

NG 6 Nikkilän kartanon alueen Y-tontit

Asemakaavan muutos

NG 6 Y-tomter vid Nickby gård

Detaljplaneändring

Asemakaavaselostus

Detaljplanebeskrivning



15.1.2013

Asia/Ärende 109/2012

Asemakaavan muutos koskee tilaa Brutan 17:1 ja osaa tilasta Svärdfelt 23:71 Nikkilässä sekä kortteleita 1420 ja 1426 ja yleistä tiealuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu erillispientalojen korttelit 1420 ja 1426 sekä korttelin 1414 tontit 7 ja 8, puisto- ja lähivirkistysalueita sekä katualuetta.

Tämä selostus liittyy 12.12.2012 päivätyyn asemakaavakarttaan (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

Ändringen av detaljplanen gäller fastigheten Brutan 17:1 och del av fastigheten Svärdfelt 23:71 i Nickby samt kvarteren 1420 och 1426 och ett allmänt vägområde.

Genom detaljplaneändringen bildas kvarteren 1420 och 1426 för fristående småhus, tomterna 7 och 8 i kvarter 1414, parkområden och områden för närrecreation samt ett gatuområde.

Beskrivningen gäller detaljplanekartan (1:1 000) daterad 12.12.2012.

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

Fotografier © Sibbo kommuns planläggningsenhet.

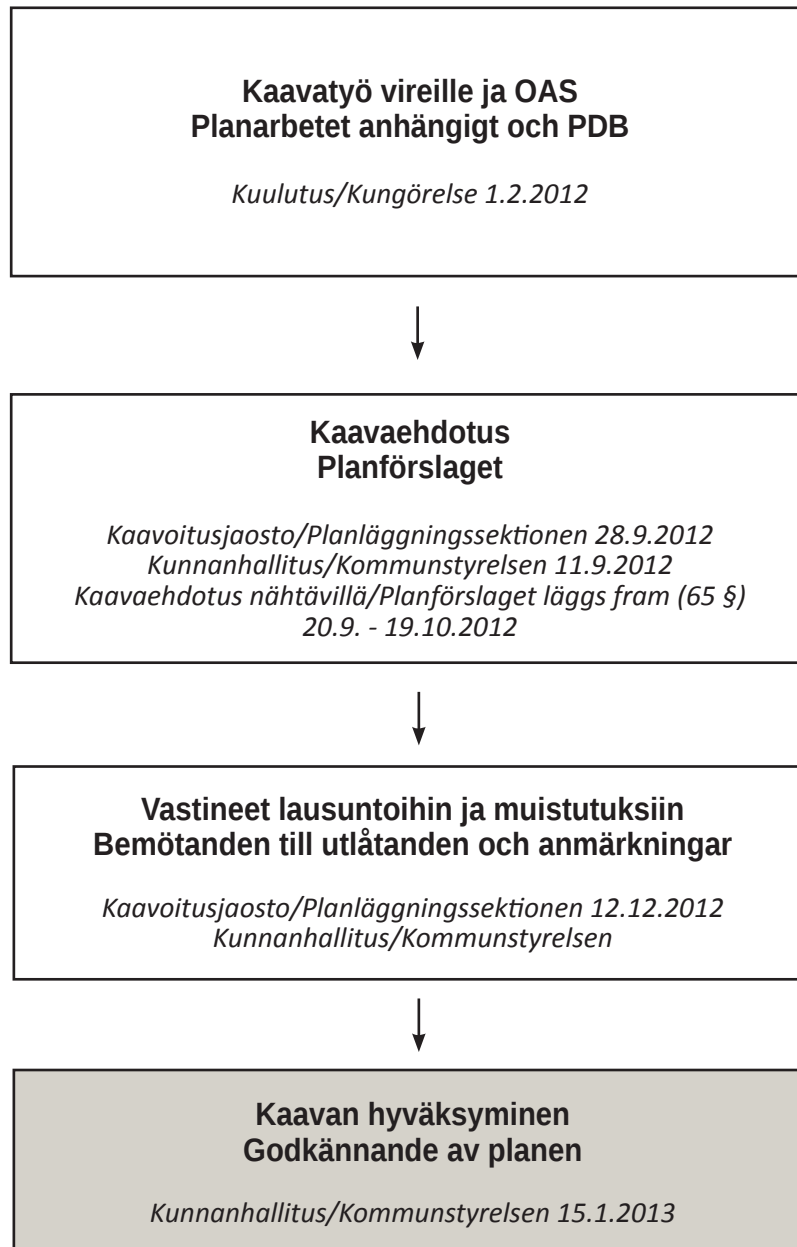
Beskrivningen har utarbetats av Pilvi Nummi-Sund och översatts av Monika Sukoinen.

Planens beredare:

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

Matti Kanerva, arkitekt SAFA, markanvändningschef
tfn (09) 2353 6720
fornamn.efternamn@sibbo.fi





1 Perus ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoon kunta
Kunnanosa: Nikkilä
Tilat/kiinteistöt: RN:o 23:71 (Svärdfelt), 17:1 (Brutan), 19:1 (K 1420) ja 19:19 (K 1426)
Kaavan nimi: Nikkilän kartanon alueen Y-tontit
Kaavanumero: NG 6

1.2 Kaava alueen sijainti

Kaavamuutos käsittää kolme erillistä rakentamatonta yleisten rakennusten tonttia ja niihin liittyviä viheralueita sekä Paippistentien eteläosan. Tontit sijaitsevat Nikkilän Kartanon alueella Paippistentien länsipuolella. Etäisyys Nikkilän keskustaan on noin 1 - 1,5 km.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Suunnittelualue on Sipoon yleiskaavassa 2025 pääosin taajamatoimintojen aluetta ja osittain keskustatoimintojen aluetta. Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2012-2015. Asemakaavalla vastataan kunnan omakotitonttien kysyntään muuttamalla kolme rakentamatonta yleisten rakennusten tonttia asumiselle. Lisäksi muutetaan Paippistentien alkuosa katualueeksi ja laajennetaan katu- aluetta Viljatien risteyksen kohdalla vastaamaan liittymän parannussuunnitelmaa.

1 Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

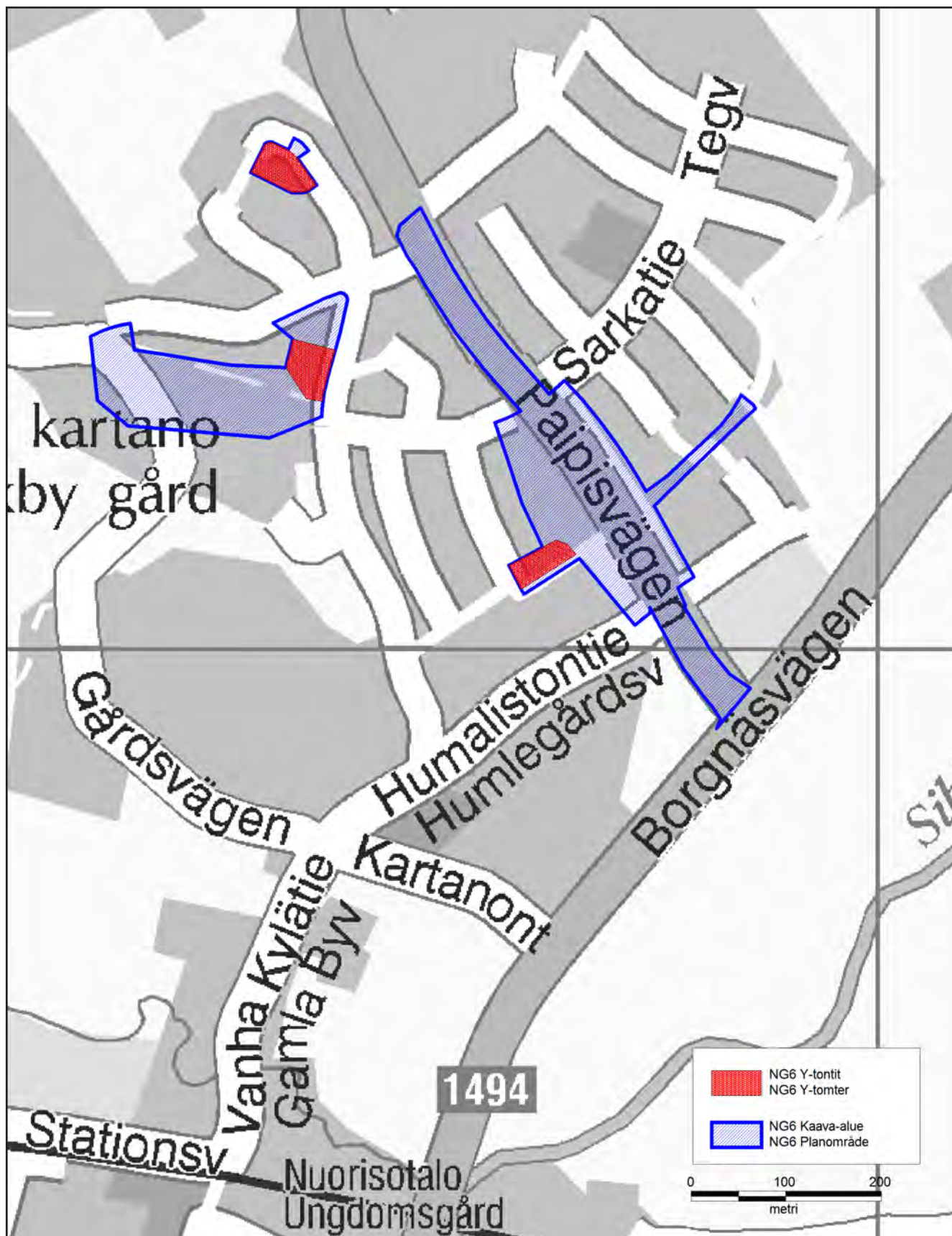
Kommun: Sibbo kommun
Kommundel: Nickby
Lägenheter/fastigheter: RNr 23:71 (Svärdfelt), 17:1 (Brutan), 19:1 (K 1420) och 19:19 (K 1426)
Planens namn: Y-tomterna vid Nickby gård
Plan nr: NG 6

