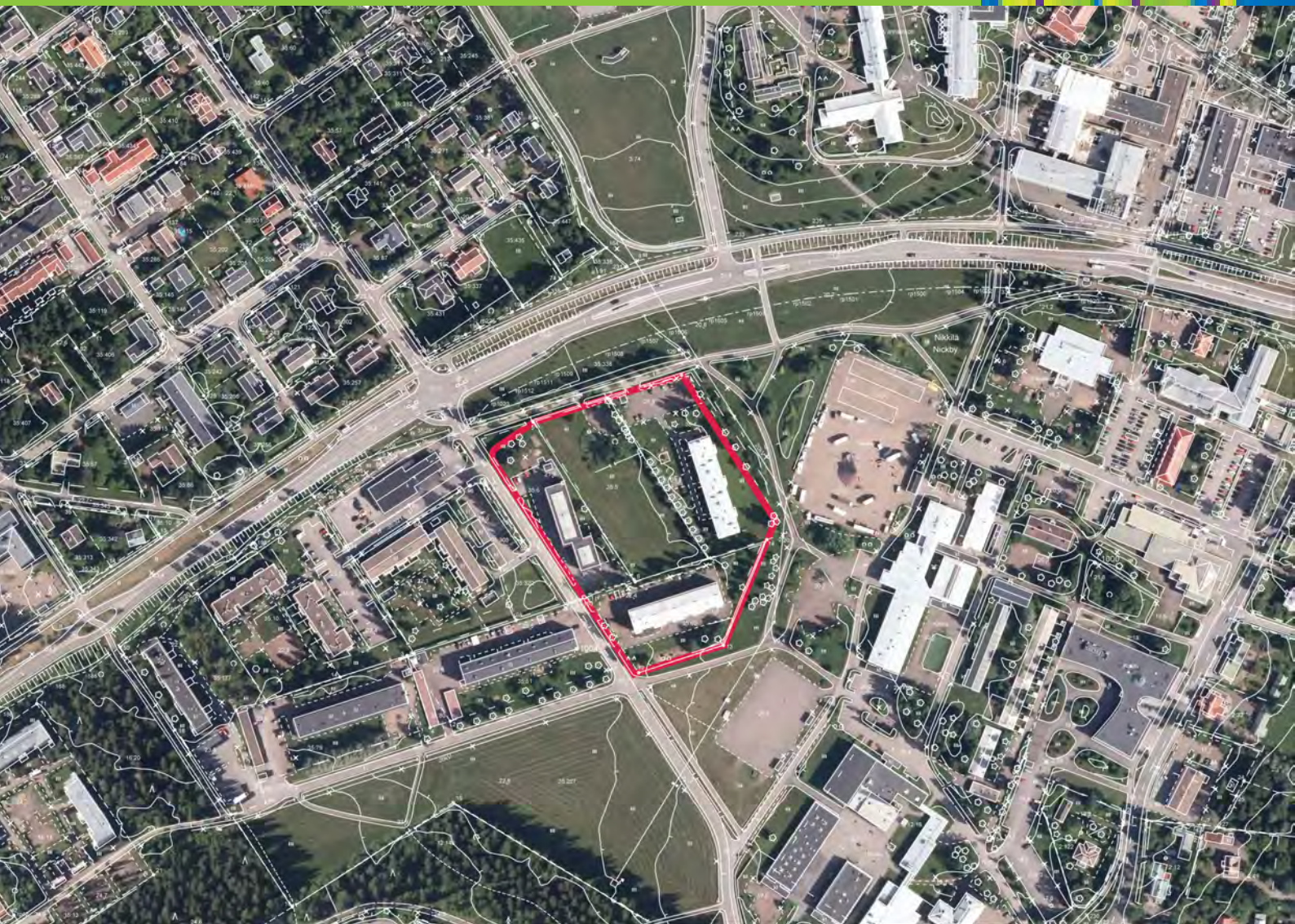


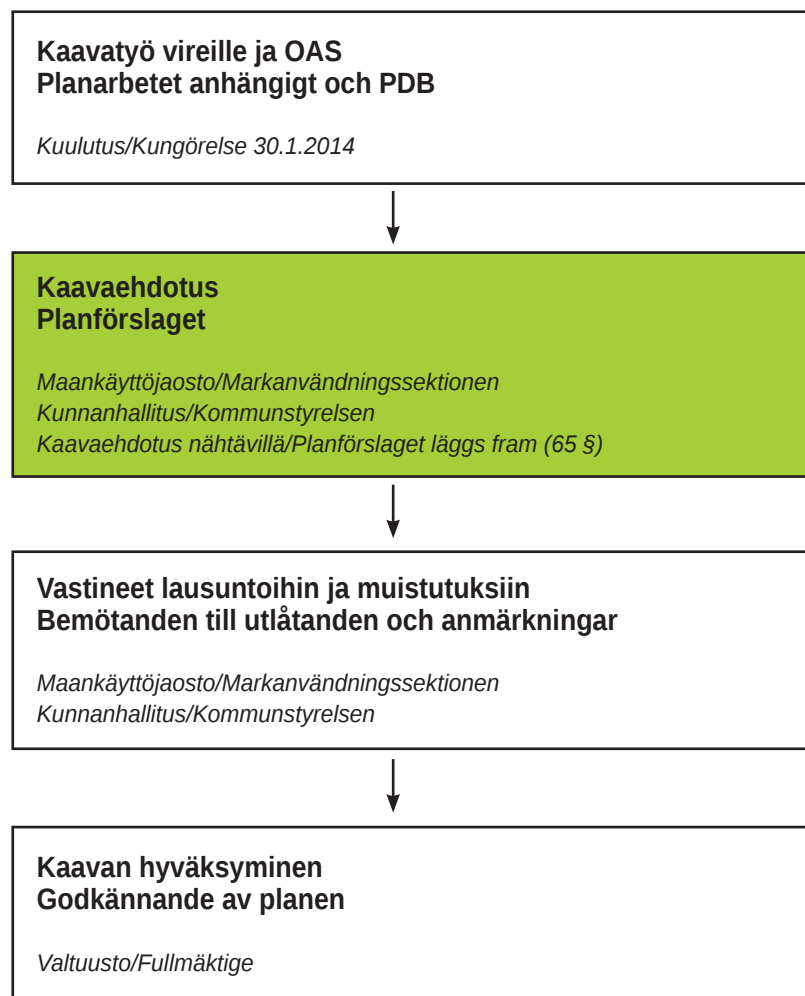
N 53 2028 korttelin asemakaavamuutos N 53 Detaljplaneändring för 2028-kvarteret

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Program för deltagande och bedömning*



12.3.2014

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

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.

OAS:n valokuvat © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö.

OAS:n on laatinut Jarkko Lyytinen /Sipoon kaavoitusyksikkö

Program för deltagande och bedömning

I 63 § i markanvändnings- och bygglagen föreskrivs 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 vid 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 bedömas. Dessutom presenteras i huvuddrag planarbetets syfte, mål och utgångsläge samt de olika skedena i utarbetandet av planen.

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

Fotografier i PDB © Sibbo kommuns planläggningsenhet.

