



**LP-KORTTELIN MUUTOS,
ISO KYLÄTIE 10, NIKKILÄ,
NIKKILÄN ASEMAKAAVA-ALUE**

**ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN
SELOSTUS**

koskee 15.5.2010 päivättyä
asemakaavakarttaa

**ÄNDRING AV LP-KVARTERET,
STORA BYVÄGEN 10, NICKBY,
NICKBY DETALJPLANEOMRÅDE**

**BESKRIVNING AV
DETALJPLANEÄNDRINGEN**

gäller detaljplanekartan daterad 15.5.2010





1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONS-UPPGIFTER
1.1 Tunnistetiedot Kunta Sipoon kunta, 753 Kunnanosa Nikkilä Kaava Asemakaavan muutos Kaavan nimi LP-korttelin muutos, Iso Kylätie 10, Nikkilä, Nikkilän asemakaava-alue Kaavan päiväys 15.5.2010 Kaavan kuvaus: Asemakaavan muutos koskee yleisen pysäköintiin osoitettua LP-aluetta osoitteessa Iso Kylätie 10 Nikkilän taajamassa. Muutoksella muodostetaan korttelin 2026 osa siihen liittyvine liikenne- ja katualueineen. Kaavan laatija: Sipoon kunta, Kehitys- ja kaavoituskeskus, Mikko Aho, kehitysjohtaja, arkkitehti SAFA, YKS 165, puh. 09 23531, osoite: Iso Kylätie 18, 04130 Sipoo, e-mail: etunimi.sukunimi@sipoo.fi. Olli Kumpulainen, arkkitehti SAFA, YKS 210 Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen Vireille tulo: Kaavan vireille tulosta on kuulutettu 6.11.2008 Nähtävillä: 26.11.2009 – 8.1.2010 Käsittelyt: Kaavoitusjaosto 21.10.2009 Kunnanhallitus 17.11.2009 Kaavoitusjaosto 3.3.2010 Kunnanhallitus 30.3.2010 Lainvoimainen 15.5.2010	1.1 Identifikationsuppgifter Kommun Sibbo kommun, 753 Kommundel Nickby Plan Detaljplaneändring Planens namn Ändring av LP-kvarteret, Stora Byvägen 10, Nickby, Nickby detaljplaneområde Planens datum 15.5.2010 Redogörelse för planen: Detaljplaneändringen omfattar ett område som anvisas för allmän parkering (LP) vid Stora Byvägen 10 i Nickby tätort. Genom ändringen bildas en del av kvarteret 2026 jämte anslutande trafik- och gatuområden. Planens utarbetare: Sibbo kommun, Utvecklings- och planläggningscentralen, Mikko Aho, utvecklingsdirektör, arkitekt SAFA, YKS 165, tfn 09 23531, adress: Stora Byvägen 18, 04130 Sibbo, e-post: förnamn.efternamn@sibbo.fi. Olli Kumpulainen, arkitekt SAFA, YKS 210 Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen Anhängiggörande: Planens anhängiggörande kungjordes 6.11.2008. Framläggande: 26.11.2009 – 8.1.2010 Behandlingar: Planläggningssektionen 21.10.2009 Kommunstyrelsen 17.11.2009 Planläggningssektionen 3.3.2010 Kommunstyrelsen 30.3.2010 Lagakraftvunnen 15.5.2010
1.2 Kaava-alueen sijainti Kaava-alue sijaitsee Nikkilässä. Sijainti on esitetty kansilehdellä.	1.2 Planområdets läge Planområdet är beläget i Nickby. Läget framgår av pärmbladet.
1.3. Kaavan tarkoitus Asemakaavan muutoksen tavoite on poistaa rakennuksen kunnossapitoa haittaava pysäköintialueen merkintä ja saattaa se vastaamaan asuinkäytön nykyisiä tarpeita ja mahdollistaa täydennysrakentaminen.	1.3. Planens syfte Målet med detaljplaneändringen är att avlägsna beteckningen för allmän parkering som hindrar byggnadens underhåll och få planen att motsvara nutida behov för bostadsbruk samt möjliggöra kompletteringsbyggnande.



1.4 Selostuksen sisällysluettelo	1.4 Beskrivningens innehållsförteckning
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....
1.1 Tunnistetiedot.....	1.1 Identifikationsuppgifter.....
1.2 Kaava-alueen sijainti	1.2 Planområdets läge.....
1.3. Kaavan tarkoitus	1.3 Planens syfte
1.4 Selostuksen sisällysluettelo.....	1.4 Beskrivningens innehållsförteckning
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen.....
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista	1.6 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen
2 TIIVISTELMÄ.....	2 SAMMANDRAG
3 LÄHTÖKOHDAT	3 UTGÅNGSPUNKTER
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	3.1 Utredningen om förhållandena i planeringsområdet
3.2 Suunnittelutilanne	3.2 Planeringssituationen
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	4.1 Behovet av detaljplanering, planeringsstart och beslut som gäller denna plan
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	4.2 Deltagande och samarbete
4.2.1 Osalliset	4.2.1 Intressenter
4.2.2 Vireille tulo.....	4.2.2 Anhängiggörande
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	4.2.3 Deltagande och växelverkan.....
4.4 Asemakaavan tavoitteet	4.4 Mål för detaljplanen.....
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	4.5 Alternativen i detaljpanelösningen och deras konsekvenser.....
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN
5.1 Kaavan rakenne	5.1 Planens struktur
5.3 Aluevaraukset	5.3 Områdesreserveringar
5.4 Kaavan vaikutukset	5.4 Planens konsekvenser
5.7 Kaavamerkinnot ja -määräykset	5.7 Planbeteckningar och planbestämmelser
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet



