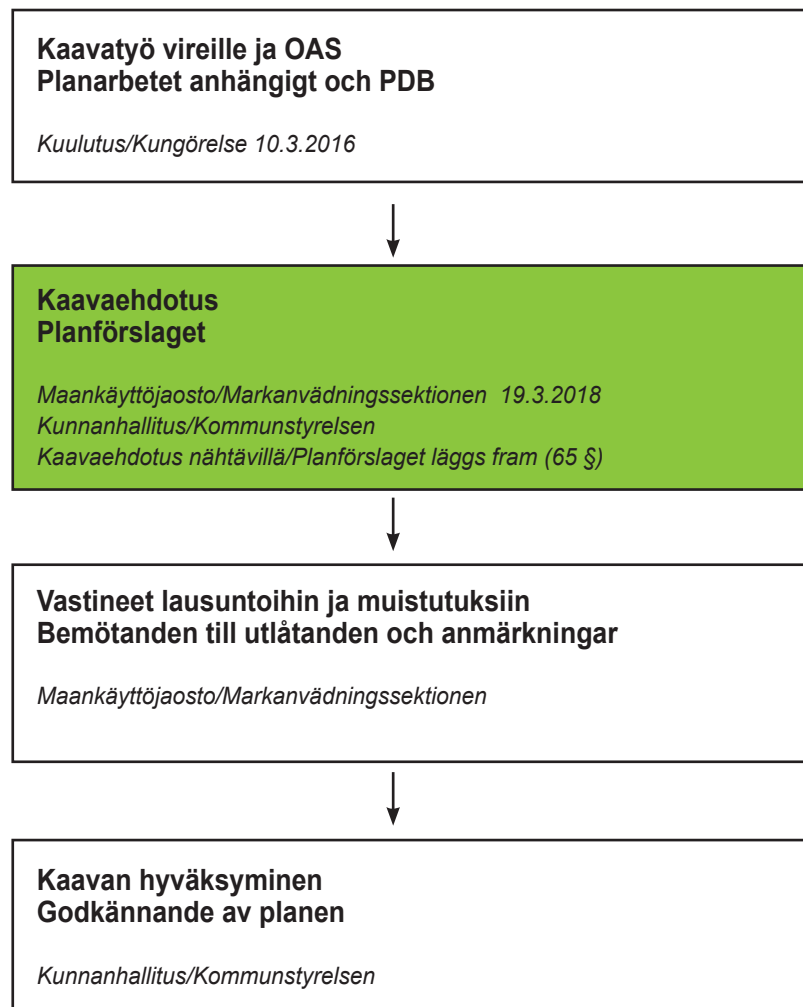


**N 56 Korttelin 1008 (Mixintie) asemakaavan
muutos, Nikkilä
N 56 Detaljplaneändring för kvarteret 1008
(Mixvägen), Nickby**

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Program för deltagande och bedömning*



Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingsskeden



Kaavan laatijat - Planens beredarna

Jarkko Lyytinen
Kaavoitusarkkitehti - Planläggningsarkitekt, YKS-487

Yhteystiedot raportin lopussa. Kontaktuppgifter i slutet av rapporten.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadintaan sekä miten asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi siinä esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus, tavoitteet ja lähtötilanne sekä kaavan laadinnan eri työvaiheet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua 30 päivän aikana Kuntalassa, Iso Kylätie 18, Nikkilä ja koko kaavatyön aikana kunnan verkkosivuilla osoitteessa www.sipoo.fi Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

OAS:n valokuvat © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö.

OAS:n on laatinut Jarkko Lyytinen /Sipoon kaavoitusyksikkö

Program för deltagande och bedömning

I markanvändnings- och bygglagen 63 § stagdas om utarbetandet av programmet för deltagande och bedömning. Programmet för deltagande och bedömning (PDB) är ett officiellt dokument som definierar principerna och förfarandet för deltagande och växelverkan i utarbetandet av planen samt metoderna för planens konsekvensbedömning. Programmet för deltagande och bedömning informerar om hur intressenterna kan påverka och delta i utarbetandet av detaljplanen samt hur detaljplanens konsekvenser kommer att utvärderas. Dessutom presenteras i huvuddrag planarbetets syfte, mål och utgångsläge samt de olika skedena i utarbetandet av planen.

Man kan bekanta sig med planen för deltagande och bedömning under 30 dagar i Sockengården, Stora Byvägen 18, Nickby, och på kommunens webbplats på adressen www.sibbo.fi under hela planarbetets gång. Planen för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planarbetets gång.

Fotografier i PDB © Sibbo kommuns planläggningsenhet.

PDB har utarbetats av Jarkko Lyytinen/planläggningsenheten i Sibbo kommun

Suunnittelualue

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Sipoon suurimman taajaman ja hallinnollisen keskuksen Nikkilän keskustassa, Ison Kylätien ja Mixintien rinteessä kaakkosnurmessa. Alue käsittää noin puolet voimassa olevan asemakaavan mukaisesta korttelista 1008. Alue rajautuu lännessä Isoon Kylätiehen, pohjoisessa Mixintiehen ja idässä kortteliin 1009.

Alustavan rajauksen mukaan asemakaava koskee kiinteistöjä 423:7:223, 423:7:87, 423:7:91, 423:7:206 ja 423:7:88.

Planeringsområdet

Detaljplanens ändringsområde ligger i det sydöstra hörnet av korsningen mellan Stora Byvägen och Mixvägen i centrum av Nickby, som är den största tätorten och centrumet för förvaltning i Sibbo. Området omfattar ungefär hälften av kvarter 1008 i den gällande detaljplanen. Området gränsar i väster till Stora Byvägen, i norr till Mixvägen och i öster till kvarter 1009.

Enligt den preliminära avgränsningen berör detaljplanen fastigheter 423:7:223, 423:7:87, 423:7:91, 423:7:206 och 423:7:88.



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

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

Kaavatyön määrittely ja tavoitteet

Asemakaavamuutos on Sipoon kaavoitusohjelman 2016-2019 kohde nro N56. Kaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa asuin- ja liiketalojen lisärakentaminen kortteliin.

MRL 54 § Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.

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

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

Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena tehostaa Nikkilän keskustassa sijaitsevan korttelin rakentamista taajamakuullisesti soveltuvien keinoin. Kaavalla mahdollistetaan enintään kolmekerroksisten asuin- ja liiketalojen rakentaminen.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue kuuluu Nikkilän taajamakeskusta-alueeseen. Länsiosastaan kortteli liittyy Ison Kylätien varren kaksikerroksista puu- ja rapatuista taloista sekä Mixintien rivitaloista muodostuvaan kokonaisuuteen. Maasto laskee hiemankorttelissa itään kohti Sipoonjokilaaksoa. Kortteli 1008 on pohjavesialuetta.

