

NG 5 Kartanonrinne

asemakaava ja asemakaavan muutos

Herrgårdsbrinken

detaljplan och detaljplaneändring

*Asemakaavan selostus
Detaljplanebeskrivning*



ASIA / ÄRENDE 33/2012

Asemakaava koskee tiloja Slätten 6:119 ja Solliden 6:127 Nikkilässä, Grankulla 3:22 Herralassa sekä osaa tilasta Svärdfelt 23:69 Nikkilässä ja yleistä tiealuetta.

Asemakaavan muutos koskee osaa tilasta Svärdfelt 23:69 Nikkilässä.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu erillispientalojen korttelit 1522-1524 ja 1527-1537 sekä asuinrakennusten korttelit 1525-1526, puisto-, virkistys-, leikkipuisto- ja suojaviheralueita, autopaikkojen ja energihuollon alueet sekä katualuetta.

Tämä selostus liittyy 18.6.2012 päivättyyn asemakaava-karttaan (1:1 000).

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

Selostuksen valokuvat © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö.

Selostuksen on laatinut Pilvi Nummi-Sund ja sen on kääntänyt ruotsiksi kääntäjä Monika Sukoinen.

Kaavan laatija:

Pilvi Nummi-Sund, arkkitehti, kaavoittaja
puh (09) 2353 6728

Matti Kanerva, arkkitehti SAFA, maankäyttöpäällikkö
puh (09) 2353 6720

etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Detaljplanen omfattar fastigheterna Slätten 6:119 och Solliden 6:127 i Nickby, Grankulla 3:22 i Hertsby samt del av fastigheten Svärdfelt 23:69 i Nickby och det allmänna vägområdet.

Detaljplaneändringen gäller del av fastighet 23:69 i Nickby.

Genom detaljplanen och detaljplaneändringen bildas kvarteren 1522-1524 och 1527-1537 för fristående småhus och kvarteren 1525-1526 för bostadshus, park-, rekreations-, lekpark- och skyddsgrönområden, områden för bilplatser och energiförsörjning, samt gatuområde.

Beskrivningen gäller detaljplanekartan (1:1 000) daterad 18.6.2012.

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

Fotografier © Sibbo kommuns planläggningsenhet.

Beskrivningen har utarbetats av Pilvi Nummi-Sund och översatts av Monika Sukoinen.

Planens beredare:

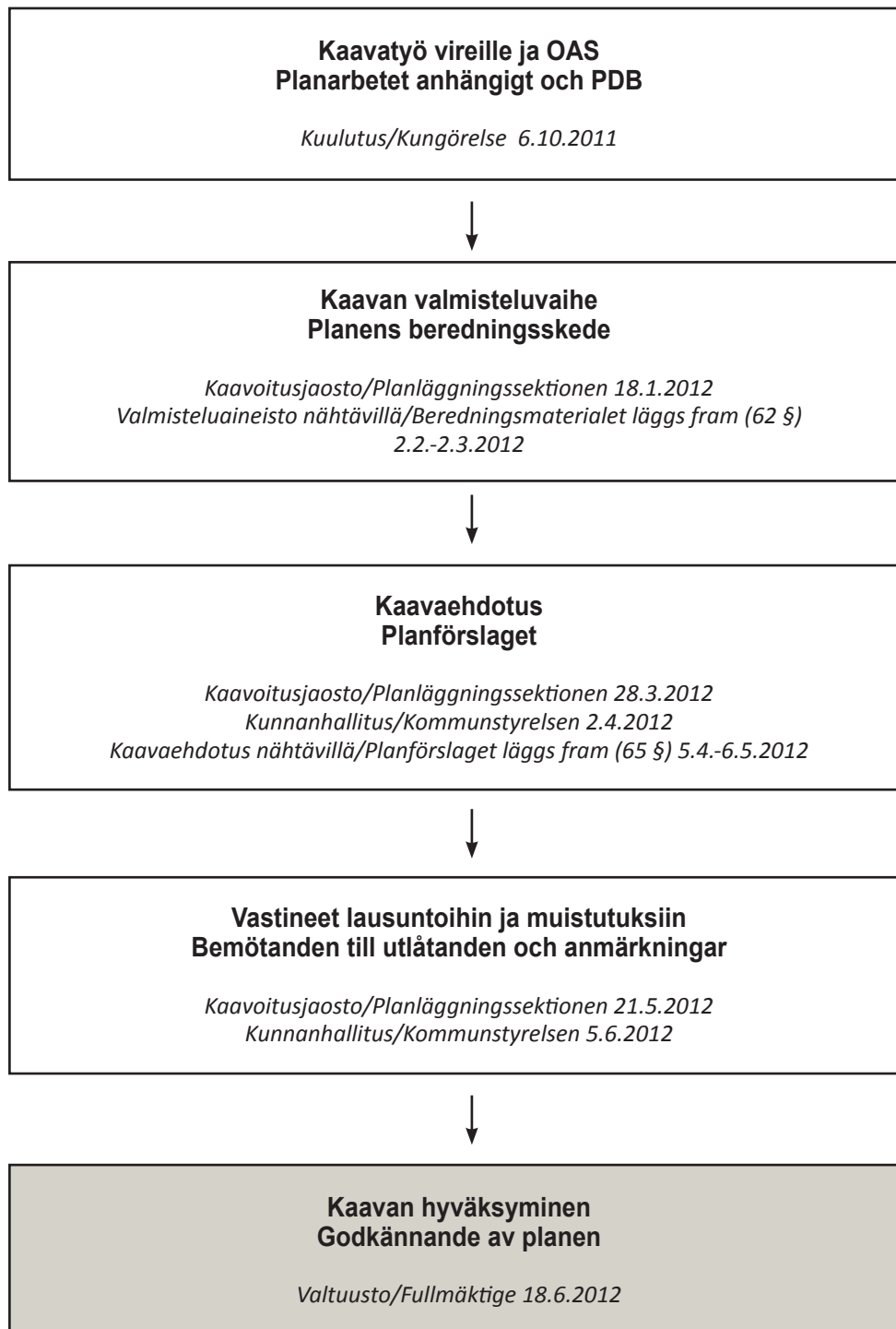
Pilvi Nummi-Sund, arkitekt, planläggare
tfn (09) 2353 6728

Matti Kanerva, arkitekt SAFA, markanvändningschef
tfn (09) 2353 6720

fornamn.efternamn@sibbo.fi



Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingsskeden



1. Perus- ja tunnistetiedot - Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo
Kunnan osa: Nikkilän ja Herralan kylät
Tilat: RN:o 6:119, 23:69, 6:127, 3:22, 23:69.
Kaavan nimi: Kartanonrinne
Kaavanumero: NG 5

1.2 Kaava alueen sijainti

Kartanonrinteen kaava-alue sijaitsee Sipoon suurimman taajaman ja hallinnollisen keskuksen Nikkilän pohjoispuolella. Etäisyys Nikkilän keskustasta on noin 1-1,5 km.

Alue rajautuu etelässä Raiviotiehen ja Raivion puistoalueeseen sekä Kylävuorentien pohjoisimpiin pientalotontteihin. Pohjoisessa alue rajautuu Paippistentien varren omakotikiinteistöihin. Idässä alue rajautuu kiinteistörajaan, jonka itäpuolella metsäalue jatkuu.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Suunnittelualue on Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti yksi Nikkilän taajaman merkittävimmistä kasvualueista, jota on tarkoitus kehittää pientalovaltaisena asuinalueena. Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmiin 2011-2014 ja 2012-2015. Alueelle suunnitellaan pientalovaltainen asuinalue arviolta noin 320 asukkaalle. Asemakaavalla vastataan kunnan omakotitonttien kysyntään. Myös haja-asutuksen kasvua hillitään tarjoamalla vaihtoehtoja asemakaavoitetulta alueelta.

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo
Kommundel: Byarna Nickby och Hertsby
Fastigheter: Rnr 6:119, 23:69, 6:127, 3:22, 23:69.
Planens namn: Herrgårdsbrinken
Plan nr: NG 5

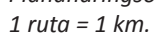
1.2 Planområdets läge

Herrgårdsbrinkens planområde ligger norr om Sibbos största tätort och administrativa centrum Nickby. Avståndet från Nickby centrum är ca 1-1,5 km.

Området gränsar i söder till Brutavägen och parkområde Brutan samt de nordligaste småhustomterna vid Bybergsvägen. I norr gränsar området till egna hemfastigheterna längs Paipisvägen. I öster gränsar området till fastighetsgräns där skogsområdet fortsätter österut.

1.3 Detaljplanens syfte

Planeringsområdet är i enlighet med Generalplan för Sibbo 2025 ett av de mest betydande tillväxtområdena i Nickby och ska utvecklas som ett småhusdominerat bostadsområde. Planarbetet ingår i kommunens planläggningsprogram 2011-2014 och 2012-2015. På området planeras ett småhusdominerat bostadsområde för uppskattningsvis ca 320 invånare. Detaljplanen syftar till att tillgodose efterfrågan på egna hemstomter i kommunen. Genom att man erbjuder alternativ i ett detaljplanerat område dämpas också tillväxten i glesbebyggelsen.



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	8
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	9
3.1	Suunnittelualueen yleiskuvaus	9
3.1.1	Luonnonympäristö	9
3.1.2	Rakennettu ympäristö	10
3.1.3	Erytispiirteet ja ympäristön häiriötekijät	10
3.1.4	Maanomistus	11
3.2	Suunnittelutilanne	11
3.2.1	Maakuntakaava	11
3.2.2	Yleiskaava	12
3.2.3	Asemakaava	13
3.2.4	Rakennusjärjestys	14
3.2.5	Pohjakartta	14
4	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2	Asemakaavasunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.3.1	Osalliset	15
4.3.2	Vireille tulo	15
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.4	Asemakaavan tavoitteet	16
4.4.1	Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset	16
4.4.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	16
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	18
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	21
5.1	Kaavan rakenne	21
5.1.1	Mitoitus	21
5.1.2	Palvelut	22
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	22
5.3	Aluevaraukset	23
5.3.1	Korttelialueet	23
5.3.2	Muut alueet	23
5.4	Kaavan vaikutukset	25
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	25
5.4.2	Vaikutukset luonnonympäristöön	25
5.4.3	Vaikutukset pohjaveteen	25
5.4.3	Vaikutukset kuntatalouteen	26
5.4.4	Vaikutukset energiatehokkuuteen	26
5.5	Ympäristön häiriötekijät	26
5.5.1	Vaikutukset liikenteeseen ja meluun	26
5.5.2	Vaikutukset liikenneturvallisuuteen	27
5.5.3	Vaikutuksen joukkoliikenteeseen	27
5.5.4	Svärdfeltin ampumaradan pilaantunut maa	27
5.5.5	VAK-suuronnettomuusriskin arviointi	27
5.6	Asemakaavamerkinnät ja määräykset	28
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	29
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	29
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	29
6.3	Toteutuksen seuranta	29

1.5 Liitteet

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivitetty 9.1.2012)
- Liite 2. Maanomistuskartta
- Liite 3. Putki- ja johtokartta
- Liite 4. Ote maaperäkartasta
- Liite 5. Maaperäselvityskartta
- Liite 6. Luontoselvityskartta
- Liite 7. Pohjavesialueet (kartta)
- Liite 8. Asemakaavakartan pienennös
- Liite 9. Asemakaavan merkinnät ja määräykset
- Liite 10. Havainnekuva
- Liite 11. Liikenteen toimivuustarkastelu
- Liite 12. Tieliikenteen meluselvitys, kartat
- Liite 13. Palvelukysyntälaskelma
- Liite 14. Viranomaisneuvottelun muistio
- Liite 15. Vastineet mielipiteisiin, muistutuksiin ja lausuntoihin (päivitetään ehdotusvaiheen jälkeen)
- Liite 16. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 17. Kartanonrinteen rakentamistapaohje

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

- Kartano III, kaavarunko ja ideasuunnitelma. Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy ja Ramboll Oy, 17.6.2009.
- Luontoselvitys koskien Nikkilän kaava-alueetta Sipoossa. T:mi Ekologinen ympäristökartoitus, 8.11.2009.
- VAK- suuronnettomuusselvitys maankäytön suunnittelun näkökulmasta: Nikkilän rataosuus ja tasoristeykset. Gaia Consulting Oy, 2.6.2010.
- 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 yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys. Strafica Oy ja Sito Oy, 2008
- Sipoon pohjavesien suojelusuunnitelma. Sipoon kunta, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Uudenmaan ympäristökeskus, Golder Associates Oy, 15.1.2009.