1.2 Planområdets läge

Planändringen omfattar tre fristående obebyggda tomter för allmänna byggnader och relaterade grönområden samt södra delen av Paipisvägen. Tomterna ligger vid Nickby Gård väster om Paipisvägen. Avståndet från Nickby centrum är ca 1–1,5 km.

1.3 Detaljplanens syfte

I Generalplan för Sibbo 2025 är planeringsområdet i huvudsak ett område för tätortsfunktioner och delvis ett område för centrumfunktioner. Planarbetet ingår i kommunens planläggningsprogram för åren 2012–2015. Detaljplanen syftar till att tillgodose efterfrågan på tomter för egnahemshus i kommunen genom en ändring av tre obebyggda tomter för allmänna byggnader till tomter för boende. Därtill ändras början av Paipisvägen till gatuområde och gatuområdet utvidgas vid korsningen med Spannmålsvägen så att det motsvarar förbättringsplanen för anslutningen.



Kaava-alueen sijainti (kaava-alue rajattu sinisellä, Y-tontit punaisella) kunnan opaskartalla. © Sipoo kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö. Kartassa 1 ruutu = 1 km.

Planändringsområdets läge (planområdet avgränsat med blått, Y-tomterna med rött) på kommunens guidekarta © Sibbo kommun, Mätning och fastigheter. 1 ruta = 1 km.

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	11
3.1.3 Erytyspiirteet ja ympäristön häiriötekijät	13
3.1.4 Maanomistus	13
3.2 Suunnittelutilanne	14
3.2.1 Maakuntakaava	14
3.2.2 Yleiskaava	14
3.2.3 Asemakaava	16
3.2.4 Rakennusjärjestys	16
3.2.5 Pohjakartta	16
4. ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	17
4.2 Asemakaavasuunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.3.1 Osalliset	17
4.3.2 Vireille tulo	17
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
4.4 Asemakaavan tavoitteet	18
4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset	18
4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	18
4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	18
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
5.1 Kaavan rakenne	19
5.1.1 Mitoitus	19
5.1.2 Palvelut	20
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
5.3 Aluevaraukset	20
5.3.1 Korttelialueet	20
5.3.2 Muut alueet	20
5.4 Kaavan vaikutukset	20
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön	21
5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen	21
5.5 Ympäristön häiriötekijät	21
5.5.1 VAK-suuronnettomuusriskin arviointi	21
5.6 Asemakaavamerkinnot ja määräykset	22
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	22
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	22
6.3 Toteutuksen seuranta	22



1.5 Liitteet

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2. Maanomistuskartta
Liite 3. Putki- ja johtokartta
Liite 4. Ote maaperäkartasta
Liite 5. Pohjavesialueet (kartta)
Liite 6. Voimassa oleva / poistuva asemakaava
Liite 7. Asemakaavakartan pienennös
Liite 8. Asemakaavan merkinnät ja määräykset
Liite 9. Havainnekuva
Liite 10. Muistio kaavakävelyltä 13.6.2012
Liite 11. Viljatie risteyksen katusuunnitelma
Liite 12. Asemakaavan seurantalomake
Liite 13. Rakentamistapaohje
Liite 14. Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

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.

Kartano III –alueen hulevesiselvitys, FCG Finnish Consulting Group Oy

1.4 Innehållsförteckning

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



1.5 Bilagor

Bilaga 1. Program för deltagande och bedömning
Bilaga 2. Markägokarta
Bilaga 3. Rör- och ledningskarta
Bilaga 4. Utdrag ur jordmånskarta
Bilaga 5. Grundvattensområden (karta)
Bilaga 6. Gällande detaljplan/detaljplan som håller på att åsidosättas
Bilaga 7. Förminskning av detaljplanekartan
Bilaga 8. Beteckningar och bestämmelser i detaljplanen
Bilaga 9. Illustration
Bilaga 10. Promemoria från planpromenaden 13.6.2012
Bilaga 11. Gatuplan för Spannmålsvägens korsning
Bilaga 12. Blankett för uppföljning av detaljplanen
Bilaga 13. Byggnadsanvisningar
Bilaga 14: Sammanfattning av utlåtanden och bemötanden av dessa

1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen

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 och 2010

Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys. Strafica Oy och Sito Oy, 2008

Sipoon pohjavesien suojelusuunnitelma. Sibbo kommun, Samkommunen för Tusbynejdens vattenverk, Nylands miljöcentral, Golder Associates Oy, 15.1.2009.

Kartano III –alueen hulevesiselvitys, FCG Finnish Consulting Group Oy

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2012–2015.

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 2.2.2012.

Alueella järjestettiin valmisteluvaiheessa kaavakävely 13.6.2012, johon kutsuttiin osallistumaan naapurikiinteistöjen omistajat ja muut kaavamuutoksesta kiinnostuneet.

Asemakaavaehdotus ja rakentamistapaohje olivat nähtävillä 20.9.-19.10.2012. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot tarpeellisilta viranomaistahoilta. Kaavaehdotukseen saapui viisi lausuntoa. Muistutuksia ei saapunut.

Kaavoitusjaosto hyväksyi asemakaavan muutoksen kokouksessaan 12.12.2012 kunnanhallituksen käsittelyyn. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan ei merkittävä ja sen hyväksyy kunnanhallitus (MRL 52 §). Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan muutoksen kokouksessaan 15.1.2013.

Kaava kuulutettiin voimaan 6.3.2013.

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa osoitetaan kuusi uutta omakotitalon rakennuspaikkaa kaavamuutoksella poistuville yleisten rakennusten tonteille. Omakotitonttien rakennusoikeudet ovat 150 – 200 k-m². Vastaavat tonttitehokkuudet ovat noin $e=0,18-0,19$. Lisäksi sallitaan 40 k-m² piharakennus. Piharakennuksen kanssa tonttien kokonaistehokkuus on noin $e=0,21-0,23$.

Asemakaavassa osoitetaan myös Paippistentien eteläosa kaduksi. Samalla korjataan katualueen rajausta siten, että se vastaa Viljatie liittymän kohdalle rakennettavan keski- ja saarekkeellisen suojatien suunnitelmaa.

Viheralueisiin osoitetaan vähäisiä muutoksia: pieni osa viereisestä viheralueesta liitetään tonttiin korttelissa 1420 ja korttelin 1414 tontilla 6. Lisäksi Korttelin 1420 pohjoispuoliselle viheralueelle osoitetaan rakennusala olemassa olevalla puistomuuntamolle ja uusi ohjeellinen kevyen liikenteen reitti. Voimassa olevassa asemakaavassa on kaksi viheraluetta, joille ei ole annettu nimeä. Viheralueet nimitetään nyt Pohjanniitynmetsäksi ja Pohjanniitynkulmaksi.

