

N 40

Sipoon Jokilaakso

Sibbo Ådal

Selostus
Beskrivning



ASIA 1252/2010

Sipoo, Nikkilä, Sipoon Jokilaakson asemakaava ja asemakaavan muutos, kaava N 40

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee seuraavia tiloja tai osia niistä: R:No 5:29, 7:140, 7:206, 7: 213, 9:5, 9:14, 9:25, 9:90, 9:93, 9:115, 9:116, 9:123, 13:1, 24:0, 13:27 (Uudensillantie), 4:104 (Laaksosuontie), 895:2:4 (Nikkiläntie), 876:18:1 (Sipoonjoki) ja 895:2:23 (Pornaistentie).

Alue kuuluu Nikkilän maarekisterikylään (423).

Asemakaavan muutos koskee osaa puistoalueesta (VP); Laaksosuontien jatkeena olevaa jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katuja, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t); yleisen tien aluetta (Pornaistentie), osaa yleisen tien alueesta (Nikkiläntie) ja osaa katualueesta (Uudensillantie). Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 5,2 ha.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 5050, 5052-5065 sekä puisto-, lähivirkistys-, suojaviher- ja katualueita. Uuden asemakaava-alueen pinta-ala on noin 33,3 ha.

Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 38,5 ha.

Tämä selostus liittyy 18.3.2015 päivättyyn asemakaavakarttaan (1:1000).

Kaavaselostus sekä kaavakartta määräyksineen julkaistaan kunnan internet-sivuilla: www.sipoonjokilaakso.fi

Selostuksen valokuvat © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö (ellei toisin mainittu valokuvan yhteydessä).

Selostuksen on laatinut Suvi Kaski ja sen on kääntänyt ruotsiksi kääntäjä Monika Sukoinen.

Kaavan laatija:

Suvi Kaski, kaavoituskoordinaattori YKS 470 ja Matti Kanerva, maankäyttöpäällikkö, arkkitehti SAFA

Asemakaavan pohjaksi tehdystä alueen yleissuunnittelusta ja havainnekuvien laatimisesta on vastannut: Arkkitehti-toimisto AJAK Oy, Jarkko Kettunen ja Adalbert Aapola.

ÄRENDE 1252/2010

Sibbo, Nickby, detaljplan och detaljplaneändring för Sibbo Ådal, plan N 40

Detaljplanen och detaljplaneändringen berör fastigheterna eller delar av dem: R:No 5:29, 7:140, 7:206, 7: 213, 9:5, 9:14, 9:25, 9:90, 9:93, 9:115, 9:116, 9:123, 13:1, 24:0, 13:27 (Nybrovägen), 4:104 (Dalskärrsvägen), 895:2:4 (Nickbyvägen), 876:18:1 (Sibbo å) ja 895:2:23 (Borgnäs vägen).

Området hör till jordregisterbyn Nickby (423).

Ändringen av detaljplanen gäller del av ett parkområde (VP); förlängning av Dalskärrsvägen som är reserverad för fotgängare och cyklister, där infart till tomterna är tillåten (pp/t); område för allmän väg (Borgnäs vägen), del av ett område för allmän väg (Nickbyvägen) och del av ett gatuumråde (Nybrovägen). Planändringsområdets areal är ca 5,2 ha.

Genom detaljplanen och detaljplaneändringen bildas kvarteren 5050, 5052-5065 samt park-, närrekreations-, skyddsgrön- och gatuumråden. Det nya detaljplaneområdets areal är ca 33,3 ha.

Hela planområdets areal är ca 38,5 ha.

Beskrivningen gäller den 18.3.2015 daterade detaljplanekartan (1:1000).

Planbeskrivningen samt plankartan med bestämmelser publiceras på kommunens webbplats: www.sipoo.fi/se/adal

Fotografierna i beskrivningen © Sibbo kommuns planläggningsenhet (om inte annat nämns i samband med fotografiet).

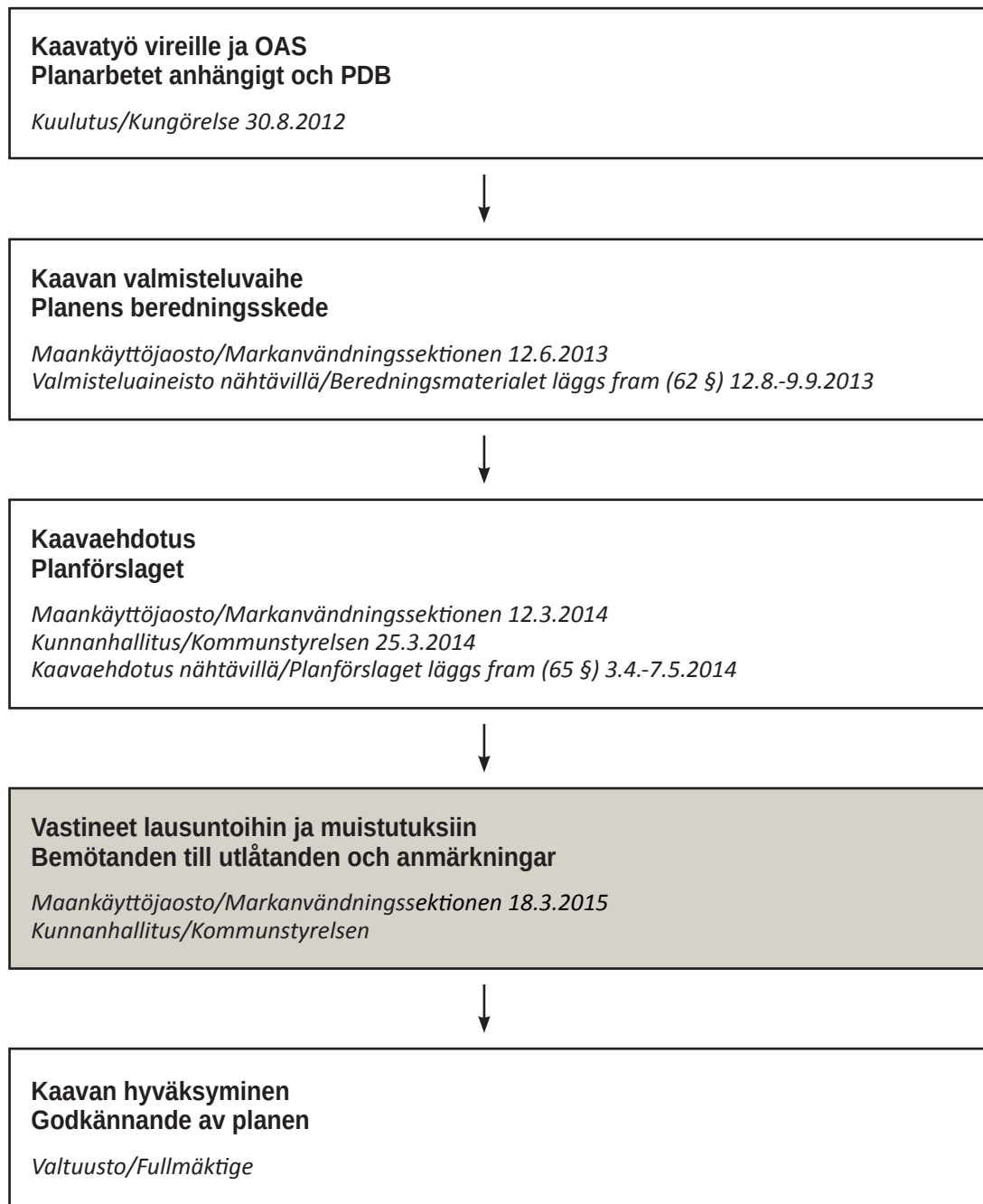
Beskrivningen har utarbetats av Suvi Kaski och översatts av Monika Sukoinen.

Planens beredare:

Suvi Kaski, planläggningskoordinator YKS 470 och Matti Kanerva, markanvändningschef, arkitekt SAFA

För områdets allmänplanering och utarbetandet av illustrationerna som står som grund för detaljplanen svarar: Arkkitehti-toimisto AJAK Oy, Jarkko Kettunen och Adalbert Aapola.

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet / Planprocess och behandlingsskeden



1. Perus- ja tunnistetiedot / Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo
Kunnan osa: Nikkilän taajama (kylä)
Kaavan nimi: Sipoon Jokilaakson asemakaava ja asema-
kaavan muutos
Kaavanumero: N 40

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo
Kommundel: Nickby tätort (by)
Planens namn: Detaljplan och detaljplaneändring för
Sibbo Ådal
Plannummer: N 40

1.2 Kaava-alueen sijainti

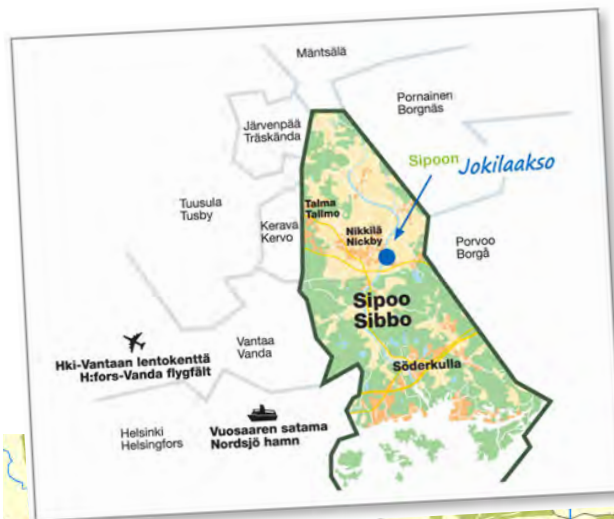
Suunnittelualue sijaitsee Sipoon suurimman taajaman ja hallinnollisen keskuksen Nikkilän itäosassa, aivan taajama-keskuksen tuntumassa.

Kaava-alue rajautuu länsiosiltaan maiseman perusrungon muodostamaan Sipoonjokeen ja osittain Nikkilän liikenneverkon rungon osana toimivaan Pornaistentiehen. Pohjoisessa alue rajautuu Kerava-Porvoo rataan ja idässä Laaksosuontien asemakaavoittamattomaan omakotitalo-alueeseen. Etelässä alue rajautuu maisemassa vielä nähtävissä olevaan historialliseen Kuninkaantiehen (nykyisin Uudensillantie) sekä Sipoonjokilaakson alavaa peltoaluetta osaltaan rajaavaan, metsäisellä kumpareella sijaitsevaan Nikkilän entiseen sairaala-alueeseen (Itäinen jokipuisto).

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet är beläget i den östra delen av Nickby, som är den största tätorten och centrumet för förvaltning i Sibbo, direkt i anslutning till tätortscentrum.

Planområdet gränsar i väster till Sibbo å, som utgör ryggraden i landskapet, och delvis till Borgnäsvägen som är en del av stommen i trafiknätet i Nickby. I norr gränsar området till Kervo-Borgå-banan och i öster till det detaljplaneerade egnahemshusområdet längs Dalskärrsvägen. I söder gränsar området till den historiska och i landskapet alltså skönjbara Kungsvägen (dagens Nybrovägen) samt till f.d. sjukhusområdet i Nickby (Östanåparken), som ligger på en skogsklädd kulle i anslutning till det låglänta åkerlandskapet i Sibbo ådal.



Kaava-alueen (alustava rajausta on esitetty kartalla sinisellä viivalla) sijainti kunnan opaskartalla © Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö. Kartassa 1 ruutu = 1 km. / Planområdets läge (den preliminära avgränsningen anges på kartan med blå linje) på kommunens guidekarta © Sibbo kommun, Mätning och fastigheter. 1 ruta = 1 km.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Suunnittelualue on Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti yksi Nikkilän taajaman merkittävimmistä kasvualueista, jota on tarkoitus kehittää asumispainotteisena keskusta-toimintojen alueena. Alueesta on tavoitteena muodostaa Nikkilän keskustaan tukeutuva, vetovoimainen, viihtyisä ja omaleimainen townhouse-henkinen asunto- ja keskusta-toimintojen alue noin 1 000 asukkaalle.

Tavoitteena on luoda alueelle rakenne, joka kannustaa liikkumaan kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä sekä tarjoaa turvallisen ja virikkeellisen elinympäristön eri-ikäisille asukkaille. Sipoonjoen ranta-alueesta halutaan kehittää aktiivinen osa Nikkilän viheralueverkostoa. Alueen suunnittelussa pyritään rakenteellisesti ja toiminnallisesti mahdollisimman ekotehokkaaseen ratkaisuun, joka tukee myös yhteisöllisyyden ja alueellisen identiteetin muodostumista.

1.3 Detaljplanens syfte

Planeringsområdet är i enlighet med Sibbo generalplan 2025 ett av de mest betydande tillväxtområdena i Nickby och ska utvecklas som ett område för centrumfunktioner med tonvikt på boende. Området ska utvecklas till ett attraktivt, trivsamt och särpräglad område med townhouse-bostäder och centrumfunktioner för ca 1 000 invånare. Området kommer att stödja sig på servicen i Nickby centrum.

