

N 53 2028-korttelin asemakaavan muutos

N 53 Detaljplaneändring för 2028-kvarteret

Asemakaavaselostus

Detaljplanebeskrivning



9.6.2014

Asemakaava koskee seuraavia tiloja tai osia niistä: RN:o 416:35:62, sekä osaa kiinteistöistä 416:35:6, 35:5, 35:4, 35:227, Kirkonkylässä Nikkilässä. Kiinteistöt sijaitsevat asemakaavan korttelin 2028 alueella.

Asemakaavan muutoksella asuinkerrostalojen (AK) korttelin 2028 pohjoisimman, Nikkiläntien varren rakennuspaikan kerroslukua nostetaan ja rakennusoikeudet sekä kerrosluvut päivitetään nykyisen rakennuslain mukaisiksi. Asemakaava korvaa voimassa olevan asemakaavan (ent. rakennuskaava vahvistettu 1977), joka on osittain toteutunut.

Tämä selostus liittyy 9.6.2014 päivättyyn asemakaavakarttaan (1:1 000).

Kaavaselostus sekä kaavakartta määräyksineen julkaistaan kunnan internet-sivuilla:
www.sipoo.fi/aseமாகাավ/

Selostuksen valokuvat © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö

Selostuksen on laatinut Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö/Jarkko Lyytinen ja sen on kääntänyt ruotsiksi kääntäjä Monika Sukoinen.

Kaavan laatijat:

Sipoon kunta/Sibbo kommun
Jarkko Lyytinen, kaavoitusarkkitehti
arkkitehti, YKS 487

Matti Kanerva, kaavoituspäällikkö
arkkitehti SAFA

Enligt avgränsningen berör detaljplanen följande fastigheter eller delar av dessa: RN:r 416:35:62, samt del av fastigheterna 35:6, 35:5, 35:4, 35:227 i Nickby. Fastigheterna är belägna i kvarter 2028 i detaljplanen.

Genom detaljplaneändringen höjs våningstalet på den norra byggplatsen längs Nickbyvägen, i kvartersområdet 2028 för bostadsvåningshus (AK) och byggrätterna samt våningstalen uppdateras enligt gällande bygglag. Detaljplanen åsidosätter den gällande detaljplanen (f.d. byggnadsplanen som fastställdes 1977), vilken har genomförts delvis.

Denna beskrivning hänger samman med den 9.6.2014 daterade detaljplanekartan (1:1 000).

Planbeskrivningen samt plankartan med bestämmelser publiceras på kommunens webbplats:
www.sibbo.fi/detaljplaner/

Fotografier © Sibbo kommuns planläggningsenhet

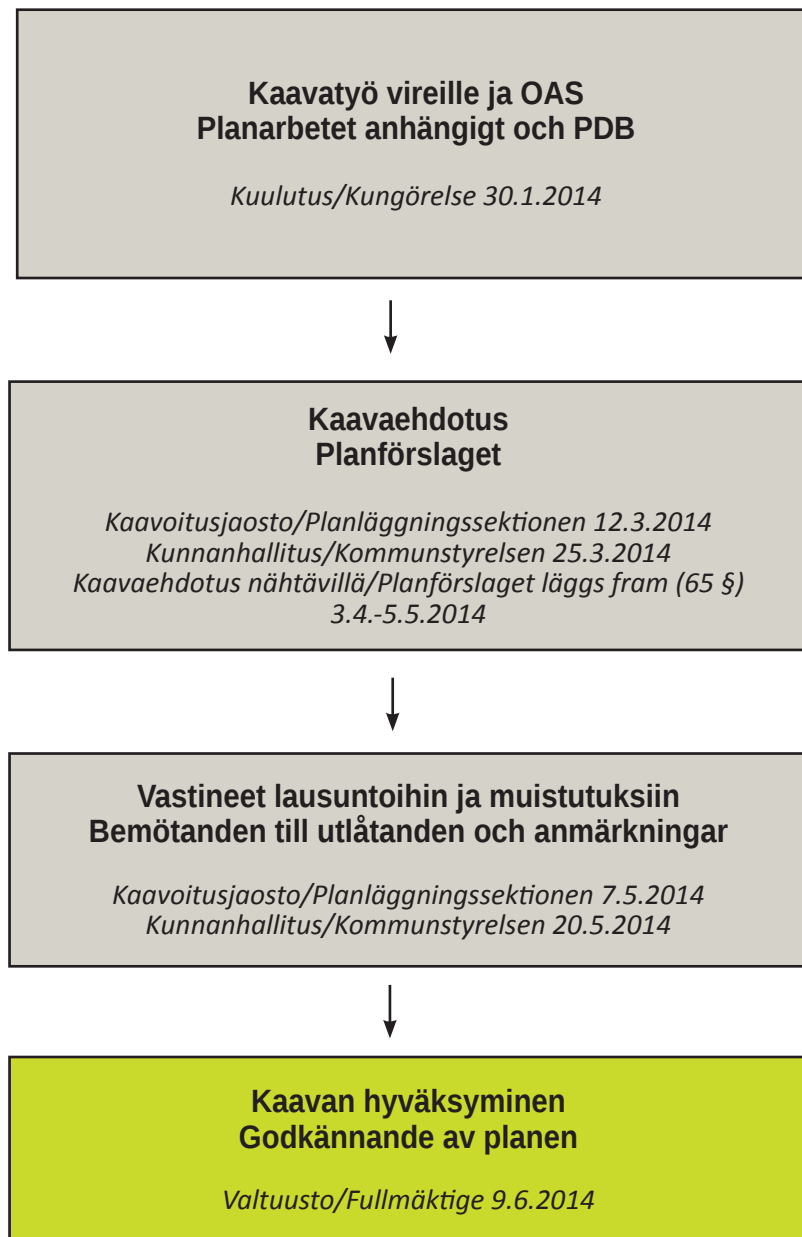
Beskrivningen har sammanställts av Sibbo kommuns planläggningsenhet/Jarkko Lyytinen och översatts till svenska av Monika Sukoinen.

Planens beredare:

Sipoon kunta/Sibbo kommun
Jarkko Lyytinen, planläggningsarkitekt
arkitekt, YKS 487

Matti Kanerva, planläggningschef
arkitekt SAFA





1 Perus ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoon kunta
Kunnanosa: Kirkonkylä, Nikkilä
Kiinteistöt: 416:35:62, sekä osaa kiinteistöistä 35:6, 35:5, 35:4, 35:227.
Kaavan nimi: N 53 2028 korttelin asemakaavan muutos
Kaavanumero: N 53

1.2 Kaava alueen sijainti

Noin 1,8 hehtaarin suuruinen asemakaavan muutosalue sijaitsee Sipoon suurimman taajaman ja hallinnollisen keskuksen Nikkilän keskustassa. Alue käsittää voimassa olevan v.1977 asemakaavan mukaisen korttelin 2028. Alue rajautuu pohjoisessa Itäiseen Suursuonkujaan, idässä ja etelässä laajoihin puistoalueisiin ja lännessä Suursuonkujaan.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavamuutos on Sipoon kaavoitusohjelman 2014-2017 kohde nro N 53. Kaavatyön tarkoituksena on edistää nykytilanteessa korttelin täydennysrakentamista toteuttamatta jääneelle rakennusalueelle, ja päivittää vanhan rakennuslain aikaiset kaavamerkinnot.