Liikenteellisesti suunnittelualue tukeutuu Isoon Kylätiehen ja Mixintiehen. Tonteille ajo voidaan suunnitella lähinnä Mixintien kautta. Toteutumattoman itäreunan kevyenliikenteen väylän yhteysvaraus säilytetään muutuvassakin asemakaavassa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Definiering av planarbetet samt mål

Detaljplaneändringen är objekt nr N 56 i Sibbo kommunens planlägningsprogram för perioden 2016–2019. Syftet med planarbetet är att möjliggöra tilläggsbyggnad av bostads- och affärshus i kvarteret.

MarkByggl 54 § Krav på detaljplanens innehåll

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

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

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

Planarbetets mål

Målet med ändringen av detaljplanen är att effektivisera byggandet av kvarteren i Nickby centrum med iakttagande av metoder som lämpar sig för tätortsbilden. Planen gör det möjligt att bygga bostads- och affärshus i högst tre våningar.

Utgångspunkter för planeringen

Planeringsområdet ingår i centrum av Nickby tätort. I den västra delen ansluter kvarteret till en grupp av trä- och rappade hus i två plan längs Stora Byvägen. Inom kvarteret sluttar terrängen österut mot Sibbo ådal. Kvarter 1008 är grundvattenområde.

Trafikmässigt stödjer sig planeringsområdet på Stora Byvägen och Mixvägen. Infarten till tomten kan närmast planeras från Mixvägen. Den östra kantens förbindelse-reservering för lätttrafikled som inte genomförts bevaras också i den ändrade detaljplanen

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Som utgångspunkter för planeringen fungerar de riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO) enligt 24 § i markanvändnings- och bygglagen, av vilka följande ger hållbara grunder för utvecklandet av kvarte-

löydetävissä kestävät perusteet:

Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua.

Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan. Kaupunkiseutujen työssäkäyntialueilla varmistetaan alueidenkäytölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle sekä hyvälle elinympäristölle.

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

Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostojen varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen. Runsaasti henkilöliikennettä aiheuttavat elinkeinoelämän toiminnot suunnataan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään tai muutoin hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

ret och styr detaljplanearbetet:

Genom områdesanvändningen främjas den ekologiska, ekonomiska, sociala och kulturella hållbarheten i samhällena och livsmiljöerna. Befintliga samhällsstrukturer nyttjas och stadsregioner och tätorter görs mer enhetliga. Samtidigt som tätorterna blir enhetligare förbättras kvaliteten på livsmiljön.

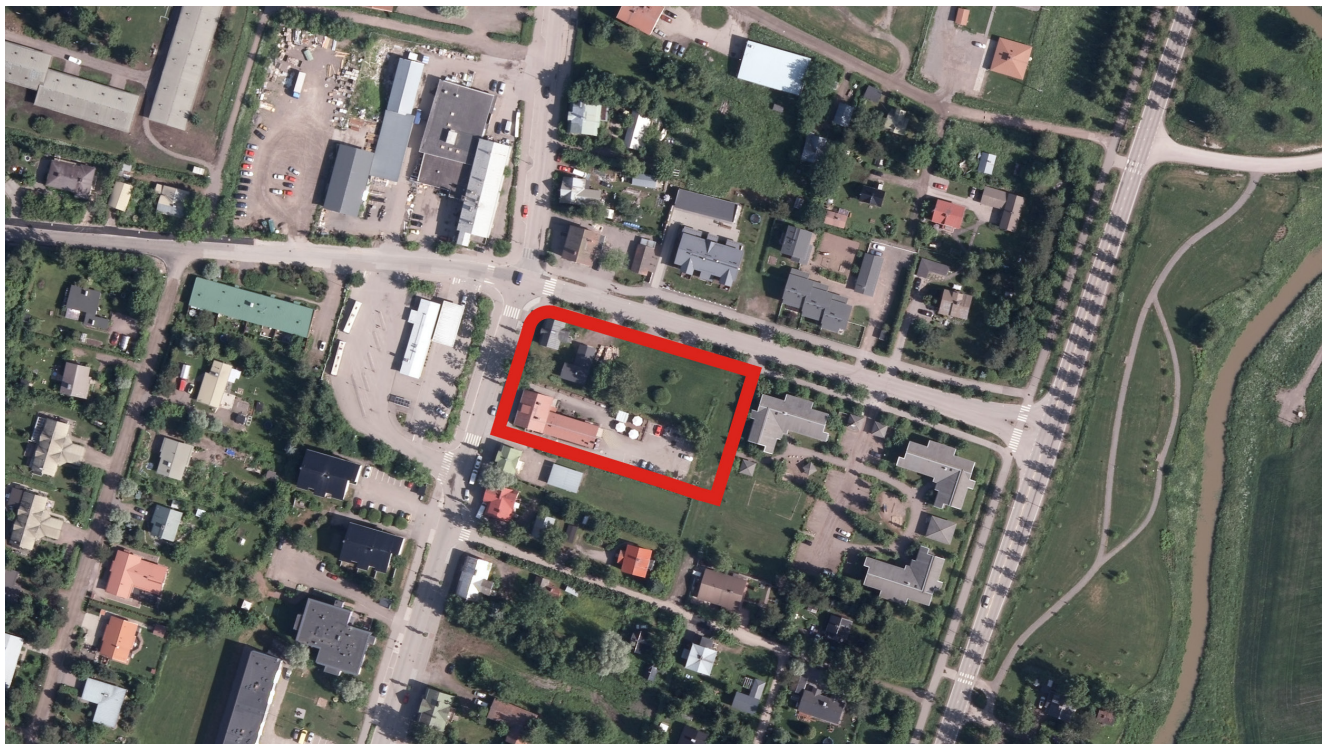
Samhällsstrukturen utvecklas så att tjänster och arbetsplatser är lättillgängliga för olika befolkningsgrupper och i mån av möjlighet placeras nära bostadsområden så att behovet av personbilstrafik är så litet som möjligt. Trafiksäkerheten förbättras liksom betingelserna för kollektivtrafiken och gång- och cykeltrafiken. I stadsregionernas pendlingsområden säkerställs för områdesanvändningens del att det finns förutsättningar att bygga bostäder som är ändamålsenligt placerade och att kraven på en god livsmiljö kan tillgodoses.

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

Vid områdesanvändningen ska tillräckliga områden reserveras för nätverk för fotgängare och cyklister, och nätverkens kontinuitet, säkerhet och kvalitet ska främjas.

Genom områdesanvändningen främjas verksamhetsbetingelserna för näringslivet genom att tillräckliga etableringsmöjligheter anvisas för näringslivet genom utnyttjande av den befintliga samhällsstrukturen. Sådana funktioner i näringslivet som medför rikligt med persontrafik inriktas till områden innanför den befintliga samhällsstrukturen och till andra områden nära goda kollektivtrafikförbindelser.





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

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 15.2.2010 vahvistamassa Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa, vahvistettu 30.10.2014, alueella on merkinnät keskustatoimintojen alue, taajamatoimintojen alue ja tiivistettävä alue.