1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista Asemakaavan seurantalomake (liite 1) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (liite 2) Kaavakartta ja havainnekuva (liite 3) Merkinnät ja määräykset (liite 4) Pysäköintialueen suunnitelma (liite 5) Lausunnot ja vastineet (liite 6)	1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen Blankett för uppföljning av detaljplanen (bilaga 1) Program för deltagande och bedömning (bilaga 2) Plankarta och illustration (bilaga 3) Beteckningar och bestämmelser (bilaga 4) Plan för parkeringsplats (bilaga 5) Utlåtanden och bemötanden (bilaga 6)
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista Pysäköintialueen suunnitelma (liite 5)	1.6 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen Plan för parkeringsplats (bilaga 5)
2 TIIVISTELMÄ Kaavamuutos mahdollistaa asuintilojen rakentamisen nykyisen pysäköintialueen pohjoispuolelle. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen ja sen hyväksyy kunnanhallitus. Kaavaprosessin vaiheet Asemakaavan muutoksen vireille tulosta kuulutettiin kunnan virallisissa ilmoituslehdissä ja ilmoitustaululla 6.11.2008. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 6.11.2008 ja sen nähtävillä olosta kuulutettiin 6.11.2008. Osallisilla oli mahdollisuus mielipiteen esittämiseen myös osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon yhteydessä. Kaavoitusjaosto on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen hallituksen käsittelyyn 21.10.2009. Kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asetettavaksi kokouksessaan 17.11.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain 65§ mukaisesti kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 26.11.2009– 8.1.2010 välisenä aikana. Kaavoitusjaosto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen kokouksessaan 3.3.2010 kunnanhallituksen käsittelyyn. Kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavan muutoksen kokouksessaan 30.3.2010.	2 SAMMANDRAG Planändringen möjliggör bostadsbyggande norr om det nuvarande parkeringsområdet. Detaljplaneändringen har ringa verkningar och den godkänns av kommunstyrelsen. Olika skeden i planprocessen Anhängiggörandet av detaljplaneändringen kungjordes i kommunens officiella annonstidningar och på kommunens anslagstavla 6.11.2008. Programmet för deltagande och bedömning utarbetades 6.11.2008 och en kungörelse om programmets framläggande publicerades 6.11.2008. Intressenterna hade möjlighet att framföra sina åsikter då programmet för deltagande och bedömning var framlagt. Planläggningssektionen godkände vid sitt möte 21.10.2009 förslaget till detaljplaneändring för behandling i kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen godkände vid sitt möte 17.11.2009 att förslaget till detaljplaneändring läggs fram offentligt. Planförslaget var offentligt framlagt under tiden 26.11.2009– 8.1.2010 i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen. Planläggningssektionen godkände vid sitt möte 3.3.2010 detaljplaneändringen för behandling i kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen godkände detaljplaneändringen vid sitt möte 30.3.2010.



Yleiskaava Valtuusto hyväksyi koko Sipoon kuntaa koskevan yleiskaavaehdotuksen (Sipoon yleiskaava 2025) 15.12.2008. Koko Sipoon kuntaa koskevassa yleiskaavassa 2025 suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi.	Generalplan Fullmäktige godkände förslaget till generalplan för hela kommunen (Generalplan för Sibbo 2025) 15.12.2008. I Generalplan för Sibbo 2025 anvisas planeringsområdet som område för centrumfunktioner.
Asemakaava Suunnittelualueella on tämän asemakaavan muutoksen voimaantuloon asti voimassa Nikkilän asemakaava (vahvistettu 20.12.1972). Maankäyttö suunnittelualuetta ympäröivillä korttelialueilla on pääosin voimassa olevan asemakaavan mukaista. Suunnittelualueella on rakennettu pysäköintialue ja omakotitalo.	Detaljplan Nickby detaljplan (fastställd 20.12.1972) gäller för planeringsområdet tills denna detaljplaneändring vunnit laga kraft. Markanvändningen i kvartersområdena kring planeringsområdet följer till största delen den gällande detaljplanen. På planeringsområdet finns ett parkeringsområde och ett bostadshus.



