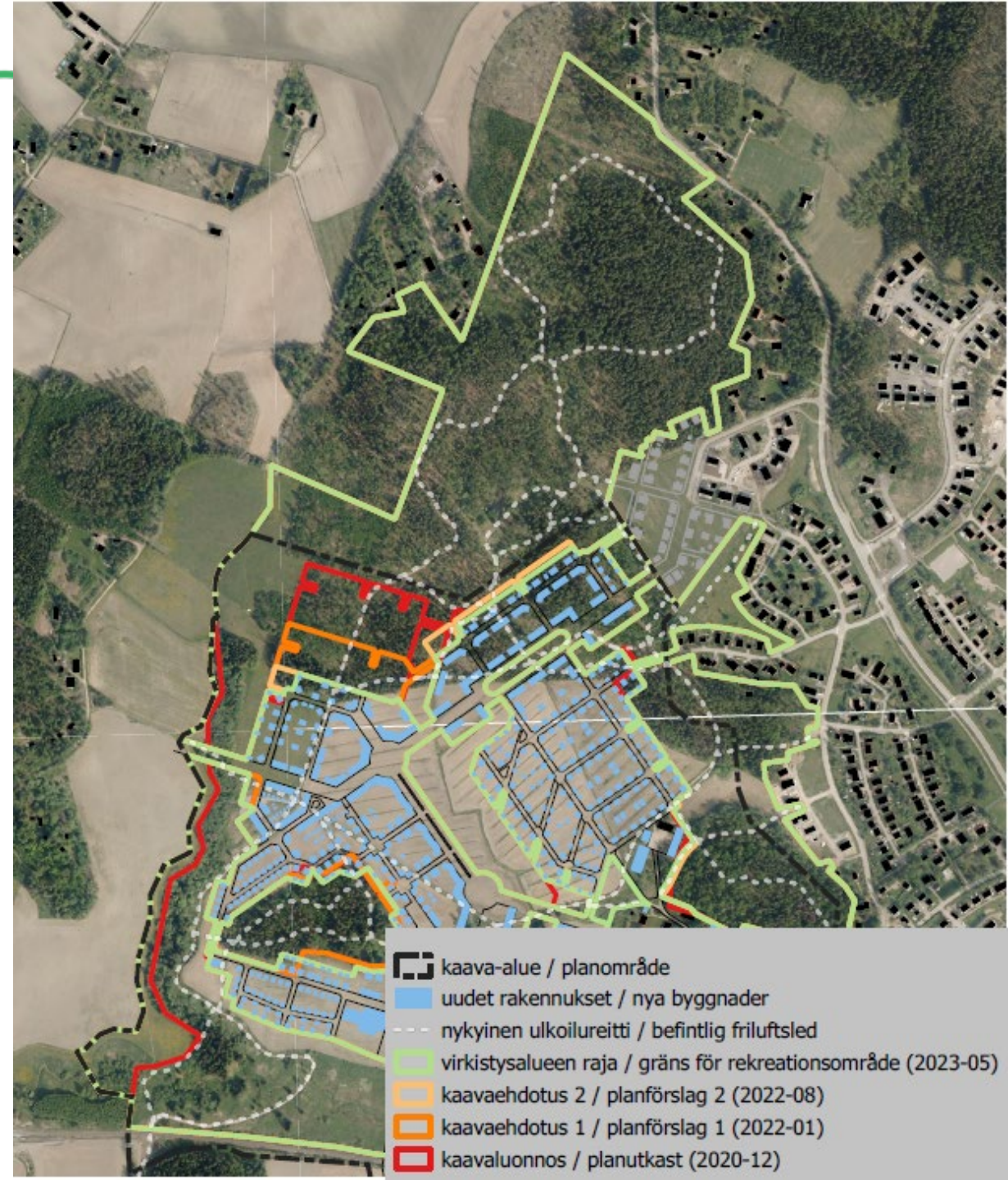
- Planbestämmelsen om område där miljön bevaras har kompletterats.
- Vibrationsbestämmelsen har förtydligats och utökats på basen av respons från myndigheterna
- Bestämmelserna om dagvatten och grundvatten har kompletterats och preciserats på basen av utlåtandena.
- Kompletteringar har gjorts i planbeskrivningen och Natura-behovsprövningen, byggbarhetsutredningen samt kulturmiljöutredningen för Nickby gård på basis av den respons som erhållits.



# Muutokset metsäalassa

## Ändringar på skogsområdet

- Metsäalueille ehdotettu rakentaminen:
- På skogsområdet föreslaget byggande:
  - Luonnos/Utkast (12/2020): **8,6 ha**
  - Ehdotus/Förslag 1 (1/2022): **6,6 ha**
  - Ehdotus/Förslag 2 (8/2022): **5,3 ha**
  - Hyv.käs./Godk.beh. (5/2023): **4,8 ha**
- Kunta on kaavaprosessin aikana hankkinut **4,2 ha** maata virkistyskäyttöön Gretasbäckenin purolaakson kohdalla.
- Kommunen har under planprocessen köpt **4,2 ha** mark vid Gretasbäckens dal för rekreationsbruk.



- kaava-alue / planområde
- uudet rakennukset / nya byggnader
- - - nykyinen ulkoilureitti / befintlig friluftsled
- virkistysalueen raja / gräns för rekreationsområde (2023-05)
- kaavaehdotus 2 / planförslag 2 (2022-08)
- kaavaehdotus 1 / planförslag 1 (2022-01)
- kaavaluonnos / planutkast (2020-12)

NG8 Nikkilän kartanon keskus  
NG8 Nickby gårds centrum



# Asemakaavan kuvaus

# Beskrivning av detaljplanen



# Suunnitteluidea

## Planidé

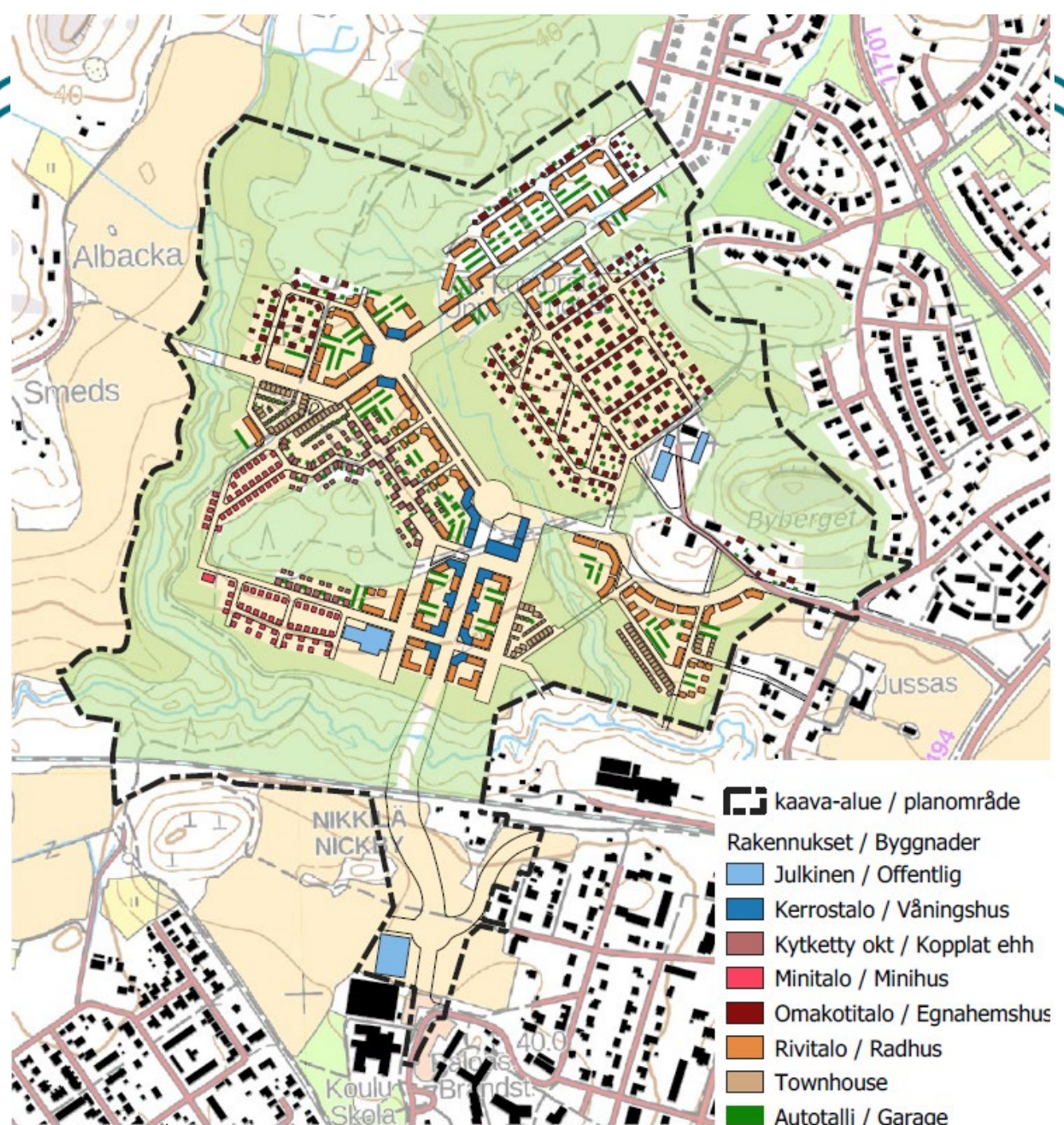
- Suurin ero verrattuna kaavarunkoon on aluerakenne, joka on "nikkiläläistetty" verrattuna kaavarungon geneerisempään sommitteluun.
- Kaavas suunnitelmassa on hyödynnetty Nikkilän taajaman kaksi ruutukaavajärjestelmää ja yhdistetty niiden suuntaus uudeksi "nikkiläläsityyppiseksi" katuverkostoksi. Suursuon ruutujärjestelmä (keltainen) + Nikkilän keskustan ruutujärjestelmä (sininen) = Nikkilän kartanon uusi katuverkosto.
- Ratkaisulla on saatu aikaiseksi Nikkilälle ominainen katuverkosto ja vaihtelemalla molempien ruutukaavajärjestelmien suuntausta on voitu luoda vaihtelevuutta ja lisäksi huomioida maaston muodot ruutukaavan perinteisestä jäykkyydestä huolimatta.
- Suunnittelun tavoitteena on luoda klassinen viihtyisä puutarhamainen pikkukaupunki, "20-luvun suunnitelma 20-luvulle".
- Största skillnaden jämfört med planstommen är att områdesstrukturen har gjorts mer "nickbyaktig" jämfört med den mer generiska kompositionen i planstommen.
- I detaljplanen har man dragit fördel av de två rutplanesystemen i tätorten och kombinerat riktningarna i dem till ett nytt gatunät "av nickbytyp". Rutsystemet i Storkärr (gult) + rutsystemet i Nickby centrum (blått) = det nya gatunätet i Nickby gård.
- Lösningen har gett ett för Nickby typiskt gatunät och genom att växla mellan riktningarna i vardera rutplanesystemet har man lyckats skapa variation och beakta terrängformerna trots att en rutplan av tradition är osmidig.
- Syftet med planeringen är att skapa en klassisk, trivsamt trädgårdslig småstad, "en 20-talsplan för 20-talet".



# Kaavan rakenne

## Planens struktur

- Asemakaava on pientalovaltainen, 4/5 rakennuskannasta on rivi-, omakoti- ja muita pientaloja.
- Alueen runko muodostuu nykyisistä maasto-olosuhteista: vesien virtaamisreiteistä ja alueen kukkuloista.
- Vesien virtaamisreittien ympärille muodostetaan puistojen ja virkistymetsien vyöhykkeitä. Myös metsäisistä kukkuloista muodostuu virkistysalueita.
- Omana maastokokonaisuutena toimii Ollbäckenin laaja purolaakso, jota on tarkoitus pitää avoimena niittymaisemana jatkossakin.
- Alueen länsirajana toimii metsäisempi Gretasbäckenin purolaakso sekä koko Nikkilän laajana ulkoilualueena Pohjanmetsä kaava-alueen pohjoispuolella.
- Detaljplanen är småhusbetonad, 4/5 av byggnadsbeståndet är olika rad-, egnahems- och andra småhus.
- Terrängförhållandena – vattenflödena och kullarna – utgör områdets ryggrad.
- Kring flödesrutterna anvisas zoner av parker och rekreationsskogar som klyver området. De skogsklädda kullarna blir också rekreatiomsområden.
- Den breda dalen längs Ollbäcken är ett särskilt element i terrängen. Avsikten är att bevara den som ett öppet ängslandskap även i fortsättningen.
- I väster gränsar planområdet till dalen längs Gretasbäcken, som har ett tätare trädbestånd jämfört med Ollbäcken, och i norr till Norrskogen, som fungerar som ett vidsträckt friluftsområde för hela Nickby.



