

N 46 Domino-korttelin asemakaavamuutos N 46 Detaljplaneändring för Domino-kvarteret

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Program för deltagande och bedömning*



Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingsskeden



Kaavan laatijat - Planens beredarna

Jarkko Lyytinen
Kaavoitusarkkitehti - Planläggningsarkitekt
Arkkitehti SAFA - Arkitekt SAFA, YKS-487

Matti Kanerva
Maankäyttöpäällikkö - Markanvändningchef
Arkkitehti SAFA - Arkitekt SAFA

Jukka Turtiainen
Arkkitetoimisto Jukka Turtiainen Oy

Yhteystiedot raportin lopussa. Kontaktuppgifter i slutet av rapporten.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavatyön ajan Kuntalassa, Iso Kylätie 18, Nikkilä ja kunnan verkkosivuilla osoitteessa http://www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_rakentaminen/kaavoitus/asemakaavat. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

Program för deltagande och bedömning

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

Man kan bekanta sig med planen för deltagande och bedömning under hela planarbetets gång i Sockengården, Stora Byvägen 18, Nickby, och på kommunens webbplats på adressen http://www.sibbo.fi/se/bygga_och_bo/planlaggning/detaljplaner. Planen för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planarbetets gång.



OAS:n valokuvat © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö.

OAS:n ovat laatineet Jarkko Lyytinen /Sipoon kaavoitusyksikkö ja Jukka Turtiainen /Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy.

Fotografier i PDB © Sibbo kommuns planläggningsenhet.

PDB har utarbetats av Jarkko Lyytinen/planläggningsenheten i Sibbo kommun och Jukka Turtiainen/Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy.

Suunnitteluvaihe

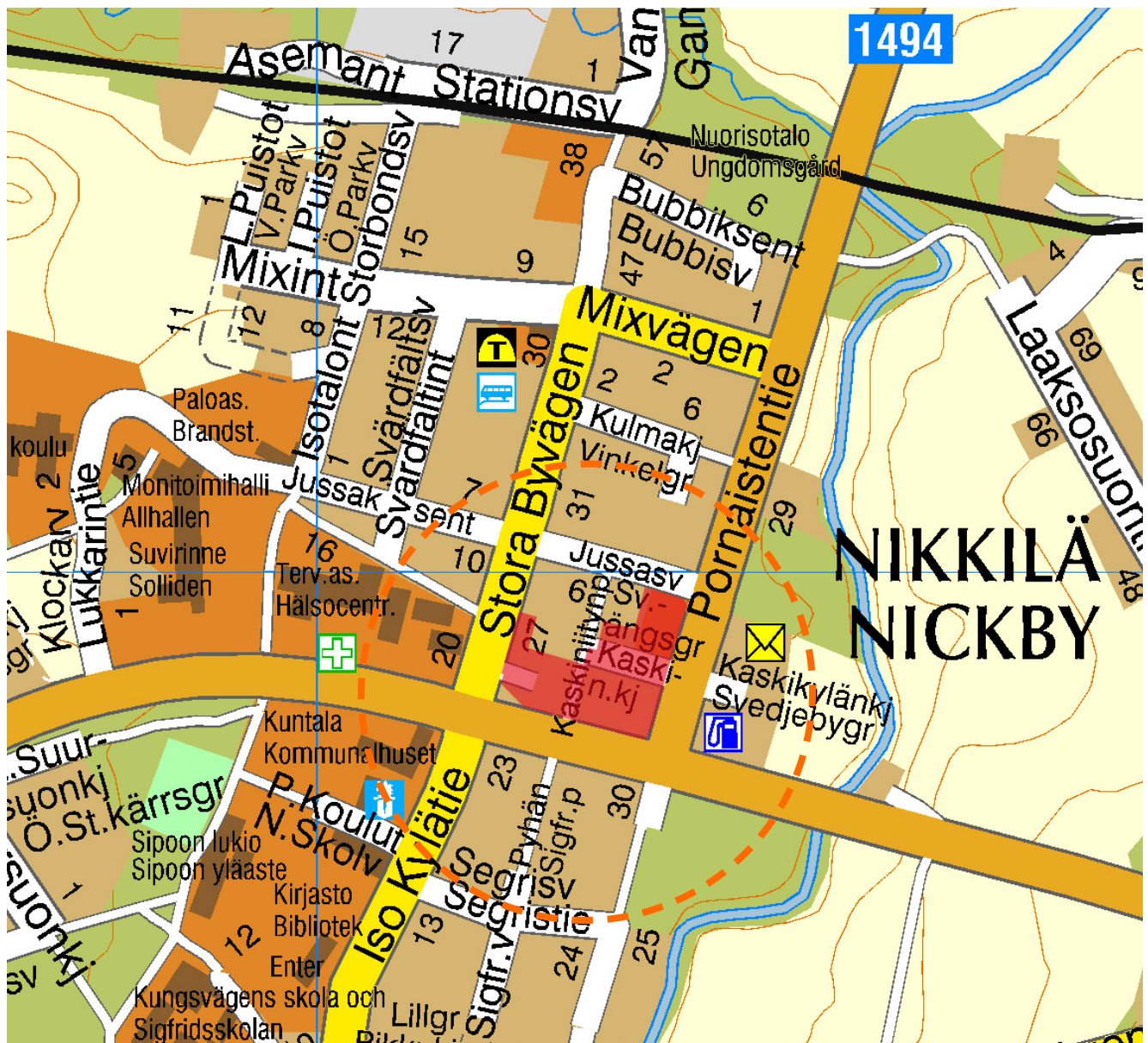
Asemakaavan muutosalue sijaitsee Sipoon suurimman taajaman ja hallinnollisen keskuksen Nikkilän keskustassa, Nikkiläntien varrella. Alue käsittää voimassa olevan asemakaavan mukaisen korttelin 1002, sekä osan kortteleista 1001 ja 1004. Alue rajautuu pohjoisessa Jussaksentiehen, idässä Pornaistentiehen ja lännessä Iso Kylätiehen.

Alustavan rajauksen mukaan asemakaava koskee seuraavia kiinteistöjä: RN:o 2:162, 2:163, 2:165, 2:174, 2:214, 2:218 ja 7:212, sekä osaa kiinteistöstä 2:201. Alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Kaavoitettava alue on suuruudeltaan noin 1,6 hehtaaria.

Planeringsområdet

Detaljplanens ändringsområde ligger längs Nickbyvägen i centrum av Nickby, som är den största tätorten och centrumet för förvaltning i Sibbo. Området omfattar kvarter 1002 i den gällande detaljplanen samt del av kvarteren 1001 och 1004. Området gränsar i norr till Jussasvägen, i öster till Borgnäs vägen och i väster till Stora byvägen.

Enligt den preliminära avgränsningen berör detaljplanen följande fastigheter: RN:r 2:162, 2:163, 2:165, 2:174, 2:214, 2:218 och 7:212, och en del av fastigheten 2:201. Området är i huvudsak privatägt. Det område som ska planläggas omfattar ca 1,6 hektar.



Kaava-alueen (kaava-alueen alustava rajaus on esitetty kartalla punaisella, alustava lähivaikutusalue on esitetty oranssilla katkoviivalla) sijainti kunnan opaskartalla © Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö.

Planområdets läge (planområdets preliminära avgränsning anges på kartan med rött, det preliminära närinfluensområdet med orange streckad linje) på kommunens guidekarta © Sibbo kommun. Mätning och fastigheter.

Kaavatyön määrittely ja tavoitteet

Asemakaavamuutos on Sipoon kaavoitusohjelman 2013–2016 kohde nro N 46. Kaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa korttelin uudistaminen ja täydennysrakentaminen nykyisiä tarpeita vastaavaksi.

MRL 54 § Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

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

Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tehostaa Nikkilän keskustassa sijaitsevan kortteliryhmän rakentamista taajamakuvallisesti soveltuvien keinoin. Kaavalla mahdollistetaan Nikkiläntien ja Pornaistentien kulmassa sijaitsevan marketin laajentaminen, sekä uusien asuinrakennusten sijoittaminen alueen Nikkiläntiehen ja Iso Kyläntiehen rajautuvalle osalle. Kaavatyön yhteydessä tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa asumisen ohella alueelle myös hoivakoti. Asuinrakennusten katutasoon sijoitetaan liiketiloja. Uutta asuinrakentamista sijoitetaan alueelle enintään noin 5000 kerrosneliötä, joka vastaa 80–100 uutta asukasta.

Kevyen liikenteen yhteyksiä ja pysäköintijärjestelyjä kehitetään uutta kokonaistilannetta vastaaviksi.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue on keskeistä Nikkilän taajamakeskusta-alueita. Kortteli sijaitsee kaikista suunnista näkyvässä paikalla saavuttaessa Nikkilän keskustaan. Korttelissa 1002 Nikkiläntien ja Pornaistentien kulmassa on S-marketti Varuboden. Marketin pysäköintialue sijoittuu Pornaistentien varrelle kortteliin 1004. Korttelialueiden

Definiering av planarbetet samt mål

Ändringen av detaljplanen är objekt nr N 46 i Sibbo kommuns planläggningsprogram 2013–2016. Syftet med planarbetet är att göra det möjligt att förnya och kompletteringsbygga kvarteret så att det motsvarar dagens behov.

MarkByggl 54 § Krav på detaljplanens innehåll

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

Detaljplanen skall utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsamt livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön skall värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning skall det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation.

Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö 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.

Planarbetets mål

Målet med ändringen av detaljplanen är att effektivisera byggandet av en kvartersgrupp i Nickby centrum med iakttagande av metoder som lämpar sig för tätortsbilden. Planen gör det möjligt att utvidga markbutiken i hörnet av Nickbyvägen och Borgnäsavägen samt uppföra nya bostadsbyggnader i den del som gränsar till Nickbyvägen och Stora byvägen. I anslutning till planarbetet undersöks möjligheten att utöver bostäder placera ett vårdhem i området. Affärslokaler planeras till gatuplanet av bostadsbyggnaderna. Omfattningen på de nya bostadsbyggnaderna är högst ca 5 000 kvadratmeter våningsyta, vilket motsvarar 80–100 nya invånare.

Cykel- och gångbanorna liksom parkeringsarrangemangen utvecklas för att motsvara den nya övergripande lösningen.

Utgångspunkter för planeringen

Planeringsområdet är ett viktigt område för utvidgningen av Nickby tätort. Kvarteret ligger på en från alla håll synlig plats när man närmar sig Nickby centrum. I kvarter 1002, i korsningen mellan Nickbyvägen och Borgnäsavägen, finns S-marketti Varuboden. Butikens parkeringsområde ligger i kvarter 1004 längs Borgnäsavägen. Mellan

välissä on Kaskiniitynkujan katualue.

Suunnittelualueen Nikkiläntiehen ja Iso Kylätiehen rajautuvalla osalla on kaksi vanhaa liikerakennusta. Rakennukset eivät vastaa alueen kehittämiseksi asetettuja tavoitteita, eivätkä ole hyödynnettävissä osana uusiutuvaa korttelirakennetta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueen suunnittelun lähtökohtina toimivat MRL:n 24 §:n mukaisessa tarkoituksessa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), joista tätä asemakaavatyötä ohjaavien asiakohtien myötä korttelin kehittämiseksi on löydettävissä kestävä peruste:

Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua.

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

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

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

kvartersområdena finns gatuområdet vid Svedjeängsgränden.

I den del av planeringsområdet som gränsar till Nickbyvägen och Stora byvägen finns två gamla affärsbyggnader. Byggnaderna motsvarar inte de mål som ställts för utvecklingen av området och kan inte utnyttjas som en del av den nya kvartersstrukturen som är under arbete.

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Som utgångspunkter för planeringen fungerar de riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO) enligt 24 § i markanvändnings- och bygglagen, av vilka följande ger hållbara grunder för utvecklandet av kvartret och styr detaljplanearbetet:

Genom områdesanvändningen främjas den ekologiska, ekonomiska, sociala och kulturella hållbarheten i samhällena och livsmiljöerna. Befintliga samhällsstrukturer nyttjas och stadsregioner och tätorter görs mer enhetliga. Samtidigt som tätorterna blir enhetligare förbättras kvaliteten på livsmiljön.

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

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

Stadsregionerna utvecklas som balanserade helheter genom att stödja sig på befintliga centra. Centrumen och särskilt deras centrumområden utvecklas till områ-





Ilmakuva kaava-alueelta vuodelta 2009 © Blom Kartta Oy. Kaava-alueen alustava raja-
aus esitetty kuvassa punaisella.
Flygbild av planområdet från år 2009. Planområdets preliminära avgränsning anges på bilden med rött.

kojen ja vapaa-ajan alueina.

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

Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen. Runsaasti henkilöliikennettä aiheuttavat elinkeinoelämän toiminnot suunnataan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään tai muutoin hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

den med ett mångsidigt utbud av tjänster, boendemöjligheter, arbetsplatser och fritidssysselsättningar.

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

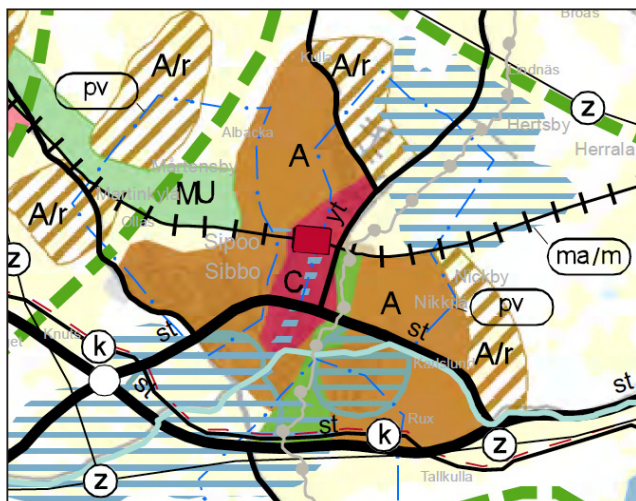
Genom områdesanvändningen främjas verksamhetsbetingelserna för näringslivet genom att tillräckliga etableringsmöjligheter anvisas för näringslivet genom utnyttjande av den befintliga samhällsstrukturen. Sådana funktioner i näringslivet som medför rikligt med persontrafik inriktas till områden innanför den befintliga samhällsstrukturen och till andra områden nära goda kollektivtrafikförbindelser.

Maakuntakaava

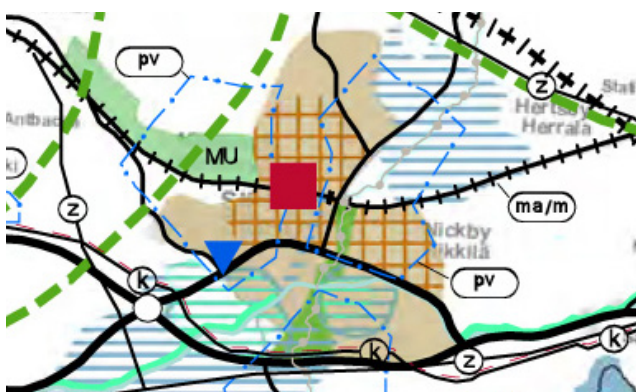
Ympäristöministeriön 15.2.2010 vahvistamassa lainvoimaisessa Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa, hyväksytty Maakuntavaltuustossa 20.3.2013, alueella on merkinnyt keskustatoimintojen alue, taajamatoimintojen alue ja tiivistettävä alue.

Landskapsplanen

I den av miljöministeriet 15.2.2010 fastställda och lagkraftvunna landskapsplanen för Östra Nyland har planeringsområdet i huvudsak anvisats som ett område för centrumfunktioner (C). I etapplandskapsplan 2 för Nyland, godkänd av Landskapsfullmäktige 20.3.2013, har området beteckningar för ett område för centrumfunktioner, ett område för tätortsfunktioner och ett område som ska förtätas.



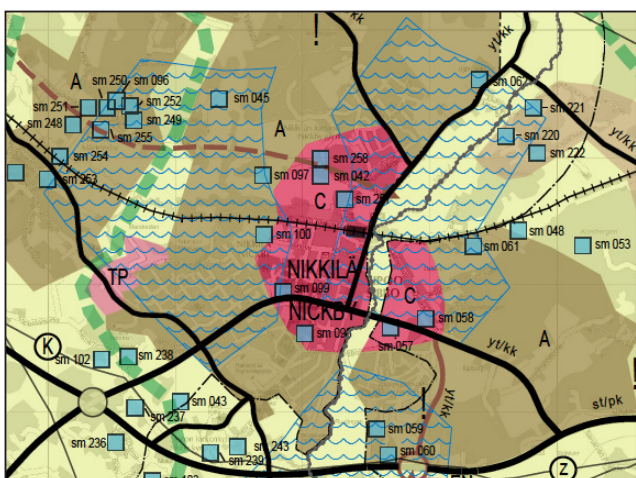
Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta (YM 15.2.2010).
Utdrag ur landskapsplan för Östra Nyland (miljöministeriet
15.2.2010).



Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan
yhdistelmästä, hyväksytty Maakuntavaltuustossa
20.3.2013. Utdrag ur sammanställningen för
Etapplandskapsplan 2 för Nyland, godkänd i
Landskapsfullmäktige 20.3.2013

Yleiskaava

Sipoon kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Sipoon yleiskaavassa 2025 kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta (C).



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025. Utdrag ur generalplanen
för Sibbo 2025.

Generalplanen

I Generalplan för Sibbo 2025, en plan med rättsverknningar godkänd av fullmäktige 15.12.2008, är planområdet ett område för centrumfunktioner (C).

Asemakaava

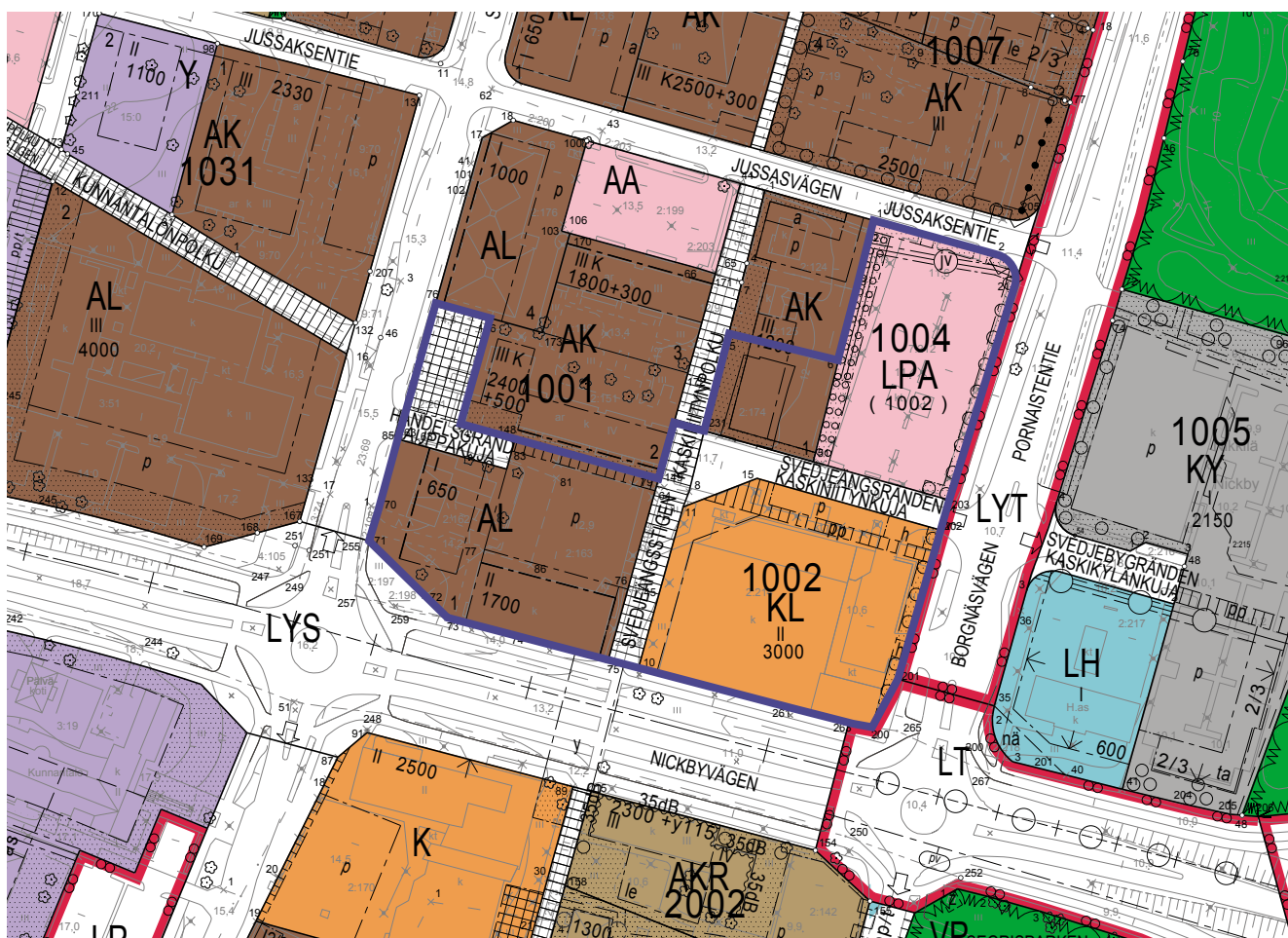
Ent. rakennuskaava v.1977 ja –muutokset v.1981 ja 1995 ovat pääosin toteutuneet, mutta vanhentuneet.

Voimassa olevan asemakaavan mukaa korttelin 1001 suunnittelualueeseen kuuluva osa on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Kortteli 1002 on liikerakennusten korttelialuetta ja korttelin 1004 Pornaisentien puoleinen osa autopaikkojen korttelialuetta, jolle saa sijoittaa korttelin 1002 autopaikkoja. Osittain kaava-alueeseen kuuluva korttelin 1004 länsiosa on asuinkerrostalojen korttelialuetta.

Detaljplanen

Den f.d. byggnadsplanen från 1977 och ändringarna av den från 1981 och 1995 har i huvudsak genomförts, men föråldrats.

Enligt den gällande detaljplanen är den del av planeringsområdet som faller inom kvarter 1001 ett kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. Kvarter 1002 är ett kvartersområde för affärsbyggnader, och den del av kvarter som 1004 ligger intill Borgnäs-vägen ett kvartersområde för bilplatser där det är tillåtet att placera bilplatser för kvarter 1002. Västra delen av kvarter 1004, vilken delvis hör till planområdet, är ett kvartersområde för flervåningshus.



Ote voimassa olevien kaavojen yhdistelmästä.

Utdrag ur sammanställningen för de gällande planerna.

Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Kiinteistöt 2:163, 2:174, 2:214 ja 7:212 ovat Osuuskauppa Varuboden-Oslan omistuksessa. Kiinteistö 2:162 on Kesä-Yhtiöt Oy:n omistama ja kiinteistöt 2:165, 2:201, 2:218 Sipoon kunnan.

Aluetta koskevat sopimukset

Sipoon kunnan ja maanomistajien välille tehdään sopimus asemakaavan muutoksen käynnistämisestä kortteleihin 1001, 1002 ja 1004.

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla (MRL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutuksia arvioidaan suhteessa asetettaviin tavoitteisiin.

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

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

Tehdyt selvitykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan laadinnan ja vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään muun muassa seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:

- Katsaus Sipoon Nikkilän osayleiskaava-alueen maiseman historiaan. Museovirasto.
- Nikkilän keskusta-alueen ideasuunnitelma. Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy, Trafix Oy ja Maisema-arkkitehdit Byman ja Ruokonen Oy, 18.8.2009
- Nikkilän keskustan liikenneverkkoselvitys. Trafix Oy, 29.4.2009
- Nikkilän maisemaselvitys. Suunnittelukeskus Oy, 2002
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys. Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy, 2006
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010

Markägoförhållanden

Planeringsområdet är i huvudsak privatägt. Fastigheterna 2:163, 2:174, 2:214 och 7:212 ägs av andelslaget Varuboden-Osla. Fastigheten 2:162 ägs av Kesä-Yhtiöt Oy och fastigheterna 2:165, 2:201 och 2:218 av Sibbo kommun.

Avtal om området

Sibbo kommun ingår avtal med markägarna om att en ändring av detaljplanen startar för kvarteren 1001, 1002 och 1004.

Konsekvensbedömning

I samband med utarbetandet av detaljplanen utreds miljökonsekvenserna, inklusive de samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenserna, av planens genomförande på det sätt som markanvändnings- och bygglagen förutsätter (9 § MBL och 1 § MBF). Konsekvenserna bedöms i förhållande till de mål som ska ställas.

