

N 40

Sipoon Jokilaakson asemakaava Detaljplan för Sibbo Ådal

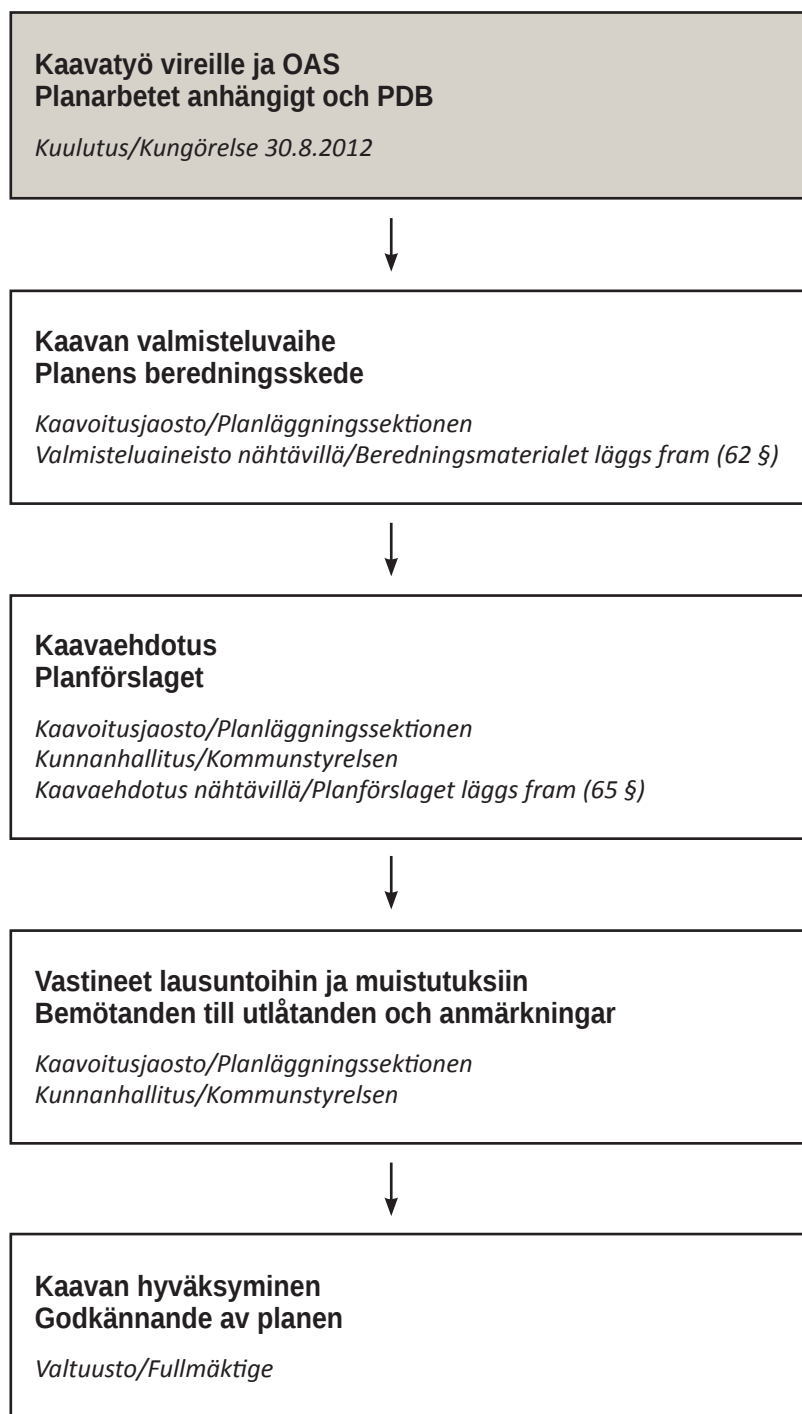
*Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Programmet för deltagande och bedömning*



12.8.2010
Päivitetty 30.8.2012



Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet / Planprocess och behandlingsskeden



Kaavan laatija / Planens beredare

Kaavoituskoordinaattori / Planläggningskoordinator Suvi Kaski YKS 470 ja/och
Maankäyttöpäällikkö / Markanvändningchef Matti Kanerva, arkkitehti SAFA / Arkitekt SAFA

Konsultti / Konsult

Arkkitehtitoimisto AJAK Oy

Yhteystiedot raportin lopussa.

Kontaktuppgifter i slutet av rapporten.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadintaan sekä miten asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi siinä esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus, tavoitteet ja lähtötilanne sekä kaavan laadinnan eri työvaiheet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavatyön ajan Kuntalassa, Iso Kylätie 18, Nikkilä ja kunnan verkkosivuilla osoitteessa www.sipoo.fi/asemakaavat sekä Jokilaakson kehittämissivustolla www.sipoonjokilaakso.fi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

Program för deltagande och bedömning

I markanvändnings- och bygglagen 63 § stagdas om utarbetandet av programmet för deltagande och bedömning. Programmet för deltagande och bedömning (PDB) är ett officiellt dokument som definierar principerna och förfarandet för deltagande och växelverkan i utarbetandet av planen samt metoderna för planens konsekvensbedömning. Programmet för deltagande och bedömning informerar om hur intressenterna kan påverka och delta i utarbetandet av detaljplanen samt hur detaljplanens konsekvenser kommer att utvärderas. Dessutom presenteras i huvuddrag planarbetets syfte, mål och utgångsläge samt de olika skedena i utarbetandet av planen.

Man kan bekanta sig med planen för deltagande och bedömning under hela planarbetets gång i Sockengården, Stora Byvägen 18, Nickby, och på kommunens webbplats på adressen www.sibbo.fi/detaljplaner samt på webbplatsen för utveckling av Ådalen www.sipoonjokilaakso.fi/sv. Planen för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planarbetets gång.



Raportin viistoilmakuvat © Ikuvaari Oy, Lentokuva Vallas Oy ja Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö.

Raportin valokuvat © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö.

Raportin on laatinut Suvi Kaski.

Snedflygbilder © Ikuvaari Oy, Lentokuva Vallas Oy och Sibbo kommuns planläggningsenhet.

Fotografier i rapporten © Sibbo kommuns planläggningsenhet.

Rapporten har utarbetats av Suvi Kaski.

Suunnittelualue

Noin 37 hehtaarin suuruinen suunnittelualue sijaitsee Sipoon suurimman taajaman ja hallinnollisen keskuksen Nikkilän itäosassa, aivan taajamakeskuksen tuntumassa.

Kaava-alue rajautuu länsiosiltaan maiseman perusrungon muodostamaan Sipoonjokeen ja osittain Nikkilän liikenneverkon rungon osana toimivaan Pornaistentiehen. Pohjoisessa alue rajautuu Kerava-Porvoo rataan ja idässä Laaksosuontien asemakaavoittamattomaan omakotitaloalueeseen. Etelässä alue rajautuu maisemassa vielä nähtävissä olevaan historialliseen Kuninkaantiehen (nykyisin Uudensillantie) sekä Sipoonjokilaakson alavaa peltoaluetta osaltaan rajaavaan, metsäisellä kumpareella sijaitsevaan Nikkilän entiseen sairaala-alueeseen (Itäinen Jokipuisto).

Alue on Laaksosuontien varren muutamaa omakotitonttia sekä alueen itäosassa sijaitsevaa Tallbackan asuinmäkeä lukuun ottamatta rakentamatonta Sipoonjokilaakson peltoaluetta. Alueen halki kulkee yksi Nikkilän pääteistä, Nikkiläntie.

Alustavan rajauksen mukaan asemakaava koskee seuraavia tiloja tai osia niistä: R:No 5:29, 9:123, 9:90, 9:5, 9:25, 9:93, 9:14, 9:116, 9:115, 9:1 (rautatie), 13:1, 13:27 (Uudensillantie), 4:104 (Laaksosuontie), 13:27, 7:206, 24:0, 895:2:4 (Nikkiläntie), 876:18:1 (Sipoonjoki) ja 895:2:23 (Pornaistentie). Alue kuuluu Nikkilän maarekisterikylään (423).

Planeringsområdet

Det ca 35 ha stora planeringsområdet är beläget i den östra delen av Nickby, som är den största tätorten och centrumet för förvaltning i Sibbo, direkt i anslutning till tätortscentrum.

I väster avgränsas planområdet av Sibbo å, som utgör landskapets grundstruktur, och delvis av Borgnäs vägen, som fungerar som en del av stommen av trafiknätet i Nickby. I norr avgränsas området av Borgå-Kervo järnväg och i öster av det icke planlagda Dalskärrsvägens egnahemsområde. I söder avgränsas området av den historiska Kungsvägen (numera Nybrovägen), som ännu syns i landskapet, samt av före detta Nickby sjukhusområde (Östanåparken).

Om man bortser från några egnahemshustomter längs Dalskärrsvägen och Tallbacka bebyggda kulle i områdets östra del är området ett obebyggt åkerområde i Sibbo ådal. Genom området går en av huvudgatorna i Nickby, Nickbyvägen.

Enligt den preliminära avgränsningen berör detaljplanen följande lägenheter eller delar av dessa: R:No 5:29, 9:123, 9:90, 9:5, 9:25, 9:93, 9:14, 9:116, 9:115, 9:1 (järnväg), 13:1, 13:27 (Nybrovägen), 4:104 (Dalskärrsvägen), 13:27, 7:206, 24:0, 895:2:4 (Nickbyvägen), 876:18:1 (Sibbo å) och 895:2:23 (Borgnäs vägen). Området ingår i jordregisterbyn Nickby.



Kaava-alueen (kaava-alueen alustava rajaous on esitetty kartalla sinisellä viivalla) sijainti kunnan opaskartalla © Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö. Kartassa 1 ruutu = 1 km. / Planområdets (planområdets preliminära avgränsning anges på kartan med blå linje) läge på kommunens guidekarta © Sibbo kommun, Mätning och fastigheter. På kartan är 1 ruta = 1 km.

Kaavatyön määrittely ja tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaan kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve, taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

Suunnittelualue on Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti yksi Nikkilän taajaman merkittävimmistä kasvualueista, jota on tarkoitus kehittää asumispainotteisena keskustatoimintojen alueena. Alueesta on tavoitteena muodostaa Nikkilän keskustaan tukeutuva, vetovoimainen, viihtyisä ja omaleimainen townhouse-henkinen asunto- ja keskustatoimintojen alue noin 1 000 - 1 200 asukkaalle.

Tavoitteena on luoda alueelle rakenne, joka kannustaa liikemaan kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä sekä tarjoaa turvallisen ja virikkeellisen elinympäristön eri-ikäisille asukkaille. Sipoonjoen ranta-alueesta halutaan kehittää aktiivinen osa Nikkilän viheralueverkostoa. Alueen suunnittelussa pyritään rakenteellisesti ja toiminnallisesti mahdollisimman ekotehokkaaseen ratkaisuun, joka tukee myös yhteisöllisyyden ja alueellisen identiteetin muodostumista.

Kaavatyötä koskien on tehty kunnan ja Tallbackan tilan (R:No 5:29) maanomistajien kesken sopimus maankäytön hankeyhteistyön käynnistämisestä ja aiesopimus määräalan myymisestä. 21.6.2010 allekirjoitetussa sopimuksessa Tallbacka tilan maanomistajat ovat asettaneet kaavatyön tavoitteeksi Tallbackan tilakeskuksen säilyttämisen sekä tilan kunnostuksen ja maltillisen täydennysrakentamisen mahdollistamisen. Lisäksi maanomistajien tavoitteena on tilakeskuksen Nikkiläntien pohjoispuolella sijaitsevan osa-alueen rakentuminen väljänä sekä tilakeskuksen luonteeseen että alueen yleisluonteeseen soveltuvana korkealuokkaisena asuinalueena. Kaavaratkaisun toivotaan myös vaikuttavan tilakeskuksen läheisyydessä sijaitseviin liikeneratkaisuihin niin, että tilan asumisen laatu ja miljöö parane.

MRL 54 § Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden 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. Asemakaava 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 sellaisia kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Definiering av planarbetet samt mål

I enlighet med 51 § i markanvändnings- och bygglagen ska detaljplaner utarbetas och hållas aktuell efter hand som kommunens utveckling, i synnerhet behovet av bostadsproduktion, eller behovet av att styra markanvändningen det kräver.

Planeringsområdet är i enlighet med Sibbo generalplan 2025 ett av de mest betydande tillväxtområdena i Nickby och skall utvecklas som ett område för centrumfunktioner med vikt på boende. Målet är att utforma ett dragkraftigt, trivsamt och särpräglat område med bostads- och centrumfunktioner i townhouse-stil för cirka 1000-1200 invånare, som stöder sig på Nickby centrum.

Målet är att skapa en struktur för området som uppmuntar till att röra sig till fots, cykel och med kollektivtrafik samt erbjuda en trygg och inspirerande boendemiljö för invånare i olika åldrar. Strandområdet längs sibbo å vill man utveckla till en aktiv del av Nickby grönområdesnätverk. Områdets planering strävar till en ecoeffektiv lösning genom strukturer och funktioner som även stöder skapande av gemenskap och områdets identitet.

För planläggningsarbetet har kommunen och ägarna till Tallbacka (R:Nr 5:29) ingått avtal om att starta ett gemensamt projekt kring markanvändningen och ett intentionsavtal om försäljning av ett outbrutet område. I avtalet som undertecknades 21.6.2010 har markägarna satt som mål för planarbetet att driftcentrumet på Tallbacka ska bevaras och att förutsättningar ska skapas för renovering av gården och för måttfullt kompletteringsbyggande. Därtill har markägarna som mål att området norr om Nickbyvägen ska bli ett tillräckligt glest byggt, förstklassigt bostadsområde som anpassas både till gårdens natur och områdets allmänna karaktär. Ett önskemål är också att planlösningen ska påverka trafikarrangemangen i närheten av gården så att boendekvaliteten och miljön förbättras.

MarkByggl 54 § Krav på detaljplanens innehåll

När en detaljplan utarbetas skall landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar beaktas på det sätt som bestäms ovan.

Detaljplanen skall 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 skall värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning skall det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation. Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämrats 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 oskäliga begränsningar eller orsakas sådana oskäliga olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue on Nikkilän taajamakeskuksen itäistä laajenemisaluetta. Nikkilän kehittämissuunnitelmien mukaisesti Nikkilän rautatie- ja linja-autoaseman muodostama matkakeskus sijoittuisi aivan suunnittelualueen tuntumaan, rautatien, Pornaistentien ja Mixintien rajaamalle korttelialueelle.

Vielä asemakaavoittamaton alue on osa Sipoonjokilaaksoa, joka muodostaa maisemallisesti arvokkaan kokonaisuuden ja se on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuri- maisemaksi. Sipoonjoen rantapuisto on ns. Keskuspuiston ohella Nikkilän keskustan tärkein puistoalue. Sipoonjoki kuuluu lisäksi Natura 2000 -verkostoon (FI0100086). Sipoonjoen Natura-alueeseen kuuluu vain vesialueita, ja siten suojelutavoitteet toteutetaan vesilain nojalla. Joki on tärkeä varsin luonnontilaisena säilyneen puoluonnon sekä ennen kaikkea meritaimenen alkuperäiskannan suojelulle.

Alueen sijainti Sipoonjoen ranta-alueella edellyttää tulvariskien ja hulevesien hallinnan huomioon ottamista alueen suunnittelussa ja rakentamisessa. Arvioitujen tulvavesikorkeuksien perusteella Sipoon Jokilaakson kaava-alueella ei uutta rakentamista suositella toteuttavan tason + 9.0 m alapuolelle.

Alue on maaperältään Tallbackan tilakeskuksen aluetta lukuun ottamatta savea, joten rakentaminen alueella vaatii pääosin paalutusta. Suunnittelualue kuuluu myös Nikkiläntien eteläpuolisia alueita lukuun ottamatta Nordanån vedenhankinnan kannalta tärkeään pohjavesialueeseen (0175312). Rakentamisessa on näin ollen huomioitava, ettei pohjaveden korkeusasema eikä laatu pysyvästi muutu.

Alueelta on löydetty kaksi muinaismuistokohteeksi luokiteltua kivikautista asuinpaikkaa yleiskaavatyötä varten tehdyssä muinaisjäännösinventoinnissa (Koivisto, 2007). Kivikautiset asuinpaikat sijaitsevat Nikkiläntien molemmin puolin, ns. Tallbackan asuinmäellä. Kivikautiset asuinpaikat on suojeltuja muinaismuistolain nojalla.

Suunnittelualueella sijaitseva Tallbackan tilakeskus on huomioitu Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä (Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy, 25.1.2006). Tila on luo-

Utgångspunkter för planeringen

Planeringsområdet är ett område för expansionen av Nickby tätort österut. I enlighet med utvecklingsplanerna för Nickby skulle resecentrumet som bildas av järnvägs- och busstationen ligga direkt intill planeringsområdet; i kvartersområdet som gränsar till järnvägen, Borgnäs vägen och Mixvägen.

Det tillsvidare icke-planlagda området är en del av Sibbo ådal, som utgör en landskapsmässigt värdefull helhet och har klassificerats som ett värdefullt kulturlandskap på landskapsnivå. Strandparken vid Sibbo å är vid sidan av s.k. Centralparken det viktigaste parkområdet i Nickby centrum. Därtill hör Sibbo å till Natura 2000-nätverket (FI0100086). I Natura-området vid Sibbo å ingår bara vattenområden, och därmed ska de skyddsrelaterade målen verkställas med stöd av vattenlagen. Ån är viktig för skyddet av den omgivande bäcknaturen, vilken till största delen har bevarats i naturligt tillstånd, och framför allt för skyddet av det ursprungliga beståndet av havsöring.

Områdets placering på Sibbo åns strandområde förutsätter iakttagande av översvämningens risken och hanteringen av dagvatten då området planeras och byggs. På basen av de uppskattade översvämningens nivåerna på planområdet för Sibbo Ådal, rekommenderas inte nytt byggande på lägre nivå än + 9.0 m.

Jordmånen är lera med undantag för området kring driftcentrumet på Tallbacka varför byggande på området i huvudsak kräver pålning. Med undantag för områdena söder om Nickbyvägen ingår planeringsområdet också i ett för vattentäkt viktigt grundvattenområde (0175305) i Nordanå. Man bör därför vid byggandet iaktta att varken nivån eller kvaliteten på grundvattnet ändras permanent.

I en inventering av fornlämningar som gjordes i anslutning till generalplanen (Koivisto, 2007) påträffades två boplatser från stenåldern, vilka har klassificerats som fornlämningsobjekt. Boplatserna är belägna på bägge sidor av Nickbyvägen uppe på Tallbacka. De har skyddats med stöd av lagen om fornminnen.

Tallbacka gårds driftcentrum har tagits upp i utredningen om kulturmiljöer och byggnadsarvet i Sibbo (Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy,





Ortoilmakuva kaava-alueelta. Kaava-alueen alustava rajausta esitetty kuvassa valkoisella. / Flygbild av planområdet. Planområdets preliminära avgränsning anges på bilden med vitt.

kiteltu arvokkaimpaan kohdeluokkaan kuuluvaksi, joiden säilyminen on turvattava. Tila on rakennus- ja paikallishistoriallisten arvojen lisäksi myös maiseman ja ympäristökonnaisuuden kannalta tärkeä. Sipoonjoen varressa, Nikkiläntien kupeessa sijaitsee suunnittelualueen toinen ns. arvokohde, vanha pumppaamo, jota ei kuitenkaan ole jostain syystä huomioitu Sipoon rakennusperintöselvityksessä.

Alueen halki kulkeva Nikkiläntie (mt 1521) on yksi taajaman pääteistä ja osa keskustan liikenneverkon runkoa. Vuonna 2006 Nikkiläntien liikennemäärät olivat suunnittelualueen kohdalla noin 2 100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Melun enimmäismäärälle asetetut ohjearvot eivät kuitenkaan ylity suunnittelualueella kuin aivan Nikkiläntien ja Pornaistentien lähietäisyydellä (WSP LT-Konsultit Oy, 2010).

Suunnittelualue rajautuu pohjoisosiltaan Kerava - Porvoo -rautatieyhteyteen, jota käyttävät nykyisin Kilpilahden öljynjalostamon ja alueen teollisuuden säiliöjunakuljetukset. Radalla kuljetetaan yli kolmasosa Suomen vaarallisten aineiden kuljetuksista. Eniten kuljetetaan palavia nesteitä ja nesteytettyjä kaasuja (Gaia Consulting Oy, 2010). Sipoon kasvutavoitteiden mukaisesti Kerava – Nikkilä rataosuus on tavoitteena avata jälleen henkilöjunaliikenteen käyttöön. Raideliikenne aiheuttaa melu- ja värinähaittoja suunnittelualueen pohjoisosaan, jotka on huomioitava alueen suunnittelussa ja rakentamisessa.

Kaava-alue rajautuu kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon. 110 mm:n vesijohdot sekä 200 mm viemärijohto halkovat aivan alueen pohjoiskärkeä. Nikkiläntien varressa kulkee 20 kV:n ilmajohto. Keravan Energia Oy:n kaukolämpöverkko ulottuu suunnittelualueen etelä- ja länsireunalle.

25.1.2006). Gården ingår i den mest värdefulla objektsklassen vars bevarande ska tryggas. Förutom de byggnads- och lokalhistoriska värdena är gården viktig med hänsyn till landskapet och omgivningen. Intill Sibbo å, nära Nickbyvägen, finns ett det andra värdefulla objektet i planeringsområdet, nämligen den gamla pumpstationen. Denna har av någon anledning dock inte har behandlats i utredningen om byggnadsarvet.

Nickbyvägen (landsväg 1521) går genom området och är en av tätortens huvudvägar och en del av stommen i trafiknätet i centrum. Inom planeringsområdet var trafikmängden på Nickbyvägen ca 2 100 fordon per dygn år 2006. De maximala riktvärdena för buller överskrider dock inte i planeringsområdet på några andra ställen än strax intill Nickbyvägen och Borgnäs vägen (WSP LT-Konsultit Oy, 2010).

Planeringsområdet gränsar i norr till Kervo-Borgå-banan, vilken idag främst används för oljetransporter från raffineriet i Sköldvik och annan industri i området. På banan rör sig över en tredjedel av alla transporter av farliga ämnen i Finland. Mest transporteras brinnande vätskor och flytande gaser (Gaia Consulting Oy, 2010). I enlighet med tillväxtmålen för Sibbo ska bansträckan Kervo-Nickby öppnas på nytt för persontågstrafik. Spårtrafiken medför buller- och skakningsolägenheter för den norra delen av planeringsområdet, som bör beaktas i områdets planering och byggande.

Planområdet gränsar till det kommunala vatten- och avloppsnätet. 110 mm vattenledning och 200 mm avloppsledning korsar områdets nordspets. Längs Nickbyvägen går en 20 kV luftledning. Kervo Energi Oy:s fjärrvärmenät sträcker sig till planeringsområdets södra och västra gräns.

Sipoon Jokilaakson suunnittelukilpailu

Alueen kehittämisen tueksi ja pohjaksi järjestettiin syksyllä 2011 (15.9.-16.12.2011) ideakilpailu. Kilpailu järjestettiin kutsukilpailuna, johon valittiin viisi toimistoa ilmoittautumismenettelyn ja arvonnalla.

Kilpailun tulokset julkistettiin palkintotilaisuudessa maanantaina 2.4.2012. Palkintolautakunta päätti yksimielisesti asettaa ensimmäiselle sijalle ehdotuksen Aarrekartta, tekijänä Arkkitehtitoimisto AJAK Oy. Muita ehdotuksia ei asetettu paremmuusjärjestykseen. Kaikissa ehdotuksissa on yksittäisiä ansioita, jotka voidaan mahdollisesti huomioida asemakaavatyön aikana.

Ehdotus "Aarrekartta" tarjoaa alueen maankäytölle eheän kokonaisnäkemyksen, jossa on pystytty ratkaisemaan kehityskelpoisella tavalla kaikki kilpailulle asetetut tavoitteet. Suunnitelma täydentää Nikkilän taajamarakennetta ja toiminnallisuutta hyvin. Työ vastaa myös kilpailutöistä parhaiten toteutettavuuteen, ratkaisun ollen riittävän joustava mahdollistamaan erilaisia toteutusmalleja ja tulevaisuuden täsmennyksiä tarpeita.

Jokilaakson alueen suunnittelu jatkuu ehdotuksen "Aarrekartta" perusratkaisun pohjalta.

Planeringstävling för Sibbo Ådal

Som grund för utvecklande av området ordnades en idé-tävling hösten 2011 (15.9.– 16.12.2011). Tävligen arrangerades som en tävling för inbjudna. Fem byråer utsågs genom ett anmälningsförfarande enligt lagen om offentlig upphandling och utlottning.

Tävligen resultat publicerades vid prisutdelningstillfället måndagen den 2.4.2012. Prisnämnden beslöt enhälligt att sätta förslaget Aarrekartta / Arkkitehtitoimisto AJAK Oy på första plats. De övriga tävlingsbidragen rangordnades inte. Alla tävlingsbidrag uppvisade förtjänster som eventuellt kan utvecklas vidare under arbetet med detaljplanen.

Tävlingsbidraget "Aarrekartta" bjuder på en sammanhängande helhetssyn på markanvändningen: deltagarna har strävat efter att nå alla mål som ställts för tävlingen på ett utvecklingsdugligt sätt. Planen är ett bra komplement till tätortsstrukturen och funktionerna i Nickby. Av alla tävlingsbidrag tillgodoser detta arbete också bäst kraven på genomförbarhet, då lösningen är tillräckligt flexibel för olika genomförandemodeller och behov som preciseras i framtiden.

Planeringen för Ådalen fortsätter på basis av den grundläggande lösningen i förslaget "Aarrekartta".



Kuvia ehdotuksesta "Aarrekartta". / Bilder av förslaget "Aarrekartta"

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan.

Kaupunkiseutujen työssäkäyntialueilla varmistetaan alueidenkäytölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle sekä hyvälle elinympäristölle.

Kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina.

Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irrallleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.

Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostojen varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Yleis- ja asemakaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin.

Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja. Uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.

Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pinta-vesien suojelutarve ja käyttötarpeet. Pohjavesien pilaantumisen- ja muuttamisleikkä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle niistä pohjavesialueista, jotka ovat vedenhankinnan kannalta tärkeitä ja soveltuvat vedenhankintaan.

Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä varmistettava tonttimaan riittävyys.

Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle. Alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämis-mahdollisuuksia.

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

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

Samhällsstrukturen utvecklas så att tjänster och arbetsplatser är lättillgängliga för olika befolkningsgrupper och i mån av möjlighet placeras nära bostadsområden så att behovet av personbilstrafik är så litet som möjligt. Trafiksäkerheten förbättras liksom betingelserna för kollektivtrafiken och gång- och cykeltrafiken.

I stadsregionernas pendlingsområden säkerställs för områdesanvändningens del att det finns förutsättningar att bygga bostäder som är ändamålsenligt placerade och att kraven på en god livsmiljö kan tillgodoses.

Stadsregionerna utvecklas som balanserade helheter genom att stödja sig på befintliga centra. Centrumen och särskilt deras centrumområden utvecklas till områden med ett mångsidigt utbud av tjänster, boendemöjligheter, arbetsplatser och fritidssysselsättningar.

I samband med planeringen av områdesanvändningen får nya märkbara områden för bostäder, arbetsplatser och serviceverksamhet inte placeras utanför den befintliga samhällsstrukturen.

Vid områdesanvändningen skall tillräckliga områden reserveras för nätverk för fotgängare och cyklister, och nätverkens kontinuitet, säkerhet och kvalitet skall främjas.

Vid general- och detaljplanläggningen skall förberedelser göras för ökande stormar, störtregn och tätortsöversvämningar.

Inom områdesanvändningen ska olägenheter i form av buller, vibration och luftföroreningar förebyggas och befintliga olägenheter ska om möjligt minimeras. Nya bostadsområden och andra verksamheter som är bullerkänsliga ska inte placeras i bullerområden, om man inte kan garantera att bullerbekämpningen är tillräcklig.

