

NG 11 Kylävuorentien omakotitontit

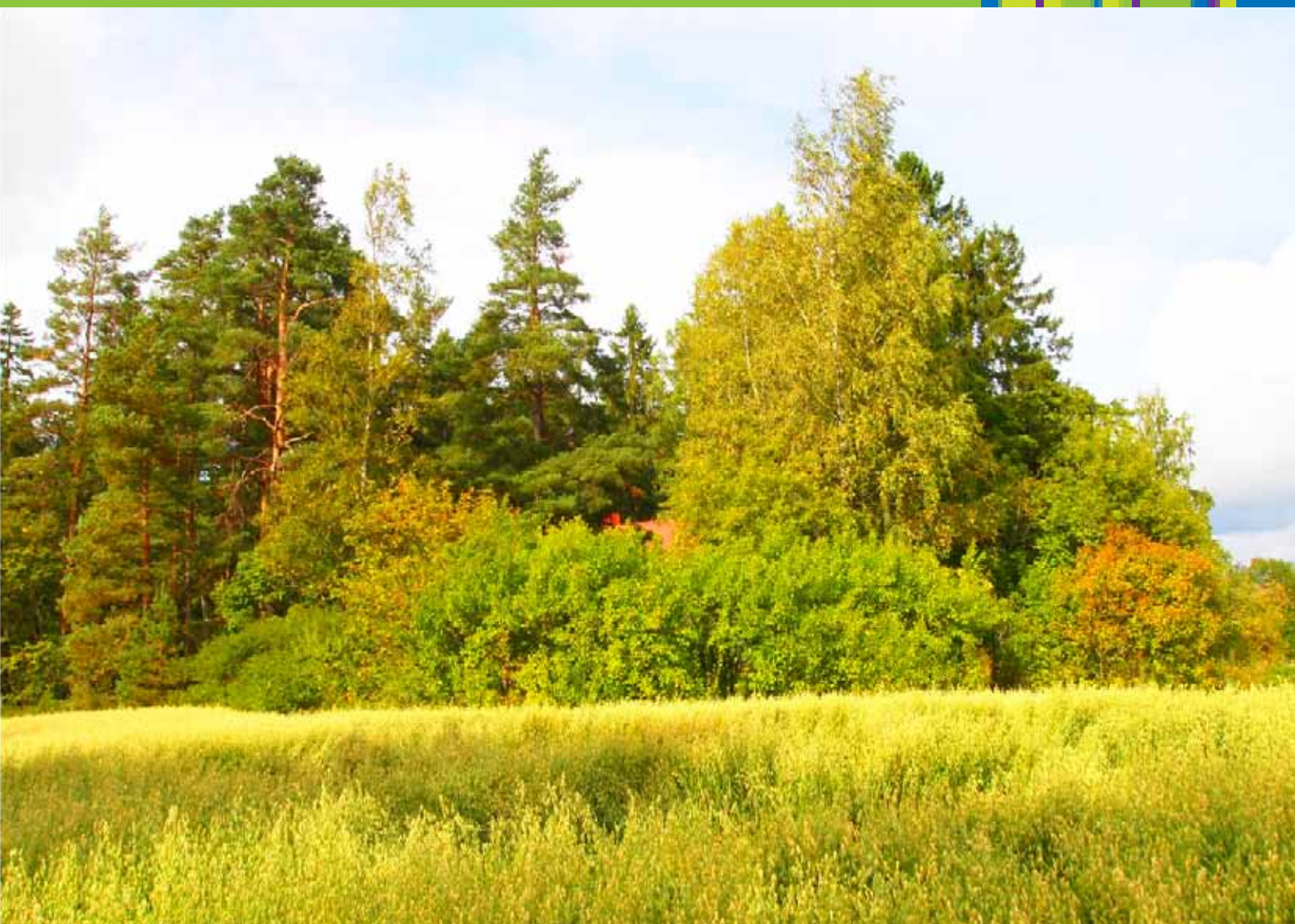
asemakaava

NG 11 Bybergsvägens egnahemstomter

detaljplan

Asemakaavaselostus

Detaljplanebeskrivning



ASIA / ÄRENDE 1295/2015

Kaavarajauksen mukaan asemakaava koskee seuraavia kiinteistöjä tai osia niistä: 753-423-23-72, 753-423-6-4, 753-423-6-20, 753-423-6-182 ja 753-423-6-19.

Alue on pääosin Sipoon kunnan omistuksessa. Kaava-alueella sijaitseva kiinteistö 753-423-6-182 on yksityisessä omistuksessa.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 1400-1404 sekä lähivirkistys-, suojaviher- ja katu-alueita. Koko kaava-alueen pintaala on noin 3,9 ha.

Tämä selostus liittyy 13.11.2017 päivättyyn asemakaava-karttaan (1:1000).

Kaavaselostus sekä kaavakartta määräyksineen julkaistaan kunnan internet-sivuilla: www.sipoo.fi/aseaakaavat (linkki NG 11 Kylävuorentien omakotitontit).

Selostuksen ovat laatineet Hertta Ahvenainen ja Mirva Talusén (Sipoon kunta) ja selostuksen on kääntänyt ruotsiksi Monika Sukoinen (CiD Oy) yhteistyössä kunnan kanssa.

Raportin valokuvat: Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö.

Kaavan laatijat

Mirva Talusén, kaavoittaja (1.6.2016 alkaen)

diplomi-insinööri
puh. (09) 2353 6719
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Hertta Ahvenainen, kaavoittaja (30.5.2016 asti)

maisema-arkkitehti

Matti Kanerva, kaavoituspäällikkö

arkkitehti SAFA
puh. (09) 2353 6720
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Sipoon kunta, Kehitys- ja kaavoituskeskus
PL 7, 04131 Sipoo
Käyntiosoite:
Kuntala, Iso Kylätie 18, Sipoo (Nikkilä)

Enligt planavgränsningen berör detaljplanen följande fastigheter eller delar av dessa: 753-423-23-72, 753-423-6-4, 753-423-6-20, 753-423-6-182 och 753-423-6-19.

Området ägs i huvudsak av Sibbo kommun. Fastigheten 753-423-6-182, som faller inom planområdet, är privatägd.

Genom detaljplanen bildas kvarteren 1400-1404 samt närrekreations-, skyddsgrön- och gatuområden. Hela planområdets areal är ca 3,9 ha.

Beskrivningen gäller den 13.11.2017 daterade detaljplane-kartan (1:1000).

Planbeskrivningen och plankartan med planbestämmelser publiceras på kommunens webbplats: www.sipoo.fi/se/boende_och_miljo/planlaggning/detaljplaner (länken NG 11 Bybergsvägens egnahemstomter)

Beskrivningen har utarbetats av Hertta Ahvenainen och Mirva Talusén (Sibbo kommun). Monika Sukoinen (CiD Oy) har medverkat i den svenska översättningen.

Fotografier: planläggningsenheten i Sibbo kommun.

Planens beredare

Mirva Talusén, planläggare (från 1.6.2016)

diplomingenjör
tfn. (09) 2353 6719
fornamn.efternamn@sibbo.fi

Hertta Ahvenainen, planläggare (till och med 30.5.2015)

landskapsarkitekt

Matti Kanerva, planläggningschef

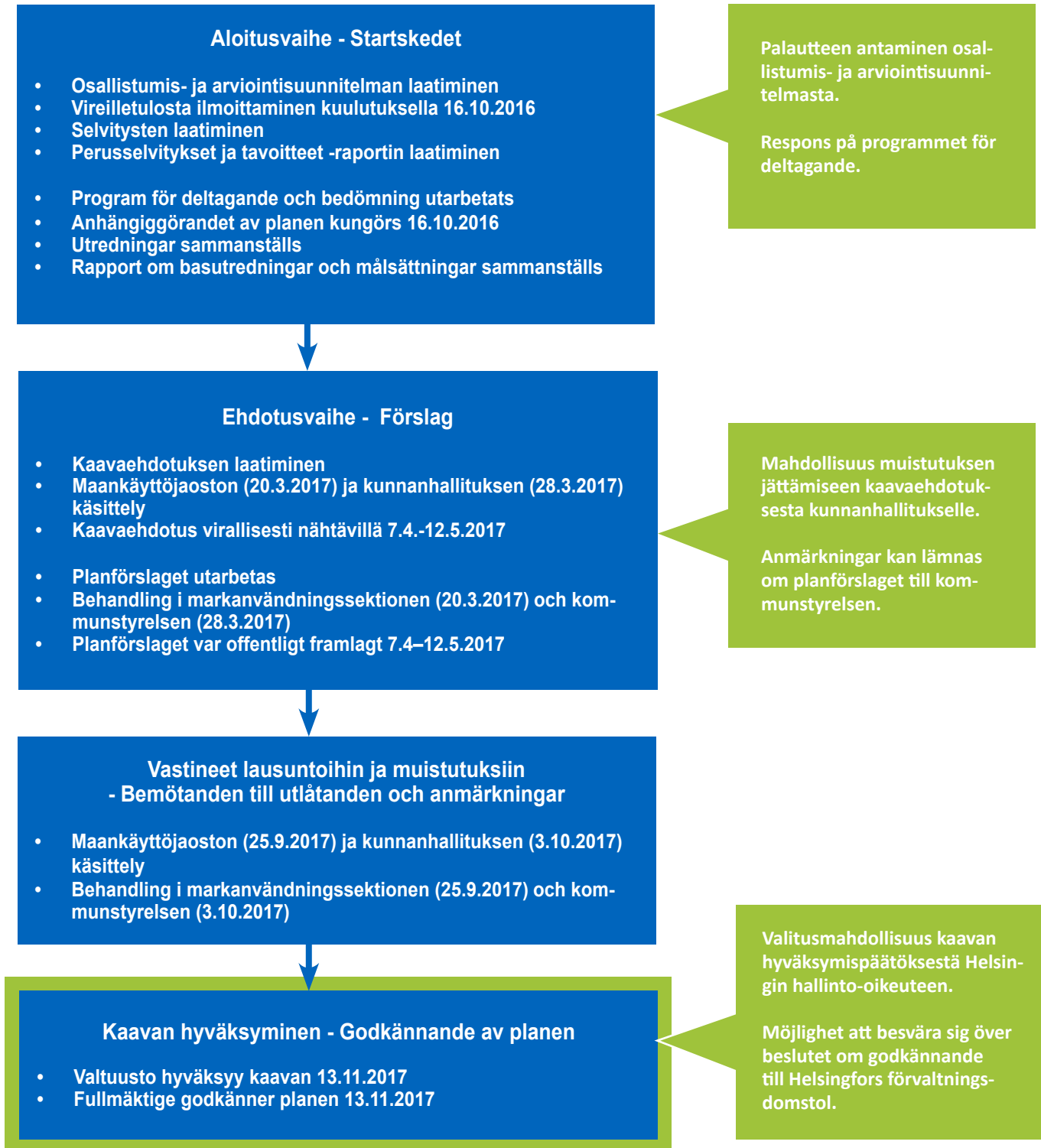
arkitekt SAFA
tfn. (09) 2353 6720
fornamn.efternamn@sibbo.fi

Utvecklings- och planläggningscentralen
PB 7, 04131 Sibbo

Besöksadress:
Sockengården
Stora byvägen 18, Sibbo (Nickby)

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingsskeden

Osallistuminen - Deltagande



1 Perus- ja tunnistetiedot Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo

Kunnan osa: Nikkilän kartano

Kiinteistöt: 753-423-23-72, 753-423-6-4, 753-423-6-20, 753-423-6-182 ja 753-423-6-19.

Kaavan nimi: Kylävuorentien omakotitontit

Kaavanumero: NG 11

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo

Kommundel: Nickby gård

Fastigheter: 753-423-23-72, 753-423-6-4, 753-423-6-20, 753-423-6-182 och 753-423-6-19.

Planens namn: Bybergsvägens egnahemstomter

Plannummer: NG 11

1.2 Kaava alueen sijainti

Kylävuorentien omakotitonttien suunnittelualue sijaitsee Sipoon suurimman taajaman ja hallinnollisen keskuksen Nikkilän pohjoispuolella Kylävuorentien varrella. Etäisyys Nikkilän keskustasta on noin 1-1,5 km. Alueen kokonaispinta-ala on noin 4 ha. Suunnittelualueen pohjois-eteläsuuntainen pituus on noin 400 metriä.

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta peltoaluetta. Suunnittelualueella sijaitsee kolme asumiskäytössä olevaa rakennusta sekä niiden yhteydessä olevia talousrakennuksia. Suunnittelualue rajautuu itäiseltä reunaltaan Kylävuorentiehen ja olemassa olevaan pientaloalueeseen ja läntiseltä reunaltaan Bybergetin metsäsaarekkeeseen sekä peltoaukeaan. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Pohjanniitynmetsän virkistysmetsäalue sekä kuntopolun pysäköintialue.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Suunnittelualue on Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti yksi Nikkilän taajaman merkittävimmistä kasvualueista, jota kehitetään pientalovaltaisena asuinalueena. Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2015-2018, 2016-2019 ja 2017-2020. Asemakaavoittamattomalle suunnittelualueelle suunnitellaan pientalovaltainen asuinalue noin 50 uudelle asukkaalle. Asemakaavalla vastataan kunnan omakotitonttien kysyntään. Myös haja-asutuksen kasvua hillitään tarjoamalla vaihtoehtoja asemakaavoitetulta alueelta.

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet för Bybergsvägens småhustomter ligger längs Bybergsvägen, på norra sidan om Sibbos största tätort och administrativa centrum Nickby. Avståndet till Nickby är ca 1-1,5 km. Områdets helhetsareal är ca 4 ha. Planeringsområdets längd är ca 400 m i riktningen norr-söder.

Planeringsområdet utgörs huvudsakligen av obebyggt åkerområde. På planeringsområdet finns tre byggnader i bostadsbruk och ekonomibyggnader i anslutning till dem. Planeringsområdet gränsar i öster till Bybergsvägen och ett befintligt småhusområde och i väster till Bybergets skogs- dunge och ett åkerfält. Norr om planeringsområdet ligger Norrängsskogens rekreationsområde och motionsstigens parkeringsområde.

1.3 Detaljplanens syfte

Planeringsområdet är i enlighet med Generalplan för Sibbo 2025 ett av de viktigaste tillväxtområdena i Nickby tätort och det är meningen att utveckla området som ett småhusdominerat bostadsområde. Planarbetet ingår i Sibbo kommuns planläggningsprogram 2015-2018, 2016-2019 och 2017-2020. På planeringsområdet, som saknar detaljplan, planeras ett småhusdominerat bostadsområde för ca 50 nya invånare. Detaljplanen tillgodoser efterfrågan på egnahemstomter i kommunen. När det erbjuds alternativ i detaljplanerade områden dämpas också tillväxten i glesbygden.



Kaava-alueen sijainti kunnan opaskartalla. Kaava-alueen raja on esitetty kartalla punaisella viivalla.

© Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö.

Planområdets läge på kommunens guidekarta. Avgränsning anges på kartan med röd linje.

© Sibbo kommun, Mätning och fastigheter.



Suunnittelualue ilmakuvassa. Flygbild av planeringsområdet.

1.4 Sisällysluettelo

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	Liitteet	5
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2.	TIIVISTELMÄ.....	8
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	8
2.2	Asemakaava	9
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	10
3.1	Suunnittelualueen yleiskuvaus	10
3.1.1	Luonnonympäristö	10
3.1.2	Maisema ja kulttuuriympäristö	15
3.1.3	Liikenne	19
3.1.4	Vesi- ja viemäriverkosto	19
3.1.5	Erityispiirteet ja ympäristön häiriötekijät	19
3.1.6	Maanomistus	19
3.1.7	Aluetta koskevat sopimukset	19
3.2	Suunnittelutilanne.....	21
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	21
3.2.2	Maakuntakaavat, vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä 2014	21
3.2.3	Sipoon yleiskaava 2025.....	22
3.2.4	Nikkilän kartano III -kaavarunko.....	22
3.2.5	Asemakaava	22
3.2.6	Rakennusjärjestys	22
3.2.7	Pohjakartta	22
4	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	24
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	24
4.2	Asemakaavasunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	24
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	25
4.3.1	Osalliset.....	25
4.3.2	Vireille tulo.....	25
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	25
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	26
4.4.1	Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset	26
4.4.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	26
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	28
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	30
5.1	Kaavan rakenne	30
5.1.1	Mitoitus	30
5.1.2	Palvelut	31
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	31
5.3	Aluevaraukset	32
5.3.1	Korttelialueet.....	32
5.3.2	Muut alueet.....	33
5.4	Kaavan vaikutukset	33
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	33
5.4.2	Vaikutukset luonnonympäristöön	34
5.4.3	Vaikutukset kuntatalouteen	35
5.4.4	Energia- ja ilmastovaikutukset	37
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	36
5.	VAK-suuronnettomuusriskin arviointi	35
5.6	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset.....	37
5.7	Nimistö.....	37

6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	38
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	38
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	38
6.3	Toteutuksen seuranta.....	38

1.5 Liitteet

Laaditut liitteet:

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio
- Liite 3: Asemakaavakartan pienennös
- Liite 4: Asemakaavan merkinnät ja määräykset
- Liite 5: Havainnekuva
- Liite 6: Asemakaavan seurantalomake
- Liite 7: Rakentamistapaohje
- Liite 8: Kaavaehdotuksen vastineraportti

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

Kylävuorentien asemakaavan yhteydessä tehdyt selvitykset:

- Hulevesiselvitys (Sito Oy, 2016)
- Maaperäselvitys (Insinööritoimisto Severi Anttonen Oy, 2016)
- Liikenteellinen toimivuustarkastelu (Sito Oy, 2016)

Nikkilän kartanon kaavarunko ja kaavarunon tarkistus ja niihin liittyvät selvitykset:

- Kartano III, kaavarunko ja ideasuunnitelma. Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy ja Ramboll Oy, 17.6.2009
- Nikkilä kartano III -kaavarunon tarkistus. Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy ja Ramboll Oy, 11.2.2015
- Kartanon kaavarunkoalueen hulevesiselvitys, FCG Finnish Consulting Group Oy, 15.2.2012.
- Luontoselvitys koskien Nikkilän kaava-alueetta Sipoossa (Kartano III), Tmi Ekologinen Ympäristökartoitus, 8.11.2009.
- Kysymys Nikkilästä –kysely 2013, Nikkilän kartano III -kaavarunkoalueeseen liittyvät kommentit, Sipoon kunta, 22.1.2014

Sipoon yleiskaavaa 2025 varten tehdyt selvitykset:

- VAK- suuronnettomuusselvitys maankäytön suunnittelun näkökulmasta: Nikkilän rataosuus ja tasoristeykset. Gaia Consulting Oy, 2.6.2010.
- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys. Strafica Oy ja Sito Oy, 2008

Muut selvitykset:

- Sipoon pohjavesien suojelusuunnitelma. Sipoon kunta, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Uudenmaan ympäristökeskus. 15.1.2009.
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 25.1.2006
- Kerava – Nikkilä -vyöhykkeen joukkoliikenne- ja maankäyttöselvitys. Sito-konsultit Oy, 10.11.2005.
- Nikkilän maisemaselvitys. Suunnittelukeskus Oy, 2002
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010
- Sipoon Nikkilän liikenneselvitys- ja suunnitelma, Sito Oy 28.6.2013

