



**BROBÖLENTIEN LINJAUS JA ASEMAKAAVAN
MUUTTAMINEN NYKYTILANNETTA
VASTAAVAKSI
KIRKONKYLÄ, NIKKILÄ I:N ASEMAKAAVA-
ALUE**

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
koskee 25.9.2010 päivättyä asemakaavakarttaa

**DETALJPLAN FÖR BROBÖLEVÄGENS
STRÄCKNING OCH ÄNDRING AV DETALJPLAN
FÖR ATT MOTSVARA NULÄGET
DETALJPLANEOMRÅDET NICKBY I, KYRKÖBY**

DETALJPLANEÄNDRINGENS BESKRIVNING
Beskrivningen gäller en detaljplanekarta som är daterad
25.9.2010





1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER
1.1 Tunnistetiedot Kunta: Sipoon kunta, 753 Kunnanosa: Nikkilä Kaava: Asemakaavan muutos Kaavan nimi: Brobörentien linjaus ja asemakaavan muuttaminen nykytilannetta vastaavaksi Kirkonkylä, Nikkilä I:n asemakaava-alue Kaavan päiväys: 25.9.2010 Kaavan kuvaus Brobörentien ja sen lähiympäristön asemakaavan muutos Nikkilän kirkonkylässä. Asemakaavanmuutos osalle korttelia 2021, 2022, 2023 ja 2034 (kirkon) ja korttelia 2024 (kappelin) sekä ja niihin liittyville liikenne-, katu-, puisto-, virkistys- ja maatalousalueille. Muutoksella muodostetaan korttelin 2021 osa sekä korttelit 2024, 2035 ja 2036, näihin liittyvine puisto- ja katualueineen sekä maisemallisesti arvokkaine peltoalueineen. Kaavan laatija: Sipoon kunta, Kehitys- ja kaavoituskeskus, Mikko Aho, kehitysjohtaja, arkkitehti SAFA, yks 165, puh. 09 2353 1 osoite: Iso Kylätie 18, 04131 Sipoo e-mail: etunimi.sukunimi@sipoo.fi. Olli Kumpulainen, arkkitehti SAFA, yks. 210 / Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen. Vireille tulo: Kaavan vireille tulosta on kuulutettu 6.11.2008 Nähtävillä: 8.1.2010 – 8.2.2010 22.4. – 22.5.2010 Käsittelyt: Kaavoitusjaosto 16.12.2009 Kaavoitusjaosto 24.3.2010 Kunnanhallitus 13.4.2010 Kaavoitusjaosto 16.6.2010 Kunnanhallitus 17.8.2010 Lainvoimainen 25.9.2010	1.1 Identifikaationsuppgifter Kommun: Sibbo kommun, 753 Kommundel: Nickby Plan: Detaljplaneändring Planens namn: Detaljplan för Brobölevägens sträckning och ändring av detaljplan för att motsvara nuläget Detaljplaneområdet Nickby I, Kyrkoby Planens datum: 25.9.2010 Redogörelse för planen Detaljplaneändring för Brobölevägen med näromgivning i Nickby Kyrkoby. Detaljplaneändring för en del av kvarter 2021, 2022, 2023 och 2034 (kyrkan) och kvarter 2024 (kapellet) med därtill anslutande trafik-, gatu-, park-, rekreations- och jordbruksområden. Genom ändringen bildas del av kvarteret 2021 och kvarteren 2024, 2035 och 2036 jämte anslutande park- och gatuområden och landskapsmässigt värdefulla åkerområden. Planens utarbetare Sibbo kommun, Utvecklings- och planläggningscentralen, Mikko Aho, utvecklingsdirektör, arkitekt SAFA, YKS 165, tfn 09-235 31 adress: Stora Byvägen 18, 04130 Sibbo e-post: fornamn.efternamn@sibbo.fi. Olli Kumpulainen, arkitekt SAFA, YKS 210 / Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen. Anhängiggörande Planens anhängighet kungjordes 6.11.2008 Framläggande 8.1.2010 – 8.2.2010 22.4. – 22.5.2010 Behandlingar Planläggningssektionen 16.12.2009 Planläggningssektionen 24.3.2010 Kommunstyrelsen 13.4.2010 Planläggningssektionen 16.6.2010 Kommunstyrelsen 17.8.2010 Lagakraftvunnen 25.9.2010
1.2 Kaava-alueen sijainti Kaava-alue sijaitsee Nikkilässä. Sijainti on esitetty kansilehdellä	1.2 Planområdets läge Planområdet är beläget i Nickby. Läget framgår av pärmbladet.
1.3. Kaavan tarkoitus Kaavamuutoksen tavoitteena on ajanmukaistaa asemakaava, tutkia hautausmaa-alueen laajentamistarve ja liikennealueiden tarve sekä muuttaa puistoalueella sijaitsevien omakotitalojen kaavamerkintä, joka estää rakennusten ylläpitoa ja kehittämistä.	1.3. Planens syfte Målet med planändringen är att göra detaljplanen tidsenlig, undersöka begravningsplatsområdets utvidgningsbehov och behov av trafikområden samt ändra parkområdets planbeteckning för egnahemshus som hindrar byggnadernas underhåll och utveckling.