PDB har utarbetat Jarkko Lyytinen/planläggningsenheten i Sibbo kommun

Suunnittelualue

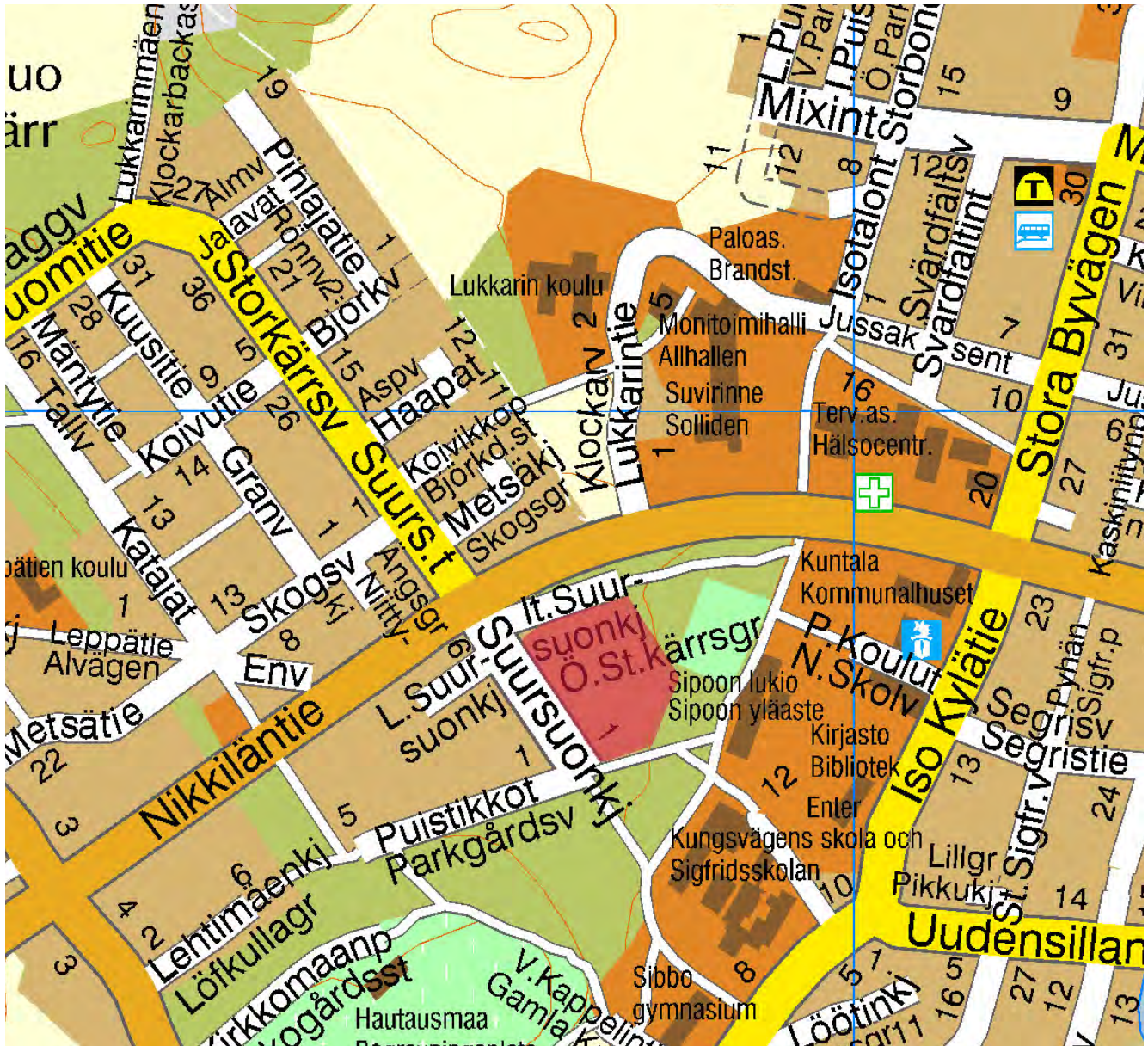
Asemakaavan muutosalue sijaitsee Sipoon suurimman taajaman ja hallinnollisen keskuksen Nikkilän keskustassa Nikkiläntien, Itäisen Suursuonkujan ja Suursuonkujan risteyksessä. Alue käsittää voimassa olevan asemakaavan mukaisen korttelin 2028. Alue rajautuu pohjoisessa Itäiseen Suursuonkujaan, idässä ja etelässä puistoalueisiin ja lännessä Suursuonkujaan.

Alustavan rajauksen mukaan asemakaava koskee seuraavia kiinteistöjä: RN:o 416:35:62, sekä osaa kiinteistöistä 35:6, 35:5, 35:4, 35:227. Alue on yksityisessä omistuksessa. Kaavoitettava alue on suuruudeltaan noin 1,8 hehtaaria.

Planeringsområdet

Detaljplanens ändringsområde ligger i korsningen av Nickbyvägen, Östra Storkärrsgränd och Storkärrsgränd i centrum av Nickby, som är den största tätorten och centrumet för förvaltning i Sibbo. Området omfattar kvarter 2028 i den gällande detaljplanen. Området gränssar i norr till Östra Storkärrsgränd, i öster och i söder till parkområden och i väster till Storkärrsgränd.

Enligt den preliminära avgränsningen berör detaljplanen följande fastigheter: RN:r 416:35:62, samt del av fastigheterna 35:6, 35:5, 35:4, 35:227. Området är i privat ägo. Det område som ska planläggas omfattar ca 1,8 hektar.



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

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

Kaavatyön määrittely ja tavoitteet

Asemakaavamuutos on Sipoon kaavoitusohjelman 2014-2017 kohde nro N 53. 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 korttelin 2028 rakentamista taajamakuvallisesti soveltuvien keinoin.

Kaavamuutoksella luodaan edellytyksiä Nikkiläntien eteläpuolella ja Suursuontien itäpuolella olevan korttelin toteutumatta jääneen kerrostalon rakentamiselle. Myös pysäköintijärjestelyjä kehitetään uutta kokonaistilannetta vastaaviksi. Hyvä taajamakuvallinen laatu on tärkeä tavoite, samoin korttelin nykyisten asukkaiden huomiointi ja elinympäristön laadun parantaminen.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue on Nikkilän taajamakeskusta-alue. Kortteli sijaitsee näkyvällä paikalla saavuttaessa Nikkilän keskustaan. Korttelissa on kolme asuinkerrostaloa, mutta neljäs on jäänyt toteutumatta Itäisen Suursuonkujan ja Nikkiläntien varteen. Tämän talon toteutumista tukee kerrostalon nostaminen ja rakennusoikeuden pieni lisääminen.

Definiering av planarbetet samt mål

Detaljplaneändringen är objekt nr N 53 i Sibbo kommuns planlägningsprogram för perioden 2014-2017. Planarbetet syftar till att göra det möjligt att förnya och kompletteringsbygga kvarteret för att tillgodose dagens behov.

MarkByggl 54 § Krav på detaljplanens innehåll

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

Detaljplanen ska 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 ska värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning ska det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation.

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

Planarbetets mål

Målet med ändringen av detaljplanen är att effektivisera byggandet av kvarter 2028 i Nickby centrum med iakttagande av metoder som lämpar sig för tätortsbilden.

Planändringen skapar förutsättningar för att bygga det flervåningshus som inte har genomförts i kvarteret söder om Nickbyvägen och öster om Storkärrsvägen. Även parkeringsarrangemangen ses över för att motsvara den nya situationen. En bra kvalitet på tätortsbilden är ett viktigt mål, likaså att beakta de nuvarande invånarna i kvarteret och att förbättra livsmiljöns kvalitet.

Utgångspunkter för planeringen

Planeringsområdet ett område för utvidgningen av Nickby tätort. Kvarteret ligger på en synlig plats när man närmar sig Nickby centrum. I kvarteret finns det tre flervåningshus med bostäder, men det fjärde längs Östra Storkärrsgränden och Nickbyvägen har inte genomförts. En ökning av våningstalet och en smärre höjning av byggrätten stödjer genomförandet av detta hus.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä. 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, työpaikkojen 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

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 kvarteret 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 områden 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.