2. Sammandrag

2.1 Olika skeden i planprocessen

Planarbetet ingår i kommunens planläggningsprogram för åren 2012–2015.

Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 2.2.2012.

I beredningsskedet arrangerades en planpromenad 13.6.2012, till vilken ägarna av grannfastigheterna och övriga av planändringen intresserade hade inbjudits.

Förslaget till detaljplan och byggnadsanvisningarna var framlagda 20.9. - 19.10.2012. Utlåtanden om planutkastet begärdes av berörda myndigheter. Det kom in fem utlåtande över planförslaget. Inga anmärkningar kom in.

Planläggningssektionen har på sitt möte 12.12.2012 godkänt att detaljplaneändringen behandlas av styrelsen. Detaljplaneändringen är av ringa betydelse och den godkänns av kommunstyrelsen (MarkByggl 52 §). Kommunstyrelsen godkände detaljplaneändringen på sitt möte 15.1.2013.

Planen trädde i kraft genom kungörelse 6.3.2013.

2.2 Detaljplanen

I detaljplanen anvisas sex nya byggplatser för egnahemshus i stället för tomterna för allmänna byggnader som försvinner i och med detaljplaneändringen. Byggrätterna för egnahemshustomterna varierar mellan 150 och 200 vy-m². Motsvarande tomteeffektivitet är ca $e=0,18-0,19$. Därtill tillåts en gårdsbyggnad omfattande 40 vy-m². Till sammans med gårdsbyggnaden uppgår den totala exploateringen av tomterna till ca $e=0,21-0,23$.

I detaljplanen anvisas därtill södra delen av Paipisvägen som gata. På samma gång justeras gatuområdets gräns så, att det motsvarar planen om att bygga en skyddsväg med mittfug vid korsningen till Spannmålsvägen.

När det gäller grönområdena anvisas bara smärre ändringar: en liten del av det intilliggande grönområdet fogas till tomten i kvarter 1420 och till tomt nr 6 i kvarter 1414. I grönområdet norr om kvarter 1420 anvisas därtill en byggnadsyta för den befintliga parktransformatorn och en ny riktgivande cykel- och gångbana. I den gällande detaljplanen finns två grönområden som ej har namngetts. Grönområdena ges nu namnen Norrängsskogen och Norrängshörnet.

3. Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Suunnittelualan yleiskuvaus

Kaavamuutos koostuu kolmesta erillisestä alueesta. Alueiden kokonaispinta-ala on noin 6,6 hehtaaria. Alueet sijaitsevat noin 1 – 1,5 km Nikkilän taajaman pohjoispuolella, olemassa olevalla Kartanon pientaloalueella.

Asemakaava koskee kiinteistöjä 19:1 (K 1420) ja 19:19 (K 1426), osia tiloista 23:71 (Svärdfelt), 17:1 (Brutan) sekä yleistä tiealuetta. Alue kuuluu Nikkilän maarekisterikylään ja on Sipoon kunnan omistuksessa.

3.1.1 Luonnonympäristö

Kaavamuutoksen kohteena olevia yleisten rakennusten tonttien alueita on hoidettu puistomaisina alueina, joten tontit eivät ole luonnontilassa, eikä niillä näin ollen ole luontoarvoja. Alueella on runsas kasvillisuus sekä tonteilla että paikoin viheralueilla. Paippistentien varren puistoalueille on istutettu puita ja pensaita. Omakotitontit on useimmiten rajattu pensasaidoin ja tonteilla on myös suurempia puita.

Alueen maaperä on selvitetty Nikkilän kartano I ja II -asemakaavojen yhteydessä. Kaikkien omakotitonteiksi muutettavien alueiden rakennettavuus on hyvä tai tyydyttävä.

Kaavamuutosalue sijaitsee 1-luokan pohjavesialueella (Liite 5. Pohjavesialueet).

3. Utgångspunkter för planeringen

3.1 En allmän beskrivning av planeringsområdet

Planändringen består av tre fristående delområden. Områdena utgör totalt ca 6,6 hektar. De ligger ca 1–1,5 km norr om Nickby tätort, på det befintliga småhusområdet Nickby Gård.

Detaljplanen gäller fastigheterna 19:1 (K 1420) och 19:19 (K 1426), delar av fastigheterna 23:71 (Svärdfelt), 17:1 (Brutan) och allmänt vägområde. Området ingår i Nickby jordregisterby och ägs av Sibbo kommun.

3.1.1 Naturmiljön

Tomterna för allmänna byggnader, vilka är föremål för planändringen, har vårdats som parkliknande områden. Därför är tomterna inte i naturligt tillstånd och har därmed inte heller några naturvärden. Området har en riklig vegetation både på tomterna och ställvis även i grönområdena. Träd och buskar har planterats i parkområdena längs Paipisvägen. Egnahemstomterna har i de flesta fall avgränsats med häckar och på tomterna finns även större träd.

Jordmånen utreddes tidigare i samband med detaljplanerna för Nickby Gård I och II. På samtliga områden som ska ändras till tomter för egnahemshus är byggbarheten god eller tillfredsställande.

Planeringsområdet ligger i ett grundvattensområde av klass I (Bilaga 5. Grundvattensområden).



Pellavamaa-puistoalueella Paippistentien varressa on runsaimmin kasvillisuutta. Muut puistoalueet ovat niukemmin istutettu. Mest vegetation finns det i parkområdet Linlandet längs Paipisvägen. De övriga parkområdena har knappare planteringar.



Omakotitontit on useimmiten rajattu pensasaidoin, tonteille on myös istutettu suurempia puita. Alueelle suositeltuna lajeina kuvassa näkyy mm. syreeni ja koivu. Kuva Riihitieltä.

Egnahemstomterna har i de flesta fall avgränsats med häckar, på tomterna har även planterats större träd. På bilden syns bl.a. syren och björk, som hör till de för området rekommenderade trädslagen. Bild från Rievägen.



Korttelin 1426 naapurustoa. Grannar till kvarter 1426.



Vanhan pihapiirin rakennuksia Hornberginpuistossa. Byggnader i det gamla gårdsområdet på Hornbergsbacken.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Kaavamuuotosalueet liittyvät Nikkilän kartano I ja II -asuin-alueisiin. Alueet on pääosin rakennettu 80-90-luvuilla. Alueille on asemakaavoituksen yhteydessä laadittu rakentamista ohjaavat korttelikaavat, joita on noudatettu tarkasti: rakennukset ovat väritykseltään ja kattomuodoltaan melko yhtenäisiä ja korttelikaavassa esitettyjä rakennusten sijoitteluperiaatteita on noudatettu.

Alue tukeutuu Nikkilän taajaman keskuksen palveluihin. Lähin päiväkotit sijaitsee Paippistentien itäpuolella noin 500 metrin etäisyydellä.

Korttelin 1426 naapurusto

Korttelin 1426 naapurustossa pääväri on vaalean keltainen, mutta myös punaisia rakennuksia on joukossa. Rakennuksissa on satulakatto ja katon väri on tumma harmaa tai ruskea.

Hornberginmäellä sijaitsee vanha torppa ja pihapiiri. Kohde on Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä arvioitu luokkaan 2. Selvityksen mukaan kohde on ympäristökokonaisuuden ja maiseman kannalta paikallisesti tärkeä ja sillä on rakennushistoriallista arvoa. Kohde ei kuulu Museovirasto valtakunnallisesti merkittäviin kohteisiin. Luokkaan 2 sisältyvien kohteiden säilymistä pidetään inventoinnin perusteella paikallisesti tärkeänä ja säilymisen turvaamista erittäin suotavana. Pihapiirin rakennukset ovat punaisia. Rakennukset ovat 1 - 1 ½ -kerroksisia. Kaikilla tonteilla on yksi tai jopa kaksi talousrakennusta. Alueen kaavassa on sallittu työtilojen sijoittaminen tonteille.

Korttelin 1420 naapurusto

Kortteli 1420 liittyy visuaalisesti sekä Pohjanniityntien että Kylävuorentien rakennuksiin. Pohjanniityntien varressa rakennukset ovat 1 - 1 ½ -kerroksisia ja vaalean keltaisia. Kattomuotona on satulakatto, joka on väriltään tumma harmaa tai ruskea.