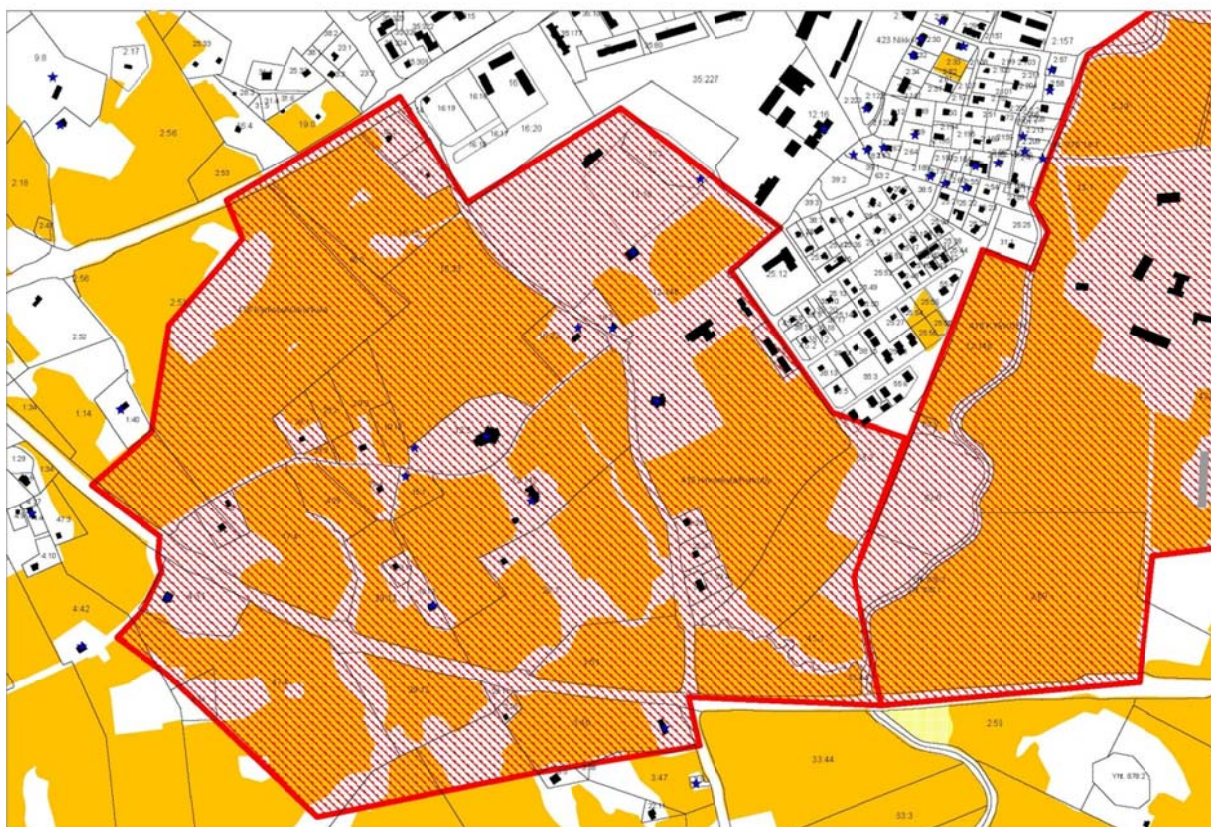
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	1.4 Beskrivningens innehållsförteckning
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER
1.1 Tunnist tiedot	1.1 Identifikationsuppgifter
1.2 Kaava-alueen sijainti	1.2 Planområdets läge
1.3. Kaavan tarkoitus	1.3. Planens syfte
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	1.4 Beskrivningens innehållsförteckning
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista	1.6 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial
2 TIIVISTELMÄ	2 SAMMANDRAG
3 LÄHTÖKOHDAT	3 UTGÅNGSPUNKTER
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet
3.2 Suunnittelutilanne	3.2 Planeringssituationen
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	4.1 Behovet av detaljplanering, planeringsstart och beslut som gäller denna
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	4.2 Deltagande och samarbete
4.2.1 Osalliset	4.2.1 Intressenter
4.2.2 Vireille tulo	4.2.2 Anhängiggörande
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	4.2.3 Deltagande och växelverkan
4.4 Asemakaavan tavoitteet	4.4 Mål för detaljplanen
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	4.5 Alternativen i detaljplanlösningen och deras konsekvenser
5.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	4.5.1 Beskrivning och gallring av de preliminära alternativen
4.5.4. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	4.5.4. Val av detaljplanlösning och grunderna för valet
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN
5.1 Kaavan rakenne	5.1 Planens struktur
5.3 Aluevaraukset	5.3 Områdesreserveringar
5.4 Kaavan vaikutukset	5.4 Planens konsekvenser
5.6 Kaavamerkinntä ja -määräykset	5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN
 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista Asemakaavan seurantalomake (liite 1) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (liite 2) Kaavakartta (liite 3) Merkinnät ja määräykset (liite 4) Havainnekuva (liite 5) Maisemaselvitysten otteet ja valokuvaseitukset (liite 6) Muistio viranomaisneuvottelusta 24.4.2009 (liite 7) Lausunnot ja vastineet (liite 8)	 1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen Blankett för uppföljning av detaljplanen (bilaga 1) Program för deltagande och bedömning (bilaga 2) Plankarta (bilaga 3) Beteckningar och bestämmelser (bilaga 4) Illustration (bilaga 5) Utdrag ur landskapsutredningar och fotomontage (bilaga 6) Protokoll från myndighetsmöte 24.4.2008 (bilaga 7) Utlåtanden och bemötanden (bilaga 8)



1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto, Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy 25.1.2006 Sipoon vanhan kirkon lähiympäristön maisemaselvitys, Anne Malve, arkkit. SAFA 19.6.2006 Nikkilän maisemaselvitys, Suunnittelukeskus Oy, 10.12.2002 Keski- ja Pohjois-Sipoon maisema- ja luontoselvitys, Sipoon kunta 1993 Nikkilän maisema- ja luontoselvitys, Sipoon kunta luonnos 16.11.1999 Sipoon tieliikenteen meluselvitys, WSP LT-Konsultit Oy, 2006	1.6 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto, Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy 25.1.2006 Utredning över landskapsmiljön för området kring gamla kyrkan i Sibbo, Anne Malve, arkkit. SAFA 19.6.2006 Nikkilän maisemaselvitys, Suunnittelukeskus Oy, 10.12.2002 Keski- ja Pohjois-Sipoon maisema- ja luontoselvitys, Sipoon kunta 1993 Nikkilän maisema- ja luontoselvitys, Sipoon kunta luonnos 16.11.1999 Sibbo vägbullerutredning, WSP LT-Konsultit Oy, 2006
2 TIIVISTELMÄ Liikennealue muutetaan Brobörentien linjauksen mukaiseksi katualueeksi. Kaavamuutos mahdollistaa puistoalueella sijainneiden omakotirakennusten ylläpidon ja laajentamisen. Arvokas kirkkomaisema säilyy ennallaan. Asemakaavan muutoksen hyväksyy kunnanvaltuusto. Kaavaproessin vaiheet Asemakaavan muutoksen vireille tulosta kuulutettiin kunnan virallisissa ilmoituslehdissä ja ilmoitustaululla 6.11.2008. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 6.11.2008 ja sen nähtävillä olosta kuulutettiin 6.11.2008. Suunnitelma on päivitetty 2.4.2009. Osallisilla oli mahdollisuus mielipiteen esittämiseen myös osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon yhteydessä. MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu pidettiin (muistio viranomaisneuvottelusta, liite 7) Uudenmaan ympäristökeskuksessa 24.4.2009. Kaavoitusjaosto on hyväksynyt asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville asetettavaksi 16.12.2009 § 129. Maankäyttö- ja rakennuslain 62§ mukaisesti kaavaluonnos on ollut nähtävillä 8.1.2009- 8.2.2010 välisenä aikana. Kaavoitusjaosto on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen hallituksen käsittelyyn 24.3.2010 Kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asetettavaksi kokouksessaan 13.4.2010 Maankäyttö- ja rakennuslain 65§ mukaisesti kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 22.4. – 22.5.2010 välisenä aikana. Kaavoitusjaosto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen kokouksessaan 16.6.2010 kunnanhallituksen käsittelyyn. Kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavan muutoksen kokouksessaan 17.8.2010.	2 SAMMANDRAG Trafikområdet ändras till gatuområde enligt Brobölevägens sträckning. Planändringen möjliggör underhåll och utbyggnad av egnahemshus som är belägna på parkområdet. Det värdefulla kyrkolandskapet bevaras. Detaljplaneändringen godkänns av fullmäktige. Olika skeden i planeringsprocessen Anhängiggörandet av detaljplaneändringen kungjordes i kommunens officiella annonstidningar och på kommunens anslagstavla 6.11.2008. Programmet för deltagande och bedömning utarbetades 6.11.2008 och en kungörelse om programmets framläggande publicerades 6.11.2008. Programmet har uppdaterats 2.4.2009. Intressenterna hade möjlighet att framföra sina åsikter också då programmet för deltagande och bedömning var framlagt. Myndigheternas samråd i enlighet med MarkByggl 66 § har hållits på Nylands miljöcentral den 24.4.2009 (bilaga 7, protokoll från myndighetsmöte). Planläggningssektionen godkände vid sitt möte 16.12.2009 § 129 att utkastet till detaljplaneändring läggs fram offentligt. Planutkastet var framlagt under tiden 8.1 2009–8.2.2010 i enlighet med 62 § i Markanvändnings- och bygglagen. Planläggningssektionen godkände vid sitt möte 24.3.2010 förslaget till detaljplaneändring för behandling i kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen godkände vid sitt möte 13.4.2010 att förslaget till detaljplaneändring läggs fram offentligt. Planförslaget var offentligt framlagt under tiden 22.4. – 22.5.2010 i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen. Planläggningssektionen godkände vid sitt möte 16.6.2010 detaljplaneändringen för behandling i kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen godkände detaljplaneändringen vid sitt möte 17.8.2010.