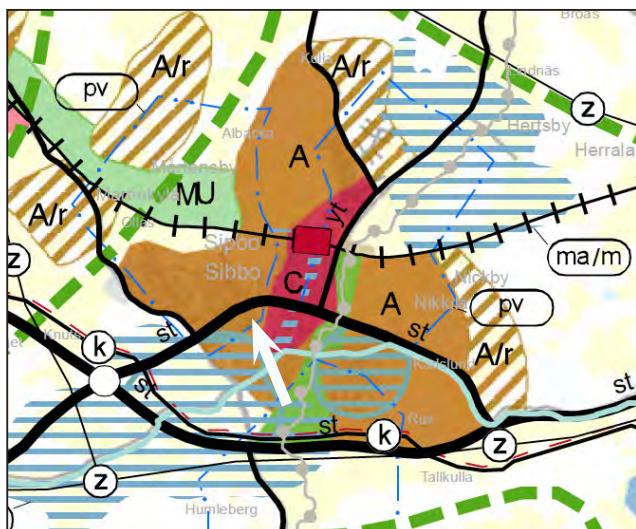


Ilmakuva kaava-alueelta vuodelta 2013. Kaava-alueen alustava raja-
aus esitetty kuvassa punaisella.
Flygbild av planområdet från år 2013. Planområdets preliminära avgränsning anges på bilden med rött.

sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen. Runsaasti henkilöliikennettä aiheuttavat elinkeinoelämän toiminnot suunnataan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään tai muutoin hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 15.2.2010 vahvistamassa lainvoimaisessa Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa suunnitelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), keskustatoimintojen alueen (C) tuntumassa. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa, hyväksytty Maakuntavaltuustossa 20.3.2013, alueella on merkintä taajamatoimintojen alue.



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

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.

Landskapsplanen

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



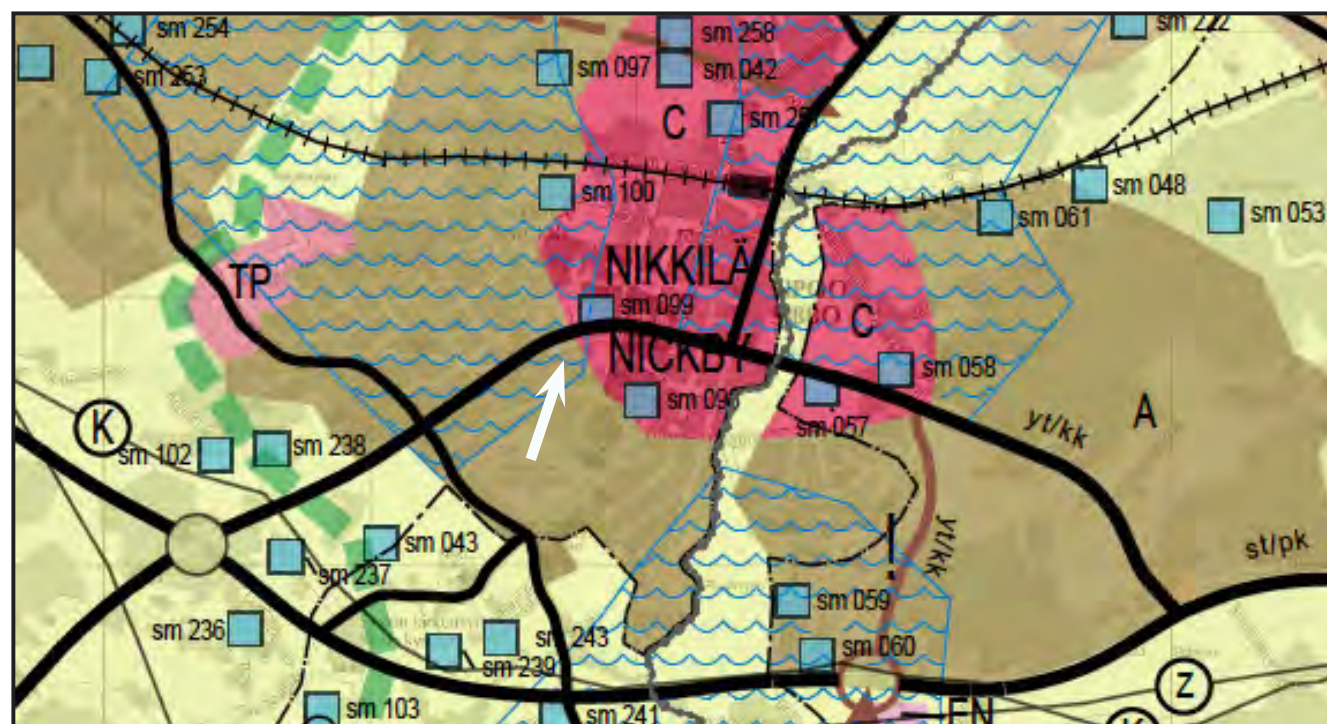
Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan yhdistelmästä, hyväksytty Maakuntavaltuustossa 20.3.2013. Utdrag ur sammanställningen för Etapplandskapsplan 2 för Nyland, godkänd i Landskapsfullmäktige 20.3.2013

Yleiskaava

Sipoon kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Sipoon yleiskaavassa 2025 kaava-alue on taajamatoimintojen A-alueita, keskustatoimintojen alueen vieressä (C).

Generalplanen

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



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

Asemakaava

Rakennuskaavan muutos v.1977 on yhtä kerrostaloa lukuun ottamatta toteutunut korttelissa 2028.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan kortteli on Asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja käyttötarkoitus säilyy kaavamuutoksessa ennallaan.

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

Aluetta koskevat sopimukset

Sipoon kunnan ja maanomistajien välille tehdään sopimus asemakaavan muutoksen käynnistämisestä.

Detaljplanen

Ändringen av byggnadsplanen år 1997 har genomförts i kvarter 2028 med undantag för ett flervåningshus.

Enligt den gällande detaljplanen är kvarteret ett kvartersområde för flervåningshus (AK) och användningsändamålet är oförändrat i planändringen.

Markägförhållanden

Planeringsområdet är privatägt.

Avtal om området

Sibbo kommun ingår avtal med markägarna om att starta en ändring av detaljplanen.



Ote voimassa olevien kaavojen yhdistelmästä. Utdrag ur sammanställningen för de gällande planerna.

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
- Nikkilän ydinkeskustan uudisrakennusten maisemakuvaliset vaikutukset, Maisema-arkkitehtitoimisto Vainio, 2013
- Sipoon Nikkilän liikenneselvitys- ja suunnitelma. Sito Oy, 2013

Vaikutusalue

Kaavamuuoksen vaikutusalue rajoittuu aivan lähinaapurustoon. Rakennusoikeuden lisäys on vähäistä, ja korttelin käyttötarkoitus ja rakennusten sijainti säilyy samana. Korttelin yhden rakennuksen korottaminen vaikuttaa taajamakuvaan vähäisessä määrin. Rakennusten korkeussuhteita arvioidaan suhteessa korttelin ympäristöön ja maisemakuvaan. Erityisesti taajamakuva Nikki-

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 intressenterna, utlåtanden och åsikter samt analysering av de egenskaper som förändrar miljön i planerna som utarbetas.

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

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
- Nikkilän ydinkeskustan uudisrakennusten maisemakuvaliset vaikutukset, Maisema-arkkitehtitoimisto Vainio, 2013
- Sipoon Nikkilän liikenneselvitys- ja suunnitelma. Sito Oy, 2013

Konsekvensområde

Planändringens influensområde gränsar till de närmaste grannfastigheterna. Det görs ingen nämnvärd ökning av byggrätten, och kvarterets användningsändamål och byggnadernas placering är oförändrade. Att en byggnad i kvarteret blir högre har ringa betydelse för tätortsbilden. Byggnadernas höjdrelationer bedöms i förhållande till kvartersomgivningen och landskapsbilden. Tätorts-

lätien suuntaan tullaan tarkastelemaan. Näkyvä sijainti asettaa vaatimuksia rakentamisen laadulle.

Rakentamisen tehostaminen mahdollistaa toteutumatta jääneen kerrostalon toteutumisen. 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, Liikennevirasto, Keravan Energia Oy, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä ja Itä-Uudenmaan pelastuslaitos.

Vuorovaikutus

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista 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.

bilden i riktning mot Nickbyvägen kommer att ges särskild uppmärksamhet. Det synliga läget ställer krav på byggkvaliteten.

Ett effektivare byggande gör det möjligt att bygga det flervåningshus som hittills inte genomförts. Nybyggnaden 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.

Växelverkan

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

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

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

Startskedet

Detaljplanearbetet startar när planarbetet kungörs anhängigt, arbetet schemaläggs och programmet för deltagande och bedömning (PDB) utarbetas (63 § MBL). PDB läggs är offentligt framlagt i Sockengården under hela planprocessen. Programmet för deltagande och bedömning kan även läsas på kommunens webbplats. Utöver de allmänna kungörelserna informeras ägare

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 §).