1 Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo kommun
Kommundel: Kyrkoby, Nickby
Fastigheter: 416:35:62, samt del av fastigheterna 35:6, 35:5, 35:4, 35:227.
Planens namn: N 53 Ändring av detaljplan för kvarter 2028
Plan nummer: N 53

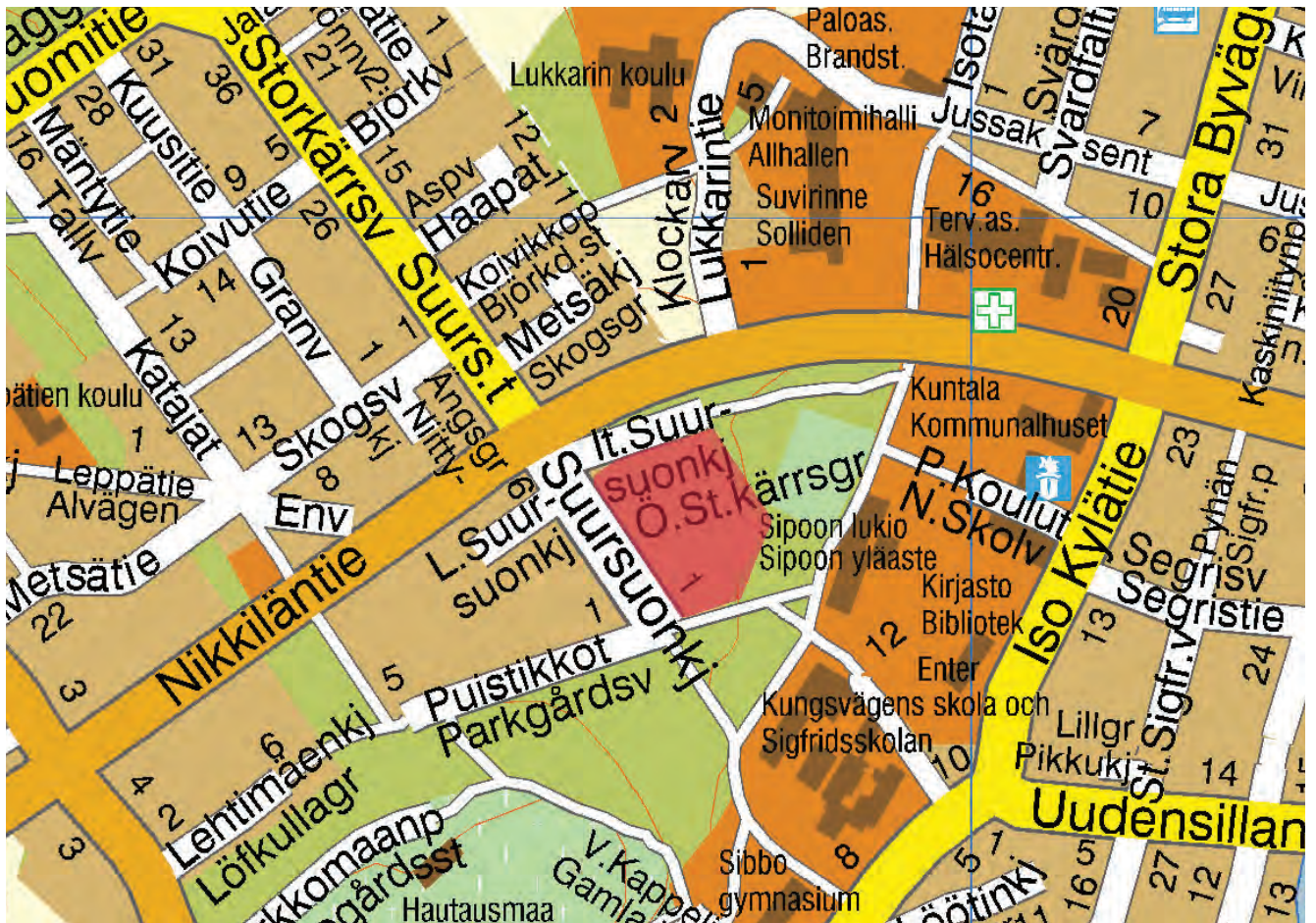
1.2 Planområdets läge

Det ca 1,8 ha stora planändringsområdet är beläget i centrum av Nickby, som är den största tätorten och centrumet för förvaltning i Sibbo. Området omfattar kvarter 2028 i den gällande detaljplanen från år 1977. Området gränsar i norr till Östra Storkärrsgränd, i öster och i söder till vidsträckta parkområden och i väster till Storkärrsgränd.

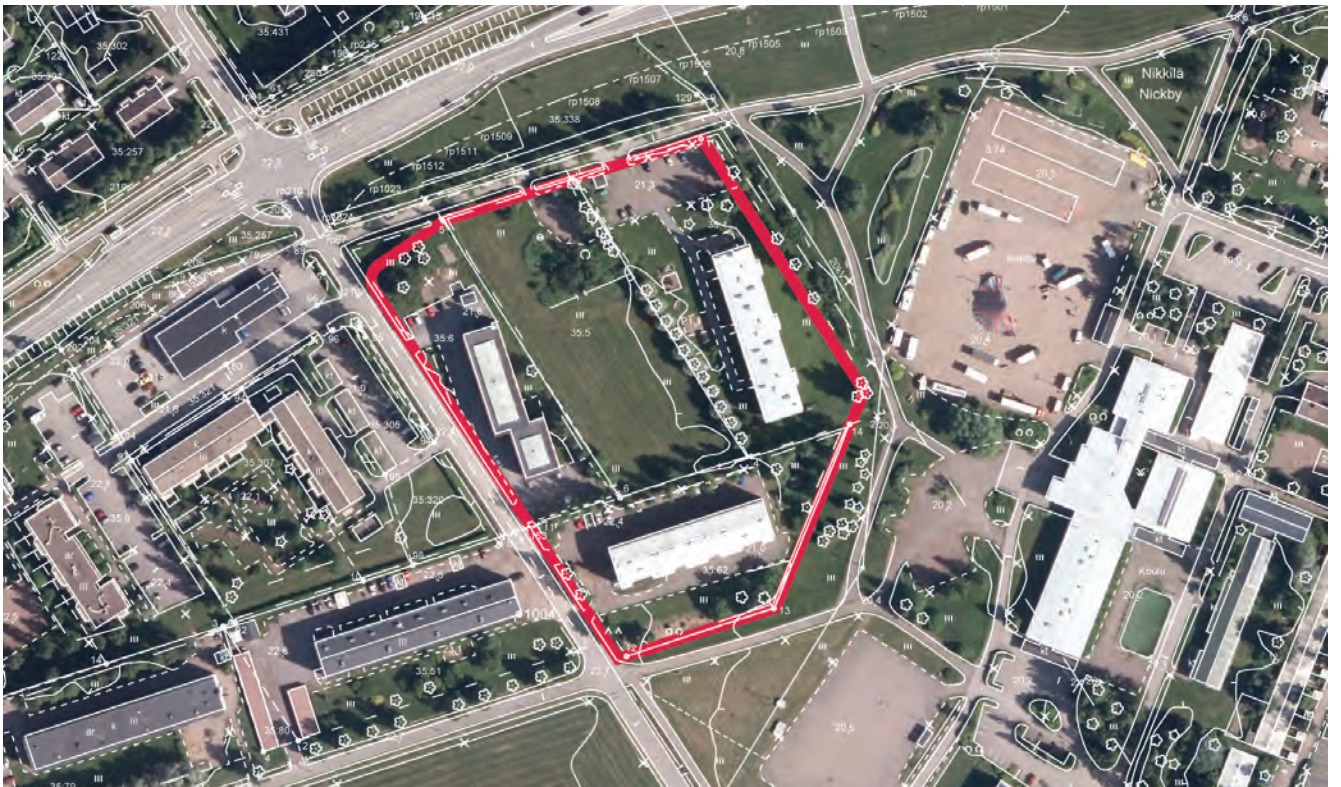
1.3 Detaljplanens syfte

Detaljplaneändringen är objekt nr N 53 i Sibbo kommuns planläggningsprogram för perioden 2014-2017. Syftet med planarbetet är att främja kompletteringsbyggnad av den byggnadsyta som inte har genomförts och att uppdatera de planbeteckningar som är förenliga med den gamla byggnadslagen.





Kaava-alueen (kaava-alueen raja on esitetty kartalla punaisella) sijainti kunnan opaskartalla © Sipoo kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö. Planområdets läge (planområdets avgränsning anges på kartan med rött) på kommunens guidekarta © Sibbo kommun, Mätning och fastigheter.



