



N
48B

Laaksosuontien Itäpuolen asemakaava ja asemakaavan muutos, 2. vaihe

Detaljplan och detaljplaneändring för Dalskärrsvägens östra sida, fas 2

Asemakaavan selostus, luonnos
Detaljplanebeskrivning, utkast

Maankäyttöjaosto 17.1.2024
Markanvändningssektion

ASIA / ÄRENDE 1010/2023

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee seuraavia kiinteistöjä tai osia niistä:

753-001-9901-0002, 753-423-0007-0062, 753-423-0007-0063, 753-423-0007-0064, 753-423-0007-0083, 753-423-0007-0084, 753-423-0007-0093, 753-423-0007-0094, 753-423-0007-0100, 753-423-0007-0115, 753-423-0007-0117, 753-423-0007-0118, 753-423-0007-0119, 753-423-0007-0122, 753-423-0007-0124, 753-423-0007-0125, 753-423-0007-0139, 753-423-0007-0140, 753-423-0007-0142, 753-423-0007-0143, 753-423-0007-0144, 753-423-0007-0148, 753-423-0007-0152, 753-423-0007-0155, 753-423-0007-0156, 753-423-0007-0157, 753-423-0007-0160, 753-423-0007-0161, 753-423-0007-0162, 753-423-0007-0163, 753-423-0007-0213, 753-423-0007-0220, 753-423-0009-0030, 753-423-0009-0032, 753-423-0009-0033, 753-423-0009-0034, 753-423-0009-0035, 753-423-0009-0036, 753-423-0009-0037, 753-423-0009-0041, 753-423-0009-0042, 753-423-0009-0051, 753-423-0009-0058, 753-423-0009-0068, 753-423-0009-0069, 753-423-0009-0084, 753-423-0009-0088, 753-423-0009-0094, 753-423-0009-0096, 753-423-0009-0097, 753-423-0009-0098, 753-423-0009-0099, 753-423-0009-0101, 753-423-0009-0102, 753-423-0009-0103, 753-423-0009-0105, 753-423-0009-0106, 753-423-0009-0107, 753-423-0009-0108, 753-423-0009-0109, 753-423-0009-0112, 753-423-0009-0113, 753-423-0009-0119, 753-423-0009-0121, 753-423-0009-0124, 753-423-0009-0125, 753-423-0009-0126, 753-423-0009-0132, 753-423-0009-0138, 753-423-0009-0139, 753-423-0009-0140, 753-423-0009-0141, 753-423-0009-0142, 753-423-0009-0152, 753-423-0009-0154, 753-423-0024-0000, 753-423-0001-0006, 753-423-0009-0116.

Detaljplanen och ändringen av detaljplan berör följande fastigheter eller delar av:

Kaava-aineisto julkaistaan kunnan sivuilla:
<https://www.sipoo.fi/n48b>.

Planmaterialet publiceras på kommunens webbplats: <https://www.sipoo.fi/sv/n48b>.

Selostuksen ilmakuvat: © Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö

Flygfotografier i beskrivningen: © Sibbo kommuns mättnings- och fastigheters enhet

Selostuksen valokuvat: © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö

Fotografier i beskrivningen: © Sibbo kommuns planläggningsenhet

Selostuksen ovat laatineet Niina Tiittanen ja Kaisa Vahlberg ja sen on kääntänyt ruotsiksi kääntäjä Monika Sukoinen (CiD Oy)

Beskrivningen har utarbetats av Niina Tiittanen och Kaisa Vahlberg, och den har översatts till svenska av Monika Sukoinen (CiD Oy)

Kaavan laatija

Niina Tiittanen
kaavoittaja

Planens beredare

Niina Tiittanen
planläggare

Asemakaavatyypien listaus ja selitykset

Lista på typer av detaljplaner och förklaringar till dem

VAIKUTUKSILTAAN VÄHÄISET ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER SOM HAR RINGA VERKNINGAR

- Kunnan hallintosäännön mukaisesti jaosto päättää vaikutuksiltaan vähäisten asemakaavojen hyväksymisestä MRL:n 52 §:n mukaisesti.
- Vaikutuksiltaan vähäiset kaavat jaosto asettaa ehdotuksena nähtäville 14 vuorokaudeksi (MRA 27 §)
- Suppea valitusoikeus (MRL 191 §)
- Vaikutuksiltaan vähäisiksi luetaan asemakaavamuutokset, joilla muutetaan korttelin käyttötarkoitusta vähäisessä määrin, sekä asemakaavamuutokset, jotka eivät muuta korttelin käyttötarkoitusta ja rakennusoikeutta tulee vain vähän lisää.
- Ei tehdä OAS:ia nähtäville, vaan kuulutetaan viireille kaavoitusohjelman yhteydessä.
- Med stöd av kommunens förvaltningsstadga beslutar sektionen i enlighet med MBL 52 § om godkännande av detaljplaner som är ringa till sina verkningar
- När det gäller detaljplaner som har ringa verkningar lägger sektionen förslaget fram offentligt för 14 dagar (MBF 27 §)
- Begränsad besvärsmätt (MBL 191 §)
- Till detaljplaner som har ringa verkningar räknas detaljplaneändringar enligt vilka ett kvarters användningsändamål ändras i ringa mån samt detaljplaneändringar som inte ändrar ett kvarters användningsändamål och som bara medför en ringa ökning av byggrätten.
- Inget PDB läggs fram offentligt, utan planen kungörs anhängig i samband med planläggningsprogrammet.

VAIKUTUKSILTAAN MUUT KUIN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT - ANDRA DETALJPLANER ÄN SÅDANA SOM HAR BETYDANDE VERKNINGAR

- Kunnan hallintosäännön mukaisesti kunnanhallitus päättää asemakaavojen hyväksymisestä silloin kuin kyseessä ovat MRL:n 52 §:ssä tarkoitettut vaikutuksiltaan muut kuin merkittävät asemakaavat
- Asemakaavamuutokset, joilla käyttötarkoitus muuttuu, mutta ei tule merkittävästi lisää rakennusoikeutta
- Asemakaavat, joiden maankäyttö oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaista ja alueella ei merkittävästi asutusta
- Tehdään OAS ja asetetaan se nähtäville
- Med stöd av kommunens förvaltningsstadga beslutar kommunstyrelsen i enlighet med MBL 52 § om andra planer än sådana som har betydande verkningar
- Ändringar av detaljplaner som innebär att användningsändamålet ändras, men byggrätten ökas inte nämnvärt
- Detaljplaner där markanvändningen är förenlig med en generalplan med rättsverkningar och det inte finns någon nämnvärd bebyggelse i området
- Ett PDB upprättas och läggs fram offentligt.

TÄMÄN KAAVAN ETENEMISTAPA
DEN HÄR PLANENS FRAMSKRIDANDE

VAIKUTUKSILTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER MED BETYDANDE VERKNINGAR

- Valtuusto hyväksyy
- Muut kuin vaikutuksiltaan vähäiset tai muut kuin merkittävät kaavat
- Tehdään OAS ja asetetaan se nähtäville
- Fullmäktige godkänner
- Planer med betydande verkningar som inte faller inom de två tidigare kategorierna ovan
- Ett PDB upprättas och läggs fram offentligt.

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet

Planprocess och behandlingskeden

Asianumero/ Ärendenummer
1010/2023

ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella 5.10.2023
- Program för deltagande och bedömning utarbetats
- Anhängiggörandet av planen kungörs 5.10.2023

VALMISTELUVAIHE - BEREDNINGSSKEDET

- Kaavaluonnoksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston käsittely 17.1.2024
- Valmisteluaineisto virallisesti nähtävillä
- Planutkastet utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen 17.1.2024
- Beredningsmaterialet läggs fram offentligt

EHDOTUSVAIHE - FÖRSLAGSSKEDET

- Kaavaehdotuksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely
- Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
- Planförslaget utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen
- Planförslaget läggs fram offentligt

VASTINEET LAUSUNTOIHIN JA MUISTUTUKSIIN - BEMÖTANDEN TILL UTLÅTANDEN OCH ANMÄRKNINGAR

- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen

KAAVAN HYVÄKSYMINEN - GODKÄNNANDE AV PLANEN

- Valtuusto hyväksyy kaavan
- Fullmäktige godkänner planen

OSALLISTUMINEN - DELTAGANDET

Kaavan laatimisesta tai muuttamisesta voi tehdä aloitteen kunnanhallitukselle.

Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan laatijalle.

Förslag om att en plan ska utarbetas eller ändras kan lämnas in till kommunstyrelsen.

Respons på programmet för deltagande och bedömning ges till planens utarbetare.

Mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta.

Möjlighet att framföra sin åsikt om planutkastet och eventuellt övrigt beredningsmaterial för planen.

Mahdollisuus muistutuksen jättämiseen kaavaehdotuksesta kunnanhallitukselle.

Anmärkningar kan lämnas om planförslaget till kommunstyrelsen.

Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

Möjlighet att besvära sig över beslutet om godkännande till Helsingfors förvaltningsdomstol.

1 Perus- ja tunnistetiedot Bas- och identifikationsuppgifter



1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo

Kunnan osa: Nikkilä

Kiinteistöt: 753-001-9901-0002, 753-423-0007-0062, 753-423-0007-0063, 753-423-0007-0064, 753-423-0007-0083, 753-423-0007-0084, 753-423-0007-0093, 753-423-0007-0094, 753-423-0007-0100, 753-423-0007-0115, 753-423-0007-0117, 753-423-0007-0118, 753-423-0007-0119, 753-423-0007-0122, 753-423-0007-0124, 753-423-0007-0125, 753-423-0007-0139, 753-423-0007-0140, 753-423-0007-0142, 753-423-0007-0143, 753-423-0007-0144, 753-423-0007-0148, 753-423-0007-0152, 753-423-0007-0155, 753-423-0007-0156, 753-423-0007-0157, 753-423-0007-0160, 753-423-0007-0161, 753-423-0007-0162, 753-423-0007-0163, 753-423-0007-0213, 753-423-0007-0220, 753-423-0009-0030, 753-423-0009-0032, 753-423-0009-0033, 753-423-0009-0034, 753-423-0009-

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo

Kommundel: Nickby

Fastigheter: 753-001-9901-0002, 753-423-0007-0062, 753-423-0007-0063, 753-423-0007-0064, 753-423-0007-0083, 753-423-0007-0084, 753-423-0007-0093, 753-423-0007-0094, 753-423-0007-0100, 753-423-0007-0115, 753-423-0007-0117, 753-423-0007-0118, 753-423-0007-0119, 753-423-0007-0122, 753-423-0007-0124, 753-423-0007-0125, 753-423-0007-0139, 753-423-0007-0140, 753-423-0007-0142, 753-423-0007-0143, 753-423-0007-0144, 753-423-0007-0148, 753-423-0007-0152, 753-423-0007-0155, 753-423-0007-0156, 753-423-0007-0157, 753-423-0007-0160, 753-423-0007-0161, 753-423-0007-0162, 753-423-0007-0163, 753-423-0007-0213, 753-423-0007-0220, 753-423-0009-0030, 753-423-0009-0032, 753-423-0009-0033, 753-423-0009-0034, 753-423-0009-

0035, 753-423-0009-0036, 753-423-0009-0037, 753-423-0009-0041, 753-423-0009-0042, 753-423-0009-0051, 753-423-0009-0058, 753-423-0009-0068, 753-423-0009-0069, 753-423-0009-0084, 753-423-0009-0088, 753-423-0009-0094, 753-423-0009-0096, 753-423-0009-0097, 753-423-0009-0098, 753-423-0009-0099, 753-423-0009-0101, 753-423-0009-0102, 753-423-0009-0103, 753-423-0009-0105, 753-423-0009-0106, 753-423-0009-0107, 753-423-0009-0108, 753-423-0009-0109, 753-423-0009-0112, 753-423-0009-0113, 753-423-0009-0119, 753-423-0009-0121, 753-423-0009-0124, 753-423-0009-0125, 753-423-0009-0126, 753-423-0009-0132, 753-423-0009-0138, 753-423-0009-0139, 753-423-0009-0140, 753-423-0009-0141, 753-423-0009-0142, 753-423-0009-0152, 753-423-0009-0154, 753-423-0024-0000, 753-423-0001-0006, 753-423-0009-0116.

Kaavan nimi: Laaksosuontien itäpuolen asema-kaava ja asemakaavan muutos, 2. vaihe

Kaavanumero: N48B

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Laaksosuon alueella, Sipoon suurimman taajaman ja hallinnollisen keskuksen Nikkilän ja sen asemanseudun itäpuolella. Alue rajautuu pohjoisessa junarataan ja lännessä Laaksosuontiehen. Alue käsittää kokonaisuudessaan laajoja peltoalueita ja sen eteläosassa myös osan Degerbergetin metsää. Alue sijaitsee liikenteen, palveluiden ja virkistyksen kannalta erinomaisella paikalla - etäisyys Nikkilän keskustasta on keskimäärin noin kilometri. Alueen kokonaispinta-ala on noin 32 ha.

0035, 753-423-0009-0036, 753-423-0009-0037, 753-423-0009-0041, 753-423-0009-0042, 753-423-0009-0051, 753-423-0009-0058, 753-423-0009-0068, 753-423-0009-0069, 753-423-0009-0084, 753-423-0009-0088, 753-423-0009-0094, 753-423-0009-0096, 753-423-0009-0097, 753-423-0009-0098, 753-423-0009-0099, 753-423-0009-0101, 753-423-0009-0102, 753-423-0009-0103, 753-423-0009-0105, 753-423-0009-0106, 753-423-0009-0107, 753-423-0009-0108, 753-423-0009-0109, 753-423-0009-0112, 753-423-0009-0113, 753-423-0009-0119, 753-423-0009-0121, 753-423-0009-0124, 753-423-0009-0125, 753-423-0009-0126, 753-423-0009-0132, 753-423-0009-0138, 753-423-0009-0139, 753-423-0009-0140, 753-423-0009-0141, 753-423-0009-0142, 753-423-0009-0152, 753-423-0009-0154, 753-423-0024-0000, 753-423-0001-0006.

Planens namn: Detaljplan och detaljplanändringen för Dalskärrsvägens östra sida, fas 2.

Plannummer: N48B

1.2 Planområdets läge

Detaljplaneområdet ligger i Dalskärrsområdet, öster om stationsnejden i Nickby, som är den största tätorten och centrumet för förvaltning i Sibbo. I norr gränsar området till tågbanan och i väster till Dalskärrsvägen. Området omfattar vidsträckta åkrar och i söder även en del av skogen vid Degerberget. Läget är utmärkt med hänsyn till trafik, service och rekreation – avståndet från Nickby centrum är i medeltal en kilometer. Området utgör total ca 32 ha.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavatyöllä on tarkoitus laajentaa Nikkilän taajamarakennetta itään ja varautua näin Nikkilän seudun kasvuun. Asemakaavan tarkoituksena on luoda edellytyksiä alueen taajamarakenteen täydentämiselle ja laajentamiselle omakotivaltaisella asuinrakentamisella Nikkilän itäpuolelle, Sipoon voimassa olevan yleiskaavan 2025 mukaisesti. Kaavatyötä koskee Laaksosuontien itäreunaan rajoituvien kiinteistöomistajien vuonna 2011 jättämä kaavoitusaloite.

1.3 Detaljplanens syfte

Genom detaljplanen utvidgas tätortsstrukturen i Nickby österut och möjliggörs tillväxt i Nickbyområdet. Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för att komplettera och utvidga tätortsstrukturen med egnahemsdominerat bostadsbyggande på östra sidan av Nickby i enlighet med gällande Generalplan för Sibbo 2025. Planarbetet gäller det initiativ som inlämnades 2011 av ägare till fastigheter som gränsar till östra kanten av Dalskärrsvägen.



Kuva 1. Suunnittelualue ilmakuvasa. Kaava-alueen rajaus on viitteellinen.

Bild 1. Planeringsområdet på en flygbild. Planens gränser är ungefärliga.