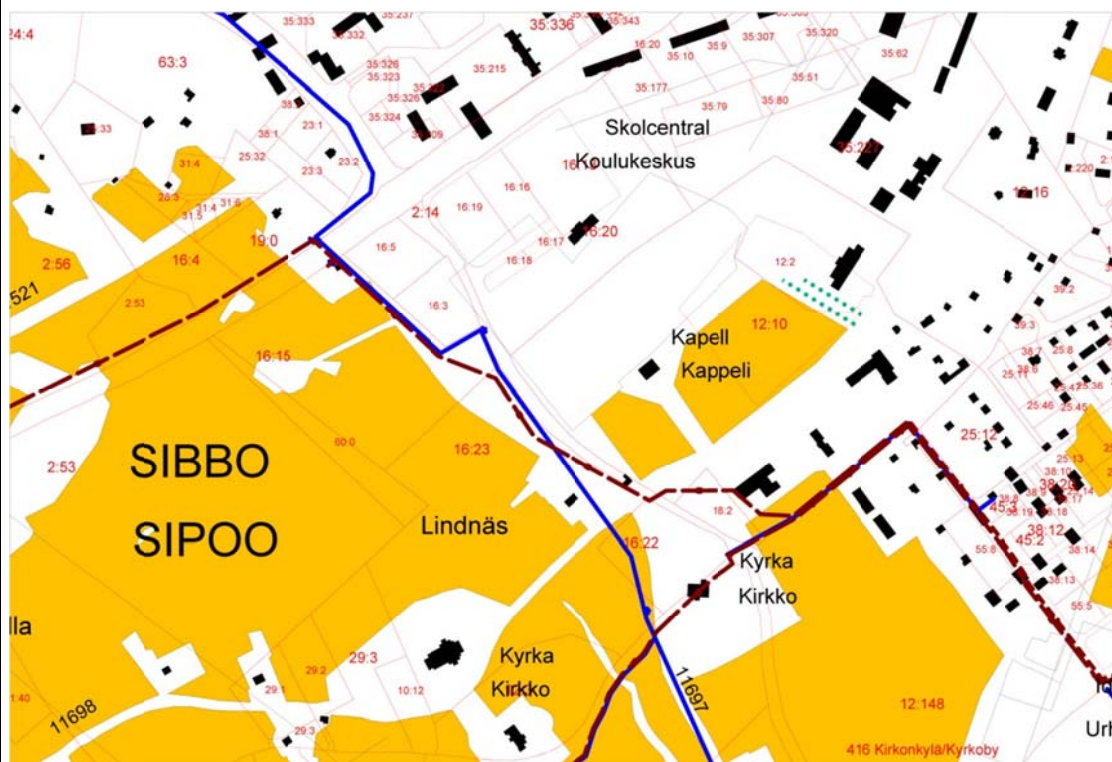


Kaava lainvoimainen 25.9.2010.	Planen vann laga kraft 25.9.2010.
3 LÄHTÖKOHDAT 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista Kaavamuutosalue sijaitsee Sipoon kunnassa Kirkonkylän kylässä. Alueen edellinen Nikkilän asemakaava (ent. rakennuskaava) vahvistettiin 20.12.1972. Nikkilän asemakaavan muutos osalle korttelia 2021, seurakuntatalon laajennus, vahvistettiin 2.8.2007. Nikkilän asemakaavan muutos ja asemakaava harjoitusjäähallia varten, korttelit 2031 – 2033 sai lainvoiman 8.2.2007. Vuoden 1972 asemakaavassa Brobörentien liikennealue kulkee yli avoimen peltoaukean ja häiritsee arvokasta kirkkoympäristöä. Kaavaratkaisu on vanhentunut Korttelissa 2034 sijaitsee Sipoon vanha kirkko ja korttelissa 2021 seurakuntatalo ja korttelissa 2024 kappeli. Hautausmaan länsi- ja eteläpuolella on puistoalue, ja kaksi vanhaa asuinrakennusta ja talousrakennuksia. Asemakaavamuutosta laadittaessa on edellytetty huomioitavaksi erityisesti valtakunnallisesti arvokkaan kirkkomaiseman asettamat vaatimukset. Museovirasto on luokitellut alueen kuuluvaksi valtakunnallisesti merkittäviin kulttuurihistoriallisiin ympäristöihin. Muutosalue on kooltaan n. 8,18 ha. Alue liittyy pohjois- ja itäpuoleltaan Nikkilän taajaman koulu- ja asuinrakennuskantaan, kaakkois- ja eteläpuolelta peltomaiseman yli urheilukeskukseen ja jokilaaksoon sekä länsi- ja luoteissuuntaan kirkkomaisemaan ja hautausmaahan. Muutosalue on osittain yleistä tiealuetta, osittain Sipoon kunnan, Sipoon seurakuntayhtymän ja yksityishenkilöiden omistuksessa. Brobörentien ajonopeus on 50 km/h, ja Isolla Kylätiellä 30 km/h. Brobörentiellä on käynnissä Uudenmaan maanmittaustoimiston maantietoimitus, joka käynnistyi Tiehallinnon Uudenmaan tiepiirin tilauksesta keväällä 2009. Toimituksen mittaustiedot ovat olleet asemakaavamuutoksessa muodostettavan uuden katualueen pohjana. Luonnonympäristö Muutosalueen luonnonympäristö on kirkkomaisemaan liittyvää puistometsää sekä reuna-alueilla peltomaisemaa. Ympäröivä maisema on pääosin avointa viljelysmaisemaa, jota jakaa osiin kumpuilevat metsäsaarekkeet. Etelässä maisematila rajautuu selkeästi jyrkkärinteeseen metsäselänteeseen ja koillisessa taajamaan.	