3.1.2 Den byggda miljön

Planändringsområdena ansluter till bostadsområdena Nickby Gård I och II. Dessa områden byggdes i huvudsak på 80–90-talen. I samband med detaljplaneringen av områdena utarbetades kvartersplaner som styr byggandet. Dessa har iakttagits pretentiöst: byggnaderna är tämligen enhetliga vad gäller färgsättningen och takformen, och principerna för utplaceringen av byggnaderna enligt kvartersplanen har iakttagits.

Området stödjer sig på servicen i centrum av Nickby tätort. Det närmaste daghemmet finns på ca 500 meters avstånd öster om Paipisvägen.

Grannar till kvarter 1426

På grannatomterna till kvarter 1426 är huvudfärgen ljusgul, men det förekommer även röda byggnader. Byggnaderna har sadeltak och takfärgen är mörk grå eller brun.

På Hornbergsbacken finns ett gammalt torp och gårdsområde. Objektet har värderats till klass 2 i Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys (Sibbo kommuns kulturmiljö- och byggnadsarvsutredning). Enligt utredningen är objektet ur miljöhelhets och landskapsmässigt hänseende lokalt viktigt och det har byggnadshistoriskt värde. Objektet hör inte till Museiverkets riksfattande betydande objekt. Bevarande av objekt som hör till klass 2 anses enligt inventeringen vara lokalt viktigt och att säkerställa bevarande av objektet är ytterst önskvärd. Byggnaderna på gårdsområdet är röda. Byggnaderna har 1 – 1 ½ våningar. Alla tomter har en eller ibland till och med två ekonomibyggnader. Enligt planen för området är det tillåtet att uppföra arbetslokaler på tomterna.

Grannar till kvarter 1420

Kvarter 1420 knyter visuellt an till byggnaderna längs både Norrängsvägen och Bybergsvägen. Längs Norrängsvägen är byggnaderna i 1–1 ½ plan och ljusgula till färgen. Taken är sadeltak som är mörk gråa eller bruna till färgen.



Kortteli 1420 liittyy Pohjanniityntien varren kortteliin. Kvarter 1420 knyter an till kvarteret längs Norrängsvägen.



Kylävuorentien puolella korttelin 1420 naapurina on 1-kerroksinen tilitalo.
Ett tegelhus i ett plan är granne till kvarter 1420 på sidan mot Bybergsvägen.



Uudempi Aittatien varren omakotitalo, joka näkyy Kylävuorentielle.
Nyare egnahemshus längs Bodvägen. Huset syns mot Bybergsvägen.



Kuva: Korttelin 1414 omakotitalot ovat yksikerroksisia. Kuva Luhtitien päästä pohjoiseen.
Bild: Egnahemshusen i kvarter 1414 består av en våning. Bilden är tagen från ändan av Loftvägen mot norr.



Alueella on runsas kasvillisuus. Tontit on usein aidattu pensasaidalla, kuten kuvassa vasemmalla. Myös pengerryksiä on käytetty paikoissa, joissa maastonmuodot ovat vaatineet (betonikivimuuri oikealla).
Vegetationen är riklig i området. Tomterna har i många fall inhägnats med en häck, liksom på bilden till vänster. Man har också gjort terrasseringar på ställen där terrängformerna så kräver (betongstensmuren till höger).

Korttelin toisella puolella, Kylävuorentien varressa on pääosin 1-kerroksisia rakennuksia. Vanhemmat rakennukset ovat punatiilisiä ruskealla satulakaton. Aittatien uudemmat rakennukset poikkeavat ympäristöstä väriykseltään, mutta kattomuoto niissäkin on satulakatto. Rakennukset ovat puuverhoiltuja. Värit vaihtelevat eri harmaan sävyissä.

Korttelin 1414 tontin 6 naapurusto

Luhtitien omakotitalot ovat yksikerroksisia. Rakennusten pääväri on tumma punainen, myös tilijulkisivut ovat olleet sallittuja. Rakennusten nurkkalaudat ja ikkunanpuutteet ovat pääsääntöisesti valkoisia.

Kaikilla tonteilla on erillinen piharakennus, yleensä autotalli tai -katos. Myös päärakennukseen kytkettyjä autotalleja on toteutettu piharakennuksen lisäksi.

3.1.3 Erityispiirteet ja ympäristön häiriötekijät

Paippistentien liikennemelu ei selvitysten perusteella edellytä tonteilla melusuojausta. Meluarvot jäivät kaikilla tonteilla alle suositusrajojen sekä nykyisin että vuoden 2025 ennusteilla. Korttelin 1414 tontti 6 sijaitsee lähimpänä Paippistentietä, mutta tälläkään tontilla ei ole tarvetta piha-alueen tai rakennuksen melusuojaukseen. Liikenneturvallisuussuunnitelman mukaisesti Paippistentien nopeusrajoitusta ollaan alentamassa nopeuteen 50 km/h, jolloin meluhäiriö vähenee entisestään.

På andra sidan kvarteret, längs Bybergsvägen, är byggnaderna i huvudsak envåningshus. De äldre byggnaderna har fasad av rött tegel och brunt sadeltak. De nyare byggnaderna längs Bodvägen avviker från sin omgivning vad beträffar färgsättningen, men även här är takformen sadeltak. Dessa byggnader har fasader av trä. Takfärgen är olika nyanser av grått.

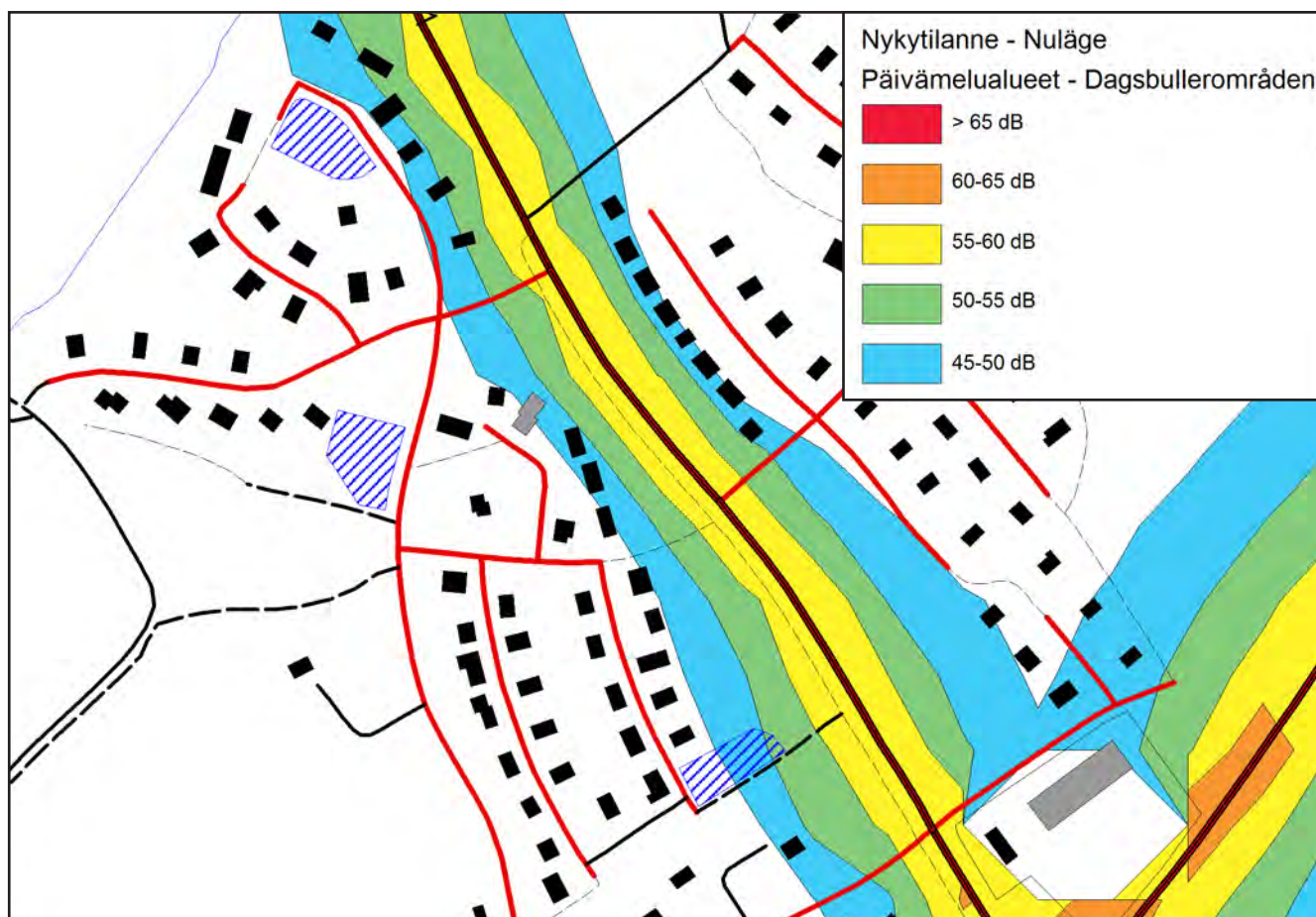
Grannar till tomt 6 i kvarter 1414

Egnahemshusen på Loftvägen har en våning. Byggnadernas huvudfärg är mörkröd, och även tegelfasader har tillåts. De har i regel vita hörnbräden och fönsterkarmar.

