

N 41 Erottajan asemakaavan muutos N 41 Detaljplaneändring för Skillnaden

*Asemakaavaselostus
Detaljplanebeskrivning*



Sipoo, Nikkilän keskustan asemakaava-alue; Erottajan asemakaavan muutos, kaava N 41.

Asemakaavan muutos koskee Nikkilän keskustan koko korttelia 2009 ja viereisiä katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 2009 siihen liittyvine yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueineen ja katualueineen.

Tämä selostus liittyy 02.06.2015 päivättyyn asemakaavakarttaan (1:1000).

Kaavaselostus sekä kaavakartta määräyksineen julkaistaan kunnan internetkotisivuilla:

http://www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_rakentaminen/kaavoitus/asemakaavat.

Selostuksen kuvat © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö.

Selostuksen on laatinut Johanna Horelli ja kääntänyt konsulttityönä Monika Sukoinen. Viitesuunnitelman on tehnyt arkkitehti Kaisa Vepsäläinen.

Kaavan laatijat:

Sipoon kunta/Sibbo kommun
Johanna Horelli, kaavoitusarkkitehti

Matti Kanerva, kaavoituspäällikkö
arkkitehti SAFA

Sibbo, Nickby centrums detaljplaneområde;
Detaljplaneändring för Skillnaden, plan nr N 41.

Ändringen av detaljplanen gäller hela kvarter 2009 och de intilliggande gatuområdena i Nickby centrum.

Genom ändringen av detaljplanen bildas kvarter 2009 jämte områden för byggnader och anläggningar som tjänar den samhällstekniska försörjningen liksom gatuområden.

Denna beskrivning gäller den 02.06.2015 daterade detaljplanekartan (1:1 000).

Planbeskrivningen samt plankartan med bestämmelser publiceras på kommunens webbplats:

http://www.sipoo.fi/se/bygga_och_bo/planlaggning/detaljplaner

Fotografier © Sibbo kommuns planläggningsenhet.

Beskrivningen har utarbetats av Johanna Horelli och översatts som konsultarbete av Monika Sukoinen. Arkitekt Kaisa Vepsäläinen har gjort upp referensplanen.

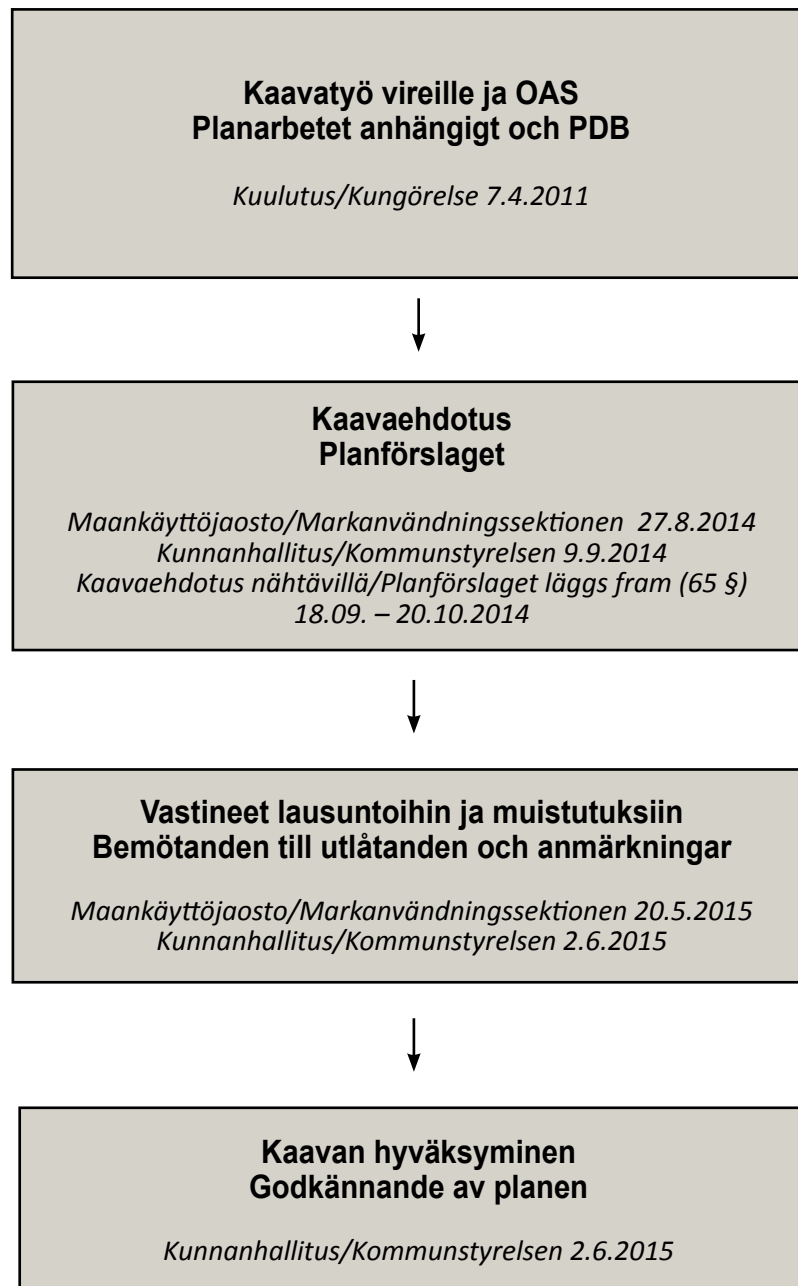
Planens beredare:

Sipoon kunta/Sibbo kommun
Johanna Horelli, planläggningsarkitekt

Matti Kanerva, planläggningschef
arkitekt SAFA



Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingsskeden



1 Perus ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo 753
(Kylä: Nikkilä 423 ja Kirkonkylä 416)
Kaavan nimi: Erottajan asemakaavan muutos; Nikkilän asemakaava-alue
Kaavan numero: N 41
Kaavan päiväys: 02.06.2015

1.2 Kaava alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Sipoon kuntakeskuksen Nikkilän keskustassa, historiallisen Suuren Rantatien reitin varrella. Muutosalue käsittää Nikkilän keskustan asemakaava-alueen korttelin 2009, osat Ison Kylätien, Uudensillantien ja Pyhän Sigfridintien katualueista, ja Löötin-kujan katualueen. Sijainti on esitetty kansilehdellä.

1.3 Asemakaavan muutoksen vireilletulo ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen nimi on ”Erottajan asemakaavan muutos; Nikkilän asemakaava-alue”, ja lyhyesti ”Erottajan asemakaavan muutos”.

Erottajan alueen korttelin 2009 asemakaavan muutos sisältyy kunnanhallituksen hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2011 - 2014. Asemakaavan muutostyön vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta on kuulutettu kunnan ilmoitustaululla, Sipoon Sanomissa ja Borgåbladetissa 07.04.2011.

Asemakaavan muutostyön tarkoituksena on työstää kaavaratkaisu toteuttamiskelpoisemmaksi korttelin 2009 keskiluokalla. Lisäksi päivitetään koko korttelissa maankäyttöluokkia, rakennuspaikkojen ja -alojen rajoja ja pysäköintijärjestelyjä. Katualueen tilavaraus tarkistetaan riittäväksi mm. ajoratojen mitoituksen, ojien huollon, jalkakäytävien talviaikaisen kunnossapidon, katuvalaistuksen, sähköjohdot maakaapeloinnin ja pelastustoimen kaluston tarpeille.

1 Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo 753
(By: Nickby 423 och Kyrkoby 416)
Planens namn: Detaljplaneändring för Skillnaden, Nickby detaljplaneområde
Planens nummer: N 41
Planens datum: 02.06.2015

1.2 Planområdets läge

Detaljplanens ändringsområde ligger längs den historiska Stora Strandvägen i centrum av Nickby, som är kommuncentrum för Sibbo. Ändringsområdet omfattar kvarter 2009 i detaljplaneområdet i Nickby centrum, delar av Stora Byvägen, Nybrovägen och Sankt Sigfridsvägen, och gatuumrådet vid Lötensgränd. Läget visas på omslaget.

1.3 Detaljplaneändringens anhängiggörande och syfte

Planarbetet heter ”Detaljplaneändring för Skillnaden; Nickby detaljplaneområde”, och den korta formen är ”Detaljplaneändring för Skillnaden”.

Ändringen av detaljplanen för kvarter 2009 vid Skillnaden ingår i det av kommunstyrelsen godkända planläggningsprogrammet 2011–2014. Anhängiggörandet av arbetet med att ändra detaljplanen och framläggandet av programmet för deltagande och bedömning kungjordes på kommunens anslagstavla, i Sipoon Sanomat och i Borgåbladet 7.4.2011.

Syftet med ändringen av detaljplanen är att göra planlösningen mer genomförbar i det mellersta området av kvarter 2009. Vidare aktualiseras markanvändningsklasserna, byggplatsernas och byggnadsytornas gränser samt parkeringsarrangemangen. Reserveringen för gatuumrådet justeras tillräckligt med hänsyn till de behov som ställs av dimensioneringen av körbanorna, dikesunderhållet, vinterrunderhållet av trottoarerna, gatubelysningen, jordkablar för elnätet och räddningsväsendets materiel.



Kaava-alueen sijainti, kaava-alue rajattu punaisella kartalla.
Planändringsområdets läge, planområdet avgränsat med rött på kartan.



Kaava-alue merkitty punaisella.
Planområdet utmärkt med rött.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

KAAPROSESSI JA KÄSITTELYVAIHEET	1
1 PERUS JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava alueen sijainti	2
1.3 Asemakaavan muutoksen vireilletulo ja tarkoitus	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6 Luettelo asemakaavan muutosta koskevista muista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista ..	5
2. TIIVISTELMÄ	8
2.1 Asemakaavan muutosprosessin vaiheet	8
2.2 Asemakaavan muutos	9
2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen	10
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	11
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	11
3.2 Suunnittelutilanne	15
4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet	20
4.2 Suunnittelun käynnistäminen	20
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	20
4.4 Asemakaavan muutoksen ratkaisuvaihtoehdot ja niiden vaikutukset	21
5. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	24
5.1 Kaavan rakenne	24
5.2 Aluevaraukset ja mitoitus	24
5.3 Asemakaavan muutoksen tavoitteiden toteutuminen	28
5.4 Asemakaavan muutoksen vaikutukset	29
5.5 Ympäristön häiriötekijät	30
5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset	30
5.7 Nimistö	30
6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	31



1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Kiinteistönjako
- Liite 3. Alueen yleinen vesi-, sadevesi- ja viemäriverkko
- Liite 4. Kaukolämpöverkko
- Liite 5. Ote ajantasa-asemakaavakartasta
- Liite 6. Asemakaavakartan pienennös
- Liite 7. Asemakaavan merkinnät ja määräykset
- Liite 8. Viitesuunnitelma tonteista 2009/3 ja 4
- Liite 9. Asemakaavan seurantalomake

1.6 Luettelo asemakaavan muutosta koskevista muista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Asemakaavan muutostyön lähtötieto- ja taustaselvitysmateriaalina on käytetty mm. seuraavia tietolähteitä:

- Kiinteistörekisteriotteet ja lainhuutotiedot;
- Kiinteistö- ja rakennusrekisterin tiedot;
- Rakennuslupia koskevat asiakirjat;
- Katupiirustukset;
- Katujen ja pelastusteiden mitoitusta koskevat tiedot;
- Kaukolämpöverkon sijainti;
- Sadevesi-, vesi- ja viemäriverkon sijainti;
- Sähkölinjojen, katuvalaisinten ja tietoverkon kaapelien ja jakokaappien sijainti;
- Maaperän rakennettavuusselvitykset;
- Selvitys maaperän tilasta;
- Rakennus- ja kulttuurihistorialliset inventoinnit ja viranomaisien kannanotot;
- Ilmavalokuvat ja muita valokuvia eri aikakausilta;
- Osallisten haastattelut, sekä mm. vanhoilta kuntalaisilta kootut tiedot alueesta;
- Luonnos Ison Kylätien katualueen rajaamisesta istutuksilla,
- Luonnoksia tonttien 2, 3 ja 4 uudisrakentamisesta;
- Lähipuistoalueiden, viherreittien ja kevyen liikenteen reittien kartoitus;
- Muutosalueeseen rajautuvan puiston maankäyttöselvitys (katuojat, putket, sähkölinjat ja niiden huolto, kulkureitin ja leikki- ja oleskelualueen tilantarve ym.);
- Rakennustieto-ohjekortit ja Sisäministeriön ohjeet asuntojen ja asuinalueiden yhteisistä piha- ja leikkialueista ja ulko-leikkipaikoista;
- Kaavan muutosta koskevat lainsäädökset ja niiden soveltamista koskevat KHO:n ratkaisut.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

PLANPROCESS OCH BEHANDLINGSSKEDEN	1
1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONS-UPPGIFTER	2
1.1 Identifikationsuppgifter	2
1.2 Planområdets läge	2
1.3 Detaljplaneändringens anhängiggörande och syfte	2
1.4 Beskrivningens innehållsförteckning	6
1.5 Förteckning över bilagorna till beskrivningen	7
1.6 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller ändringen av detaljplanen	7
2. SAMMANDRAG	8
2.1 Skeden i processen för att ändra detaljplanen	8
2.2 Ändring av detaljplanen	9
2.3 Genomförandet av detaljplaneändringen	10
3. UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN	11
3.1 Redogörelse för förhållandena i planeringsområdet	11
3.2 Planeringssituationen	15
4. OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEÄNDRINGEN	19
4.1 Behovet av detaljplanering och målen	19
4.2 Planeringsstart	20
4.3 Deltagande och samarbete	20
4.4 Alternativa planändringslösningar och deras konsekvenser	21
5. BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN	24
5.1 Planens struktur	24
5.2 Områdesreserveringar och dimensionering	24
5.3 Uppfyllandet av målen för detaljplaneändringen	28
5.4 Konsekvenserna av detaljplaneändringen	29
5.5 Störande faktorer i miljön	30
5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser	30
5.7 Namnbestånd	30
6 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEÄNDRINGEN	31



1.5 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

Bilaga 1. Program för deltagande och bedömning
Bilaga 2. Fastighetsindelning
Bilaga 3. Det allmänna vatten-, regnvatten- och avloppsnätet
Bilaga 4. Fjärrvärmenätet
Bilaga 5. Utdrag ur den gällande detaljplanekartan
Bilaga 6. Förminskning av detaljplanekartan
Bilaga 7. Beteckningar och bestämmelser i detaljplanen
Bilaga 8. Referensplan över tomterna 2009/3 och 4
Bilaga 9. Blankett för uppföljning av detaljplanen

1.6 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller ändringen av detaljplanen

Bland annat följande källor har använts som utgångs- och bakgrundsmaterial för arbetet med detaljplaneändringen:

- Fastighetsregisterutdrag och uppgifter om lagfart;
- Uppgifter i fastighets- och byggnadsregistret;
- Handlingar som gäller bygglov;
- Gatutritningar;
- Uppgifter om dimensioneringen av gator och räddningsvägar;
- Fjärrvärmenätets placering;
- Regnvatten-, vatten- och avloppsnätets placering;
- Uppgifter om var elledningar, gatubelysning samt kablar och kabelskåp för datanätet är placerade;
- Utredningar om jordmånens byggbarhet;
- Utredning om jordmånens tillstånd;
- Byggnads- och kulturhistoriska inventeringar och myndigheternas ställningstaganden;
- Flygfotografier och andra fotografier från olika tidsperioder;
- Intervjuer med intressenterna, samt information om området som lämnats bl.a. av personer som bott länge i kommunen;
- Utkast till avgränsning av Stora byvägens gatuområde med planteringar;
- Utkast till nybyggande på tomterna 2, 3 och 4;
- Kartläggning av närparksområden, gröna leder och lätttrafikleder;
- Redogörelse för markanvändningen i den park som gränsar till ändringsområdet (gatudiken, rör, elledningar och underhållet av dem, behovet av plats för en färdled och för ett område för lek och vistelse m.m.);
- Bygginfos RT-kort och inrikesministeriets anvisningar om gemensamma gårds- och lekområden och utomhuslekplatser;
- Lagar som gäller planändringar och HFD:s avgöranden som gäller tillämpningen av dessa lagar.

2. Tiivistelmä

2.1 Asemakaavan muutosprosessin vaiheet

Erottajan alue on mukana kunnan kaavoitustyöohjelmassa vuosille 2011 - 2014. Kaavan muutoksen tavoitteena on MRL:n 54 §:n asettamien asemakaavan sisältövaatimusten mukaisesti mm. luoda edellytykset terveelliselle, turvallille ja viihtyisälle elinympäristölle. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on n. 2,5150 ha, josta katualueen osuus on n. 1,3210 ha.

Kaavatyö on kuulutettu vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettu nähtäville 07.04.2011.