Ehdotusvaihe

Asemakaava laaditaan suoraan kaavaehdotuksena, koska se on yleiskaavan mukainen, ja poikkeaa vain vähäisesti jo lainvoimaisesta asemakaavasta. Ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 27 §). Nähtävillä oloaikana osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomaisilta 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:

Tammikuu 2014

Kaavatyön kuuluttaminen vireille sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville

Helmi-Maaliskuu 2014

Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä

Kevään 2014 alussa

Asemakaava valtuuston hyväksyttäväksi

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 brister 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 (64 § MBL).

Förslagsskedet

Detaljplanen utarbetas direkt som ett planförslag eftersom den är förenlig med generalplanen och inte nämntvärt avviker från den lagkraftvunna detaljplanen. Förslaget hålls framlagt offentligt i 30 dagar (65 § MBL och 27 § MBF). Under framläggningstiden kan intressenterna framföra en skriftlig anmärkning mot planförslaget. Utlåtanden av myndighetshåll begärs enligt behov över planförslaget (28 § MBF). 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 ska det läggas fram på nytt. Om inga ändringar görs eller om de inte är väsentliga, behandlas det korrigerade planförslaget först i planläggningssektionen och därefter i kommunstyrelsen som lägger fram den för godkännande hos fullmäktige.

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:

Januari 2014

Planarbetet kungörs anhängigt och programmet för deltagande och bedömning läggs fram

Februari-mars 2014

Planförslaget läggs fram offentligt

Den tidiga våren 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, kaavoituspäällikkö
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 planlägningsarbetet 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 webbplats och på den officiella anslagstavlan i Sockengården. Utöver de allmänna kungörelserna informeras ägare och av kommunen kända innehavare av mark inom detaljplaneområdet och i angränsning till det, brevlades om planlägningsarbetets centrala skeden.

Till dem som gjort en skriftlig anmärkning mot förslaget till detaljplan och samtidigt uppgett sina kontaktuppgifter adress skickas kommunens motiverade ställningstagande (s.k. bemötande) av den framförda anmärkningen. Ett meddelande om att beslut har fattats om att godkänna planen skickas till de kommunmedlemmar och till dem som gjort en anmärkning och som när planen var framlagd begärde det skriftligen och samtidigt uppgav sin adress.

Information om hur planlägningsarbetet fortskrider publiceras på kommunens webbplats där materialet som berör planen finns åskådligt. Information om planläggningen finns på adressen www.sibbo.fi/detaljplaner.

Kungörelser

Kungörelser om planlägningsarbetet 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, planlägningsarkitekt
tfn (09) 2352 6724
jarkko.lyytinen@sibbo.fi

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

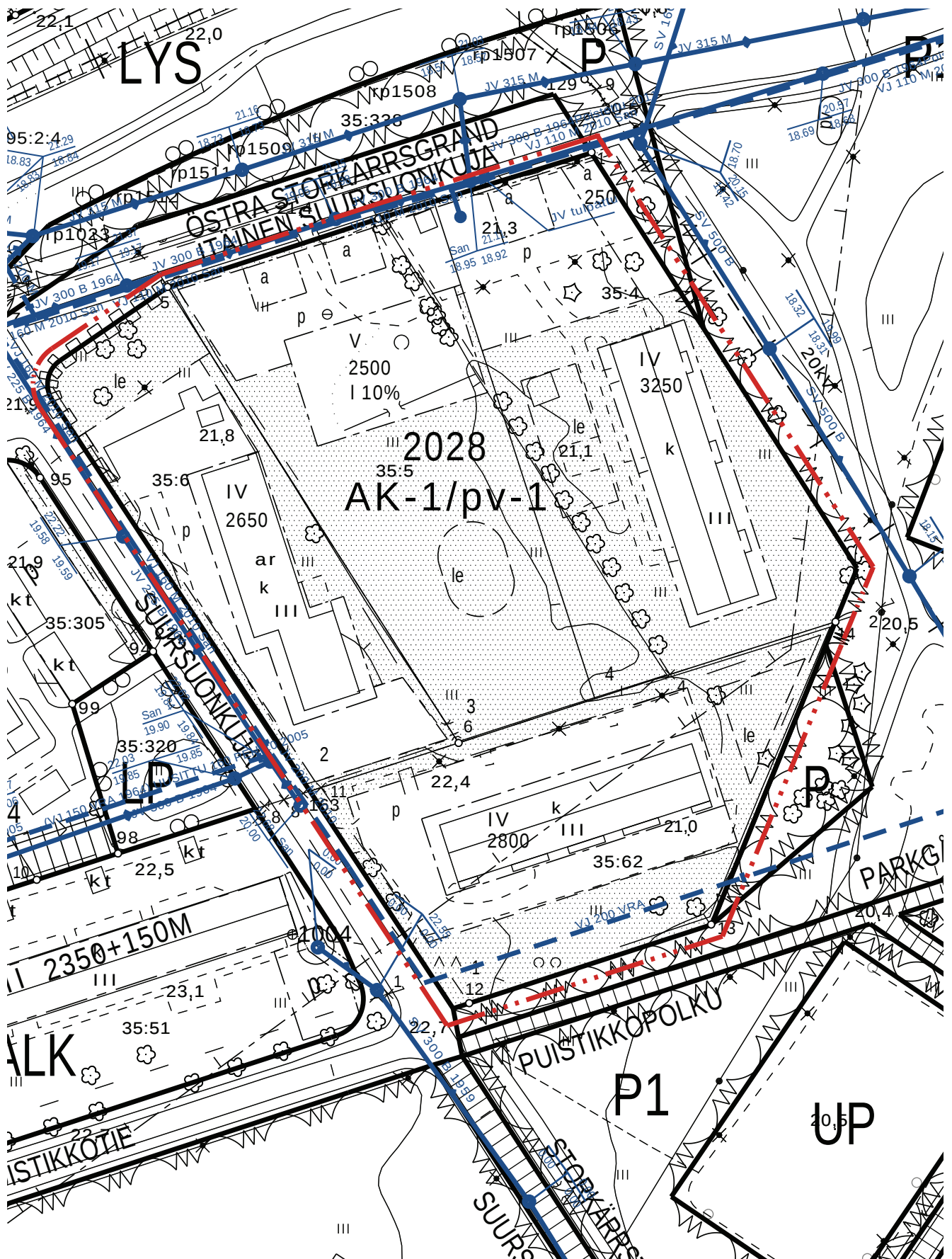
Postadress:
Sibbo kommun, Utvecklings- och planlägningscentralen
PB 7, 04131 Sibbo