Kartanonrinteen asemakaavan yhteydessä tehdyt selvitykset:

- Luontoarvot, kasvillisuus ja lepakot (tarkentava luontoselvitys), T:mi Ekologinen ympäristökartoitus, 21.9.2011
- Rakennettavuusselvitys, Kartanonrinteen asemakaava-alue, Insinööritoimisto Severi Anttonen Ky, 14.12.2011
- Kartano III –alueen hulevesiselvitys, FCG Finnish Consulting Group Oy
- Tieliikenteen meluselvitys, Promethor Oy, 1.3.2012
- Liikenteen toimivuustarkastelu, Ramboll Oy, 19.3.2012

1.4 Innehållsförteckning

1.	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.1	Identifikationsuppgifter	2
1.2	Planområdets läge	2
1.3	Detaljplanens syfte.....	2
1.4	Innehållsförteckning	6
1.5	Bilagor.....	7
1.6	Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen	7
2.	SAMMANDRAG.....	8
2.1	Olika skeden i planprocessen	8
2.2	Detaljplanen	8
3.	UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN.....	9
3.1	En allmän beskrivning av området.....	9
3.1.1	Naturmiljön	9
3.1.2	Den byggda miljön	10
3.1.3	Särdrag och störande faktorer i miljön	10
3.1.4	Markägoförhållanden	11
3.2	Planeringssituation.....	11
3.2.1	Landskapsplan	11
3.2.2	Generalplan	12
3.2.3	Detaljplanen	13
3.2.4	Byggnadsordning	14
3.2.5	Grundkarta	14
4	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	15
4.1	Behovet av detaljplanering	15
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna	15
4.3	Deltagande och samarbete.....	15
4.3.1	Intressenter	15
4.3.2	Anhängiggörande	15
4.3.3	Deltagande och växelverkan	15
4.4	Mål för detaljplanen.....	16
4.4.1	Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen	16
4.4.2	Mål enligt utgångsmaterialet.....	16
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	18
4.4.3	Mål som uppkommit under processen	18
5.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	21
5.1	Planens struktur	21
5.1.1	Dimensionering	21
5.1.2	Service	22
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	22
5.3	Områdesreserveringar	23
5.3.1	Kvarterksområden	23
5.3.2	Övriga områden	23
5.4	Planens konsekvenser.....	25
5.4.1	Konsekvenser för den byggda miljön	25
5.4.2	Konsekvenser för naturmiljön	25
5.4.3	Konsekvenser för grundvattnet.....	25
5.4.4	Konsekvenser för kommunekonomin	26
5.4.5	Konsekvenser för energieffektiviteten	26
5.5	Störningsfaktorer i omgivningen	26
5.5.1	Konsekvenser för trafiken och bullret	26
5.5.2	Konsekvenser för trafiksäkerheten	27
5.5.3	Konsekvenser för kollektivtrafiken	27
5.5.4	Den förorenade marken vid skjutbanan på fastigheten Svärdfelt	27
5.5.5	Bedömning av risken för storolyckor vid transport av farliga ämnen	27
5.6	Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser.....	28
6	GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN.....	29
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	29
6.2	Genomförande och tidsplanering.....	29
6.3	Uppföljning av genomförandet.....	29

1.5 Bilagor

- Bilaga 1. Program för deltagande och bedömning (uppdaterat 9.1.2012)
- Bilaga 2. Markägokarta
- Bilaga 3. Rör- och ledningskarta
- Bilaga 4. Utdrag ur jordmånskarta
- Bilaga 5. Jordmånsutredning, karta
- Bilaga 6. Naturinventeringskarta
- Bilaga 7. Grundvattenområden, karta
- Bilaga 8. Förminskning av detaljplanekartan
- Bilaga 9. Beteckningar och bestämmelser i detaljplanen
- Bilaga 10. Illustration
- Bilaga 11. Trafikgranskning
- Bilaga 12. Vägtrafikens bullerutredning, kartor
- Bilaga 13. Kalkyl över efterfrågan på service
- Bilaga 14. Promemoria från myndighetssamrådet
- Bilaga 15. Sammanfattning av utlåtanden och åsikter samt bemötanden av dessa (uppdateras efter förslagsskedet)
- Bilaga 16. Blankett för uppföljning av detaljplanen
- Bilaga 17. Byggsättsanvisningar för Herrgårdsbrinken

1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen

- Kartano III, kaavarunko ja ideasuunnitelma. Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy och Ramboll Oy, 17.6.2009.
- Luontoselvitys koskien Nikkilän kaava-aluetta Sipoossa. T:mi Ekologinen ympäristökartoitus, 8.11.2009.
- VAK- suunnittelumuuselvitys maankäytön suunnittelun näkökulmasta: Nikkilän rataosuus ja tasoristeykset. Gaia Consulting Oy, 2.6.2010.
- 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 yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys. Strafica Oy och Sito Oy, 2008
- Sipoon pohjavesien suojelusuunnitelma. Sipoon kunta, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Uudenmaan ympäristökeskus, Golder Associates Oy, 15.1.2009.

Utredningar som gjorts i samband med detaljplanearbetet för Herrgårdsbrinken:

- Naturvärden, vegetation och fladdermöss i planområdet Nickby gård, T:mi Ekologinen ympäristökartoitus, 21.9.2011
- Rakennettavuusselvitys, Kartanonrinteen asemakaava-alue, Insinööritoimisto Severi Anttonen Ky, 14.12.2011
- Kartano III –alueen hulevesiselvitys, FCG Finnish Consulting Group Oy
- Tieliikenteen meluselvitys, Promethor Oy, 1.3.2012
- Liikenteen toimivuustarkastelu, Ramboll Oy, 19.3.2012

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2012–2015. Alueelle on aiemmin laadittu Nikkilän Kartano III -alueen kaavarunko ja ideasuunnitelma, joka toimii asemakaavoituksen lähtökohtana, mutta ei ole sitova.

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 6.10.2011.

Alueen kaavoituksesta järjestettiin avoin työpaja Nikkilässä 25.10.2011. Tilaisuudessa esiteltiin kaavoituksen lähtökohtia ja tavoitteita sekä kerättiin asukkaiden näkökulmia suunnitteluun.

Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa järjestettiin viranomaisneuvottelu 8.11.2011. Palaverissa käsitellyt asiat on huomioitu kaavaluonnoksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin ajan tasalle ja se oli nähtävillä yhdessä kaavaluonnoksen kanssa.

Asemakaavan luonnos oli nähtävillä 2.2. – 2.3.2012. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot eri viranomaistoilta. Valmisteluaineisto oli nähtävillä kaavanäyttelyssä 21.2.2012. Valmisteluvaiheen mielipiteitä saapui neljä ja lausuntoja yhdeksän.

Asemakaavaehdotus ja rakentamistapaohje olivat nähtävillä 5.4.–6.5.2012. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot. Ehdotusvaiheen lausuntoja saapui yhdeksän. Yhtään muistutusta ei tullut.

Kaavoitusjaosto hyväksyi asemakaavan kokouksessaan 21.5.2012 kunnanhallituksen käsittelyyn ja kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavan kokouksessaan 5.6.2012 valtuuston käsittelyyn. Valtuusto on hyväksynyt Kartanonrinteen asemakaavan kokouksessaan 18.6.2012.

Kartanonrinteen asemakaava astui voimaan 8.8.2012.

2.2 Asemakaava

Suunnittelualue on Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti yksi Nikkilän taajaman merkittävimmistä kasvualueista, jota kehitetään pientalovaltaisena asuinalueena. Asemakaavassa osoitetaan 48 uutta erillistä omakotitonttia (AO-1) sekä kolme yhtiömuotoista tonttia (A-1), jotka voidaan myydä rakennusliikkeille tai yksityisille rakentajaryhmille ns. ryhmärakentamisperiaatteella. Omakotitonttien pinta-ala ovat n. 930 – 1180 m² ja tonttitehokkuus e=0,25. Tonttikohtainen rakennusoikeus on pinta-alan mukaisesti n. 230 – 290 k-m². Lisäksi sallitaan 40 k-m² talousrakennus. Yhtiömuotoisten pientalotonttien koko on noin 2.500 – 7.200 m² ja niiden rakennusoikeudet ovat 700 – 1 200 k-m². Tontit voidaan toteuttaa erillisinä pientaloina tai kytettyinä rakennusryhminä (esim. paritaloina tai rivitaloina).

2. Sammandrag

2.1 Olika skeden i planprocessen

Planarbetet ingår i kommunens planläggningsprogram för åren 2012–2015. Tidigare har en planstomme och idéplan utarbetats för Nickby Gård III. Denna fungerar som utgångspunkt för detaljplaneringen, men är inte bindande.

Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 6.10.2011.

I Nickby hölls en invånarverkstad om planläggningen i området 25.10.2011. Utgångspunkterna och målen för planläggningen presenterades, och invånarna fick framföra sina synpunkter på planeringen.

Myndighetssamråd arrangerades med Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (ELY-centralen) 8.11.2011. De frågor som behandlades på mötet har tagits i beaktande i planutkastet. Programmet för deltagande och bedömning uppdaterades och lades fram offentligt tillsammans med planutkastet.

Utkastet till detaljplan var framlagt 2.2.–2.3.2012. Utlåtanden om planutkastet begärdes av ett antal myndigheter. Beredningsmaterialet var framlagt på en planutställning 21.2.2012. Om beredningsskedet inlämnades fyra åsikter och nio utlåtanden.

Förslaget till detaljplan och byggsättsanvisningarna var framlagda 5.4.–6.5.2012. Utlåtanden om planförslaget begärdes av ett antal myndigheter. Nio utlåtande inlämnades i förslagsskedet. Inga anmärkingar inlämnades.

Planläggningssektionen har på sitt möte 21.5.2012 godkänt att detaljplanen behandlas av styrelsen och kommunstyrelsen godkände på sitt möte 5.6.2012 att detaljplanen behandlas av fullmäktige. Fullmäktige godkände detaljplan för Herrgårdsbrinken på sitt möte 18.6.2012.

Detaljplan för Herrgårdsbrinken trädde i kraft 8.8.2012.

2.2 Detaljplanen

Planeringsområdet är i enlighet med Generalplan för Sibbo 2025 ett av de mest betydande tillväxtområdena i Nickby och det kommer att utvecklas som ett småhusdominerat bostadsområde. I detaljplanen anvisas 48 st. nya fristående tomter för egnahemshus (AO-1) samt 3 st. tomter i bolagsform (A-1), vilka kan säljas till byggfirmor eller privata grupper av byggare enligt den s.k. principen om gruppbyggnad. Tomterna för egnahemshus är ca 930–1 180 m² och har exploateringsgraden e=0,25. Den tomtspecifika byggrätten är enligt arealen ca 230–290 vy-m². Därtill tillåts en ekonomibyggnad på 40 vy-m². Tomterna för småhus i bolagsform mäter ca 2 500–7 200 m² och har byggnadsrätt 700 – 1 200 vy-m². Tomterna kan genomföras som fristående småhus eller kopplade byggnadsgrupper (t.ex. parhus eller radhus).

Kaavassa osoitetaan yhdelle olemassa olevalle asuinkiinteistölle (Solliden) erillispientalojen korttelialueella (AO) 620 k-m² rakennusoikeus, joka sisältää 500 k-m² lisärakennusoikeutta. Kiinteistö voidaan myöhemmin jakaa kahteen tai kolmeen rakennuspaikkaan. Lisäksi sallitaan yhteensä 200 k-m² talousrakennuksia.

Alueellisen energiatuotannon toteuttamista varten on osoitettu energiahuollon korttelialue (EN) keskeiselle paikalle.

Pohjoinen peltoalue on viheraluetta. Liikennemelun vuoksi Paippistentien reuna-alueet on osoitettu suojaviheralueeksi (EV). Nopeusrajoitus Paippistentiellä on määrätty asemakaavassa alennettavaksi nopeuteen 50 km/h.

Kaavassa osoitetaan kevyen liikenteen yhteydet Nikkilän keskustaan päin ja Norrskogenin ulkoilualueelle päin. Asemakaavassa on osoitettu mahdollisuus alikulun rakentamiselle Paippistentien ali.

3. Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 18,6 hehtaaria. Alue sijaitsee noin 1-1,5 km Nikkilän taajaman pohjoispuolella.

Alue on pääosin yhtä asuinkiinteistöä ja pienehköjä viheralueita lukuun ottamatta rakentamatonta metsä- ja peltoaluetta. Alueen halki kulkee Paippistentie.

Asemakaava koskee seuraavia tiloja tai osia niistä: RN:o 6:119, 23:69, 6:127, 3:22, 23:69 sekä yleistä tiealuetta. Alue kuuluu Nikkilän ja Herralan maarekisterikyliin ja on pääosin Sipoon kunnan omistuksessa.

3.1.1 Luonnonympäristö

Maasto on muodoiltaan ja maaperältään vaihtelevaa. Kaava-alueen keskiosassa on kalliainen kukkula, joka nousee noin 15-20 metriä ympäröivää aluetta korkeammalle.



Harvennushakattua metsää.
Gallringsavverkad skog.

För en befintlig bostadsfastighet (Solliden) på kvartersområde för fristående småhus anvisas i planen byggrätt på 620 vy-m², som innehåller 500 vy-m² tillägsbyggrätt. Fastigheten kan senare indelas i två eller tre byggplatser. Därtill tillåts ekonomibyggnader på totalt 200 vy-m².

För förverkligande av lokal energi har ett kvartersområde för energiförsörjning (EN) anvisats på ett centralt ställe.

Åkerområdet i norr är ett grönområde. På grund av trafikbullret har kantområdena längs Paipsvägen anvisats som skyddsgrönområden (EV). Hastighetsbegränsningen på Paipsvägen har i detaljplanen sänkts till 50 km/h.