Kaavoituksessa tarpeellisia lähtötietoja on koottu eri lähteistä ja päivitetty mm. suunnitteluajana tehtyjen selvitysten ja eri viranomaisien kanssa käytyjen palaverien perusteella. Kaava-alueen kiinteistötiedot ovat Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisteristä. Maaperän rakennettavuutta koskevat tiedot ovat v. 1968 yleispiirteisestä selvityksestä Nikkilän keskusta-alueelta ja korttelin 2009 kolmen kiinteistön uudisrakennusten perustamistasuunnitelmista. Korttelin rakennuskannasta on kerätty tietoja rakennusvalvonnan arkistosta, Kiinteistö- ja rakennusrekisteristä ja vanhan rakennuskannan inventointiluetteloista. Museoviranomaisen kanssa on arvioitu mm. kunnan hankimilla kiinteistöillä olleiden rakennusten suojelutarve ja kunto. Korjauskelvottomiksi todetut rakennukset on purettu ja tutkimuksella varmistettu kiinteistöjen maaperän tila ja soveltuvuus asumiseen. Asemakaavan muutostyön lähdeaineistona ovat myös katupiirustukset, ja sadevesi-, vesi-, viemäriinjojen, kaukolämpöputkien ja hulevesioiden sijaintitiedot. Samoin on selvitetty sähkö- ja tietoliikenteen ilma- ja maakaapeliin reitit ja jakokaappien sijainnit.

Kaavan valmisteluaineisto ja osallisten mielipiteitä on koottu vv. 2012 - 2013. Kaikkiin alueen maanomistajiin on oltu erikseen yhteydessä ja kuultu heidän näkemyksiään. Osallisten kommenttien vuoksi on selvitetty myös muutosalueen rajausvaihtoehtoja, erityyppisten viher- ja virkistysalueiden ja kevyen liikenteen reittien verkostoa, ja kartoitettu vaihtoehtoihin liittyviä juridisia ja yhdyskuntarakenteellisia ongelmia. Selvitysten nojalla kaavan muutosalueen rajaus on ollut perusteltua pitää alkuperäisenä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty ja asemakaavan muutosehdotus on valmisteltu maankäyttö- jaostoon 27.08.2014. Muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 18.09. - 20.10.2014. Viranomaisilta on saatu lausunnot ja osallisilta kolme muistutusta. Niiden johdosta kaavakarttaan on lisätty ohjeellinen hulevesiputki n. 15 m matkalle, ja muutettu kahden tontin pysäköintialueen sitova raja ohjeelliseksi. Yleisissä määräyksissä on tarkennettu liikuntaesteisyyden ja näkövammaisuuden huomioon ottamista. Nämä muutokset ja lisäykset ovat teknisluonteisia ja vähäisiä. Asemakaavan muutos ei ole vaikutuksiltaan merkittävä, joten muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kunnanhallitus.

2. Sammandrag

2.1 Skeden i processen för att ändra detaljplanen

Skillnaden har inkluderats i kommunens planläggningsprogram för åren 2011–2014. Planändringen syftar i enlighet med innehållskraven för detaljplaner i 54 § i MBL bl.a. till att skapa förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsam livsmiljö. Detaljplanens ändringsområde utgör ca 2,5150 ha, varav gatuområdets andel är ca 1,3210 ha.

Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 7.4.2011.

Utgångsdata som behövs för planläggningen har samlats in från olika källor och uppdaterats med bl.a. de utredningar som gjorts under planeringstiden och möten som hållits med olika myndigheter. Fastighetsuppgifterna i planområdet har tagits från Lantmäteriverkets fastighetsregister. Uppgifterna om byggbarheten är hämtade från en allmän utredning över Nickby centrumområde från år 1968 och grundläggningsplanen för nybyggnaderna på de tre fastigheterna i kvarter 2009. Uppgifter om byggnadsbeståndet i kvarteret har samlats från byggnadsstillsynens arkiv, fastighets- och byggnadsregistret och inventeringsförteckningar över det gamla byggnadsbeståndet. Till sammans med museimyndigheten har man bl.a. bedömt skicket på och behovet av att skydda de byggnader som ligger på de av kommunen förvärvade fastigheterna. De byggnader som konstaterats vara i för dåligt skick för att kunna renoveras har rivits. Statusen på jordmånen i fastigheterna och lämpligheten för boende har säkerställts genom undersökningar. Som källmaterial för arbetet med detaljplaneändringen har även använts gaturitningar och uppgifter om var regnvatten-, vatten- och avloppsledning, fjärrvärmerör och dagvattendiken är placerade. Likaså har man utrett placeringen av luft- och jordkablar och kabelskåp för el- och datatrafiken.

Beredningsmaterialet och intressenternas åsikter samlades in under åren 2012–2013. Alla markägare har kontaktats separat för att höra deras åsikter. Till följd av intressenternas kommentarer har man även utrett alternativ till avgränsning av ändringsområdet, nätverket av olika slags grön- och rekreationsområden och lättrafikleder, och kartlagt vilka juridiska och samhällsstrukturella problem som eventuellt förknippas med de olika alternativen. Med stöd av utredningarna har det varit befogat att bevara den ursprungliga avgränsningen av ändringsområdet.

Programmet för deltagande och bedömning har uppdaterats och förslaget till ändring av detaljplan beretts för markanvändningssektionen 27.8.2014. Ändringsförslaget var offentligt framlagt 18.09. - 20.10.2014. Myndigheterna gav utlåtanden och intressenterna tre anmärkningar. Därför har en riktgivande dagvattenledning på ca 15 m lagts till på plankartan och den bindande gränsen för parkeringsområdet på två tomter ändrats till riktgivande. Iaktagande av rörelsehämmade och synskadade har precisats

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella kortteliin 2009 muodostuu kolme enintään kaksikerroksisten asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tonttia (AKR), yksi asuinpientalojen korttelialueen tontti (AP), sekä kaksi erillispientalojen tonttia (AO). Lisäksi tulevia tarpeita ennakoiden katualueelle kääntöpaikan viereen on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluevaraus (ET). Loput kaavan muutosalueesta on katualuetta.

Korttelin länsireunassa sijaitsevilla kiinteistöillä on neljä uutta kaksikerroksista asuinkerrostaloa ja niiden aputiloja. Asuntoja on 24. Tämän kiinteistön kaava on päivitetty nykytilanteen pohjalta yhdeksi AKR -tontiksi 2009/1.

Viereiselle kapealle yksityiselle kiinteistölle on rakennettu poikkeamisluvalla kaksi uutta kytkettyä pientaloasuntoa aputiloineen. Toteutettu ratkaisu sitoo pohjoispuolisen naapurikiinteistön maankäytön niin hankalasti, että ko. pienikiinteistöt on jouduttu kaavoittamaan yhdeksi tontiksi 2009 / 2. Tällä AP -korttelinosalla saa olla enintään kolme asuntoa aputiloineen. Tontille on määritelty rasite yhteiselle ajoliittymälle, autopaikkojen käytölle ja vesi-, hulevesi- ja viemäriverkon liittymille.

Korttelin keskiosassa kunnan omistamilla kiinteistöillä on tutkittu eri asumismuotoihin ja rakennustyyppeihin perustuvia ratkaisuja. Muutostyössä on päädytty kahteen AKR -tonttiin. Tonttijako on ohjeellinen. Tonteille 2009/3 ja 4 saa toteuttaa enintään kaksikerroksisia asuintaloja. Asuntoja voi olla yhteensä 32. Uudisasuinrakennuksilla on tarkoitus muodostaa Ison Kylätien ja Uudensillantien risteysalueelle yhtenäistä ympäristöön sopeutuvaa taajamakuva. Asuntojen pihat ovat suojaaisia ja avautuvat edulliseen ilmansuuntaan. Autopaikat on sijoitettu keskitetysti Lötinkujan viereen.

Korttelin itäosassa lähtökohtana on ollut kahden yksityisen omakotitalokiinteistön maankäytön pysyminen nykyisen tyyppisenä, joten niille osoitetaan nyt omat itsenäiset AO -tontit 2009/5 ja 6.

Korttelissa 2009 asuinrakentamista koskeva rakennusoikeus on määritelty sitä osoittavalla luvulla. Lisäksi talousrakennuksille on varattu erillinen rakennusoikeus. Rakennusoikeudet on pysytetty ennallaan tai nostettu hieman. Korttelin rajaa on jouduttu hienosäätämään mm. kuntatekniikan ja pelastustoimen tilantarpeiden vuoksi. Asuinrakennusten rakennusoikeus on yhteensä 3.550 k-m² ja talousrakennusten yhteensä 480 k-m². Asuinrakennusten enimmäiskerrosluku on II ja talousrakennusten I. Kaavan toteutuessa asuntojen lukumääräksi tulee n. 61 – 64.

Ajo korttelin itäosan kahdelle omakotitontille tapahtuu Pyhän Sigfridintien kautta. Muiden ajoliittymät ovat Lötinkujalta. Sen kääntöpaikan viereen on sijoitettu varaus ympäristöhaittaa tuottamattomien yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueelle (ET).

i de allmänna bestämmelserna. De här ändringarna och tilläggen är små och av teknisk art. Ändringen av detaljplanen har inga betydande konsekvenser och därmed är det kommunfullmäktige som fattar beslut om godkännande av ändringsförslaget.

2.2 Ändring av detaljplanen

Genom ändringen av detaljplanen bildas i kvarter 2009 tre tomter för flervåningshus, radhus och andra kopplade bostadshus med högst två våningar (AKR), en tomt för småhus (AP), samt två tomter för fristående småhus (AO). Med tanke på kommande behov har en områdesreservering för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET) anvisats intill vändplatsen. Resten av ändringsområdet är ett gatuområde.

Fastigheten i kvarterets västra kant har fyra nya bostadshus i två våningar och serviceutrymmen för dessa. Antalet bostäder är 24. Planen för denna fastighet har uppdaterats utifrån nuläget till en AKR-tomt (2009/1).

På den intilliggande smala, privata fastigheten har två nya kopplade småhusbostäder med serviceutrymmen byggts med undantagslov. Denna lösning binder markanvändningen på grannfastigheten i norr på ett såpass besvärligt sätt, att man varit tvungen att planlägga dessa små fastigheter till en tomt (2009/2). I denna AP-kvartersdel tillåts högst tre bostäder med serviceutrymmen. Tomten har påförts servitut för en gemensam fordonsanslutning, för användningen av bilplatserna och för anslutningarna till vatten-, dagvatten- och avloppsnätet.

På de av fastigheten ägda fastigheterna i kvarterets mitt har man granskat lösningar som grundar sig på olika boendeformer och byggnadstyper. Under ändringsarbetet har man kommit fram till att två AKR-tomter bör bildas. Tomtindelningen är riktgivande. På tomterna 2009/3 och 4 får bostadshus med högst två våningar uppföras. Antalet bostäder får uppgå till 32 sammanlagt. De nya byggnaderna ska bilda en enhetlig och miljöanpassad tätortsbild i korsningsområdet mellan Stora Byvägen och Nybrovägen. Bostädernas gårdsplaner är skyddade och öppnar sig i ett fördelaktigt väderstreck. Bilplatserna har koncentrerats intill Lötensgränd.

I kvarterets östra del har utgångspunkten vara att bevara markanvändningen på de två privata egna fastigheterna i samma form som idag, och här anvisas nu egna självständiga AO-tomter 2009/5 och 6.

I kvarter 2009 har den byggrätt som gäller bostadsbyggnade angivits med ett tal. Därtill har separat byggrätt reserverats för ekonomibyggnader. Byggrätterna är oförändrade eller något förhöjda. Kvartersgränsen har finjusterats bl.a. på grund av utrymme som behövs för kommunaltekniken och räddningsväsendet. Byggrätten för bostadshus är sammanlagt 3 550 vy-m² och för ekonomibyggnader sammanlagt 480 vy-m². För bostadshus är det högsta tillåtna antalet våningar II, för ekonomibyggnader I. När pla-

Tämän on otettavissa käyttöön esim. asuinalueen puistomuntajaa, jakokaappeja tai maan alle sijoitettavaa kierrätyspistettä varten.

Pientalotonteille on varattava kaksi autopaikkaa asuntoa kohden. Kerrostalotonttien autopaikkanormi määräytyy asuntojen lukumäärän ja asumismuodon mukaan.

Asemakaavan muutoksella tonteille on määritelty sitovia ja ohjeellisia istutettavia alueen osia hulevesien hallinnan tarpeisiin, ja yhtenäisen taajamakuvan ja asuinympäristön laadun varmistamiseksi. Yli kaksi asuinhuoneistoa käsittävälle rakennuspaikolle on uudisrakentamisen yhteydessä suunniteltava ja rakennettava lapsille turvallinen leikki- paikka ja kunnostettava kaikille asukkaille ulkookeskelutiaa. Pihalle on rakennettava vettä läpäiseviä viheralueita ja istutettava nurmikon lisäksi puita ja pensaita. Myös Ison Kylätien muutamia kohtia on ohjeistettu istutusmerkin- nön Suuren Rantatien miljöö ja orientoituvuuden paran- tamiseksi.

2.3 Asemakaavan muutoksen toteutta- minen

Tontin 2009/1 asemakaava on päivitetty toteutettujen pienkerrostalojen mukaan, ja varattu jonkin verran lisää rakennusoikeutta yhteisille talousrakennuksille. Tässä vai- heessa tontilla ei ole tarvetta lisärakentamiselle.

Tontin 2009/2 muutoksessa on varauduttu vanhan oma- kotitalon ja talousrakennuksen korvaamiseen uudella kun asia tulee ajankohtaiseksi. Ajoyhteyttä Isolle Kylätielle ei edelleenkaan sallita.

Kunnan omistamilla rakentamattomilla tonteilla 2009/3 ja 4 uudisrakentaminen käynnistyy lähivuosina. Alue soveltuu keskeisen sijaintinsa vuoksi tavanomaisen omis- tusasumisen ohella myös tuettuun palvelu- ja erityisasumi- seen.

Korttelin 2009 itäosassa kahden yksityisen omakotikiin- teistön tontit 2009/5 ja 6 ovat nyt naapureihin nähden itsenäisiä.

Alueen kunnallistekniikan uudistaminen on suunnitteilla ja toteutettaneen lähivuosina. Tämä sisältää mm. lisäksi Pyhän Sigfridintien ajoradan, ojituksen ja katuvalojen kun- nostamista. Suuren Rantatien miljöö kohentaminen on mahdollista tehdä tarvittaessa vaihteittain.

nen genomförs torde antalet bostäder uppgå till ca 61–64.

Till de två egnahemstomterna i kvarterets östra del kör man via Sankt Sigfridsvägen. De övriga anslutningarna går från Lötensgränd. Intill vändplatsen har ett område reser- verats för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET), vilka inte får förorsaka miljölägenheter. Detta område kan tas i bruk t.ex. för en parktransformator eller kabelskåp för bostadsområdet eller för en återvin- ningsplats under marken.

För småhustomterna ska två bilplatser reserveras per bo- stad. Bilplatsnormen för höghustomterna bestäms utifrån antalet bostäder och boendeformen.

Genom ändringen av detaljplanen har bindande och rikt- givande delar som ska planteras fastställts på tomterna för dagvattenhanteringens behov och för att säkerställa en enhetlig tätortsbild och hög kvalitet på boendemiljön. För byggplatser som omfattar fler än två bostadslägenheter ska man i samband med nybyggandet planera och bygga en barnsäker lekplats och områden där alla boende kan vistas utomhus ska istandsättas. Grönområden som släp- per genom vatten ska byggas på gårdsplanerna, och för- utom anläggandet av en gräsmatta ska även träd och bus- kar planteras. Även vissa ställen längs Stora Byvägen har försetts med planteringsbeteckningar i syfte att förbättra miljön vid Stora Strandvägen och orienterbarheten.

2.3 Genomförandet av detaljplane- ändringen

Detaljplanen för tomt 2009/1 har uppdaterats utifrån de genomförda låghusen, och för gemensamma ekonomi- byggnader har ytterligare byggrätt reserverats. I det här skedet finns det inget behov av tillägsbyggnad på tom- ten.

I ändringen av tomt 2009/2 har man förberett sig för er- sättande av det gamla egnahemshuset och ekonomibyggnaden med nya byggnader när frågan blir aktuell. Körför- bindelse till Stora Byvägen är alltjämt förbjuden.

På de av kommunen ägda obebyggda tomterna 2009/3 och 4 torde nybyggande starta under de närmaste åren. På grund av sitt centrala läge lämpar sig området förutom för sedvanligt boende i privatägda bostäder även för un- derstött service- och specialboende.

De två toterna som omfattar privata egnahemsfastigheter 2009/5 och 6 i östra delen av kvarter 2009 är nu självstän- diga i förhållande till grannarna.

Förnyelsen av kommunaltekniken är under planering och torde genomföras under de närmaste åren. Detta arbete omfattar därtill bl.a. istandsättande av körbanan, dikning- en och gatubelysningen längs Sankt Sigfridsvägen. Vid be- hov kan förbättringarna av Stora Strandvägens framtoning och miljö göras etappvis.

3. Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee Sipoon kuntakeskuksessa, Nikkilän keskustan asemakaava-alueella, ja on sen keskeisiä solmukohtia. Asemakaavan muutoksen lähtökohdista on valtuuston 15.12.2008 hyväksymän Sipoon 2025 yleiskaava ja valtuuston v. 2009 hyväksymä Nikkilän keskusta-alueen ideasuunnitelma. Erottajan alueen taajamakuvan eheyttämiseksi ja toimintojen koordinoimiseksi on tarpeen tarkastella samanaikaisesti koko korttelin maankäyttöä.

Asemakaavan muutos koskee osittain sellaisia Ison Kylätien ja Uudensillantien osuuksia, jotka kuuluvat Suuren Rantatien eli historiallisen Turku - Viipuri -tien reittiin. Kaavan muutosalue käsittää nykyisen asemakaavan mukaisen korttelin 2009, siihen rajautuvia katualueita Isosta Kylätiestä, Uudensillantiestä ja Pyhän Sigfridintiestä, sekä Lööntinkujan katualueen. Kaavateknisistä syistä karttaindeksien ajantasaistamiseksi mukana on myös sellaista katualuetta, jolle ei tule muutoksia. Alueen pinta-ala on yhteensä n. 2,5150 ha, josta katualueen osuus on n. 1,3210 ha.