Målet är att skapa en struktur som uppmuntrar invånarna att ta sig fram till fots, med cykel och kollektiva färdmedel och som erbjuder en trygg och stimulerande livsmiljö för invånare i alla åldrar. Stranden av Sibbo å utvecklas till en aktiv del av grönområdesnätverket i Nickby. Vid planeringen eftersträvas en lösning som är så ekoeffektiv som möjligt med hänsyn till strukturen och funktionerna. Lösningen ska också främja samhällstillväxten och uppkomsten av en lokal identitet.

1.4 Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1 Tunnistetiedot	1
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Asemakaavan tarkoitus	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista.....	5
2. Tiivistelmä	8
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	8
2.2 Asemakaava	9
3. Lähtökohdat	10
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	10
3.1.1 Suunnittelualan yleiskuvaus	10
3.1.2 Luonnonympäristö	10
3.1.3 Rakennettu ympäristö	16
3.1.4 Maanomistus.....	35
3.2 Suunnittelutilanne.....	36
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat	36
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	40
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	40
4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset.....	40
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	41
4.3.1 Osalliset	41
4.3.2 Vireilletulo	41
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	41
4.4.4 Viranomaisyhteistyö	44

4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	46
4.4.1 MRL:n sisältövaatimukset.....	46
4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	46
5. Asemakaavan kuvaus	60
5.1 Kaavan rakenne	60
5.1.1 Mitoitus	61
5.1.2 Palvelut.....	62
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	62
5.3 Aluevaraukset.....	64
5.3.1 Korttelialueet.....	64
5.3.2 Muut alueet.....	70
5.4 Kaavan vaikutukset.....	79
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	79
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	83
5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen.....	84
5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	85
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	86
5.7 Nimistö	86
6. Asemakaavan toteutus	88
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	88
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	89
6.3 Toteutuksen seuranta.....	90
Liitteet.....	91



1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio
- Liite 3. Kaavaluonnoksen vastineraportti
- Liite 4. Kaavaehdotuksen vastineraportti
- Liite 5. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio
- Liite 6. Kaavakartta
- Liite 7. Kaavamerkinnät ja -määräykset
- Liite 8. Havainnekuva
- Liite 9. Asemakaavan seurantalomake

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

Hulevesiselvitys Nikkilän Jokilaakson arkkitehtuurikilpailun pohjaksi. FCG, 5.8.2011.

Katsaus Sipoon/Nikkilän osayleiskaava-alueen maiseman historiaan. Museovirasto, Johanna Forsius.

Missä maat on mainioimmat. Uudenmaan kulttuuriympäristöt. Uudenmaan liiton julkaisu E 114 - 2012.

Nikkilän liikenneselvitys 2013. Sito Oy.

Nikkilän sairaala. Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto. Arkkitehtitoimisto Kari Hyvärinen - Jaakko Suihkonen Oy, 29.4.1996.

Raportti Sipoon Jokilaakson luontoinventoinnista Nikkilän taajaman kohdalla. Arkkitehtitoimisto AJAK Oy / FM Juha Kinnunen, 7.6.2012.

Sipoon Itäinen Jokipuisto II alue. Rakennettavuusselvitys. Insinööritoimisto Severi Anttonen Ky, 15.11.2010.

Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys. Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 25.1.2006.

Sipoon kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma. Sipoon kunta, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä ja Uudenmaan ympäristökeskus, 15.1.2009.

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY. Museovirasto 2009.

Raideliikenteen meluselvitys. Jokilaakson asemakaava. Promethor, 13.12.2013.

Sipoon Jokilaakson hulevesien hallintasuunnitelma. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 20.1.2014.

Sipoo, Tallbacka 1 ja Tallbacka 2 -kivikautisten asuinpaikkojen tarkkuusinventointi 2013. Mikroliitti Oy.

Sipoo, Tallbacka 1, kivikautisen asuinpaikan arkeologinen kaivaus 2014. Esiraportti. Mikroliitti Oy / Hannu Poutiainen.

1.4 Innehållsförteckning

1. Bas- och identifikationsuppgifter	1
1.1 Identifikationsuppgifter.....	1
1.2 Planområdets läge	2
1.3 Detaljplanens syfte.....	3
1.4 Innehållsförteckning.....	6
1.5 Förteckning över bilagorna till beskrivningen	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	9
3. Utgångspunkter	10
3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet	10
3.1.1 En allmän beskrivning av planeringsområdet.....	10
3.1.2 Naturmiljön	10
3.1.3 Den byggda miljön	16
3.1.4 Markägoförhållanden.....	35
3.2 Planeringssituationen	36
3.2.1 Planer som gäller planområdet	36
4. Olika skeden i detaljplaneringen.....	40
4.1 Behovet av detaljplanering	40
4.2 Planeringsstarten och beslut som gäller denna	40
4.3 Deltagande och samarbete	41
4.3.1 Intressenter	41
4.3.2 Anhängiggörande	41
4.3.3 Deltagande och växelverkan.....	41
4.3.4 Myndighetssamarbete	44
4.4 Mål för detaljplanen.....	46
4.4.1 Krav på innehåll enligt MBL	46
4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet	46
4.4.3 Mål som uppkommit under processen.....	51
5. Redogörelse för detaljplanen	60
5.1 Planens struktur	60
5.1.1 Dimensionering	61
5.1.2 Service	62
5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	62
5.3 Områdesreserveringar	64
5.3.1 Kvartersområden	64
5.3.2 Övriga områden.....	70
5.4 Planens konsekvenser	79
5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön.....	79
5.4.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön	83
5.4.5 Konsekvenser för kommunekonomin.....	84
5.5 Störande faktorer i miljön	85
5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser.....	86
5.7 Namnbestånd.....	86



6. Genomförandet av detaljplanen	88
6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet.....	88
6.2 Genomförande och tidsplanering	89
6.3 Uppföljning av genomförandet	90
Bilagor.....	91

1.5 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

Bilaga 1. Program för deltagande och bedömning
 Bilaga 2. Promemoria från myndigheternas samråd i begynnelseskedet
 Bilaga 3. Rapport gällande planutkastets bemötande
 Bilaga 4. Rapport gällande planförslagets bemötande
 Bilaga 5. Promemoria från myndigheternas samråd i förslagetskedet
 Bilaga 6. Plankarta
 Bilaga 7. Planbeteckningar och planbestämmelser
 Bilaga 8. Illustration
 Bilaga 9. Blankett för uppföljning av detaljplanen

1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen

Hulevesiselvitys Nikkilän Jokilaakson arkkitehtuurikilpailun pohjaksi. FCG, 5.8.2011.

Katsaus Sipoon/Nikkilän osayleiskaava-alueen maiseman historiaan. Museiverket, Johanna Forsius.

Missä maat on mainioimmat. Uudenmaan kulttuuriympäristöt. Nylands förbunds publikationer E 114 - 2012.

Nikkilän liikenneselvitys 2013. Sito Oy.

Nikkilän sairaala. Helsingfors stad, fastighetsverket. Arkkitehtitoimisto Kari Hyvärinen - Jaakko Suihkonen Oy, 29.4.1996.

Raportti Sipoon Jokilaakson luontoinventoinnista Nikkilän taajaman kohdalla. Arkkitehtitoimisto AJAK Oy / FM Juha Kinnunen, 7.6.2012.

Sipoon Itäinen jokipuisto II alue. Rakennettavuusselvitys. Insinööritoimisto Severi Anttonen Ky, 15.11.2010.

Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys. Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 25.1.2006.

Sipoon kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma. Sibbo kommun, Samkommunen för Tusby vattenverk och Nylands miljöcentral, 15.1.2009.

Byggda miljöer av riksintresse (RKY). Museiverket 2009.

Raideliikenteen meluselvitys. Jokilaakson asemakaava. Promethor, 13.12.2013.

Sipoon Jokilaakson hulevesien hallintasuunnitelma. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 20.1.2014.

Sipoo, Tallbacka 1 ja Tallbacka 2 - kivikautisten asuinpaikkojen tarkkuusinventointi 2013. Mikroliitti Oy.

Sipoo, Tallbacka 1, kivikautisen asuinpaikan arkeologinen kaivaus 2014. Esiraportti. Mikroliitti Oy / Hannu Poutiainen.

2. Tiivistelmä / Sammandrag

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyötä koskien on tehty kunnan ja Tallbackan tilan (R:No 5:29) maanomistajien kesken sopimus maankäytön hankeyhteistyön käynnistämisestä ja aiesopimus määräalan myymisestä (sopimus allekirjoitettu 21.6.2010).

Kaavatyö kuulutettiin vireille Itäinen jokipuisto II -asema-kaava nimellä ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 12.8.2010.

Alueen suunnittelun ja kehittämisen tueksi ja pohjaksi päätettiin (kh 14.12.2010) järjestää vuoden 2011 aikana kutsukilpailuluonteinen suunnittelukilpailu. Kilpailun valmistelun yhteydessä suunnittelualueen nimi muutettiin Itäinen jokipuisto II sijaan alueen luonnetta paremmin kuvaavaksi Sipoon Jokilaaksoksi.

Kutsukilpailu pidettiin 15.9.-16.12.2011 välisenä aikana. Kilpailun tulokset julkistettiin 2.4.2012. Kilpailun voitti ehdotus Aarrekartta, tekijänään Arkkitehtitoimisto AJAK Oy. Alueen suunnittelua jatkettiin kutsukilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta yhteistyössä Arkkitehtitoimisto AJAK Oy:n kanssa.

Asemakaavatyö kuulutettiin uudelleen vireille Sipoon Jokilaakson nimellä ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 30.8.2012. Asemakaavatyötä koskeva aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 12.9.2012 Uudenmaan ELY-keskuksessa.

Maankäyttöjaosto päätti kokouksessaan 12.6.2013 asettaa kaavan valmisteluaineiston nähtäville. Kaavaluonnos ja muu kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 12.8.-9.9.2013.

Kaavan valmisteluaineistoa esiteltiin 3.9.2013 Kuntalassa pidetyssä kaavanäyttelyssä.

Kaavatyötä koskien valmistui raideliikenteen meluselvitys 13.12.2013, hulevesien hallintasuunnitelma 20.1.2014 ja 29.1.2014 Tallbacka 1 ja 2 koskeva kivikautisten asuinpaikkojen tarkkuusinventointi 2013. Samanaikaisesti kaavaehdotuksen kanssa on tehty katu- ja infrasuunnittelua.

Asemakaavaehdotus ja aluetta koskeva rakentamistapaohjeistus oli nähtävillä 3.4.-7.5.2014 välisen ajan. Kaavaehdotusta ja sitä koskevaa aineistoa esiteltiin Sipoon pääkirjastolla 23.4.2014. Kaavaehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin Uudenmaan ELY-keskuksessa 9.6.2014.

Kaava-alueella sijaitsevaa kivikautista asuinpaikkaa, Tallbacka 1, koskevat arkeologiset kaivaukset tehtiin elo-lokuksessa 2014.

2.1 Olika skeden i planprocessen

För planläggningsarbetet har kommunen och ägarna till fastigheten Tallbacka (R:Nr 5:29) ingått avtal om att starta ett gemensamt projekt kring markanvändningen och ett intentionsavtal om försäljning av ett outbrutet område (avtalet undertecknades 21.6.2010).

Planarbetet kungjordes anhängigt med namnet Detaljplan för Östanåparken II och programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 12.8.2010.

Som stöd och underlag för planeringen och utvecklingen av området beslöt kommunstyrelsen (14.12.2010) att under år 2011 anordna en inbjuden planeringstävling. I samband med beredningen av tävlingen ändrades planeringsområdets namn från Östanåparken II till Sibbo Ådal, vilket beskriver områdets karaktär bättre.

Tävlingen hölls under tiden 15.9–16.12.2011. Resultaten offentliggjordes 2.4.2012. Arkitektfirma AJAK Oy vann tävlingen med sitt bidrag Aarrekartta (skattkartan). Planeringen av området fortsatte utifrån tävlingsbidraget i samarbete med nämnda arkitektbyrå.

Planarbetet kungjordes anhängigt på nytt under namnet Sibbo Ådal och programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 30.8.2012. Myndigheternas samråd i begynnelsekedet hölls på Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (ELY-centralen) 12.9.2012.

Markanvändningssektionen beslöt på sitt sammanträde 12.6.2013 att lägga fram planberedningsmaterialet offentligt. Planutkastet och det övriga beredningsmaterialet var framlagt under perioden 12.8–9.9.2013.

Planberedningsmaterialet presenterades på en planutställning på Sockengården 3.9.2013.

För planarbetet färdigställdes en bullerutredning om spårtrafiken 13.12.2013, en plan för dagvattenhanteringen 20.1.2014 och en specialinventering (2013) av boplatserna från stenåldern, Tallbacka 1 och 2, 29.1.2014. Gatu- och infraplaneringen har pågått parallellt med planförslaget.

Detaljplaneförslaget och områdets byggsättsanvisningar var framlagda 3.4.-7.5.2014. Planförslaget och – materialet presenterades i Sibbo huvudbibliotek vid planutställningen 23.4.2014. Förslagsskedets myndighetssamråd hölls i Nylands NTM-central 9.6.2014.