På alla tomter finns det en fristående gårdsbyggnad, i allmänhet ett garage eller en carport. Utöver gårdsbyggnaden finns det garage som byggts i anslutning till huvudbyggnaden.

3.1.3 Särdrag och störande faktorer i miljön

Enligt gjorda utredningar förutsätter trafikbullret från Paipsvägen inget bullerskydd på tomterna. Bullervärdena ligger under de rekommenderade gränserna på alla tomter – både idag och enligt prognoserna för 2025. Tomt nr 6 i kvarter 1414 ligger närmast Paipsvägen, men inte ens på den här tomten finns det behov av att anlägga bullerskydd för gårdsplanen eller byggnaden. I enlighet med trafiksäkerhetsplanen ska hastighetsbegränsningen på Paipsvägen sänkas till 50 km/h, varvid bullerolägenheterna minskar ytterligare.



Paippistentien liikennemelu vuoden 2010 meluselvityksen mukaan (nykytilanne 2010). Tontit merkitty kartalle sinisellä. Trafikbullret från Paipsvägen enligt bulleutredningen år 2010 (nuläge 2010). Tomterna anges med blått på kartan.

3.1.4 Maanomistus

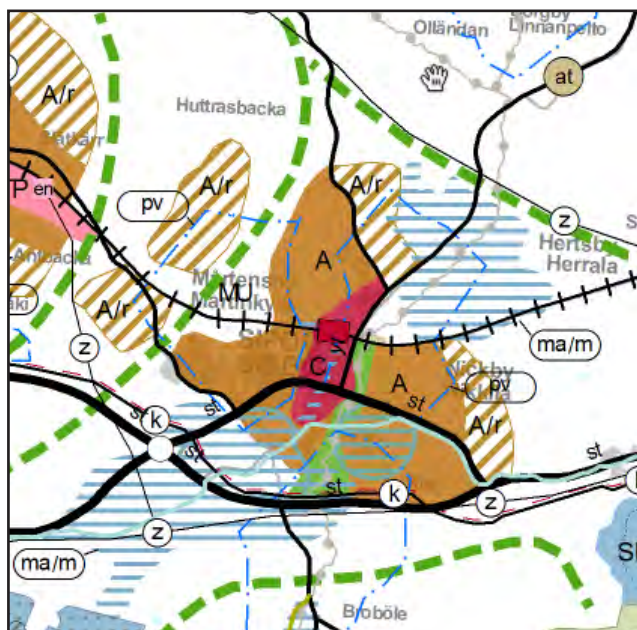
Kaavamuutosalueet ovat Sipoon kunnan omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Kaavamuutosalueet sijaitsevat Uudenmaan maakuntakaavassa pääosin taajamatoimintojen alueella (A). Korttelin 1414 tontti 6 sijaitsee keskustatoimintojen alueella (C).

Kesäkuussa 2012 nähtävillä olleessa Uudenmaan 2. vaihe-maakuntaaavaehdotuksessa alueet sijaitsevat tiivistettävällä taajamatoimintojen alueella.



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

3.2.2 Yleiskaava

Sipoon oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa 2025 (valtuusto 15.12.2008, KHO 23.12.2011) korttelit 1426 ja 1420 ovat taajamatoimintojen aluetta (A) ja korttelin 1414 tontti 6 keskustatoimintojen aluetta (C). Kaikki kaavamuutosalueet ovat pohjavesialuetta.

3.2.2 Generalplan

I Generalplan för Sibbo 2025 med rättsverkningar (fullmäktige 15.12.2008, HFD 23.12.2011) är kvarteren 1426 och 1420 ett område för tätortsfunktioner (A) och tomt nr 6 i kvarter 1414 ett område för centrumfunktioner (C). Alla tre områden som omfattas av planändringen är grundvattensområden.

3.1.4 Markägoförhållanden

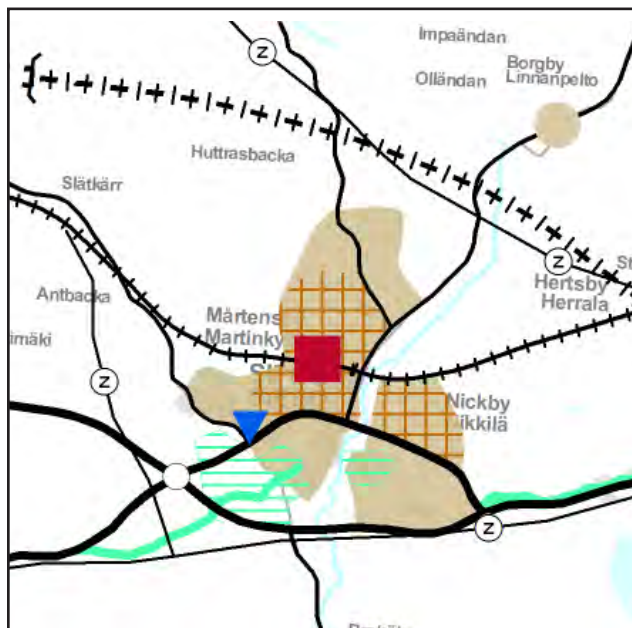
Planändringsområdena ägs av Sibbo kommun.

3.2 Planeringssituationen

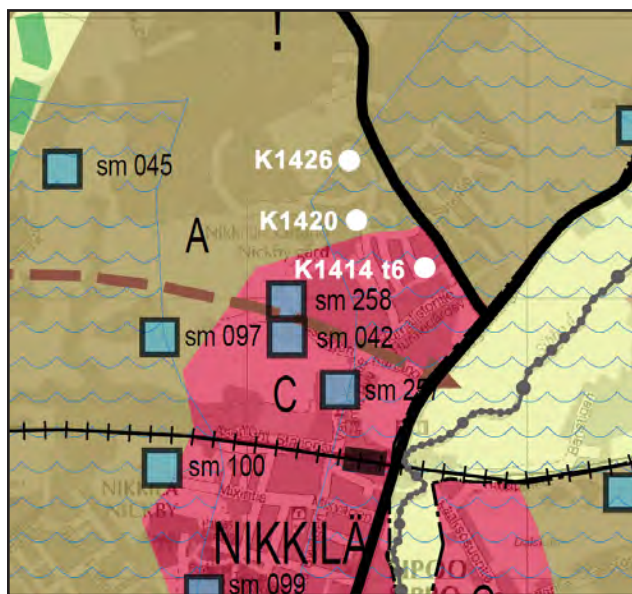
3.2.1 Landskapsplan

I landskapsplanen för Nyland ligger planändringsområdena i huvudsak i ett område för tätortsfunktioner (A). Tomt nr 6 i kvarter 1414 ingår i ett område för centrumfunktioner (C).