Maasto, maaperä, pohja- ja hulevesiolosuhteet

Suunnitteluala viettää loivasti itään Sipoonjokilaaksoon. Maanpinnan korkeustaso vaihtelee välillä n. +18,0 ja +10,4 mpy. Ison Kylätien ajorata on paikoin korttelin 2009 maanpintaa korkeammalla. Taajamakuvan ja ympäristön laadun kohentamiseksi suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota mm. julkisen tilan ja korttelialueen rajautumiseen ja maaston korkeusasemiin.

Sipoonjoen lähistöllä maaperä on yleensä vaihtelevan syvyydestä savea, jonka pinnassa on kuivakuorikerros. Kunta on teettänyt koko Nikkilän keskustaa koskevan yleispiirteisen maaperätutkimuksen vuosina 1968 -71. Siinä Erottajan alue on arvioitu kuuluvan rakennuskelpoisuudeltaan luokkaan II ja III (luokitus I – IV).

Korttelissa 2009 on suoritettu maaperätutkimuksia uudisrakentamisen yhteydessä vuosina 2006 - 2011. Niiden mukaan korttelin länsiosassa kasvukerroksen alla on 6,5 – 8,5 m paksuinen savikerros. Sen alla on 1,0 – 2,5 m paksuinen löyhärakenteinen silttiä ja hiekkaa sisältävä kerros. Alimpana on kalliota peittävä moreenikerros. Kairaukset ovat päättyneet 7,8 - 11,5 metrin syvyydessä maanpinnasta moreeniin oleviin kiviin tai kallioon. Korttelin itäosassa - lähempänä Sipoonjokea - maaperä on löyhä ja ohuen kuivakuorisavikerroksen alla liejusavea. Syvemmillä maaperä muuttuu silttisaveksi ja moreeniksi. Kairaukset ovat päättyneet 16,0 – 24,8 metrin syvyydessä moreeniin oleviin kiviin tai kallioon.

Korttelin keskiosasta kahdelta kiinteistöltä purettujen rakennusten ympäristöstä on tutkittu maaperän mahdollista pilaantumista.

3. Utgångspunkter för planeringen

3.1 Redogörelse för förhållandena i planeringsområdet

Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet ligger i detaljplaneområdet i kommuncentrumet Nickby, och hör till de viktigaste knutpunkterna i centrum. Generalplan för Sibbo 2025 vilken godkändes av kommunfullmäktige 15.12.2008 och idéplanen för Nickby centrumområde, vilken godkändes av fullmäktige år 2009, utgör utgångspunkterna för ändringen av detaljplanen. För att kunna förenhetliga tätortsbilden i kvarteret med näromgivningar och samordna funktionerna är det viktigt att markanvändningen i hela kvarteret ses över på samma gång.

Ändringen av detaljplanen gäller delvis sådana avsnitt av Stora Byvägen och Nybrovägen som hör till Stora Strandvägen, dvs. den historiska vägen mellan Åbo och Viborg. Planändringsområdet omfattar kvarter 2009 i den nuvarande detaljplanen, angränsande gatuområden av Stora Byvägen, Nybrovägen och Sankt Sigfridsvägen, liksom gatuområdet vid Lötensgränd. Av plantekniska skäl, för att kartindexen ska hållas aktuella, ingår även sådana gatuområden som inte kommer att beröras av ändringar. Området utgör sammanlagt ca 2,5150 ha, varav gatuområdets andel är ca 1,3210 ha.

Terräng, jordmån, grund- och dagvattensförhållanden

Planeringsområdet sluttar svagt österut mot Sibbo ådal. Markytans höjd varierar mellan ca +18,0 och +10,4 m.ö.h. Körbanan på Stora Byvägen ligger ställvis högre än markytan i kvarter 2009. I syfte att ge tätortsbilden och omgivningen en ansiktslyftning fäster man vid planeringen uppmärksamhet bland annat vid avgränsningen av det ofentliga rummet och kvartersområdet samt vid höjdpunktionerna i terrängen.

Nära ån är jordmånen i huvudsak lera med varierande djup och med en torrskorpa på ytan. Kommunen lät under åren 1968–1971 göra en jordmånsundersökning i stora drag av hela Nickby centrum. I denna undersökning bedömdes Skillnaden beträffande byggbarheten höra till klasserna II och III (på skalan I–IV).

I kvarter 2009 undersöktes jordmånen i anslutning till ny byggnation åren 2006–2011. Enligt undersökningarna finns det ett 6,5–8,5 m djupt lerskikt under vegetations-skiktet. Under detta följer ett 1,0 – 2,5 m djupt luckert skikt av silt och sand. Längst ner täcks berggrunden av ett moränskikt. Borrningarna har stött på stenar i moränskiktet eller i berggrunden på 7,8–11,5 m djup från markytan. I kvarterets östra del – närmare Sibbo å – består jordmånen av gyttjelera under en lucker och tunn torrskorpa. Längre ner tar siltlera och morän vid. Borrningarna har stött på stenar i moränskiktet eller i berget på 16,0–24,8 m djup.

Alueella on sijainnut aiemmin kyläkauppa, paja ja öljylämmitteinen omakotitalo talousrakennuksineen. Pintamaassa on todettu lievästi kohonneita raskasmetallipitoisuuksia. Öljyhavaintoja ei ole ilmennyt. Maaperän kunnostustarvetta ei ole, mutta todetut kohonneet metallipitoisuudet (arseeni, lyijy, vanadiini) tulee ottaa huomioon pintamaan sijoituspaikan valinnassa. Muiden kiinteistöjen osalta maaperän tilan selvittämiseen ei ole ollut syytä.

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Korttelin länsiosassa tontin 2009/1 maaperän rakennettavuusselvityksessä v. 2007 vedenpinta havaittiin n. 2,7 - 3,0 metrin syvyydellä maan pinnasta. Alueen hulevedet johdetaan sadevesiviemäreiden ja avo-ojien kautta Sipoonjokeen. Sipoonjoen vesi kuuluu Natura 2000 -verkkoon taimenkalakannan vuoksi.

Luonnonympäristö

Taajaman keskustassa sijaitsevilla alueella on jonkin verran tavanomaisia istutettua pihapuustoa, pensaita ja niittyä. Arvokasta luontoympäristöä tai yksittäisiä suojelukohteita ei esiinny.

Erityispiirteet ja ympäristön häiriötekijät

Ison Kylätien ympäristössä liikkuu paljon koululaisia. Näin ollen kevyen liikenteen reittien turvallisuus korostuu suunnittelussa. Alueen kaduilla sallitut ajonopeudet ovat alhaisia joten liikennemelu ei ole voimakasta. Erityisiä häiriötekijöitä ei ole.

Maanomistus

Asemakaavan muutosalue on yhteensä 2,5150 ha. Lainvoimaisessa asemakaavassa korttelin 2009 pinta-ala on n. 1,1940 ha, ja loput n. 1,3210 ha katualuetta. Suuri osa kaduista on mukana kaavateknisistä syistä, kaavaindeksin päivittämiseksi eri kaavoihin kuuluvilla katualueen osilla.

Kaavan muutosalueella on yhteensä 22 eri kiinteistöä tai kiinteistön osaa (Nikkilän ja Kirkonkylän entisten maa-rekisterikyläjen alueella). Sipoon kunta omistaa niistä 10. Yhden rakennetun kiinteistön omistaa Alkuasunnot Oy. Loput kiinteistöistä ovat yksityisomistuksessa.

Kortteliin 2009 kuuluu viisi rakennettua kiinteistöä. Niistä Alkuasunnot Oy omistaa yhden pienkerrostalokiinteistön, jossa on nuorille tarkoitettuja vuokra-asuntoja. Neljä omakotikiinteistöä on yksityisomistuksessa. Rakentamattoman alueen korttelin keskiosassa omistaa Sipoon kunta.

Useisiin yksityisiin kiinteistöihin kuuluu myös korttelin ulkopuolista katualuetta, jolla ei ole rakennusoikeutta. Tästä katualueesta merkittävä osa on alkujaan vanhaa maantietä. Se on ns. Ojalain muutoksella liitetty muodollisesti viereisiin kiinteistöihin, vaikka tien käyttö jatkuu ja kunta ylläpitää sitä. Kesällä 2013 kunta on käynnistänyt selvitykset Nikkilän asemakaava-alueen katujen haltuun ottamiseksi ja siirtämiseksi kunnan omistukseen. Asia on kesken. Katualueille tarvittavat lisäkaistaleet on perusteltua lunastaa samassa yhteydessä.

Eventuellt förorenad mark i omgivningen kring de rivna byggnaderna på de två fastigheterna i mitten av kvarteret har utretts. I området fanns det tidigare en bybutik, en verkstad och ett oljeuppvärmt egnahemshus med ekonomibyggnader. I ytjorden har svagt förhöjda halter av tungmetall konstaterats. Ingen olja har påträffats. Jordmånen behöver inte saneras, men de konstaterade förhöjda metallhalterna (arsenik, bly, vanadin) bör tas i beaktande när man väljer var jordmassorna ska placeras. När det gäller de andra fastigheterna har det inte funnits någon anledning att utreda jordmånens tillstånd.

Området har inte klassificerats som ett grundvattensområde. I byggarbetsundersökningar som gjordes av jordmån på tomt nr 2009/1 i kvarterets västra del år 2007 låg vattenytan på ca 2,7–3 meters djup från markytan. Dagvattnet avleds via regnvattensavlopp och öppna diken till Sibbo å. Vattnet i Sibbo å hör till Natura 2000-verket med anledning av öringsbeståndet.

Naturmiljön

I planeringsområdet, som ligger i centrum av tätorten, förekommer sedvanliga planterade gårdsträd, buskar och ängsområden i ringa omfattning. Det finns inga naturmiljöer eller enskilda skyddsobjekt.

Särdrag och störande faktorer i miljön

Det rör sig mycket skolelever i omgivningen kring Stora Byvägen. Därför accentueras säkerheten på cykel- och gångbanorna i planeringen. Eftersom endast låga körhastigheter är tillåtna uppstår inget kraftigt buller från trafiken. Det finns inga särskilda störningsfaktorer.

Markägoförhållanden

Detaljplanens ändringsområde utgör sammanlagt 2,5150 ha. I den lagkraftvunna detaljplanen har kvarter 2009 en areal på ca 1,1940 ha, medan återstoden, ca 1,3210 ha, är gatuområden. En stor del av gatorna är med av plantekniska skäl för att planindexet ska uppdateras med delar av gatuområden som hör till olika planer.

Planens ändringsområde omfattar sammanlagt 22 st. olika fastigheter eller delar av fastigheter (i Nickby och Kyrkobyns f.d. jordregisterbyar). Av dessa äger Sibbo kommun 10 st. En bebyggd fastighet ägs av Alkuasunnot Oy. Resten av fastigheterna är privatägda.

Till kvarter 2009 hör fem bebyggda fastigheter. Av dessa äger Alkuasunnot Oy en låghusfastighet med hyresbostäder avsedda för ungdomar. Fyra egnahemsfastigheter är i privat ägo. Det obebyggda området i kvarterets mitt ägs av Sibbo kommun.

Till flera av de privata fastigheterna hör även gatuområde utanför kvarteret, som inte har någon byggrätt. En betydande del av detta gatuområde var en gammal landsväg en gång i tiden. Området har genom ändringen av så kallade dikeslagen anslutits formellt till de intilliggande fastigheterna, även om användningen av vägen fortsätter och kommunen upprätthåller den.

Seuraavat kiinteistöt kuuluvat joko osaksi tai kokonaan asemakaavan muutosalueeseen:

Sommaren 2013 startade kommunen utredningar om möjligheterna att överta besittnings- och äganderätten till gatorna i Nickby detaljplaneområde. Ärenden är under behandling. I detta sammanhang är det också motiverat att inlösa sådana remsor som ytterligare behövs för gatuområdena.

Seuraavat kiinteistöt kuuluvat joko osaksi tai kokonaan asemakaavan muutosalueeseen: Följande fastigheter ingår delvis eller i sin helhet till detaljplanens ändringsområde:

A Vain korttelialuetta / Endast kvartersområde
Kotinurkka 753-416-39-7.

B Sekä kortteli- että katualuetta / Både kvarters- och gatuområde
Bida 753-416-18-1; **Bida II** 753-416-39-1; **Skillnaden** 753-423-2-62; **Broparcellen** 753-423-2-63; **Skillnaden I** 753-423-2-64; **Löfhydda** 753-423-2-77; **Tapiola** 753-423-2-180; **Hagalund** 753-423-2-189.

C Vain katualuetta / Endast gatuområde
Skoltomt 753-416-12-16; **Bålan** 753-416-35-227; **Union** 753-416-39-2; **Union II** 753-416-39-3; **Kyrkängen** 753-416-63-3; **Wega** 753-423-2-12; **Vindbo** 753-423-2-39; **Idyll** 753-423-2-47; **Soltuna** 753-423-2-122; **Wega I** 753-423-2-147; **Beritshem** 753-423-2-194; **Vega 2** 753-423-2-195; **Segers** 753-423-2-220.

Asemakaavan muutosalueen kiinteistöt omistussuhteen mukaan:
Fastigheterna på detaljplanens ändringsområde enligt ägoförhållandet:

I Kunnan omistamat kiinteistöt / Fastigheter som ägs av kommunen
Skoltomt 753-416-12-16; **Bålan** 753-416-35-227; **Union** 753-416-39-2; **Union II** 753-416-39-3; **Kyrkängen** 753-416-63-3; **Skillnaden** 753-423-2-62; **Broparcellen** 753-423-2-63; **Skillnaden I** 753-423-2-64; **Hagalund** 753-423-2-189; **Segers** 753-423-2-220.

II Yksityisten ja yhtiöitten omistuksessa olevat kiinteistöt / Fastigheter som ägs av privatpersoner och bolag

Bida 753-416-18-1; **Bida II** 753-416-39-1; **Kotinurkka** 753-416-39-7; **Wega** 753-423-2-12; **Vindbo** 753-423-2-39; **Idyll** 753-423-2-47; **Löfhydda** 753-423-2-77; **Soltuna** 753-423-2-122; **Wega I** 753-423-2-147; **Tapiola** 753-423-2-180; **Beritshem** 753-423-2-194; **Vega 2** 753-423-2-195.

Rakennettu ympäristö, rakennuskanta

Korttelin eteläosaan kiinteistölle Kotinurkka on valmistunut v. 2010 lopussa Alkuasunnot Oy:n neljä II-kerroksista puujulkisivuista asuinpienkerrostaloa, yht. 1196 k-m². Yhdessä rakennuksessa sijaitsevat väestönsuojatilat. Asuntoja on 24, autopaikkoja 30 kpl, kolme autokatosta, yht. 159 m², ja jätesuoja, 15 m². Hankkeelle myönnettiin v. 2007 poikkeamislupa ja v. 2009 rakennuslupa. Loppukatselmus on pidetty 17.06.2011.

Kiinteistöt Bida ja Bida II ovat olleet samassa omistuksessa. Kiinteistölle Bida II on myönnetty 13.10.2010 poikkeamislupa I½-kerroksiselle lautaverhoillulle paritalolle ja I-kerroksiselle talousrakennukselle. Tämän jälkeen kiinteistö on myyty. Uudelle omistajalle on myönnetty 21.11.2011 rakennuslupa ehdollisena. (Mm. Luvansaajan tulee sallia tonttiliittymä naapurikiinteistölle Bida 753-416-18-1 oman liittymänsä kautta Löötkinkujalta. Kyseisen ajoneuvoliittymän käyttöoikeus naapurikiinteistölle tulee kirjata luvansaajan kiinteistön rasitteeksi ennen rakennuksen loppukatselmusta.) Rakennuslupan ratkaisu eroaa poikkeamismisvaiheessa esitetystä. Mm. autokatos on sijoitettu asuinrakennusten väliin niin, ettei kiinteistöllä ole

Den byggda miljön, byggnadsbeståndet

På fastigheten tomt Kotinurkka i kvarterets södra del färdigställdes Alkuasunnot Oy:s fyra låghus i två våningar med träfasad i slutet av år 2010, tot. 1 196 vy-m². I en av byggnaderna finns det ett skyddsrum. Antalet bostäder är 24, bilplatser 30, täckta bilparkeringar 3, tot. 159 m², och ett täckt område för avfallskärl, 15 m². Projektet beviljades undantagslov år 2007 och bygglov år 2009. Slutsyn förrättades 17.6.2011.

Fastigheterna Bida och Bida II har varit i samma ägo. Fastigheten Bida II beviljades 13.10.2010 undantagslov för ett brädfordrat parhus (våningstal I½) och en ekonomibyggnad (våningstal I). Därefter har fastigheten sålts. Den nya ägaren beviljades villkorligt bygglov 21.11.2011. (Bl.a. "ska den som fått tillståndet tillåta en tomtanslutning till grannfastigheten Bida 753-416-18-1 via den egna anslutningen från Lötensgränd. Rätten att använda ifrågavarande fordonsanslutning till grannfastigheten ska antecknas som servitut på tillståndshavarens fastighet före slutsynen.) Lösningen i bygglovet avviker från det som lades fram i undantagsskedet. Bl.a. har den täckta bilparkeringen placerats mellan bostadshusen så att det inte finns tillbörligt

autopaikoille asianmukaista peruutustilaa. Lisäksi osa vaa-
dituista autopaikoista on toteuttamatta. Uudisrakennukset
on otettu käyttöön 06.08.2013 (loppukatselmus puuttuu
tässä vaiheessa).