Yleiskaava

Sipoon kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Sipoon yleiskaavassa 2025 kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta (C).

Asemakaava

Vuoden 1990 (ent.) rakennuskaavan muutoksessa korttelissa on AL (asuin-, liike- ja toimistorakennuksien) ja AK-1 (asuinkerrostalojen) käyttötarkoitukset ja kaava on pääosin toteutumatta. Yksi asuin ja liikerakennus on toteutunut, mutta asuinkerrostaloja ei korttelissa ole. Tehokkuudet ovat 0,35 ja 0,3. Merkintä I 50% mahdollistaa liike- ja toimistorakentamista puolet rakennusoikeudesta. Kerroslukumerkintä on II, ja rakennuskorkeuksia on rajattu määräyksillä. Lisäksi on mm. pysäköintialueita p ja leikkipaikkamerkintöjä le, istutettava puurivi sekä jalankululle varattu tie itäreunalla.

Landskapsplanen

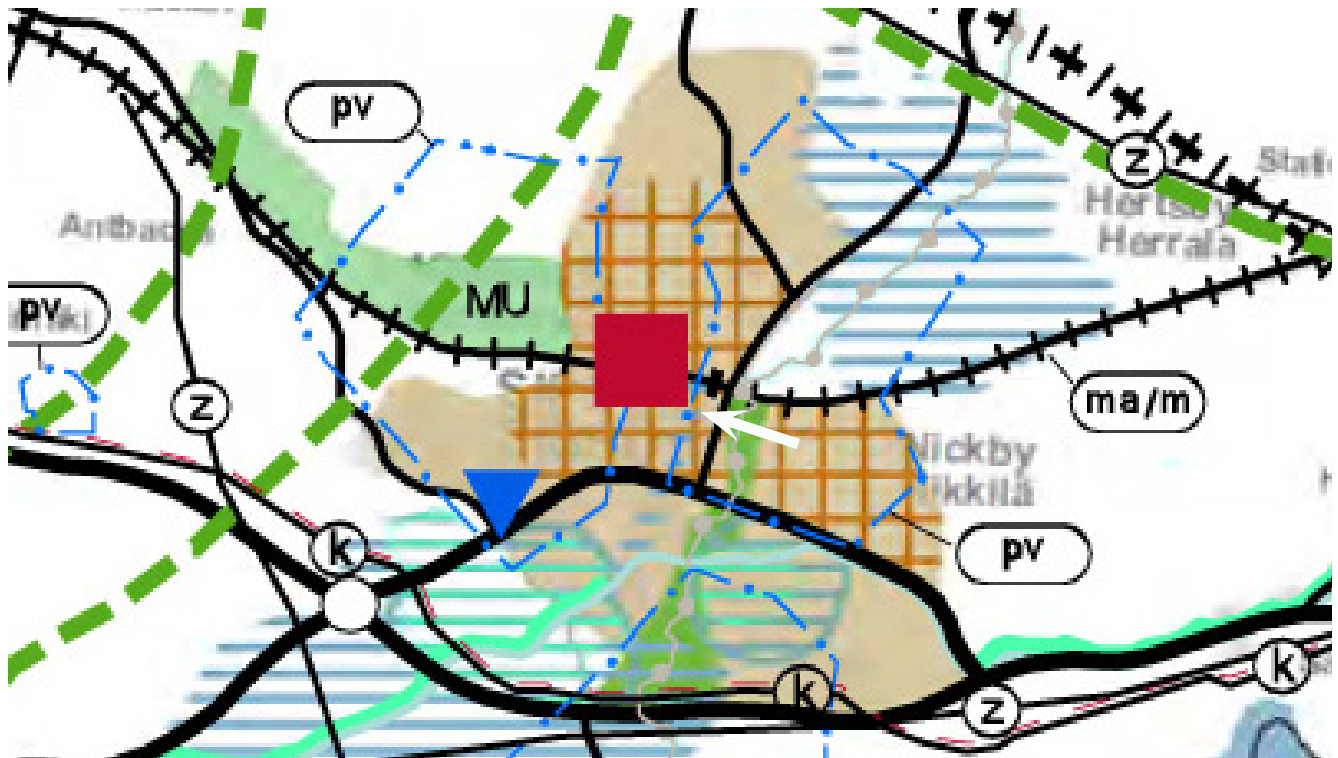
I den av miljöministeriet 15.2.2010 fastställda och lagkraftvunna landskapsplanen för Östra Nyland har planeringsområdet anvisats som ett område för centrumfunktioner (C). I etapplandskapsplan 2 för Nyland, fastställd 30.10.2014, har området beteckningar för centrumfunktioner, tätortsfunktioner och område som ska förtätas.

Generalplanen

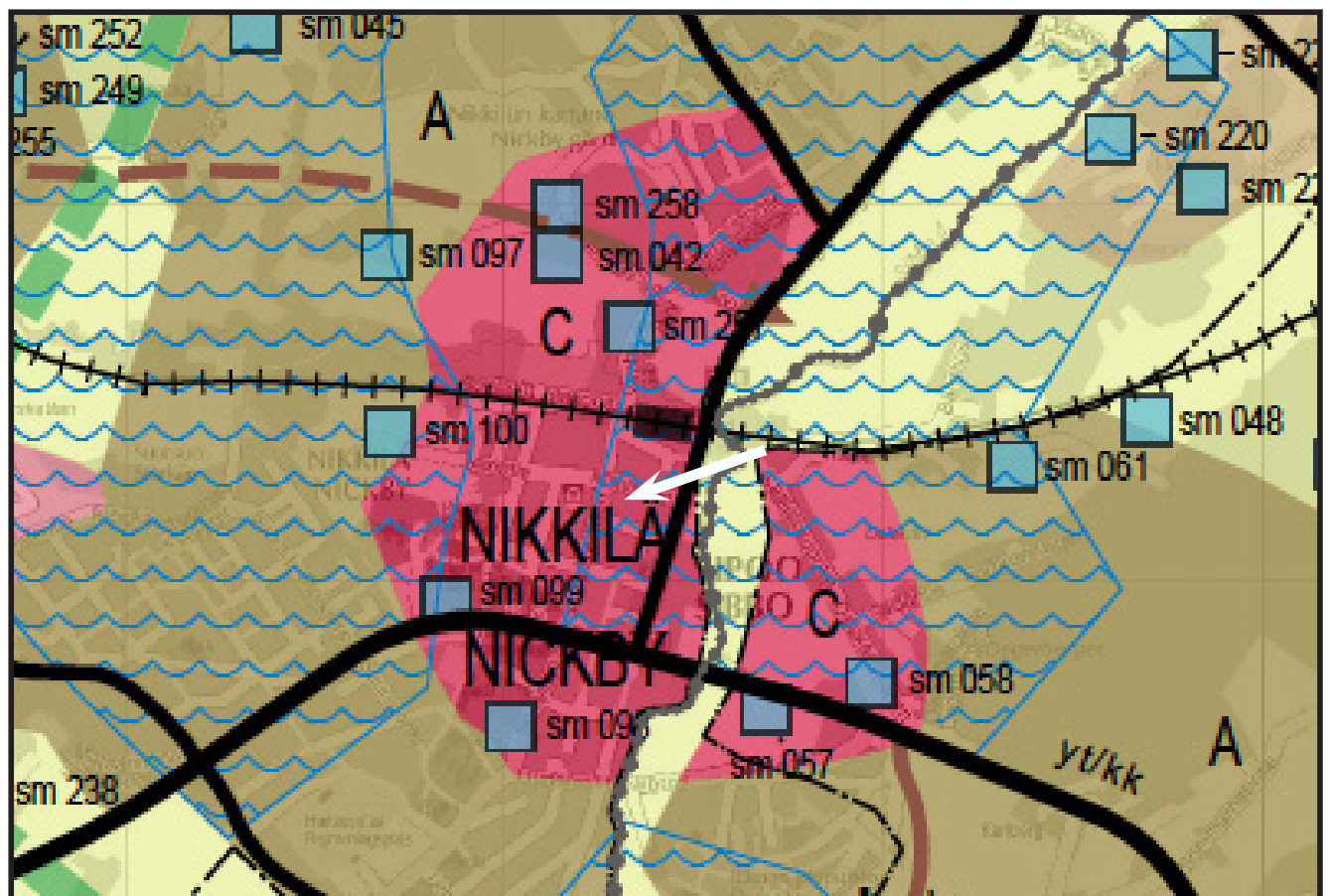
I Generalplan för Sibbo 2025, en plan med rättsverklningar godkänd av fullmäktige 15.12.2008, är planområdet ett område för centrumfunktioner (C).