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



Putki- ja johtokartta

Rör- och ledningskarta

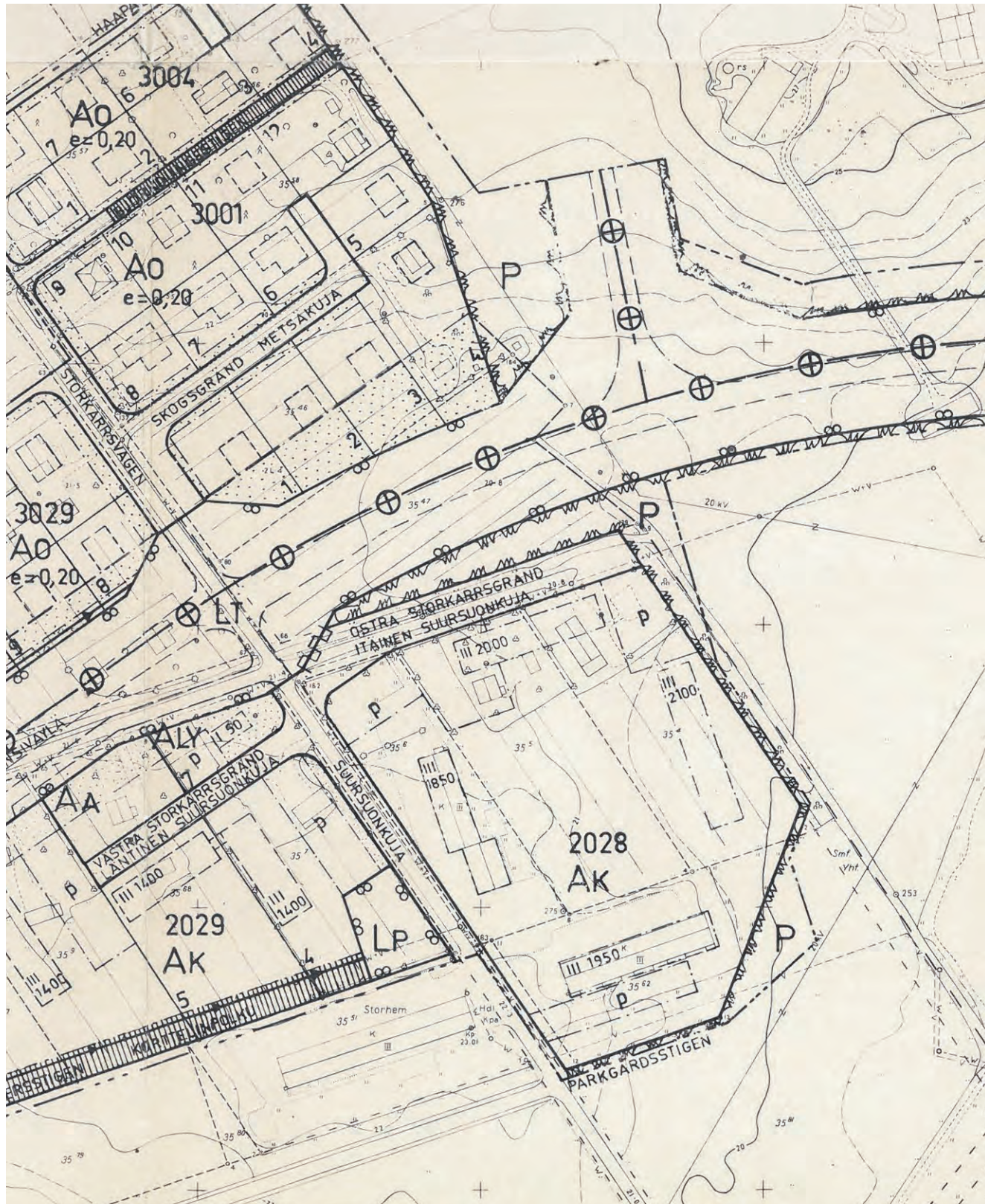


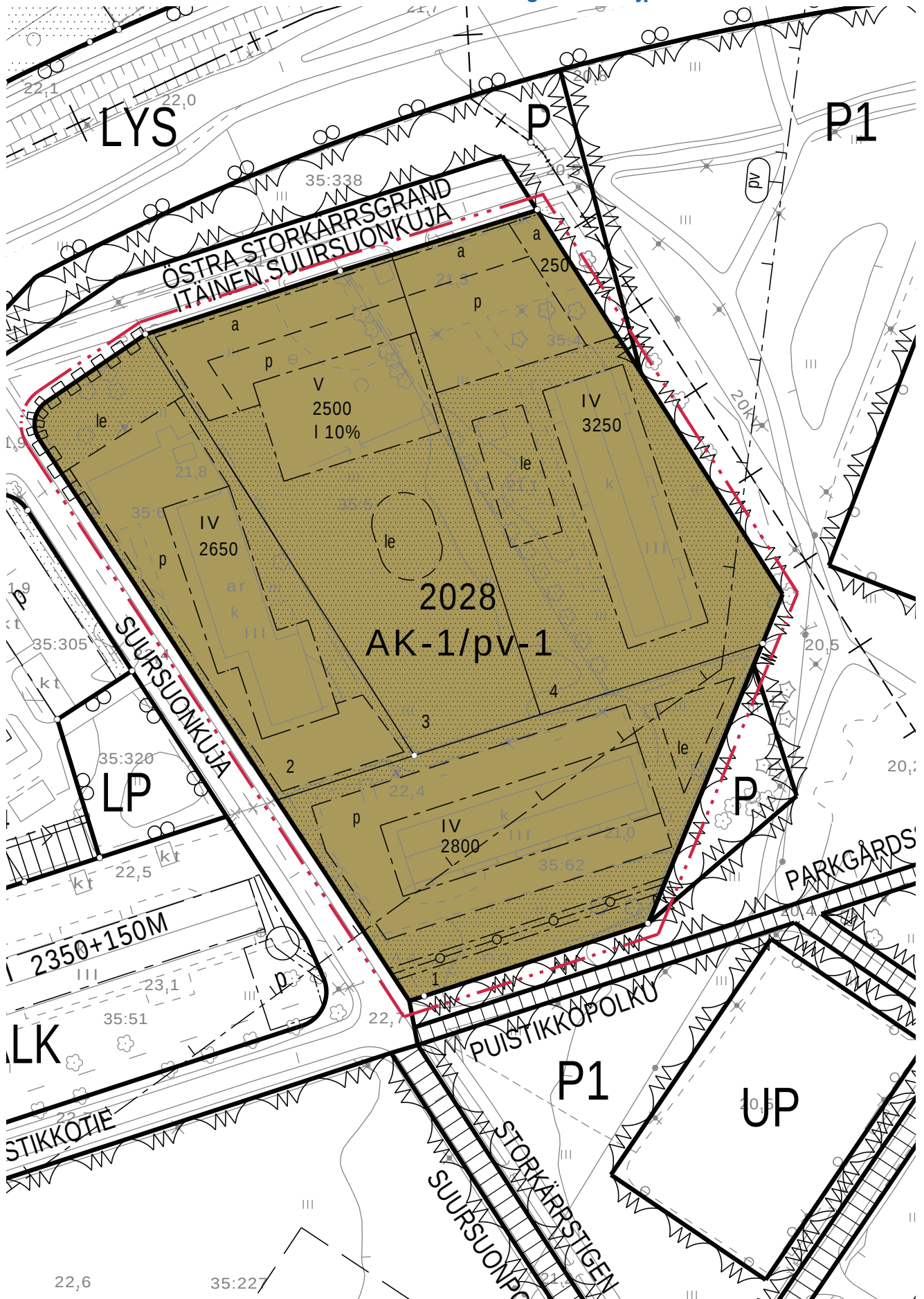
**Voimassa oleva / poistuva asemakaava
(rakennuskaava)**

N 8 Nikkilä rakennuskaavan muutos, v. 1977

**Gällande/utgående detaljplan (bygg-
nadsplan)**

N 8 Nickby byggnadsplaneändring, 1977



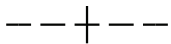




Asuinkerrostalojen korttelialue.
Kvartersområde för flervåningshus.



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



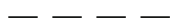
Kaupungin- tai kunnanosan raja.
Stadsdels- eller kommunaldelsgräns.



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



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



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



Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.

2028

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

2

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

2500

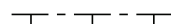
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

V

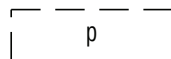
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.



Rakennusala.
Byggnadsyta.



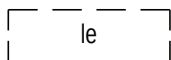
Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.



Pysäköimiseen varattu ohjeellinen alueen osa.
Riktgivande del av område för parkeringsplats.



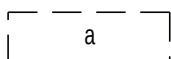
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
För lek och utvistelse reserverad del av område.



Istutettava alueen osa.
Del av område som skall planteras.

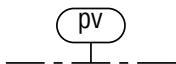


Auton säilytyspaikan ohjeellinen rakennusala.
Riktgivande byggnadsyta för förvaringsplats för bil.

I 10%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liiketiloja varten.

Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas för affärslokaler.



Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt.

/pv-1

Sijaitsee pohjavesialueella.

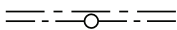
Pohjavesialueella määrätään:

- 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 suoja-altaaseen. 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 tätat 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.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

För underjordisk ledning reserverad del av område.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Alueella on ohjeellinen tonttijako.