I planen anvisas lätttrafikförbindelsen i riktning mot Nickby centrum och friluftsområdet vid Norrskogen. Planen ger också möjlighet att bygga en underfart under Paipsvägen.

3. Utgångspunkter för planeringen

3.1 En allmän beskrivning av området

Planeringsområdet omfattar totalt ca 18,6 hektar. Området ligger ca 1-1,5 km norr om Nickby tätort.

Om man bortser från en bostadsfastighet och smärre grönområdet är planeringsområdet i huvudsak ett obebyggt skogs- och åkerområde. Paipsvägen klyver området.

Detaljplanen berör följande fastigheter eller delar av dessa: Rnr 6:119, 23:69, 6:127, 3:22, 23:69 samt ett allmänt vägområde. Området ingår i Nickby och Hertsby jordregisterbyar och ägs till största delen av Sibbo kommun.

3.1.1 Naturmiljön

Terrängen är omväxlande till både formen och jordmånen. I planområdets mittersta del finns en klippig kulle som reser sig 15–20 meter ovanför det omgivande landskapet. På kullen är terrängen bergig friktionsjord. Här finns det också berghällar och klippbranter. I åker- och ängsområ-



Avosuo.
Öppet kärr.

Kukkulan alueella maasto on kallioista kitkamaata. Siellä on myös avokallioita ja jyrkäniteitä. Peltö- ja niittyalueiden maasto on melko tasaista tai loivasti kumpuilevaa. Maaperä peltoalueilla on savikko.

Alueen koillisosassa, kallioisen kukkulan laella on avosuo, jonka on metsälain 10§ tarkoittama arvokas elinympäristö. Suo on pyrittävä säilyttämään nykytilassaan. Muilta osin kasvillisuus on tyypillistä: kukkula on havumetsävaltaista metsää (paikoin harvennushakattua), pohjoisessa kulkevan ojan varressa on lehtomaista kasvillisuutta ja alueen eteläosassa on lehtomainen kangasmetsikkö. Alueella sijaitsevan asuinkiinteistön luona on mahdollinen pohjanlepakon lisääntymisalue. Alueen länsiosassa sijaitsee entinen pihapiiri, jonka rakennukset on purettu (kuivaamo). (Liite 6. Luontoselvityskartta)

Suunnittelualue sijaitsee osittain 1-luokan pohjavesialueella (Liite 7. Pohjavesialueet).

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamatonta lukuun ottamatta yhtä asuinkiinteistöä. Alueen eteläpuolella on Kartano II- ja Kartano IV -asuinalueet, jotka on pääosin rakennettu 1980-90 -luvulla. Kartanonrinteen alue liittyy näiden alueiden kunnallistekniikkaan.

Alue tukeutuu Nikkilän taajaman keskuksen palveluihin. Alueen kevyenliikenteenreitit tulevat jatkossa liittymään Norrskogenin ulkoiluverkostoon.

3.1.3 Erityispiirteet ja ympäristön häiriötekijät

Paippistentien liikennemelu on huomioitava asuinrakennusten ja piha-alueiden sijoittamisessa. Toisaalta liikennemelun voimakkuus vähenee, kun Paippistentien nopeusrajoitusta alennetaan.

Tulvaherkät alueet Kartano III -kaavarunkoalueella. Suunnittelualue rajattu sinisellä.

Översvämningskänsliga områden i planstommen för Nickby Gård III. Planeringsområdets läge anges med blått.

dena är terrängen relativt flack eller svagt kuperad. I åkerområdena är jordmånen lermark.

I områdets nordöstra del, uppe på den klippiga kullen, finns en öppen myr som är en särskilt viktig livsmiljö såsom avses i 10 § i skogslagen. Myren bör bevaras i sitt nuvarande tillstånd. Till övriga delar är vegetationen typisk: kullen är täckt av barrträdsdominerad skog (ställvis gallringsavverkad), längs diket i norr påträffas lundartad vegetation och i områdets södra del en lundartad moskogsduge. Vid bostadsfastigheten finns ett potentiellt reproduktionsområde för nordisk fladdermus. I områdets västra del finns ett f.d. gårdsområde där byggnaderna har rivits (torkeri). (Bilaga 6. Naturinventeringskarta)

Detaljplaneområdet befinner sig delvis på I-klassens grundvatten område (Bilaga 7. Grundvattenområden).

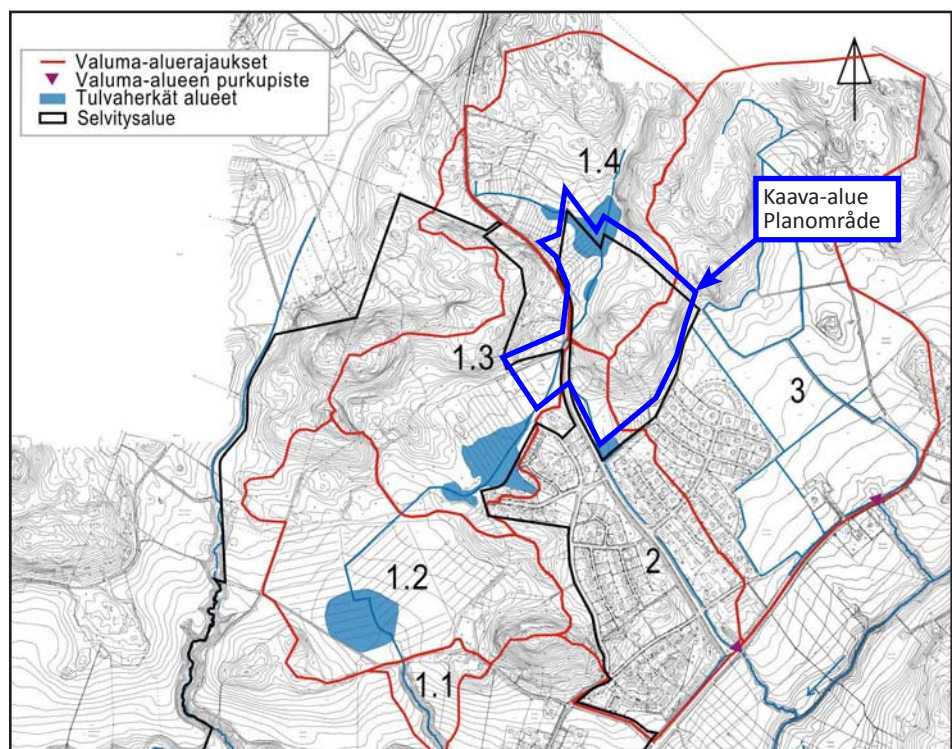
3.1.2 Den byggda miljön

Planeringsområdet är obebyggt med undantag för en bostadsfastighet. Söder om området ligger bostadsområdena Nickby Gård II och Nickby Gård IV, vilka i huvudsak byggdes på 1980–1990-talen. Herrgårdsbrinken ansluter sig till kommunaltekniken i dessa områden.

Området stödjer sig på servicen i centrum av Nickby tätort. Lättrafiklederna kommer i fortsättningen att knytas till friluftsnätverket i Norrskogen.

3.1.3 Särdrag och störande faktorer i miljön

Trafikbullret på Paipsvägen bör tas i beaktande vid placeringen av bostadsbyggnaderna och gårdsområdena. Å andra sidan minskar trafikbullret när hastighetsbegränsningen sänks på Paipsvägen.



Kaava-alue sijoittuu Näsebäckens valuma-alueen keskiosiin. Alueen rakentaminen vaikuttaa valuma-alueen eteläosien hulevesien määrään jonkin verran, mutta itse suunnittelualueella tulvariskit ovat melko pienet, koska suunnittelualueen yläpuolella ei ole rakennettuja alueita. Suunnittelualueen eteläpuolisille alueille voi syntyä paikallinen hulevesitulvariski, kun kalliiseen mäenrinteeseen sijoitetaan uudisrakentamista. Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevan peltoalueen läpi kulkevan ojan tiedetään toisinaan tulvineen sulamisvesien aikana.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yhtä asuinkiinteistöä (Solliden 6:127) lukuun ottamatta kunnan omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 15.2.2010 hyväksymässä Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu osittain taajamatoimintojen alueeksi (A) ja osittain taajamatoimintojen laajenemisalueeksi (A/r). Maakuntakaavassa suunnittelualue on osittain pohjavesialuetta.

Paippistentien itäpuolinen maakuntakaavan laajenemisalue on suureksi osaksi jo rakentunutta pientaloaluetta, joka asemakaavoitettiin 1990-luvulla. Omakotialueen jatkaminen Kartanonrinteen asemakaavalla on kaavataloudellisesti järkevää: toteutuksen kannalta olennaiset edellytykset, kuten kunnallistekniikka ja maanomistus ovat tällä alueella olemassa. Tarkoituksena on myöhemmin jatkaa asemakaavoitusta taajamatoimintojen alueella Nikkilän keskustaan päin, joten Kartanonrinne tulee yhdistymään taajamakuvallisesti ja rakenteellisesti Nikkilän keskustaan.

Uudenmaan maakuntakaavan uudistus (2. vaihemaakuntakaava) on ehdotusvaiheessa. Kaavaehdotuksessa koko asemakaava-alue on taajamatoimintojen aluetta. Nikkilän

Planområdet ligger i de mittersta delarna av Näsebäckens avrinningsområde. Bygandet av området inverkar i viss mån på mängden dagvatten i avrinningsområdets södra delar, men i själva planeringsområdet är risken för översvämning tämligen liten eftersom det inte finns några byggda områden ovanför planeringsområdet. I de sydliga områdena av planeringsområdet kan det uppkomma en lokal risk för dagvattenöversvämning allteftersom nya byggnader uppförs på den klippiga backslutningen. Man känner till att diket som korsar åkerområdet i norr då och då har översvämmat i smältvattentider.

3.1.4 Markägförhållanden

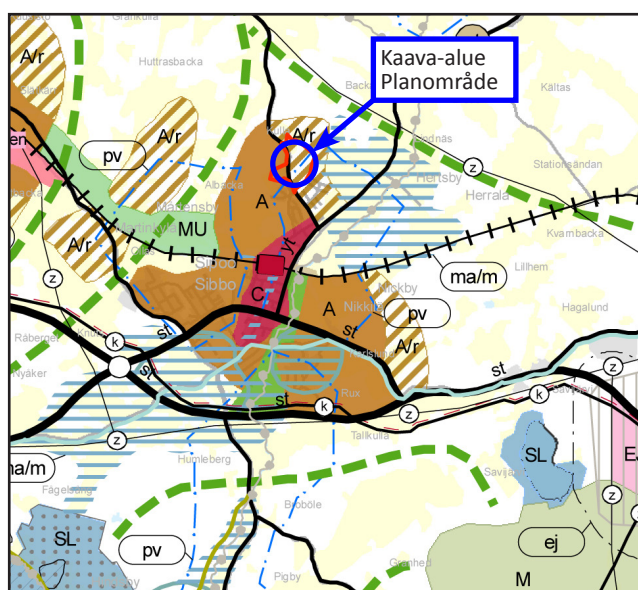
Planeringsområdet ägs av kommunen med undantag för en bostadsfastighet (Solliden 6:127).

3.2 Planeringssituation

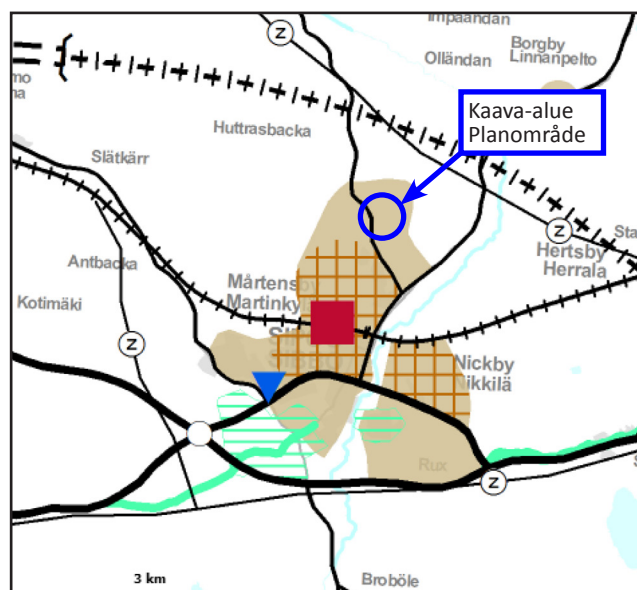
3.2.1 Landskapsplan

I landskapsplanen för Östra Nyland, som fastställdes av Miljöministeriet 15.2.2010, har planeringsområdet anvisats dels som ett område för tätortsfunktioner (A) och dels som ett område för utvidgning av tätortsfunktionerna (A/r). I landskapsplanen är planeringsområdet delvis ett grundvattenområde.

Utvidgningsområdet öster om Paipsvägen är till största delen redan ett bebyggt småhusområde som detaljplanerades på 1990-talet. Planeekonomiskt sett är det vettigt att förlänga egnahemshusområdet med detaljplanen för Herrgårdsbrinken: de för genomförandet väsentliga förutsättningarna, såsom kommunaltekniken och markägförhållandena, existerar i det här området. Avsikten är att detaljplaneringen ska fortsätta senare i området för tätortsfunktioner mot Nickby centrum, och därmed kommer Herrgårdsbrinken att växa ihop med Nickby centrum både vad gäller tätortsbilden och strukturen.



Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta (YM 15.2.2010). Utdrag ur Östra Nylands landskapsplan (Miljöministeriet 15.2.2010).



Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan ehdotuksesta. Utdrag ur förslaget till etapplandskapsplan 2 för Nyland.

pohjoispuolitse kulkeva vaihtoehtoinen ratalinjaus (ohjeellinen) kulkee arviolta noin 0,5 - 1 km etäisyydellä Kartanonrinteen pohjoispuolella.

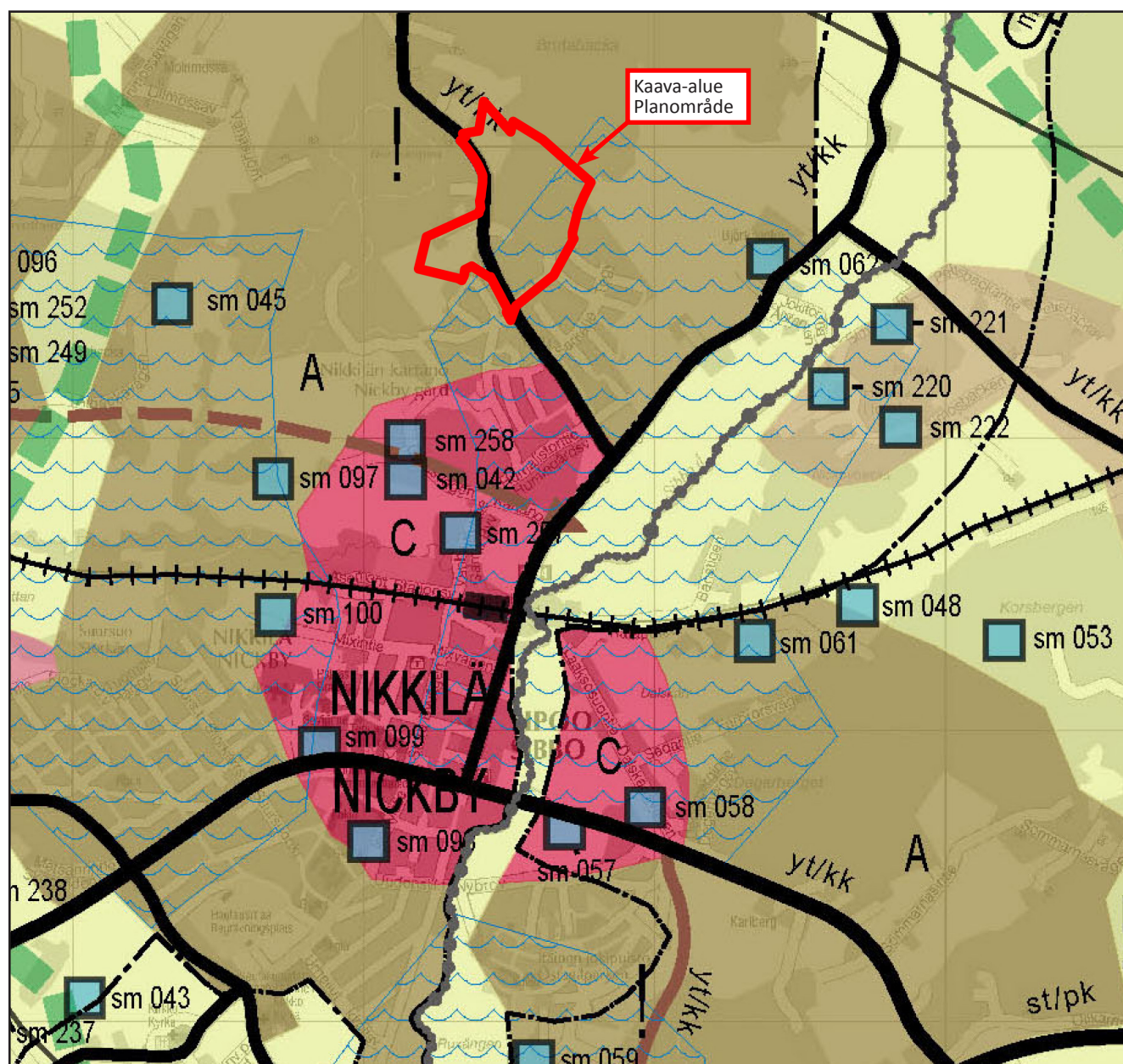
3.2.2 Yleiskaava

Sipoon oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa 2025 (valtuusto 15.12.2008, KHO 23.12.2011) kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta (A). Osittain alue on merkitty pohjavesialueeksi. Yleiskaavaan merkityllä terveyshaitan poistamistarpeella (!) tarkoitetaan Svärdfeltin entistä ampumaraata-alueita, joka ei sijaitse suunnittelualueella, mutta sen välittömässä läheisyydessä.

Omarbetningen av landskapsplanen för Nyland (etapp-landskapsplan 2) är i förslagsskedet. I förslaget är hela detaljplaneområdet ett område för tätortsfunktioner. Den alternativa (riktgivande) bansträckningen norr om Nickby går på ca 0,5–1 km avstånd från Herrgådsbrinken

3.2.2 Generalplan

I Generalplan för Sibbo 2025 med rättsverkningar (fullmäktige 15.12.2008, HFD 23.12.2011) är planeringsområdet ett område för tätortsfunktioner (A). Delar av planeringsområdet har betecknats som grundvattenområde. Med behovet av att avlägsna sanitär olägenhet, som har antecknats i generalplanen med beteckningen (!), avses Svärdfelts f.d. skjutbaneområde. Detta ligger inte i planeringsområdet utan i dess omedelbara närhet.



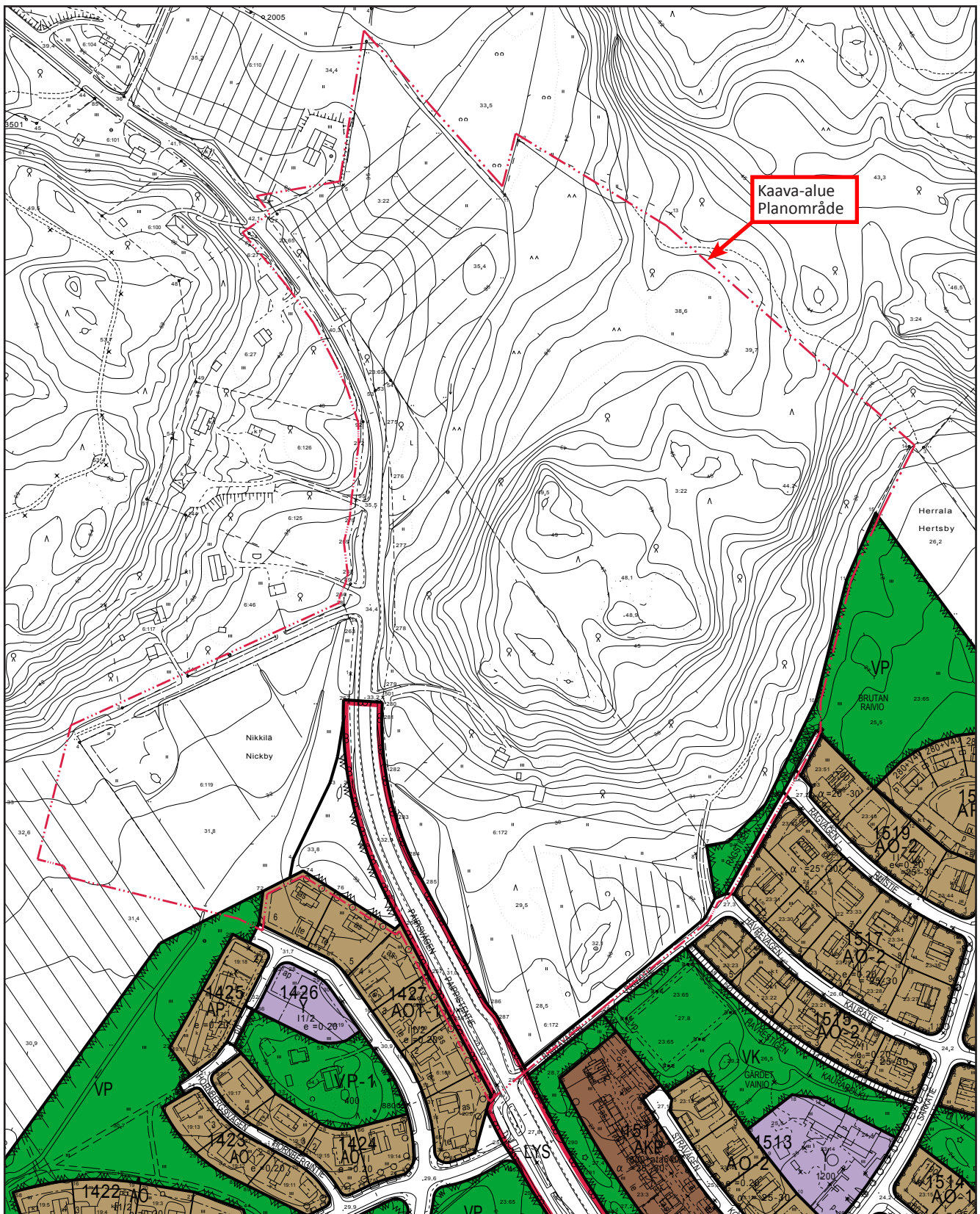
Ote Sipoon yleiskaavasta 2025 (kv 15.12.2008). Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025 (fullmäktige 15.12.2008).

3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta aluetta. Alueen etelä- ja kaakkoispuolella on voimassa oleva asemakaava. Voimassaolevaan asemakaavaan tulee pie-nehköjä muutoksia reuna-alueiden osalta. Paippistentie alue muutetaan kaava-alueen kohdalla liikennealueesta katualueeksi.

3.2.3 Detaljplanen

Planeringsområdet är till största delen ett område utan detaljplan. Söder och sydost om området finns en gällande detaljplan. I denna kommer det att göras smärre ändringar i randområdena. Vid planområdet ändras Paipisvägen från trafikområde till gatuområde.



3.2.4 Rakennusjärjestys

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

3.2.5 Pohjakartta

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

3.2.4 Byggnadsordning

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

3.2.5 Grundkarta

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



Vasemmalla:

Asukastilaisuudessa 25.10.2011 osallistujat keskustelivat ja merkisivät kartalle näkemyksiään alueen suunnittelusta.

Till vänster:

Deltagarna på invånarmötet 25.10.2011 diskuterade och märkte ut sina åsikter om planeringen på kartan.

Alla:

Kaavanäyttelyssä 21.2.2012 oli mahdollista tutustua asemakaavan valmisteluaineistoon ja keskustella suunnitelmasta kaavoittajan kanssa.

Nedan:

På planutställningen 21.2.2012 kunde allmänheten bekanta sig med beredningsmaterialet för detaljplanen och diskutera med planläggaren.



4 Asemakaavasuunnittelun vaiheet - Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueen asuntorakentaminen vastaa osaltaan Sipoon kasvustrategiassa ja Sipoon yleiskaavassa 2025 määritellyn 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. Kartanorinteen asemakaavoitus on käynnistetty kunnan kaavoitusohjelman 2011-2014 (KH hyv. 9.11.2010) perusteella. Kaava sisältyy myös kaavoitusohjelmaan 2012-2015 (KH hyv. 13.12.2011).

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. Osalliset on lueteltu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 1).

4.3.2 Vireille tulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille 6.10.2011. Kaavan vireille tuloa ilmoitettiin kunnan virallisissa ilmoituslehdissä (Borgåbladet, Sipoon Sanomat ja Vartti), kunnan ilmoitustaululla sekä internet-sivuilla. Lisäksi kaava-alueella sijaitsevan sekä kaava-alueeseen rajautuvien kiinteistöjen omistajille lähetettiin kirje kaavatyön käynnistymisestä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 9.1.2012. Osallisilla on ollut mahdollisuus koko kaavaprosessin ajan antaa palautetta kaavaprosessista ja valmisteltavasta kaavasta ottamalla yhteyttä kunnan kaavoitukseen.

Aloitusvaiheessa järjestettiin Nikkilässä avoin työpaja (25.10.2011), jossa esiteltiin asemakaavan lähtökohtia ja tavoitteita. Osallistujat keskustelivat ryhmissä alueen

4.1 Behovet av detaljplanering

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 tom-alternativ 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 efter hand som kommunens utveckling eller behovet av att styra markanvändningen det kräver. Detaljplanen för Herrgårdsbrinken baserar på Sibbo kommuns planläggningsprogram 2011–2014 (KST godk. 9.11.2010). Planarbetet ingår i kommunens planläggningsprogram för åren 2012–2015 (KST godk. 13.12.2011).

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. Intressenterna räknas upp närmare i programmet för deltagande och bedömning (bilaga 1).