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

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

Gjorda utredningar

Enligt markanvändnings- och bygglagen 9 § ska en plan basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. Som underlag för sammanställandet av planen och bedömningen av konsekvenserna används bland annat följande utredningar och planer:

- Katsaus Sipoon Nikkilän osayleiskaava-alueen maiseman historiaan. Museiverket.
- Idéplan för Nickby centrum. Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy, Trafix Oy ja Maisema-arkkitehdit Byman ja Ruokonen Oy, 18.8.2009
- Nikkilän keskustan liikenneverkkoselvitys. Trafix Oy, 29.4.2009
- Nikkilän maisemaselvitys. Suunnittelukeskus Oy, 2002
- Utredning om kulturmiljö och byggnadsarv i Sibbo kommun. Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy, 2006
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 och 2010

Tehtävät selvitykset

Kaavatyön yhteydessä tullaan tekemään ainakin seuraavat erillisselvitykset:

- Nikkilän maisemaselvitys

Vaikutusalue

Kaavan vaikutusalueen laajuus vaihtelee eri osatekijöiden osalta. Korttelin rakentaminen useampikerroksiseksi vaikuttaa rakennettuun maisemaan. Rakennusten korkeussuhteita arvioidaan suhteessa korttelin ympäristöön ja maisemakuvaan. Erityisesti julkista tilaa ja liittymistä Iso Kylätiehen ja Nikkiläntiehen tullaan tarkastelemaan huolellisesti. Keskeinen sijainti asettaa vaatimuksia rakentamisen laadulle.

Rakentamisen tehostamisella on liikenteellisiä vaikutuksia lähialueella. Kevyen liikenteen yhteyksiä ja pyöräköintijärjestelyjä tarkistetaan uutta kokonaistilannetta vastaaviksi ja olemassa olevia yhteyksiä kehitetään.

Marketin laajentamisella ja kaavan mahdollistamalla uudella asuinrakentamisella on jollain tasolla vaikutusta koko Nikkilän taajamaan ja Sipoon kuntaan. Uudisrakentaminen lisää elinvoimaisuutta muun muassa luomalla edellytyksiä palveluiden parantamiselle ja verotulojen kasvuun.

Osalliset

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

Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

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

Utdredningar som ska göras

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

- Landskapsutredning för Nickby centrum

Konsekvensområde

Influensområdets omfattning varierar beroende på vilka faktorer som granskas. Att byggnader i flera våningar uppförs i kvarteret inverkar på den bebyggda miljön. Byggnadernas höjdrelationer bedöms i förhållande till kvartersomgivningen och landskapsbilden. Vid granskningen kommer särskild uppmärksamhet att ägnas åt det offentliga rummet och anslutningen till Stora byvägen och Nickbyvägen. Det centrala läget ställer krav på byggkvaliteten.

Att byggandet effektiviserar har trafikmässiga konsekvenser för närområdet. Cykel- och gångbanorna liksom parkeringsarrangemangen ses över för att motsvara den nya övergripande lösningen och befintliga förbindelser utvecklas.

Utvidgningen av marketbutiken och det nya bostadsbyggandet som planen möjliggör har i viss grad konsekvenser för hela Nickby tätort och Sibbo kommun. Nybyggandet ökar livskraften bl.a. genom att man skapar förutsättningar för bättre service och högre skatteinkomster.

Intressenter

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

Centrala intressenter i detaljplanearbetet är:

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

Vuorovaikutus

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

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

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

Käynnistysvaihe

Asemakaavatyö käynnistyy kaavatyön kuuluttamisella vireille, työn ohjelmoinnilla sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laadinnalla (MRL 63 §). OAS asetetaan julkisesti nähtäville Kuntalaan koko kaavaprosessin ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-kotisivuilla. Kaavatyön käynnistymisestä informoidaan kunnan tiedossa oleville kaava-alueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajille kirjeitse.

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

Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa laaditaan kaava-alueita koskien kaavaluonnos, joka asetetaan julkisesti nähtäville Kuntalaan 30 päivän ajaksi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta nähtävillä olon aikana (MRL 62 § ja MRA 30 §). Viranomaistahoilta ja tarvittavilta muilta tahoilta (esim. yhdistyksiltä) pyydetään valmisteluaineistosta lausunnot.

Valmisteluaineiston nähtävillä ollessa järjestetään ns. valmisteluvaiheen kuuleminen. Tässä kaikille avoimessa yleisötilaisuudessa esitellään kaavaluonnosta ja muuta valmisteluaineistoa, ja osallisilla on mahdollisuus esittää

Växselverkan

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

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

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

Startskedet

Detaljplanarbetet startar när planarbetet kungörs anhängigt, arbetet planeras samt programmet för deltagande och bedömning (PDB) utarbetas (MarkByggl 63 §). PDB läggs fram offentligt i Sockengården under hela planprocessen. Programmet för deltagande och bedömning kan även läsas på kommunens internetsidor. Utöver de allmänna kungörelserna informeras ägare och av kommunen kända innehavare av mark inom detaljplaneområdet och i angränsning till det per brev.

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

Beredningsskedet

I beredningsskedet utarbetas över planläggningsområdet ett planutkast, som läggs fram i Sockengården i 30 dagar. Intressenterna och kommunens medlemmar har möjlighet att framföra sina åsikter om planutkastet och eventuellt annat beredningsmaterial inom den tid planberedningsmaterialet är framlagt (MarkByggl 62 § och MarkByggF 30 §). Utlåtanden om beredningsmaterialet begärs av myndighetshåll och övriga behövliga håll (t.ex. föreningar).

När beredningsmaterialet är framlagt anordnas s.k. hörande under beredningsskedet. Vid detta informationsmöte för allmänheten presenteras planutkastet och det

niitä koskevia kannanottoja sekä käsityksiä suunnitelman vaikutuksista.

Ehdotusvaihe

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

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

Hyväksymisvaihe

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

Alustava aikataulu

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

Toukokuu 2013

Kaavatyön kuuluttaminen vireille sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville

Elokuu - syyskuu 2013

Kaavan valmisteluaineisto nähtävillä

Marraskuu – joulukuu 2013

Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä

Vuoden 2014 alkupuoli

Asemakaava valtuuston hyväksyttäväksi

övriga beredningsmaterialet, och intressenter har möjlighet att lägga fram ställningstaganden och uppfattningar om planens konsekvenser.

Förslagsskedet

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

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

Godkännande

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

Preliminär tidtabell

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

Maj 2013

Planarbetet kungörs anhängigt och programmet för deltagande och bedömning läggs fram

Augusti–september 2013

Planens beredningsmaterial läggs fram offentligt

November–december 2013

Planförslaget läggs fram offentligt

Början av år 2014

Detaljplanen läggs fram för godkännande av fullmäktige.

Tiedottaminen

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

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

Kaavatyön etenemisestä tiedotetaan laajimmin kunnan verkkosivuilla, jossa julkaistaan kaavaa koskevaa aineistoa. Kaavoitusta koskevia tietoja löytyy osoitteesta http://www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_rakentaminen/kaavoitus/asemakaavat.

Kuulutukset

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

Yhteyshenkilöt

Lisätietoja asemakaavatyöstä antaa:

Jarkko Lyytinen, kaavoitusarkkitehti
puh. (09) 2353 6724
jarkko.lyytinen@sipoo.fi

Matti Kanerva, maankäyttöpäällikkö
puh. (09) 2353 6720
matti.kanerva@sipoo.fi

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

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

Information

Utgångspunkten i informationen är att de som berörs av planläggningsarbetet ska ha möjlighet att följa med planeringen och delta i den. Viktiga skeden i planeringen och deltagandet annonseras i lokaltidningarna (Borgåbladet och Sipoon Sanomat), på kommunens internetsidor och på den officiella anslagstavlan i Sockengården. Utöver de allmänna kungörelserna informeras ägare och av kommunen kända innehavare av mark inom detaljplaneområdet och i angränsning till det, brevlades om planläggningsarbetets centrala skeden.

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

Information om planläggningsarbetets framskridande publiceras på kommunens webbplats där materialet som berör planen finns åskådligt. Information om planläggningen finns på adressen http://www.sibbo.fi/se/bygga_och_bo/planlaggning/detaljplaner.

Kungörelser

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

Förfrågningar

Tilläggsuppgifter om detaljplaneändringen ges av:

Jarkko Lyytinen, planläggningsarkitekt
tfn (09) 2352 6724
jarkko.lyytinen@sibbo.fi

Matti Kanerva, markanvändningschef
tfn (09) 2353 6720
matti.kanerva@sibbo.fi

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

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

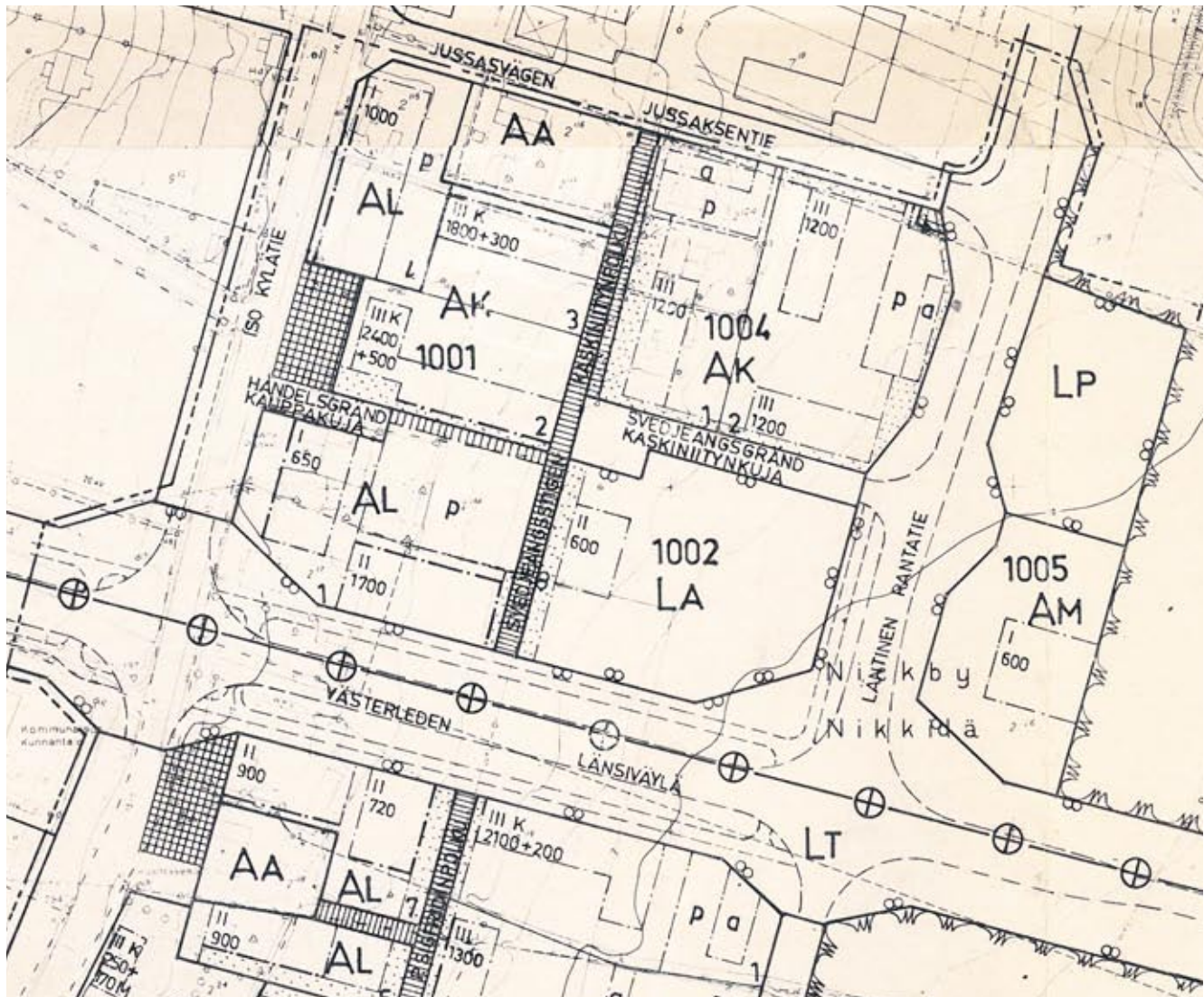


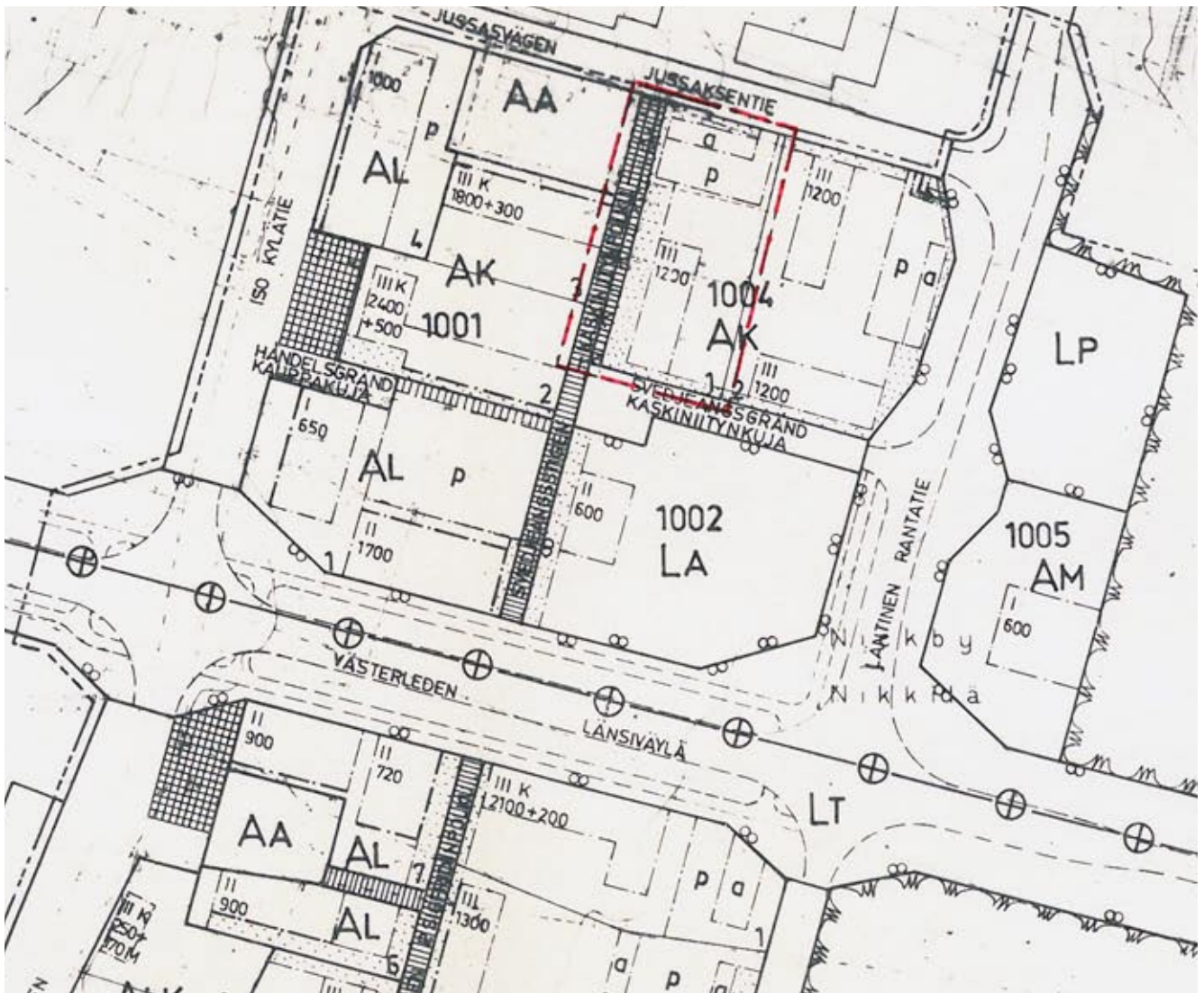
Liite 2. Voimassa oleva / poistuva asemakaava (rakennuskaavat)

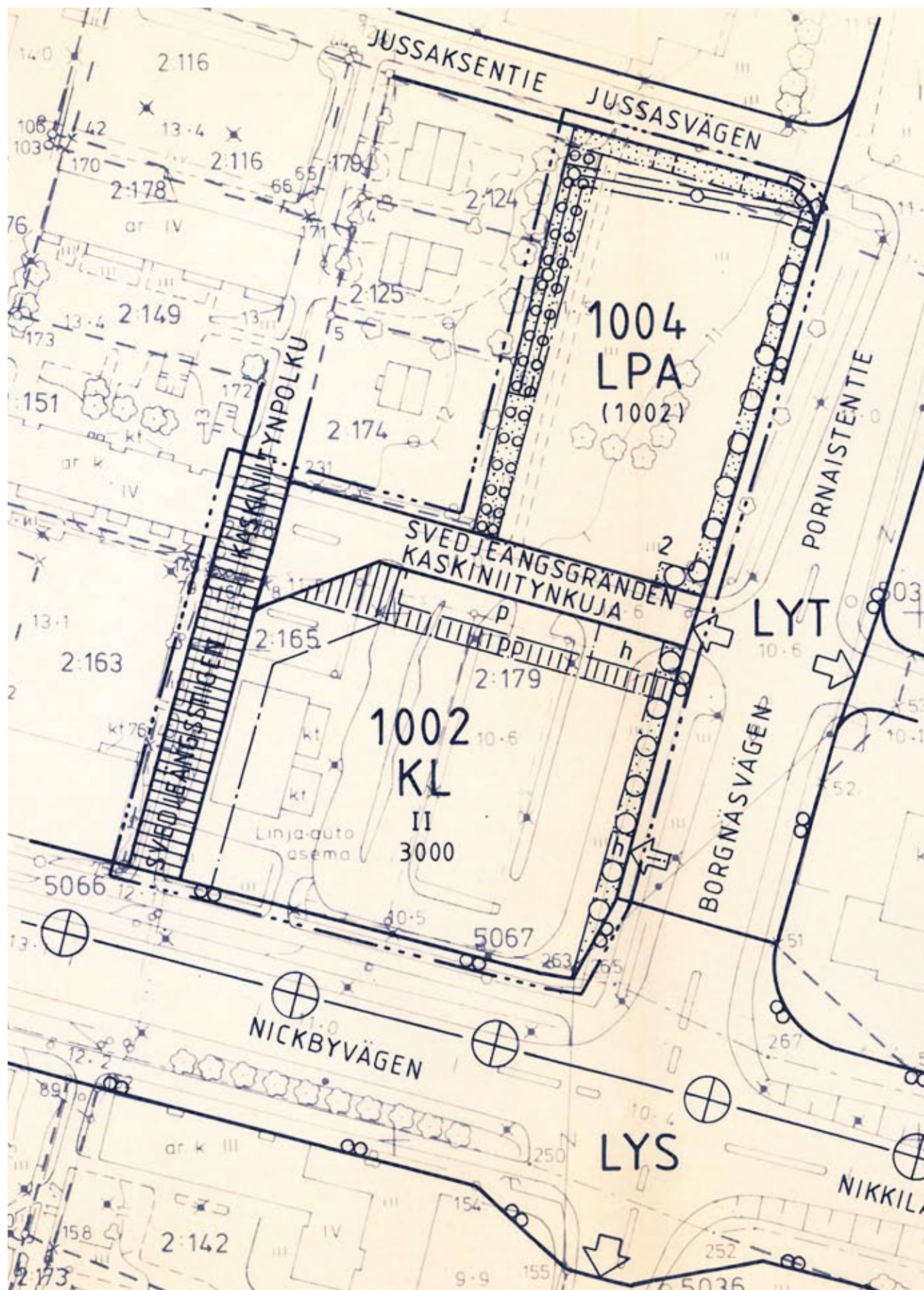
N 6 Nikkilä rakennuskaavan muutos, v. 1977

Bilaga 2. Gällande/utgående detaljplan (byggnadsplan)

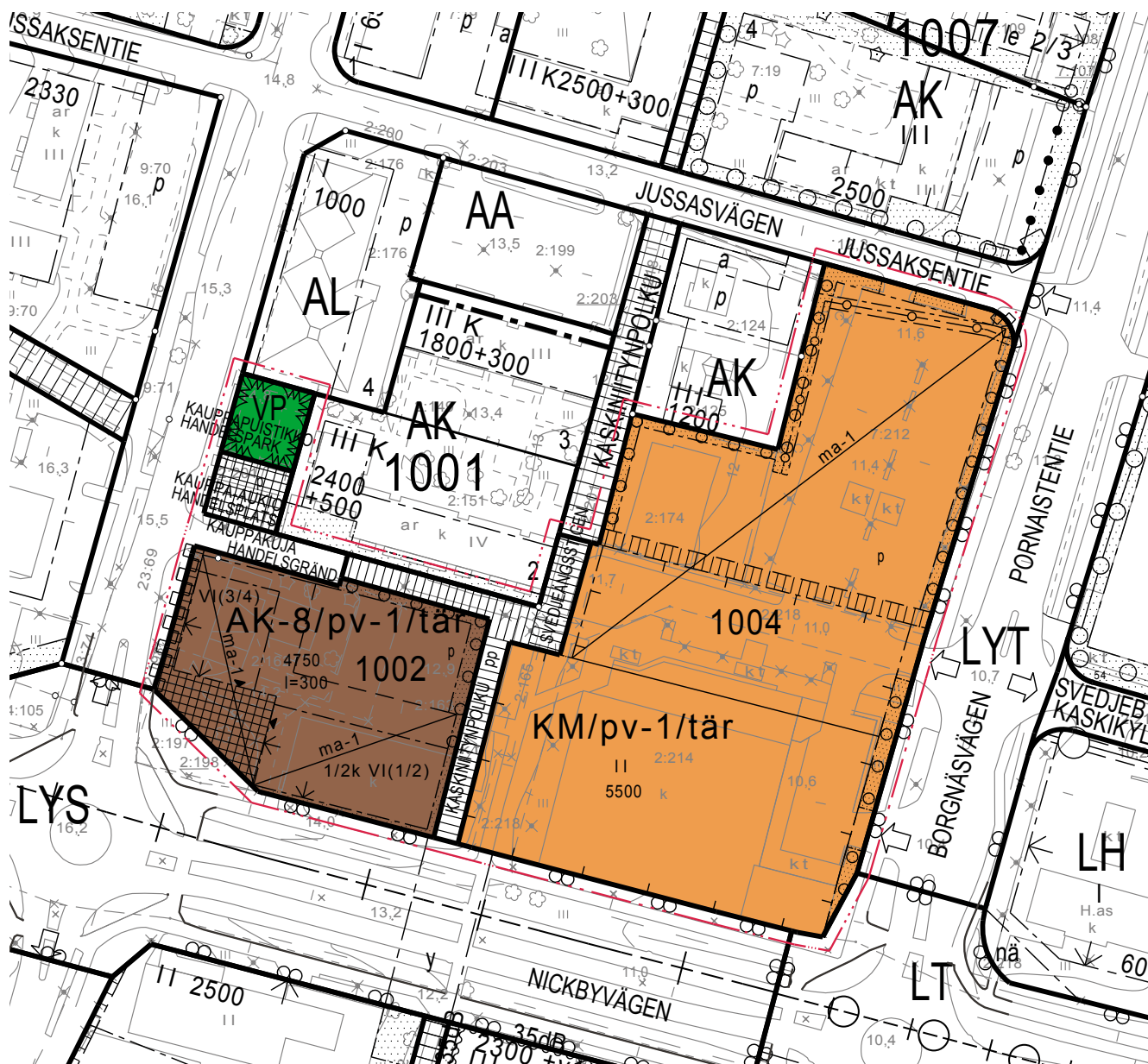
N 6 Nickby byggnadsplanförändring, 1977













Asuinkerrostalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa asuinkerrostaloja, palveluasumiseen ja vanhusten asumiseen tarkoitettuja asuinkerrostaloja sekä hoivakoteja. Lisäksi rakennusten maantasokerroksiin saa sijoittaa liiketiloja.
Kvartersområde för flervåningshus. På området får byggas bostadsvåningshus, bostadsvåningshus avsedda för service- och äldreboende samt vårdhem. Dessutom får affärsutrymmen placeras i våningarna på markplan.



Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.
Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.



Puisto.
Park.



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



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



Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.



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

1002

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

KAUPPA-AUKIO
HANDELSPLATS

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

5500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

II

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

VI(3/4)

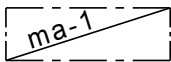
Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
Ett bråktal inom parentes efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i byggnadens översta våning för ett utrymme som inräknas i våningsytan.

1/2k VI(1/2)

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.



Rakennusala.
Byggnadsyta.



Maanalainen tai pihakannen alainen pysäköintitila.

Pysäköintitilojen ohella maanalaisiin tai pihakannen alaisiin tiloihin saa sijoittaa varastoja, teknisiä tiloja ja väestönsuojatiloja.