# Kaavan rakenne

- Nikkilän kartanorakennusten aluetta suunnitellaan palveluja ja asumista varten ja kartanon rakennukset osoitetaan suojeltaviksi asemakaavalla.
- Kaava-alueen etelä- ja keskiosaan (Keskustakorttelit) on suunniteltu alue korttelipihojen ympärille, jossa on sekä kerrostaloja etelään vievän kokoojakadun varrella, että rivitaloja. Kerrostalojen kerroskorkeudet ovat 3–4 kerrosta + ullakkokerros ja niiden lomassa on kaksikerroksisia rakennuksia.
- Keskustakortteleihin tulee aukio, jonka rakennuksiin sijoitetaan päivittäistavarakauppa ja muutama muu liiketila. Aukio toimii alueen keskipisteenä kokoojakatujen risteyksessä.
- Kaksikerroksisten rivitalo-, pienkerrostalo- ja kytkettyjen omakotitalojen alueita on suunnittelu alueen pohjoiseen vievän kokoojakadun varrelle ja kartanorakennuksen eteläpuolelle. Talojen sijoittelulla muodostetaan selkeitä katumaisemia ja toisaalta rauhallisia sisäpihoja.
- Kaava-alueen keskiosassa on myös kytkettyjen pientalojen kortteleita. Näissä on enimmäkseen paritaloja, jotka on kytketty yhteen autokatoksella. Ne voidaan toteuttaa yhtiömuotoisina.
- Omakotitaloalueita on kaksi kokonaisuutta. Suunnitteluperiaatteena on luoda tiivis, mutta viihtyisä pientalovaltainen asuinalue, samaan tapaan kuin Suomen vanhoissa puukaupungeissa. Tämä saavutetaan sijoittamalla rakennukset kiinni katuun, jolloin suhteellisen pienillekin tonteille muodostuu iso vapaa piha-alue.
- Alueelle suunnitellaan lisäksi miniomakotitaloalueita. Näillä alueilla voidaan rakentaa noin kaksion kokoinen erillistalo omalla pienellä tontilla.

# Planens struktur

- Området med byggnader vid Nickby gård planeras för service och boende och byggnaderna anvisas i detaljplanen som skyddade byggnader.
- I södra och mellersta delen av planområdet (Centrumkvarteren) finns ett område som planerats kring kvartersgårdar med både flervåningshus längs matargatan söderut och radhus. Höjden på flervåningshusen är 3–4 våningar + vindsvåning. Intill flervåningshusen finns också tvåvåningsbyggnader.
- I centrumkvarteren planeras ett torg/öppen plats. Till byggnaderna intill torget förläggs en dagligvarubutik och några andra affärslokaler. Torget fungerar som en mittpunkt i korsningen av matargator.
- Områden för radhus, låghus och kopplade egnahemshus, samtliga i två våningar, planerats längs matargatan som leder mot norr samt söder om Nickby gårds huvudbyggnad. Vid placeringen av husen bildas tydliga gatulandskap och lugna innergårdar.
- I mitten av planområdet finns också kvarter för kopplade småhus. Dessa består till största delen av parhus som sammankopplas med ett biltak. De kan förverkligas i bolagsform.
- Det finns två områden för egnahemshus. Planeringsprincipen är att skapa ett tätt men trivsamt småhusbetonat bostadsområde som påminner om gamla finländska trästäder. Det uppnås genom att man placerar byggnaderna strax intill gatan, varvid ett stort gårdsområde uppkommer även på små tomter.
- I området planeras dessutom områden för små egnahemshus (minihus). I dessa områden är det tillåtet att på den egna lilla tomten uppföra ett fristående hus som till storleken ungefär motsvarar en höghustvåa.

# Mitoitus

# Dimensionering

	Pinta-ala / Areal	Rak.oik./Byggr.	As. / Inv.
Suunnittelualue <b>Planeringsområde</b>	89,3 ha	147 000 k-m <sup>2</sup>	2 600
AL, AKR (kerros-, rivi-, kytk. talot / <b>vånings-, rad-, kopplade hus</b> )	11,5 ha	87 000 k-m <sup>2</sup>	1 650
josta kerrostalot / <b>varav höghus</b>		26 000 k-m <sup>2</sup>	500
josta liiketilaa / <b>varav affärslokaler</b>		2 500 k-m <sup>2</sup>	
AO (omakotitalot / <b>egnahemshus</b> )	10,3 ha	37 000 k-m <sup>2</sup>	750
AP (pientalot / <b>småhus</b> )	2,1 ha	10 000 k-m <sup>2</sup>	200
Y (julkiset rakennukset / <b>offentliga byggn.</b> )	1,4 ha	8 000 k-m <sup>2</sup>	
P, A (kartano / <b>herrgården</b> )	2,1 ha	4 000 k-m <sup>2</sup>	
Liikenne (kadut, rata) / <b>Trafik (gator, bana)</b>	16,6 ha		

	Määrä / Antal	Osuus / Andel
VL, VP, S (puistot / <b>parker</b> )	45,3 ha	51 %

# Palvelut

- Alue tukeutuu ensisijaisesti Nikkilän keskustan tarjoamiin nykyisiin palveluihin (mm. koulut, päivittäistavarakaupat ja terveystakeskus), jotka sijaitsevat lähimmillään noin 700 metrin päässä alueen eteläosan uusista rakennuksista. Alueelle on myös osoitettu aluevaraukset päiväkotia ja koulua varten.
- Alue suunnitellaan vahvasti Nikkilän tulevaan juna-asemaan tukeutuen, jonne on lähimmistä uusista rakennuksista vain 200 metrin matka, kauimmaisesta rakennuksesta 1,2 km.
- Alueelle toteutetaan myös liiketiloja, vähintään 2 500 k-m<sup>2</sup>, jotka sijoittuvat etenkin torin ja Lukkarintien varrelle. Osassa liiketiloista on oltava rakenteellinen valmius mahdollista ravintola- ja kahvilakäyttöä varten.
- Nikkilän kartanorakennusten aluetta suunnitellaan palveluja varten, mutta konkreettisia suunnitelmia siitä, minkälaisia palveluita kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa rakennuksissa voisi toimia ei tällä hetkellä ole.
- Ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta sallitaan myös muualla kuin liiketiloiksi osoitetuissa paikoissa.

# Service

- Området stöder sig i första hand på den befintliga servicen i Nickby centrum (bl.a. skolor, dagligvarubutiker och hälsocentral), vilken som närmast finns på ett avstånd av ca 700 meter från de nya byggnaderna i den södra delen av planområdet. Områdesreserveringar ha också anvisats för ett daghem och en skola.
- Området planeras så att det stöder sig starkt på den framtida tågstationen i Nickby, till vilken det bara är 200 meter från de närmaste nya byggnaderna och 1,2 km från byggnaden längst bort.
- I området byggs också affärslokaler, minst 2 500 vy-m<sup>2</sup>, och de placeras främst kring torget och Klockarvägen. En del av affärslokalerna ska strukturellt vara anpassade för eventuellt restaurang- och kafébruk.
- Området av byggnader vid Nickby gård planeras för service men för närvarande finns inga konkreta planer på hurdana tjänster som ska kunna tillhandahållas i de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna.
- Privat företagsverksamhet som inte stör miljön tillåts också annanstans än på de ställen där affärslokaler har anvisats.

**Keskustakorttelit**  
*Centrumkvarteren*

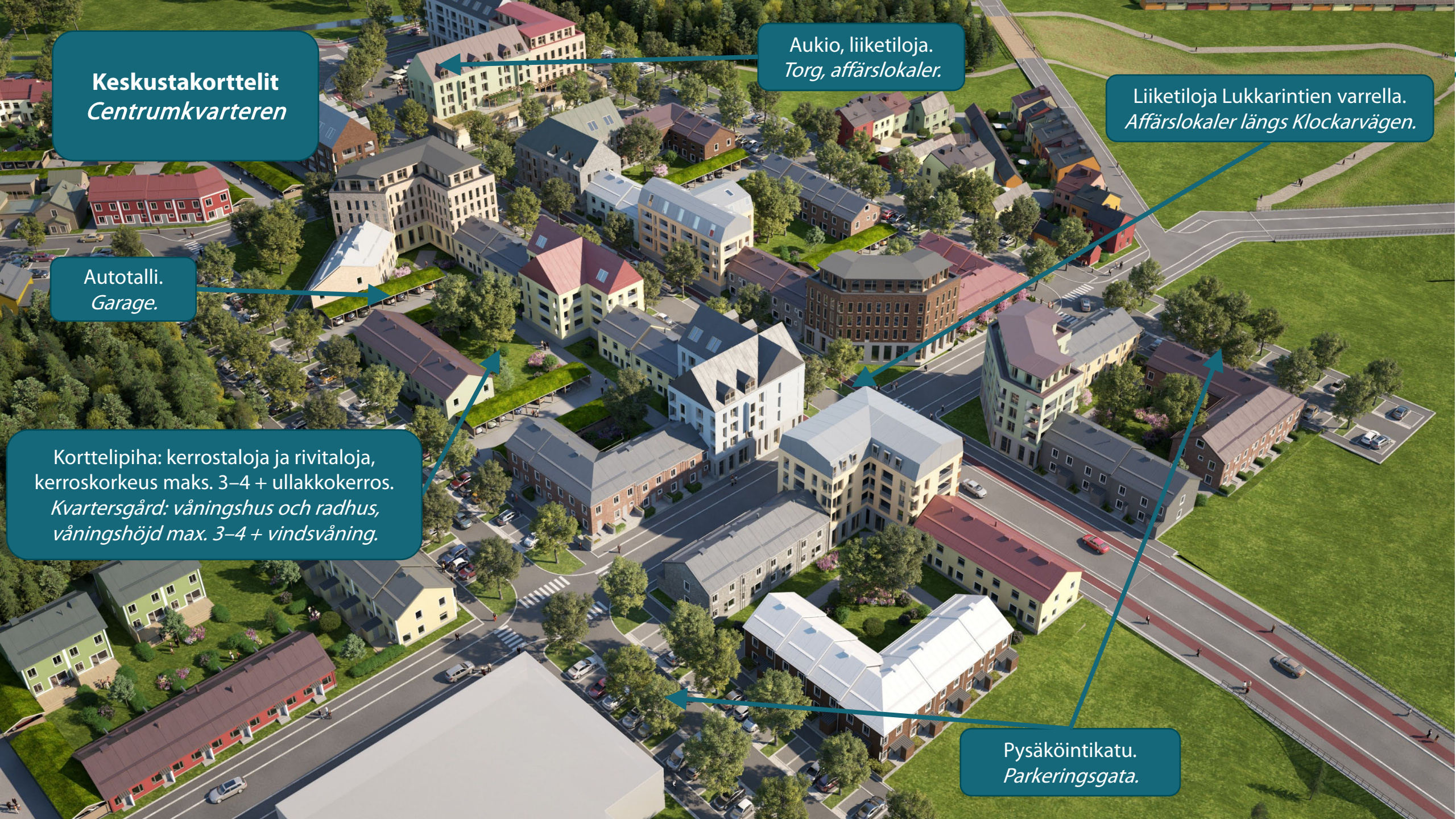
Autotalli.  
*Garage.*

Korttelipiha: kerrostaloja ja rivitaloja,  
kerroskorkeus maks. 3-4 + ullakkokerros.  
*Kvartersgård: våningshus och radhus,*  
*våningshöjd max. 3-4 + vindsvåning.*

Aukio, liiketiloja.  
*Torg, affärslokaler.*

Liiketiloja Lukkarintien varrella.  
*Affärslokaler längs Klockarvägen.*

Pysäköintikatu.  
*Parkeringsgata.*



Liiketilakorttelin periaate, jossa jalustaosaan voi sijoittaa päivittäistavarakauppa ja pienempiä liiketiloja tulee torin ympärille.  
*Princip för kvarteret för affärslokaler där den bredare sockelvåningen kan rymma en dagligvarubutik och mindre affärslokaler placeras kring torget.*



Kerrostalot tulisi toteuttaa sillä tavalla, että jokainen lamelli on erinäköinen kuin viereinen.  
*Flervåningshusen bör genomföras så, att varje lamell ser annorlunda ut jämfört med lamellen intill.*





**Rivitalokorttelit**  
*Radhuskvarteren*

Pysäköinti tontilla.  
*Parkering på tomten.*

Maks. 2 kerrosta.  
*Max. 2 våningar.*

Etupiha: suora sisäänkäynti  
ja kapea istutusvyöhyke.  
*Framgård: direkt ingång  
och smal planteringszon.*