De arkeologiska utgrävningarna på planområdets stenåldersboplatz, Tallbacka 1, gjordes i augusti september 2014.

2.2 Asemakaava

Kaava-alueen rungon muodostaa uusi pohjois-eteläsuuntainen kokoojakatu, jonka varteen monimuotoisen asuin- ja palvelurakentamisen korttelit sijoittuvat. Sipoonjoen varteen on osoitettu nykyistä viherverkostoa täydentävä toiminnoiltaan monipuolinen puisto- ja lähivirkistysalue, joka kurottautuu vihersormina korttelialueiden väliin. Asemakaavan mukainen korttelirakenne muodostaa townhouseista sekä rivi- ja pientaloista rakennetun vapaamuotoisen reunan Nikkilän keskustan ja Sipoonjoen suuntaan.

Alueen eteläosaan muodostuu uuden rakentamisen painopiste, 2-4 kerroksista taloista muodostuva keskusta-alue. Keskusta rakentuu Nikkiläntien ja uuden kokoojakadun risteyksen muodostaman kiertoliittymän sekä entisen sairaala-alueen hallintorakennuksen puistoakselin päätteeksi osoitetun torialueen ympärille. Torialuetta reunustaa liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueet.

Nikkiläntien ja uuden kokoojakadun kiertoliittymän koillispuolelle on osoitettu tilavaraukset liikerakennusta ja päiväkotia varten. Alueen korttelirakenteen profiili mataloituu pohjoiseen päin mentäessä. Idässä uusi taajamarakenne kiinnittyy kevyesti nykyiseen Laaksosuontien varren pientaloasutukseen.

2.2 Detaljplanen

Stommen i planområdet utgörs av den nya matargatan i riktningen norr-söder, längs vilken kvarteren för mångsidigt bostads- och servicebyggande är belägna. Längs Sibbo å anvisas ett mångsidigt park- och närrekreationsområde som komplettering till det nuvarande nätverket av grönområden. Parkområdet sträcker ut sig som grönfingrar mellan kvartersområdena. I riktning mot Nickby centrum och Sibbo å skapar kvartersstrukturen en fritt formad utkant som byggts upp av s.k. townhouses och rad- och småhus.

I områdets södra del uppkommer centrum, som är tyngdpunkten för det nya byggandet och består av hus med 2–4 våningar. centrum byggs upp kring den rondell som anläggs i korsningen mellan Nickbyvägen och den nya matargatan och torgområdet som har anvisats i ändan av parkaxeln från förvaltningsbyggnaden i f.d. sjukhusområdet. Torget kantas av kvartersområden för affärs- och bostadsbyggnader.

På den nordöstra sidan av rondellen mellan Nickbyvägen och den nya matargatan har områden reserverats för en affärsbyggnad och ett daghem. Profilen i kvartersstrukturen sänker sig i riktning mot norr. I öster anknyter den nya tätortsstrukturen löst till det befintliga småhusområdet längs Dalkärrsvägen.

3. Lähtökohdat / Utgångspunkter

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 41 hehtaaria. Alue sijaitsee Nikkilän itäosassa, aivan taajamakeskusten tuntumassa. Alue on Sipoonjoen itäpuolisilta osiltaan Laaksosuontien varren muutamaa omakotitonttia sekä alueen itäosassa sijaitsevaa Tallbackan asuinmäkeä lukuun ottamatta rakentamatonta Sipoonjokilaakson alavaa, viljelyksessä olevaa peltoaluetta. Sipoonjoen länsipuoli on rakennettua puistoaluetta. Alueen halki kulkee itä-länsisuunnasta yksi Nikkilän pääteistä, Nikkiläntie.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

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

Nykyisin pääosin viljelyksessä oleva suunnittelualue on osa Sipoonjokilaaksoa. Suunnittelualue ulottuu enimmäkseen yli puolen kilometrin päähän Sipoonjoesta. Etelässä suunnittelualue rajautuu maisemassa vielä nähtävissä olevaan historialliseen Kuninkaantiehen sekä Sipoonjokilaakson alavaa peltoaluetta osaltaan rajaavaan, metsäisellä kumpareella sijaitsevaan Nikkilän entiseen sairaala-alueeseen (nykyisin Itäisen jokipuiston asuinalue). Suunnittelualueen itäosassa sijaitsee maisemallisesti Itäisen jokipuiston asuinalueeseen liittyvä Tallbackan asuinmäki, jota Nikkiläntie halkoo.

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 En allmän beskrivning av planeringsområdet

Planeringsområdet omfattar totalt ca 41 hektar. Området ligger i östra delen av Nickby i omedelbar anslutning till tätortens centrum. Med undantag för några egnahemshustomter längs Dalskärrsvägen samt bosättningen på Tallbacka i östra delen av området är planeringsområdet ett obebyggt, låglänt och odlat åkerområde i Sibbo ådal. Västra delen av Sibbo å är ett bebyggt parkområde. Genom området i öst-västlig riktning går en av huvudvägarna i Nickby, Nickbyvägen.

3.1.2 Naturmiljön

Landskapet

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

Planeringsområdet är den del av de odlade åkrarna i Sibbo ådal. Det sträcker sig som mest till över en halv kilometers avstånd från Sibbo å. I söder gränsar området till den historiska och i landskapet alltjämt skönjbara Kungsvägen samt till f.d. sjukhusområdet i Nickby (idag bostadsområdet Östanåparken), som ligger på en skogsklädd kulle i anslutning till det låglänta åkerlandskapet kring ån. I planeringsområdets östra del finns bosättningen på Tallbacka. Tallbacka ansluter sig landskapsmässigt till bostadsområdet Östanåparken och korsas av Nickbyvägen.



Ortoilmakuva kaava-alueelta. Kaava-alueen alustava rajausta esitetty kuvassa valkoisella. / Flygbild av planområdet. Planområdets preliminära avgränsning anges på bilden med vitt.

Topografia, maaperä ja rakennettavuus

Sipoonjoen vedenpinta on alueella noin tasossa + 4,8 m. Maasto nousee Sipoonjoesta molempiin suuntiin. Suunnittelualueen itärajalta maanpinta laskee kaikkialla kohti Sipoonjokea ensin loivemmin ja joentörmältä noin 35-80 metrin päästä rannasta jyrkemmin tasolta noin +9...+12 tasolle noin +5, mikä on kaikkialla rantaviivan likimääräinen korkeusasema. Maanpinnan korkeusasema laskeutuu myös alueen itärajalla etelästä pohjoiseen tasolta noin +22 (Tallbackan asuinmäki) tasolle noin +11, mikä on joentörmän korkeusasema.

Alueella tehtiin loka-marraskuussa 2010 rakennettavuusselvitys. Selvityksellä tutkittiin alueen maaperäolosuhteet sekä rakennusten ja kunnallistekniikan mahdollisia perustamistapoja tai pohjanvahvistustarvetta kaava-alueen eri osissa 53 painokairauspisteen avulla. 21 tutkimuspisteistä sijaitsi Nikkiläntien eteläpuolella ja loput sen pohjoispuolella.

Alueen ylimpänä maakerroksena on savea Tallbackan asuinmäkeä lukuun ottamatta, jossa ylimpänä maakerroksena on moreeni. Savikerroksen paksuus kasvaa suunnittelualueella pääosin idästä länteen päin, kohti Sipoonjokea mentäessä. Maaperän saviuuden vuoksi rakentaminen alueella vaatii pääosin paalutusta. Alueen rakennettavuuteen vaikuttaa myös suunnittelualueen pohjoisosien sijainti tärkeäksi luokitellulla pohjavesialueella sekä joen ranta-alueella esiintyvä paineellinen pohjavesi.

Rakennettavuusselvityksen pohjalta suunnittelualue on jaettu viiteen rakennettavuusluokkaan (I-V) riippuen kyseeseen tulevista perustamistavoista, anturoiden geoteknisestä kantavuudesta ja mahdollisesta alapohjaratkaisusta.

Rakennettavuusluokan I alueilla rakennukset voidaan perustaa maan varaan joko pilarianturoilla tai jatkuvilla anturoilla. Syvällä olevia perustamistasoja voidaan nostaa tekemällä massanvaihto kerroksittain tiivistetyllä murskeella tai louheella. Anturoiden geotekninen kantavuus on suuruusluokkaa $ps_{all} = 200-250$ kPa. Alimmat lattiat voidaan tehdä maanvaraisina.

Rakennettavuusluokan II alueilla rakennukset voidaan perustaa maan varaan joko pilarianturoilla tai jatkuvilla anturoilla. Syvällä olevia perustamistasoja voidaan nostaa tekemällä massanvaihto kerroksittain tiivistetyllä murskeella tai louheella. Anturoiden geotekninen kantavuus on suuruusluokkaa $ps_{all} = 100-150$ kPa. Alimmat lattiat voidaan tehdä maanvaraisina.

Rakennettavuusluokan III alueilla kevyet yksikerrokset rakennukset voidaan perustaa maan varaan käyttäen reuнавahvistettua laattaperustusta. Raskaammat rakennukset perustetaan kantavaan moreenikerrokseen tai kallioon tukeutuvilla teräsbetonisilla tai teräksisillä LPO-2005 paalutusluokan II mukaisilla tukipaaluilla. Paalutettujen rakennusten alapohjat tehdään kantavina ja alapohjan alustatila tuuletetaan.

Topografi, jordmån och byggharhet

I planeringsområdet är vattennivån i Sibbo å ungefär på +4,8 m. Från ån stiger terrängen åt båda hållen. Från planeringsområdets östra gräns sänker sig markytan på alla ställen mot Sibbo å, först svagt sluttande och från åbrinken på ca 35-80 meters avstånd från stranden brantare ungefär från en nivå på +9...+12 till +5, vilket är den ungefärliga slutliga höjdnivån längs hela strandlinjen. Marken sänker sig även vid områdets östra gräns söderifrån norrut från ungefär +22 (Tallbacka bostadsområde) till ca +11, vilket är höjden vid åbrinken.

I oktober-november 2010 gjordes en utredning av byggharheten i området. Förutom jordmånsförhållandena undersöktes olika sätt att grundlägga byggnader och kommunalteknik eller behovet av en förstärkning av grunden i de olika delarna av planområdet med hjälp av 53 st. viktsonderingspunkter. 21 st. sonderingspunkter fanns söder om Nickby och resten norr om Nickby.

Det översta jordskiktet i området består av lera med undantag för bostadsområdet på Tallbacka, där det översta jordskiktet är morän. Tjockleken på lerskiktet ökar österifrån västerut mot Sibbo å. På grund av leran i jordmånen förutsätter byggandet i området i de flesta fall pålning. Byggharheten i området påverkas även av att de norra delarna av planeringsområdet ligger på ett grundvattensområde som har klassificerats som viktigt, liksom av det artesiska grundvattnet i strandområdet.

Med utgångspunkt i byggharhetsutredningen har planeringsområdet indelats i fem byggharhetsklasser (I–V) beroende på vilka grundläggningssätt som kan komma i fråga, fundamentens geotekniska bärförmåga och potentiella lösning för bottenplattan.

I områden som hör till byggharhetsklass I kan byggnaderna grundläggas på marken antingen med pelarfundament eller sammanhängande fundament. Grundläggningsnivåer som ligger djupt kan höjas genom att man byter ut skikt av jordmassa till komprimerad kross- eller sprängsten. Fundamentens geotekniska bärförmåga är i storleksklassen $ps_{all} = 200-250$ kPa. De lägsta golven kan byggas som golv på mark.

I områden som hör till byggharhetsklass II kan byggnaderna grundläggas på marken antingen med pelarfundament eller sammanhängande fundament. Grundläggningsnivåer som ligger djupt kan höjas genom att man byter ut skikt av jordmassa till komprimerad kross- eller sprängsten. Fundamentens geotekniska bärförmåga är i storleksklassen $ps_{all} = 100-150$ kPa. De lägsta golven kan byggas på mark.

I områden som hör till byggharhetsklass III kan lätta byggnader med en våning grundas på marken med en kantförstärkt platta. Tyngre byggnader grundas i ett bärande moränskikt eller på berggrund med stödpålar av stålbetong eller stål i pålningsklass II enligt anvisningarna för slaggpålning LPO-2005. I pålade husgrunder ska bottenplattan göras bärande och krypgrunden ventileras.

Rakennettavuusluokan IV alueilla rakennukset perustetaan kantavaan moreenikerrokseen tai kallioon tukeutuvilla teräsbetonisilla tai teräksisillä LPO-2005 paalutusluokan II mukaisilla tukipaaluilla. Alapohjat tulee rakentaa kantavina, ja niiden alle tehdään tuuletettu alustatila. Rakennettavuusluokan IV alueella kellareita ei suositella tehtäväksi. Rakenteet vaatisivat teknisesti vaikeita kaivantojen tuen-
toja ja seinien tulisi olla vesipaine-eristettyjä.