Underjordiskt parkeringsutrymme eller parkeringsutrymme under gårdsdäcket.

I samband med parkeringsutrymmen får man i underjordiska parkeringsutrymmen eller parkeringsutrymmen under gårdslocket placera förråd, tekniska utrymmen och utrymmen för befolkningsskydd.



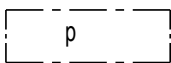
Merkintä osoittaa rakennuksen julkisivun, johon liiketilojen tai hoivakodin yhteistilojen tulee avautua ja josta tulee olla suora käynti katuaukiolle tai kevyen liikenteen väylälle.

Beteckningen anger den fasad på byggnaden som affärsutrymmenas eller vårdhemmets gemensamma utrymmen skall öppna sig mot och varifrån det bör finnas direkt gång till den öppna platsen eller lättrafikleden.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



Pysäköimispaikka.

Parkeringsplats.

/pv-1

Sijaitsee pohjavesialueella.

Pohjavesialueella määrätään:

- Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että jätevesiä ei pääse maaperään.
- Alueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita tai muita pohjavettä likaavia aineita.
- Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava vesitiiviiseen katettuun suojaltaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.
- Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristösuojelulain 7 § (maaperän pilaamiskielto) ja 8 § (pohjaveden pilaamiskielto). Alueella toteutettavissa rakentamis- yms. hankkeissa on lisäksi otettava huomioon vesilain 3 luvun 2 §, jossa säädetään luvanvaraisista hankkeista.
- Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista.
- Istutusalueilta, katoilta ja muilta piha-alueilta kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää.
- Pysäköintialueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla ja pysäköintialueiden hulevedet tulee hallitusti johtaa öljynerotuskaivon kautta.
- Autojen pesu on kiellettyä pohjavesialueella muualla kuin tarkoitukseen rakennetulla asianmukaisella pesupaikalla.
- Maalämpöjärjestelmiä ei saa sijoittaa pohjavesialueelle.

Ligger på grundvattensområde.

För grundvattenområdet gäller följande bestämmelser:

- Avlopp ska byggas så tät att inget avloppsvatten sipprar ut i marken.
- I området är det inte tillåtet att förvara löst eller att lagra flytande bränsle och andra ämnen som kan förorena grundvattnet.
- Alla behållare som är avsedda för flytande bränsle eller andra ämnen som medför risker för grundvattnets kvalitet ska placeras i en vattentät, täckt skyddsbassäng. Bassängens volym ska vara större än den största mängden vätska som lagras.
- På området kan byggande och annan markanvändning begränsas av miljöskyddslagens 7 § (förbud mot förorening av mark) och 8 § (förbud mot förorening av grundvatten). Vid byggnads- och liknande projekt bör dessutom vattenlagens 3 kap. 2 §, där det stadgas om projektens tillståndsplikt, beaktas.
- Byggande, dikning och grävning ska utföras så att det inte medför förändringar i grundvattnets kvalitet eller bestående förändringar i grundvattennivån. Byggandet får inte förorsaka skadligt utflöde av grundvatten.

- Rent dagvatten från planteringsområden, tak och andra gårdsområden ska i mån av möjlighet infiltreras.
- Parkeringsplatserna ska beläggas med ett för vatten ogenomsläppligt ytmaterial och dagvattnet från parkeringsplatserna ska avledas kontrollerat via en oljeavskiljningsbrunn.
- Tvätt av bilar är förbjudet på grundvattenområdet på andra ställen än för ändamålet byggda vederbörliga tvättställen.
- Jordvärmesystem får inte placeras i grundvattenområdet.

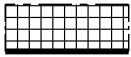
/tär

Rakennusluvan yhteydessä on selvitettävä viereisen tärinälähteen mahdollisesti aiheuttama tärinä ja huolehdittava sen vaimentamisesta rakennusten perustamisen yhteydessä.

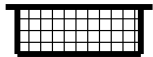
I samband med bygglov bör man utreda möjliga verkningar från vibrationskällan bredvid och ombesörja dämpning av dessa vid konstruktionen av byggnadens grund.



Istutettava alueen osa.
Del av område som skall planteras.



Katuaukiona yleiseen käyttöön varattu alueen osa.
Del av område som reserverats för öppen plats för allmänt bruk.



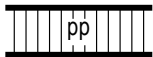
Katuaukio/tori.
Öppen plats/torg.



Istutettava puurivi.
Trädrad som skall planteras.



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



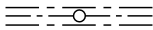
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
För allmän gångtrafik reserverad del av område.

I=300

Merkintä osoittaa, kuinka paljon rakennusallalle sallitusta kerrosalasta on vähintään käytettävä liiketiloja varten.
Beteckningen anger hur mycket av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan skall användas för affärslokaler.



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

Alueelle laaditaan sitovat rakentamistapaohjeet.
 Alueella on ohjeellinen tonttijako.
 Rakennus on yleensä sijoitettava tontille vähintään neljän metrin päähän naapurin tontin rajasta, ellei asemakaavassa muuta osoiteta.
 Rakennuslupaa haettaessa on selvítettävä, ettei radonista aiheudu terveydellistä haittaa.
 Hulevesien hallittuun johtamiseen, viivytämiseen ja käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Korttelialueilla hulevedet on mahdollisuuksien mukaan viivytettävä, imeytettävä maahan tai ne on johdettava avopainanteiden ja/tai -ojien kautta hulevesijärjestelmään, esim. pintavesien imeytykseen, viivytykseen ja selkeytykseen soveltuville alueille.
 Hulevesijärjestelmän maksimiviivytyskyvyn mitoituksessa tontille käytetään mitoitusasteena vähintään kerran 50 vuodessa, 20 min sade, intensiteetti 180 l/s/ha = 21,6mm sademäärää, tai 3 tuntia jatkuva sade, intensiteetti 45 l/s/ha = 48,6mm sademäärää.
 Rakennusten tulee korttelialueittain muodostaa massoiltaan, julkisivuiltaan, kattomuodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sopusuhtainen yhtenäinen kokonaisuus. Pihakannan alla sijaitsevien pysäköintilaitosten ajoluiskat ja muut välttämättömät rakenteet saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.
 Tekniset tilat, jätehuoltotilat, väestönsuojat sekä näihin verrattavat tilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.
 Tukimuurien pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää luonnonkiveä.
 Sisääntulokatokset, parvekkeet ja terassit saavat ulottua enintään 3 metriä rakennusalan rajan ulkopuolelle tontilla.

AK-korttelialueilla:

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asumisessa yleensä 1ap/ 150 kerrosneliömetriä, vieraspaikat 1ap/enintään 10 asuntoa
- palveluasumisessa ja vanhusten asumisessa 1ap/ 250 kerrosneliömetriä.
- liike- ja toimistotiloissa 1ap/ 75 kerrosneliömetriä.

Vieraspaikkoja voidaan osittain sijoittaa korttelin viereen katualueelle, jolle sijoitettavien autopaikkojen määrä ja toteutustapa arvioidaan erikseen rakennuslupan käsittelyn yhteydessä.

Pysäköintipaikat on erotettava muusta ympäristöstä aidoin ja/tai suojaistutuksin.

Kattomuotona on tasakatto, harjakatto tai loiva lapekatto.

Sisäänkäyntien yhteyteen saa sallitun rakennusoikeuden lisäksi tehdä yhteiskäyttöön tarkoitettua säilytystilaa enintään 30 k-m² / porrashuone.
 Ikkunallisten luonnonvaloisten porrashuoneiden 15 m² ylittävä osa on sallittua rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.
 Asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 15% sallitusta asuntokerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia aputiloja, kuten harrastus-, kerho-, ja saunatiloja.

Rakennusten katujulkisivujen tulee olla pääosin rapattuja, saumattomalla rakenteella.

Leikki- ja muuta ulko-oleskelutilaa on rakennettava vähintään 2% kerrosalasta.

Leikki- ja oleskelualueet on erotettava suojaistutuksin ja/tai aidoin huoltoliikenteestä ja pysäköintipaikoista.

Asuintonttien välisille rajoille ei saa rakentaa tai istuttaa aita.

Julkisivuun, jonka kohtisuora etäisyys autopaikasta on pienempi kuin 8 m, ei saa sijoittaa asuinhuoneen pääikkunoita, ellei asuntojen lattiataso ole vähintään 1m autopaikkojen tasoa ylempänä.

Vajaa kattokerros ei saa ulottua aukioon tai Nikkiläntiehen rajoittuvan julkisivun pintaan. Vajaan kattokerroksen päälle ei saa rakentaa ullakkoa tai esimerkiksi iv-konehuonetta.

KM-korttelialueilla:

Kattomuotona on tasakatto.

Laajennusosat tulee sovittaa yhteen olemassa olevan rakennuksen kanssa.

Laajennusosien julkisivuissa tulee käyttää keraamista laattaa tai lankkua, jonka värisävy on sovitettu olemassa olevan rakennuksen julkisivuun.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

Liike- ja toimistotiloissa 1ap / 75 kerrosneliömetriä.

Pysäköintialueelle saa rakentaa alueen toimintaa liittyviä katoksia.

Pysäköintialueet on jaettava ja jäsenneltävä pienempiin osa-alueisiin puu- ja pensasistutuksilla.

Polkupyörille tulee osoittaa omat paikkansa; osan paikoista tulee olla katettuja.

Huoltopihan tulee olla liikenteellisesti yksisuuntainen ja muusta liikenteestä erotettu. Huoltopihan rajataan seinillä, jotka noudattavat julkisivujen värejä ja materiaaleja ja alue voidaan kattaa.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Bindande anvisningar för byggnadssätt uppgörs på området.

Tomtindelningen på området är riktgivande.

Byggnaden bör i allmänhet placeras minst 4 meter från grannens tomtgräns, om inte annat anvisas i detaljplanen.

Vid ansökan om bygglov skall klarläggas, att radon inte orsakar olägenheter för hälsan.

Särskild uppmärksamhet skall fästas vid att dagvattnet avleds, fördröjs och behandlas kontrollerat. På kvartersområdena skall dagvattnet i mån av möjlighet fördröjs,

infiltreras i marken eller ledas via öppna sänkor och/eller öppna diken till dagvattenssystemet, t.ex. till områden för infiltrering, fördröjning och sedimentering.

Vid dimensioneringen av dagvattenssystemets maximifördröjningsförmåga på tomten används minst som dimensionerande regn en gång per 50 år 20 min regn, intensitet 180 l/sek/ha=21,6mm regn eller 3 timmar ihållande regn, intensitet 45 l/sek/ha=48,6mm regnmängd.

Byggnaderna bör kvartersvis bilda en harmonisk enhetlig helhet beträffande byggnadsmassa, fasader, takform, material och färg.

Parkeringsanläggningarnas körramper och övriga nödvändiga konstruktioner under gårdsdäck får byggas utöver byggrätten.

Tekniska utrymmen, utrymmen för avfallshantering, befolkningsskydd och med dessa jämförbara utrymmen får byggas utöver den i planen angivna byggrätten.

Stödmurarnas huvudsakliga fasadmateriell skall vara natursten.

Entrétaken, balkongerna och terrasserna får sträcka sig högst 3 meter utanför byggnadsytan på tomten.

AK-kvartersområden:

Bilplatser skall byggas minst enligt följande:

- för boende allmänt 1bp / 150 våningskvadratmeter, gästbilplatser 1bp / högst 10 bostäder
- för service- och äldreboende 1bp / 250 våningskvadratmeter
- för affärs- och kontorsutrymmen 1bp / 75 våningskvadratmeter

Gästplatserna kan delvis placeras invid kvarteret på gatuområdet. I samband med bygglovsbehandlingen tas ställning till antalet bilplatser och hur de förverkligas.

Parkeringsplatserna bör avskiljas från den övriga omgivningen med staket och/eller skyddsplanteringar.

Takformen är platt tak, åstak eller låglutande tak.

I samband med ingångarna får utöver den tillåtna byggrätten byggas förvaringsutrymmen för sambruk högst 30 m²-vy/trapphus.

Utöver den i detaljplanekartan angivna byggrätten är det tillåtet att i varje våning bygga fönsterförsedda trapphus där naturljus kan komma in, som överskrider 15 m². Utöver den byggnadsrätt som anvisas i detaljplanen får man utanför bostaden bygga serviceutrymmen som betjänar boendet så som hobby-, klubb- och bastoutrymmen, högst 15 % av den tillåtna bostadsvåningsytan.

Byggnadernas fasadytor mot gatan skall i huvudsak vara rappade och fogfria.

Lek- och annat utevistelseområde bör anläggas minst 2% av våningsytan.

Lek- och utevistelseområde bör med skyddsplanteringar och/eller staket avskiljas från servicetrafik och bilplatser.

Staket eller häck får inte anläggas på gränserna mellan bostadstomterna.

I mindre än 8 m vinkelrätt mätt från bilplats belägen fasad får inte placeras till bostadsrum hörande huvudfönster, såvida inte bostädernas golvyta ligger 1 m högre än bilplatsnivån.

Indragen takvåning får inte sträcka sig till skvären eller till fasdytan som angränsar till Nickbyvägen. På en indragen takvåning får inte byggas vindsutrymmen eller t.ex. maskinrum för luftkonditionering.

KM-kvartersområden:

Takformen är platt tak.

Tillbyggnadsdelarna ska anpassas till den befintliga byggnaden. Som fasadmateriell på tillbyggnaderna ska användas keramisk platta eller plankor vars färgton anpassats till den befintliga byggnadens fasad.

Bilplatser skall byggas minst enligt följande:

För affärs- och kontorsutrymmen 1bp / 75 våningskvadratmeter

På parkeringsplatsen får byggas skyddstak som hänför sig till verksamheten.

Parkeringsområdena skall delas upp och struktureras med träd- och buskplanteringar, staket eller stödmur i mindre delområden

Egna platser ska anvisas för cyklar, en del av platserna bör förses med tak

Servicegården ska vara trafikmässigt enkelriktad, och avskild från övrig trafik.

Servicegården avgränsas med väggar som följer fasadernas färgsättning och material och området kan förses med tak.



Liite 6. Viitesuunnitelma (havainnekuva, aluejulkisivut, alueleikkaus, ilmakuvavosite ja näkymäkuva)

Bilaga 6. Referensplan (illustration, områdesfasader, områdessektion, flygfotoanpassning och perspektivbild)





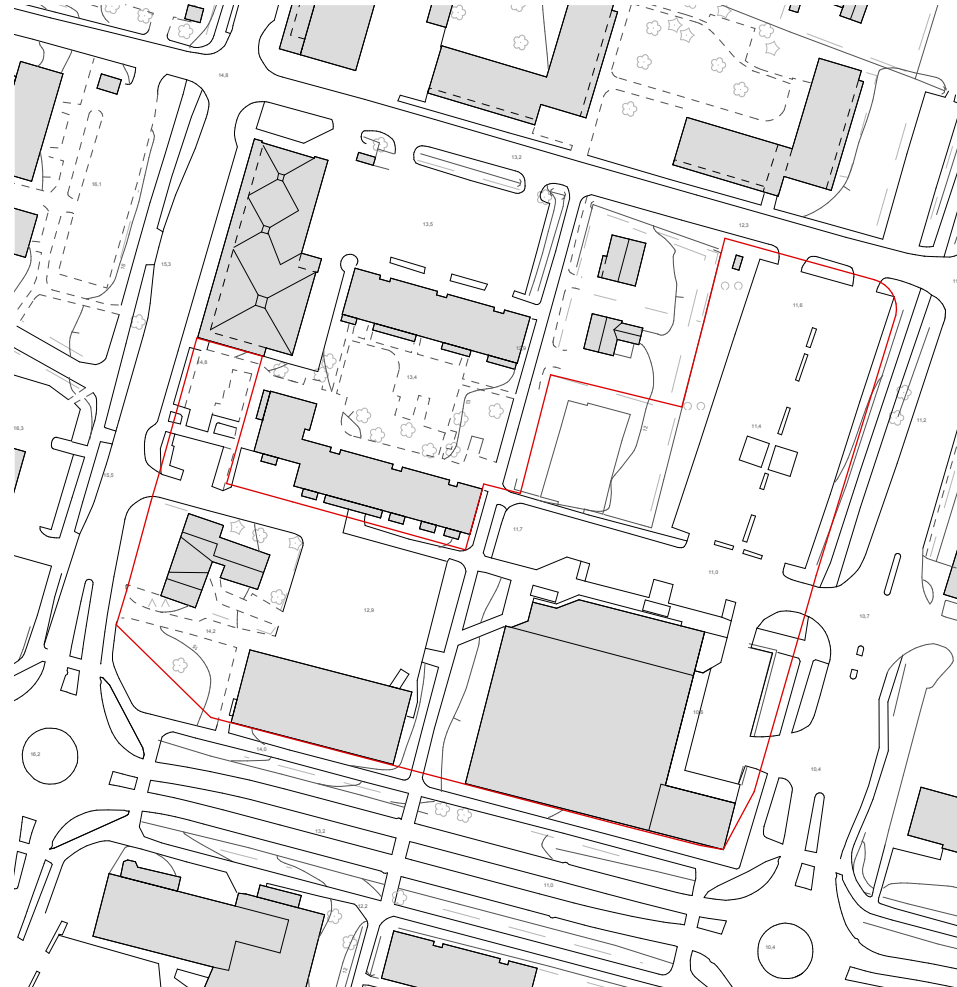
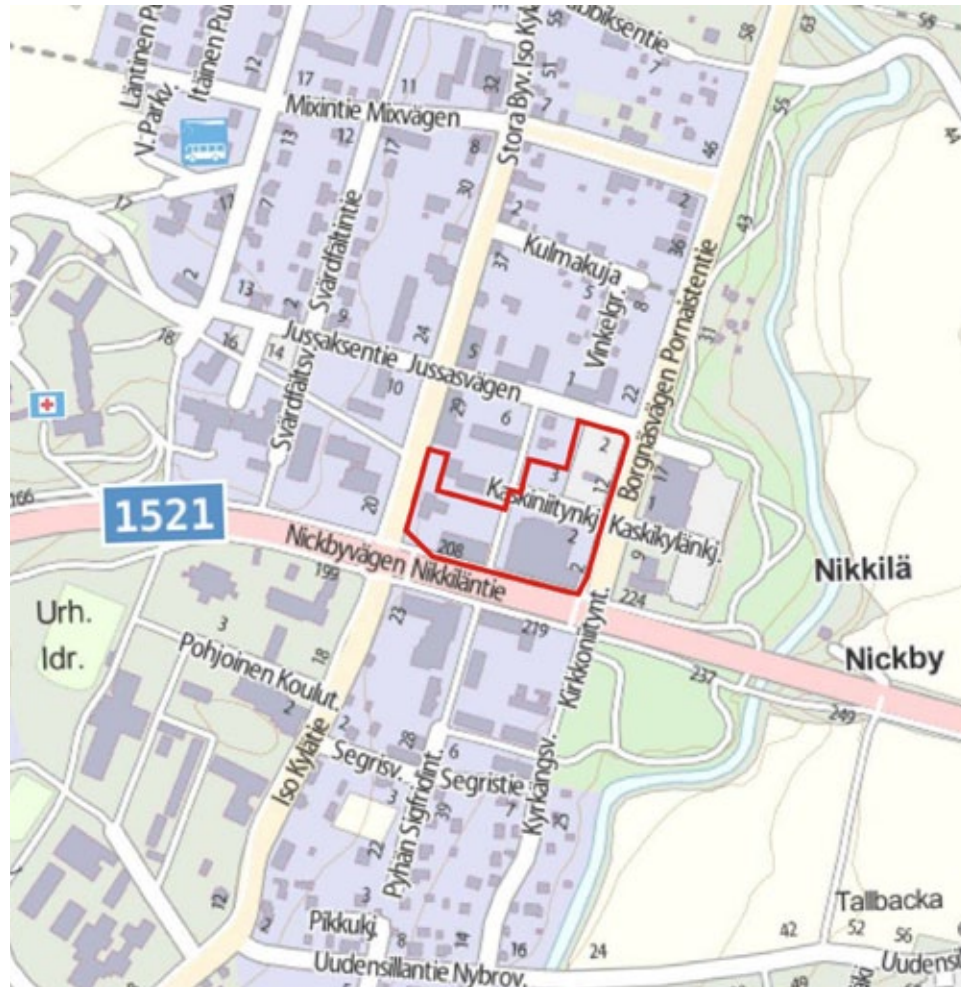
SIPOO NIKKILÄ / SIBBO NICKBY

DOMINO-KORTTELI / DOMINO-KVARTERET

VIITESUUNNITELMA / REFERENSPLAN

27.11.2013

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY



SIJAINTI JA NYKYTILA

Suunnittelukohteena on osa Nikkiläntien, Iso Kylätien ja Pornaistentien rajaamasta korttelista, joka sijaitsee keskeisellä paikalla Nikkilän keskustassa. Suunnittelualueella on tällä hetkellä kaksi käyttöikänsä päähän tullutta liikerakennusta. Nikkiläntien ja Pornaistentien kulmassa sijaitsee S-market Varuboden. Marketilla on laajentumistarpeita.

Suunnittelun tavoitteena on muuttaa alue nykyistä tiiviimmäksi keskustamaisen asumisen ja liikerakentamisen alueeksi. Olemassa olevat liikerakennukset eivät vastaa alueen kehittämiselle asetettuja tavoitteita, eivätkä ole hyödynnettävissä osana uudistuvaa korttelirakennetta. Viitesuunnitelmassa olemassa olevat liikerakennukset on esitetty purettavaksi ja niiden paikalle suunnitellaan pääasiassa keskustamaista asuinrakentamista. Samalla luodaan edellytykset marketin laajentumiselle nykyisellä paikallaan.

Lisäksi korttelissa on tällä hetkellä yksikerroksinen liikerakennus Iso Kylätien varrella, kaksi nelikerroksista asuinrakennusta sekä kaksi erillispientaloa jotka eivät kuulu suunnittelualueeseen.

Nikkiläntien eteläpuolella, suunnittelualueen vastapäätä on parhaillaan käynnissä OP -korttelin asemakaavan muutos, joka tähtää korttelin

uudistamiseen ja täydennysrakentamiseen. Suunniteltava asuinkortteli on pyritty sovittamaan yhteen olemassa olevan ympäristön ja käynnissä olevien hankkeiden kanssa muun muassa taajamakuva ja rakennusten korkeussuhteiden osalta.

Suunnittelualue sijoittuu loivaan Sipoonjokea kohti laskevaan rinteeseen. Korkeuseroa Iso Kylätien ja Pornaistentien välillä on noin 5 metriä.

LÄGE OCH NUVARANDE TILLSTÅND

Planeringsområdet är en del av kvarteret som avgränsas av Nickbyvägen, Stora Byvägen och Borgnäsavägen och som är centralt beläget i Nicksby centrum. På planeringsområdet finns nu två affärsbyggnader som nått slutet av sin livslängd. I hörnet av Nickbyvägen och Borgnäsavägen finns S-market Varuboden. Marketen har behov att utvidga sig.