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	Detaljplan.....	9
3.	UTGÅNGSPUNKTER.....	10
3.1	En allmän beskrivning av området.....	10
3.1.1	Naturmiljön	10
3.1.2	Landskap och kulturmiljö	15
3.1.3	Trafik	19
3.1.4	Vatten- och avloppsnät	19
3.1.5	Särdrag och störande faktorer i miljön.....	19
3.1.6	Markägförhållanden	19
3.1.7	Avtal som berör området	19
3.2	Planeringsituation.....	21
3.2.1	Riksomfattande mål för områdesanvändningen.....	21
3.2.2	Landskapsplaner, sammanställning av de godkända landskapsplanerna 2014	21
3.2.3	Generalplan för Sibbo 2025.....	22
3.2.4	Planstommen för Nickby gård III.....	22
3.2.5	Detaljplanen	22
3.2.6	Byggnadsordning	22
3.2.7	Grundkarta	22
4	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN.....	24
4.1	Behovet av detaljplanering	24
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna	24
4.3	Deltagande och samarbete	25
4.3.1	Intressenter	25
4.3.2	Anhängiggörande	25
4.3.3	Deltagande och växelverkan	25
4.4	Mål för detaljplanen	26
4.4.1	Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen.....	26
4.4.2	Mål enligt utgångsmaterialet	26
4.4.3	Mål som uppkommit under processen	28
5.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	30
5.1	Planens struktur.....	30
5.1.1	Dimensionering.....	30
5.1.2	Service	31
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet.....	31
5.3	Områdesreserveringar	32
5.3.1	Kvartersområden	32
5.3.2	Övriga områden	33
5.4	Planens konsekvenser	33
5.4.1	Konsekvenser för den byggda miljön.....	33
5.4.2	Konsekvenser för naturmiljön	34
5.4.3	Konsekvenser för kommunekonomin	35
5.4.4	Energi- och klimatkonsekvenser.....	36
5.5	Störande faktorer i miljön	37
5.5.1	Bedömning av risken för storolyckor vid transport av farliga ämnen.....	37
5.6	Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser.....	37
5.7	Namnbestånd	37

6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	38
6.1.	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	38
6.2	Genomförande och tidsplanering	38
6.3.	Uppföljning av genomförandet.....	38

1.5 Bilagor

Avfattade bilagor:

- Bilaga 1: Program för deltagande och bedömning
- Bilaga 2: Promemoria från myndigheternas samråd i begynnelseskedet
- Bilaga 3: Förminskning av detaljplanekartan
- Bilaga 4: Detaljplanens beteckningar och bestämmelser
- Bilaga 5: Visualisering
- Bilaga 6: Blankett för uppföljning av detaljplanen
- Bilaga 7: Byggsättsanvisningar
- Bilaga 8: Rapport gällande planförslagets bemötande

1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen

Utredningar som gjorts i samband med detaljplanen för Bybergsvägens egnahemstomter:

- Utredning om dagvatten (Sito Oy, 2016)
- Utredning om jordmån (Insinööritoimisto Severi Anttonen Oy, 2016)
- Trafikmässig granskning (Sito Oy, 2016)

Planstommen för Nickby gård, uppdatering av planstommen och relaterade utredningar:

- Planstomme och idéplan för Nickby Gård III. Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy och Ramboll Oy, 17.6.2009.
- Uppdatering av planstommen för Nickby gård III. Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy och Ramboll Oy, 11.2.2015.
- Kartanon kaavarunkoalueen hulevesiselvitys, FCG Finnish Consulting Group Oy, 15.2.2012.
- Luontoselvitys koskien Nikkilän kaava-alueetta Sipoossa (Kartano III), Tmi Ekologinen Ympäristökartoitus, 8.11.2009.
- Frågan om Nickby – enkät, Kommentarer om planstommeområdet Nickby gård III, Sibbo kommun 22.1.2014

Utredningar som gjorts för Generalplan för Sibbo 2025:

- VAK- suuronnettomuusselvitys maankäytön suunnittelun näkökulmasta: Nikkilän rataosuus ja tasoristeykset. Gaia Consulting Oy, 2.6.2010.
- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys. Strafica Oy och Sito Oy, 2008

Övriga utredningar:

- Sipoon pohjavesien suojelusuunnitelma. Sibbo kommun, samkommunen för Tusbynejdens vattenverk, Nylands miljöcentral. 15.1.2009.
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 25.1.2006
- Kerava – Nikkilä -vyöhykkeen joukkoliikenne- ja maankäyttöselvitys. Sito-konsultit Oy, 10.11.2005.
- Nikkilän maisemaselvitys. Suunnittelukeskus Oy, 2002
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 och 2010
- Sipoon Nikkilän liikenneselvitys- ja suunnitelma, Sito Oy 28.6.2013



2 Tiivistelmä Sammandrag

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö sisältyy Sipoon kunnan kaavoitusohjelmiin 2015-2018, 2016-2019 sekä 2017-2020. Alueelle on aiemmin laadittu Nikkilän Kartano III -alueen tarkistettu kaavarunko ja ideasuunnitelma, joka toimii asemakaavoituksen lähtökohtana, mutta ei ole sitova.

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 16.10.2015 Kuntalaan ja Söderkullan kirjastoon 30 päivän ajaksi. Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavilla kunnan internet-sivuilta koko kaavaprosessin ajan.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskuksen) kanssa järjestettiin viranomaisneuvottelu 13.10.2015.

Kaavan aloitusvaiheessa laadittiin tarvittavat selvitykset, perusselvitykset ja tavoitteet -raportti sekä valmistelevaa suunnittelumateriaalia. Perusselvitykset ja tavoitteet -raportti esiteltiin maankäyttöjaoston kokouksessa 23.1.2017.

Asemakaavaehdotus, rakentamistapaohje sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 7.4.-12.5.2017 välisen ajan. Kaavaehdotusta ja sitä koskevaa aineistoa esiteltiin Nikkilän Lilla Villanilla kaavanäyttelyssä 24.4.2017.

Maankäyttöjaosto hyväksyi asemakaavan kokouksessaan 25.9.2017 kunnanhallituksen käsittelyyn ja kunnanhallitus

2.1 Olika skeden i planprocessen

Planarbetet ingår i Sibbo kommuns planläggningsprogrammer 2015-2018, 2016-2019 och 2017-2020. En planstomme och idéplan för Nickby gård III har utarbetats för området. Planstommens idéer och lösningar utnyttjas i planarbetet men de är inte bindande med tanke på planeringen av planen.

Planarbetet kungjordes anhängigt och planens program för deltagande och bedömning framlades offentligt 16.10.2015 i Sockengården och i Söderkulla bibliotek i 30 dagar. Under hela planprocessen är det även möjligt att bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning på kommunens webbplats.

Myndighetssamråd med Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (ELY-centralen) hölls 13.10.2015.

I startskedet utarbetas utredningar, en rapport om basutredningar och målsättningar samt beredande planeringsmaterial. Rapporten om basutredningarna och målsättningarna presenterades för beslutsfattarna vid ett sammanträde 23.1.2017.

Förslaget till detaljplan, byggsättsanvisningarna samt det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning var framlagda under tiden 7.4-12.5.2017. Planförslaget med tillhörande material presenterades på planutställningen på Lilla Villan i Nickby 24.4.2017.

on hyväksyi asemakaavan kokouksessaan 3.10.2017 valtuuston käsittelyyn.

2.2 Asemakaava

Alueelle suunnitellaan pientalovaltaista asuinalueutta Nikkilän kartano III -alueen tarkastetun kaavarungon ja Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti. Korttelialueille osoitetaan tontteja 11 omakotitalolle (AO ja AO-1) sekä yksi tontti yhtiömuotoisille pientaloille (AP), jotka voidaan myydä rakennusliikkeille tai yksityisille rakentajaryhmille ns. ryhmärakentamisperiaatteella. Lisäksi kiinteistö 753-423-0006-0182 korttelissa 1404 (ks. kuva s. 18) voidaan jakaa kahdeksi tai kolmeksi tontiksi.

Omakotitonttien, joilla on merkintä AO-1, pinta-alat ovat 852-1178 m². Kortteleiden 1400, 1402 ja 1403 tonttihakkuus on $e = 0,20$. Lisäksi sallitaan 40 k-m² talousrakennus tonteille.

Omakotitonttien, joilla on merkintä AO, pinta-alat ovat 633-3257 m². Korttelissa 1404 tontilla 1 (Kylävuorentie 2) rakennusoikeus on 250 k-m² asuinrakennukselle ja 80 k-m² talousrakennukselle. Korttelissa 1404 muille tontille osoitetaan tonttihakkuus $e = 0,20$.

Yhtiömuotoisen pientalotontin (AP) koko on 2803 m² ja sen tonttihakkuus on $e = 0,25$. Lisäksi sallitaan 120 k-m² talousrakennus.

Kaava-alueen reunalla sijaitseva Bybergetin metsäsaareke on merkitty Nikkilän kartanon III-alueen tarkastetussa kaavarungossa lähivirkistysalueeksi, joka on luonnon ja maiseman kannalta arvokas (VL/s). Kylävuorentien omakotitonttien asemakaavassa Bybergetin lähivirkistysalue merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeäksi alueeksi, jolla sijaitsee metsälain tarkoittamaa arvokasta elinympäristöä (luo-5). Muut alueen länsi- ja pohjoisosien pellot ja metsät ovat lähivirkistysaluetta (VL). Kaavassa osoitetaan virkistysreittiyhteydet Nikkilän kartanon ulkoilun alueen suuntaan sekä kevyen liikenteen yhteys suojaviheralueen (EV) läpi.

Suunnittelun alueen kaikille oleville asuinrakennuksille osoitetaan suojelumerkintä (sr-4). Rakennukset sijaitsevat osoitteissa Kylävuorentie 2 (Sipoon kunnan omistuksessa) ja Kylävuorentie 4 (yksityinen omistaja) ja Kylävuorentie 10 (Sipoon kunnan omistuksessa).

Markanvändningssektionen har på sitt möte 25.9.2017 godkänt att detaljplanen behandlas av styrelsen och kommunstyrelsen godkände på sitt möte 3.10.2017 att detaljplanen behandlas av fullmäktige.

2.2. Detaljplan

På området planeras ett småhusdominerat bostadsområde i enlighet med den uppdaterade planstommen för Nickby gård III och Generalplan för Sibbo 2025. I kvartersområdena anvisas tomter för 11 egnahemshus (AO och AO-1) samt en tomt för småhus i bolagsform (AP), vilka kan säljas till byggfirmor eller privata grupper av byggare enligt den s.k. principen om gruppbyggande. Därtill kan fastigheten 753-423-0006-0182 i kvarter 1404 (se bilden s. 18) delas upp på två eller tre tomter.

De egnahemstomter som betecknats med AO-1 har en areal på 852-1178 m². I kvarteren 1400, 1402 och 1403 är tomteeffektiviteten $e = 0,20$. Därtill tillåts en ekonomibyggnad på 40 vy-m².

De egnahemstomter som betecknats med AO har en areal på 633-3257 m². I kvarter 1404, på tomt 1 (Bybergsvägen 2) är byggrätten 250 vy-m² för en bostadsbyggnad och 80 vy-m² för en ekonomibyggnad. På övriga tomter i kvarter 1404 anvisas kvarterseffektiviteten $e = 0,20$.

Tomten för småhus i bolagsform (AP) är 2803 m² och anvisas med effektiviteten $e = 0,25$. Därutöver tillåts en ekonomibyggnad på 120 vy-m².

Skogsön i kanten av planområdet – Byberget – har i den uppdaterade planstommen för Nickby gård III betecknats som ett område för närrekreation som är värdefull med tanke på naturen och landskapet (VL/s). I detaljplanen Bybergsvägens egnahemstomter betecknas området som värdefullt med tanke på naturens mångfald och inom vilket ligger enligt skogslagen värdefulla livsmiljöer (luo-5). De övriga åkrarna och skogarna i väster och norr är områden för närrekreation (VL). I planen anvisas närrekreattionsförbindelser i riktning mot friluftsområdet vid Nickby gård samt en lätttrafikförbindelse genom skyddsgrönområdet (EV).

Alla bostadshus i planeringsområdet anvisas med en skyddsbeteckning (sr-4). Byggnaderna är belägna på adresserna Bybergsvägen 2 (ägs av Sibbo kommun) och Bybergsvägen 4 (privat ägare) och Bybergsvägen 10 (ägs av Sibbo kommun).



3 Suunnittelun lähtökohdat Utgångspunkter

3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 4 hehtaaria. Suunnittelualueen pohjois–eteläsuuntainen pituus on noin 400 metriä. Suunnittelualue on pääosin rakentamaton peltotaluetta. Suunnittelualueella sijaitsee kolme asuin-ikätyössä olevaa rakennusta sekä niiden yhteydessä olevia talousrakennuksia. Suunnittelualue rajautuu itäiseltä reunaltaan Kylävuorentiehen ja olemassa olevaan pientalo-alueeseen ja läntiseltä reunaltaan Bybergetin metsäsaarekkeeseen sekä peltoaukeaan. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Pohjanniitynmetsän virkistysmetsäalue sekä kuntopolun pysäköintialue.

3.1.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualueelle tai sen lähiympäristöön ei sijoitu Natura 2000 –verkoston kohteita, luonnonsuojeluohjelmien kohteita tai perustettuja luonnonsuojelualueita.

Luontoselvitys Nikkilän kartanon III-alueen kaavarungon suunnittelutyön yhteydessä tehtiin luontoselvitys (2009, Tmi Ekologinen Ympäristökartoitus). Luontoselvityksessä on keskitytty kohteen luontotyyppien määrittämiseen sekä niiden suojeluarvon määrittämiseen. Selvityksessä on lisäksi tehty linnusto- ja liito-oravakartoitus sekä putkilokasvilajiston inventointi ja suojeluarvojen määrittäminen.

Kaava-alueelle sijoittuvat ympäristöselvityksessä inventoidut metsäkuviot B2 ja B7 Bybergetissä sekä D10a ja D10b Pohjanniitynmetsän virkistysmetsäalueella (ks. kuva s. 12). Kuvio B2 on luokiteltu lehdoksi, joka on luonnonarvomet-

3.1 En allmän beskrivning av området

Planeringsområdet omfattar totalt ca 4 hektar. Från norr till söder är längden på planeringsområdet ca 400 meter. Planeringsområdet är i huvudsak ett obebyggt åkerområde. För närvarande finns det tre bostadshus med ekonomibyggnader i området. Planeringsområdet gränsar i öster till Bybergsvägen och ett befintligt småhusområde och i väster till Bybergets skogsdunge och ett åkerfält. Norr om planeringsområdet ligger Norrängsskogens rekreationsområde och ett parkeringsområde för dem som använder motionsstigen.

3.1.1 Naturmiljön

I planeringsområdet eller dess näromgivning finns inga objekt som hör till nätverket Natura 2000, objekt som ingår i naturskyddsprogram eller inrättade naturskyddsområden.

Naturinventering I samband med planeringen av planstommen för Nickby gård III gjordes en naturinventering (2009, Tmi Ekologinen Ympäristökartoitus). Naturinventeringen fokuserade på bestämningen av naturtyperna och deras skyddsvärden. Vid inventeringen gjordes också en kartläggning av fågelbeståndet och flygekorren, samt en inventering av kärlväxterna och en bestämning av skyddsvärdena.

Inom planområdet faller de inventerade skogsfigurerna B2 och B7 vid Byberget samt D10a och D10b vid Norrängsskogens rekreationsområde (se bilden s. 12). Figur B2 har klassificerats som en lund som är en naturvärdeskog och en



sää ja metsälain tarkoittamaa arvokasta elinympäristöä. Kuvio B7 on luokiteltu rinnemaastoksi, joka on lehtomais- ta kangasmetsää. Myös kuvio D10a on lehtomaista kangas- metsää, jossa luonnontilaisuus paikoin lähenee luonnonar- vometsän kaltaista tyyppiä. Kuvio D10b on luokiteltu nuo- reksi sekametsäksi, jossa kasvaa paikoin runsaasti koivuja.

Selvityksen yhteydessä ei löydetty kaava-alueelta arvok- kaita luonnonsuojelulain tarkoittamia luontotyyppikohte- ta eikä vesilain tarkoittamia kohteita. Inventoinnissa ei ole myöskään löytynyt jälkiä tai jätöksiä liito-oravasta. Linnus- tokartoituksessa kaava-alueen pohjoisessa osassa on ha- vaittu korppi. Metsälain tarkoittamaksi arvokkaaksi elinym- päristöksi on luokiteltu kuvio B2, joka on lehtoa ja luon- nonarvometsää. Selvityksen suosituksissa todetaan, että Bybergetin alueen kuviot B2-B7 tulisi kaavassa merkitä suojeltavaksi alueeksi.

Lepakkoselvitys Sipoon kunnan alueelta on kartoitettu le- pakkoja vuonna 2006. (Wermundsen Consulting Oy / Bat- con Group). Selvityksessä on todettu, että Bybergetin ym- päristössä on pohjanlepakoiden saalistuspaikoiksi sopivia pellonreunoja ja katuja. Rautatieaseman pohjoispuolella olevan sillan ympäristöstä kuultiin lepakoiden sosiaalisia ääniä. Selvityksessä todetaan, että alueella on todennäköi- sesti pieni kolonia, mutta sen tarkkaa sijaintia ei ole saatu selville. Bybergetin lepakkoalue on luokiteltu luokkaan II.

Pohjavesialue Kaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan Nordanån (0175312) I-luokan pohjavesialueelle, joka luo- kiteltu vedenhankintaa varten tärkeäksi pohjavesialueeksi. Sipoon kunnan pohjavesialueille on laadittu suojelu- suunnitelma (2009, Golder Associates Oy), jossa mainitaan Nordanån pohjavesialue. Alueen rakentamisessa on siten huomioitava, ettei pohjaveden korkeusasema eikä laatu pysyvästi muutu. Suunnittelualueen maaperätutkimuksen (Insinööritoimisto Severi Anttonen 2016) yhteydessä tark- kailtiin myös pohjaveden tasoa suunnittelualueen mata- limmalta kohdalta. Tuolloin pohjavesi oli tason +24,40 ala- puolella.

Maaperä Suunnittelualueen maaperä on tutkittu maape- rän rakennettavuusselvityksessä (Insinööritoimisto Seve- ri Anttonen 2016). Alueen keskiosassa pohjamaa on noin 0,5 metrin paksuisen humuskerroksen alapuolella noin 0,8 – 4,0 metrin paksuudelta silttiä. Siltin alapuolella on tiivistä hiekkaa ja moreenia. Alueen pohjoisosassa pinnassa oleva löyhä silttikerros on alle yhden metrin paksuinen. Alueen eteläosassa lounaisen kallioharjanteen ulkopuolisella alu- eella maaperän kerrosrakenne on myöskin samanlainen, mutta silttikerroksen paksuus on alle 1,5 metriä.