3 UTGÅNGSPUNKTER Utdredning om förhållandena i planeringsområdet Planändringsområdet ligger i Sibbo kommun i Kyrkoby by. Den förra planen på området, Nickby detaljplan (f.d. byggnadsplan), fastställdes 20.12.1972. Ändring av Nickby detaljplan för en del av kvarter 2021, utvidgning av församlingshemmet fastställdes 2.8.2007. Ändring av Nickby detaljplan och detaljplan för byggande av en träningsishall, kvarteren 2031-2033 vann laga kraft 8.2.2007 Enligt planen som fastställdes 1972 går Brobölevägens trafikområde genom ett öppet åkerfält och stör det värdefulla kyrkolandskapet. Planlösningen är föråldrad. I kvarteret 2024 finns Sibbo gamla kyrka, i kvarteret 2021 församlingshemmet och i kvarteret 2024 kapellet. Väster och söder om begravningsplatsen finns ett parkområde, samt två gamla bostadsbyggnader och ekonomibyggnader. Vid utarbetandet av detaljplaneändringen förutsätts att kraven som det nationellt värdefulla kyrkolandskapet ställer särskilt beaktas. Museiverket har klassificerat området som tillhörande kulturhistoriska miljöer av riksintresse. Ändringsområdets storlek är ca 8,18 ha. Området gränsar i norr och öster till Nickby tätorts skol- och bostadsbyggnadsbestånd, i söder och sydost till åkerlandskapet, idrottscentret och ådalen och i väster och nordväst till kyrkolandskapet och begravningsplatsen. Ändringsområdet är delvis allmänt vägområde och ägs delvis av Sibbo kommun, Sibbo kyrkliga samfällighet och privata personer. Körhastigheten på Brobölevägen är 50 km/h och på Stora Byvägen 30 km/h. Vid Brobölevägen pågår Nylands lantmäteribyrås landsvägsförrättning som startade våren 2009 på beställning av Vägförvaltningens Nylands vägdistrikt. Förrättningens mätningssuppgifter har fungerat som grund för bildandet av det nya gatuområdet i detaljplaneändringen. Naturomgivningen Naturomgivningen i ändringsområdet utgörs av kyrkolandskapets parkskog samt åkerlandskapet i områdets utkanter. Det omgivande landskapet är huvudsakligen öppet jordbrukslandskap, med kuperade skogsdungar. I söder gränsar landskapsrummet till den branta skogsåsen och i nordost till tätorten.



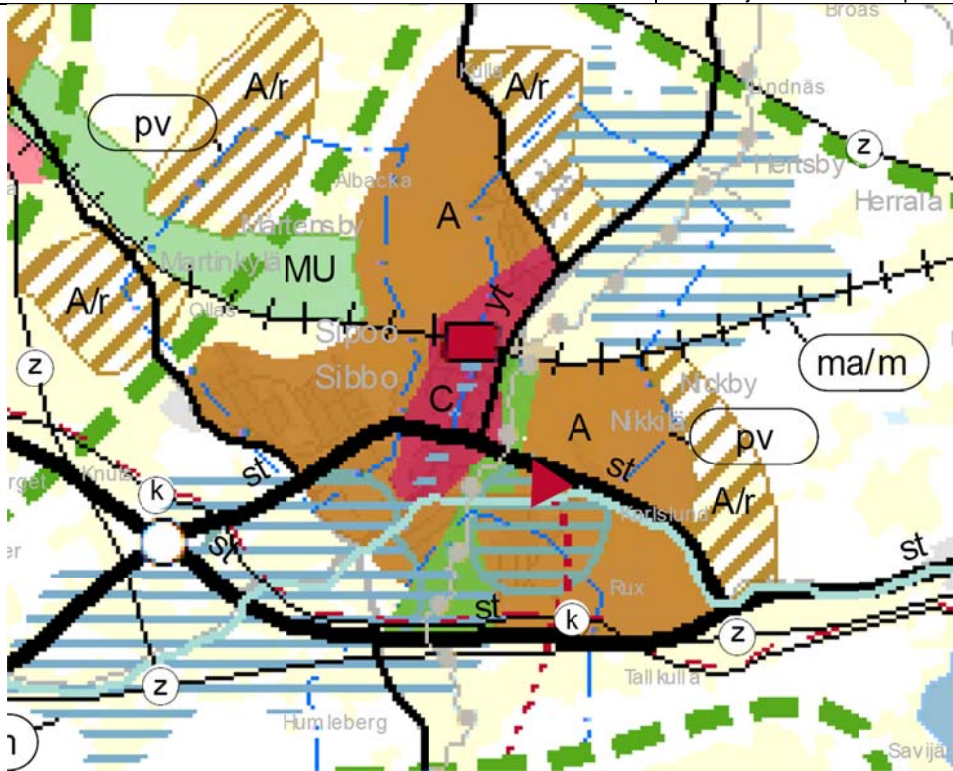
Ote Valtioneuvoston päätös vuodelta 2000 / Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT, tarkistettu 1.3.2009), arvokkaat maisema-alueet

Utdrag ur Statsrådets beslut från år 2000 / Riksomfattande mål för områdesanvändningen, värdefulla landskapsområden (reviderad 1.3.2009)



Vesi- ja viemäriverkoston päälinjat. Vatten- och avloppsnätets huvudlinjer.