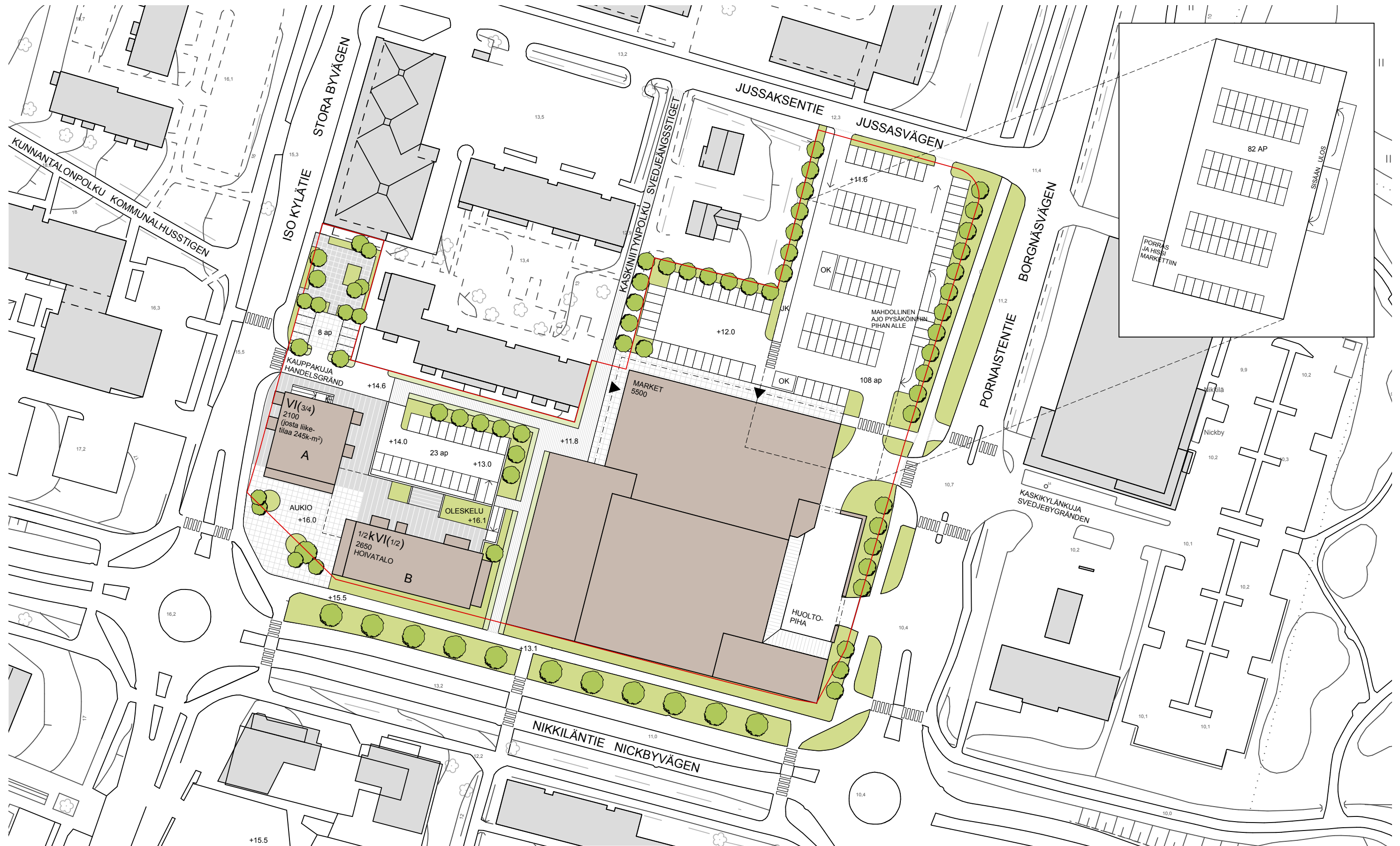
Målet med planen är att förändra området till ett mer kompakt och centrallikt område för boende och affärsbyggnader än det är i nuläget. De

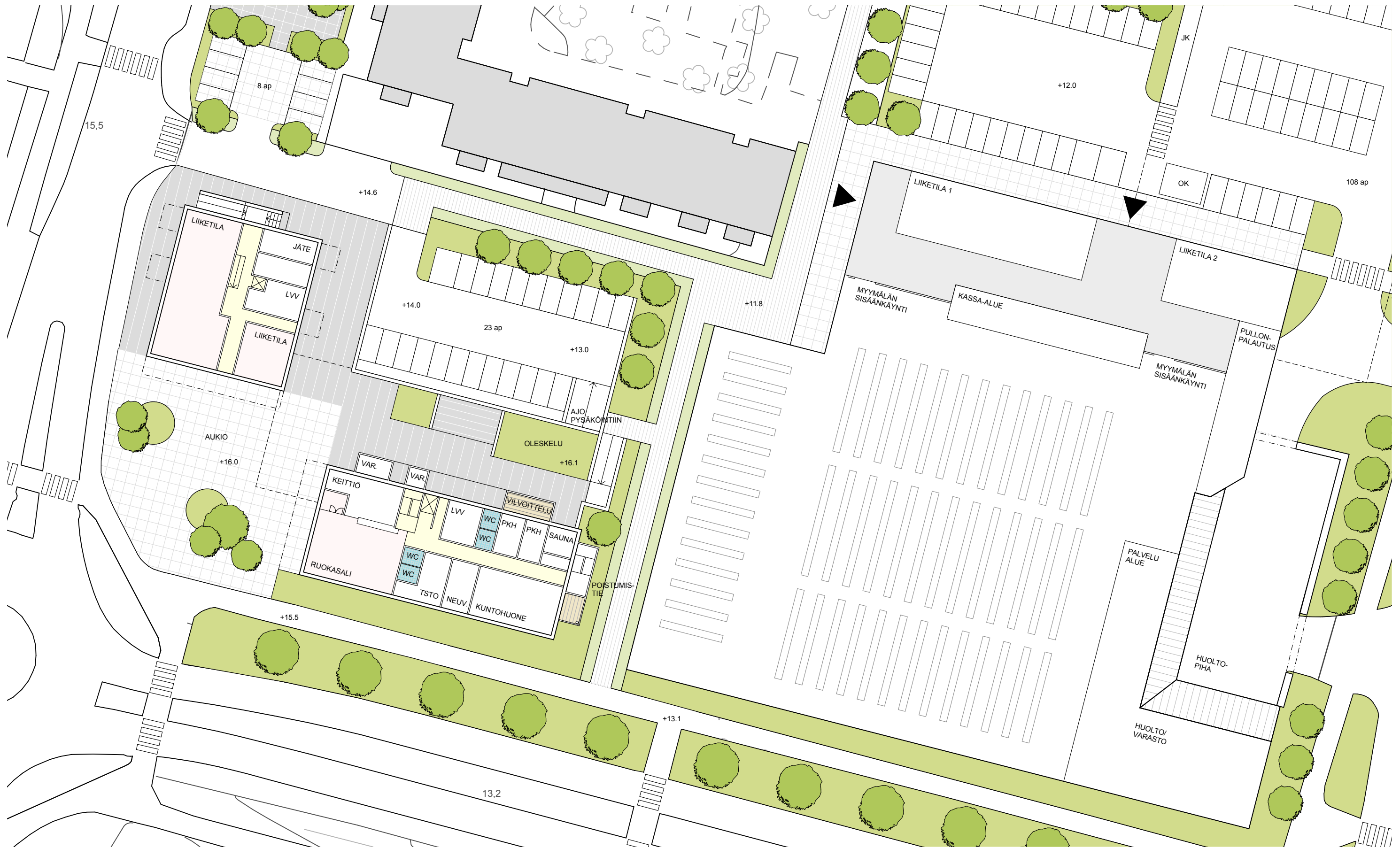
existerande affärsbyggnaderna motsvarar inte de mål som ställts för områdets utveckling och de kan inte utnyttjas som en del av den nya kvartersstrukturen. I detaljplanen framförs att de existerande affärsbyggnaderna rivs och där de funnits planeras i huvudsak ett centrallikt bostadsbyggande. Samtidigt skapas förutsättningar för att marketen kan utvidgas på sin nuvarande plats.

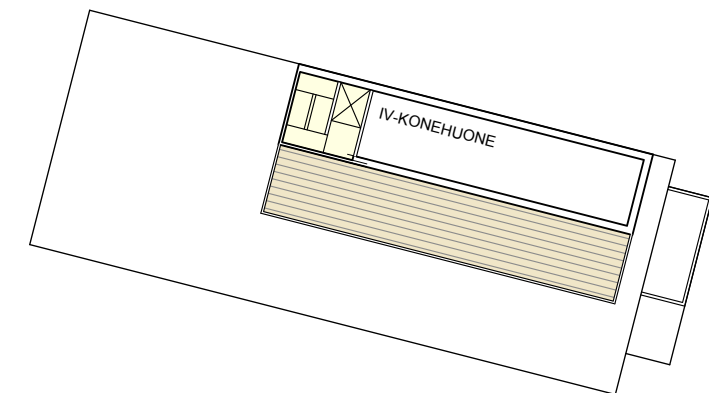
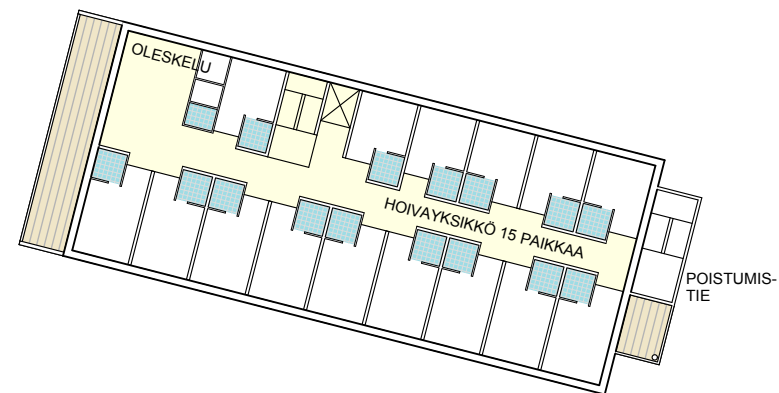
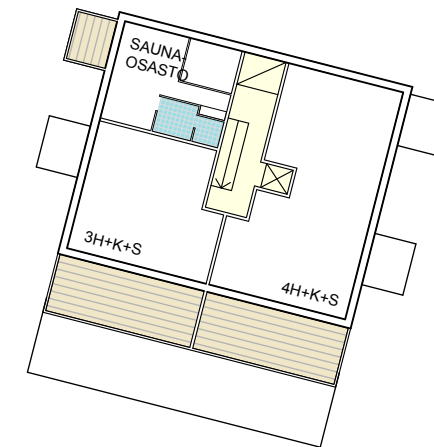
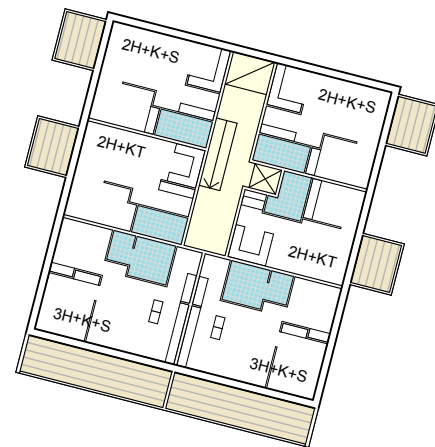
Därtill finns det nu i kvarteret en affärsbyggnad i ett plan vid Stora Byvägen, två våningshus med fyra våningar samt två enskilda småhus som inte hör till det planerade området.

Söder om Nickbyvägen, mot det planerade området är som bäst på gång OP-kvarterets detaljplaneändring, som strävar till att förnya kvarteret och till att kompletteringsbygga. Man har strävat till att anpassa det planerade bostadskvarteret med den existerande miljön och de pågående projekten för bl.a. tätortsbildens och byggnadernas höjdförhållandens del.

Området i planen är beläget i sluttningen som sjunker mot den svagt sluttande Sibbo å. Mellan stora Byvägen och Borgnäsavägen är höjdskillnaden ca 5 meter.







2-5. KRS

6. KRS



ASUINKORTTELI

Nikkiläntien ja Iso Kylätien rajaamalle alueen osalle sijoitetaan kaksi asuinkerrostaloa. Rakennuksiin on mahdollista sijoittaa erityisesti vanhuksille suunnattua asumista tai hoivakoti. Viitesuunnitelmassa Nikkiläntien varteen sijoittuva rakennus on esitetty hoivakotina, jonka neljässä asuinkerroksessa on kussakin 15 asuinhuonetta. Kunkin kerroksen yhteiset oleskelutilat avautuvat suuren parvekkeen välityksellä länteen.

Rakennusten yhteen laskettu kerrosala on 4750 k-m². Nikkiläntien ja Pornaistentien kulmaan muodostuvan aukion suuntaan julkisivut ovat viisikerroksisia. Kuudes kerros on vajaa kattokerros.

Pysäköintipaikat sijoittuvat osittain piha-alueelle maan päälle ja osittain pihakannen ja rakennusten alle. Korkeuseroista johtuen pysäköintitaso on tontin itälaidalla maanpinnan tasolla.

Rakennusten maantasokerroksiin on sijoitettu liiketiloja ja hoivakodin yleisölle avoin ruokala. Liiketilat avautuvat rakennusten edustalla olevalle katuaukiolle. Asumisen ja liiketilojen yhdistelmällä on pyritty Nikkilän keskustaa elävöittävään korttelirakenteeseen, jossa keskustamainen asuminen ja palvelut limittyvät toisiinsa.

MARKETIN LAAJENNUS

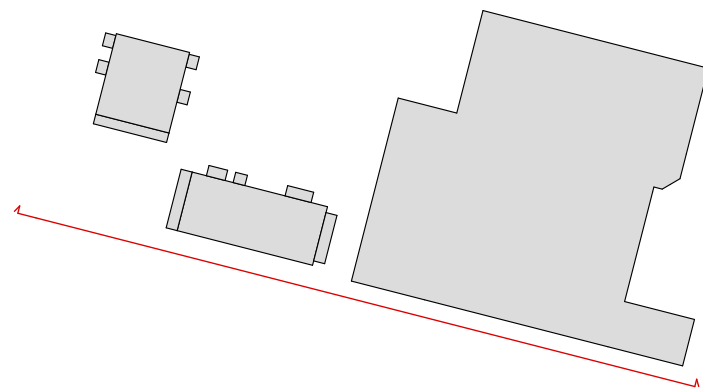
Nikkiläntien ja Pornaistentien kulmassa oleva marketti laajenee nykyisellä paikallaan. Laajennuksen sijoittumista alueelle on tutkittu kevyen liikenteen yhteydet ja alueen korkeussuhteet huomioiden. Viitesuunnitelmassa markettia on esitetty laajennettavaksi itään ja pohjoiseen. Laajennusten myötä marketin kerrosala on kokonaisuudessaan 5500 k-m².

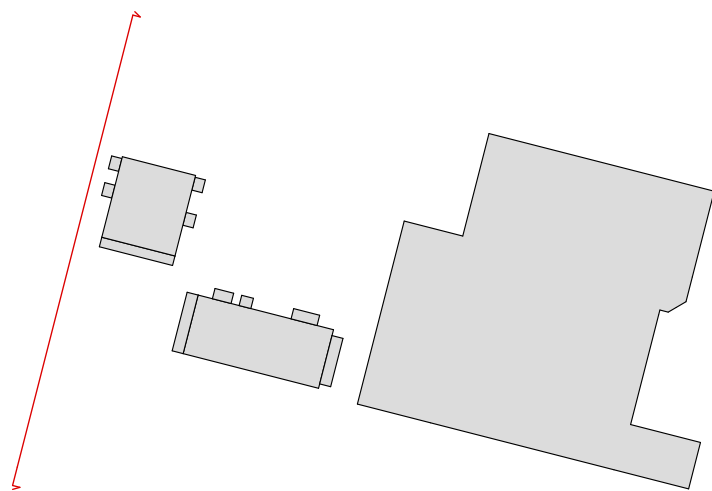
Pysäköintipaikat sijoittuvat nykyiseen tapaan marketin pohjoispuolelle. Ajoyhteydet säilyvät nykyisellään. Rakennuksen ja pysäköintialueen välissä kulkee kevyen liikenteen yhteys.

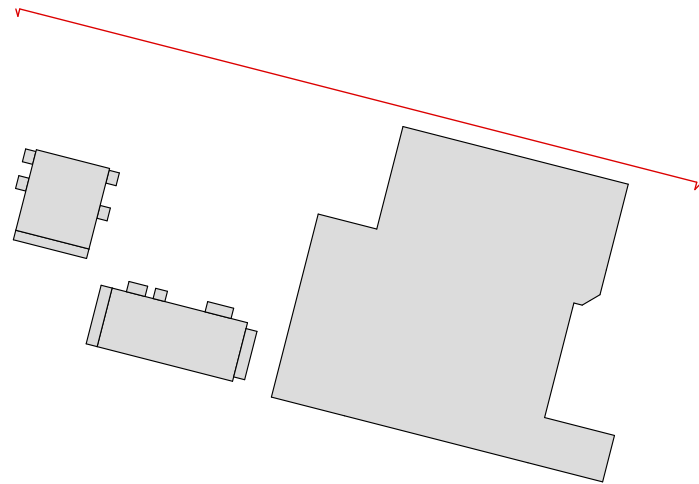
KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYDET

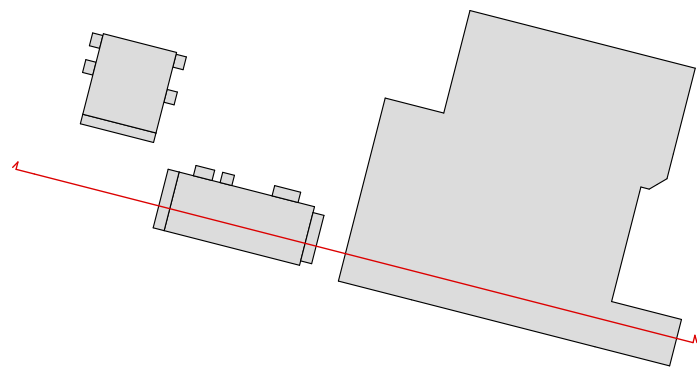
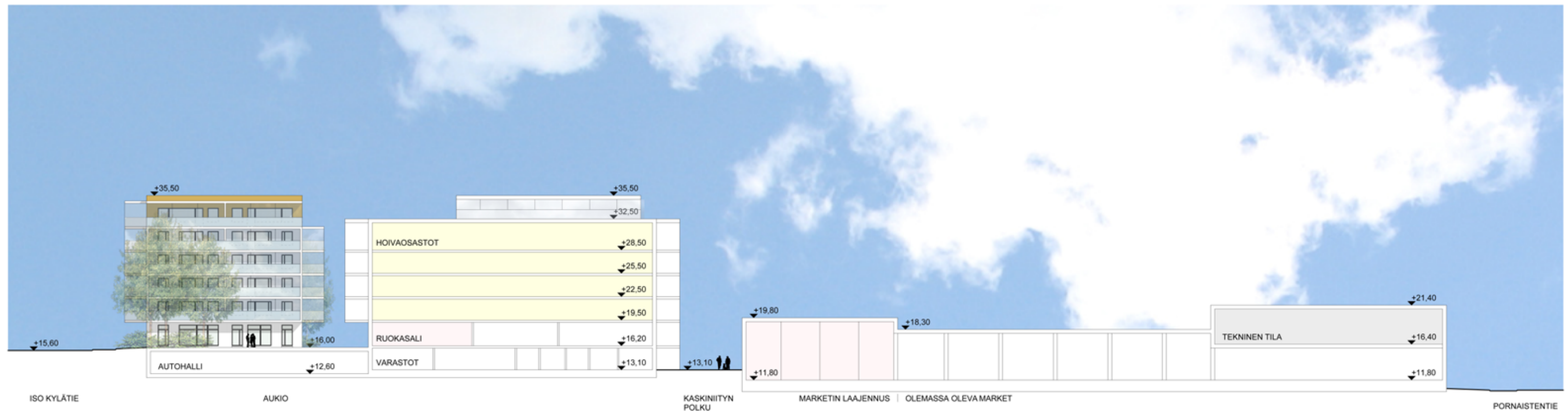
Pohjois-etelä -suuntainen kevyen liikenteen yhteys (Kaskiniitynpolku) säilyy ja sen linjausta muutetaan hieman. Kaskiniitynpolku sijoittuu uuden asuinkorttelin ja marketin laajennuksen väliin. Kevyen liikenteen väylältä on porrasyhteys asuinkorttelin pihatasolle.

Kauppakujan päästä lähtevää kevyen liikenteen yhteyttä idän suuntaan parannetaan. Kauppakujan ja Kaskiniitynpolun risteyskohtaan muodostuu pieni katuaukio, jolta on sisäänkäynti markettiin. Yhteys jatkuu marketin pohjoispuolitse itään ja tulevaisuudessa edelleen kohti uutta kevyen liikenteen siltää ja Jokilaakson asuinalueelle.











BOSTADSKVARTERET

På det område som begränsas av Nickbyvägen och Stora Byvägen placeras två flervåningshus. Det är möjligt att ha speciellt boende för äldre eller ett vårdhem i byggnaderna. I referensplanen anvisas byggnaden vid Nickbyvägen som ett vårdhem med fyra våningar med 15 bostadsrum i varje våning. I varje våning öppnar sig de gemensamma utrymmena genom den stora balkongen mot väst.

Byggnadernas sammanlagda våningsyta är 4750 vy-m². De fasader, som vetter mot den öppna plats, som bildas i hörnet av Nickbyvägen och Borgnäs vägen, är i fem våningar. Den sjätte våningen är en partiella takvåningen.

Parkeringsplatserna finns delvis på gårdsområdet på markytan och delvis under markytan och byggnaderna. Parkeringsplanet på tomtens östra sida är på grund av höjdförhållandena på markytan.

I byggnadernas våningar som finns på marknivå, anvisas affärsutrymmen och ett öppet matställe åt vårdhemmets invånare. Genom att kombinera bostads- och affärsutrymmen, har man strävat till en kvartersstruktur som livar upp Nickby centrum och där boende av centrumkaraktär och tjänster överlappar varandra.

MARKETENS UTVIDGNING

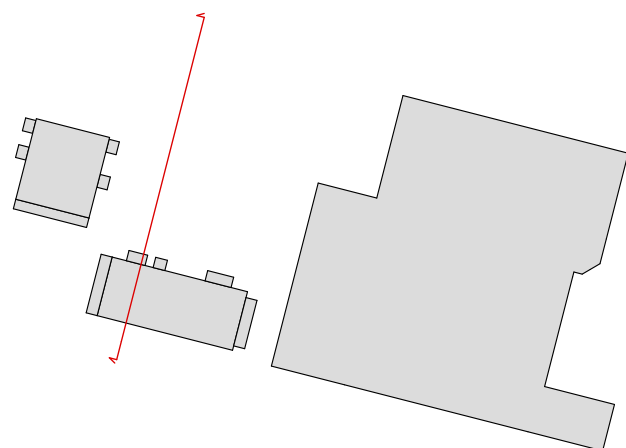
Marketen i hörnet av Nickbyvägen och Borgnäs vägen utvidgas på sin nuvarande plats. Lätttrafikförbindelserna och områdets höjdförhållanden har beaktats då man utrett var på området utvidgningen placeras. I referensplanen anvisas att marketen utvidgas mot öst och norr. I och med utvidgningen är marketens totala våningsyta 5500 vy-m².

Parkeringsplatserna anvisas som nu norr om marketen. Körförbindelserna förblir oförändrade. Mellan byggnaderna och parkeringsområdet går en förbindelse för lätttrafik.

FÖRBINDELSERNA FÖR DEN LÄTTA TRAFIKEN

Lätttrafikförbindelsen i norr-söder – riktning (Svedjeängsstigen) bevaras och dess linjedragning förändras något. Svedjeängsstigen placerar sig mellan det nya bostadskvarteret och den utvidgade marketen. Från lätttrafikleden finns trappor upp till bostadskvarterets gårdsplan.

Den lätttrafikförbindelse mot öst som börjar i ändan av Handelsgränd förbättras. I korsningen av Handelsgränd och Svedjeängsstigen bildas en liten öppen plats och där finns ingång till marketen. Förbindelsen fortsätter norr om marketen mot öst och i framtiden vidare mot den nya bron för lätttrafik och Ådalens bostadsområde.





SIPOO NIKKILÄ / SIBBO NICKBY

DOMINO-KORTTELI / DOMINO-KVARTERET

VIITESUUNNITELMA / REFERENSPLAN



SIPOO NIKKILÄ / SIBBO NICKBY

DOMINO-KORTTELI / DOMINO-KVARTERET

VIITESUUNNITELMA / REFERENSPLAN

2210

SIPOON KUNTA

N 46 DOMINO-KORTTELI



Korttelit 1001 (osa), 1002 ja 1004 (osa)
(Rn:o 2:201,2:214,2:218,7:212,2:216,2:163,2:165 ja 2:174)
Nikkiläntie – Iso Kylätie – Pornaistentie – Jussaksentie
NIKKILÄ, SIPOO

RAKENNETTAVUUSSELVITYS

28.02.2014

Tasokoordinaatisto / Plankoordinaatssystem:
KKJ2
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem:
N60

SISÄLLYSLUETTELO

	sivu
1. YLEISTÄ	2
2. TUTKIMUKSET	3
3. POHJASUHTEET	3
4. POHJAVESI	4
5. PERUSTAMINEN JA ALAPOHJAT	6
6. KUIVATUS	6
7. ROUTASUOJAUS	7
8. ALUETYÖT	7
9. MAAPERÄN JA POHJAVEDEN YMPÄRISTÖTEKNINEN TILA JA RADON	7

PIIRUSTUKSET:

1 – 2210	POHJATUTKIMUSKARTTA	1:500
2 – 2210	LEIKKAUS A-A	1:100/1:100
3 – 2210	LEIKKAUS B-B	1:100/1:100
4 – 2210	LEIKKAUS C-C	1:100/1:100
5 – 2210	PISTEET 30, 13 JA 14	1:100/1:100

2210

SIPOON KUNTA

N 46 DOMINO-KORTTELI

Korttelit 1001 (osa), 1002 ja 1004 (osa)
(Rn:o 2:201,2:214,2:218,7:212,2:216,2:163,2:165 ja 2:174)
Nikkiläntie – Iso Kylätie – Pornaistentie – Jussaksentie
NIKKILÄ, SIPOO

RAKENNETTAVUUSSELVITYS

Tiedot eivät ole riittäviä rakentamista varten!