Alueen lounaisosassa olevan Bybergetin kukkulan huippu on avokalliota. Sen rinteet ovat paikoin hyvin jyrkkipiirtei- set. Pohjatutkimuksia ei ole tehty vuoren rinteillä, mutta lähimpien kairausten perusteella maapeitteiset osat ovat kivistä moreenia. Kairaukset ovat pysähtyneet moreenissa oleviin kiviin tai kallioon tai ne ovat kiilautuneet tiiviiseen maakerrokseen noin 1,1 – 8,3 metrin syvyydessä maanpin- nasta. Pohjamaa on routivaa ja varsinkin alueen itäosassa maan silttisyiden takia mahdollisesti erityisen häiriintymis-

värdefull livsmiljö såsom avses i skogslagen. Figur B7 har klassificerats som en sluttning med lundartad moskog. Fi- gur D10a är likaså lundartad moskog där graden av natur- ligt tillstånd ställvis närmar sig typen naturvärdesskog. Fi- gur D10b har klassificerats som ung blandskog med ställvis rikliga björkbestånd.

I samband med inventeringen återfanns inga värdefulla na- turtypsobjekt som avses i naturvårdslagen eller objekt som avses i vattenlagen. Vid inventeringen observerades inte heller spår eller spillning av flygekorre. Vid fågelkartläg- gningen observerades korp i norra delen av planområdet. Som en värdefull livsmiljö enligt skogslagen klassificerades figur B2, som består av lund och naturvärdesskog. I inven- teringens rekommendationer konstateras att figurerna B2- B7 vid Byberget i planen bör betecknas som områden som ska skyddas.

Fladdermusinventering År 2006 gjordes en kartläggning av fladdermössen i Sibbo kommun. (Wermundsen Consul- ting Oy / Batcon Group). I inventeringen konstaterades att det i omgivningen kring Byberget finns åkerkantor och ga- tor som lämpar sig som jaktplatser för nordisk fladdermus. Sociala läten från fladdermöss hördes i området kring bron norr om järnvägsstationen. I inventeringen konstateras att det troligtvis finns en liten koloni i området, men dess exak- ta läge har inte kunnat fastställas. Fladdermusområdet vid Byberget har hör till klass II.

Grundvattenområde Hela planområdet är beläget på Nor- danåns grundvattenområde (0175312) av klass I. Området är ett viktigt grundvattenområde för vattenförsörjningen. Nordanåns grundvattenområde nämns i skyddsplanen för grundvattenområdena i Sibbo kommun (2009, Golder As- sociates Oy). Vid byggandet bör man därför ta fasta på att varken grundvattenståndet eller vattenkvaliteten får fö- rändras permanent. I samband med jordmånsundersökning- en (Insinööritoimisto Severi Anttonen, 2016) undersöktes även grundvattenståndet vid den lägsta punkten i plane- ringenområdet. Då var grundvattnet under nivån +24,40.

Jordmån Jordmånen i planeringsområdet har undersökts i en utredning om byggbarheten (Insinööritoimisto Seve- ri Anttonen 2016). I områdets mellersta del består alven, nedanför det ca 0,5 meter tjocka humusskiktet, av ett ca 0,8–4,0 meter tjockt siltskikt. Nedanför siltet tar tät sand och morän vid. I norra delen är det porösa siltskiktet på ytan under en meter tjockt. I områdets södra del, i området utanför bergåsen i sydväst, har jordmånen likadana skikt men där är siltskiktet under 1,5 meter tjockt.

Krönet av Byberget i den sydvästra delen består av kala klippor. Bergssluttningarna har ställvis mycket branta drag. På sluttningarna har inga jordmånsundersökningar genom- förts men enligt de närmaste borrhningarna är de marktäck- ta delarna stenig morän. Borrhningarna har stannat i stenar i moränen eller i berggrunden, eller så har de kilat ner sig i det täta jordskiktet på ca 1,1–8,3 meters djup från marky- tan. Alven går i tjäle och kan, särskilt på grund av silthalten i den östra delen, vara känslig för störningar, framför allt för konsekvenser av vatten och skakningar.



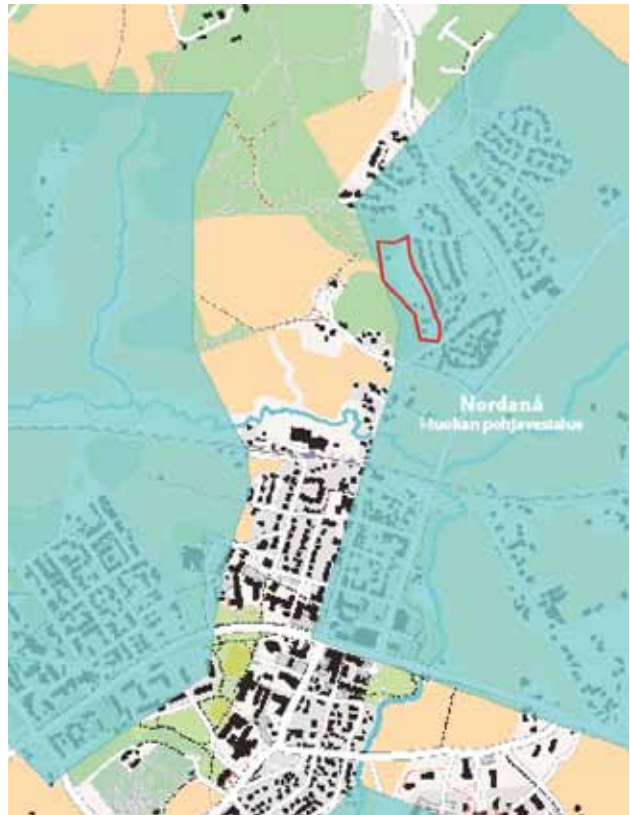
Suunnittelualue ilmakuvassa.
Flygbild av planeringsområdet.



Alueen maaperäkartta (GTK). Siniset alueet ovat savea, keltaiset alueet hiekkamoreenia ja punaiset kalliomaata. Jordmånskarta över området (GTK). Blåa områden är lera, gula är sandmorän och röda är berg.



Ote vuonna 2009 tehdystä luontoselvityksestä (Tmi Ekologinen Ympäristökartoitus). Utdrag ur naturinventeringen från år 2009 (Tmi Ekologinen Ympäristökartoitus).



Kaava-alueen sijoittuminen Nordanåns pohjavesialueelle. Planområdets läge på Nordanåns grundvattenområde.

herkkää, varsinkin veden ja värinän vaikutuksesta.

Selvityksessä kaava-alue on jaettu rakennettavuusluokkiin 1, 2, 3b ja x riippuen kyseeseen tulevista perustamistavoista, mahdollisista alapohjaratkaisuista ja aluerakenteista. Alimmillaan tarkastelualue on keskiosassaan: nykyisen ajoliittymän kohdalla maanpinnan korkeusasema vaihtelee tasovälillä noin +30,4...+31,9. Pohjoisrajalla maanpinnan korkeusasema vaihtelee tasovälillä noin +32...+38. Etelään

I utredningen indelades planområdet i bygghärhetsklasserna 1, 2, 3b och x beroende på vilka grundläggningssätt, lösningar för bottenbjälklag och områdesvisa konstruktioner som kan komma i fråga. Det granskade området är lägst på mitten: vid den nuvarande anslutningen varierar markytans höjd mellan ca +30,4 och +31,9. Vid norra gränsen varierar markytans höjd mellan ca +32 och +38. Längre söderut stiger markytan intill Byberget till ca +35, medan den längst i söder återigen sjunker till ca +26. I områdets syd-



Kaava-alueen (punainen katkoviiva) rakennettavuusalueet (musta katkoviiva ja numerot).

1: Maanvarainen perustaminen, perustamissyvyys $D \sim 1,0$ m. Anturoiden geotekninen kantavuus on $ps_{all} = 200...250$ kPa. Kaltevuus 10% (vaikutus tapauskohtainen). Pihan päällysrakenteet ja putket maan varaan.

2: Maanvarainen perustaminen, perustamissyvyys $D < 2,0$ m. Anturoiden geotekninen kantavuus on $ps_{all} = 200...250$ kPa. Kaltevuus 10-15% (vaikutus tapauskohtainen). Pihan päällysrakenteet ja putket maan varaan.

3: Perustaminen maan tai irtilouhitun kallion varaan.. Anturoiden geotekninen kantavuus on $ps_{all} = 200...300$ kPa. Kaltevuus 15-30% (vaikutus tapauskohtainen). Pihan päällysrakenteet maan tai irtilouhitun kallion varaan. Putket maan varaan tai louhittuihin kalliokanaaleihin.

x: Rakentamiseen soveltumaton alue - lähes pystysuora 7 metrin korkuinen kalliojyrkkä.

Bygghärhetsområden (svarta streckade linjer och siffror) i planområdet (röd streckad linje).

1: Grundläggning på marken, djup $D \sim 1,0$ m. Fundamentens geotekniska bärförmåga i storleksklassen $ps_{all} = 200...250$ kPa. Lutning 10 % (varierar från fall till fall). Gårdsplanens beläggningskonstruktioner och rör i marken.

2: Grundläggning på marken, djup $D < 2,0$ m. Fundamentens geotekniska bärförmåga i storleksklassen $ps_{all} = 200...250$ kPa. Lutning 10-15 % (varierar från fall till fall). Gårdsplanens beläggningskonstruktioner och rör i marken.

3: Grundläggning på marken eller på lösbrutet berg. Fundamentens geotekniska bärförmåga är $ps_{all} = 200 - 300$ kPa. Lutning 15-30 % (varierar från fall till fall). Gårdsplanens beläggningskonstruktioner på marken eller på lösbrutet berg. Rören på marken eller i brutna bergskanaler.

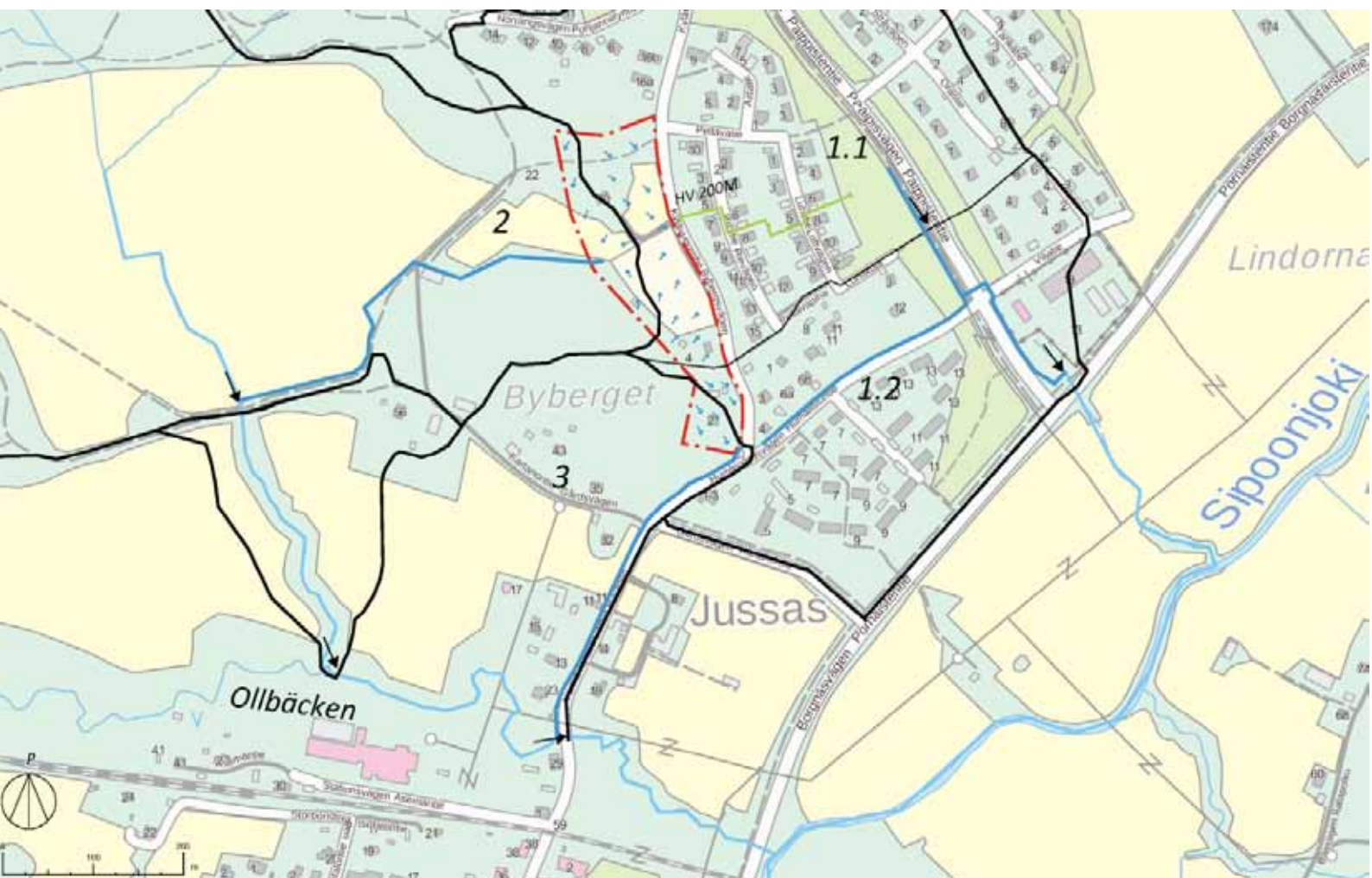
x: Område som inte lämpar sig för byggande – en nästan lodrät, 7 meter hög klippbrant.

päin mentäessä maanpinnan korkeusasema nousee Kylävuorentien vieressä tasolle noin +35 laskien jälleen aivan alueen eteläosaan mentäessä tasolle noin +26. Alueen lounaisosassa on jyrkkäpiirteinen korkea kallioharjanne, Byberget, jossa maanpinta nousee tason +50 yläpuolelle. Kartassa numeroin 1 ja 2 merkityillä alueilla maanpinnan kokonaiskaltevuus on yleensä alle 10%. Bybergetin rinteillä kaltevuus on yli 10%, paikoin yli 15%.

Hulevedet Kaava-alueelle tehdyssä hulevesiselvityksessä (Sito 2016) todetaan, että asemakaava-alue sijoittuu neljälle eri valuma-alueelle. Vesistöalue on laajuudeltaan noin 220 km² ja kaava-alue muodostaa siitä noin 0,014 % osuuden. Osavaluma-alueiden 1.1 ja 1.2 hulevedet virtaavat avo-oja- ja hulevesiviemäriverkoston pitkin Sipoonjokeen ja sen kautta merelle Sipoonlahdelle. Osavaluma-alueiden 2 ja 3 hulevedet päätyvät myös Sipoonjokeen, mutta kulkeutuvat sinne avo-ojaverkoston kautta Ollbäckenin pitkin. Suunnittelualueen hulevesistä pääosa kulkeutuu Kylävuorentien kohdalta Paippistentietä kohti kulkevaan hulevesiviemäriin, jonka kautta vedet päätyvät Sipoonjokeen. (Sito 2016).

västra del finns en brant, hög bergsås, Byberget, som reser sig ända till +50 och högre. På de områden som betecknats med 1 och 2 på kartan är den totala marklutningen för det mesta under 10 %. På Bybergets sluttningar är lutningen över 10 %, ställvis över 15 %.

Dagvatten I en utredning om dagvatten som gjorts i området (Sito 2016) konstateras att detaljplaneområdet är beläget på fyra olika tillrinningsområden. Vattendragsområdet utgör ca 220 km² och av detta är planområdets andel ca 0,014 %. Dagvattnet från deltillrinningsområdena 1.1 och 1.2 avleds längs ett öppet dike och dagvattenledningar till Sibbo å och vidare till Sibboviken. Dagvattnet från deltillrinningsområdena 2 och 3 hamnar också i Sibbo å, men rinner ut längs Ollbäcken via nätverket av öppna diken. Största delen av dagvattnet i planeringsområdet avleds till dagvattensavloppet som går invid Byberget mot Paipsvägen och vidare till Sibbo å. (Sito 2016).



Ote hulevesiselvityksestä (Sito 2016). Utdrag ur dagvattenhanteringsplan.

- — — Kaava-alueen raja / Planområdets gräns
- Päävedenjakaja / Huvudvattendelare
- Sivuvedenjakaja / Sidovattendelare
- Pääpurkureitit / Huvudutlopp
- Oja / Dike
- Hulevesiviemäri / Dagvattenavlopp
- ➔ Osavaluma-alueen purkusuunta / Utloppsriktning i deltillrinningsområdet

3.1.2 Maisema ja kulttuuriympäristö

Yleiset maisemapiirteet Valtakunnallisessa maisemamaakuntajaossa kaava-alue kuuluu eteläiseen rantamaahan ja tarkemmin Suomenlahden rannikkoseutuun (Ympäristöministeriö 1993). Suomenlahden rannikkoseutu on maastonmuodoiltaan vaihtelevaa. Mantereella asutus on keskittynyt jokien tuntumaan.

Itä-Uudenmaan alueelle on tehty valtakunnallista maisemamaakuntajakoa tarkentava maisematyypijako (Itä-Uudenmaan liitto 2007). Maisematyypijaossa hankealue sijoittuu Eteläisen viljelyseudun Sipoonjokilaakson maisematyyppiin ja Suomenlahden rannikkoseudun Sisäsaaristo ja mannerrannikko –maisematyyppiin rajalle.

Nikkilän maiseman perusrunkona on pohjoisesta etelään suuntautuva Sipoonjokilaakso ja siihen liittyvät savikot sekä niiden välissä vuorottelevat kumpuilevat metsäiset moreeni- ja kalliopintaiset mäki-alueet.

Arvokkaat kulttuuriympäristöt, maisema-alueet ja muinaisjäännökset Kaava-alueelle tai sen läheisyyteen ei sijoitu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä tai maisema-alueita. Lähimmät valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt (RKY 2009) ovat Nikkilän sairaala-alue ja Sipoon kirkot ja pitäjänkeskus. Lähin maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö on Sipoonjokilaakson kulttuurimaisema.

Suunnittelualueella ei sijaitse todettuja muinaisjäännöksiä. Lähimmät muinaisjäännöskohteet ovat kaava-alueen lounaispuolella sijaitsevat Nikkilän säteri, Nikkilän kartanon vanha päärakennus ja Nikkilän vanha kyläkeskus.

Sipoon kunnassa on tehty yleiskaavan tarpeisiin koko kunnan alueella kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys (Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy 2006). Inventoinnissa on määritelty ja rajattu alueet ja kohteet, jotka edustavat inventointialueella selkeimmin sellaisia suomalaisia ja sipoolaisia kulttuuriympäristön sekä rakennusperinnön arvoja, joiden säilyminen olisi turvattava. Alueet ja kohteet on arvotettu luokkiin 1-3/3. Näistä luokkaan 1 ja 1-2 kuuluvat ovat arvokkaimpia kohteita (mahdollisesti maakunnallisia tai valtakunnallisia arvoja) ja luokkaan 2 kuuluvilla on paikallinen merkitys. Luokan 3 kohteita ei ole arvotettu tai osoitettu kartalla.