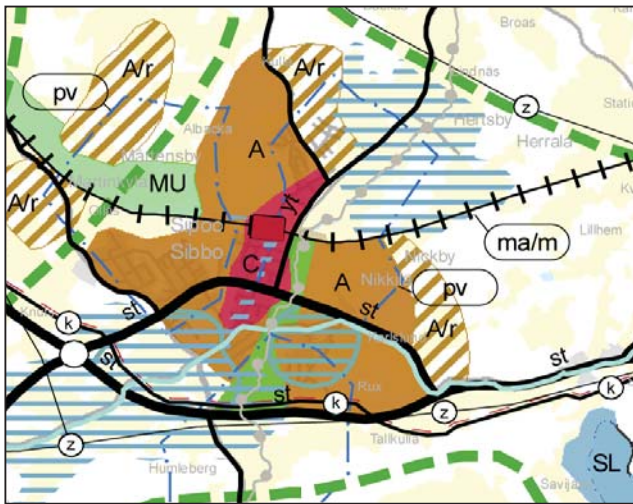
Vid planeringen av områdesanvändningen ska behovet av skydd för grund- och ytvatten beaktas, liksom behovet av förbrukning. Sådana anläggningar och aktiviteter som medför en risk för föroreningar och förändring av grundvattnen ska placeras tillräckligt långt från de grundvattenområden som viktiga med tanke på vattenförsörjningen och som lämpar sig för vattentäkt.

I syfte att trygga en tillräcklig bostadsproduktion skall man vid områdesanvändningen säkerställa att det finns tillräckligt med tomtmark.

Vid planeringen av områdesanvändningen skall betydande byggande placeras till områden med tillgång till kollektivtrafik, särskilt spårbunden trafik. Genom dimensioneringen av områdesanvändningen skall man förbättra kollektivtrafikens verksamhetsbetingelser och möjligheterna att nyttja kollektivtrafiken.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 15.2.2010 vahvistamassa ja Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.4.2011 lainvoiman saaneessa Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu Sipoonjoen vartha lukuun ottamatta taajamatoimintojen alueeksi (A). Sipoonjoen varsi on osoitettu kaavassa virkistysalueeksi ja joki Natura 2000 -alueeksi. Maakuntakaavassa on esitetty suunnittelualue osaksi pohjavesialuetta sekä alueen eteläosassa kulkeva Uudensillantie osaksi kulttuurihistoriallisesti merkittävää tielinjausta (ns. Kuninkaantie). Nikkilän vanha sairaala-alue on osoitettu maakuntakaavassa Nikkiläntiehen asti ulottuen valtakunnallisesti merkittävänä, kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeänä alueena.



Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta (YM 15.2.2010). / Utdrag ur landskapsplan för Östra Nyland (miljöministeriet 15.2.2010).

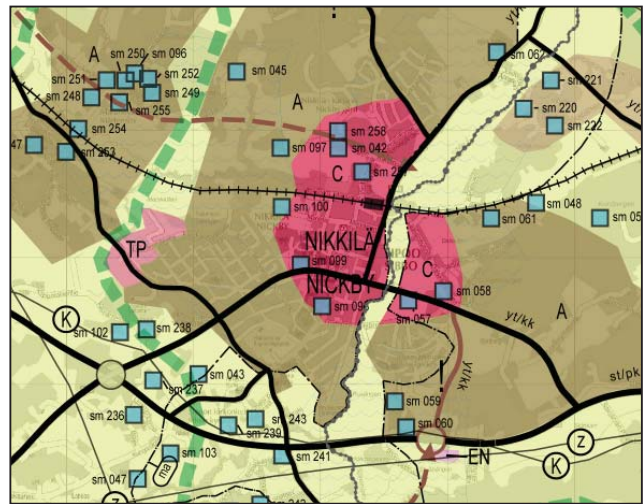
Uudenmaan liitossa on valmisteilla koko Uudenmaan nykyisten 28 kunnan alueen kattava Uudenmaan 2. vaihe-maakuntakaava. 2. vaihe-maakuntakaavalla uudistetaan voimassa olevia maakuntakaavoja aluerakenteen ja sitä tukevan liikennejärjestelmän sekä kaupan palvelurakenteen osalta. 14.5.-15.6.2012 nähtävillä olleessa maakuntakaavaehdotuksessa Jokilaakson alue tiivistettävää taajamatoimintojen lauetta, aivan Sipoonjoen vartha lukuun ottamatta.

Yleiskaava

Sipoon kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymässä ja Korkeimman hallinto-oikeuden 23.12.2011 vahvistamassa oikeusvaikutteisessa Sipoon yleiskaavassa 2025 kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta (C). Sipoonjoen varsi on yleiskaavassa osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi, Sipoonjoki Natura 2000 -verkostoon kuuluvaksi alueeksi ja suunnittelualue Nikkiläntien pohjoispuolisilta osin pohjavesialueeksi. Tallbackan tilan alueelle, Nikkiläntien molemmin puolin, on osoitettu kaksi muinaismuistokohdetta sm-057 ja sm-058).

Landskapsplanen

I Östra Nylands landskapsplan, som fastställts av miljöministeriet 15.2.2010 och vunnit laga kraft enligt Högsta förvaltningsdomstolens beslut 6.4.2011, har planeringsområdet anvisats som ett område för tätortsfunktioner (A) med undantag för området längs Sibbo å. Åstranden har i planen anvisats som ett rekreationsområde och ån som Natura 2000-område. I landskapsplanen är planeringsområdet en del av ett grundvattenområde, och Nybrovägen i söder en del av en vägsträckning av kulturhistorisk betydelse (s.k. Kungsvägen). Gamla sjukhusområdet i Nickby har i landskapsplanen anvisats ända till Nickbyvägen som ett område av riksintresse när det gäller att värna om kulturmiljön



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025 (kv 15.12.2008). / Utdrag ur generalplan för Sibbo 2025 (fullmäktige 15.12.2008).

Nylands förbund utarbetar etapplandskapsplan 2 för hela Nyland med nuvarande 28 kommuner. I och med etapplandskapsplan 2 förnyas områdesstrukturerna genom att fokusera på frågor som gäller regionstrukturen och trafiken samt handels servicenät. I förslaget till landskapsplan som var framlagt 14.5-15.6.2012 är Ådalens område anvisats som område med förtätade tätortsfunktioner, med undantag av Sibbo ås stränder.

Generalplanen

I den av Sibbo kommunfullmäktige 15.12.2008 godkända generalplanen för Sibbo 2025 med rättsverkningar som vunnit laga kraft i HFD 23.12.2011 är planområdet ett område för tätortsfunktioner (C). Åstranden visas i generalplanen som ett landskapsmässigt värdefullt område, Sibbo å som ett område i Natura 2000-nätverket och planeringsområdet norr om Nickbyvägen som ett grundvattenområde. Vid Tallbacka gård på bägge sidor om Nickbyvägen har två fornlämningsobjekt anvisats (sm-057 och sm-058).

Asemakaava

Suunnittelualue on Sipoonjoen länsipuolista aluetta lukuun ottamatta asemakaavoittamatta. Pornaistentien ja Sipoonjoen välinen osa suunnittelualueesta on asemakaavan mukaista puistoaluetta ja Pornaistentie yleisen tien aluetta. Suunnittelualue rajautuu asemakaavoitettuihin alueisiin etelä- ja länsiosiltaan.

Maanomistus

Kunta omistaa noin kolmanneksen suunnittelualueen maa-alasta. Kunnan maanomistus sijoittuu Uudensillantien katualueen ohella suunnittelualueen pohjoisosaan. Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsevia Tallbackan tilan maa-alueita (16 ha) koskee kunnan ja maanomistajan kesken tehty asemakaavoituksen käynnistämissopimus.

Aluetta koskevat sopimukset

Sipoon kunnan ja Tallbackan tilan (R:No 5:29) omistajien kesken on tehty 21.6.2010 sopimus maankäytön hankeyhteistyön käynnistämisestä ja aiesopimus määräalan myymisestä. Sopimus koskee yhteensä noin 16 hehtaarin suurista aluetta.



Vaikutusten arviointi

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla (MRL 9 § ja MRA 1 §). Lisäksi arvioidaan kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttöavoitteisiin sekä yleispiirteisen kaavojen ohjausvaikutukset. Vaikutuksia arvioidaan suhteessa asetettaviin tavoitteisiin.

Vaikutusten arvioinnin tehtävänä on tukea kaavan valmistelua ja hyväksyttävien kaavaratkaisujen valintaa sekä auttaa arvioimaan, miten kaavan tavoitteet ja sisältövaatimukset toteutuvat. Kaavan vaikutusten arviointi perustuu alueelta laadittaviin perusselvityksiin, käytössä oleviin muihin perustietoihin, selvityksiin, suunnitelmiin, maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

Vaikutusten arvioinnissa verrataan esitetyn kaavaratkaisun mukaista tilannetta nykytilanteeseen ja asetettuihin tavoitteisiin.

Detaljplanen

Planeringområde är inte detaljplanlagt förutom området väster om Sibbo å. Området mellan Borgnäs vägen och Sibbo å är parkområde och allmänt vägområde (Borgnäs vägen) enligt detaljplanen. Planeringsområdet gränsar till deltagplanerat område i syd och väst.

Markägoförhållanden

Kommunen äger ca en tredje del av marken i planeringsområdet. Denna del är belägen intill gatuområdet vid Nybrovägen i den norra delen av planeringsområdet. Den mark som hör till Tallbacka gård (16 ha) berörs av avtalet om att starta detaljplanläggning, vilket har slutits mellan kommunen och markägaren.

Avtal om området

Sibbo kommun och ägarna till Tallbacka (R:Nr 5:29) har 21.6.2010 ingått avtal om att starta ett gemensamt projekt kring markanvändningen och ett intentionsavtal om försäljning av ett outbrutet område. Avtalet omfattar sammanlagt ca 16 ha.

Konsekvensbedömning

I samband med utarbetandet av detaljplanen utreds miljökonsekvenserna för genomförandet av planen på det sätt som markanvändnings- och bygglagen förutsätter (MarkByggl 9 § och MarkByggF 1 §). Dessutom bedöms planen i förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen samt med översiktliga planers styrningsverkan. Konsekvenserna bedöms i förhållande till de mål som ställs.

Konsekvensbedömningens uppgift är att stöda planberedningen och val av godtagbara planlösningar samt fungera som hjälp vid bedömningen av hur planens mål och innehållskrav förverkligas. Planens konsekvensbedömning grundar sig på basutredningar över området, på övrig tillgänglig grundinformation, utredningar, planer, terrängbesök, utgångsmaterial av intressenterna, utlåtanden och åsikter samt analysering av de egenskaper som förändrar miljön i planerna som utarbetas.

I konsekvensbedömningen jämför man den presenterade planlösningen med nuläget och ställda mål.

Tehdyt selvitykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan laadinnan ja vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään muun muassa seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia (sinisellä osoitettu ne selvitykset, jotka on tehty varta vasten Jokilaakson kaavatyötä varten):

- Hulevesiselvitys Nikkilän Jokilaakson arkkitehtuurikilpailun pohjaksi. FCG Oy, 5.8.2011.
- Kerava – Nikkilä -vyöhykkeen joukkoliikenne- ja maankäyttöselvitys. Sito-konsultit Oy, 10.11.2005.
- Nikkilän keskusta-alueen ideasuunnitelma. Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy, Trafex Oy ja Maisema-arkkitehdit Byman ja Ruokonen Oy, 18.8.2009
- Nikkilän keskustan liikenneverkkoselvitys. Trafex Oy, 29.4.2009
- Raportti Sipoon Jokilaakson luontoinventoinnista Nikkilän taajaman kohdalla. Arkkitehtitoimisto AJAK Oy, 7.6.2012
- Sipoon Itäinen Jokipuisto II - Rakennettavuusselvitys. Insinööritoimisto Severi Anttonen Ky, 15.11.2010.
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys. Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy, 2006
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010
- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys. Strafica Oy ja Sito Oy, 2008
- VAK-suuronnettomuusselvitys maankäytön suunnittelun näkökulmasta: Nikkilän rataosuus ja tasoristeykset. Gaia Consulting Oy, 2.6.2010

Tehtävät selvitykset

Kaavatyön yhteydessä tullaan tekemään ainakin seuraavat erillisselvitykset:

- Liikenteellinen toimivuus- ja liittymätarkastelu

Vaikutusalue

Kaavan vaikutusalueen laajuus vaihtelee eri osatekijöiden osalta varsin merkittävästi. Vaikutukset luonnonympäristöön ovat pääosin paikallisia, rajoittuen suunnittelualueeseen ja aivan sen lähiympäristöön, lukuun ottamatta kuitenkin mahdollisia vaikutuksia vesistöihin ja vesitalouteen (Sipoonjoki ja Nordanån pohjavesialue). Rakentaminen avoimelle peltoalueelle muuttaa myös alueen maisemaa, vaikkakin tältä osin vaikutukset ovat varsin paikallisia, sillä uusi rakentaminen sijoittuu olevan yhdyskuntarakenteen sisään. Laajemmalle alueelle kaavaratkaisulla saattaa olla vaikutuksia sen tuomien liikennejärjestelyiden ja lisärakentamisen synnyttämän liikenteen kautta. Uusien asuin- ja mahdollisten työpaikatonttien kaavoittaminen vaikuttaa myös jollain tasolla koko Nikkilän taajamaan ja kuntaan. Uudisrakentaminen lisää elinvoimaisuutta mm. luomalla edellytyksiä palveluiden paranemiseen ja verotulojen kasvuun.

Gjorda utredningar

Enligt markanvändnings- och bygglagen 9 § ska en plan basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. Som underlag för sammanställandet av planen och bedömningen av konsekvenserna används bland annat följande utredningar och planer (med blått de utredningar som gjorts enkom för Ådalens planarbete):

- Hulevesiselvitys Nikkilän Jokilaakson arkkitehtuurikilpailun pohjaksi. FCG Oy, 5.8.2011.
- Kerava – Nikkilä -vyöhykkeen joukkoliikenne- ja maankäyttöselvitys. Sito-konsultit Oy, 10.11.2005.
- Nikkilän keskusta-alueen ideasuunnitelma. Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy, Trafex Oy ja Maisema-arkkitehdit Byman ja Ruokonen Oy, 18.8.2009
- Nikkilän keskustan liikenneverkkoselvitys. Trafex Oy, 29.4.2009
- Raportti Sipoon Jokilaakson luontoinventoinnista Nikkilän taajaman kohdalla. Arkkitehtitoimisto AJAK Oy, 7.6.2012
- Sipoon Itäinen Jokipuisto II - Rakennettavuusselvitys. Insinööritoimisto Severi Anttonen Ky, 15.11.2010.
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys. Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy, 2006
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010
- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys. Strafica Oy ja Sito Oy, 2008
- VAK-suuronnettomuusselvitys maankäytön suunnittelun näkökulmasta: Nikkilän rataosuus ja tasoristeykset. Gaia Consulting Oy, 2.6.2010

Utredningar som ska göras

I samband med planarbetet kommer åtminstone följande separata utredningar att göras:

- Granskning av trafikanslutningarna och hur trafiken fungerar

Konsekvensområde

Konsekvensområdets omfattning varierar relativt mycket beroende på vilka faktorer som granskas. Konsekvenserna för naturmiljön är främst lokala och gränsar till planeringsområdet och dess omedelbara näromgivning, dock med undantag för eventuella konsekvenser för vattendragen och vattenhushållningen (Sibbo å och grundvattenområdet i Nordanån). Byggnad i ett öppet åkerområde förändrar även landskapet, även om konsekvenserna här är relativt lokala, då de nya byggnaderna placeras inom den befintliga samhällsstrukturen. För ett mer vidsträckt område kan planlösningen ha konsekvenser i och med den trafik som uppkommer när man bygger nytt och omdirigerar trafiken. Planläggningen av nya bostads- och ev. arbetsplatstomter inverkar i viss mån även på hela Nickby tätort och Sibbo kommun. Nybyggnad ökar livskraften bl.a. genom att skapa förutsättningar för bättre service och högre skatteinkomster.

Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavaa saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

- suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajat ja asukkaat
- alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt, kuten Jokipuistoseura ry, Laaksosuontien tietomikunta
- kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten tekniikka- ja ympäristöosasto ja sivistysosasto
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Uudenmaan ELY-keskus, Museovirasto, Porvoon museo, Liikennevirasto, Keravan Energia Oy, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä ja Itä-Uudenmaan pelastuslaitos.



Vuorovaikutus

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §).

Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa asemakaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle. Kaavan laatijaa voi myös tulla tapaamaan Kuntalaan, sopimalla tapaamisajasta kuitenkin etukäteen.

Kaavatyön ohjausta ja koordinoitua varten perustetaan ohjausryhmä, johon kunta ja sopimusalueen maanomistaja nimeävät edustajansa.

Kaavatyössä hyödynnetään Jokilaakson suunnittelukilpailun aikana saatua yleisöpalautetta sekä Nikkilän kulttuuri-käytävähankkeen aikana kerättyä tietoa.

Intressenter

Intressenter är markägarna och de vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas betydligt av planen. Intressenter är också de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen.

Centrala intressenter i detaljplanearbetet är:

- fastighetsägare och invånare på planeringsområdet och områden som gränsar till det
- föreningar och sammanslutningar som har verksamhet i området, t.ex. Sällskapet Åparken rf, Dalkärrsvägens väglag
- kommunens förvaltningsenheter och sakkunniga som avdelningen för teknik och miljö och bildningsavdelningen
- övriga myndigheter och samarbetsorgan som Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Museiverket, Borgå museum, Trafikverket, Kervo Energi Ab, samkommunen för Tusby vattenverk och Räddningsverket i Östra Nyland.

Växelverkan

Planläggningsförfarandet samt informationen om utgångspunkterna, målen och eventuella alternativ för planeringen ska ordnas så att intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken (MarkByggl 62 §).

Intressenterna har under hela planläggningsarbetets gång möjlighet att ge respons angående detaljplanearbetet per e-post, brev eller telefon till kommunens representant som svarar för planläggningen. Man kan också komma till Sockengården och träffa planens beredare, bara man kommer överens om en besöksid på förhand.

För styrningen och samordnandet av planarbetet tillsätts en stygrupp till vilken kommunen och avtalsområdets markägare utser sina representanter.

Allmänhetens utvärderingar i samband med Ådalens planeringstävling samt data uppsamlat i samband med projektet Nickby kulturkorridor, kommer att utnyttjas i planarbetet.

Käynnistysvaihe

Asemakaavatyö käynnistyy kaavatyön kuuluttamisella viireille, työn ohjelmoinnilla sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laadinnalla (MRL 63 §). OAS asetetaan julkisesti nähtäville Kuntalaan ja Nikkilän kirjastoon 30 päivän ajaksi viireille kuuluttamisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-sivuilla (www.sipoonjokilaakso.fi). Kaavatyön käynnistymisestä informoidaan kunnan tiedossa oleville kaava-alueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajille kirjeitse.

Osalliset voivat antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ja suunnitelmaa voidaan täydentää saadun palautteen pohjalta kaavaprosessin aikana. Suunnitelmaa koskeissa puutteellisuuksissa pyydetään kääntymään ensisijassa kunnan edustajien puoleen. Mikäli osallinen katsoo yhteydenotosta ja kunnan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tekemistä muutoksista huolimatta OAS:n puutteelliseksi, on hänellä mahdollisuus esittää Uudenmaan ELY-keskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville (MRL 64 §).

Suunnittelun aloitusvaiheessa järjestetään Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa kaavoituksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 18 §), jossa käsitellään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, kaavan lähtökohtia sekä kaavan keskeisiä tavoitteita eri viranomaisten näkökulmasta. Kaavatyön käynnistymisestä ja viranomaisneuvottelun järjestämisestä lähetetään tieto viranomaistahoille kirjeitse tai sähköpostitse.

Valmisteluvaihe

Osallisten kannalta keskeinen suunnitteluvaihe on kaavan valmisteluvaihe, jolloin mm. laaditaan alustavia suunnitelmia alueen maankäytöstä sekä tehdään tarvittavia lisäselvityksiä kaava-aluetta ja laadittuja suunnitelmia koskien.

Kaavan valmisteluvaiheessa järjestetään osallisille mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavan valmisteluaineistosta (MRL 62 § ja MRA 30 §). Valmistelumateriaali asetetaan mm. julkisesti nähtäville Kuntalaan 30 päivän ajaksi. Lisäksi viranomaistahoilta ja tarvittavilta muilta tahoilta (esim. yhdistyksiltä) pyydetään valmisteluaineistosta lausunnot. Kaavan valmisteluaineisto käsittää alueen mahdollista maankäyttöä havainnollistavaa materiaalia.

Ehdotusvaihe

Kaavan valmisteluaineistosta saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 27 §). Nähtävillä oloaikana osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomaistahoilta pyydetään kaavaehdotuksesta lausunnot (MRA 28 §). Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan kunnan perusteltu vastine.

Startskedet

Detaljplanearbetet startar när planarbetet kungörs anhängigt, arbetet planeras samt programmet för deltagande och bedömning (PDB) utarbetas (MarkByggl 63 §). PDB läggs fram offentligt i Sockengården och i Nickby bibliotek under 30 dagar från kungörelsen. Programmet för deltagande och bedömning kan även läsas på kommunens internetsidor (www.sipoonjokilaakso.fi/sv). Utöver de allmänna kungörelserna informeras ägare och av kommunen kända innehavare av mark inom detaljplaneområdet och i angränsning till det per brev.

Intressenterna kan ge respons på huruvida programmet för deltagande och bedömning är tillräckligt och programmet kan kompletteras utgående från den erhållna responsen under planprocessen. Angående bristfälligheter i programmet ombes intressenten i första hand vända sig till kommunens representanter. Såvida intressenten anser att PDB fortfarande är bristfälligt, trots kontakt med kommunen och kommunens ändringar i programmet, har han möjlighet att för Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland föreslå samråd om huruvida programmet för deltagande och bedömning är tillräckligt innan planförslaget läggs fram (MarkByggl 64 §).

I stratskedet av planeringen anordnas samråd med myndigheterna tillsammans med Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (MBL 66 § och MBF 18 §). På detta möte behandlas programmet för deltagande och bedömning, planens utgångspunkter samt centrala mål för planen ur olika myndigheters synvinkel. Ett meddelande om att planarbetet har startat och myndighetssamråd ska anordnas skickas till de aktuella myndigheterna per brev eller e-post.

Beredningsskedet

Beredningsskedet är ett viktigt skede särskilt för intressenterna. I det här skedet bl.a. utarbetas preliminära planer om områdets markanvändning samt görs nödvändiga tilläggsutredningar om planområdet och tidigare utredningar.

I beredningsskedet har intressenterna möjlighet att framföra sina åsikter om beredningsmaterialet (MarkByggl 62 § och MarkByggF 30 §). Bl.a. läggs beredningsmaterialet fram i Sockengården under 30 dagar. Dessutom utlåtanden om beredningsmaterialet begärs från myndighetshåll och övriga behövliga håll (t.ex. föreningar). Planens beredningsmaterial innefattar material som konkretiserar områdets möjliga markanvändning.

Förslagsskedet

På basis av responsen om planens beredningsmaterial utarbetas ett detaljplaneförslag som hålls framlagt offentligt i 30 dagar (MarkByggl 65 § och Mark ByggL 27 §). Under framläggningstiden kan intressenterna framföra en skriftlig anmärkning mot planförslaget. Utlåtanden av myndighetshåll begärs enligt behov över planförslaget (MarkByggF 28 §). Kommunen ger sitt motiverade ställningstagande till anmärkningarna och utlåtandena.

Kaavaehdotuksen oltua nähtävillä siitä järjestetään tarvittaessa ns. ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 18 §).

Kaavaehdotukseen tehdään muistutusten ja lausuntojen perusteella mahdollisesti muutoksia ennen sen lopullista käsittelyä. Mikäli tehtävät muutokset ovat oleellisia, kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville. Jos muutoksia ei tarvita tai ne eivät ole olennaisia, korjattu asemakaavaehdotus viedään kaavoitusjaoston kautta kunnanhallitukseen, joka esittää sen valtuuston hyväksyttäväksi.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy valtuusto kaavoitusjaoston ja kunnanhallituksen esityksestä. Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa kirjallisesti Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Kaavan hyväksymispäätös saa lainvoiman noin kuuden viikon kuluttua hyväksymisestä, mikäli päätöksestä ei valiteta. Kaava tulee voimaan, kun siitä on kuulutettu niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.

Alustava aikataulu

Kaavatyön tavoitteellisen aikataulun mukaisesti osallisten kannalta tärkeimmät osallistumis- ja vuorovaikutusajankohdat ovat seuraavat:

Elokuu 2012

Kaavatyön kuuluttaminen vireille sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville

Loka-marraskuu 2012

Kaavan valmisteluaineisto nähtävillä

Maaliskuu 2013

Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä

Kesäkuu 2013

Asemakaava valtuuston hyväksyttäväksi

Efter att planförslaget har varit framlagt anordnas vid behov ett så kallat förslagskedes samråd med myndigheterna (MBL 66 § och MBF 18 §).

På basis av anmärkningarna och utlåtandena görs eventuella ändringar i planförslaget innan den slutliga behandlingen. Om planförslaget förändras väsentligt skall det läggas fram på nytt. Om inga ändringar görs eller om de inte är väsentliga, behandlas det korrigerade planförslaget först av planläggningssektionen och sedan av kommunstyrelsen som föreslår för fullmäktige att planen godkänns.

Godkännande

Fullmäktige godkänner detaljplanen enligt planläggningssektionens och kommunstyrelsens förslag. Man kan besvär sig över fullmäktiges beslut till Helsingfors förvaltningsdomstol och högsta förvaltningsdomstolen.

Beslutet om planens godkännande vinner laga kraft cirka sex veckor efter beslutet, i fall inget besvär över beslutet lämnats. Planen träder i kraft då den kungjorts så som kommunala tillkännagivanden i kommunen publiceras.

Preliminär tidtabell

De viktigaste tidpunkterna för deltagande och växelverkan är enligt den målinriktade tidtabellen för planarbetet följande:

Augusti 2012

Planarbetet kungörs anhängigt och programmet för deltagande och bedömning läggs fram

Oktober - november 2012

Planens beredningsmaterial läggs fram

Mars 2013

Planförslaget läggs fram offentligt

Juni 2013

Detaljplanen godkänns av fullmäktige

www.sipoonjokilaakso.fi
www.sipoonjokilaakso.fi/sv



Tiedottaminen

Lähtökohtana tiedottamisessa on, että niillä, joita kaavatyö koskee on mahdollista seurata suunnittelua ja osallistua siihen. Kaavan etenemisen ja osallistumisen kannalta tärkeistä vaiheista ilmoitetaan paikallislehdissä (Borgåbladet, Sipoon Sanomat ja Vartti), kunnan internet-kotisivuilla, Jokilaakson kehittämissivustolla www.sipoonjokilaakso.fi ja virallisella ilmoitustaululla, Kuntalassa. Yleisten kuultusten ohella tiedotetaan kunnan tiedossa oleville kaava-alueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajille kirjeitse kaavatyön keskeisistä vaiheista.

Asemakaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen tehneille ja yhteystietonsa jättäneille toimitetaan kunnan perusteltu kannanotto (ns. vastine) muistutukseen. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kaavan nähtävillä ollessa kirjallisesti pyytäneet ja ovat jättäneet yhteystietonsa.

Kaavatyön etenemisestä tiedotetaan laajimmin kunnan verkkosivuilla, jossa julkaistaan kaavaa koskevaa aineistoa. Kaavoitusta koskevia tietoja löytyy osoitteesta www.sipoonjokilaakso.fi.

Kuulutukset

Kaavaa koskevat kuulutukset kunnan ilmoituslehdissä (Borgåbladet, Sipoon Sanomat ja Vartti), internetkotisivuilla (www.sipoo.fi) ja kunnan ilmoitustaululla (Kuntala).

Yhteyshenkilöt

Lisätietoja asemakaavatyöstä antaa:

Matti Kanerva, maankäyttöpäällikkö
puh. (09) 2353 6720
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Suvi Kaski, kaavoituskoordinaattori YKS 470
puh. (09) 2353 6721
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Postiosoite:
Sipoon kunta, Kehitys- ja kaavoituskeskus,
PL 7, 04131 Sipoo

Käyntiosoite:
Kuntala, Iso Kylätie 18, Sipoo (Nikkilä)

Information

Utgångspunkten i informationen är att de som berörs av planlägningsarbetet ska ha möjlighet att följa med planeringen och delta i den. Viktiga skeden i planeringen och deltagandet annonseras i lokaltidningarna (Borgåbladet, Sipoon Sanomat och Vartti), på kommunens internetsidor, på webbplatsen för utveckling av Ådalen www.sipoonjokilaakso.fi/sv och på den officiella anslagstavlan i Sockengården. Utöver de allmänna kungörelserna informeras ägare och av kommunen kända innehavare av mark inom detaljplaneområdet och i angränsning till det, brevlades om planlägningsarbetets centrala skeden.