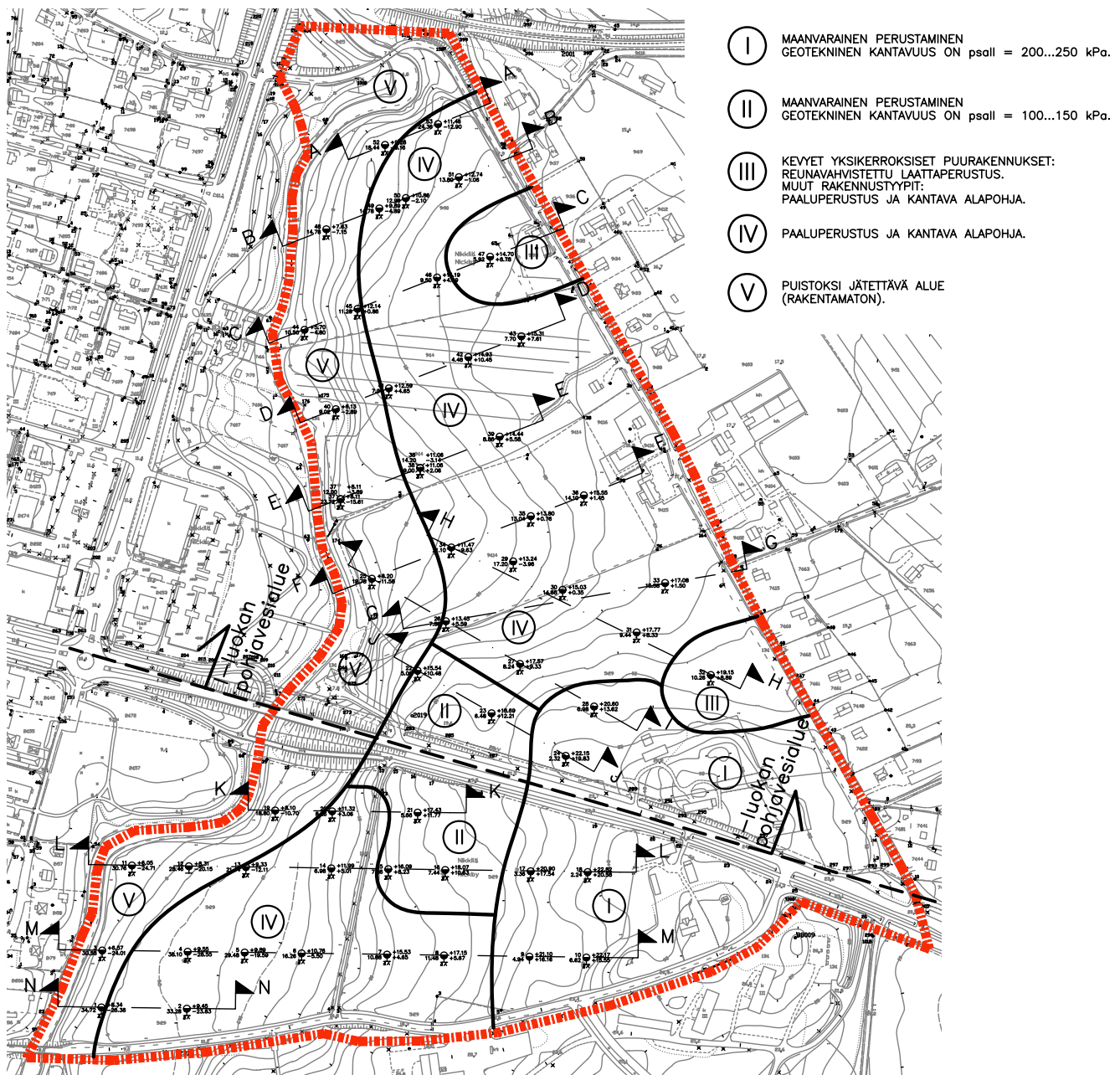
Rakennettavuusluokan V alueella rakentamista ei suositella tehtäväksi stabiliteettisistä. Paalutus tulisi lisäksi olemaan vaikeaa paineellisen pohjaveden takia. Alue olisi syytä jättää puisto- ja virkistysalueeksi.

Rakentamisen yhteydessä tulee perustamistapa selvittää rakennushankekohtaisesti.

I områden som hör till byggharhetsklass IV ska byggnaderna grundas i ett bärande moränskikt eller på berggrund med stödpålar av stålbetong eller stål i pålningsklass II enligt anvisningarna för slagpålning LPO-2005. Bottenplattorna ska byggas bärande och under dem ska det finnas en ventilerad kryppgrund. Det rekommenderas att källare inte ska byggas i områden som hör till byggharhetsklass IV. Konstruktionerna skulle kräva tekniskt svåra stöd för källargropen och väggarna skulle behöva vattentrycksisolering.

Av stabilitetsskäl rekommenderas inget byggande i det område som hör till byggharhetsklass V. Därtill skulle pålning vara svårt på grund av det artesiska grundvattnet. Området bör bevaras som park- och rekreationsområde.

I samband med byggande bör grundläggningssättet utredas specifikt för varje byggprojekt.



Rakennettavuuskartta. Lähde: Sipoon Itäinen jokipuisto II alue - rakennettavuusselvitys. Insinööritoimisto Severi Anttonen Ky, 2010. / Byggharhetskarta. Källa: Sibbo Östanåparken II område - utredning över byggharheten. Insinööritoimisto Severi Anttonen Ky, 2010.

Pienilmasto

Ilmansuuntien suhteen pienilmastollisesti parhaita asuinpaikkoja ovat pohjoisesta suojatut kaakkoon, etelään ja lounaaseen viettävät sora-, hiekka- tai hietarinteet tai moreenikumpareet. Suunnittelualueen kaltaiset savialueet ovat sen sijaan usein herkästi hallaisia ja sumuisia alueita.

Pituusakselinsa suunnasta johtuen Sipoonjokilaakso on alttiina vallitseville kaakkois-, etelä- ja lounaistuulille. Suunnittelualue altistuu avoimen sijaintinsa takia myös pohjoistuulille. Peltoalueet ovat usein tuulisia ja sumuisia sekä viileämpiä kuin metsäiset alueet. Aurinkoisuuden näkökulmasta suunnittelualue on kuitenkin pienilmastollisesti suotuisaa, alueen avautuen aurinkoisiin ilmansuuntiin, lounaaseen ja länteen.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue sijaitsee Sipoonjoen valuma-alueella 20.001. Jokilaakson kaava-alue lähivaluma-alueineen muodostaa vain pienen osan koko Sipoonjoen valuma-alueesta. Jokilaakson kaava-alueen pinta-ala on noin 0,37 km² ja Sipoonjoen latvaosan valuma-alue Jokilaakson kaava-alueen yläpuolella on noin 150 km². Kokonaisuudessaan Sipoonjoen valuma-alue on noin 220 km².

Jokilaakson kaava-alueella on kaksi lähivaluma-aluetta, joiden pinta-ala yhteensä on 145 ha. Sipoonjoen itäpuolisella lähivaluma-alueella A hulevedet johtuvat useita pieniä ojia pitkin Sipoonjokeen. Sipoonjoen länsipuolisella lähivaluma-alueella B hulevedet johtuvat sadevesiviemäreitä ja ojia pitkin Sipoonjokeen.

Sipoonjoen vesi on savisameaa ja runsasravinteista. Pääosa kuormituksesta on hajakuormitusta. Aiemmin pääuomaan on laskettu Brobölen kohdalla Nikkilän keskustajaman jätevesiä, mutta tämä kuormitus on nyttemmin loppunut ja veden laatu oletettavasti paranee. Joki laskee kolmisen kilometriä pitkään, kapeaan Sipoonlahteen, joka on rehevöitynyt.

Suunnittelualue kuuluu Nikkiläntien eteläpuolisia alueita lukuun ottamatta Nordanån vedenhankinnan kannalta tärkeään pohjavesialueeseen (0175312). Alueen pohjavesi muodostuu pääasiassa laaksoa ympäröiviltä kallioalueilta. Pohjaveden virtaus suuntautuu kohti laaksoa.

Kasvillisuus ja eläimistö

Suunnittelualueella tehtiin luontoinventointi 4.6.2011. Inventoinnissa keskityttiin kasviston ja linnuston osalta ensisijaisesti harvinaisten ja uhanalaisten lajien sekä luontotyyppien esiintymiseen.

Tutkittu alue on ollut ihmisvaikutuksen piirissä jo pitkään. Sijainti lähellä Nikkilän keskustaa on vaikuttanut siihen, että luonnontilaisia tai sen kaltaisia osia ei alueelta löydy. Uhanalaista lajistoa tai uhanalaisia luontotyyppejä ei alueelta tavattu.

Mikroklimat

Om man ser till vädersträcken är grus-, sand- eller sluttningarna och moränkullarna som skyddade från nordvinden vetter mot sydöst, söder och sydväst de bästa platserna att bygga och bo på. Däremot utsätts de leriga områdena i planeringsområdet oftare för frost och dimma.

På grund av längdaxelns riktning exponeras Sibbo ådal för sydöstliga, sydliga och sydvästliga vindar. Eftersom landskapet är så öppet blåser även nordliga vindar i planeringsområdet. Åkerfälten är ofta blåsiga och dimmiga och dessutom svalare än de skogsklädda områdena. Med tanke på soligheten har planeringsområdet dock ett gynnsamt mikroklimat eftersom det öppnar sig mot de soliga vädersträcken sydväst och väst.

Vattendrag och vattenhushållning

Planeringsområdet ligger i Sibbo ås tillrinningsområde 20.001. Ådalens planområde jämte närtillrinningsområdena utgör bara en liten del av hela Sibbo ås tillrinningsområde. Ådalens planområde har en areal på ca 0,37 km² och tillrinningsområdet till åns övre lopp ovanför planområdet är ca 150 km². I sin helhet omfattar tillrinningsområdet till Sibbo å ca 220 km².

I Ådalens planområde finns det två närtillrinningsområde med en sammanlagd areal på 145 ha. I närtillrinningsområde A på östra stranden rinner dagvattnet längs flera små diken till ån. I närtillrinningsområde B på västra stranden rinner dagvattnet längs regnvattensavlopp och diken till ån.

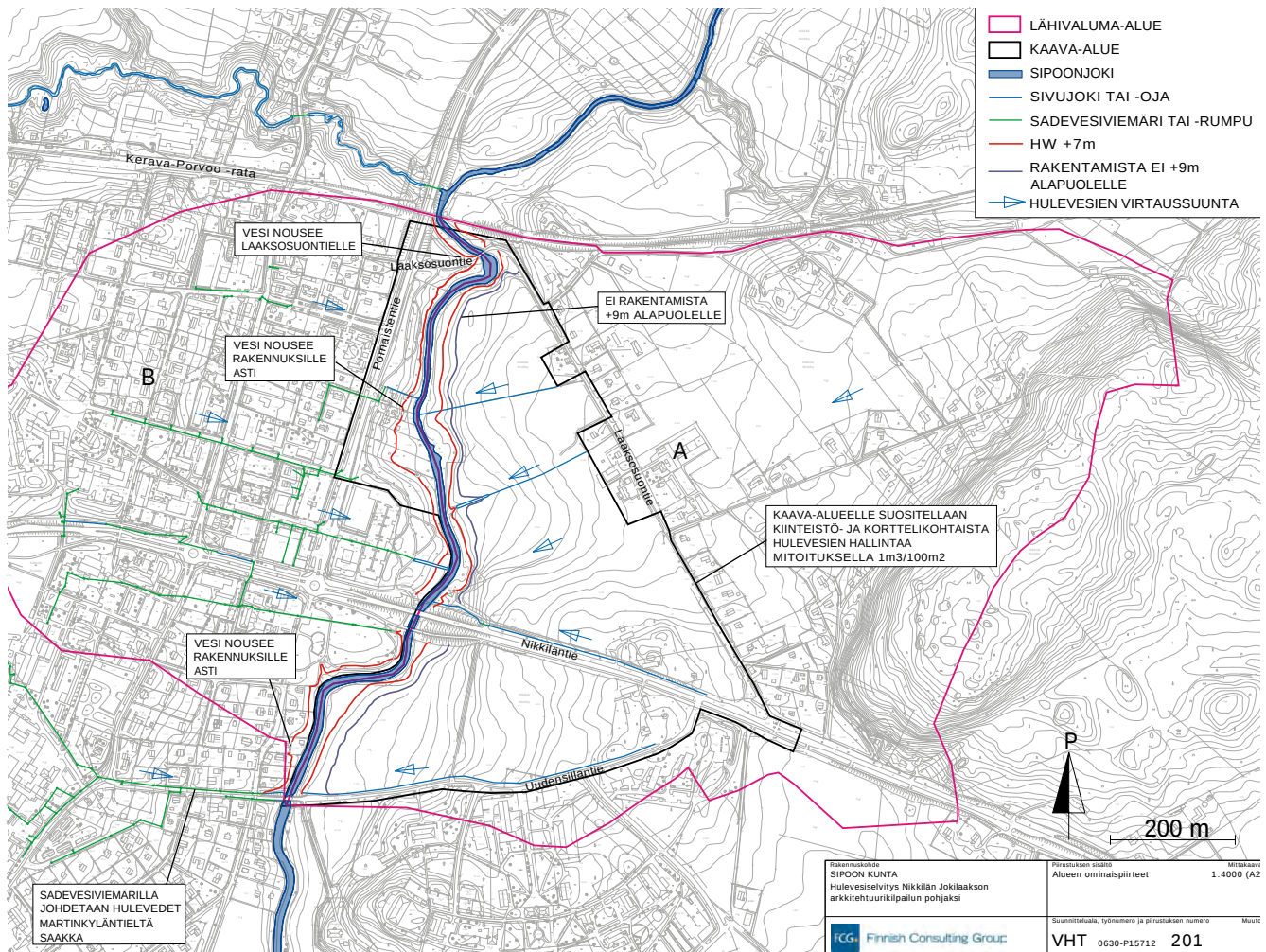
Vattnet i Sibbo å är lergrumligt och näringsrikt. Huvuddelen av belastningen är diffus belastning. Avloppsvatten från Nickby tätort avleddes tidigare till huvudfåran vid Broböle, men detta har numera upphört och vattenkvaliteten torde förbättras. Ån rinner ut i den ca tre kilometer långa och smala Sibboviken, som är eutrofierad.