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

1.4 Sisällysluettelo

1 KAAVAPROSESSI JA KÄSITTELYVAIHEET	1
1 PERUS JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava alueen sijainti	2
1.3 Asemakaavan tarkoitus	2
1.4 Sisällysluettelo	4
1.5 Liiteluettelo	5
1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2. TIIVISTELMÄ.....	8
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	8
2.2 Asemakaava	8
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	9
3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus	9
3.1.1 Luonnonympäristö.....	9
3.1.2 Rakennettu ympäristö	11
3.1.3 Erytyspiirteet ja ympäristön häiriötekijät	13
3.1.4 Maanomistus	13
3.2 Suunnittelutilanne	14
3.2.1 Maakuntakaava	14
3.2.2 Yleiskaava	14
3.2.3 Asemakaava	16
3.2.4 Rakennusjärjestys	16
3.2.5 Pohjakartta	16
4. ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	17
4.2 Asemakaavasuunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.3.1 Osalliset	17
4.3.2 Vireille tulo	17
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
4.4 Asemakaavan tavoitteet	18
4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset	18
4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	18
4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	18
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	19
5.1 Kaavan rakenne	19
5.1.1 Mitoitus	19
5.1.2 Palvelut	20
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
5.3 Aluevaraukset	20
5.3.1 Korttelialueet	20
5.3.2 Muut alueet	20
5.4 Kaavan vaikutukset	20
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön	21
5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen	21
5.5 Ympäristön häiriötekijät	21
5.5.1 VAK-suuronnettomuusriskin arviointi	21
5.6 Asemakaavamerkinnot ja määräykset	22
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	22
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	22
6.3 Toteutuksen seuranta	22



1.5 Liitteet

1. OAS
2. Putki- ja johtokartta
3. Voimassa olevat / poistuvat asemakaavat (rakennuskaavat)
4. Asemakaavakartta 1:1000
5. Asemakaavan merkinnät ja määräykset
6. Viitesuunnitelma kortteliin 2028. Havainnekuvat (asemapiirros, julkisivut ja 3D-kuvia).
7. Pohjatutkimus Itäinen Suursuonkuja Sipoo. Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy, 2013
8. Asemakaavan seurantalomake

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

- 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 2028-kortteli Sipoontorin pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys, Insinööritoimisto Severi Anttonen Ky, 2013
- VAK -suuronnettomuus selvitys maankäytön suunnittelun näkökulmasta: Nikkilän rataosuus ja tasoristeykset. Gaia Consulting Oy, 2.6.2010
- Nikkilän ydinkeskustan uudisrakennusten maisemakuvalliset vaikutukset, Maisema-arkkitehtitoimisto Vainio, 2013
- Sipoon Nikkilän liikenneselvitys- ja suunnitelma. Sito Oy, 2013
- Sipoon kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Golder Associates Oy, 2009
- Pohjatutkimus Itäinen Suursuonkuja Sipoo. Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy, 2013

1.4 Innehållsförteckning

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.1 Identifikationsuppgifter	2
1.2 Planområdets läge	2
1.3 Detaljplanens syfte	2
1.4 Innehållsförteckning	6
1.5 Bilagor	7
1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen	7
2. SAMMANDRAG	8
2.1 Olika skeden i planprocessen	8
2.2 Detaljplanen	8
3. UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN	9
3.1 En allmän beskrivning av planeringsområdet	9
3.1.1 Naturmiljön	9
3.1.2 Den byggda miljön	11
3.1.3 Särdrag och störande faktorer i miljön	13
3.1.4 Markågeförhållanden	13
3.2 Planeringssituationen	14
3.2.1 Landskapsplan	14
3.2.2 Generalplan	14
3.2.3 Detaljplan	16
3.2.4 Byggnadsordning	16
3.2.5 Grundkarta	16
4. OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	17
4.1 Behovet av detaljplanering	17
4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna	17
4.3 Deltagande och samarbete	17
4.3.1 Intressenter	17
4.3.2 Anhängiggörande	17
4.3.3 Deltagande och växelverkan	17
4.4 Mål för detaljplanen	18
4.4.1 Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen	18
4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet	18
4.4.3 Mål som uppkommit under processen	18
5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	19
5.1 Planens struktur	19
5.1.1 Dimensionering	19
5.1.2 Service	20
5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	20
5.3 Områdesreserveringar	20
5.3.1 Kvartersområden	20
5.3.2 Övriga områden	20
5.4 Planens konsekvenser	20
5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön	20
5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön	21
5.4.3 Konsekvenser för kommunekonomin	21
5.5 Störande faktorer i miljön	21
5.5.1 Bedömning av risken för storolyckor vid transport av farliga ämnen	21
5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser	22
6. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	22
6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet	22
6.2 Genomförande och tidsplanering	22
6.3 Uppföljning av genomförandet	22



1.5 Bilagor

1. PDB
2. Rör- och ledningskarta
3. Gällande/utgående detaljplanerna (byggnadsplanerna)
4. Detaljplanekarta 1:1 000
5. Beteckningar och bestämmelser i detaljplanen
6. Referensplan för kvarteret 2028. Illustrationer (situationsplan, fasader och 3D-bilder).
7. Pohjatutkimus Itäinen Suursuonkuja Sipoo. Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy, 2013
8. Blankett för uppföljning av detaljplanen

1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen

- 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 OP-kortteli Sipoontorin pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys, Insinööritoimisto Severi Anttonen Ky, 2013
- VAK -suuronnettomuusselvitys maankäytön suunnittelun näkökulmasta: Nikkilän rataosuus ja tasoristeykset. Gaia Consulting Oy, 2.6.2010
- Nikkilän ydinkeskustan uudisrakennusten maisemakuvalliset vaikutukset, Maisema-arkkitehtitoimisto Vainio, 2013
- Sipoon Nikkilän liikenneselvitys- ja suunnitelma. Sito Oy, 2013
- Sipoon kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Golder Associates Oy, 2009
- Pohjatutkimus Itäinen Suursuonkuja Sipoo. Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy, 2013

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutos on Sipoon kaavoitusohjelman 2014-2017 kohde nro N 53.

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 30.1.2014

Maankäyttöjaosto 12.3.2014

Kunnanhallitus 25.3.2014.

Asemakaavan ehdotus oli julkisesti nähtävillä 3.4.-5.5.2014.

Maankäyttöjaosto 7.5.2014

Kunnanhallitus 20.5.2014

Valtuusto 9.6.2014

2.2 Asemakaava

Kaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa korttelin uudistaminen ja täydennysrakentaminen nykyisiä tarpeita vastaavaksi.

Lainvoimaisessa v. 1977 asemakaavassa (ent. rakennuskaava) on neljä asuinkerrostalon rakennusala, joista pohjoisin on jäänyt toteutumatta. Vanhan rakennuslain mukaisesti rakennuksissa on ns. maanpäällinen kellari, joka ei ole mukana käytetyssä rakennusoikeudessa eikä kerrosluvussa. Tästä syystä nykyisen rakennuslain mukaisesti rakennukset ovat nelikerroksisia, ja yhden kerroksen alan verran suurempia rakennusoikeudeltaan. Samalla pohjoisimman rakennusalan kerrosluku nousee yhdellä, viiteen kerrokseen. Todellisen, nykymääräysten mukaisen kerrosalan määrä ei korttelissa 2028 kasva tällä asemakaavan muutoksella. Kokonaisrakennusoikeus on 11200k-m² ja korttelitehokkuus $ek=0,63$, pinta-ala on n. 17850m²

Korttelin 2028 käyttötarkoitus säilyy asuinkerrostalojen korttelialueena. I-kerrokseen on mahdollista sijoittaa hie-
man liiketiloja.

Pihajärjestelyt ja pysäköinti suunnitellaan uudestaan, ja rakennuksen sijainti muuttuu myös jonkin verran etelään päin.

Pohjaveden mahdollisena varaottoalueena kaavassa on pohjavesien suojelumääräykset.

2. Sammandrag

2.1 Olika skeden i planprocessen

Detaljplaneändringen är objekt nr N 53 i Sibbo kommuns planläggningsprogram för perioden 2014-2017.

Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 30.1.2014.

Markanvändningssektionen 12.3.2014

Kommunstyrelsen 25.3.2014.

Förslaget till detaljplan var offentligt framlagt 3.4.-5.5.2014.

Markanvändningssektionen 7.5.2014.

Kommunstyrelsen 20.5.2014

Fullmäktige 9.6.2014

2.2 Detaljplanen

Planarbetet syftar till att göra det möjligt att förnya och kompletteringsbygga kvarteret för att tillgodose dagens behov.

I den gällande detaljplanen från år 1977 (f.d. byggnadsplanen) ingår fyra byggnadsytor för flervåningshus, av vilka den som ligger längst i norr inte har genomförts. I enlighet med den gamla byggnadslagen har byggnaderna en s.k. källare ovan jord som inte är med i den utnyttjade byggrätten eller våningstalet. Av den anledningen har byggnaderna enligt gällande lag fyra våningar, och är beträffande byggrätten ungefär en våning större. På samma gång stiger våningstalet för den nordligaste byggnadsytan med en våning till fem våningar. Planändringen ökar inte omfattningen av den verkliga våningsytan enligt dagens bestämmelser i kvarter 2028. Den totala byggrätten är 11200 vy-m², kvarterseffektiviteten är 0,63 och arealen är ca. 17 850m².

Användningsändamålet för kvarter 2028 är oförändrat, dvs. det är ett kvartersområde för flervåningshus. Affärslokaler kan i liten omfattning förläggas till våning I.