1.4 Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1	Tunnistetiedot	5
1.2	Kaava-alueen sijainti	6
1.3	Asemakaavan tarkoitus	7
1.4	Sisällysluettelo	8
1.5	Liitteet	9
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	12
2.	TIIVISTELMÄ	13
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	13
2.2	Asemakaava	14
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	15
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	15
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	15
3.1.2	Luonnonympäristö	16
3.1.3	Rakennettu ympäristö	22
3.1.4	Suunnitteluhistoria	30
3.1.5	Maanomistus	30
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	31
3.2.2	Maakuntakaava	32
3.2.3	Sipoon yleiskaava 2025	32
3.2.4	Nikkilän kaavarunko	33
3.2.5	Asemakaava	33
3.2.6	Rakennusjärjestys	33
3.2.7	Pohjakartta	33
3.2.8	Rakennuskiellot	33
3.2.9	Suojelupäätökset	33
4.	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	37
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	37
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	37
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	38
4.3.1	Osalliset	38
4.3.2	Vireilletulo	38
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	38
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	38
4.4	Asemakaavan tavoitteet	39
4.4.1	Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset	39
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	41

5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	42
5.1	Kaavan rakenne	42
5.1.1	Mitoitus	42
5.1.2	Palvelut	42
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	43
5.3	Aluevaraukset	43
5.3.1	Korttelialueet	43
5.3.2	Muut alueet	44
5.4	Kaavan vaikutukset	46
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	46
5.4.2	Vaikutukset luonnonympäristöön	48
5.4.3	Muut vaikutukset	51
5.5	Ympäristön häiriötekijät	52
5.6	Asemakaavamerkinnät ja -määräykset	53
5.7	Nimistö	53
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	54
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	54
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	54
6.3	Toteutuksen seuranta	55

Kannen kuvan tiedot
©Yhdyskunnan ja ympäristön toimiala

1.5 Liitteet

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Kaavakartan pienennös (A4)
- Liite 3. Kaavamerkinnät ja -määräykset
- Liite 4. Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)
- Liite 5. Rakennettavuusselvitys
- Liite 6. Arkeologinen inventointi
- Liite 7. Tärinä-, runkomelu- ja liikennemeluselvitys
- Liite 8. Hulevesiselvitys (alustava)

1.4 Innehållsförteckning

1.	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	5
1.1	Identifikationsuppgifter	5
1.2	Planområdets läge	6
1.3	Detaljplanens syfte	7
1.4	Innehållsförteckning	10
1.5	Bilagor	11
1.6	Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen	12
2.	SAMMANDRAG	13
2.1	Olika skeden i planprocessen	13
2.2	Detaljplanen	14
3.	UTGÅNGSPUNKTER	15
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	15
3.1.1	En allmän beskrivning av området	15
3.1.2	Naturmiljön	16
3.1.3	Den byggda miljön	22
3.1.4	Planeringshistoria	30
3.1.5	Markägoförhållanden	30
3.1.6	Avtal som berör området	31
3.2	Planeringssituationen	31
3.2.1	Riksomfattande mål för områdesanvändningen	31
3.2.2	Landskapsplan	32
3.2.3	Generalplan för Sibbo 2025	32
3.2.4	Planstomme för Nickby	33
3.2.5	Detaljplan	33
3.2.6	Byggnadsordning	33
3.2.7	Baskarta	33
3.2.8	Byggförbud	33
3.2.9	Skyddsbeslut	33
4.	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	37
4.1	Behovet av detaljplanering	37
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller den	37
4.3	Deltagande och samarbete	38
4.3.1	Intressenter	38
4.3.2	Anhängiggörande	38
4.3.3	Deltagande och växelverkan	38
4.3.4	Myndighetssamarbete	38
4.4	Mål för detaljplanen	39
4.4.1	Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen	39
4.4.2	Mål enligt utgångsmaterialet	39
4.4.3	Mål som uppkommit under processen	41

5.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	42
5.1	Planens struktur	42
5.1.1	Dimensionering	42
5.1.2	Service	42
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	43
5.3	Områdesreserveringar	43
5.3.1	Kvartersområden	43
5.3.2	Övriga områden	44
5.4	Planens konsekvenser	46
5.4.1	Konsekvenser för den byggda miljön	46
5.4.2	Konsekvenser för naturmiljön	49
5.4.3	Övriga konsekvenser	51
5.5	Störande faktorer i miljön	52
5.6	Planbeteckningar och planbestämmelser	53
5.7	Namn	53
6.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	54
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	54
6.2	Genomförande och tidsplanering	54
6.3	Uppföljning av genomförandet	55

Kannen kuan tiedot
©Sektorn för samhälle och miljö

1.5 Bilagor

Bilaga 1.	Program för deltagande och bedömning
Bilaga 2.	Förminskning av detaljplane (A4)
Bilaga 3.	Beteckningar och bestämmelser i detaljplanen
Bilaga 4.	Blankett för uppföljning av detaljplanen (i förslagskedet)
Bilaga 5.	Byggbarhetsutredning
Bilaga 6.	Utredning om järnvägsvibrationer och buller
Bilaga 7.	Arkeologisk specialinventering
Bilaga 8.	Dagvattenutredning (preliminär)

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

Tätä asemakaavaa varten laaditut selvitykset:

- Rakennettavuusselvitys, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy 2023
- Tarkkuusinventointi kivikautisella asuinpaikalla Nilsbo, Mikroliitti 2023
- Liikennemeluselvitys, Promethor 2023
- Raideliikenteen tärinäselvitys, Promethor 2023

Muut kaavatyön pohjana käytetyt selvitykset:

- Vaarallisten aineiden kuljetuksiin liittyvät riskit Kerava–Sköldvik-radalla Sipoossa (Ramboll CM Oy, 10.3.2022)
- Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi vuonna 2007 (Museovirasto)
- Nikkilän maisemahistoriallinen selvitys (WSP, 2020)
- Kerava-Sköldvik rata, aluevaraussuunnitelma
- Tärinäselvitys (A-Insinöörit, 2022)
- Nikkilän kaavarunko ja siihen liittyvät selvitykset ja suunnitelmat

1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen

Utredningar som gjorts för den här detaljplanen:

- Rakennettavuusselvitys, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy 2023
- Tarkkuusinventointi kivikautisella asuinpaikalla Nilsbo, Mikroliitti 2023
- Liikennemeluselvitys, Promethor 2023
- Raideliikenteen tärinäselvitys, Promethor 2023

Andra utredningar som används som underlag för planarbetet:

- Vaarallisten aineiden kuljetuksiin liittyvät riskit Kerava–Sköldvik-radalla Sipoossa (Ramboll CM Oy, 10.3.2022)
- Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi vuonna 2007 (Museovirasto)
- Nikkilän maisemahistoriallinen selvitys (WSP, 2020)
- Kerava-Sköldvik rata, aluevaraussuunnitelma
- Tärinäselvitys (A-Insinöörit, 2022)
- Nikkilän kaavarunko ja siihen liittyvät selvitykset ja suunnitelmat



2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö sisältyy Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2022-2025. Kaavaprosessi on alkanut vuonna 2022 ja kaava pyritään hyväksymään vuoden 2024 loppuun mennessä.

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin julkisesti nähtäville 5.10.2023 Sipoon kunnan asiakaspalvelu INFO:on (Pohjoinen Koulutie 2, Nikkilä) 30 päivän ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internetsivuilla koko kaavaprosessin ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön edetessä.

Asemakaavoitettavien N48A ja B -alueiden kiinteistönomistajille ja muille kiinnostuneille järjestettiin yhteinen kuulemistilaisuus joulukuussa 2022.

2.1 Olika skeden i planprocessen

Planarbetet ingår i Sibbo kommuns planlägningsprogram 2022–2025. Planprocessen inleddes i början av 2022 och avsikten är att planen ska kunna godkännas före utgången av 2024.

Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning (PDB) lades 17.11.2022 fram off entligt vid kommunens kundtjänst Info Nickby (Norra Skolvägen 2) för en period av 30 dagar. PDB kan även läsas på kommunens webbplats under hela planprocessen. PDB uppdateras under arbetets gång.

För fastighetsägarna i delområdena N48A och N48B och andra intresserade hölls ett gemensamt hörande i december 2022.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan tarkoitus on luoda edellytykset Nikkilän taajamarakennetta laajentavalle ja tiivistävälle pientaloalueelle.

Asemakaava mahdollistaa alustavasti 35 uutta omakotitonttia ja 8 yhtiömuotoisen rakentamisen sallivaa tonttia. Lisäksi asemakaavalla osoitetaan nykyiset, jo rakennetut omakotitontit sekä muun muassa puutarhakortteli. Alueella on joitain suuria, rakennettuja kiinteistöjä, joille asemakaava mahdollistaa jopa toisen rakennuspaikan.

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöä 753-423-0009-0116. Muutoksen tavoitteena on luoda yhtenäinen viherkäytävä Sipoonjoen rannasta uudelle kaava-alueelle. Muutos koskee asemakaavaa N40 Jokilaakso.

Asemakaavan lähtökohtana toimii Nikkilän kaavarunko (hyväksytty huhtikuussa 2022). Kaavarungossa suunnittelualue on AP-alue (erillisten tai kytkettyjen pientalojen alue).

2.2 Detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för ett småhusområde som utvidgar och förtätar tätortsstrukturen i Nickby.

Preliminärt gör detaljplanen det möjligt att anvisa 35 tomter för egnahemshus och 8 för byggande i bodelagsform. I detaljplanen anvisas dessutom de nuvarande, redan byggda egnahemstomterna samt bl.a. ett trädgårdskvarter. I området finns några stora byggda fastigheter där detaljplanen till och med gör det möjligt med en andra byggplats.

Detaljplaneändringen gäller fastigheten 753-423-0009-0116. Målet för ändringen är att skapa en enhetlig grön korridor från stranden längs Sibbo å till det nya planområdet. Ändringen gäller detaljplanen N40 Sibbo Ådal.

Planstommen för Nickby (godkänd i april 2022) ger utgångspunkterna för detaljplanen. I planstommen är planeringsområdet ett AP-område (område för fristående eller kopplade småhus).

3 Suunnittelun lähtökohdat Utgångspunkter



3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on Nikkilän taajaman itäpuolella sijaitsevaa, suurelta osin rakentamatonta viljeltyä peltoaluetta. Alueen keskelle jääviä peltoja reunustaa pientaloasutus. Alue sijaitsee junaradan eteläpuolella. Junaradan ja alueen väliin jää Ratapolku. Idässä alueen vierestä jatkuvat laajat pelto- ja metsäalueet sekä harvaa yksittäistä pientaloasutusta. Alueen eteläisimmässä osassa sijaitsee tärkeänä maisemaelementtinä toimivan Degerbergetin laki ja sen metsää. Lännessä alue rajautuu Laakso-suontiehen ja sen länsipuolella sijaitsevaan pientaloalueeseen. Suunnittelualuetta ei ole aiemmin asemakaavoitettu, mutta sen vieressä Laakso-suontien länsipuolella on voimassa oleva Jokilaakson asemakaava (N40). Lisäksi kaava-alueetta halkovan

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 En allmän beskrivning av området

Planeringsområdet är ett i huvudsak obebyggt, odlat åkerområde öster om tätorten Nickby. Åkrarna i mitten av området kantas av småhusbebyggelse. Området ligger längs tågbanan, på dess södra sida. Mellan tågbanan och området går Banstigen. Vidsträckta åker- och skogsområden samt gles, sporadisk småhusbebyggelse tar vid i öster. I områdets sydligaste del finns ett viktigt landskapselement: toppen av Degerberget och skogen på berget. I väster gränsar området till Dalskärrsvägen och till småhusområdet på vägens västra sida. Planeringsområdet har inte detaljplanerats tidigare men intill området, på västra sidan av Dalskärrsvä-

Sedäntien eteläpuolelle on myös valmisteilla uusi asemakaava (N48A). Alueen rakennuskanta koostuu pääosin 1–2 kerroksisista asuinrakennuksista sekä niihin kuuluvista talourakennuksista. Sedäntien ja Laaksosuontien risteyksestä löytyy muutama kasvihuonetoimintaan linkittyvä maatalousrakennus sekä paikallisen puutarhan liikerakennus. Alueen ensimmäiset rakennukset ovat vuodelta 1919, mutta rakennuskanta on pääosin 1950–1990-luvuilta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Maiseman perusrunko muodostuu laajoista avoimista peltoalueista sekä niitä reunustavista puoliavoimista rakennetun ympäristön asutetuista alueista. Suunnittelualue on pääosin avointa, tasaista, maatalouskäytössä olevaa peltoaluetta, jolla korkeuserot ovat pieniä. Alueen eteläosassa merkittävä maisemaelementti on Degerbergetin laki ja metsä, jolla on myös ekologista sekä virkistysellistä arvoa.

Nikkilän kaavarunkoa varten laaditun maisemaselvityksen mukaan alueeseen ei kohdistu erityisiä maisemaan liittyviä arvoja, joita tulisi huomioida kaavoituksessa. Sen sijaan viereinen Degerberget on tunnistettu myös maisemaselvityksessä merkittäväksi kohteeksi.

Topografia, maaperä, rakennettavuus

Kaavatyön yhteydessä on laadittu rakennettavuusselvitys. Alue on melko tasainen pinnanmuodoiltaan. Aivan alueen eteläreunassa Degerbergetin metsän alkaessa maasto nousee loivasti etelään päin. Suunnittelualue on kauttaaltaan ihmisen muokkaamaa, ei luonnontilaista maastoa ja sen maaperä on lähes kokonaan savea.

gen, är detaljplanen Sibbo Ådal (N40) i kraft. Söder om Farbrorsvägen, som går genom planområdet, håller man också på att bereda en ny detaljplan (N48A). Byggnadsbeståndet i området består främst av bostadshus i 1–2 våningar samt ekonomibyggnader i anslutning till dem. Vid korsningen mellan Farbrorsvägen och Dalskärrsvägen finns några jordbruksbyggnader som hör samman med växthusodling samt en affärsbyggnad som tillhör ett lokalt trädgårdsföretag. De äldsta byggnaderna i området är från 1919 men byggnadsbeståndet är i huvudsak uppfört på 1950–1990-talen.

3.1.2 Naturmiljön

Landskap

Stommen i landskapet utgörs av vidsträckta åkerområden som kantas av bosättning i halvöppen bebyggd miljö. Planeringsområdet är i huvudsak ett öppet, flackt, brukat åkerområde med små höjdskillnader. Skogen uppe på Degerberget i områdets södra del är ett viktigt landskapselement som även har ekologiska värden och rekreativvärden.

Enligt den landskapsutredning som utarbetades för Nickby planstomme har området inga särskilda landskapsmässiga värden som bör beaktas i planläggningen. Däremot identifierades det närliggande Degerberget som ett viktigt objekt i landskapsutredningen.

Topografi, jordmån, byggbarhet

En byggbarhetsutredning har sammanställts i anslutning till planarbetet. Området är tämligen flackt. Längst nere i områdets södra kant, där var skogen vid Degerberget börjar, reser sig terrängen svagt mot söder. Hela planområdet har bearbetats av människan. Det finns ingen terräng i naturligt tillstånd och markgrunden består nästan enbart av lera.

Rakennettavuusselvityksen perusteella alue on enimmäkseen vaikeasti rakennettavaa pehmeää savimaata. Selvityksen mukaan luokan 3a alueella savipatjan paksuus on 2-3 metriä. Luokan 4 alueella saven paksuus vaihtelee 3-6 metrin välillä.

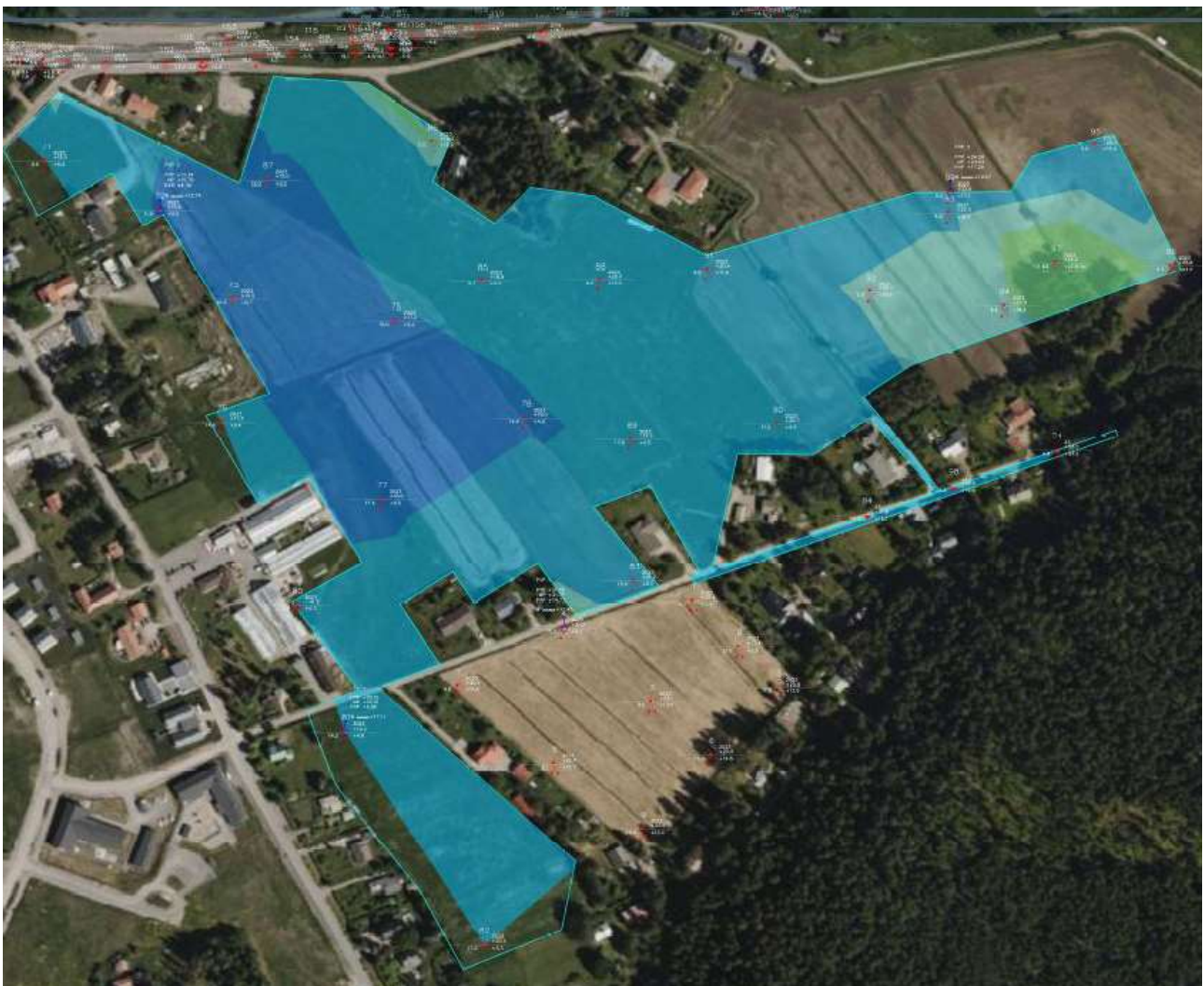
Luokan 2 alueella savipatjan paksuus on alle 2 metriä, ja sekä rakennukset, pihat että kadut voidaan perustaa maanvaraisesti. Alue on otollista rakentamiselle.