Med undantag för områdena söder om Nickbyvägen ingår planeringsområdet i det för vattenförsörjningen viktiga grundvattenområdet Nordanå (0175312). Grundvattnet i området uppkommer i huvudsak i bergsområdena som omger dalen. Grundvattnet strömmar mot dalen.

Flora och fauna

I planeringsområdet gjordes en naturinventering 4.6.2011. Beträffande växter och fåglar fokuserade inventeringen på sällsynta och utrotningshotade arter samt förekomsten av olika naturtyper.

Det inventerade området har sedan en lång tid tillbaka påverkats av mänsklig verksamhet. Läget nära Nickby centrum har lett till att det inte finns några delar kvar i naturligt eller naturliknande tillstånd. I området påträffades inga utrotningshotade arter eller naturtyper.



Sipoon Jokilaakson kaava-alueen lähivaluma-alueet ja valumareittit. Lähde: Hulevesiselvitys Nikkilän Jokilaakson arkkitehtuurikilpailun pohjaksi. FCG, 2011. / Närtilrinningsområden och flödesrutter i planområdet Sibbo Ådal. Källa: Hulevesiselvitys Nikkilän Jokilaakson arkkitehtuurikilpailun pohjaksi. FCG, 2011.

Suunnittelualueen rannat ovat muotoutuneet ihmistoi-
minnan myötä sekä muodoiltaan että eliölajistoltaan. Ran-
tavyöhykettä on pyritty pitämään pellon puolelta (joen itä-
puoli) mahdollisimman puuttomana, koska puiden juuret
muutoin tukkisivat salaojat. Joen rannat ovat suunnittelu-
alueella tyypillisiä eteläsuomalaisia savisia rantoja, joiden
tyyppilajeja ovat mesiangervo, koiranputki, nokkonen, val-
kokeippi, ojakellukka ja mukulaleinikki. Viereisten peltojen
vaikutuksesta rannan ja pellon kohtaamisvyöhykkeessä
tavataan niittyjen ja pellonreunojen tyypillistä kasvilajis-
toa, kuten vuohenputkea, niittyleinikkiä, metsäkurjenpol-
vea, voikukkaa ja seittitakiaista. Kosteilla paikoilla tavataan
myös rentukkaa ja leskenlehteä. Puu- ja pensasmaisista
lajeista yleisiä ovat pajut (erityisesti raita), harmaaleppä,
tuomi, haapa ja koivu. Alueen pellot ovat viljelyksessä.
Tallbackan tilan metsäsaarekkeessa näkyy ihmisvaikuttei-
suus. Puulajeina ovat kuusi, mänty, koivu ja haapa. Seka-
puustona on raitaa, tuomea ja pihlajaa. Luonnontilaisen
metsän piirteitä ei ole: kuollutta ja lahoppuustoa on vähän.

Linnustossa ei tavattu uhanalaisia tai indikaattorilajeja.
Lajisto on tyypillistä eteläsuomalaista joenrantojen ja pen-
saikoiden linnustoa. Alueella havaittuja lintulajeja ovat
mm. punavarpunen, luhtakerttunen, rytikerttunen, pen-
saskerttu ja lehtokerttu.

Stränderna i planeringsområdet har påverkats av män-
niskan både vad gäller formerna och artbestånden. Man
har strävat efter att hålla strandzonen så fri från träd som
möjligt på åkersidan (östra sidan) för att trädrötterna inte
ska täppa till dräneringsdikena. Åstränderna i planerings-
området är leriga och typiska för Södra Finland. Älgräs,
hundloka, nässla, vitplister, humleblomster och svalört är
vanliga växter. På grund av influens från de intilliggande
åkrarna påträffas växter som är typiska för ängar och åker-
kanter, såsom kirska, solöga, skogsnäva, maskros och ull-
kardborre, i de zoner där strand och åker möts. På fuktiga
ställen påträffas även kalvleka och tussilago. Bland träd-
och buskslagen är vide (särskilt säl), gråal, hägg, asp och
björk de vanligaste. Åkrarna i området odlas. Mänsklig
påverkan märks på skogsön vid Tallbacka gård. Gran, tall,
björk och asp är de mest utbredda trädslagen. I det blan-
dade trädbeståndet ingår säl, hägg och rönn. Det finns
inga tecken på skog i naturligt tillstånd: döda och murkna
träd finns det bara litet av.

När det gäller fågelbeståndet påträffades inga utrotnings-
hotade arter eller indikatorarter. Arterna är typiska fåglar
för åstränder och buskage i Södra Finland. I området har
man påträffat bl.a. rosenfink, kärrsångare, rörsångare,
törnsångare och trädgårdssångare.

Luonnon ja maiseman suojelukohteet

Sipoonjoki kuuluu Natura 2000 -verkostoon (FI0100086). Sipoonjoen Natura-alueeseen kuuluu vain vesialueita ja siten suojelutavoitteet toteutetaan vesilain nojalla. Sipoonjoki on erityisen arvokas yhtenä vähistä Suomen puolella Suomenlahteen laskevista joista, jossa on jäljellä luontaisesti lisääntyvä alkuperäinen meritaimenkanta. Joella on suojeluarvoja myös varsin luonnontilaisena säilyneen puroluonnon näkökulmasta. Tavoitteena on, että luonnontilaisina virtaavat jokiosuudet säilytetään sekä hydrologialtaan että veden ja pohjan laadultaan sellaisina, etteivät luontotyyppien ja eliölajien (erityisesti meritaimenen) suojeluarvot vaarannu. Sipoonjoen Natura-alueen suojeluarvojen vaarantumiseen voisivat vaikuttaa lähinnä toimet joen luonnontilaisina säilyneissä latvapuroissa, sekä niiden ympäristöissä. Myös veden laatua huonontavat päästölähteet voisivat toimia uhkana.

Nikkiläntien pohjoispuoleinen osa kaava-alueesta sijaitsee tärkeäksi luokitellulla pohjavesialueella (Nordanån I-luokan pohjavesialue 0175312). Rakentamisessa on siten huomioitava, ettei pohjaveden korkeusasema eikä laatu pysyvästi muutu. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, ettei peruskuivatus saa liikaa alentaa pysyvästi pohjaveden painekorkeutta, jätevesiviemäreiden tulee ennen käyttöönottoa olla tiiviydeltään tarkastettuja, paikoitusalueet tulee asfaltoida ja vaarallisten aineiden säiliöt on sijoitettava aineen laadun huomioon ottaviin tiivistettyihin allasmaisiin rakenteisiin, joiden tilavuuden tulee olla vähintään altaaseen sijoitettavien säiliöiden yhteenlaskettu kokonaistilavuus.

Sipoon Jokilaakson suunnittelualue ei kuulu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöalueeseen (Uudenmaan kulttuuriympäristöt, 2012).

Skyddsobjekt i naturen och landskapet

Sibbo å hör till Natura 2000-nätverket (FI0100086). I Natura-området vid Sibbo å ingår bara vattenområden, och därmed ska de skyddsrelaterade målen verkställas med stöd av vattenlagen. Sibbo å är särskilt värdefull i egenkap av en av de få åar som rinner ut i Finska viken från finska sidan där det finns kvar ett ursprungligt bestånd av havsöring som fortplantar sig naturligt. Ån har skyddsvärden även om man ser till den relativt väl bevarade bäcknaturen. Målet är att de avsnitt som strömmar i naturligt tillstånd ska bevaras både med avseende på hydrologin och på vatten- och bottenkvaliteten så att skyddsvärdena för olika naturtyper och arter (särskilt havsöringen) inte äventyras.

Det är närmast åtgärder i bäckarna i det övre loppet som hittills bevarats i naturligt tillstånd och i omgivningarna kring dessa som skulle kunna äventyra skyddsvärdena i Natura-området kring Sibbo å. Även utsläppskällor som försämrar vattenkvaliteten skulle kunna bli ett hot.

Den del av planområdet som ligger norr om Nickbyvägen ligger i ett viktigt grundvattenområde (grundvattenområde i klass I, Nordanå 0175312). Vid byggandet bör man därför ta fasta på att varken grundvattenståndet eller vattenkvaliteten får förändras permanent. I praktiken innebär detta att basdränning inte får sänka grundvattnets tryckhöjd permanent, att tätheten på spillvattenavloppen ska inspekteras före ibruktagandet, att parkeringsområden ska beläggas med asfalt och cisterner för farliga ämnen placeras med beaktandet av ämnets karaktär i förtätade bas-sängliknande konstruktioner som har en volym som minst motsvarar den totala sammanlagda volymen av de cisterner som placeras i bassängen.

Planeringsområdet Sibbo Ådal ingår inte i de värdefulla kulturmiljöerna av intresse på landskapsnivå (Uudenmaan kulttuuriympäristöt, 2012).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueen asutushistoriallisia vaiheita

Nikkilän taajama on syntynyt liikenteellisesti keskeiselle paikalle, Sipoonjoen, Turusta Viipuriin johtaneen Suuren Rantatien (Kuninkaantie) ja Hämeeseen johtaneen tien väliselle alueelle, kun asutus alkoi keskittyä 1400-luvun puolessa välissä rakennetun Sipoon keskiaikaisen kirkon ja 1600-luvun alussa muodostetun Nikkilän kartanon ympärille.

Nikkilän kylä (Nickby) on syntynyt keskiaikaisten kylien tapaan jokilaakson etelärinteelle nykyisen Nikkilän kartanon paikalle. Talot sijaitsivat kumpareella, joita ympäröivät kylien vanhimmat viljellyt alueet, niityt jokivarressa ja pellot rinteissä kylän alapuolella. Ensimmäinen kirjallinen tieto Nikkilän kylästä on vuodelta 1436. 1500-luvulla kylässä oli 10 taloa. Nikkilän rälssisäteri (Nikkilän kartano) muodostettiin vuonna 1606 kolmesta lahjoitustilasta. 1600-luvun lopun kartassa Nikkilän kylä on rivikylä, jonka talot sijaitsivat nykyisellä paikallaan kahdessa rivissä maantien molemmin puolin. Vuoden 1757 isojakolain ja sitä täydentävän uusjakolain myötä kyläasutus alkoi hajota, kun talojen tilukset koottiin suuremmiksi kokonaisuuksiksi ja osa kantatiloista muutti ulos kyläontilta viljelysten keskelle (mm. suunnittelualueella sijaitseva Tallbackan tila).

3.1.3 Den byggda miljön

Områdets bosättningshistoriska faser

Tätorten Nickby uppkom på en trafikmässigt central plats i området mellan Sibbo å, Stora Strandvägen (Kungsvägen) och vägen till Tavastland, när bosättningen började koncentreras kring Sibbo medeltida stenkyrka från mitten av 1400-talet och Nickby gård, som grundlades i början av 1600-talet.

Som många andra medeltida byar uppkom Nickby (på finska Nikkilä) på södra sluttningen av ådalen där Nickby Gård står idag. Husen låg på kullar som omgavs av de äldsta odlingarna i byn, ängarna längs ån och åkrarna på sluttningarna nedanför byn. Den första dokumenterade uppgiften om Nickby härrör från år 1436. På 1500-talet fanns det 10 gårdar i byn. Frälssäteriet (Nickby Gård) grundades år 1606 av tre donationshemman. Kartan från slutet av 1600-talet visar att husen i Nickby fanns på samma plats som i dag i två rader på bägge sidor av landsvägen. I och med storskifteslagen år 1757 och den kompletterande nyskifteslagen började bosättningen i byn splittras allteftersom gårdsägarna koncentrerades till större enheter och en del av stamfastigheterna flyttade ut från bytomterna till odlingarna (t.ex. Tallbacka gård, som ligger inom planeeringsområdet).