Kiinteistön Bida puurakenteinen 1½ -kerroksinen omakoti-
talo on tarkistamattomien kiinteistö- ja rakennusrekisterin
tietojen mukaan n. 101 m², ja tehty n. v. 1930. Lainvoi-
maisessa asemakaavassa päärakennuksesta osa sijaitsee
sitovaksi määritellyllä istutusalueella, ja pääty katualueella
Ison Kylätien ojan pohjassa, merkittävästi ajoradan tasoa
alempana. Aiemmissa ja nykyisessä asemakaavassa pää-
rakennus on poistuva. Kiinteistöllä on myös vanha pieni
talousrakennus, n. 21 m². Kiinteistön liittyminen yleiseen
vesi- ja viemäriverkkoon ja ajoyhteys Lötinkujalle tapah-
tuu naapurikiinteistön Bida II kautta.

Kunta on hankkinut omistukseensa Erottajan alueelta kiin-
teistöt Skillnaden, Broparcellen, Skillnaden I ja Hagalund.
Alueelle 1920 - 50 -luvulla rakennetut omakotitalo, ky-
läkauppa, paja ja muutamat piharakennukset on purettu
korjauskelvottomina v. 2011 mennessä.

Korttelin itäosaan, Uudensillantien ja Pyhän Sigfridintien
risteykseen, kiinteistölle Tapiola on v. 2005 poikkeamislui-
valla ja v. 2007 rakennusluvalla toteutettu lautaverhoiltu
1½ -kerroksinen omakotitalo, 136 k-m², ja talousrakennus,
21 k-m².

Viereisellä kiinteistöllä Löfhydda on Kiinteistö- ja raken-
nusrekisterin tietojen mukaan v. 1920 rakennettu lauta-
verhoiltu II-kerroksinen omakotitalo. Se on arviolta n. 100
m², ja asuinkäytössä. (Kiinteistö- ja rakennusrekisterin v.
1999 tietojen mukaan kyseessä on loma-asunto, 70 m².)
Pihapiirissä on lisäksi erillinen osin maanpäällinen kellari.

Kunnallistekniset ja tietoliikenneverkot

Yhdyskuntahuoltoon palvelevat verkot sijoittuvat pääasias-
sa katualueelle. Lisäksi Sipoon kunta on rakentanut Lötin-
kujan hulevesien pois johtamiseksi sadevesiviemärin omis-
tamansa kiinteistön Hagalund 753-423-2-189 kautta.

Uudensillantien vieressä korttelialueen puolella on puu-
pylväisiin asennettuja sähkökaapeleita ja katuvalaisimia,
sekä katujen avo-ojia ja niiden penkkoja. Alueella on myös
muutama jakokaappi.

Kiinteistö Kotinurkka 753-416-39-7 on liittynyt kaukoläm-
pöverkkoon lännestä Koulukeskuksen alueelta Ison Kylä-
tien ali rakennetulla putkella. Kaavanmuutosalueelta n.
100 m itään Kirkkoniityntien risteyksessä sijaitsee toinen
kaukolämpöverkon linja.

Asutus, väestö, työpaikat, palvelut

Alkuasunnot Oy:n pienkerrostaloissa on nuorille työssä
käyville tarkoitettuja vuokrayksioitä ja -kaksioita, yhteen-
sä 24 asuntoa. Korttelissa eri rakennuspaikoilla on lisäksi
kolme yksiasuntoista omakotitaloa ja yksi kahden kytketyn
asunnon uudiskohde. Käytössä olevia asuntoja on yhteen-
sä 29 kpl.

utrymme att backa i anslutning till bilplatserna. Därtill har
en del av de krävda bilplatserna inte byggts. Nybyggna-
derna har tagits i bruk 6.8.2013 (slutsyn saknas i det här
skedet).

Enligt ogranskade uppgifter från fastighets- och bygg-
nadsregistret är egnahemshuset i 1½ plan av träkonstruk-
tion på fastigheten Bida uppförd ca år 1930 och omfattar
ca 101 m². I den lagkraftvunna detaljplanen ligger en del
av huvudbyggnaden på ett område som enligt bindande
bestämmelser ska planteras, och gaveln är på gatuom-
rådet i dikesbotten längs Stora Byvägen, betydligt lägre
än gatunivån. I tidigare detaljplaner och i den nuvarande
detaljplanen ska huvudbyggnaden bort. På fastigheten
finns dessutom en liten, gammal ekonomibyggnad, ca 21
m². Fastigheten ansluter sig till det allmänna vatten- och
avloppsnätet och körförbindelsen till Lötensgränd går via
grannfastigheten Bida II.

Kommunen har förvärvat fastigheterna Skillnaden, Bro-
parcellen, Skillnaden I och Hagalund. Egnahemshuset,
bybutiken, verkstaden och ett antal gårdsbyggnader som
uppfördes i området på 1920–1950-talen var i för dåligt
skick för att renoveras och revs senast år 2011.

I östra delen av kvarteret, i korsningen mellan Nybrovägen
och Sankt Sigfridsvägen på fastigheten Tapiola, byggdes
med undantagslov år 2005 och bygglov år 2007 ett bräd-
fodrat egnahemshus i 1½ plan, 136 vy-m², och en ekono-
mibyggnad, 21 vy-m².

På fastigheten intill, Löfhydda, finns enligt uppgifter i fast-
ighets- och byggnadsregistret ett brädfodrat egnahems-
hus med två våningar från år 1920. Den uppskattas omfat-
ta ca 100 m² och används som bostad. (Enligt uppgifterna
i fastighets- och byggnadsregistret från 1999 handlar det
om en fritidsbostad, 70 m².) I gårdsområdet finns därtill
en separat källare som ligger delvis ovan jordytan.

Kommunaltekniska nät och datakommunikationsnät

De nät som tjänar samhällsförsörjningen finns i huvudsak
i gatuområdet. För att avleda dagvatten från Lötensgränd
har Sibbo kommun därtill byggt ett regnvattenavlopp via
den kommunägda fastigheten Hagalund 753-423-2-189.

Intill Nybrovägen, på kvartersområdets sidan, finns det
elkablar och gatubelysning på trästolpar, liksom öppna ga-
tudiken och vallar utmed dessa. I området finns det också
några kabelskåp.

Fastigheten Kotinurkka 753-416-39-7 har anslutit sig till
fjärrvärmenätet västerifrån från skolcentrumet med ett
rör som byggts under Stora Byvägen. Cirka 100 meter öst-
erut från planändringsområde i korsningen med Kyrko-
ängsvägen finns det en annan linje i fjärrvärmenätet.

Bebyggelse, befolkning, arbetsplatser, service

Alkuasunnot Oy:s låghus består av hyresettor och -tvåor
avsedda för arbetande unga vuxna, sammanlagt 24 bostä-
der. På olika byggplatser inom kvarteret finns vidare tre
egnahemshus med en bostad vardera och ett nytt objekt

Korttelissa 2009 ei nykyisin ole työpaikkoja eikä palveluja. Julkisten ja kaupallisten palveluiden osalta suunnittelualue tukeutuu ensisijaisesti Nikkilän keskuksen palveluihin.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

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

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

Alueidenkäytön suunnittelussa olemassa olevat tai odotetavissa olevat ympäristöhaitat ja poikkeukselliset luonnonolot tunnistetaan ja niiden vaikutuksia ehkäistään. Alueidenkäytössä luodaan edellytykset ilmastomuutokseen sopeutumiselle.

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön. Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti 30.10.2014 Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan. Siinä kaavamuutosalue on taajamatoimintojen aluetta (A). Ns. Suuren Rantatien reitillä Ison Kylätien eteläosassa ja Uudensillantiellä on merkintä ”Kulttuurihistoriallisesti merkittävä tielinjaus - Kulturhistoriskt betydande vägsträckning”. Kaava-alueen eteläosa rajautuu alueeseen, joka on määritelty ”Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, maakunnallisesti merkittävä. - Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden, landskapsintresse”. Maakuntakaavan sisältö, määrittelyt ja merkinnät on otettava huomioon Erottajan asemakaavan muutoksessa.

Yleiskaava

Aluetta koskee lainvoimainen strateginen Sipoon yleiskaava 2025 (kv. 15.12.2008, KHO 23.12.2011). Siinä suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A) ja keskustatoimintojen alueeksi (C).

som består av två kopplade bostäder. Antalet bostäder i bruk uppgår till sammanlagt 29.

I kvarter 2009 finns det idag varken arbetsplatser eller service. När det gäller offentlig och kommersiell service stödjer sig området i första hand på servicen i Nickby centrum.

3.2 Planeringssituationen

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

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

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.

Vid planeringen av områdesanvändningen identifieras befintliga eller förväntade miljöolägenheter och exceptionella naturförhållanden och verkningarna av dem förebyggs. Vid områdesanvändningen skapas förutsättningar för anpassningen till klimatförändringen.

I samband med planeringen av områdesanvändningen ska beaktas hur lämplig marken och berggrunden i området är för den avsedda användningen. Ett förorenat markområdes behov av sanering ska utredas innan åtgärder börjar vidtas för att genomföra planen.

Landskapsplan

Miljöministeriet fastställde 30.10.2014 etapplandskapsplan 2 för Nyland. I planen är planeringsområdet ett område för tätortsfunktioner (A). Längs så kallade Stora Strandvägen i södra delen av Stora Byvägen och på Nybrovägen finns beteckningen ”Kulttuurihistoriallisesti merkittävä tielinjaus - Kulturhistoriskt betydande vägsträckning”. Södra delen av planområdet gränsar till ett område som har betecknats som ”Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, maakunnallisesti merkittävä. - Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden, landskapsintresse”. Landskapsplanens innehåll, bestämmelser och beteckningar ska tas i beaktande vid ändringen av detaljplanen för Skillnaden.

Generalplan

I området gäller den strategiska planen Generalplan för Sibbo 2025 (fullmäktige 15.12.2008, HFD 23.12.2011). I Generalplan för Sibbo 2025 anvisas planeringsområdet som ett område för tätortsfunktioner (A) och ett område för centrumfunktioner (C).



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025
Utdrag ur generalplanen för Sibbo 2025.



Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, Maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä 2013
Etapplandskapsplan 2, Landskapsplanernas inofficiella sammanställning 2013

Asemakaava

Erottajan muutosalueeseen kuuluu alueita Niskilän keskustan viidestä (5) eri asemakaavasta tai kaavan muutoksesta:

- N 1 asemakaava, vahvistettu 20.12.1972;
- N 16 asemakaavan muutos, vahvistettu 27.09.1984 (KHO 22.05.1985);
- N 29 asemakaavan muutos, vahvistettu 22.01.1997;
- N 30 asemakaavan muutos, vahvistettu 23.04.1998.
- N 36 asemakaavan muutos on saanut lainvoiman 27.05.2010.

Korttelin 2009 aluetta koskee Niskilän keskustan asemakaavan muutos N 16.

Katualueita koskevat seuraavat lainvoimaiset asemakaavat ja asemakaavan muutokset:

- Ison Kylätien katualueen kaksi pientä kaistaletta kuuluvat Niskilän asemakaavaan (rakennuskaavaan) N 1.
- Asemakaavan muutosalueella Lööntinkujaa, Pyhän Sigfridintietä, sekä osaa Ison Kylätien ja Uudensillantien katualueista koskee lainvoimainen asemakaava N 16.
- Pieni osa Ison Kylätien katualuetta on mukana N 36 asemakaavan muutoksessa.
- Ison Kylätien ja Uudensillantien katualueista loput sijaitsevat N 30 asemakaavan alueella.

Ko. asemakaavojen muutosalueita koskevat merkinnät ja määräykset:

Rakennuspaikka 2009/1 koostuu kolmesta kiinteistöstä. Kaavamääräykset:

- Erillis tai kytkettyjen pientalojen korttelialue (AOR); enimmäiskerrosluku 1½; rakennustehokkuusluku $e = 0,3$; rakennusala; istutettava alueen osa.

Rakennuspaikka 2009/2 koostuu neljästä kiinteistöstä. Kaavamääräykset:

- Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL); enimmäiskerrosluku I; rakennusoikeus $700 + 500 \text{ k-m}^2$; pysäköimispaikka (p); jalankululle varattu alueen osa; rakennusala; istutettava alueen osa.

Detaljplan

Detaljplaneändringen för Skillnaden omfattar områden från fem (5) olika detaljplaner eller planändringar i Nicksby centrum:

- N 1 detaljplan, fastställd 20.12.1972;
- N 16 ändring av detaljplan, fastställd 27.9.1984 (HFD 22.5.1985);
- N 29 ändring av detaljplan, fastställd 22.1.1997;
- N 30 ändring av detaljplan, fastställd 23.4.1998.
- N 36 ändring av detaljplan, lagkraftvunnen 27.5.2010.

I kvarter 2009 gäller ändringen av detaljplanen för Nicksby centrum, N 16.

Gatuområdena berörs av följande lagkraftvunna detaljplaner och ändringar av detaljplaner:

- De två små remsorna i Stora Byvägens gatuområde ingår i detaljplanen för Nicksby (byggnadsplanen) N 1.
- I detaljplanens ändringsområde ingår Lötensgränd, Sankt Sigfridsvägen och en del av Stora Byvägens och Nybrovägens gatuområden i den lagkraftvunna detaljplanen N 16.
- En liten del av Stora Byvägens gatuområde ingår i ändringen av detaljplan N 36.
- De återstående gatuområdena vid Stora Byvägen och Nybrovägen ligger inom detaljplaneområdet N 30.

Beteckningar och bestämmelser som gäller nämnda detaljplaners ändringsområde:

Byggplats 2009/1 består av tre fastigheter. Planbestämmelser:

- Kvarteretsområde för fristående eller kopplade småhus (AOR); största tillåtna antalet våningar 1½; exploateringsstal $e = 0,3$; byggnadsyta; del av område som bör planteras.

Byggplats 2009/2 består av fyra fastigheter. Planbestämmelser:

- Kvarteretsområde för bostads, affärs- och kontorsbyggnader (AL); största tillåtna antalet våningar I; byggnadsrätt $700 + 500 \text{ våningsyta m}^2$; parkeringsplats (p); för gångtrafik reserverad del av område; byggnadsyta; del av område som bör planteras.

Rakennuspaikka 2009/3 koostuu kolmesta kiinteistöstä. Kaavamääräykset:

- Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AOR). Enimmäiskerrosluke 1½; rakennushokkuus $e = 0,3$; tiealueen rajan osa, jonne ei saa sijoittaa liittymää; rakennusala; istutettava alueen osa.

Rakennuspaikka 2009/4 käsittää nykyisin yhden kiinteistön. Kaavamääräykset:

- Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AOR). Enimmäiskerrosluke 1½; rakennushokkuus $e = 0,3$; tiealueen rajan osa, jonne ei saa sijoittaa liittymää; rakennusala; istutettava alueen osa.

Lisäksi koko korttelia 2009 koskevat mm. seuraavat yleiset määräykset:

Julkisivu- ja kateaineiden tulee kortteleittain ja rakennusryhmittäin olla yhtenäiset. Asuinrakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus: I krs – 340 cm, I½ krs – 550 cm, II krs – 640 cm. Muu rakennus: I krs – 500 cm, II krs – 600 cm.

Autopaikkoja on varattava 2 ap erillispientalojen asuntoa kohden, 1,5 ap rivitalojen ja kytkettyjen asuinrakennusten asuntoa kohden, 1 ap asuin-, liike- ja toimistorakennusten asuntoa kohden; 1 ap liike- ja toimistotilan 60 m² kerrosalaa kohden.

Ison Kylätien katualueen ja korttelin 2009 välisellä rajalla on kaavamerkintä: Tiealueen rajan osa, jonne ei saa sijoittaa liittymää.

Rakennusjärjestys

Maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä -asetuksessa olevien sekä muiden maankäyttöä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Sipoon kunnassa noudatettava kunnanvaltuuston 20.4.2002 ja 7.10.2005 hyväksymän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty. Rakennusjärjestyksen määräykset ovat asema- ja yleiskaavoja täydentäviä siten, että kaavamääräykset ovat ensisijaisia.

Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa. Aiemmin voimassa ollut rakennuskielto ei ole ollut tarpeen jatkaa 03.06.2011 jälkeen

Muut päätökset, suunnitelmat ja sopimukset

Kunta ei ole tehnyt asemakaavan muutosaluetta koskevia maankäyttösopimuksia.

Sipoon kunta on sijoittanut Löötkinajan sadevesiviemärin omistamansa kiinteistön Hagalund 753-423-2-189 alueelle. Sadevesiviemärin on suhteellisen lyhyt ja johtaa vain Löötkinajan vesiä. Putkea voi siirtää mutta toiminnallinen yhteystarve tulee ottaa huomioon.

Uudensillantien vieressä korttelin puolella on puupylväisiin asennettuja sähkökaapeleita ja katuvalaisimia. Katujen vieressä osin korttelialueen puolella on myös katujen avojien penkkoja ja muutamia jakokaappeja.

Byggsplats 2009/3 består av tre fastigheter. Planbestämmelser:

- Kvartersområde för radhus och övriga kopplade bostadshus (AOR). Största tillåtna antalet våningar 1½; exploateringstal $e = 0,3$; del av vägområdes gräns där utfart är förbjuden; byggnadsyta, del av område som bör planteras.