Luokan 3a alueilla rakennukset voidaan perustaa tukipaaluilla kantavan maakerroksen varaan. Paalutuspituus vaihtelee 10 metrin molemmin puolin. Paalutuspituus on selvästi suurempi kuin varsinaisen pehmeikön syvyys, sillä ennen kairausten

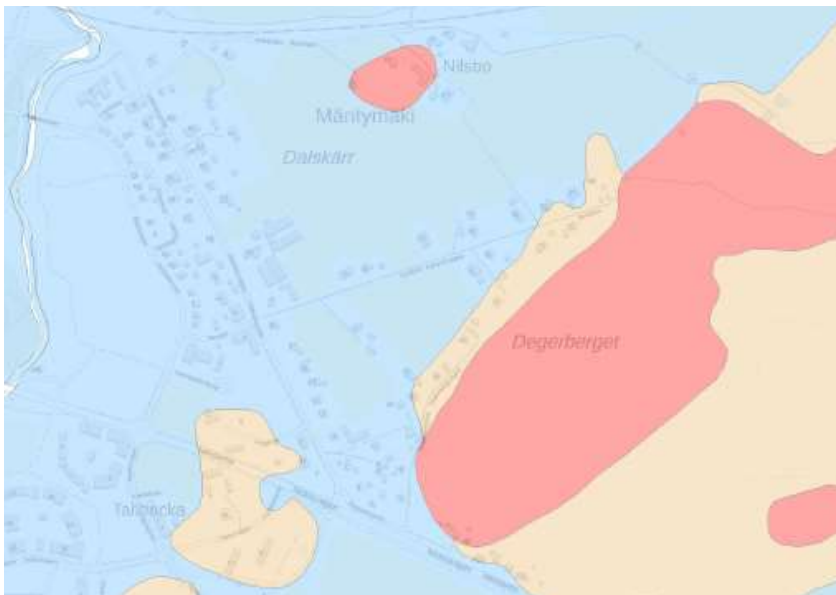
Utifrån byggbarhetsutredningen är området i huvudsak mjuk lermark som det är svårt att bygga på. Enligt utredningen är lerbädden 2–3 meter tjock i det område som hör till klass 3a. I det område som hör till klass 4 varierar lerans mäktighet mellan 3 och 6 meter.

I området av klass 2 är lerbädden mindre än 2 meter tjock: såväl byggnader, gårdsplaner som gator kan grundläggas direkt på marken. Området är ypperligt för byggande.

Enligt byggbarhetsutredningen kan byggnaderna i 3a-områdena grundläggas med stödpålar på det bärande jordskiktet. Pålningsdjupet är ungefär 10 meter. Pålningsdjupet är klart större än den mjuka



Kuva / Bild 2. Rakennettavuusselvityksen tulokset Makudigi-luokituksella. / Resultat av byggbarhetsutredning med MAKU-digi-klassificering om jordmånsbundna kostnader.



Maaperä, pohjamaalajit



Kuva / Bild 3. Maaperäkartta. / Jordmånskarta.

päättymistasoa on paikoin paksujakin, tiiviydeltään vaihtelevia siltti- ja hiekkakerroksia. Rakennusten ala-pohjat tulee toteuttaa kantavina. Luokan 3a alueilla pihat voidaan myös perustaa maanvaraisesti, mutta pihojen mahdollinen painuma tulee ottaa huomioon.

Luokan 4 alueilla rakennukset on perustettava tukipaalujuen välityksellä kantavan maakerroksen varaan ja alapohjat tehtävä niin ikään kantavina. Paikoin savikerrosten alla on siltti- tai hiekkasientymä, joten paalutuspituus on alueen pehmeiköillä kairausten perusteella maksimissaan noin 20 metriä. Luokan 4 alueilla piha-alueiden perustaminen saattaa edellyttää esirakentamista, mutta toimenpiteet ja niiden laajuus vaihtelevat alueittain savikerroksen paksuuden sekä tulevan maanpinnan korkotason mukaan. Oleellista on vaiheistaa rakentaminen siten, että penkereet eli täytöt rakennetaan heti alkuvaiheessa ja ne ehtivät painua mahdollisimman paljon jo rakennusaikana.

Selvitysalueella ainakin osissa pehmeikköjä esiintyy

undergrundens egentliga djup: innan borringarna når djupet finns det ställvis även tjocka silt- och sandskikt med varierande kompaktet. Byggnadernas bottenbjälklag ska byggas bärande. Gårdsplanerna i 3a-områdena kan också anläggas på mark, men eventuell sättning ska tas i beaktande.

I de områden som hör till klass 4 ska byggnaderna grundläggas med stödpålar på ett bärande markskikt och bottenbjälklagen ska likaså byggas bärande. Under lerskiktet finns det ställvis silt- eller sandförekomster och därför är pålningsdjupet i mjuk undergrund enligt borringarna högst ca 20 meter. I de områden som hör till klass 4 kan anläggningen av gårdsområdena förutsätta för byggande, men åtgärderna och deras omfattning varierar områdesvis beroende på lerskiktets mäktighet samt höjden på den kommande markytan. Det väsentliga är att bygga i etapper så att avsatser byggs, dvs. fyllnader görs genast i början och hinner sätta sig så mycket som möjligt redan under byggnadstiden.

Tack vare torrskorpa som förekommer ställvis i den

vän kuivakuorikerroksen ansiosta kevyet rakenteet voi olla mahdollista perustaa maanvaraisesti myös pehmeikköalueilla. Tällaisia rakenteita ovat esimerkiksi kevytrakenteiset autotallit ja pihavarastot. Asia on tarkennettava kohdekohtaisissa pohjatutkimuksissa.

Luokka 5a on erittäin vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö. Savikerroksen paksuus on 10-15 m. Rakennukset suositellaan perustettavaksi 14-28 m pitkällä paaluilla, jotka asennetaan kantavaan alapohjaan saakka. Kaduille, pihoille ja viherrakenteille tehdään joko n. 10-15 m syvää pilaristabilointia tai käytetään paalulaattaa. Tiet stabiloidaan tai perustetaan paalulaatalle. Putkilinjat paalutetaan tai tehdään 10-15 m pilaristabilointi. Tuenta voi olla vaikea.

mjuka under grunden kan det vara möjligt att grundlägga lätta konstruktioner direkt på marken även på mjuka ställen. Sådana konstruktioner är till exempel lätt konstruerade garage och förråd. Frågan ska preciseras i objektsvisa geodetiska undersökningar och det ska även undersökas hur fast torrskorpan är även under den tjälfria årstiden.

Klass 5a är djupt mjukområde mycket svårt att bygga. Lerlagrets tjocklek är 10-15 m. Terrängen är jämn. Byggnaderna rekommenderas att grundläggas på 14-28 m långa pålar, som förs upp till det bärande underbjälklaget. För gator, gårdar och gröna konstruktioner görs antingen en c. 10-15 m djup pelarstabilisering eller en pålplatta. Vägarna stabiliseras med en pålplatta. Rörlinjerna pålas eller så görs en 10-15 m pelarstabilisering. Det kan vara svårt att stöda schakten.



Kuva / Bild 4 ja 5. Suunnittelualan pelto- ja niittykasvillisuutta. Åker- och ängsvegetation i planeringsområdet.

Kasvillisuus ja eläimistö

Suunnittelualue on ihmisen muokkaamaa pelto-
aluetta, jolla ei tiedettävästi ole erityisiä kasvilli-
suuteen ja eläimistöön liittyviä arvoja.

Pienilmasto

Alue on suurelta osin tasaista peltomaata, joka saa
runsaasti auringon säteilyä. Ilmatieteen laitoksen
mukaan alueen vuotuinen sademäärä on n. 650–
700 mm, ja vuoden keskilämpötila noin 5 astetta.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue on Sipoonjoen valuma-aluetta.
Koska alueella ei ole olemassa olevaa asemakaa-
vaa, se ei tällä hetkellä kuulu Sipoon veden toi-
minta-alueelle. Kaava-alue on kokonaisuudessaan
pohjavesialuetta sijoittuen Nordanå-nimiselle poh-
javesialueelle (tunnus 0175312). Alue on merkitty
vedenhankintaa varten tärkeäksi pohjavesialueek-
si luokkaan 1 ja sille on tehty suojelusuunnitelma.

Flora och fauna

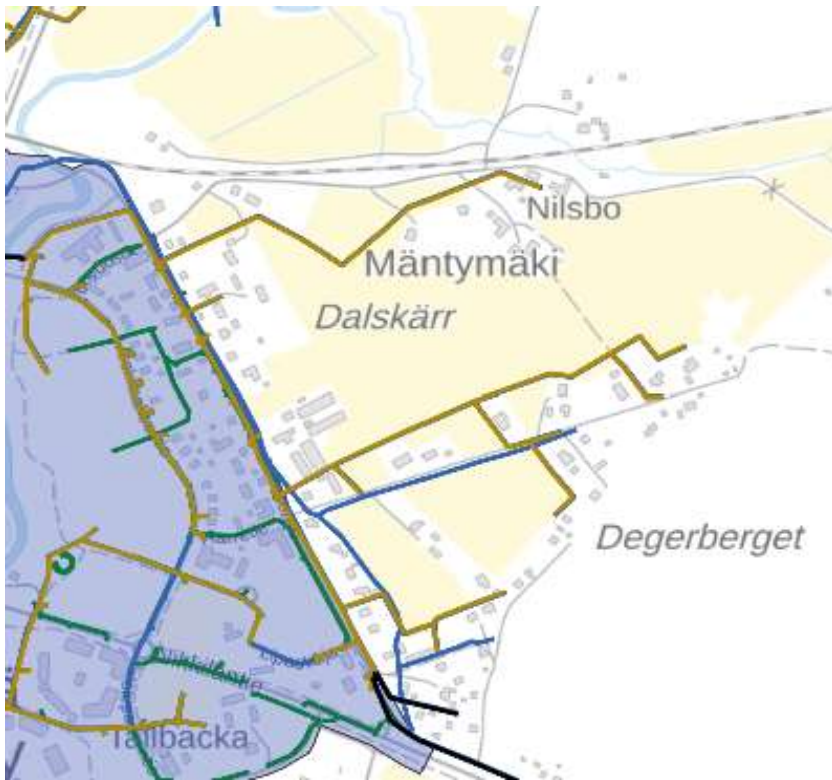
Planeringsområdet är ett av människan bearbetat
åkerområde där man inte känner till att det skulle
finnas särskilda värden i flora eller fauna.

Mikroklimat

Området är till stor del øack åkermark med riklig
solexponering. Enligt Meteorologiska institutet är
en årliga nederbörds mängden i området ca 650–
700 mm och medeltemperaturen är ca 5 grader.

Vattendrag och vattenhushållning

Planeringsområdet ligger i Sibbo ås tillrinnings-
område. Eftersom det inte finns någon gällande
detaljplan i området omfattas det inte heller av
Sibbo Vattens verksamhet. Planområdet ligger i sin
helhet inom grundvattenområdet Nordanå (be-
teckning 0175312). Det har betecknats som ett för
vattenförsörjningen viktigt grundvattenområde
(klass I) och en skyddsplan har utarbetats för det.



Vesi- ja viemäriverkosto

- Sipoon Vesi toiminta-alue
- Vesijohto
- Hulevesijohto
- Jätevesiviemäri
- Paineviemäri

Kuva / Bild 6. Sipoon Veden toiminta-alue rajoittuu tällä hetkellä asemakaavoitettavaan alueeseen. Kartalla esitetään toiminta-alueen lisäksi vesijohto- ja viemäriverkosto.



- Pohjavesialue

Kuva / Bild 7. Pohjavesialueen Nordanå suurpiirteinen rajaus. / Ungefärlig gräns för grundvattenområdet Nordanå.

Maa- ja metsätalous

Alue on suhteellisen tasaista, pääosin maatalouskäytössä olevaa yksityisomisteista viljeltyä peltoaluetta.

Luonnonsuojelu

Asemakaava-alueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse kohteita, jotka täyttäisivät luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisten suojeltujen luontotyyppien tai metsälain 10 §:n mukaisten arvokkaiden elinympäristöjen kriteerit tai olisivat vesilain 2 luvun 11 §:n tarkoittamia pienvesikohteita. Alueella ei myöskään ole uhanalaisia kohteita eikä kohteita, jotka täyttäisivät LAKU-kriteerit. Läheinen Sipoonjoki on Natura 2000-kohde.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueella sijaitsee 50 omakotikiinteistöä. Alueen länsipuolelle jäävässä Nikkilän taajamassa asuu noin 5 500 asukasta. Nikkilä on viime vuosina kasvanut nopeasti ja kasvun ennustetaan jatkuvan. Nikkilän tilastoalueella, joka on laajempi kuin taajama-alue, asui vuoden 2020 lopussa noin 6 700 asukasta. Kunnan väestösuunnitteen mukaan vuonna 2030 Nikkilän tilastoalueella asuisi 8 700–10 000 asukasta.

Yhdyskuntarakenne

Alueen länsipuolelle jäävä Nikkilä on Sipoon suurin taajama sekä kunnallisten ja koulupalvelujen keskus. Nikkilän taajama sijaitsee n. 30 km Helsingistä, n. 25 km Porvoosta ja n. 10 km Keravalta, joihin on hyvät ja nopeat yhteydet seututietä nro 148 (Kerava–Porvoo) ja yhdystietä nro 1521 (Helsingin suuntaan) pitkin. Lisäksi yhdystie nro 1494 johtaa Nikkilästä Pornaisiin. Kaavoitettava alue sijaitsee

Jord- och skogsbruk

Området är relativt flackt. Det består i huvudsak av privatägda, odlade åkrar.

Skyddsobjekt i naturen och landskapet

I detaljplaneområdet eller dess närhet önskas inga objekt som uppfyller kriterierna för skyddade naturtyper enligt 29 § i naturvårdslagen eller värdefulla livsmiljöer enligt 10 § i skogslagen, eller som skulle vara sådana småvatten som avses i 2 kap. 11 § i vattenlagen. I området önskas det inte heller några hotade objekt eller objekt som uppfyller kriterierna för värdefulla naturmiljöer i Nyland (LAKU). Närliggande Sibbo å är ett Natura 2000-objekt.