Detaljplanen

Enligt byggnadsplaneändringen från 1990 ingår i kvarteret användningsändamålen AL (bostads-, affärs- och kontorsbyggnader) och AK-1 (bostadsvåningshus) och planen har huvudsakligen inte genomförts. Ett bostads- och affärshus har byggts men inga bostadsvåningshus finns i kvarteret. Effektivitetstalen är 0,35 och 0,3. Beteckningen I 50% möjliggör affärs- och kontorsbyggnade till hälften av byggrätten. Beteckningen för våningstal är II och bygghöjderna har begränsats med bestämmelser. Dessutom finns beteckningar för bl. a. parkeringsområde p och lekplats le, trädrad som ska planteras och en reservering för gångväg vid den östra kanten.



Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan epävirallisesta yhdistelmästä.
Utdrag ur den inofficiella sammanställningen av etappplanskapsplan 2 för Nyland



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

Maanomistus

Kiinteistöt 423:7:223, 423:7:87 ja 423:7:91 ovat yksityisessä omistuksessa. Kiinteistöt 423:7:206 ja 423:7:88 ovat Sipoon kunnan.

Aluetta koskevat sopimukset

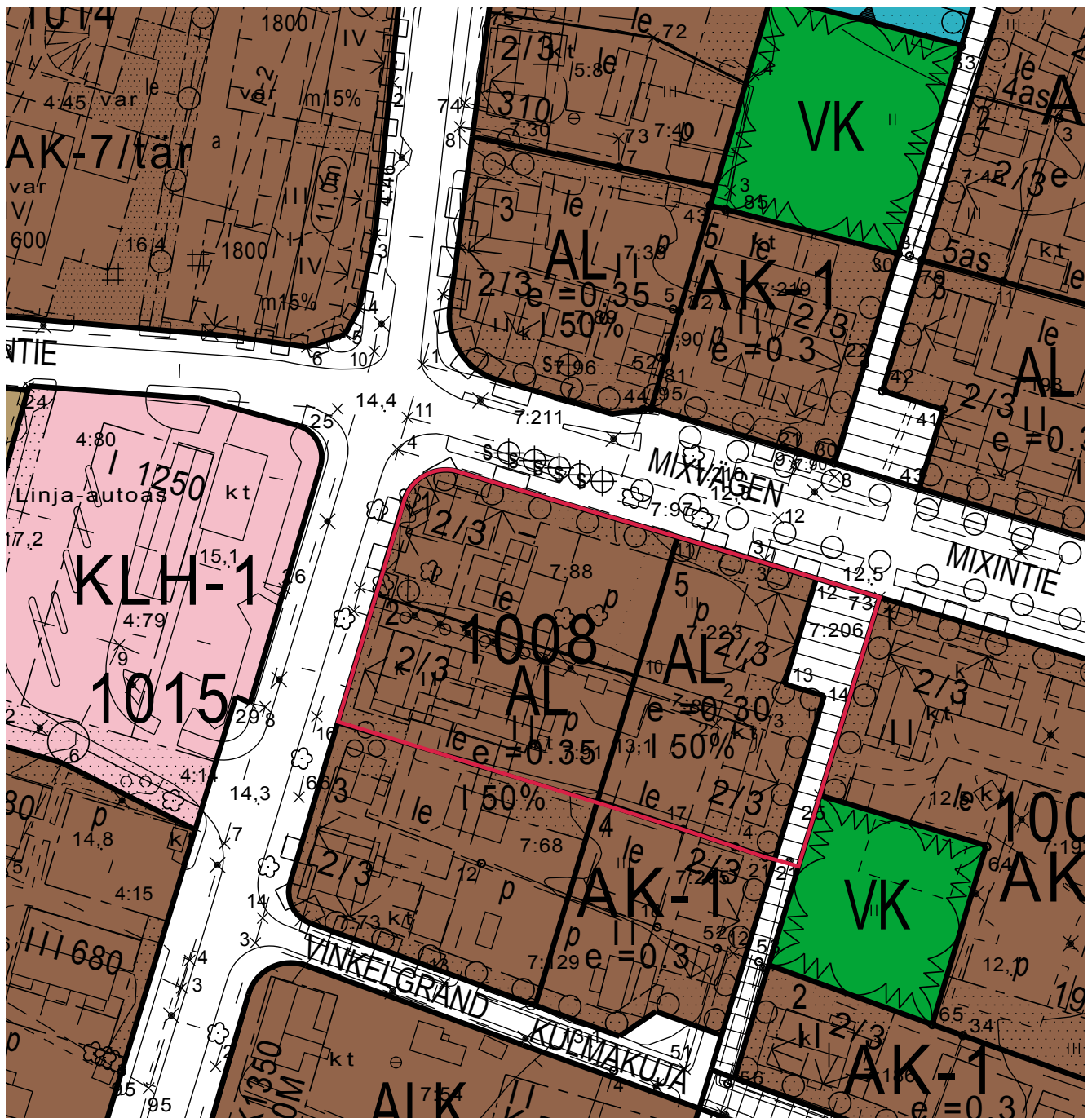
Sipoon kunnan ja maanomistajan välille on tehty sopimus asemakaavan muutoksen käynnistämisestä osassa korttelia 1008.