Kuva/Bild: Vanha asemakaava /Gammal detaljplan



4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset Kaavoitus perustuu kunnan kaavoitusohjelmaan ja tarpeeseen uudistaa asemakaava siten, että se mahdollistaa alueen rakentamisen ja käyttöönoton. Asemakaavan muutosehdotus on laadittu yhteistyössä aloitteen tekijöiden sekä Sipoon kunnan eri viranomaisten kanssa.	4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN 4.1 Behovet av detaljplanering, planeringsstart och beslut som gäller denna Planläggningen baserar sig på kommunens planläggningsprogram och på behovet att förnya detaljplanen så att den möjliggör byggande på området och områdets ibruktagande. Förslaget till detaljplaneändring har utarbetats i samarbete med initiativtagarna och med olika myndigheter i Sibbo kommun.
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö 4.2.1 Osalliset Kaavoitukseen osallisia ovat: - maanomistajat ja ympäristön asukkaat - kunnan hallintokunnat; tulosityksiköt Ympäristönsuojelu, Katu- ja viheralueet sekä Vesihuolto 4.2.2 Vireille tulo Kaavan vireille tulosta on kuulutettu kunnan virallisissa ilmoituslehdissä Sipoon Sanomat ja Borgåbladet ja kunnan ilmoitustaululla 6.11.2008. 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen ja valmistellaan suoraan ehdotukseksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta kuulutettiin 6.11.2008. Osallisilta ei tullut huomautuksia osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Maankäyttö- ja rakennuslain 65 § mukaisesti kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 26.11.2009–8.1.2010 välisenä aikana. Muistutuksia kaavehdotuksesta ei jätetty. Lausunnot pyydettiin seuraavilta tahoilta: Kuntatekniikka, rakennusvalvonta ja Porvoon museo. Porvoon museon lausunto on selostuksen liitteenä vastineineen, ja asemakaavamääräystekstin suojelumääräystä korjattiin Porvoon museon lausunnon mukaisesti. Muita lausuntoja ei saatu.	4.2 Deltagande och samarbete 4.2.1 Intressenter Planläggningens intressenter är: - markägare och invånare i omgivningen - kommunens förvaltningar; resultatenheterna Miljövård, Gator och grönområden samt Vattentjänster 4.2.2 Anhängiggörande Planens anhängiggörande kungjordes i Borgåbladet och Sipoon Sanomat samt på kommunens anslagstavla 6.11.2008. 4.2.3 Deltagande och växelverkan Detaljplaneändringen har ringa verkningar och bereds direkt som förslag. Framläggandet av programmet för deltagande och bedömning kungjordes 6.11.2008. Intressenterna lämnade inga anmärkningar mot programmet för deltagande och bedömning. Planförslaget var offentligt framlagt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen under tiden 26.11.2009–8.1.2010. Anmärkningar mot planförslaget inlämnades inte. Utlåtanden begärdes av följande instanser: Kommuntekniken, byggnadstillsynen och Borgå Museum. Borgå Museums utlåtande med bemötande finns som bilaga till beskrivningen och detaljplaneändringens bestämmelsetext om skyddsbestämmelse korrigerades enligt Borgå Museums utlåtande. Övriga utlåtanden erhöles inte.



4.4 Asemakaavan tavoitteet Asemakaavan muutoksen tavoitteena on vauhdittaa alueen saamista asemakaavan mukaiseen käyttöön. Kaavalla tehtävät muutokset koskevat Sipoon kunnan omistuksessa olevaa maa-alaa ja yksityisessä omistuksessa olevaa maa-alaa. Kunnan taholta aluetta koskevat tavoitteet on määritelty Sipoon kaavoitusohjelmassa 2009–2012.	4.4 Mål för detaljplanen Målet med detaljplaneändringen är att påskynda en användning av området i enlighet med detaljplanen. Ändringarna i planen berör ett markområde som ägs av Sibbo kommun och ett markområde som ägs av privata personer. För kommunens del är målen för området fastställda i planläggningsprogrammet 2009–2012.
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset Asemakaavan muutoksen vähäisyydestä johtuen vaihtoehtotarkasteluja ei ole tehty.	4.5 Alternativen i detaljplanelösningen och deras konsekvenser På grund av detaljplaneändringens ringa omfattning har inga alternativa lösningar presenterats.



Kuva/Bild: 2009 idästä ja etelästä / 2009 öster- och söderifrån



5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN
5.1 Kaavan rakenne Pysäköintialue muutetaan osittain asuinkortteliksi ja jo rakennettu pysäköintialue jää pysäköintialueeksi. Rakennusoikeus suunnittelualueen pientalokorttelissa on ympärillä olevien asuinkortteleiden mukainen. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 0,37 ha. Mitoitustiedot on esitetty tarkemmin tämän selostuksen liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa.	5.1 Planens struktur Parkeringsområdet ändras dels till bostadsområde och den redan utbyggda parkeringsplatsen förblir allmänt parkeringsområde. Byggrätten för småhuskvarteret på planeringsområdet följer byggrätten för bostadskvarteren i området. Planområdets totala areal är cirka 0,37 ha. Dimensioneringsuppgifterna presenteras noggrannare på blanketten för uppföljning av detaljplanen, som finns som bilaga till denna beskrivning.
5.3 Aluevaraukset Asemakaavan muutoksella muodostetaan asuinkortteli ja pysäköintialue, merkinnät tavanomaiset AO/s ja LP. Uuden AO-korttelin 2034 pinta-ala on 2767 m ² ja jäljelle jäävän pysäköintialueen 935 m ² , yhteensä n. 0,37 ha. Rakennusoikeus asuinrakennuksille on kummallekin 300 k-m ² ja kahdelle talousrakennukselle 50+50 k-m ² . Omakotirakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AO/s) Yleinen pysäköintialue (LP) Alueella sijaitsee nykyinen jo rakennettu pysäköintialue.	5.3 Områdesreserveringar Genom detaljplaneändringen bildas ett kvartersområde för bostäder och ett parkeringsområde, de vedertagna beteckningarna är AO/s och LP. Det nya AO-kvarterets 2034 areal är 2767 m ² och arealen för kvarstående parkeringsområde är 935 m ² , sammanlagt ca 0,37 ha. Byggrätten för bostadsbyggnader är 300 m ² -vy för vardera och byggrätten för två ekonomibyggnader är 50+50 m ² -vy. Kvartersområde för fristående småhus, där miljön bevaras (AO/s) Område för allmän parkering (LP) På området finns en redan utbyggd parkeringsplats.



Kuva/Bild: 2009 pohjoisesta / 2009 norrifrån

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavamuutoksella luodaan edellytykset nykyisen asuintalon korjaamiselle ja uudisrakentamiselle.