4.3.2 Anhängiggörande

Planarbetet kungjordes anhängigt 6.10.2011. Planens anhängighet tillkännagavs i kommunens officiella annonsorgan (Borgåbladet, Sipoon Sanomat och Vartti) samt på kommunens anslagstavla och webbplats. Därtill skickades ett brev om planläggningsstarten till ägarna av de fastigheter som gränsar till planområdet.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning är daterat 9.1.2012. Intressenterna har under hela planprocessens gång haft möjlighet att ge respons på processen och på planen som är under beredning genom att kontakta kommunens planläggning.

I begynnelseskedet hölls en invånarverkstad i Nickby (25.10.2011) där detaljplanens utgångspunkter och mål

suunnittelusta ja merkitsivät kartalle näkemyksiään.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 2.2.-2.3.2012 välisen ajan. Tiistaina 21.2.2012 järjestettiin kaavanäyttely, jossa oli esillä kaavan valmisteluaineistoa, kuten kaavaluonnos ja -selostus, valokuvia suunnittelualueesta ja selvityskarttoja. Näyttely oli avoinna klo 10-19 ja päivän aikana kävijöitä kertyi 17.

Nähtävilläoloista sekä sitä koskevien lausuntojen ja mielipiteiden antomahdollisuudesta tiedotettiin kirjeitse kunnan ulkopuolisille lausunnonantajille sekä kaava-alueeseen rajautuvien kiinteistöjen omistajille. Kaavaluonnoksesta saatiin nähtävilläoloaikana neljä mielipidettä ja yhdeksän lausuntoa. Mielipiteiden ja lausuntojen tiivistelmät ja vastineet ovat selostuksen liitteenä (liite 15). Niiden perusteella asemakaavaluonnokseen tehtiin muutoksia mm. korttelin 1526 ajoyhteyteen ja tarkennettiin pohjavesialueiden kaavamääräyksiä.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 5.4.-6.5.2012. Nähtävilläolon jälkeen kaavaehdotukseen on tehty teknisiä korjauksia. Korjaukset eivät edellyttäneet kaavan asettamista uudelleen nähtäville.

presenterades. Intressenterna diskuterade i grupper om planeringen av området och markerade synpunkter på kartan.

Planutkastet var framlagt 2.2–2.3.2012. Tisdagen den 21.2.2012 hölls en planutställning där beredningsmaterial, såsom planutkastet och -beskrivningen, fotografier över planeringsområdet och utredningskartor var framlagda. Utställningen var öppen kl. 10–19 och besöktes av 17 personer.

De organisationer utanför kommunen som har möjlighet att ge ett utlåtande liksom ägarna till de angränsande fastigheterna informerades per brev om framläggningen samt om möjligheten att ge utlåtanden och åsikter om utkastet. Under framläggningstiden inlämnades fyra åsikter och nio utlåtanden om planutkastet. Ett sammandrag av åsikterna och utlåtandena samt bemötanden av dem finns som bilaga till beskrivningen (bilaga 15). Utifrån åsikterna och utlåtandena gjordes ändringar i utkastet till detaljplan, bl.a. beträffande infarten till kvarter 1526, och planbestämmelserna om grundvattenområdena preciserades.

Planförslaget var framlagt under tiden 5.4.-6.5.2012. Efter framläggandet har tekniska korrigeringar gjorts i planförslaget. Korrigeringarna förutsätter inte att planen läggs fram på nytt.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

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

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

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen

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

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

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

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Suunnittelualue on Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti yksi Nikkilän taajaman merkittävimmistä kasvualueista, jota on tarkoitus kehittää pientalovaltaisena asuinalueena. Kunnan tavoitteena on turvata riittävä tonttituotanto ja tukea Nikkilän taajaman kehittymistä.

Alueelle on laadittu Nikkilän Kartano III -alueen kaavarunko ja ideasuunnitelma. Kaavatyössä hyödynnetään kaavarunkon ideoita ja ratkaisuja, mutta ne eivät sido kaava-suunnittelua.

4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet

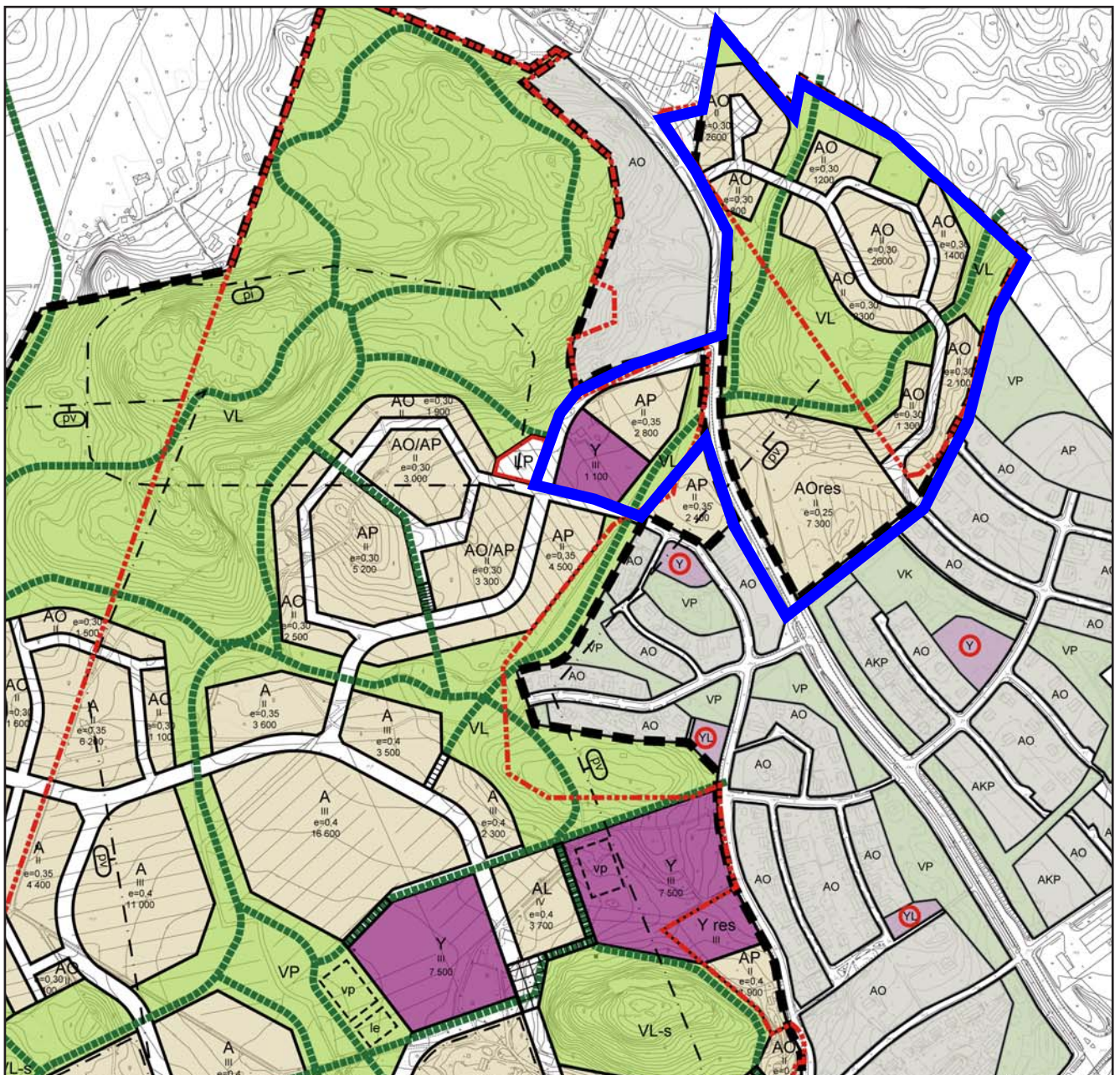
Mål som ställts av kommunen

Planeringsområdet är i enlighet med Generalplan för Sibbo 2025 ett av de mest betydande tillväxtområdena i Nickby och ska utvecklas 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.

Ote Kartano III -kaavarungosta. Kartanonrinteen kaava-alueen sijainti esitetty sinisellä.

Utdrag ur Nickby Gård III planstomme. Detaljplaneområdet Herrgårdsbrinkens läge anges med blått.



Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Kaavamuutostyötä ohjaavat valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainitut suunnitteluperiaatteet, joista tässä kaavatyössä keskeisimpiä ovat seuraavat asiakohdat:

- Kaupunkiseutujen työssäkäyntialueilla varmistetaan alueidenkäytölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle sekä hyvälle elinympäristölle.
- Alueidenkäytön suunnittelussa olemassa olevat tai odotettavissa olevat ympäristöhaitat ja poikkeukselliset luonnonolot tunnistetaan ja niiden vaikutuksia ehkäistään. Alueidenkäytössä luodaan edellytykset ilmastomuutokseen sopeutumiselle.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön.
- Kaava-alue on Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 15.2.2010) osittain taajamatoimintojen aluetta ja osittain taajamatoimintojen laajenemisaluetta. Sipoon yleiskaavassa 2025 (valtuusto 15.12.2008, KHO 23.12.2011) alue on taajamatoimintojen aluetta.
- Nikkilän Kartanonrinteen asuntorakentaminen vastaa osaltaan Sipoon yleiskaavassa 2025 määritellyn kunnan väestökasvutavoitteeseen.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaava-alueelle on tehty alustava rakennettavuusselvitys, jonka perusteella alue on jaettu neljään rakennettavuusluokkaan. Rakennusten maanvarainen perustaminen on mahdollista alueilla I ja II eli kallioiden kukkulan ja rinteen alueella. Tasaisilla pelto- ja niittyalueilla kaava-alueen etelä- ja itäosassa rakennettavuusluokka on III - IV ja rakennukset on paalutettava. Paikoin voidaan rakentaa kevyitä yksikerroksisia puurakennuksia reunavahvisteisella laattaperustuksella.

Suunnittelussa on huomioitava maaperän heikosta rakennettavuudesta koituvat kustannukset sekä yksittäisten omakotitonttien rakentajille että kunnallistekniikan ja katujen rakentamiselle. Tavoitteena on asuinrakentamisen sijoittaminen rakennettavuudeltaan parhaille alueille. (Liite 5. Maaperäselvityskartta)

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten tavoitteet

Lähialueen asukkaat ovat tuoneet kaavaprosessin aikana esiin seuraavat tavoitteet:

- Paippistentien liikenneturvallisuuden parantaminen: nopeusrajoitusta pyritään alentamaan ja mahdollistetaan alikulun ja kevyen liikenteen väylän rakentaminen Paippistentien varteen sekä hidastetaan ajonopeuksia katujärjestelyin ja liikennemerkkein (esim. liikenneympyrä, keskisäarekkeet, alennettu nopeusrajoitus).

Mål som grundar sig på planeringssituationen

Planarbetet styrs av de planeringsprinciper som ingår i de riksomfattande målen för områdesanvändningen, av vilka följande är de viktigaste för detta planprojekt:

- I stadsregionernas pendlingsområden säkerställs för områdesanvändningens del att det finns förutsättningar att bygga bostäder som är ändamålsenligt placerade och att kraven på en god livsmiljö kan tillgodoses.
- Vid planeringen av områdesanvändningen identifieras befintliga eller förväntade miljöolägenheter och exceptionella naturförhållanden och verkningarna av dem förebyggs. Vid områdesanvändningen skapas förutsättningar för anpassningen till klimatförändringen.
- I samband med planeringen av områdesanvändningen ska beaktas hur lämplig marken och berggrunden i området är för den avsedda användningen.
- I landskapsplanen för Östra Nyland, som fastställdes av Miljöministeriet 15.2.2010, har planeringsområdet anvisats dels som ett område för tätortsfunktioner och dels som ett område för utvidgning av tätortsfunktionerna. I Generalplan för Sibbo 2025 (fullmäktige 15.12.2008, HFD 23.12.2011) är planeringsområdet ett område för tätortsfunktioner.
- Bostadsbyggandet på Herrgårdsbrinken i Nickby bidrar till att uppnå det mål angående befolkningstillväxten i Sibbo vilket har fastställts i kommunens tillväxtstrategi i Generalplan för Sibbo 2025.

Mål som grundar sig på förhållandena och egenskaperna i området

För planområdet har en preliminär undersökning av byggbarheten gjorts. Enligt denna har området indelats i fyra byggbarhetsklasser. Det är möjligt att grunda byggnaderna direkt på marken i delområdena I och II, dvs. på den klippiga kullen och på sluttningarna. På de jämna åkrarna och ängarna i den södra och östra delen av planområdet är byggbarhetsklassen III-IV, och där måste byggnaderna pålas. Lätta träbyggnader i ett plan kan uppföras med kantförstärkt grundplatta.

Vid planeringen ska man beakta de kostnader som den dåliga byggbarheten medför både för byggare av enskilda egnahemshustomter och för byggandet av kommunaltekniken och gatorna. Målet är att förlägga bostadsbyggnader till de beträffande byggbarheten bästa områdena. (Bilaga 5. Jordmänsutredning, karta)

4.4.3 Mål som uppkommit under processen

Intressenternas mål

Invånarna i näromgivningen har lyft fram följande mål under planprocessens gång:

- Trafiksäkerheten på Paipsvägen förbättras: man vill sänka hastighetsbegränsningen och göra det möjligt att bygga en underfart och cykel- och gångbana längs Paipsvägen samt bromsa upp körhastigheterna med hjälp av gatuarrangemang och trafikmärken (t.ex. rondell, mittrefuger, sänkt hastighetsbegränsning).