De som gjort en anmärkning mot detaljplanen och som skriftligen har begärt det och samtidigt uppgett sin adress skall underrättas om kommunens motiverade ställningstagande (bemötande) till den framförda anmärkningen. Information om godkännande av planen sänds till de kommunmedlemmar samt de som gjort en anmärkning och som när planen var framlagd begärde det skriftligen och samtidigt uppgav sin adress.

Information om planlägningsarbetets framskridande publiceras på kommunens webbplats där materialet som berör planen finns åskådligt. Information om planläggningen finns på adressen www.sipoonjokilaakso.fi/sv.

Kungörelser

Kungörelser om planlägningsarbetet publiceras i kommunens annonsorgan (Borgåbladet, Sipoon Sanomat och Vartti), på kommunens internetsidor www.sibbo.fi och på kommunens anslagstavla (Sockengården).

Förfrågningar

Tilläggsuppgifter om detaljplaneändringen ges av:

Matti Kanerva, markanvändningschef
tfn (09) 2353 6720
fornamn.efternamn@sibbo.fi

Suvi Kaski, planlägningskoordinator YKS 470
tfn (09) 2352 6721
fornamn.efternamn@sibbo.fi

Postadress:
Sibbo kommun, Utvecklings- och planlägningscentralen
PB 7, 04131 Sibbo

Besöksadress:
Sockengården, Stora Byvägen 18, Sibbo (Nickby)



Kehitys- ja kaavoituskeskus
Utvecklings- och planläggningscentralen

Sipoon Jokilaakson asemakaava (N 40)**MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu**

Aika: 12.9.2012 klo 13-14.15
Paikka: Uudenmaan ELY, Asemapäälikönkatu 14, Helsinki

Osallistujat: Tuomas Autere, ELY, puheenjohtaja
Anna Yrjölä, ELY
Hannu Palmén, ELY
Henrik Wager, ELY
Pekka Korhonen, Liikennevirasto
Juha Vuorinen, Porvoon museo
Suvi Kaski, Sipoon kunta, muistion laatija
Matti Kanerva, Sipoon kunta, muistion laatija

1. Kokouksen avaus ja järjestäytyminen

Puheenjohtaja Tuomas Autere avasi kokouksen. Sovittiin, että Sipoon edustajat laativat kokouksen muistion, joka toimitetaan Tuomakselle kommentoitavaksi ennen muistion jakelua muille kokoukseen osallistujille ja kutsutuille.

2. Asemakaavahankkeen ja sitä koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely

Suvi Kaski esitteli hankkeen. Ks. muistion liitteenä oleva kaavatyötä koskeva OAS.

Kaavatyöllä on omat nettisivut www.sipoonjokilaakso.fi, jossa on kattavasti tietoa kaavatyön lähtökohdista, tavoitteista, tavoitteellisesta aikataulusta jne.

3. Tehdyt ja tehtävät selvitykset ja niiden riittävyys

Tehdyt selvitykset:

- Luontoinventointi, 2012
- Hulevesiselvitys Jokilaakson suunnittelukilpailun pohjaksi, 2011
- Rakennettavuusselvitys, 2010
- VAK-suuronnettomuusselvitys – Nikkilän rataosuus ja tasoristeykset, 2010
- Raideliikenteen melu- ja tärinäselvitys, 2010
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys, 2010
- Nikkilän keskustan liikenneverkkoselvitys, 2009
- Kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, 2006

Tehtävät selvitykset:

- Liikenteen toimivuus- ja liittymätarkastelu
- Hulevesien käsittelyselvityksen tarkennus tarvittaessa

4. Viranomaisten kommentit

Uudenmaan liitto

Maakuntakaavassa alue sijaitsee suureksi osaksi voimassa olevan Itä-Uudenmaan maakuntakaavan taajamatoimintojen alueella. Sipoonjoen Natura 2000 ja joen varressa oleva virkistysalue tulee huomioida kaavaa laadittaessa. Kaava-alue on myös pohjavesialuetta. Alueen halki kulkee seututie ja se rajautuu eteläosastaan kulttuurihistoriallisesti merkittävään tielinjaukseen. Nikkilän sairaala-alueen valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue on voimassa olevassa Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa RKY93 inventoinnin mukainen. RKY09 inventoinnin mukaisesti VAT ei enää ulotu asemakaava-alueelle. Maakunnallisesti merkittävät maisemat ja kulttuuriympäristöt ovat kuitenkin selvityksen alla. Alueen kulttuuriympäristö- ja maisema-arvoihin tulisi suunnittelussa siis suhtautua huolellisuudella.

Alueen asemakaavoitusta ohjaa kuitenkin ensisijaisesti Sipoon kunnan oikeusvaikutteinen yleiskaava.

Museovirasto

Alueelta tunnetaan kaksi muinaismuistolain tarkoittamaa ja rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännöstä, kivikautista asuinpaikkaa (Tallbacka 1 ja Tallbacka 2). Ne on otettu huomioon osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Kohteet ovat laaja-alaisia asuinpaikkoja ja ne tulee merkitä kaavaan aluerajauksina. Museovirasto katsoo, että arkeologiset tiedot alueesta ovat sekä esihistoriallisen että historiallisen ajan osalta riittävät ja ajantasaiset.

Museoviraston lausunto muistion liitteenä 2.

Liikennevirasto

Kaava-alue sivuaa pohjoisosiltaan Kerava-Nikkilä rataa. Näin ollen melu- ja värinähaittoihin tulee varautua, mikäli asuinrakentamista osoitetaan melu-/värinäalueelle.

Kaavatyön yhteydessä on selvitettävä liityntäpysäköinnin järjestämisen tarvetta tulevan Nikkilän juna-aseman läheisyyteen.

Ennen alueen rakentamisen aloitusta, on oltava yhteydessä liikennevirastoon mm. paalutuksen vaikutuksista rataan.

Itäradan linjaus ei vaikuta suunnittelualueeseen (menee pohjoisempana).

Henkilöliikenteen käynnistymisestä Kerava-Nikkilä rataosuudella ei tietoa.

Maakuntamuseo

Vanhaa pumppaamoa ei ole huomioitu Sipoon rakennusperintöselvityksessä, kuten ei Laaksosuontien varren vanhaa rakennuskantaa. Selvitys on tältä osin puutteellinen. Pumppaamo ja Laaksosuontien varren rakennuskanta (esim. hyvin säilynyt torppa 1920-luvulta) tulee mainita kaavaselostuksessa, varsinaista rakennusinventoinnin tarkistusta ei tältä osin tarvita. Selostuksessa on avattava myös alueen asutushistoriaa.

MUISTIO
26.9.2012Kehitys- ja kaavoituskeskus
Utvecklings- och planläggningscentralen

Tallbackan tila on kantatila, josta torpparilain myötä on syntynyt kaksi taloa Laaksosuontien varteen.

Tallbackan tila on myös maisemallisesti merkittävä. Osana kaavatyötä on selvitettävä maisemalliset rajakohdat: uuden asutukset kytkeytyminen Nikkilän entiseen sairaala-alueeseen sekä kaavailtu rakentaminen jokivarren maiseman suhteen. Maisemahistoriallisesti olisi syytä jättää maisematiilaa uuden asutuksen ja Nikkilän entisen sairaala-alueen välille.

ELY-keskus, Henrik Wager

Osana kaavatyötä tulee tehdä maisemallinen tarkastelu esim. havainnekuvien ja perspektiivikuvien avulla, josta ilmenee uuden rakentaminen suhteutuminen viljelymaisemaan ja Itäisen jokipuiston alueeseen. Sairaalan alue pitäisi voida jatkossakin hahmottaa omana kulttuuriympäristökokonaisuutena.

Kaavaselostuksessa kuvattava alueen kulttuurihistorialliset kerrostumat sekä asutuksen ja maiseman historiaa.

Pumppaamorakennus on suojeltava kaavalla.

Muinaisjäännösten huomioimisesta neuvoteltava museoviraston kanssa jo kaavatyön alkuvaiheissa. Selvitettävä, mihin rajausta perustuu, mikä löydön laatu/luonne jne.

ELY-keskus, Hannu Palmén

Periaatteena, ettei asemakaavoissa osoiteta taajamien läpi kulkevia yhdysteitä enää maantiealueeksi vaan kaduiksi. Nykyisiä taajamien maantiealueita pitäisi muuttaa enemmänkin katualueiksi, esim. Pornaistentie.

Tärinäkysymykseen kiinnitettävä kaavatyössä huomiota.

Läpiajoa voidaan rajoittaa kiertoliittymillä.

ELY-keskus, Tuomas Autere

Pohjaveden huomioiminen (laatu ja määrä).

Sipoonjoki Natura-aluetta: Varsinaista Natura-selvitystä ei tarvittane, mutta kaavaselostuksessa tulee kuvata kaavaratkaisun vaikutukset Sipoonjokeen (mm. alueen rakentamisessa huomioitava, ettei aiheuteta vahinkoa Sipoonjoen Natura-arvoihin).

Kaavaselostuksessa esitettävä alueen kytkeytyminen Nikkilän taajamarakenteeseen asemakaavayhdistelmäkartalla.

Liityntäpysäköinnin tutkiminen osana kaavatyötä, koska tuleva Nikkilän juna-asema kaava-alueen vieressä.

Kaavaratkaisun tulee perustua tehtyihin selvityksiin (esim. muinaismuistot).

MUISTIO
26.9.2012Kehitys- ja kaavoituskeskus
Utvecklings- och planläggningscentralen

5. Viranomaistyö suunnittelun aikana ja jatkotoimenpiteistä sopiminen

Museovirastolta on saatava kannanotto muinaismuistojen huomioimisesta ennen valmisteluaineiston nähtäville asettamista.

Pohjavesiolosuhteista tulisi tehdä tarkempia selvityksiä. Timo Kinnunen asiantuntija ELYssä ko. selvitysten suhteen. Suvi Kaski totesi, että suunnittelualueen rakennettavuusselvityksessä ilmeni, että alueella paineellista pohjavettä (kahdesta kairauskohdasta tulee edelleen vettä maanpinnalle).

6. Muut asiat

Sipoon asioita hoitaa ELYssä Anna Yrjölä ja Tuomas Autere.

ELYlle varattava lausunnonantoaikaa 2 kuukautta.

Lausuntoaineiston voi toimittaa cd:llä, mutta kaavakartta mielellään myös mittakaavaan tulostettuna (2 kpl).

Liitteet:

Liite 1. Sipoon Jokilaakson osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2. Museoviraston lausunto aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua varten



Sipoon kunta
PL 7
04131 SIPOO

VIITE / REFERENS

kokouskutsu 3.9.2012

ASIA / ÄRENDE

JOKILAAKSON ASEMAKAAVAN ALOITUSVAIHEEN VIRANOMAISNEUVOTTELU 12.9.2012,
SIPOO

Sipoon kunta on lähettänyt Museovirastoon kutsun Jokilaakson asemakaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvotteluun. Museovirastolla ei ole mahdollisuutta osallistua siihen. Lähetämme kommentit kirjallisina koskien arkeologista kulttuuriperintöä.

Museovirasto on tutustunut Jokilaakson asemakaavan osallistumis- ja arvointisuunnitelmaan (päivitetty 30.8.2012). Sipoossa on tehty kiinteiden muinaisjäännösten arkeologinen inventointi vuonna 2007. Kaava-alueelta tunnetaan kaksi muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamaa ja rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännöstä, kivikautista asuinpaikkaa (muinaisjäännösrekisterissä numerolla 1000008113 Tallbacka 1 ja numerolla 1000008114 Tallbacka 2). Ne on otettu huomioon osallistumis- ja arvointisuunnitelmassa. Kohteet ovat laaja-alaisia asuinpaikkoja ja ne tulee merkitä kaavaan aluerajauksina (karttaliite). Museovirasto katsoo, että arkeologiset tiedot alueesta ovat sekä esihistorialisen että historiallisen ajan osalta riittävät ja ajantasaiset.

Yli-intendentti


Helena Taskinen

Erikoissuunnittelija


Tuula Heikkurinen-Montell

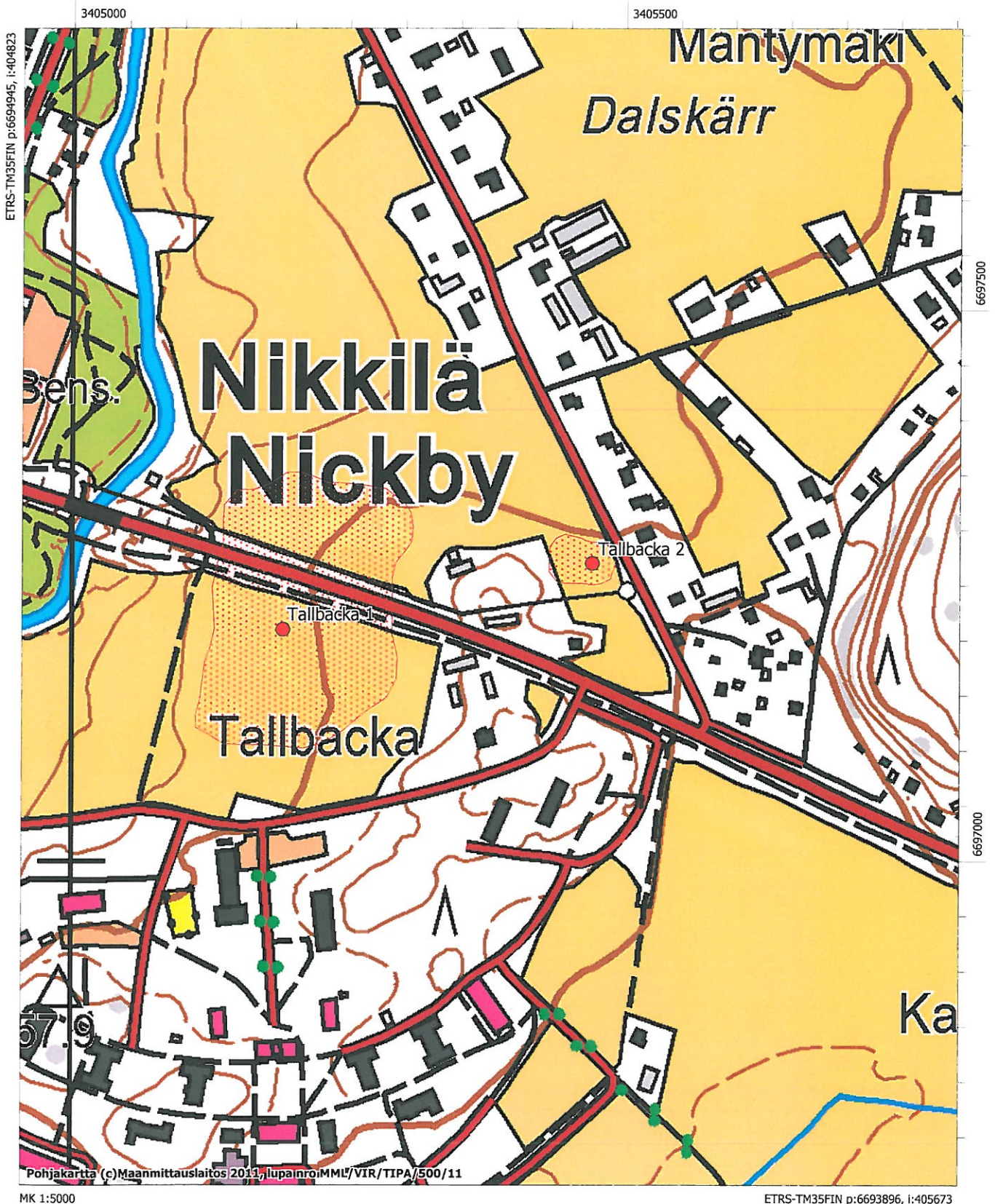
Liitteet:

karttaliite

Tiedoksi:

Itä-Uudenmaan maakuntamuseo

/THM/VPS



N 40

Sipoon Jokilaakson asemakaava ja asemakaavan muutos

Detaljplan och detaljplaneändring för Sibbo Ådal

*Kaavaluonnoksen vastineraportti
Rapport gällande planutkastets bemötande*



Vastineet lausuntoihin ja annettuihin mielipiteisiin MRL:n 62 §:n ja MRA:n 30 §:n mukaisen kaavan valmisteluaineiston nähtävillä olon (12.8.-9.9.2013) jälkeen

Nähtävillä olo

Asemakaavatyön valmisteluaineisto (sisälsi kaavaluonnoksen selostuksen) oli MRL:n 62 §:n ja MRA:n 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa julkisesti nähtävillä 12.8.-9.9.2013 välisenä aikana Kuntalassa ja Sipoon pääkirjastossa Nikkilässä. Aineistoon pystyi tutustumaan myös kunnan nettisivuilla osoitteessa www.sipoonjokilaakso.fi. Asemakaavan valmisteluaineistoa esiteltiin 3.9.2013 pidetyssä kaavanäyttelyssä, jossa osalliset saivat myös esittää muutosehdotuksia kaavaluonnokseen.

Lausunnot

Kaavan valmisteluaineistosta pyydettiin lausunnot 13.9.2013 mennessä seuraavilta tahoilta:

Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Porvoon museo/Itä-Uudenmaan maakuntamuseo, Museovirasto, Liikennevirasto, HSL, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Kervan Energia Oy, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Porvoon kaupunki terveydensuojelu, Sipoon Yrittäjät ry, Jokipuisto-seura ja Nimitoimikunta.

Kunnan sisäisten viranomaistahojen lausunnonantamista varten järjestettiin 20.8.2013 ns. kunnan sisäinen viranomaisneuvottelu, jossa esiteltiin kaavaluonnosta ja jossa kunnan osastojen edustajat saivat esittää lausuntonsa kaavasta. Tilaisuuteen osallistui edustajat sivistysosastolta ja sen kulttuuripalveluiden yksiköstä, sosiaali- ja terveysosastolta sekä teknillisen ja ympäristöosaston kunnallistekniikan yksiköstä, ympäristövalvonnan yksiköstä ja toimitilat yksiköstä.

Tässä on referoitu saatuja lausuntoja ja annettu vastineet niihin. Lausunnot ja vastineet niihin on kirjattu vain sillä kielellä kuin lausunto on jätetty. Jäljennökset kaikista jätetyistä lausunnoista on saatavilla Sipoon kunnan kehitys- ja kaavoituskeskuksesta (käyntiosoite: Iso Kylätie 18, Nikkilä). Kunnan sisäisestä viranomaisneuvottelusta on oma erillinen muistio (tämän raportin liitteenä 1), josta käy ilmi kunnan osastojen lausunnot kaavaluonnoksesta.

Bemötanden till utlåtanden och åsikter enligt 62 § i MarkByggl och 30 § i MarkByggF efter att planens beredningsmaterial varit framlagt (12.8.-9.9.2013)

Framläggande

Detaljplanearbetets beredningsmaterial innefattande planutkast med beskrivning, var offentligt framlagt i enlighet med 62 § i MarkByggl och 30 § i MarkByggF under tiden 12.8.-9.9.2013 i Sockengården och Sibbo huvudbibliotek i Nickby. Materialet fanns också tillgängligt på kommunens webbsida under adressen <http://www.sipoo.fi/se/adal>. Detaljplanens beredningsmaterial presenterades 3.9.2013 vid planutställningen där intressenterna också fick framföra förslag till ändringar i planutkastet.

Utlåtanden

Utlåtanden om planens beredningsmaterial begärdes 13.9.2013 från följande håll:

Nylands NMT-central, Nylands förbund, Borgå Museum/Landskapsmuseum för Östra Nyland, Museiverket, Trafikverket, HRT, Östra Nylands räddningsverk, Kervo Energi-bolagen, Tusbynejdens vattenverksförbund, hälsoskyddet i Borgå stad, Sibbo företagare rf, Sällskapet Åparken och Namnkommittén.

Ett sk kommunens interna myndighetssamråd arrangerades för kommunens interna myndigheters utlåtandegivanden 20.8.2013. Vid tillfället presenterades planutkastet och representanterna för kommunens avdelningar fick framföra sina utlåtanden om planen. Representanter för bildningsavdelningen och dess enhet för kulturtjänster, representanter från social- och hälsovårdsavdelningen samt från kommuntekniska enheten, miljövårdsenheten och lokalitetsenheten vid avdelningen för teknik och miljö deltog i tillfället.

Erhållna utlåtanden och bemötanden som givits på dem refereras här. Vid avgivandet av utlåtanden och bemötanden på dem, har samma språk använts som i utlåtandet. Kopior på alla inlämnade utlåtanden finns tillgängliga i Sibbo kommuns Utvecklings- och planläggningscentral (besöksadress Stora Byvägen 18, Nickby). Det finns en separat promemoria från kommunens interna myndighetssamråd där de kommunala avdelningarnas utlåtanden framgår (bilaga 1 i denna rapport).

Uudenmaan ELY-keskus

Rakennettu ympäristö ja asutushistoria on kuvattu asianmukaisesti kaavaselostuksessa. Kuvaus antaa lähtökohdan arvioida tulevaa maankäyttöä sekä sen vaikutuksia ja asettaa suojelutavoitteet arvokkaalle ympäristölle ja rakennuksille. Arvokkaille rakennuksille ja ympäristölle on annettu suojelumerkinnät ja uudisrakentaminen on pyritty sovittamaan maisemakuvaan. Sr-määräysten osalta ELY-keskus huomauttaa, että maankäyttö- ja rakennuslaissa olevien purkamisluvan myöntämisen edellytysten (MRL 139 §) vuoksi asemakaavassa ei käytetä sanontaa ilman pakottavaa syytä, minkä vuoksi se tulee poistaa sr-määräyksestä.

Suuri Rantatie (Kuninkaantie) on syytä merkitä historiallisena tienä kaavakarttaan maakuntakaavan mukaisesti.

ELY-keskus pitää hyvänä, että alueelle laaditaan rakentamistapaohje. Muinaisjäännösten osalta ELY-keskus toteaa, että muinaisjäännökset on rauhoitettu muinaismuistolain nojalla ja niihin kajoaminen edellyttää kajoamislupaa.

Kaavaluonnoksessa esitetty ratkaisu perustuu arkkitehtuurikilpailun voittaneeseen ehdotukseen. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kaavaluonnoksella on saavutettu mahdollisuudet luoda miellyttävää ympäristöä Nikkilän keskustaan. Kunnan tavoitteissa on ollut raideliikenteen uudelleen käynnistäminen Kilpilahden radalla. Alueelle osoitettu rakentamisen ja asutuksen määrä voisi olla suurempikin, kun otetaan huomioon oikeusvaikutteisen Sipoon yleiskaava 2025:n ohjausvaikutus ja kannattavaan joukkoliikenteeseen tähtäävä yhdyskuntarakenne.

Asemakaavaluonnoksessa Nikkiläntielle maantielle 1521 on osoitettu katualuetta. Myös Pornaistentielle maantielle 1494 tulee osoittaa asemakaavaan katualue, näin varmistetaan Pornaistentielle toteutettavien liittymä- ja muidenkin järjestelyjen sujuva toteuttaminen. Sipoon

kunta voi katualueilla itse hyväksyä järjestelyjen suunnitelmat ja niiden laatutason sekä laajuuden. ELY-keskus ja Sipoon kunta voivat sopia ennen parannustöiden toteuttamista kaduiksi muuttuvien tiejaksojen riittävän pitkistä kunnossapitovastuun siirtymäajoista. Samassa yhteydessä voidaan neuvotella muistakin kadunpitopäätöksellä kaduiksi muuttuvista Nikkilän keskustan maantiejaksoista.

Vastine:

Asemakaavaehdotuksessa sr-merkintää koskevasta määräyksestä on poistettu sanonta ilman pakottavaa syytä. Uudensillantie on otettu osaksi kaava-alueita ja osoitettu kaavaehdotuksessa historiallisena tienä merkinnällä st. Merkintää st koskee seuraava määräys: Tie, jolla on historiallista arvoa ja, jonka linjausta ei saa muuttaa.

Alueella sijaitsevien muinaisjäännösten osalta kaavamerkintää ja -määräystä on täsmennetty siten, että kutakin

muinaisjäännöstä koskeva kaavamerkintä sisältää muinaisjäännöksen identifioivan indeksinumeron ja nimen. Kaavamääräys on muodossa: ”Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty edellyttäen kajoamislupaa. Aluetta koskevasta suunnitelmasta tulee pyytää Museoviraston lausunto.”

Kaavaehdotuksessa alueen pohjoisosan kortteleiden rakentamistehokkuutta on hieman kasvatettu kaavaluonnoksen mukaiseen ratkaisuun verrattuna, jotta maankäyttö mahdollisen Nikkilän tulevan juna-aseman ympärillä olisi riittävän tehokasta.

Pornaistentie (mt 1494) on sisällytetty osaksi kaava-alueita Nikkiläntien ja Kerava-Porvoo radan väliseltä osuudelta, ja osoitettu kaavaehdotuksessa katualueeksi.

Uudenmaan liitto

Ympäristöministeriön 15.2.2010 vahvistamassa Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu Sipoonjoen vartta lukuun ottamatta taajamatoimintojen alueeksi (A). Sipoonjoen varsi on osoitettu virkistysalueeksi ja joki Natura 2000 -alueeksi. Suunnittelualue sijaitsee osaksi pohjavesialueella. Lisäksi alueen eteläosassa kulkeva Uudensillantie on osa kulttuurihistoriallisesti merkittävää tielinjausta (Kuninkaantie). Nikkilän vanha sairaala-alue on osoitettu maakuntakaavassa valtakunnallisesti merkittävänä kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeänä alueena (ma/v).

Uudenmaan liiton maakuntavaltuuston hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Jokilaakson suunnittelualue on osoitettu tiivistettävänä taajamatoimintojen alueena Sipoonjoen vartta lukuun ottamatta.

Uudenmaan liitto toteaa, että asemakaavassa suunniteltu asuin- ja työpaikka-alue täydentää Nikkilän keskusta-alueita Sipoonjoen itäpuolella. Alueen suunnittelu lyhyiden etäisyyksien ja kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen käytön sujuvuuden kannalta edullisesti on hyvä. Jokilaakson asemakaava toteuttaa Sipoon kunnan lainvoimaista yleiskaavaa. Uudenmaan liitolla ei ole huomautettavaa Sipoon Jokilaakson asemakaavan luonnoksesta.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Uusi kokoojakuu (Jokilaakson tie) on mitoitettava bussiliikenteelle. Myös uudessa liikenneympyrässä on otettava raskas liikenne mitoituksessa erityisen hyvin huomioon. Telibussin täytyy pystyä kääntymään tarvittaessa takaisin tulosuuntaansa.

Bussiliikenne tarvitsee seuraavat pysäkit:

- Nikkiläntien/kokoojakadun/Itäisen Jokipuistontien uuden ympyrän yhteyteen, jokaiselle ulosmenohaaralle. Itäiselle Jokipuistontielle etelään tulevan pysäkin on oltava mitoitettu kahdelle telibussille ajantasasta varten.
- kokoojakadun puoliväliin
- kokoojakadun/Pornaistentien risteykseen, jossa sijoitus on riippuvainen bussiterminaalin tulevasta sijainnista

Suunnitelmassa on kevyt liikenne otettu hyvin huomioon. Huomiota on vielä kiinnitettävä kulkuyhteyksiin pysäkeille ja esimerkiksi polkupyörien liityntäpysäköintiin.

HSL pitää alueen kehittämistä hyvänä ja nykyistä liikennettä tehostavana ratkaisuna. Esitetty asemakaavaratkaisu tuo tiivistä asutusta Nikkilän keskusta-alueen välittömään läheisyyteen sekä kytkee Jokipuiston alueen entistä tiiviimmin keskusta-alueeseen, mikä helpottaa alueen joukkoliikenteen järjestämistä.