Arrangemangen på gårdsplanen och parkeringen planeras om, och byggnadens läge förskjuts en aning söderut.

I planen ingår bestämmelser om skydd av grundvattnet eftersom området är ett potentiellt område för reservtåkt.

3. Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Suunnittelualan yleiskuvas

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.

Korttelin lähellä sijaitsee merkittävä osa Nikkilän kunnallisista ja kaupallisista palveluista. Päiväkotia, koulu, lukio, kirjasto, terveysasema sekä päivittäistavarakaupan palvelut kävelymatkan päässä.

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.

3.1.1 Luonnonympäristö

Korttelialue on yhtä kerrostalon rakennusalaan lukuun ottamatta rakennettu, eikä alueella ole merkittäviä luontoarvoja.

Alueen maaperän perustamisominaisuudet on selvitetty asemakaavatyön yhteydessä.

3. Utgångspunkter för planeringen

3.1 En allmän beskrivning av 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 gränsar i norr till Östra Storkärrsgränd, i öster och i söder till parkområden och i väster till Storkärrsgränd.

Nära kvarteret finns en betydande del av de kommunala och kommersiella tjänsterna i Nickby. Daghem, skola, gymnasium, bibliotek, hälsocentral och dagligvaruaffärer finns på promenadavstånd.

Detaljplanen berör följande fastigheter: RN:ro 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.

3.1.1 Naturmiljön

Kvartersområdet är bebyggt med undantag för en byggnadsyta för ett flervåningshus och har inga betydande naturvärden.

I samband med detaljplanearbetet har jordmånens egenskaper utretts med hänsyn till grundläggningsarbetena.



Nikkilän keskustan ajallisesti monikerroksista rakennetta. Tidsmässigt flerskiktig struktur i Nickby centrum.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

2028-kortteli muodostuu kolmesta 1960-1970-luvulla rakennetusta nykyisen rakennuslain mukaisesti katsottuna nelikerroksisesta asuinkerrostalosta. Rakennuksia on remontoitu mm. julkisivujen osalta ja ne ovat normaalikuntoisia, hissittömiä asuinkerrostaloja. Rakennusten autopaikat ovat tonteilla ja ovat nomaalia 70-luvun tasoa.

Toteutumaton rakennuspaikka Toivolan kiinteistöllä, 416-35-5, on pusikkoinen ja kehittämistä vaativa.

Korttelin naapurusto

Korttelin 2028 naapurustossa Suursuonkujan länsipuolella on 1960-80-luvulla toteutunutta asuinkerrostalokantaa. Yksikerroksinen liikerakennus, jossa on mm. lähikauppa, on 1990-luvulta.

Kortteli rajautuu kolmelta sivulta laajaan puistoalueeseen, joka taas liittyy ulkoilureitistöön ja jonka yhteydessä on mm. koulukeskus, liikuntapaikkoja ja kirjasto. Kaupallisia palveluja on n. 100m päässä pieni lähikauppa ja ravintola. Nikkilän ydinkeskustan kaupallisiin palveluihin on noin 400m.

3.1.3 Erityispiirteet ja ympäristön häiriötekijät

Sipoon tieliikenteen meluselvityksen pohjalta (WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010) Nikkiläntien alueen meluarvot voisivat tulevaisuudessa Nikkilän kehittyessä edellyttää melunsuojausta korttelialueella, ellei ajonopeus olisi niin alhainen, 40km/h.

3.1.4 Maanomistus

Korttelin kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa, asunto-osakeyhtiöillä.

3.1.2 Den byggda miljön

Kvarter 2028 består av tre flervåningshus som uppförts på 1960-1970-talen. Enligt den lag som gäller idag har husen fyra våningar. Byggnaderna har genomgått bl.a. fasadrenoveringar och är i normalt skick. Husen saknar hiss. Bilplatserna finns på tomterna och uppvisar den standard som var vanlig på 1970-talet.

Den byggplats som inte har genomförts ligger på fastigheten Toivola, 416-35-5. Platsen är snårbevuxen och kräver förbättringar.

Grannarna till kvarteret

I grannkvarteren väster om Storkärrsgränd finns det flervåningshus från 1960-1980-talen. Affärsbyggnaden i ett plan, där det bl.a. finns en närbutik, är från 1990-talet.

Tre sidor av kvarteret gränsar till ett vidsträckt parkområde, som i sin tur ansluter till ett nätverk av friluftsleder som bl.a. har förbindelser till skolor, motionsplatser och biblioteket. Kommersiell service – en liten närbutik och en restaurang – finns på ca 100 m avstånd. Till den kommersiella servicen i kärnan av Nickby är avståndet ca 400 m.

3.1.3 Särdrag och störande faktorer i miljön

Utifrån en utredning om bullret från vägtrafiken i Sibbo (WSP LT-Konsultit Oy, 2006 och 2010) skulle bullervärdena i området kring Nickbyvägen i framtiden, allteftersom Nickby utvecklas, eventuellt förutsätta bullerskydd i kvarteretsområdet, om inte körhastigheten vore så låg, 40 km/h.

3.1.4 Markägoförhållanden

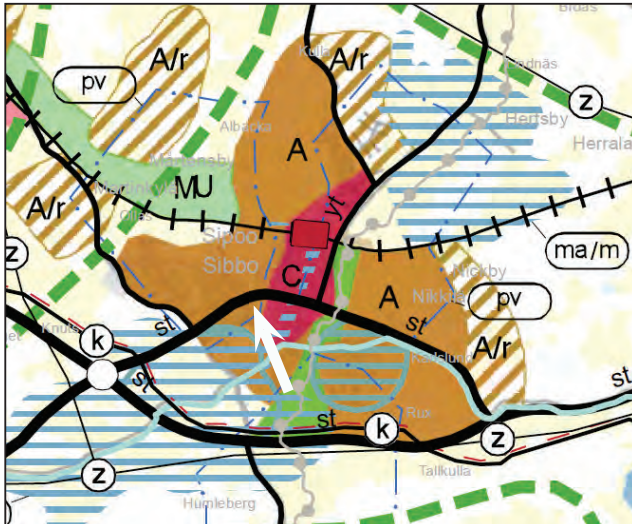
Fastigheterna i kvarteret ägs privat av bostadsaktiebolag.