Pohjanpuistikko: viihtyisyyttä lisäävä  
elementti ja samalla hulevesirakenne.  
*Norrskvären: element som ökar trivseln  
och samtidigt en dagvattenkonstruktion.*

Talot lähellä katua: mahdollistaa  
rauhallisia ja hiljaisia pihvoja.  
*Husen nära gatan: möjliggör  
fridfulla och lugna gårdar.*





**Townhouse- ja pientalokorttelit**  
*Townhouse- och småhuskvarteren*

Autokatoksella  
kytkettyjä pientaloja.  
*Med biltak kopplade  
småhus.*

Autotallit takapihalla "taluskadun" kautta.  
*Garage på bakgården via "ekonomigata".*

Kokoojakadulla muutama  
vieraspysäköintipaikka.  
*Några gästparkeringsplatser  
på matargatan.*

Townhousekortteli.  
*Townhousekvarter.*

Kuntoradan pysäköinti.  
*Parkering för konditionsbanan.*



**Omakotitalokorttelit**  
*Egnahemshuskvarteren*

Yhteensä n. 200–300 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeus  
tontilla (sis. autotallin).  
*Totalt ca 200–300 vy-m<sup>2</sup> byggrätt på  
tomten (inkl. garage).*

Maks. 2 kerrosta.  
*Max. 2 våningar.*

Katuun rajautuvat talot: isompi piha.  
*Husen gränsar till gatan: större gård.*

Autotalli.  
*Garage.*

Piharakennus: suojaisampi piha.  
*Gårdsbyggnad: mera skyddad gård.*

**Minitalokorttelit**  
*Minihuskvarteren*

(Autokatoksella  
kytkettyjä pientaloja.  
*Med biltak kopplade  
småhus.*)

60–90 m<sup>2</sup> talo omalla tontilla.  
*60–90 m<sup>2</sup> hus på egen tomt.*

1 – 1½ kerrosta.  
*1 – 1½ våningar.*

Yhteinen korttelitalo.  
*Gemensamt kvartershus.*



Eräillä kaduilla rakennukset sijoitetaan viistosti suhteessa katuun.  
Kolmion mallisesta rakennuksen edustasta tehdään etupiha  
ajoyhteyksineen.

*På vissa gator placeras byggnaderna snett mot gatan. Det  
triangelformade området framför byggnaden blir en förgård med  
körförbindelse.*



Ollbäckintien varrella miniomakotitalojen pysäköinti  
hoidetaan kadun suuntaisesti.  
*Parkeringen vid minihusen längs Ollbäcksvägen anvisas i  
riktning med gatan.*





**Kartanoalue**  
*Herrgårdsområdet*

Palvelurakennuksia  
purettujen rakennusten tilalle  
(esim. päiväkoti).  
*Servicebyggnader på samma  
ställe som rivna byggnader  
(t.ex. daghem).*

Metsä suojaa näkyvyyden  
isoimpia rakennuksia kohti.  
*Skogen skyddar vyn mot de  
största byggnaderna.*

Kartanorakennukset suojellaan.  
*Herrgårdbyggnaderna skyddas.*

Vuoden 1938 ilmakuvassa (vasen kuva) näkyy kartanon pihapiiri. Osa rakennuksista on sittemmin purettu. Uudet rakennusalat on sijoitettu purettujen rakennusten paikoille (oikea kuva).  
*Flygbild från 1938 av herrgårdens gårdstun (vänstra bilden). En del av byggnaderna har sedermera rivits. De nya byggnadsytorna har placerats på de rivna byggnadernas ställe (högra bilden).*



Havainnekuva kartanon pihapiirin uudisrakennuksista.  
Rakennukseen sopii esim. päiväkot.  
*Illustration av de nya byggnaderna på herrgårdsområdet.  
Byggnaden passar t.ex. för ett daghem.*



**Alueen toiminnot**  
*Områdets funktioner*

Pääpalvelut Nikkilän keskustassa.  
*Huvudservicen i Nickby centrum.*

Tuleva juna-asema.  
*Framtida tågstation.*

Paikalliset palvelut aukiolla.  
*Lokal service vid torget.*

Toiminnallinen puisto.  
*Park med aktiviteter.*

Lähimetsä (Riihimäki).  
*Närskog (Ribacken).*

Bussiliikenne pääkadulla.  
*Busstrafik på huvudgatan.*



**Alueen toiminnot**  
*Områdets funktioner*

Uusi katu radan ali  
(Lukkarintie).  
*Ny gata under banan*  
(Klockarvägen).

2 km latu siirtyy Gretasbäckenin  
purolaakson ympärille.  
*2 km skidspåret flyttas runt*  
*Gretasbäckens dal.*

Pohjanmetsään jää 35  
ha virkistysmetsää.  
*I Norrskogen kvarstår*  
*35 ha rekreationsskog.*

Ollbäckenin purolaakso jää  
avoimeksi niittymaisemaksi.  
*Ollbäckens dal förblir ett*  
*öppet ängslandskap.*

Asemaseudun liikennejärjestelyt vain alustavat. Voi  
muuttua vielä kokonaan asemaseudun asemakaavassa.  
*Stationsnejdens trafikförbindelser endast preliminära.*  
*Kan ännu ändra helt i stationsnejdens detaljplan.*

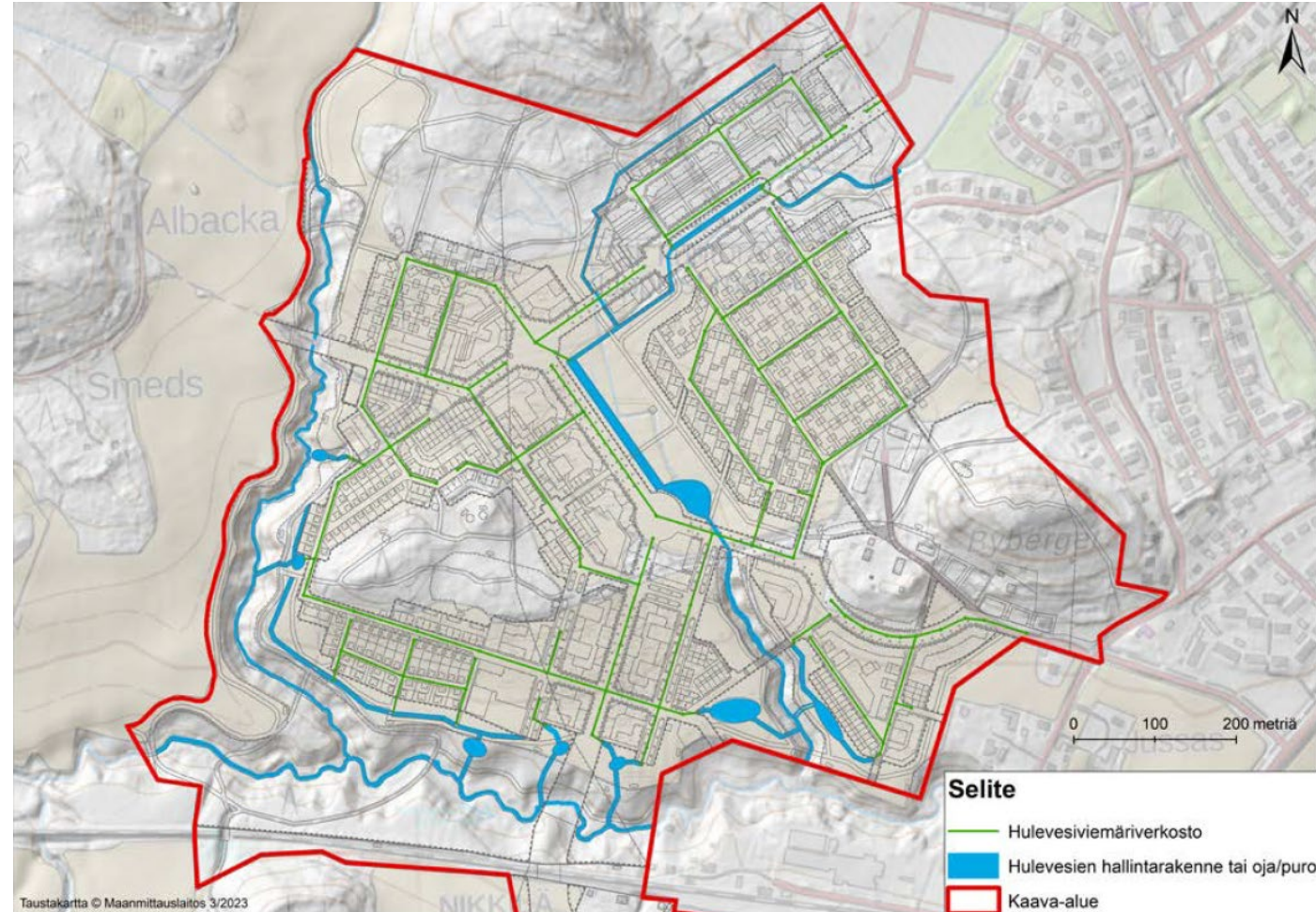
Kylävuoresta  
luonnonsuojelualue.  
*Byberget blir*  
*naturskyddsområde.*



# Hulevedet

## Dagvatten

- Asemakaava-alueella hulevesien hallinta perustuu alueellisiin ja tonttikohtaisiin ratkaisuihin. Alueellisina ratkaisuinä alueelle esitetään toteutettavaksi hulevesiviemäriverkosto, jonka avulla hulevedet ohjataan suoraan tai uusien avo-ojien kautta viivyty- ja biosuodatusrakenteisiin ennen vesien johtamista Ollbäckenin purolaaksoon.
- Asemakaavan toteuttamisen aiheuttama laskennallinen hulevesirakenteiden yhteenlaskettu viivytystavote on noin  $4\,275\text{ m}^3$  ja esitettyjen hulevesien hallintarakenteiden tilavuudet on yhteensä noin  $4\,280\text{ m}^3$ .
- På detaljplaneområdet bygger dagvattenhanteringen på områdesvisa och tomtspecifika lösningar. Som områdesvisa lösningar föreslås ett dagvattenavloppsnät för området, som leder dagvattnet direkt eller via nya öppna diken till fördröjnings- och biofiltreringskonstruktioner innan det avleds till Ollbäckens dal.
- Det beräknade fördröjningsmålet för dagvattenkonstruktionerna som genomförandet av detaljplanen förorsakar är cirka  $4\,275\text{ m}^3$  och den totala volymen för de föreslagna dagvattenhanteringskonstruktionerna är cirka  $4\,280\text{ m}^3$ .



NG8 Nikkilän kartanon keskus  
NG8 Nickby gårds centrum



# Asemakaavan vaikutukset Detaljplanens konsekvenser

# Väestö

- Kaavaratkaisu mahdollistaa monipuolisen asuntorakentamisen noin 2 600 asukkaalle.
- Mikäli kaava-alue toteutetaan 10–15 vuoden aikana, alueelle muuttaa keskimäärin **170–260 uutta asukasta vuodessa**.
- Nikkilän väestönkasvu on ollut vuosina 2017–2021 keskimäärin **230 asukasta vuodessa**.
- Asemakaavatyöllä vaikutetaan osaltaan *Nikkilän kehityskuvan* toteuttamiseen, jonka tavoitteena on 10 000 asukasta Nikkilässä.
- *Nikkilän kaavarungossa* on varauduttu 12 500 asukkaaseen vuoteen 2040.
- Karkeasti on arvioitu, että kannattavan junaliikenteen rajana Nikkilän osalta on noin 10 000 asukasta.
- Kaavarungossa Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava-alueelle oli mitoitettu 2 900 asukasta. Asemakaava mahdollistaa edelleen kannattavan raideliikenteen, vaikka kaavaprosessin aikana asukasmäärä on pienentynyt 2 600:aan.