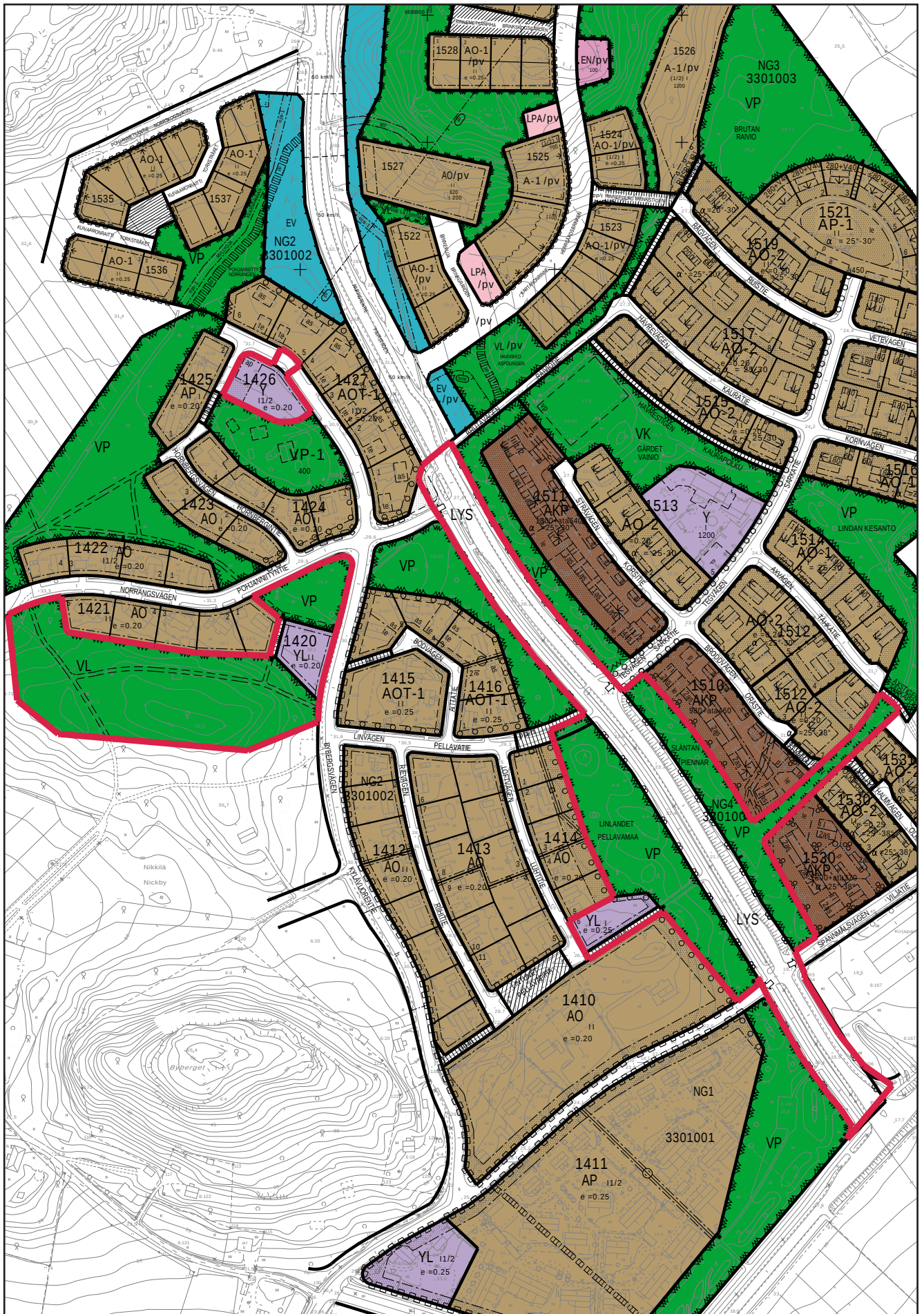
I förslaget till etapplandskapsplan 2 för Nyland, vilken var framlagd i juni 2012, ligger områdena i ett område där tätortsfunktionerna ska förtätas.



Ote Uudenmaan 2. vaihe-maakuntakaavan ehdotuksesta.
Utdrag ur förslaget till etapplandskapsplan 2 för Nyland.



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025. Kaavamuutoksen kohteena olevat Y-tontit merkitty pisteinä kartalle.
Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025. Y-tomterna, som är föremål för planändringen, är utmärkta med punkter på kartan.



Ote voimassa olevien kaavojen yhdistelmästä. Kaavamuutosalueet rajattu kuvassa punaisella.
 Utdrag ur den gällande plansammanställningen. Planändringsområdena har avgränsats med rött på bilden.

3.2.3 Asemakaava

Kortteleissa 1426 ja 1420 on voimassa asemakaava NG 2 (Nikkilän kartano II), joka on tullut voimaan 21.7.1989. Molemmat korttelit ovat julkisten rakennusten korttelialuetta (Y) ja niiden tonttitehokkuus on $e = 0,25$.

Korttelissa 1426 kerroshöheus on I ½ ja korttelissa 1420 kerroshöheus on II. Kaavamuutos koskee myös osia puistoalueista (VP) sekä kevyen liikenteen reittiä (pp), jota ei ole toteutettu.

Korttelin 1414 tontilla 6 on voimassa asemakaava NG 1 (Nikkilän kartano I), joka on hyväksytty 29.11.1984. Tontti on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL). Tonttitehokkuus on $e=0,25$ ja kerrosluku I. Lisäksi kaavamuutos koskee tontin eteläpuolista kevyen liikenteen väylää (pp/h).

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.

3.2.3 Detaljplan

För kvarteren 1426 och 1420 gäller detaljplanen NG 2 (Nickby Gård II), vilken trädde i kraft 21.7.1989. Båda kvarteren hör till ett kvartersområde för allmänna byggnader (Y) och har exploateringsgraden $e = 0,25$.

I kvarter 1426 är våningshöjden I ½ och i kvarter 1420 II. Planändringen omfattar även delar av parkområden (VP) samt en cykel- och gångbana (pp), som inte har anlagts.

För tomt nr 6 i kvarter 1414 gäller detaljplanen NG 1 (Nickby Gård I), vilken fastställdes 29.11.1984. Tomten är ett kvartersområde för byggnader för offentlig närservice (YL). Exploateringsgraden är $e = 0,25$ och våningsstalet I. Därtill omfattar planändringen cykel- och gångbanan (pp/h) söder om tomten.

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 en grundkarta i skalan 1:1 000 uppdaterats.

4. Asemakaava-suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutos sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2012-15. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa kolmen rakentamattoman yleisten rakennusten korttelialueen käyttötarkoitusta asumiselle, koska tontit eivät ole kunnan palvelutuotannon tarpeisiin sopivia. Lisäksi Paippistentien eteläosa on muutettava katualueeksi, koska tien molemmin puolin on asemakaavoitettua taajamaa.

Kaava ei ole vaikutuksiltaan merkittävä, joten sen hyväksyy kunnanhallitus.

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 2012-2015 (KH hyv. 13.12.2011) perusteella.

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 2.2.2012. Kaavan vireille tuloa ilmoitettiin kunnan virallisissa ilmoituslehdissä (Borgåbladet, Sipoon Sanomat ja Vartti), kunnan ilmoitustaululla sekä internet-sivuilla. Lisäksi kaava-alueeseen rajautuvien kiinteistöjen omistajille lähetettiin kirje kaavatyön käynnistymisestä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Keskiviikkona 13.6.2012 järjestettiin kaavakävely. Kaavakävelylle osallistui noin 10 alueen asukasta tai suunnittelusta

4. Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Behovet av detaljplanering

Detaljplaneändringen ingår i kommunens planläggningsprogram för åren 2012–2015. Målet med detaljplaneändringen är att ändra användningsändamålet för tre obebyggda kvartersområden för allmänna byggnader till bostäder eftersom tomterna inte lämpar sig för kommunens serviceproduktion. Därtill ska södra delen av Paipisvägen ändras till gatuområde eftersom det kommer att finnas detaljplanerade tätortsområde på bägge sidor av vägen.

Eftersom planen beträffande konsekvenserna är av ringa betydelse godkänns den av kommunstyrelsen.

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 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 2.2.2012. 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

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.

Onsdagen 13.6.2012 arrangerades en planpromenad. I planpromenaden deltog ca 10 personer. Deltagarna bor i

muutoin kiinnostunut. Tilaisuudessa esiteltiin alustavia luonnoksia kaavamuutoksen kohteena oleville tonteille ja kerättiin osallistujien mielipiteitä. (liite 10: Kaavakävelyn muistio)

Kaavaehdotus oli nähtävillä 20.9.-19.10.2012. Kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana saapui viisi lausuntoa. Yhtään muistutusta ei saapunut.

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.