Kaava-alue kuuluu Nikkilän kartanon viljelyalueeseen, joka on arvotettu kulttuuriympäristöselvityksessä arvoluokkaan 2 (paikallista merkitystä). Aluetta kuvaillaan säilyneeksi vanhaksi viljelymaisemaksi rakennettujen alueiden lähellä. Alue on Bybergerin ja säilyneiden metsiköiden suojaama. Bybergerin länispuolella on Nikkilän kartano. Nikkilän kartanon viljelyalueella on alueellinen arvo, eikä kaava-alueelle sijoitu yksittäisiä arvokkaita kohteita.

Alueesta on olemassa useita vanhoja karttoja. Kylävuorentie on olemassa nykyisellä paikallaan jo Kuninkaan kartassossa (1776-1805). Vuoden 1933 kartassa Bybergerin ympäri vie tieyhteys, joka alkaa Kylävuorentieltä suurin piiri-

3.1.2 Landskap och kulturmiljö

Allmänna landskapsdrag I den rikstäckande indelningen i landskapsprovinser hör planområdet till södra strandmarksområdet och närmare bestämt till Finska vikens kustregion (Miljöministeriet 1993). Finska vikens kustregion har omväxlande terrängformer. På fastlandet är bosättningen koncentrerad nära åarna.

För Östra Nyland har man gjort en indelning i landskapstyper som preciserar den rikstäckande indelningen i landskapsprovinser (Östra Nylands förbund 2007). Enligt indelningen i landskapstyper ligger projektområdet på gränsen mellan landskapstypen Södra odlingsregionen – Sibbo ådal och landskapstypen Finska vikens kustregion – Inre skärgården och fastlandskusten.

Sibbo ådal, som slingrar sig norrifrån söderut och kantas av kuperande, skogsklädd morän- och bergsterräng, utgör ryggraden i landskapet i Nickby.

Värdefulla kulturmiljöer, landskapsområden och fornlämningar I planområdet eller dess närhet finns inga värdefulla byggda kulturmiljöer eller landskapsområden av riksintresse eller landskapsintresse. De närmaste värdefulla kulturmiljöerna av riksintresse (RKY 2009) är sjukhusområdet i Nickby och kyrkorna och sockencentrumet i Sibbo. Kulturlandskapet i Sibbo ådal är den närmaste värdefulla kulturmiljön av landskapsintresse.

I planeringsområdet har inga fornlämningar dokumenterats. De närmaste fornlämningsobjekten är säteriet i Nickby, den gamla huvudbyggnaden vid Nickby gård och det gamla bycentrumet i Nickby.

För generalplanen lät kommunen göra en utredning om kulturmiljön och byggnadsarvet som täcker hela kommunen (Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 2006). Vid inventeringen fastställdes och avgränsades de områden och objekt som bäst representerar sådana värden i kulturmiljön och byggnadsarvet vars bevarande bör säkerställas. Områdena och objekten indelas i klasserna 1-3/3. Av dessa är områden och objekt i klasserna 1 och 1-2 de mest värdefulla (eventuellt värden av landskaps- eller riksintresse). Objekt och områden i klass 2 har lokal betydelse. Objekt i klass 3 har inte värderats eller anvisats på kartan.

Planområdet hör till Nickby gårds odlingsområde, som i utredningen om kulturmiljöer placerades i värdeklass 2 (lokal betydelse). Området beskrivs som ett bevarat gammalt odlingslandskap nära bebyggda områden. Området skyddas av Byberger och de bevarade skogsdungarna. Väster om Byberger ligger Nickby gård. Nickby gårds odlingsområde har ett regionalt värde och planområdet omfattar inga enskilda värdefulla objekt.

Det finns många gamla kartor över området. Bybergsvägen fanns på sin nuvarande plats redan i Konungens kartverk (1776-1805). I karten från år 1933 går det en väg kring Byberger börjande från Bybergsvägen ungefär där var gårdsvä-



Nikkilä, ote historiallisesta kartasta 1695.
Nickby, utdrag ur en historisk karta från år 1695.



Ote Kuninkaan kartastosta 1776-1805. Utdrag ur
Konungens kartverk 1776-1805.



Ote vuoden 1872 senaatinkartasta. Utdrag ur
senatskartan från år 1872.



Ote Sipoon pitäjän kartasta vuodelta 1933. (Kartta: Maanmittauslaitos).
Utdrag ur sockenkartan från år 1933. (Karta: Lantmäteriverket).

tein samalta kohdalta, kuin nykyinen pihatie Kylävuorentie 10:n pihaan. Kaava-alueelle ominainen peltoaukea on peltoa vuoden 1933 kartassa, mutta todennäköisesti sitä on viljelty jo kauemmin Nikkilän kartanon läheisen sijainnin vuoksi. Metsäalueet Bybergetillä ja kaava-alueen pohjoisosassa ovat lähes saman muotoiset ja sijaitsevat samoilla paikoilla kuin nykyään. Kaava-alueen olevat rakennukset näkyvät vuoden 1947 ortoilmakuvassa, mutta vuoden 1933 karttaan niitä ei vielä ole merkitty.

Nykyinen rakennuskanta Suunnittelualueella sijaitsee kolme asuinkäytössä olevaa rakennusta sekä niiden yhteydessä olevia talousrakennuksia. Rakennuksia ei ole mainittu Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintö -selvityksessä. Kaava-alueen itäpuolella on Kartano II- ja Kartano IV -asuinalueet, jotka on pääosin rakennettu 1980-1990-luvuilla. Tämän kaavatyön yhteydessä on selvitetty suunnittelualueen olevien rakennusten historiaa.

Kylävuorentie 10 (Hougberg, kuva A)

- rakennettu vuonna 1940
- käyttötarkoitus asuinrakennus
- Sipoon kunnan omistuksessa, vuokralla
- modernisoitu sisältä lisäämällä kylpyhuone, sauna ja pesuhuone
- pääväri keltainen, punainen harjakatto
- julkisivumateriaali pystylauta
- kattomateriaali ei tiedossa
- kunto tyydyttävä.

gen till Bybergsvägen 10 går idag. Det öppna åkerlandskapet som präglar planområdet är åker även i kartan från 1933, men området i fråga har antagligen odlats redan tidigare eftersom det ligger så nära Nyckby gård. Skogsområdena på Byberget och i norra delen av planområdet har nästan samma form och finns på samma platser som idag. De befintliga byggnaderna syns på en ortoflygbild från år 1947, men däremot fanns det inte på kartan från år 1933.

Befintligt byggnadsbestånd För närvarande finns det tre bostadshus med ekonomibyggnader i området. Byggnaderna finns inte upptagna i utredningen om kulturmiljöerna och byggnadsarvet i Sibbo kommun. Öster om planområdet finns bostadsområdena Nickby gård II och Nickby gård IV, som i huvudsak byggdes på 1980–1990-talen. I anslutning till detta planarbete har man utrett de befintliga byggnadernas historia.

Bybergsvägen 10 (Hougberg, bild A)

- uppförd år 1940
- användningsändamålet bostadshus
- ägs av Sibbo kommun, uthyrd
- moderniserad invändigt genom att man byggt badrum, bastu och tvättrum
- huvudfärg gul, rött sadeltak
- fasadmateriäl stående panel
- takbeläggning okänd
- tillfredsställande skick.

Bybergsvägen 2 (Lilltorp, bild B)



Kaava-alueen nykyinen rakennuskanta. A: Kylävuorentie 10. B: Kylävuorentie 2. C: Kylävuorentie 4. Det befintliga byggnadsbeståndet i planområdet. A: Bybergsvägen 10. B: Bybergsvägen 2. C: Bybergsvägen 4.

Kylävuorentie 2 (Lilltorp, kuva B)

- rakennettu vuosien 1933-1947 välillä
- käyttötarkoitus asuinrakennus
- Sipoon kunnan omistuksessa, vuokralla
- modernisoitu sisältä, mm. pesutilat ja keittiö
- pääväri punainen, musta harjakatto
- julkisivumateriaali pystylauta
- kattomateriaali konesaumattu pelti
- kunto tyydyttävä.

Kylävuorentie 4 (kuva C)

- rakennusvuosi arviolta 1920-1933
- siirretty nykyiselle paikalleen 1933-1947 välillä
- käyttötarkoitus asuinrakennus
- yksityisomistuksessa
- rakennuksen runko siirretty Paippisista nykyiselle paikalleen Nikkilän kartanon rengin asunnoksi
- rakennuksen sisätiloja muutettu useampaan kertaan (tulisijoja poistettu, kulkuaukkoja muutettu, asukkaita ollut ilmeisesti paljon jayläkerta ollut jossain vaiheessa erillisenä asuntona)
- modernisoitu rakentamalla saunatila, sisävässä
- runko oikaistu ennen vuotta 2007
- piharakennuksena vaja, joka oikaistu ja jonka pärekaton tilalle vaihdettu kattokuva, lisäksi tontilla ollut iso kanala
- pääväri vaaleansininen, punainen mansardikatto
- julkisivumateriaali vaakalauta
- kattomateriaali konesaumattu pelti
- maisemallisesti tärkeä merkitys katukuvassa
- kunto hyvä.

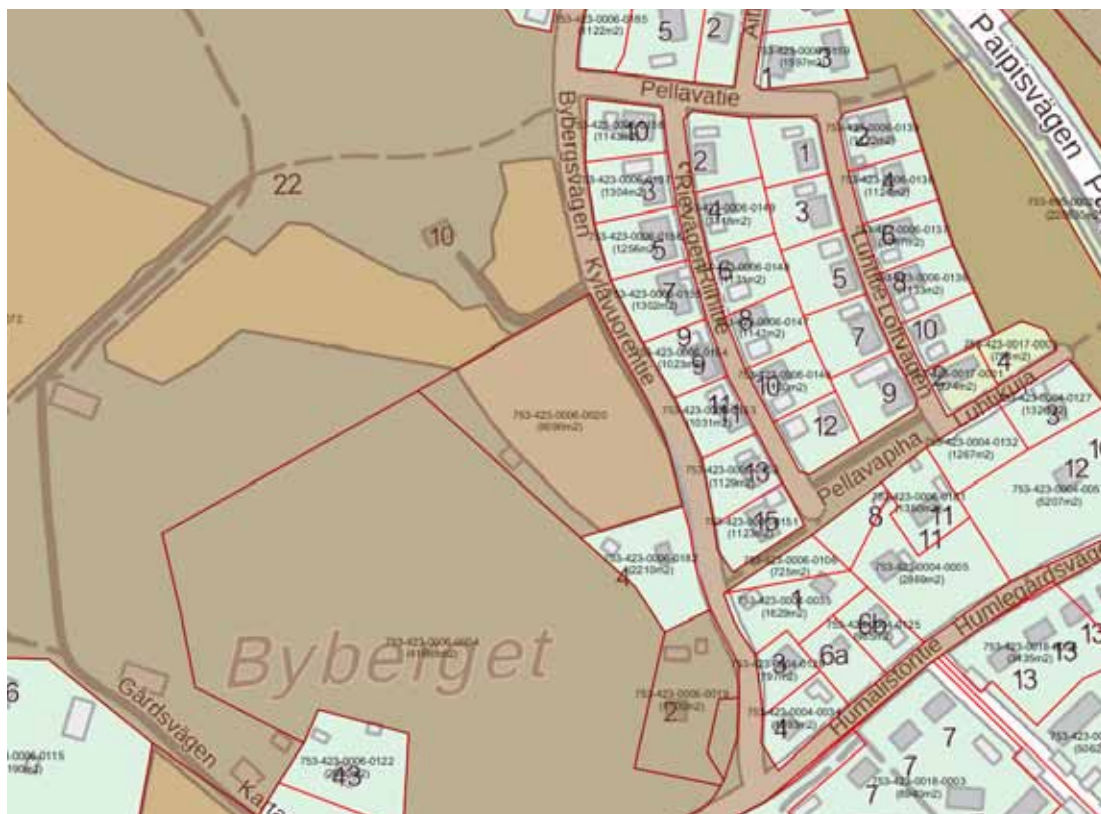
- uppförd mellan åren 1933 och 1947

- användningsändamålet bostadshus
- ägs av Sibbo kommun, uthyrd
- moderniserad invändigt, bl.a. tvättutrymmen och kök
- huvudfärgen är röd, svart sadeltak
- fasadmaterial stående panel
- takbeläggning maskinfalsad plåt
- tillfredsställande skick.

Bybergsvägen 4 (bild C)

- byggnadsår uppskattningsvis mellan 1920 och 1933
- flyttades till sin nuvarande plats mellan 1933 och 1947
- användningsändamålet bostadshus
- privat ägd
- byggnadens stomme flyttades från Paipis till sin nuvarande plats som bostad för Nickby gårds dräng
- interiören har byggts om flera gånger (eldstäder har tagits bort, dörröppningar flyttats, huset har uppenbarligen haft många boende och övre våningen var i något skede en separat bostad)
- moderniserad genom att man byggt bastu och toalett
- stommen rätades upp före år 2007
- gårdsbyggnaden ett lider som har rätats upp och vars pärttak ersatts med takfilt, dessutom har det funnits ett stort hönsbhus på tomten
- huvudfärgen är ljusblå, rött mansardtak
- fasadmaterial liggande panel
- takbeläggning maskinfalsad plåt
- landskapsmässigt viktig för gatubilden
- gott skick.

Kunnan maanomistus suunnitteluvuorokaudella merkitty ruskealla, kiinteistörajat punaisella. Kommunens markkäyttöalueen ja planeringsohjauksen alueet on merkitty keltaisella, ja rajojen välillä on merkitty keltaisella.



3.1.3 Liikenne

Kaava-alueelle tehdyssä liikenteellisessä tarkastelussa (Sito 2016) on liikenteellisen vaikutusten arvioinnissa laskettu alueen liikennetuotos alueen rakentuessa alustavan maankäyttösuunnitelman mukaan. Liikennetuotoksen arvioinnissa on hyödynnetty Ympäristöministeriön ohjetta Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (2008). Laskelmien mukaan suunnittelualueen liikennetuotos jää suhteellisen pieneksi, noin 50 ajoneuvoa vuorokaudessa. Uuden maankäytön liikennetuotoksella ei ole merkittävää vaikutusta lähiliittymien toimintaan.

Laskennallisesti uusi maankäyttö lisää Kylävuorentien vuorokausiliikennemäärää 25 % ja Kartanontien vuorokausiliikennemäärää noin 15 % oletetun suuntautumisen mukaisesti. Pornaistentien liikennemäärään suunnittelualueen liikennetuotoksella on noin 1-2 % vaikutus.

Suunnittelualueen ja sen lähiliittymien toimivuustarkastelut on suoritettu ennustevuoden 2035 illan huipputunnin mukaisilla liikennemäärillä. Toimivuustarkasteluiden perusteella liittymien kapasiteettien puolesta ei ole tarpeellista tehdä liittymämuutoksia, kuten kiertoliittymiä tai muutosta valo-ohjatuksi liittymäksi.

3.1.4 Vesi- ja viemäriverkosto

Kaava-alue liittyy viereisten alueiden kunnallistekniikkaan.

3.1.5 Erityispiirteet ja ympäristön häiriötekijät

Kaava-alue sijoittuu vedenjakajalle. Alueen rakentaminen vaikuttaa ympäröivien valuma-alueiden hulevesien määrään jonkin verran, mutta itse suunnittelualueella tulvarisakit ovat melko pienet, koska suunnittelualueen yläpuolella ei ole rakennettuja alueita.

Kaava-alueelta ei tunneta pilaantuneita maita. Lähimmät pilaantuneet maa-alueet ovat kaava-alueen itäpuolella noin 400 m etäisyydellä Viljätien varressa ja kaava-alueen lounaispuolella noin 500 m päässä Asemantien varressa.

Kylävuorentien liikenteestä aiheutuva melu on matalien nopeusrajoitusten vuoksi vähäistä. Sipoon tieliikenteen meluselvityksen (WSP, 2010) mukaan Pornaistentien ja Paippistentien melualueet eivät yltäneet kaava-alueelle vuoden 2009 tilanteessa eivätkä tulisi yltämään ennusteesa vuodelle 2025.

3.1.6 Maanomistus

Alue on Sipoon kunnan omistuksessa yhtä yksityistä asuin-kiinteistöä (753-423-6-182) lukuunottamatta.

3.1.7 Aluetta koskevat sopimukset

Alueella ei ole voimassa olevia sopimuksia.

3.1.3 Trafik

I en trafikgranskning som gjordes i området (Sito 2016) beräknade man vid bedömningen av trafikkonsekvenserna hur trafikstringen utvecklas allteftersom området byggs enligt den preliminära markanvändningsplanen. Beräkningen av trafikstringen grundade sig på miljöministeriets anvisning Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Bedömning av trafikstring vid planering av markanvändning) (2008). Enligt beräkningarna kommer trafikstringen i planeringsområdet att förbli tämligen ringa, ca 50 fordon i dygnet. Den nya markanvändningen har ingen betydande inverkan på de närliggande anslutningarna.

Kalkylmässigt ökar den nya markanvändningen dygnstrafiken på Bybergsvägen med 25 % och på Gårdsvägen med ca 15 % enligt den antagna inriktningen. För trafikvolymen på Borgnäs vägen är effekten av trafikstringen i planeringsområdet bara 1–2 %.

Funktionaliteten i planeringsområdet och i anslutningarna i närheten har granskats enligt trafikvolymen under en kvällsrusningstimme prognosåret 2035. Utifrån granskningarna är det med hänsyn till anslutningarnas kapacitet inte nödvändigt att göra ändringar, såsom att anlägga rondeller eller ändra anslutningarna till ljuskorsningar.

3.1.4 Vatten- och avloppsnät

Planområdet ansluts till kommunaltekniken i de intilliggande områdena.

3.1.5 Särdrag och störande faktorer i miljön

Planområdet är beläget på en vattendelare. Bygandet av området inverkar i viss mån på mängden dagvatten i de omgivande avrinningsområdena, men i själva planeringsområdet är risken för översvämning tämligen små eftersom det inte finns några byggda områden ovanför planeringsområdet.

Man känner inte till att det skulle finnas förorenad mark i området. De närmaste förorenade markerna finns på planområdets östra sida på ca 400 meters avstånd längs Spannmålsvägen och på planområdets sydvästra sida på ca 500 meters avstånd längs Stationsvägen.

Tack vare de låga hastighetsbegränsningarna är bullret från Bybergsvägen ringa. Enligt bullerutredningen för Sibbo vägtrafik (Sipoon tieliikenteen meluselvitys, WSP 2010) når Borgnäs vägens och Paipisvägens bullerområden inte planområdet varken enligt situationen år 2009 eller enligt prognosen för år 2025.