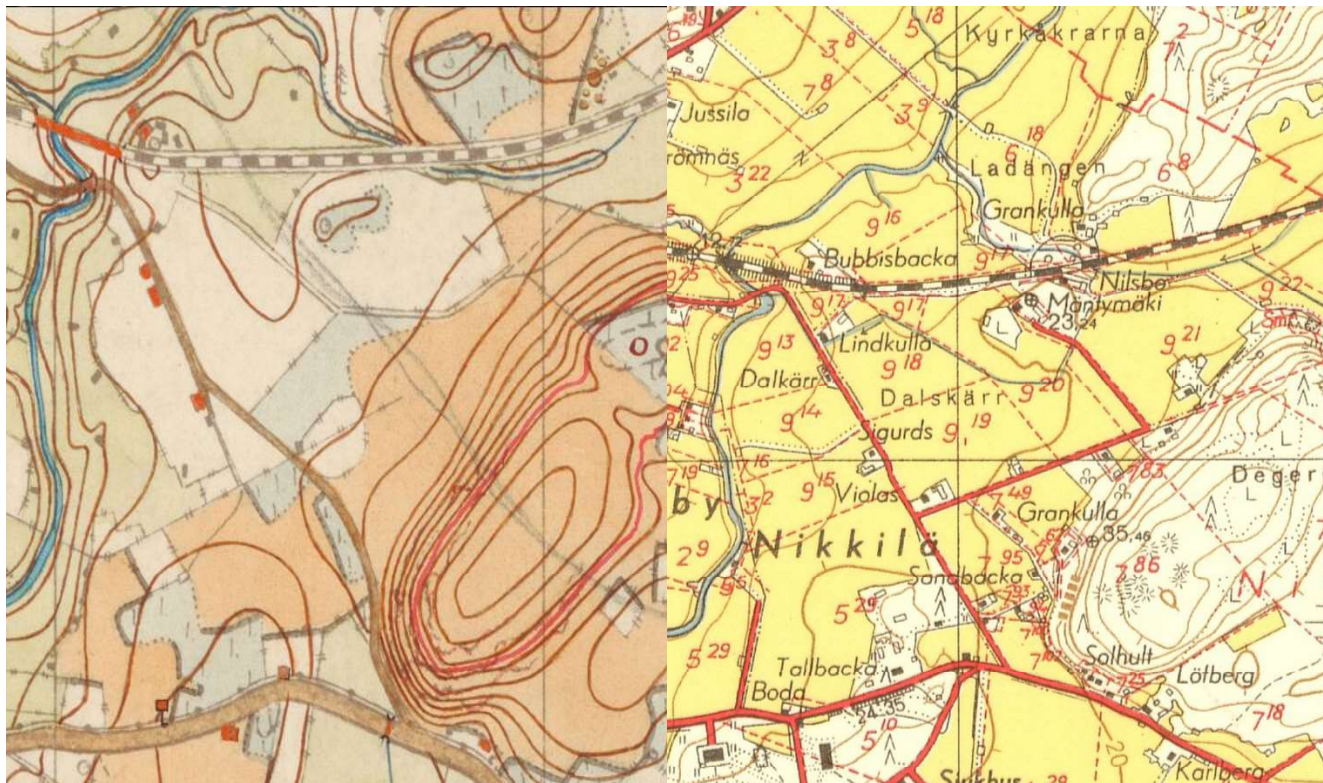
3.1.3 Den byggda miljön

Befolkningens struktur och utveckling i planområdet

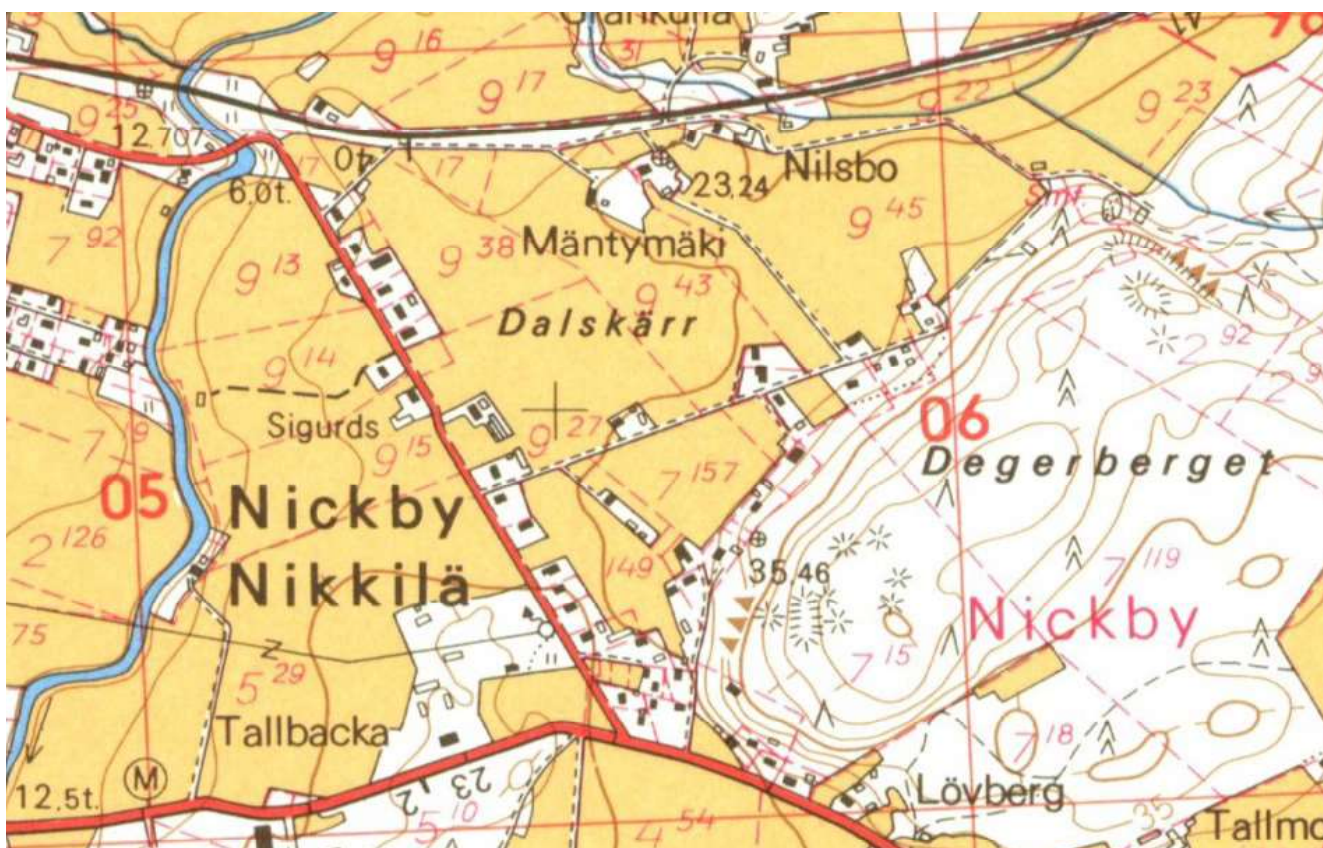
Det finns 50 egnahemsfastigheter i planområdet. Tätorten Nickby i väster har ca 5 500 invånare. Nickby har vuxit snabbt på senare år och tillväxten väntas fortsätta. I Nickby statistikområde, som är större än tätortsområden, fanns det ca 6 700 invånare vid utgången av 2020. Enligt kommunens befolkningsprognos kommer Nickby statistikområde att ha 8 700–10 000 invånare 2030.

Samhällsstruktur

Nickby ligger väster om planområdet och är den största tätorten i Sibbo och centrum för den kommunala servicen och skolservicen. Tätorten Nickby är ca 30 km från Helsingfors, ca 25 km från Borgå och ca 10 km från Kervo. Från Nickby finns det goda förbindelser till nämnda orter längs regionväg nr 148 (Kervo-Borgå) och förbindelseväg nr 1521 (i riktning mot Helsingfors). Därtill går förbin-



Kuva 8, 9 ja 10/Bild 8, 9 och 10. Kartat vuosilta 1886 (yllä vasemmalla), 1952 (yllä oikealla) sekä 1969 (alla.) Vuosien 1886 ja 1952 kartoissa aluetta halkoo tie, jota kaavaluonnoksessa esitetty uusi katu mukailee. Vuoden 1969 kartassa tietä ei enää näy. / Kartor från 1886 (uppe till vänster), 1952 (uppe till höger) samt 1969 (nedan.) På kartorna från 1886 och 1952 klyvs området av en väg som den nya föreslagna gatan i planutkastet följer. På kartan från 1969 syns vägen inte längre.



aivan Nikkilän taajamakeskuksen läheisyydessä, noin kilometrin etäisyydellä.

Taajamakuva

Kaavoitettava alue on suurelta osin rakentamatonta avointa peltomaisemaa, jota reunustaa asuinrakennukset ja etelässä kaava-alueita halkoo Sedäntie. Kaava-alueen ulkopuolella, Laaksosuontien äänipuolella on pääosin asuinrakennuksista koostuvaa rakennettua ympäristöä. Suunnittelualueesta pohjoiseen ja itään sijaitsee rakentamatonta maatalous- ja metsäaluetta. Junarata rajaa pohjoisessa kaava-alueen. Junaradan pohjoispuolella sijaitsee Sipoonjoki. Etelässä kaava-alue rajautuu Degerbergin metsään.

Palvelut

Suunnittelualueella ei itsessään sijaitse tällä hetkellä merkittävää määrää palveluita. Alue tukeutuu välittömässä läheisyydessä sijaitsevan Nikkilän keskuksen palveluihin, jossa sijaitsevat mm. päivittäistavarakaupat, apteekki, kirjasto sekä koulut ja terveyskeskus.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueella sijaitsee joitain pieniä yrityksiä.

Virkistys

Kaavoitettavalla alueella ei sijaitse tällä hetkellä virkistyskäyttöön soveltuvia alueita tai reittejä. Nikkilän virkistysmaastot ovat alueelta erittäin hyvin saavutettavissa. Nikkilän keskustan alueelta (Nikkilän kartanolta, Kylävuorentieltä, Lukkarinmäenpolulta sekä Nikkiläntien ja Lukkarintien risteyksestä) lähtee useita eri pituisia ulkoilureittejä ja kuntopolkuja Norrskogin metsäalueelle ja sen ympäristöön, joista osa on myös valaistu. Sipoonjoen varsi on taajama-alueella lähes kokonaan virkistyskäytössä.

delseväg nr 1494 till Borgnäs. Det område som ska planläggas ligger i omedelbar närhet av tätortscentrum i Nickby, på ett avstånd av ca en kilometer.

Tätortsbild

Området är till största delen ett obebyggt öppet åkerlandskap som kantas av bostadshus. I söder går Farbrorsvägen genom planområdet. Utanför planområdet, väster om Dalskärrsvägen, följer en byggd miljö som till största delen består av bostadshus. Områdena norrut och österut från planeringsområdet är obebyggda jordbruks- och skogsområden. I norr avgränsas planområdet av tågbanan. Norr om tågbanan rinner Sibbo å. I söder gränsar planområdet till skogen vid Degerberget.

Service

För närvarande är serviceutbudet litet inom planeringsområdet. Området stöder sig på servicen i Nickby centrum, som ligger strax intill. I centrum finns bl.a. dagligvarubutiker, ett apotek, ett bibliotek och en hälsocentral.

Arbetsplatser, näringsverksamhet

I planområdet finns några små företag.

Rekreation

För närvarande finns det inga för rekreatiönsändamål lämpliga områden eller rutter i det område som ska planläggas. Rekreationsterrängen i Nickby kan emellertid nås enkelt från området. Från Nickby centrum (Nickby gård, Bybergsvägen, Klockarbackastigen samt korsningen mellan Nickbyvägen och Klockarvägen) går det flera friluftsleder och motionsstigar mot Norrskogen och dess omgivning, av vilka en del är belysta. I tätortsområdet används åbrinken längs Sibbo å nästan uteslutande för rekreatiönsbruk.

Liikenne

Alue sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla, sillä aluetta rajaa pohjoisessa junarata, jolle suunnitellaan henkilöliikenteen avaamista kaava-alueen tuntumaan. Saavutettavuus Nikkilän olemassa olevia palveluita ajatellen on erinomainen sekä autolla ja joukkoliikenteellä että pyöräillen ja jalan. HSL:n joukkoliikenne on alueella hyvin saavutettavissa ja lähimmät pysäkit ovat kaikkialla noin 0,5–1 km etäisyydellä. Lähiseudun kaupungit, kuten Porvoo ja Kerava ovat myös autoillen hyvin saavutettavissa.

Arvokkaat rakennukset

Kaava-alueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia.

Muinaisjäännökset

Alueelle on laadittu arkeologinen tarkkuusinventointi vuonna 2023, jonka perusteella alueella ei sijaitse muinaismuistoja. Tarkkuusinventoinnissa alueelle kaivettiin yli toistakymmentä koepistoa ja merkkejä kivikautisesta asuinpaikasta ei löytynyt. Alueella sijaitsevasta, vuonna 2007 inventoidusta muinaismuisto 'Nilsbosta', ei myöskään löytynyt todisteita tarkkuusinventoinnin yhteydessä. Aikaisemmin kvartsi-iskoksina pidetyt kappaleet ovat todennäköisesti peräisin peltokumpareen laella olevista mukulakivistä, jotka ovat työkoneen osumasta lohkeilleet.

Kunnallistekniikka

Vesijohto- ja viemäriverkosto ulottuu alueen pohjoisreunaan ja Sedäntien varrelle sekä alueen länsireunaan Laaksosuontien lähistölle, jossa se sijaitsee välittömästi kaava-alueen rajalla. Kaava-alueella on jo olemassa olevaa kunnallistekniikkaa, joka tekee siitä sijainniltaan edullisen alueen kaavoittaa.

Erityistoiminnat

Alueella ei ole erityistoimintaa.

Trafik

Området ligger centralt med hänsyn till trafiken. I norr tangerar det till tågbanan och man planerar att öppna en station för persontrafik i närheten av planområdet. Servicen i Nickby är mycket enkel att nå både med bil, kollektivtrafik, cykel och till fots. HRT:s kollektivtrafik har goda förbindelser till området och de närmaste hållplatserna finns på ett avstånd av ca 0,5–1 km från samtliga tomter. Grannstäderna, som Borgå och Kervo, nås också enkelt med bil.

Värdefulla byggnader

I planområdet finns inga kulturhistoriskt viktiga byggnader.

Fornlämningar

En arkeologisk specialinventering gjordes i området år 2023, och utifrån den finns det inga fornminnen i området. Vid specialinventeringen grävdes över tio provstick men inga tecken på en boplats från stenåldern hittades. Inte heller några bevis på det 2007 dokumenterade fornminnet "Nilsbo" hittades vid specialinventeringen. Det som tidigare ansetts vara stycken av slagen kvarts härrör antagligen från kultersten på åkern som spruckit när de träffats av en arbetsmaskin.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsnätet sträcker sig till områdets norra kant, till Farbrorsvägen och till närheten av Dalskärrsvägen i områdets västra kant, där det går omedelbart intill planområdets gräns. I planområdet finns det redan kommunal teknik, vilket gör att det med fördel kan planläggas.

Specialverksamhet

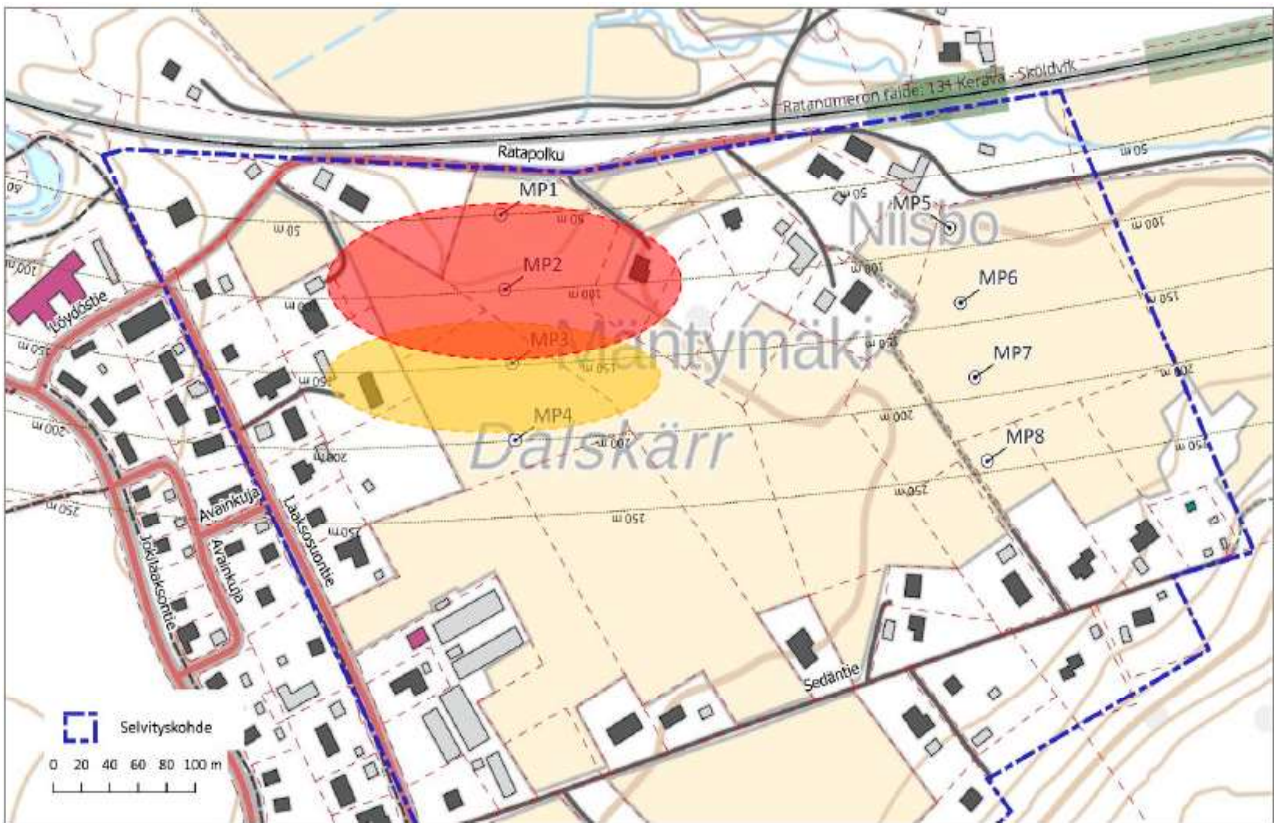
Det finns ingen specialverksamhet på området.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueelle on toteutettu raideliikenteen tärinä- ja meluselvitys sekä tieliikenteen meluselvitys. Selvitysten perusteella on rajattu alueita, joille uutta rakentamista ei kannata osoittaa. Lisäksi on annettu kaavamääräyksiä, joilla raide- ja tieliikenteen tärinä- ja meluvaikutuksia voidaan lieventää niillä alueilla, joilla rakentaminen on mahdollista mutta joihin kohdistuu lievempää tärinä- tai meluhaittaa.

Miljöskydd och störningar i miljön

Över området har det gjorts en utredning om vibrationen och bullret från spårtrafiken samt en utredning om bullret från vägtrafiken. Utifrån utredningarna det avgränsats områden där nytt byggande inte kan anvisas. Dessutom ges planbestämmelser om hur vibration och buller från spår- och vägtrafiken kan lindras i de områden som är byggbara men exponeras för svagare vibrations- eller bullerolägenheter.



Kuva / Bild 11. Ote tärinäselvityksestä. Punainen ja keltainen alue ovat alttiimpia tärinän vaikutuksille, ja niille sijoittuville kortteille osoitetaan erityinen kaavamääräys. Mittauspisteitä 1 ja 5 lähemmäksi rataa ei saa kaavoittaa uutta asumista. / Utdrag ur vibrationsutredningen. De röda och gula områdena är mest känsliga för effekterna av vibration och för de kvarter som placeras här ges en särskild bestämmelse. Närmare banan än mätpunkterna 1 och 5 får inga nya bostäder planläggas.



Kuva / Bild 12. Tie- ja raideliikennemelun päiväajan keskiäänitaso nykytilanteessa nykyisellä maankäytöllä. Päiväajan keskiäänitason viitearvo on 50 dB(A). / Medeljudnivån från väg- och spårtrafiken dagtid enligt nuvarande markanvändning. Referensvärdet för medeljudnivån dagtid är 50 dB(A).



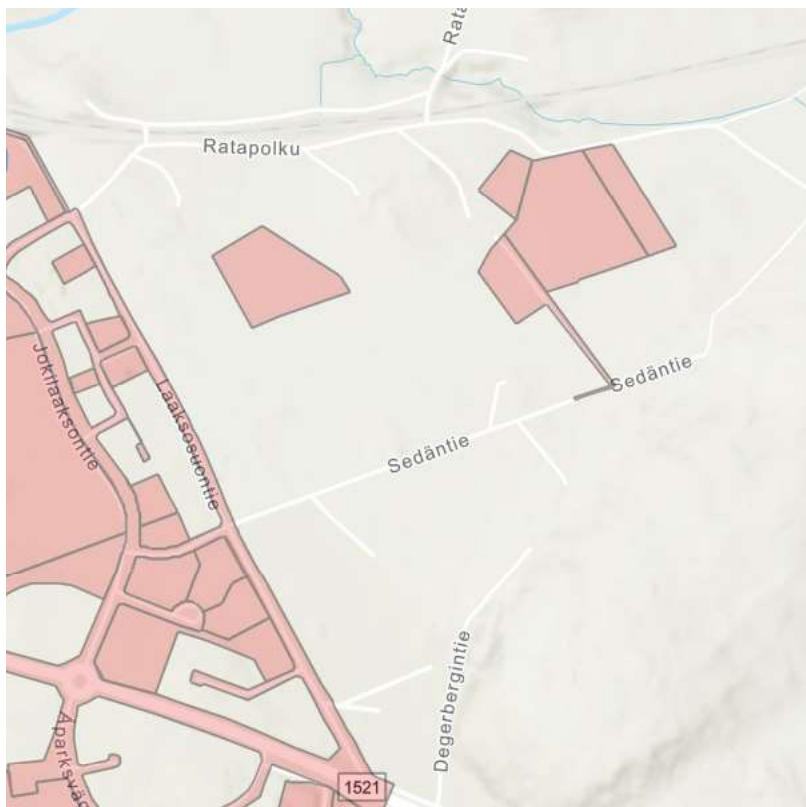
Kuva / Bild 13. Tie- ja raideliikennemelun yöajan keskiäänitaso nykytilanteessa nykyisellä maankäytöllä. Yöajan keskiäänitason viitearvo on 45 dB(A). / Medeljudnivån från väg- och spårtrafiken nattetid enligt nuvarande markanvändning. Referensvärdet för medeljudnivån nattetid är 45 dB(A).