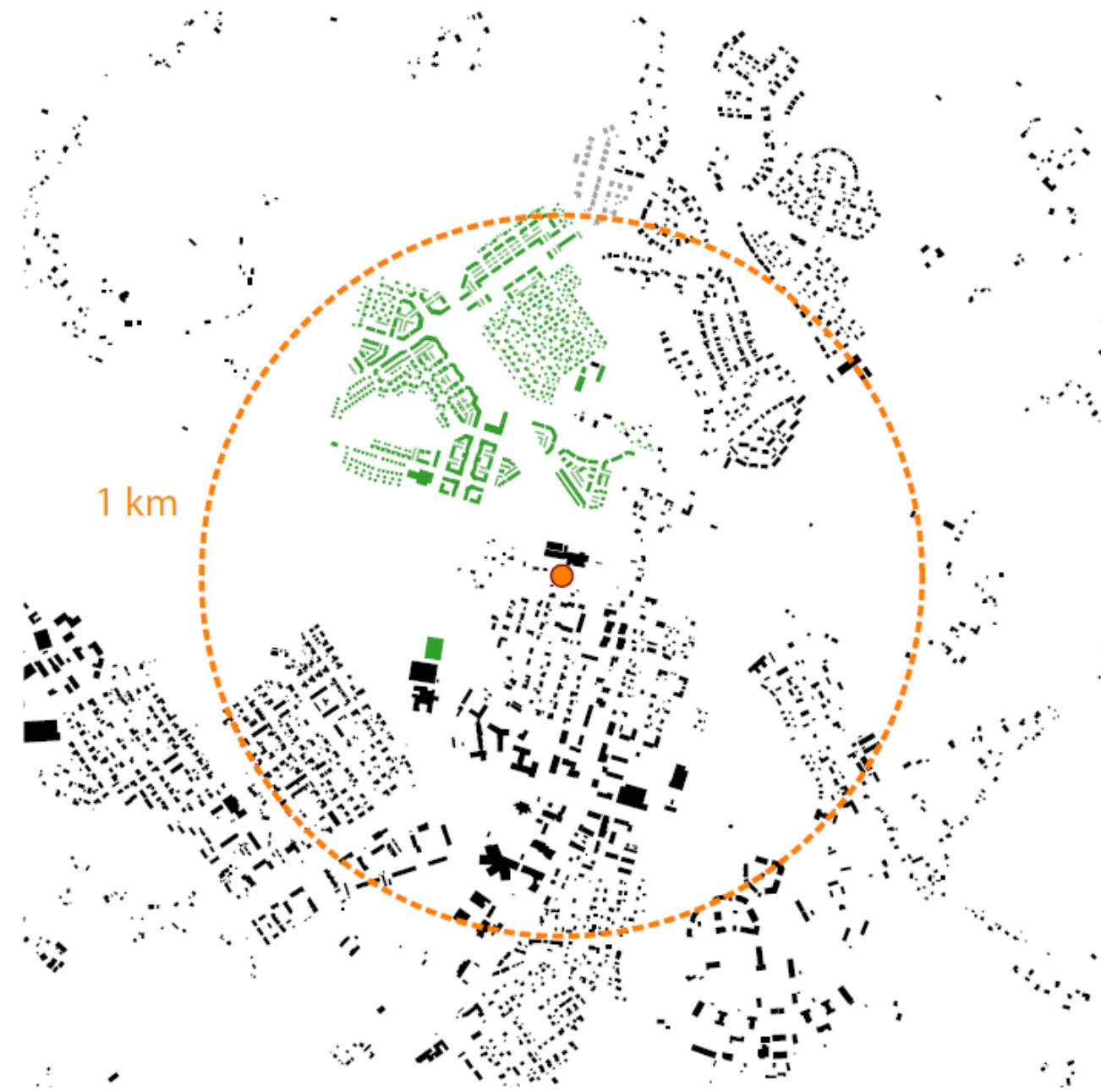
# Befolkning

- Planeringslösningen gör det möjligt att bygga mångsidiga bostäder för ca 2 600 invånare.
- Ifall planområdet genomförs under 10–15 år får området i medeltal **170–260 nya invånare årligen**.
- Befolkningstillväxten i Nickby har i medeltal varit **230 invånare i året** åren 2017–2021.
- Detaljplanearbetet påverkar också verkställandet av *utvecklingsbilden för Nickby*, där siktet är inställt på 10 000 invånare.
- I *planstommen för Nickby* har man planerat för 12 500 invånare fram till år 2040.
- Grovt räknat har 10 000 invånare ansetts utgöra gränsen för en lönsam tågtrafik för Nickbys del.
- I planstommen dimensionerades planområdet Nickby gårds centrum för 2 900 invånare. Detaljplanen möjliggör fortfarande en lönsam tågtrafik trots att av invånarantalet sjunkit under planeringsprocessen till 2 600.

# Yhdyskuntarakenne

## Samhällsstruktur

- Kaavalla on merkittävä vaikutus yhdyskuntarakenteeseen, koska kyseessä on pääosin rakentamaton alue.
- Suunniteltu rakentaminen täydentää ja eheyttää Nikkilän pohjoista taajamarakennetta, uuden rakentamisen sijoittuen olevan yhdyskuntarakenteen sisässä olevalle rakentamattomalle ja liikenteellisesti erinomaisesti saavutettavissa olevalle alueelle.
- Kaavaratkaisun mahdollistama toiminnallisesti sekoittunut ja monipuolinen, osin Nikkilän keskustaan tukeutuva aluerakenne, vähentää tarvetta liikkumiseen, kun päivittäispalvelut löytyvät kodin läheltä.
- Planen har betydande konsekvenser för samhällsstrukturen eftersom den i huvudsak handlar om ett obebyggt område.
- Det planerade byggandet kompletterar och sammanbinder tätortsstrukturen i norra Nickby eftersom all nybyggnad förläggs till ett obebyggt och med kollektivtrafik lättillgängligt område inom den befintliga samhällsstrukturen
- De funktionellt blandade funktionerna och den övriga strukturen, som delvis stödjer sig på Nickby centrum, minskar behovet av att färdas eftersom den dagliga servicen finns nära hemmet.



# Palvelut

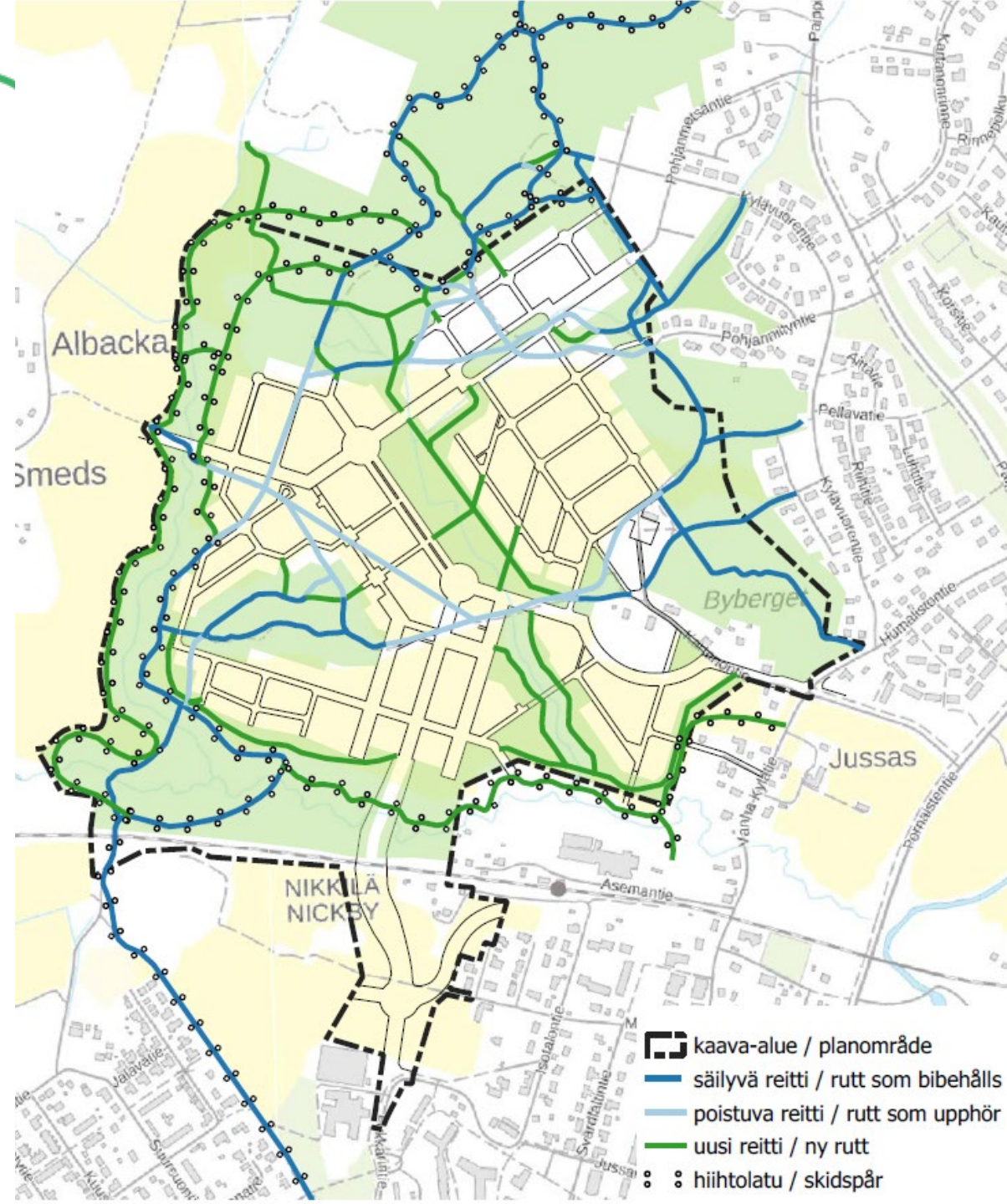
- Asumisen lisääminen Nikkilän taajamassa lisää kaupallisten palveluiden kannattavuutta, ja toisaalta sekä kunnallisten että kaupallisten palveluiden säilyminen lisää puolestaan alueen houkuttelevuutta ja arvoa asuinalueena.
- Kaavan mahdollistama väestömäärä lisää päiväkotij- ja koulupalveluiden kysyntää alueella. Kun kaava-alue on valmis, alueella arvioidaan asuvan enimmillään:
  - 0–6-vuotiaita noin 350. Mikäli heistä on päivähoidossa yhtä monta kuin nykyään on päiväkotipaikkojen tarve noin 260.
  - 7–12-vuotiaita 360
  - 13–15-vuotiaita 170
  - Sen jälkeen lasten lukumäärä yleensä laskee jonkun verran kun alue on vakiintunut.
- Tätä kysyntää varten alueelle on osoitettu aluevaraukset päiväkotia ja koulua varten. Lähtökohtaisesti Nikkilän kartanon alue tulee ainakin alkuvaiheessa tukeutumaan koulupalveluiden suhteen Nikkilän nykyisiin kouluihin.

# Service

- Den kommersiella servicen blir lönsammare allteftersom bosättningen ökar i tätorten, och då såväl den kommunala som den kommersiella servicen bevaras blir området mer attraktivt och värdefullt som ett bostadsområde.
- Den folkmängd som planen möjliggör ökar efterfrågan på daghems- och skoltjänster i området. Då planområdet byggs färdigt beräknas som mest bo på området:
  - 350 barn i åldern 0–6 år. Ifall en lika stor andel är i dagvård som i dag behövs 260 dagvårdsplatser.
  - 360 7–12-åringar
  - 170 13–15-åringar
  - Efter det brukar antalet barn minska något då området stadgats.
- För att tillgodose denna efterfrågan anvisas områdesreserveringar för ett daghem och en skola. Utgångspunkten är dock att Nickby gårds område åtminstone till en början ska stödja sig på de nuvarande skolorna i Nickby.