Markägoförhållanden

Fastigheterna 423:7:223, 423:7:87 och 423:7:91 ägs av privatpersoner. Fastigheterna 423:7:206 och 423:7:88 ägs av Sibbo kommun.

Avtal om området

Ett avtal om start av detaljplaneändring för en del av kvarter 1008 har gjorts upp mellan Sibbo kommun och markägaren.



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

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla (MRL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutuksia arvioidaan suhteessa asetettaviin tavoitteisiin.

Vaikutusten arvioinnin tehtävänä on tukea kaavan valmistelua ja hyväksyttävien kaavaratkaisujen valintaa sekä auttaa arvioimaan, miten kaavan tavoitteet ja sisältövaatimukset toteutuvat. Kaavan vaikutusten arviointi perustuu alueelta laadittaviin perusselvityksiin, käytössä oleviin muihin perustietoihin, selvityksiin, suunnitelmiin, maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

Vaikutusten arvioinnissa verrataan esitetyn kaavaratkaisun mukaista tilannetta nykytilanteeseen ja asetettuihin tavoitteisiin.

Tehdyt selvitykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan laadinnan ja vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään muun muassa seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:

- Katsaus Sipoon Nikkilän osayleiskaava-alueen maiseman historiaan. Museovirasto.
- Nikkilän keskusta-alueen ideasuunnitelma. Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy, Trafix Oy ja Maisema-arkkitehdit Byman ja Ruokonen Oy, 18.8.2009
- Nikkilän keskustan liikenneverkkoselvitys. Trafix Oy, 29.4.2009
- Nikkilän maisemaselvitys. Suunnittelukeskus Oy, 2002
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys. Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy, 2006
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010
- Nikkilän ydinkeskustan uudisrakennusten maisemakuvalliset vaikutukset, Maisema-arkkitehtitoimisto Vainio, 2013

Tehtävät selvitykset

- Maaperäselvitys, mm. perustamistapa, mahd. saastuminen ja pohjaveden virtausuunta.

Vaikutusalue

Kaavan vaikutusalueen laajuus vaihtelee eri osatekijöiden osalta. Korttelin rakentaminen useampikerroksiseksi vaikuttaa rakennettuun maisemaan. Rakennusten korkeussuhteita arvioidaan suhteessa korttelin ympä-

Konsekvensbedömning

I samband med utarbetandet av detaljplanen utreds miljökonsekvenserna, inklusive de samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenserna, av planens genomförande på det sätt som markanvändnings- och bygglagen förutsätter (9 § MBL och 1 § MBF). Konsekvenserna bedöms i förhållande till de mål som ska ställas.

Konsekvensbedömningens uppgift är att stöda planberedningen och valet av godtagbara planlösningar samt fungera som hjälp vid bedömningen av hur planens mål och innehållskrav förverkligas. Planens konsekvensbedömning grundar sig på basutredningar över området, på övrig tillgänglig grundinformation, utredningar, planer, terrängbesök, utgångsmaterial från intressenterna, utlåtanden och åsikter samt analysering av de egenskaper som förändrar miljön i planerna som utarbetas.

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

Gjorda utredningar

Enligt markanvändnings- och bygglagen 9 § ska en plan basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. Som underlag för sammanställandet av planen och bedömningen av konsekvenserna används bland annat följande utredningar och planer:

- Katsaus Sipoon Nikkilän osayleiskaava-alueen maiseman historiaan. Museiverket.
- Idéplan för Nickby centrum. Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy, Trafix Oy ja Maisema-arkkitehdit Byman ja Ruokonen Oy, 18.8.2009
- Nikkilän keskustan liikenneverkkoselvitys. Trafix Oy, 29.4.2009
- Nikkilän maisemaselvitys. Suunnittelukeskus Oy, 2002
- Utredning om kulturmiljö och byggnadsarv i Sibbo kommun. Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy, 2006
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 och 2010
- Nikkilän ydinkeskustan uudisrakennusten maisemakuvalliset vaikutukset, Maisema-arkkitehtitoimisto Vainio, 2013

Utredningar som ska göras

- Jordmånsutredning; bl.a. grundläggningsmetod, grundvattnets och eventuella föroreningars strömningsriktning.

Konsekvensområde

Influensområdets omfattning varierar beroende på vilka delfaktorer som granskas. Byggnader i flera våningar som uppförs i kvarteret inverkar på den bebyggda mil-

ristöön ja maisemakuvaan. Erityisesti liittymistä Ison Kylätien miljööseen tullaan tarkastelemaan huolellisesti. Keskeinen sijainti asettaa vaatimuksia rakentamisen laadulle.

Rakentamisen tehostamisella on liikenteellisiä vaikutuksia lähialueella. Pysäköintijärjestelyt suunnitellaan uudelleen kokonaistilannetta vastaavaksi.

Kaavan mahdollistamalla uudella asuinrakentamisella on jollain tasolla vaikutusta koko Nikkilän taajamaan ja Sipoon kuntaan. Uudisrakentaminen lisää elinvoimaisuutta muun muassa luomalla edellytyksiä palveluiden parantamiselle ja verotulojen kasvuun.

Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavaa saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

- suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajat ja asukkaat
- alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt
- kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten tekniikka- ja ympäristöosasto ja sivistisosasto
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot

Vuorovaikutus

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §).

Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa asemakaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle. Kaavan laatijaa voi myös tulla tapamaan Kuntalaan, sopimalla tapaamisajasta kuitenkin etukäteen.

Kaavatyön ohjausta ja koordinoitua varten perustetaan yhteistyöryhmä, johon kunta ja sopimusalueen maanomistaja nimeävät edustajansa.

jön. Byggnadernas höjdrrelationer bedöms i förhållande till kvartersomgivningen och landskapsbilden. Hur kvarteret knyter an till miljön längs Stora Byvägen kommer att granskas omsorgsfullt. Det centrala läget ställer krav på byggkvaliteten.

Det effektiverade byggandet har trafikmässiga konsekvenser för närområdet. Parkeringsarrangemangen planeras om så att de svarar mot helhetssituationen.

Det nya bostadsbyggande som planen möjliggör har i viss grad konsekvenser för hela Nickby tätort och Sibbo kommun. Nybyggandet ökar livskraften bl.a. genom att det skapar förutsättningar för bättre service och högre skatteinkomster.

Intressenter

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

Centrala intressenter i detaljplanearbetet är:

- fastighetsägare och invånare på planeringsområdet och områden som gränsar till det
- föreningar och organisationer som har verksamhet i området
- kommunens förvaltningsenheter och sakkunniga som t.ex. avdelningen för teknik och miljö och bildningsavdelningen
- övriga myndigheter och samarbetsorgan

Växelverkan

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

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

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

Käynnistysvaihe

Asemakaavatyö käynnistyy kaavatyön kuuluttamisella vireille, työn ohjelmoinnilla sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laadinnalla (MRL 63 §). OAS asetetaan julkisesti nähtäville Kuntalaan 30 päivän ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-kotisivuilla koko kaavaprosessin aikana.