Selvitysalueen länsipuolella raideliikenne aiheutti merkittävää tärinää, kun taas itäpuolisessa mittauslinjassa yhdessäkin mittauspisteessä ei rekisteröity raideliikenteen aiheuttamaa tärinää. Alle 50 metrin päähän radasta ei ole mahdollista kaavoittaa asuinrakennuksien korttelialueita. Resonanssitarkastelun perusteella selvitysalueen länsipuoliskolla alle 150 metrin etäisyydellä radasta mahdollisten uusien asuinrakennusten ala- ja välipohjien suunnittelussa tulee huomioida raideliikenteestä aiheutuva tärinä. Selvitysalueen itäpuolella ja kauempana radasta raideliikenteen tärinä ei lähtökohtaisesti aseta reunaehtoja rakennusten suunnittelulle. Erityshuomioista johtuen tärinälle eniten alttiit alueet (punainen alue kuvassa 12) pyritään jättämään lähestulkoon rakentamattomaksi viheralueeksi, jolloin riski tärinän rakennuksille aiheuttamille vaurioille ovat pienimmillään. Lisäksi alle 150 m etäisyydellä radasta ei tule rakentaa maanalaisia asuin- tai muita melulle herkkiä tiloja.

Melutaso alittaa päiväajan ohjearvon 55 dB(A) nykytilanteessa lähes koko kaava-alueella. Ainoastaan eteläosassa päiväajan ohjearvo ylittyy hienoisesti noin 40 m etäisyydellä Nikkiläntiestä. Yöajan ohjearvo 45 dB(A) ylittyy noin 50–100 m etäisyydellä rautatiestä ja 50 m etäisyydellä Nikkiläntiestä. Selvityksessä suositellaan sijoitettavan mahdolliset uudisrakennukset kaava-alueen keskiosaan, jolloin niiden ulkooleskelualueilla melutason ohjearvot alittuvat, eikä erillistä meluntorjuntaa ole tarpeen esittää. Myös rautatieliikenteen aiheuttama melu yöaikaan puoltaa rautatien läheisen alueen (n. 100 metriä) jättämisen viheralueeksi.

På utredningsområdets västra sida orsakar spårtrafikens betydande vibrationer, medan inga vibrationer från spårtrafiken har registrerats vid någon av mät-punkterna längs mätlinjen i öster. Det är inte möjligt att planlägga kvartersområden för bostadshus på mindre än 50 meter från banan. Utifrån en resonansgranskning ska vibrationer från spårtrafiken beaktas i eventuella nya bostadshus botten- och mellanbjälklag inom 150 meter från banan på västra sidan. På utredningsområdets östra sida och längre bort från banan kommer vibrationen från spårtrafiken i regel inte att ställa några villkor för planeringen av byggnader. Man strävar efter att lämna de områden som är mest utsatta för vibration (det röda om rådet på bild X) som obebyggda grönområde, varvid risken för skador på byggnader som orsakas av vibration är minimal. Dessutom får underjordiska bostadsutrymmen eller andra utrymmen som är känsliga för buller byggas på närmare än 150 m avstånd från banan.

För närvarande underskrides riktvärdet för buller dagtid 55 dB(A) i nästan hela planområdet. Endast i södra delen överskrids riktvärdet något ungefär 40 m från Nickbyvägen. Riktvärdet för buller nattetid 45 dB(A) överskrids ca 50–100 m från järnvägen och 50 m från Nickbyvägen. I utredningen rekommenderas det att eventuella nya byggnader ska placeras i planområdets mittersta del, varvid riktvärdena för buller underskrides i deras utevistelseområden och ingen separat bullerbekämpning behöver anvisas. Också bullret från spårtrafiken nattetid talar för att området nära järnvägen (ca 100 m) ska lämnas som ett grönområde.



Kunnan maanomistus

Kuva / Bild 14. Kunnan maaomaisuus suunnittelualueella joulukuussa 2023. / Kommunens markegendom i planeringsområdet i december 2023.

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on lähes kokonaan yksityisessä omistuksessa.

3.1.5 Markägoförhållanden

Planeringsområdet är nästan helt privatägt.

3.1.6 Aluetta koskevat sopimukset

Kaavan ehdotusvaiheessa alueelle laaditaan tarvittaessa kunnan ja kiinteistönomistajien välisiä maankäyttösopimuksia.

3.1.6 Avtal som berör området

I planens förslagsskede upprättas efter behov markanvändningsavtal mellan kommunen och fastighetsägarna.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueen suunnittelun lähtökohtina toimivat MRL:n 24 §:n mukaisessa tarkoituksessa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), joista tätä asemakaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat asiakohdat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.

Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saatavissa.

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Som utgångspunkter för planeringen fungerar de riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO) enligt 24 § i markanvändnings- och bygglagen, av vilka särskilt följande punkter styr detta detaljplanearbete:

Fungerande samhällen och hållbara färd-sätt

En polycentrisk områdesstruktur som bildar nätverk och grundar sig på goda förbindelser främjas i hela landet, och livskraften och möjligheterna att utnyttja styrkorna i de olika områdena understöds.

Förutsättningar skapas för att utveckla närings- och företagsverksamhet samt för att åstadkomma en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion som befolkningsutvecklingen förutsätter.

Förutsättningar skapas för en koldioxidsnål och resurseffektiv samhällsutveckling, som i främsta hand stöder sig på den befintliga strukturen. I de stora stadsregionerna görs samhällsstrukturen mer sammanhängande.

Betydande nya områden för boende-, arbetsplatsoch tjänstefunktioner placeras så att de kan lätt nås med kollektivtrafik, till fots och med cykel.

Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matkaja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin. Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

3.2.2 Maakuntakaava

Uusimaa 2050 -kaavassa suunnittelualue sijaitsee valkoisella alueella, jota koskevat pohjavesimääräykset.

3.2.3 Sipoon yleiskaava 2025

Sipoon yleiskaavassa 2025 (lainvoimaiseksi 23.12.2011) suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A) sekä pieneltä osin keskustatoimintojen

Ett effektivt trafiksystem

Det riksomfattande trafiksystemets funktionsduglighet och resurshushållning främjar man genom att i första hand utveckla befintliga trafikförbindelser och nätverk. Förutsättningarna för rese- och transportkedjor som grundar sig på sam användning av olika trafikformer och trafiktjänster samt fungerande knutpunkter inom gods- och persontrafiken säkerställs.

En sund och trygg livsmiljö

Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen. Nytt byggande placeras utanför områden med översvämningsrisk eller också säkerställs hanteringen av översvämningsriskerna på annat sätt. Olägenheter för miljön och hälsan som orsakas av buller, vibrationer och dålig luftkvalitet förebyggs.

En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar

Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.

Det sörjs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

3.2.2 Landskapsplan

I Nylandsplanen 2050 är planeringsområdet i ett vitt område som berörs av grundvattenbestämmelser.

3.2.3 Generalplan för Sibbo 2025

Generalplan för Sibbo 2025 (lagakraftvunnen 23.12.2011) är planeringsområdet ett område för tätortsfunktioner (A) och ställvis ett område för centrumfunktioner. Området är avsett att detaljplaneras.

aluetta (C). Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Suunnittelualue on myös merkitty tärkeäksi tai vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi.

3.2.4 Nikkilän kaavarunko

Nikkilän kaavarunko on laadittu vuonna 2021. Kaavarunko on oikeusvaikutukseton, asemakaavoitusta ohjaava instrumentti. Asemakaavatyössä hyödynnetään kaavarungon ideoita ja ratkaisuja, mutta ne eivät sido kaavasunnittelua. Kaavarungossa suunnittelualue on AP-alue (erillisten tai kytkettyjen pientalojen alue). Sedäntiellä on varaus uudelle kaualueelle. Suunnittelualueen halki on määritelty yhteystarve viheralueelle, jonka tarkempi sijainti osoitetaan asemakaavassa.

3.2.5 Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Suunnittelualue kytkeytyy asemakaavoitettuun alueeseen Laaksosuontien kautta.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksen määräykset ovat asema- ja yleiskaavoja täydentäviä siten, että kaavamääräykset ovat ensisijaisia. Sipoon kunnanvaltuusto on päätöksellään 11.12.2017 § 129 hyväksynyt rakennusjärjestyksen. Helsingin hallinto-oikeus on 14.12.2018 antamalla päätöksellään todennut rakennusjärjestyksen lainmukaiseksi lukuun ottamatta sivuasuntoja koskevaa luvun 4.2.1 toista kappaletta. Korkein hallinto-oikeus vahvisti hallinto-oikeuden päätöksen 15.1.2020. Rakennusjärjestys on kuulutettu voimaan 1.3.2019 lukuun ottamatta mainittua luvun 4.2.1 toista kappaletta.

Planeringsområdet är också betecknats som ett viktigt grundvattenområde eller ett för vattenförsörjning lämpligt område.

3.2.4 Planstomme för Nickby

Planstommen för Nickby utarbetades år 2021. Planstommen har inga rättsverkningar, utan den är ett instrument som styr detaljplaneringen. detaljplanearbetet tar man fasta på idéerna och lösningarna i stomplanen, men de binder inte planeringen i planstommen är planeringsområdet ett AP-område (område för fristående eller kopplade småhus). Vid Farbrorsvägen finns en reservering för ett nytt gatuumråde. Det finns ett behov av en förbindelsegenom planeringsområdet till grönområdet.

3.2.5 Detaljplan

Det finns ingen gällande detaljplan i området. Planeringsområdet ansluter sig via Dalskärrsvägen till ett detaljplanerat område.

3.2.6 Byggnadsordning

Bestämmelserna i byggnadsordningen kompletterar detalj- och generalplanerna såtillvida att planbestämmelserna gäller i första hand. Sibbo kommunfullmäktige har genom sitt beslut 11.12.2017 § 129 godkänt kommunens byggnadsordning. Helsingfors förvaltningsdomstol har i sitt beslut 14.12.2018 konstaterat att byggnadsordningen är förenlig med lag bortsett från andra stycket i kapitel 4.2.1, som handlar om sidobostäder. Högsta förvaltningsdomstolen fastställde förvaltningsdomstolens avgörande 15.1.2020. Byggnadsordningen fastställdes 1.3.2019 till sina övriga delar förutom det i kapitel 4.2.1 nämnda andra stycket.

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1 000 saatetaan ajan tasalle kaavan laatimisen yhteydessä.

3.2.8 Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

3.2.9 Suojelupäätökset

Alueella ei ole suojeltavia tai suojeltuja kohteita.

3.2.7 Baskarta

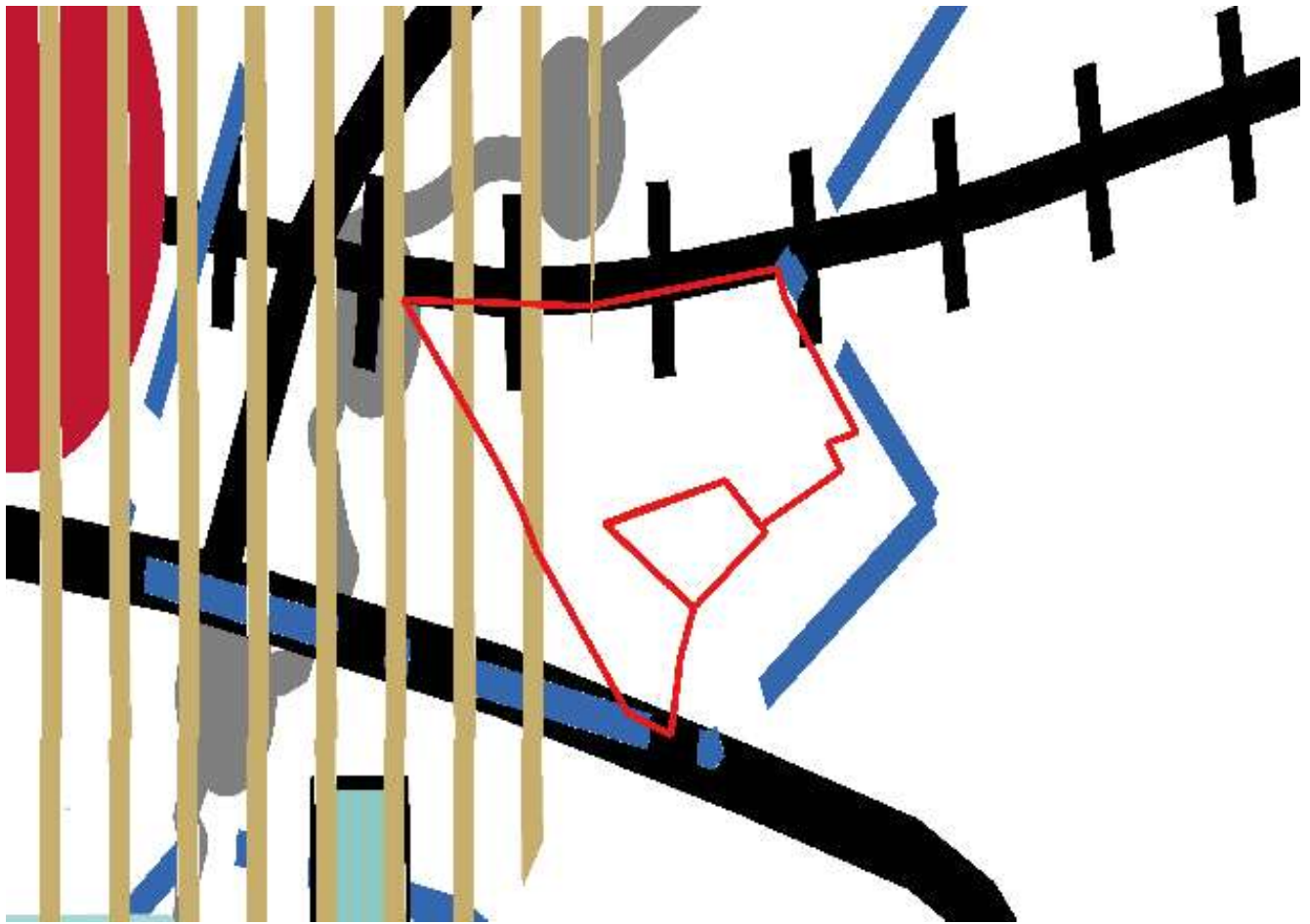
I samband med utarbetandet av planen uppdateras baskartan i skala 1:1 000.

3.2.8 Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.








3.2.9 Suojelupäätökset

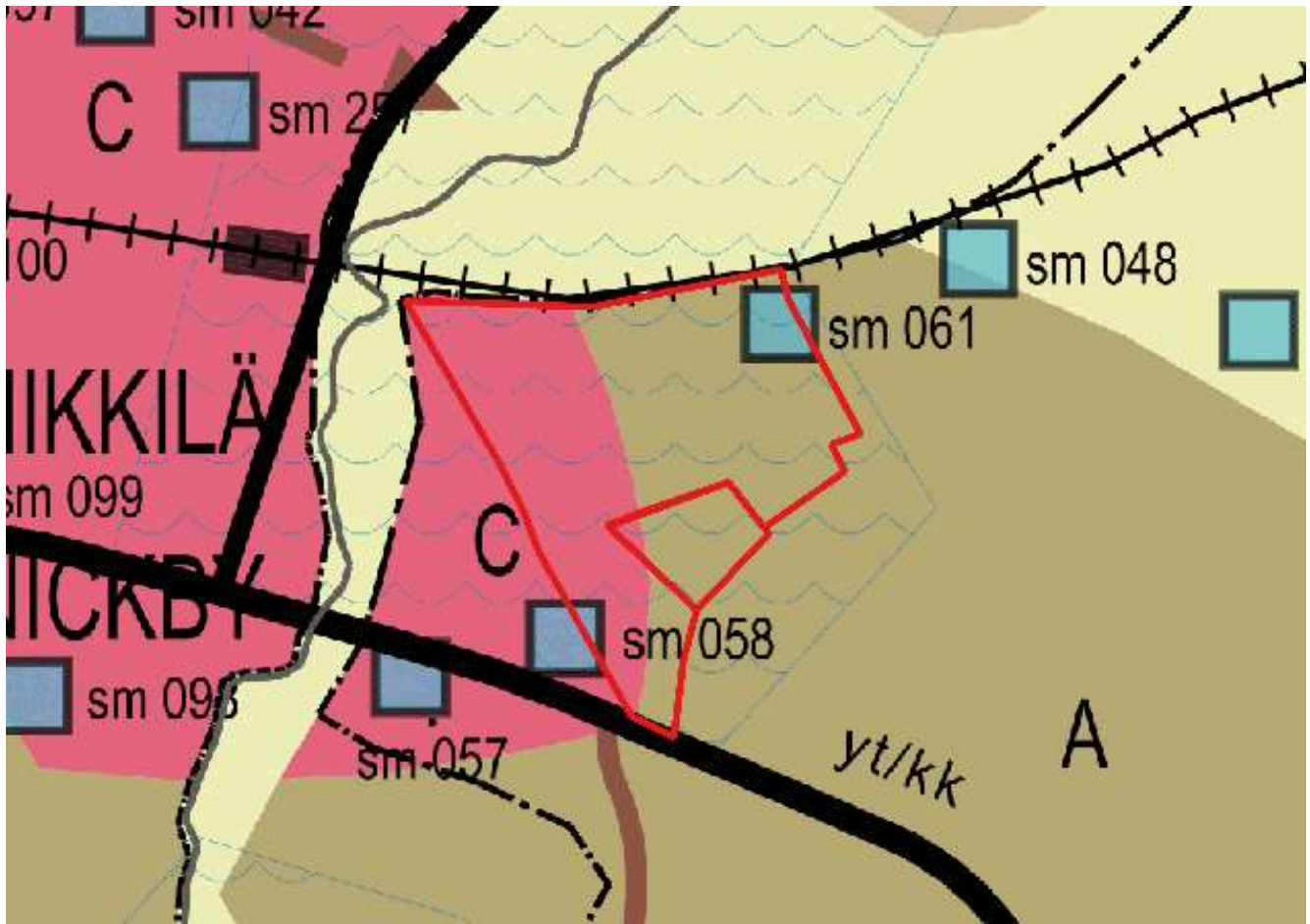
Alueella ei ole suojeltavia tai suojeltuja kohteita.