1. YLEISTÄ

Sipoon kunnan toimeksiannosta on Insinööritoimisto Severi Anttonen Ky laatinut tämän rakennettavuusselvityksen helmikuussa 2014 Sipoon Nikkilässä sijaitsevalle N 46 Domino-korttelin kaava-alueelle. Selvityksen tarkoituksena on ollut tarkastella alueen maaperä- ja pohjavesiolosuhteita sekä rakennusten ja kunnallistekniikan perustamistapoja ja mahdollista pohjavahvistustarvetta kaava-alueella pyrkimyksenä vastata näiltä osin Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnossaan 03.02.2014 edellyttämiin lisäselvityksiin.

N 46 Domino-kortteli on asemakaavan muutos, joka koskee Nikkilän keskustaajaman nykyisen kaavan mukaista kortteliä 1002 sekä suurta osaa korttelista 1004 ja pientä osaa korttelista 1001. Kiinteistöt, jotka se käsittää on lueteltu otsikkotiedoissa. Alue on Nikkiläntien pohjoispuolella rajautuen idässä Pornaistentiehen, lännessä Iso Kylätiehen ja pohjoisessa Jussaksentiehen.

Korttelissa 1002 on nykyisin kaksi vanhaa liikerakennusta, jotka on tarkoitus purkaa uudisrakentamisen tieltä. Kortteliin on kaavoitettu uudessa kaavassa asuinkerrostaloja. Nykyisen kaavan mukainen kortteli 1004 (kiinteistöt 2:214, 2:218, 2:265, 2:174 ja 7:212) on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jonka eteläosassa nykyisin sijaitsevaa S-market Varubodenia on uuden kaavan mukaan mahdollista laajentaa. Korttelin 1004 pohjoisosassa on nykyisin paikoitusalue, jollaiseksi se on osoitettu myös uudessa kaavassa.

ELY-keskus on lausunnossaan kiinnittänyt huomiota uuden asuinkerrostalon osalta tärinän torjumiseen. Henkilöautoliikenteestä ei aiheutune poikkeuksellista liikennetärinää. Sitä voi aiheuttaa jossain määrin Nikkiläntiellä ja Pornaistentiellä liikkuva raskas liikenne. Ajonopeutta on Domino-korttelin kohdalla kuitenkin laskettu hidastetöyssyjen avulla. Paalutustärinöitä on käsitelty kohdassa 5.

2. TUTKIMUKSET

Tätä rakennettavuusselvitystä varten ei ole tehty uusia pohjatutkimuksia, vaan se perustuu aikaisemmissa yhteyksissä tehtyihin pohjatutkimuksiin ja muihin maaperä- ja pohjavesitutkimuksiin. Niiden on katsottu olevan tarkoitukseen riittäviä. Geo-Juva Oy on tehnyt vuonna korttelissa 1004 S-market Varubodenin rakentamista varten kartoituksen, kahdeksan painokairausta, 21 heijarikairausta, yhden siipikairauksen ja ottanut kaksi maanäytesarjaa. Lisäksi tutkimusten yhteydessä on asennettu kaksi työnaikaista pohjaveden havaintoputkea: toinen myymälärakennuksen ja toinen paikoitusalueen kohdalle. Alkuperäinen aineisto on tulostettu käsin piirtämällä, mistä se on skannattu pdf-tiedostoiksi. Siksi kaikkea aineistoa ei ole tulostettu, vaan siitä on tehty kolme riittävän edustavaksi katsottua pohjatutkimusleikkausta, joiden sijainti tutkimuksineen on esitetty karttapiirustuksessa 1 – 2210. Pohjatutkimusleikkaukset on esitetty piirustuksissa 2...5 – 2210.

Tarkastelualueen ympäristössä on samassa yhtenäisessä savialueessa eri yhteyksissä tehty paljon maaperätutkimuksia, joista saatua tietoa voidaan monessa mielessä hyödyntää tässä. Insinööritoimisto Severi Anttonen Ky (SAKy) on tehnyt rakennettavuusselvityksen samalla savialueella Domino-korttelin itäpuolella Sipoonjoen varrella olevalle N 40 Jokilaakson kaava-alueelle. Nikkiläntien eteläpuolella SAKy on tehnyt pohjatutkimuksen ja perustamistaselvityksen N 42 OP-korttelin rakentamista varten (vaihe 1). Edelleen samaista savikkoa SAKy on tutkinut myös Ison Kylätien varrella olevan koulukeskusalue Nikkilän Sydämen rakennettavuusselvityksen yhteydessä.

Pornaistentien itäpuolella olevan entisen Esso-huoltoaseman, sittemmin Varubodenin aseman ja nykyisen ABC-huoltoaseman tontilla on tutkittu maaperän sekä pohja- ja orsiveden ympäristötekniistä tilaa useissa eri yhteyksissä. Vuonna 1996 Geobotnia Oy tutki Oy Esso Ab:n toimeksiannosta maaperän ja vesien pilaantuneisuutta. Vuonna 2009 FCG Planeko Oy (nyk. FCG Finnish Consulting Group Oy) tarkensi tutkimuksia Osuuskunta Varubodenin toimeksiannosta maaperän kunnostusta varten. Polttonesteiden jakelulaitteiden uusimisen yhteydessä vuonna 2011 tehdyn maaperän kunnostamisen yhteydessä FCG Oy on tehnyt laajalti työnaikaisia mittauksia maaperän ja orsiveden haitta-ainepitoisuuksista. Siinä yhteydessä on selvitetty myös kunnostustyön jälkeiset jäännöspitoisuudet.

Edellä mainitut ympäröivillä alueilla ja varsinaisesti Domino-korttelissa tehdyt tutkimukset antavat hyvän kokonaiskäsityksen tarkasteltavan savialueen maaperästä ja pohjavedestä. Niiden yhteydessä on peruskairausten lisäksi mitattu pohja- ja orsiveden tasoa ja laatua sekä määritetty savikerroksen ominaisuuksia kuten lujuutta ja mm. painumiin vaikuttavaa vesipitoisuutta.

Rakentamista varten pohjatutkimuksia tulee täydentää vastaamaan tehtyjä suunnitteluratkaisuja.

3. POHJASUHTEET

Domino-korttelin asemakaavan muutosalue sijaitsee Sipoonjokea reunustavalla yhtenäisellä savialueella. Nykyisten rakennusten ulkopuoliset alueet ovat rakennusten piha-alueita, paikoitusalueita tai katualueita. Ne ovat pääosin asfaltoituja, joten kaavalla ei ale merkittävää vaikutusta hulevesien määrään. Maanpinnan korkeusasema ei ole S-marketin rakentamista var-

ten tehtyjen pohjatutkimusten tekoajasta juurikaan muuttunut. Korttelin 1004 eteläosan kohdalla se vaihtelee nykyisin tasovälillä noin +10,4...+11,8 ja sen pohjoisosassa nykyisen paikoitusalueen kohdalla tasovälillä noin +11,0...+12,0. Kiinteistön 2:174 (K 1004) luoteiskulmassa se on ylimmillään tasolla noin +12,7. Länteen päin mentäessä korttelin 1002 kohdalla maanpinnan korkeusasema nousee siten, että Iso Kylätien vastaisella rajalla se on tasolla noin 15,5. Puistoksi osoitetussa osassa korttelia 1001 maanpinta on tasolla noin 14,8.

Pihojen ja liikennealueiden päällysrakennekerrosten alapuolinen luonnollinen maaperä on ylimmältä osaltaan savea. Savikerroksen paksuus on S-marketin kiinteistön kohdalla noin 7 – 19 metriä. Se ohenee pohjoiseen ja länteen päin mennessä. Korttelin 1004 pohjoisosassa savikerroksen paksuus on noin seitsemän metriä ja korttelin 1002 länsiosassa noin kuusi metriä. Ylin noin 1 – 2 metrin paksuinen osa savikerroksesta on kuiva-kuorisavea.

Savikerroksesta on otettu maanäytteitä, joista on laboratoriossa määritetty vesipitoisuus. Sen kuivapainoon verrattu vesipitoisuus vaihtelee kuiva-kuorikerroksen alapuolisella osalla välillä noin $w = 50 - 90 \%$ ja siipikairalla mitattu suljettu leikkauslujuus välillä noin $s_u = 11 - 14 \text{ kN/m}^2$.

Savikerroksen alla on S-marketin kiinteistön alueella enimmäkseen noin kahdeksan metrin paksuudelta löyhähköä silttiä ja hiekkaa. Korttelin 1004 pohjoisosassa ja korttelissa 1002 löyhä siltti- ja hiekkakerros on ohuempi, alle kahden metrin paksuinen. Alimpana on hyvin tiivis ja kivinen hiekkamoreeni. Kairaukset ovat pysähtyneet moreenissa oleviin kiviin tai kallioon tai ne ovat kiilautuneet tiiviiseen maakerrokseen (moreeni) noin 11 – 26 metrin syvyydessä maanpinnasta.

Pohjamaa on routivaa ja se saattaa häiriintyä veden ja tärinän vaikutuksesta.

4. POHJAVESI

Pohjaveden taso ja virtaussuunnat

N 46 Domino-korttelin asemakaava-alue sijaitsee Nikkilän keskustaajama-alueella Nordanån (0175312) I – luokan pohjavesialueen lounaisosassa lähellä Nordanån ja Nikkilän (0175311) pohjavesialueiden pohjaveden muodostumisalueiden vedenjakajaa. Se on vettä johtavan maakerroksen topografian ja alueella tehtyjen pohjavesihavaintojen perusteella pohjaveden virtaussuuntiin nähden yläjuoksulla: gradientti suuntautuu tarkastelualueelta poispäin – lähinnä itään. Samoin perustein näin voidaan lausua myös savikerroksen yläpuolisesta täyterroksessa havaitusta orsivedestä.

Lokakuussa 1995 GeoJuva Oy on havainnut pohjavedenpinnan korkeuden kahdesta työnaikaisesta havaintopisteestä. Pisteessä 7 korttelin 1004 lounaiskulmassa pohjavesi oli tasolla noin +10,42 eli noin 1,4 metrin syvyydellä maanpinnasta ja paikoitusalueen (Rn:o 7:212) eteläosassa tasolla noin +9,19 eli noin 1,7 metrin syvyydellä maanpinnasta. Pohjavesitasot mittausaikaan olivat Etelä-Suomessa lähellä pitkäaikaisia keskiarvoja. Nikkiläntien eteläpuolella N 42 OP-korttelin pohjatutkimusten yhteydessä pohjavesi havaittiin siellä 20.04.2013 käytöstä poistetusta talousvesikaivosta noin 1,4 metrin syvyydellä maanpinnasta. Tällöinkin pohjavedet olivat lähellä pitkäaikaisia keskiarvoja.

Sipoonjoen itäpuolella samassa pohjavesiesiintymässä N 40 Jokilaakson kaava-alueen rakennettavuusselvityksen pohjatutkimusten yhteydessä havaittiin 12.11.2010 kahdessa tutkimuspisteessä paineellista pohjavettä. Pohjavesi nousi avoimista kairausrei'istä maanpinnan yläpuolelle. Pisteet olivat Sipoonjoen ranta-alueella, ja maanpinta niiden kohdalla on tasoilla noin +5,7 ja +6,6. Ylempänä, kauempana joesta paineellista pohjavettä ei havaittu. Tutkimusaikaan Etelä-Suomen pohjavedet olivat hieman pitkäaikaisten keskiarvojen yläpuolella.

Yhteenvedo pohjavedestä: Domino-korttelissa ja sen ympäristössä tehtyjen pohjavesihavaintojen sekä vastaavanlaisissa pohjasuhteissa Etelä-Suomen alueella 1970-luvulta lähtien tehtyjen pitkäaikaisten havaintosarjojen perusteella voidaan arvioida pohjavedenpinnan tason vaihtelevan tasovälillä noin +8,7...+10,9 eli noin 0,9 – 2,2 metrin syvyydellä maanpinnasta. Varsinaisten, havaintosarjojen avulla korjaamattomien pohjavesihavaintojen vaihteluväli on ollut noin 1,4 – 1,7 metrin syvyydellä maanpinnasta. Sen virtaussuunta on lännestä itään kohti alavaa jokilaaksoa. On hyvin epätodennäköistä, että Domino-korttelin alueella pohjavesi esiintyisi paineellisenä.

Orsiveden tasoa on Pornaistentien itäpuolella huoltoaseman kiinteistön 2:217 alueella mitattu useissa yhteyksissä vuosien saatossa. Lähimpänä häiriintymätöntä ”luonnontilaa” – jos niin voidaan täyterokossa esiintyvistä orsivedestä sanoa – ovat vuonna 1996 Geobotnia Oy:n tekemät orsivesivesihavainnot. Marraskuussa 1996 orsiveden pinta vaihteli tasovälillä noin +9,14...+9,32 eli noin 0,5 – 0,7 metrin syvyydessä maanpinnasta. Myöhemmin tehtyjä havaintoja ovat häirinneet samaan aikaan paikalla tehdyt kaivutyöt.

Koska kaava-alue sijaitsee tärkeäksi luokitellulla pohjavesialueella, on rakentamisessa huomioitava, mitä on säädetty toimimisesta tärkeillä pohjavesialueilla:

”...varmistutaan, etteivät pohjaveden korkeusasema eikä laatu pysyvästi muutu. Alueille rakennettaessa varmistutaan, että pohjaveden tila voidaan turvata myös rakennuksen käytön aikana.”

Käytännössä edellinen tarkoittaa, ettei peruskuivatus saa liikaa alentaa pysyvästi pohjaveden painekorkeutta, jätevesiviemäreiden tulee ennen käyttöönottoa olla tiiviydeltään tarkastettuja, paikoitusalueet tulee asfaltoida ja niiden hulevedet johtaa öljynerotuskaivon kautta kunnan hulevesiviemäriin.

Vaarallisten aineiden säiliöt on sijoitettava aineen laadun huomioon ottaviin tiivistettyihin allasmaisiin rakenteisiin, joiden tilavuuden tulee olla vähintään altaaseen sijoitettavien säiliöiden yhteenlaskettu kokonaistilavuus. Edellinen koskee myös työkoneiden polttoainesäiliöitä.

Rakenneteknisesti merkittävä tekijä on pohjaveden painekorkeuden alentamiskielto. Pohjaveden tulee antaa rakennusten seinälinjojen ulkopuolella nousta luonnolliseen tasoonsa. Edellinen tarkoittaa, ettei rakennusten peruskuivatuksella voida alentaa pohjavettä yli yhdellä metrillä. Sen voidaan savi-alueella katsoa olevan turvallinen raja-arvo, jonka vaikutukset eivät ulotu tontinrajojen ulkopuolelle. Suurempien pohjaveden alentamistarpeiden tapauksessa niiden vaikutukset ympäristöön on analysoitava tarkemmin. Edellä esitetyn vaikutuksia korttelin rakentamiseen on käsitelty seuraavassa kohdassa 5 Perustaminen ja alapohjat.

5. PERUSTAMINEN JA ALAPOHJAT

Domino-kortteli sijaitsee keskellä rakennettua ympäristöä, joten tärinöiden hillitsemiseksi rakennukset perustetaan vähemmän tärinää aiheuttavien hoikkien teräksisten tukipaalujen, esimerkiksi Rautaruukin RR-putkipaalujen, välityksellä kantavan pohjamaan tai kallion varaan. Paalutuksen suunnittelussa ja paalutustyössä on noudatettava RIL:n julkaisuja Paalutusohje PO-2011 (RIL 254) ja Pienpaalutusohje PPO-2007 (RIL 230). Teräspaalujen kantavuus määräytyy materiaalilujuuden perusteella huomioiden nurjahdus- ja korroosiotekijät. Rakennuskohteiden geotekninen luokka on 2 (GL 2, joka vastaa likimain entistä paalutusluokkaa II).

Teräspaalujen mitoituksessa on huomioitava nurjahdus- ja korroosiotekijät (PPO-2007). Laskelmissa savikerroksen suljettuna leikkauslujuutena voidaan käyttää arvoa $s_u = 10 \text{ kN/m}^2$ ja korroosiovarana 2,0 mm. Paalujen kantavuusmitoituksessa tulee lisäksi ottaa huomioon koheesiomaakerrosten kokoonpuristumisesta aiheutuva negatiivinen vaippahankaus P_{neg} , joka on määritettävä tapauskohtaisesti lisätäyttöjen ja rakennuspaikalla olevan savikerroksen paksuudesta riippuen.

Tukipaalujen alustava tunkeutumistaso on merkitty leikkauspiirustuksiin 2...5 – 2210. Tulkintaa ei voida pitää riittävänä rakentamiseen. Käytettävien tukipaalujen pituus tarkistaa kohdekohtaisilla rakentamista varten tehtävillä lisätutkimuksilla.

Alapohjat tulee rakentaa kantavina, ja niiden alle tehdään tuuletettu alustatila. Pihakannen alle tulevien paikoitustasojen pinnat voidaan tehdä asfaltoituina maarakenteina tai maanvaraisina betonilaattoina, jotka ovat liikuntasauomoilla irti kantavista rakenteista. Näin voidaan menetellä, mikäli ne tulevat nykyisen maanpinnan tasoon. Jos ne tulevat yli 0,3 metriä nykyistä maanpintaa ylemmäs, on ne tehtävä kantavana laattana esimerkiksi maata vasten valaen tai lisätäyttöjen kuormitusvaikutus on kompensoitava keventämällä rakennetta esimerkiksi kevytsoralla, vaahtolasilla tai EPS:illä.

Viitaten kohdassa 4 mainittuun pohjaveden painekorkeuden alentamiskieltoon tarkennettakoon maanalaisten tilojen osalta asiaa siten, ettei niitä suositella tehtäväksi. Niiden rakentaminen on mahdollista, mutta kallista. Koska pohjavettä ei välttämättä voi pumppaamalla alentaa riittävän alas, kellarien seinien tulisi olla, ei ainoastaan vesieristettyjä, vaan vesipaineeristettyjä. Lisäksi kellarien lattiat on mitoitettava nosteelle.

6. KUIVATUS

Vajovesien poisjohtamiseksi on rakennusten ympärykset ja lattioiden alustat salaojitettava RIL 126:n ohjeita ja määräyksiä noudattaen. Alapohjien alle ja ryömintätilan pohjalle on asennettava veden kapillaarisen nousun estävä salaojasorakerros, joka on yhteydessä salaojiin. Salaojasoran rakaisuuden on oltava Talonrakennuksen maarakenteet RIL 132 – 2000, kohdan 5.32, ohjealueen 1 mukainen tai vaihtoehtoisesti ja suositeltavaa on käyttää sepeliä #6...16.

Kaivantojen työnaikaisessa kuivatuksessa on varauduttava pumppaukseen. Pumpatut vedet johdetaan kunnan hulevesiviemäriin tai avo-ojiin.

7. ROUTASUOJAUS

Pohjamaa on routivaa, joten rakennusten ja muiden pysyvien rakenteiden perustukset on routasuojattava, mikäli ne eivät ulotu pohjarakennusohjeiden RIL 121-2004 kohdan 5.5.1.4 mukaisesti routimattomiin perustamissyvyysiin.

8. ALUETYÖT

Putkijohdot voidaan perustaa 300 mm:n paksuisen suodatinkankaalla N3 ympäröidyn murskearinan tai teräspoimulevyarinan välityksellä maan varaan. Rakennuksen kohdalla putket ripustetaan kantavista rakenteista. Riippuen putkijohtojen kohdalla tehtävistä lisätäytöistä on kevennyksen tarve tarkastettava tapauskohtaisesti.

Painumien suuruutta on arvioitu saven vesipitoisuuteen perustuvalla laskentamenetelmällä: 7 metrin paksuisella savikolla 0,5 metrin [10 kPa] lisätäytöstä tulee aiheutumaan noin 70 mm:n suuruinen painuma ja 1,0 metrin [20 kPa] täytöstä noin 120 mm:n suuruinen painuma. 14 metrin paksuisella savikolla 0,5 metrin [10 kPa] lisätäytöstä tulee aiheutumaan noin 100 mm:n suuruinen painuma ja 1,0 metrin [20 kPa] täytöstä noin 180 mm:n suuruinen painuma. Painumat ovat suuruusluokkaa, joka on haitallinen putkijohtoilte ja pintakuivatukselle.

Yli 0,5 metrin paksuisten lisätäyttöjen tapauksessa tulisi tarkastella täyttöjen aiheuttaman lisäkuorman keventäminen putkijohtojen kohdalla esimerkiksi kevytsoralla, vaahtolasilla tai EPS:llä. Tasaus tulisi mahdollisuuksien mukaan pyrkiä pitämään lähimain nykyisellään.

Raskaan liikenteen ja henkilöautojen ajo- ja paikoitusalueiden ja jalankulkualueiden päällysrakenteet voidaan määrittellä rakentamista varten tehtävien pohjatutkimusten perusteella.

9. MAAPERÄN JA POHJAVEDEN YMPÄRISTÖTEKNINEN TILA JA RADON

Pornaistentien itäpuolella olevissa huoltoaseman kiinteistöissä on selvitetty maaperän sekä pohja- ja orsivesien haitta-ainepitoisuuksia useissa yhteyksissä. Sekä Geobotnia Oy:n vuonna 1996 että FCG Oy:n vuonna 2009 tekemissä haitta-ainetutkimuksissa on mitattu Valtioneuvoston asetuksessa 214/2007 määriteltyjen kynnysarvojen ylityksiä.

Tarkasti pistekohtaiset analyysitulokset on esitetty FCG Oy:n raporteissa 3796-D4208/11.12.2009 ja P14559P001 / 03.01.2012, joista ensimmäiseen on koottu myös Geobotnia Oy:n analyysitulokset. Jälkimmäisessä on esitetty maaperän kunnostuksen yhteydessä tehdyt kaivutyön aikaiset analyysitulokset ja kunnostuksen jälkeen mitatut haitta-aineiden jäännöspitoisuudet. Maaperän kunnostustyöt tehtiin huoltoaseman uudistustöiden yhteydessä 6.7.-29.9.2011 välisenä aikana, jolloin pilaantuneita maita vaihdettiin puhtaisiin lähes 2300 tonnia.

Pohja- ja orivesinäytteissä öljyhiilivetyjen pitoisuudet ovat vaihdelleet välillä 7,0 – 43 µg/l. STM:n asetuksessa 461/2000 on esitetty talousveden laatuvaatimukset, muttei tasoa öljyhiilivedyille. Aikaisemmassa asetuksessa 74/1994 raja-arvo talousveden mineraaliöljypitoisuudelle oli 50 µg/l. Näytteet voidaan tällä perusteella tulkita puhtaisiksi.

Johtopäätös maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuudesta

Huoltoaseman kiinteistöjen maaperästä mitattujen jäännöspitoisuuksien perusteella siitä on poistettu kaikki maa-aines, jotka ovat ylittäneet Uudenmaan ELY-keskuksen päätöksessään UUELY/608/07.00/2011 kohdissa 1.1 – 1.3 asettamat puhdistustasot. Kunnostetuille kiinteistöille asetettujen kunnostustavoitteiden on siten FCG Oy:n loppuraportissa P14559P001/03.01.2012 katsottu saavutetun eikä jälkiseurannalle ole katsottu olevan tarvetta.

Vaikka alueelle jäi kuuden tutkimuspisteen kohdalle VN:n 214/2007 mukaan määriteltynä haitta-ainepitoisuuksiltaan kohonneeksi luokiteltavia maa-aineksia, olivat kynnysarvojen ylitykset lieviä. Ei ole todennäköistä, että ne leviäisivät ympäristöön, sillä ne sitoutuvat tehokkaasti saviseen maaperään.

Merkittävimmät tekijät Domino-korttelin osalla ovat pohja- ja orsiveden valitsevat virtaussuunnat, jotka ovat korttelista 1004 kohti huoltoasemaa. Mahdolliset haitta-aineet eivät siten kulkeudu vedenkään mukana Domino-kortteli alueelle. Pohja- ja orsivesinäytteet ovat ennen huoltoaseman kiinteistön maaperän kunnostustöitä ja sen jälkeen olleet aina puhtaita.

Naapurikiinteistössä tapahtuvan huoltoasematoiminnan ei katsota aiheuttavan rajoituksia maankäytölle sen ympäristössä.

Radon

Tuuletetun alustatilan ratkaisussa ei erillistä radonin poistoa tarvita, mikäli alapohja rakennetaan radontiiviiksi ja alustatilan riittävästä tuuletuksesta huolehditaan. Tuuletetut paikoitustasot toimivat ylempien asuinkerrosten tuuletuksilana. Täyttöihin käytettävistä kiviaineksista on syytä vaatia selvitys mahdollisesta radonaktiivisuudesta.