3.1.6 Markägoförhållanden

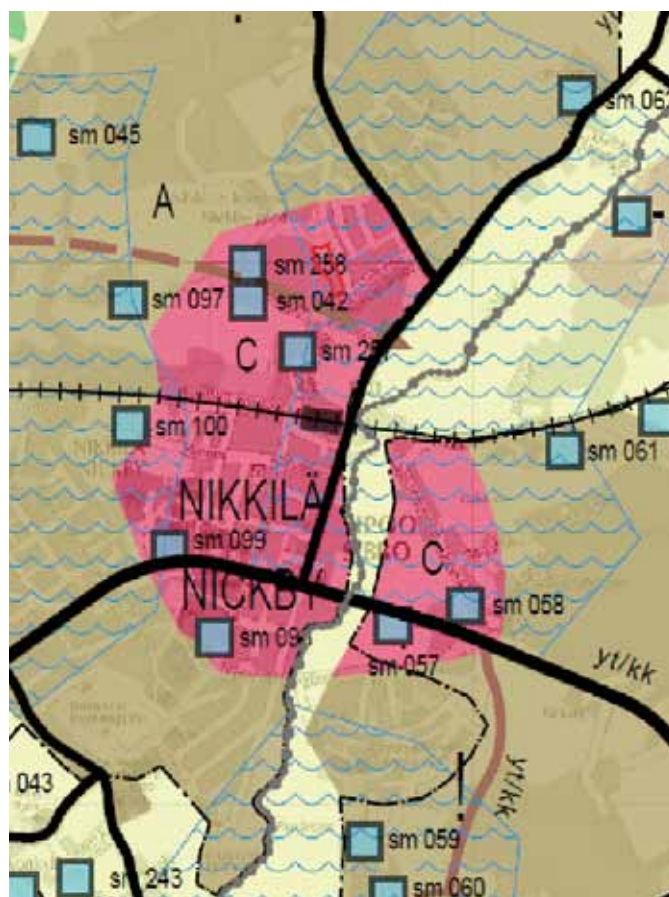
Området ägs av Sibbo kommun bortsett från en privat bostadsfastighet (753-423-6-182).

3.1.7 Avtal som berör området

Det finns inga gällande avtal om området.



Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä 2014. Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella viivalla. Utdrag ur sammanställningen av landskapsplanerna 2014. Planeringsområdets läge anges med en röd linje på kartan.



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025. Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella viivalla. Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025 (kfge 15.12.2008). Planeringsområdets läge anges med en röd linje på kartan.



Ote Nikkilän kartanon III kaavarungosta. Suunnittelualueen raja on esitetty kartalla punaisella viivalla. Utdrag ur planstommen för Nickby gård III. Planeringsområdets läge anges på kartan med röd linje.



Ote voimassaolevien asemakaavojen yhdistelmästä. asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen raja on esitetty kartalla punaisella viivalla. Utdrag ur den gällande plansammanställningen. Planeringsområdets läge anges på kartan med röd linje.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

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

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

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

Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä varmistettava tonttimaan riittävyys.

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

3.2.2 Maakuntakaavat, vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä 2014

Suunnittelualueella on voimassa Itä-Uudenmaan maakuntakaava (lainvoimaiseksi 2011), Uudenmaan 2. vaihe-maakuntakaava (vahvistettu YM 2014) ja Uudenmaan 4. vaihe-maakuntakaava (voimaan 21.8.2017). Maakuntakaavojen yhdistelmässä 2014 suunnittelualue on merkitty tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi. Lisäksi keskustatoimintojen merkintä on suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä. Suunnittelualue on pohjavesialuetta. Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä tehtävät toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vähennä pysyvästi pohjaveden määrää tai heikennä sen laatua. Uudenmaan maakuntahallitus päätti kokouksessaan 21.8.2017 määrätä maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla Uudenmaan maakuntavaltuuston 24.5.2017 hyväksymän Uudenmaan neljännen vaihe-maakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Neljännen vaihe-maakuntakaavan merkinnät eivät tuo muutoksia maakuntakaavojen yhdistelmässä 2014 esitettyyn sisältöön suunnittelualueella.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

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

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

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

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

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

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

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

3.2.2 Landskapsplaner, sammanställning av de godkända landskapsplanerna 2014

På planeringsområdet gäller Östra Nylands landskapsplan (lagakraftvunnen 2011), Etapplandskapsplan 2 för Nyland (fastställd MM 2014) och Etapplandskapsplan 4 för Nyland (till kraft 21.8.2017). I sammanställningen av landskapsplanerna 2014 har planeringsområdet betecknats som tätortsområde som ska förtätas. Dessutom finns beteckningen för centrumfunktioner i planeringsområdets absoluta närhet. Planeringsområdet ligger på grundvattenområde. De åtgärder som berör området skall planeras så att de inte permanent minskar grundvattnet eller försämrar dess kvalitet. Nylands landskapsstyrelse beslutade vid sitt möte 21.8.2017 att etapplandskapsplan 4 för Nyland, som godkändes av Nylands landskapsfullmäktige 24.5.2017, med stöd av 201 § i markanvändnings- och bygglagen träder i kraft innan den har vunnit laga kraft. Gällande planområ-

3.2.3 Sipoon yleiskaava 2025

Sipoon yleiskaavassa 2025 (lainvoimaiseksi 23.12.2011 KHO:n hylätessä valitukset) suunnittelualue on keskusta-toimintojen alue (C). Alue on tarkoitettu asemakaavoitet-tavaksi. Merkinnällä osoitetaan keskusta soveltuvat taa-jamatoimintojen alueet. Suunnittelualue on myös merkitty tärkeäksi tai vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialu-eksi.

3.2.4 Nikkilän kartano III kaavarunko

Suunnittelualueelle on laadittu Nikkilän kartanon III Kaava-runko. Kunnanhallitus hyväksyi 31.3.2015 Nikkilän karta-no III -alueen tarkistetun kaavarungon alueen tulevaa ase-makaavoitusta yleispiirteisesti ohjaavaksi suunnitelmak-si. Kaavarunko ei ole oikeusvaikutteinen. Kaavarungossa suunnittelualue on merkitty asuinrakennusten korttelialu-eksi (A), jonka tehokkuusluku $e = 0,3$. Alueen reunalla si-jaitseva Bybergetin metsäsaareke on merkitty lähivirkistys-alueeksi, joka on luonnon ja maiseman kannalta arvokas (VL/s). Maisemakuvan kannalta arvokas puusto tulee säi-lyttää lähivirkistysalueella.

3.2.5 Asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavoittamatonta aluetta. Alue rajautuu kuitenkin pohjoisessa asemakaavoitettuun lähi-virkistysalueeseen (asemakaava vuodelta 2013) ja idässä asemakaavoitettuun pientaloalueeseen (asemakaava vuo-delta 1984).

3.2.6 Rakennusjärjestys

Maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Sipoon kunnassa nou-datettava kunnanvaltuuston 20.4.2002 ja 7.10.2005 hyväk-symän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikut-teisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen raken-tamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty. Rakennusjärjestyksen määräykset ovat asema- ja yleiskaa-voja täydentäviä siten, että kaavamääräykset ovat ensisijai-sia.

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on saatettu ajan tasalle kaavan laatimisen yhteydessä.

det, förändrar inte beteckningarna i Etapplandskapsplan 4 innehållet som presenteras i sammanställningen av land-skapsplanerna 2014.

3.2.3 Generalplan för Sibbo 2025

I generalplanen för Sibbo 2015 (lagakraftvunnen 23.12.2011 efter att HF förkastat besvären) har planeringsområdet be-teckningen område för centrumfunktioner (C). Området är avsett att detaljplaneras. Med beteckningen anvisas områ-den för tätortsfunktioner som lämpar sig för centrum. Pla-nerinsområdet har också beteckningen för viktigt grund-vattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt.

3.2.4 Planstommen för Nickby gård III

Planstommen för Nickby gård III har utarbetats för plane-ringsområdet. Kommunstyrelsen godkände 31.3.2015 den uppdaterade planstommen för Nickby gård III som gene-rellt styrande plan för den kommande detaljplanläggning-en. Planstommen har inga rättsverkningar. I planstommen betecknas planeringsomrødet som kvartersområde för bo-stadsbyggnader (A) med exploateringstalet $e = 0,3$. By-bergets skogsdunge vid områdets kant har beteckningen Närkekreationsområde som är värdefullt med tanke på na-turen och landskapet (VL/s). På området bevaras det träd-bestånd som är värdefullt med tanke på landskapsbilden.

3.2.5 Detaljplanen

Planeringsområdet är beläget på ett icke detaljplanerat område. Området gränsar ändå i norr till ett detaljplanerat närrekreationsområde (detaljplanen är från år 2013) och i öster till ett detaljplanerat småhusområde (detaljplanen är från år 1984).

3.2.6 Byggnadsordning

Utöver bestämmelserna och föreskrifterna i markanvänd-nings- och bygglagen, markanvändnings- och byggförord-ningen samt övriga bestämmelser och föreskrifter om mar-kanvändning 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 byggnad-sordningen kompletterar detalj- och generalplanerna såtill-vida att planbestämmelserna gäller i första hand.

3.2.7 Grundkarta

I anslutning till utarbetandet av planen har grundkartan uppdaterats i skala 1:1 000.



Suunnittelualue viistoilmakuvassa. Snedflygbild av planeringsområdet.



Suunnittelualueen nykytila. Näkymä suunnittelualueen läntiseltä reunalta kohti Kylävuorentietä. Planeringområdets nuvarande tillstånd. Utsiktet från den västra kanten av planeringsområdet mot Bybergsvägen.



4 Asemakaavasuunnittelun vaiheet - Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kylävuorentien omakotitonttien asemakaava (NG 11) kuuluu Sipoon kaavoitusohjelmiin 2015-2018, 2016-2019 ja 2017-2020.

Alueen asuntorakentaminen vastaa osaltaan Sipoon kasvustrategiassa ja Sipoon yleiskaavassa 2025 määriteltyyn kunnan väestökasvutavoitteeseen. Nikkilä on yksi Sipoon kolmesta kasvukeskuksesta. Tällä asemakaavalla pyritään parantamaan kunnan pientalotonttien tarjontaa. Alueen asemakaavoituksen myötä saadaan hillittyä painetta haja-asutusalueen omakotirakentamiselle tarjoamalla hyviä vaihtoehtoja taajaman asemakaavoitetulta alueelta.

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 2015-2018 (KH hyv. 25.11.2014) perusteella. Asemakaava kuulutettiin vireille 16.10.2015.

4.1 Behovet av detaljplanering

Detaljplanen för Bybergsvägens egnahemstomter (NG 11) ingår i Sibbo kommuns planläggningsprogram 2015–2018, 2016–2019 och 2017-2020.

Bostadsbyggandet i området motsvarar för sin del de mål angående befolkningstillväxten i Sibbo som har fastställts i kommunens tillväxtstrategi och i Generalplan för Sibbo 2025. Nickby är ett av tre tillväxtcentrum i Sibbo. Genom denna detaljplan eftersträvas ett förbättrat utbud av småhustomter i kommunen. Detaljplaneringen dämpar trycket på att bygga egnahemshus i glesbygden när goda tomtalternativ står till buds i detaljplanerade tätortsområden.

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. Detaljplaneändringen har startat med utgångspunkt i Sibbo kommuns planläggningsprogram 2015–2018 (KS godk. 25.11.2014). Detaljplanen kungjordes anhängig 16.10.2015.



4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat kaava-alueen ja sitä rajaavan alueen maanomistajat, asukkaat, yrittäjät, infrastruktuurin rakentajat ja ylläpitäjät sekä muut alueen toimijat. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän asemakaavatyön kannalta keskeiset osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 1).

4.3.2 Vireille tulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille 16.10.2015. Kaavan vireille tulosta informoitiin kunnan internet-sivuilla, paikallislehdissä (Sipoon sanomat, Östnyland) ja kunnan virallisella ilmoitustaululla Kuntalassa.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 16.10.2015 (MRL 63§), jonka jälkeen se oli julkisesti nähtävillä Kuntalassa ja Söderkullan kirjastossa 30 päivän ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan.

Kaavan aloitusvaiheessa hankkeen alustava kaava-aineisto oli nähtävillä Nikkilän kyläillä 15.3.2016. Asemakaavaehdotus, rakentamistapaohje sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 7.4.-12.5.2017 välisen ajan. Kaavaehdotusta ja sitä koskevaa aineistoa esiteltiin Nikkilän Lilla Villanilla kaavanäyttelyssä 24.4.2017. Kaavanäyttelystä ja kaavan nähtävilletulosta tiedotettiin kunnan tiedossa oleville kaava-alueen ja siihen rajautuvien maa-alueiden omistajille postitettujen kirjeiden ohella kunnan ilmoitustaululla, internet-kotisivuilla sekä virallisissa ilmoituslehdissä (Östnyland ja Sipoon Sanomat).

Kaavaehdotuksesta ja sitä koskevasta aineistoista jätettiin nähtävilläolokausena yksi muistutus ja viisi lausuntoa. Kaavaehdotuksesta saatu palaute (lausunnot ja muistutukset) sekä siihen annetut vastineet on koottu raporttiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä 8.

Kaavatyötä koskevalla nettisivuilla on tiedotettu kaavatyön

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter är markägare, invånare, företagare, de som bygger och underhåller infrastrukturen samt övriga aktörer i planområdet och den angränsande omgivningen. Intressenter är också myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen. De för detta detaljplanearbete centrala intressenterna räknas upp i programmet för deltagande och bedömning (bilaga 1).

4.3.2 Anhängiggörande

Planarbetet kungjordes anhängigt 16.10.2015. Om planeringsstarten informerades på kommunens webbplats, i de lokala tidningarna (Sipoon sanomat, Östnyland) och på kommunens officiella anslagstavla i Sockengården.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 16.10.2015 (MBL 63 §), varefter det kunde läsas på Sockengården och på Söderkulla bibliotek i 30 dagar. Programmet för deltagande och bedömning kan även läsas på kommunens webbsidor under hela planprocessen.

I startskedet var projektets preliminära planmaterial framlagt på byakvällen i Nickby 15.3.2016. Förslaget till detaljplan, byggsättsanvisningarna samt det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning var framlagda under tiden 7.4.–12.5.2017. Planförslaget med tillhörande material presenterades på planutställningen på Lilla Villan i Nickby 24.4.2017. Förutom i brev som postades till planrådets och den angränsande områdenas markägare som kommunen känner till gavs information om planutställningen och framläggandet av planen på kommunens anslagstavla, på kommunens webbplats och i kommunens officiella annonstidningar (Östnyland och Sipoon Sanomat).

Under framläggningstiden inlämnades en anmärkning och fem utlåtanden om planförslaget och planmaterialet. Responsen på planförslaget (utlåtandena och anmärkningen) samt de bemötanden som kommunen gett på dessa har samlats i en rapport som finns som bilaga 8 till planbesk-



Suunnittelualue kuvattuna pohjoiselta reunalta etelään. Planeringsområdet fotograferat från norra kanten söderut.

etenemisestä ja siihen liittyvien selvitysten valmistumisesta. Osallisilla on ollut koko kaavaprosessin ajan mahdollisuus antaa palautetta kaavaprosessista ja valmisteltavasta kaavasta sekä tulla halutessaan tapaamaan kaavoittajaa kaavatyön tiimoilta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava.

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 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

Suunnittelualue on Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti yksi Nikkilän taajaman kasvualueista, jota on tarkoitus kehittää pientalovaltaisena asuinalueena. Kunnan tavoitteena on turvata riittävä tonttutuotanto ja tukea Nikkilän taajaman kehittymistä. Alueelle on laadittu Nikkilän Kartano III -alueen kaavarunko ja ideasuunnitelma. Asemakaavatyössä hyödynnetään kaavarunko-ideoita ja ratkaisuja, mutta ne eivät sido kaavasunnittelua. Kunnan tavoitteena on lisäksi kulttuuriympäristön, maiseman, luonnon arvojen sekä ympäristövaikutusten huomioon ottaminen alueen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella ja uusien toimintojen sijoittaminen ei saa aiheuttaa pohjavesien pilaantumista. Nikkilän Kartano III -alueen kaavarunkoa varten tehdyn luontoselvityksen perusteella Kylävuoren metsä-alue tulee säilyttää asemakaavassa. Kylävuorentie 2:n, 4:n ja 10:n asuinrakennuksissa on historiallisia arvoja, joiden vuoksi ne suojellaan asemakaavassa.

Kaavaa varten on laadittu selvitykset maaperän rakennettavuudesta, liikenteen toimivuudesta sekä hulevesijärjestelystä, ja niistä saadut tulokset on huomioitava kaavaa laadittaessa. Seuraavaksi kuvataan selvitysten perusteella

rivningen.

På webbsidorna som gäller planarbetet har kommunen informerat om hur arbetet fortskrider och om vilka utredningar i anslutning till planarbetet som blivit klara. Intressenterna har under hela planprocessen haft möjlighet att ge respons på processen och planen som är under beredning samt att träffa planläggaren för att diskutera planarbetet.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen

När en detaljplan utarbetas ska även landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar tas i beaktande.

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 skall det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation.

Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Genom detaljplanen får inte heller markägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäligen begränsningar eller orsaka 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

I enlighet med Generalplan för Sibbo 2025 är planeringsområdet ett av de viktigaste tillväxtområdena i Nickby tätort och det är meningen att utveckla området som ett småhusdominerat bostadsområde. Kommunen har som mål att trygga en tillräcklig tomtproduktion och stödja utvecklingen av Nickby tätort. I området har en planstomme och en idéplan utarbetats för Nickby Gård III. I planarbetet tar man fasta på idéerna och lösningarna i planstommen, men de binder inte planeringen. Vidare har kommunen ställt som mål att ta fasta på kulturmiljön, landskapet, naturvärdena och miljökonsekvenserna vid planeringen och genomförandet av området.

Mål som härletts från förhållandena och egenskaperna i området

Planeringsområdet ligger på ett grundvattenområde och nya funktioner får inte medföra förorening av grundvattnet. Enligt naturinventeringen som gjordes för planstommen Nickby Gård III bör skogsområdet på Byberget bevaras i detaljplanen. Bostadshusen på Bybergsvägen 2, 4 och 10 har historiska värden och därför skyddas de i detaljplanen.

huomionarvoiset asiat kaavan laadintaa varten.

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

Koska kaava-alue sijaitsee tärkeäksi luokitellulla pohjavesialueella, on rakentamisessa huomioitava, mitä on säädetty toimimisesta tärkeillä pohjavesialueilla: peruskuivatus ei saa liikaa alentaa (yli yhdellä metrillä) pysyvästi pohjaveden painekorkeutta, jätevesiviemäreiden tulee ennen käyttöönottoa olla tiiviydeltään tarkastettuja, paikoitusalueet tulee asfaltoida ja niiden hulevedet johtaa öljynerotuskäivon kautta kunnan hulevesiviemäriin.

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

Maanvaraisten alapohjien alle suositellaan asennettavaksi radonin poistoputket, jotka tuuletetaan hormia pitkin katolle. Huolehtimalla alapohjan tiiviyydestä ja alustatilan riittävästä tuuletuksesta ei radonin leviäminen huoneilmaan tule muodostumaan tuuletetun alapohjan tapauksessa ongelmaksi.

Hulevesiselvitys Kaava-alueelle tehdyn hulevesiselvityksen (Sito 2016) mukaan suunnittelualueen maankäyttö tulee muuttamaan alueen hydrologisia olosuhteita paikallisesti. Hulevesien hallinnalla pyritään minimoimaan näiden maankäyttöisten muutosten negatiivisia vesitaloudellisia vaikutuksia.