3.2 Suunnittelutilanne	3.2 Planeringssituationen
Seutukaava / Maakuntakaava Suunnittelualueella voimassa oleva seutukaava on tehty vaiheittain. Viimeinen, täydentävä neljäs vaihekaava on vahvistettu 14.11.2000. Ympäristöministeriö on 5.4.2002 vahvistanut Itä-Uudenmaan maakuntakaavan 2000. Uusi maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 12.11.2007 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 15.2.2010. Seutu- ja maakuntakaavayhdistelmässä asemakaavan muutosalue on osoitettu taajamatoimintojen alueena sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeänä alueena.	Regionplan / Landskapsplan Den gällande regionplanen för planeringsområdet har utarbetats i etapper. Den sista, den fjärde kompletterande etappplanen, fastställdes 14.11.2000. Miljöministeriet fastställde Landskapsplan 2000 för Östra Nyland 5.4.2002. Den nya landskapsplanen godkändes av landskapsfullmäktige 12.11.2007 och har fastställts av Miljöministeriet 15.2.2010. I sammanställningen av region- och landskapsplanerna anvisas detaljplaneändringsområdet som område för tätortsfunktioner och för område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården.
 Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta 12.11.2007 Utdrag ur landskapsplan för Östra Nyland 12.11.2007	
Yleiskaava Valtuusto hyväksyi koko Sipoon kuntaa koskevan yleiskaavaehdotuksen (Sipoon yleiskaava 2025) 15.12.2008. Koko Sipoon kuntaa koskevassa yleiskaavassa 2025 suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen-alueeksi. Muutosaluetta koskevat yleiskaavamerkinnot: A - Taajamatoimintojen alue. Merkinnällä osoitetaan asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueen tarkka rajaus ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä. Merkinnällä on osoitettu asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten palveluille, teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyliä, virkistys- ja puistoalueita, erityisalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita. Suunnittelussa pidetään lähtökohtana kauniin ympäristökuvan luomista. Alue on suunniteltava ympäristökuvaltaan monimuotoiseksi käyttäen	Generalplan Fullmäktige godkände förslaget till generalplan för hela kommunen (Generalplan för Sibbo 2025) 15.12.2008. I Generalplan för Sibbo 2025 anvisas planeringsområdet som område för tätortsfunktioner. Beteckningar, som gäller planändringsområdet: A- Område för tätortsfunktioner. Beteckningen anger områden för boende och andra tätortsfunktioner. Avsikten är att området skall detaljplanläggas. Områdets exakta avgränsning avgörs i samband med detaljplaneringen. Med beteckningen anvisas byggområden för boende och andra tätortsfunktioner, såsom centrumfunktioner, service och industri, trafikledsområden som är mindre än huvudlederna, rekreatiions och parkområden, specialområden samt områden för kommunteknisk service. Utgångspunkten för planeringen är att skapa en vacker miljöbild. Området planeras så att det får en mångsidig miljöbild



SIPOON KUNTA SIBBO KOMMUN

erilaisia talotyyppejä.

ma - Maisemallisesti arvokas alue.

Merkinnällä osoitetaan paikallisesti, maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuurimaisemien alueet. Rakennuspaikkoja ei saa osoittaa laki- ja puronvarsialueille eikä laajoille yhtenäisille peltoalueille. Veden kulku on turvattava niin, että kasvillisuus pysyy elinvoimaisena. Maisemallisesti arvokkailla alueilla noudatetaan alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaista mitoitusta. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon maataloustuotannon tarpeet ja sovitettava toimenpiteet siten, ettei maisemakokonaisuuden arvoja heikennetä. Alueen arvot on kuvattu erillisessä Sipoon kunnan kulttuuriympäristöjä rakennusperintöselvityksessä.

Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

Alueelle ei saa asemakaavalla osoittaa pohja/pintaveden laatua vaarantavia toimintoja. Tieliikennealueet ja -väylät tulee suunnitella siten, että liikenteen ja tienpidon mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan välttää.

genom att olika hustyper används.

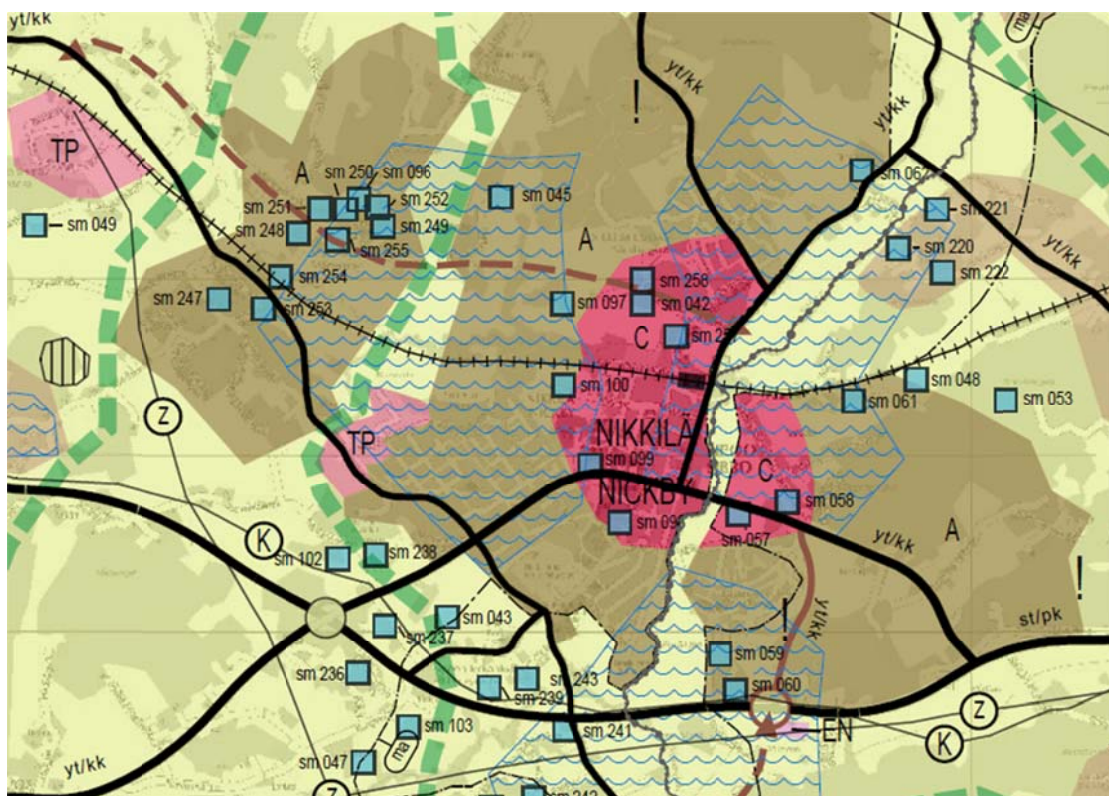
ma - Landskapsmässigt värdefullt område.

Med beteckningen anges lokalt, landskapsmässigt eller nationellt värdefulla kulturområden.

Byggplatser får inte anvisas till höjder och bäckområden eller till vidsträckta, enhetliga åkerområden. Vattenloppet tryggas så att växtligheten bibehålls livskraftig. På landskapsmässigt värdefulla områden följs dimensioneringen enligt det huvudsakliga användningsändamålet. Vid den mera detaljerade områdesplaneringen och genomförandet beaktas behoven inom jordbruksproduktionen och samordnas åtgärderna så att värdena hos landskapskvaliteten inte försämras. Värdena beskrivs i den separata utredningen om kulturmiljöer och byggnadsarv i Sibbo kommun.

Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt.

I detaljplanen får inte anvisas sådan verksamhet på området som äventyrar kvaliteten på grund/ytvattnet. Vägtrafikområden och vägtrafikleder planeras så att eventuella trafik- och våghållningsolägenheter för grundvattnets kvalitet kan undvikas.