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet:

- Tavoitteena on tehostaa Nikkilän maankäyttöä muutamalla rakentamattomat tontit asuinkäyttöön.
- Alueen rakentaminen ei saa pilata pohjavettä tai pysyvästi alentaa pohjaveden korkeutta. Mahdollisten maa- ja kallioliämpöjärjestelmien rakentaminen ei saa pilata pohjaveden laatua.
- Uusi rakentaminen tulee sovittaa ympäristöönsä huolellisesti. Tavoitteena on yhtenäinen taajamakuva. Tonteille on laadittu päivitetty rakentamistapaohje Nikkilän kartano I ja II –korttelikaavojen pohjalta.

område eller är av andra orsaker intresserade av planeringen. Under planpromenaden presenterades preliminära utkast för de tomter som berörs av planändringen. Deltagarnas åsikter om utkasten dokumenterades. (Bilaga 10: Promemoria över planpromenaden.)

Planförslaget var framlagt 20.9–19.10.2012. Under tiden för planförslagets framläggande inkom fem utlåtande. Inga anmärkningar lämandes in.

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 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts av kommunen:

- Målet är att effektivisera markanvändningen i Nickby genom att ändra obebyggda tomter till bostadstomter.
- Byggnader i området får inte förorena grundvattnet eller varaktigt sänka grundvattnets nivå. Anläggandet av eventuella jord- och bergsvärmsystem får inte förstöra kvaliteten på grundvattnet.
- Nya byggnader ska anpassas omsorgsfullt till omgivningen. Målet är en enhetlig tätortsbild. För tomtarna har sammanställts uppdaterade anvisningar för byggsättet med utgångspunkt i kvartersplanerna för Nickby Gård I och II.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Naapurikiinteistöjen asukkaiden ja suunnittelusta muutoin kiinnostuneiden osallisten näkökulmia kerättiin kaavakävelyllä 13.6.2012. Yksityiskohtaiset mielipiteet on kirjattu kaavakävelyn muistioon (liite 10).

Osalliset ovat tuoneet esiin seuraavia tavoitteita:

- Rakentamistapaohjeella tulee ohjata uutta rakentamista siten, että se sopii ympäröivään rakentamiseen mm. värikyksen, kattomuotojen ja rakennusten sijoittelun kannalta.
- Rakennusten sijainnit ja kerrokorkeudet tulee suunnitella siten, etteivät talot varjosta naapuritontteja.
- Maiseman avoimuus tulee pyrkiä säilyttämään erityisesti Kylävuorentien ja Pohjanniityntien risteyksessä.
- Puistoalueilla olemassa oleva puusto tulee säilyttää.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Uudet omakotitontit liittyvät olemassa olevaan katuverkostoon. Korttelin 1414 tonttien ajo järjestetään eteläpuolisen kevyen liikenteen väylän kautta.

Asemakaavassa on osoitettu rakennusten harjan suunta ja rakennusalan sijainti. Rakennusten sijoittelua ja tontinkäyttöä ohjataan tarkemmin rakentamistapaohjeessa (liite 13).

Autopaikkoja tulee olla 2 ap/asunto ja ne osoitetaan omalle tontille.

Hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää paikallisesti tai ohjata olemassa oleviin hulevesiojiin.

5.1.1 Mitoitus

Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 6,6 ha. Alueelle muodostuu 6 uutta rakennuspaikkaa omakotitaloille (AO-1). Tonttien rakennusoikeuden määrä vastaa ympäröivän asuinalueen rakennusoikeuksia.

Omakotitonttien pinta-alat vaihtelevat 836–1140 m² välillä. Rakennusoikeudet on osoitettu kerrosneliömetreinä (150–200 k-m²). Piharakennuksen rakennusoikeus on osoitettu erillisenä lisärakennusoikeutena (40 k-m²).

4.4.3 Mål som uppkommit under processen

Invånarna i grannfastigheterna och personer som för övrigt var intresserade av planeringen lade fram åsikter under planpromenaden 13.6.2012. Detaljerade uppgifter om åsikterna har dokumenterats i promemorian över planpromenaden (bilaga 10).

Intressenterna har lagt fram följande mål:

- Anvisningarna för byggsättet bör styra uppförandet av nya byggnader så att byggnaderna passar in i den bebyggda miljön vad gäller bl.a. byggnadernas färgsättning, takform och placering.
- Byggnadernas placering och våningstal bör planeras så att byggnaderna inte skuggar granntomterna.
- Man bör sträva efter att bevara det öppna landskapet särskilt vid korsningen mellan Bybergsvägen och Norrängsvägen.
- Det befintliga trädbeståndet i parkområdena bör bevaras.

5. Redogörelse för detaljplanen

5.1 Planens struktur

De nya egnahemstomterna ansluts till det befintliga gatunätet. Till tomterna i kvarter 1414 kör man via en lättrafikförbindelse i söder.

Riktningen på byggnadernas takås och byggnadsytans placering har anvisats i detaljplanen. Närmare anvisningar för placeringen av byggnaderna och användningen av tomterna ges i anvisningarna om byggsättet (bilaga 13).

För varje bostad bör finnas 2 bilplatser och dessa anvisas på den egna tomten.

Dagvatten ska i mån av möjlighet infiltreras lokalt på tomterna eller avledas till befintliga dagvattendiken.

5.1.1 Dimensionering

Hela planområdet omfattar ca 6,6 ha. I området bildas 6 st. nya bygglämpligheter för egnahemshus (AO-1). Mängden byggrätt för tomterna motsvarar byggrätterna i det omgivande bostadsområdet.

Storleken på tomterna för egnahemshus varierar mellan 836 och 1140 m². Byggrätterna har anvisats som kvadratmeter våningsyta (150–200 vy-m²). Byggrätten för gårdsbyggnaden har anvisats som en separat tilläggsbyggrätt (40 vy-m²).

Tonttikohtaiset rakennusoikeudet on määritelty siten, että tonttitehokkuus vastaa ympäröivän alueen tehokkuutta: päärakennusoikeuden mukainen tehokkuus $e = 0,18-0,19$. Tonttien kokonaistehokkuus piharakennus mukaan lukien on noin $e=0,21-0,23$.

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueella ei ole julkisia palveluita eikä yritystontteja. Palveluiden osalta suunnittelualue tukeutuu Nikkilän taajaman palveluihin, jonne on alueelta matkaa noin 1 kilometri. Suunnittelualuetta lähinnä oleva kunnallinen päiväkotij sijaitsee noin 500 metrin päässä Paippistentien itäpuolella. Lähin koulu sijaitsee Nikkilän taajaman keskuk- sessä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueelle on laadittu rakentamistapaohjeet (liite 13), jotka ohjaavat tonttien rakentamista siten, että uudet rakennuk- set sopivat ympäristöönsä mm. värityksen, kattomuotojen sekä sijoittelunsa kannalta.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue (AO)

- rakennusoikeus osoitettu kerrosneliöinä (keskimääräi- nen tehokkuus n. $e=0,2$), lisäksi piharakennusoikeus 40 k-m^2
- kerrosluku I - I ($\frac{1}{2}$)
- kattomuotona on harjakatto (satulakatto), kattokalte- vuus 1:2 – 1:3
- sijaitsee pohjavesialueella

De tomtbestämda byggrätterna har fastställts så att tomt- effektiviteten motsvarar effektiviteten i det omgivande området: avseende byggrätten för huvudbyggnaden är exploateringstalet $e = 0,18-0,19$. Tillsammans med gårds- byggnaden uppgår den totala exploateringen av tomterna till ca $e = 0,21-0,23$.

5.1.2 Service

I planområdet finns ingen offentlig service och inga före- tagstomter. När det gäller servicen stödjer sig planerings- området på Nickby centrum, som ligger på ca 1 km av- stånd. Det närmaste kommunala daghemmet ligger på ca 500 meters avstånd öster om Paipisvägen. Den närmaste skolan finns i centrum av Nickby.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Anvisningar för byggsättet har utarbetats för området (bi- laga 13). Anvisningarna styr byggandet av tomterna så att nya byggnader anpassas till omgivningen med hänsyn bl.a. till byggnadernas färgsättning, takform och placering.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Kvartersområde för fristående småhus (AO)

- byggrätten har anvisats som kvadratmeter våningsyta (effektivitet i genomsnitt ca $e = 0,2$), därtill byggrätt för gårdsbyggnad på 40 vy-m^2
- våningstal I – I ($\frac{1}{2}$)
- takformen är åstak (sadeltak), taklutning 1:2 – 1:3
- ligger i ett grundvattensområde.