Rakennus on yleensä sijoitettava tontille vähintään neljän metrin päähän naapurin tontin rajasta, ellei asemakaavassa muuta osoiteta.

Rakennuslupaa haettaessa on selvitettävä, ettei radonista aiheudu terveydellistä haittaa.

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

Korttelialueilla pintavedet on imeytettävä maahan tai ne on johdettava avopainanteiden ja/tai -ojien kautta pintavesien imeytykseen ja viivytykseen soveltuville viheralueille. Vähintään 5% kortteleiden tonttien pinta-alasta tulee jättää rakentamatta ja vettä läpäiseväksi viheralueeksi.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asumisessa yleensä 1ap/ 75 kerrosneliömetriä.
- senioriasumisessa 1ap/ 100 kerrosneliömetriä.
- palveluasumisessa ja vanhusten asumisessa 1ap/ 250 kerrosneliömetriä.
- liike- ja toimistotiloissa 1ap/ 75 kerrosneliömetriä.
- vieraspaikat 1ap/enintään 10 asuntoa.

Pysäköintialuetta on jäsennettävä reunakiveyksillä, nurmikivellä ja betonikiveyksillä.

Korttelialueittain ja rakennusryhmittäin tulee rakennusten muodostaa massoiltaan, julkisivuiltaan, kattomuodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sopusuhtainen yhtenäinen kokonaisuus. Kattomuotona on tasakatto, harjakatto tai pulpettikatto.

Tukimuurien pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää luonnonkiveä.

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.

Rakennusten katujulkisivujen tulee olla pääosin rapattuja, saumattomalla rakenteella.

Leikkipaikan tulee olla vähintään 100 m² ja muun oleskelualueen 20 m². Leikki- ja oleskelualueet on erotettava suojaistutuksin ja/tai aidoin huoltoliikenteestä ja pysäköintipaikoista.

Asuintonttien välisille rajoille ei saa rakentaa 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.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

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.

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

På kvartersområdena skall dagvattnet infiltreras i marken eller ledas via öppna sänkor och/eller öppna diken till grönområden som lämpar sig för infiltrering och fördröjning. Minst 5% av kvarterens tomtareal skall inte byggas utan lämnas som vattengenomsläppligt grönområde.

Bilplatser skall byggas minst enligt följande:

För boende allmänt 1 bp / 75 våningskvadratmeter.

För seniorboende 1 bp / 100 våningskvadratmeter.

För service- och äldreboende 1 bp / 250 våningskvadratmeter.

För affärs- och kontorsutrymmen 1 bp / 75 våningskvadratmeter.

- gästbilplatser 1bp/högst 10 bostäder.

Parkeringsområdet ska grupperas med planteringar, kantstenläggningar, gräsarmering och betongstenläggningar.

Kvartersvis och byggnadsgruppvis bör byggnaderna bilda en harmonisk enhetlig helhet beträffande byggnadsmassa, fasader, takform, material och färg. Takformen är platt tak, åstak eller pulpettak.

Stödmurarnas huvudsakliga fasadmaterial skall vara natursten.

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.

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

Lekområdet bör vara minst 100 m² och annat utevistelseområde 20 m². Lek- och utevistelseområde bör med skyddsplanteringar och/eller staket avskiljas från servicetrafik och bilplatser.

Staket 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.

N 53 2028-korttelin asemakaavan muutos N 53 Detaljplaneändring för 2028-kvarteret

*Viitesuunnitelmat kortteliin 2028
Referensplaner för kvarteret 2028*



7.5.2014

Näillä viitesuunnitelmilla ohjataan korttelin 2028 asema-kaavan toteutusta (kaava N53). Suunnitelmat koostuvat korttelikohtaisesta ohjeesta sekä ohjeita havainnoillistavista havainnekuvista.

Toivolan-korttelin rakentamistapaohjeet on laatinut Arkkitehtuuritoimisto Peltonen & Sinisalo Oy (Tero Sinisalo, rakennusarkkitehti, arkk.yo ja Samuli Puotila, arkkitehti SAFA) yhteistyössä Sipoon kaavoitusyksikön kanssa (kaavoitusarkkitehti Jarkko Lyytinen ja kaavoituspäällikkö Matti Kanerva). Rakentamistapaohje liittyy asemakaavaan N53 2028-korttelin asemakaavan muutos ja sitä sovelletaan asemakaavan täydentävänä ohjeena rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Dessa referensplaner om byggsättet styr genomförandet av kvarter 2028, (plan N53). Planerna består av kvarters-specifika anvisningar samt illustrationer som förtydligar anvisningarna.

De har upprättats av Arkkitehtuuritoimisto Peltonen & Sinisalo Oy (Tero Sinisalo, byggnadsarkitekt, ark.stud. och Samuli Puotila, arkitekt SAFA) i samarbete med planläggningsenheten i Sibbo kommun (planläggningsarkitekt Jarkko Lyytinen och planläggningschef Matti Kanerva). Byggsättsanvisningarna hänger samman med N 53 Detaljplaneändring för 2028-kvarteret och tillämpas som komplettering till anvisningarna i detaljplanen vid bygglovsförfarandet.

1. Korttelialuetta koskevat ohjeet

Tavoitteena on laadukkaasti toteutettu ja viihtyisä asuin-kerrostalokorttelin täydentäminen.

Korttelin olemassa oleva rakennuskanta on rakennettu toteutusaikakaudelleen 1960 -70 luvulla tyypillisesti väljäksi. Rakennukset ovat lamellikerrostaloja. Piha-alueet ovat laajat ja niukasti istutettuja.

Täydentävä rakentaminen sijoittuu alueen pohjoisreunaan Nikintien suuntaisesti täydentäen korttelin rakenteen. Nikintien puoleiset julkisivut tulee olla pääosin yksiaineisia, rapattuja tai paikalla muurattuja. Jalustassa ja parvekkeiden taustoissa sallitaan muu toteutustapa. Aukotuksen tulee olla selkeä ja hillitty. Muihin suuntiin sallitaan vaihtelevat julkisivumateriaalit ja saumalliset toteutustavat.

Piha-alueet ovat laajat ja selkeät. Korttelin rakennusten väliin sisäpihalle tulee rajata viihtyisät oleskelualueet leikkipaikkoihin istutuksilla ja pihakiveyksillä. Nikintien puolelle sijoitetaan paikoitusalue, joka jäsenellään vaihtelevin kasvilajein mahdollisimman viihtyisäksi. Pohjoisrajalla rakennetaan viitesuunnitelmaa mukaileva aita, autokatosten kohdalla aittaa ei tarvitse rakentaa. Jätepiste katetaan tai aidataan samaa aitatyyppiä käyttäen.

1. Anvisningar för kvartersområdet

Målet är att komplettera våningshuskvarteret på ett förskickligt sätt så att det blir trivsamt.

Det befintliga byggnadsbeståndet har uppförts glest och luftigt som var typiskt på 1960-1970-talen. Byggnaderna är flervåningshus med lamellfasad. Gårdsplanerna är rymliga och sparsamt planterade.

Kompletteringsbyggandet förläggs till områdets norra del i riktning med Nickbyvägen och kompletterar därmed kvartersstrukturen. Fasaderna mot Nickbyvägen ska i huvudsak byggas i ett material; putsas eller muras på platsen. När det gäller sockeln och balkongernas bakre väggar tillåts andra byggsätt. Fönsteröppningarna ska planeras så att helheten är klar och behärskad. I de övriga riktningarna tillåts variationer i fasadmaterialet och byggsätt med fogar.

Gårdsområdena är stora och tydligt avgränsade. Innergården mellan kvarterens byggnader ska avgränsas med trivsamma vistelseområden med lekplatser, planteringar och stenläggningar. I riktning mot Nickbyvägen placeras ett parkeringsområde vars yta disponeras på ett omväxlande sätt med olika växter för att bli så trivsamt som möjligt. Vid norra gränsen byggs ett staket som följer referensplanen; vid de täckta bilplatserna behöver inget staket byggas. Sopstället ska täckas och inhängas med samma typ av stake.