Rakennusoikeuden lisäys sallii lisärakentamisen kohti jo rakennettuja asuin- ja koulukortteleita liittäen vanhan rakennuksen olevaan rakennuskantaan. Tonttitehokkuus on edelleen normaalitasoa.

Asemakaava täyttää alueelle asetetut suunnittelutavoitteet ja tukee taajaman yhdyskuntarakennetta.

5.4 Planens konsekvenser

Genom planändringen skapas förutsättningar för renovering av det nuvarande bostadshuset och för nybyggande.

Ökandet av byggrätten tillåter tilläggsbyggande i riktning mot de redan utbyggda bostads- och skolkvarteren och ansluter den gamla byggnaden till det befintliga byggnadsbeståndet. Tomteeffektiviteten är fortfarande på normal nivå.

Detaljplanen uppfyller de planerade målen för området och stöder tätortens samhällsstruktur.

5.7 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat tämän selostuksen liitteenä. Määräysten sisältö noudattelee alueelle aiemmin laadittuja asemakaavoja.

5.7 Planbeteckningar och planbestämmelser

Planbeteckningarna och planbestämmelserna finns som bilaga till denna beskrivning. Innehållet i bestämmelserna följer tidigare utarbetade planer.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteutumista seurataan rakennuslupahakemuksien ja rakentamisen toteutuksen yhteydessä.

6 UPPFÖLJNING AV GENOMFÖRANDET

Uppföljningen av planens genomförande sker i samband med bygglovsansökningar och genomförandet av byggarbetet.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	753 Sipoo	Täyttämispvm	23.02.2010
Kaavan nimi	LP-KORTTELIN MUUTOS, ISO KYLÄTIE 10, NIKKILÄ, NIKKILÄ I:N ASEMAKAAVA-ALUE		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	21.10.2009
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	06.11.2008
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	753N36
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3700	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3700

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3702	100,1	700	0,19	0,0000	700
A yhteensä	0,2767	74,7	700	0,25	0,0000	700
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0935	25,3				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	300	1	300
Asemakaava	1	300	1	300

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	753 Sibbo	Datum för ifyllning	23.02.2010
Planens namn	ÄNDRING AV LP-KVARTERET, STORA BYVÄGEN 10, NICKBY, DETALJPLANEOMRÅDET NICKBY I		
Datum för godkännande	Förslagsdatum	21.10.2009	
Godkännare	Dat. för meddel. om anh.gör.	06.11.2008	
Godkänd enligt paragraf	Kommunens plankod	753N36	
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	0,3700	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	0,3700

Stranddetaljplan	Strandlinjens längd [km]	
Byggplatser [antal]	Med egen strand	Utan egen strand
Fritidsbost.byggpl. [antal]	Med egen strand	Utan egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,3702	100,1	700	0,19	0,0000	700
A sammanlagt	0,2767	74,7	700	0,25	0,0000	700
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,0935	25,3				
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt					

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader [antal]	Ändring i skyddade byggnader [m ² vy]	Ändring i skyddade byggnader [antal +/-]	Ändring i skyddade byggnader [m ² vy +/-]
Sammanlagt	1	300	1	300



Liite 2

SIPOON KUNTA

SIBBO KOMMUN

LP-KORTTELIN MUUTOS, ISO KYLÄTIE 10 NIKKILÄ, NIKKILÄ I:N ASEMAKAAVA-ALUE

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.11.2008, päivitetty 3.3.2010



LP-KORTTELIN MUUTOS, ISO KYLÄTIE 10 NIKKILÄ, NIKKILÄ I:N ASEMAKAAVA-ALUE

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.11.2008, päivitetty 3.3.2010

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkennetaan ja täydennetään työn aikana tarpeen mukaan.

Kaavan nimi	LP-KORTTELIN MUUTOS, ISO KYLÄTIE 10 NIKKILÄ, NIKKILÄ I:N ASEMAKAAVA-ALUE
Päiväys	6.11.2008, 3.3.2010
Suunnittelun kohde	Asemakaavan muutos koskee yleisen pysäköintiin osoitettua LP-aluetta.. osoitteessa Iso Kylätie 10 Nikkilän taajamassa.
Suunnittelualue	Kaava-alueen sijainti ja alustava rajausta on esitetty kansilehdellä.
Aloite	LP-alueen asemakaavamuutos sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2009–2012. Kuulutus kaavan vireilletulosta on julkaistu Sipoon Sanomissa ja Borgåbladetissa 6.11.2008.
Lähtötilanne	
<i>Seutukaava/ Maakuntakaava</i>	Voimassa oleva seutukaava on tehty vaiheittain ja viimeinen, täydentävä neljäs vaihe-kaava on vahvistettu 14.11.2000. Ympäristöministeriö on 5.4.2002 vahvistanut Itä-Uudenmaan maakuntakaavan 2000. Seutu- ja maakuntakaavayhdistelmässä asema-kaavan muutosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueena ja virkistysalueena. Uusi maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 12.11.2007, ja on vahvistettu ympäristöministeriössä 15.2.2010.
<i>Yleiskaavat</i>	Alueelle on laadittu oikeusvaikutukseton Keski-Sipoon osayleiskaava (kunnan valtuuston hyväksymä 17.6.1987). Alueella on varaukset asuinkerrostalojenkorttelialueeksi. Valtuusto hyväksyi Sipoon yleiskaava 2025:n 15.12.2009, ja valitusten käsittely on käynnissä KHO:ssa.
<i>Asemakaavat</i>	Alueella on voimassa Nikkilän asemakaava ent. rakennuskaava (vahvistettu 20.12.1972). Alueen maankäyttö ei ole toteutunut asemakaavan mukaisesti, vaan alue on asuinkäytössä.
Suunnittelun tarkoitus ja tavoitteet	Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Asemakaavan muutoksen perustavoite on poistaa rakennuksen kunnossapitoa haittaava pysäköintialueen merkintä ja saattaa se vastaamaan asuinkäytön nykyisiä tarpeita ja mahdollistaa täydennysrakentaminen. Asemakaavan muutoksen hyväksyminen ja voimaantulo kumoaa alueelle 20.12.1972 vahvistetun asemakaavan.
Kaavan vaikutusten arviointi	Asemakaavan muutoksen laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset Maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen edellyttämällä tavalla. MRL 9 §:n mukaan ”kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävät suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.” MRA 1 §:n perusteella ”selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset: ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön; maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;

kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin; alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen; kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.”
Maankäyttö- ja rakennuslain 62§ mukaan: ”Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Osalliset ja muut valmisteluun tai päätöksentekoon osallistuvat

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- maanomistajat ja ympäristön asukkaat
- paikkakunnalla toimivat yhdistykset, järjestöt ja yritykset, joiden toimialaa kaavassa käsitellään
- Kunnan hallintokunnat; Maankäyttö- ja ympäristöpalvelut, Kuntatekniset palvelut

Luottamuselimet

kunnanvaltuusto, -hallitus, kaavoitusjaosto

Kunnan kaavoituksesta vastaava organisaatio

Kehitys- ja kaavoituskeskus, kaavoitusyksikkö

Työvaiheet ja alustava aikataulu

1. Asemakaavamuutoksen vireille tulosta on kuulutettu kunnan virallisissa ilmoituslehdissä Sipoon Sanomat ja Borgåbladet, 6.11.2008
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 6.11.2008.
3. Mielipiteiden kerääminen kaavaehdotusta varten
4. Kaavaehdotuksen laatiminen ja sen vaikutusten arviointi, talvi 2009
5. Maankäyttö- ja rakennuslain 65§ mukaisesti kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville, talvi 2009-2010.
6. Vastineet mahdollisiin muistutuksiin ja lausuntoihin, talvi 2009-2010
7. Asemakaavamuutoksen hyväksyminen, kunnanhallitus, talvi 2010.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavoituksen etenemisestä tiedotetaan Sipoon kunnan internetsivuilla www.sipoo.fi sekä seuraavissa lehdissä: Sipoon Sanomat ja Borgåbladet.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävänä 6.11.2008 alkaen Kuntalassa sekä Sipoon kotisivuilla. Mahdolliset huomautukset osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä on toimitettava 12.12.2008 klo 13.00 mennessä osoitteella Sipoon kunta, maankäyttöyksikkö, PL 7, 04131 Sipoo.

Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteitään ja näkemyksiään yllä olevaan osoitteeseen tai suoraan kaavan valmistelijalle puhelimitse tai sähköpostitse. Saatu palaute otetaan huomioon kaavan laadinnassa. Mielipiteitä ja muistutuksia voi esittää myös kaavan ollessa myöhemmin julkisesti nähtävillä.

Valmistelusta vastaa

Lisätietoja asemakaavasta ja sen valmistelusta antaa kaavoittaja Jarkko Lyytinen s-posti: etunimi.sukunimi@sipoo.fi. Puh. 09 23531 Postiosoite: Sipoon kunta, Kehitys- ja kaavoituskeskus, PL 7, 04131 Sipoo. Käyntiosoite: Kuntala, Iso Kylätie 18, Sipoo (Nikkilä).



ÄNDRING AV LP-KVARTERET, STORA BYVÄGEN 10 DETALJPLANEOMRÅDET NICKBY I, NICKBY

Program för deltagande och bedömning 6.11.2008, reviderad 3.3.2010



ÄNDRING AV LP-KVARTERET, STORA BYVÄGEN 10 DETALJPLANEOMRÅDET NICKBY I, NICKBY Program för deltagande och bedömning 6.11.2008

Programmet för deltagande och bedömning kan vid behov preciseras och kompletteras under arbetets gång.