3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

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

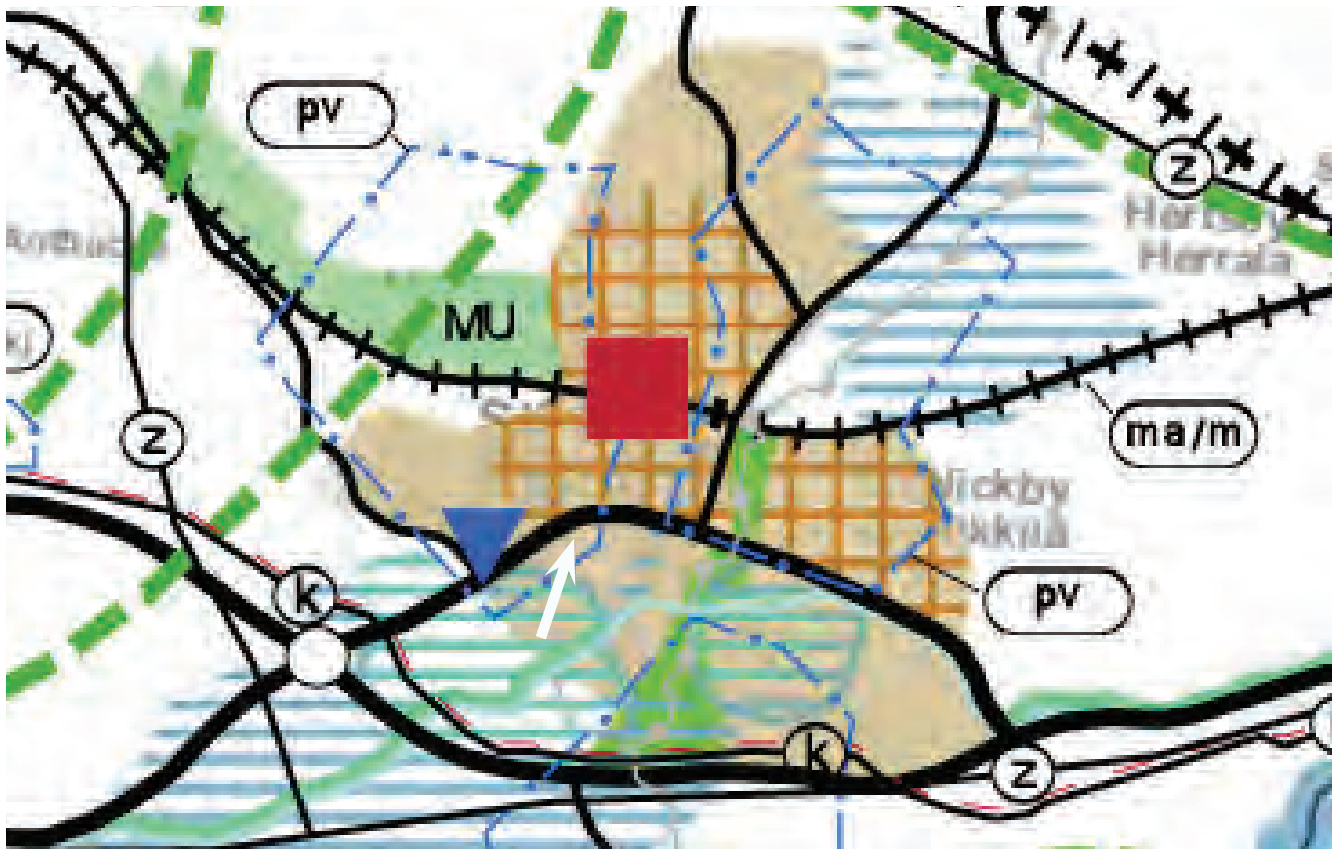


Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta, YM 15.2.2010.
Utdrag ur landskapsplan för Östra Nyland, miljöministeriet
15.2.2010

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Landskapsplan

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.



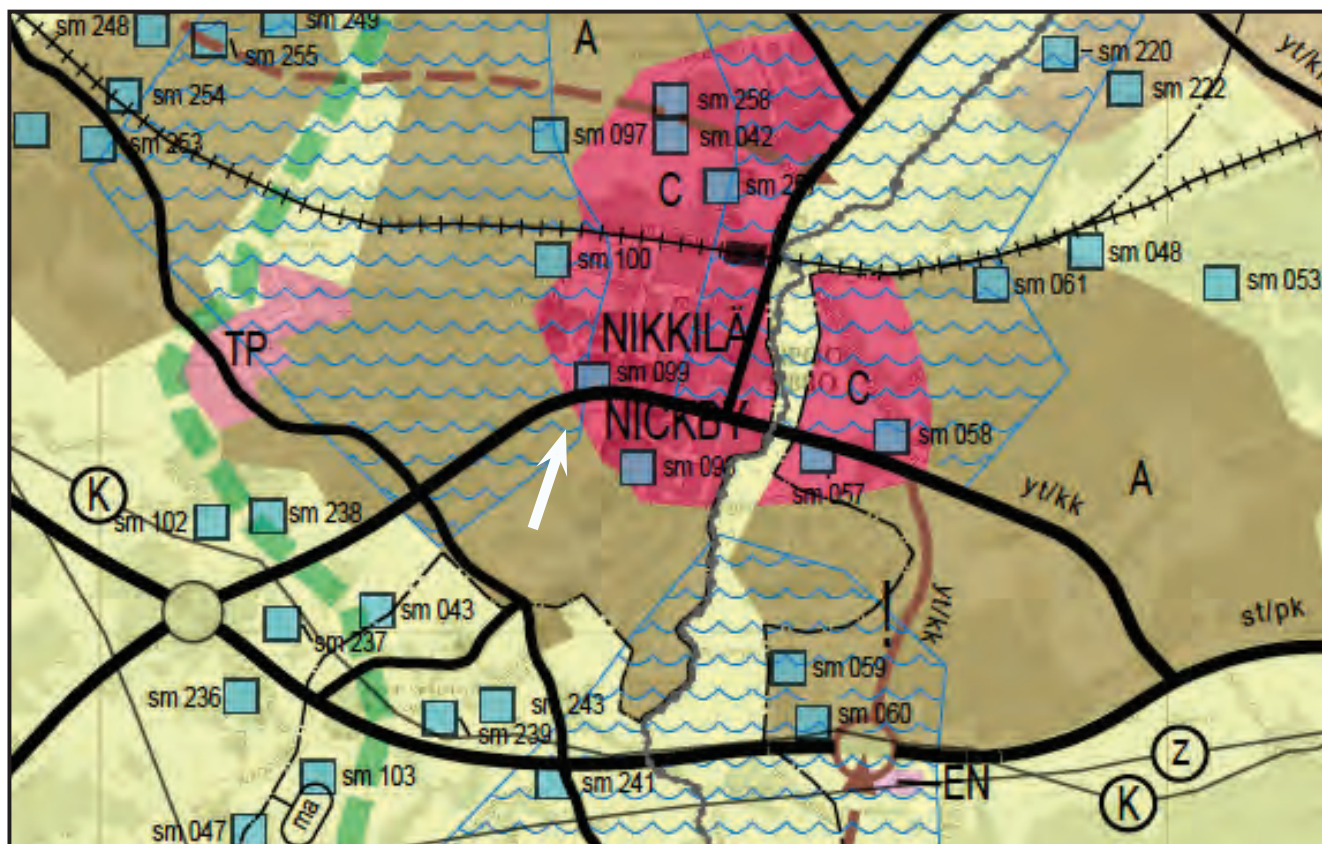
Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan yhdistelmästä, hyväksytty Maakuntavaltuustossa 20.3.2013. Utdrag ur sammanställningen för Etapplandskapsplan 2 för Nyland, godkänd i Landskapsfullmäktige 20.3.2013

3.2.2 Yleiskaava

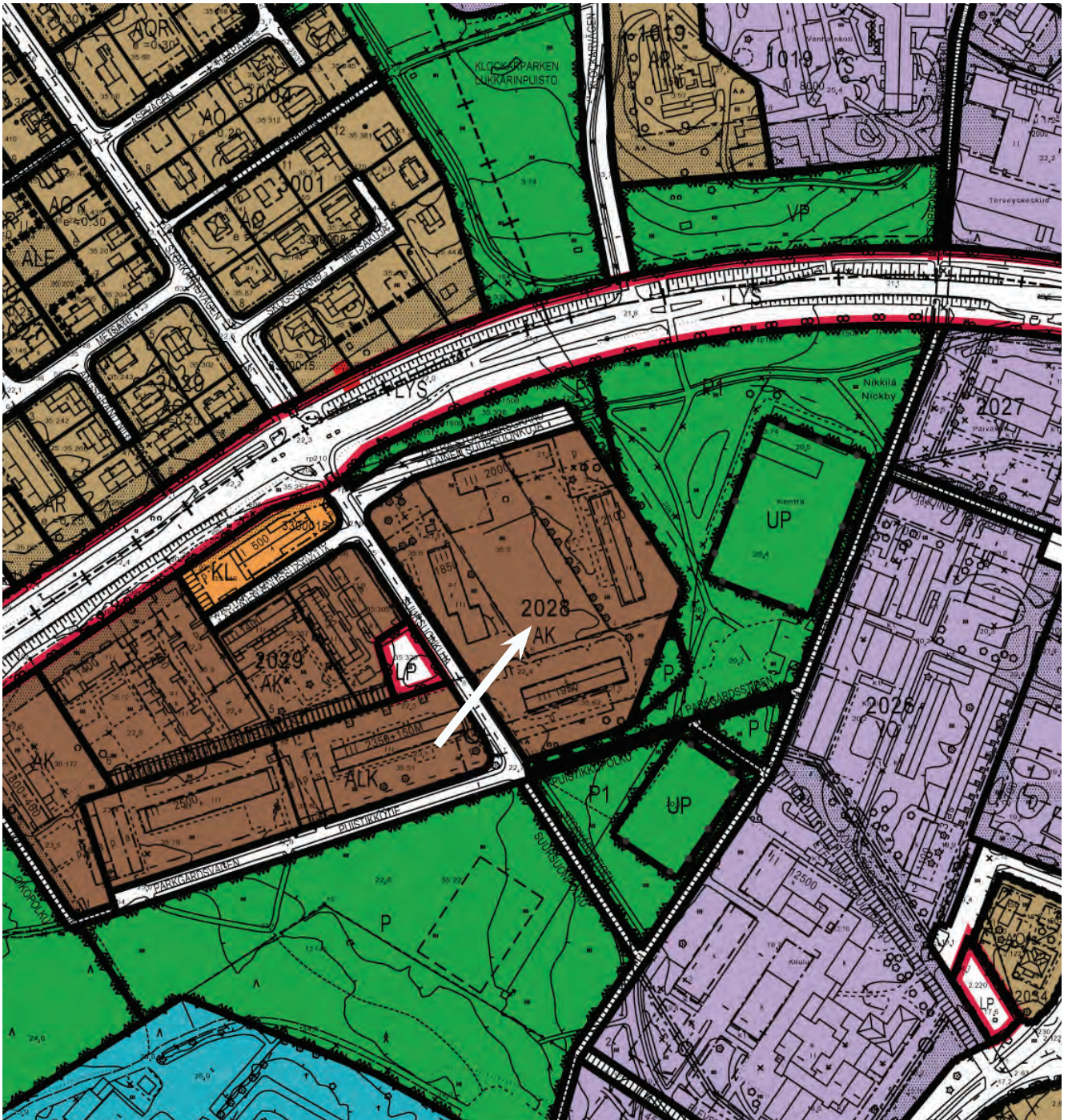
Sipoon kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Sipoon yleiskaavassa 2025 kaava-alue on taajamatoimintojen A-alueita, keskustatoimintojen alueen vieressä (C). Kortteli 2028 on lähes kokonaan pohjavesi-alueella, joka on veden varaottoalueena.