- Viereisten asuinalueiden yksityisyys ja rauhallisuus pyritään turvaamaan. Uusi asuinalue suunnitellaan omana kokonaisuutenaan ja liikenne alueelle ohjataan erillisestä liittymästä Paippistentieltä. Raiviotie toivotaan muutettavan kevyen liikenteen kaduksi.
- Vanhan ja uuden alueen väliin pyritään jättämään viherkaista, joka toimii näkösuojana. Pyritään ainakin osittain säästämään Ravioitien varressa oleva lehtometsä.
- Uuden asuinalueen ilmeestä tavoitellaan vaihtelevaa ja värikästä. Uusi alue poikkeaa ulkoasultaan olemassa olevasta asuinalueesta.
- Osoitetaan rakentamista pääasiassa kukkulalle ja sen rinteille ja säästetään näin osa peltoalueesta viheralueeksi (mahdollisesti palstaviljelylle).
- Suunnitellaan tiivis pientalovaltainen, ilmeeltään monipuolinen asuinalue. Alueelle ei sijoiteta kerrostaloja.
- Pyritään säilyttämään luonnontilaista viheraluetta. Yhtenäinen viheralue on tärkeä alueen asukkaille. Viheralueelle toivotaan lenkkeily- ja hiihtoreittiä.
- Avosuo suunnitellaan osaksi viheraluetta ja osoitetaan luontopolku sen ympäri. Alueelle toivotaan myös näköalapaikka lintubongareille ja pulkkamäki.
- Energiatohokkuutta pyritään parantamaan huomioimalla ilmansuunnat rakennusten sijoittelussa ja suuntauksessa (harjasuunta), jotta aurinkopaneelien käyttö on mahdollista.
- Alueelle tulisi suunnitella asumista eri asukasryhmillä.
- Liikenne Nikkilän keskustaan tulee järjestää siten, että se ei aiheuta häiriötä olemassa olevien alueiden asukkaille (erityisesti Vanhan Kylätien varren asutus).

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kunta ja muut viranomaiset ovat asettaneet asemakaavalle seuraavia laadullisia tavoitteita:

- Sipoon yleiskaavan 2025 mukainen kasvustrategia asettaa tavoitteet asuntotuotannolle. Kartanonrinne on osa Nikkilän pohjoispuolista laajentumisaluetta. Kartano III-kaavarunkotyössä on arvioitu, että uudet asemakaavotettavat alueen tulevat mahdollistamaan jopa 3500 uutta asukasta näille laajentumisalueille.
- Alueen tulee sopia ympäristöön ja Nikkilän taajamakuvaan.
- Suunnittelussa tulee pyrkiä omaleimaisuuteen siten, että uuden ja olevan alueen välillä on riittävä kontrasti. Tavoitteena on suunnitella alueelle vaihteleva, mutta riittävän yhtenäinen ilme määrittelemällä asemakaavaa täydentävässä rakentamistapaohjeessa rakennusten väriä, materiaaleja sekä muita ulkoiseen ilmeeseen liittyviä asioita.
- Asemakaavan sisältövaatimusten mukaisesti tavoitteena on laadukas, terveellinen ja turvallinen liikkumis- ja asumisympäristö.
- Tonttien tulee olla toteuttamiskelpoisia ja helposti myytäviä rakennuspaikkoja.
- Alueen tulee kytkeytyä toimivasti olemassa olevaan ulkoilureitistöön.

- Privatlivet och lugnet i de intilliggande bostadsområdena bevaras. Det nya bostadsområdet planeras som en egen helhet och trafiken till området dirigeras via en separat anslutning från Paipsvägen. Brutavägen önskar man ska bli en gata för lätt trafik.
- Mellan det gamla och nya området bevaras en grön zon som fungerar som insynsskydd. Den lundartade skogen längs Brutavägen bevaras åtminstone delvis.
- Det nya bostadsområdet ger ett variationsrikt och färggrant intryck. Det nya området avviker till det yttre från det befintliga bostadsområdet.
- Byggnad anvisas i huvudsak till kullen och dess sluttningar. På det sättet bevaras en del av åkerområdet som grönområde (eventuellt för odlingslotter).
- Ett tätt, småhusdominerat bostadsområde med mångsidig framtoning ska planeras. I området byggs inga flervåningshus.
- Grönområde i naturligt tillstånd ska bevaras. Ett sammanhängande grönområde är viktigt för invånarna i området. Man önskar ett jogging- och skidspår till grönområdet.
- Den öppna myren blir en del av grönområdet. En naturstig anvisas kring myren. I området önskar man också att det ska finnas en utsikts plats för fågelskådare, och en pulkbacke.
- Energieffektiviteten förbättras genom att man beaktar väderstrecken när man placerar och riktar byggnaderna (riktningen på takåsen) så att det är möjligt att använda solpaneler.
- Boende borde planeras för olika invånargrupper.
- Trafiken till centrum av Nickby bör arrangeras så att den inte medför störningar för invånarna i de befintliga bostadsområdena (särskilt bosättningen längs Gamla Byvägen).

Mål för detaljplanens kvalitet

Kommunen och övriga myndigheter har ställt följande mål för detaljplanens kvalitet:

- Tillväxtstrategin enligt Generalplan för Sibbo 2025 ställer mål för bostadsproduktionen. Herrgårdsbrinken hör till det norra utvidgningsområdet i Nickby. I arbetet med planstommen Nickby Gård III har man beräknat att de nya detaljplaneområdena kommer att göra det möjligt för till och med 3 500 nya invånare att flytta till utvidgningsområdena.
- Området ska även passa in i miljön och tätortsbilden i Nickby.
- Vid planeringen ska man eftersträva särprägel så att det uppstår en tillräcklig kontrast mellan det nya och det befintliga området. Målet är att planera en omväxlande men tillräckligt sammanhängande framtoning genom att i byggsättsanvisningarna som kompletterar detaljplanen fastställa byggnadernas färgsättning, material och andra faktorer som hänger samman med exteriörerna.
- I enlighet med innehållskraven för en detaljplan är målet en förstklassig, sund och trygg miljö att bo och röra sig i.
- Tomterna ska vara byggbara och omfatta byggplatser som är enkla att sälja.
- Området ska smidigt kopplas till det befintliga nätverket av friluftsleder.

Muut prosessin aikana syntyneet tavoitteet

- Alueelle pyritään suunnittelemaan alueellinen, ekologinen lämmöntuotantotapa.
- Paippistentien liittymien turvallisuuteen kiinnitetään huomiota.
- Alueen rakentaminen, ojitus tai maankaivu ei saa pilata pohjavettä tai pysyvästi alentaa pohjaveden korkeutta.
- Mahdollisten maa- ja kalliolämpöjärjestelmien rakentaminen ei saa pilata pohjaveden laatua.

Övriga mål som uppkommit under processen

- Ett lokalt, ekologiskt värmeproduktionssätt eftersträvas.
- Uppmärksamhet ska fästas på säkerheten vid anslutningarna till Paipisvägen.
- Byggnad, dränering eller grävning i området får inte förorena grundvattnet eller varaktigt sänka grundvattnets nivå.
- Anläggandet av eventuella jord- och bergsvärmesystem får inte förstöra kvaliteten på grundvattnet.

Taulukko: Asuinkortteleiden pinta-alat ja rakennusoikeudet.

Tabell: Bostadskvarterens areler och byggrätt.

Alue Område	Pinta-ala Areal (m ²)	RO (k-m ²) Byggrätt (vy-m ²)	Tehokkuus Effektivitet	Tonttien lkm Antal tomter
AO-1 Erillispientalot Fristående småhus	49 515 m ²	12 379 k-m ² /vy-m ²	e = 0,25	48
A-1 Asuinrakennukset Bostadshus	12 445 m ²	3 000 k-m ² /vy-m ²	n. / ca e = 0,24	3
AO (Solliden) Erillispientalot Fristående småhus	4 622 m ²	620 k-m ² /vy-m ²	n. / ca e=0,13	1-3
Asuinkorttelit yhteensä Bostadskvarteren totalt	66 582 m ²	15 999 k-m ² /vy-m ²	n. e=0,24 keskiarvo / me- deltal	52 - 54

5. Asemakaavan kuvaus - Redogörelse för detaljplanen

5.1 Kaavan rakenne

Paippistentien itäpuolinen alue liittyy olevaan taajamarakenteeseen omana kokonaisuutenaan: alueen kokoojakuu liittyy suoraan Paippistentiehen. Eteläpuolisen asuinalueen ja uuden alueen väliin on jätetty vihervyöhyke tai osoitettu istutettavia tontinosia.

Paippistentien länsipuoliset omakotikorttelit ja katulinjaus aloittavat uuden asuinalueen, jota tullaan jatkamaan myöhemmissä asemakaavoissa. Katulinjaus on suunniteltu Kartano III -kaavarungon mukaisesti.

Tontit ja rakennusten suuntaus on suunniteltu siten, että rakennukset voidaan pääsääntöisesti suunnata aurinkoenergian käytön kannalta edullisiin ilmansuuntiin (etelään - länteen). Samalla on pyritty varmistamaan kullekin asunnolle suojaisia ja aurinkoinen piha-alue.

Paippistentien itäpuolisen alueen kokoojakadun varressa on kevyen liikenteen väylä. Myös Paippistentien varteen on varattu tila kevyen liikenteen väylän rakentamiselle. Pistokadut toteutetaan tonttikatuina tai pihakatuina, joiden leveydet vaihtelevat 12 - 20 metrin välillä. Pihakaduilla ajorata voidaan suunnitella vapaasti ja katualueella voi olla myös muita toimintoja ja istutuksia.

Alueelle on suunniteltu ulkoilureitit, jotka tulevaisuudessa yhdistävät alueen Norrskogenin ulkoilureitistöön ja Nikkilän keskusta. Pohjoiselle peltoalueelle on osoitettu viheralue. Kukkulan laella sijaitseva avosuon on osoitettu viheralueeksi ja sen läheisyyteen voidaan toteuttaa ulkoilureitti.

Autopaikat osoitetaan tonteille. Kaikilla tonteilla tulee olla 2 ap/asunto (sekä omakoti- että pientalotontit). Lisäksi yhtiömuotoisilla pientalotonteilla tulee olla yksi vieraspaikka / 10 asuntoa. Korttelin 1525 tonteille on varattu erilliset LPA-alueet pysäköintiä varten. Kokoojakadun varteen voidaan sijoittaa jonkin verran kadunvarsipysäköintiä, joka palvelee omakotialueen vieraita.

Hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää paikallisesti tonteilla tai ohjata hulevesiojiin. Avosuon läheisten tonttien hulevedet on suositeltavaa ohjata suoalueelle.

5.1.1 Mitoitus

Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 18,6 ha. Alueelle muodostuu 48 uutta rakennuspaikkaa omakotitaloille (AO-1) ja kolme yhtiömuotoista asuintonttia (A-1). Asukkaiden lukumääräksi arvioidaan noin 320. Rakennustyyppistä johtuen uudet asukkaat lienevät pääosin työikäisiä perheitä. Alueelle ei muodostu työpaikkoja, mutta ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta sallitaan omakotikortteleissa.

5.1 Planens struktur

Området öster om Paipisvägen anknyter till den befintliga tätortsstrukturen som en egen helhet: matargatan ansluter direkt till Paipisvägen. Mellan bostadsområdet i söder och det nya området har bevarats en grönzon eller anvisats tomtdelar som ska planteras.

Egnahemshuskvarteren väster om Paipisvägen och gatusträckningen inleder ett nytt bostadsområde som man kommer att behandla vidare i senare detaljplaner. Gatusträckningen har planerats i enlighet med stomplanen Nickby Gård III.

Tomterna och husens riktning har planerats så att byggnaderna i regel kan riktas i väderstreck som är mest fördelaktiga med tanke på solenergi (mot söder och väster). På samma gång har man säkerställt att varje bostad har en skyddad och solig gårdsplan.

Längs matargatan i området öster om Paipisvägen går en cykel- och gångbana. Även längs Paipisvägen har reserverats plats för byggande av lätttrafikled. Gatuförbindelserna genomförs som tomtgator eller som gårdsgator vars bredd varierar mellan 12 och 20 meter. På gårdsgatorna kan körbanan planeras fritt och gatuområdet kan också rymma andra funktioner samt planteringar.

Till området har man planerat friluftsleder som i framtiden knyter samman området med friluftsområdet vid Norrskogen och Nickby centrum. Till det norra åkerområdet har anvisats ett grönområde. Den öppna myren på toppen av kullen har anvisats som ett grönområde och i närheten av denna kan en friluftsled anläggas.

Bilplatser anvisas till tomterna. Alla tomter ska ha 2 bilplatser/bostad (både egnahems- och småhustomter). Därtill ska småhustomter i bolagsform ha en gästplats per 10 bostäder. För tomterna i kvarter 1525 har reserverats separata LPA-områden för parkering. Längs matargatan kan parkeringsplatser placeras i viss mån med tanke på dem som besöker egnahemshusen.