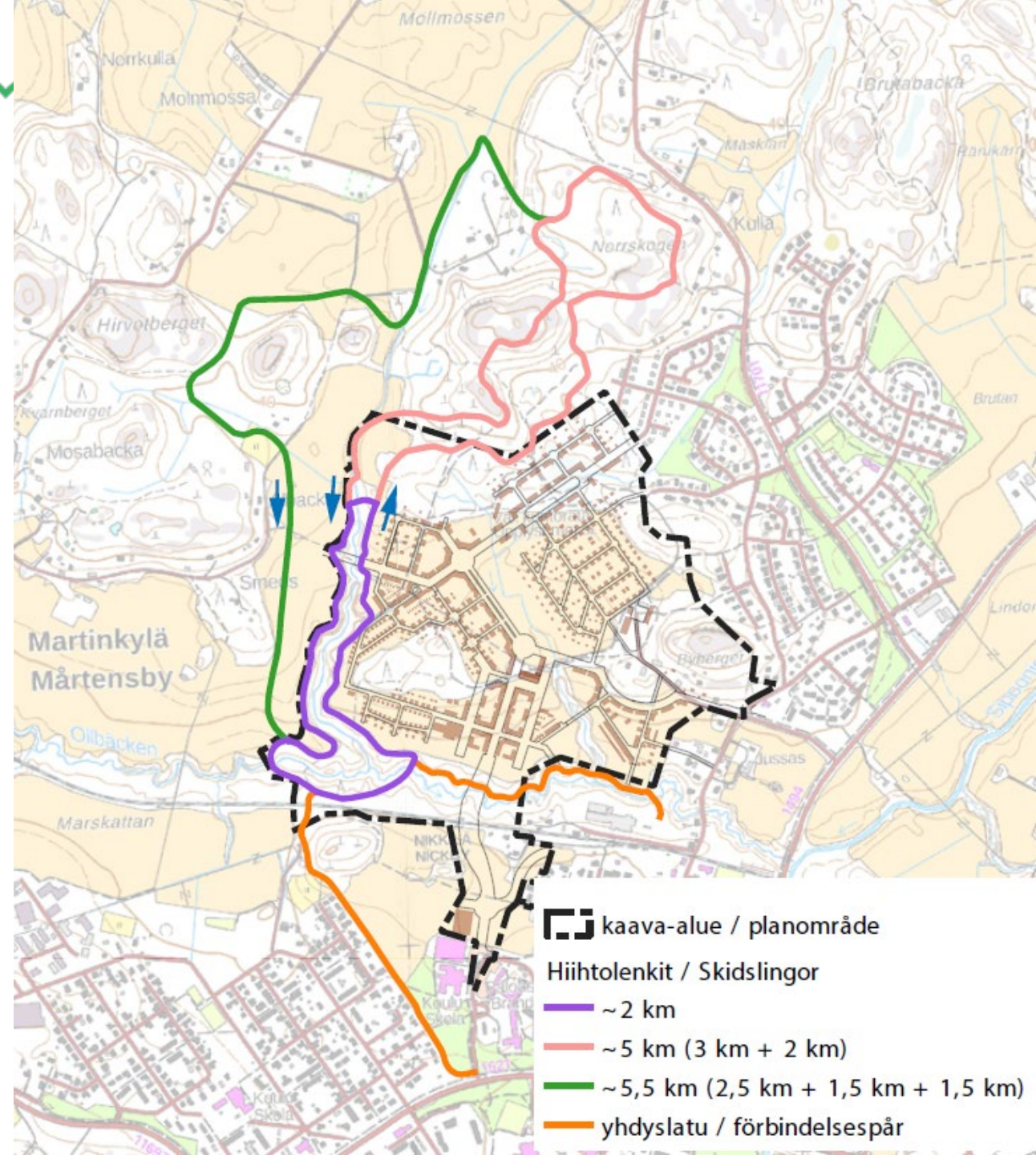
# Virkistys Rekreation

- Asemakaavan huomattavimmat vaikutukset verrattuna nykytilanteeseen kohdistuu virkistykseen.
- Reitit tulevat osittain muuttumaan ja joillakin reiteillä nykyinen avoin peltomaisema muuttuu puistomaisemaksi, mutta ulkoilureittien määrä säilyy.
- Poistuvien reittien pituus on 2,8 km ja uusien reittien pituus on 6,9 km. Uusista reiteistä n. 2,1 km ovat rakennetuissa puistoissa ja n. 4,8 km virkistysalueilla.
- Frisbeegolfrata tulee toimimaan jatkossakin, mutta joidenkin korien paikkoja joudutaan muuttamaan.
- De mest betydande konsekvenserna av detaljplanen jämfört med nuläget gäller rekreationen.
- Friluftslederna kommer ställvis att dras om och längs vissa leder blir det nuvarande öppna åkerlandskapet mer parklikt, men ledernas omfattning bevaras.
- Längden på rutterna som upphör är 2,8 km och längden på nya rutter är 6,9 km. Ca 2,1 km av de nya rutterna ligger i anlagda parkområden och ca 4,8 km i rekreatjonsområden.
- Frisbeegolfbanan kommer att finnas kvar, även om man blir tvungen att flytta några korgar.



# Virkistys Rekreation

- Hiihtolatuuyhteys Lukkarin koululta Pohjanmetsän virkistysmetsään säilyy.
- Asemakaavassa suunniteltu uusi helppomaastoinen ulkoilureitti Martinkylän puolelle Gretasbäckenin purolaaksoa mahdollistaa sen, että alueella on jatkossakin noin 2 km:n pituinen helppomaastoinen hiihtoreitti.
- Nykyiset 4 km ja 6 km lenkit jäävät suurimmalta osalta nykyisilleen, muutokset ovat missä ne liittyvät uuteen 2 km lenkkiin.
- Mahdollisesti tehdään uusi yhdyslatu nykyiselle matonpesupaikalle.
- Hiihtosuunnat ovat alustavia.
- Från Lukkarin koulu går ett skidspår till Norrskogen även framöver.
- En ny, lättframkomlig friluftsled på Mårtensbysidan av dalen längs Gretasbäcken gör att det även i fortsättningen finns ett ca 2 km långt och enkelt skidspår.
- De nuvarande 4 km- och 6 km-slingorna förblir till största delen på samma ställe. Ändringar där de ansluter till den nya 2 km-slingan.
- Möjligen görs ett nytt förbindelsespår till den nuvarande mattvättplatsen.
- Skidriktningarna är preliminära.



# Liikenne

- Uusi katuverkosto liittää alueen pohjoiseen, itään ja etelään ja näin ollen uudelta asuinalueelta on hyvät yhteydet olemassa oleviin asuinalueisiin ja etenkin keskustaan.
- Tulevaisuudessa alueelta rakennetaan mahdollisesti myös yhteys länteen.
- Nykyaikaiset turvalliset yksisuuntaiset pyörätiet rakennetaan alueen kokoojakatujen varsille.
- Nikkilän aseman alustavissa suunnitelmissa, joka ei sisälly kaava-alueeseen, on suunniteltu uusi kävelyn ja pyöräilyn alikulku tulevan asemalaiturin kohdalle.
- Alueen kävely- ja pyöräilyverkoston suunnittelussa on lähdetty siitä, että aseman saavuttaminen on mahdollisimman helppoa ja että kävely- ja pyöräily alueella olisi mahdollisimman vaivatonta.
- Alueen kokoojakatujen autoliikenteen määrät on ennustettu olevan vuonna 2040 radan alikulun kohdalla (Lukkarintie) 4 200 ajoneuvoa vuorokaudessa, Nikkilän kartanontien länsiosassa 2 800 ajoneuvoa vuorokaudessa ja itäosassa 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Pohjanmetsäntiellä liikennemäärä olisi 1 100 ajoneuvoa vuorokaudessa.
- Autojen läpiajoliikenteen vähentämiseksi kokoojakatujen muodostama reitti kaava-alueen läpi on suunniteltu sillä tavalla, että se on hiukan hitaampi kuin jos kiertäisi kaava-alueen Pornaistentien kautta.
- Myös tonttikadut on suunniteltu sillä tavalla, että läpiajo on hitaampaa kuin kokoojakatujen kautta ajaminen. Kävely- ja pyöräily-yhteydet ovat sen sijaan mahdollisimman lyhyet.

# Trafik

- Det nya gatunätet knyter området norrut, österut och söderut och därmed kommer det nya bostadsområdet att ha bra förbindelser till de befintliga bostadsområdena och framför allt till centrum.
- I framtiden kommer man eventuellt att även bygga en förbindelse västerut.
- Moderna, säkra, enkelriktade cykelvägar byggs längs matargatorna.
- I de preliminära planerna för Nickby station, som kommer att förläggas utanför planområdet, har en ny underfart för fotgängare och cyklister planerats nära perrongen.
- Vid planeringen av nätet av gång- och cykelvägar har man utgått från att det ska vara så enkelt som möjligt att nå stationen och att det ska vara så bekvämt som möjligt att promenera och cykla.
- Antalet motorfordon per dygn på matargatorna uppskattas år 2040 till 4 200 vid järnvägsunderfarten (Klockarvägen), 2 800 i västra delen och 500 i östra delen av Nickbygårdsvägen. På Norrskogsvägen uppskattas antalet fordon bli 1 100 per dygn.
- För att minska på genomfartstrafiken har den rutt som matargatorna bildar planerats på ett sådant sätt att den är aningen långsammare än att köra förbi planområdet via Borgnäsvägen.
- Också tomtgatorna har planerats på ett sådant sätt att genomfart är långsammare än att köra via matargatorna. Gång- och cykelförbindelserna är däremot så korta som möjligt.



# Liikenne

- Asemakaavasuunnittelun lähtökohtana on ollut junaliikenteen käynnistäminen Kerava–Nikkilä-radalla. Asemakaavassa on kuitenkin varauduttu siihen, että juna ei jostain syystä otettaisi käyttöön muun muassa autojen pysäköintipakkojen riittävällä mitoituksella. Siinä tapauksessa joukkoliikenne hoidettaisiin busseilla.
- Nikkilän liikenneselvityksen mukaan joukkoliikenteen matkamäärät Nikkilässä ovat 5 000 matkustajaa vuorokaudessa junalla ja 3 200 ilman juna vuonna 2040. Kävelymatkoja tehtäisiin 10 000 vuorokaudessa jos juna on käytössä ja 1 000 vähemmän ilman junayhteyttä. Vastaavasti Nikkilän sisäiset automatkat kasvavat 200 matkalla vuorokaudessa tilanteessa, jossa junayhteys ei ole otettu käyttöön. Jokivarrentiellä olisi 5 700 nikkiläläislähtöistä automatkkaa vuonna 2040 jos juna on käytössä ja vastaavasti 6 500 nikkiläläislähtöistä automatkkaa jos junayhteys ei ole toteutettu.
- Nikkilän liikenneselvityksessä on mallinnettu tilanne, jossa Nikkilän asukasluku on 12 000 asukasta vuonna 2040, toisin sanoin myös muita kuin Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava-alue olisi rakennettu. Tarkastelujen perusteella Nikkiläntien joihinkin liittymiin tarvitaan uusia autojen kääntymiskaistoja, mutta ei esimerkiksi lisäkaistoja. Toisaalta tässä asemakaavassa esitetty Lukkarintien radan alikulku keventää Pornaistentien kuormitusta ja Nikkiläntien muiden liittymien kuormitusta ja siten vähentää uusien toimenpiteiden tarvetta.
- Kaavasuunnittelussa on varmistettu, että kaavan mitoituksen vaatimat pysäköintipaikat mahtuvat niille osoitetuille alueille.
- Asemakaavassa ei päätetä katujen tarkemmista liikennejärjestelyistä, vaan asemakaavan yhteydessä tehdyssä katujen yleissuunnitelmassa varmistetaan tarvittavat aluevaraukset kaduille ja lopulliset liikenneturvallisuuksiin liittyvät ratkaisut, esim. koulun kohdalla, suunnitellaan ja päätetään asemakaavan jälkeen tehtävässä katusuunnitelmassa. Tällaiset ratkaisut voivat olla esimerkiksi ajoradan korotukset ja kavennukset, keskisaarekkeet ja liikennevalot.

# Trafik

- Att persontågstrafik inleds på Kervo–Nickby-banan har varit en av utgångspunkterna för planeringen av detaljplanen. Detaljplanen har emellertid beredskap, bl.a. i form av en tillräcklig dimensionering av bilparkeringen, för den händelse att tågtrafiken av en eller annan orsak inte skulle inledas. Då skulle kollektivtrafiken skötas med bussar.
- Enligt utredningen om trafiken i Nickby blir antalet kollektivtrafikresor i Nickby 5 000 resenärer per dygn med tåg och 3 200 utan tåg år 2040. Om tåget är i drift företas 10 000 resor till fots, 1 000 resor färre utan tågförbindelsen. På motsvarande sätt ökar de interna bilresorna i Nickby med 200 per dygn i en situation där tågförbindelsen inte har satts i drift. På Jokivarsivägen företas 5 700 bilresor som startat i Nickby år 2040 om tågförbindelsen är i gång – om inte så är antalet bilresor på Jokivarsivägen som startat i Nickby 6 500.
- I utredningen om trafiken i Nickby har man modellerat en situation där befolkningen i Nickby är 12 000 invånare år 2040, med andra ord även andra än detaljplaneområdet för Nickby gårds centrum har byggts. På basis av analysen behövs nya avvigningsfiler för biltrafiken vid vissa av Nickbyvägens anslutningar, men inte till exempel tilläggsfiler. Å andra sidan avlastar Klockarvägens järnvägsunderfart, som föreslås i den här detaljplanen, Borgnäs vägen och Nickbyvägens övriga anslutningar, vilket minskar behovet av nya åtgärder.
- I planeringen har man säkerställt att de parkeringsplatser som planens dimensionering kräver får plats på de ställen som planen anvisar.
- I detaljplanen bestäms inte om de detaljerade trafikarrangemangen, utan i den översiktsplan som gjorts säkerställer man den behövliga områdesreservationen för gatan. De slutliga trafiksäkerhetsarrangemangen, t.ex. vid skolan, planeras och bestäms i gatuplanen som görs efter detaljplanen. Sådana arrangemang kan t.ex. vara upphöjningar i körbanan, avsmalningar, refuger och trafikljus.