Alue Område	Pinta-ala Areal (m^2)	RO (k-m^2) Byggrätt (vy-m^2)	Tehokkuus Effektivitet	Tonttien lkm Antal tomter
AO Erillispientalot Fristående småhus	5 714 m^2	1 100 $\text{k-m}^2/\text{vy-m}^2$ + 240 $\text{k-m}^2/\text{vy-m}^2$ talousrakennus- oikeutta byggrätt för gårdsbyggnader	$e = 0,19$ (kokonaistehokkuus/ total exploateringstal $e = 0,23$)	6
VP, VL Puisto, lähivirkistysalue Park och område för närekreation	38 190 m^2			

Taulukko: Pinta-alat ja rakennusoikeudet.

Tabell: Areler och byggrätt.

5.3.2 Muut alueet

Puisto (VP)

Puistoalueilla oleva puusto ja istutukset säilytettävä.

Lähivirkistysalue (VL)

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset rakennettuun ja luonnonympäristöön kohdistuvat kaavamuutosalueelle ja sen välittömään läheisyyteen. Kaavan vaikutukset eivät ole merkittäviä.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Olemassa oleva pientaloalue on ilmeeltään melko yhtenäinen: kattomuodot ja värimaailma ovat yhtenäiset ja toteutus noudattelee korttelikaavan määräyksiä. Useimmilla tonteilla on erillinen talousrakennus.

Uusi rakentaminen täydentää olemassa olevaa pientaloaluetta. Liittyminen olemassa olevaan korttelirakenteeseen on huomioitu rakennusoikeuksien mitoituksessa ja rakentamistapaohjeissa. Asemakaavassa osoitettu piharakennuksen lisärakennusoikeus kannustaa rakentamaan erillisen piharakennuksen naapuruston tapaan.

Paippistientien ja Viljatie risteyksen muutokset parantavat liikenneturvallisuutta Paippistientiellä.

Korttelin 1426 eteläpuolisella puistoalueella sijaitsee vanha torppa pihapiireinen. Kohde on paikallisesti arvokas historiallisesta ja maisemallisesta näkökulmasta. Nykyisellään rakennus on partiolaisten käytössä. Torppa sijaitsee asemakaavoitetulla Hornberginmäen puistoalueella. Asemakaavamuutos ei uhkaa torpan säilymistä.

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaava-alue sijaitsee I-luokan pohjavesialueella (Nordanå 0175312). Kaavamääräyksillä estetään mahdollisia haitallisia vaikutuksia pohjaveteen ohjaamalla 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.

Kaavan määräyksissä edellytetään, että suunniteltaessa maa- tai kallioliämpöjärjestelmää pohjavesialueelle, on osoitettava sen haitattomuus pohjavedelle. Sipoon ympäristönsuojelun näkemys on, että lämpökaivon asentaminen luokitellulle pohjavesialueelle ei ole suositeltavaa. Lämpökaivon asentaminen pohjavesialueelle ei kuitenkaan ole ympäristönsuojelun näkökulmasta kiellettyä, jos alue ei ole pohjaveden muodostumisaluetta ja etäisyys

5.3.2 Övriga områden

Park (VP)

Det befintliga trädbeståndet i parkområdena liksom planteringarna bör bevaras.

Område för närrökreation (VL)

5.4 Planens konsekvenser

Detaljplanens konsekvenser för den byggda miljön och naturmiljön berör planändringsområdet och dess omedelbara närhet. Planen har inga betydande konsekvenser.

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Det befintliga småhusområdet är tämligen enhetligt till sitt yttre: takformerna och färgerna är enhetliga och genomförandet är förenligt med bestämmelserna i kvartersplanen. På de flesta tomter finns det en separat ekonomibyggnad.

Nya byggnader kompletterar det befintliga småhusområdet. Anslutningen till den befintliga kvartersstrukturen har tagits i beaktande vid dimensioneringen av byggrätterna och i anvisningarna för byggsättet. Tilläggsbyggrätten för en gårdsbyggnad, vilken har anvisats i detaljplanen, uppmuntrar till att bygga en fristående gårdsbyggnad på samma sätt som man gjort i grannskapet.

Ändringarna i korsningen mellan Paipsvägen och Spannmålsvägen förbättrar trafiksäkerheten på Paipsvägen.

På grönområdet söder om kvarter 1426 finns ett gammalt torp med tillhörande gårdsområde. Objektet är lokalt värdefullt ur historisk och landskapsmässig synvinkel. Byggnaden används förnärvarande av scouterna. Torpet finns på det detaljplanerade parkområdet Hornbergsbacken. Detaljplaneändringen hotar inte torpets bevarande.

5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

Planområdet ligger på ett grundvattensområde av klass I (Nordanå 0175312). Genom planbestämmelser som styr byggandet förhindras eventuella skadliga konsekvenser för grundvattnet: avlopp ska byggas tät så att avloppsvatten inte sipprar ut i marken; bränslen och andra ämnen som eventuellt kan förorena grundvattnet ska förvaras i vattentäta behållare; byggande, dränering och grävning får inte sänka grundvattnets nivå eller försämra dess kvalitet; dagvatten ska i mån av möjlighet infiltreras på tomterna.

I planbestämmelserna förutsätts vidare, att när ett mark- eller bergvärmesystem planeras i grundvattensområdet ska en plan för systemet påvisa att det är oskadligt för grundvattnet. Miljövården i Sibbo anser att installering av värmebrunnar i ett klassificerat grundvattensområdet

lähimpään vedenottamoon on vähintään 500 m. Rakenusvalvonnan tulee pyytää lausunto ympäristönsuojelulta, kun suunnitellaan lämpökaivon sijoittamista luokitellulle pohjavesialueelle.

5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen

Maanmyyntituloilla ja kuntaan muuttavilla uusilla veronmaksajilla on positiivinen vaikutus kuntatalouteen. Tontit liittyvät olemassa olevaan asuinalueeseen, joten vesi- ja viemäriverkostojen tai katuverkoston osalta ei aiheudu kunnalle kustannuksia. Toisaalta palveluiden järjestäminen aiheuttaa kustannuksia.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Tontteihin ei kohdistu asumiseen vaikuttavia ympäristön häiriötekijöitä.

5.5.1 VAK-suuronnettomuusriskin arviointi

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

Kaavamuuotosalueen etäisyys Kerava - Porvoo -rautatiehen on noin 700 m – 1 km. VAK-suuronnettomuusriskistä tehdyn selvityksen pohjalta voidaan todeta, että kaava-alue ei sijoitu mahdollisen suuronnettomuusriskin vaikutusalueelle.

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

5.6 Asemakaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty liitteessä 8. Kaavamerkinnät ja -määräykset noudattavat ympäristöministeriön antamia ohjeita.

Inte är att rekommendera. Ur miljövärdens synvinkel är det dock inte förbjudet att installera värmebrunnar, om det inte är ett grundvattenbildningsområde och avståndet till närmaste vattentäkt är minst 500 m. Byggnadstillsynen bör begära utlåtande från miljövärdsenheten varje gång den behandlar en plan på att placera en värmebrunn i ett 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. Tomterna knyter an till ett befintligt bostadsområde, och därför uppkommer inga kostnader för kommunen för vatten- och avloppsnäten eller gatunätet. Å andra sidan uppstår kostnader allteftersom mer service behövs.

5.5 Störande faktorer i miljön

Tomterna berörs inte av några störande faktorer i miljön som skulle inverka på boendet.

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 planändringsområdet till Kervo-Borgå-järnvägen är ca 700 m–1 km. Utifrån en utredning som gjorts om risken för storolyckor vid transport av farliga ämnen kan man konstatera att planområdet inte ligger inom influensområdet av en eventuell storolycksrisk.

Planläggningen påverkar risken för storolyckor vid transport av farliga ämnen i det att trafiken eventuellt kommer att öka något 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 planändringsområdet till Nickby centrum ändå via Borgnäs vägen och den trygga underfarten under tågbanan.

5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna presenteras i bilaga 8. Planbeteckningarna och -bestämmelserna följer Miljöministeriets anvisningar.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaamaan on laadittu sitovat rakentamistapaohjeet, jotka on asetettu nähtäville asemakaavan ehdotusvaiheessa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Sipoossa / Sibbo 15.1.2013

Pilvi Nummi-Sund
kaavoittaja / planläggare
arkkitehti / arkitekt

6 Genomförandet av detaljplanen

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

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

6.2 Genomförande och tidsplanering

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

6.3 Uppföljning av genomförandet

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

Matti Kanerva
maankäyttöpäällikkö / markanvändningschef
arkkitehti / arkitekt SAFA