Osalliset voivat antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ja suunnitelmaa voidaan täydentää saadun palautteen pohjalta kaavaprosessin aikana. Suunnitelmaa koskevissa puutteellisuuksissa pyydetään kääntymään ensisijassa kunnan edustajien puoleen. Mikäli osallinen katsoo yhteydenotosta ja kunnan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tekemistä muutoksista huolimatta OAS:n puutteelliseksi, on hänellä mahdollisuus esittää Uudenmaan ELY-keskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville (MRL 64 §).

Ehdotusvaihe

Asemakaava laaditaan suoraan kaavaehdotuksena, koska se on yleiskaavan mukainen, ja poikkeaa vain vähäisesti jo lainvoimaisesta asemakaavasta. Ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 27 §). Nähtävillä oloaikana osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomaisilta pyydetään kaavaehdotuksesta lausunnot (MRA 28 §). Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan kunnan perusteltu vastine.

Kaavaehdotukseen tehdään muistutusten ja lausuntojen perusteella mahdollisesti muutoksia ennen sen lopullista käsittelyä. Mikäli tehtävät muutokset ovat oleellisia, kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville. Jos muutoksia ei tarvita tai ne eivät ole olennaisia, korjattu asemakaavaehdotus viedään maankäyttöjaoston kautta kunnanhallitukseen hyväksyttäväksi.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy maankäyttöjaoston esityksestä kunnanhallitus, jonka päätöksestä voidaan tehdä valitus Helsingin hallinto-oikeudelle ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Alustava aikataulu

Kaavatyön tavoitteellisen aikataulun mukaisesti osallisten kannalta tärkeimmät osallistumis- ja vuorovaikutusajankohdat ovat seuraavat:

Startskedet

Detaljiplanearbetet startar när planarbetet kungörs anhängigt, arbetet planeras samt programmet för deltagande och bedömning (PDB) utarbetas (MarkByggl 63 §). PDB läggs fram offentligt i Sockengården i 30 dagar. Programmet för deltagande och bedömning kan även läsas på kommunens internetsidor under hela planprocessen.

Intressenterna kan ge respons på huruvida programmet för deltagande och bedömning är tillräckligt och programmet kan kompletteras utgående från den erhållna responsen under planprocessen. Angående bristfälligheter i programmet ombes intressenten i första hand vända sig till kommunens representanter. Såvida intressenten anser att PDB fortfarande är bristfälligt, trots kontakt med kommunen och kommunens ändringar i programmet, har han möjlighet att för Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland föreslå samråd om huruvida programmet för deltagande och bedömning är tillräckligt innan planförslaget läggs fram (MarkByggl 64 §).

Förslagsskedet

Detaljplanen utarbetas direkt som ett planförslag eftersom den är förenlig med generalplanen och inte nämnvärt avviker från den lagakraftvunna detaljplanen. Förslaget hålls framlagt offentligt i 30 dagar (MarkByggl 65 § och Mark Byggl 27 §). Under framläggningstiden kan intressenterna framföra en skriftlig anmärkning mot planförslaget. Utlåtanden av myndighetshåll begärs enligt behov över planförslaget (MarkByggF 28 §). Kommunen ger sitt motiverade ställningstagande till anmärkningarna och utlåtandena.

På basis av anmärkningarna och utlåtandena görs eventuella ändringar i planförslaget innan den slutliga behandlingen. Om planförslaget förändras väsentligt skall det läggas fram på nytt. Om inga ändringar görs eller om de inte är väsentliga, behandlas det korrigerade planförslaget först av markanvändningssektionen och sedan av kommunstyrelsen som godkänner planen.

Godkännande

Kommunstyrelsen godkänner detaljplanen enligt markanvändningssektionens förslag. Man kan besvara sig över kommunstyrelsens beslut till Helsingfors förvaltningsdomstol och vidare till högsta förvaltningsdomstolen.

Preliminär tidtabell

De viktigaste tidpunkterna för deltagande och växelverkan är enligt den målinriktade tidtabellen för planarbetet följande:

Maaliskuu 2016

Kaavatyön kuuluttaminen vireille sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville

Maaliskuu 2018

Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä

Toukokuu 2018

Asemakaava kunnanhallituksen hyväksyttäväksi

Tiedottaminen

Lähtökohtana tiedottamisessa on, että niillä, joita kaavatyö koskee on mahdollista seurata suunnittelua ja osallistua siihen. Kaavan etenemisen ja osallistumisen kannalta tärkeistä vaiheista ilmoitetaan paikallislehdissä (Sipoon Sanomat ja Östnyland, kunnan internet-kotisivuilla ja virallisella ilmoitustaululla, Kuntalassa.

Asemakaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen tehneille ja yhteystietonsa jättäneille toimitetaan kunnan perusteltu kannanotto (ns. vastine) muistutukseen. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kaavan nähtävillä ollessa kirjallisesti pyytäneet ja ovat jättäneet yhteystietonsa.

Kaavatyön etenemisestä tiedotetaan laajimmin kunnan verkkosivuilla, jossa julkaistaan kaavaa koskevaa ai-neistoa.

Kuulutukset

Kaavaa koskevat kuulutukset kunnan ilmoituslehdissä (Sipoon Sanomat ja Östnyland), internetkotisivuilla (www.sipoo.fi) ja kunnan ilmoitustaululla (Kuntala).

Yhteyshenkilöt

Lisätietoja asemakaavatyöstä antaa:

Jarkko Lyytinen, kaavoitusarkkitehti
puh. (09) 2353 6724
jarkko.lyytinen@sipoo.fi

Postiosoite:
Sipoon kunta, Kehitys- ja kaavoituskeskus,
PL 7, 04131 Sipoo

Käyntiosoite:
Kuntala, Iso Kylätie 18, Sipoo (Nikkilä)

Mars 2016

Planarbetet kungörs anhängigt och programmet för deltagande och bedömning läggs fram

Mars 2018

Planförslaget läggs fram offentligt

Maj 2016

Detaljplanen läggs fram för godkännande av kommunstyrelsen.

Information

Utgångspunkten i informationen är att de som berörs av planlägningsarbetet ska ha möjlighet att följa med planeringen och delta i den. Viktiga skeden i planeringen och deltagandet annonseras i lokaltidningarna (Östnyland och Sipoon Sanomat), på kommunens internetsidor och på den officiella anslagstavlan i Sockengården.

De som gjort en anmärkning mot detaljplanen och som skriftligen har begärt det och samtidigt uppgett sin adress skall underrättas om kommunens motiverade ställningstagande (bemötande) till den framförda anmärkningen. Information om godkännande av planen sänds till de kommunmedlemmar samt de som gjort en anmärkning och som när planen var framlagd begärde det skriftligen och samtidigt uppgav sin adress.