1.1 Värät ja materiaalit

Julkisivujen värisävyissä tavoitellaan rauhallista yleisilmettä. Tehostevärit sallitaan vähäisissä määrin. Rakennuksen yleisilmeen tulee olla pohjoissivultaan yksiaineinen ja saumaton. Pääväri tulee olla vaalea, esim. beige tai okra. Jalusta tulee olla pääväriä tummempi ja kulutusta kestävä. Materiaalina voi olla tumma keraaminen paikallamuurattu tiili tai tumma uritettu väribetoni.

Sisäpihan julkisivut voivat olla toteutettu saumallisena ratkaisuna, tällöin värin tulee olla poikkeava Nikintien puolen pääväristä. Materiaalin tulee vaihtua rakenteellisesti selkeässä kohdin, esim. nurkka, parvekepieli.

Parveketaustoissa, sisäänkäyntien kohdilla ja muissa harkituissa kohdissa voidaan käyttää tehostevärejä vähäisinä pintoina. Parvekekaiteet voivat olla tummia ja muusta rakenteesta poikkeavia materiaailtaan, esim. lasikaiteita tai maalattua teräspeltiä. Betonikaiteiden tulee olla väribetonia ja uritettuja, lasikaidealueilla kevennettyinä. Parvekkeet voidaan lasittaa siirrettävin parvekelasein.

1.1 Färg och material

I fasadernas färgskalor eftersträvas ett lugnt allmänt intryck. Effektfärger tillåts i ringa omfattning. Det allmänna intrycket mot norr ska skapas av ett enda material och utan fogar. Huvudfärgen ska vara ljus, t.ex. beige eller ockra. Sockeln ska vara mörkare än huvudfärgen och vara slitstark. Materialet kan vara på platsen murat mörkt keramiskt tegel eller mörk räfflad färgbetong.

Fasaderna mot innergården kan byggas med fogar, varvid färgen ska avvika från huvudfärgen på fasaden mot Nickbyvägen. Materialet ska växla på en tydlig punkt i konstruktionen, såsom hörn, balkongvägg.

På balkongernas bakre väggar, vid ingångarna och på liknande ställen kan man efter prövning använda effektfärger på smärre ytor. Balkongräcken kan vara mörka och beträffande materialet avvika från den övriga konstruktionen, t.ex. glasräcken eller målade stålplåt. Betongräckena ska vara av färgad betong och räfflade, med ytor av glasräcken. Balkongerna kan inglasas med flyttbara balkongglas.



JULKISIVUOTE - Pääsisäänkäynti

1.2 Kattopinnat

Rakennusten kattomuoto on harja- tai lapekatto. Harja-suunta tulee olla Nikintien suuntainen. Lapekattojen kaltevuus tulee olla riittävän loiva, jotta korkeat otsapinnat vältetään.

Kattomateriaali on vapaa. Vesikatteen värin tulee olla tumma. Rakennuksessa tulee olla räystäät ja ne suositellaan toteutettavaksi avoräystäinä ja puurakenteisina. Räystärakenteissa voidaan käyttää tehosteväriä.

1.3 Piha-alueet

Piha-alueet ovat laajat ja väljät. Olemassa olevien rakennusten ja rakentuvan rakennuksen väliin jää laaja yhtenäinen piha-alue. Sisäpihalle tulee rajata viihtyisät oleskelu-alueet leikkipaikkoineen istutuksilla ja pihakiveyksillä.

Pohjoispuolelle jää paikoitus-alue, joka jäsennellään istutuksin. Itäisen Suursuonkujaan rajautuvalle rajalle rakennetaan puurakenteinen aita. Tien ja aidan väliin istutetaan puurivi. Autokatosten kohdalla aittaa ei tarvitse rakentaa. Jätepisteet katetaan tai aidataan vähintään kahdelta sivulta.

Pysäköintialue tulee jäsentää puu- ja pensasistutuksin. Puut muodostavat paikoitusalueelle selkeän puurivin. Vastakkaisten autopaikkarivien väliin tulee jättää istutusalue.

Sisäänkäynnin kohdalla tulee käyttää muusta piha-alueesta poikkeavaa ja laadukkaampaa materiaalia, esim. väribetoninen pihakiveys.

Tontille tulee osoittaa asukkaiden yhteiskäytössä oleva oleskelualue leikkipaikkoineen. Alue rajataan istutuksin ja pihakiveyksin.

1.2 Tak

Takformen är sadeltak eller pulpettak. Takåsens riktning ska följa Nickbyvägen. Lutningen på pulpettak ska vara tillräckligt flack för undvikande av höga frontytter.

Takmaterialet kan väljas fritt. Yttertaget ska vara mörkt. Byggnaden ska ha takkanter. Öppna takkanter i träkonstruktion rekommenderas. Effektfärger kan användas i takkantskonstruktionerna.

1.3 Gårdsområden

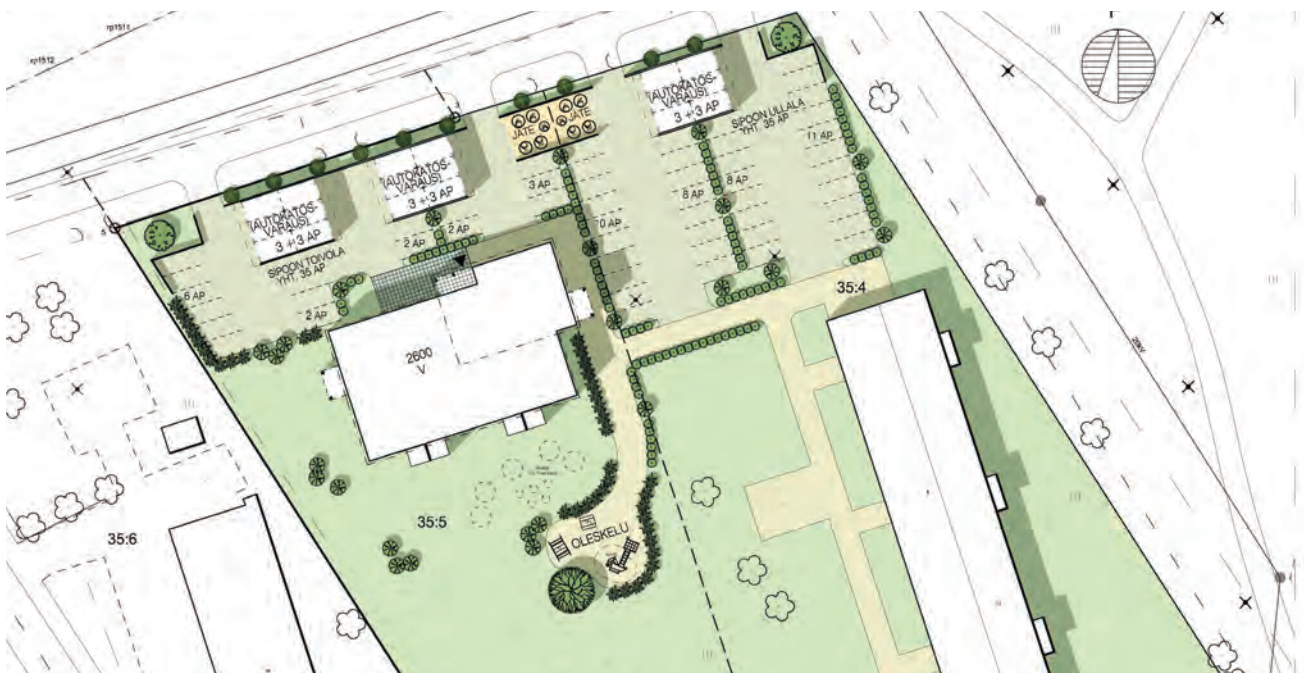
Gårdsområdena är rymliga och luftiga. En stor och sammanhängande gårdsplan blir kvar mellan de befintliga byggnaderna och den nya byggnaden. Innergården ska avgränsas med trivsamma vistelseområden med lekplatser, planteringar och stenläggningar.