Helsingissä 28. päivänä helmikuuta 2014

INSINÖÖRITOIMISTO
Severi Anttonen Ky

Severi Anttonen, rak.ins.



(2:214.2:218.7:212.2:162.2:163.2:165 JA 2:174)			
Kassa/Kassa	Kassa/Kassa	Kassa/Kassa	Kassa/Kassa
42.3 Nikkilä	1002 ja 1004	(ks. yllä)	
Rakennuslupa	Rakennuslupa	Rakennuslupa	Rakennuslupa
RAKENNETTAVUUSSELVITYS	RAKENNETTAVUUSSELVITYS	RAKENNETTAVUUSSELVITYS	RAKENNETTAVUUSSELVITYS
Rakennuskohteen nimi ja osat	Rakennuskohteen nimi ja osat	Rakennuskohteen nimi ja osat	Rakennuskohteen nimi ja osat
SIPPOON KUNTA	SIPPOON KUNTA	SIPPOON KUNTA	SIPPOON KUNTA
N 46 DOMINO-KORTTELI	N 46 DOMINO-KORTTELI	N 46 DOMINO-KORTTELI	N 46 DOMINO-KORTTELI
Nikkiläntie-iso kylälie-Pornaistentie-Jussasentie	Nikkiläntie-iso kylälie-Pornaistentie-Jussasentie	Nikkiläntie-iso kylälie-Pornaistentie-Jussasentie	Nikkiläntie-iso kylälie-Pornaistentie-Jussasentie
04130 SIPPOO	04130 SIPPOO	04130 SIPPOO	04130 SIPPOO
Suunnittelijan nimi, pöytäkirja ja allekirjoitus	Suunnittelijan nimi, pöytäkirja ja allekirjoitus	Suunnittelijan nimi, pöytäkirja ja allekirjoitus	Suunnittelijan nimi, pöytäkirja ja allekirjoitus
SAARINEN ANTONEN KY	SAARINEN ANTONEN KY	SAARINEN ANTONEN KY	SAARINEN ANTONEN KY
09-241 0006, 000 465 161	09-241 0006, 000 465 161	09-241 0006, 000 465 161	09-241 0006, 000 465 161
09-241 2311	09-241 2311	09-241 2311	09-241 2311
00000000000000000000	00000000000000000000	00000000000000000000	00000000000000000000
HKI 28.02.2014	HKI 28.02.2014	HKI 28.02.2014	HKI 28.02.2014

TIEDOT EIVÄT OLE RIITTÄVÄ RAKENTAMISTA VARTEN!

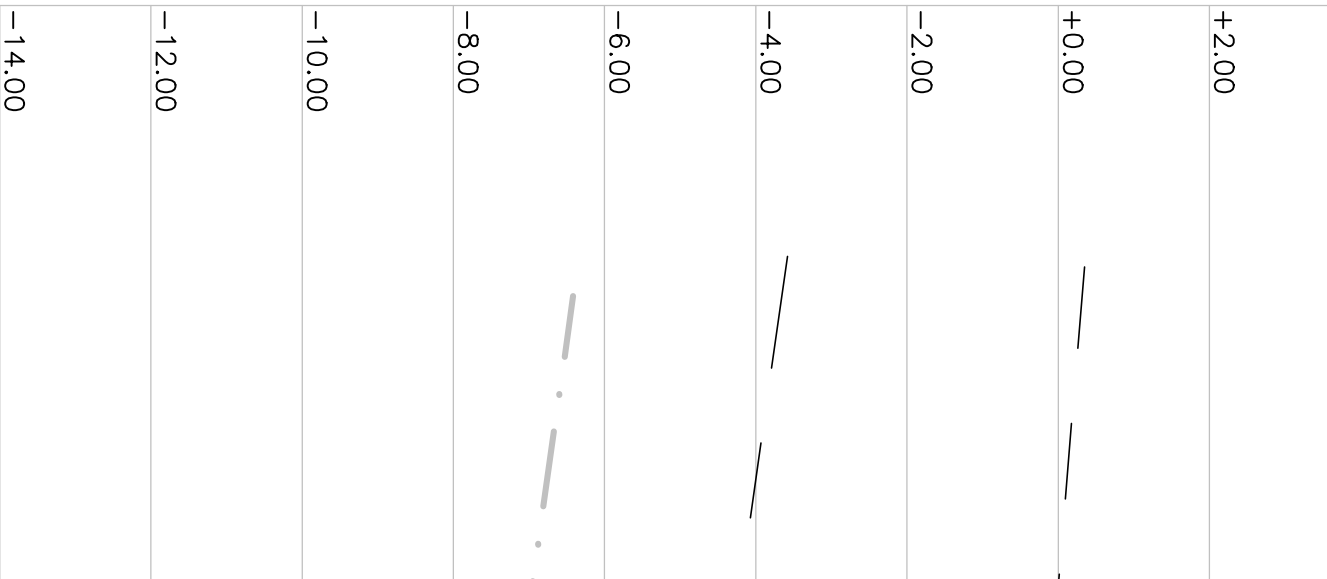
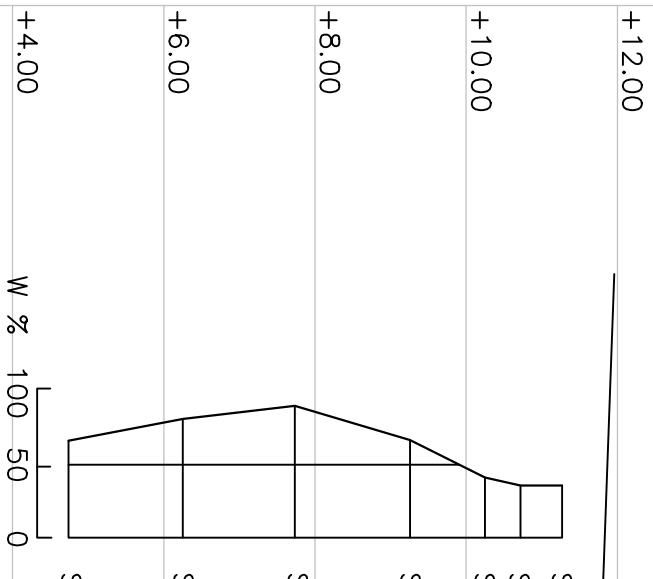
KARJAUSRYHMÄN SUOJITTELU PERUSTUJUU SKANNATTUUN LÄHTÖAINESTOON
EIKÄ SEN TAKIA OLE MITTATARKKA (TÄRKKYYS ON NOIN ±0.2 METRÄ)

Tasokoordinaatio / Pankkoordinaatio:
KKJ2
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem:
N60

GEO 1-2210

+14.00

Leikkaus B-B



+14.00

+12.00

+10.00

+8.00

+6.00

+4.00

+2.00

+0.00

-2.00

-4.00

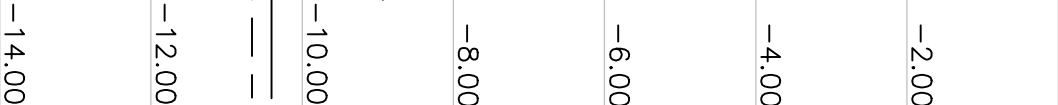
-6.00

-8.00

-10.00

-12.00

-14.00

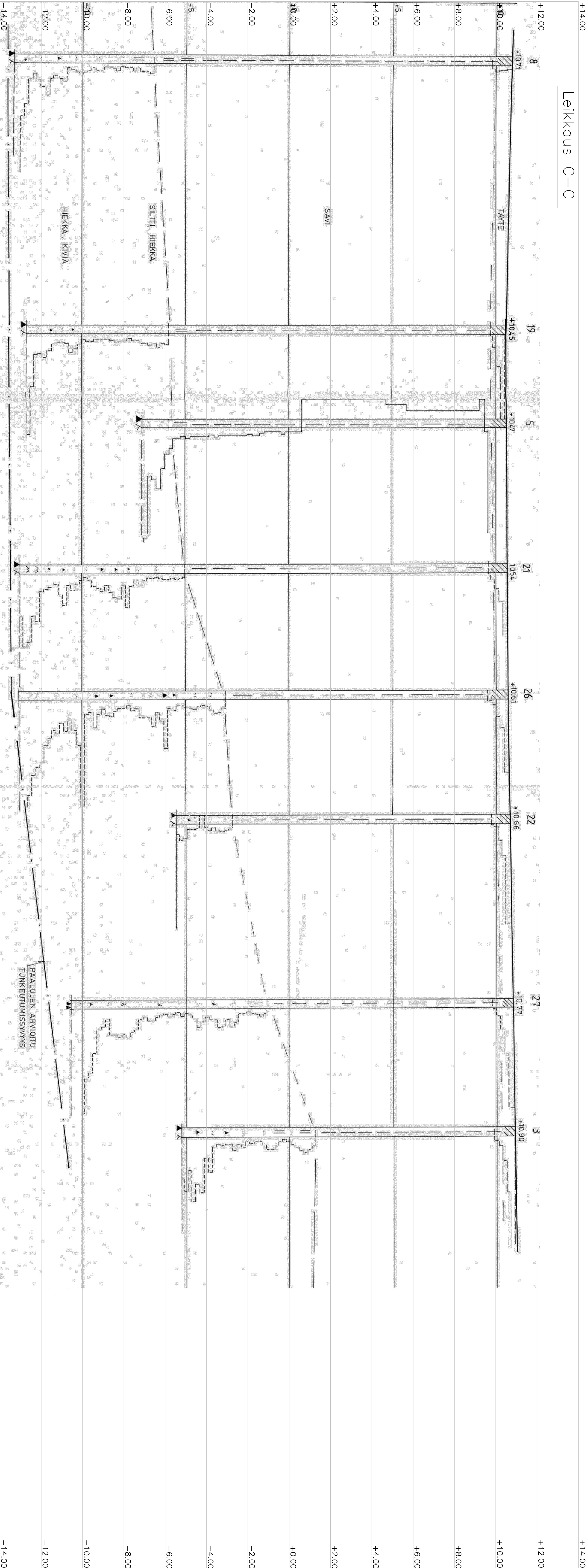


TIEDOT EIVÄT OLE RIITTÄVÄÄ RAKENTAMISTA VARTEN!

PIIRUSTUS PERUSTUU SKANNATTUUN LÄHTÖAINEISTOON EIKÄ SEN TAKIA OLE MITTATARKKA (TARKKUUS ON NOIN ±0,2 METRIÄ)

(2:214.2:218.7:212.2:162.2:163.2:165 JA 2:174)			
Kassa/Kylä	Kortti/Tila	Tontti/Rno	Viranomaisen ohjeistaminen/vien
423 Nikkilä	1002 ja 1004	(ks. yllä)	
Rakennuslupa	Rakennuslupa	Piirustus	Juoks. nro
RAKENNETTAVUUSSELVITYS		POTUJUTKIMUS	
Rakennuskohteen nimi ja osoite		Piirustuksen sisältö	Mittakaavat
SIPPOON KUNTA			
N 46 DOMINO-KORTTELI			
Nikkiläntie – Iso Kyäntie – Pornistentie			
04130 SPOO			
Suunnittelijan nimi, pöytätyö ja aikakirjaus		Suunnittelu, piirustuksen numero ja työn numero	Muutos
Maailmanlaatu	09-241 0006, 0420 455 861		
SIPPOON KUNTA	09-241 231		
00270 Helsinki	seppelantien@kuntala.fi		
HKI	28.02.2014	GEO	3-2210

Leikkaus C—C

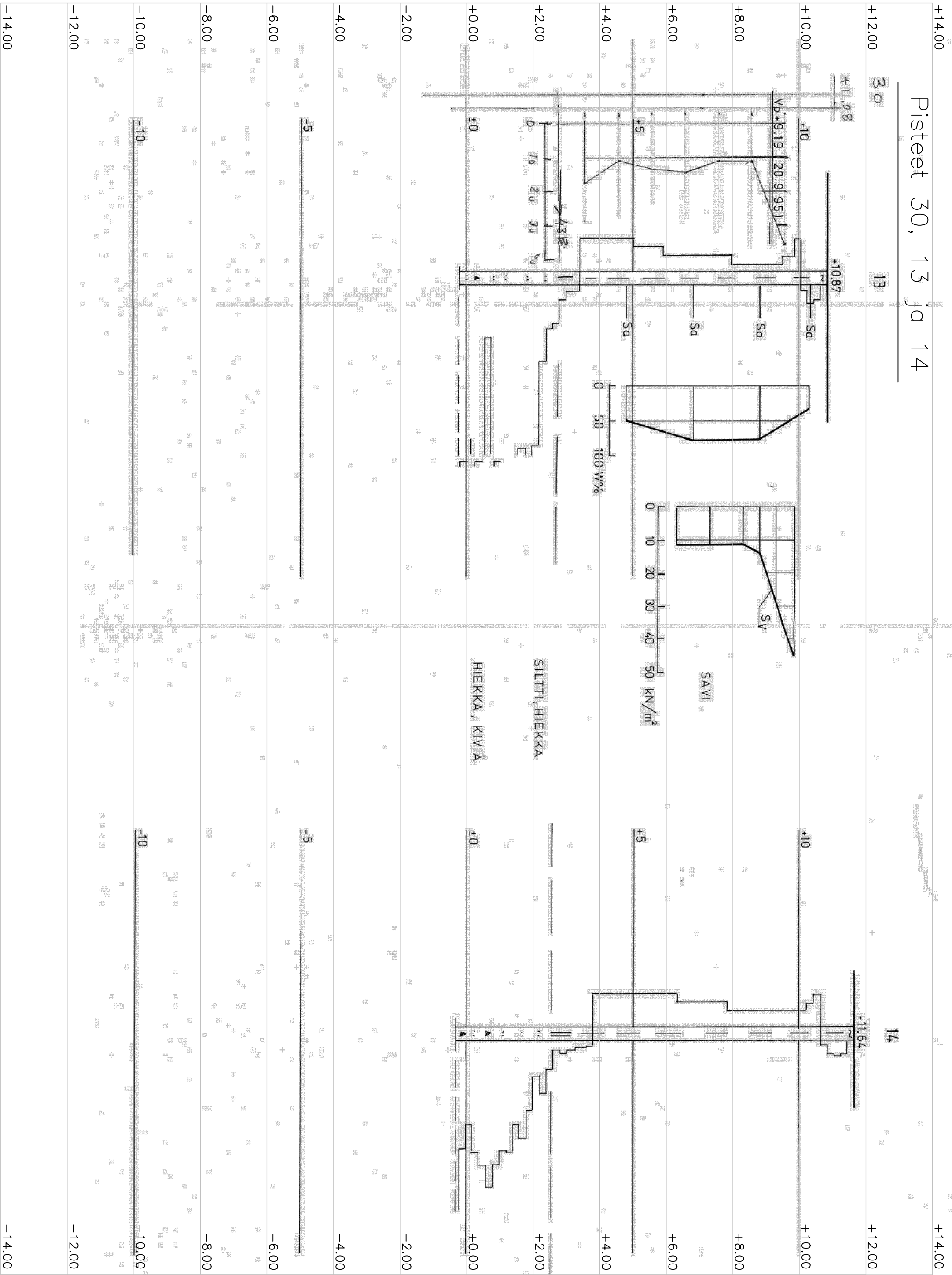


TIEDOT EIVÄT OLE RIITTÄVÄÄ RAKENTAMISTA VARTEN!

PIIRUSTUS PERUSTUU SKANNATTUUN LÄHTÖAINEISTOON EIKÄ SEN TAKIA OLE MITTATARKKA (TARKKUUS ON NOIN ±0,2 METRIÄ)

(2:214.2:218.7:212.2:162.2:163.2:165 JA 2:174)			
Kassa/Kivis	Kortti/Tila	Tontti/Rno	Viromaisen arvioimien varten
423 Nikkilä	1002 ja 1004	(ks. yllä)	
Rakennuslupa	Rakennettavuusselvitys	Piirustaji	Juoks. nro
Rakennuskohteen nimi ja osoite		Pohjautuminen	
SIPON KUNTA			
N 46 DOMINO-KORTTELI			
Nikkiläntie – Iso Kytilä – Pornistenite			
04130 SIPOO			
Suunnittelijan nimi, pöytätyö ja alkuperäisyys		Suunnittelu, piirustuksen numero ja työn numero	Muutos
Maailmanlaatuinen KORTTELI	09-241 0008, 0420 455 881		
Maailmanlaatuinen KORTTELI	09-241 221		
Maailmanlaatuinen KORTTELI	seuranta@maailmanlaatuinen.fi		
HKI 28.02.2014		GEO	4-2210

Pisteet 30, 13 ja 14



TIEDOT EIVÄT OLE RIITTÄVIÄ RAKENTAMISTA VARTEN!

PIIRUSTUS PERUSTUU SKANNATTUUN LÄHTÖAINESTOON EIKÄ SEN TAKIA OLE MITTATARKKA (TARKKUUS ON NOIN ±0,2 METRIÄ)

(2:214,2:218,7:212,2:162,2:163,2:165 JA 2:174)			
K.osa/Kylä	Korttel/Tila	Tontti/Rno	Viranomaisen arkistomerkintä varten
423.Nikkiä	1002 ja 1004	(ks. yllä)	
Rakennustoimenpide			Piirustaja
RAKENNETTAVUUSSELVITYS			POHJATUTKIMUS
Rakennuskohteen nimi ja osoite			Piirustuksen sisältö
SIPPOON KUNTA			
N 46 DOMINO-KORTTELI			PISTEET 30, 13 JA 14 1:100/1:100
Nikkiäntie – Iso Kyäntie – Pornistentie			
04130 SIPPOO			
Suunnittelijan nimi, päiväys ja allekirjoitus			Suunnitteluala, piirustuksen numero ja työn numero Muutos
 Insinööritoimisto SEVERI ANTTONEN KY Mantte 4 00270 Helsinki			09-241 0006, 0400 465 861 fax 09-241 2311 severi.anttonen@kolumbus.fi
HKI 28.02.2014			GEO 5-2210

N 46 Domino-korttelin asemakaavan muutos

N 46 Detaljplanändring för Domino-kvarteret

Rakentamistapaohjeet

Byggsättsanvisningar





Domino-korttelin rakentamistapaohje

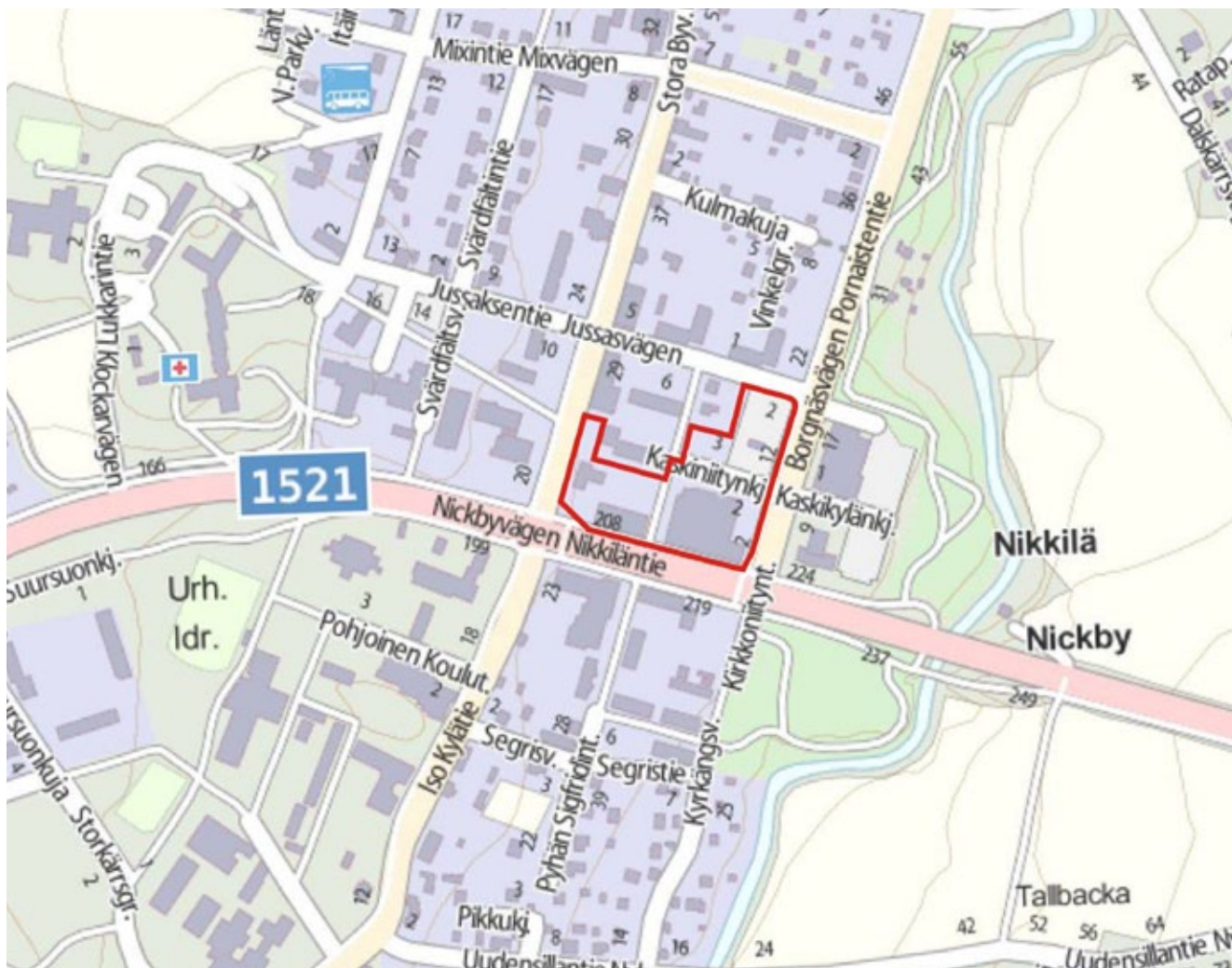
Näillä rakentamistapaohjeilla ohjataan Domino-korttelin asemakaavan muutoksen toteutusta (kaava N 46). Rakentamistapaohjeet koostuvat korttelikohtaisista ohjeista, sekä ohjeita havainnollistavista kuvista. Rakentamistapaohje on sitova, ja sitä sovelletaan asemakaavaa täydentävänä ohjeena rakennuslupaa myönnettäessä.

Domino-korttelin rakentamistapaohjeet on laatinut Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy (Jukka Turtiainen, Annina Vainio) yhteistyössä Sipoon kaavoitusyksikön (Matti Kanerva, Jarkko Lyytinen) kanssa.

Byggsättsanvisning för Domino-kvarteret

Dessa byggsättsanvisningar styr genomförandet av detaljplaneändringen för Domino-kvarteret (plan N 46). Byggsättsanvisningarna består av kvartersspecifika anvisningar samt illustrationer som förtydligar anvisningarna. Byggsättsanvisningen är bindande, och den tillämpas som kompletterande anvisning till detaljplanen då byggnadstillstånd beviljas.

Byggsättsanvisningarna för Domino-kvarteret har utarbetats av Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy (Jukka Turtiainen, Annina Vainio) i samarbete med planläggningsenheten i Sibbo kommun (Matti Kanerva, Jarkko Lyytinen).



Kaava-alueen sijainti, kaava-alue rajattu punaisella opaskarttaan.

Planändringsområdets läge, planområdet avgränsat med rött guidekarta.

Korttelialueita koskevat ohjeet

Tavoitteena on muodostaa keskustamainen kortteli, jossa asuminen yhdistyy helposti saavutettavissa oleviin palveluihin ja elävään kaupunkitilaan. Domino-kortteli sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla Nikkilän keskustassa. Nikkiläntien ja Iso Kylätien risteyskseen sijoitettavan aukion välityksellä asuinkorttelin pihatilat limittyvät julkiseen kaupunkitilaan. Aukion laidalle rakennusten maantasokerrokseen sijoitetaan myymälätiloja ja aukiolle avautuvia yhteistiloja. Samalla mahdollistetaan Nikkiläntien ja Pornaistentien kulmassa sijaitsevan marketin laajentaminen nykyisellä paikallaan.

Korttelin rakentamisessa pyritään yhtenäisen taajamakuvaan muodostamiseen. Uusi rakentaminen sovitetaan mittasuhteiltaan ja muodoiltaan Nikkiläntien, Iso Kylätien ja Pornaistentien olemassa olevaan miljööseen. Lisäksi rakennukset sovitetaan korkeussuhteiltaan yhteen muiden meneillään olevien hankkeiden kanssa.