Vastine:

Kaavaehdotuksen kanssa rinnan tehdyssä katualueiden suunnittelussa on huolehdittu, että uusi kokoojakatu (Jokilaaksontie) sekä kiertoliittymät ovat mitoitukseltaan riittäviä bussiliikenteelle. Katujen yleissuunnittelun yhteydessä on myös varauduttu tarvittaviin tilavarauksiin bussiliikenteen tarvitsemille pysäkeille kokoojakatujen varressa HSL:n lausunnon mukaisesti.

Kaavassa on huomioitu polkupyöräpysäköinnin järjestäminen siten, että A-korttelialueita koskee määräys, jonka mukaisesti polkupyöräpaikkoja on osoitettava korttelialueella vähintään 1 polkupyöräpaikka 30 asutokerrosalaa kohden ja vähintään 75 % näistä pyöräpaikoista on sijoitettava rakennuksiin tai talousrakennuksiin. Lisäksi kaavaehdotusta koskee yleinen määräys, jonka mukaisesti kaava-alueella sijaitsevalle torialueelle on sijoitettava vähintään 20 polkupyöräpaikkaa.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa esitettyyn asemakaavaan.

Keravan Energia Oy

Alueelle tarvitaan kolme muuntamopaikkaa. Ensimmäinen muuntamopaikka tarvitaan Aarretorin laidalle. Toinen muuntamopaikka on merkitty Jokilaaksontien varteen liikekiinteistöntonttia vastapäätä olevalle puistoalueelle kävelytien läheisyyteen. Kolmannen muuntamon ehdotettu paikka on tonttien 5056 ja 5055 välisellä puistokaistaleella.

Kaava-alue sijoittuu kaukolämmityksen kannalta erinomaisesti nykyisen kaukolämpöverkon viereen ja alueelle on kaukolämpö rakennettavissa. Kaukolämpöä haluavi-

en pientalojen kokoamiseksi tiiviimmäksi ryppääksi olisi mielestämme järkevää kokeilla kaavamääräystä kaukolämpöön liittymiseksi esimerkiksi korttelissa 5057. Tällaisesta menettelystä on positiivisia kokemuksia esimerkiksi Hyvinkäällä. Muussa tapauksessa kaukolämpöä haluavat pientalorakentajat hajautuvat tyypillisesti niin laajalle alueelle, ettei käytännössä kaukolämpöä voi heille tarjota. Keravan Energia on investoimassa biopohjaiseen kaukolämmön tuotantoon Nikkilässä, kun uuden lämpökeskuspaikan kaava on valmis.

Vastine:

Kaavaehdotuksessa on osoitettu kolme muuntamopaikkaa Keravan Energian lausunnossa esittämiin paikkoihin tai niiden läheisyyteen.

Kaavamerkintöihin on sisällytetty /kl -merkintä ja tätä koskeva määräys, jolla ohjataan Jokilaaksontien ja Uudensilantien varren kortteleita liittymään kaukolämpöverkkoon.

Liikennevirasto

Liikennevirastolla ei ole muistion 26.9.2012 kohdan 4 lisäksi muuta huomautettavaa.

Oheissa Liikenneviraston Jokilaaksontien kaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa esittämät kommentit (muistio 26.9.2012):

- Kaava-alue sivuaa pohjoisosiltaan Kerava-Nikkilä rataa. Näin ollen melu- ja värinähaittoihin tulee varautua, mikäli asuinrakentamista osoitetaan melu-/värinäalueelle.
- Kaavatyon yhteydessä on selvittävä liityntäpysäköinnin järjestämisen tarvetta tulevan Nikkilän juna-aseman läheisyyteen.
- Ennen alueen rakentamisen aloitusta, on oltava yhteydessä liikennevirastoon mm. paalutuksen vaikutuksista rataan.
- Itäradan linjaus ei vaikuta suunnittelualueeseen (menee pohjoisempana).
- Henkilöliikenteen käynnistymisestä Kerava-Nikkilä rataosuudella ei tietoa.

Vastine:

Kaavassa on huomioitu alueen pohjoisosassa kulkevan radan aiheuttamat melu- ja värinähaitat siten, ettei rakentamista ole osoitettu pahimmalle melu- ja värinäalueelle. Lisäksi rautatien läheiselle korttelialueelle 5050 ja korttelin 5052 tontille 2 on osoitettu kaavassa toteutettavaksi rakenteellista melunsuojausta mm. rakennusten sijoittelulla. Nämä rakenteet on kaavamääräyksissä veloitettu toteutettavan ennen kuin kortteleiden 5053 ja korttelin 5052 tonteille 1 ja 3 myönnetään rakennusluvat. Suunnittelualueen pohjoisimpia asuinortteleita koskee lisäksi muitakin kaavamerkintöjä ja -määräyksiä, jotka ohjaavat huomiomaan melun ja värinän osana korttelialueiden suunnittelua ja rakentamista.

Kaava-alueelle ei ole osoitettu liityntäpysäköintialuetta tulevan Nikkilän juna-aseman läheisyyteen. Tarvittavat tulevan aseman läheiset liityntäpysäköintipaikat on katsottu luontevammaksi osoittaa lähemmäksi tulevaa asemapaikkaa joko radan etelä- tai pohjoispuolelle, aseman välittömään läheisyyteen.

Kaava-alueen pohjoisosan korttelialuetta 5050 koskien on lisätty kaavaehdotukseen määräys, jonka mukaisesti ennen korttelialueen rakentamisen aloitusta on oltava yhteydessä liikennevirastoon paalutuksen vaikutuksista rataan.

Porvoon museo / Itä-Uudenmaan maakuntamuseo

Kaavan tueksi analysoitu historiallinen kartta-aineisto valottaa mainiosti alueen asutushistoriaa, ja antaa hyviä lähtökohtia arvioida tulee maankäyttöä. Maisemalliset rajakohdat ja uuden asutuksen kytkeytyminen Nikkilän sairaala-alueeseen on luonnoksessa kohtalaisen onnistuneesti toteutettu.

Kaavassa on huomioitu alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvot osoittamalla suojeluarvoja omaavat kohteet säilytettäväksi ja huomioitavaksi ne alueen kehittämisessä ja rakentamisessa. Kohteisiin Porvoon museolla ei ole huomauttamista, mutta esitetyistä sr-merkinnöistä tulee poistaa kohta ”ilman pakottavaa syytä”.

Suunnittelun alueen eteläpuolella kulkevaa Kuninkaantietä ei ole osoitettu erillisin suojelumerkinöin. Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa tie on merkitty kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi, ja Porvoon museon kannan mukaan tie tulee myös asemakaavassa merkitä historiallisena tienä kaavakarttaan.

Laaksosuontien varteen alkoi muodostua asutusta 1900-luvun alussa, ja kaava-alueella, Laaksosuontien länsipuolella, sijaitsee neljä omakotikiinteistöä. Vanhin Laaksosuontien varren rakennuksista on suunnittelun alueen pohjoisosassa sijaitseva 1920-luvulta peräisin oleva torppa.

Laaksosuontien nykyiset rakennukset hahmottavat hyvin alueen asutus- ja lohkomishistoriaa, mutta joita yksittäisinä kohteita ei tässä vaiheessa tarvitse suojella sr-merkinnöin. Siksi museo pitääkin tervetulleena että kaavaratkaisun mukaisesti kaikki alueella olevat nykyiset rakennukset on mahdollista säilyttää. Ratkaisu tuo alueelle historiallista jatkuvuutta ja kerroksellisuutta.

Vastine:

Asemakaavaehdotuksessa sr-merkintää koskevasta määräyksestä on poistettu sanonta ilman pakottavaa syytä. Uudensillantie on otettu osaksi kaava-aluetta ja osoitettu kaavaehdotuksessa historiallisena tienä merkinnällä st. Merkintää st koskee seuraava määräys: Historiallinen tie. Tien linjausta ei saa muuttaa.

Museovirasto

Kulttuurihistoriallisen luonteensa vuoksi Nikkilä on hyvin haasteellinen maankäytön suunnittelulle. Jokilaakson asemakaava-alueen eteläosasta suuri osa kuuluu kohdenimellä ”Nikkilän sairaala-alue” Museoviraston laatimaan inventointiin valtakunnallisesti merkittävistä rakennetuista kulttuuriympäristöistä (RKY 2009). Inventointi on vahvistettu noudatettavaksi valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009. Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskevan valtioneuvoston päätöksen mukaan alueiden käytössä on varmistettava, että niillä tulevat säilymään valtakunnallisesti merkittävät kulttuuri- ja luonnonperinnön arvot.

Sipoon kunnassa on tehty sekä esihistoriallisten että historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi vuonna 2007 ja siten arkeologisen kulttuuriperinnön osalta suunnittelualueella tehdyt taustaselvitykset ovat ajantasaiset. Aivan suunnittelun alueen keskellä sijaitsee kaksi tarkemmin ajoittamatonta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamaa kivitietä asuinpaikkaa, jotka ovat Tallbacka 1 (mj. rek. nro 1000008113) ja Tallbacka 2 (mj. rek. nro 1000008114). Kohteet on huomioitu kaavaluonnoksessa.

Museovirasto esittää Jokilaakson asemakaavaluonnokseen kuitenkin seuraavat muutokset. Muinaisjäännökset numeroidaan juoksevilla numerolla, jonka tulee olla sama sekä kaavaselvityksessä että kaavakartassa. Kaavakartan aluevarausmerkintä on asianmukainen, mutta siihen liittyvän määräyksen tulee kuulua seuraavasti: ”Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää Museoviraston lausunto.”

Tallbacka 1 sijaitsee aivan kaavoitetun alueen keskellä ja sen kohdalle on osoitettu sekä asuintalojen korttelialue (A), liikerakennusten korttelialue (KL), toriaukio sekä uusia tiealueita. Muinaisjäännös tulee siis tuhoutumaan, mikäli kaavaa aletaan toteuttaa. Muinaisjäännösalue on suhteellisen laaja-alainen (n. 3,8 ha), joten sen tutkimuksiin tulee varautua hyvissä ajoin ennen kuin rakentaminen paikalla alkaa. Kaavaselvityksessä on myös syytä mainita se, että siltä osin kuin hanke koskee muinaisjäännöstä, tulevat tutkimusten kustannukset muinaismuistolain 15 § pykälän mukaan rakennushankkeen toteuttajan rahoitettaviksi.

Tallbacka 2:n kohdalle sen sijaan on aivan sen itäisintä reunaa lukuun ottamatta kaavoitettu puistoalue, joten hyvällä rakennus- ja puistosuunnittelulla kohteen säilyminen voidaan turvata. Mikäli puistoon kuitenkin suunnitellaan rakenteita tai käytäviä, tulee suunnitelmat lähettää Museovirastoon lausunnon.

Vastine:

Alueella sijaitsevien muinaisjäännösten osalta tehtiin syksyllä 2013 koetutkimukset, joissa kartoitettiin muinaisjäännösten säilyneisyys ja laajuus. Näiden tutkimusten perusteella kaavaehdotukseen on tarkennettu muinaisjäännösten rajauksia. Tallbacka 2 -kohde oli tutkimusten mukaan tuhoutunut ja näin ollen sitä koskeva raja on poistettu kaavaehdotuksesta. Tallbacka 1 -kohdetta koskeva kaavamerkintä ja -määräystä on täsmennetty siten, että muinaisjäännöstä koskeva kaavamerkintä sisältää indeksinumeron 001 ja kohteen nimen Tallbacka 1. Kaavamääräys on muodossa: ”Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty edellyttäen kajoamislupaa. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää Museoviraston lausunto.”

Kaavaehdotusta koskevaan selostukseen on lisätty kohtaan 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus, että siltä osin kuin rakentamishanke koskee muinaisjäännöstä, tulevat tutkimusten kustannukset muinaismuistolain 15 § pykälän mukaan rakennushankkeen toteuttajan rahoitettaviksi.

Porvoon kaupunki, terveydensuojelu

Kaavaselostuksen mukaan keskeisimpiä ympäristöhäiriöiden lähteitä kaava-alueella ovat tie- ja rautatieliikenteen aiheuttama melu ja värinä. Nykytilanteessa valtioneuvoston asuinalueille, taajamien virkistysalueille ja näiden välittömässä läheisyydessä sijaitseville alueille sekä hoito- ja oppilaitoksia palveleville alueille asettama 55 dB:n ohjeellinen päivämeluarvo ja 45 dB:n ohjeellinen yömeluarvo (uudet asuinalueet) ylittyy sekä Kerava-Porvoo rautatien että Nikkiläntien välittömässä läheisyydessä. Pahimmat värinä- ja melualueet jätetään rakentamisen ulkopuolelle. Meluhaittoja minimoidaan myös rakennusten sijoittelulla. Lisäksi melu- ja värinähaittoista mahdollisesti kärsivillä rakentamisalilla varmistetaan kaavamääräyksiin meluohjeiden alittuminen ja värinähaittojen tarvittava huomioiminen rakentamisen yhteydessä. Kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä tullaan tekemään kaava-aluetta koskeva melutarkastelu.

Asemakaavaluonnoksessa ja sen yleisissä määräyksissä on huomioitu seuraavat terveydensuojelulliset seikat:

- ulkoa kantautuva melu ei saa asuinnoissa ylittää päiväohjearvoa 35 dB(A) eikä yöohjearvoa 30 dB(A)
- värinälle alttiilla korttelialueilla tulee värinän vaimentamisesta huolehtia perustamisen yhteydessä
- alue sijaitsee suurelta osin tärkeällä pohjavesialueella, kaavassa on huomioitu pohjaveden pilaamiskielto (mm. maalämpöjärjestelmiä ei saa sijoittaa pohjavesialueille)

Asemakaavaluonnoksessa on hyvin huomioitu terveydensuojelulliset näkökulmat.

Rakentamisessa tulee ottaa huomioon radonturvallinen rakentaminen. Huonetilojen radonpitoisuus ei saa ylittää enimmäisarvoa 200 Bq/m³ asunnoissa eikä 400 Bq/m³ toimistoissa.

Vastine:

Porvoon kaupungin terveydensuojelun antaman lausunnon pohjalta kaavaehdotuksen yleisiin määräyksiin on lisätty seuraava radonpitoisuutta koskeva määräys: Rakennuslupaa haettaessa on selvitettävä, ettei radonista aiheudu terveydellistä haittaa.

Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä

Kaava-alueella ei sijaitse Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymän intresseissä olevia pohjavesialueita eikä kuntayhtymän vesijohtoja.

Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymällä ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksen johdosta.

Kunnan sisäiset viranomaistahot

Katso kunnan sisäisten viranomaisten esittämät lausunnot tämän raportin liitteenä 1.

Vastine:

Kunnan sisäisessä viranomaisneuvottelussa annettujen lausuntojen pohjalta kaavaan on tehty seuraavia muutoksia:

Korttelin 5054 rajausta on joenvarressa kavennettu siten, ettei kortteli ulotu joen läheiselle rakentamisolosuhteitaan haastavalle alueelle.

Nikkiläntien pohjoispuolinen kevyenliikenteen väylä ja kevyenliikenteen silta on siirretty lähelle vanhaa pumpaamoja siten, että kevyen liikenteen yhteys voi liittyä joen länsipuolella olemassa olevaan verkostoon.

Hulevesiin liittyvä yleinen määräys on muutettu muotoon: *Korttelialueilla pintavedet on mahdollisuuksien mukaan imeytettävä maahan tai ne on johdettava avopainanteiden ja/tai -ojien kautta pintavesien imeytykseen ja viivytukseen soveltuville viheralueille. Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää käyttämällä piha-alueilla mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja ja yhtenäisiä istutusalueita. Vettä läpäisemättömiä pintoja tulee välttää paitsi pysäköintialueilla.*

Syksyllä 2013 laaditun hulevesien hallintasuunnitelman pohjalta kaavamääräyksiin on lisätty korttelialueiden hulevesien käsittelyä koskien myös seuraava määräys: *”Korttelialueilla hulevesien pidätys- ja viivytysvaatimus on 0,5 m³/100 m² vettä läpäisemättömä pinta-alaa kohden. Viherkattojen pinta-alan saa vähentää em. mitoittavasta pinta-alasta.”*

Pohjavesimääräykseen on tehty seuraavat lisäykset:
Pysäköintialueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla ja pysäköintialueiden hulevedet tulee hallitusti johtaa öljynerotuskaivon kautta. Autojen pesu on kiellettyä pohjavesialueella muualla kuin tarkoitukseen rakennetulla asianmukaisella pesupaikalla.

Alueen sisäisen jalankulkuyhteyden merkinnän muuttaminen yleiselle jalankululle varatusta alueen osasta alueen sisäiselle jalankululle varatuksi alueen osaksi, jotta yhteyden kunnossapito ei ole kunnan vastuulla.

Jokipuisto-seura

Kuten kunnan suunnitelmissakin todetaan asuinalueemme rakennukset ja elinympäristö, Nikkilän entinen mielisairaala, on maakuntakaavassa osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi, kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Siksi on erityisen tärkeää, että alueen lähelle suunnitellussa uusrakentamisessa huomioidaan sairaala-alueen erityisyys sekä sijaitseminen ainutlaatuisessa kulttuurihistoriallisessa ja harmonisessa miljöössä.

Tässä vaiheessa haluamme edellä mainittujen dokumenttien ja käytettävissämme olevien tietojen pohjalta kommentoida seuraavia seikkoja:

Liikennejärjestelyt ja pysäköinti Uudensillantiellä

Nykyisessä suunnitelmassa Jokilaakson keskus toreineen ja erilaisine aktiviteetteineen sijoittuu hyvin lähelle Uudensillantietä. Siksi olisi merkittävää pohtia liikennejärjestelyjä, ja erityisesti pysäköintipaikkojen riittävää määrää ja sijaintia. Mikäli liikennejärjestelyt ovat epäselvät ja pysäköintipaikkoja rakennetaan liian vähän, autoja melko todennäköisesti pysäköidään Uudensillantien reunaan ja Itäisen Jokipuiston puolelle, mikä voi lisätä onnettomuusriskejä ja heikentää erityisesti koululle kulkevien lasten ja nuorten turvallisuutta. Pysäköintipaikkojen rakentamisessa tulisi samalla huomioida niiden yhteensopivuus Jokipuiston maiseman ja jo olemassa olevien liikennejärjestelyjen kanssa. Yksi mahdollisuus parkkipaikalle voisi olla entisen sairaalan juhlatalon ja päiväkodille johtavan koivukujan välissä, alueella, johon on nyt kaavailtu osa auringonkukkapeltoa. Jos tähän paikkaan voitaisiin sijoittaa pysäköintialue, palvelisi se myös jatkossa kunnan juhlatalon käyttäjiä.

Toriaukion ja kahvilan sijainti sekä käyttötarkoitus

Jokipuisto-seura on tyytyväinen suunnitelman toriaukioon, jolle on kaavailtu mm. kahvila ja toriaktiviteetteja. Olemme kuitenkin huolissamme siitä, että Uudensillantien puoleinen alue, näkymä vanhalta hallintorakennukselta, muodostuu kaupan ja torin takapihaksi. Torin siirtämistä lähelle toista lähikauppaa Nikkiläntien ja Itäisen Jokipuistontien risteykseen on siis syytä harkita. Tämä rauhoittaisi myös Uudensillantien liikennekuormitusta, kun liikenne jakautuisi tällöin tasaisesti kahdelle tielle.

Mitä tulee toriin, mielestämme suunnitelmissa sille kaavailaan liian urbaania käyttötarkoitusta. Jokipuisto-seura ehdottaa, että tori rakennettaisiin ”maalaisenkiseksi” tapaamispaikaksi, jolla voidaan järjestää mm. vanhanajan toriperinteen mukaan joka lauantai torimyyntiä ja kerran kuukaudessa perinteiset markkinat, jolloin paikalliset tuottajat (myös Itäisen Jokipuiston ja Jokilaakson viherpuutarhoillaan viljelevät) voivat myydä lähiruokaa ja Sipoon kalastajat tuoda Sipoon sydämeen tuoretta kalaa. Nikkilästä puuttuu oma tori ja sen mukana toriperinne. Sen sijaan, että tori nähtäisiin urbaanina tapahtuma- ja aktiviteettiaukiona, ehdotamme, että se päällystetään vanhoihin mukulakiviin (vrt. Töölön tori Helsingissä) ja sen käyttötarkoitus mielletäisiin Itäisen Jokipuiston, Jokilaakson ja Nikkilän keskustan asukkaita yhdistävänä julkisena tilana. Ehdotustamme vanhasta katukivetyksestä tukee se, että alueen hulevesipuroja on myös tarkoitus kehystää pyöreän luonnonkivin ja katukivetyksellä näin alueen visuaaliin ilmeseen. Toriaukion voisi myös ajatella olevan osa laajempaa tapahtuma-aluekokonaisuutta, jossa voitaisiin ajoittain järjestää isompiakin markkinatapahtumia (vrt. Keravan sirkusmarkkinat).

Kokoojatie suunnitelmien avoimuus

Jokilaakson suunnitelmista ei käy ilmi, miten kunta on suunnitellut liikenteen ohjautuvan Jokilaakson alueelta kohti Itäistä Jokipuistoa ja edelleen Öljytielle. Alueen asukkaat ovat ilmaisseet huolensa siitä, että kunnan suunnitelmissa on ohjata läpikululiikenne Jokilaaksosta Itäistä Jokipuistontietä ja edelleen tulevaisuudessa jatkettavaa tietä Öljytielle. Tämä huolestuttaa asukkaita erityisesti meluun liittyvien haittojen takia. Myös alueellemme vastikään perustetut viherpuutarhat sijaitsevat lähellä mahdollista kokoojatietä. Olisi oleellista, tässä vaiheessa asemakaavan luonnostelua, avata avoin keskustelu Jokilaakson ja Itäisen Jokipuiston läpiliikennejärjestelyistä, ja nk. kokoojatien sijainnista ja jatkosuunnitelmista. Tämä seikka vaikuttaa oleellisesti alueemme viihtyvyyteen, asukkaiden terveyteen ja kiinteistöjemme arvoon. Siksi Jokipuisto-seura haluaa olla kaikissa vaiheissa aktiivisesti mukana kommentoimassa kaavatyön ohessa tehtävää Nikkilää koskevaa liikenneselvitystä ja -suunnitelmaa.

Jätteiden kierrätyksen järjestäminen

Jokipuisto-seuran mielestä Jokilaakson jätteiden kierrätysjärjestelyt eivät tule selvästi ilmi nykyisessä suunnitelmassa. Kun alueelle muuttaa merkittävä määrä ihmisiä, on erityisen tärkeää, että alueen jätteiden kierrätys on järjestetty ekologisesti ja viimeaikaisten määräysten sekä suunnitelmien mukaan (huomioiden esimerkiksi metallin kierrätyksen). Toivomme siis kunnalta enemmän tietoa uutta aluetta koskevasta kierrätysuunnitelmasta.

Näkymä juhlatalolta Sipoon Jokilaaksoon

Jokipuisto-seura on tyytyväinen siihen, että kaavassa korostetaan entisen sairaalan juhlatalon edustalta ja sairaalan vanhalta hallintorakennukselta avautuvaa avaraa

näkymää. Siksi olemme tyytyväisiä, että viheraluesuunnitelman ("Aarrelaakso") ehdotus 3 on valittu nyt esillä olevan kaavan juhlatalon näkymäksi. Vanhalta hallintorakennukselta avautuvan näkymän toivoisimme olevan muun kuin torin takapihanäkymän. (Katso kohta 2. Toriaukion ja kahvilan sijainti ja käyttötarkoitus)

Perhepuisto, puutarhapalstat ja virkistysmahdollisuudet

Jokipuisto-seuran mielestä Jokilaakson perhepuistoon säilytettävät vanhat rakennukset, puutarhapalstat ja joen rannalle väljästi suunnitellut virkistysalueet ovat onnistuneita, ja korostavat myös Itäisessä Jokipuistossa asuville tärkeitä maalaismiljöötä kunnioittavia arvoja. Olemme tyytyväisiä, että alueen viheraluesuunnitelma on saanut inspiraatiota Jokipuistoseuran viherpuutarhatoiminnasta. Lisäksi Jokipuiston asukkaiden näkökulmasta on tärkeää, että Jokilaakson viheralueella on myös talvikunnossa pidettyjä kevyenliikenteen reittejä. Nykyinen "oikopolku" pellon yli Jokipuistosta Nikkiläntielle on tärkein reitti kävelen, pyörällä tai lastenvaunujen kanssa liikkuville.

Kunnan omistamien entisen sairaalan kaikkien rakennusten käyttötarkoitus

Jokilaakson asemakaavan yhteydessä on erittäin tärkeää pohtia samalla kunnan Itäisessä Jokipuistossa omistamien rakennusten käyttötarkoitusta kokonaisvaltaisesti. Näistä rakennuksista suunnitelmassa mainitaan mm. entisen sairaalan juhlatalo. Seuran mielestä on tervetullutta, jos juhlatalo otetaan kuntalaisten käyttöön, ja osallistumme mielellämme jatkossakin talon käyttöä koskevaan suunnitteluun. Tähän liittyen seura haluaisi kuitenkin tietää, millaisia pitkän tähtäimen suunnitelmia kunnalla on Jokipuistossa sijaitsevan Artborg-rakennuksen käyttötarkoitukselle.

Samalla haluaisimme tiedustella, mikä on kunnan kaavailema rakennus, joka nyt esillä olevassa kaavassa on sijoitettu alueellamme sijaitsevan tenniskentän paikalle, uuden hallintorakennuksen ja juhlatalon väliin. Olemme myös kiinnostuneita tietämään, mitkä ovat kunnan suunnitelmat entisen sairaalan uudelle hallintorakennukselle, koska se sijaitsee hyvin keskeisellä paikalla Jokilaakson suunnittelualueen reunalla.

Monimuotoinen asukaskunta

Lopuksi tuemme kuntaa siinä, että Jokilaakson asukaskuntaa hahmotettaessa on huomioitu eri sukupolvet ja eri tavalla vammautuneiden (esim. liikunta- ja näkövammaiset) tasapuoliset mahdollisuudet elää hyvää elämää Jokilaaksoissa. Meillä on Itäisessä Jokipuistossa hyviä kokemuksia siitä, kuinka isovanhemmat ovat eläkepäivillään muuttaneet Viihtyisälle asuinalueellemme sen rauhallisen ympäristön vuoksi ja ollakseen lähempänä lastensa ja lastenlastensa arkea ja elämää. Toivomme, että myös Jokilaaksosta tulee uuden ajan Itäinen Jokipuisto, asuinalue, jossa tällainen yli sukupolvien ulottuva ja yhteisöllinen elämä on mahdollista.

Vastine:

Sipoon Jokilaakson asemakaavaehdotukseen on osoitettu pysäköimispaikka Uudensillantien varteen kaavaehdotuksessa osoitetulle VL-1 -alueelle, palstaviljelyyn varatun alueen läheisyyteen. Lisäksi kaavaehdotuksen laadinnan kanssa rinnan tehdyn katusuunnittelun tilavaruuksissa on huomioitu, että Uudensillantien katualueelle voidaan rakentaa kadunvarsipysäköintipaikkoja kadun kunnostamisen yhteydessä. Näiden välittömästi Jokipuiston alueen läheisyydessä sijaitsevien pysäköintiratkaisujen lisäksi, on Jokilaakson alueen suunnittelussa huomioitu riittävä pysäköintipaikkatarjonta mm. osoittamalla myös alueen pohjoisosaan yleinen pysäköintialue sekä mitoittamalla uusia katuja siten, että niiden varteen on mahdollista toteuttaa kadunvarsipysäköintiä. Lisäksi kaavassa osoitettua torialuetta on mahdollista hyödyntää osin pysäköintiin.