Kaava-alueelle rakennetaan hulevesiviemäriverkosto, jolla saadaan suurin osa rakentuvan alueen hulevesistä johtamaan lännen suuntaan avouomaan. Hulevesiviemäri purkaa hulevedet kaava-alueen länsipuolella biosuodatuspaineeseen, joka viivyttää hulevesiä ja parantaa hulevesien laatua suodattamalla esimerkiksi kiintoainesta ja epäpuhtauksia vesistä. Biosuodatuspaineesta vedet puretaan olemassa olevaan avouomaan. Pieni osa kaava-alueen hulevesistä johdetaan edelleen idän suuntaan olemassa olevaan hulevesiverkostoon.

Kaava-alueen tonttien sekä katujen tasaussuunnittelussa tulee huomioida tulvareittien toimiminen sekä riittävät pinnankaltevuudet hulevesien johtamiseen sekä hulevesien hyödyntäminen kiinteistökohtaisesti istutusten kasteluvetänä.

Korttelialueelle suositellaan kaavaan sisällytetyksi joko määräys tai suositus hulevesien kiinteistökohtaisesta hallinnasta: hulevesien viivytysrakenteiden mitoitus tilavuuden tulee olla 0,5 m³ jokaista vettä läpäisemätöntä 100 m² kohti. Viherkattoja ei tarvitse laskea viivytettävään pinta-alaan. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla hallittu ylivuoto.

Utredunderingar om byggbarheten, hur trafiken fungerar och dagvattenarrangemangen har utarbetats för planen. Resultaten från utredningarna beaktas vid utarbetandet av planen. I det följande beskrivs omständigheter som enligt utredningarna bör beaktas vid planläggningen.

Utreddning om byggbarheten Alven går i tjäle och därför bör fundament för byggnader och andra permanenta konstruktioner liksom övriga konstruktioner på marken skyddas mot tjäle, ifall de inte sträcker sig till de tjälfria grundläggningsdjup som anges i punkt 5.5.1.4 i anvisningen "RIL 121-2004 Pohjarakennusohjeet".

Eftersom planområdet ligger i ett viktigt grundvattenområde bör man vid byggandet beakta det som stadgats om verksamhet på viktiga grundvattenområden: basdräneringen inte får sänka grundvattnets tryckhöjd alltför mycket (över en meter) permanent, att spillvattenavloppen är täta ska inspekteras före ibruktage, parkeringsområden ska beläggas med asfalt och dagvattnet från dem avledas via en oljeavskiljningsbrunn till kommunens dagvattenavlopp.

Cisterner för farliga ämnen ska placeras med beaktandet av ämnets karaktär i förtäta bassängliknande konstruktioner som har en volym som minst motsvarar den totala volymen av de cisterner som placeras i bassängen. Föregående gäller även behållare för bränsle till arbetsmaskiner.

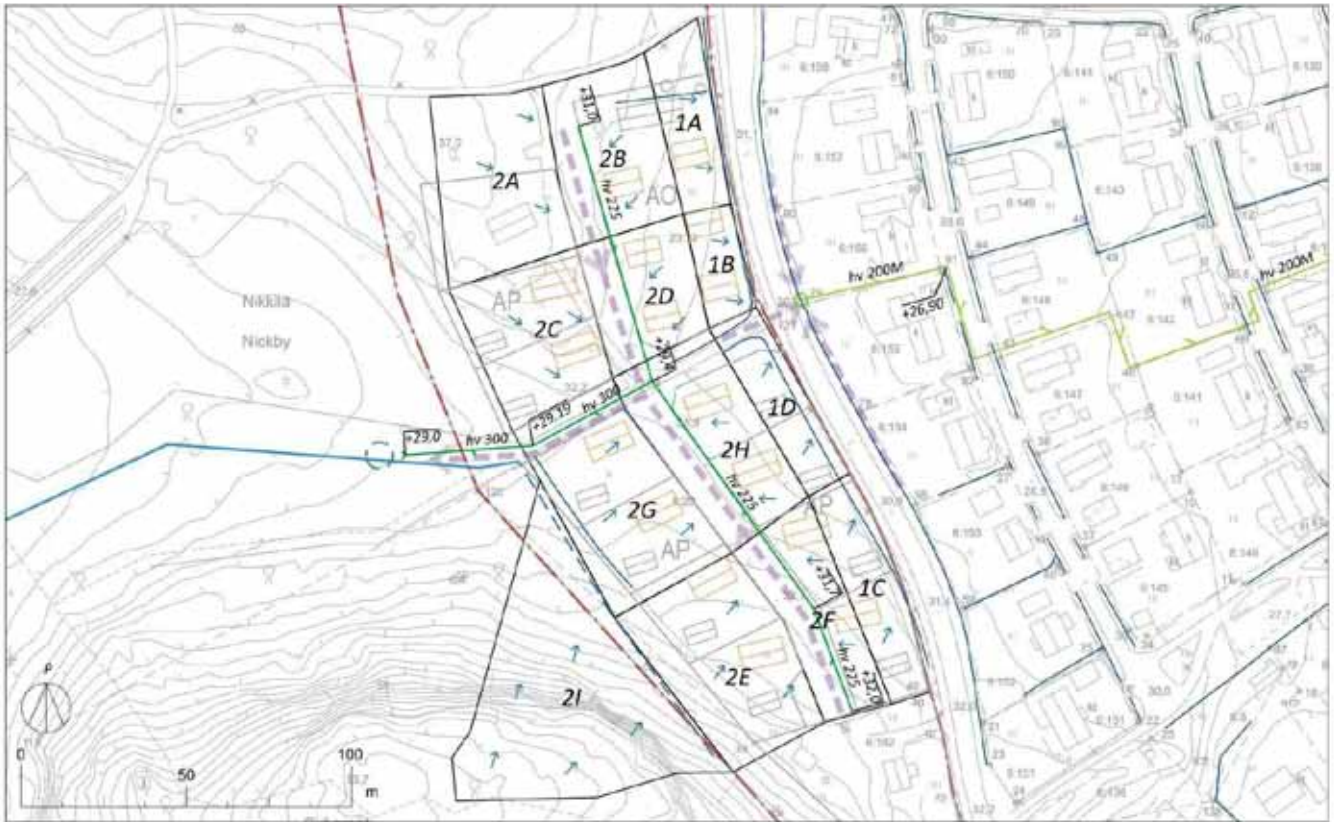
Det rekommenderas att ett radonrör installeras under bottenbjälklag på marken och att röret ventileras upp genom byggnaden. När man ser till att bottenbjälklaget är tätt och krypgrunden ventileras tillräckligt uppkommer inga problem med radon som sprids till inneluften ifall bottenbjälklaget har ventilation.

Dagvattenutredning Enligt den dagvattenutredning som gjorts i området (Sito 2016) kommer markanvändningen i planeringsområdet att förändra de hydrologiska förhållandena lokalt. Genom hanteringen av dagvattnet strävar man efter att minimera de skadliga konsekvenserna som förändringarna i markanvändningen har för vattenhushållningen.

I planområdet anläggs ett avloppsnät för dagvatten över vilket största delen av dagvattnet från området leds västerut till en öppen fåra. Från avloppet finns ett utlopp till en biofiltrationssänka på områdets västra sida som fördröjer dagvattnet och förbättrar kvaliteten på det i och med att sediment och föroreningar filtreras bort. Från biofiltrationssänkan leds vattnet till en befintlig öppen fåra. En liten del av dagvattnet från planområdet leds vidare österut till det befintliga dagvattennätet.

Vid planeringen av hur tomterna och gatorna ska jämnas ut bör man tänka på fungerande översvämningsrutter samt tillräckliga ytlutningar för avledningen av dagvattnet samt användningen av dagvatten för bevattning av fastighets-specifika planteringar.

Det rekommenderas att det för kvartersområdet inkluderas antingen en bestämmelse eller en rekommendation



Ote hulevesisuunnitelmasta. (Sito 2016).
Utdrag ur dagvattenplanen. (Sito 2016).

- Kaava-alueen raja / Planområdets gräns
- Osavalue-alueet / Deltillrinningsområden
- Nykyinen oja / Befintlig dike
- Hulevesien johtamissuunta / Riktning för avledningen av dagvattnet
- Nykyinen hulevesiviemäri / Befintligt dagvattenavlopp
- Uusi hulevesiviemäri / Nytt dagvattenavlopp
- Biosuodatuspaine hulevesien viivytämistä ja suodattamista varten / Biofiltreringssänka för fördröjning och filtrering av dagvatten
- Uusi viherpaine/oja / Ny grönsänka/nytt dike
- Tulvareitti / Översvämningssrutt

Viivytysrakenteet voivat olla esimerkiksi sadeputarhoja.

Korttelikokonaisuus tulee suunnitella yhtenäisenä niin, ettei tonttijako vaikuta vesien hallintaan.

Liikenteen toimivuustarkastelu Liittymien kapasiteettien puolesta ei ole tarpeellista tehdä liittymämuutoksia, kuten kiertoliittymiä tai muutosta valo-ohjatuksi liittymäksi.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Lähialueen asukkaat ovat tuoneet kaavaprosessin aikana esiin seuraavat tavoitteet:

- Suunnittelualueen metsäalueet palvelevat sijaintinsa vuoksi monia ja Kartanon alueen rakentaminen tulee kutistamaan alueen virkistysmahdollisuuksia, minkä tässä kaavassa tulee kiinnittää erityistä huomiota virkistysalueiden vaalimiseen.

Kunta ja muut viranomaiset ovat asettaneet asemakaavalle seuraavia laadullisia tavoitteita:

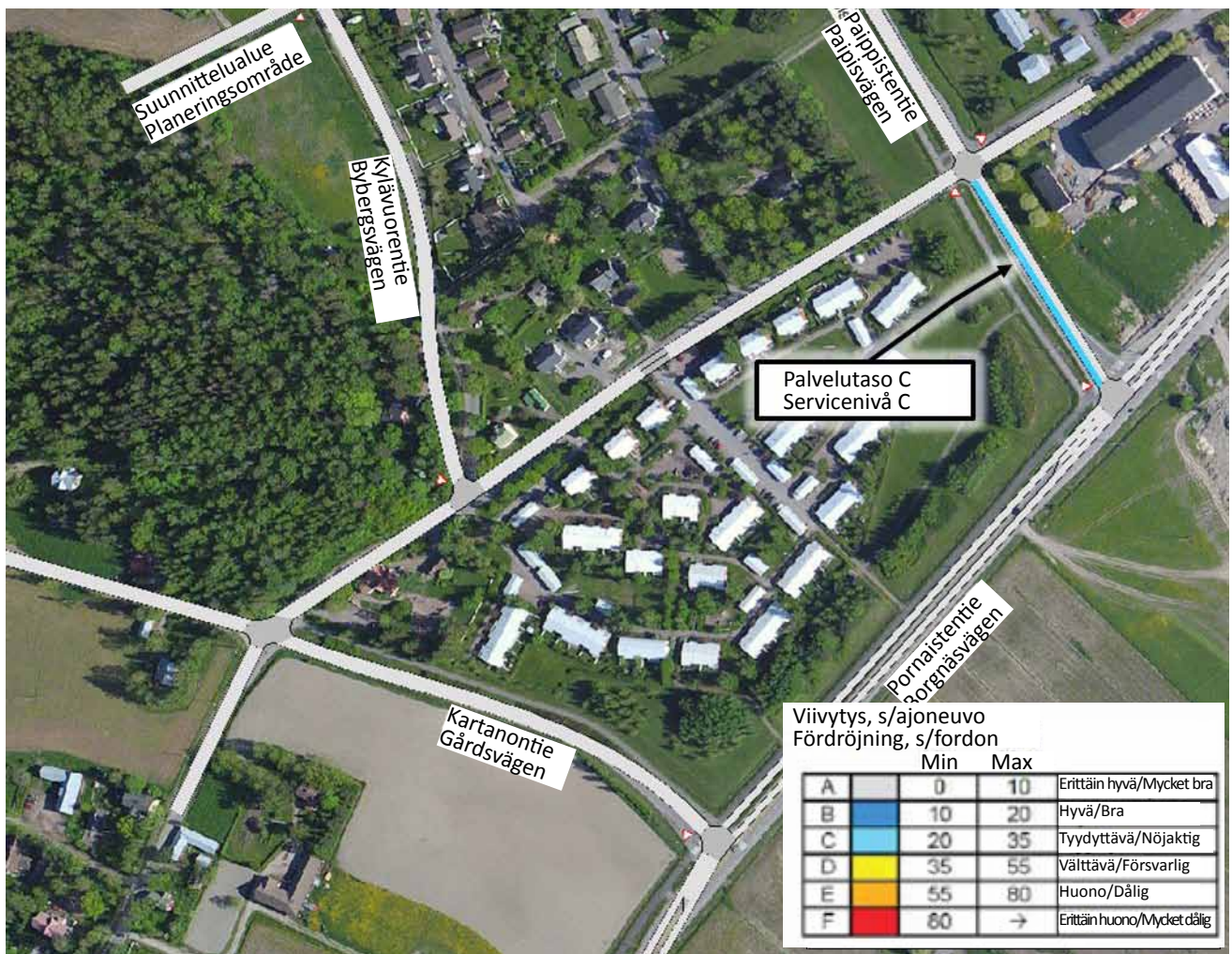
om den fastighetsspecifika dagvattenhanteringen: fördröjningskonstruktionerna för dagvattnet ska ha en volym på 0,5 m³ för varje 100 m² som inte släpper igenom vatten. Gröna tak behöver inte räknas in i den yta som ska fördröjas. Fördröjningskonstruktionerna ska tömmas inom 12–24 timmar från att de fyllts och de ska ha ett kontrollerat överlopp. Fördröjningskonstruktionerna kan till exempel vara regnträdgårdar.

Kvartershelheten bör planeras så sammanhängande att tomtindelningen inte påverkar dagvattenhanteringen.

Granskning av trafikens funktion Med hänsyn till anslutningarnas kapacitet behövs inga ändringar, såsom att anlägga rondeller eller ändra anslutningarna till ljuskorsningar.

4.4.3 Mål som uppkommit under processen

Under planprocessen har invånarna i närområdet lagt fram följande mål:



Ote liikenteen toimivuustarkastelusta (Sito 2016). Utdrag ur granskning av trafikens funktion (Sito 2016).

- Rakennukset tulee inventoida kulttuurihistoriallisten arvojen varalta ja niitä koskevien mahdollisten suojelumääräysten tulee olla ehdottomia.
- Maalämpökaivojen rakentaminen tulee kieltää kaavassa, sillä alue sijaitsee pohjavesialueella.
- Alueen osoitteisto on laadittava selkeäksi.

Muut prosessin aikana syntyneet tavoitteet:

- Rakennusten harjat suunnataan aurinkoenergian tuotannolle otollisiin ilmansuuntiin.
- Rakennusten muoto ohjataan passiivisen aurinkoenergian hyödyntämiseen sopivaksi.

- På grund av läget är det många som använder skogsområdena i planeringsområdet. Byggnaderna i området vid Nickby Gård kommer att dra in på rekreationsmöjligheterna, och därför bör man i denna plan fästa särskild uppmärksamhet vid värdandet om rekreationsskogsområdena.

Kommunen och övriga myndigheter har satt upp följande kvalitetsmässiga mål för detaljplanen:

- Byggnaderna bör inventeras med tanke på kulturhistoriska värden och eventuella skyddsbestämmelser för byggnaderna ska vara villkorlösa.
- Eftersom området är på ett grundvattenområde bör jordvärmebrunnar förbjudas i planen.
- Adressuppsättningen ska utarbetas på ett klart och tydligt sätt.

Övriga mål som uppkommit under processen:

- Takåsarna riktas åt väderstreck som är fördelaktiga med hänsyn till produktion av solenergi.
- Byggnadernas form ska styras så att de är lämpliga för utnyttjande av passiv solenergi.



5 Asemakaavan kuvaus Redogörelse för detaljplanen

5.1 Kaavan rakenne

Kylävuorentien omakotitonttien suunnittelualue liittyy ole-vaan taajamarakenteeseen omana kokonaisuutenaan: alu-
een tonttikatu liittyy suoraan Kylävuorentiehen.

Tontit ja rakennusten suuntaus on suunniteltu siten, että
rakennukset voidaan pääsääntöisesti suunnata aurinko-
energian käytön kannalta edullisiin ilmansuuntiin.

Kylävuorentien varressa on kevyen liikenteen väylä. Tontti-
kadulla ajorata voidaan suunnitella vapaasti ja katualueella
voi olla myös muita toimintoja ja istutuksia.

Alueelle on suunniteltu ulkoilureitit Nikkilän Kartano III
-kaavarungon mukaisesti. Alueen länsi- ja pohjoisreunat on
varattu viheralueiksi.

Autopaikat osoitetaan tonteille. Kaikilla tonteilla tulee olla
2 ap/asunto (sekä omakoti- että pientalotontit). Lisäksi yh-
tiömuotoisella pientalotontilla tulee olla yksi vieraspaikka.

5.1.1 Mitoitus

Koko kaava-alueen pinta-ala on 3,9 ha. Alueelle muodos-
tuu kolmen olevan rakennuksen rakennuspaikan lisäksi 8
uutta rakennuspaikkaa omakotitaloille (AO ja AO-1) ja yksi
yhtiömuotoinen pientalotontti (AP). Lisäksi kiinteistö 753-
423-0006-0182 korttelissa 1404 (ks. kuva s. 18) voidaan ja-
kaa kahdeksi tai kolmeksi tontiksi.

Uusia asukkaita arvioidaan sijoittuvan alueelle noin 50. Ra-

5.1 Planens struktur

Planeringsområdet för Bybergsvägens egnahemstomter
ansluter sig som en egen helhet till den befintliga tätorts-
strukturen: tomtgatan ansluter sig direkt till Bybergsvägen.

Tomterna och husens riktning har planerats så att byggn-
derna i regel kan riktas i väderstreck som är mest fördelak-
tiga med tanke på solenergi.

Längs Bybergsvägen löper en cykel- och gångbana. På
tomtgatorna kan körbanan planeras fritt och gatuområdet
kan också rymma andra funktioner samt planteringar.

Friluftsleder har planerats i enlighet med stomplanen Nick-
by Gård III. De västra och norra kanterna har reserverats
som grönområden.

Bilplatser anvisas till tomterna. Alla tomter ska ha 2 bilp-
latser/bostad (både egnahems- och småhustomter). Därtill
ska småhustomter i bolagsform ha en gästparkeringsplats.

5.1.1 Dimensionering

Hela planområdet omfattar 3,9 ha. På området bildas 8 nya
byggplatser för egnahemshus (AO och AO-1) utöver de tre
existerande redan byggda byggplatserna, och en småhus-
tomt för byggande i bolagsform (AP). Därtill kan fastighe-
ten 753-423-0006-0182 i kvarter 1404 (se bilden s. 18) de-
las upp på två eller tre tomter. Antalet nya invånare i områ-
det uppskattas till ca 50. Med anledning av byggnadstypen
torde de nya invånarna vara familjer i arbetsför ålder. I
området uppkommer inga arbetsplatser, men privat före-

kennustyyppistä johtuen uudet asukkaat lienevät pääosin työikäisiä perheitä. Alueelle ei muodostu työpaikkoja, mutta ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta sallitaan kortteleissa.