Information om planlägningsarbetets framskridande publiceras på kommunens webbplats där materialet som berör planen finns åskådligt.

Kungörelser

Kungörelser om planlägningsarbetet publiceras i kommunens annonsorgan (Östnyland och Sipoon Sanomat), på kommunens internetsidor www.sibbo.fi och på kommunens anslagstavla (Sockengården).

Förfrågningar

Tilläggsuppgifter om detaljplaneändringen ges av:

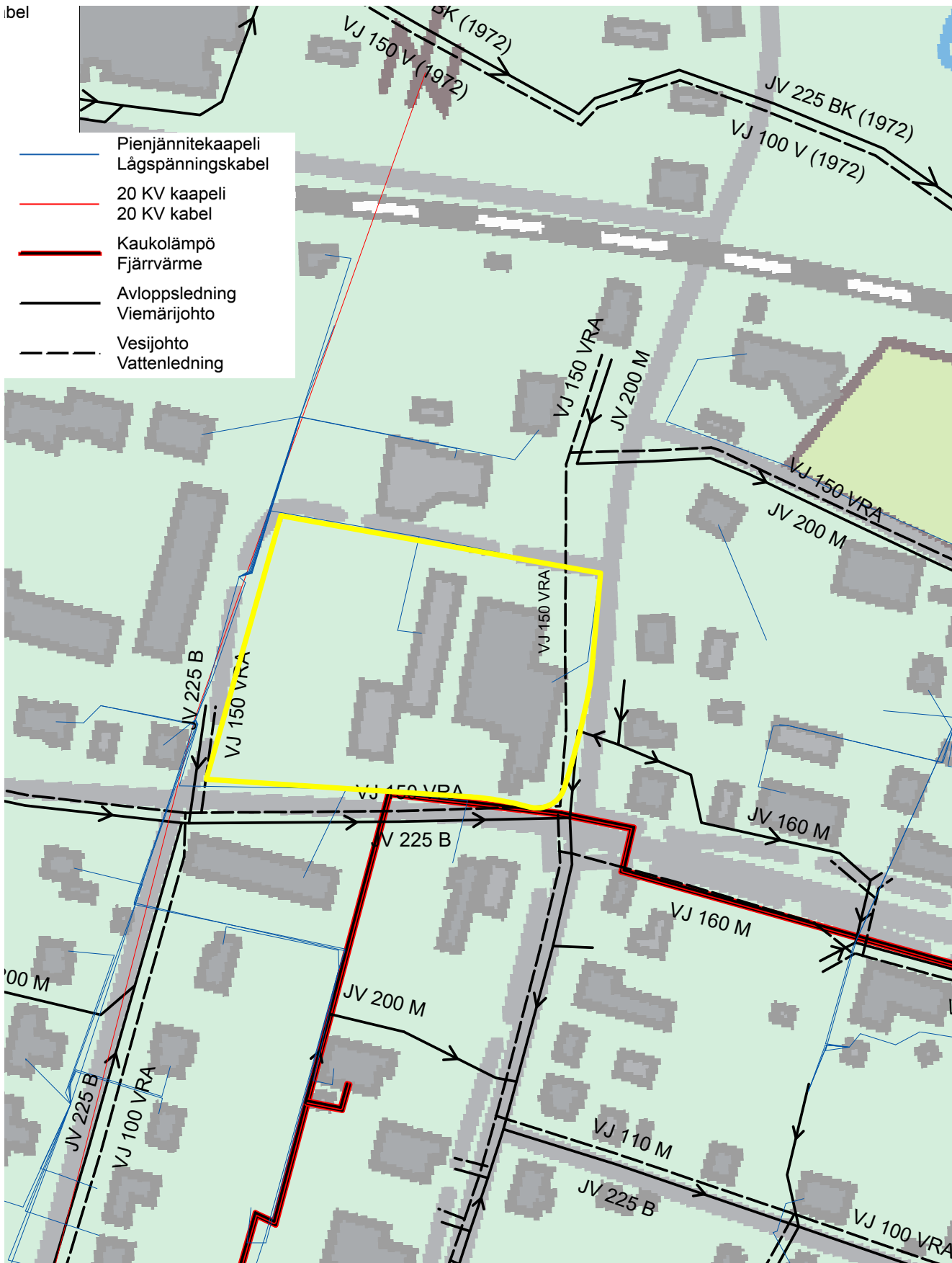
Jarkko Lyytinen, planlägningsarkitekt
tfn (09) 2352 6724
jarkko.lyytinen@sibbo.fi

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

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



LIITE /BILAGA 2





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I DETALJPLAN

AL-2

Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelin kerrosalasta on vähintään 1 /5 ja enintään 4 /5 käytettävä liike- ja toimistotiloja varten. Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. Minst 1 /5 och högst 4 /5 av kvarterets våningsyta skall användas för affärs- eller kontorslokaler.



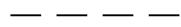
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.



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



Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.



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

1008

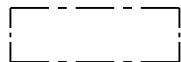
Korttelin numero.
Kvartersnummer.

800

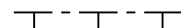
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

III

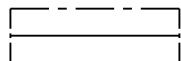
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.



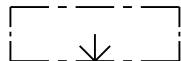
Rakennusala.
Byggnadsyta.



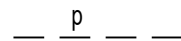
Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
Linje som anger takåsens riktning.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



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



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

$e = 0.35$

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan. Mikäli rakennuslalla on erikseen määriteltä rakennusoikeus, ei tälle rakennuslalle lisäksi lasketa rakennusoikeutta tehokkuusluvun kautta.
Exploateringstal, dvs. våningsytans förhållande till tomtens/byggnadsplatsens yta. Om bygggrätt har fastställts specifikt för byggnadsytan, beräknas ingen bygggrätt för denna via exploateringstalet.



Säilytettävä/istutettava puurivi.
Trädrad som skall bevaras/planteras.

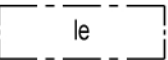
Katu.
Gata.



Jalankululle varattu katu/tie.
Gata/väg reserverad för gångtrafik.



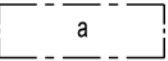
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.



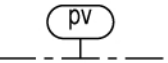
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
För lek och utevistelse reserverad del av område.



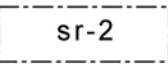
Istutettava alueen osa.
Del av område som skall planteras.



Auton säilytyspaikan rakennusala.
Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.



Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.
Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt.



Historiallisesti ja kyläkuvan kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historialliselta ja kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Historiskt och med tanke på bybildens värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Reparations och ombyggnadsåtgärder som vidtas i byggnaden skall vara sådana, att byggnadens historiskt värdefulla eller med tanke på bybildens betydelsefulla karaktär bevaras. Om reparations- och ändringsåtgärder ska ett utlåtande begäras av museimyndigheten.