Kuva 15. Ote Uusimaakaavasta 2050. Suunnittelualue osoitettu kartalla punaisella viivalla.



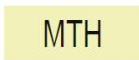


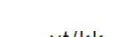





Bild 15. Utdrag ur Nylandsplanen 2050. Planeringsområdets gräns visas med röd linje.

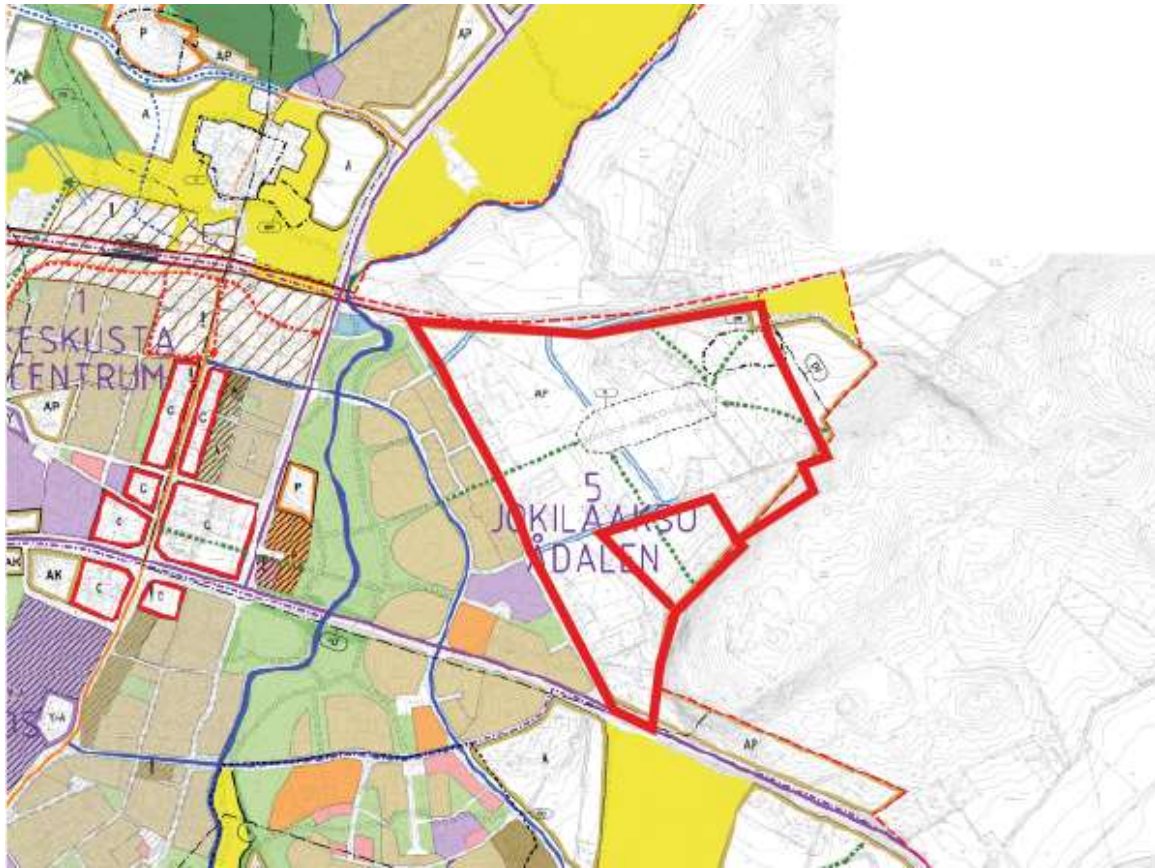
Keskustatoimintojen alue, keskus.		Område för centrumfunktioner, centrum.
Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.		Utvecklingszon för tätortsfunktioner.
Päärata.		Huvudbana.
Pohjavesialue.		Grundvattenområde.
Maakunnallisesti merkittävä tie.		Väg av betydelse på landskapsnivå.
Seudullisesti merkittävä tie.		Väg av betydelse på regional.
Natura 2000-alue.		Natura 2000-område.



Kuva 16. Ote Sipoon yleiskaavasta 2025 (kv 15.12.2008). Suunnittelualue osoitettu kartassa punaisella viivalla.

Bild 16. Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025 (kf 15.12.2008). Planeringsområdets gräns visas med röd linje.

Keskustatoimintojen alue.		C	Område för centrumfunktioner.
Taajamatoimintojen alue.		A	Område för tätortsfunktioner.
Haja-astusalue.		MTH	Glesbygdsområde.
Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.			Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt.
Seututie/pääkatu.		st/pk	Regional väg/huvudgata.
Yhdystie/kokoajakatu.		yt/kk	Förbindelseväg/matargata.
Tieliikenteen yhteistarve.			Behov av vägtrafikförbindelse.
Uudet tiet ja linjat.			Nya vägar och linjer.
Yhdysrata.			Förbindelsebana.
Maisemallisesti arvokas alue.			Landskapsmässigt värdefullt område.
Muinaismuistokohde.		sm 000	Fornminnesobjekt.



Kuva 17. Ote Nikkilän kaavarungosta. (Hyväksytty huhtikuussa 2022). Suunnittelualue osoitettu kartalla punaisella viivalla.

Bild 17. Utdrag ur planstomme för Nickby (godkänd i april 2022) Planeringsområdets gräns visas med röd linje.



Kuva 18. Ote ajantasa-asemakaavasta. Valkoiselle alueelle ei ole laadittu asemakaavaa. Suunnittelualue osoitettu kartalla punaisella viivalla.

Bild 18. Utdrag ur detaljplanesammanställningen. Ingen detaljplan har utarbetats i det vita området. Planeringsområdets gräns visas med röd linje.

4 Asemakaavasunnittelun vaiheet

Olika skeden i planeringen av detaljplanen



4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueen asuntorakentaminen vastaa osaltaan Siipoon kasvustrategiassa määriteltyyn kunnan väestökasvutavoitteeseen. Tällä asemakaavalla pyritään parantamaan kunnan tonttien tarjontaa. Asemakaavoituksen myötä saadaan myös hillittyä painetta haja-asutusalueen omakotirakentamiselle tarjoamalla hyviä vaihtoehtoja taajaman asemakaavoitetulta alueelta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavaa koskee vuonna 2011 jätetty kaavoitussaloite. Asemakaavan valmistelu on aloitettu

4.1 Behovet av detaljplanering

Bostadsbyggandet i området bidrar till att uppnå målet angående befolkningstillväxten i Sibbo som har fastställts i kommunens tillväxtstrategi. Genom denna detaljplan eftersträvas ett förbättrat utbud av tomter i kommunen. Detaljplaneringen dämpar också trycket på att bygga egnahemshus i glesbygden när goda tomtalternativ står till buds i detaljplanerade tätortsområde.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

Detaljplanen hänför sig till ett planläggningsinitiativ som inlämnades år 2011. Beredningen av detaljplanen har inletts på basis av planläggningsprogrammet för perioden 2022–2025 och gjorts

kaavoitusohjelman 2022-2025 perusteella, ja se kuulutettiin vireille 5.10.2023.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat kaava-alueen ja sitä rajaavan alueen maanomistajat, asukkaat, yrittäjät, infrastruktuurin rakentajat ja ylläpitäjät sekä muut alueen toimijat. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän asemakaavatyön kannalta keskeiset osalliset on luettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 5.10.2023. Kaavan vireilletulosta informoitiin kunnan internet-sivuilla, paikallislehdissä (Sipoon Sanomat, Östnyland) ja kunnan virallisella ilmoitustaululla Sipoinfo Nikkilässä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Joulukuussa 2022 järjestettiin aloitusvaiheen kuuleminen. Koko suunnittelualueella yhteensä on noin 100 kiinteistönomistajaa, joista arviolta kolmannes osallistui tilaisuuteen. Lisäksi on järjestetty kunnan ja kiinteistönomistajien kahdenvälisiä keskusteluja tarpeen mukaan.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu yhteisesti N48A-alueen kanssa.

anhängig 5.10.2023.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter är markägare, invånare, företagare, de som bygger och underhåller infrastrukturen samt övriga aktörer i planområdet och den angränsande omgivningen. Intressenter är också myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen. De för detta detaljplannearbete centrala intressenterna räknas upp i programmet för deltagande och bedömning.

4.3.2 Anhängiggörande

Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 5.10.2023. Att planen gjorts anhängig meddelades på kommunens webbplats, i lokaltidningarna (Sipoon Sanomat, Östnyland) och på kommunens officiella anslagstavla Sibboinfo i Nickby.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Ett hörande i inledningsskedet ordnades i december 2022. Det önnas ca 100 fastighetsägare i planeringsområdet i helhet, varav uppskattningsvis en tredjedel deltog på mötet. Dessutom har kommunen samtalat med enskilda fastighetsägare.

4.3.4 Myndighetssamarbete

Vid behov ordnas myndighetssamråd gemensamt med N48A-området.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaavaprosessin alussa voimassa olleessa Sipoon kunnan strategiassa 2022–2025 (valtuusto 25.4.2022) kasvutavoitteeksi 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-kasvuyöhykkeen kehitystä. Helsinki–Kerava–Nikkilä–ju-

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen

När en detaljplan utarbetas ska landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar beaktas. Detaljplanen ska utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsam livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön ska värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning ska det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation. Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Genom detaljplanen får inte heller markägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäligen begränsningar eller orsakas sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts av kommunen

I 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.

nayhteys on strategian prioriteetti, jota tulee edistää.

Kehityskuvassa on varauduttu Nikkilän väestömäärän kasvamiseen 10 000 asukkaaseen jopa vuoteen 2025 mennessä. Tiiviys ei ole itseisarvo, mutta sitä tarvitaan tavoitteiden, kuten hyvien julkisten ja kaupallisten palveluiden saavuttamiseksi. Kaupalliset palvelut ja julkinen liikenne pystytään toteuttamaan paremmin, kun ostovoimaa ja käyttäjiä on. Huolellisesti suunniteltu kaupunkikuva luo imagoa ja identiteettiä, jotka synnyttävät kasvua mahdollistavaa vetovoimaa. Suurimpia muutoksia Nikkilän maankäytössä ovat keskustan uudet rakennushankkeet, Jokilaakson rakentaminen, uusi Nikkilän kartanon alue sekä näiden hankkeiden toteutumisen myötä junaliikenteen käynnistyminen.

Nikkilän kehityskuvan visioiden konkreettisenä suunnitelmana toimii Nikkilän kaavarunko, joka on hyväksytty huhtikuussa 2022.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Yleisten suunnitteluperiaatteiden mukaisesti taajamarakenteen kasvua suunnataan ensisijaisesti joukkoliikenteen, palveluiden ja muun olemassa olevan infrastruktuurin äärelle. Keravan ja Nikkilän välisen rataosuuden avaaminen tulevaisuudessa henkilöliikenteelle mahdollistaa Talma–Nikkilä-vyöhykkeen voimakkaan kehittämisen.

Sipoon yleiskaavassa 2025 suunnittelualue on osittain Nikkilän keskustatoimintojen aluetta (C) ja suurimmilta osin taajamatoimintojen aluetta (A). Asemankaavan tavoitteena on saattaa alue toimivasti keskusta-alueen jatkoksi ja osaksi taajamatoimintoja.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Tavoitteena on kytkeä alue kiinteästi Nikkilän keskustan yhteyteen. Rakentaminen toteutetaan pientalotyypisenä. Maisemallisesti pyritään säilyttämään alueen nykyisiä arvoja ja ominaispiirteitä.

I utvecklingsbilden skapades beredskap för att antalet invånare redan år 2025 hade ökat till 10 000. Befolkningsökningen för mycket bra med sig bara den planeras väl. När miljön planeras omsorgsfullt så att den blir trivsamt uppkommer en bra stadsbild och stadsstruktur. Att strukturen är tät har inget värde i sig, men tätheten behövs för att uppnå målen om bra offentlig och kommersiell service. I framtidens Nickby återkommer bytemat när livsmiljöer och funktioner blandas upp i det levande centrumet. Den kommersiella servicen förbättras allteftersom köpkraften ökar och handeln är lönsam. Samma gäller kollektivtrafiken.

Planstommen för Nickby är en konkret plan över visionerna i utvecklingsbilden. Planstommen godkändes i april 2022.

Mål som grundar sig på planeringsituationen

Enligt allmänna planeringsprinciper ska tillväxten i tätortsstrukturer styras i första hand till områden nära befintlig kollektivtrafik, service och annan infrastruktur. Öppnandet av banan mellan Kervo och Nickby för persontrafik i framtiden kommer att bädda för en kraftig utveckling av zonen mellan Tallmo och Nickby.

I Generalplan för Sibbo 2025 är planeringsområdet en del av ett område för centrumfunktioner (C) och tätortsfunktioner (A). Målet med detaljplanen är att integrera området med centrum och tätortsfunktionerna.

Mål som grundar sig på förhållandena och egenskaperna i området

Målet är att integrera området med Nickby centrum. Byggandet kommer att genomföras som småhus. Landskapsmässigt strävar man efter att bevara områdets nuvarande värden och särdrag.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

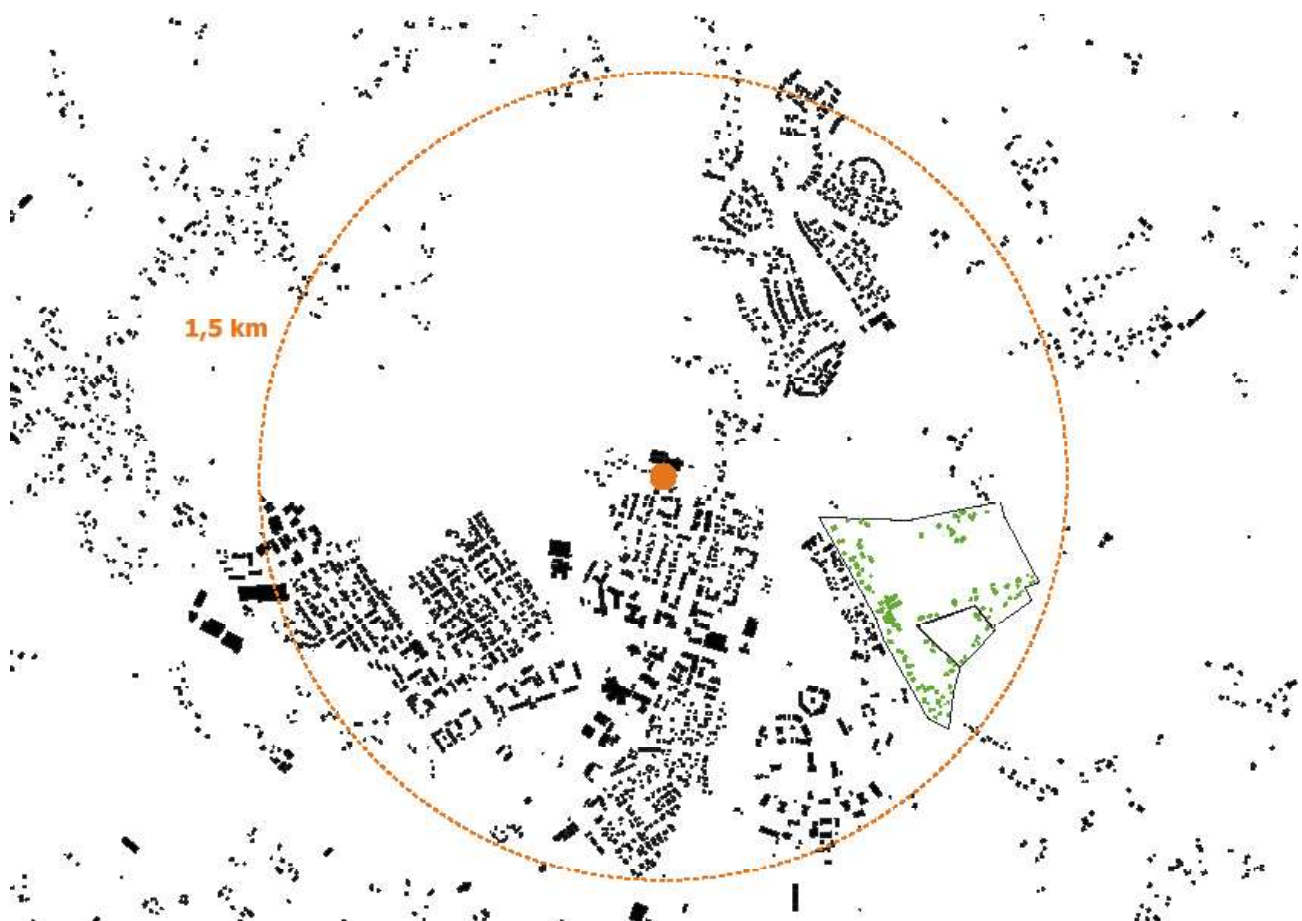
Osallisten tavoitteet

Asemakaavan osallisilla on osittain keskenään ristiriitaisia tavoitteita ja näkemyksiä alueen kehittämisestä. Kehittämisvaihtoehdoista on käyty keskusteluja suunnittelualan kiinteistönomistajien kanssa jo ennen luonnoksen nähtävilläoloa. Keskustelujen pohjalta on pyritty löytämään yhteisymmärrys erilaisten mielipiteiden ristiriidoista huolimatta. Kiinteistönomistajille ja muille kiinnostuneille järjestetyssä keskustelutilaisuudessa nostettiin toiveina esiin yhtäältä alueella säilyvä väljyys ja avara maisema ja toisaalta kiinteistönomistajien maalleen sama arvonnousu tulevan rakennusoikeuden myötä.