Dagvatten ska i mån av möjlighet infiltreras lokalt på tomterna eller avledas till diken. Dagvattnet från tomterna nära den öppna myren bör avledas till myren.

5.1.1 Dimensionering

Hela planområdet omfattar ca 18,6 ha. I området bildas 48 st. nya byggplatser för egnahemshus (AO-1) och tre bostadstomter i bolagsform (A-1). Det nya invånarantal uppskattas till ca 320 personer. På grund av byggnadstypen torde de nya invånarna i huvudsak vara familjer i arbetsför ålder. I området uppkommer inga arbetsplatser, men privat företagsverksamhet som inte stör omgivningen tillåts i egnahemshuskvarteren.

Omakotitonttien koot vaihtelevat 930 - 1.180 m² välillä. Tonttitehokkuudella $e=0.25$ tonttikohtaiseksi rakennusoikeudeksi tulee noin 230–290 k-m². Lisäksi tonttikohtainen piharakennusoikeus on 40 k-m².

Yksityisomistuksessa olevan omakotiinteistön (Solliden 6:127) kokonaisrakennusoikeudeksi on määritelty 620 k-m². Se koostuu olemassa olevan rakennuksen rakennusoikeudesta (120 k-m²) sekä 500 k-m² lisärakennusoikeudesta. Tontti on mahdollista myöhemmin jakaa kahteen tai kolmeen rakennuspaikkaan erillisen suunnitelman perusteella. Talousrakennusoikeus on yhteensä 200 k-m².

Energiahuollolle varatulle EN-korttelialueelle on osoitettu 100 k-m² rakennusoikeus.

Katualueiden leveydet on suunniteltu seuraavasti: Kokoojakadun leveys on 18 metriä sisältäen kevyen liikenteen väylän kadun yhdellä sivulla. Tonttikatujen leveys on 12 metriä ja pihakatujen leveydet vaihtelevat 12-20 metrin välillä.

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. Suunnittelualuetta lähinnä oleva kunnallinen päiväkotij sijaitsee noin 300 metrin päässä eteläpuolisella asuinalueella. Lähin koulu sijaitsee Nikkilän taajaman keskuksessa. Päivähoito- ja koulupaikkojen kysynnästä on tehty palvelukysyntäselvelma (liite 13).

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

Alueelle on laadittu rakentamistapaohjeet, jotka tukevat alueen rakentamista laadukkaaksi, terveelliseksi ja turvalliseksi 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 ratkaisu edistää energiatehokkuutta ja lisää olemassa olevien ja toteutuvien rakenteiden ja järjestelmien käyttöä.

Storleken på tomterna för egnahemshus varierar mellan 930 och 1 180 m². Exploateringstalet $e=0,25$ ger en tomtspecifik byggrätt på ca 230–290 vy-m². Byggrätt för ekonomibyggnad på 40 vy-m² per tomt tillkommer.

Den totala byggrätten för den privatägda egnahemsfastigheten (Solliden 6:127) uppgår till 620 vy-m². Den består av byggrätten för den befintliga byggnaden (120 vy-m²) samt tilläggsbyggrätt på 500 vy-m². Tomten kan senare delas upp i två eller tre byggplatser med utgångspunkt i en separat plan. Byggrätt för ekonomibyggnad är totalt 200 vy-m².

För EN-kvatersområdet för energiförsörjning har anvisats en byggrätt på 100 vy-m²

Bredden på gatuområdena har planerats enligt följande: Matargatan mäter 18 meter inklusive cykel- och gångbana på en sida av gatan. Tomtgatorna är 12 meter breda och gårdsgatorna varierar mellan 12 och 20 meter.

5.1.2 Service

Planområdet kommer inte att få offentlig service eller företagsstomter. 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. Det närmaste kommunala daghemmet ligger i bostadsområdet söder om planeringsområdet på ca 300 meters avstånd. Den närmaste skolan finns i centrum av Nickby tätort. En kalkyl har sammanställts över efterfrågan på daghems- och skolplatser (bilaga 13).

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Planeringsarbetet 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.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue AO-1

- korttelitehokkuus $e=0.25$ (asuinrakennuksen rakennusoikeus noin 230 - 290 k-m²), lisäksi piharakennusoikeus 40 k-m²
- kerrosluku I ($\frac{1}{2}$) - II
- kattomuotona on harjakatto tai kaksoispulpettikatto, kattokaltevuus 1:3 - 1:2
- 2 autopaikkaa / asunto
- ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta on sallittua
- sijaitsee pohjavesialueella
- olemassa olevaa puustoa säilytettävä mahdollisuuksien mukaan

Erillispientalojen korttelialue AO

- kokonaisrakennusoikeus 620 k-m², lisäksi piharakennusoikeus yhteensä 200 k-m²
- kerrosluku II
- kattomuotona on harjakatto tai kaksoispulpettikatto, kattokaltevuus 1:3 - 1:2
- 2 autopaikkaa / asunto
- ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta on sallittua
- sijaitsee pohjavesialueella
- olemassa olevaa puustoa säilytettävä mahdollisuuksien mukaan

Asuinrakennusten korttelialue A-1

- rakennusoikeus osoitettu asemakaavassa lukuna (700 - 1.200 k-m²)
- piharakennusoikeus $e=0,04$
- erillisiä asuntokohtaisia irtaimistovarastoja saa rakentaa 6m²/asunto
- kerrosluku I, II tai ($\frac{1}{2}$)I
- kattomuotona on harjakatto tai kaksoispulpettikatto, kattokaltevuus 1:3 - 1:2
- 2 autopaikkaa / asunto, vieraspaikkoja 1 ap /enintään 10 asuntoa
- ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta on sallittua
- sijaitsee pohjavesialueella
- olemassa olevaa puustoa säilytettävä mahdollisuuksien mukaan

5.3.2 Muut alueet

Suojaviheralue EV

Paippistentien varren liikennemelulle alttiit alueet on osoitettu suojaviheralueiksi. Näiden alueiden maastonmuotoja voidaan muokata sijoittamalla alueille esim. ylijäämämassoja.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Kvartersområde för fristående småhus AO-1

- kvarterseffektivitet $e=0,25$ (ger byggrätt för bostadshus på ca 230–290 vy-m²), därtill byggrätt för gårdsbyggnad 40 vy-m²
- våningstal I ($\frac{1}{2}$) –II
- takform sadeltak eller dubbelt pulpettak, taklutning 1:3–1:2
- 2 bilplatser/bostad
- privat företagande som inte stör omgivningen är tillåtet
- grundvattenområde
- befintligt trädbestånd ska sparas i mån av möjlighet

Kvartersområde för fristående småhus AO

- total byggrätt 620 k-m², därtill total byggrätt för gårdsbyggnad 200 k-m²
- våningstal II
- takform sadeltak eller dubbelt pulpettak, taklutning 1:3–1:2
- 2 bilplatser/bostad
- privat företagande som inte stör omgivningen är tillåtet
- grundvattenområde
- befintligt trädbestånd ska sparas i mån av möjlighet

Kvartersområde för bostadshus A-1

- byggrätten har anvisats i detaljplanen i form av ett tal (700 - 1 200 vy-m²)
- byggrätt för gårdsbyggnad $e=0,04$
- 6 m²/bostad får byggas som fristående bostadsspecifika förråd för lösöre
- våningstal I, II eller ($\frac{1}{2}$)I
- takform sadeltak eller dubbelt pulpettak, taklutning 1:3–1:2
- 2 bilplatser/bostad, gästplatser 1 bilplats/högst 10 bostäder
- privat företagande som inte stör omgivningen är tillåtet
- grundvattenområde
- befintligt trädbestånd ska sparas i mån av möjlighet

5.3.2 Övriga områden

Skyddsgrönområde EV

Områdena längs Paipisvägen som utsätts för trafikbuller har anvisats som skyddsgrönområden. I dessa områden kan terrängformerna bearbetas t.ex. genom att placera överflödiga jordmassor i områdena.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset rakennettuun ja luonnonympäristöön kohdistuvat kaava-alueen lähialueelle. Toiminnalliset vaikutukset liikenteeseen ja palveluihin ulottuvat Nikkilän keskustaan asti.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kartanonrinteen asuinalue jatkaa eteläpuolista Kartanon asuinaluetta ja täydentää Nikkilän taajamarakennetta. Kartanonrinne on kuitenkin ilmeeltään ja liikenteellisesti oma kokonaisuutensa. Alueen sisäinen liikenneverkosto liittyy suoraan Paippistentiehen.

Kartanon olevalla pientaloalueella asukkaita on tällä hetkellä yhteensä noin 670. Kartanonrinteen on laskettu lisäävän pientaloalueen asukasmäärää noin 320 asukkaalla.

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Rakentaminen avosuon välittömään läheisyyteen vaikuttaa suon vesiolosuhteisiin. Olosuhteiden muuttuminen voi vaikuttaa suon lajistoon.

Asemakaava mahdollistaa pohjanlepakon mahdolliseksi lisääntymispaikaksi todetun kiinteistön säilymisen, mutta kiinteistöä ei ole suojeltu asemakaavamerkinnoin. Lepakoiden elinolojen säilyttämisen kannalta on rakentamistapaohjeessa kiinnitetty huomiota alueella käytettäviin valaismalleihin (valon suuntautuminen alaspäin). Katuvailaisintyyppi on Victor. Tonttien pihavalaisimista määrätty rakentamistapaohjeessa.

Asuinrakentaminen sijoittuu osittain metsäalueille. Tiiviin omakotirakentamisen myötä puuston säilyminen on epätodennäköistä, vaikka kaavamääräyksissä edellytetäänkin puuston säilyttämistä mahdollisuuksien mukaan. Metsäalueille osoitetuille tonteille on istutettava uusia puita.

5.4.3 Vaikutukset pohjaveteen

Kartanonrinteen asemakaava-alue sijaitsee osittain I-luokan pohjavesialueella (Nordåna 0175312). Rakentamisen mahdollisia haitallisia vaikutuksia pohjaveteen ovat pilaantumiskriisi ja mahdollinen pohjaveden pinnan aleneminen.

Kaavamääräyksillä estetään negatiivisia vaikutuksia pohjaveteen. Pohjaveden suojelumääräyksellä ohjataan rakentamista seuraavasti: viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, ettei jätevesiä ei 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 ja kallio- ja maalämpöjärjestelmien haitattomuus pohjavedelle tulee osoittaa suunnitelmassa.

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 centrum av Nickby.

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Bostadsområdet Herrgårdsbrinken är en fortsättning på Nickby Gård och kompletterar tätortsstrukturen i Nickby. Herrgårdsbrinken har dock en helt egen framtoning och trafikmässig struktur. Trafiknätet inom området ansluter direkt till Paipisvägen.

Småhusområdet vid Nickby gård har för närvarande ca 670 invånare sammanlagt. Herrgårdsbrinken beräknas öka antalet invånare med ca 320.

5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

Byggnad i omedelbar närhet av den öppna myren inverkar på vattenförhållandena i den. De förändrade förhållandena kan ha konsekvenser för arterna i myren.

Detaljplanen gör det möjligt att bevara fastigheten som konstaterats vara en eventuell reproduceringsplats för nordisk fladdermus, men fastigheten har inte skyddats med detaljplanebeteckningar. I syfte att bevara levnadsvillkoren för fladdermöss har en bestämmelse om armaturmodellerna (ljuset ska riktas nedåt) inkluderats i byggsättsanvisningarna. Gatulamporna är av typen Victor. I byggsättsanvisningarna finns också bestämmelser om gårdsbelysningen på tomterna.

Bostadsbyggandet befinner sig delvis på skogsområdena. I och med det täta egnahemshusbyggandet är det osannolikt att trädbeståndet kan bevaras även om planbestämmelserna förutsätter att trädbeståndet ska bevaras i mån av möjlighet. Nya träd ska planteras på de tomter som anvisats i skogsområdena.

5.4.3 Konsekvenser för grundvattnet

Detaljplaneområdet för Herrgårdsbrinken befinner sig delvis på I-klassens grundvatten område (Nordåna 0175312). De skadliga konsekvenser som byggandet eventuellt kan ha för grundvattnet är att grundvattnet förorenas eller att grundvattenytan sjunker.

Genom planbestämmelser förhindras de skadliga konsekvenserna för grundvattnet. Bestämmelserna som skyddar grundvattnet styr byggandet 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; att berg- och jordvärmsystem är oskadliga för grundvattnet ska påvisas i en plan.

Kaavan määräyksissä edellytetään, että suunniteltaessa maa- tai kalliolämpöjärjestelmää pohjavesialueelle, on osoitettava sen haitattomuus pohjavedelle. Sipoon ympäristönsuojelun näkemys on, että lämpökaivon asentaminen luokitellulle pohjavesialueelle ei ole suositeltavaa. Lämpökaivon asentaminen pohjavesialueelle Kartanonrinteen kaava-alueella ei kuitenkaan ole ympäristönsuojelun näkökulmasta kiellettyä, koska alue ei ole pohjaveden muodostumisaluetta ja etäisyys lähimpään vedenottamoon on noin 1-1,5 km (minimi 500 m). Rakennusvalvonnan tulee kuitenkin pyytää lausunto ympäristönsuojelulta, kun suunnitellaan lämpökaivon sijoittamista luokitellulle pohjavesialueelle.