Ote yleiskaavasta 2025/

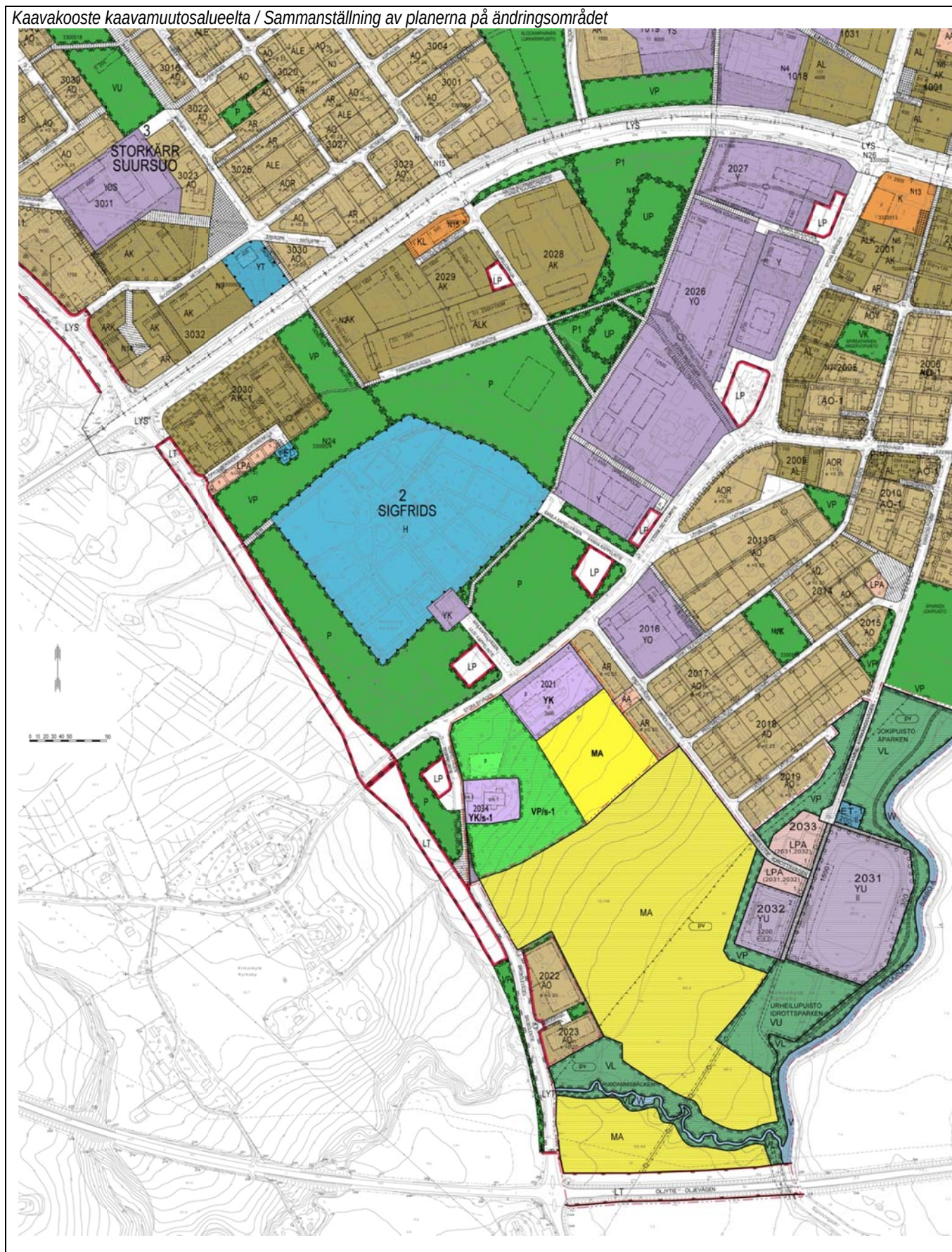
Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025



Asemakaava	Detaljplan
Alueen edellinen Nikkilän asemakaava (ent. rakennuskaava) vahvistettiin 20.12.1972. Nikkilän asemakaavan muutos osalle korttelia 2021, seurakuntatalon laajennus, vahvistettiin 2.8.2007. Nikkilän asemakaavan muutos ja asemakaava harjoitusjäähallia varten, korttelit 2031 – 2033 sai lainvoiman 8.2.2007. Maankäyttö suunnittelualueita ympäröivillä korttelialueilla on pääosin voimassa olevien asemakaavojen mukaista. Suunnittelualueella asemakaava on vanhentunut ja toteutumatta.	Den förra planen på området, Nickby detaljplan (f.d. byggnadsplan), fastställdes 20.12.1972. Ändring av Nickby detaljplan för en del av kvarter 2021, utvidgning av församlingshemmet fastställdes 2.8.2007. Ändring av Nickby detaljplan och detaljplan för byggande av en träningsishall, kvarteren 2031-2033 vann laga kraft 8.2.2007 Markanvändningen i kvarteren kring planeringsområdet följer huvudsakligen de gällande detaljplanerna. På planeringsområdet har detaljplanen föråldrats och inte förverkligats.



Kaavakooste kaavamuutosalueelta / Sammanställning av planerna på ändringsområdet





4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset Kaavoitus perustuu kunnan kaavoitusohjelmaan ja tarpeeseen uudistaa asemakaava siten, että se mahdollistaa alueen omakotirakennusten säilymisen ja lisärakentamisen sekä korjata Brobörentien linjaus asemakaavaan vallitsevan nykytilanteen mukaiseksi. Asemakaavan muutosluonnos on laadittu yhteistyössä Sipoon kunnan eri viranomaisten kanssa.	4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN 4.1 Behovet av detaljplanering, planeringsstart och beslut som gäller denna Planläggningen grundar sig på kommunens planlägningsprogram och på behovet att förnya detaljplanen så, att den möjliggör bevarande och tillbyggande av egnahemshus på området samt ändring av Brobölevägens områdesreservering så att den motsvarar den gällande situationen. Förslaget till detaljplaneändring har utarbetats i samarbete med olika myndigheter i Sibbo kommun.
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö 4.2.1 Osalliset Kaavoitukseen osallisia ovat: - maanomistajat ja ympäristön asukkaat - kunnan hallintokunnat; 4.2.2 Vireille tulo Kaavan vireille tulosta on kuulutettu kunnan virallisissa ilmoituslehdissä Sipoon Sanomat ja Borgåbladet ja kunnan ilmoitustaululla 6.11.2008. 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta kuulutettiin 6.11.2008. Osallisilta ei tullut huomautuksia osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 22.4.2010. Maankäyttö- ja rakennuslain 62§ mukaisesti kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 8.1.- 8.2.2010 välisenä aikana. Asemakaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä. Lausuntoja saatiin Porvoon museolta, jolla ei ole huomautettavaa, ja Sipoon seurakuntayhtymältä. Seurakuntayhtymän lausunto ja vastine on selostuksen liitteenä 8. Maankäyttö- ja rakennuslain 65§ mukaisesti kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 22.4. – 22.5.2010 välisenä aikana. Asemakaavaehdotuksesta ei jätetty lausuntoja eikä muistutuksia.	4.2 Deltagande och samarbete 4.2.1 Intressenter Planläggningens intressenter är: - markägare och invånare i omgivningen - kommunens förvaltningsenheter; 4.2.2 Anhängiggörande Planens anhängighet kungjordes i Borgåbladet och Sipoon Sanomat samt på kommunens anslagstavla 6.11.2008. 4.2.3 Deltagande och växelverkan Framläggandet av programmet för deltagande och bedömning kungjordes 6.11.2008. Intressenterna lämnade inga anmärkningar om programmet för deltagande och bedömning. Planens program för deltagande och bedömning är uppdaterat 22.4.2010. Planutkastet var offentligt framlagt i enlighet med 62 § i markanvändnings- och bygglagen under tiden 8.1–8.2.2010. Inga åsikter inlämnades om detaljplaneutkastet. Utlåtanden inlämnades av Borgå Museum, som inte har något att anmärka och av Sibbo kyrkliga samfällighet. Sibbo kyrkliga samfällighets utlåtande och bemötande finns som beskrivningens bilaga 8. Planförslaget var offentligt framlagt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen under tiden 22.4. – 22.5.2010. Inga utlåtanden eller anmärkningar inlämnades om detaljplaneförslaget.