3.2.2 Generalplan

I Generalplan för Sibbo 2025, en plan med rättsverkningar godkänd av fullmäktige 15.12.2008, är planområdet ett område för centrumfunktioner (C). Kvarter 2018 ligger så gott som helt på grundvattenområde för vattentäkt



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



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

3.2.3 Asemakaava

Rakennuskaavan muutos v.1977 on yhtä kerrostaloa lukuun ottamatta toteutunut korttelissa 2028. Voimassa olevan asemakaavan mukaan kortteli on Asuin-kerrostalojen korttelialuetta (AK) ja käyttötarkoitus säilyy kaavamuutoksessa ennallaan.

3.2.3 Detaljplan

Ändringen av byggnadsplanen från år 1977 har genomförts i kvarter 2028 med undantag för ett flervåningshus. Enligt den gällande detaljplanen är kvartersområdet ett kvartersområde för flervåningshus (AK) och detta användningsändamål är oförändrat i planändringen.

3.2.4 Rakennusjärjestys

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

3.2.5 Aluetta koskevat sopimukset

Sipoon kunnan ja maanomistajien välille on tehty sopimus asemakaavan muutoksen käynnistämisestä.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on ajantasainen. Se esitetään kaavakartassa mittakaavassa 1:1000.

3.2.4 Byggnadsordning

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

3.2.5 Avtal om området

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

3.2.5 Grundkarta

Grundkartan är aktuell. Den läggs fram på plankartan i skala 1:1 000.



4. Asemakaava-suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutos on Sipoon kaavoitusohjelman 2014-2017 kohde nro N 53. Kaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa korttelin uudistaminen ja täydennysrakentaminen nykyisiä tarpeita vastaavaksi.

4.2 Asemakaavasuunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Asemakaavamuutos on käynnistetty kunnan kaavoitusohjelman perusteella.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 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 sivistisosasto
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Uudenmaan ELY-keskus, Liikennevirasto, Keravan Energia Oy, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä ja Itä-Uudenmaan pelastuslaitos.

4.3.2 Vireille tulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille 30.1.2014. Kaavan vireille tuloa ilmoitettiin kunnan virallisissa ilmoituslehdissä (Borgåbladet, Sipoon Sanomat), kunnan ilmoitustaululla sekä internet-sivuilla.

4. Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Behovet av detaljplanering

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.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

I enlighet med 51 § i markanvändnings- och bygglagen ska detaljplaner utarbetas och hållas aktuella allteftersom kommunens utveckling eller behovet av att styra markanvändningen det kräver. Ändringen av detaljplanen har startats med utgångspunkt i kommunens planlägningsprogram.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

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

Centrala intressenter i detaljplanearbetet är:

- fastighetsägare och invånare på planeringsområdet och områden som gränsar till det
- föreningar och 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.

4.3.2 Anhängiggörande

Planarbetet kungjordes anhängigt 30.1.2014. Kungörelser om anhängiggörandet av planen publicerades i kommunens officiella annonsorgan (Borgåbladet, Sipoon Sanomat), på kommunens anslagstavla och på kommunens webbplats.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisilla on mahdollisuus koko kaavaprosessin ajan antaa palautetta kaavaprosessista ja valmisteltavasta kaavasta ottamalla yhteyttä kunnan kaavoitukseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmistelu-materiaali on nähtävillä internetissä koko kaavaprosessin ajan.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeus-vaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

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

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

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet:

- Asemakaavamuutoksen tavoitteena on korttelirakenteen ja samalla Nikkilän keskustarakenteen tehostaminen taajamakuullisesti soveltuvien keinoin. Tavoitteena on kehittää aluetta keskustatyyppisen asumisen ja liikerakentamisen alueena. Samalla tutkitaan alueen pysäköinti- ja liikennejärjestelyiden toteuttamista taajamakuva huomioiden.
- Kuntataloudelliset tavoitteet, olemassa olevalle infrastruktuurille saadaan lisää käyttäjiä ja veron maksajia kuntaan hyvin pienillä kustannuksilla Sipoon kunnalle.
- pienistä hissillisistä asunnoista on pulaa Nikkilässä, ja tavoitteena on vastata nykyisten ja tulevien Nikkilälaisten asuntotarpeisiin.
- Uusi asuinrakennus, jonka toteutumisesta tämä kaavamuutos tukee, on näkyvällä paikalla Nikkilä pääsisääntulo- ja työmatkaliikenneväylän varrella. Alkuperäisessä kaavas-

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Intressenterna har under hela planprocessens gång möjlighet att ge respons på processen och på planen som är under beredning genom att kontakta kommunens planläggning.

Programmet för deltagande och bedömning och beredningsmaterialet för planen finns till påseende på internet under hela planprocessen.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen

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

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

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

4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts av kommunen:

- Syftet med detaljplaneändringen är att effektivisera tätortsbilden i kvartersstrukturen och därmed i hela centrumstrukturen i Nickby med lämpliga instrument. Området ska utvecklas som ett område för boende och affärsbyggande av centrumkaraktär. Samtidigt undersöks hur parkeringen och trafiken ska arrangeras med tanke på tätortsbilden.
- Kommunekonomiska mål; fler användare fås för den befintliga infrastrukturen och kommunen får fler skattebetalare med små kostnader.
- Det är brist i Nickby på små bostäder i hus med hiss, och målet är att tillgodose bostadsbehovet hos nuvarande och kommande invånare i Nickby.
- Det nya bostadshuset, vars genomförande denna planändring stödjer, är på en synlig plats längs en viktig infart till Nickby och farled för arbetsplatstrafiken. Även i den ursprungliga planen var målet att genomföra en kvarters-

sakin on tavoitteena ollut neljällä rakennuksella rajautuva korttelipiha, ja tätä tavoitetta kaavamuutos tukee.

- Uusi rakentaminen tulee sovittaa ympäristöönsä huolellisesti. Tavoitteena on yhtenäinen taajamakuva. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon Nikkilän keskustan rakennetun ympäristön silhuetin muodostuminen. Yksi tekijä on suunniteltavien uudisrakennusten harjakorkeus suhteessa olemassa oleviin rakennuksiin ja korkeussuhteiden yhteensovittaminen.

- alue on pohjavesien oton vara-alue ja pohjavedet turvataan riittävillä pohjavesimääräyksillä

gård som omges av fyra byggnader, och planändringen främjar detta mål.

- Nya byggnader ska anpassas omsorgsfullt till omgivningen. Målet är en enhetlig tätortsbild. Vid planeringen bör man ta fasta på hurdan silhuettbild som uppkommer i den bebyggda miljön i Nickby centrum. Höjden på de nya byggnadernas takåsar i förhållande till de befintliga byggnaderna och anpassningen av höjdförhållandena mellan de övriga pågående projekten är en aspekt.