/tär

Rakennusluvan yhteydessä on selvitettävä viereisen tärinälähteen mahdollisesti aiheuttama tärinä ja huolehdittava sen vaimentamisesta rakennusten perustamisen yhteydessä.
I samband med bygglov bör man utreda möjliga verkningar från vibrationskällan bredvid och ombesörja dämpning av dessa vid konstruktionen av byggnadens grund.

/pv

Sijaitsee pohjavesialueella.
Pohjavesialueella määrätään:
- Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että jätevesiä ei pääse maaperään.
- Alueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita tai muita pohjavettä likaavia aineita.
- Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava vesitiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.
- Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristösuojelulain 7 § (maaperän pilaamiskielto) ja 8 § (pohjaveden pilaamiskielto). Alueella toteutettavissa rakentamis- yms. hankkeissa on lisäksi otettava huomioon vesilain 3 luvun 2 §, jossa säädetään luvanvaraisista hankkeista.
- Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista.
- Istutusalueilta, katoilta ja muilta piha-alueilta kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää.
- Pysäköintialueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla ja pysäköintialueiden hulevedet tulee hallitusti johtaa öljynerotuskaivon kautta.
- Autojen pesu on kiellettyä pohjavesialueella muualla kuin tarkoitukseen rakennetulla asianmukaisella pesupaikalla.
- Maalämpöjärjestelmiä ei saa sijoittaa pohjavesialueelle.

Ligger på grundvattensområde.

För grundvattenområdet gäller följande bestämmelser:

- Avlopp ska byggas så tät att inget avloppsvatten sipprar ut i marken.
- I området är det inte tillåtet att förvara löst eller att lagra flytande bränsle och andra ämnen som kan förorena grundvattnet.
- Alla behållare som är avsedda för flytande bränsle eller andra ämnen som medför risker för grundvattnets kvalitet ska placeras i en vattentät, täckt skyddsbassäng. Bassängens volym ska vara större än den största mängden vätska som lagras.
- På området kan byggande och annan markanvändning begränsas av miljöskyddslagens 7 § (förbud mot förorening av mark) och 8 § (förbud mot förorening av grundvatten). Vid byggnads- och liknande projekt bör dessutom vattenlagens 3 kap. 2 §, där det stadgas om projektens tillståndsplikt, beaktas.
- Byggande, dikning och grävning ska utföras så att det inte medför förändringar i grundvattnets kvalitet eller bestående förändringar i grundvattennivån. Byggandet får inte förorsaka skadligt utflöde av grundvatten.
- Rent dagvatten från planteringsområden, tak och andra gårdsområden ska i mån av möjlighet infiltreras.
- Parkeringsplatserna ska beläggas med ett för vatten ogenomsläppligt ytmaterial och dagvattnet från parkeringsplatserna ska avledas kontrollerat via en oljeavskiljningsbrunn.
- Tvätt av bilar är förbjudet på grundvattenområdet på andra ställen än för ändamålet byggda vederbörliga tvättställen.
- Jordvärmesystem får inte placeras i grundvattenområdet.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Alueella on ohjeellinen tonttijako.

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

Rakennuslupaa haettaessa on selvitettävä, ettei radonista aiheudu terveydellistä haittaa. Samoin maaperän saastumisesta tulee tehdä jatkotutkimus, jonka tekotapa, laajuus ja mahdollisesti vaadittavat toimenpiteet hyväksytetään kunnan viranomaisilla.

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

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asuinkortteleissa 1ap / 75 kerrosneliömetriä, vieraspaikat 1ap / enintään 10 asuntoa
- liike- ja toimistotiloissa 1ap / 60 kerrosneliömetriä.

Autopaikat tulee sijoittaa katoksiin tai rakennuksiin.

Vieraspaikkoja voidaan osittain sijoittaa korttelin viereen katualueelle, jolle sijoitettavien autopaikkojen määrä ja toteutustapa arvioidaan erikseen rakennusluvan käsittelyn yhteydessä.

Pysäköintialuetta on jäsennettävä reunakiveyksillä, nurmikivellä ja betonikiveyksillä.

Korttelialueittain ja rakennusryhmittäin tulee rakennusten muodostaa massoiltaan, julkisivuiltaan, kattomuodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sopusuhtainen yhtenäinen kokonaisuus. Kattomuotona on harjakatto, kattokaltevuus 1:3 - 1:8.

Tukimuurien pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää luonnonkiveä.

Sisäänkäyntien yhteyteen saa sallitun rakennusoikeuden lisäksi tehdä yhteiskäyttöön tarkoitettua säilytystilaa enintään 30 k-m² / porrashuone.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa.

Rakennusten katujulkisivujen tulee olla pääosin rapattuja, saumattomalla rakenteella.

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

Asuintonttien välisille rajoille ei saa rakentaa tai istuttaa aita.

Julkisivuun, jonka kohtisuora etäisyys autopaikasta on pienempi kuin 8 m, ei saa sijoittaa asuinhuoneen pääikkunoita, ellei asuntojen lattiataso ole vähintään 1m autopaikkojen tasoa ylempänä.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Tomtindelningen på området är riktgivande.

Byggnaden bör i allmänhet placeras minst 4 meter från grannens tomtgräns, om inte annat anvisas i detaljplanen.

Vid ansökan om bygglov skall klarläggas, att radon inte orsakar olägenheter för hälsan. Likaså ska en fortsatt undersökning göras om förorening av marken. Sättet att göra undersökningen på, undersökningens omfattning och eventuella behövliga åtgärder ska godkännas hos kommunens myndigheter.

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

Bilplatser skall byggas minst enligt följande:

- för boende 1bp / 75 våningskvadratmeter, gästbilplatser 1bp / högst 10 bostäder
- för affärs- och kontorsutrymmen 1bp / 60 våningskvadratmeter

Bilplatserna ska placeras under tak eller i byggnader.

Gästplatserna kan delvis placeras invid kvarteret på gatuområdet. I samband med bygglovsbehandlingen tas ställning till antalet bilplatser och hur de förverkligas. Parkeringsområdet ska grupperas med planteringar, kantstenläggningar, gräsarmering och betongstenläggningar.

Kvartersvis och byggnadsgruppvis bör byggnaderna bilda en harmonisk enhetlig helhet beträffande byggnadsmassa, fasader, takform, material och färg. Takformen är åstak, taklutning 1:3 - 1:8.

Stödmurarnas huvudsakliga fasadmaterial skall vara natursten.

I samband med ingångarna får utöver den tillåtna byggrätten byggas förvaringsutrymmen för sambruk högst 30 m²-vy/trapphus.

Trapphus som överstiger 15 m² får i varje våning byggas utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan.

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

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

Staket eller häck får inte anläggas på gränserna mellan bostadstomterna.

I mindre än 8 m vinkelrätt mätt från bilplats belägen fasad får inte placeras till bostadsrum hörande huvudfönster, såvida inte bostädernas golvyta ligger 1 m högre än bilplatsnivån.