4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on ajanmukaistaa asemakaava, muuttaa Brobörentien liikennealue nykyisen tien mukaiseksi katualueeksi sekä muuttaa puistoalueella sijaitsevien omakotitalojen kaavamerkintä, joka estää rakennusten ylläpitoa ja kehittämistä.

Kaavalla tehtävät muutokset koskevat Sipoon kunnan, Sipoon seurakuntayhtymän ja yksityisessä omistuksessa olevia maa-alueita.

Kunnan taholta aluetta koskevat tavoitteet on määritelty Sipoon kaavoitusohjelmassa 2009 - 2012.

4.4 Mål för detaljplanen

Målet med planändringen är att göra detaljplanen tidsenlig, ändra Brobölevägens trafikområde till gatuområde enligt den nuvarande vägsträckningen samt ändra parkområdets planbeteckning för egnahemshus som hindrar byggnadernas underhåll och utveckling.

Ändringarna i planen berör markområden som ägs av Sibbo kommun, Sibbo samfällighet och privata personer.

För kommunens del är målen för området fastställda i planläggningsprogrammet 2009 – 2012.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan muutoksen luonteesta johtuen vaihtoehtotarkasteluja ei ole tehty.

4.5 Alternativen i detaljplanelösningen och deras konsekvenser

På grund av detaljplaneändringens karaktär har inga alternativa lösningar presenterats.



Brobörentien ja Kuninkaantien risteys 2009
Brobölevägens och Kungsvägens korsning 2009



5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN
5.1 Kaavan rakenne Brobölentien liikennealue muutetaan katualueeksi, joka linjataan nykyisen tien mukaisesti. Asuinkorttelialueet muodostetaan nykyisten pihapiirien mukaisesti. Tonttihakkuus on normaalitasoa. Asemakaavan muutos käsittää AO-korttelialueen kaavamääräysten, rakennusoikeuden ja rakennusalan rajauksen muuttamisen ja tarkistamisen niin, että omakotitalojen ylläpito ja laajentaminen voi toteutua säilytettäviä kulttuuriympäristöarvoja vaalivalla tavalla. Vähäinen uudisrakentaminen on kooltaan ja massoiteltuaan vanhaan rakentamiseen sopeutuvaa, pienimittakaavaista. Lisäksi uudisrakennukset on määrätty lautajulkisivuisiksi, 1:2 harjakattoisiksi ja väriykseltään sopeutuviksi, punamulta-maalausta suositellaan. Rakennusalat on määritelty tiukasti maisemallisen ilmeen hallitsemiseksi. Siirrettäväksi toivottaville rakennuksille on varattu tilaa rakennusaloissansa. Asemakaavamuutos ei sisällä kevyen liikenteen reitteihin vaikuttavia toimenpiteitä. Muutosalue tukeutuu olevaan kevyen liikenteen verkostoon. Kevyenliikenteen reittimahdollisuus on sisällytetty Brobölentien katualueeseen. Reitti voidaan toteuttaa reunakiveyksellä erotettuna jommallekummalle puolelle Brobölentietä. Liikenneturvallisuuden parantamiseksi kummallekin AO/s-korttelialueelle on jätetty vain yksi liittymä Brobölentielle. Kortteleissa 2022 ja 2023 on AO-korttelialueen raja suhteessa Brobölentiehen määritelty maanmittaustoimituksen pohjalta. Asemakaava-aluetta on hieman laajennettu jotta saadaan vanha tiealue muutettua AO-korttelien osaksi. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 8,18 ha. Mitoitustiedot on esitetty tarkemmin tämän selostuksen liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa.	5.1 Planens struktur Brobölevägens trafikområde ändras till gatuområde i enlighet med den nuvarande vägens sträckning Kvartersområdena för bostäder bildas enligt nuvarande gårdsområden. Tomteeffektiviteten ligger på normal nivå. Detaljplaneändringen omfattar förändring och justering av planbestämmelserna, byggnadsrätten och byggnadsytan för kvarteret med AO-beteckning så att underhåll och utvidgning av egnahemshus kan förverkligas så att kulturmiljövärdena beaktas. Det ringa nybyggandet är till sin storlek och massa småskaligt och anpassat till det gamla byggbeståndet. Dessutom bestäms att nybyggnaderna skall förses med träfasader, åstak i 1:2 och färgen skall anpassas till omgivningen; rödmyllefärg rekommenderas. Byggnadsytorna har fastställts stramt för att balansen i landskapsbilden skall bibehållas. Utrymme för byggnader som önskas flyttas har reserverats i respektive byggnadsytor. I detaljplaneändringen ingår inte åtgärder som påverkar lättrafiklederna. Ändringsområdet stöder sig på det befintliga nätverket för lättrafik. En möjlig lättrafikrutt ingår i Brobölevägens gatuområde. Rutten kan förverkligas med en avskiljande stenkant på någondera sidan av Brobölevägen. AO/s-kvartersområdena får endast en anslutning till Brobölevägen i syfte att förbättra trafiksäkerheten. I kvarteren 2022 och 2023 grundar sig AO-kvarterets gräns i förhållande till Brobölevägen på lantmäteriförrättning. Detaljplaneområdet har förstörats något, för att det gamla vägområdet har kunnat ändras till del av AO-område. Planområdets areal är cirka 8,18 ha. Dimensioneringsuppgifterna presenteras noggrannare på blanketten för uppföljning av detaljplanen, som finns som bilaga till denna beskrivning.
5.3 Aluevaraukset Asemakaavan muutoksella muodostetaan erillispienelöjen korttelialueet, jotka käsittävät vanhat omakotitalot talousrakennuksineen sekä kappelin korttelialue ja sen käyttöön tarkoitettu pysäköintialue sekä puistoalueet. Merkinnät tavanomaiset AO, YK, LPA ja VP. Tonttien pinta-alat asuinnoille n. 2864 m² ja 3260 m² ja kappelille n. 1720 m². Pysäköintialueen pinta-ala on n. 2340 m². Rakennusoikeus asuinrakennuksille yhteensä n. 440 m² ja talousrakennuksille n. 535 m². Erillispienelöjen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AO/s) Korttelialue olevia vanhoja omakotitaloja ja samaan pihapiiriin rakennettavia uudisrakennuksia varten.	5.3 Områdesreserveringar Genom detaljplaneändringen bildas kvartersområden för fristående småhus, omfattande existerande egnahemshus med ekonomibyggnader, samt kvartersområde för kapellet med sitt parkeringsområde samt parkområden. Beteckningarna är de vanliga AO, YK, LPA och VP. Tomtarealerna för bostäder är ca 2864 m² och 3240 m² och för kapellet c. 1720 m². Parkeringsområdets areal är ca 2340 m². Byggrätten för bostadsbyggnader är sammanlagt ca 440 m² och för ekonomibyggnader ca 535 m² Kvartersområde för fristående småhus, där miljön bevaras (AO/s) Kvartersområdet för existerande gamla egnahemshus och för nybyggnader som byggs inom samma gårdsområde.



Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (Y K) Korttelialue kappelia varten Autopaikkojen korttelialue (LPA) Nykyinen katualueena oleva pysäköintialue osoitetaan korttelialueen 2024 käyttöön. Puisto (VP) Nykyiset ja uudet puistoalueet. Sipoon seurakuntayhtymälle on osoitettu hautausmaan käyttöön ohjeellinen pysäköimispaikka-alue merkinnällä p. Maisemallisesti arvokas peltoalue (MA) Peltoalueella olleiden puistojen merkintä on muutettu arvokkaan peltomaiseman säilyttämiseksi. Katualue Vanhan Brobölentien yleisen tien alue (LT) on muutettu katualueeksi. Peltoalueella olleet liikennealueet on poistettu. Yhdyskuntatekninen huolto Suunnittelualueen vesihuoltoverkosto liittyy olemassa olevaan vesihuoltoverkkoon. Virkistysalueet Nykyisen hautausmaan puiston aluetta on laajennettu. Peltoalueella olleet puistoaluevaraukset on poistettu.	Kvartersområde för kyrkor och andra församlingsbyggnader (YK) Kvartersområde för kapellet. Kvartersområde för bilplatser (LPA) Den befintliga parkeringsplatsen på gatuområdet anvisas för kvartersområdet 2024. Park (VP) Befintliga och nya parkområden. Ett riktgivande parkeringsplatsområde med beteckningen p anvisas för Sibbo kyrkliga samfällighet för begravningsplatsens bruk. Landskapsmässigt värdefullt åkerområde (MA) Åkerområdenas tidigare beteckning för parkområden har ändrats för att bevara det värdefulla åkerlandskapet. Gatuområde Område för allmän väg (LT) på gamla Brobölevägen har ändrats till gatuområde. Trafikområdena på åkerområdena har avlägsnats. Samhällsteknisk försörjning Planeringsområdets vattenförsörjningsnät ansluts till det befintliga vattenförsörjningsnätet. Rekreatiomsområden Den nuvarande parken vid begravningsplatsen har utvidgats. Reserveringarna för parkområden på åkerområdet har avlägsnats.
---	--



Kuva pohjoisesta 2009
Bild från norr 2009



5.4 Kaavan vaikutukset Kaavamuutoksella poistetaan Brobörentien liikennealue avoimelta peltoalueelta. Tämän lisäksi nykyisen tielinjauksen muutos katualueeksi varmistaa sen, että arvokas kirkkomaisema ei häiriinny. Samoin korjataan vanhentuneen kaavatilanteen aiheuttamaa haittaa Brobörentien lähiympäristössä. Kaavamuutoksella luodaan edellytykset nykyisten asuinrakennusten säilymiselle ja laajentamiselle. Vähäisen lisärakentamisen aiheuttama muutos ei maisemassa ole merkittävä. Brobörentien ja Iso Kylätien risteyskeskustan rakennukset muodostavat selkeän oman maisemallisen saarekkeen joka säilyy. Vähäinen lisärakentaminen on säännelty tarkasti ja osoitettu jo olemassa olevan rakentamisen yhteyteen, lisäksi maisemaa muodostava suurempi vanha puusto säilyy. Tontitehokkuus on edelleen normaalitasoa. Kestävän kehityksen ja Valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden mukaisesti olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta tiivistetään. Asemakaava täyttää alueelle asetetut suunnittelutavoitteet ja tukee taajaman yhdyskuntarakennetta.	5.4 Planens konsekvenser Genom planändringen avlägsnas Brobölevägens trafikområde från det öppna åkerområdet. Dessutom säkerställer ändringen av den nuvarande väglinjen till gatuområde att det värdefulla kyrkolandskapet inte störs. Samtidigt korrigeras olägenheten som den föråldrade plansituationen förorsakar Brobölevägens näromgivning. Genom planändringen skapas förutsättningar för bevarande och utvidgande av existerande bostadsbyggnader. Förändringen som det ringa tillbyggandet medför är inte betydande i landskapet. Byggnaderna i korsningen mellan Brobölevägen och Stora Byvägen bildar en klar landskapsmässig helhet som bevaras. Det ringa tillbyggandets bestämmelser är noggranna och nybyggandet anvisas i anknytning till den existerande byggnationen. Dessutom bevaras det större gamla trädbeståndet som en del i landskapet. Tomteeffektiviteten förblir på normal nivå. Den befintliga samhällsstrukturen förtätas i enlighet med principerna för hållbar utveckling och de riksomfattande målen för områdesanvändningen. Detaljplanen fyller de planeringsmål som ställts för området och stöder tätortens samhällsstruktur.
5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset Kaavamerkinnät ja – määräykset ovat tämän selostuksen liitteenä. Määräysten sisältö noudattelee alueelle aiemmin laadittuja asemakaavoja.	5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser Planbeteckningarna och -bestämmelserna finns som bilaga till denna beskrivning. Bestämmelsernas innehåll följer tidigare uppgjorda planerna för området.
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS Kaavan toteutumista seurataan rakennuslupahakemuksien ja rakentamisen toteutuksen yhteydessä.	6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN Uppföljningen av planens genomförande sker i samband med byggnadslovsansökningar och byggande.