Byggsplats 2009/4 omfattar nuförtiden en fastighet. Planbestämmelser:

- Kvartersområde för radhus och övriga kopplade bostadshus (AOR). Största tillåtna antalet våningar 1½; exploateringstal $e = 0,3$; del av vägområdes gräns där utfart är förbjuden; byggnadsyta, del av område som bör planteras.

Därtill gäller bl.a. följande allmänna bestämmelser för hela kvarter 2009:

Takläggnings- och fasadmateriäl bör vara enhetliga kvarters- och byggnadsgruppsvis. Maximal höjd vid snittpunkten mellan byggnadens fasad och vattentak är: I vån – 340 cm, I½ vån – 550 cm, II vån – 640 cm. Övrig byggnad: I vån – 500 cm, II vån – 600 cm.

Bilplatser bör reserveras 2 stycken för var bostad i fristående småhus, 1,5 för var bostad i radhus eller kopplade bostadshus, 1 för var bostad i bostads-, affärs- och kontorsbyggnad; 1 för var 60 m² våningsyta i affärs- och kontorsutrymme.

Vid gränsen mellan Stora Byvägens gatuområde och kvarter finns planbeteckningen: Del av vägområdes gräns där utfart är förbjuden.

Byggnadsordning

Utöver bestämmelserna och föreskrifterna i markanvändnings- och bygglagen, markanvändnings- och byggförordningen samt övriga bestämmelser och föreskrifter om markanvändning och byggande ska i Sibbo kommun iakttas bestämmelserna i den av kommunfullmäktige 20.4.2002 och 7.10.2005 godkända byggnadsordningen, förutsatt att inga andra bestämmelser om en aktuell fråga har getts i en generalplan med rättsverkningar, detaljplan eller Finlands byggbestämmelsesamling. Bestämmelserna i byggnadsordningen kompletterar detalj- och generalplanerna så tillvida att planbestämmelserna gäller i första hand.

Byggnadsförbud

Inget byggnadsförbud är i kraft i området. Det tidigare byggnadsförbudet behövde inte förlängas efter 3.6.2011.

Övriga beslut, planer och avtal

Kommunen har inte ingått markanvändningsavtal om ändringsområdet.

Sibbo kommun har placerat ett regnvattenavlopp för Löstensgränd på den av kommunen ägda fastigheten Hagalund 753-426-2-189. Regnvattenavloppet är relativt kort och avleder endast vatten från Löstensgränd. Röret kan flyttas men det funktionella förbindelsebehovet bör tas i beaktande.



Ote voimassa olevien kaavojen yhdistelmästä / Utdrag ur den gällande plansammanställningen.

Sipoon kunnan Tekniikka- ja ympäristötoimi on arvioinut, että Pyhän Sigfridintien kadun perusparannustöiden ja kunnallisteknisen verkon uusimissuunnittelu käynnistään lähiaikoina.

Nykyisen kaukolämpöverkon jatkaminen saattaa tulla ajankohtaiseksi Ison Kylätien ja/tai Uudensillantien vieressä.

Pohjakartta

Asemakaavan muutos on laadittu mittakaavassa 1:1000 pohjakartalle, joka on kaavan laatimisen yhteydessä saatettu ajan tasalle Maankäyttö- ja rakennuslain vaatimusten mukaisesti.

Vesihuoltoselvitys

Alueella on yleinen sadevesi-, vesi- ja viemäriverkosto. Kunnallistekniikan päivitettyt johtokartat ovat kaava-aineistossa.

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Korttelin länsiosassa Alkuasuntojen maaperätutkimuksissa v. 2007 vedenpinta havaittiin n. 2,7 – 3,0 metrin syvyydellä maan pinnasta. Alueen hulevedet johdetaan sadevesiviemäreiden ja avo-ojien kautta Sipoonjokeen. Sipoonjoen vesi kuuluu Natura 2000 -verkkoon taimenkalakannan vuoksi.

Rakennettavuusselvitys

Sipoonjoen lähistöllä maaperä on yleensä vaihtelevan syvyyttä savea, jonka pinnassa on kuivakuorikerros. Kunta on teettänyt koko Nikkilän keskustaa koskevan yleispiirteisen maaperätutkimuksen vuosina 1968 - 1971. Siinä Erottajan alue on arvioitu kuuluvan rakennuskelpoisuudeltaan luokii II ja III (luokitus I – IV).

Intill Nybrovägen, på kvarterssidan, finns det elkablar och gatulampor som installerats på trästolpar. Intill gatorna, delvis på kvartersområdet, finns det också dikeskanter mot de öppna dikena längs gatorna liksom ett fåtal kabelskåp. Teknik- och miljöväsendet i Sibbo kommun har bedömt att planeringen av den grundläggande förbättringen av Sankt Sigfridsvägen och av förnyandet av det kommunaltekniska nätet kan starta inom en snar framtid.

Det kan bli aktuellt att förlänga det nuvarande fjärrvärm nätet intill Stora Byvägen och/eller Nybrovägen.

Grundkarta

Ändringen av detaljplanen har utarbetats i skala 1:1 000 på en grundkarta som aktualiserats i anslutning till planen på det sätt som förutsätts i markanvändnings- och bygglagen.

Utredning om vattenförsörjningen

I området finns ett allmänt regnvatten-, vatten- och avloppsnät. Uppdaterade ledningskartor över kommuntekniken ingår i planmaterialet.

Området har inte klassificerats som ett grundvattensområde. i jordmånsundersökningar som utfördes av Alkuasunnot Oy år 2007 låg vattenytan på ca 2,7–3 m djup från markytan. Dagvattnet avleds via regnvattensavlopp och öppna diken till Sibbo å. Vattnet i Sibbo å hör till Natura 2000-verket med anledning av öringsbeståndet.

Byggbarhetsutredning

Nära ån är jordmånen i huvudsak lera med varierande djup och med en torrskorpa på ytan. Kommunen lät under åren 1968–1971 göra en jordmånsundersökning i stora drag av hela Nickby centrum. I denna undersökning bedömdes Skillnaden beträffande byggbarheten höra till klasserna II och III (på skalan I–IV).

Korttelissa 2009 on suoritettu maaperätutkimuksia uudisrakentamiseen liittyen mm. vuosina 2006 - 2011. Niiden mukaan korttelin länsiosassa kasvukerroksen alla on 6,5 – 8,5 m paksuinen savikerros. Sen alla on 1,0 – 2,5 m paksuinen löyhärakenteinen silttiä ja hiekkaa sisältävä kerros. Alimpana on kalliota peittävä moreenikerros. Kairaukset ovat päättyneet 7,8 - 11,5 metrin syvyydessä maanpinnasta moreenissa oleviin kiviin tai kallioon. Korttelin itäosassa - lähempänä Sipoonjokea - maaperä on löyhän ja ohuen kuivakuorisavikerroksen alla liejusavea. Maaperä muuttuu syvemmällä silttisaveksi ja moreeniksi. Kairaukset ovat päättyneet 16,0 – 24,8 metrin syvyydessä moreenissa oleviin kiviin tai kallioon.

Korttelin keskeltä purettujen rakennusten ympäristöstä on selvitetty maaperän mahdollista pilaantumista. Pinta- maassa on lievästi kohonneita raskasmetallipitoisuuksia. Öljyhavaintoja ei ilmennyt. Maaperän kunnostustarvetta ei ole, mutta pintakerroksen maa-aineksissa todetut kohonneet metallipitoisuudet (arseeni, lyijy, vanadiini) tulee ottaa huomioon sijoituspaikan valinnassa.

Liikenneverkko selvitys

Katualueiden mitoituspäätöksiä on selvitetty (katuojien kunnossapito, aurauslumien tilantarve, katuvalaisinten maakaapelointiin varautuminen, palo- ja pelastustoimen ajoneuvojen kulkureittien leveys ja kääntösäde, kevyen liikenteen turvallisuus).

Korttelin keskiosan tyhjille kiinteistöille on muodostunut muutamia oikopolkureittejä. Niiden käyttö loppuu uudisrakentamisen myötä. Sen sijaan Lötinkujan päähän kaavoitettuun puistoon on tarkoitus tehdä kevyen liikenteen kulkuyhtys, joka toimii osana keskustan kevyenliikenteen verkkoa. Ko. puisto ei ole asemakaavan muutosalueessa mukana.

4. Asemakaavan muutoksen suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Suunnittelualue on Nikkilän keskustan keskeisiä solmukohtia. Asemakaavan muutoksen lähtökohtana on kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymän Sipoo 2025 yleiskaava ja valtuuston v. 2009 hyväksymä Nikkilän keskusta-alueen ideasuunnitelma. Aluetta koskeva asemakaava on maankäytön kannalta vanhentunut. Uudisrakentamista on tapahtunut poikkeamisluvilla, eikä asemakaava enää sovellu jäljellä olevien korttelinosien maankäytön ohjaamiseen.

Tavoitteena on päivittää alueen asemakaava ja saattaa kunnan omistamat rakentamattomat korttelialueet toteuttamiskelpoisiksi asuinkorttelinosiksi. Lisäksi halutaan tarkistaa katualueiden rajoja ja eheyttää Nikkilän keskeistä taajamakuva.

I kvarter 2009 undersöktes jordmån i anslutning till ny byggnation bl.a. åren 2006–2011. Enligt undersökningarna finns det ett 6,5–8,5 m djupt lerskikt under vegetations-skiktet. Under detta följer ett 1,0 – 2,5 m djupt luckert skikt av silt och sand. Längst ner täcks berggrunden av ett moränskikt. Borrningarna har stött på stenar i moränskiktet eller i berggrunden på 7,8–11,5 m djup från markytan. I kvarterets östra del – närmare Sibbo å – består jordmån av gyttjelera under en lucker och tunn torrskorpa. Djupare ner blir jordmån siltig lera och morän. Borrningarna har stött på stenar i moränskiktet eller i berget på 16,0–24,8 m djup.

Eventuellt förorenad mark i omgivningen kring de rivna byggnaderna i kvarterets mitt har utretts. I ytjorden finns svagt förhöjda halter av tungmetall. Ingen olja har påträffats. Jordmån behöver inte saneras, men de i ytskiktets jordmaterial konstaterade förhöjda metallhalter (arsenik, bly, vanadin) bör tas i beaktande när man väljer var jordmassorna ska placeras.

Trafiknätsundersökning

Dimensioneringsgrunderna för gatuområdena har utretts (underhåll av gatudiken, behov av plats för plogad snö, beredskap att dra jordkabler för gatubelysningen, vägbredd och svängradie för brand- och räddningsväsendets fordon, säkerheten på cykel- och gångbanor).

På de tomma fastigheterna i kvarterets mittersta del har det uppkommit ett antal stigar som används som genvägar. Dessa kommer att försvinna när man börjar bygga nytt. Däremot är det tänkt att den park som planlagts i ändan av Lötensgränd ska få en lätttrafikförbindelse som en del av nätverket av cykel- och gångbanor i centrum. Parken i fråga ingår inte i detaljplanens ändringsområde.

4. Olika skeden i planeringen av detaljplaneändringen

4.1 Behovet av detaljplanering och målen

Planeringsområdet är en av de centrala knutpunkterna i Nickby centrum. Generalplan för Sibbo 2025 vilken godkändes av kommunfullmäktige 15.12.2008 och idéplanen för Nickby centrumområde, vilken godkändes av fullmäktige år 2009, utgör utgångspunkterna för ändringen av detaljplanen. Detaljplanen för området är föråldrad med hänsyn till markanvändningen. Nya byggnader har uppförts med undantagslov, och detaljplanen lämpar sig inte längre att styra markanvändningen i de återstående kvartersdelarna.

Målet är att uppdatera detaljplanen för området och ändra de av kommunen ägda obebbyggda kvartersområdena till genomförbara bostadskvartersdelar. Ett ytterligare mål är att se över gatuområdenas gränser och förenhetliga den centrala tätortsbilden i Nickby.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen

Kortteli 2009 on mukana kunnan kaavoitusohjelmassa vuosille 2011 - 2014. Suunnittelu on käynnistetty v. 2011 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella ja vireille kuulutuksella.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Osallisia ovat muutosalueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavaan muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös alueen infrastruktuurin rakentajat ja ylläpitäjät, muut ko. alueen toimijat, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän asemakaavan muutostyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

- kiinteistönomistajat ja asukkaat suunnittelualueella ja siihen rajautuvilla alueilla;
- kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten tekniikka- ja ympäristöosasto;
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Uudenmaan ELY -keskus.

Kadun vastapuolella sijaitsevan koulun työntekijät ja oppilaat saattavat olla myös osallisia.

Vireille tulo

Kaavatyo on kuulutettu vireille 07.04.2011. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kunnan virallisissa ilmoituslehdissä (Borgåbladet ja Sipoon Sanomat), kunnan ilmoitustaululla sekä internetkotisivuilla. Lisäksi kaava-alueen ja siihen rajautuvien kiinteistönomistajille on lähetetty kirje kaavatyon käynnistymisestä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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 muutostyön ajan ollut mahdollisuus antaa hankkeeseen liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse hankkeen kaavoituksesta vastaavalle kaavoitusyksikön työntekijälle. Kaavoittajaa on voinut myös tulla tapaamaan Kuntalaan työaikana ja työpäivän jälkeenkin sopimalla ajankohdasta etukäteen.

Kaavoitusarkkitehti on keskustellut muutostyöstä suunnittelualueen jokaisen maanomistajan kanssa puhelimitse ja toivomusten mukaan myös asiakkaiden kanssa erillisissä palavereissa, jotta kaikkien osapuolien näkemyksiä on saatu kerätyksi kattavasti ja tasapuolisesti.

Uudenmaan ELY -keskuksen kanssa on keskusteltu alustavasti eräistä kaavajuridiikkaan liittyvistä seikoista ja kulttuuri- ja rakennushistoriallisien kohteiden osalta. Samoin Itä-Uudenmaan Maakuntamuseon edustajan kanssa on selvitetty joidenkin rakennusten tilannetta.

4.2 Planeringsstart

Kvarter 2009 har inkluderats i kommunens planläggningsprogram för åren 2011–2014. Planeringen startade år 2011 när programmet för deltagande och bedömning utarbetades och gjordes anhängigt.

4.3 Deltagande och samarbete

Intressenter

Intressenter är markägarna i ändringsområdet och de vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas betydligt av planen. Intressenter är även de som bygger och underhåller infrastrukturen i områden, de aktörerna i området liksom myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen. Följande intressenter är centrala med hänsyn till ändringen av denna detaljplan:

- fastighetsägare och invånare på planeringsområdet och områden som gränsar till det;
- kommunens förvaltningsenheter och sakkunniga, såsom avdelningen för teknik och miljö;
- övriga myndigheter och samarbetspartner, t.ex. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (ELY-centralen). Medarbetarna och eleverna i skolan på andra sidan gatan kan också betraktas som intressenter.

Anhängiggörande

Planarbetet kungjordes anhängigt 7.4.2011. Kungörelser om anhängiggörandet av planen publicerades i kommunens officiella annonsorgan (Borgåbladet och Sipoon Sanomat), på kommunens anslagstavla och på kommunens webbplats. Därtill skickades ett brev om planläggningsstarten till ägarna av de fastigheter som ligger inom eller gränsar till planområdet.

Deltagande och växelverkan

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

Intressenterna har under hela planberedningens gång haft möjlighet att ge respons på projektet per e-post, brev eller telefon till den medarbetare på planläggningsenheten som ansvarar för planläggningen. Det har också varit möjligt att boka tid för att träffa planläggaren på Sockengården under eller efter arbetstid.

Planläggningsarkitekten har diskuterat ändringsarbetet med varje markägare i planområdet per telefon och på önskemål även med kunderna på separata möten, och därmed har alla parter synpunkter samlats in på ett heltäckande och jämnt sätt.

De kultur- och byggnadshistoriska objekten och vissa omständigheter i anslutning till planjuridik har preliminärt diskuterats med Närings-, trafik- och miljöcentralen i Ny-

Tekniikka- ja ympäristötoimen ja palo- ja pelastustoimen kanssa on oltu yhteistyössä ko. toimintasektorien tulevien tarpeiden huomioon ottamiseksi kaavan muutoksessa.

4.4 Asemakaavan muutoksen ratkaisu- vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Kunnan asettamat tavoitteet ja laadulliset tavoitteet.

Kaavan muutoksen tavoitteena on MRL:n 54 §:n asettamien asemakaavan sisältövaatimusten mukaisesti mm. luoda edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Asemakaavan muutoksen lähtökohtana on ollut kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymän Sipoo 2025 yleiskaava ja valtuuston v. 2009 hyväksymä Nikkilän keskusta-alueen ideasuunnitelma. Siitä on kuitenkin jouduttu luopumaan, koska ideasuunnitelman kannalta keskeiselle pienkiinteistölle on rakennettu paritalo v. 2010 myönnettyllä poikkeamisluvalla.

Asemakaavan muutoksella päivitetään korttelin 2009 itä- ja länsiosassa poikkeamisluvoin toteutettu uudisrakentaminen ja korttelin keskiosassa ratkaistaan kahden yksityisen pienkiinteistön välille syntynyt maankäyttöongelma. Korttelin keskiosassa kunnan omistamille rakentamattomille kiinteistöille mahdollistetaan suhteellisen tiivis, massoiteltuaan pientaloympäristöön sopeutuva yhtiömuotoinen asuinrakentaminen, joka soveltuu myös erityisasumisen tarpeisiin. Rakennukset sijoitetaan taajamakuvaan eheyttävästi niin, että uudisrakennukset rajaavat julkista katutilaa Uudensillantien suuntaan. Asuinympäristön laatuun kiinnitetään huomiota mm. luomalla turvallinen piha edulliseen ilmansuuntaan.