Nikkilä, ote historiallinen kartasta vuodelta 1695. / Nickby, utdrag ur en historisk karta från år 1695.



Ote 1700-luvun pitäjänkartasta. / Utdrag ur sockenkartan från 1700-talet.



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

Kerava-Porvoo radan valmistuminen vuonna 1874 ja Nikkilän aseman sijoittuminen alueelle vauhditti taajaman kasvua ja auttoi kirkon ja kartanon ympärille muodostuneen asutuksen yhdistymistä. Radan valmistuttua Nikkilän kartanon ja Kirkonkylän väliselle tieosuudelle syntyi asutuksen ja liikerakennusten rivistön muodostama keskusraitti (Iso Kylätie) ja asutuksen painopiste alkoi siirtyä aseman lähetyville.

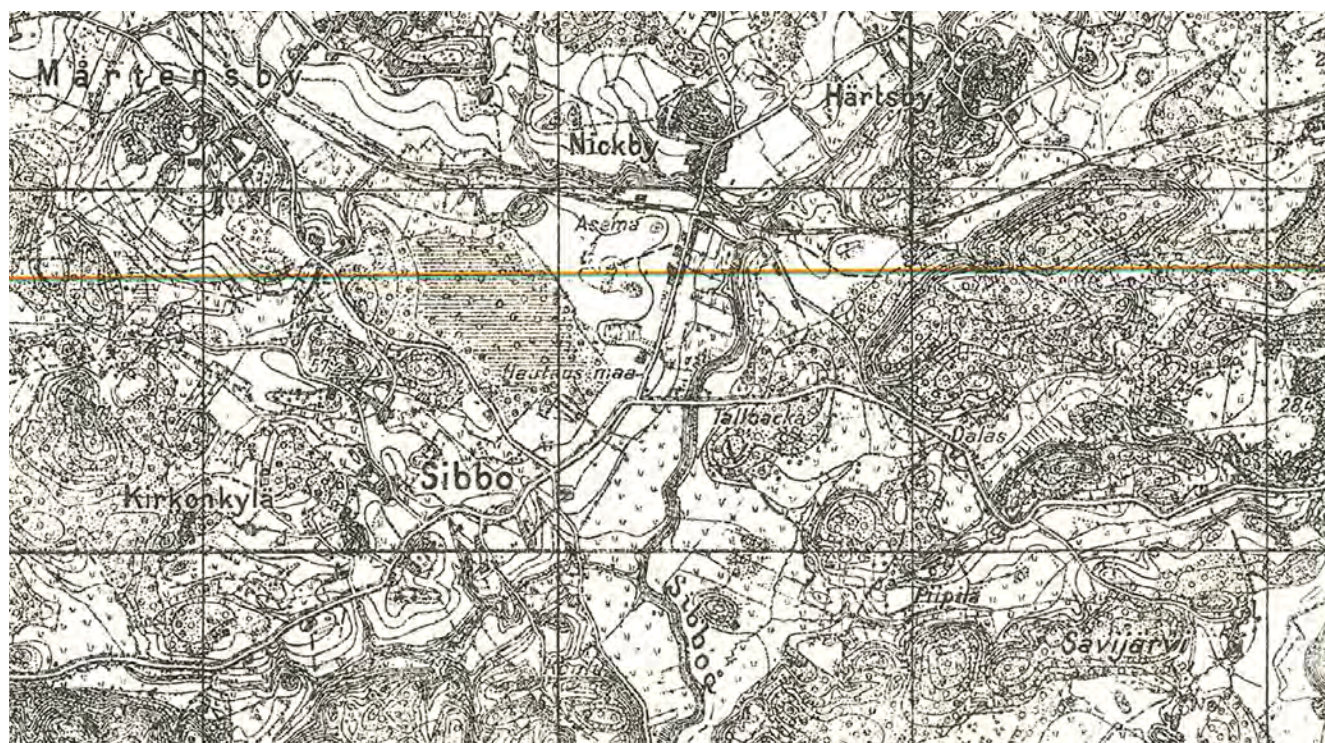
När Kervo-Borgå-banan blev klar år 1874 och Nickby fick en station började tätorten växa snabbare. Bosättningen kring kyrkan och Nickby Gård började också bli mer sammanhängande. När banan hade blivit klar uppkom ett bystråk (Stora Byvägen) kantat av boningshus och affärsbyggnader på vägsträckan mellan Nickby Gård och Kyrkobyn, och tyngdpunkten i bosättningen började förskjutas närmare stationen.

Nikkilän kasvu sai vauhtia edelleen Nikkilän sairaalan rakentamisen jälkeen 1910-luvulla. Suunnittelualueen eteläpuolella, peltojen ja niittyjen ympäröivällä metsäisellä kummalla sijaitsevan Nikkilän sairaala-alueen ensimmäiset rakennukset valmistuivat vuosina 1914 ja 1915. Alueen rakentaminen perustui arkkitehti E.A. Kranckin vuonna 1912 tekemään asemapiirrookseen ja hän toimi myös ensimmäisten sairaalarakennusten suunnittelijana. Nikkilän sairaala suunniteltiin Euroopassa tähän aikaan yleistymässä olleen hajalleen rakennetun paviljonkisairaalatyyppin mallin mukaan ja suunnittelussa noudatettiin symmetrian periaatteita. Ensimmäiset rakennukset ovat tyyliltään myöhäisjugendia. Seuraavina vuosikymmeninä rakennettiin reuna-alueille uusia, aikaisempaa suurempia rakennuksia. Arkkitehtuuri vaihtui ensin klassistiseksi ja sitten funktionalistiseksi, mutta ilme säilyi. Taitava kaavallinen sommittelu ja linjakas puistosuunnitelma samana pysytettyjen materiaalien ja värien kanssa takasivat yhtenäisyyden.

Nikkilän taajaman kasvu rajoittui 1930-luvulla Nikkilän maarekisterikylän alueelle ns. Suuresta Rantatiestä erkanen, pohjoiseen johtavan kylätien varteen (Iso Kylätie). Aseman vuoksi taajaman vanhin osa muodostui Ison Kylätien pohjoispäähän, ja kirkonpuolinen osa rakennettiin pääasiassa 1930-40-luvuilla. 1950-luvulla taajaman rakentaminen laajeni kirkonkylään, kun Suursuon alue otettiin rakentamiskäyttöön. Nikkilän uusimmat alueet ovat syntyneet taajaman pohjoispuolelle Paippisten tien varteen. Kulttuuriperinnön ja taajaman identiteetin kannalta tärkeä Kirkonseudun ympäristö on säästynyt uudisrakentamiselta. Nikkilän vanhaa sairaala-aluetta lukuun ottamatta taajamarakentaminen on Nikkilässä vanhastaan keskittynyt Sipoonjoen länsipuolelle.

När Nickby sjukhus byggdes på 1910-talet främjades tillväxten på orten ytterligare. De första byggnaderna i sjukhusområdet uppfördes åren 1914 och 1915 på en skogsklädd kulle omgiven av åkrar och ängar, söder om det aktuella planeringsområdet. Byggandet följde en situationsplan ritad av arkitekt E.A. Kranck år 1912, och det var också han som planerade de första sjukhusbyggnaderna. Nickby sjukhus planerades enligt paviljongsjukhusmodellen med utspridda byggnader, som på den tiden bredde ut sig i Europa. Vid planeringen iaktogs principer om symmetri. De första byggnaderna representerade sen jugend. Under de följande årtiondena byggdes nya, större byggnader i utkanterna av sjukhusområdet. Arkitekturen övergick först till klassisk och senare till funktionalistisk stil, men det övergripande intrycket bevarades. Den skickliga planmässiga kompositionen och stilrena parkplaneringen i kombination med konsekventa val av material och färger säkerställde att området förblev enhetligt.

Tillväxten i Nickby tätort begränsades på 1930-talet till jordregisterbyn Nickby och området längs byvägen mot norr (Stora Byvägen), vilken vek av från s.k. Stora Strandvägen. På grund av stationen uppkom den äldsta delen av tätorten i norra ändan av Stora Byvägen, och området på kyrksidan byggdes i huvudsak på 1930- och 1940-talen. På 1950-talet expanderade tätorten mot kyrkbyn i och med att Storkärr började bebyggas. De nyaste områden i Nickby har byggts längs Paipisvägen på norra sidan av tätorten. Kyrkan med omgivning är viktig för kulturarvet och tätortens identitet, och har besparats från nybyggnad. Med undantag för det gamla sjukhusområdet har tätortsbyggnandet i Nickby av hävd koncentrerats till västra sidan av Sibbo å.



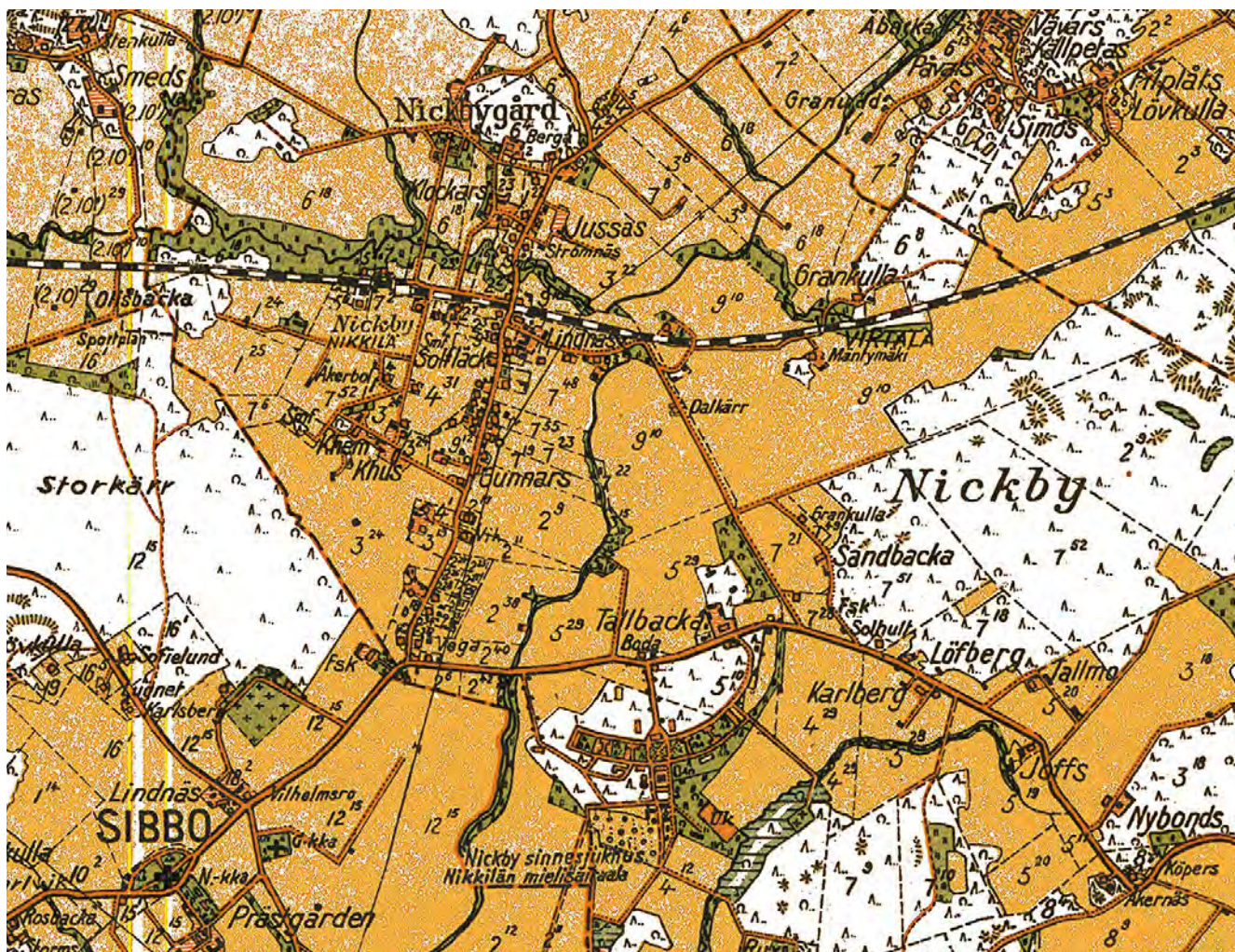
Ote 1800-luvun lopun kartasta. / Utdrag ur en karta från 1800-talet.

Suunnittelualueen eteläpuolella kulkeva Kuninkaantie (Suuri Rantatie) on peräisin 1340-1350-luvulta. Kuninkaantie on vanha postireitti Norjan Bergenistä Atlantin rannikolta Osloon ja Tukholman kautta Maarianhaminaan, edelleen Saaristomeren kautta Turkuun ja Etelä-Suomen halki Venäjälle Viipuriin ja Suomenlahden perukkaan Pietariin asti. Suomessa tien osuutta Turusta Viipuriin on vanhastaan nimitetty myös Suureksi Rantatieksi tai Aliseksi Viipurintieksi.