# Kulttuuriympäristö

## Kulturmiljö

- Kaavassa on huomioitu alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvot osoittamalla suojeluarvoja omaavat kohteet säilytettäväksi ja huomioitavaksi alueen kehittämisessä ja rakentamisessa.
- → Nikkilän kartanorakennus on arvokas osa kaavaa ja rakennuskannan suojelun lisäksi kartanoympäristön suunnitteluun on suhtauduttu hienovaraisesti: Kartanon pihapiiriin on suunniteltu muutama uudisrakennus, jotka ovat kooltaan, ja ulkomuodoltaan samanlaiset kuin samalta paikalta aiemmin puretut maatalouteen liittyvät rakennukset. Tämä osittain palauttaa kartanon pihapiirin, vaikka uudisrakennusten toiminto ei enää liity maatalouteen.
- Se, että perinteinen peltonäkymä häviää, on väistämätöntä, kun avoimeen maisemaan suunnitellaan asuinalue.



- Den byggda kulturmiljöns värden och fornminnena har beaktats genom bestämmelser om att de objekt som har skyddsvärde ska bevaras och tas i beaktande i utvecklingen och byggandet av området.
- → Huvudbyggnaden vid Nickby gård är en värdefull del av planen. Förutom att byggnadsbeståndet har skyddats har herrgårdsmiljön behandlats hänsynsfullt: i gårdsområdet vid herrgården har några nya byggnader planerats. Dessa påminner beträffande storlek och form om de gårdsbruksbyggnader som tidigare stått på samma plats men sedermera rivits. Detta kommer delvis att återställa gårdsområdet vid herrgården även om de nya byggnadernas funktion inte längre hör samman med jordbruket.
- Att den traditionella åkervyn försvinner är oundvikligt när ett bostadsområde planeras i ett öppet landskap.

# Suojelukohteet

Gammelgård

(Nikkilän kartano / Nickby gård)



# Skyddsobjekt



Bergatomt



Rosbacka



Ros

# Maisema

## Landskap

- Kaavan myötä alueen maisema muuttuu merkittävästi, kun asuin-, liike- ja palvelurakentaminen korvaa nykyisen avoimen peltomaiseman. Asemakaavan mukainen rakentaminen kuitenkin myötäilee maastonmuotoja jättäen korkeimmat kukkulat ilman rakentamista, metsäisiksi.
- → Maisemallisesti tärkeä Ollbäckenin niittyalue on jätetty rakentamisen ulkopuolelle.
- Planen kommer att förändra landskapet avsevärt när bostads-, affärs- och servicebyggnader uppförs på de öppna åkerfälten. Byggandet enligt detaljplanen följer dock terrängformerna och de högsta kullarna bevaras som skogar utanför de områden som ska byggas.
- → Obebyggt förblir också det viktiga ängslandskapet vid Ollbäcken.



# Maisema

## Landskap

- → Havainnekuva Isotalontien mäestä pohjoiseen. Varikkorakennus on oletettu puretuksi ja sen paikalla näkyy pysäköidyt autot, mutta muuten tulevaa asema- aluetta ei ole mallinnettu havainnekuvasa.
- 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 rivitalotyypin rakennuskantaan maisemallisten ja rakennushistoriallisten seikkojen takia, jolloin mm. maisemallisesti tärkeä Byberget tulee edelleen näkymään.



- → Illustration från Storbondsvägens backe norrut. Depåbyggnaden har antagits vara riven och på dess plats syns de parkerade bilarna, men i övrigt har det nya stationsområdet inte illustrerats.
- Sett från centrum dominerar Bybergets skogbeklädda kulle och åkern med sin skogskant söder om herrgårdens gårdstun, samt byggnadsbeståndet i Nickby gamla by landskapet.
- Även om det på grund av närheten till stationen skulle vara motiverat med höghus på detta område har byggnadernas höjd begränsats till två våningar och byggnadstypen till radhus på grund av landskapsmässiga och byggnadshistoriska skäl. Därmed kommer det för landskapet viktiga Byberget fortfarande att synas.

## Luonto

- Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy laati alueelle Nikkilän kartanon keskuksen ja aseman asemakaavan luontoselvityksen vuonna 2019, joka sisälsi laajemman alueen kuin mitä nyt kaavoitetaan.
- Työssä paikannettiin luonnonsuojelulain suojelemat luontotyypit, luonnonsuojelulain mukaiset luonnonmuistomerkit, vesilain mukaiset suojeltavat pienvedet, metsälain erityisen tärkeät elinympäristöt sekä uhanalaiset luontotyypit. Lisäksi inventoitiin muut luontoarvoiltaan merkittävät kohteet.
- Arvokkaiden luontotyyppikohteiden ohella etsittiin EU:n luontodirektiiviin sisältyviä lajeja sekä uhanalaisten, silmälläpidettävien ja harvinaisten eliölajien (mukaan lukien liito-orava, viitasammakko, saukko, lahopaviosammal ja kirjoverkkoperhonen) esiintymiä. Työhön kuului myös pesimälinnuston sekä lepakkolajiston selvitys.

## Natur

- Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy utarbetade 2019 en naturinventering inför detaljplaneringen av Nickby gårds centrum och stationen. Inventeringen omfattade ett större område än vad som nu ska planläggas.
- I arbetet lokaliserades naturtyper som är skyddade med stöd av naturvårdslagen, naturminnesmärken enligt naturvårdslagen, små vatten som ska skyddas med stöd av vattenlagen, särskilt viktiga livsmiljöer enligt skogslagen samt hotade naturtyper. Dessutom inventerades andra objekt som har betydande naturvärden.
- Utöver värdefulla naturtypsobjekt letade man arter som ingår i EU:s habitatdirektiv samt undersökte förekomsten av horetade, nära hotade och sällsynta arter (inkl. flygekorre, åkergröda, utter, grön sköldmossa och asknätfjäril). I arbetet ingick vidare en inventering av det häckande fågelbeståndet och en inventering av fladdermössarter.

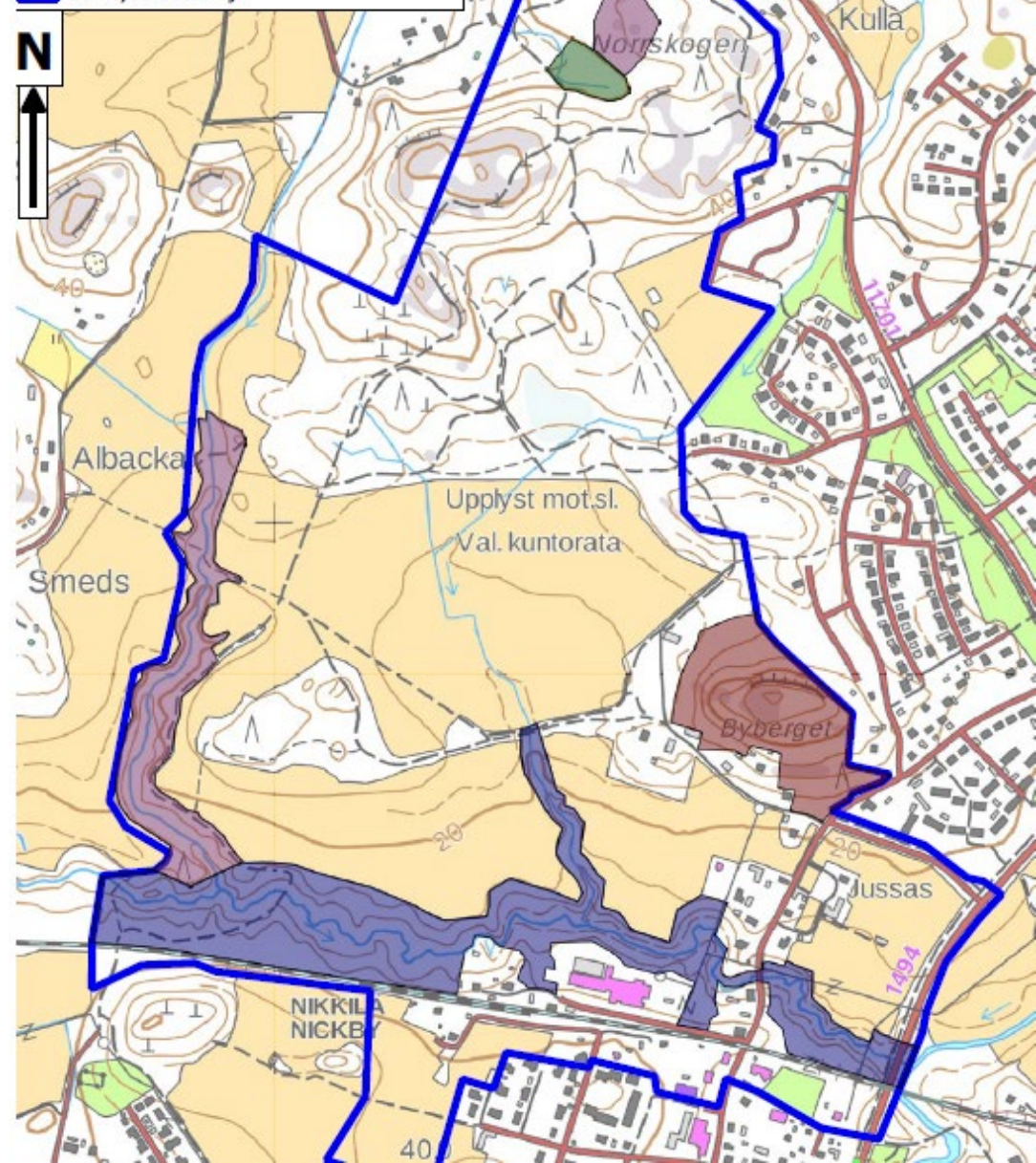
# Luonto

## Natur

- Asemakaava-alueella on kolme luontoarvoiltaan paikallisesti merkittävää kohdetta.
  - Huomattavin on Byberget. Alue esitetään suojeltavaksi kaavan SL-merkinnällä, jolla on positiivinen vaikutus arvokkaiden luontoarvojen säilymiselle.
  - Ollbäckenin purolaaksossa ei enää esiinny merkittävää perinnebiotooppikasvillisuutta, mutta laakso on maisemallisesti keskeinen, linnustolle tärkeä, ja se muodostaa hyvän ekologisen yhteyden.
  - Gretasbäcken on uomaltaan melko luonnontilainen, jyrkkärinteisessä laaksossa virtaava puro. Gretasbäckenin tulisi antaa kehittyä luonnontilaisena.
  - Ollbäckenin ja Gretasbäckenin purolaaksoille on lisätty "luo"-merkintä turvaamaan alueen luonto- ja maisema-arvoja.
- Asemakaava-alueen toteutuksen vaikutus arvioidaan merkityksettömäksi Sipoonjoen Natura-alueen niille arvoille, joiden perusteella se on liitetty osaksi Natura 2000-verkostoa.
- I detaljplaneområdet finns tre avseende naturvärdena lokalt betydande objekt.
  - Det viktigaste är Byberget. I planen föreslås att området ska skyddas med beteckningen SL, vilket bidrar till bevarandet av de värdefulla naturvärdena.
  - I dalen kring Ollbäcken förekommer inte längre någon för vårdbiotoper typisk vegetation, men dalen ligger centralt i landskapet. Den är viktig för fåglarna och utgör en viktig ekologisk förbindelse.
  - Gretasbäcken är nästintill i naturligt tillstånd och dalen kring den har branta slänter. Gretasbäcken bör få utvecklas i naturligt tillstånd.
  - Beteckningen "luo" har lagts till i dalarna längs Ollbäcken och Gretasbäcken för att skydda områdets natur- och landskapsvärden.
- Konsekvenserna av detaljplaneområdets genomförande bedöms obetydliga för de naturvärden för vilkas skyddande Sibbo å har anslutits till nätverket Natura 2000.