Korttelin 2009 rajausta katuun nähden tarkistetaan mm. kunnallistekniikan tarpeiden ja hulevesien hallinnan vuoksi. Ison Kylätien ja Uudensillantien taajamakuullinen merkitys ja historiallinen arvo osana Suurta Rantatietä tulee myös ottaa huomioon.

land. Likasä har läget för vissa byggnader utretts tillsammans med en företrädare för Östra Nylands landskapsmuseum.

Med teknik- och miljöväsendet och brand- och räddningsväsendet har man samarbetat kring nämnda sektors framtida behov som bör tas i beaktande i planläggningen.

4.4 Alternativa planändringslösningar och deras konsekvenser

Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen

När en detaljplan utarbetas ska landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar beaktas på det sätt som anges ovan. Detaljplanen ska utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsam livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön ska värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning ska det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation.

Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Genom detaljplanen får inte heller markägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäligen begränsningar eller orsakas sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

Mål uppsatta av kommunen och kvalitetsmässiga mål.

Planändringen syftar i enlighet med innehållskraven för detaljplaner i 54 § i MBL bl.a. till att skapa förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsam livsmiljö. Generalplan för Sibbo 2025, vilken godkändes av kommunfullmäktige 15.12.2008 och idéplanen för Nickby centrumområde, vilken godkändes av fullmäktige år 2009, har varit utgångspunkterna för ändringen av detaljplanen. Idéplanen utgör emellertid inte längre någon grund, eftersom ett parhus byggts med stöd av ett år 2010 beviljat bygglov på liten fastighet som var av central betydelse för idéplanen.

Genom ändringen av detaljplanen uppdateras den nya byggnationen som uppförts i den östra och västra delen av kvarter 2009, och i kvarterets mitt löses det markanvändningsproblem som uppkommit mellan två små privatägda fastigheter. På de av kommunen ägda obebodda fastigheterna i mitten av kvarteret möjliggörs ett relativt tätt bostadsbyggande i bolagsform som med hänsyn till volymgestaltningen anpassats till småhusmiljön och som även lämpar sig för specialboende. För att främja en sammanhängande tätortsbild placeras byggnaderna så att de nya byggnaderna avgränsar det offentliga gaturummet i riktning mot Nybrovägen. Stor vikt fästs vid kvaliteten på boendemiljön, bl.a. skapas en trygg gårdsplan i ett fördelaktigt väderstreck.

Gränsen för kvarter 2009 i förhållande till gatan justeras bl.a. för kommunalteknikens behov och för hanteringen av

Viereisen koulukeskuksen toimiessa Isolla Kylätiellä ja Uudensillantiellä liikkuu runsaasti erikäisiä lapsia mm. kii-reisinä tai isoissa ryhmissä. Tämän vuoksi tavoitteena on kevyen liikenteen reittien turvallisuuden varmistaminen rakenteellisin keinoin.

Tehdyt selvitykset ja tutkitut vaihtoehdot

MRL:n 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Erottajan asemakaavan muutostyön ja vaikutusten arvioinnin pohjana on käytetty muun muassa seuraavia aiemmin tehtyjä selvityksiä ja suunnitelmia:

- Nikkilän keskusta-alueen ideasuunnitelma (valtuusto hyväksynyt v. 2009);- Sipoon kunta, Rakennuskulttuurin inventointi 1982;- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys / Inventointi - luonnos / 25.01.2006;
- kiinteistön Broparcellen 753-423-2-63 rakennusten rakennushistoriallinen arvo ja tekninen kunto;
- alueen uudisrakennusten rakennuslupa-asiakirjat;- Uudensillantie, Sipoo. Ramboll Oy / Koekuoppatutkimus, tutkimusraportti maaperän tilasta / 10.01.2012;
- maaperäselvitys vuosilta 1968-1972, ja rakennuslupavaiheessa tehdyt selvitykset uudisrakennusten perustamisolosuhteista tonteilla 2009/4, 2009/3 ja 2009/1;- katupii-rustukset alueelta;
- kunnallistekniikan päivitetty johtoreittikartat ja katupii-rustukset;
- kaukolämpö- ja sähköverkon päivitetty johtoreittikartat alueen lähistöllä;
- Ison Kylätien lähiympäristön maisemaselvitys -luonnos v. 1988; SKOY / Marja Mikkola.

Lisäksi on selvitetty katualueiden mitoitusperusteita (katuojien kunnossapito, aurauslumien tilantarve, katuvalaisinten sähköjohtojen maakaapelointiin varautuminen, palo- ja pelastustoimen ajoneuvojen kulkureittien leveys ja kääntösäde).

Tietoa alueen maankäytön muutoksista on tämän lisäksi kerätty eri aikakausilta olevista valokuvista ja ilmakuvista ja haastattelemalla muutamia vanhoja kuntalaisia.

Kaavoitustyössä on tutkittu myös asemakaavan muutosten alueen rajausvaihtoehtoja, niistä aiheutuvia eräiltä osin melko laajoja lisäselvitystarpeita, juridisia ongelmia, teknistoiminnallisia seurauksia, ja eri rajausten vaikutusta mm. osallisten määrään. Asiasta on pidetty palaveri ELY-keskuksen viranomaisen kanssa. Selvitysten nojalla on päädytty pitämään asemakaavan muutosalue alkuperäisen rajauksen mukaisena.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Valmisteluvaiheessa on koottu valmisteluaineisto. Jokaiselle maanomistajalle on annettu mahdollisuus perehtyä aineistoon ja keskustella kaavoittajan kanssa omassa palaverissa. Ilmenneiden ongelmakohtien ratkaisuvaihtoehtoja on tutkittu, ja niistä on keskusteltu eri viranomaisien kanssa.

Kunnan omistamalle korttelialueelle on luonnosteltu eri-

dagvattnet. Vidare bör Stora Byvägens och Nybrovägens betydelse för tätortsbilden och historiska värde som en del av Stora Strandvägen tas i beaktande.

När verksamheten är i gång i det intilliggande skolcentret rör det sig många barn i alla åldrar på Stora Byvägen och Nybrovägen. De rör sig ofta i stora grupper och ibland har de bråttom. Därför är en ambition att med hjälp av konstruktioner säkerställa att barnen kan färdas tryggt på cykel- och gångbanorna.

Gjorda utredningar och undersökta alternativ

Enligt 9 § MBL ska en plan basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. Som underlag för ändringen av detaljplanen för Skillnaden och för bedömningen av konsekvenserna har bland annat följande tidigare gjorda utredningar och planer använts:

- idéplan för Nickby centrum (godkänd av fullmäktige år 2009);- Sibbo kommun, inventering av byggnadskulturen 1982.- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys (utredning om kulturmiljö och byggnadsarv i Sibbo kommun)/utkast till inventering 25.1.2006;
- byggnaderna på fastigheten Broparcellen 753-423-2-63: byggnadernas byggnadshistoriskt värde och tekniskt skick;
- bygglovshandlingarna för de nya byggnaderna i området;
- Uudensillantie, Sipoo. Ramboll Oy/Koekuoppatutkimus, tutkimusraportti maaperän tilasta (rapport om jordmånens tillstånd)/10.1.2012;
- jordmånsutredning från åren 1968–1972, samt utredningar om grundläggningsförhållandena som gjorts i samband med byggloven för nybyggandet på tomterna 2009/4, 2009/3 och 2009/1;
- gaturitningar i området;
- kommunalteknikens uppdaterade ledningssträckningskartor och gaturitningar;
- uppdaterade ledningssträckningskartor över fjärrvärme- och elnätet i närheten av området;
- Ison Kylätien lähiympäristön maisemaselvitys (landskapsinventering av närmiljön kring Stora Byvägen), utkast 1988; SKOY/Marja Mikkola.

Därtill har dimensioneringsgrunderna för gatuområdena utretts (underhåll av gatudiken, behov av plats för plogad snö, beredskap att dra jordkablar för elen till gatubelysningen, vägbredd och svängradie för brand- och räddningsväsendets fordon).

Information om ändringar i markanvändningen har därtill insamlats med hjälp av fotografier från olika tidsperioder och genom att intervjuar ett antal personer som bott länge i kommunen.

Inom ramen för planläggningsarbetet har också alternativ till avgränsning av detaljplanens ändringsområde undersökts: vissa alternativ medför tämligen omfattande tillägsutredningar, juridiska problem och tekniskfunktionella följder. De olika alternativen till avgränsning har också effekter bl.a. för antalet intressenter. Om detta har ett möte hållits med Närings-, trafik- och miljöcentralen. Med stöd av utredningarna har man kommit fram till att bevara den ursprungliga avgränsningen av detaljplanens ändringsområde.

tyyppisten pienimittakaavaisien kytkettyjen ja kerrostalojen yhdistelmää, ja arvioitu alueen toteuttamista myös korttelin länsiosassa olevien luhtikäytävatalojen rakennustyyppillä. Kumpaakin rakennustapaa voi soveltaa alueelle laadukkaasti.

Kaavan valmisteluaineistosta saadun palautteen pohjalta on laadittu asemakaavan muutosehdotus. Se asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 27 §). Nähtävillä oloaikana osalliset voivat jättää muutosehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomaistahoilta pyydetään ehdotuksesta lausunnot (MRA 28 §). Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan kunnan perusteltu vastine.

Asemakaavan muutos ei ole luonteeltaan merkittävä. Näin ollen valmisteluaineiston pohjalta työstetty kaavan muutosasia voi edetä maankäyttöjaostoon suoraan ehdotuksena. Nähtävillä olon jälkeen kaavaehdotus etenee maankäyttöjaoston kautta kunnanhallituksen ratkaistavaksi.

Muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 18.09. - 20.10.2014. Viranomaisilta on saatu lausunnot ja osallista kolme muistutusta. Niiden johdosta kaavakarttaan on lisätty ohjeellinen hulevesiputki n. 15 m matkalle, ja muutettu kahden tontin pysäköintialueen sitova raja ohjeelliseksi. Yleisissä määräyksissä on tarkennettu liikuntaestisyyden ja näkövammaisuuden huomioon ottamista. Nämä muutokset ja lisäykset ovat teknisluonteisia ja vähäisiä.

Vähäisiltä osin korjattu ehdotus viedään maankäyttöjaoston kautta kunnanhallitukselle.

Behandlingar och beslut i de olika planeringsskedena

Beredningsmaterialet sammanställdes i beredningsskedet. Varje markägare har beretts tillfälle att sätta sig in i materialet och diskutera med planläggaren på ett separat möte. Alternativa lösningar har undersökts för de problematiska punkter som framkommit, och dessa lösningar har diskuterats med olika myndigheter.

För det av kommunen ägda kvartersområdet har en kombination av olika typer av småskaliga kopplade hus och höghus skisserats upp. Även den typ av lofthus som finns i kvarterets västra del har övervägts. Båda byggnadssätten kan tillämpas i området på ett förstklassigt sätt.

Utifrån responsen på beredningsmaterialet ett förslag till ändring av detaljplanen utarbetats. Förslaget läggs fram offentligt i 30 dagar (65 § MBL och 27 § MBF). Under framläggningstiden kan intressenterna framföra en skriftlig anmärkning mot ändringsförslaget. Utlåtanden av myndighetshåll begärs enligt behov över förslaget (28 § MBF). Kommunen ger sitt motiverade ställningstagande till anmärkningarna och utlåtandena.

Ändringen av detaljplanen är inte betydande till sin karaktär. Därför kan ändringen av planen såsom den bearbetats utifrån beredningsmaterialet läggas fram för markanvändningssektionen direkt i form av ett förslag. Efter framläggningstiden går planförslaget via markanvändningssektionen till kommunstyrelsen för avgörande.

Ändringsförslaget var offentligt framlagt 18.09. - 20.10.2014. Myndigheterna gav utlåtanden och intressenterna tre anmärkningar. Därför har en riktigvande dagvattenledning på ca 15 m lagts till på plankartan och den bindande gränsen för parkeringsområdet på två tomter ändrats till riktigvande. Iakttagande av rörelsehämmade och synskadade har preciserats i de allmänna bestämmelserna. De här ändringarna och tilläggen är små och av teknisk art.

Det till ringa del korrigerade förslaget förs via markanvändningssektionen till kommunstyrelsen.

5. Asemakaavan muutoksen kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutosalue on näkyvä osa Nikkilän keskustaajamaa. Ison Kylätien länsipuolella sijaitsee Nikkilän koulu-keskus. Muilta suunnilta muutosalue rajautuu keskustan pientaloalueisiin.

Julkisten ja kaupallisten palveluiden osalta suunnittelualue tukeutuu Nikkilän keskustan palveluihin. Linja-autoreiteistä useat menevät muutosalueen kautta tai niiden seisakkeet lähietäisyydellä.

Korttelin keskiosaan v. 2010 poikkeamisella ja v. 2011 rakennusluvalla toteutettu pientalohanke on kaventanut suunnittelumahdollisuuksia siinä määrin, että valtuuston v. 2009 hyväksymä Nikkilän keskusta-alueen ideasuunnitelman mukainen rakentaminen ei ole alueella enää luonteva.

Asemakaavan muutoksessa alue säilyy asuinalueena. Rakennukset on sijoitettu niin, että ne rajaavat julkista katutilaa Ison Kylätien ja Uudensillantien suuntaan. Asemakaavan muutoksessa korttelin länsiosan poikkeusluvalla rakennetut uudiskohteet otetaan huomioon. Korttelin keskiosassa ongelmallisesti sijaitsevan yksityisen omakotitalon korvaaminen mahdollistetaan paremmin sijoituvalla uudisrakennuksella. Korttelin 2009 keskellä kunnan omistamat neljä kiinteistöä muodostavat nyt yhtenäisen rakentamattoman alueen. Siitä muodostetaan (1 -) 2 yhtiömuotoisesti toteutettua pientaloista ja/tai pienkerrostaloista muodostuvaa kohdetta, joissa voi olla enintään 32 asuntoa.

Pysäköinti on keskitetty Lötinkujan (Lötensgränd) viereen. Kohteet voi toteuttaa osittain tai kokonaan myös erityyppisen erityisasumisen tarpeisiin, koska ne sijaitsevat lähellä kunnan, julkisen liikenteen ja kaupan palveluja, maasto on liikkumiselle esteetöntä ja vehreä lähipuisto sijaitsee korttelin vieressä. Korttelin itäosassa sijaitsevalle kahdelle pientalolle kaavoitetaan omat itsenäiset tontit.

5.2 Aluevaraukset ja mitoitus

Mitoitus

Kaavamuutos ratkaisussa korttelin 2009 ohjeellisten tonttien lukumäärä on kuusi (6). Kun alue rakennetaan valmiiksi, asuntojen määräksi tulee 61 (- 63). Jos asukasluvun arvioinnissa käytetään mitoitusta 3 asukasta / asunto, korttelin 2009 kokonaisasukasmääräksi tulee alueen toteuduttua 183 (-189) asukasta. Maankäyttö jakautuu kaavamuutosalueella seuraavasti:

5. Beskrivning av detaljplaneändringen

5.1 Planens struktur

Detaljplanens ändringsområde är en synlig del av centrumtätorten i Nickby. Nickby skolcentrum ligger väster om Stora Byvägen. Åt de övriga hållen gränsar ändringsområdet till småhusområden i centrum.

När det gäller offentlig och kommersiell service stödjer sig området i första hand på servicen i Nickby centrum. Flera busslinjer går via ändringsområdet eller har hållplatser på nära avstånd.

Det småhusprojekt i kvarterets mitt som fick undantagslov år 2010 och som genomfördes med bygglov år 2011 har inskränkt planeringsmöjligheterna i den mån att det byggande som föreslogs i den av fullmäktige år 2009 godkända idéplanen för Nickby centrum inte längre faller sig naturligt.

Genom ändringen av detaljplanen bevaras området som ett bostadsområde. Byggnaderna har placerats så att de avgränsar det offentliga gaturummet i riktning mot Stora Byvägen och Nybrovägen. Vid ändringen av detaljplanen beaktas de nya byggnaderna i kvarterets västra del som uppförts med undantagslov. I kvarterets mitt finns det ett privat egnahemshus som är problematiskt beläget och genom planändringen skapas bättre möjligheter att ersätta det med en ny byggnad. De fyra kommunägda fastigheterna mitt i kvarter 2009 bildar idag ett sammanhängande obebbyggt område. Av detta bildas (1-)2 objekt som består av småhus och/eller låghus i bolagsform. Objektet/objekten kan omfatta högst 32 bostäder.

Parkeringen koncentreras till Lötensgränd. Objekten kan genomföras delvis eller helt även för olika slags specialboende, så de ligger nära den kommunala servicen, kollektivtrafiken och kommersiella servicen. Det går att röra sig obehindrat i terrängen och intill kvarteret finns det en grönskande park. För de två småhusen i kvarterets östra del planläggs egna självständiga tomter.