Anvisningar för kvartersområdet

Målet är att skapa ett centrumblikt kvarter, där boende sammanknyts med lättillgängliga tjänster och ett levande stadsutrymme. Domino-kvarteret ligger på en betydande plats i stadsbilden i Nickby centrum. Genom den öppna platsen som placeras i korsningen av Nickbyvägen och Stora Byvägen, sammanfaller delvis bostadskvarterets gårdsutrymme med det offentliga stadsutrymmet. I byggnadernas våningar som finns på marknivå, och är belägna längs kanten av den öppna platsen, anvisas affärsutrymme och gemensamma utrymme som öppnar sig mot den öppna platsen. Samtidigt möjliggörs att market-affären i hörnet av Nickbyvägen och Borgnäs vägen utvidgas på sin nuvarande plats.

Med kvartersbyggandet strävas det efter en enhetlig tätortsbild. Det nya byggandet anpassas enligt proportionerna till den nuvarande miljön vid Nickbyvägen, Stora Byvägen och Borgnäs vägen. Dessutom anpassas byggnadernas höjdförhållanden till de andra pågående projekten.



*Muutosalue merkitty punaisella.
Planområde avgränsat med rött.*

1. Asuinkerrostalojen korttelialue (1002)

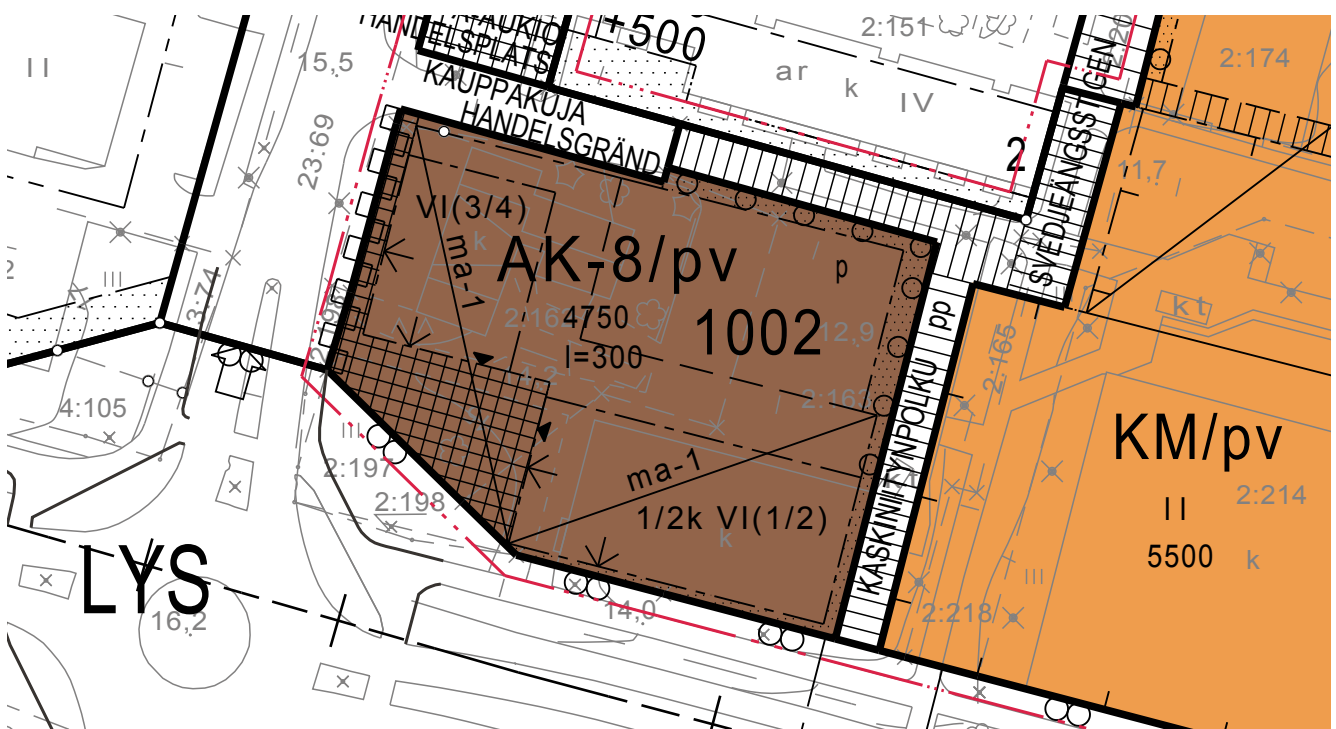
1.1 Rakennusten sijoittaminen tontille

Korttelialueella on rakennusalat kahdelle rakennukselle. Rakennukset sijoitetaan alueelle siten, että Nikkiläntien ja Iso Kylätien kulmaan muodostuu aukio. Iso Kylätiehen rajautuvalle rakennusalalle saa rakentaa enintään kuusikerroksisen rakennuksen, jonka ylimmän kerroksen ala saa olla enintään $\frac{3}{4}$ rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Nikkiläntiehen rajautuvalle rakennusalalle saa rakentaa enintään kuusikerroksisen rakennuksen, jonka rinteeseen sijoittuvassa kellarikerroksessa enintään $\frac{1}{2}$ rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi ja jonka ylimmän kerroksen ala saa olla enintään $\frac{1}{2}$ rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Nikkiläntien ja Pornaistentien kulmaan muodostuvan aukion suuntaan julkisivujen tulee olla viisikerroksisia. Vajaa kattokerros ei saa ulottua rakennuksen aukioon tai Nikkiläntiehen

1. Kvartersområdet för flervåningshus (1002)

1.1 Byggnadernas placering på tomten

Kvartersområdet har byggnadsyta för två byggnader. Byggnaderna placeras på området så att det i hörnet av Nickbyvägen och Stora Byvägen bildas en öppen plats. På den byggnadsyta som gränsar mot Stora Byvägen får byggas en byggnad med högst sex våningar och den översta våningens yta får vara högst $\frac{3}{4}$ av byggnadens största vånings yta. På den byggnadsyta som gränsar mot Nickbyvägen får byggas en byggnad med högst sex våningar och i källarvåningen som placeras i sluttningen får endast $\frac{1}{2}$ av ytan i den största våningen användas till det utrymme som räknas till våningsytan. Den översta våningens yta får vara högst $\frac{1}{2}$ av byggnadens största vånings yta. De fasader, som vetter mot den öppna plats, som bildas i hörnet av Nickbyvägen och Borgnäs vägen, skall vara i fem våningar. Den partiella takvåningen får inte sträcka sig till byggnadens fasadyta som gränsar



Ote asemakaavakartasta.

Utdrag ur detaljplanekarta.

rajoittuvan julkisivun pintaan. Vajaan kattokerroksen päälle ei saa rakentaa ullakkoa tai esimerkiksi iv-konehuonetta.

1.2 Värit ja materiaalit

Rakennusten julkisivujen tulee olla pääasiassa rapattuja. Näkyviä saumoja ei hyväksytä. Julkisivujen pääväreinä tulee käyttää vaaleita, hillittyjä murrettuja värisävyjä, joista tulee esittää rappauksella toteutetut värimallit rakennusvalvontaan.

Sisäänvedetyn ylimmän kerroksen tulee poiketa julkisivumateriaaleiltaan tai värisävyiltään muista kerroksista. Julkisivumateriaalina voi olla esimerkiksi puu, keraaminen julkisivulankku tai julkisivulevy.

Tehosteväreinä voidaan käyttää esimerkiksi sisäänkäyntien yhteydessä ja parvekkeiden taustaseinissä kirkkaita, voimakkaita värisävyjä. Tehostevärejä ei tule käyttää laajoina pintoina. Lisäksi parvekkeiden taustaseinissä ja ylimmän kerroksen tai iv-konehuoneen sisäänvedetyissä julkisivuissa voidaan käyttää puuta esimerkiksi kuultokäsiteltynä.

till den öppna platsen eller till Nickbyvägen. På den partiella takvåningen får ingen vind eller exempelvis maskinrum till ventilationssystem byggas.

1.2 Färg och material

Byggnadernas fasader skall i huvudsak vara rappade. Synliga fogar tillåts inte. Som fasadernas huvudfärger skall ljusa, balanserat brutna färgtoner användas och av dessa skall färgmodeller framförda med rappning presenteras åt byggnadstillsynen

Den indragna översta våningen skall avvika från de andra våningarna genom fasadmaterial eller färgton. Som fasadmaterial kan exempelvis trä, keramiska plankor eller fasad skivor användas.

Exempelvis vid ingångar och på balkongernas bakre väggar kan klara, starka färgtoner användas som effektfärger. Effektfärger skall inte användas på stora ytor. Dessutom kan trä som exempelvis laserats, användas på balkongernas bakre väggar och de indragna fasaderna i de översta våningarna eller maskinrummen till ventilationssystemen.



*Viitesuunnitelman mukainen julkisivu Iso Kylätielle.
Fasad mot Stora Byvägen efter referensplan.*



*Esimerkit Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy
Exempel Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy*

Maantasokerroksen julkisivupinnan kestävyys tulee kiinnittää huomiota erityisesti aukion ja Kaskiniitynpolun puoleisissa julkisivuissa.

Aukiolle avautuvissa myymälätiloissa ja yhteistiloissa tulee olla avoimen vaikutelman antavat suuret ikkunat. Samoin Nikkiläntien ja Iso Kylätien puoleisissa julkisivuissa ensimmäisen kerroksen ikkunoiden tulee olla näyteikkunamaiset, selvästi muiden kerrosten ikkunoita suuremmat.

1.3 Kattopinnat

Rakennusten kattomuoto on tasakatto tai loiva lapekatto. Rakennusten VI-kerrosten on oltava sisään vedettyjä. Korttelin korkein kohta on siten rakennusten Kauppakujaan tai pysäköintialueeseen rajautuvilla julkisivuilla.

Kattomateriaali on konesaumattu pelti tai tasakatoissa kattohuopa. Katon värin tulee olla tumma harmaa.

Lapekaton räystäiden tulee olla lyhyet, esim. 20-40 cm. Räystäät suositellaan rakennettavaksi

På fasadytan till de våningar som finns på marknivå skall uppmärksamhet fästas vid hållbarheten, speciellt de fasader som vetter mot den öppna platsen och Svedjeängsstigen.

De affärsutrymmen och gemensamma utrymmen som öppnar sig mot den öppna platsen skall ha stora fönster för att skapa ett öppet intryck. Likaså skall första våningens fönster på fasaderna längs Nickbyvägen och Stora Byvägen vara skyltfönsterliknande och märkbart större än de andra våningarnas fönster.

1.3 Takytor

Byggnadernas takform är plant- eller svagt sluttande pulpettak. Byggnadernas VI-våningar måste vara indragna. Kvarterets högsta punkt finns därmed på byggnadernas fasader som gränsar mot Handelsgränd eller parkeringsområdet.

Takmaterialet är plåt med vertikal fogning eller i plantaken filt. Takfärgen skall vara mörkgrå.

Pulpettakens takkanter skall vara korta, t.ex. 20-40 cm. Det rekommenderas att takkanterna



*Viitesuunnitelman mukainen julkisivu Nikkiläntielle.
Fasad mot Nickbyvägen efter referensplan.*

puurakenteisina avoräystäinä. Räystään alapinnassa voidaan käyttää tehosteväriä.

1.4 Parvekkeet

Nikkiläntiehen rajautuvalle julkisivulle saa tehdä ranskalaisia parvekkeita. Ranskalainen parveke saa ulottua julkisivupinnan ulkopuolelle enintään 0,5 metriä. Mikäli Nikkiläntiehen rajautuvalle julkisivulle sijoitetaan parvekkeita, niiden tulee olla sisään vedettyjä ja lasitettuja.

Muilla julkisivuilla parvekkeet saavat ulottua enintään 3 metriä rakennusalan rajan ulkopuolelle tontilla. Parvekkeiden tulee olla keskustaympäristöön sopivia, teräspilari- tai vetotankokannatteisia parvekkeita. Esimerkiksi betonipielillä kannatettuja parvekkeita ei hyväksytä.

Hoivakodille suositellaan rakennettavaksi kunkin kerroksen yhteistiloihin liittyvät laajat ja avoimet terassit, jotka avautuvat aukion suuntaan.

byggs som öppna takskägg med träkonstruktion. Effektfärger kan användas på takkantens undersida.

1.4 Balkonger

På den fasad som gränsar mot Nickbyvägen får franska balkonger byggas. Den franska balkongen får sträcka sig högst 0,5 meter ytterom fasadytan. I de fall att det byggs balkonger på den fasad som vetter mot Nickbyvägen, måste balkongerna vara indragna och glasade.

På de andra fasaderna får balkongerna sträcka sig på tomten högst 3 meter ytterom byggnadsytans gräns. Balkongerna skall lämpa sig för centrummiljö och bäras upp av stålpelare eller dragstänger. Balkonger som bärs upp av exempelvis betongkanter godkänns inte.

Det rekommenderas att det i vårdhemmet i anslutning till varje vånings gemensamma utrymmen byggs breda och öppna terrasser, som öppnar sig mot den öppna platsen.



*Viitesuunnitelman mukainen julkisivu pohjoiseen.
Fasad mot nord efter referensplan.*



Viitesuunnitelman mukainen pohjapiirros 1. krs ja piha.
Entréplanet och gården efter referensplan.

1.5 Pihajärjestelyt

Yksityisempi piha-alue sijoittuu rakennusten itä- ja pohjoispuolelle. Leikki- ja ulko-oleskelutilat rajataan istutuksin, aidoin tai esimerkiksi pergola -rakenteella huoltoliikenteestä ja pysäköintipaikoista. Tontin korkeussuhteista johtuen pysäköintialue on mahdollista sijoittaa muita pihatoimintoja alemmalle tasolle, jolloin se rajautuu luontevasti erilleen muista toiminnoista.

1.5 Arrangemang på gårdsplanen

Den merenskildagårdsplanen finns öster och norr om byggnaderna. Lek- och utevistelseplatserna avgränsas från servicetrafiken och parkeringsplatserna med planteringar, staket eller med exempelvis pergola-konstruktioner. På grund av tomtens höjdförhållanden kan parkeringsområdet placeras på ett lägre plan än de andra gårdsfunktionerna, då det på ett naturligt sätt avgränsas från de andra funktionerna.

Nikkiläntien ja Iso Kylätien kulmaukseen sijoittuvan aukion välityksellä rakennusten pihatilat limittyvät julkiseen kaupunkitilaan. Myymälätilat ja hoivakodin yhteistilat avautuvat suoraan aukiolle. Hoivakodin yhteistila voi olla esimerkiksi ruokala tai kahvila, joka palvelee myös ulkopuolisia asiakkaita.

Piha-alueet ovat suhteellisen pieniä, mikä asettaa vaatimuksia rakentamisen laadulle. Laadukkailla materiaaleilla ja hyvin suunnitellulla kasvillisuuden käytöllä pihoista muodostuu viihtyisät ja toimivat. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä pihasuunnitelma ja pinnantasaussuunnitelma, joista käyvät ilmi piharakenteet, pihan korkeustasot, pintamateriaalit, istutukset ja valaistus sekä tontin liittyminen sitä ympäröiviin katualueisiin.

Aukiolle sijoitetaan laadukkaat ja kestävät kalusteet, jotka mahdollistavat aukion käytön kohtauspaikkana Nikkilän keskustassa. Aukion pintamateriaalin tulee olla ainakin osittain luonnonkiveä, betonikiveä voidaan käyttää toisena materiaalina. Istutusalueet tulee rajata korkein, lumen auraamiselta suojaavin reunakivin.

1.6 Pysäköinti

Korttialueelle tulee rakentaa yksi autopaikka 150 m² asumisen kerrosalaa kohti, sekä yksi autopaikka palveluasumisen ja vanhusten asumisen 250 m² kerrosalaa kohti. Lisäksi tule rakentaa vieraspaikkoja 1 ap enintään kymmentä asuntoa kohti. Osa vieraspaikoista voidaan sijoittaa korttelin viereisille katualueille. Katualueelle sijoitettavien vieraspaikkojen määrä ja toteutustapa arvioidaan erikseen rakennusluvan yhteydessä.

Pysäköintialue on rakennettava korkeusasemaltaan muuta pihatasa alemmas ja rajattava pihan oleskelualueista luonnonkivipintaisilla tukimuureilla. Pysäköintialueen kautta järjestetään ajoyhteys pihakannen alaisiin pysäköintipaikkoihin.

Genom den öppna platsen som placeras i korsningen av Nickbyvägen och Stora Byvägen, sammanfaller byggnadernas gårdsutrymmen med det offentliga stadsutrymmet. Affärsutrymmena och vårdhemmets gemensamma utrymmen öppnar sig direkt mot den öppna platsen. Vårdhemmets gemensamma utrymme kan vara exempelvis en matsal, ett café, som också betjänar utomstående kunder.

Gårdsplanerna är relativt små, vilket ställer krav på byggandets kvalitet. Genom att använda material av god kvalitet och planera väl användningen av växter, blir gårdarna trivsamma och fungerande. I samband med byggnadstillståndet måste en plan över gården och utjämningsplan uppvisas. Ur dessa framgår gårdsuppbyggnaden, gårdens höjdnivå, ytmaterialen, planteringarna och belysningen samt det hur tomten ansluter sig till de omgivande gatuområdena.

På den öppna platsen placeras hållbara möbler av hög kvalitet, som möjliggör att platsen kan användas som en träffpunkt i Nickby centrum. Ytmaterialen på den öppna platsen måste åtminstone delvis vara natursten, betongsten kan användas som det andra materialet. De planterade områdena skall avgränsas med höga kantstenar som skyddar mot snöplogning.

1.6 Parkering

På kvartersområdet skall det byggas en bilplats per 150 m² våningsyta för boende, samt en bilplats per 250 m² våningsyta för service- och seniorboende. Dessutom skall parkeringsplatser för besökare byggas, 1 plats per högst tio bostäder. En del av parkeringsplatserna för besökare kan placeras på gatuområdena nära kvarteret. Mängden parkeringsplatser för gäster som placeras på gatuområdet och hur de förverkligas, bedöms skilt i samband med byggbyggnadstillståndet.

Parkeringsområdet skall byggas lägre än den andra gårdsnivån och avgränsas från gårdens utevistelseplatser med stödmurar som har en yta av natursten. Via parkeringsområdet ordnas en körförbindelse till parkeringsplatserna som finns under gårdslocket.

1.7 Jätehuoltojärjestelyt

Jätehuoltotilat on pyrittävä järjestämään rakennusten maantasokerroksiin. Jätepisteiden sijoittamista pihalle tulee välttää. Mikäli jätepisteet tai jätteen syväkeräyssäiliöt sijoitetaan piha-alueelle, ne tulee rajata pihan rakenteisiin liittyvillä muureilla ja kasvillisuudella. Jätepisteistä ei saa aiheutua oleskelualueille esteettistä tai muuta haittaa.

1.8 Katuliittymät

Kauppakujalta on ajoyhteys pihalle sekä pysäköintialueelle ja sen kautta edelleen pihakannen alaiseen pysäköintiin.

Nikkiläntien ja Iso Kylätien kulmassa oleva aukio tulee sovittaa rakenteiltaan ja pintamateriaaleiltaan yhteen kadun ja siihen liittyvän jalankulku- ja pyöräilytien kanssa.

1.7 Avfallshantering

Det skall strävas efter att utrymmena för avfallshantering placeras på marknivå i byggnaderna. Det skall undvikas att placera insamlingspunkter på gården. Om insamlingspunkter eller djupinsamlingskärl för avfall placeras på gårdsplanen skall de avgränsas från gårdens konstruktioner med murar eller växter.

1.8 Gatuanslutningar

Från Handelsgränd finns det en körförbindelse till gården och parkeringsområdet och via den vidare till parkeringen under gårdslocket.

Den öppna platsen som finns i hörnet av Nickbyvägen och Stora Byvägen bör beträffande konstruktionerna och beläggningsarbetet anpassas till gatan och den sammanhängande gång- och cykelvägen.



*Viitesuunnitelman mukainen julkisivu Kaskiniitynpolulle.
Fasad mot Svedjeängsstigen efter referensplan.*

1.9 Tukimuurit

Korttelialue sijoittuu rinteeseen. Pihan tasoerojen järjestämiseksi alueelle on rakennettava tukimuureja. Tukimuurit voidaan toteuttaa elementtirakenteisina, mutta niiden kaikkien näkyvien pintojen tulee olla luonnonkiveä. Korkeiden tukimuurien ilmettä on lisäksi pehmennettävä istutuksin.

1.10 Hulevesien käsittely

Hulevesien imeyttämiseen tai viivyttämiseen ei korttelialueella ole juurikaan tilaa jos osa pysäköinnistä sijoitetaan pihakannen alle ja pysäköintialue toteutetaan vettä läpäisemättömästä materiaalista. Maanvaraisilla oleskelualueilla tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. Korttelialueelta hulevedet tulee ohjata kunnalliseen sadevesiverkkoon, putkistoon tai avo-ojiin.

1.11 Kasvillisuus

Nikkiläntien ja Iso Kylätien kulmaukseen sijoittuvan aukion istutuksista, pintamateriaaleista, kalusteista ja valaistuksesta laaditaan erillinen suunnitelma. Maanvaraiselle osalle suositellaan puuryhmän tai ison puun istuttamista.

Nikkiläntien ja rakennuksen välinen istutuskaisla tulee istuttaa täyteen matalia pensasistutuksia ja maanpeitekasveja.

Pysäköintialueen ja jalankululle ja pyöräilylle varattujen katualueiden väliin on istutettava puita. Kaskiniitynpolun varteen tulee korttelien 1002 ja 1004 välisellä osuudella istuttaa pensasistutuksia ja maanpeitekasveja. Korkeisiin tukimuuriosuuksiin tulee liittää istutuksia.

1.9 Stödmurar

Kvartersområdet är beläget i en sluttning. För att få i ordning nivåskillnaderna måste stödmurar byggas på området. Stödmurarna kan konstrueras av element, men alla de synliga ytorna måste vara av natursten. Utseendet av de höga murarna skall dessutom uppmjukas med planteringar.

1.10 Behandling av dagvatten

Det finns knappt något utrymme för att infiltrera och fördröja dagvattnet på kvartersområdet om parkeringsområdena genomförs under gårdslocket och parkeringsområdet genomförs av material som inte släpper igenom vatten. Material som släpper igenom vatten skall prioriteras på de utevistelseområden som finns på marknivå. Dagvattnet skall avledas från kvartersområdet till det kommunala regnvattennätet, rörnätet eller till öppna diken.

1.11 Vegetation

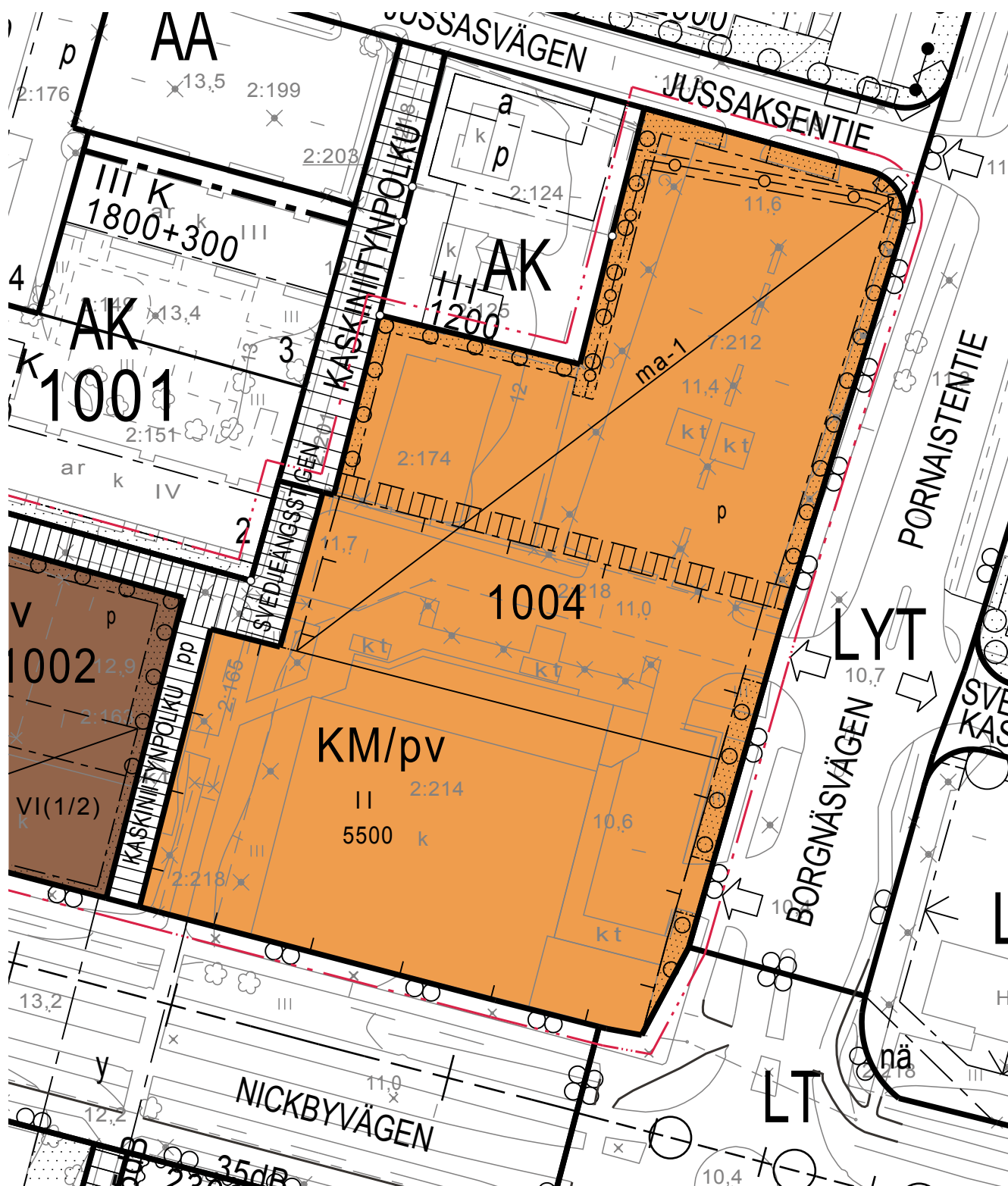
Av planteringarna, ytmaterialet, möblerna och belysningen på den öppna platsen i hörnet av Nickbyvägen och Stora Byvägen görs upp en skild plan. Det rekommenderas att trädgrupp eller ett stort träd planteras på den del som anläggs på marken.