Omakotitonttien, joilla on merkintä AO-1, pinta-alat ovat 852-1178 m². Tonttitehokkuus on $e = 0,20$. Tonttikohtainen rakennusoikeus vaihtelee tontin pinta-alan mukaisesti noin 170 ja 235 k-m² välillä. Lisäksi sallitaan 40 k-m² talousrakennus.

Omakotitonttien, joilla on merkintä AO, pinta-alat ovat 633-3257 m². Korttelissa 1404 tontilla 1 (Kylävuorentie 2) rakennusoikeus on 250 k-m² asuinrakennukselle ja 80 k-m² talousrakennukselle. Korttelissa 1404 muille tonteille osoitetaan tonttitehokkuus $e = 0,20$.

Yhtiömuotoisen pientalotontin (AP) koko on 2803 m² ja sen tonttitehokkuus on $e = 0,25$. Lisäksi sallitaan 120 k-m² talousrakennus.

Tonttikadun leveys on 12 metriä.

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueelle ei sijoiteta julkisia palveluita eikä yritystontteja. Omakotitonteilla on sallittua harjoittaa ympäristöä häiritsemätöntä yritystoimintaa. Palveluiden osalta suunnittelualue tukeutuu Nikkilän taajaman palveluihin, jonne on alueelta matkaa noin 1,5 kilometriä. Alue tulee tukeutumaan koulupalveluiden suhteen Nikkilän nykyisiin kouluihin, joista lähimmät sijaitsevat n. 1-1,5 km etäisyydellä. Lähin päiväkotit sijaitsee 30-300 m etäisyydellä kaava-alueesta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavatyö vastaa osaltaan kunnan väestökasvutavoitteeseen lisäämällä asuinrakentamismahdollisuuksia Sipoon yleiskaavassa 2025 osoitetulla taajamatoimintojen alueella.

Alueelle on laadittu rakentamistapaohjeet, jotka tukevat alueen rakentamista laadukkaaksi, terveelliseksi ja turvallisiksi asuinalueeksi.

Alue jatkaa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja on osa yleiskaavan mukaista Nikkilän taajamarakennetta. Asemakaavassa on huomioitu rakentuvan yhdyskuntarakenteen ja infrastruktuurin verkostot ja rakenteet siten, että

tagsverksamhet som inte stör omgivningen tillåts i kvarteren.

De egnahemstomter som betecknats med AO-1 har en areal på 852-1178 m². Tomteeffektiviteten är $e = 0,20$. Den tomtspecifika byggrätten varierar efter tomtarealen och ligger mellan 170 och 235 vy-m². Därtill tillåts en ekonomibyggnad på 40 vy-m².

De egnahemstomter som betecknats med AO har en areal på 633-3257 m². I kvarter 1404, på tomt 1 (Bybergsvägen 2) är byggrätten 250 vy-m² för en bostadsbyggnad och 80 vy-m² för en ekonomibyggnad. På övriga tomter i kvarter 1404 anvisas kvarterseffektiviteten $e = 0,20$.

Tomten för småhus i bolagsform (AP) är 2803 m² och anvisas med effektiviteten $e = 0,25$. Därutöver tillåts en ekonomibyggnad på 120 vy-m².

Tomtgatan är 12 meter bred.

5.1.2 Service

Planområdet kommer inte att få offentlig service eller företagstomter. På tomterna för egnahemshus är det tillåtet att idka företagsverksamhet som inte stör omgivningen. När det gäller service stödjer sig planeringsområdet på Nickby tätort, som ligger på ca 1,5 km avstånd. Området kommer beträffande skolservicen att stöda sig på de nuvarande skolorna i Nickby, av vilka de närmaste finns på ca 1-1,5 km avstånd. Det närmaste daghemmet finns på 30-300 meters avstånd från planområdet.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Planarbetet bidrar till att uppfylla kommunens mål för befolkningstillväxten i och med de nya möjligheterna att bygga bostäder i områden som har anvisats för tätortsfunktioner i Generalplan för Sibbo 2025.

För området har utarbetats byggsättsanvisningar som stödjer genomförandet av ett förstklassigt, sunt och tryggt bostadsområde.

Området är en fortsättning på den befintliga samhällsstrukturen och integreras med strukturen i Nickby tätort i enlighet med generalplanen. I detaljplanen har man beaktat nätverken och konstruktionerna i den nya samhällsstrukturen och infrastrukturen så att lösningen främjar energieffektivitet och ökar användningen av befintliga och kommande strukturer och system.

ratkaisu edistää energiatehokkuutta ja lisää olemassa olevien ja toteutuvien rakenteiden ja järjestelmien käyttöä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue AO-1

- tonttitehokkuus $e = 0.20$ (asuinrakennuksen rakennusoikeus 170-235 k-m²)
- lisäksi rakennusoikeus talousrakennuksille 40 k-m²
- kerrosluku II
- kattomuotona on harjakatto tai kaksoispulpettikatto, kat-tokaltevuus 1:3 - 1:2
- 2 autopaikkaa/asunto
- ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta on sallittua
- sijaitsee pohjavesialueella
- olemassa olevaa puustoa säilytettävä mahdollisuuksien mukaan

Erillispientalojen korttelialue AO

- rakennusoikeus: kortteli 1404 tontti 1 asuinrakennuksille 250 k-m² ja talousrakennuksille 80 k-m², muutoin tonttitehokkuus $e = 0.20$
- kerrosluku 1/2k I
- kattomuotona on harjakatto tai kaksoispulpettikatto, kat-tokaltevuus 1:3 - 1:2
- 2 autopaikkaa/asunto
- ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta on sallittua
- sijaitsee pohjavesialueella
- olemassa olevaa puustoa säilytettävä mahdollisuuksien mukaan

Asuinrakennusten korttelialue AP

- tonttitehokkuus $e = 0.25$ (rakennusoikeus asuinrakennuksille 701 k-m²) ja talousrakennuksille 120 k-m²
- kerrosluku II

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Kvartersområde för fristående småhus AO-1

- tomteffektiviteten $e = 0.20$ (byggrätt för bostadshus 170-235 vy-m²)
- därtill byggrätt för ekonomibyggnader 40 vy-m²
- våningstal II
- takform sadeltak eller dubbelt pulpettak, taklutning 1:3–1:2
- 2 bilplatser/bostad
- privat företagande som inte stör omgivningen är tillåtet
- ligger i ett grundvattensområde
- befintligt trädbestånd ska sparas i mån av möjlighet

Kvartersområde för fristående småhus AO

- byggrätt: kvarter 1404 tomt 1, för bostadshus 250 vy-m² och ekonomibyggnader 80 vy-m², annars tomteffektiviteten $e = 0.20$
- våningstal 1/2k I
- takform sadeltak eller dubbelt pulpettak, taklutning 1:3–1:2
- 2 bilplatser/bostad
- privat företagande som inte stör omgivningen är tillåtet
- ligger i ett grundvattensområde
- befintligt trädbestånd ska sparas i mån av möjlighet

Kvartersområde för bostadshus AP

- tomteffektiviteten $e = 0.25$ (byggrätt för bostadshus 701 vy-m²), ekonomibyggnader 120 vy-m²
- våningstal II
- takform sadeltak eller dubbelt pulpettak, taklutning 1:3–1:2
- 2 bilplatser/bostad, 1 gästparkeringsplats/10 bostäder
- privat företagande som inte stör omgivningen är tillåtet
- ligger i ett grundvattensområde
- befintligt trädbestånd ska sparas i mån av möjlighet

Taulukko: Asuinkortteleiden pinta-alat ja rakennusoikeudet.

Tabell: Bostadskvarterens areler och byggrätt.

Alue Område	Pinta-ala (m ²) Areal (m ²)	Rakennusoikeus, asuinrakennukset (k-m ²) Byggrätt, bostadshus (vy-m ²)	Tonttien lukumäärä Antal tomter
Erillispientalot (AO, AO-1) Fristående småhus (AO, AO-1)	14 387 m ²	3 256 k-m ² /vy-m ²	11 (+2)
Asuinpientalot (AP) Småhus (AP)	2 803 m ²	701 k-m ² /vy-m ²	1
Asuinkorttelit yhteensä Bostadskvarteren totalt	17 190 m ²	3 256 k-m ² /vy-m ²	12 (+2)

- kattomuotona on harjakatto tai kaksoispulpettikatto, kat-
tokaltevuus 1:3 - 1:2
- 2 autopaikkaa/asunto, vieraspaikkoja 1 ap/10 asuntoa
- ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta on
sallittua
- sijaitsee pohjavesialueella
- olemassa olevaa puustoa säilytettävä mahdollisuuksien
mukaan.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue VL

Kaava-alueen länsi- ja pohjoisosat on osoitettu lähivirkis-
tysalueeksi. Alue linkittyy Pohjanmetsän ulkoilualueisiin ja
sille on osoitettu kaksi ulkoilureittiä. Hulevesien käsittelyä
varten alueelle on osoitettu varaus hulevesireittejä varten
(hule-1). Alueen maastonmuotoja voidaan muokata sijoit-
tamalla alueelle esim. ylijäämämassoja.

Suojelumerkintä luo-5

Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, jolla si-
jaitsee metsälain tarkoittamaa arvokasta elinympäristöä.
Alueen hoidosta ja käytöstä on laadittava erillinen suunnit-
telma. Metsää tulee hoitaa ja käyttää siten, että turvataan
yleiset edellytykset biologisen monimuotoisuuden kannal-
ta tärkeiden elinympäristöjen säilymiselle sekä alueen tur-
valliselle virkistyskäytölle.

Suojaviheralue EV

Alueen maastonmuotoja voidaan muokata sijoittamalla
alueelle esim. ylijäämämassoja.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset rakennettuun ja luonnonympä-
ristöön kohdistuvat kaava-alueen lähiympäristöön. Toimin-
nalliset vaikutukset liikenteeseen ja palveluihin ulottuvat
Nikkilän keskustaan asti.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kylävuorentien omakotitonttien asuinalue jatkaa Kartano
II- ja Kartano IV -asuinalueita ja täydentää Nikkilän taaja-
marakennetta. Kylävuorentien omakotitonttien alueen si-
säinen liikenneverkosto liittyy suoraan Kylävuorentiehen.

Kylävuorentien omakotitonttien asemakaavan on laskettu
lisäävän alueen asukasmäärää noin 50 asukkaalla.

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva Suunniteltu rakenta-
minen täydentää ja eheyttää Nikkilän pohjoista taajama-
rakennetta, uuden rakentamisen sijoituessa olevan yh-
dyskuntarakenteen sisäiselle rakentamattomalle ja liiken-
teellisesti hyvin saavutettavissa olevalle alueelle, joka on
kunnallisteknisen verkoston piirissä.

Peltokaistaleen rakentaminen kaventaa joitakin näkymiä

5.3.2 Övriga områden

Område för närrekreation VL

De västra och norra delarna av planområdet har anvisats
som områden för närrekreation. Området är kopplat till fri-
luftsområdena i Norrängsskogen och två friluftsleder har
anvisats här. För behandlingen av dagvattnet har en reser-
vering anvisats för dagvattenleder (hule-1). I detta område
kan terrängformerna bearbetas t.ex. genom att man place-
rar överflödiga jordmassor i området.

Skyddsbezeichnung luo-5

Område som är viktigt med tanke på naturens mångfald
och inom vilket ligger enligt skogslagen värdefulla livsmiljö-
er. För områdets skötsel och användning ska en skild plan
uppgöras. Skogen ska skötas och användas så, att de all-
männa förutsättningarna såväl för livsmiljöer som är vikti-
ga med tanke på den biologiska mångfalden som för trygg
rekreation säkras.

Skyddsgrönområde EV

I detta område kan terrängformerna bearbetas t.ex. genom
att man placerar överflödiga jordmassor i området.

5.4 Planens konsekvenser

Detaljplanens konsekvenser för den byggda miljön och
naturmiljön begränsas till planområdets näromgivning.
De funktionella konsekvenserna för trafiken och servicen
sträcker sig ända till Nickby centrum.

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Bybergsvägens egnahemsområde är en förlängning på bos-
tadsområdena Nickby Gård II och IV och kompletterar tä-
tortsstrukturen i Nickby. Det interna trafikinätet i området
ansluter sig direkt till Bybergsvägen.

Det beräknas att Bybergsvägens egnahemstomter kommer
att öka antalet invånare med ca 50 personer.

Samhällsstruktur och tätortsbild Det planerade byggandet
kompletterar tätortsstrukturen i norra Nickby och gör den
mer sammanhängande i och med att de nya byggnader-
na förläggs till ett obebyggt och lättillgängligt område inom
samhällsstrukturen. Området omfattas dessutom av det
kommunaltekniska nätet.

Byggandet på åkerremsan gör att vissa vyer blir smalare, till
exempel mot byggnaderna på Bybergsvägen 4 och 10 som
lagts fram som skyddade byggnader i planen. Sett från den
nya tomtgatan söderut kommer Bybergsvägen 4 emellertid
att ligga i änden av vyn.

Befolkningens utveckling, boendet och den sociala miljön
Planen ökar kommunens utbud av bostadstomter nära ser-
vicen och bidrar till att tillgodose kommunens mål angående

esimerkiksi kaavassa suojeltavaksi esitetyille rakennuksille osoitteissa Kylävuorentie 4 ja Kylävuorentie 10. Kylävuorentie 4 on kuitenkin näkymän pääteenä uudelta tonttikaudulta etelään katsottuna.

Väestön kehitys, asuminen ja sosiaalinen ympäristö Kaava lisää kunnan asuintonttitarjontaa palveluiden läheisyydessä ja vastaa osaltaan kunnan asuntotuotantotavoitteisiin. Kaavaratkaisu mahdollistaa asuntorakentamisen noin 50 uudelle asukkaalle.

Palvelut ja työpaikat Kaavan mahdollistama väestömäärä lisää päiväkotij- ja koulupalveluiden kysyntää alueella. Kunnan palvelukysyntälaskurin arvion mukaan kaikkien asuinrakennusten valmistuttua alueella asuisi noin 25 alle 15-vuotiasta lasta. Kaava-alueelle ei ole osoitettu aluevarauksia palveluita varten, mutta ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta sallitaan kortteleissa.

Liikenne ja virkistys Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Nikkilän kaavaillusta juna-asemasta. Kaava luo näin osaltaan edellytyksiä Kerava-Nikkilän henkilöraide liikenteen käynnistämiseen. Kaavan mukaisesta rakentamisesta aiheutuvasta henkilöautoliikenteestä koituu paikallisia vaikutuksia, joiden vuoksi lähialueen liittymäjärjestelmiä ei tarvitse muuttaa. Kylävuorentien varressa on kaava-alueen kohdalla kevyenliikenteen väylä, jota pitkin pääsee kulkemaan mm. Nikkilän keskustaan ja kartanon alueelle.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot Kaavassa osoitetaan tällä asemakaavalla suojeltuja rakennuksia, joiden mittakaavaan uudisrakentaminen tulee sovit-taa. Suojeltujen rakennusten osalta pyritään rakennusten alkuperäisten piirteiden säilyttämiseen ja ne säilyvät asuin-käytössä. Asemakaavan mukainen rakentaminen varmistaa näkymät Kylävuorentieltä ja Kylävuorenpenkereeltä suojel-luille rakennuksille. Näillä toimenpiteillä taataan rakenne-tun kulttuuriympäristön säilyminen alueella.

Ympäristöhäiriöt Kaavaratkaisu ei itsessään lisää merkittävästi alueen ympäristöhäiriöitä. Kaava-alueen rakentumisen myötä liikennemäärät alueen katuverkossa tulevat kasvamaan vähäisissä määrin, mutta katuverkon hitaiden ajonopeuksien takia melutasojen ei oleteta kasvavan alueella merkittävästi.

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Asuinrakentaminen sijoittuu pääasiassa pellolle, mutta osittain metsäalueille. Tiiviin omakotirakentamisen myötä puuston säilyminen on epätodennäköistä, vaikka kaavamääräyksissä edellytetäänkin puuston säilyttämistä mahdollisuuksien mukaan.

Maisema Kaavan myötä alueen maisema muuttuu, kun rakentaminen korvaa nykyisen avoimen peltomaiseman. Asemakaavan mukainen rakentaminen kuitenkin myötäilee Kylävuoren rinteiden maastonmuotoja ja metsän reunaa.

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus Asemakaavan

de bostadsproduktionen. Planeringslösningen gör det möjligt att bygga bostäder för ca nya 50 invånare.

Service och arbetsplatser Den folkmängd som blir möjlig genom planen ökar efterfrågan på daghems- och skoltjänster i området. Enligt kommunen räknare för efterfrågan på service uppskattas antalet barn under 15 år till cirka 25 efter att alla bostadshus har uppförts. I planområdet har inga områden reserverats för service, men privat företagsverksamhet som inte stör omgivningen tillåts i kvarteren.

Trafik och rekreation Planområdet ligger på promenadavstånd från den planerade tågstationen i Nickby. Därmed bidrar planen till förutsättningarna för att starta persontrafik mellan Kervo och Nickby. När planen genomförs ger personbilstrafiken lokala konsekvenser, men inga ändringar behöver göras i anslutningarna i närområdet. Längs Bybergsvägen går en cykel- och gångbana som leder bl.a. till Nickby centrum och Nickby Gård.

Den byggda kulturmiljön och fornlämningar De befintliga byggnaderna skyddas i planen och skalan på nybyggandet ska anpassas till dem. När det gäller de skyddade byggnaderna strävar man efter att bevara byggnadernas ursprungliga drag och de kommer fortsättningsvis att användas för boende. Byggandet enligt detaljplanen tryggar vyerna från Bybergsvägen och Bybergsbrinken mot de skyddade byggnaderna. Genom dessa åtgärder säkerställs bevarandet av den byggda kulturmiljön.

Störningar i miljön Planlösningen i sig ökar inte avsevärt störningarna i miljön. Allteftersom planområdet byggs kommer trafikvolymerna i gatunätet att växa något, men på grund av de låga körhastigheterna i gatunätet antas bullernivån inte stiga nämnvärt i området.

5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

Bostadsbyggandet förläggs i huvudsak till en åker men delvis också till skogsområden. I och med det täta egnahems-husbyggandet är det osannolikt att trädbeståndet kan bevaras även om planbestämmelserna förutsätter att trädbeståndet ska bevaras i mån av möjlighet.

Landskap Planen förändrar landskapet i området i och med att byggnader uppförs i ett åkerlandskap som hittills varit öppet. Byggandet enligt detaljplanen följer emellertid bergsslutningens terrängformer och skogskanten.