Sipoonjoen varret ovat olleet niittynä/peltomaana ainakin 1700-luvulta saakka (ks. Kuninkaan kartasto). Suunnittelualueen itäosassa sijaitseva Tallbackan tila on siirretty kyläalueelta nykyiselle paikalleen isojaon yhteydessä 1700-luvun lopulla. Tilan nykyinen asuinrakennus on vuodelta 1894. Tallbackan tila on ollut keskisuuri maatila, jolla on ollut sekä karjaa, maanviljelyä että metsää. Vuoteen 2011 saakka Tallbacka oli aktiivisesti toimiva viljatilalla. Laakso-suontien varteen alkoi muodostua asutusta 1900-luvun alussa. Vanhin Laakso-suontien varren rakennuksista on suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitseva 1920-luvulta peräisin oleva torppa.

Kungsvägen (Stora Strandvägen), som går söder om planeringsområdet, är från 1340–1350-talet. Kungsvägen är den gamla postrutten från Bergen i Norge på Atlantens kust via Oslo och Stockholm till Mariehamn, vidare över Skärgårdshavet till Åbo och genom Södra Finland till Viborg i Ryssland och ända till S:t Petersburg inne i Finska viken. I Finland har vägavsnittet mellan Åbo och Viborg av gammalt även kallats Stora Strandvägen eller Nedre Viborgsvägen.

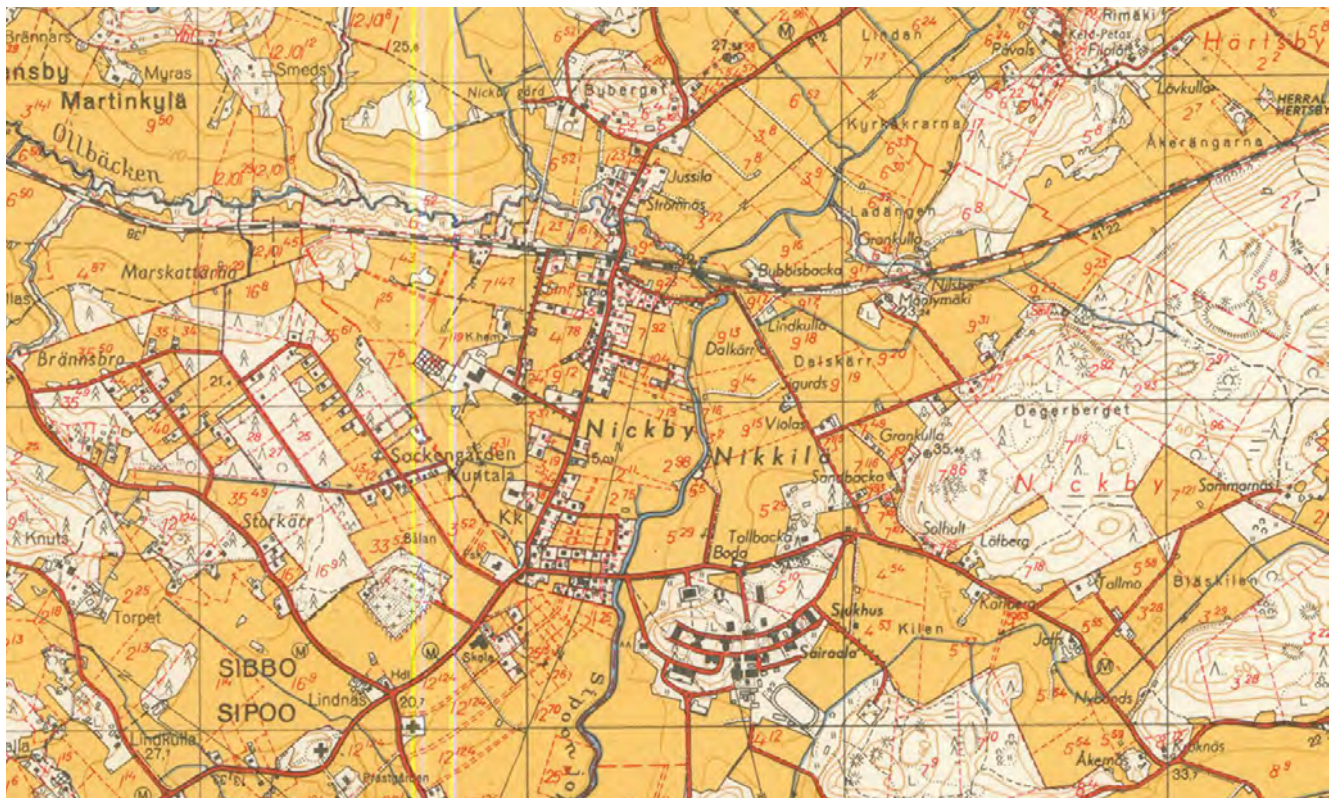
Kanterna av Sibbo å var ängar och åkrar åtminstone fram till 1700-talet (se Konungens kartverk). Tallbacka gård i östra delen av planeringsområdet flyttades från byn till sin nuvarande plats i samband med storskiftet i slutet av 1700-talet. Den nuvarande bostadsbyggnaden är från år 1894. Tallbacka gård har varit en medelstor gårdsbruksenhet med både boskap, jordbruk och skogsbruk. Fram till år 2011 drev Tallbacka aktiv spannmålsodling. I början av 1900-talet började bosättning växa fram längs Dalskärrsvägen. Den äldsta byggnaden längs Dalskärrsvägen är ett torp från 1920-talet i planeringsområdets norra del.



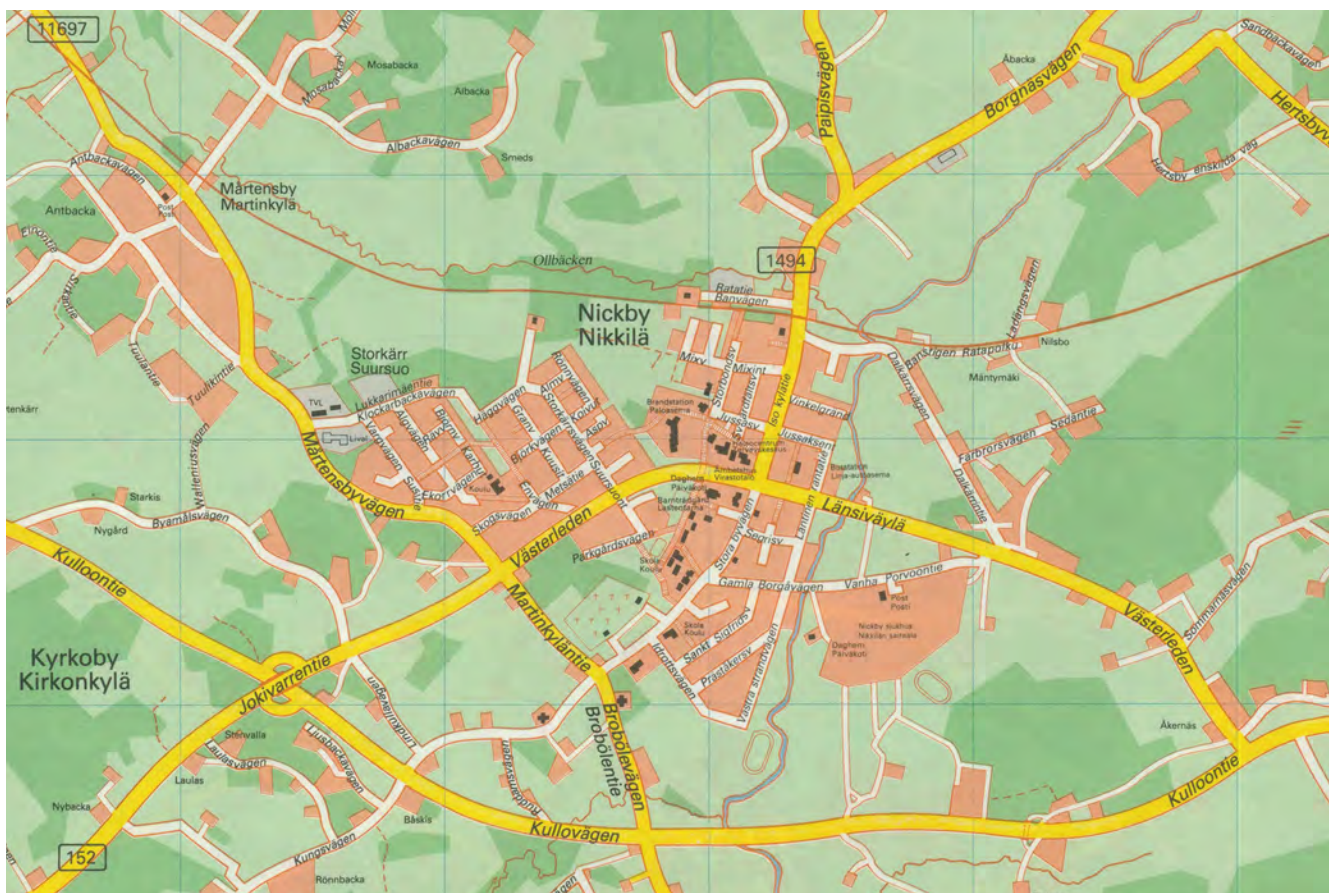
Ote Sipoon pitäjän kartasta vuodelta 1933 (Kartta © Maanmittaushallitus). / Utdrag ur sockenkartan från år 1933 (Karta © Lantmäteristyrelsen).



Ortoilmakuva suunnittelualueesta ympäristöineen vuodelta 1947. / Ortoflygbild över planeringsområdet med omgivningar från år 1947.



Ote kartasta vuodelta 1964 (Kartta © Maanmittaushallitus). / Utdrag ur en karta från år 1964 (Karta © Lantmäteristyrelsen).



Ote opaskartalta vuodelta 1982. / Utdrag ur guidekartan från år 1982.

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Nikkilä on Sipoon suurin taajama sekä kunnallisten ja koulupalvelujen keskus. Nikkilän taajama sijaitsee pääkaupunkiseudun kupeessa, n. 30 km Helsingistä, n. 25 km Porvoosta ja n. 10 km Keravalta, joihin on hyvät ja nopeat yhteydet seututietä nro 148 (Kerava-Porvoo) ja yhdystietä nro 1521 (Helsingin suuntaan) pitkin. Lisäksi yhdystie nro 1494 johtaa Nikkilästä Pornaisiin.

Sipoon Jokilaakson suunnittelualue on pääosin rakentamattomaa peltomaata Laaksosuontien varren asemakaavoittamattoman omakotialueen, Itäisen jokipuiston asuinalueen (entinen sairaala-alue) ja Nikkilän taajamakeskuksen välissä. Alue on Nikkilän taajaman itäistä reuna-aluetta.

Alue liittyy Nikkilän taajamakeskukseen suunnittelualueen halki kulkevan Nikkiläntien, alueen eteläpuolitse kulkevan Uudensillantien (Kuninkaantie) ja alueen pohjoispuolitse kulkevan Laaksosuontien jatkeen kautta. Alueelta on matkaa Nikkilän ytimeen (Iso Kylätien ja Nikkiläntien risteys) noin puoli kilometriä.

Alueen taajamakuvaan keskeisiä elementtejä ovat Sipoonjoki ja siihen liittyvät peltoalueet sekä metsäiselle kumpareelle syntynyt Nikkilän entinen sairaala-alue (Itäisen jokipuiston asuinalue) ja siihen liittyvä Tallbackan asuinmäki. Kaava-aluetta itä-länsisuuntaisesti halkova Nikkiläntie rikkoo alueen peltoaukeita ja jakaa Tallbackan asuinmäen kahteen osaan. Nikkilän taajamarakenne rajautuu Sipoonjoen länsipuolella selvästi jokeen tai sitä reunustaviin viheralueisiin.