Torin viereen on haluttu kaavaratkaisussa osoittaa asuinrakentamisen ohella liikerakentamista, jotta eri käyttötarkoitukset tukisivat mahdollisimman hyvin torin elävyyttä ja luonnetta keskeisenä kauppa- ja kohtaamispaikkana. Kaavaehdotuksessa esitetyin rakentamista koskevin määräyksiin sekä alueelle laadittujen rakentamistapaohjein on pyritty varmistamaan, ettei alueelle osoitetun torin ja sen viereisen liikerakentamisen Uudensillantien puoleisesta alueesta muodostu torin ja kaupan takapihaa. Torialueelle on osoitettu istutettavaksi puita, jotka täydentävät Jokipuiston hallintorakennukselta lähtevää puistoakselia pohjoisosilta. Liikerakennusten korttelialueen 5063 Uudensillantien päätyyn on osoitettu puin ja pensain istutettava kaistale, joka näin rikkoo näkymää kaupan pysäköintialueelle. Liikerakentamisen korttelialuetta koskee lisäksi kaavamääräys, jonka mukaisesti rakennuksen torin puoleisten julkisivujen tulee olla muuta rakennusmassaa korkeampia ja niitä tulee elävöittää esim. puisin seinäristikoin. Kaava-aluetta koskeissa rakentamistapaohjeissa on lisäksi ohjeistettu vielä kaavaa tarkemmin eri korttelialueiden sekä yleisten alueiden toteuttamista. Tavoitteena on muodostaa Jokilaakson alueelle tulevasta torista ns. perinteinen tori, kylälaisten yhteinen tapaamispaikka, aivan kuten Jokipuisto-seura lausunnossaan esittää. Tarkemmin torin ja muiden kaava-alueen yleisten alueiden (mm. puistot) ja katujen toteutusta, ohjaavat näille alueille laadittavat katu- ja yleisten alueiden suunnitelmat. Näissä suunnitelmissa määritellään mm. millä materiaalilla tori päällystetään. Nämä suunnitelmat tulevat myös MRA:n 43:n ja 46 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville kommentointia varten.

Sipoon Jokilaakson kavasuunnitelmassa on osoitettu uusi kokoojakatu (Jokilaakson tie-Jokipuiston tie) jatkuvaksi Itäisen jokipuiston alueen itäpuolitse kulkevalta Itäisen Jokipuiston tieltä. Ratkaisu on tältä osin Sipoon Jokilaakson suunnittelukilpailun voittaneen kilpailuehdotuksen mukainen ja hyödyntää luontevasti kokoojakatuluokkaiseksi rakennetun Itäisen Jokipuiston tien linjausta, jatkaen sitä pohjoisessa aina Pornaistentielle asti. Nikkilää koskien tehtiin vuoden 2013 keväällä liikenneselvitys ja -suunnitelma, jossa ei esitetty Itäistä Jokipuiston tietä jatkettavaksi

etelään aina Öljytielle saakka. Tehtyjen selvitysten mukaan tällaiselle Öljytielle menevälle uudelle tieyhteydelle ei ole Nikkilässä siinä määrin tarvetta, että tieyhteyden rakentamiskustannukset tulisi kannattavaksi (liittymä Öljytielle edellyttää kallista eritasoliittymää).

Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu eteläisen KL-korttelin pysäköimispaikan yhteyteen alueen osa jätteiden kierrätyspistettä varten. Myös kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevan yleisen pysäköintialueen yhteyteen on osoitettu alueen osa jätteiden kierrätyspistettä varten.

Sipoon Jokilaakson kaavaluonnosta koskevaan havainnekuvaan oli virheellisesti ja vahingossa väritetty Jokipuiston alueella sijaitseva tenniskenttä samoin kuin Jokilaakson alueeseen rajautuvat alueen muut rakennukset (esim. juhlatalo ja hallintorakennus). Kaavaehdotusta koskevas- ta havainnekuvasta tämä virhe on korjattu ja tenniskenttä näkyy kuvassa vain ääriiivoiltaan samoin, kuten esim. alueen pysäköintikentät.

Kunnan rakennusten käytöstä vastaa kunnassa tilapalvelu, jolle kaavoitus on välittänyt Jokipuisto-seuran antaman lausunnon.

Nimitoimikunta

Namnkommittén föreslår följande väg- och parknamn (numreringen på kartbilaga):

1. Jokilaaksontie / Adalsvägen
2. Jokipuistontie / Östanåparkens väg
3. Kumlantie / Kumlavägen
4. Kumlankuja / Kumlagränden
5. Frederikssundinkuja / Frederikssundsgränden
6. Laaksokuja / Dalgränden
7. Kuusalunkuja / Kuusalugränden
8. Aurskog-Hölandinkuja / Aurskog-Hölandsgränden
9. Laaksosuontie / Dalskärrsvägen
10. Mutka / Kroken
11. Uudensillantie / Nybrovägen
12. Kuusalunpuisto / Kuusaluparken
13. Jokilaaksonpuisto / Adalstorget
14. Jokilaaksonpuisto / Adalsparken
15. Pumppuhuoneenpuisto / Pumphusparken
16. Pumppuhuoneensilta / Pumphusbron
17. Nikkiläntie / Nickbyvägen

Om stigen som går från Nybrovägen genom kvarteren 5064, 5061, 5058, 5057, 5054 och 5053 behöver ett namn så föreslår namnkommittén Jokilaaksonpolku / Adalsstigen.

Östanåparkens detaljplan Itäisen Jokipuiston asemakaava har godkänts av kommunfullmäktige 12.5.2003. Namnkommittén föreslår att vägnamnet Kungsvägen / Kuninkantie mellan Nybrovägen och Östanåparkens väg ändras tili Nybrovägen/Uudensillantie, samt att Östanåparkens väg / Itäisen Jokipuistontie ändras tili Östanåparkens väg /

Jokipuistontie. Därtill föreslår namnkommittén att områdets finska namn Itäinen Jokipuisto ändras till Jokipuisto. (jfr Jokipuiston kaari, Jokipuiston koulu, Jokipuistoseura).

Bemötande:

Namnkommitténs förslag har i planförslaget beaktats enligt följande:

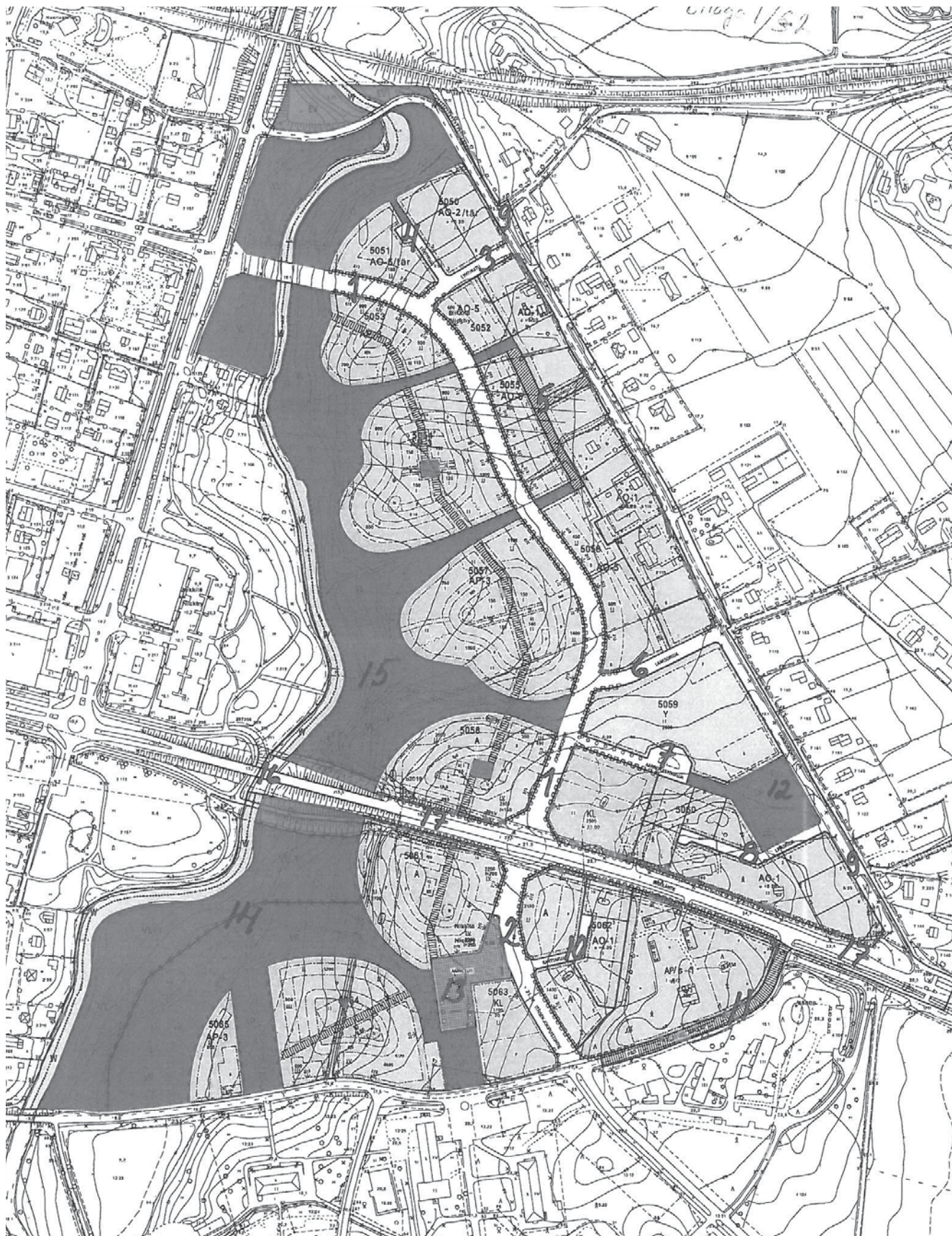
Det finska namnet på den nya matargatan från Nybrovägen till Nickbyvägen har ändrats från Itäisen Jokipuiston tie (Östanåparkens väg) till Jokipuiston tie (Åparksvägen).

Nybrovägens gatuområde (i den gällande detaljplanen Kungsvägen), har tagits med i planområdet och föreslås byta namn från Kungsvägen till Nybrovägen, som gatan redan kallas.

Den del av gatuområdet som i planutkastet kallas Nybros-tigen föreslås i planförslaget utgöra en del av Nybrovägens gatuområde så, att denna gatuandel mellan Åparksvägen och Nickbyvägen fortsättningsvis anvisas som gata för gång- och cykling där trafik till tomterna är tillåten.

Temat för planområdets namnbestånd har bevarats i enlighet med planutkastet. Bibehållandet av skatt-temat i områdets namnbestånd upplevs viktigt, eftersom temat härstammar från planeringstävlingen som stod som grund för detaljplaneringen. Skatt-temat anses vara särpräglat och gynna områdets profilering. En planeringslösning som stärker och uttrycker dessa faktorer eftersträvades redan i planeringstävlingen för Ådalen. Skatt-temat beskriver också områdets historia som en boplatz från stenåldern, vilket bevisas av fornminneslämningarna som hittats i jordmånen.

Vänortstemat har enligt namnkommitténs förslag tagits med i planförslaget för Ådalen genom att uppkalla broarna över Sibbo å (utom Nybrovägen och Nickbyvägen) efter vänorterna. Broarna anses symbolisera vänortstemat bra.



Nimitoimikunnan lausunnon liitekartta. / Bilagekarta till Namnkommitténs utlåtande.

Mielipiteet

Tässä on referoitu saatuja mielipiteitä ja annettu vastineet niihin. Mielipiteet ja vastineet niihin on kirjattu vain sillä kielellä kuin lausunto on jätetty. Jäljennökset kaikista jätetyistä mielipiteistä on saatavilla Sipoon kunnan kehitys- ja kaavoituskeskuksesta (käyntiosoite: Iso Kylätie 18, Nikkilä).

Hans Hedvallin kuolinpesä

Yleisiä huomiota:

- kaavaluonnos noudattaa pääpiirteissään maankäytölle arkkitehtikilpailussa asetettuja tavoitteita
- luonnoksessa on toteutettu hyvin useimpia asetettuja osatavoitteita. Esim. Sipoonjoen ylitykset ovat alkupe- räistä ehdotusta paremmat.

Kehitysehdotuksia ja huomioita:

Kaavaehdotusvaiheeseen olisi kuitenkin seuraavia kohtia syytä edelleen kehittää ja tarkentaa:

1) Liikerakentamisen määrän jatkoselvittäminen kaava- alueella ja liikepaikkojen sijoittuminen suhteessa Nikkilän keskustan nykyiseen päivittäistavarakauppojen keskitty- mään. Pidämme liikepaikkojen kokojen ja sijaintien tarken- tamista perusteltuna jatkovalmistelun yhteydessä.

2) Tallbackan tilakeskuksen liikennejärjestelyjen ratkaisu- jen on mahdollistettava myös tulevaisuudessa toimivan metsä- ja maatilalan tarpeet. Tilakeskuksen ajotie Nikkilän- tieltä olisi syytä säilyttää.

3) Tallbackan tilakeskuksen välittömässä lähellä olevat korttelit/tontit sekä Nikkiläntien pohjois- että eteläpuolel- la (5060 AO-1 / 1-8 ja 5062 AO-1 /2-3) on merkitty kaava- tehokkuudella 0,2. Tämä johtaa rakentamistehokkuuksiin, joita on käytännössä hyvin vaikea toteuttaa kaikkialla ta- loudellisesti. Kaavatehokkuuksia on syytä tarkentaa ehdo- tusvaiheen valmistelun aikana.

4) Nikkiläntieltä pohjoispuolella olevan KL liiketilatontin ja sen läheisyydessä oleva Y-tontin (5059) liikennejärjestelyjä on syytä kehittää. Liiketilan tavaraliikenteen melu kohdis- tuu lähellä oleviin asumisen kortteleihin ja kaupan liikenne haittaa tulevan päiväkodin tai koulun toimintaa. Liiketilan sijoittamista Nikkiläntien eteläpuolella olevan torin lähei- syyteen olisi vielä selvitettävä.

5) Tallbackan tilakeskuksen pihapiirin suojelumerkintää olisi syytä tarkentaa niin, että se mahdollistaa tilan toimin- nan säilymisen. Ehdotettu suojelumerkintä haittaa mer- kittävästi tilan taloudellista toimeentuloa ja kehittämistä. Mahdolliset rajoitteet on kompensoitava suojellun pihapii- rin ulkopuolisella rakentamisella.

6) Nikkiläntien eteläpuolella olevan Itäisen jokipuistotien linjauksen siirtämistä kohti Sipoonjokea olisi harkittava, jotta Tallbackan tilakeskuksen ja uusien rakennusten väli-

Äsikter

Nedan refereras erhållna åsikter och givna bemötanden på dem. Åsikter och bemötanden har skrivits på samma språk som utlåtandet. Kopior på alla inlämnade åsikter finns tillgängliga i Sibbo kommuns Utvecklings- och plan- lägningscentral (besöksadress Stora Byvägen 18, Nickby).

nen siirtymävyöhyke ja korttelit (5062 A sekä AO-1 /2-4) eivät olisi liian ahtaita.

Vastine:

Kaavatyötä koskevissa ohjausryhmän kokouksissa on ke- hitelty kaavaratkaisua yhteistyössä hankeyhteistyöalueen maanomistajan kanssa siten, että kaavaehdotus vastaa kaavaluonnosta paremmin Hans Hedvallin kuolinpesän toiveisiin.

Kaavaehdotukseen on tehty hankeyhteistyöalueen maan- omistajan edustajan esittämien kehittämissuositusten pohjalta mm. seuraavia muutoksia:

Nikkiläntien pohjoispuolisen KL- ja Y-korttelialueiden raja- uksia on tarkistettu ja KL-korttelialueen rakentamista kos- kevia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on täsmennetty niin, että ne minimoivat mahdollisuuksien mukaan viereisille asuintonteille aiheutuvaa häiriötä.

Aarreuistoon kaavaluonnoksessa esitetty AO-korttelin 5060 vieritse kulkeva kevyenliikenteen yhteys on poistet- tu.

Tallbackan tilakeskuksen (AP/s-1) rakennusala on väl- jennetty ja rakennusoikeuksia on täsmennetty sekä tila- keskuksen korttelin osalta. Nikkiläntien pohjoispuolelle jäävän tilakeskuksen osan kaavamerkintä on muutettu AO- 1:stä AP-alueeksi ja alueen rakennusoikeudeksi on osoitet- tu nykyisten rakennusten kerrosala.

Markku Welin

Toivoisimme omistamamme alueen jättämistä tämän kaavan ulkopuolelle ja sen mukaan vasta sitten kun Laak- sosuontien itäpuolinen alue kaavoitetaan. Tämä olisi luonnollista ensinnäkin siksi, että nyt suunniteltava kaava koskee pääosin Laaksosuontien ja joen välistä aluetta ja omistamani ranta-alue on poikkeus tästä rajauksesta. Toi- seksi ranta- aluetta käytetään piha-alueen osana ja näin ollen olisi luontevaa, että se otettaisiin mukaan siihen kaavaan, joka tehdään myöhemmin Laaksosuontien itä- puolelle. Samalla koko tonttini alueen kaavamääräykset arvioitaisiin yhdellä kertaa.

Toinen asia koskee viljelypalstoja. Nyt varsinkin kevääl- lä ja alkukesästä viljelypalstat eivät ole mitenkään mieltä ylentävä näky. Niillä on kaikenlaista pientä ”rakennelmaa”,

suojapeitteitä ja muuta ”tarpeistoa”. Mielestäni kannattaisi harkita vielä kerran, ovatko ne tarpeellisia varsinkin jos ne on sijoitettu näkyvälle paikalle, niin kuin nyt joissain ehdotuksissa näyttää olevan.

Vastine:

Asemakaavaehdotuksessa on kaavaluonnoksessa EV-alueeksi osoitettu, Welinin omistama kiinteistönosa, jätetty kaava-alueen ulkopuolelle ja näin kiinteistön maankäyttö ratkaistaan kokonaisuudessaan ns. Laaksosuontien itäpuolen asemakaavatyössä.

Kaavaehdotuksessa palstaviljelyalueita on joen varren lähivirkistysalueella poistettu siten, että kaavassa on esitetty yksi iso palstaviljelyalue alueen eteläosaan, Uudensilantien läheisyyteen. Palstaviljelyalueen läheisyyteen on osoitettu yleinen pysäköintialue, jotta palstojen läheisyyteen pääsee tarvittaessa myös autolla. Kaavaluonnoksessa osoitetut ohjeelliset palstaviljelyalueet on osoitettu kaavaehdotuksessa joko hedelmäpuille varatuksi ohjeelliseksi alueen osaksi (hp) tai leikki- ja oleskelualueeksi varatuksi ohjeelliseksi alueen osaksi (le).

Pär-Erik Sjöström

Aarrepuisto/Skatteparken? Hellre skulle vi se att namnet vore Kuusalalunpuisto/Kuusaluparken. Även namn som Jåffstådet/Jåffsinraitti eller t.ex. Elmer Diktonius stig/Elmer Diktoniuksen polku kunde utredas. Utreda fornminnesområden, innan spadtagen tages.

Nybrovägen skall inte byta nämn till Nybrostigen. Alltför krångligt att byta hela tiden.

Förse 10 meter grusväg med en ordentlig beläggning från Nybrovägen 67 och parkeringen till Östra Åparksvägen.

Cykelväg mellan Nybrovägens bro och Nickbyvägen borde utredas.

Vastine:

Temat för planområdets namnbestånd har bevarats i enlighet med planutkastet. Bibehållandet av skatt-temat i området namnbestånd upplevs viktigt, eftersom temat härstammar från planeringstävlingen som stod som grund för detaljplaneringen. Skatt-temat anses vara särpräglat och gynna områdets profilering. En planeringslösning som stärker och uttrycker dessa faktorer eftersträvades redan i planeringstävlingen för Ådalen. Skatt-temat beskriver också områdets historia som en boplats från stenåldern, vilket bevisas av fornminneslämningarna som hittats i jordmånen.

Vänortstemat har enligt namnkommitténs förslag tagits med i planförslaget för Ådalen genom att uppkalla broarna över Sibbo å (utom Nybrovägen och Nickbyvägen) efter vänorterna. Broarna anses symbolisera vänortstemat bra.

Den del av gatuområdet som i planutkastet kallas Nybrostigen föreslås i planförslaget utgöra en del av Nybrovägens gatuområde så, att denna gatuandel mellan Åparksvägen och Nickbyvägen fortsättningsvis anvisas som gata för gång- och cykling där trafik till tomterna är tillåten.

Mellan Nybrovägen och Nickbyvägen har mångsidiga cykelförbindelser anvisats i planlösningen: på rekreationsområdet längs ån har flera riktgivande lätt trafikförbindelser anvisats mellan Nickbyvägen och Nybrovägen. Dessutom kommer en lätt trafikled att byggas längs Åparksvägens matargata. En förbindelse för gångtrafik har också anvisats genom storkvarteren för boende så, att man via gångtrafikleden kommer från Nybrovägen till Nickbyvägen och därifrån vidare till områdets norra del och via Åparksvägen till Borgnäs vägen. Med cykel går motsvarande rutt längs den nya matargatan.

MUISTIO
28.8.2013

Kehitys- ja kaavoituskeskus
Utvecklings- och planläggningscentralen

N 40 Sipoon Jokilaakson asemakaava Kunnan sisäinen viranomaisneuvottelu

Aika: 20.8.2013 klo 8.30-10.15
Paikka: Kuntala, kokoushuone keke

Osallistujat: Jukka Haakana, rakennuttajainsinööri
Leena Kokko, sosiaali- ja terveystoimen johtaja
Risto Hautsalo, kunnallistekniikan päällikkö
Christel Kyttälä, ympäristönsuojelupäällikkö
Suvi-Päivikki Hiipakka, sivistysjohtaja
Anne Laitinen, kulttuurijohtaja
Matti Kanerva, kaavoituspäällikkö
Suvi Kaski, kaavoituskoordinaattori, muistion laatija

1. Asemakaavaluonnoksen ja kaavaprosessin esittely

Esiteltiin asemakaavaluonnoksen rakenne ja pääperiaatteet.

Syksyn aikana tullaan tekemään seuraavia kaavatyöhön liittyviä selvityksiä ja suunnitelmia:

- **Hulevesisuunnitelma.** Tilataan FCG:ltä, joka tehnyt aluetta koskevan hulevesiselvityksen vuonna 2011. Ohjausryhmään edustus kaavoituksen ohella kunnallistekniikasta, vesihuollosta ja ympäristönsuojelusta.
- **Katu- ja infrasuunnittelu.** Tilataan Severi Anttoselta. Aloituspäätös 29.8.2013. Ohjausryhmään edustus kaavoituksesta, kunnallistekniikasta, vesihuollosta ja puistopuolelta.
- **Arkeologiset inventoinnit.** Tavoitteena saada tehtyä arkeologinen tarkkuusinventointi ja sen pohjalta mahdolliset tutkimukset ja poiskaivaukset syksyn 2013 aikana. Tarkkuusinventoinnista pyydetään tarjoukset muutamilta alan toimijoilta sähköpostitse.

2. Kadunpitopäätös Nikkiläntien osalta siltä osin kuin Nikkiläntie kuuluu kaava-alueeseen

Keskusteltiin Nikkiläntien tiealueen hallinnan ja hoitovastuun siirtämisestä kunnalle. Katualueen siirtyminen ELY:ltä kunnalle edellyttää, että kunnanhallitus tekee kadunpitopäätöksen. Kunnallistekniikka valmistelee asian kunnanhallituksen käsittelyyn. Kadunpitopäätöksen voisi tehdä samassa yhteydessä, kun kaava hyväksymiskäsittelyssä.

3. Osastojen kommentit

Toimitilat, Jukka Haakana ja Sivistysosasto, Suvi-Päivikki Hiipakka

Y-tonttivaraus on tarpeellinen ja hyvällä paikalla. Y-tontti voi tulevaisuudessa palvella laajempaa aluetta, mm. Jokilaakson itäpuolisia alueita.

MUISTIO
28.8.2013Kehitys- ja kaavoituskeskus
Utvecklings- och planläggningscentralen

Keskusteltiin Y-tontin pinta-alan ja rakennusoikeuden määrästä. Ajatuksena ollut, että alueen päiväkotitoteutettaisiin yksityisenä, mutta päiväkodin viereen voisi toteuttaa korttelikoulun. Ko. tontilla rakentamisen voisi toteuttaa myös elinkaarimallilla.

Päiväkotitontille on oltava hyvät kevyen liikenteen yhteydet ympäröiviltä alueilta.

Alueen päiväkodin toteuttaminen ei kunnan investointiohjelman kolmivuotissuunnitelmassa. Yksityinen päiväkotitoteutus voi kuitenkin toteutua tarvittaessa jopa puolessa vuodessa, mikäli tehdään päätös yksityisestä päivähoitopaikasta.

Ei lyödä vielä lukkoon Y-tontin toteutustapaa eikä aikataulua.

Tontin vuokrasopimuksessa tulee sopia, ettei koko tontti mene yksityiseen käyttöön, vaan kunnalla on mahdollista toteuttaa tontille korttelikoulu.

Ympäristönsuojelu, Christel Kyttälä

Pohjavesien suojelu on huomioitu varsin hyvin kaavaluonnoksessa kaavamääräyksin.

Hulevesien käsittelyä koskevat määräykset (mm. vesien imeyttäminen) voivat kuitenkin olla riski pohjaveden laadulle. Tämä on huomioitava hulevesisuunnitelmassa. Samoin pysäköintialueet muodostavat riskin pohjavedelle. Tältä osin ympäristönsuojelun on vielä pohdittava kaavamääräyksen muotoa.

Ympäristönsuojelusta tulisi olla edustus hulevesisuunnitelman ohjausryhmään.

Osana hulevesiselvitystä on selvitettävä alueen rakentamisen vaikutukset Sipoonjoen Naturaan. Myös Sipoonjoen uusien ylitysten (siltojen) rakentamisen vaikutukset jokeen ja näiden vaikutusten hallinta on tarkasteltava osana hulevesisuunnitelmaa. Vaikutukset asettavat haasteita siltojen toteuttamiselle.

Yleistä määräystä liittyen hulevesiin tulee muuttaa pysäköintialueiden imeyttämisen suhteen. Tässä ehdotus muutokseksi: *Korttelialueilla pintavedet on mahdollisuuksien mukaan imeytettävä maahan tai ne on johdettava avopainanteiden ja/tai -ojien kautta pintavesien imeytykseen ja viivytykseen soveltuville viheralueille. Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää käyttämällä pihajalustoja mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja ja yhtenäisiä istutusalueita. Vettä läpäisemättömiä pintoja tulee välttää paitsi pysäköintialueilla.*

Pohjavesiosioon seuraavat lisäykset:

- Pysäköintialueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla ja hulevedet tulee hallitusti johtaa öljynerotuskaivon kautta.
- Autojen pesu on kiellettyä pohjavesialueella muualla kuin tarkoitukseen rakennetulla asianmukaisella pesupaikalla.

Sosiaali- ja terveystoimi, Leena Kokko

Kaavaselostuksessa ja -ratkaisussa hyvin esillä SOTE:n näkökulmasta keskeiset tavoitteet, kuten yhteisöllisyyden muodostumisen mahdollistaminen, asukaspuisto, houkuttelevat ja kattavat kevyen liikenteen verkostot, eri-ikäisten huomiointi ja levähdyspaikat. Houkuttelevat kevyenliikenteen väy-

MUISTIO
28.8.2013Kehitys- ja kaavoituskeskus
Utvecklings- och planläggningscentralen

lät, yhteisöllisyys jne. tuottavat terveelliset valinnat mahdollistavan ympäristön, jolla edistetään kuntalaisten hyvinvointia ja terveyttä.

Alueen tulee kannustaa liikkumaan yksin ja yhdessä.

Kulttuuri, Anne Laitinen

Kaavaluonnoksessa on huomioitu hyvin kulttuurin näkökulmat.

%-taiteen osuus on hyvä pyrkiä huomioimaan alueen rakentamisessa. Taide on keskeinen alueen viihtyvyyttä nostava tekijä ja taiteella voi myydä aluetta. %-taide -terminä ei ehkä myyvin alueen markkinoinnissa. Keskusteltiin, että voisi ennemminkin käyttää esim. vain ympäristötaide -termiä. Matti kertoi, että Tampereen Vuoreksessa on kirjattu tontinluovutussopimuksiin/-ehtoihin, että korttelialueilla ja tonteilla pitää olla taidetta, mutta ei määritelty mitään prosenttiosuutta. Mietittiin, että tämä voisi olla yksi toimiva tapa saada myös Jokilaaksoon taidetta.

Viheralueiden yleissuunnitelma, jossa olisi mietitty eri toimintojen sijoittumista, olisi alueella tarpeen.

Juhlatalon ja vanhan pumppaamorakennuksen kohtalot tulisi ratkaista mahdollisimman pian.