Naturförhållanden och naturens mångfald Byggande enligt detaljplanen kommer att förändra åkerfälten som hittills varit öppna. Byggandet enligt detaljplanen förläggs i huvudsak till åkrarna, borta från skogsområdet. På figurområdena B2 och D10a i naturinventeringen kommer kvaliteten på skogsområdena att exponeras för smärre lokala försämringar eftersom några tomter ligger nära figurernas gränser och på grund av att dagvattenlösningarna förutsätter att ett samlingsdike dras i utkanten av B2. Eftersom det förekommer fladdermöss i området bestäms det i byggsättsanvisningarna att man bara ska använda nedåtriktad

mukainen rakentaminen tulee muuttamaan nykyisellään avoimia peltoalueita. Asemakaavan mukainen rakentaminen pysyy pääasiassa pellolla poissa metsäalueelta. Metsäalueiden laatuun kohdistuu luontoinventoinnin kuvioalueilla B2 ja D10a vähäistä paikallista heikentymistä muuttamisen tonttien sijoituksessa niiden rajalle ja hulevesiratkaisujen edellyttämän niskaojan sijoituksessa B2:n laitamille. Alueella liikkuu lepakoita, minkä vuoksi rakentamistapaohje ohjaa käyttämään vain alaspäin suuntautuvaa valaistusta alueella, jottei lepakoiden liikkuminen häiriintyisi.

Pienilmasto Peltoaukealle rakentaminen muuttaa alueen pienilmastoa, sillä rakennukset ja kasvillisuus tulevat vähentämään suojavaikutuksensa takia tuulisuutta. Kaavaratkaisun mukainen rakentaminen mahdollistaa sen, että suuri osa piha-alueista avautuu suotuisiin ilmansuuntiin. Kylävuori vaikuttaa alueen pienilmastoon suojaen tuulelta, mutta myös ajoittain varjostaen osaa alueesta.

Vesistöt ja vesitalous Alueen rakentamisen vaikutus hulevesivaluntaan ja näin Sipoonjoen ympäristökuormitukseen on minimoitu osoittamalla kaavassa alue hulevesien luonnonmukaista viivytystä varten. Kaava-alueen virkistysalueet sekä tonttien istutettavat tai läpäiseväksi jätettävät alueen osat toimivat hulevesien imeyttämisaueina. Lisäksi kaavan mukaisille virkistysalueille on osoitettu ohjeellisia aluevarauksia hulevesien johtamista ja viivyttämistä varten.

Kaavassa osoitettujen hulevesien käsittelyratkaisujen lähtökohtana on se, ettei uusi rakentaminen lisää alueelta syntyvää hulevesien ravinne- ja kiintoainekuormitusta ja aiheuta näin haittaa pinta- ja pohjavesille.

Kylävuorentien omakotitonttien asemakaava-alue sijaitsee I-luokan pohjavesialueella (Nordåna 0175312). Rakentamisen mahdollisia haitallisia vaikutuksia pohjaveteen ovat pilaantumisen riski ja mahdollinen pohjaveden pinnan aleneminen.

Kaavamääräyksillä estetään negatiivisia vaikutuksia pohjaveteen. Koko kaava-alueella koskevalla pohjaveden suojelumääräyksellä ohjataan rakentamista seuraavasti: viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, ettei jätevesiä pääse maaperään, polttoaineiden ja muiden mahdollisesti pohjavettä likaavat aineet on säilytettävä vesitiiviisti, rakentaminen, ojitus ja maankaivu ei saa alentaa pohjaveden korkeutta tai heikentää sen laatua, hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla, autojen pesu on sallittua vain tarkoitukseen rakennetuilla pesupaikoilla ja alueella ei saa käyttää lämmitysjärjestelmiä, joista voi aiheutua haittaa pohjavedelle.

5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen

Maanmyyntituloilla ja kuntaan muuttavilla uusilla veronmaksajilla on positiivinen vaikutus kuntatalouteen. Vastaavasti palveluiden järjestäminen ja infran rakentaminen aiheuttaa kustannuksia. Kaava-alueen infrastruktuurin ra-

belysning i området för att fladdermössen ska kunna röra sig ostört.

Mikroklimat Byggnaden på det öppna åkerfältet förändrar mikroklimatet eftersom byggnaderna och vegetationen kommer att minska konsekvenserna av blåsten och ge lä. Byggnaden enligt planlösningen gör det möjligt för en stor del av gårdsområdena att öppna sig mot gynnsamma vädersträck. Byberget påverkar mikroklimatet eftersom det skyddar mot vind men tidvis skuggar det också en del av området.

Vattendrag och vattenhushållning Byggnadens konsekvenser för dagvattenavrinningen och miljöbelastningen på Sibbo å har minimerats genom att man i planen har anvisat ett område för en naturlig fördröjning av dagvattnet. Rekreatiionsområdena i planområdet samt de delar av tomterna som ska planerats eller bevaras så att de släpper igenom vatten fungerar som infiltreringsområden för dagvattnet. Vidare har riktgivande områdesreserveringar för avledning och fördröjning av dagvatten anvisats i rekreatiionsområdena.

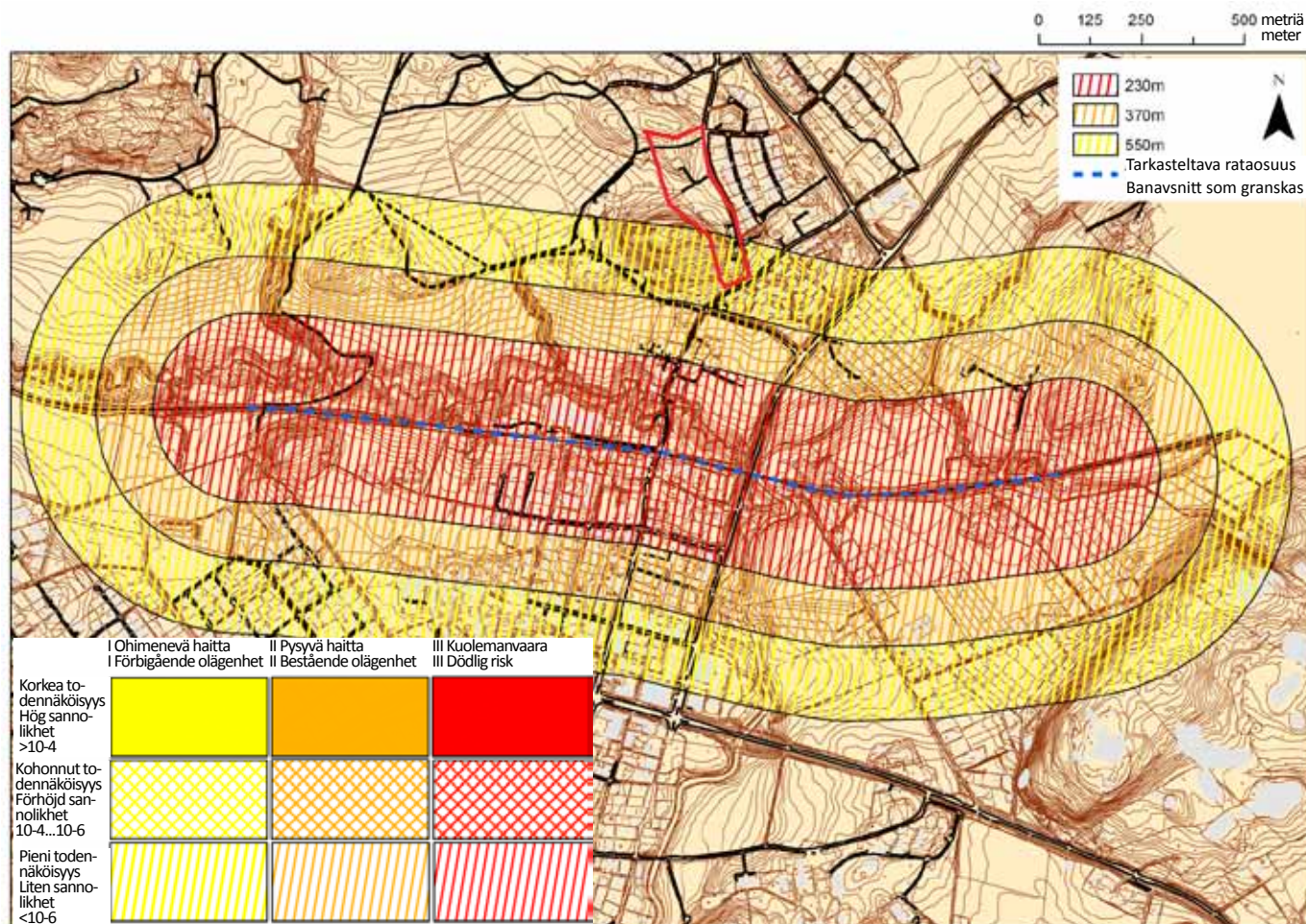
Utgångspunkten för hanteringen av dagvattnet i planen är att nybyggnaden inte ska öka belastningen av näringsämnen och sediment från dagvattnet och därigenom orsaka skada på yt- och grundvattnet.

Bybergsvägens egna hemstomter är belägna på ett grundvattensområde av klass I (Nordåna 0175312). De skadliga konsekvenser som byggnaden eventuellt kan ha för grundvattnet är att grundvattnet förorenas eller att grundvattnet sjunker.

Genom planbestämmelser förhindras de skadliga konsekvenserna för grundvattnet. Bestämmelsen om att skydda grundvattnet, som gäller hela planområdet, styr byggnaden enligt följande: avlopp ska byggas täta så att avloppsvatten inte sipprar ut i marken; bränslen och andra ämnen som eventuellt kan förorena grundvattnet ska förvaras i vattentäta behållare; byggnad, dränering och grävning får inte sänka grundvattnets höjd eller försämra dess kvalitet; dagvatten ska i mån av möjlighet infiltreras på tomterna; biltvätt är bara tillåtet på platser som anlagts för detta, och sådana värmesystem som kan medföra skada för grundvattnet får inte användas.

5.4.3 Konsekvenser för kommunekonomin

Intäkterna från försäljningen av mark och de nya skattebetalarna som flyttar till kommunen har en positiv effekt på kommunens ekonomi. På motsvarande sätt kostar det att ordna servicen och bygga infrastrukturen. Kostnaderna för byggnaden av infrastrukturen i planområdet beräknas till ca 500 000 euro. Kommunen uppskattar att intäkterna från tomtförsäljningen kommer att uppgå till cirka 840 000 euro (i denna uppskattning ingår en småhustomt för byggnad i bolagsform och åtta nya egna hemstomter).



Rataosuudella tapahtuvan onnettomuuden vaikutusalue (Gaia Consulting Oy 2010). Kaava-alue osoitettu punaisella viivalla. Influensområde för en olycksfall på banavsnittet (Gaia Consulting Oy 2010). Planområdet visas med röd linje.

kentamisen kustannuksien arvioidaan olevan noin 500 000 euroa. Kunta arvioi saavansa alueen tontinmyyntituloina noin 840 000 euroa (arvioon sisältyy yhtiömuotoinen pien- talotontti ja kahdeksan uutta omakotitonttia).

5.4.4 Energia- ja ilmastovaikutukset

Asemakaavassa määrätty harjansuunta on ihanteellinen aurinkopaneelien tai -keräimien asentamiseksi rakennuksiin. Lisäksi harjansuunnan ansiosta rakennusten toinen pitkä sivu suuntautuu etelään, mikä mahdollistaa passiivisen aurinkoenergian käyttämisen rakennusten valaisuun ja lämmittämiseen. Tämä lisää rakennusten energiatehokkuutta erityisesti kesäkauden ulkopuolella vähentäen siten energiankultuksesta syntyviä ilmastopäästöjä.

Kaukolämpöverkko ei ulotu suunnittelualueelle. Pohjavesi-alueilla lämmitysjärjestelmiksi soveltuvat esimerkiksi ilmasiililämpöpumput, poistoilmalämpöpumput, sähkölämmitys ja erilaiset puulämmitysjärjestelmät. On huomioitava, että Etelä-Suomen aluehallintovirasto ei ole viime vuosina myöntänyt vesilain mukaisia lupia kallioperään porattaville maalämpöjärjestelmille pohjavesialueilla.

5.4.4 Energi- och klimatkonsekvenser

Den riktning på takåsen som fastställts i detaljplanen är idealisk med tanke på solpaneler eller -fångare. Åsriktningen gör dessutom att byggnadernas ena långsida är mot söder, vilket gör det möjligt att utnyttja passiv solenergi för belysning och uppvärmning av byggnaderna. Detta höjer energieffektiviteten i byggnaderna särskilt utanför sommarsäsongen och minskar därigenom de klimatutsläpp som uppkommer vid energiförbrukning.

Fjärrvärmenätet sträcker sig inte ut till planeringsområdet. På grundvattenområden är till exempel luft-/vattenvärme-pumpar, frånluftsvärme-pumpar, eluppvärmning och olika veduppvärmningssystem lämpliga system. Det bör märkas att Regionförvaltningsverket i Södra Finland på senare år inte har beviljat tillstånd enligt vattenlagen för jordvärme-system som borrar i bergsgrunden på grundvattenområden.

Planområdet kompletterar bosättningen i Nickby tätort och eftersom det ligger nära servicen medverkar det till uppkomsten av en energieffektiv stadsstruktur.

Kaava-alue täydentää Nikkilän taajaman asutusta ja sijoittuu palveluiden läheisyyteen, joten osaltaan se edistää energiatehokkaan kaupunkirakenteen muodostumista.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Hulevesivalunnasta aiheutuvaa tulvariskiä on pyritty pienentämään hulevesien hallintaa koskevien kaavamääräyksin (kaikkia korttelialueita koskevat yleiset määräykset hulevesien käsittelystä ja hallinnasta) sekä osoittamalla tilavarauksia hulevesien johtamista ja imeyttämistä varten, ja näin minimoimaan kaava-alueella syntyvien hulevesien määrä.

Kaavassa on ohjattu radonturvalliseen rakentamiseen koko kaava-aluetta koskevalla yleismääräyksellä.

5.5.1 VAK-suuronnettomuusrisin arviointi

Kerava-Porvoo -rautatietä käytetään nykyisin Kilpilahden öljynjalostamon ja alueen teollisuuden säiliöjunakuljetuksiin. Radalla kuljetetaan yli kolmasosa Suomen vaarallisten aineiden kuljetuksista.

Kylävuorentien omakotitonttien etäisyys Kerava-Porvoo -rautatiehen on noin 430-800 m. VAK-suuronnettomuusriskistä tehdyn selvityksen (Gaia Consulting Oy, 2010) pohjalta voidaan todeta, että vain kaava-alueen eteläosat ulottuvat mahdollisen suuronnettomuusrisin vaikutusalueelle. Tälle osalle kaava-alueesta ei kuitenkaan osoiteta uutta rakentamista.

Kylävuorentien omakotitonttien kaavoituksen vaikutuksena VAK-onnettomuusriskiin on mahdollinen liikenteen lisääntyminen Vanhan Kylätien varressa sijaitsevassa riskialttiissa rautatien tasoristeyksessä. Tasoristeys tullaan korvaamaan alikululla Kartano III -alueen kaavoituksen edistytessä. Ensisijainen liikenneyhteys Kylävuorentieltä Nikkilän keskustaan kulkee kuitenkin Pornaistentien ja turvallisen junaradan alikulun kautta.

5.6 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty liitteessä 4. Kaavamääräyksissä on kiinnitetty erityistä huomiota alueen luonnonympäristöön liittyvien negatiivisten vaikutusten minimointiin (mm. pohjavesien suojelu). Kaavamerkinnot ja -määräykset noudattavat ympäristöministeriön antamia ohjeita.

5.7 Nimistö

Kaava-alueelle syntyvä uusi katu, jonka varteen kaikki alueen tontit sijoittuvat, on nimetty kaavassa Kylävuorenpenkereeksi. Nimi kuvastaa hyvin kadun sijoittumista Kylävuorenrinteille ja sopii yhteen Kylävuorentien kanssa.

5.5 Störande faktorer i miljön

Den översvämningsrisk som förknippas med dagvattenavrinningen har minskats med hjälp av planbestämmelser om kontrollen av dagvattnet (allmänna bestämmelser om dagvattenhanteringen och -kontrollen som gäller samtliga kvartersområden) samt genom att man anvisat områdesreserveringar för avledning och infiltrering av dagvatten och på det sättet minimerat mängden dagvatten som uppkommer i planområdet.

En allmän bestämmelse om radonsäkert byggande gäller hela planområdet.

5.5.1 Bedömning av risken för storolyckor vid transport av farliga ämnen

Kervo-Borgå-banan används nuförtiden för containertransporter med tåg från raffinaderiet i Sköldvik och annan industri i området. På banan rör sig över en tredjedel av alla transporter av farliga ämnen i Finland.

Avståndet från planeringsområdet till Kervo-Borgå-järnvägen är ca 430-800 meter. Utifrån en utredning som gjorts om risken för storolyckor vid transport av farliga ämnen (Gaia Consulting Oy, 2010) kan man konstatera att planområdet ligger inom influensområdet av en eventuell storolycksrisk. I den här delen av planområdet anvisas emellertid inget nytt byggande.

Planläggningen av Bybergsvägens egnahemstomter påverkar risken för storolyckor vid transport av farliga ämnen i det att trafiken eventuellt kommer att öka i den riskfyllda plankorsningen med järnvägen vid Gamla Byvägen. Plankorsningen kommer att ersättas med en underfart allteftersom planläggningen av Nickby Gård III fortskrider. Den främsta trafikförbindelsen från Bybergsvägen till Nickby centrum går ändå via Borgnäs vägen och den trygga underfarten under tågbanan.

5.6 Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna presenteras i bilaga 4. I planbestämmelserna har särskild uppmärksamhet fästs vid att minimera de negativa konsekvenserna i anknytning till naturmiljön (bl.a. skyddet av grundvattnet). Planbeteckningarna och -bestämmelserna är förenliga med Miljöministeriets anvisningar.

5.7 Namnbestånd

Den nya gatan längs vilken alla tomter är belägna kallas Bybergsbrinken. Planen beskriver väl hur gatan löper längs Bybergets sluttning och passar bra ihop med gatunamnet Bybergsvägen.



6 Asemakaavan toteutus Genomförandet av detaljplanen

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaamaan on laadittu sitovat rakentamistapaohjeet, jotka olivat nähtävillä asemakaavan ehdotusvaiheessa. Osaltaan kaavan toteuttamista ohjaamaan on laadittu kaavaratkaisuun pohjautuva havainnekuva (liitteenä 5), jossa on esitetty mm. rakennusten toivottunlainen sijoittelu korttelialueilla.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan kaavan ja katusuunnitelmien saatua lainvoiman. Katu- ja kunnallistekniikan suunnitelmat on käynnistetty kaavatyön aikana.

6.3 Toteutuksen seuranta

Alueelle on laadittu rakentamistapaohjeet. Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

Sipoossa / Sibbo 18.1.2018

Mirva Talusén
vs. kaavoittaja / vik. planläggare
diplomi-insinööri / diplomingenjör

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

För genomförandet av detaljplanen har bindande byggsättsanvisningar utarbetats. Dessa var framlagda parallellt med detaljplanen i förslagsskedet. För att styra genomförandet har även en illustration sammanställts utifrån planeringslösningen (bilaga 5). I denna visas bl.a. den önskvärda placeringen av byggnaderna inom kvartersområdena.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Genomförandet av detaljplanen påbörjas när planen och gatuplanerna vunnit laga kraft. Planerna för gatu- och kommunaltekniken har startats under planarbetet.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Byggsättsanvisningar har utarbetats för området. Sibbo kommun följer upp genomförandet i området genom tillbörligt lovförfarande.

Matti Kanerva
kaavoituspäällikkö / markanvändningschef
arkkitehti / arkitekt SAFA