Planens namn	ÄNDRING AV LP-KVARTERET, STORA BYVÄGEN 10 DETALJPLANEOMRÅDET NICKBY I, NICKBY
Datum	6.11.2008, 3.3.2010
Planeringsobjekt	Detaljplaneändringen omfattar området för allmän parkering, LP-områdesreserveringen, vid Stora Byvägen 10 i Nickby tätort.
Planeringsområde	Områdets läge och preliminära avgränsning framgår av pärmbladet.
Initiativ	Detaljplaneändringen av LP-kvarteret grundar sig på kommunens planläggningsprogram för åren 2009–2012. En kungörelse om den anhängiga detaljplaneändringen har publicerats i Borgåbladet och Sipoon Sanomat 6.11.2008.
Utgångsläge <i>Regionplan / Landskapsplan</i>	De gällande regionplanen för Östra Nyland har utarbetats i etapper och den sista, den fjärde kompletterande etapplanen, fastställdes 14.11.2000. Miljöministeriet fastställde Landskapsplan 2000 för Östra Nyland 5.4.2002. I region- och landskapsplanen för Östra Nyland har detaljplaneområdet reserverats som ett område för centrumfunktioner och rekreation. Den nya landskapsplanen godkändes av landskapsfullmäktige 12.11.2007 och har fastställts i miljöministeriet 15.2.2010. För området har utarbetats Mellersta Sibbo delgeneralplan utan rättsverkningar (godkänd i fullmäktige 17.6.1987). Området anvisas bl.a. som kvartersområde för flervåningshus.
<i>Generalplaner</i>	Fullmäktige godkände 15.12.2009 Generalplan för Sibbo 2025 och inlämnade besvär är under behandling i HFD.
<i>Detaljplaner</i>	På området gäller Nicby detaljplan (fastställt 20.12.1972). Områdets markanvändning har inte förverkligats enligt detaljplanen utan området är i bostadsbruk.
Mål för planeringen	Enligt 51 § i markanvändnings- och bygglagen skall kommunen se till att en detaljplan utarbetas och hålls aktuell efter hand som kommunens utveckling eller behovet att styra markanvändningen kräver. Målet med detaljplaneändringen är att ändra LP-områdesreserveringen som hindrar byggnadens underhåll och möjliggöra användningen och utbyggandet av den nuvarande bostadsbyggnaden. Godkännandet och ikraftträdandet av detaljplaneändringen upphäver detaljplanen som fastställdes för området 20.12.1972.
Utredningar och konsekvensbedömning	Konsekvenserna för planens genomförande utreds vid uppgörandet av planen enligt föreskrifterna i markanvändnings- och bygglagen och markanvändnings- och byggförordningen. Enligt 9 § i markanvändnings- och bygglagen skall planen "basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. När en plan utarbetas skall miljökonsekvenserna, inklusive de samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenserna, av planen och av undersökta alternativ utredas i nödvändig omfattning. Utredningarna skall omfatta hela det område där planen kan tänkas ha väsentliga konsekvenser." Enligt 1 § i markanvändnings- och byggförordningen skall "utredningarna innehålla till-

räckliga uppgifter för att det skall vara möjligt att bedöma vilka betydande direkta och indirekta konsekvenser som genomförandet av planen har för människors levnadsförhållanden och livsmiljö, jord- och berggrunden, vattnet, luften och klimatet, växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna, region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin och trafiken, stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön.”

Enligt 62 § i markanvändnings- och bygglagen skall ”planläggningsförfarandet samt informationen om utgångspunkterna, målen och eventuella alternativ för planeringen när planer bereds ordnas så att markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och samman slutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen (intressent) har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken.”

Intressenter och andra som deltar i beredningen eller beslutsfattandet

Enligt preliminär granskning är intressenterna:

- markägare och invånare i närmiljön
- på orten verksamma föreningar, organisationer och företag vars verksamhetsområde berörs av planen
- kommunförvaltningen; markanvändnings- och miljöservice, kommunteknisk service

Förtroendeorgan

fullmäktige, kommunstyrelsen, planläggningssektionen

Organisation som svarar för kommunens planläggning

Utvecklings- och planläggningscentralen, planläggningsenheten

Arbetsfaser och preliminär tidtabell

1. Kungörelse om att arbetet med detaljplan och detaljplaneändringen inleds publiceras i kommunens offentliga annonsorgan Borgåbladet och Sipoon Sanomat 6.11.2008
2. Program för deltagande och bedömning 6.11.2008
3. Insamlande av åsikter för planeförslaget
4. Utarbetande av ett planeförslag och bedömning av konsekvenserna, vintern 2009
5. Planeförslaget läggs fram offentligt enligt 65 § i markanvändnings- och bygglagen, vintern 2009-2010
6. Bemötanden av eventuella anmärkningar och utlåtanden, vintern 2009-2010
7. Kommunstyrelsen godkänner detaljplaneförslaget vintern 2010