5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen

Maanmyyntituloilla ja kuntaan muuttavilla uusilla veronmaksajilla on positiivinen vaikutus kuntatalouteen. Vastavasti palveluiden järjestäminen aiheuttaa kustannuksia.

5.4.4 Vaikutukset energiatehokkuuteen

Alueelle on suunnitteilla alueellinen lämmöntuotanto (esim. kallio- tai maalämpö), joka tarjoaa energiatehokkaan lämmöntuotannon alueen pientaloille. Lämmöntuotantopaikkaa varten on varattu alue Kartanonrinteen asemakaavassa (EN-alue). Siihen liittyvät lämpökaivot on mahdollista sijoittaa esimerkiksi viher- tai katualueille EN-alueen läheisyyteen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

5.5.1 Vaikutukset liikenteeseen ja meluun

Liikennemelun vaikutuksia asumiseen on pyritty vähentämään asemakaavassa sijoittamalla rakentaminen riittävän etäälle Paippistentiestä. Lisäksi Paippistentien nopeusrajoitus alennetaan liikenneturvallisuuksuunnitelman mukaisesti nopeuteen 50 km/h. Meluselvityksen perusteella allennetulla nopeusrajoituksella asuinrakennusten ja -pihojen melutilanne on likimain koko kaava-alueella suositusten mukainen. Muutamille reunimmaisille tonteille vaaditaan asemakaavamääräyksissä rakennettavaksi 1,5-1,8 metrin korkuinen aita, joka riittää alentamaan piha-alueen melutason kaikilta osin suositusten mukaiseksi.

Meluselvityksen perusteella rakennusten julkisivujen ääneneristävyyksivaatimukset ovat koko alueella alle 25 dB. Alle 25 dB:n vaatimuksia ei ole tarpeen esittää asemakaavassa, koska ne täyttyvät normaalilla rakentamistavalla.

Kaavan toteutumisen myötä lisääntynyt liikenne vaikuttaa oletettavasti Nikkilän läpiajon lisääntymiseen, koska työmatkaliikenne suuntautuu suurelta osin pääkaupunkiseudulle tai muualle etelään.

Liikenteen toimivuustarkastelu

Alueelle laaditussa toimivuustarkastelussa (liite 11) tutkitiin uusien tieliittymien toimivuutta ja näkemäalueita. Tar-

Planbestämelseinä förutsätter att, då man planerar jord- eller bergvärmsystem på grundvattenområde, kan påvisa dess ofarlighet för grundvattnet. Miljövården i Sibbo anser att placering av värmebrunnar på klassificerat grundvattenområde inte är att föredra. Placering av värmebrunn på grundvattenområdet i Herrgårdsbrinkens detaljplaneområde är dock inte förbjudet enligt miljövårdens åsikt, eftersom området inte är grundvattenbildande och avståndet till närmaste vattentag är ca. 1-1,5 km (minimi 500 m). Byggnadstillsynen skall dock begära utlåtande av miljövården då man planerar att placera en värmebrunn på klassificerat grundvattenområde.

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. Å andra sidan uppstår kostnader allteftersom mer service behövs.

5.4.4 Konsekvenser för energieffektiviteten

I området planeras en lokal värmeproduktion (t.ex. jord- eller bergvärme) som ska erbjuda en effektiv värmeproduktion för småhusen i området. För värmeproduktionsanläggningen har ett område (EN) reserverats i detaljplanen för Herrgårdsbrinken. Värmebrunnar som hör till dessa kan placeras på grön- eller gatuområden i närheten av EN-området.

5.5 Störningsfaktorer i omgivningen

5.5.1 Konsekvenser för trafiken och bullret

I planen har man strävat efter att minska konsekvenserna av trafikbullret för boendet genom att placera byggandet på tillräckligt långt avstånd från Paipisvägen. Därtill sänks hastighetsbegränsningen på Paipisvägen i enlighet med trafiksäkerhetsplanen till 50 km/h. På basen av bullerutredningen är bullernivån i bostadsbyggnaderna och på gårdsplanen förenligt med rekommendationerna i nästan hela planområdet, med den sänkta hastighetsbegränsningen. På vissa tomter i utkanterna förutsätts i detaljplanebestämmelserna att ett 1,5-1,8 meter högt staket ska byggas. Det räcker för att sänka bullernivån på gården så att den till alla delar är förenlig med rekommendationerna.

På basen av bullerutredningen är ljudisoleringskraven under 25 dB för byggnadernas fasader på hela området. Det finns inget behov att i detaljplanen ställa ljudisoleringskrav som är under 25 dB, då dessa uppfylls genom normala byggnadssätt.

Att trafiken ökar i och med genomförandet av planen torde även öka genomfartskörningen genom Nickby eftersom arbetsplatstrafiken till största delen går mot huvudstadsregionen eller andra håll i söder.

kastelun perusteella molemmat Paippistentien liittymät toimivat hyvin vuodelle 2025 ennustetuilla liikennemäärillä ja näkemäalueet ovat kaikissa liittymissä riittävät.

5.5.2 Vaikutukset liikenneturvallisuuteen

Asemakaavassa on varattu tila kevyenliikenteenväylän rakentamiselle Paippistentien varte (itäpuolelle). Tämä kevyenliikenteenväylä jatkuu Nikkilän keskustaan asti. Lisäksi kaava mahdollistaa kevyenliikenteen alikulun rakentamisen Paippistentien ali, mutta sen rakentamisesta ei ole päätetty. Alikulun rakentaminen saattaa olla haasteellista vesiolosuhteiden vuoksi. Kokoojakatujen varsille on tarkoitettu rakentaa erilliset kevyenliikenteen väylät kadun yhdelle puolelle. Toiselle puolelle voidaan sijoittaa jalkakäytävä.

5.5.3 Vaikutuksen joukkoliikenteeseen

Sipoon kasvutavoitteiden mukaisesti Kerava - Nikkilä rataosuus on tavoitteena avata jälleen henkilöjunaliikenteen käyttöön. Kartanonrinteen asemakaava lisää omalta osaltaan raideliikenteen potentiaalisia käyttäjiä.

5.5.4 Svärdfeltin ampumaradan pilaantunut maa

Kaava-alueen läheisyydessä on Svärdfeltin entinen ampumarata-alue, jonka maaperä on pilaantunut mm. lyijyllä. Alueen pilaantuneisuus on tutkittu vuonna 2000. Syksyllä 2012 on laadittu tutkimussuunnitelma alueen lisäselvitystarpeista. Tavoitteena on lisäselvitysten perusteella täydentää aiempia tutkimustuloksia. Täydentävien tutkimusten jälkeen arvioidaan alueen kunnostustarve ja siihen perustuvat toimintavaihtoehdot.

Nyt tiedossa olevien tutkimustulosten perusteella Kartanonrinteen kaava-alue ei sijaitse pilaantuneella maa-alueella. Jatkotutkimuksilla varmistetaan tämä tieto ennen rakentamisen käynnistämistä ja tonttien myyntiä.

Svärdfeltin pilaantuneella maaperällä voi olla vaikutuksia alueen asukkaisiin, mikäli he keräävät lyijyllä pilaantuneelta alueelta marjoja tai sieniä ravinnoksi. On huomioitava, että nikkiläläiset käyttävät aluetta virkistykseen nykyiselläänkin. Asemakaava muuttaa tilannetta ainoastaan siten, että potentiaalisten altistujien määrä on jonkin verran suurempi. Altistumista voidaan estää asettamalla alueelle kieltokylttejä.

5.5.5 VAK-suuronnettomuusriskin arviointi

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

Kartanonrinteen etäisyys Kerava - Porvoo -rautatiehen on noin 1-1,3 km. VAK-suuronnettomuusriskistä tehdyn selvityksen pohjalta voidaan todeta, että kaava-alue ei sijoitu mahdollisen suuronnettomuusriskin vaikutusalueelle.

Trafikgranskning

I den för området uppgjorda trafikgranskningen (bilaga 11) undersöktes de nya anslutningarnas funktionalitet och frisksiktsområden. På basis av utredningen löper trafiken bra i bägge anslutningar till Paipsvägen i prognossituationen år 2025 och frisksiktsområdena är i alla anslutningar tillräckliga.

5.5.2 Konsekvenser för trafiksäkerheten

I detaljplanen har plats reserverats för byggandet av en cykel- och gångbana längs Paipsvägen (på östra sidan). Denna cykel- och gångbana fortsätter ända till centrum av Nickby. Därtill gör planen det möjligt att bygga en underfart under Paipsvägen, men inget beslut har fattats om byggandet. Det kan vara svårt att bygga underfarten på grund av vattenförhållandena. Längs matargatorna är det tänkt att man ska bygga en separat cykel- och gångbana på ena sidan av gatan. På den andra sidan av gatan kan en trottoar anläggas.

5.5.3 Konsekvenser för kollektivtrafiken

I enlighet med tillväxtmålen för Sibbo är målet i framtiden öppna bansträckan Kervo-Nickby på nytt för persontågstrafik. Detaljplanen för Herrgårdstrinken bidrar till antalet potentiella användare av spårtrafiken.

5.5.4 Den förorenade marken vid skjutbanan på fastigheten Svärdfelt

I närheten av planområdet ligger f.d. Svärdfelts skjutbana vars jordmån innehåller bl.a. blyföroreningar. Föroreningarna undersöktes år 2000. Hösten 2012 sammanställdes en plan för fortsatta utredningar i området. Målet är att med utgångspunkt i tilläggsutredningar komplettera de tidigare undersökningsresultaten. Efter de kompletterande undersökningarna bedöms behovet av iståndsättning och alternativa åtgärder för iståndsättningen.

Uti från de undersökningsresultat som nu finns tillhanda ligger inga delar av Herrgårdstrinkens planområde på det förorenade området. Fortsatta undersökningar ska bekräfta detta innan byggandet startar och tomtarna säljs.

Den förorenade marken på fastigheten Svärdfelt kan dock ha konsekvenser för områdets invånare ifall de plockar bär eller svamp som ska användas som föda i det blyförorenade området. Man bör märka att Nickbyborna redan idag använder området för rekreation. Detaljplanen ändrar situationen bara så tillvida att antalet personer som eventuellt exponeras är något större. Exponeringen kan förhindras genom att man placerar förbudsskyltar i området.

5.5.5 Bedömning av risken för storolyckor vid transport av farliga ämnen

Kervo-Borgå-banan används nuförtiden för containertransporter med tåg från raffinaderiet i Sköldvik och an-

Kartanonrinteen kaavoituksen vaikutuksena VAK-onnettomuusriskiin on mahdollinen liikenteen lisääntyminen Vanhan Kylätien varressa sijaitsevassa riskialttiissa rautatien tasoristeyksessä. Tasoristeys tullaan korvaamaan alikululla Kartano III -alueen kaavoituksen edistyessä. Nykyiselläkin sujuvin liikenneyhteys Kartanonrinteestä Nikkilän keskustaan kulkee kuitenkin Pornaistentien ja turvallisen junaradan alikulun kautta.

5.6 Asemakaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty liitteessä 9. Kaavamääräyksissä on kiinnitetty erityistä huomiota alueen luonnonympäristöön liittyvien negatiivisten vaikutusten minimointiin (mm. suoalueen säilyttäminen, pohjavesien suojele). Kaavamerkinnot ja -määräykset noudattavat ympäristöministeriön antamia ohjeita.

nan industri i området. På banan rör sig över en tredjedel av alla transporter av farliga ämnen i Finland.

Avståndet från Herrgårdsbrinken till Kervo-Borgå-järnvägen är ca 1-1,3 km. Utifrån en utredning som gjorts om risken för storolyckor vid transport av farliga ämnen kan man konstatera att planområdet inte ligger inom influensområdet vid en eventuell storolycksrisk.

Planläggningen av Herrgårdsbrinken 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. Även i dagsläge går den smidigaste trafikförbindelsen från Herrgårdsbrinken till Nickby centrum ändå via Borgnäs vägen och den trygga underfarten under tågbanan.

5.6 Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna presenteras i bilaga 9. I planbestämmelserna har särskild uppmärksamhet fästs vid att minimera de negativa konsekvenserna i anknytning till naturmiljön (bl.a. bevarandet av myren, skyddet av grundvattnet). Planbeteckningarna och -bestämmelserna följer Miljöministeriets anvisningar.

6 Asemakaavan toteutus - Genomförandet av detaljplanen

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaamaan on laadittu sitovat rakentamistapaohjeet, jotka on asetettu nähtäville asema-kaavan ehdotusvaiheessa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan kaavan ja katu-suunnitelmien 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 18.6.2012

Pilvi Nummi-Sund
kaavoittaja / planläggare
arkkitehti / arkitekt

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

För genomförandet av detaljplanen har bindande byggsättsanvisningar utarbetats. Dessa har lagts fram parallellt med detaljplanen i förslagsskedet.

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
maankäyttöpäällikkö / markanvändningschef
arkkitehti / arkitekt SAFA