### Maankäyttösuosituksset

- Suojeltava alue
- Ei rakentamista, ei hakkuita, ei ojitusta
- Ei rakentamista, ei hakkuita
- Ei rakentamista, laidunnus suositeltavaa
- Selvitysalueen raja



# Vesistöt

- Kaava-alue sijoittuu osittain vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle.
- Tässä asemakaavassa pohjavesialueelle on osoitettu korttelialueita tai katualueita 13 ha:lle, eli 4,5 % Nikkilän pohjavesialueen pinta-alasta.
- Kaava-alueen pohjavesi muodostuu pääasiassa laaksoa ympäröivillä kallioalueilla. Suurin osa rakentamisesta tässä asemakaavassa on kuitenkin tulossa savimaalle, mikä ei vaikuta pohjaveden muodostumiseen.
- Kaavassa on annettu määräyksiä pohjaveden suojelemiseksi.
- Lukkarintien rakentaminen ei vaikuta merkittävästi pohjaveden pinnan tasoon.
- Rakentamisen aikaisten hulevesien vaikutusten ei katsota olevan merkittäviä, koska haitalliset vaikutukset ovat joko estettävissä tai merkittävässä määrin lievennettävissä tavanomaisilla rakentamiseen liittyvillä ympäristötoimilla.
- Kaavassa on määräys, että hulevesien laskeutusrakenteiden tulee olla valmiit ennen maanrakentamisen alkamista ja työmaavedet on käsiteltävä suodattavalla menetelmällä.

# Vattendrag

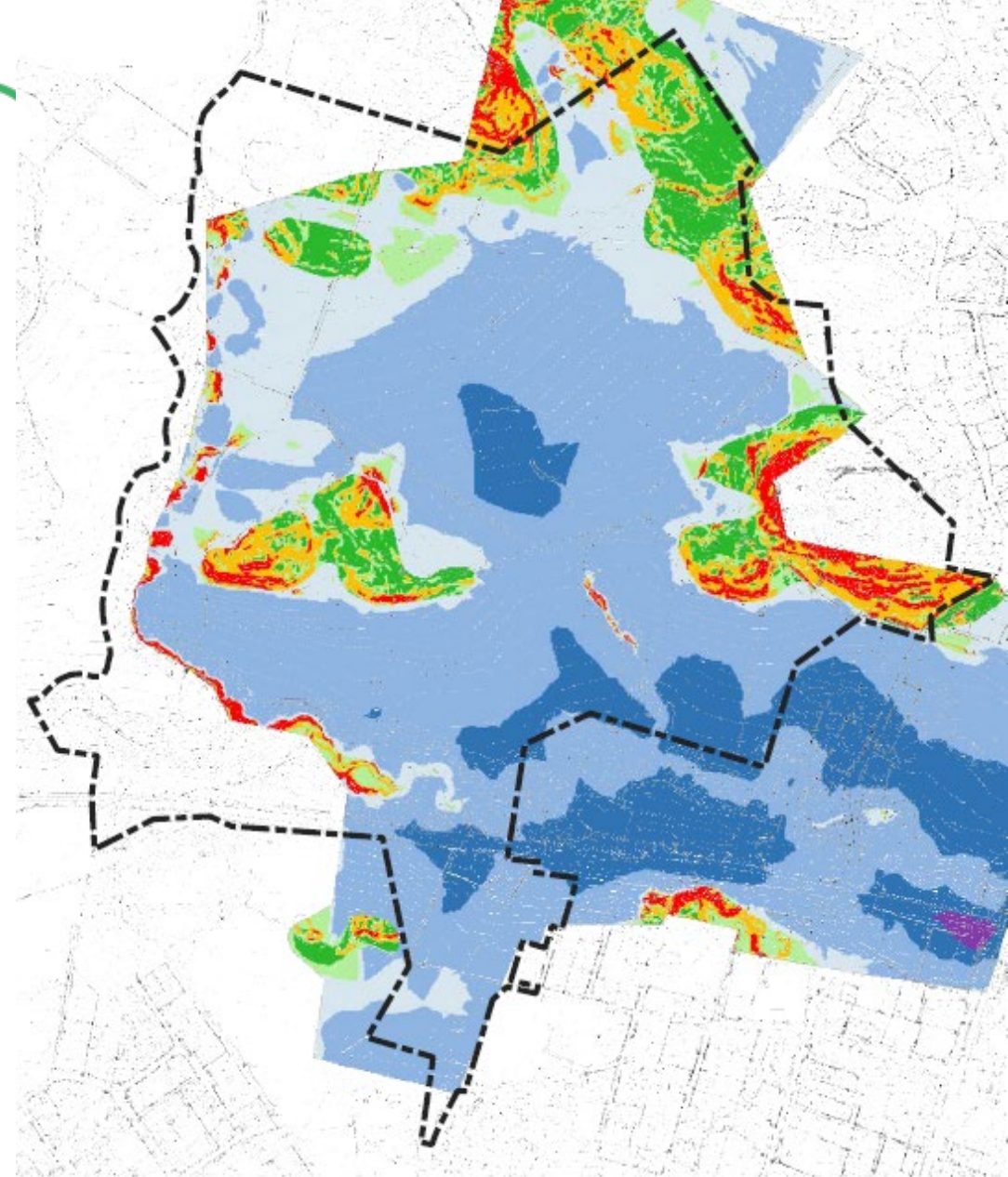
- Planområdet ligger delvis inom ett grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen.
- I den här detaljplanen planeras kvartersområden eller gator på 13 ha, det vill säga 4,5 % av Nickby grundvattenområdes areal.
- Grundvattnet på planområdet bildas främst på bergsområdena kring dalarna. Största delen av byggandet i den här detaljplanen planeras till lerjordar, vilket inte påverkar bildandet av grundvatten.
- I planen har getts bestämmelser som skyddar grundvattnet.
- Byggandet av Klockarvägen påverkar inte grundvattennivån på ett betydande sätt.
- Dagvattenkonsekvenserna under byggnadstiden betraktas inte som betydande, eftersom skadliga konsekvenser kan antingen förhindras eller i väsentlig grad lindras genom sedvanliga miljöåtgärder i anslutning till byggandet.
- Planen har en bestämmelse om att sedimenteringskonstruktionerna för dagvattnet ska vara klara innan jordbyggandet inleds och att byggplatsvattnet ska behandlas med filtreringsmetod.



# Rakennettavuus

## Byggbarhet

- Alueelle on tehty rakennettavuusluokittelu Makudigi-hankkeessa kehitetyllä menetelmällä.
- Savialueet sijoittuvat pääasiassa luokkiin 4 ja 5a, joissa rakennukset tulee perustaa tukipaaluilla ja kadut sekä vesihuoltolinjat pilaristabiloinnin tai kevennyksen varaan.
- Alueen pohjoisosa ja metsäkumpareet sijoittuvat luokkiin 1, 2, 3a ja 3b, joissa kadut, vesihuolto ja 1- tai 2-kerroksiset rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti.
- Huomionarvoista on, että lähes koko Nikkilän taajama on rakennettu tälle samalle, rakentamiselle haastavalle savimaalle.
- En byggbarhetsklassificering har gjorts med en metod som tagits fram i projektet Makudigi.
- Lemarkerna är i huvudsak i klasserna 4 och 5a, där byggnader ska grundläggas med stödpålar, och gator samt vattenförsörjningsledningar ska anläggas med pelarstabilisering eller avlastning.
- Områdets norra del och skogskullarna hör till klasserna 1, 2, 3a och 3b, där gator, vattenförsörjningen och byggnader med 1–2 våningar kan grundläggas på mark.
- Det är anmärkningsvärt att nästan hela tätorten Nickby har byggts på samma slags, svårt byggbara lermark.



- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| 1: Helpti rakennettava              | 4: Vaikasti rakennettava syvä pehmeikkö            |
| 2: Normaalisti rakennettava         | 5a: Erittäin vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö |
| 3a: Vaikasti rakennettava pehmeikkö | 5b: Erittäin vaikeasti rakennettava jyrkkä rinne   |
| 3b: Vaikasti rakennettava rinne     | 6: Rakentamiseen erittäin huonosti soveltuva alue  |

# Kuntatalous

- Alustavien yleissuunnitelmien mukaan kaava-alueen infrarakentamisen toteutus ilman vesihuoltoa maksaisi kokonaisuudessaan noin 25,2 milj. €.
- Alueen tontinmyynnin tulot olisivat arviolta noin 32,6 milj. €.
- Erotuksella rahoitetaan uusien asukkaidentarvitsema palvelurakentaminen joko asemakaava-alueella tai muualla Nikkilässä.
- Infrarakentamisen isoimmat kustannukset syntyvät kaava-alueen suurimmista liikenneväylistä: kokoojakatujen arvioidaan alustavasti maksavan noin 6,5 milj. € ja radan alitus katuyhteyksineen noin 7,7 milj. €.
- Laskelmat tarkentuvat vielä kun suunnittelu etenee.
- Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on tehnyt ehdollisen ennakkopäätöksen MAL-alueiden infran toteuttamisen avustukseksi. Avustusta on saatu 3 miljoonaa euroa NG8-kaavan kokoojakadun ja radan alituksen rakentamiselle. Tuki on käytettävä vuoden 2026 loppuun.
- Kaava-alueen rakentamisen jälkeen alueelta kertyy kunnalle tuloja mm. asukkaiden ja yritysten verotulojen myötä sekä vesihuollon perus- ja käyttömaksuista sekä liittymismaksuista.
- Tulevaisuudessa menoeriä kunnalle aiheutuu taasen mm. uusille asukkaille tarjottavien kunnallispalveluiden (päivähoito-, koulu-, terveystalot jne.) myötä.

# Kommunekonomi

- Enligt preliminära översiktsplaner kommer kostnaderna för att bygga infrastruktur i området att i sin helhet uppgå till ca 25,2 milj. euro, exklusive vattenförsörjning.
- Inkomsterna från tomtförsäljningen uppgår till uppskattningsvis ca 32,6 milj. euro.
- Skillnaden finansierar den servicestruktur som de nya invånarna behöver antingen i detaljplaneområdet eller på annat håll i Nickby.
- De största kostnaderna för byggandet av infrastrukturen uppkommer av de större trafiklederna i planområdet: Kostnaderna för matargatorna uppskattas preliminärt till ca 6,5 milj. euro, och järnvägsunderfarten jämte gatuförbindelser beräknas kosta ca 7,7 milj. euro.
- Kalkylerna kommer att preciseras allteftersom planeringen fortskrider.
- Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) har fattat ett villkorligt förhandsbeslut om understöd för byggande av infrastruktur i MBT-områden. 3 miljoner euro i understöd har beviljats för byggandet av matargatan och järnvägsunderfarten i NG8-detaljplanen. Stödet måste utnyttjas före slutet av 2026.
- När planområdet har byggts får kommunen inkomster bl.a. i form av skatteinkomster från invånare och företag och av grund- och bruksavgifter samt anslutningsavgifter för vattenförsörjningen.
- Framtida utgiftsposter uppkommer återigen bl.a. i och med den kommunala service som de nya invånarna behöver (daghem, skolor, hälsovård osv.).

# Ympäristön häiriötekijät

- Kaavaratkaisu ei itsessään lisää merkittävästi alueen ympäristöhäiriöitä, sillä ympäristöhäiriöitä aiheuttavat toiminnot (erityisesti rata) ovat jo alueella.
- Päiväsaikaan ennustetut melutasot eivät ylitä suunnitelluilla uusilla asuinrakennuksilla asemakaavan alueella. Yöajan ennusteissa melutasot saattavat ylittyä muutamalla desibelillä joillakin piha-alueilla. Mikäli radalle toteutetaan noin 1 m korkea melukaide, yöajan melutasot eivät ylitä uusien asuinrakennusten kohdalla. Kaavassa on annettu ajoitusmääräys, että melukaide tulee toteuttaa ennen kyseisten kortteleiden käyttöönottoa.
- Tietyissä kortteleissa on annettu kaavassa merkintä ja määräys (/tär-1), joka ohjaa huomioimaan tärinän rakentamisen yhteydessä. Kaavamerkinnän ja sitä koskevan määräyksen mukaisesti rakentamisessa tulee huomioida mahdollinen raideliikenteen aiheuttama tärinä rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa.
- Kaava-alueelle on tarkoitus toteuttaa uusi katuyhteys etelästä Lukkarintien jatkeena. Kun uusi katuyhteys on toteutettu, nykyinen radan tasoristeys Isolla Kylätiellä voidaan sulkea. Tämän jälkeen vaarallisten aineiden ratakuljetuksiin liittyvät suuronnettomuusriskit kohdalla eivät poikkea normaalista radan varren asumisesta.