Deltagande och växelverkan

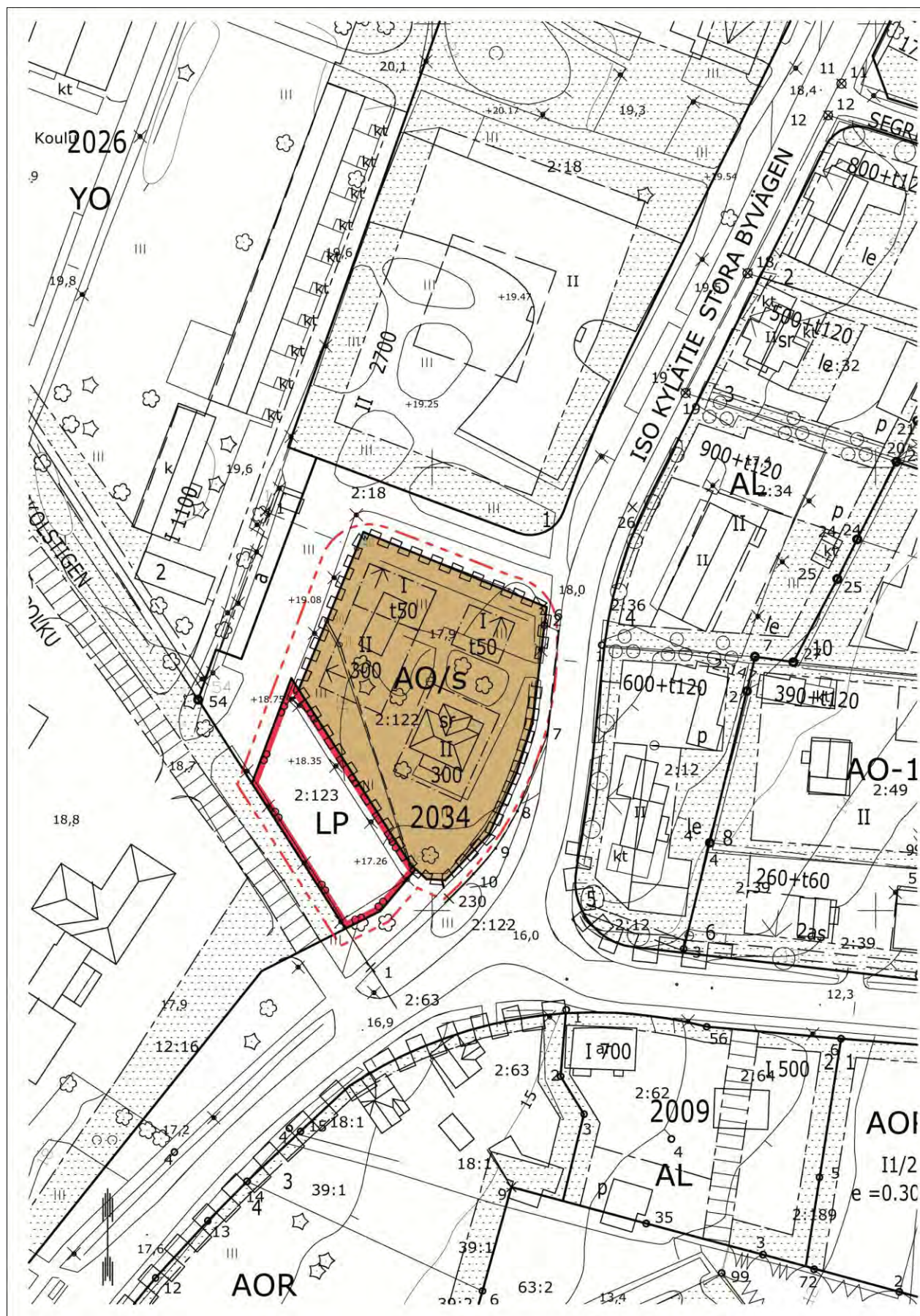
Information om planeringsprocessens gång ges på Sibbo kommuns webbplats www.sibbo.fi och i Borgåbladet och Sipoon Sanomat.

Detta program för deltagande och bedömning finns till påseende från och med 6.11.2008 i Sockengården och på Sibbo kommuns webbplats. Eventuella anmärkningar mot innehållet i programmet för deltagande och bedömning skall lämnas in skriftligt till Sibbo kommun, Markanvändningsenheten, PB 7, 04131 Sibbo före 12.12.2008 kl. 13.

Intressenterna har möjlighet att framföra sina åsikter och synpunkter till ovan nämnda adress eller direkt till planens beredare per telefon eller e-post. Den erhållna responsen tas i beaktande vid utarbetandet av planen. Åsikter och anmärkningar kan också framföras i ett senare skede när planen är offentligt framlagd.

För beredningen svarar

Uppgifter om detaljplaneringen ger planläggare Jarkko Lyytinen, e-post: fornamn.efternamn@sibbo.fi eller tfn 09-23531.
Postadress: Sibbo kommun, Utvecklings- och planläggningscentralen, PB 7, 04131 Sibbo, besöksadress: Sockengården, Stora Byvägen 18, Sibbo (Nickby).







ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET: DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH – BESTÄMMELSER:



Omakotirakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Uudet rakennukset tulee sopeuttaa huolellisesti ympäristöön.
Kvartersområde för fristående småhus, där miljön bevaras. De nya byggnaderna bör noggrant anpassas till omgivningen.



Yleinen pysäköintialue.
Område för allmän parkering.



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.

2034

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

ISO KY

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

300

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

t50

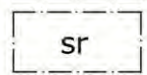
Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt för ekonomibyggnad i kvadratmeter våningsyta.

II

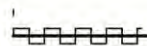
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Römsk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.



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



Historiallisesti ja kyläkuvan kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historialliselta ja kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.
Historiskt och med tanke på bybildens värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas utan att tvingande skäl föreligger. Reparations och ombyggnadsåtgärder som vidtas i byggnaden skall vara sådana, att byggnadens historiskt värdefulla eller med tanke på bybildens betydelsefulla karaktär bevaras.



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

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

AO-korttelialueella on varattava 2 autopaikkaa asuntoa kohti.

AO-korttelialueilla saadaan enintään 20% kerrosalasta käyttää liike tai toimistotiloja varten.