Jokilaakson kaavassa esitetyt uudet sillat tulisi toteuttaa laadukkaasti ja persoonallisesti.

Kunnallistekniikka, Risto Hautsalo

Kääntöpaikat tulee mitoittaa väljemmiksi niin, että roska-autot mahtuvat kääntymään niissä.

Laaksosuontien pohjoispää on osoitettava vain kevyenliikenteen käyttöön. (Huom! Tämä ollut kaavaluonnosratkaisussa tarkoitus, mutta kevyenliikenteen väylä -merkintä on jostain syystä "pudonnut" kaavaluonnoskartasta.)

Uudensillantien toteutuksen luonne on mietittävä osana kaavatyötä.

Aartenetsijänreitin (= korttelialueiden läpi kulkeva kevyenliikenteen reitti) toteutukseen etsittävä muita tapoja kuin, että reitti tulee kunnan huoltovastuulle, koska mm. lumenauraus tuottaa korttelialueiden sisällä suuria ongelmia.

Alueelle tarve osoittaa yksi tai kaksi yleistä pysäköintialuetta, sillä kadunvarsipysäköintiä hankaloittaa talviajan kunnossapito (lumien auraus).

Katusuunnittelun yhteydessä katsottava infraan liittyvät mitoitusasiat.



N 40

Sipoon Jokilaakson asemakaava ja asemakaavan muutos

Detaljplan och detaljplaneändring för Sibbo Ådal

*Kaavaehdotuksen vastineraportti
Rapport gällande planförslagets bemötande*



Vastineet lausuntoihin ja jätettyihin muistutuksiin MRL:n 65 §:n ja MRA:n 27 §:n mukaisen asemakaavaehdotuksen ja kaavan rakennusta-paohjeiden nähtävillä olon (3.4.-7.5.2014) jäl-keen.

Nähtävillä olo

Asemakaavaehdotus ja kaava-aluetta koskevat rakentamis-tapaohjeet oli MRL:n 65 §:n ja MRA:n 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa julkisesti nähtävillä 3.4.-7.5.2014 välise-nä aikana Kuntalassa ja Sipoon pääkirjastossa Nikkilässä. Aineistoon pystyi tutustumaan myös kunnan nettisivuilla osoitteessa www.sipoonjokilaakso.fi. Asemakaava-aineis-toa esiteltiin 23.4.2014 Sipoon pääkirjastolla pidetyssä kaavanäyttelyssä.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta ja sitä koskevasta aineistosta pyydettiin lausunnot 16.5.2014 mennessä seuraavilta tahoilta: Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Porvoon mu-seo/Itä-Uudenmaan maakuntamuseo, Museovirasto, Liik-kennevirasto, HSL Helsingin Seudun liikenne, Itä-Uuden-maan pelastuslaitos, Keravan Energia Oy, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Porvoon kaupunki terveydensuo-jelu, Jokipuisto-seura ja Nimitoimikunta.

Lausunnon kaavaehdotuksesta antoivat: ELY-keskus, Por-voon museo/Itä-Uudenmaan maakuntamuseo, Museo-virasto, Liikennevirasto, HSL Helsingin Seudun liikenne, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Keravan Energia Oy, Tuu-sulan seudun vesilaitos kuntayhtymä ja Porvoon kaupunki terveydensuojelu.

Kunnan sisäisiltä toimijoilta ei pyydetty lausuntoja, mutta kaavaehdotusta on laadittu tiiviissä yhteistyössä erityisesti kunnallistekniikan ja vesihuollon edustajien kanssa. Lisäksi kunnan ympäristövalvontaviranomaisia on kuultu kaava-ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen mm. pohjavesien suo-jelumääräysten sisällön uudelleen määrittelyssä.

Tässä on referoitu saatuja lausuntoja ja annettu vastineet niihin. Lausunnot ja vastineet niihin on kirjattu vain sillä kielellä kuin lausunto on jätetty. Jäljennökset kaikista jäte-tyistä lausunnoista on saatavilla Sipoon kunnan kehitys- ja kaavoituskeskuksesta (käyntiosoite: Iso Kylätie 18, Nikkilä).

Bemötanden till utlåtanden och anmärkningar enligt 65 § i MarkByggl och 27 § i MarkByggF efter att planförslaget och byggsättanvisningar har varit framlagt (3.4.-7.5.2014).

Framläggande

Detaljplaneförslaget och byggsättsanvisningarna var of-fentligt framlagda i enlighet med 65 § i MarkByggl och 27 § i MarkByggF under tiden 3.4.-7.5.2014 i Sockengården och Sibbo huvudbibliotek i Nickby. Materialet fanns också tillgängligt på kommunens webbsida under adressen www.sipoo.fi/se/adal. Detaljplanematerialet presentera-des 23.4.2014 vid planutställningen i Sibbo huvudbiblio-tek.

Utlåtanden

Utlåtanden om planförslaget och planmaterialet begär-des 16.5.2014 från följande håll: Nylands NMT-central, Nylands förbund, Borgå Museum/Landskapsmuseum för Östra Nyland, Museiverket, Trafikverket, HRT, Östra Ny-lands räddningsverk, Kervo Energi-bolagen, Tusbynejdens vattenverksförbund, hälsoskyddet i Borgå stad, Sibbo före-tagare rf, Sällskapet Åparken och Namnkommittén.

Utlåtanden om planförslaget gavs av Nylands NMT-cen-tral, Borgå Museum/Landskapsmuseum för Östra Nyland, Museiverket, Trafikverket, HRT, Östra Nylands räddnings-verk, Kervo Energi-bolagen, Tusbynejdens vattenverks-förbund och hälsoskyddet i Borgå stad.

Utlåtanden begärdes inte av kommunens interna myndig-heter men planförslaget har utarbetats i nära samarbete speciellt med representanterna för kommunal teknik och vattenförsörjning. Dessutom har kommunens miljöskydds-myndigheter hörts efter planförslagets framläggande bl.a. vid fastställandet av nytt innehåll för grundvattnets skyddsbestämmelser.

Erhållna utlåtanden och bemötanden som givits på dem refereras här. Vid avgivandet av utlåtanden och bemö-tanden på dem, har samma språk använts som i utlåtän-det. Kopior på alla inlämnade utlåtanden finns tillgängliga i Sibbo kommuns Utvecklings- och planläggningscentral (besöksadress Stora Byvägen 18, Nickby).

Uudenmaan ELY-keskus

Suuri osa Sipoon Jokilaakson kaava-alueesta sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Eroosioherkkä maaperä ja paineellisen pohjaveden esiintyminen alueella lisää sortumariskiä, joka on otettava huomioon rakentamisessa. Lisäksi pohjavesien suojelumääräystä tulee täydentää seuraavasti: *”Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava vesitiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä. Maanalaiset säiliöt ovat kiellettyjä.”*

Sipoon Jokilaakson asemakaavaehdotuksessa on osoitettu katualueita nykyisille maanteille. Asemakaavan hyväksymisen jälkeen tulee ELY-keskuksen ja Sipoon kunnan pitää neuvottelu asemakaavan toteuttamisen vaatimien kaduksi muuttuneiden tiejaksojen parantamistoimenpiteiden toteuttamisesta ja kadunpidon alkamisajankohdista sisältäen myös muut Nikkilän keskustan kaduksi muuttuvat maantiet. Ennen kadunpitopäätösten tekoa inventoidaan nykyisten maantiejaksojen kunnalle siirtyvät varusteet, laitteet sekä erikoisrakenteet. Sipoonjoen sillan penkereen toimivuudesta tehdään erillinen selvitys.

Lisäksi Uudenmaan ELY-keskus toistaa Sipoon Jokilaakson asemakaavaluonnoksesta antamansa lausunnon sr-määräysten osalta: Maankäyttö- ja rakennuslaissa olevien purkamisluvan myöntämisen edellytysten (MRL 139 §) vuoksi asemakaavassa ei käytetä sanontaa ilman pakottavaa syytä. Se tulee poistaa sr-määräyksestä.

Kaavamääräysten (esim. pv-1 ja /kl -alueet) viittaukset lakipykäliin tulee poistaa ja avata sen sijaan tarkoitettu lain sisältö suoraan kaavamääräyksiin.

Kokonaisuudessaan Sipoon Jokilaakson asemakaavaehdotus perustuu esimerkillisen kattaviin selvityksiin, ja on laadittu huolellisesti ja havainnollisesti.

Vastine:

Kaavan pohjavesimääräystä on muutettu lausunnon pohjalta seuraavaan muotoon:

Sijaitsee pohjavesialueella.

Pohjavesialueella määrätään:

- *Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että jätevesiä ei pääse maaperään.*
- *Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä. Säiliöt on varustettava vuodonilmaisujärjestelmällä sekä ylitäytön estolaittein. Maanalaiset säiliöt ovat kiellettyjä.*
- *Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista.*

- *Istutusalueilta, katoilta ja muilta piha-alueilta kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää.*
- *Pysäköintialueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla ja pysäköintialueiden hulevedet tulee hallitusti johtaa öljynerotuskaivon kautta.*
- *Autojen pesu on kiellettyä pohjavesialueella muualla kuin tarkoitukseen rakennetulla asianmukaisella pesupaikalla.*
- *Maalämpöjärjestelmiä ei saa sijoittaa pohjavesialueelle.*

Asemakaavaehdotuksen rakennussuojelumääräyksiin (sr-3 ja sr-4) teknisen virheen vuoksi jäänyt maininta *”ilman pakottavaa syytä”* on poistettu hyväksyttäväksi vietävän kaavaehdotuksen rakennussuojelumääräyksistä.

Sekä pohjavesimääräyksestä että kaukolämpöverkkoon liittymistä koskevasta määräyksestä (/kl) on poistettu lausunnon pohjalta viittaukset lakipykäliin. /kl-määräykseen on asiaa koskeva lakipykälä avattu kokonaisuudessaan.

Selostuksen kohtaan 6. *Asemakaavan toteutus on avattu prosessia, joita maantialeiden muuttaminen kunnan hallinnoimiksi kaduiksi edellyttää* (ELY-keskuksen ja kunnan neuvottelu, ennen kadunpitopäätöksiä inventoidaan nykyisten maantiejaksojen kunnalle siirtyvät varusteet, laitteet sekä erikoisrakenteet sekä tehdään erillinen selvitys Sipoonjoen sillan penkereen toimivuudesta, kadunpitopäätösten tekeminen). Lisäksi kunnan kunnallistekniikan edustajien kanssa on keskusteltu minkälaista prosessia maantialeiden muuttaminen katualueiksi edellyttää.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Uusi kokoojakatu (Jokilaaksontie) on mitoitettava bussiliikenteelle. Myös uudessa liikenneympyrässä on otettava raskaan liikenne mitoituksissa erityisen hyvin huomioon. Telibussin täytyy pystyä kääntymään tarvittaessa takaisin tulosuuntaansa.

Bussiliikenne tarvitsee seuraavat pysäkit:

- Nikkiläntien/Jokilaaksontien/Jokipuistontien uuden ympyrän yhteyteen, jokaiselle ulosmenohaaralle. Jokipuistontielle etelään tulevan pysäkin on oltava mitoitettu kahdelle telibussille, ajantasausta varten
- Jokilaaksontien puoliväliin
- Jokilaaksontien/Pornaistentien risteykseen, jossa sijointi on riippuvainen bussiterminaalien tulevasta sijainnista. Risteyksessä on hyvä varautua sekä Jokilaaksontieltä Pornaistentielle kääntyvään, että Pornaistentietä suoraan jatkavaan liikenteeseen.

Jokilaaksontielle ei voida liikennöidä bussilla ennen kuin Jokilaaksontie kokonaisuudessaan ja Kumlan silta ovat valmistuneet. Alueen joukkoliikennepalveluiden ja reittien selkeyden kannalta keskeistä on yhteyden rakentaminen aikaisessa vaiheessa.

Kaavoituksessa on myös varauduttava Uudensillantien bussipysäkkien perusrakennukseen.

Suunnitelmassa on kevyt liikenne otettu hyvin huomioon ja Nikkiläntien varressa kulkee PÄÄVE:n mukainen seutu-reittitasoinen pyörätie. Huomiota on vielä kiinnitettävä kulkuyhteyksiin pysäkeille ja esimerkiksi polkupyörien liityntäpysäköintiin.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) pitää alueen kehittämistä hyvänä ja nykyistä liikennettä tehostavana ratkaisuna. Esitetty asemakaavaratkaisu tuo tiivistä asutusta Nikkilän keskusta-alueen välittömään läheisyyteen sekä kytkee Jokipuiston alueen entistä tiiviimmin keskusta-alueeseen, mikä helpottaa alueen joukkoliikenteen järjestämistä.

HSL on kaavoitusprosessin edetessä valmis osallistumaan suunnitteluun kilpailukykyisen joukkoliikenteen edistämiseksi.

Vastine:

Kaavan mukaiset kokoojakadut (Jokilaaksontie, Jokipuistontie, Nikkiläntie ja Uudensillantie) on mitoitettu bus-siliikenteelle. Myös Nikkiläntien, Jokipuistontien ja Jokilaaksontien kiertoliittymä on mitoitettu raskasliikenteen kääntymissäteet huomioiden. Kokoojakatujen katualue-mitotukset on tehty siten, että niille voidaan sijoittaa bus-siliikenteen tarvitsemat pysäkit. Lisäksi kunnan kunnallistekniikan edustajille on toimitettu kaikki ne Jokilaaksen kaavasta annetut lausunnot, joissa on alueen katusuunnittelua koskevaa sisältöä.

Kaavassa osoitetulle torialueelle on toteutettava kaavamääräysten mukaisesti polkupyöräliikenteen liityntäpysäköintiä varten vähintään 20 pyöräpaikkaa.

Kaavassa on myös osoitettu kattava kevyenliikenteen verkosto (koostuu puisto- ja lähivirkistysalueille osoitetuista jalankulku-, ulkoilu- ja polkupyöräreiteistä, kortteleiden halki kulkevasta jalankulkureitistä, jalankululle ja polkupyöräilylle varatuista kaduista sekä katujen yhteyteen toteutettavista kevyenliikenteen reiteistä), jolla luodaan hyvät edellytykset kevyen liikenteen sujuville kulkuyhteyksille korttelialueilta pysäkeille sekä Nikkilän palveluihin.

Porvoon kaupunki, Terveysturvallisuusosasto

Asemakaavaehdotuksessa on huomioitu hyvin terveydensuojelulliset näkökulmat.

Rakentamistapaa valittaessa tulee ottaa huomioon radonhaittojen ennaltaehkäisy. Huonetilojen radonpitoisuus ei saa ylittää enimmäisarvoa 200 Bq/m³ asunnoissa eikä 400 Bq/m³ toimistoissa.

Terveysturvallisuusosastolla ei ole asiaan muuta huomautettavaa.

Vastine:

Korjatussa asemakaavaehdotuksessa on radonmääräys muutettu lausunnon pohjalta muotoon: *Rakentamistapaa valittaessa tulee ottaa huomioon radonhaittojen ennaltaehkäisy. Huonetilojen radonpitoisuus ei saa ylittää enimmäisarvoa 200 Bq/m³ asunnoissa eikä 400 Bq/m³ toimistoissa.*

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

Asemakaavamerkinnoissa ja -määräyksissä on merkattu rakennusalaraja merkinnällä "a 3,5 m", jossa kaavamääräys mahdollistaa autokatoksen rakentamisen rajaan ilman palomuuria. Kaavamääräys on ristiriidassa voimassa olevan Suomen rakentamismääräyskokoelman osan E1, rakennusten paloturvallisuus kohdan 9.2.1. kanssa. Kaavamääräyksillä ei voi kumota voimassa olevia rakentamista koskevia yleisiä määräyksiä, joten merkintä palomuurista tulee poistaa. Lisäksi kirjattu lievennys on ristiriidassa asemakaavan yleisissä määräyksissä rakennustapaa koskevien määräysten kanssa.

Pelastuslaitoksen näkemyksen mukaan rakenteiden sijoituessa 4 metriä lähemmäksi viereisen tontin rajaa on huomioitava palomääräyksistä aiheutuvat vaatimukset kaikilla rakennusaloilla.

Asemakaavaa täydentävässä rakennustapaohjeistuksessa on esitetty hyvin selkeästi alueen pelastusreitistö. Pelastusreitistö tulisi huomioida myös rakennustapaohjeistuksen piha-alueita ja kortteleita koskevissa ohjeistuksissa. Pelastusreitistö vaikuttaa kulkuväylien ja tilavarauksien osalta mm. vaadittaviin tilavarauksiin (kääntösaiteet, valaisintolpat), kantavuusvaatimuksiin sekä kunnossapitoon (lumitilat).

Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksella ei ole muuta huomautettavaa esitettyihin asiakirjoihin.

Vastine:

Korjatussa kaavaehdotuksessa on poistettu lausunnon perusteella kaavamerkintää a 3,5 m koskevasta määräyksestä lause: *Autokatokset saa rakentaa kiinni tontin rajaan ilman palomuuria.*

Kaavan rakentamistapaohjeisiin on lisätty myös korttelialuekohtaisiin havainnekuviin pelastusreitistö.

Liikennevirasto

Liikennevirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja värinähaitat.

Liikennevirasto on 12.9.2012 pidetyissä aloitusvaiheen viranomaisneuvotteluissa tuonut esille näkökantansa rautatien huomioimisesta alueen kaavoituksesta. Liikenneviraston esittämät melu- ja värinähoitoja koskevat näkökannat on pääosin huomioitu kaavaehdotuksessa.

Ehdotuksessa on varauduttu meluun ja värinään mm. jättämällä suojaetäisyyttä radan ja korttelialueiden väliin, rakennusten sijoittelulla ja toteutuksen vaiheistuksella sekä rakennusten äänieristävyyksivaatimuksilla.

Asemakaavaehdotuksessa on myös, vuonna 2010 tehdyn värinäselvityksen perusteella osoitettu /tär-merkintä kortteleihin 5050 ja 5053. Merkinnän mukaan rakennusluvan yhteydessä on selvitettävä viereisen värinälähteen mahdollisesti aiheuttama värinä ja huolehdittava sen vaimentamisesta rakennusten perustamisen yhteydessä. Korttelien 5050 ja 5053 kanssa yhtä etäällä radasta sijaitsevaan ja samantyyppiseen maaperään sijoittuvaan kortteliin 5052/tär-merkintää ei ole kaavassa osoitettu. Värinäselvityksen yleispiirteisyydestä ja värinämallinnuksen epävarmuuksista johtuen, tulee /tär-merkintä osoittaa koskemaan myös korttelin 5052 AO-7- ja AO-1-alueita.

Liikennevirasto muistuttaa ettei se osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja värinätorjunnan kustannuksiin.

Liikennevirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaava-hankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Vastine:

[Mahdollisella värinäalueella sijaitsevia kortteleita koskeva kaavamerkintä ja -määräys /tär on osoitettu lausunnon pohjalta käsittämään korjatussa kaavaehdotuksessa myös korttelin 5052 AO-7 ja AO-1 -alueita.](#)

Museovirasto

Sipoon kunta on pyytänyt Museovirastolta lausuntoa Sipoon Jokilaakson (N 40) asemakaavaehdotuksesta. Museovirasto on perehtynyt asiaan ja toteaa siitä seuraavan.

Sipoon kunta teetti Museoviraston 4.9.2013 antaman lausunnon perusteella Jokilaakson asemakaavan suunnittelualueella koetutkimukset muinaismuistolain rauhoittamilla kivikautisilla asuinpaikka-alueilla **Tallbacka 1** (mj. rek. nro 1000008113) ja **Tallbacka 2** (mj. rek. nro 1000008114). Tutkimuksissa todettiin, että Tallbacka 2 ei ole kiinteä muinaisjäännös vaan irtolöytökohde. Tallbacka 1 osoittautui tutkimuksissa aiemmin arvioitua huomattavasti pienemmäksi. Lisäksi se näyttää jakautuvan aiemmasta havainnosta poiketen maantieteellisesti kolmeen toisistaan erilliseen osaan.

Kaavaehdotukseen **Tallbacka 1** on merkitty asianmukaisesti ja siihen liittyvä kaavamääräys on Museoviraston

ohjeen mukainen. Museovirasto kuitenkin pitää ongelmallisena sitä, että muinaisjäännöksen suojelumääräys on ristiriidassa asemakaavassa samalle kohdalle osoitettujen Asuinrakennusten korttelialueen (A-8) ja Asuinpientalojen korttelialueen (AP) kanssa. Koska kaava on maankäyttöä määrittävä juridinen asiakirja, tulee suojelukysymys ratkaista ennen kuin se hyväksytään.

Mikäli kaava hyväksytään nykyisessä muodossa, muinaisjäännös tulee tutkia ennen rakennushankkeiden toteuttamista. Koska kunta vastaa maankäytön suunnittelusta ja rakentamisen ohjaamisesta omalla alueellaan, tulee sen myös vastata muinaismuistolain 15 § mukaisesti tutkimusten kustannuksista.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta lausunnon asiasta antaa Museoviraston ja Itä-Uudenmaan maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen mukaan maakuntamuseo.

Vastine:

[Kaava-alueella sijaitsevat muinaisjäännökset on tutkittu alkusyksyn 2014 aikana tehtyjen tasokaivausten perusteella pois rakentamisen tieltä. Museovirastolta on saatu 18.12.2014 lausunto tasokaivauksien tuloksista laaditusta raportista, ja tämän pohjalta muinaisjäännösmerkinnät on poistettu hyväksyttäväksi vietävästä korjatusta asemakaavaehdotuksesta.](#)

Porvoon museo / Itä-Uudenmaan maakuntamuseo

Porvoon museo / Itä-Uudenmaan maakuntamuseo on tutustunut Sipoon Jokilaakson asemakaavaehdotukseen ja rakentamistapaohjeisiin, ja toteaa lausuntonaan seuraavan.

Suunnittelualue sijaitsee Sipoon suurimman taajaman ja hallinnollisen keskuksen Nikkilän itäosassa, aivan taajamakeskuksen tuntumassa. Alue on Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti yksi Nikkilän taajaman merkittävimmistä kasvualueista, jota on tarkoitus kehittää asumispainotteisena keskustatoimintojen alueena.

Asemakaavalla on merkittävä vaikutus yhdyskuntarakenteeseen ja maisemaan, koska kyseessä on pääosin rakentamaton alue. Rakentamisen myötä taajamakuva tulee muuttumaan keskeisesti, kun asuin-, palvelu- ja liikerakentaminen korvaa nykyiset peltoalueet.

Asemakaavan toteutusta ohjaamaan on laadittu samanaikaisesti kaavaehdotuksen kanssa rakentamistapa- ja lähiympäristön suunnitteluohjeet. Kaava-alueella koskee yleinen määräys, jonka mukaisesti alueella rakennettaessa tulee noudattaa alueella laadittua rakennustapaohjeistusta.

Kaavan rakennustapaohjeet on laadittu huolellisesti, eikä museolla ole tältä osin huomautettavaa.

Luonnosvaiheessa Porvoon museo totesi, että kaavassa on huomioitu alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvot osoittamalla suojeluarvoja omaavat kohteet säilytettäviksi ja huomioitavaksi ne alueen kehittämisessä ja rakentamisessa. Kohteisiin museolla ei ollut huomauttamista, mutta totesi samalla että esitetyistä sr-merkinnöistä tulee poistaa kohta ”ilman pakottavaa syytä”.

Huolimatta siitä että kaavasta annetuissa vastineissa todetaan että kohta poistetaan määräyksistä, on se edelleenkin kaavaehdotuksen määräyksissä mukana. Maankäyttö- ja rakennuslaissa olevien purkamisluvan myöntämisen edellytysten (MRL 139 §) vuoksi asemakaavassa ei käytetä sanontaa ilman pakottavaa syytä, minkä vuoksi Porvoon museo edelleenkin edellyttää että kohta tulee poistaa sr-määräyksistä.

Vastine:

Asemakaavaehdotuksen rakennussuojelumääräyksiin (sr-3 ja sr-4) teknisen virheen vuoksi jäänyt maininta ”*ilman pakottavaa syytä*” on poistettu hyväksyttäväksi vietävän kaavaehdotuksen rakennussuojelumääräyksistä.

Keravan Energia Oy

Verkkoliiketoiminta:

Ehdotamme, että kortteleiden 5053 ja 5054 väliselle VL-alueelle lisätään vielä yksi muuntamopaikka.

4 muuntamopaikkaa on riittävä määrä, ellei KL-alueille tule niin suuritehoisia kuluttajia, että ne tarvitsevat omia muuntamoita.

Tuotantoliiketoiminta:

Ei lausuttavaa.

Vastine:

Korjattuun asemakaavaehdotukseen on kortteleiden 5053 ja 5054 väliselle lähivirkistysalueelle lisätty lausunnon pohjalta yksi muuntamopaikka (z).

Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä

Kaava-alueella ei sijaitse Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymän intresseissä olevia pohjavesialueita eikä kuntayhtymän vesijohtoja.

Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymällä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksen johdosta.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta jätettiin yhteensä neljä (4) muistutusta. Tässä on referoitu jätettyjä muistutuksia ja annettu vastineet niihin. Muistutukset ja vastineet niihin on kirjattu vain sillä kielellä kuin lausunto on jätetty. Jäljennökset kaikista jätetyistä muistutuksista on saatavilla Sipoon kunnan kehitys- ja kaavoituskeskuksesta (käyntiosoite: Iso Kylätie 18, Nikkilä).

Hans Hedvallin kuolinpesä

Yleisiä huomioita:

Esillä oleva kaavaehdotus on ajallisesti pitkän kehityksen lopputulos. Tallbackan tilan maat ja sitä ympäröivät alueet ovat lähes 30 vuotta olleet osa Nikkilän keskustan strategista keskustatoimintojen suunnittelualueita. Jo 31.5.1984 päivätyssä Nikkilän-Martinkylän kaavarungossa on Tallbackan tilakeskus ja sitä välittömästi ympäröivät alueet merkitty kerrostaloalueeksi ja pientaloalueeksi. Tässä kaavarungossa on myös ensimmäistä kertaa esitetty nyt ehdolla olevan Jokipuistontien kaltainen tielinjaus. Kunnanvaltuuston 17.6.1987 hyväksymässä mutta vahvistamattomassa Keski-Sipoon osayleiskaavassa vuodelta 1987 Tallbackan koko tilakeskus ja sitä välittömästi ympäröivät alueet on merkitty keskustatoimintojen alueeksi.

Näitä suunnitelmia yhdeksänkymmentä- ja kaksituhattaluvuilla seuranneissa kehityskuvissa sekä yleiskaavoissa ja -luonnoksissa keskustatoiminnot ovat laajentuneet koskemaan kaikkia tilakeskusta ympäröiviä Tallbackan maita sekä sen pohjoispuolisia Nikkilän kunnan omistamia maa-alueita. Nyt ehdolla olevassa kaavassa on aikaisemmista suunnitelmista poiketen pyritty säilyttämään, nyt suojeltavaksi esitetty, tilakeskus sekä varmistamaan ylimenovöhykkein vanhan ja uuden rakennuskannan yhteensovittaminen. Tämä on selkeä parannus. Nyt kaavaehdotuksessa olevat varsin mittavat liiketilat ovat kuitenkin sijoitettu niin lähelle vanhaa tilakeskusta, että ehdotuksen pohjana olevassa arkkitehtikilpailussa asetetut tavoitteet eivät ole kaikilta osin täyttyneet.

Kaavaehdotus noudattaa mielestämme siksi joitain poikkeuksia lukuun ottamatta sen tavoitteissa sekä arkkitehtikilpailussa maankäytölle asetettuja tavoitteita ja siinä on pystytty pääosin toteuttamaan myös kaavalle asetetut osatavoitteet. Esim. Sipoonjoen ylitykset ovat alkuperäistä luonnosta paremmat.