- Området är ett reservområde för vattentäkt och grundvattnet ska skyddas med tillräckliga bestämmelser.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutos mahdollistaa alkuperäisen asemakaavan ajatuksen toteutumisen neljästä rakennusmassasta korttelissa 2028. Lainvoimaisessa v. 1977 asemakaavassa (ent. rakennuskaava) on neljä asuinkerrostalon rakennusala, joista pohjoisin on jäänyt toteutumatta. Vanhan rakennuslain mukaisesti rakennuksissa on ns. maanpäällinen kellari, joka ei ole mukana käytetyssä rakennusoikeudessa eikä kerrosluvussa. Tästä syystä nykyisen rakennuslain mukaisesti rakennukset ovat nelikerroksisia, ja yhden kerroksen alan verran suurempia rakennusoikeudeltaan. Samalla pohjoisimman rakennusalan kerrosluku nousee yhdellä, viiteen kerrokseen. Todellisen, nykymääräysten mukaisen kerrosalan määrä ei korttelissa 2028 kasva tällä asemakaavan muutoksella. Kokonaisrakennusoikeus on 11200k-m² ja korttelitehokkuus 0,63, korttelin pinta-ala on n. 17850m².

Korttelin 2028 käyttötarkoitus säilyy asuinkerrostalojen korttelialueena. Ensimmäiseen kerrokseen on mahdollista sijoittaa hieman liiketiloja, esim. ennen kaikkea asukkaita ja lähiympäristöä palvelevia palveluja kuten parturi, tiloimisto yms. Määrä voi olla maksimissaan 10% ensimmäisen kerroksen kerrosalasta.

Pihajärjestelyt ja pysäköinti suunnitellaan uudestaan, ja rakennuksen sijainti muuttuu myös jonkin verran etelään päin.

Pohjaveden mahdollisena varaottoalueena kaavassa on pohjavesien suojelumääräykset.

Autopaikkoja on rakennettava seuraavasti: 1ap / 75 m² asuinrakentamisen kerrosalaa ja myös vähintään 1ap / asunto.

Katutasossa ja Iso Kylätien varressa mahdollistetaan vähäinen liiketoiminta, esim. palveluja asukkaille ja lähiympäristölle kuten parturi yms.

Rakennusten korkeus vaihtelee neljästä viiteen. Olemassa olevissa rakennuksissa säilyy neljä nykyisen rakennuslain mukaista kerrosta, ja pohjoisimmassa rakennuspaikassa on viisi kerrosta. Nikkiläntien puolella oleva pohjoisin rakennus suojaa paremmin korttelin pihaa viisikerroksisena, ja myös suoja epäsuotuisilta pohjoistuulilta on parempi.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,8 ha. Alueelle muodostuu 4 rakennuspaikkaa kerrostaloille (AK), rakennuspaikkoja ei lisätä kaavamuutoksella. Rakennuspaikoille varataan 2500 (toteutumaton rakennusala), 2650, 2800 ja 3250 k-m² rakennusoikeutta. Korttelin yhteenlaskettu rakennusoikeus on 11200 k-m² ja korttelitehokkuus $e_k = n. 0,63$.

5. Redogörelse för detaljplanen

5.1 Planens struktur

Planändringen gör det möjligt att verkställa tanken i den ursprungliga detaljplanen om fyra byggnadsmassor i kvarter 2028. I den gällande detaljplanen från år 1977 (f.d. byggnadsplanen) ingår fyra byggnadsytor för flervåningshus, av vilka den som ligger längst i norr inte har genomförts. I enlighet med den gamla byggnadslagen har byggnaderna en s.k. källare ovan jord som inte är med i den utnyttjade byggrätten eller våningstalet. Av den anledningen har byggnaderna enligt gällande lag fyra våningar, och är beträffande byggrätten ungefär en våning större. På samma gång stiger våningstalet för den nordligaste byggnadsytan med en våning till fem våningar. Planändringen ökar inte omfattningen av den verkliga våningsytan enligt dagens bestämmelser i kvarter 2028. Den totala byggrätten uppgår till 11 200 vy-m² och kvarterseffektiviteten är 0,63. Kvarterets areal är ca 17 850 m².

Användningsändamålet för kvarter 2028 är oförändrat, dvs. det är ett kvartersområde för flervåningshus. I den första våningen är det tillåtet att bygga affärslokaler i liten omfattning, t.ex. för frisör, bokföringsbyrå och liknande som ger service till invånarna och näromgivningen. Omfattningen kan vara högst 10 % av våningsytan för den första våningen.

Arrangemangen på gårdsplanen och parkeringen planeras om, och byggnadens läge förskjuts en aning söderut.

I planen ingår bestämmelser om skydd av grundvattnet eftersom området är ett potentiellt område för reservtåkt.

Bilplatser byggs enligt följande: 1 bilplats/75 m² våningsyta för bostäder och också minst 1 bilplats/bostad.

På gatuplanet och längs Stora Byvägen tillåts smärre affärsverksamhet, såsom service för invånarna och näromgivningen, t.ex. frisör.

Höjden på byggnaderna varierar mellan fyra och fem våningar. De befintliga byggnaderna har fyra våningar enligt gällande lag, och den nordligaste byggplatsen har en byggnad med fem våningar. Den nordligaste byggnaden mot Nickbyvägen skyddar kvartersgården bäst när den har fem våningar, och ger också bättre lä mot kalla nordanvindar.

5.1.1 Dimensionering

Planområdets areal omfattar ca 1,8 ha. I området bildas fyra byggplatser för flervåningshus (AK). Planändringen ökar inte antalet byggplatser. För byggplatserna reserveras byggrätt på 2 500 (den icke genomförda byggnadsytan), 2 650, 2 800 respektive 3 250 vy-m². Den sammanlagda byggrätten för kvarteret uppgår till 11 200 vy-m² och kvarterseffektiviteten ek till ca 0,63.

5.1.2 Palvelut

Kortteli sijaitsee keskeisesti suhteessa Nikkilän keskustan palveluihin. Suunnittelualuetta lähinnä oleva kunnallinen päiväkotit sijaitsee noin 400 metrin päässä. Lähin koulu sijaitsee n. 300 m päässä, terveysasema n. 200m ja apteekki n. 400m päässä. Pieni lähikauppa on 100m ja Nikkilän ydinkeskustan päivittäistavarakaupat ovat 500-650 m päässä.

Julkisen liikenteen pysäkki sijaitsee korttelin kohdalla Iso Kylätien varrella.

Kortteli rajautuu kolmelta sivulta laajaan puistovyöhykkeeseen liikuntareitteineen ja urheilumahdollisuuksineen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueelle on laadittu viitesuunnitelmat (kaavaselostuksen liitteinä), jotka ohjaavat korttelin rakentamista siten, että uudet rakennukset sopivat ympäristöönsä mm. värityksen, kattomuotojen sekä sijoittelunsa kannalta.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1)

- rakennusoikeus on osoitettu kerrosneliöinä korttelialueittain, se on yhteensä 11200 k-m². Rakennusaloja on neljä kpl. Korttelitehokkuus n. $e_k=0,63$.
- kerrosluku on IV - V. Kattomuotona on harja- tai lapekatto.
- Korttelin reunat esitetään istutettavina tontin osina.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset kohdistuvat Nikkilän keskusta-alueelle ja ovat pääosin positiivisia. Korttelin uudistaminen ja tehokkaampi rakentaminen tukee Nikkilän keskustan elinvoimaisuutta. Toteutumatta jääneen rakennuspaikan täyttyminen ajanmukaisella uudisrakentamisella sekä eheyttää ja kehittää taajamakuva, ja samalla siistii pusikkoiseksi jäänyttä käyttämätöntä aluetta keskeisellä paikalla.

Asumisen lisääminen ydinkeskustassa tukee kaupallisten palvelujen kannattavuutta. Palvelujen säilyminen keskustassa tukee asumisen houkuttelevuutta.

Kaupunkirakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen olemassa olevaa infrastruktuuriverkostoa hyödyntäen on valta-

5.1.2 Service

Kvarteret ligger centralt i förhållande till servicen i Nickby centrum. Det närmaste kommunala daghemmet ligger på ca 400 meters avstånd. Avståndet till närmaste skola är ca 300 m, till hälsocentralen ca 200m och till apoteket ca 400 m. Den närmaste närbutikerna ligger på 100 m avstånd och dagligvarubutikerna i kärnan av Nickby på 500-650 m avstånd.

En hållplats för kollektivtrafiken finns intill kvarteret på Stora Byvägen.

Tre sidor av kvarteret gränsar till en vidsträckt parkzon med motionsleder och idrottsmöjligheter.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Referensplaner har utarbetats för området (bilaga till planbeskrivningen). Dessa styr byggandet av kvarteret så att nya byggnader anpassas till omgivningen med hänsyn bl.a. till byggnadernas färgsättning, takform och placering.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Kvartersområde för flervåningshus (AK-1)

- Byggrätten har anvisats som kvadratmeter våningsyta per kvartersområde och uppgår till sammanlagt 11 200 vvm². Byggnadsytorna är fyra till antalet. Kvarterseffektiviteten e_k är ca 0,63.
- Våningstalet är IV - V. Sadel- eller pulpettak.
- Kvarterets kanter föreslås bli tomtdelar som ska planteras.