På norra sidan anläggs ett parkeringsområde som indelas med hjälp av planteringar. Vid gränsen till Östra Storkärsgränd byggs ett staket i trä. Mellan vägen och staketet planteras träd i rad. Vid de täckta bilplatserna behöver inget staket byggas. Sopställena ska ha tak och inhägnas åtminstone på två sidor.

Parkeringsområdet ska indelas med träd- och buskplanteringar. Träden utgör en klar och tydlig rad mot parkeringsområdet. Ett planteringsområde ska reserveras mellan motstående rader av bilplatser.

Vid ingången ska material av bättre kvalitet som avviker från den övriga gården användas, t.ex. stenläggning i färgad betong.

På tomten ska ett vistelseområde med lekplats anvisas för gemensamt bruk av invånarna. Området måste avgränsas med planteringar och stenläggningar.



1.4 Pysäköinti

Korttelialueelle tulee osoittaa yksi autopaikka / 75 kerrosala m² ja senioriasumisessa 1ap/ 100 kerrosala m² kohden.

Autokatoksia voidaan rakentaa niin, että katoksen pääty on Itäisen Suursuonkujan puoleisessa rakennusalueen rajassa kiinni. Katoksen kokoa ei ole rajoitettu. Katokset ovat puurakenteisia.

Puurakenteisen autotallin saa myös rakentaa Ullalan kiinteistön itälaidan rakennusalueelle. Autotallin tulee olla yhteneväistä tyyliä Toivolan tontin autokatosten ja aitojen kanssa ja saman sävyinen. Autotallin puiston puoleista julkisivua tulee elävöittää köynnössäleikoilla ja ikkuna-aukotuksella.

1.5 Jätehuolto

Jätepisteet tulee sijoittaa keskitetysti. Jäteastiat tulee sijoittaa jätekatokseen tai jäteastioina tulee käyttää syväkeräimiä, jotka aidataan. Jätepisteen sijoituspaikka tulee sijaita rakennuspaikan pohjoispuolella.

1.6 Katuliittymät

Katuliittymät tontille järjestetään Itäiseltä Suursuonkujalta. Liittymä tulee sovittaa katuun korkeusasemiltaan ja materiaaleiltaan. Materiaali voi vaihtua tontin puolella aitalinjassa.

1.4 Parkering

I kvartersområdet bör en bilplats anvisas 1 bp / 75 vy-m2 och för seniorboende 1 bp / 100 vy-m2

Täckta bilplatser kan byggas så att gaveln kommer intill byggnadsytans norra gräns mot Östra Storkärrsgränd. Storleken på det täckta parkeringsområdet har inte begränsats. Konstruktionerna ska vara av trä.

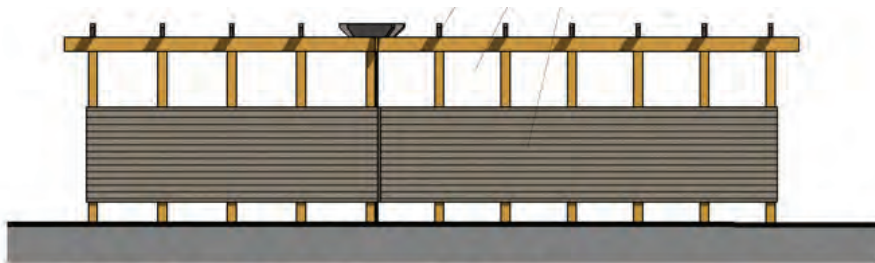
Ett garage av trä får också byggas på byggnadsytan i östra kanten av fastigheten Ullala. Garaget ska ha samma stil och nyans som de öppna garagen och staketet på fastigheten Toivola. Garagets fasad mot parken ska livas upp med spaljéer och fönsteröppningar.

1.5 Avfallshantering

Sopställena ska centraliseras. Soptunnorna ska placeras under tak, eller alternativt kan man använda djupinsamlingskärl som inhägnas. Sopstället ska placeras på norra sidan av byggplatsen.

1.6 Gatuanslutningar

Gatuanslutningar till tomten anordnas från Östra Storkärrsgränd. Anslutningen ska anpassas till gatan vad beträffar höjden och materialen. Materialet kan växla vid staketlinjen på tomtsidan.



AITA - Leikkaus ja julkisivuote edestä



1.7 Hulevesien käsittely

Sade- ja hulevedet tulee ohjata kunnalliseen sadevesiverkostoon. Tätä ennen hulevesiä imeytetään rakennuspai-
kalla.

1.8 Kasvillisuus

Korttelin pohjoispuolisen paikoitusalueen lajikkeiston tulee olla runsas. Osa kasveista tulee olla ainavihanteja (ikivihreitä) niin, että ne tukevat istutuksien yleistä rytmiä. Pysäköintialue rajataan pensasistutuksin.

Katuliittymien kohdilla, liittymän molemmin puolin suositellaan jalopuiden käyttöä, esim. tammi.

Liittymisissä naapuritontteihin tulee noudattaa huolellisuutta ja luiskia tontin rajoilla ei sallita. Mikäli piha-alueen käsittely poikkeaa tonteilla, tulee muutos toteuttaa käytämällä rajaavia istutuksia, esim. nurmi-asfaltti-luonnontilainen.

Istutettavien puiden tulee olla riittävän suuria, rungon ympärys vähintään 10 cm metrin korkeudella.

Myrkyllisiä tai haitallisia kasvilajeja tulee välttää.

1.7 Behandling av dagvatten

Regn- och dagvatten ska avledas till det kommunala regnvattennätet. Dessförinnan infiltreras dagvattnet på bygglatsen.

1.8 Vegetation

På parkeringsområdet i kvarterets norra del ska det finnas rikligt med olika växtarter. En del av växterna ska vara vintergröna så att de stödjer den allmänna rytmen i planteringarna. Parkeringsområdet avgränsas med buskplanteringar.

Vid gatuanslutningarna, på båda sidorna av anslutningen, rekommenderas plantering av ädelträd, t.ex. ek.

Vid anslutningar till granntomter ska noggrannhet iakttas. Ramper vid tomtgränserna tillåts inte. Om gårdsplanerna behandlas på olika sätt på tomterna ska planteringar markera ändringarna, t.ex. gräsmatta - asfalt - naturligt tillstånd.

De träd som planteras ska vara tillräckligt stora: diametern på stammen ska vara minst 10 cm på en höjd av 1 meter.

Giftiga och skadliga växtarter bör undvikas.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	753 Sipoo	Täyttämispvm	23.06.2014
Kaavan nimi	N 53 2028-korttelin asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	09.06.2014	Ehdotuspvm	25.03.2014
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	30.01.2014
Hyväksymispykälä	55	Kunnan kaavatunnus	N 53
Generoitu kaavatunnus	753V090614A55		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,7900	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,7900

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,7900	100,0	11200	0,63	0,0000	500
A yhteensä	1,7900	100,0	11200	0,63	0,0000	500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,7900	100,0	11200	0,63	0,0000	500
A yhteensä	1,7900	100,0	11200	0,63	0,0000	500
AK	1,7900	100,0	11200	0,63	0,0000	500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	753 Sibbo	Datum för ifyllning	23.06.2014
Planens namn	N 53 Detaljplaneändring för 2028-kvarteret		
Datum för godkännande	09.06.2014	Förslagsdatum	25.03.2014
Godkännare	V-kommunfullmäktige	Dat. för meddel. om anh.gör.	30.01.2014
Godkänd enligt paragraf	55	Kommunens plankod	N 53
Genererad plankod	753V090614A55		
Planområdets areal [ha]	1,7900	Ny detaljplaneareal [ha]	0,0000
Areal för underjordiska utrymmen [ha]	0,0000	Detaljplaneändringens areal [ha]	1,7900

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

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	1,7900	100,0	11200	0,63	0,0000	500
A sammanlagt	1,7900	100,0	11200	0,63	0,0000	500
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

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

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

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	1,7900	100,0	11200	0,63	0,0000	500
A sammanlagt	1,7900	100,0	11200	0,63	0,0000	500
AK	1,7900	100,0	11200	0,63	0,0000	500
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						