Kehitysehdotuksia ja huomioita:

- lopulliseen kaavaan olisi seuraavia kohtia syytä edelleen kehittää ja tarkentaa:

1) Liikepaikkojen lopullinen sijoittuminen sekä liiketilan kysynnän selvittäminen kaava-alueella suhteessa Nikkilän keskustan nykyiseen päivittäistavarakauppojen keskittymään tulisi vielä tarkentaa. Pidämme liikepaikkojen ko-kojen ja sijaintien tarkentamista perusteltuna lopullisen

Anmärkningar

Sammanlagt fyra (4) anmärkningar lämnades mot planförslaget. Nedan refereras erhållna anmärkningar och givna bemötanden på dem. Vid avgivandet av anmärkningar och bemötanden på dem, har samma språk använts som i utlåtandet. Kopior på alla inlämnade anmärkningar finns tillgängliga i Sibbo kommuns Utvecklings- och planläggningscentral (besöksadress Stora Byvägen 18, Nickby).

valmistelun yhteydessä, jotta tavoiteasetannassa olevat ylimenovöhykkeet Tallbackan tilakeskuksen ja liiketilojen välillä toteutuisivat paremmin. Nikkiläntieltä pohjoispuolella olevan KL liiketilantontin ja sen läheisyydessä oleva Y-tontin (5059) liikennejärjestelyjä on syytä vielä kehittää. Liiketilan tavaraliikenteen melu kohdistuu lähellä oleviin asumisen kortteleihin ja kaupan liikenne häiritsee tulevan päiväkodin/koulun toimintaa.

2) Nikkiläntien eteläpuolella olevan Itäisen jokipuistotien linjauksen siirtämistä kohti Sipoonjokea olisi vielä harkittava, jotta Tallbackan tilakeskuksen ja uusien rakennusten välinen siirtymävöhyke ja korttelit (5062 A sekä AO-1 /2-4) eivät olisi liian ahtaita. Nyt verrattain suuri kortteli 5062 A rakennusoikeuden määrä aiheuttaa suuret paikoitusalueet ylimenovöhykkeellä olevien pientalotonttien (5062 AO-1) välittömässä läheisyydessä. Paikoitusalueiden sijaintia suhteessa pientalotontteihin olisi myös syytä tarkentaa.

3) Tallbackan tilakeskuksen pihapiirin suojelumerkintää olisi syytä tarkentaa niin, että se mahdollistaa tilan toiminnan säilymisen. Ehdotettu suojelumerkintä häiritsee merkittävästi tilan taloudellista toimeentuloa ja kehittämistä.

4) Tallbackan tilakeskuksen liikennejärjestelyjen ratkaisujen on mahdollistettava myös tulevaisuudessa toimivan metsä- ja maatilan tarpeet.

Vastine:

Kaavassa on osoitettu Nikkiläntien pohjoispuolisen KL-korttelin ja Lipaskujan päässä sijaitsevien AO-1 -tonttien ”väliin” alueen osa, jota on kehitettävä puista ja pensaista muodostuvana tiheänä reunavöhykkeenä. Tällä on pyritty vähentämään liikerakennusten korttelialueelta erillis-pientalojen korttelialueelle mahdollisesti aiheutuvia häiriöitä. KL-korttelialueelle suuntautuva liikenne on eroteltu Y-korttelialueelle suuntautuvasta liikenteestä siten, että liikerakennusten korttelialueen liikenne tulee kaavan mukaisesti ohjata kulkemaan Jokilaakson tien tonttiliittymän kautta. Näin KL-korttelin liikenne ei suuntaudu Y-kortteliin vievälle Aarrepuistonkujalle ja aiheuta siten mm. liikenneturvallisuusriskiä Y-tontin käyttäjille.

Jokipuistontien linjausta ei voida siirtää lähemmäksi kohti Sipoonjokea, koska näin katulinjauksen länsipuoliset

korttelialueet siirtyisivät liian lähellä joen varren huonosti rakennettavaa vyöhykettä ja joen varren virkistysalue kapenisi. Korjatussa kaavaehdotuksessa on A-korttelia 5062 koskien annettu määräys, jonka mukaisesti korttelin itäiselle rajalle on rakennettava vähintään 1,7 metriä korkea puuaita. Näin pyritään vähentämään A-kortteleiden paikoituksesta ja toiminnasta mahdollisesti viereisille AO-tonteille aiheutuvaa häiriötä ja parantamaan AO-tonttien rauhaa.

Tallbackan tilakeskusta ja siihen liittyvää pihapiiriä koskee yleinen suojelumääräys /s-1. Määräyksen mukaisesti alueella tulee säilyttää ympäristö ja uudisrakentamisen tulee olla pihapiiriä täydentävää sekä sovittaa yhteen tilan miljööön ja suojeltaviksi osoitettujen rakennusten kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja väriyksen osalta. Suojelumääräys ei sinällään estä uutta rakentamista tilakeskuksen alueella eikä tilan toiminnan kehittämistä. Tilakeskuksen aluetta koskien on kaavassa osoitettu uutta rakennusoikeutta 250 k-m² asuinrakentamista varten ja 400 k-m² talousrakennuksia varten. Lisäksi kaikki olemassa olevia rakennuksia kohden on osoitettu rakennusoikeutta suunnilleen rakennusten nykyisten pinta-alojen mukaisesti. Näin on pyritty osaltaan turvaamaan tilan kehittämismahdollisuudet myös tulevaisuudessa.

Kaavaratkaisun mukaisesti Tallbackan tilakeskuksen alueelle voi tulevaisuudessa ajaa Uudensillantien kautta. Ajo tontille Nikkiläntien kautta on kaavan mukaisesti kielletty, koska Nikkiläntien kokoojakatuluokkainen ja tulevaisuudessa bulevardimainen ilme ei mahdollista yksittäisten tonttiliittymien toteuttamista turvallisesti ja toiminnallisesti hyvin. Nykyinen Tallbackan tilakeskuksen liittymä Nikkiläntieltä voidaan kuitenkin korvata luontevasti kaavaratkaisun mukaisesti Nikkiläntien ja Uudensillantien risteyskosen tuntumasta toteutettavalla tonttiliittymällä ja ajo yhteydellä tilan talousrakennuksille.

Markku Welin

Sipoon Jokipuiston kaava-alueen pohjoispäässä (Löydöstien ja kävelytien kulmassa) sijaitseva varapysäköintialue (34 paikkaa) on poistettava kaavasta tai se on siirrettävä sille paremmin soveltuvaan paikkaan.

Perustelut:

Pysäköintialue ei palvele nykyistä eikä mahdollisesti uutta tulevaa liityntäliikennettä millään tavoin.

Pysäköintialue sijaitsee kaavaehdotuksessa ”pussinperällä” eli se ei palvele mitenkään kaava-alueita. Varapysäköintialueesta voi muodostua ongelma-alue. Lisäksi kaava-alueen toteuttaminen aloitettaneen Nikkiläntieltä.

Kaavaa valmisteltaessa on myös huomioitava jo olemassa olevat asukkaat ja heidän kohtuulliset oikeutensa. Varapysäköintialue on sijoitettu kaavaehdotuksessa suoraan omistamani talon eteen olohuoneen ikkunoiden alle.

Lisäksi mielestäni 12.8.-9.9.2013 välisenä aikana nähtävillä ollut kaavaluonnos oli huomattavasti parempi kuin nykyinen esitys Löydöstien/Lyhtykatun osalta. Silloisessa ehdotuksessa tie oli Lyhtykatu ja se päättyi Laaksosuontielle etelämpänä.

Vastine:

Korjatussa asemakaavaehdotuksessa on pohjoisen yleinen pysäköintialue (LP) poistettu ja muutettu osaksi lähivirkistysaluetta (VL). Lähivirkistysalueelle, Löydöstien läheisyyteen, on kaavassa osoitettu ohjeellinen leikki- ja oleskelu-alueeksi varattu alueen osa.

Jokilaaksontieltä itään erkaneva uusi katuyhteys (=Löydöstie), joka yhtyy Ratapolun tielinjaukseen, on säilytetty hyväksyttäväksi vietävässä korjatussa kaavaehdotuksessa. Uusi katuyhteys on tarpeen, jotta Laaksosuontien varren asutuksen ja tulevaisuudessa Laaksosuontien itäpuolelle laajentuvan asemakaava-alueen asutuksen liikenne kanavoituu Nikkilän suuntaa usean eri katuyhteyden kautta, eikä vain Laaksosuontien eteläosan katuliittymien kautta. Uuden katuyhteyden, Löydöstien linjaus on luontevaa sijoittaa siten, että Ratapolku jatkaa katuyhteyttä. Näin pystytään aikanaan Laaksosuontien itäpuolista aluetta asemakaavoitettaessa hyödyntämään alueen olemassa olevia tiepohjia katuverkon suunnittelussa. Löydöstien katuyhteys ei lisää liikennettä Jokilaakson alueen itäpuolisilla teillä, sillä Jokilaakson alueen liikenne suuntautuu Nikkilän keskustan suuntaan.

Kari-Matti Syrjäläinen

Kaavaehdotuksessa Laaksosuontie Pornaistentien päässä Ratapolun risteystä ennen olevalle alueelle ihan Laaksosuontien kupeeseen heti on suunniteltu iso parkkialue. Se ei palvele siinä ketään ja rumentaa maisemia meidän osalta. Toivon että asia huomioidaan ja poistetaan suunnitelmasta. Sekä tuo suoraan jatkuvaksi kaavailtu Ratapolun jatke/uudentien liittymä, joka tulee Laaksosuontien yli Ratapolulle ei aja asiaansa mitenkään, muuten kuin lisäämällä liikennettä yksityistiellä. Joten ehdotan sen liittymän pois sulkua. Olkoon uusi tie päättyvä tie.

Vastine:

Korjatussa asemakaavaehdotuksessa on pohjoisen yleinen pysäköintialue (LP) poistettu ja muutettu osaksi lähivirkistysaluetta (VL). Lähivirkistysalueelle, Löydöstien läheisyyteen, on kaavassa osoitettu ohjeellinen leikki- ja oleskelu-alueeksi varattu alueen osa.

Jokilaaksontieltä itään erkaneva uusi katuyhteys (=Löydöstie), joka yhtyy Ratapolun tielinjaukseen, on säilytetty hyväksyttäväksi vietävässä korjatussa kaavaehdotuksessa. Uusi katuyhteys on tarpeen, jotta Laaksosuontien varren asutuksen ja tulevaisuudessa Laaksosuontien itäpuolelle laajentuvan asemakaava-alueen asutuksen liikenne kana-

voituu Nikkilän suuntaa usean eri katuuyhteyden kautta, eikä vain Laaksosuontien eteläosan katuliittymien kautta. Uuden katuuyhteyden, Löydöstien linjaus on luontevaa sijoittaa siten, että Ratapolku jatkaa katuuyhteyttä. Näin pystytään aikanaan Laaksosuontien itäpuolista aluetta asemakaavoitettaessa hyödyntämään alueen olemassa olevia tiepohjia katuverkon suunnittelussa. Löydöstien katuuyhteys ei lisää liikennettä Jokilaakson alueen itäpuolisilla teillä, sillä Jokilaakson alueen liikenne suuntautuu Nikkilän keskustan suuntaan.

Suvi Laitala

Kaava-ehdotuksen karttaliitteessä on poistettu pienempiä palstaviljelyalueita (rp) ja esitetty yksi iso alue Uudensillan tien läheisyyteen. Samassa ehdotuksessa on kavennettu VL-1 aluetta Sipoonjoen tuntumassa ja lisätty alueelle 12 autopaikkaa sekä koirapuistolle varattu alue, joka oli luonnoksessa (12.6.2013) lähempänä amfia.

- rp-alue liittyy luontevammin joenrannan viherkaistaan, jossa myötäilee rannan suuntaista kevyen liikenteen väylää.
- Pysäköintialue palsta-alueen toiselle puolelle, kauemmas ranta-alueesta. Sen muoto voisi myötäillä palstojen reunaman muotoa, jolloin se sulautuisi ympäristöönsä paremmin.
- Koirapuistolle varatun alueen sijoitusta harkittava, nyt melko lähellä vastarannan asutusta, mahdolliset häiriötekijät huomioitava.
- Koirapuiston sijainti mahdollisesti Pornaistentien-Kumlan sillan, Kuusalun-Aurskog-Hölandin -siltojen tai amfin tuntumassa?
- Joessa elää jokisimpukkakanta (mm. Uudensillan sillan tuntumassa). Tehdyssä ympäristöselvityksessä siitä ei ollut mainintoja. Hule- yms. vesien kulkeutumiseen jokeen kiinnitettävä erityistä huomiota.

Vastine:

Kaavaehdotuksessa palstaviljelyalueet haluttiin keskittää yhteen isompaan kokonaisuuteen, jotta palstaviljelyalueelle saadaan osoitettua toimiva kulkuyhteys ja sen läheisyyteen pysäköintialue alueen käyttäjiä ja huoltoa varten.

Kaavassa lähivirkistysalueelle (VL) osoitetut toiminnot mm. pysäköintialue, ulkoilmateatteri, koirapuisto ja palstaviljelyalue on merkitty ohjeellisina alueen osina ja näin niiden tarkka sijainti ja koko tullaan määrittelemään vasta alueen puistosuunnitelmien laatimisen yhteydessä. Kaava ohjaa puistosuunnitelmien laatimista näin ohjeellisena ja luo edellytykset ko. toimintojen sijoittamiselle alueelle.

Kaavatyön pohjaksi tehtiin syksyllä 2013-kevällä 2014 hulevesien hallintasuunnitelma (FCG suunnittelu ja tekniikka Oy), jonka yhteydessä tarkasteltiin kaavaratkaisun aiheuttaman maankäytön muutoksen vaikutuksia hulevesivalunnan näkökulmasta Sipoonjokeen. Selvityksessä arvioitiin,

että viljelykäytössä olevan peltoalueen rakentaminen voi jopa parantaa Sipoonjokeen purkautuvan valunnan laatua pienentyneen ravinne- ja kiintoainekuormituksen johdosta. Sipoonjoen valuma-alueen koko huomioiden ei kaava-alueen rakentamisella ole myöskään ratkaisevaa vaikutusta joen tulvatilanteisiin. Näin ollen kaavaratkaisu ei heikennä joessa elävän jokisimpukkakannan elinolosuhteita.



Kehitys- ja kaavoituskeskus
Utvecklings- och planläggningscentralen

Sipoon Jokilaakson asemakaava (N 40)
MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu

Aika: 9.6.2014 klo 14-14.45
Paikka: Uudenmaan ELY-keskus, Opastinsilta 12 B, 2. kerros, kokoushuone Topaasi

Osallistujat: Elina Kuusisto, ELY, puheenjohtaja
Hannu Palmén, ELY
Juha Vuorinen, Porvoon museo
Teija Tiitinen, Museovirasto
Petri Nissinen, HSL
Suvi Kaski, Sipoon kunta
Matti Kanerva, Sipoon kunta, muistion laatija
Marika Rönnerberg, Sipoon kunta, muistion laatija

1. Kokouksen avaus ja järjestäytyminen

Puheenjohtaja Elina Kuusisto avasi kokouksen. Sovittiin, että Sipoon edustajat laativat kokouksen muistion, joka toimitetaan kommentoitavaksi kokoukseen osallistujille.

2. Asemakaavaehdotuksen ja saadun palautteen esittely

Suvi Kaski esitteli kaavasta saadun palautteen ja kaavaehdotukseen tehtävät korjaukset.

3. Viranomaisten kommentit

Museovirasto

Kaavan valmistelu on ollut hyvää. Museovirasto ei ole vielä saanut tutkimuslupahakemusta Jokilaakson muinaisjäännösten tasokaivauksista. Muinaisjäännösalueille ei saa osoittaa sellaista toimintaa, joka on ristiriidassa suojeluarvojen kanssa. Jokilaakson alueella ei pitäisi olla ongelmaa muinaisjäännösten ja kaavaratkaisun kanssa, koska muinaisjäännökset luonteeltaan sellaisia, että ovat pois kaivettavissa. Jos alueelta kuitenkin löytyy tasokaivauksissa jotain sellaista, jota ei voida poistaa, niin tilannetta pitää katsoa uudestaan. Yksityinen rakennushanke muinaisjäännösalueella edellyttää kajoamisluvan hakemista Museoviraston ohella myös ELY:ltä.

Porvoon Museo - maakuntamuseo

Kaavan rakennussuojelumääräyksistä poistettava ”ilman pakottavaa syytä” –maininta, josta maakuntamuseo myös lausunut. Muilta osin ei huomioitavaa.

HSL

Milloin ja mihin tulee Nikkilän uusi bussiterminaali? -> Bussiterminaalin kaavoitus alkaa syksyllä 2014 ja se on tavoitteena saada käyttöön jo mahdollisesti syksyllä 2015.

Jokilaakson kiertoliittymään tavoitteena sijoittaa Nikkilän päätepysäkki.

MUISTIO
19.06.2014Kehitys- ja kaavoituskeskus
Utvecklings- och planläggningscentralen

Tavoitteena saada Pornaisten suuntaan kulkeva bussiliikenne aikanaan kulkemaan Jokilaakson-tien. Ennen Jokilaakson-tien sillan rakentamista liikenne pitää järjestää toisin.

ELY-keskus, Hannu Palmén

Kaavassa osoitettu ELY:n toivomuksen mukaisesti maantiet kaduiksi. Kaavan valmistuttua pidettävä kunnan ja ELY:n kesken erillinen neuvottelu maanteiden kaduiksi muuttamisen menettelystä.

Hyvä saada Nikkilän bussiterminaali pääkadun varteen. Nikkiläntien loppuosuus otettava mukaan bussiterminaalin kaavaan.

Sipoonjoen ylimenevä siltä (Nikkiläntie) on tutkimuksen alla: sillassa havaittu painumaa, tämä ei kuitenkaan oletettavasti pohjarakenteissa.

ELY-keskus, Elina Kuusisto

Lakitekstien avaaminen kaavamääräyksissä toivoittavaa, jotta lain sisältö ja yhteys kaavaan tulee paremmin esille. Samalla vältetään ongelmat, jos lakipykälät muuttuvat.

Korjattuun asemakaavaehdotukseen ehdotettu pohjavesimääräys ok, mutta se olisi vielä hyvä välittää kommentoitavaksi myös ELY:n Timo Kinnuselle.

Kaavamateriaali on hyvin tehty ja esitystapa selkeä.

4. Jatkotoimenpiteet

Sovittiin, että Suvi toimittaa viimeisimmän pohjavesimääräyksen vielä Elinalle ja Timolle ELY:yn kommentoitavaksi.

Museovirasto antaa muinaisjäännösten tasokaivausten tulosten toimittamisen jälkeen lausunnon, että muinaisjäännösalue-merkinnät voidaan poistaa kaavasta, ennen korjatun kaavaehdotuksen viemistä hyväksyttäväksi.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I DETALJPLAN

Liite / Bilaga 7

A

Asuinrakennusten korttelialue.
Kvartersområde för bostadshus.

A-6

Asuinrakennusten korttelialue.
Rakennukset saa kytkeä toisiinsa autokatoksen, viherhuoneen tai muun rakennelman avulla. Sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa kutakin asuntoa kohden rakentaa viherhuoneen, jonka pinta-ala on korkeintaan 10% rakennusoikeudesta.
Kvartersområde för bostadshus.
Byggnaderna får kopplas till varandra med hjälp av biltak, grönrums eller annan lätt konstruktion. Utöver den tillåtna byggrätten tillåts byggande av ett grönrums per bostad, med en yta på högst 10 % av byggnadsrätten.

A-7

Asuinrakennusten korttelialue.
Rakennukset saa kytkeä toisiinsa autokatoksen, viherhuoneen tai muun rakennelman avulla. Tontteja tulee suojata liikennemelulta rakennusten edullisella suuntauksella sekä rajaamalla pihon melulähteen suuntaan sijoitetuin ääntä vaimentavin talous-, huolto ja autosuojarakennuksin. Sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa kutakin asuntoa kohden rakentaa viherhuoneen, jonka pinta-ala on korkeintaan 10 % rakennusoikeudesta.
Kvartersområde för bostadshus.
Byggnaderna får kopplas till varandra med hjälp av biltak, grönrums eller annan lätt konstruktion. Tomterna skall skyddas från trafikbuller genom gynnsam placering av byggnaderna samt genom att avgränsa gårdsplanerna med ljuddämpande ekonomi-, service- och bilskyddsbyggnader placerade i bullerkällans riktning. Utöver den tillåtna byggrätten tillåts byggande av ett grönrums per bostad, med en yta på högst 10 % av byggnadsrätten.

A-8

Asuinrakennusten korttelialue.
Tontille saa rakentaa palvelutalon.
Kvartersområde för bostadshus.
På tomten får placeras servicehus

AP

Asuinpientalojen korttelialue.
Kvartersområde för småhus.

AO-1

Erillispientalojen korttelialue.
Sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa enintään 40 k-m² taloustiloja kutakin asuntoa kohti
Kvartersområde för fristående småhus.
Utöver den tillåtna byggrätten tillåts byggande av ekonomiutrymmen på högst 40 m²-vy per bostad.

AO-7

Erillispientalojen korttelialue.
Alueelle saa rakentaa kytkettyjä pientaloja. Sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa kutakin asuntoa kohden rakentaa viherhuoneen, jonka pinta-ala on korkeintaan 10 % rakennusoikeudesta sekä enintään 40 k-m² erillisiä taloustiloja.
Kvartersområde för fristående småhus.
På området får byggas kopplade småhus. Utöver den tillåtna byggrätten tillåts byggande av ett grönrums per bostad, vars areal är högst 10 % av byggnadsrätten samt separata ekonomiutrymmen på högst 40 m²-vy.

Y

Yleisten rakennusten korttelialue.
Kvartersområde för allmänna byggnader.

KL

Liikerakennusten korttelialue.
Kvartersområde för affärsbyggnader.

VP

Puisto.
Park.



Lähivirkistysalue.
Område för närrekreation.



Lähivirkistysalue, joka säilytetään pääosin avoimena
Område för närrekreation som huvudsakligen ska bevaras öppet.



Suojaviheralue.
Skyddsgrönområde.

/s-1

Alue, jolla ympäristö säilytetään. Uudisrakentaminen tulee olla pihapiiriä täydentävää sekä sovittaa yhteen tilan miljöö ja suojeltaviksi osoitettujen rakennusten kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen osalta.
Område där miljön bevaras. Nybyggandet bör vara komplettering av gårdscentra och anpassas till fastighetens miljö och till byggmaterialet på fasaderna, proportionerna, ytorna och färgsättningen på byggnader som anvisats att skyddas.



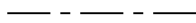
Vesialue.
Vattenområde.



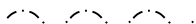
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.



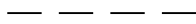
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



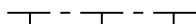
Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.



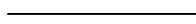
Sijainniltaan likimääräinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
Ungefärligt läge för gräns mellan delområden där olika planbestämmelser råder.



Ohjeellinen osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.

5062

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.

AARREPUIST

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

1200

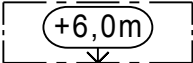
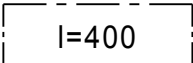
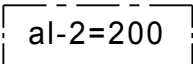
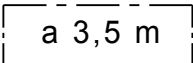
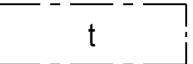
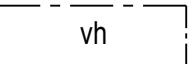
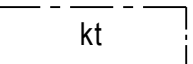
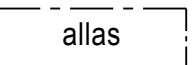
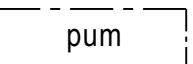
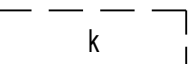
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

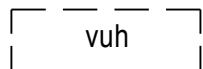
t 40

Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggrätten i våningskvadratmeter för ekonomibyggnad.

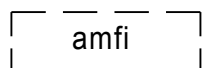
I

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

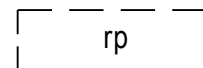
I u 1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
II	Alleiviivattu roomalainen luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun. En understreckad romersk siffra anger det våningstal som ovillkorligen skall användas.
e =0.20	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan. Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.
+ 20,5	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema. Ungefärlig markhöjd.
	Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä. Fasadens högsta höjd i meter.
	Rakennusala. Byggnadsyta.
	Rakennusala, jolle on sijoitettava liiketiloja. Luku osoittaa liiketilojen vähimmäismäärän kerrosneliömetreinä. Byggnadsyta där affärslokaler bör placeras. Talet anger affärslokalernas minsta våningsyta i kvadratmeter våningsyta.
	Rakennusalan osa, jolla rakennuksen alakerrokseen saa sijoittaa asumista häiritsemättömiä palvelu- ja liiketiloja. Luku osoittaa palvelu- ja liiketiloihin käytettävän rakennusoikeuden. Del av byggnadsyta där service- och affärslokaler, som inte stör boendet, får placeras i byggnadens första våning. Talet anger byggnadsrätten som ska användas för service- och affärslokaler.
	Rakennusala, jolle sijoitettavien asuin-, autotalli- ja talousrakennusten tai aidan tulee yhdessä muodostaa yhtenäinen vähintään 3,5 metrin korkuinen korttelin pihaa suojaava melueste melunlähteen puolelle. Byggnadsyta, där bostads-, garage- och ekonomibyggnader eller staket tillsammans skall bilda ett enhetligt minst 3,5 m högt bullerhinder, mot bullerkällan, som skyddar kvarterets gård.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
	Rakennusala jolle saa sijoittaa viherhuoneen. Byggnadsyta där grönrums får placeras.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa korttelitalon. Byggnadsyta där kvartershus får placeras.
	Vesiallasta varten varattu alueen osa. Del av område för vattenbassäng.
	Pumppaamo varten varattu alueen osa. Område reserverat för pumpstation.
	Ohjeellinen kenttä. Riktgivande plan.



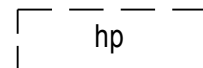
Koirapuistolle varattu ohjeellinen alueen osa.
Riktgivande del av område för hundpark.



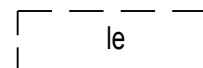
Ulkoilmateatterille varattu ohjeellinen alueen osa.
Riktgivande del av område för friluftsteater.



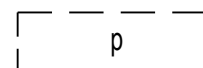
Palstaviljelyyn varattu ohjeellinen alueen osa.
Riktgivande del av område för odlingslotter.



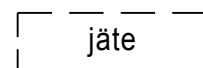
Hedelmäpuille varattu ohjeellinen alueen osa.
Riktgivande del av område för fruktträd.



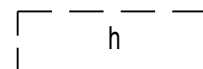
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
Riktgivande för lek och utevistelse reserverad del av område.



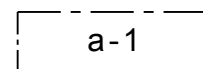
Ohjeellinen pysäköimispaikka.
Riktgivande parkeringsplats.



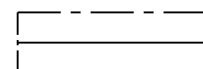
Jätteiden kierrätyspistettä varten varattu ohjeellinen alueen osa.
Riktgivande del av område för avfallsåtervinningspunkt.



Huoltorakennukselle varattu ohjeellinen alueen osa.
Riktgivande del av område för servicebyggnad.



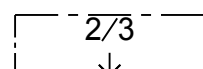
Autokatoksen rakennusala.
Byggnadsyta för biltak.



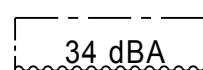
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
Linje som anger takåsens riktning.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon 2/3 rakennuksesta on rakennettava kiinni.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera med 2/3.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että raideliikenteen aiheuttaman melutason erotus ulko- ja sisätilan välillä on vähintään x dB.
Beteckningen anger byggnadsytans sida vars byggnaders ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara sådana att skillnaden i bullernivån, orsakad av spårtrafiken, mellan yttre och inre utrymme är minst x dB.



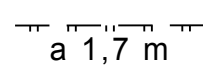
Istutettava alueen osa.
Del av område som skall planteras.



Alueen osa, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke.
Del av område där träd och buskar bör planteras så att de bildar en tät avgränsande zon.



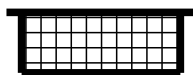
Säilytettävä/istutettava puurivi.
Trädrad som skall bevaras/planteras.



Rakennettava aita. Luku osoittaa aidan korkeuden.
Staket som ska byggas. Talet anger staketets höjd.



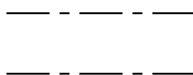
Katu.
Gata.



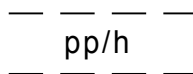
Katuaukio/tori.
Öppen plats/torg.



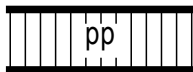
Jalankululle varattu katu/tie.
Gata/väg reserverad för gångtrafik.



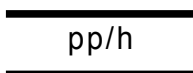
Jalankulku- ja polkupyöräreitti.
Gång- och cykelled.



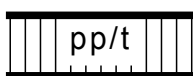
Ohjeellinen jalankulku- ja ulkoilureitti jolla huoltoajo sallittu.
Riktgivande gång- och friluftsled där servicetrafik är tillåten.



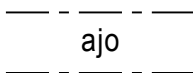
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.