5.4 Planens konsekvenser

Detaljplanens samhällsekonomiska, sociala och kulturella konsekvenser berör centrum av Nickby och är i huvudsak positiva. Ett förnyat kvarter och effektivare byggande stödjer livskraften i centrum. När den hittills icke genomförda byggplatsen byggs med en modern byggnad blir tätortsbilden bättre och mer sammanhängande. På samma gång snyggas det centralt belägna men snårbevuxna och oanvända området upp.

När kärnan av centrum får fler bostäder stödjer det växande befolkningsunderlaget lönsamheten för de kommersiella tjänsterna. Ett större serviceutbud i centrum gör bostäderna mer attraktiva.

kunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden mukaista.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhden rakennuksen viisikerroksinen rakentaminen vaikuttaa jonkin verran rakennetun ympäristön maisemakuvaan saavuttaessa Nikkiläntietä keskustaan. Poikkeama yhden kerroksen verran suhteessa muihin rakennuksiin ei ole kovin merkittävä, ja Nikkilän keskustassa on tekeillä 5-6 kerroksisia rakennuksia. Myös olemassa oleva korkea, vanha puusto pienentää edelleen vaikutusta. Uusi rakennus on laajaa puistovyöhykettä rajaavan korttelialueen sisällä, ei sen reunalla.

Uusi kerrostalo on korttelin muita rakennuksia korkeampi, mutta ei varjosta muita rakennuksia haitallisesti, sillä sen sijainti on pohjoisreunalla korttelia. Rakennus suojaa epätoivotuilta pohjoistuulilta ja hieman Nikkiläntien tiemelultakin.

Kortteli 2028 rajautuu kolmelta sivultaan laajaan puistoalueeseen, jonka hulevesijärjestelmänä on helposti huollettava ja toimiva avo-ojaverkosto. Näihin avo-ojiin liittyvät myös tämän korttelin hulevedet jatkossakin. Korttelin vaikutusalueella ei ole hulevesien hallinnan kanssa ollut ongelmia. Nykyisen asemakaavan mahdollistamaan rakentamiseen nähden ei päällystetyn pinnan määrä kasva, sillä senioriasumisessa tarvitaan autopaikkoja vähemmän kuin muuten.

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Korttelialueella ei ole luonnonympäristön kohteita lukuunottamatta korttelissa olevien piha-alueita. Pusikkoinen hoitamaton rakennuspaikka siistiytyy ja piha kehittyy toiminnalliseksi osaksi korttelia.

5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen

Kuntaan muuttavilla uusilla veronmaksajilla on positiivinen vaikutus kuntatalouteen. Kortteliin on arvoitu toteutuvan asuntoja noin 50 asukkaalle.

Kortteli liittyy olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen, joten vesi- ja viemäriverkostojen tai katuverkoston osalta ei aiheudu kunnalle kustannuksia.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Sipoon tieliikenteen meluselvityksen mukaan (WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010) Nikkiläntien alueen meluarvot edellyttäisivät melunsuojausta korttelialueella, ellei ajonopeus olisi niin alhainen, ollen 40km/h. Korttelirakenne suojaa myös hieman sisäpihoja liikenteen melulta.

Nikkiläntie (Mt 1521) kulkee korttelin ja kaavamuu-
tosalueen pohjoispuolitse. Liikenne on pääosin henkilöautoliikennettä, raskaalle liikenteelle on houkuttelevampia väyliä. Tielle on lisätty hidastetöyssiä ja liikenne-
ympy-

Att förtäta stadsstrukturen och göra den mer sammanhängande med hjälp av befintlig infrastruktur är förenligt med de riksomfattande målen för områdesanvändningen.

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Byggandet av ett hus med fem våningar påverkar i viss mån landskapsbilden i den byggda miljön när man anländer till centrum längs Nickbyvägen. Att byggnaden är en våning högre än de övriga har ingen särskilt stor betydelse, och även på andra håll i Nickby centrum uppförs byggnader med fem till sex våningar. Det befintliga höga och gamla trädbeståndet bidrar också till att dämpa effekten. Den nya byggnaden ligger inom, inte i utkanten av det kvartersområde som gränsar till den vidsträckt parkzonen.

Det nya flervåningshuset är högre än de övriga husen, men skuggar inte de övriga på ett negativt sätt eftersom det ligger på norra sidan av kvarteret. Byggnaden ger lä mot kalla nordanvindar och skyddar även i viss mån från bullret från Nickbyvägen.

Kvarter 2028 gränsar på tre sidor till ett vidsträckt parkområde med lättskött dagvattensystem och fungerande nätverk av öppna diken. Kvarterets dagvatten leds till dessa öppna diken också i fortsättningen. Det har inte funnits problem med hanteringen av dagvatten på kvarterets influensområde. Arealen av ytbeläggning ökar inte i förhållande till vad den nuvarande detaljplanen möjliggör, eftersom ett seniorboende kräver ett mindre antal bilplatser.

5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

Med undantag för gårdsområdena i kvarteret finns det inga naturmiljöobjekt i kvarteret. Den snårbevuxna och ovårdade byggplatsen snyggas upp och gårdsplanen görs till en funktionell del av kvarteret.

5.4.3 Konsekvenser för kommunekonomin

De nya skattebetalarna som flyttar till kommunen har en positiv effekt på kommunens ekonomi. Kvarteret kommer uppskattningsvis att få nya bostäder för ca 50 personer.

Kvarteret knyter an till den befintliga stadsstrukturen, och därför uppkommer inga kostnader för kommunen för vatten- och avloppsnäten eller gatunätet.

5.5 Störande faktorer i miljön

Utifrån en utredning om bullret från vägtrafiken i Sibbo (WSP LT-Konsultit Oy, 2006 och 2010) skulle bullervärdena i området kring Nickbyvägen förutsätta bullerskydd i kvartersområdet, om inte körhastigheten vore så låg, 40 km/h. Kvartersstrukturen ger även innergårdarna litet skydd mot trafikbullret.

Nickbyvägen (lv 1521) går norr om kvarteret och planänd-

röitä ja ajonopeudet on saatu hiljaisiksi, pääosa raskaasta liikenteestä kulkee Mt 148 Öljytietä pitkin joka tapauksessa. Korttelin kohdalla on savikkoa, ja paaluperustus kantavaan maahan on välttämätön. Tieliikenteen tärinä tulee huomioida rakennusten suunnittelussa, ja tämän päivän rakentamisessa paaluperustusten päälle tämä on normaalia rakennustekniikkaa.

5.6 Asemakaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty liitteessä. Kaavamerkinnät ja -määräykset noudattavat ympäristöministeriön antamia ohjeita.

ringsområdet. Trafiken består i huvudsak av personbilstrafik, eftersom det finns mer attraktiva vägar för den tunga trafiken. Fartguppar och rondeller har byggts på vägen och sänkt hastigheterna. Största delen av den tunga trafiken går i varje fall längs Oljevägen, lv 148. Jordmånen i kvarteret är lermark och förutsätter pålning till bärande skikt. Skakningarna från vägtrafiken bör beaktas vid planeringen av byggnaderna, vilket också är normalt förfarande vid dagens byggande på pålar.

5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna presenteras i bilaga. Planbeteckningarna och -bestämmelserna följer Miljöministeriets anvisningar.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaan liittyy viitesuunnitelma, jonka on ollut asemakaavan laadinnan pohjana. Viitesuunnitelman havainnemateriaali on asemakaavaehdotuksen liitteenä, ks. liitteet.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman, koska alueella on valmis kunnallistekniikka ja katuverkko.

6.3 Toteutuksen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

6 Genomförandet av detaljplanen

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

En referensplan har fungerat som underlag för utarbetandet av detaljplanen. Illustrationsmaterialet för referensplanen finns som bilaga till detaljplaneförslaget, se bilagor.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Genomförandet av detaljplanen kan starta när planen vunnit laga kraft, eftersom det redan finns kommunal teknik och ett gatunät i området.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Sibbo kommun följer upp genomförandet i området genom tillbörligt lovförfarande.

9.6.2014

Jarkko Lyytinen
kaavoitusarkkitehti - planlägningsarkitekt
arkkitehti SAFA - arkitekt SAFA, YKS-487

Matti Kanerva
maankäyttöpäällikkö / markanvändningschef
arkkitehti / arkitekt SAFA