# Störande faktorer i miljön

- Planeringslösningen i sig medför ingen betydande ökning av miljöolägenheterna, eftersom de funktioner som ger upphov till störningar (särskilt banan) redan existerar i området.
- Dagtid överskrids bullernivåerna inte vid de planerade nya byggnaderna på detaljplaneområdet. Prognosen nattetid visar överskridningar på någon decibel på vissa gårdsområden. Ifall ett ca 1 m högt bullerräcke byggs vid järnvägen överskrids inte bullernivåerna nattetid vid de nya bostadsbyggnaderna. I planen finns en bestämmelse om tidsprogrammering om att bullerräcket ska vara byggt innan ifrågavarande kvarter tas i bruk.
- I vissa kvarter har planen en beteckning och en bestämmelse (/tär-1) som fäster uppmärksamhet vid vibrationerna när byggandet planeras. I enlighet med planbeteckningen och -bestämmelsen ska eventuella vibrationer som spårtrafiken orsakar beaktas i planeringen och grundläggningen av byggnader.
- Det är tänkt att en ny gatuförbindelse ska byggas till planområdet söderifrån som en förlängning av Klockarvägen. När den nya gatuförbindelsen är klar kan den befintliga plankorsningen över banan vid Stora Byvägen stängas. Efter dessa åtgärder avviker riskerna för en storolycka relaterad till järnvägstransport av farliga ämnen på denna plats inte från de risker som normalt förknippas med boende nära en bana.

NG8 Nikkilän kartanon keskus  
NG8 Nickby gårds centrum



# Toteutus Genomförande

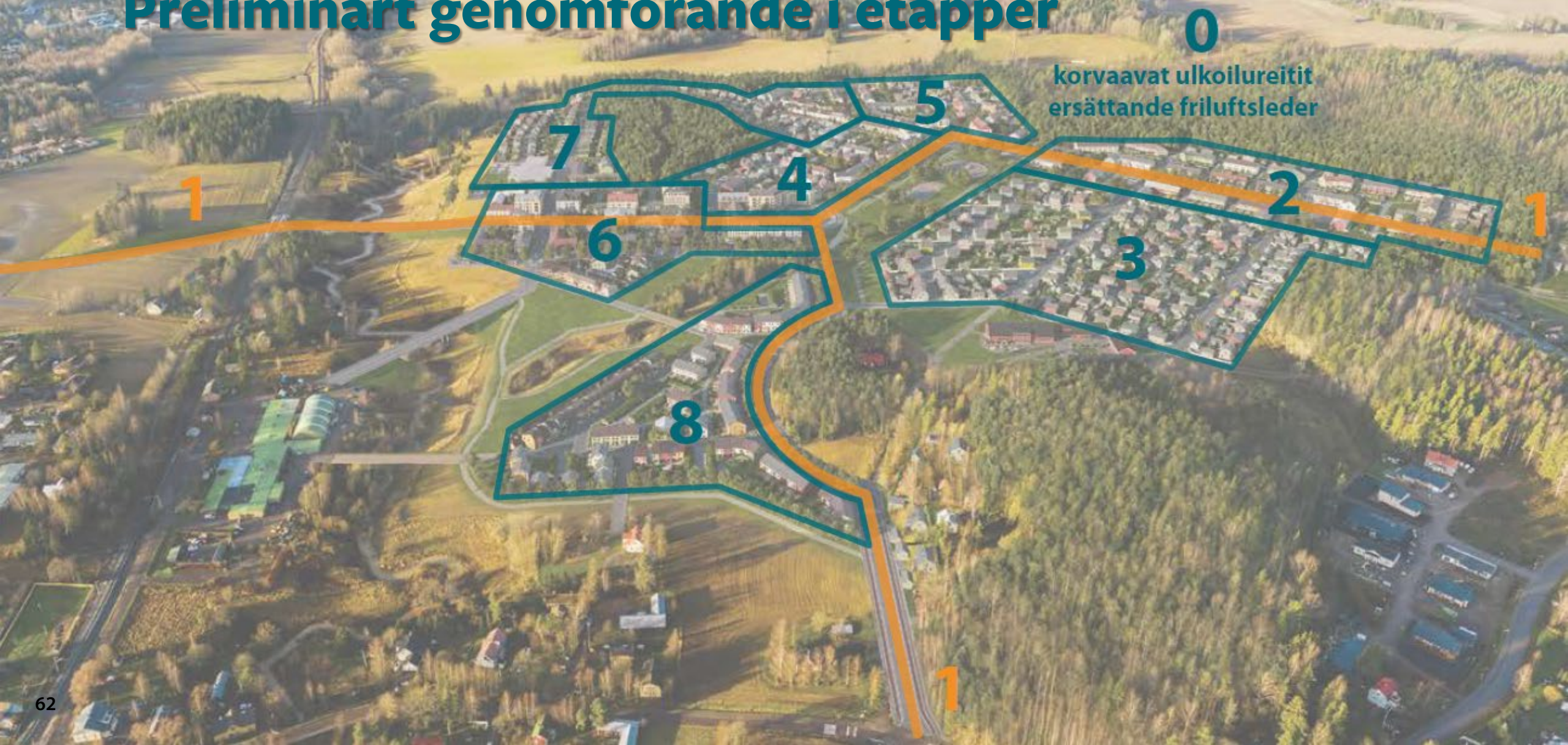
# Rakentaminen

- Asemakaava on laaja aluerakennushanke, jonka toteuttaminen kestää alustavan arvion mukaan 10–15 vuotta.
- Toteutusjärjestys on alustavasti osoitettu kartalla seuraavalla sivulla. Koska toteutusaika on pitkä, järjestykseen voi tulla muutoksia mm. asuntojen kysynnän mukaan.
- Alue on vilkkaassa virkistyskäytössä ja virkistysreittien toimivuus on tärkeä myös rakentamisvaiheen aikana. Alustavasti on tarkoitus ensi vaiheessa toteuttaa uusi latuyhteys Gretasbäckenin purolaakson länsipuolelle, joka olisi valmis, kun nykyinen 2 km:n lenkki poistuu käytöstä
- Toteutus aloitetaan alueen kokoojakatujen rakentamisella ja radan alituksen rakentamisella, jotta alueen työmaalogistiikka olisi sujuvaa. Samalla varmistetaan, että Nikkilän tasoristeykselle on korvaava ja turvallinen yhteys ennen alueen toteuttamista. Tämä on myös varmistettu kaavan ajoitusmääräyksellä.
- Sen jälkeen edetään suurin piirtein pohjoisesta etelään. Tämä toteutusjärjestys johtuu siitä, että aseman lähellä olevat alueet toteutetaan viimeisenä siinä vaiheessa, kun Kerava–Nikkilä-rata on avattu henkilöliikenteelle tai sen toteutus on lähellä.
- NG8 muodostaa melkein 60 % Nikkilän omakotitonttitarjonnasta pitkälle 2030-luvulle.

# Byggande

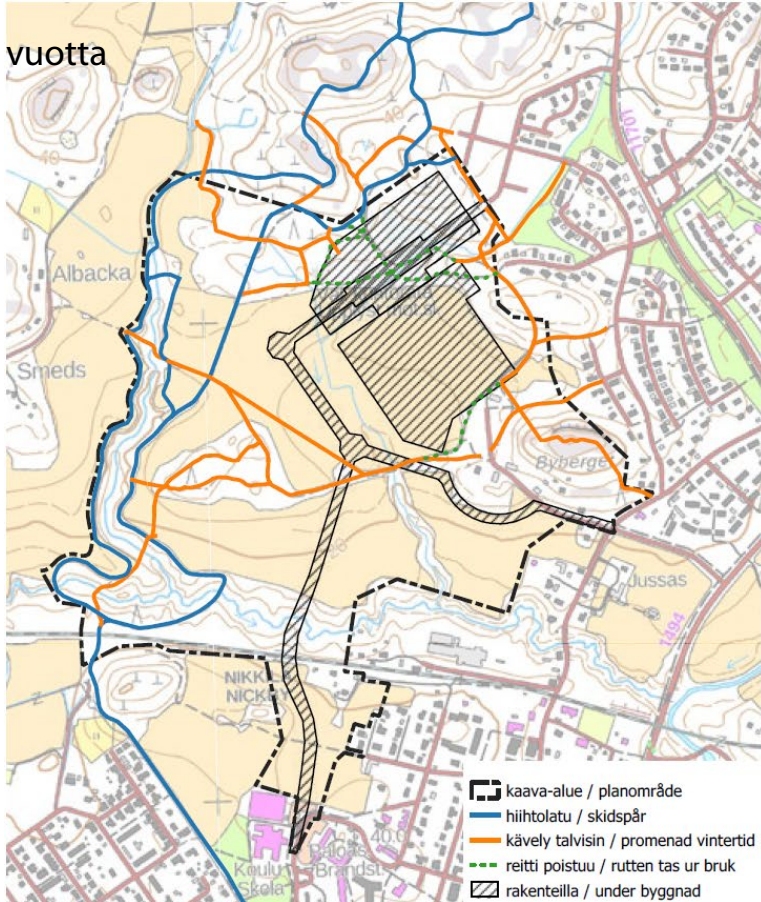
- Detaljplanen handlar om ett omfattande lokalt byggprojekt som enligt en preliminär uppskattning kan ta 10–15 år att genomföra.
- Ordningföljden för genomförandet visas på kartan på nästa sida. Eftersom genomförandet tar en lång tid i anspråk kan det bli aktuellt med ändringar, t.ex. beroende på efterfrågan på bostäderna.
- Området används livligt för rekreation och det är viktigt att rekreationslederna fungerar även under byggnadsfasen. Det är preliminärt tänkt att först anlägga ett nytt skidspår väster om dalen längs Gretasbäcken. Det ska vara klart när den nuvarande tvåkilometersrundan tas ur bruk.
- För att byggplatslogistiken ska bli smidig börjar genomförandet med att man bygger matargatorna och järnvägsunderfarten. I det sammanhanget säkerställs även att det finns en trygg förbindelse som ersätter plankorsningen i Nickby innan området börjar byggas. Detta har också beaktats i bestämmelsen om tidsprogrammering i planen.
- Därefter fortskrider genomförandet i stora drag från norr mot söder. Denna ordningföljd beror på att områdena nära stationen ska genomföras till sist i det skede när Kervo–Nickby-banan har öppnats eller håller på att öppnas för persontrafik.
- NG8 utgör närmare 60 % av utbudet egnahemstomter i Nickby långt in på 2030-talet.

# Alustava vaiheistus Preliminärt genomförande i etapper



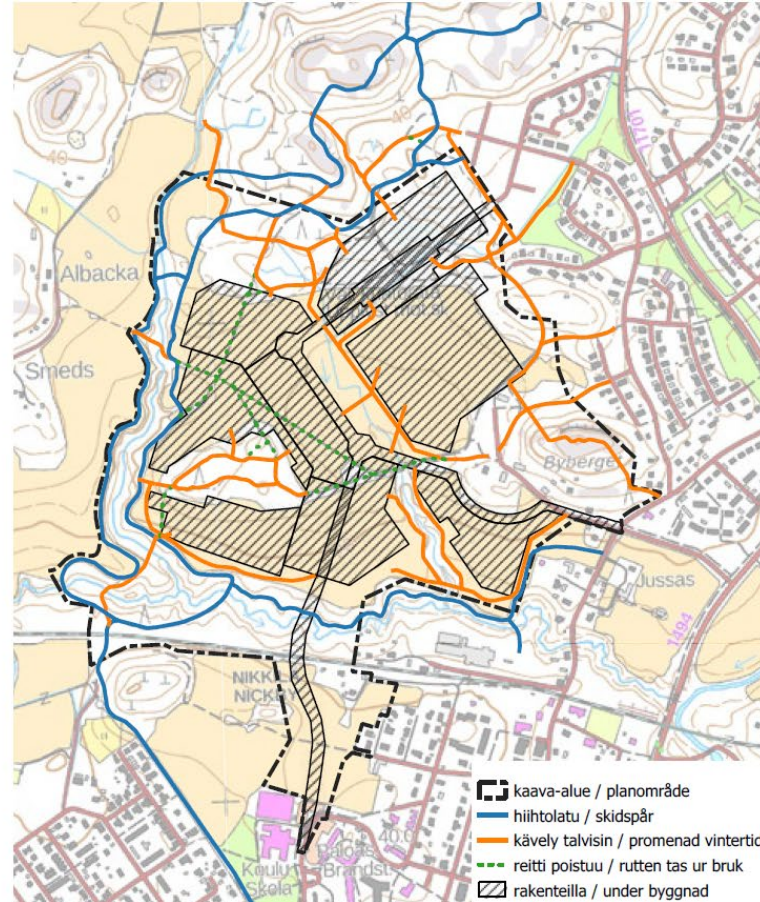
# Rakentamisen mahdollinen vaiheistus ja muutokset ulkoilureiteissä

Ensimmäiset 5–10 vuotta  
Första 5–10 åren



# Möjliga etapper i byggandet och ändringar i friluftslederna

Noin 10–15 vuoden päästä  
Om cirka 10–15 år



# NG8 Nikkilän kartanon keskus

# NG8 Nickby gårds centrum

[www.sipoo.fi/ng8](http://www.sipoo.fi/ng8)

[www.sibbo.fi/ng8](http://www.sibbo.fi/ng8)