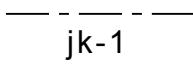
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.



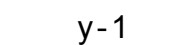
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.



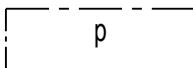
Ajoyhteys.
Körförbindelse.



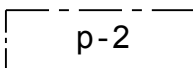
Jalankululle varattu alueen osa. Yhteys on sitova, mutta sijainti ei.
Del av område reserverat för gångtrafik. Förbindelsen är bindande men inte läget.



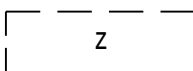
Kevyen liikenteen silta.
Bro för lätttrafik.



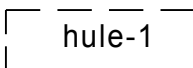
Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.



Pysäköimispaikka väintään kahdelle autopaikalle.
Parkeringsplats för minst två bilplatser.



Ohjeellinen puistomuuntamolle varattu alueen osa.
För parktransformator reserverad riktgivande del av område.



Ohjeellinen hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta johdetaan ja viivytetään hulevesiä allas- ja ojarakentein.
Riktgivande del av område för dagvattensystem, varigenom dagvattnet avleds och fördröjs med bassäng- och dikeskonstruktioner.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
För underjordisk ledning reserverad del av område.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

/tär

Rakennusluvan yhteydessä on selvitettävä viereisen tärinälähteen mahdollisesti aiheuttama tärinä ja huolehdittava tärinän vaimentamisesta perustusten ja rakenteiden suunnittelussa.
I samband med bygglov bör man utreda möjliga verkningar från vibrationskällan bredvid och ombesörja dämpning av vibrationen vid planering av grunden och konstruktionerna.

/pv-2

Sijaitsee pohjavesialueella.

Pohjavesialueella määrätään:

- Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että jätevesiä ei pääse maaperään.
- Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä. Säiliöt on varustettava vuodonilmaisujärjestelmällä sekä ylitäytön estolaittein. Maanalaiset säiliöt ovat kiellettyjä.
- Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista.
- Istutusalueilta, katoilta ja muilta piha-alueilta kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää.
- Pysäköintialueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla ja pysäköintialueiden hulevedet tulee hallitusti johtaa öljynerotuskaivon kautta.
- Autojen pesu on kiellettyä pohjavesialueella muualla kuin tarkoitukseen rakennetulla asianmukaisella pesupaikalla.
- Maalämpöjärjestelmiä ei saa sijoittaa pohjavesialueelle.

Ligger på grundvattensområde.

Bestämmelser på grundvattenområdet:

- Avloppen skall byggas så att inget avloppsvatten kommer ut i marken.
- Alla cisterner, som är avsedda för flytande bränslen eller andra ämnen, som kan äventyra grundvattnets kvalitet, skall anläggas i en vattentät och täckt skyddsbassäng. Bassängens volym skall vara större än den maximala mängden vätska som lagras. Behållarna skall förses med läckagegivarsystem samt överfyllnadsskydd. Behållare under marken är förbjudna.
- Byggnad, dikning och grävning skall utföras så, att det inte medför förändringar i grundvattnets kvalitet eller bestående förändringar i grundvattennivån. Byggnaden får inte förorsaka skadligt utflöde av grundvatten.
- Rent dagvatten från planteringsområden, tak och andra gårdsområden skall i mån av möjlighet infiltreras.
- Parkeringsplatserna ska beläggas med ett för vatten ogenomsläppligt ytmaterial och dagvattnet från parkeringsplatserna ska avledas kontrollerat via en oljeavskiljningsbrunn.
- Tvätt av bilar är förbjudet på grundvattenområdet på andra ställen än för ändamålet byggda vederbörliga tvättställen.
- Jordvärmesystem får inte placeras på grundvattenområde.

/kl-1

Kortteli on liitettävä kaukolämpöverkkoon.

Määräystä ei kuitenkaan sovelleta:

- 1) rakennukseen, jonka laskennallinen lämpöhäviö on enintään 60 % rakennukselle määritetystä vertailulämpöhäviöstä,
- 2) rakennukseen, jonka pääasiallisena lämmitysjärjestelmänä on uusiutuviin energialähteisiin perustuva vähäpäästöinen lämmitysjärjestelmä;
- 3) olemassa olevan rakennuksen korjaus- tai muutostyöhön taikka laajennukseen; tai
- 4) olemassa olevaan asuinrakennukseen liittyvään talousrakennukseen.

Kvarteret skall anslutas till fjärrvärmnätet.

Bestämmelsen tillämpas dock inte på:

- 1) en byggnad vars beräknade värmeförlust är högst 60 % av den för byggnaden fastställda jämförbara värmeförlusten,
- 2) en byggnad vars huvudsakliga uppvärmningssystem ger låga utsläpp och baserar sig på förnybara energikällor,
- 3) reparationer, ändringar eller utvidgning av en befintlig byggnad, eller
- 4) en ekonomibyggnad i anslutning till ett befintligt bostadshus.

sr-3

Kyläkuvan ja kulttuurihistorian kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa, eikä sen ulkoasua muuttaa ilman kunnan rakennusvalvonnan lupaa. Ennen luvan käsittelyä on maakuntamuseolle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen.

Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät.

Byggnad som är betydelsefull för bybilden och kulturhistorien. Byggnaden får inte rivas och dess utseende får inte ändras utan kommunens byggnadstillsyns lov. Innan lovet behandlas skall landskaps museet reserveras möjlighet att ge utlåtande.

Byggnads- och reparationsarbeten som utförs i byggnaden bör vara sådana att byggnadens särdrag bevaras.

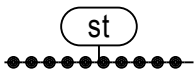
sr-4

Kyläkuvan ja kulttuurihistorian kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa, eikä sen ulkoasua muuttaa ilman kunnan rakennusvalvonnan lupaa. Ennen luvan käsittelyä on maakuntamuseolle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen.

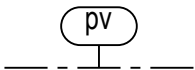
Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennuksen yhteyteen saa rakentaa tyyliin sopivan terassin.

Byggnad som är betydelsefull för bybilden och kulturhistorien. Byggnaden får inte rivas och dess utseende får inte ändras utan kommunens byggnadstillsyns lov. Innan lovet behandlas skall landskaps museet reserveras möjlighet att ge utlåtande.

Byggnads- och reparationsarbeten som utförs i byggnaden bör vara sådana att byggnadens särdrag bevaras. I i anknytning byggnaden får en stilenlig terrass byggas.



Kulttuurihistoriallisesti merkittävä tielinjaus
Kulturhistoriskt betydande vägsträckning



Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.
Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt.



Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue.
Område som hör till eller föreslagits höra till nätverket Natura 2000.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Ympäristöhaittojen torjunta

- Korttelin 5050 ja korttelin 5052 tontin 2 melulta suojaavat rakenteet tai rakennukset on rakennettava ennen kuin näiden korttelien suojaamille kortteleille 5053 ja korttelin 5052 tonteille 1 ja 3 myönnetään rakennuslupa.
- Rakentamistapaa valittaessa tulee ottaa huomioon radonhaittojen ennaltaehkäisy. Huonetilojen radonpitoisuus ei saa ylittää enimmäisarvoa 200 Bq/m³ asunnoissa eikä 400 Bq/m³ toimistoissa.

Auto- ja pyöräpaikat

- Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

A-kortteleissa asunnot 1 ap/80 k-m² (nuorisolle, vanhuksille ja muille erityisryhmille suunnattujen asuntojen osalta 1 ap/150 k-m²), liike- ja toimistotilat 1 ap/60 k-m²

AP-kortteleissa 1,5 ap/asunto

AO-kortteleissa 2 ap /asunto

Y-kortteleissa 1 ap/150 k-m²

KL-kortteleissa 1 ap/50 k-m²

Vieraspaikat 1 ap/enintään 10 asuntoa

- Vieraspaikat voidaan sijoittaa korttelin viereen katualueelle, jolle sijoitettavien autopaikkojen määrä ja toteutustapa arvioidaan erikseen rakennusluvan käsittelyn yhteydessä.

- A-korttelien liiketilojen osalta autopaikat voidaan sijoittaa osin torialueelle ja/tai katualueelle. Autopaikkojen määrä ja toteutustapa arvioidaan erikseen rakennusluvan käsittelyn yhteydessä.

- A-tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa. Vähintään 75 % pyöräpaikoista on sijoitettava rakennuksiin tai talousrakennuksiin.

- Torialueelle sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 20 pp.

- Pysäköintialueet on rajattava ja jäseneltävä puu- ja pensasistutuksin.

Rakentamistapa

- Alueelle rakennettaessa tulee noudattaa alueelle laadittua rakennustapaohjeistusta.

- Kokoojakatuihin rajautuvilla kortteleilla katualueen ja rakennusten välinen tontin osa rakennetaan korkeatasoisesti kiveämällä tai istutuksin. Korttelien ja katualueiden on liityttävä hallitusti ja eheästi toisiinsa.

- Korttelialueittain ja rakennusryhmittäin tulee rakennusten muodostaa massoiltaan, julkisivuiltaan, kattomuodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sopusuhtainen kokonaisuus.

- Kullakin tontilla on yksi pääasiallinen julkisivumateriaali ja kattomateriaali. Katot ovat väriykseltään harmaita tai muutoin neutraalisti väritetty. Myös viherkatot ovat sallittuja.

- Kaavaan merkityn rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa katoksia, terasseja, parvekkeita tai kuisteja.

Rakenteiden sijoittuessa 4 metriä lähemmäksi viereisen tontin rajaa on huomioitava palomääräyksistä aiheutuvat vaatimukset.

- Korttelin 5050 osalta on ennen rakentamisen aloittamista oltava yhteydessä radan hallinnasta vastaavaan Liikennevirastoon ja selvitettävä paalutuksen vaikutukset rataa.

- Leikki- ja oleskelualueet on erotettava istutusten tai muiden rakenteiden avulla pysäköintipaikoista ja huoltoliikenteen alueista.

- Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava käyttäen myös puita ja pensaita.

A-korttelialueet

- Korttelialueille on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma tonttijaosta riippumatta. Leikki- ja oleskelualueet sekä reitit toteutetaan yhteisinä tonttijaosta riippumatta.

- Kortteleiden tontteja ei saa erottaa aidalla toisistaan.

- Kadun puoleisten ensimmäisen kerroksen asuntojen lattiakoron tulee olla vähintään 0,5 metriä viereisen ajoradan korkeusasemaa ylempänä.

- Ikkunallisten luonnonvaloisten porrashuoneiden 15 m² ylittävä osa on sallittua rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

- Asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 15 % sallitusta asuntokerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia aputiloja, kuten harrastus-, kerho-, ja saunatiloja.

- Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa pihalle tai kadulle.

- Jokaisella asunnolla on oltava oma parveke, ranskalainen parveke, kattoterassi tai maantasopiha. A-6, A-7 ja A-8-kortteleissa ei sallita katujulkisivulla julkisivun linjasta ulos tulevia parvekkeita.

- Rakennusten katujulkisivujen tulee olla toteutettu ilman näkyviä elementtisaumoja.

- A, A-6 ja A-7 -kortteleissa tulee Jokipuistontietä ja/tai Jokilaakson tietä vasten olevien rakennusten väliset pihatilat rajata tiestä taajamakuvallisesti korkeatasoisella ja rakennusten julkisivuverhousta jatkavalla aidalla.

- Kortteleissa 5053, 5054, 5057 ja 5065 sekä kortteleiden 5058 ja 5061 2-kerroksisissa asuintaloissa on rakennettava viherhuoneita vähintään yksi viherhuone neljää asuntoa kohden.

- Korttelin A/5062 itäiselle rajalle on rakennettava vähintään 1,7 m korkea puuaita AO-tonttien suojaksi.

- Kortteleiden 5053, 5054, 5057, 5058, 5061 ja 5064 halki kulkevaa jalankulkureittiä ei saa sulkea.

AP- ja AO-korttelialueet

- AO-7 -kortteleissa tulee Jokilaakson tietä vasten olevien rakennusten väliset pihatilat rajata tiestä taajamakuullisesti korkeatasoisella ja rakennusten julkisivuverhousta jatkavalla aidalla.
- Rakennusten kattomuoto on harjakatto tai pulpettikatto. Kattomuodon on oltava yhtenäinen kullakin tontilla.
- Taloussrakennusten, autotallien ja katosten kattomuoto on sama kuin päärakennuksella tai pulpettikatto.

KL-korttelialueet

- Rakennusten kiertoliittymän ja torin puoleisten julkisivujen tulee olla muuta rakennusmassaa korkeampia ja niitä tulee elävöittää esim. puisin seinäristikoin.
- Korttelin KL/5060 itäiselle rajalle on rakennettava vähintään 1,7 m korkea puu aita AO-tonttien suojaksi.

Vesialue

- Ruoppaukset ja täyttämiset ym. näihin verrattavissa olevat toimenpiteet edellyttävät vesilain mukaisia lupia.

Hulevedet

- Korttelialueille on laadittava hulevesisuunnitelmat, joissa osoitetaan tonttikohtaisesti hulevesien kerääminen ja poistaminen. Hulevesijärjestelyt on sovitettava yhteen vierekkäisten tonttien kesken.
- Korttelialueilla hulevesien pidätys- ja viivytysvaatimus on 0,5 m³/100 m² vettä läpäisemättömtä pinta-alaa kohden. Viherkattojen pinta-alan saa vähentää em. mitoittavasta pinta-alasta.
- Korttelialueilla pintavedet on mahdollisuuksien mukaan imeytettävä maahan tai ne on johdettava avopainanteiden ja/tai -ojien kautta pintavesien imeytykseen ja viivytykseen soveltuville viheralueille. Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää käyttämällä piha-alueilla mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja ja yhtenäisiä istutusalueita. Vettä läpäisemättömiä pintoja tulee välttää paitsi pysäköintialueilla.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Bekämpning av miljöolägenheter

- Byggnader eller konstruktioner i kvarter 5050 och tomt 2 i kvarter 5052 (som skyddar kvarter 5053 och tomterna 1 och 3 i kvarter 5052), skall byggas innan bygglov beviljas för kvarter 5053 och tomt 1 och 3 i kvarter 5052
- Vid val av byggnadssätt skall förebyggande av radonolägenheter beaktas. Rumsutrymmens radonhalt får inte överstiga maximivärdet 200 Bq/m³ i bostad och 400 Bq/m³ i kontor.

Bil- och cykelplatser

- Bilplatser ska byggas åtminstone enligt följande:

A-kvarteren: bostäder 1 bilplats/80 vy-m² (till ungdomar, åldringar och andra specialgrupper riktade bostäder 1 bilplats/150 vy-m²), affärs- och kontorsutrymmen 1 bilplats/ 60 vy-m²

AP-kvarteren 1,5 bilplats/bostad

AO-kvarteren 2 bilplatser/bostad

Y-kvarteren 1 bilplats/150 vy-m²

KL-kvarteren 1 bilplats/50 vy-m²

Gästplatser 1 bilplats/högst 10 bostäder

- Gästparkering kan placeras intill kvarteret på gatuområdet, varvid antalet bilplatser och sättet att bygga dem bedöms separat i anslutning till handläggningen av bygglovet.

- Bilplatserna för affärsutrymmena i A-kvarteret kan till en del placeras på torget och/eller på gatuområdet.

- Antalet bilplatser och sättet att bygga dem bedöms separat i anslutning till handläggningen av bygglovet.

- Minimiantalet cykelplatser på A-tomten är 1 cykelplats/30 m² bostadsvåningsyta. Minst 75 % av cykelplatserna ska placeras i byggnader eller ekonomibyggnader.

- Minimiantalet cykelplatser som placeras på torget är 20.

- Parkeringsområdena ska avgränsas och struktureras med hjälp av planteringar.

Byggnadssätt

- Vid byggande på området skall anvisningarna för byggnadssätt som utarbetats för området följas.
- I de kvarter som angränsar till matargatan ska den del av tomten som ligger mellan gatuområdet och byggnaderna anläggas förstklassigt med stenläggning eller planteringar. Kvarteren och gatuområdena ska anslutas till varandra på ett kontrollerat och sammanhängande sätt.
- I varje kvartersområde och byggnadsgrupp ska byggnaderna utgöra en välproportionerad helhet beträffande massorna, fasaderna, takformerna, materialen och färgerna.
- Varje tomt har ett huvudsakligt fasadmaterial och takmaterial. Taken är till färgen gråa eller annars av en neutral färg. Även gröntak är tillåtna.
- Carportar, terrasser, balkonger och farstukvistar får placeras utanför den i planen angivna byggnadsytan. Om konstruktioner placeras på mindre än fyra meters avstånd från gränsen till den intilliggande tomten ska de krav som föranleds av brandbestämmelserna tas i beaktande.
- Beträffande kvarter 5050 skall Trafikverket, som administrerar tågbanan, kontaktas före påbörjande av byggande, för att utreda pålningens konsekvenser för tågbanan.
- Lek- och vistelseområden ska avgränsas från servicetrafiken och parkeringsplatserna med planteringar eller andra konstruktioner.
- Obebyggda delar av tomter, vilka inte används som lekplatser, vägar eller parkering, ska planteras så att man även använder träd och buskar.

A-kvartersområden

- För kvartersområdena ska en enhetlig gårdsplanering utarbetas oberoende av tomtindelningen. Lek- och vistelseområden samt rutter genomförs på ett enhetligt sätt oberoende av tomtindelningen.
- Tomterna i kvarteren får inte avskiljas från varandra med staket.
- Golvhöjden i bostäderna mot gatan på första våningen ska vara minst 0,5 meter ovanför den intilliggande körbanans nivå.
- Utöver den i detaljplanekartan angivna byggrätten är det tillåtet att i varje våning bygga fönsterförsedda trapphus där naturljus kan komma in, som överskrider 15 m².
- Utöver den byggnadsrätt som anvisas i detaljplanen får man utanför bostaden bygga serviceutrymmen som betjänar boendet så som hobby-, klubb- och bastuutrymmen, högst 15 % av den tillåtna bostadsvåningsytan.
- Markplansvåningens fasad får inte ge ett slutet intryck mot gården eller gatan.
- Varje bostad ska ha en egen balkong, fransk balkong, takterrass eller gårdsplan på marknivå. I A-6, A-7 och A-8-kvarteren tillåts inte utstickande balkonger på fasaden mot gatan.
- Byggnadernas fasader mot gatan skall förverkligas utan synliga elementfogar.
- I kvarteren A, A-6, och A-7 ska gårdsutrymmena mellan byggnaderna längs Åparksvägen och/eller Ådalsvägen avgränsas från vägen med ett för tätortsbilden högklassigt staket som en förlängning av byggnadernas fasadmaterial.
- kvarter 5053, 5054, 5057 och 5065 samt i 2-vånings bostadshusen i kvarter 5058 och 5061 skall byggas grönrums. Minst ett grönrums per fyra bostäder.
- Längs den östra gränsen i kvarter A/5062 skall ett minst 1,7 m högt trästaket byggas som skydd mot AO-tomterna
- Gångvägen som går genom kvarteren 5053, 5054, 5057, 5058, 5061 och 5064 får inte avspärras.

AP- och AO-kvartersområden

- I kvarteren AO-7 ska gårdsutrymmena mellan byggnaderna längs Ådalsvägen avgränsas från vägen med ett för tätortsbilden högklassigt staket som en förlängning av byggnadernas fasadmaterialet.
- Takformen på byggnaderna är sadeltak eller pulpettak. Takformen ska vara enhetlig inom varje tomt. Takformen på ekonomibyggnader, garage och carportar är densamma som för huvudbyggnaden eller pulpettak.

KL-kvartersområden

- Byggnadernas fasader mot rondellen eller mot torget bör vara högre än den övriga byggnadsmassan och de ska livas upp med t.ex. korsverk i trä.
- Längs den östra gränsen i kvarter KL/5060 skall ett minst 1,7 m högt trästaket byggas som skydd mot AO-tomterna.

Vattenområden

- Muddring och utfyllnad eller med dessa jämförbara åtgärder förutsätter lov enligt vattenlagen.

Dagvatten

- För kvartersområdena ska dagvattenplaner utarbetas. I dessa ges tomtspecifika riktlinjer för hur dagvattnet ska insamlas och avledas. Dagvattenarrangemangen ska avtalas om mellan granntomterna.
- I kvartersområde är dagvattnets uppdämnings- och fördröjningskrav 0,5 m³/100 m² vatten ogenomsläpplig areal. Arealen på gröntak kan dras av från föregående dimensionerings areal.
- På kvartersområdet skall dagvattnet i mån av möjlighet infiltreras i marken eller ledas via öppna sänkor och/eller öppna diken till grönområden som lämpar sig för infiltrering och fördröjning. Mängden dagvatten som bildas skall minskas genom att på gårdsområdena använda möjligast mycket vattengenomsläppliga ytor och sammanhängande planteringsområden. Vattenogenomsläppliga ytor skall undvikas på andra ställen utom på parkeringsområden.

N 40 SIPOON JOKILAAKSO, NIKKILÄ

N 40 SIBBO ÅDAL, NICKBY

Asemakaava koskee seuraavia tiloja tai osia niistä: R:No 5:29, 7:140, 7:206, 7: 213, 9:5, 9:14, 9:25, 9:90, 9:93, 9:115, 9:116, 9:123, 13:1, 24:0, 13:27 (Uudensillantie), 4:104 (Laaksosuontie), 895:2:4 (Nikkiläntie), 876:18:1 (Sipoonjoki) ja 895:2:23 (Pornaistentie).

Asemakaavan muutos koskee osaa puistoalueesta (VP), Laaksosuontien jatkeena olevaa jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katu, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t), yleisen tien aluetta (Pornaistentie), osaa yleisen tien alueesta (Nikkiläntie) ja osaa katualueesta (Uudensillantie).

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 5050, 5052-5065 sekä puisto-, lähivirkistys-, suojaviher- ja katualueita.

Detaljplanen och detaljplaneändringen berör fastigheterna eller delar av dem: R:No 5:29, 7:140, 7:206, 7: 213, 9:5, 9:14, 9:25, 9:90, 9:93, 9:115, 9:116, 9:123, 13:1, 24:0, 13:27 (Nybrovägen), 4:104 (Dalskärrsvägen), 895:2:4 (Nickbyvägen), 876:18:1 (Sibbo å) ja 895:2:23 (Borgnäs vägen).

Ändringen av detaljplanen gäller del av ett parkområde (VP); förlängning av Dalskärrsvägen som är reserverad för fotgängare och cyklister, där infart till tomterna är tillåten (pp/t); område för allmän väg (Borgnäs vägen), del av ett område för allmän väg (Nickbyvägen) och del av ett gatuområdet (Nybrovägen).

Genom detaljplanen och detaljplaneändringen bildas kvarteren 5050, 5052-5065 samt park-närrekreations-, skyddsgrön- och gatuområden.

Voimaantulo / Ikraftträdande	
Kuulutus / Kungörelse	
Valtuusto / Fullmäktige	
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	
Kaavoitusjaosto / Planläggningssektionen	18.3.2015
Ehdotus nähtävillä / Förslag framlagd MRL / MarkByggL 65§, MRA / MarkByggF 27§	3.4. - 7.5.2014
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	25.3.2014
Kaavoitusjaosto / Planläggningssektionen	12.3.2014
Luonnos nähtävillä / Utkast framlagd MRA / MarkByggF 30§	12.8. - 9.9.2013
Kaavoitusjaosto / Planläggningssektionen	12.6.2013



SIPOON KUNTA
SIBBO KOMMUN

Kehitys- ja kaavoituskeskus
Utvecklings- och planläggningscentralen

Numero/Nummer

N 40

Päiväys/Datum

18.3.2015

Kaavan laatija / Planens utarbetare

MKa, SKa, PNu

Piirtäjä/Ritare

BLi, SKa, PNu

Mittakaava/Skala

1:1000

**N 40 SIPOON JOKILAAKSO ASEMAKAAVA JA
ASEMAKAAVAN MUUTOS, NIKKILÄ
N 40 DETALJPLAN OCH DETALJPLANEÄNDRING FÖR
SIBBO ÅDAL, NICKBY**



Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	753 Sipoo	Täyttämispvm	10.03.2015
Kaavan nimi	N 40 Sipoon Jokilaakson asemakaava ja asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		30.08.2012
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		N 40
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	38,4970	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	33,3189
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	5,1781

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	38,4970	100,0	56872	0,15	-5,1781	
A yhteensä	14,8821	38,7	49122	0,33		
P yhteensä						
Y yhteensä	1,1265	2,9	2500	0,22		
C yhteensä						
K yhteensä	1,1406	3,0	5000	0,44		
T yhteensä						
V yhteensä	9,8033	25,5	250	0,00	-2,2008	
R yhteensä						
L yhteensä	9,3156	24,2			-2,9773	
E yhteensä	0,9228	2,4				
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	1,3061	3,4				

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	38,4970	100,0	56872	0,15	-5,1781	
A yhteensä	14,8821	38,7	49122	0,33		
A	8,5439	57,4	38250	0,45		
AP	1,7477	11,7	1450	0,08		
AO	4,5905	30,8	9422	0,21		
P yhteensä						
Y yhteensä	1,1265	2,9	2500	0,22		
Y	1,1265	100,0	2500	0,22		
C yhteensä						
K yhteensä	1,1406	3,0	5000	0,44		
KL	1,1406	100,0	5000	0,44		
T yhteensä						
V yhteensä	9,8033	25,5	250	0,00	-2,2008	
VP	3,0463	31,1	50	0,00	-2,2008	
VL	6,7570	68,9	200	0,00		
R yhteensä						
L yhteensä	9,3156	24,2			-2,9773	
Kadut	8,6067	92,4				
Katuauk./torit	0,2430	2,6				
Kev.liik.kadut	0,4659	5,0			-0,0747	
LT					-0,7899	
LYS					-0,3326	
LYT					-1,7801	
E yhteensä	0,9228	2,4				
EV	0,9228	100,0				
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	1,3061	3,4				
W	1,3061	100,0				

Basuppgifter och sammandrag

Kommun 753 Sibbo Datum för ifyllning 10.03.2015
 Planens namn N 40 Detaljplan och detaljplaneändring för Sibbo Ådal
 Datum för godkännande Förslagsdatum
 Godkännare Dat. för meddel. om anh.gör. 30.08.2012
 Godkänd enligt paragraf Kommunens plankod N 40
 Genererad plankod
 Planområdets areal [ha] 38,4970 Ny detaljplaneareal [ha] 33,3189
 Areal för underjordiska utrymmen [ha] Detaljplaneändringens areal [ha] 5,1781

Stranddetaljplan Strandlinjens längd [km]
 Byggplatser [antal] Med egen strand Utan egen strand
 Fritidsbost.byggpl. [antal] Med egen strand Utan egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	38,4970	100,0	56872	0,15	-5,1781	
A sammanlagt	14,8821	38,7	49122	0,33		
P sammanlagt						
Y sammanlagt	1,1265	2,9	2500	0,22		
C sammanlagt						
K sammanlagt	1,1406	3,0	5000	0,44		
T sammanlagt						
V sammanlagt	9,8033	25,5	250	0,00	-2,2008	
R sammanlagt						
L sammanlagt	9,3156	24,2			-2,9773	
E sammanlagt	0,9228	2,4				
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt	1,3061	3,4				

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt					

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt				

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	38,4970	100,0	56872	0,15	-5,1781	
A sammanlagt	14,8821	38,7	49122	0,33		
A	8,5439	57,4	38250	0,45		
AP	1,7477	11,7	1450	0,08		
AO	4,5905	30,8	9422	0,21		
P sammanlagt						
Y sammanlagt	1,1265	2,9	2500	0,22		
Y	1,1265	100,0	2500	0,22		
C sammanlagt						
K sammanlagt	1,1406	3,0	5000	0,44		
KL	1,1406	100,0	5000	0,44		
T sammanlagt						
V sammanlagt	9,8033	25,5	250	0,00	-2,2008	
VP	3,0463	31,1	50	0,00	-2,2008	
VL	6,7570	68,9	200	0,00		
R sammanlagt						
L sammanlagt	9,3156	24,2			-2,9773	
Gator	8,6067	92,4				
Öppen pl./torg	0,2430	2,6				
Lättrafikgat.	0,4659	5,0			-0,0747	
LT					-0,7899	
LYS					-0,3326	
LYT					-1,7801	
E sammanlagt	0,9228	2,4				
EV	0,9228	100,0				
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt	1,3061	3,4				
W	1,3061	100,0				