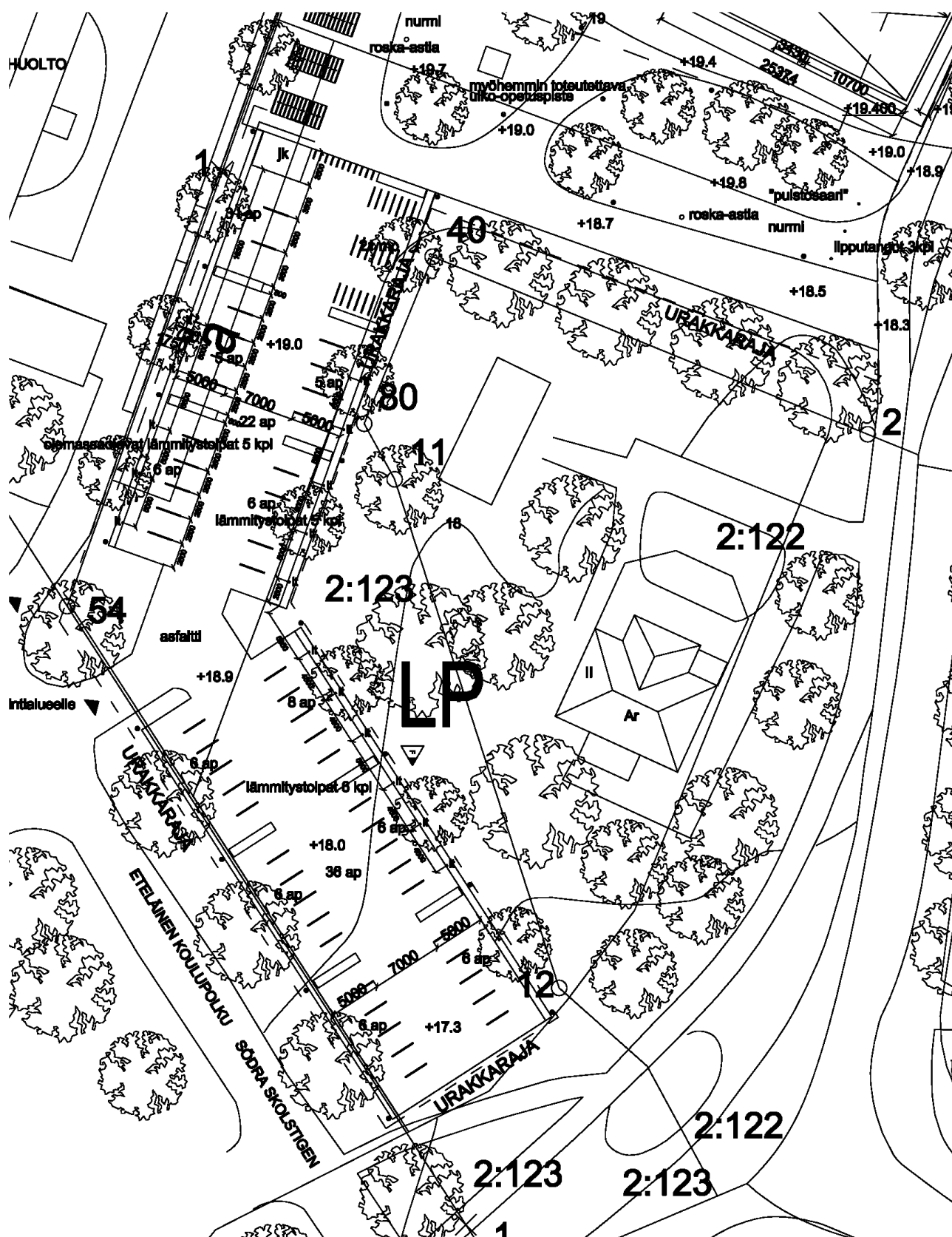
Rakennuksissa tulee olla harjakatto. Katon kaltevuus on enintään 1/3. Rakennuksen julkisivujen tulee olla lautaverhoiltuja ja julkisivuvärit tulee sopeuttaa ympäristöön.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

I AO kvartersområden skall reserveras 2 bilplatser per bostad.

I AO kvartersområden får högst 20% av våningsytan användas för affärs- eller kontorslokaler.

Byggnaderna bör ha åstak. Taklutningen får vara högst 1/3. Byggnaden bör förses brädfodring och färgerna på fasaderna bör anpassas till omgivningen.





5.1.2010

Nr. <u>4386/2008</u>
Saap. <u>07. 01. 2010</u> Ank.
Sipoon kunta - Sibbo kommun Tekn ja ymp - Tekn. o. miljö

Sipoon kunta
Kehitys- ja kaavoituskeskus
PL 7
04131 Sipoo

Viite: Lausuntopyyntönnä 24.11.2009
Asia: LP-korttelin muutos, Iso Kylätie 10, Nikkilä

Porvoo museo / Itä-Uudenmaan maakuntamuseo pitää sekä kaupunkirakenteen että vanhan rakennuksen säilymisen kannalta hyvänä, että kaavamuutos toteutetaan. Suojelumääräystä tulee tarkistaa siten, että kohta "...ilman pakottavaa syytä." poistetaan, jolloin virke kuuluu: "Rakennusta ei saa purkaa." Samoin tulee menetellä ruotsinkielisessä kohdassa.

Merja Herranen
Museonjohtaja

Henrik Wager
Rakennustutkija

Tiedoksi: Museovirasto / RHO
Uudenmaan ympäristökeskus

22.2.2010

kehitys- ja kaavoituskeskus

Porvoon museo

Merja Herranen, Henrik Wager
Raatihuoneenkatu 21
06100 Porvoo

LP-KORTTELIN ASEMAKAAVAMUUTOS, ISO KYLÄTIE 10, NIKKILÄ

Lausunnossanne piditte kaavamuutosta kaiken kaikkiaan hyvänä kaupunkirakenteen ja vanhan rakennuksen säilyttämisen kannalta, ja korjasimme asemakaavamuutosehdotuksen määräystekstiin lausunnossanne 5.1.2010 toivomallanne tavalla. Eli sr- suojelumääräys on nyt muodossa "Rakennusta ei saa purkaa." "Byggnaden får inte rivas."

Sipoossa 22.2.2010

Jarkko Lyytinen
kaavoittaja
jarkko.lyytinen@sipoo.fi
09 2353 6724