4.4.3 Mål som uppkommit under processen

Intressenternas mål

Intressenterna har delvis motstridiga mål för och synpunkter på utvecklingen av området. Utvecklingsalternativen har diskuterats med markägaren redan före framläggningen av planutkastet. Utifrån diskussionerna har man strävat efter att uppnå samförstånd trots motstridigheterna mellan olika åsikter. På mötet som ordnades för fastighetsägare och andra intresserade lyftes fram önskemål dels om att bevara rymligheten och öppenheten i området, dels om en värdeökning för fastighetsägarna i och med den kommande byggrätten.



Kuva 19. Kaava-alueen sijainti suhteessa Nikkilän rautatieasemaan. Koko suunnitteluala sijaitsee alle 1,5 kilometrin päässä rautatieasemasta.

Bild 19. Planområdets läge i förhållande till järnvägsstationen i Nickby. Hela planeringsområdet ligger under 1,5 km från järnvägsstationen.

5 Asemakaavan kuvaus Redogörelse för detaljplanen



5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Alueen koko on noin 32 hehtaaria. Tehokkain uusi rakentaminen on osoitettu yleiskaavassa määritellylle keskustatoimintojen alueelle (C) ja väljempi uusi rakentaminen sijoittuu yleiskaavan asumiselle tarkoitettulle alueelle (A).

5.1.2 Palvelut

Alue tukeutuu ensisijaisesti Nikkilän keskustan tarjoamiin nykyisiin palveluihin, jotka sijaitsevat lähimmillään noin 800 metrin päässä suunnitellusta rakentamisesta. Nikkilän keskustassa sijaitsevat mm. koulut, päivittäistavara-kaupat ja terveyskeskus. Kaava-alueelle ei suunnitella paikallisia palveluja.

5.1 Planens struktur

5.1.1 Dimensionering

Området är ungefär ca 32 hektar stort. Det mest effektiva byggandet har anvisats i området för centrumfunktioner (C) i generalplanen, och glesare byggande i området för boende (A).

5.1.2 Service

Området stöder sig i första hand på den befintliga servicen i Nickby centrum, vilken som närmast finns på ett avstånd av ca 800 meter från de nya byggnaderna. I centrum av Nickby finns bl.a. skolor, dagligvarubutiker och en hälsocentral. Ingen lokal service planeras i planområdet.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Kaavatyö vastaa osaltaan kunnan väestökasvutavoitteeseen lisäämällä asuinrakentamismahdollisuuksia Sipoon yleiskaavassa 2025 osoitetulla taa-jamatoimintojen alueella.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue (AO-1 ja AO-10)

Alue koostuu pääasiassa omakotitaloista. Uusissa kortteleissa päärakennukset rakennetaan pääasiassa kiinni katuun ja talojen sisäänkäynti on pihan puolella tai rakennuksen sivulla. Tällöin ei hukata tilaa etupihaan vaan takapihasta tulee reilunkokoinen tontin koosta huolimatta. Poikkeuksen edellä mainittuun tekevät päättyvien katujen ympärillä olevat tontit, joissa rakennusten sijoittaminen vapaammin on tontin kiilamaisesta muodosta johtuen toimivampi ratkaisu.

Tontilla voi usein olla sekä erillinen sivurakennus, että piharakennus, joka useimmiten toimii autotallina. Sivurakennuksessa voi olla asukkaiden haluamia lisätiloja, kuten versta, kesäkeittiö, vierasmaja tai pihasauna.

Jo rakennettuja kortteleita koskee väljempi ohjaus. Niissä rakennusala on laaja, rakentamisetäisyys on pääasiassa 4 metriä tontin rajoista ja rakennusten sijoittelu on vapaampaa. Olemassa olevat rakennukset ovat rakentuneet ilman asemakaavaa, jolloin ne poikkeavat toisistaan esimerkiksi sijoittelun ja ulkomuodon osalta. Tällöin kaavaan ei ole tarkoi-

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Planarbetet bidrar till att uppfylla kommunens mål för befolkningstillväxten i och med de nya möjligheterna att bygga bostäder i områden som har anvisats för tätortsfunktioner i Generalplan för Sibbo 2025.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Kvartersområde för fristående småhus (AO-1 och AO-10)

Området består i huvudsak av egnahemshus. I de nya kvarteren byggs huvudbyggnaderna till största delen strax intill gatan och ingången till husen är från gårdsplanen eller på byggnadens sida. På det sättet slösas ingen plats på förgården utan bakgården blir rejält tilltagen oavsett storleken på tomten. Ett undantag till ovan nämnda utgörs av de tomter som finns kring återvändsgränder där en friare placering av byggnaderna fungerar bättre på grund av tomtens form.

På en tomt kan det ofta finnas både en fristående sidobyggnad och en gårdsbyggnad. Den senare nämnda fungerar i de flesta fall som garage. Sidobyggnaden kan ha extra utrymmen som de boende behöver, såsom verkstad, sommarkök, gäststuga eller gårdsbastu.

För redan bebyggda kvarter gäller en mindre strikt styrning av byggandet. Byggnadsytan är stor, avståndet till en byggnad är i regel 4 meter från tomtgränsen och byggnaderna kan placeras mer fritt. De befintliga husen har uppförts utan detaljplan och därför avviker de

tuksenmukaista laatia liian tarkkaan ohjaavia määräyksiä.

Asuinpientalojen korttelialue (AP ja AP-6)

Kaava-alueen keskiosassa on muutama pientalokortteli. Näissä kortteleissa voi esimerkiksi olla erillistaloja tai paritaloja, jotka on kytketty yhteen autokatoksella tai -tallilla ja/tai varastolla. Ne voidaan toteuttaa yhteisomutoisina.

Puutarha- ja kasvihuonealue (MP)

Alueella sijaitsee puutarhamyymälä kasvihuoneineen. Sille osoitetaan yhteensä 4000 k-m² rakennusoikeutta, josta hieman yli 3000 k-m² on jo käytetty.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL ja VL-1)

Kaavassa on osoitettu n. 8,8 ha lähivirkistysaluetta, joka osaltaan toimii uutta ja vanhaa asutusta erottavana alueena. Asemakaavaa ohjaavassa Nikkilän kaavarungossa on esitetty alueelle uusia viheryhteystarpeita, joita suunnitellulla asemakaava-alueella on runsaasti. Alueella on toimiva sisäinen virkistysalueverkosto, joka kytkeytyy myös nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen.

Osana virkistysaluetta alueelle on suunniteltu Nikkilän kaavarungossa esitetyt pelikenttä sekä leikkipuisto.

Lähivirkistysalueelle sijoitetaan yleisten alueiden ja katualueiden hulevedet keräävä hulevesien viivytys-, imeytys- sekä johdatusrakenne, joka toimii myös maisemaelementtinä. Rakenne muodostuu meandroivasta hulevesiuomasta sekä suunnittelualueen matalimpaan kohtaan sijoitettavasta, luonnonmukaisena hulevesialtaasta. Hulevesirakenne maise-

från varandra till exempel beträffande placering och exteriör. Därför är det inte heller ändamålsenligt att utarbeta allt för strikta bestämmelser.

Kvartersområde för småhus (AP och AP-6)

I planområdets finns flera kvarter för småhus. I dessa kvarter finns det till exempel parhus som kopplats samman via carport eller garage och förråd. De kan byggas i bolagsform.

Område för trädgårdsodling och växthus (MP)

I området finns det en trädgårdsbutik med växthus. För den verksamheten anvisas sammanlagt 4 000 vy-m² i byggrätt, varav drygt 3 000 vy-m² redan har utnyttjats.

5.3.2 Övriga områden

Område för närrekreation (VL och VL-1)

I planen ingår ett ca 8,8 ha stort område för närrekreation. Det fungerar också som gräns mellan den nya och den gamla bebyggelsen. I planstommen för Nickby, som har en styrande verkan i detaljplaneringen, anvisas behov av nya grönförbindelser. I det nu aktuella detaljplaneområdet finns det rikligt av dessa. Området har ett fungerande internt nätverk av rekreatiomsområden, som även är kopplat till den nuvarande samhällsstrukturen.

En spelplan och en lekpark, vilka lagts fram i planstommen för Nickby, har planerats för en del av rekreatiomsområdet.

I området för närrekreation placeras en konstruktion för fördröjning, infiltrering och bortledning av dagvatten från de allmänna områdena och gatuumrådena. Konstruktionen fungerar samtidigt som

moidaan istutuksin ja kiveyksin.

Katualue

Osa Sedäntietä kuuluu suunnittelualueeseen. Sedäntie muuttuu asemakaavan myötä kunnan kaavakaduksi n. 330 metrin matkalta. Loput Sedäntiestä kuuluu N48 kaava-alueen ensimmäisen vaiheen suunnittelualueelle. Katu toteutetaan asemakaavojen lainvoimaistumisen jälkeen yhtenä kokonaisuutena. Sedäntie tulee olemaan yksi koko suunnittelualueen keskeisistä kokoojakaduista, ja se kytkee uuden alueen olemassa olevaan katuverkoston.

Suunnittelualueelle on Sedäntien lisäksi tulossa muita uusia katuja sekä laaja jalankulun ja pyöräilyn verkosto.

ett landskapselement. Konstruktionen består av en meanderfåra och en naturlig dagvattenbassäng vid den lägsta punkten i planeringsområdet. Planteringar och stenbeläggning får dagvattenkonstruktionen att smälta in i omgivningen.

Gatuområde

Del av Farbrorsvägen ingår i planeringsområdet: I och med detaljplanen ändras ett ca 330 meter långt avsnitt av Farbrorsvägen till en plangata som underhålls av kommunen. Återstoden av Farbrorsvägen hör till den första fasen av N48-planområdet. Efter att detaljplanerna vunnit laga kraft byggs gatan som en helhet. Farbrorsvägen kommer att vara en av de viktigaste matargatorna i planeringsområdet som knyter det nya området till det befintliga gatunätet.

Utöver Farbrorsvägen får planeringsområdet andra nya gator och ett stort nät av gång- och cykelbanor.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue on nykyisin pääosin peltomaista haja-asutusalueetta ja rakentamisen myötä peltoalueet osittain korvautuvat pientaloasumisella. Kaavan toteutuminen tukee Sipoon kunnan strategian mukaista väestönkasvua sekä asuntotuotantotavoitteita. Lisäksi kaavan lisäämä asuntotarjonta edistää KeNi-radana edellyttämän asukasmäärän saavuttamista Nikkilässä.

Taajamakuva

Kaava-alueen sijainti on otollinen nykyisen taajaman laajentumiselle. Asemakaava täydentää ja laajentaa olemassa olevaa Nikkilän itäistä keskustaajamaa ja tasapainottaa sen taajamarakennetta asuinrakentamisen jatkuvuuden ja uusien katualueiden myötä rakentamattomalle ja liikenteellisesti erinomaisesti saavutettavissa olevalle alueelle, joka on kunnallisteknisen verkoston läheisyydessä.

Asuminen

Asemakaava vastaa Sipoon kunnan strategian omakotitontitavoitteeseen ja lisää samalla asumisen mahdollisuuksia Nikkilässä. Kaavan toteutuksessa Nikkilään voidaan luoda täysin uusi asumisen alue ja alueen asuntotarjonta monipuolistuu. Lisäksi kaava mahdollistaa olemassa oleville asukkaille lisää rakennusoikeutta ja voi myös edistää kiinteistöjen arvonnousua.

Palvelut

Kaavan toteutuminen lisää julkisten palvelujen, kuten koulujen ja päiväkotien kysyntää Nikkilän

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Samhällsstruktur

Planområdet är i dag främst ett åker- och glesbygdsområde som i och med byggandet omvandlas delvis till ett bostadsområde med småhus. Genomförandet av planen stöder den befolkningstillväxt som satts som mål i Sibbo kommuns strategi samt målen för bostadsproduktionen. Dessutom främjar det nya bostadsutbudet utvecklingen mot det invånarantal i Nickby som förutsätts för persontågstrafiken på KeNi-banan.

Tätortsbild

Planområdets läge är ypperligt för utvidgningen av den nuvarande tätorten. Detaljplanen kompletterar och utvidgar centrumtätorten i östra Nickby. Den balanserar upp tätortsstrukturen i och med kontinuiteten i bostadsområdena och de nya gatuumrådena till ett obebyggt och med kollektivtrafik lättillgängligt område inom den befintliga samhällsstrukturen och i närheten av kommunalteknik.

Boende

Detaljplanen svarar på målet för egnahemstomter i Sibbo kommuns strategi och ökar samtidigt boendemöjligheterna i Nickby. Genomförandet av planen skapar ett helt nytt bostadsområde och diversifierar bostadsutbudet på orten. Dessutom möjliggör planen mer bygggrätt för de nuvarande invånarna och kan också bidra till att fastigheters värde ökar.

Service

Genomförandet av planen ökar efterfrågan på

alueella. Lisäksi se voi lisätä kaupallisten palveluiden kannattavuutta. Palveluiden läheisyys tekee alueesta asukkaille houkuttelevan sekä nostaa sen arvoa.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavassa ei osoiteta aluevarauksia työpaikkatoiminnalle ja sillä ei ole merkittävää vaikutusta työpaikkojen määrään tai elinkeinotoimintaan. Toisaalta asumismahdollisuuksien lisääminen Nikkilään voi edistää kunnan työpaikkaomavaraisuutta, kun asuinalueelta on hyvä saavutettavuus olemassa oleviin työpaikkoihin. Väestönkasvu lisää kysyntää palveluille ja voi saada aikaan uusien yritysten syntymisen.

Virkistys

Asemakaava lisää virkistysmahdollisuuksia Nikkilässä, kun osa kaava-alueen peltoalueista muuttuu virkistyskäyttöön soveltuvaksi puistoalueeksi. Alue muodostaa myös jatkuvuutta Nikkilän virkistysverkostolle uusien ulkoilureittien yhdistyessä olemassa oleviin. Samalla ulkoilureittien määrä kasvaa. Kaikista kaavan mukaisista uusista asuinrakennuksista on lyhyt matka lähimmälle virkistysreitille.

Liikenne

Kaavan myötä liikenne alueella ja sen ympäristössä lisääntyy. Samalla joukkoliikenteen kysyntä kasvaa ja kevyenliikenteen verkostot täydentyvät. Kaava tukee osaltaan myös henkilöjunaliikenteen käynnistymistä Nikkilän ja Keravan välille.

Rakennettu ympäristö

Kaava-alueen uusi rakentaminen ohjataan rakennustapaohjeessa olemassa olevaan miljöseen ja rakennuskantaan sopivaksi niin, että maisemallinen yhteensopivuus säilyy. Uudella rakentamisella kunnioitetaan alueen identiteet-

offentlig service, som skolor och daghem, i Nickbyområdet. Dessutom ökar planen efterfrågan på kommersiell service i centrum och förbättrar lönsamheten för den. Att servicen är nära gör området attraktivt i invånarnas ögon och höjer värdet på det.

Arbetsplatser, näringsverksamhet

Planen har inga områdesreserveringar för arbetsplatsverksamhet och inga betydande konsekvenser för antalet arbetstillfällen eller näringslivet. Å andra sidan kan de förbättrade bostadsmöjligheterna i Nickby främja kommunens arbetsplatsufficiens, eftersom de befintliga arbetsplatsområdena kan nås enkelt från bostadsområdet i planen. Befolkningstillväxten ökar efterfrågan på service och kan främja uppkomsten av nya företag.

Rekreation

Detaljplanen ökar rekreationsmöjligheterna i Nickby i och med att åkerområden omvandlas till parkområden som lämpar sig för rekreation. Området skapar också kontinuitet i nätverket av rekreationsområden i Nickby allteftersom nya friluftsleder kopplas till befintliga. På samma gång ökar omfattningen av friluftslederna. Avståndet till närmaste rekreationsled är kort från samtliga nya bostadshus i planområdet.

Trafik

Planen ökar trafiken i området och näromgivningen. På samma gång ökar efterfrågan på kollektivtrafik och nätverken av gång- och cykelleder kompletteras. Planen stöder också möjligheterna att inleda persontågstrafik mellan Nickby och Kervo.

Den byggda miljön

Det nya byggandet i planområdet styrs med hjälp av byggsättsanvisningar så att det anpassas till

tiä, olemassa olevaa rakennuskantaa ja historiaa.

Tekninen huolto

Kaavan toteutuminen lisää tarvetta uuden infrastruktuurin kehittämiseksi alueella. Tarkemmat yksityiskohdat suunnitellaan kunnallisteknisten suunnitelmien laadinnan yhteydessä. Keravan Energia ei pidä todennäköisenä, että alue olisi kannattavaa liittää kaukolämpöverkoston.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Mahdollisia ympäristöhäiriöitä voivat olla rakentamisen aikaiset hulevesien mukana kulkeutuvat haitalliset maa-ainekset. Lisäksi rakentamisen aikana on mahdollista että pintavesien laatu heikkenee hetkelisesti. Luonnosvaiheen jälkeen kaava-alueella laaditaan Natura-tarveharkinta. Alueelta on lyhimmillään noin 100 metriä Sipoonjoen Natura-alueelle.

Alueelle on laadittu liikenne- ja runkomeluselvitys sekä ratatärinäselvitys. Näiden perusteella asemakaavassa on melua ja tärinää ehkäiseviä määräyksiä. Sekä melu- että tärinävaikutukset asettavat rajoituksia rakentamiselle kelvollisista alueista. Nämä alueet on asemakaavassa merkitty viheralueiksi, eikä niille osoiteta uutta rakentamista. Kun selvityksessä esitetyt määräykset noudatetaan, melu- ja tärinävaikutukset eivät estä rakentamista tai heikennä rakentamisen tai asumisen laatua.

Sosiaalinen ympäristö

Laajojen peltoalueiden muuttuessa toimivaksi asumisen alueeksi kaavalla luodaan edellytykset viihtyisälle ja yhteisöllisyyttä edistävälle elinympäristölle.

miljön och byggnadsbeståndet för landskapsmässig kompatibilitet. Det nya byggandet respekterar områdets identitet, det befintliga byggnadsbeståndet och områdets historia.