5.2 Områdesreserveringar och dimensionering

Dimensionering

I planändringslösningen är det riktgivande antalet tomter sex (6) i kvarter 2009. När området byggs klart torde antalet bostäder ligga kring 61(-63). Om man vid uppskattningen av antalet invånare tillämpar dimensioneringen 3 personer/bostad, torde kvarter 2009 ha 183(-189) invånare när området byggs klart. Markanvändningen på planändringsområdet fördelas enligt följande:

Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AKR):

tontit 2009 / 1, 3, 4: yht. 0,8796 ha;
56 asuntoa II krs 2800 + t 280 k-m²

Asuinpientalojen korttelialue (AP):

tontti 2009 / 2 yht. 0,1697 ha
3 asuntoa II KRS 450 + t 120 k-m²

Erillispientalojen korttelialue (AO):

tontit 2009 / 5 ja 6 yht. 0,1126 ha
2 (4) asuntoa II krs 300 + t 80 k-m²

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET):

yht. 0,0112 ha

Katualue:

yht. 1,3418 ha.

Korttelialueet

Korttelin 2009 alueelle saa rakentaa asuinrakennuksia, niiden käyttöön liittyviä aputiloja ja talousrakennuksia. Asemakaavan muutosalue sijaitsee Suuren Rantatien eli historialliseen Turku - Viipuri -tien reitin varrella. Tämä vuoksi kaavamääräyksissä on kiinnitetty erityistä huomiota uudisrakentamisen sopeuttamiseen laajempaan puurakennusten muodostamaan aluekokonaisuuteen ja mittakaavaan. Rakennusten julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus on määritelty tontille 2009/1 jo toteutettujen rakennusten mukaiseksi.

AKR -korttelinosille saa rakentaa asuinkerrostaloihin, rivitaloihin ja muihin kytkettyihin asuinrakennuksiin itsenäiseen asumiseen tarkoitettuja asuinhuoneistoja, ryhmäkohteja, ja / tai palveluasuntoja ja sosiaalitoimen niitä varten tarvitsemia tiloja. Rakennusmassat tulee sijoittaa korttelialueella rakennusaloille siten, että tonteille jää suojaiset ja turvalliset oleskelupihat. Kaavaan on määritelty alueet, jotka tulee istuttaa. Niiden lisäksi käytetään ohjeellista istutusalue merkintää. Tällaiset alueet tulee rakentaa leikkipaikaksi, oleskelualueeksi tai istutettavaksi alueeksi, joka täsmentyy toteutussuunnittelun yhteydessä. AKR -tonttien suunnittelussa edistetään yhteisöllisyyttä myös sallimalla tulisijattoman melko kookkaan huvimajan rakentaminen yhteiselle pihaa-alueelle.

AKR -korttelinosien asuinrakennukset on määrätty liitettävään kaukolämpöverkkoon. AKR -tontti 2009/1 on jo liitetty siihen uudisrakentamisen yhteydessä v. 2010. AKR -tonteille 2009/3 ja 4 voi toteuttaa kaukolämpöliittymän ensisijaisesti jatkamalla nykyistä verkkoa Ison Kylätien reunaa myöten tontin 2009/1 kohdalta. Toinen yhteyssuunta on Kirkkoniityntien risteyksestä Uudensillantietä myöten.

Kiinteistön Kotinurkka pienkerrostalojen asuntojen enimmäismäärää ei ole syytä rajata jälkikäteen kaavassa. Kohteen asumisväljyyttä on pidetty hyvänä, joten sitä sovelletaan uudiskohteiden 2009/3 ja 4 asuntojen enimmäislukumäärän määräyksessä.

Kvartersområde för flervåningshus, radhus och andra kopplade bostadshus (AKR):

tomterna 2009/1, 3, 4: tot. 0,8796 ha;
56 bostäder II vån. 2 800 + ekon. 280 vy-m²

Kvartersområde för småhus (AP):

tomt 2009/2 tot. 0,1697 ha
3 bostäder II vån. 450 + ekon. 120 vy-m²

Kvartersområde för fristående småhus (AO):

tomterna 2009/5 och 6 tot. 0,1126 ha
2 (4) bostäder II vån. 300 + ekon. 80 vy-m²

Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET):

tot. 0,0112 ha

Gatuområde

tot. 1,3418 ha.

Kvartersområden

I kvarter 2009 är det tillåtet att bygga bostadshus, serviceutrymmen för dessa och ekonomibyggnader. Detaljplanens ändringsområde ligger längs Stora Strandvägen, dvs. den historiska vägen mellan Åbo och Viborg. I planbestämmelserna har därför har särskild vikt lagts vid att anpassa ny byggnation till den omgivande miljön av träbyggnader och till byggnadsbeståndets skala. Maximihöjden på byggnadernas fasader och på vattentakets skärningspunkt har fastställts för tomt 2009/1 i enlighet med de befintliga byggnaderna.

I AKR-kvartersdelarna är det tillåtet att bygga bostadslägenheter, grupp- och/eller servicebostäder, liksom utrymmen som socialväsendet behöver för dessa bostäder, i flervåningshus, radhus och andra kopplade bostadshus. Byggnadsmassorna ska placeras på byggnadsytor i kvartersområdet så, att det blir plats kvar på tomterna för skyddade och säkra utevistelseområden. I planen definieras vilka områden som ska planteras. Utöver dessa används den riktgivande beteckningen för planterat område. Sådana områden ska anläggas som lekplats, utevistelseplats eller område som ska planteras, och de specificeras i samband med planeringen av genomförandet. Vid planeringen av AKR-tomterna främjas den sociala gemenskapen också genom möjligheten att bygga en tämligen stort lusthus (utan eldstad) i det gemensamma gårdsområdet.

Bostadsbyggnaderna i AKR-kvartersdelarna ska anslutas till fjärrvärmesystemet. AKR-tomten 2009/1 har redan anslutits i samband med den nya byggnaden år 2010. AKR-tomterna 2009/3 och 4 kan ansluta sig till fjärrvärmesystemet i första hand genom att det nuvarande nätet förlängs längs kanten av Stora Byvägen vid tomt 2009/1. En annan riktning för förbindelsen går från korsningen av Kyrköängsvägen längs Nybrovägen.

Det finns ingen anledning att i efterhand begränsa maximumantalet bostäder i läghusen på fastigheten Kotinurkka. Boenderymigheten har betraktats som en fördel, och kommer att tillämpas vid fastställandet av maximumantalet bostäder i de nya byggnaderna på tomterna 2009/3 och 4.

Autojen pysäköimispaikat on sijoitettu Löötkujan vie-reen. Tilavaraus on mitoitettu tavanomaisen asumisen tarpeisiin. Normi on pienempi jos tonteille toteutetaan sellaisia erityisasumiseen tarkoitettuja asuntoja, joiden käyttäjillä on selvitysten mukaan pysyvästi vähemmän tar-vetta autopaikoille. Myös polkupyöräsuojien ja erityisasu-misessa liikkumisen apuvälineiden säilytystilan tarpeeseen on kiinnitetty huomiota.

AKR -korttelialueen kiinteistöillä Skillnaden 753-423-2-62 ja Broparcellen 753-423-2-63 tehdyssä maaperäselvityk-sessä pintamaassa havaittiin jonkin verran kohonneita ras-kasmetalliarvoja, joten pintamaan sijoittamisessa on nou-datettava kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen ohjeita.

AP -korttelinosa käsittää tontin 2009/2. Siihen kuuluu osat kiinteistöistä Bida ja Bida II. Asuinpientalojen kortte-lialueelle saa tehdä yhteensä enintään kolme asuntoa ja niille talousrakennuksia. Rakennusalat ja rakennusoikeus on määritetty ja merkitty kummankin kiinteistön alueelle erikseen.

Ongelmallisesti toisiinsa kytkeytyneen maankäytön vuoksi kiinteistöistä Bida ja Bida II ei voi kaavoittaa kahta itsenäis-tä toisistaan riippumatonta tonttia. Asemakaavan muutok-sella tontille 2009/2 on osoitettu molempia kiinteistöjen osia koskeva sitova rasite (ajo) ajoyhteyttä, pysäköintipaik-kojen käyttöä ja yleisen vesi-, hulevesi- ja viemäriverkon liittymää varten. Rasite on tarpeen, koska tonttiin 2009/2 kuluvien kiinteistöjen osat ovat eri omistuksessa ja hal-linnassa. Rasitealueen rajauksessa on otettu ajoliittymän ohella huomioon mm. rakennusten etäisyys paloturvalli-suuden kannalta, Suomen Rakentamismääräyskokoelman mukainen asuinhuoneiden pääikkunoiden valonsaanti -vaatimus, ja autopaikkojen sijainti ja peruutustilan tarve, joka on mitoitettu henkilöautoille.

Bidan vanha asuinrakennuksen pääty sijaitsee Ison Kylä-tien katualueella ojan pohjassa. Korvaava rakentaminen voi tulla ajankohtaiseksi lyhyelläkin aikavälillä. Maankäyt-tö- ja rakennuslaki edellyttää asemakaava-alueella raken-nusluvan hakuvaiheessa koko rakennuspaikan / tontin hal-lintaa. Ajorasitteen määrittämisellä ja rakennusoikeuden merkitsemistavalla pyritään mahdollistamaan kiinteistön Bida korvaava uudisrakentaminen vaikka kiinteistöillä Bida ja Bida II olisi eri omistajat.

AO -korttelinosa tontit 2009/5 ja 6 ovat erillispientalo-jen korttelialuetta. Aiemmasta isosta rakennuspaikasta on erotettu itsenäiset tontit 2009/5 ja 6 yksityisomistuksessa oleville kiinteistöille Tapiola ja Löfhydda. Samalla korttelin rajaa on tarkistettu.

Uudensillantien ja Pyhän Sigfridintien risteysalueen mitoi-tuksessa on huomioitu pelastustoimen ajoneuvojen tarvit-semat kaarresäteet. Pyhän Sigfridintien nykyisien katuojji-en luiskat ja vastapenkereet on muutettu katualueeksi. Se helpottaa ajoradan viereisien oji- ja katurakenteiden kunnossapitoa ja katuvalaisinten ilmajohdojen maakaape-lointia. Muutos ei vähennä tonttien 2009/5 ja 6 rakennus-oikeutta eikä vaikuta niiden asuinkäyttöön.

Bilparkeringsplatserna har placerats längs Lötensgränd. Reserveringen för dessa har dimensionerats för sedvanligt boende. Normen är mindre ifall man på tomten bygger sådana bostäder för specialboende vars invånare enligt ut-redningarna på permanent basis har mindre behov av bil-platser. Uppmärksamhet har också fästs vid behovet av cy-kelförråd och förvaringsutrymmen för rörelsehjälpmedel.

I den jordmånsundersökning som gjordes på fastigheterna Skillnaden 753-423-2-62 och Broparcellen 753-423-2-63 i AKR-kvartersområdet observerades något förhöjda halter av tungmetaller. Därför ska anvisningar från kommunens miljöskyddsmyndighet iakttas vid placeringen av ytjorden.

AP-kvartersdelen omfattar tomten 2009/2. Till denna hör delar av fastigheterna Bida och Bida II. I kvartersområdet för småhus får sammanlagt högst tre bostäder och ekono-mibyggnader för dessa byggas. Byggnadsytorna och bygg-rätten har definierats och markerats separat för respektive fastighet.

På grund av den problematiskt kopplade markanvändning-en kan fastigheterna Bida och Bida II inte planläggas till två självständiga och av varandra oberoende tomter. Ge-nom en ändring av detaljplanen har ett bindande servitut påförts båda fastighetsdelarna (ajo) för körförbindelsen, användningen av parkeringsplatserna och anslutningen till det allmänna vatten-, dagvatten- och avloppsnätet. Servitutet är nödvändigt eftersom de fastighetsdelar som hör till tomt 2009/2 ägs och innehas av olika personer. Vid avgränsningen av servitutområdet har man förutom fordonsanslutningen beaktat bl.a. byggnadernas avstånd med hänsyn till brandsäkerheten, kravet på dagsljus via huvudfönstren i bostadsrummen i enlighet med Finlands byggbestämmelsesamling, liksom bilplatsernas läge och behovet av utrymme för att backa, vilket har dimensione-rats för personbilar.

Gaveln på den gamla bostadsbyggnaden på fastigheten Bida ligger i botten av diket längs Stora Byvägens gatu-område. Ersättande byggande kan bli aktuellt redan på kort sikt. Markanvändnings- och bygglagen förutsätter besittning av hela byggplatsen/tomten vid ansökan om bygglov i ett detaljplanerat område. Genom körservitu-tet och sättet att beteckna byggrätten strävar man efter att möjliggöra ersättande nybyggande på fastigheten Bida även om fastigheterna Bida och Bida II skulle ha olika ägare.

I AO-kvartersdelen är tomterna 2009/5 och 6 ett kvarters-område för fristående småhus. De självständiga tomterna 2009/5 och 6 har avskiljts från den tidigare stora byggplat-sen till de privatägda fastigheterna Tapiola och Löfhydda. På samma gång har kvartersgränsen justerats.

Vid dimensioneringen av korsningsområdet mellan Ny-brovägen och Sankt Sigfridsvägen har man beaktat den kurvradie som behövs för räddningsväsendets fordon. Slänterna och tryckbankarna längs de nuvarande gatudi-kena vid Sankt Sigfridsvägen har ändrats till gatuumråden. Därmed blir det lättare att underhålla diken och gatukon-struktioner längs körbanan och dra jordkablar för gatube-lysningsn. Ändringen minskar inte byggrätten på tomterna

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on selvitetty myös kiinteistön Löfhydda asuinrakennuksen suojelemista kaavalla.

Kulttuurihistoriatoimikunnan ”Sipoon kunta / Rakennuskulttuuri / Inventointi 1982” tarkastelussa rakennus ei ole mukana Nikkilän ja Ison Kylätien kohteissa.

Vuonna 2006 julkaistu Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys on em. merkittävästi laajempi, mutta joiltain osin yhä tarkistamaton inventointiluettelo. Siitä on rajattu pois mm. valtakunnallisesti arvokkaat alueet, eikä maakunnallisesti arvokkaita kohteita esiinny. Luettelossa olevat kohteet on luokiteltu paikallisen arvon mukaan. Luokat 1 ja 1-2 ovat paikallisesti merkityksellisiä. Niihin verrattuna luokan 2 kohteilla on jo vähemmän säilyneisyyttä ja esteettistä arvoa. Luokkaan 3 kuuluvat kohteet ovat ylittäneet inventointikynnyksen mutta muuten niitä ei ole arvotettu. Luokitusperusteet ovat arkkitehtoniset (A), historialliset (H) ja ympäristölliset arvot (Y).

Löfhyddan asuinrakennus sijoittuu v. 2006 inventoinnissa luokkaan 2, luokitusperuste Y. Rakennus ajoittuu Nikkilän Sairaalan virittämään Nikkilän keskustan rakennusvaiheeseen ja on tuon ajankohdan edustajana kiinnostava. Se on nykyisin vakituksessa asuinkäytössä, mutta lieene ollut välillä myös vapaa-ajan asuntona. Rakennuksen teknisestä kunnosta ei ole selvitystä. Katumiljöössä rakennus ei nykyisin erotu etäälle. Pyhän Sigfridintien varteen ei ole muodostunut sellaista miljöötä, jossa ko. kohdetta nuorempien omakotitalojen joukossa sijaitsevilla omakotitalolla olisi oleellista lisämerkitystä kokonaisuuden osana. Löfhyddan asuinrakennuksesta ei ole tiedossa muutakaan seikkaa, joka lisäisi sen historiallista, rakennushistoriallista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai merkitystä.

Näistä lähtökohdista asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Löfhyddan asuinrakennuksen nykyinen käyttö ja kunnossapito jatkossakin. Sen suojelemiselle asemakaavalla ei kuitenkaan ole arvioitu olevan riittävän painavaa perustetta.

ET -alue

Löötinkujan päähän toteutettu kääntöpaikka on laaja. Sen reunaan on sijoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET). Se on varattu tulevia kunnallisteknisiä tarpeita varten. Alueelle voi sijoittaa esim. aluetta ja sen huoltoa palvelevia kunnallisteknisiä ja tietoteknisiä laitteita kuten maakaapeleita, jakokaappeja ja maanalaisia säiliöitä.

Mahdolliset laitteet, rakennelmat, aidat ja suojarakennukset tulee sopeuttaa huolellisesti ympäristöön. Alueelle sijoitettavia laitteita ja rakennelmia ei saa käyttää siten, että niistä aiheutuu asuinympäristölle tai kadun ylläpidolle ja käytölle kohtuutonta pysyvää rasitusta ympäristölle haitallisista aineista, noesta, liasta, pölystä, hajusta, kosteudesta, melusta, tärinästä, säteilystä, valosta, lämmöstä tai muista vastaavista vaikutuksista.

2009/5 och 6, och inverkar inte heller på användningen av dem för boende.

I samband med ändringen av detaljplanen utredes också möjligheten att skydda bostadsbyggnaden på fastigheten Löfhydda genom en planbestämmelse.

I kulturhistoriska kommitténs undersökning ”Sibbo kommun. Byggnadskultur. Inventering” (1982) är byggnaden inte med bland objekten vid Stora Byvägen i Nickby.

Utredningen om kulturmiljö och byggnadsarv i Sibbo kommun, vilken publicerades år 2006, är en betydligt mer omfattande inventeringsförteckning, som dock till vissa delar fortfarande är ogranskad. Från denna har bl.a. värdefulla områden av riksintresse utelämnats, och den omfattar inte heller värdefulla objekt av landskapsintresse. I förteckningen har objekten klassificerats utifrån deras lokala värde. Klasserna 1 och 1-2 har den största lokala betydelsen. Jämfört med dessa har objekten i klass 2 inte bevarats lika bra och har inte lika stort estetiskt värde. Objektet i klass 3 har överskridit inventeringströskeln men inte värderats för övrigt. Klassificeringsgrunderna är arkitektoniska, historiska och miljömässiga värden.