Planteringsremsan mellan Nickbyvägen och byggnaden skall planteras full med låga planteringar av buskar och marktäckande växter.

Mellan gatuområdena som reserverats för parkeringsområdet och gång- och cykeltrafiken skall träd planteras. Längs Svedjeängsstigen på området mellan kvarteren 1002 och 1004 skall planteringar med buskar och marktäckande växter planteras. På de höga stödmursdelarna skall planteringar anslutas.

2. Liikerakennusten korttelialue (1004)

2. Kvartersområdet för affärsbyggnader (1004)



Ote asemakaavakartasta.
Utdrag ur detaljplanekarta.

2.1 Värit ja materiaalit

Laajennusosat tulee sovittaa yhteen olemassa olevan rakennuksen kanssa. Laajennusosien julkisivuissa tulee käyttää keraamista laattaa tai -lankkua, jonka värisävy on sovitettu olemassa olevan rakennuksen julkisivuun. Pihan puoleisissa julkisivuissa tulee käyttää keraamista julkisivulankkua tai metallikasetteja. Lisäksi pihanpuoleisessa julkisivussa tulee olla avoimen vaikutelman antavia suuria ikkunoita tai lasipintoja.

Nikkiläntien suuntaan laajennusosan julkisivua on korotettava vähintään 3 metriä olemassa olevan rakennuksen räystäskorkoa korkeammalle nousevalla rakenteella asuinrakennuksen ja marketin julkisivujen tasoeron vähentämiseksi. Julkisivupintaa voidaan käyttää mainosten sijoittamiseen.

2.1 Färg och material

De delar som utvidgas skall anpassas till den gamla byggnaden. I fasaden som finns i den utvidgade delen skall användas keramiska plattor eller – plankor, vars färgnyans anpassas till den gamla byggnadens fasad. I fasaderna som vetter mot gården skall keramiska fasadplattor eller metallkassetter användas. Dessutom skall det i fasaderna som vetter mot gården finnas stora fönster eller glasytor som skapar ett öppet intryck.

Den fasad som utvidgas mot Nickbyvägen måste upphöjas, med en stigande konstruktion, minst 3 meter högre än höjden på den nuvarande byggnadens takkant. Detta för att minska på nivåskillnaden mellan boningshusets och marketens fasad. Fasadytan kan användas för att sätta upp reklamer.



Laajennusosat tulee sovittaa yhteen olemassa olevan rakennuksen kanssa.

De delar som utvidgas skall anpassas till den gamla byggnaden.

2.2 Kattopinnat

Rakennusten kattomuoto on tasakatto. Sisäänkäyntikatosten kattomuoto tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Pysäköintialueelle sijoittuvien katosten ja pysäköintiramppien katosten kattomuoto voi olla myös lapekatto.

2.3 Pihajärjestely

Korttelialueen läpi on rakennettava itä-länsi-suuntainen jalankulkuyhteys. Marketin laajennusten toteuttamisvaiheesta riippuen yhteyden sijainti voi vaihdella. Yhteys voidaan toteuttaa marketin sisäänkäyntikatoksen alle.

Pysäköintialue jäsennöidään istutuksin ja erilaisin pintamateriaalein.

Marketin huoltopiha rajataan seinillä, joiden julkisivumateriaalit ja -värit eivät poikkea rakennuksen muista julkisivuista. Huoltopiha voidaan kattaa. Huoltopihan liikenne on yksisuuntaista ja se erotetaan muusta liikenteestä.

2.4 Pysäköinti

Korttelialueelle tulee rakentaa vähintään yksi autopaikka 75 m² kerrosalaa kohti. Laajennuksen ensimmäisessä vaiheessa myös asemakaavassa rakennuslaksi merkittyä aluetta saa käyttää pysäköintiin.

Asemakaava mahdollistaa myös maanalaisen pysäköintitason rakentamisen. Rampit sijoitetaan pysäköintialueelle ja ne saa rakentaa kaavassa annetun rakennusalan lisäksi. Ramppijärjestelyihin liittyvien muurien kaikkien näkyvien pintojen tulee olla luonnonkiveä ja julkisivujen keveitä ja avoimia ja pääasialliselta julkisivumateriaaliltaan lasia.

Pysäköintitasolta on mahdollista rakentaa yhteys suoraan marketin sisätiloihin.

2.2 Takytor

Byggnadernas takform är plant. Takformen till ingångarnas tak skall anpassas till byggnadernas arkitektur. Skyddstaken eller parkeringsrampernas tak på parkeringsområdet kan också vara pulpettak.

2.3 Arrangemang på gårdsplanen

Genom kvartersområdet skall en förbindelse för gångtrafik i öst-väst riktning byggas. Beroende på det skede då marketens utvidgning förverkligas, kan positionen på förbindelsen växla. Förbindelsen kan genomföras under taket till marketens ingång.

Parkeringsområdet struktureras med planteringar och olika ytmaterial.

Marketens servicegård avgränsas med väggar, vars fasadmateriäl och -färger inte avviker från byggnadens andra fasader. Servicegården kan förses med tak. Servicegårdens trafik är enkelriktad och den avskiljs från annan trafik.

2.4 Parkering

På kvartersområdet skall det byggas minst en bilplats per 75 m² våningsyta. I det första skedet av utvidgningen får också det område, som i detaljplanen markerats som byggnadsyta, användas för parkering.

Detaljplanen möjliggör också det att ett underjordiskt parkeringsplan byggs. Avfarterna placeras på parkeringsområdet och de får byggas utöver den byggnadsyta som står i planen. De murar som byggs för avfarterna, måste ha alla synliga ytor av natursten och fasaderna skall vara lätta och öppna och fasadmaterialet skall i huvudsak vara glas.

Det är möjligt att bygga en förbindelse direkt från parkeringsplanet in till marketen.

2.5 Jätehuoltojärjestelyt

Jätehuolto tulee järjestää huoltopihan yhteyteen.

2.6 Katuliittymät

Liittymä Pornaistentieltä pihan pysäköintialueelle ja huoltopihalle säilyy nykyisellään. Yksisuuntainen liittymä huoltopihalta Pornaistentielle säilyy nykyisellään.

Katuliittymät Jussaksentieltä pihan pysäköintialueelle säilyvät. Liittymiä on mahdollista siirtää pihan järjestelyistä riippuen kauemmas Jussaksentien ja Pornaistentien risteyksestä. Liittymät on mahdollista erikseen sopimalla muuttaa yksisuuntaisiksi, jolloin sisään- ja ulosajo erotetaan omiin liittymiinsä.

2.7 Hulevedet

Hulevesien imeyttäminen ja viivyttäminen ei ole korttelialueella mahdollista. Korttelialueelta hulevedet tulee ohjata kunnalliseen sadevesiverkkoon, putkistoon tai avo-ojiin.

2.8 Kasvillisuus

Pysäköintialueen laidoille tulee istuttaa asemakaavassa osoitetut puurivit.

Kaskiniitynpolun varteen tulee korttelien 1002 ja 1004 välisellä osuudella istuttaa pensasistutuksia ja maanpeitekasveja. Marketin laajennusosan Kaskiniitynpolun puoleiseen julkisivuun tulee liittyä köynnöskasveja säleikköineen.

2.5 Avfallshantering

Avfallshanteringen skall arrangeras i samband med servicegården.

2.6 Gatuanslutningar

Anslutningen från Borgnäs vägen till gårdens parkeringsområde och servicegården förblir oförändrad. Den enkelriktade anslutningen från servicegården till Borgnäs vägen förblir oförändrad.

Gatuanslutningarna från Jussas vägen till gårdens parkeringsområde bevaras. Beroende på gårdens arrangemang är det möjligt att flytta anslutningarna längre från Jussas vägens och Borgnäs vägens korsning. Det är möjligt att ändra anslutningarna enkelriktade med en skild överenskommelse. Då avskiljs in- och utfarten till egna anslutningar.

2.7 Dagvatten

Det är inte möjligt att infiltrera och fördröja dagvatten på området. Dagvattnet skall avledas från kvartersområdet till det kommunala regnvattennätet, rörnätet eller till öppna diken.

2.8 Vegetation

På kanterna av parkeringsområdet skall de rader av träd planteras som anvisats i detaljplanen.

Det område som finns mellan kvarteren 1002 och 1004 längs Svedjeängsstigen skall planteras låga planteringar av buskar och marktäckande växter. På marketens fasad som vetter mot Svedjeängsstigen skall finnas klängväxter med spaljéer.

Nikkilän Domino-korttelin kaavamuutoksen liikenteellinen tarkastelu

Lähtökohdat

Työssä on tarkasteltu Nikkilän Domino-korttelin kaavamuutoksen liikenteellisiä vaikutuksia korttelialueen ajojärjestelyihin sekä lähi liikenneverkkoon. Tarkasteluvuotena on käytetty vuotta 2020. Mitoittavaksi ajankohdaksi on valittu illan liikenteellinen huipputunti, jonka liikenne koostuu työmatkaliikenteestä ja asiointiliikenteestä. Lähikatuverkon liikenne-ennuste on päivitetty aikaisempiin ennusteisiin perustuen. Tarkastelussa on arvioitu kaavamuutoksen liikennetuotos suunnitelmissa osoitettujen kerrosneliömäärien ja pysäköintipaikkamäärien perusteella. Kaava-alueen liittymille ja läheiselle katuverkolle suoritetaan toimivuustarkastelu simuloimalla liikennettä hyödyntäen aikaisemmin Synchro/Sim traffic – ohjelmistolla luotua mallia.

Liikenne-ennuste 2020

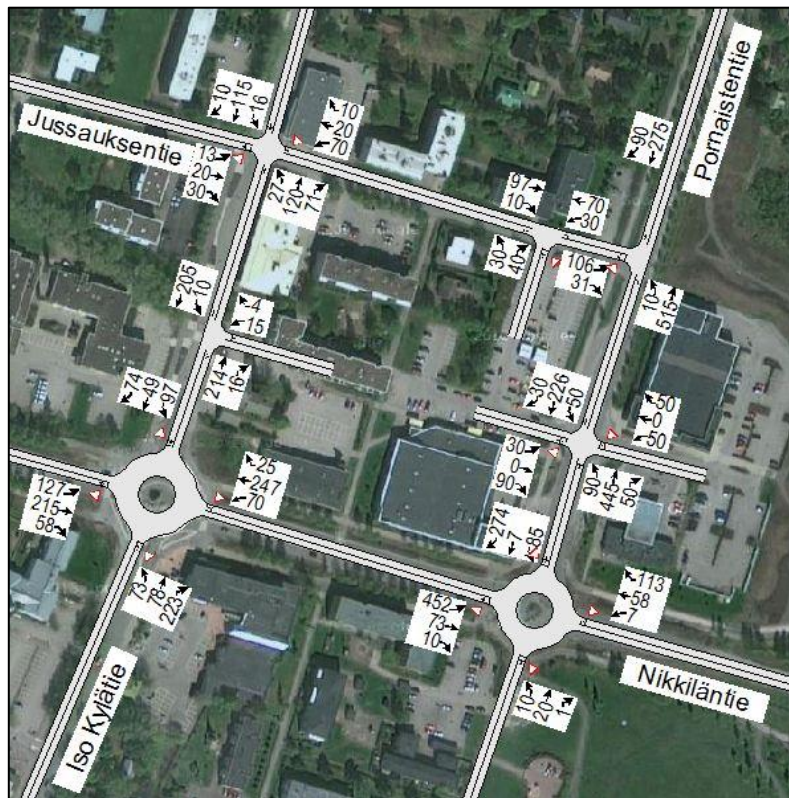
Tavoitevuoteen 2020 mennessä Nikkilän liikenneverkon liikennemäärien kasvu on maltillista. Tarkasteluissa on käytetty 1,5 % vuotuista liikennemäärän korotusta ja arvio perustuu nykytilan iltahuipputunnin liikennemääriin (Sipoon Nikkilän liikenneselvitys- ja suunnitelma, 2013). Ennustetilanteessa liikennemäärät ovat kasvaneet nykytilanteeseen nähden noin 11 %. Liikennemäärä arviota on täydennetty kaavamuutoksen liikennetuotoksella.

Tarkastelu on rajattu suunnittelualueen ympäröiviin väyliin: Nikkiläntie, Pornaistentie, Iso Kylätie ja Jussauksentie. Asemakaavan muutoksella korttelialueelle mahdollistetaan Nikkiläntien ja Pornaistentien kulmassa olevan marketin laajentaminen sekä asuinkerrostalojen rakentaminen (hoivakodin rakentaminen mahdollistettu) Nikkiläntien ja Iso Kylätien risteykseen sijoittuvalle korttelialueelle (Asemakaavaselostus, luonnos, 2013).

Tarkastelussa asumisen matkatuotosarvio perustuu asuinkorttelin rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreihin (4750 k-m²), josta osa on varattu liiketilakäyttöön (245 k-m²). Matkatuotosarvion laskennassa on käytetty autovyöhykkeen kulkutapajakaumaa ja lopullinen liikennemääräarvio on suhteutettu autopaikkojen lukumäärään sekä asumisen matkatuotosten tuntivaihteluun illan huipputunnin aikana (Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, 2008). Tarkastelussa käytetty Marketin liikennetuotos illan huipputunnin aikana on arvioitu autopaikkojen lukumäärän sekä Sipoon väkilukuun suhteutetun päivittäistavarakaupan matkatuotosluvun (autovyöhykkeen kulkutapajakauma) perusteella.

Kuvassa 1 on esitetty arvio ennustevuoden 2020 liikennemäärästä illan huipputunnin aikana. Tarkasteluajankohtaan mennessä liikennemäärän on arvioitu kasvavan keskimäärin noin 11 %. Marketin kävijämääräksi on arvioitu 160 ajoneuvoa sekä saapuvalle että lähtevälle liikenteelle. Kaava-alueen viereisellä tontilla sijaitsevan tontin kävijämäärä on arvioitu parkkipaikkojen lukumäärän perusteella käyttöasteen ollessa noin 80 %. Arviossa on lisäksi otettu huomioon bensaseman lyhytkestoiset asiointimatkat. Tarkastelussa Dominokorttelin kaava-alueen eteläpuoleisen,

markettiin suuntautuvan asiointiliikenteen on oletettu kulkevan Pornaistentien liittymän kautta kun taas kaava-alueen pohjoispuolen liikenteen on oletettu käyttävän Marketin Jussauksenkadun puoleista liittymää.



Kuva 1. Liikennemäärä ennustevuonna 2020 illan huipputunnin aikana (kuva: Synchro)

Vaikutukset

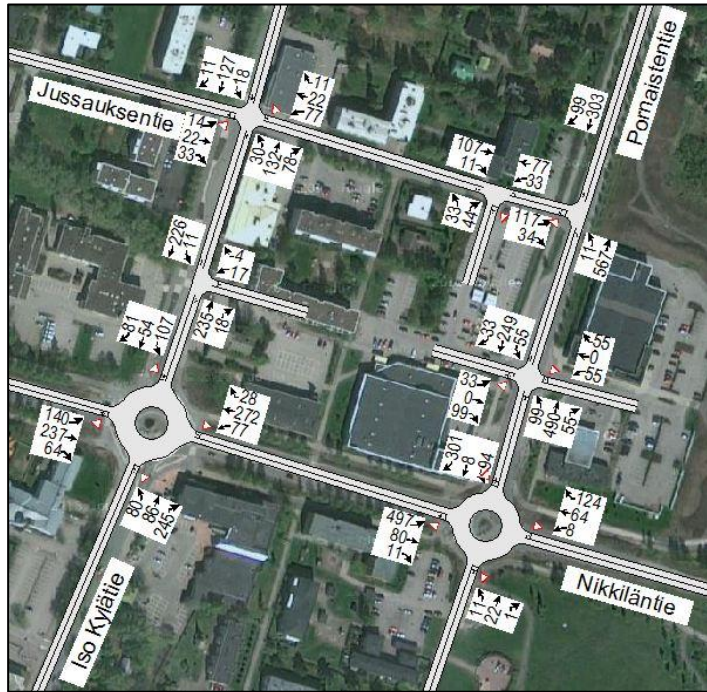
Simuloinnin perusteella kaavamuutoksen tuottamalla liikennemäärällä ei näyttänyt olevan merkittävää vaikutusta tarkastelualueen liittymiin ennustevuonna 2020. Katuverkolla ei esiintynyt merkittävää liittymistä aiheutuvaa ajoneuvoon kohdistuvaa viivytystä tai jonoutumista. Suunnittelualueetta ympäröivän katuverkon kapasiteetti on riittävä ja liikenteellinen toimivuus on hyvä. Liittymien palvelutaso on hyvä tai erittäin hyvä (HCM 2010).

Tarkastelussa on lisäksi simuloitu tilannetta, jossa ennustevuoden 2020 liikennemääräarvioita 2020 (kuva 1) on korotettu 10 % herkkyykskertoimella (kokonaiskorotus liikenneverkolla 20 %). Liikennemäärät on esitetty kuvassa 2. Simuloinnin perusteella 10 % liikennemäärän korotuksella kaikkien tarkasteltujen liittymien palvelutaso on edelleen hyvä tai erittäin hyvä (HCM 2010). Korotettuihin (10 %) liikennemääriin perustuen kuvassa 3 on

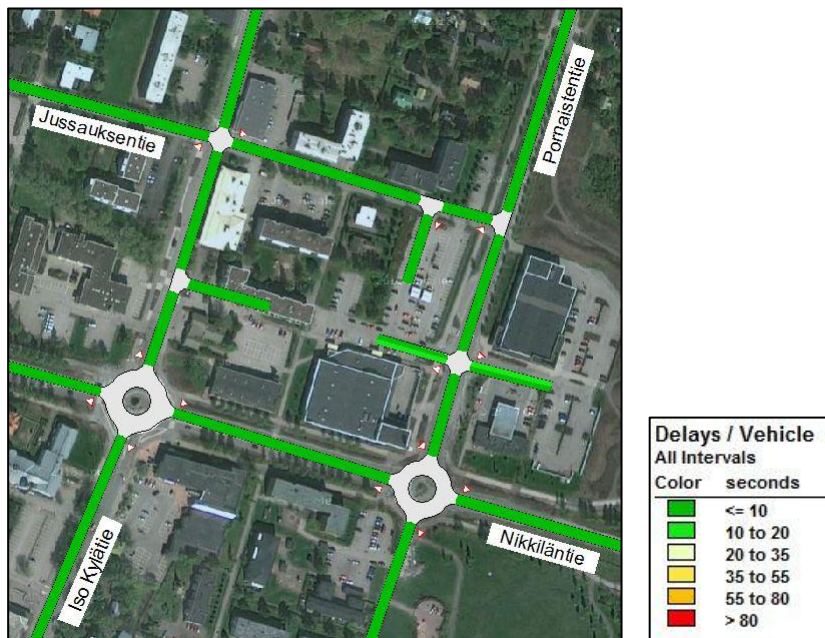
12.11.2013

3 (4)

esitetty tarkastellun katuverkon ajoneuvokohtainen viivytys illan huipputunnin aikana. Kuvan perusteella ajoneuvokohtainen viivytys on vähäinen: noin 0 – 20 sekuntia.

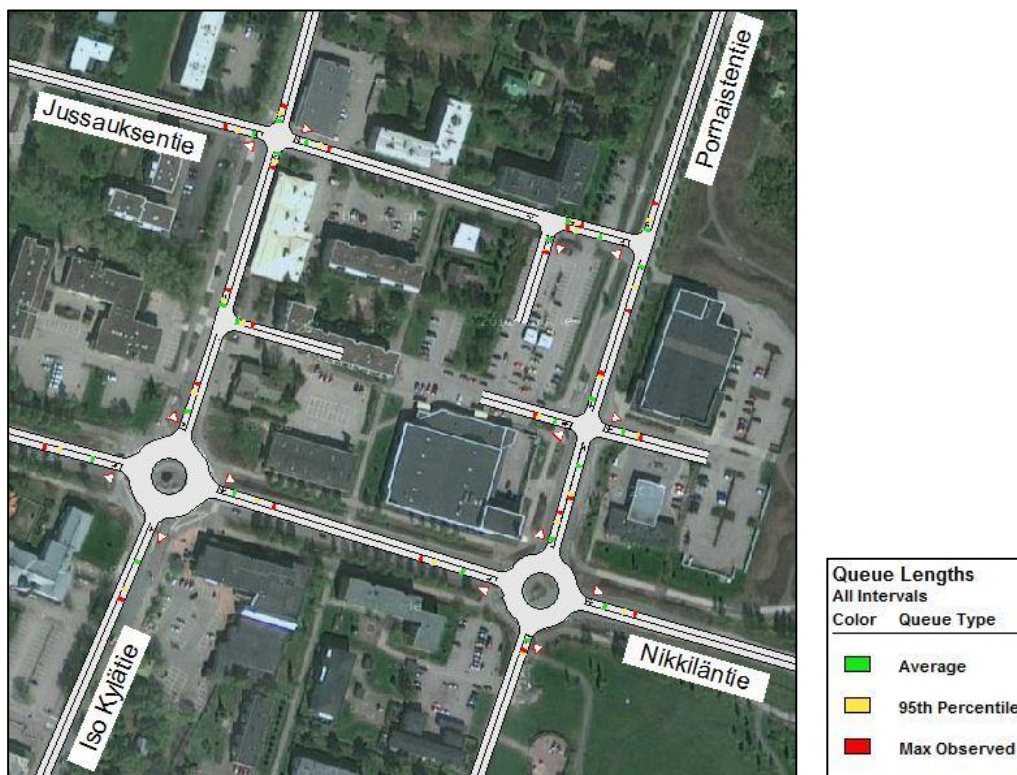


Kuva 2. Korotettu (10 %) liikennemäärä (IHT) ennustevuonna 2020 (kuva: Synchro)



Kuva 3. Ennustetilanteen (2020) illan huipputunnin viivytys (kuva: Synchro)

Kuvassa 4 on esitetty ennustetilanteen 2020 illan huipputunnin jonopituudet. Simuloinnin perusteella Jussauksentiellä ei esiinny merkittävää ajoneuvokohtaista viivytystä eikä jonoutumista.



Kuva 4. Ennustetilanteen (2020) illan huipputunnin jonopituudet (kuva: Synchro)

Vuoden 2020 ennustetilanteessa molempien kiertoliittymien kuormitusaste on noin 0,6 (HCM 2010) mikä vastaa erittäin hyvää palvelutasoa. Vuoden 2035 ennusteen perusteella Nikkiläntien suuntaiset liikennemäärät tulevat mahdollisesti kasvamaan, mutta siitä huolimatta kiertoliittymien jonoutuminen ja ajoneuvokohtainen viivytys pysyy kohtuullisena ja liittymän toimivuus on edelleen hyvä (Sipoon Nikkilän liikenneselvitys- ja suunnitelma, 2013).

Päätelmät

Tarkastelun perusteella kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta lähikatuverkon toimivuuteen tavoitevuonna 2020. Domino-korttelin tonttiliittymät toimivat hyvin eikä kortteliin sisään/ulos -ajava liikenne kuormita katuverkkoa. Korttelialueella eikä muulla liikenneverkolla esiinny liittymävälien yli jatkuvaa jonoutumista. Jonoutuminen ei myöskään aiheuta viivettä pysäköintilaitoksesta ulos pyrkiville Jussauksentiellä, missä liittymäväli on pienin.