Teknisk försörjning

Genomförandet av planen ökar behovet av att utveckla ny infrastruktur i området. Detaljerna fastställs i samband med utarbetandet av de kommunaltekniska planerna. Kervo Energi tror att det knappast vore lönsamt att ansluta området till fjärrvärmenätet.

Miljöskydd och störningar i miljön

Skadlig marksubstans som transporteras med dagvattnet under byggnadstiden är exempel på eventuella miljöstörningar. Under byggnadstiden är det möjligt att ytvattnets kvalitet försämras tillfälligt. Efter utkastskedet utarbetas en Natura-behovsprövning i området. Avståndet till Natura-området vid Sibbo å är som minst ca 100 meter.

En trafik- och stombullerutredning och en utredning om vibration från banan har sammanställts för området. Utifrån dem har bestämmelser om bekämpning av buller och vibration skrivits in i detaljplanen. Både buller- och vibrationskonsekvenserna begränsar vilka områden som är byggbara. De områden som berörs av begränsningar har betecknats som grönområden och här anvisas inget nytt byggande. När de bestämmelser som föreslagits i utredningen iakttas kommer buller- och vibrationskonsekvenserna inte att förhindra byggande eller försämla kvaliteten på byggande eller boende.

Social miljö

Att vidsträckta åkerområden genom planläggningen omvandlas till fungerande bostadsområden skapar förutsättningar för en trivsamt livsmiljö som främjar social gemenskap.

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Maisema

Maisema muuttuu kaavan myötä, kun peltoalueet korvautuvat asuinrakentamisella, puistomaisilla virkistysalueilla sekä katualueilla. Uusi maisema kuitenkin mukailee ja säilyttää alueen olemassa olevaa tunnelmaa, perinnebiotooppien, niittyalueiden sekä kylämaisten vehreiden katualueiden myötä. Alueella tulee myös jatkossa säilymään useita avoimia ja puoliavoimia näkymälinjoja.

Topografia, maaperä, rakennettavuus

Rakennettavuusselvityksen mukaisten suositusten noudattamisen johdosta kaavan toteutumisella ei ole haittavaikutuksia maaperälle. Tuleva rakentaminen mukailee olemassa olevia maastonmuotoja ja maaperälle ei ole tarvetta tehdä suuria muokkauksia tai pengerryksiä.

Kasvillisuus ja eläimistö

Asemakaava-alueella ei tällä hetkellä sijaitse luontoarvoiltaan merkittäviä kohteita. Kaavan myötä alueen kasvillisuus monipuolistuu, kun suunnitteluratkaisut tuovat alueelle puistoalueita, uutta puustoa, monimuotoista niittykasvillisuutta sekä hulevesiä sitovaa kasvillisuutta.

Pienilmasto

Asemakaavassa ei määrätä lainkaan korkeaa rakentamista, joka aiheuttaisi alueelle merkittävää lämpösaarekeilmiötä tai tuulisuutta. Lisäksi kaavoitettavien tonttien pihat ja rakennukset on pyritty sijoittamaan luonnonvalon, suojaisuuden ja aurinkoenergian hyödyntämisen kannalta suotuisesti.

5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

Landskap

Planen förändrar landskapet allteftersom åkrar ersätts med bostadshus, parkliknande rekreativsområden och gatuområden. Det nya landskapet kommer emellertid att efterlikna och bevara områdets nuvarande framtoning tack vare vårdbiotoperna, ängsområdena och de grönskande bygatorna. Flera öppna och halvöppna vylinjer kommer att bevaras även framöver.

Topografi, jordmån, byggbarhet

När man iakttar rekommendationerna i byggbarhetsutredningen kommer genomförandet av planen inte att ha några skadliga konsekvenser för jordmånen. Det nya byggandet följer terrängformerna och inga stora schaktningar eller invallningar behöver göras.

Flora och fauna

I detaljplaneområdet finns det för närvarande inga objekt med betydande naturvärden. Planen diversifierar vegetationen i och med att planeringslösningarna ger nya parkområden, nya trädbestånd, mångsidig ängsvegetation samt vegetation som binder dagvattnet.

Mikroklimat

I detaljplanen anvisas inget högt byggande som skulle medföra betydande urbana fenomen med så kallade värmeöar eller blåsig het. Dessutom har man strävat efter att placera gårdsplanerna och byggnaderna på tomterna med beaktande av naturligt ljus, placering i lä och möjligheten att utnyttja solenergi.

Dagvatten

Byggandet minskar den yta som släpper igenom vatten, vilket kompenseras med konstruktioner för

Hulevedet

Rakentamisen myötä hulevesiä läpäisevä pinta-ala yleisesti ottaen pienenee, mikä kompensoidaan hulevesille suunnitelluilla ratkaisulla sekä tonttikohtaisilla hulevesimääräyksillä. Toisaalta alueen maaperä on lähes kauttaaltaan savea, jonka vedenimeytisykyky on heikko. Tästä syystä hulevesirakenteiden toteuttaminen sekä lisääntyvä kasvillisuus parantavat alueen hulevesitilannetta nykyiseen verraten. Kaava-alueelle laaditaan hulevesisuunnitelma.

Pohjavesi

Kaava-alue sijoittuu osittain vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle (luokka 1), minkä vuoksi asemakaavan mukainen rakentaminen ei saisi heikentää pohjaveden määrää ja laatua. Kaavassa esitettyjen pohjavesimääräysten ja hulevesien hallintatoimien avulla on kuitenkin tavoitteena turvata, että pohjaveden määrä ja laatu säilyvät nykyisellään.

Kaavassa on annettu määräyksiä pohjaveden suojelemiseksi: maalämpöjärjestelmät ovat kiellettyjä pohjavesialueella; vaarallisten aineiden säiliöillä tulee olla suoja-allas; rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen; rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista; autojen pesu on kiellettyä pohjavesialueella muualla kuin tarkoitukseen rakennetulla asianmukaisella pesupaikalla; ja pysäköintialueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla ja pysäköintialueiden hulevedet tulee hallitusti johtaa hulevesien johtamispaikasta riippuen soveltuvan öljynerottimen tai biosuodatuksen kautta. Maaperätutkimuksen mukaan pintamaana on useampi metri savea, joten riski likaisten hulevesien imeytymiselle pohjaveteen on vähäinen tai olematon.

dagvattenhantering och tomtspecifika dagvattenbestämmelser. Å andra sidan är jordmånen nästan alltigenom lera med dålig förmåga att absorbera vatten. Av den anledningen kommer byggandet av dagvattenkonstruktioner och den ökande växtligheten att avsevärt förbättra dagvattensituationen jämfört med dagsläget.

Grundvatten

Planområdet ligger delvis inom ett grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen (klass 1). Därför får byggandet enligt detaljplanen inte ha några negativa konsekvenser för grundvattnets kvalitet och kvantitet. De bestämmelser om grundvattnet åtgärder för dagvattenhantering som presenteras i planen syftar till att säkerställa att det inte sker några förändringar i grundvattnet.

Planen har bestämmelser som skyddar grundvattnet: jordvärmesystem är förbjudna i grundvattenområdet; behållare med farliga kemikalier ska förses med skyddsbassäng; byggande, dränering och schaktning ska utföras så att kvaliteten på grundvattnet inte förändras eller så att det uppkommer bestående förändringar i grundvattnets höjd; byggandet får inte förorsaka skadligt utflöde av grundvatten; tvätt av bilar är förbjudet på grundvattenområdet på andra ställen än för ändamålet byggda vederbörliga tvättställen; och parkeringsplatserna ska beläggas med ett för vatten ogenomsläppligt ytmaterial och dagvattnet från parkeringsplatserna ska ledas bort kontrollerat via en oljeavskiljningsbrunn eller biofiltrering, beroende på vad som lämpar sig bäst på platsen i fråga. Enligt jordmånsundersökningen består ytjorden av ett flera meter tjockt lerlager och därför är risken för att smutsigt dagvatten infiltreras i grundvattnet liten eller obefintlig.

Maa- ja metsätalous

Asemakaavan myötä peltoalueiden käyttötarkoitus muuttuu, kun viljely päättyy.

5.4.3 Muut vaikutukset

Vaikutukset kuntatalouteen

Kustannuksia aiheutuu uuteen infrastruktuuriin, kuten katujen, sähköverkon laajentamisen sekä vesijohtoverkoston laajentamiseen liittyvästä suunnittelusta ja rakennustöistä. Kaava-alueella on kuitenkin jo olemassa olevaa kunnallistekniikkaa, joka osaltaan säästää kustannuksia. Kustannuksia pyritään kattamaan maankäytösopimusten mukaisilla maksuilla. Lisäksi kunnan omistamalle maalle kaavoitetuista tonteista saadaan tontinmyyntituloa.

Asemakaavalla on myös useita positiivisia vaikutuksia kuntataloudelle muun muassa verotulojen myötä. Kunnallisten palveluiden järjestäminen aiheuttaa kuluja.

Energia- ja ilmastovaikutukset

Asemakaavan merkittävimmät tunnistetut ilmastovaikutukset koskevat rakentamista, asukkaiden liikkumista ja rakennusten energiankäyttöä. Koko luokaltaan suurimmat ilmastopäästöjen lähde on rakennusmateriaalien valmistus. Kaava-alueen toteutuksessa on syytä kiinnittää rakentamisen ilmastovaikutusten lieventämisen lisäksi kestävien kulkumuotojen tukemiseen. Kaava-alueen asukkaiden liikkumisesta syntyy kumulatiivisesti merkittävät ilmastovaikutukset. Kokonaisuudessaan Laaksosuontien itäpuolen asemakaavan ilmastovaikutukset ovat vähintään vähäiset kielteiset.

Katujen ja infran rakentamisesta syntyy ilmastopäästöjä, mutta olemassa olevan kunnallistekniikan

Jord- och skogsbruk

Detaljplanen ändrar användningsändamålet för åkerområdena i och med att odlingen upphör.

5.4.3 Övriga konsekvenser

Konsekvenser för kommunekonomin

Kostnader uppkommer vid byggandet av ny infrastruktur, som gator, och vid planeringen och utvidgningen av elnätet och vattennätet. I planområdet finns emellertid befintlig kommunal teknik, vilket sparar kostnaderna. Kommunen strävar efter att täcka kostnaderna med avgifterna i markanvändningsavtalen. Dessutom får kommunen inkomster från försäljningen av de tomter som planlagts på kommunens mark.

Detaljplanen har också flera positiva konsekvenser för kommunekonomin, bland annat i form av ökande skatteinkomster. Ordning av kommunal service medför kostnader.

Konsekvenser för energi och klimat planområdet

De mest betydande, identifierade klimatkonsekvenserna av detaljplanen gäller byggandet, invånarnas behov av att färdas och energianvändningen i byggnaderna. Tillverkningen av byggmaterial är källan till de största klimatutsläppen. Utöver att lindra klimatkonsekvenserna av byggandet bör man vid genomförandet av planområdet fästa uppmärksamhet vid att stöda hållbara färd sätt. är invånarna i planområdet färdas uppkommer kumulativt sett avsevärda klimatkonsekvenser. På det hela taget kommer dock klimatkonsekvenserna av detaljplanen för Dalskärrsvägens östra sida bli minst lindrigt negativa.

Byggandet av gatorna och infrastrukturen medför

ansioista uuden infrastruktuurin tarve on alueella vähäisempi ja ilmastovaikutukset näin pienemmät. Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella, joten energiaratkaisujen osalta alueella on käytettävä muita kuin maalämpöä.

Valtaosassa tonteista tullaan tarvitsemaan paalutusperustuksia. Vaikeammin rakennettavilla alueilla tarvittavat poikkeavat rakenneratkaisut lisäävät pohjarakentamisen ilmastovaikutuksia keskimääräiseen tilanteeseen verrattuna.

Maamassojen käsittely on usein yksi merkittävä asuinalueiden rakentamisesta aiheutuva energia- ja ilmastovaikutus. Kaavaratkaisu hyödyntää nykyistä maastoa, joten suuriin maanmuokkauksiin ei ole tarvetta. Asemakaava-alueella ei myöskään sijaitse puustoa tai metsää, joka tulisi kaataa rakentamisen alta, jolloin tuleva puurakentamiseen ohjaaminen voi sitoa hiiltä nykyistä tilannetta enemmän. Puurakentamisen ilmastoparemmuus perustuu pienempiin valmistuksen aikaisiin päästöihin ja puun kykyyn varastoida hiiltä rakenteisiin pitkäksi aikaa.

Lisäksi uusien asukkaiden liikkumisella on mahdollisia ilmastovaikutuksia. Kaava-alue sijaitsee lähellä Nikkilän palveluja, jolloin arkinen henkilöautoilu ei ole välttämätöntä.

Asemakaavan sisältö tukee kunnan kestävä kehityksen tavoitteita. Se on täyttää monet tavoitteet KUUMA-kuntien ilmasto-ohjelmassa, Hiilineutraali Uusimaa 2030 -tiekartassa ja on Helsingin seudun MAL-sopimuksen tavoitteiden mukainen. Kaava-alue sijoittuu MAL-sopimuksen ensisijaiselle maankäytön kehitysvyöhykkeelle.

luftutsläpp men tack vare den befintliga kommunaltekniken är behovet av ny infrastruktur mindre och därmed är också klimateffekterna mindre. Planeringsområdet ligger inom ett grundvattenområde och därför ska andra energilösningar än jordvärme tillämpas i området.

Grundläggning med påfundament kommer att behövas på de flesta tomterna. I de områden som är svårare att bygga ökar de speciella konstruktionslösningarna klimatkonsekvenserna från grundläggningen jämfört med en normal situation.

Behandling av jordmassor är ofta en betydande energi- och klimatkonsekvens när nya bostadsområden växer fram. Detaljplanlösningen drar fördel av den nuvarande terrängen och det finns inga behov av jordbearbetning i större utsträckning. I detaljplaneområdet finns också knappt om träd eller skog som måste fällas för att ge plats åt byggande, varvid den kommande hänvisningen till träbyggande kan binda mer kol än vad som binds i nuläget. Träbyggande är klimatvänligare i och med att utsläppen är mindre under tillverkningen och trä har förmåga att lagra kol i konstruktionerna under en lång tid framöver.

Vilka mobilitetsformer de nya invånarna väljer kan dessutom eventuellt ha konsekvenser för klimatet. Planområdet ligger nära servicen i Nickby och därför behöver man inte nödvändigtvis bil till vardags.

Innehållet i detaljplanen stöder kommunens mål för hållbar utveckling. Den uppfyller också flera av målen i KUUMA-kommunernas klimatprogram, färdplanen Kolneutralt Nyland 2030 och är förenlig med Helsingforsregionens MBT-avtal.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavaratkaisu ei itsessään lisää merkittävästi alueen ympäristöhäiriöitä, sillä ympäristöhäiriöitä aiheuttavat toiminnot (erityisesti rata) ovat jo alueella.

Kaava-alueen rakentumisen myötä liikennemäärät alueen katuverkossa tulevat kasvamaan jonkin verran, mutta taajaman sisäisen katuverkon hitaiden ajonopeuksien takia melutasojen ei voi olettaa nousevan merkittävästi.

5.6 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty liitteessä. Kaavamerkinnät ja -määräykset noudattavat ympäristöministeriön antamia ohjeita.

Kaavaluonnoksen kaavamerkinnät ja -määräykset ovat alustavat ja ne tarkennetaan kaavaehdotusvaiheessa.

5.7 Nimistö

Alueen nimistö päätetään viimeistään ehdotusvaiheessa. Nimistötoimikunta on kokouksessaan 29.11.2023 nimennyt kaavaluonnokseen tiet ja puistot, mutta niihin saattaa tulla muutoksia.

5.5 Störande faktorer i miljön

Planeringslösningen i sig medför ingen betydande ökning av miljöolägenheterna. Allteftersom planområdet byggs upp kommer trafikvolymerna i gatunätet att öka i viss mån, men på grund av de låga körhastigheterna i det interna gatunätet torde bullernivån inte stiga nämnvärt.

5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

Planbeteckningarna och bestämmelserna presenteras i bilagan. Planbeteckningarna och -bestämmelserna är förenliga med miljöministeriets anvisningar.

Planbeteckningarna och -bestämmelserna är preliminära och kommer att preciseras i planförslagsskedet.

5.7 Namn

Beslut om namnen i det nya området fattas i förslagsskedet. Namnkommittén har valt namn på vägarna och parkerna i planutkastet på sitt sammanträde 29.11.2023, men namnen kan komma att ändras.

6 Asemakaavan toteutus

Genomförande av detaljplanen

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaamaan laaditaan sitovat rakennustapaohjeet, jotka ovat nähtävillä asemakaavan ehdotusvaiheessa. Osaltaan kaavan toteuttamista ohjaamaan on laadittu kaavaratkaisuun pohjautuva havainnekuva, jossa esitetään mm. rakennusten toivotunlainen sijoittelu korttelialueilla.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman alueen kunnallistekniikan ja katuverkon rakentamisella. Toteutus aloitetaan

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

För genomförandet av detaljplanen ska det utarbetas bindande byggsättsanvisningar. Dessa läggs fram parallellt med detaljplanen i förslagsskedet. För att styra genomförandet ska det sammanställas en illustration utifrån planeringslösningen. I den visas bl.a. den önskvärda placeringen av byggnaderna inom kvartersområdena.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Genomförandet av detaljplanen kan starta när planen vunnit laga kraft: Först byggs kommunaltekniken och gatunätet. Genomförandet inleds med att matargatorna byggs samtidigt i hela planeringsområdet (N48A och N48B).

alueen kokoojakatujen rakentamisella samanaikaisesti koko asemakaavoitettavalle alueelle (N48A ja N48B).

6.3 Toteutuksen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin tilastoin ja lupamenettelyin.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Sibbo kommun följer upp genomförandet i området med hjälp av statistik och tillbörligt lovförfarande.



SIPOO
SIBBO