Bostadsbyggnaden på fastigheten Löfhyddan placerades utifrån sitt miljömässiga värde i klass 2 vid inventeringen år 2006. Byggnaden uppfördes i det skede när Nickby centrum byggdes upp kring sjukhuset och är en intressant företrädare för sin tid. Nuförtiden används byggnaden för åretruntboende men torde tidvis även ha varit fritidsbostad. Det finns inga uppgifter om byggnadens tekniska skick. På avstånd framträder byggnaden inte i gatumiljön. Längs Sankt Sigfridsvägen har det inte uppkommit någon sådan miljö där detta egnahemshus, beläget bland yngre hus, skulle ha väsentligt mervärde för den övergripande bilden. När det gäller bostadsbyggnaden på fastigheten Löfhyddan har det inte heller framkommit någon annan omständighet som skulle öka dess historiska, byggnadshistoriska eller kulturhistoriska värde eller betydelse.

Med detta som utgångspunkt gör ändringen av detaljplanen det möjligt att fortsätta använda och underhålla bostadsbyggnaden såsom hittills. Däremot har man inte bedömt att det skulle finnas tillräckliga grunder för att skydda byggnaden i detaljplanen.

ET-området

I ändan av Lötensgränd finns en stor vändplats. I kanten av denna finns ett område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET). Det har anvisats med tanke på framtida kommuntekniska behov. I området är det tillåtet att placera bl.a. kommuntekniska och datatekniska anordningar som tjänar området och underhållet av det, såsom jordkablar, kabelskåp och cisterner under jord.

Eventuella anordningar, konstruktioner, staket och skyddsbyggnader ska anpassas omsorgsfullt till miljön. Anordningarna och konstruktionerna får inte användas så att miljöfarliga ämnen, sot, smuts, damm, fukt, buller, skakning, strålning, ljus eller motsvarande effekter medför

Katualueet

Kaavan muutos käsittää osat Ison Kylätien, Uudensillantien ja Pyhän Sigfridintien katualueista ja Löötkinkujan alueen. Korttelinrajan tarkistuksella katualue lisääntyy 208 m².

Ison Kylätien ja Uudensillantien välillä korttelin 2009 raja on laajan risteysalueen ulkokaarretta, jossa näkyvyys on rajoittunut. Väylällä liikkuu mm. eri ikäisiä koululaisia. Risteysalueen puoleiselle korttelinrajalle on merkitty yhtenäinen ajoliittymäkielto kevyen liikenteen turvallisuuden varmistamiseksi. Se helpottaa myös jalkakäytävän talvikunnossapitoa. Tonttien ajoliittymät tulevat kahdelle omakotitontille 2009/5 ja 6 Pyhältä Sigfridintieltä ja muille tonteille Löötkinkujalta.

Ison Kylätien ja Uudensillantien valtakunnallisesti merkittävään historialliseen arvoon kiinnitetään huomiota kaavan merkinnällä ”Kulttuurihistoriallisesti merkittävä tielinjaus – Kulturhistoriskt betydande vägsträckning”. Myös pohjoiseen jatkuva osa Isosta Kylätiestä kuuluu vanhaan seudulliseen kulkureittiin. Sen merkitys ei kuitenkaan yllä Suuren Rantatien tasolle, joten kaavan muutos ei sisällä sitä koskevia erityisiä määräyksiä tai ohjeita.

Nikkilän keskustan vanhan pääväylän orientoituvuuteen kiinnitetään huomiota ohjeellisilla istutusmerkinnöillä. Ne perustuvat mm. aiempiin Ison Kylätien eteläosan lähiympäristön hahmottumista koskeviin maisemaselvityksiin. Asemakaavan muutoksessa käytetyt ohjeelliset istutusmerkinnät eivät estä istutussuunnitelmien päivittämistä, katumiljöön vaihteitaista kohentamista tai päättämistä kaavasta poikkeavaan ratkaisuun. Katuvalaisinten maakaapelointitilan huomioon ottaminen katualueen rajauksessa mahdollistaa myös osaltaan julkisen ympäristön kohentamista

5.3 Asemakaavan muutoksen tavoitteiden toteutuminen

Kaavan muutos vastaa osaltaan kunnan väestökasvutavoitteeseen helpottamalla asuinrakentamista Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa ja Sipoon yleiskaavassa 2025 osoitetulla taajamatoimintojen alueella. Kaavamuutosratkaisu edistää osaltaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista luomalla edellytyksiä riittävälle ja monipuoliselle asuntorakentamiselle sekä hyvälle elinympäristölle ja taajamakuvan muodostumiselle. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti kaavaratkaisussa on kiinnitetty huomiota kulttuuriarvojen vaalimiseen ja ympäristöhaittojen (lievästi pilaantuneet maat) poistamiseen.

Kaavamuutoksessa on huomioitu yhdyskuntarakenne sekä infrastruktuurin verkostot ja rakenteet. Ratkaisu edistää energiatehokkuutta ja lisää olemassa olevien ja toteutuvien rakenteiden ja järjestelmien käyttöä. Huomioon on otettu taajamakuvan kohentaminen, julkisen katutilan huolto, kunnallistekniikan uudistamistarpeet ja liikenneturvallisuuteen liittyvät seikat.

orimlig permanent belastning på boendemiljön eller på gatuansvändningen och -underhållet.

Gatuområden

Planändringen omfattar delar av gatuområdena vid Stora Byvägen, Nybrovägen och Sankt Sigfridsvägen samt området vid Lötensgränd. Genom justeringen av kvartersgränsen ökar gatuområdet med 208 m².

Mellan Stora Byvägen och Nybrovägen går gränsen av kvarteret 2009 längs yttre kurvan av ett vidsträckt korsningsområde där sikten är begränsad. Här färdas bland annat skolelever i olika åldrar. Längs kvartersgränsen mot korsningen har ett sammanhängande förbud mot fordonsanslutningar markerats i syfte att förbättra säkerheten för den lätta trafiken. Det underlättar även vinterunderhållet av trottoaren. Fordonsanslutningarna till de två egna hemstomterna 2009/5 och 6 går från Sankt Sigfridsvägen och till de övriga tomterna från Lötensgränd.

Stora Byvägens och Nybrovägens historiska värde av riksintresse markeras med planbeteckningen ”Kulttuurihistoriallisesti merkittävä tielinjaus – Kulturhistoriskt betydande vägsträckning”. Även den del av Stora Byvägen som fortsätter norrut hör till en historisk, regional färdväg. Dess betydelse är emellertid inte i klass med Stora Strandvägen, och därför innehåller planändringen inga särskilda bestämmelser eller anvisningar för detta vägsnitt.

Riktgivande planeringsbeteckningar förbättrar orienterbarheten längs den gamla huvudleden i Nickby centrum. Dessa grundar sig bl.a. på tidigare landskapsutredningar gällande gestaltningen av närmiljön i södra delen av Stora Byvägen. De riktgivande planeringsbeteckningar som använts vid ändringen av detaljplanen utgör inget hinder för en uppdatering av planeringsplaner, en etappvis förbättring av gatumiljön eller beslut om lösningar som avviker från planen. Att jordkablar för gatubelysningen tas i beaktande vid avgränsningen av gatuområdet bidrar också till en ansiktslyftning av det offentliga rummet.

5.3 Uppfyllandet av målen för detaljplaneändringen

Planändringen bidrar till att uppfylla kommunens mål för befolkningstillväxten i och med att det blir lättare att bygga bostäder i de områden som har anvisats för tätortsfunktioner både i Östra Nylands landskapsplan och i Generalplan för Sibbo 2025. Planändringen främjar uppfyllandet av de riksomfattande målen för områdesanvändningen eftersom den skapar förutsättningar för ett tillräckligt och mångsidigt bostadsbyggande samt uppkomsten av en gynnsam livsmiljö och tätortsbild. I enlighet med de riksomfattande målen fokuserar planlösningen på värna om kulturvärdena och eliminera miljöolägenheter (lindrigt förorenad mark).

I planändringen har samhällsstrukturen liksom nätverken och konstruktionerna för infrastrukturen tagits i beaktande.

Poikkeamisluvun toteutetuilla kiinteistöillä kaava on päivitetty. Yksityisten omistamien kiinteistöjen maankäytön ongelmiin on löydetty ratkaisut. Kunnan rakentamattomat kiinteistöt on mahdollista rakentaa laadukkaasti ja erityyppiseen asumiseen soveltuvaksi. Uudiskohteiden toteutettavuus paranee ja Nikkilän keskusta asuntotarjontaa on mahdollista monipuolistaa.

5.4 Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksen myötä korttelin taajamakuva eheytyy. Kaavamuutoksella on helpotettu mm. kunnallistekniikan ja muiden teknisten järjestelmien uudistamista ja kunnossapitoa. Kaikki keskeisesti sijaitsevan rakentamattomat kiinteistöt on muutettu sujuvasti toteutettaviksi tonteiksi. Uudisrakentamista ohjataan niin, että se muodostaa olemassa olevan ympäristön kanssa tasapainoisen, turvallisen ja laadukkaan kokonaisuuden. Aiempien poikkeamislukujen seurauksena korttelin rakennusoikeus ja potentiaalin asuntomäärä eivät oleellisesti kasva. Näin ollen kaava muutoksella ei ole suurta vaikutusta Nikkilän kokonaissäestömäärään ja palvelukysyntään. Alueen liikenne ei lisääntynyt merkittävästi eikä aiheuta muutoksia liikennejärjestelyihin. Asemakaavamuutoksen mahdollistama uudisrakentaminen parantaa kuitenkin jossain määrin alueen yhdyskuntarakenteen taloudellisuutta mm. energiahuollon, kunnallistekniikan ja joukkoliikenteen järjestämisen näkökulmasta.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaava-alue on kokonaan rakennettua aluetta. Kaavan muutoksella ei liene vaikutuksia luontoon eikä luonnonympäristöön. Alueella on sadevesiviemäröinnin lisäksi paikoin avo-ojia. Kaavan määräyksillä ohjeistetaan varautumaan hulevesien imeyttämiseen.

Sosiaaliset vaikutukset, vaikutukset elinympäristöön (asuminen, työnteke, palvelut)

Asemakaavan muutoksella edistetään monipuolista asuntotarjontaa Nikkilän keskustassa. Sillä on lähinnä välillisiä vaikutuksia Nikkilän keskustan alueella työnteekoon ja palveluihin.

Vaikutukset kuntatalouteen

Kunnan omistamien tonttien 2009/3 ja 4 myyntitulo vaikuttaa kertaluonteisesti kunnan talouteen. Pitkällä aikavälillä alueen uudisasukkailla lienee välillistä positiivista vaikutusta kuntatalouteen.

Muut vaikutukset

Asemakaava-alueilla kunta vastaa lähtökohtaisesti mm. kunnallisteknisen verkoston rakentamisesta ja kunnossapidosta. Nikkilässä katualueiden haltuunoton ja lunastuksen suunnittelu on käynnistetty v. 2013, mutta työ on kesken. Korttelin 2009 ja katualueen välisen rajan täsmentyminen mahdollistaa katualueiden hankkimisen kunnan omistukseen yhdellä hallinnollisella prosessilla.

Lösningen främjar energieffektiviteten och ökar användningen av befintliga och kommande konstruktioner och system. Vidare har man beaktat behovet av att ge tätortsbilden ett lyft, underhållet av det offentliga gaturummet, behovet av att förnya kommunaltekniken samt omständigheter i anslutning till trafiksäkerheten.

Planen har uppdaterats beträffande de fastigheter som byggts med undantagslov. Lösningar har tagits fram på de markanvändningsproblem som existerat mellan de privata fastigheterna. De av kommunen ägda, obebyggda fastigheterna kan byggas på ett förstklassigt sätt och så att de lämpar sig för olika typer av boende. Det blir lättare att uppföra nya byggnader och bostadsutbudet i Nickby centrum kan bli mångsidigare.

5.4 Konsekvenserna av detaljplaneändringen

Konsekvenser för den byggda miljön

Tätortsbilden i kvarteret förenhetligas i och med detaljplaneändringen. Planändringen gör det lättare att förnya och underhålla kommunaltekniska och andra tekniska system. Alla centralt belägna obebyggda fastigheter har ändrats till tomter som kan byggas smidigt. Nybyggandet styrs så att det tillsammans med den befintliga miljön skapar en balanserad, trygg och förstklassig helhet. På grund av tidigare beviljade undantagslov kommer byggrätten och bostadspotentialen i kvarteret inte att öka avsevärt. Därmed har planändringen inga stora konsekvenser för det totala invånartalet och efterfrågan på service i Nickby centrum. Trafiken i området ökar inte nämnvärt, och medför inga ändringar i trafikregleringen. Det nybyggandet som detaljplaneändringen möjliggör förbättrar däremot i viss mån områdets samhällsstrukturrella lönsamhet bl.a. när det gäller energiförsörjning, kommunteknik och kollektivtrafik.

Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Detaljplaneområdet är i sin helhet ett bebyggt område. Planändringen torde inte ha några konsekvenser för naturen eller naturmiljön. Förutom regnvattenavlopp finns det ställvis öppna diken i området. I planbestämmelser ges anvisningar för beredskapen att absorbera dagvatten.

Sociala konsekvenser, konsekvenser för livsmiljön (boende, arbete, service)

Genom ändringen av detaljplanen främjas ett mångsidigt bostadsutbud i Nickby centrum. Det har närmast indirekta konsekvenser för service och arbete i Nickby centrum.

Konsekvenser för kommunekonomin

Försäljningen av de kommunägda tomterna 2009/3 och 4 ger engångsintäkter för kommunen. På lång sikt räknar man med att de nya invånarna har indirekta positiva effekter för kommunekonomin.

Övriga konsekvenser

Utgångspunkten är att kommunen ansvarar bl.a. för byggandet och underhållet av det kommunaltekniska nätet i detaljplaneområden.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole häiriötekijöitä. Korttelista 2009 aiemmin purettujen kaupan ja pajan kiinteistöillä havaittu lievästi pilaantunut pintamaa poistetaan viimeistään uudisrakentamisen yhteydessä.

5.6 Kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavan muutoksessa käytetyt kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty liitteessä. Ne ovat Ympäristöministeriön asiaa koskevan asetuksen mukaisia ja niissä on otettu huomioon Ympäristöministeriön v. 2003 julkaiseman ”Asemakaavamerkinnät ja -määräykset” oppaan ohjeistus. Asemakaavan muutoksen yleisillä määräyksillä täsmennetään kaavamerkintöjen sisältöä ja mm. ohjataan alueen rakentamisen laatua.

5.7 Nimistö

Asemakaavan muutoksella Erottajan alueen nimistöön ei tehdä muutoksia. Maanmittaustoimituksien yhteydessä saattavat joidenkin alueen kiinteistöjen nimet muuttua.

Planeringen av övertagandet och inlösningen av gatuområdena i Nickby startade år 2013 och pågår fortfarande. Preciseringsgränsen mellan kvarter 2009 och gatuområdet gör det möjligt för kommunen att genom en administrativ process överta gatuområdena.

5.5 Störande faktorer i miljön

Det finns inga störningsfaktorer i området. På de fastigheter i kvarter 2009 där det tidigare fanns en butik och en verkstad har man konstaterat svagt förorenad yttjord som kommer att avlägsnas senast när man börjar bygga nytt.

5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

De planbeteckningarna och -bestämmelser som tillämpats i detaljplaneändringen presenteras i bilagan. De är förenliga med miljöministeriets förordning och har uppgjorts med stöd av miljöministeriets anvisningar från år 2003, ”Beteckningar och bestämmelser i detaljplaner”. De allmänna bestämmelserna i detaljplaneändringen preciserar innehållet i planbeteckningarna och styr kvaliteten på byggandet i området.

5.7 Namnbestånd

Ändringen av detaljplanen innebär inga namnändringar för Skillnaden. I samband med lantmäteriförrättningar kan det hända att namnen på vissa fastigheter ändras.

6 Asemakaavan muutoksen toteutus

Alueen toteuttamista ohjataan kaavan määräyksillä ja tapauskohtaisesti tarvittaessa rakennushankkeiden suunnittelun yhteydessä. Toteutuksen seuranta tapahtuu myös rakennusluvan hakuvaiheessa ja lupamenettelyn yhteydessä.

Kahdella kiinteistöllä havaittuun lievästi pilaantuneen pintamaan käsittely ratkaistaan ympäristönsuojeluviranomaisen kanssa ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä.

Katualueiden kunnostuksesta, ja alueen julkisen tilan istutusten tarkemmasta suunnittelusta ja toteutuksesta päätetään erikseen.

Sipoossa / Sibbo 2.6.2015

Matti Kanerva
kaavoituspäällikkö/ planläggningschef
arkkitehti / arkitekt SAFA

Johanna Horelli
kaavoitusarkkitehti / planläggningsarkitekt
arkkitehti / arkitekt SAFA

6 Genomförandet av detaljplaneändringen

Genomförandet i området styrs av planbestämmelser och vid behov specifikt i samband med planeringen av olika byggprojekt. Genomförandet följs också upp i anslutning till bygglovsansökningar och lovförfarandet.

Behandlingen av den svagt förorenade marken som konstaterats på två fastigheter ska avgöras tillsammans med miljöskyddsmyndigheten före byggstarten.

Separata beslut fattas om istandsättningen av gatuområdena och den mer exakta planeringen och planeringen av det offentliga rummet.