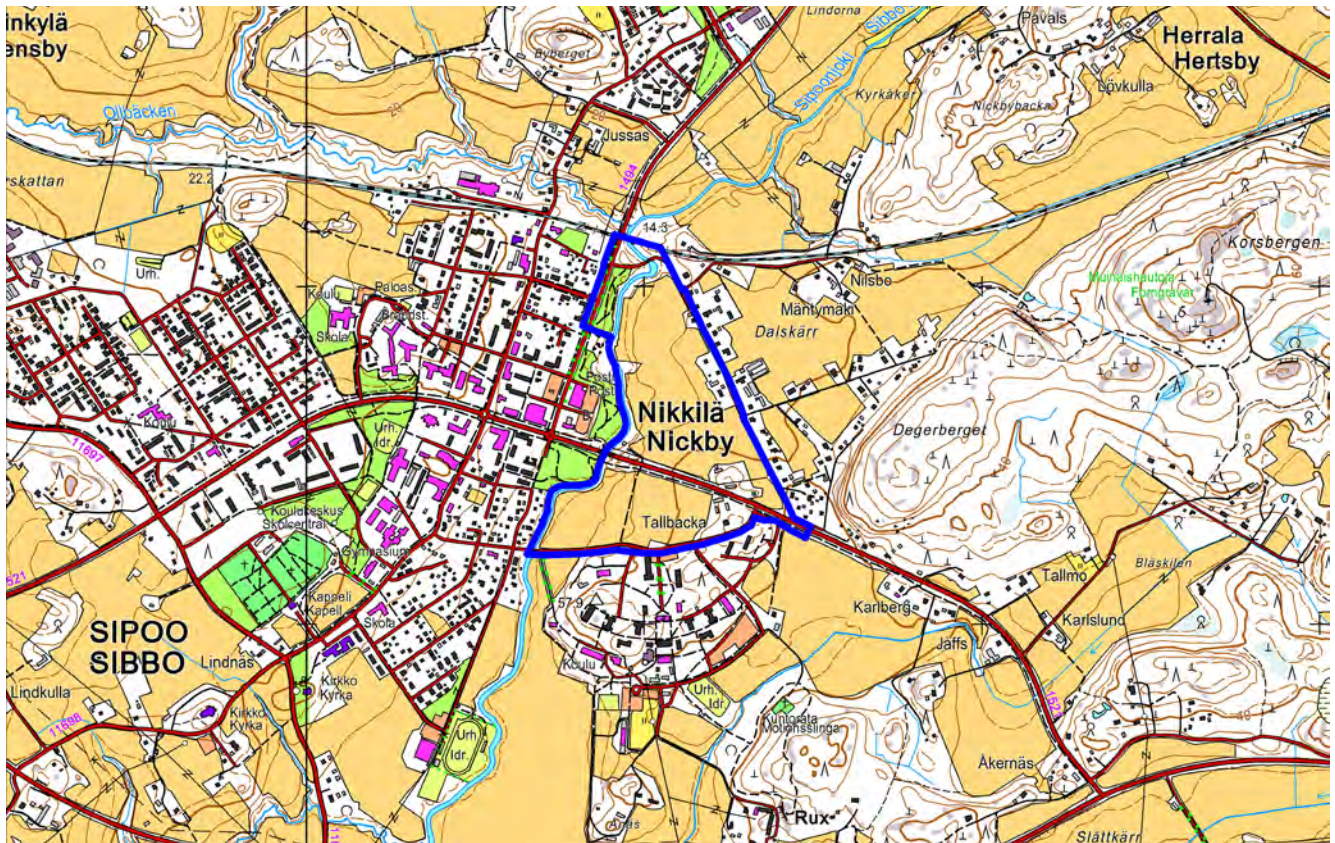
Samhällsstruktur och tätortsbild

Nickby är den största tätorten i Sibbo och centrum för den kommunala servicen och skolservicen. Nickby ligger i kanten av huvudstadsregionen, ca 30 km från Helsingfors, ca 25 km från Borgå och ca 10 km från Kervo. Från Nickby finns det goda förbindelser till nämnda orter längs regionväg nr 148 (Kervo-Borgå) och förbindelseväg nr 1521 (i riktning mot Helsingfors). Därtill går förbindelseväg nr 1494 till Borgnäs.

Planeringsområdet Sibbo Ådal är till största delen obebyggd åkermark mellan det icke detaljplanerade egnehemsområdet längs Dalskärrsvägen, bostadsområdet Östanåparken (f.d. sjukhusområdet) och Nickby centrum. Området är den östligaste kanten av tätorten.

Området ansluter sig till Nickby centrum via Nickbyvägen, som går genom planeringsområdet, Nybrovägen (Kungsvägen) på södra sidan av området och förlängningen av Dalskärrsvägen på norra sidan av området. Avståndet till kärnan av Nickby (korsningen mellan Stora Byvägen och Nickbyvägen) är ca en halv kilometer.

Sibbo å och de omgivande åkrarna, f.d. sjukhusområdet, som uppkommit på en skogsklädd kulle (bostadsområdet Östanåparken) och det närliggande gårdsområdet Tallbacka är centrala element i tätortsbilden. Nickbyvägen, som går genom planeringsområdet i riktningen öster-väster, splittrar åkerlandskapet och delar Tallbacka i två delar. Tätortsstrukturen i Nickby gränsar väster om Sibbo å klart till ån eller till grönområdena som kantar ån.



Suunnittelualue Nikkilän taajamarakenteessa. Pohjakartta © Maanmittauslaitos. / Planeringsområdet i Nickby tätortsstruktur. Grundkarta © Lantmäteriverket.

Alueen nykyinen rakennuskanta

Suunnittelualan itäosassa sijaitsee metsäisellä mäen-
kumpareella Tallbackan tilakeskus. Nikkiläntien eteläpuo-
lella sijaitsevat vanha vuodelta 1894 peräisin oleva pää-
rakennus sekä navetta, aitta ja vaunuliiteri muodostavat
kolmelta puolelta suljetun karjapihan. Riihi, kaksi latoa ja
pieni rengin tupa (vuodelta 1911) sijaitsevat Nikkiläntien
pohjoispuolella. Tila oli aina vuoteen 2011 saakka aktiivi-
sesti toimiva viljatilatila. Nykyään tila toimii metsähoidon kes-
kuksena ja on tilan omistajasuvun käytössä.



Vasemmallä: Tallbackan päärakennus vuonna 2008, oikealla: Nikkiläntien varressa sijaitsee Tallbackan tilan navetta. /
Till vänster: Huvudbyggnaden på Tallbacka hösten 2008, till höger: ladugården strax intill Nickbyvägen.

Sipoonjoen varressa, aivan Nikkiläntien kupeessa sijaitsee
vuonna 1914 rakennettu, Nikkilän sairaala-alueen koko-
naisuuteen liittyvä, julkisivultaan rapattu pumppaamora-
kennus. Rakennus on kaksikerroksinen ja kerrosalaltaan
noin 195 m².

Kaava-alueella, Laaksosuontien länsipuolella, sijaitsee nel-
jä omakotikiinteistöä. Omakotitaloista vanhin on vuodel-
ta 1925 (pohjoisin talo). Muut kaava-alueella sijaitsevista
Laaksosuontien varren omakotitaloista on rakennettu vuo-
sina 1935, 1951 ja 2001. Rakennukset ovat puuverhoiltuja
ja harjakattoisia, lukuun ottamatta 1935 rakennettua ta-
loa, jossa on mansardikatto.

Itäosiltaan suunnittelualue rajautuu Laaksosuontien var-
ren asemakaavoittamattomaan omakotitaloalueeseen.
Laaksosuontien varren omakotiasutus on rakentunut eri
vuosikymmeninä siten, että vanhimmat asuintalot ovat
1930-luvun lopulta ja uusimmat 1980-luvun lopulta. Iso
osa asuintaloista on rakennettu 1950- ja 60-luvuilla. Laak-
susuontien varressa sijaitsee myös 1985 rakennettu puu-
tarhamyymälä kasvihuoneineen.

Eteläosiltaan suunnittelualue rajautuu Nikkilän entiseen
sairaala-alueeseen. Nikkilän sairaala-alueen ensimmäiset
rakennukset valmistuivat vuosina 1914 ja 1915. Alueen
rakentaminen perustui arkkitehti E.A. Kranckin vuonna
1912 tekemään asemapiirrookseen ja hän toimi myös en-
simmäisten sairaalarakennusten suunnittelijana. Nikkilän
sairaala suunniteltiin Euroopassa tähän aikaan yleistymäs-
sä olleen hajalleen rakennetun paviljonkisairaalityypin

Det befintliga byggnadsbeståndet

Tallbacka gårds driftcentrum ligger på en skogsklädd kulle
i planeringsområdets östra del. Söder om Nickbyvägen
finns den gamla huvudbyggnaden från år 1894. En ladu-
gård, en bod och ett vagnslider inhägnar fälgården längs
tre sidor. På norra sidan av Nickbyvägen finns en ria, två
uthus och en drängstuga (från 1911). Fram till år 2011
drev Tallbacka aktiv spannmålsodling. Idag är gården ett
centrum för skogsbruk och disponeras av ägarläkten.



Längs Sibbo å, i omedelbar anslutning till Nickbyvägen,
finns ett pumphus med putsad fasad från år 1914. Pump-
huset är en del av sjukhusområdet. Byggnaden har två vå-
ningar och omfattar ca 195 m².

I planområdet, väster om Dalskärrsvägen, finns fyra eg-
nahemsfastigheter. Det äldsta (längst i norr) är från år
1925. De övriga egnahemshusen längs Dalskärrsvägen
har byggts år 1935, 1951 och 2001. Byggnaderna har trä-
beklädning och sadeltak med undantag för huset från år
1935, som har mansardtak.

I öster gränsar planeringsområdet till ett icke detaljplane-
rat egnahemshus längs Dalskärrsvägen. Egnahemshusen
längs Dalskärrsvägen har byggts under flera årtionden så
att de äldsta husen är från slutet av 1930-talet och de ny-
aste från slutet av 1980-talet. En stor del av husen är från
1950- och 1960-talen. Vid Dalskärrsvägen finns även en
trädgårdsaffär med växthus från 1985.

I söder gränsar planeringsområdet till f.d. sjukhusområdet
i Nickby. De första byggnaderna i området uppfördes åren
1914 och 1915. Byggandet följde en situationsplan ritad
av arkitekt E.A. Kranck år 1912, och det var också han som
planerade de första sjukhusbyggnaderna. Nickby sjukhus
planerades enligt paviljongsjukhusmodellen med utsprid-
da byggnader, som på den tiden bredde ut sig i Europa.
Vid planeringen iaktogs principer om symmetri. De första
byggnaderna representerade sen jugend. De är byggda av
tegel och fasaderna har putsats i en ljusgrå eller ljusgul ny-
ans. Takformen är valmat tak, sadeltak eller mansardtak



Vasemmalla: Sipoonjoen ja Nikkiläntien risteämiskohdassa sijaitsee vanha pumppaamorakennus (etualalla). Oikealla: Kuvassa vasemmalla vuonna 1951 valmistunut tyypillinen rintamamiestalo. / Till vänster: Det gamla pumphuset (i förgrunden) där Sibbo å och Nickbyvägen korsar varandra. Till höger: Ett typiskt frontmannahus från 1951.

mallin mukaan ja suunnittelussa noudatettiin symmetrian periaatteita. Ensimmäiset rakennukset ovat tyyliltään myöhäisjugendia. Ne on rakennettu tiilestä ja niiden pinta on rapattu vaaleanharmaaksi tai kellertäväksi. Talot ovat auma-, satula- ja mansardikattoisia ja niiden perustukset ovat graniittia. Seuraavina vuosikymmeninä rakennettiin reuna-alueille uusia, aikaisempaa suurempia rakennuksia. Arkkitehtuuri vaihtui ensin klassistiseksi ja sitten funktionalistiseksi, mutta ilme säilyi. Taitava kaavallinen sommitelu ja linjakas puistosuunnitelma samana pysytettyjen materiaalien ja värien kanssa takasivat yhtenäisyyden.

och husgrunden är av granit. Under de följande årtiondena byggdes nya, större byggnader i utkanterna av sjukhusområdet. Arkitekturen övergick först till klassisk och senare till funktionalistisk stil, men det övergripande intrycket bevarades. Den skickliga planmässiga kompositionen och stilrena parkplaneringen i kombination med konsekventa val av material och färger säkerställde att området förblev enhetligt.



Laaksosuontien varressa sijaitsee omakotiasutusta eri vuosikymmeniltä sekä puutarhamyymälä kasvihuoneineen. / Vid Dalskärrsvägen finns egna hemshus från olika årtionden samt en trädgårdsaffär med växthus.



Suunnittelualue rajautuu eteläosiltan Nikkilän entiseen sairaala-alueeseen. Kuvassa vasemmalla sairaalan hallintorakennus ja oikealla juhlatalo. / Planeringsområdet gränsar i syd till Nickby gamla sjukhusområde. I bilden till vänster sjukhusets förvaltningsbyggnad och till höger festsalen.



Pornaistentien itäpuolella sijaitsee asemakaavoitetulla puistoalueella neljä 1930-50-luvuilla rakennettua asuintalaa. / Öster om Borgnäs vägen finns fyra bostadshus från 1930–1950-talen på ett detaljplanerat parkområde.

Länsiosiltaan suunnittelualue rajautuu Nikkilän taajama-keskustan alueeseen. Nikkiläntien ja Pornaistentien risteuksen molemmin puolin sijaitsevat vuonna 1996 (Varuboden) ja 2004 (K-supermarket) rakennetut supermarket-kokoiset ruokakaupat sekä 1980-luvulla rakennettu huoltamo. Kaava-alueen pohjoisosaan rajautuvilta osin Pornaistentien varressa on puistoaluetta sekä 1930-60-luvuilla rakennettua pientaloasutusta. Nikkiläntieltä etelään, Sipoonjoen länsipuolella on puistoaluetta sekä jokeen rajautuvaa omakotiasutusta.

I väster gränsar planeringsområdet till Nickby tätortscentrum. På bägge sidor av korsningen mellan Nickbyvägen och Borgnäs vägen finns två mataffärer i kategorin supermarket (Varuboden (1996) och K-supermarket (2004)) samt en servicestation från 1980-talet. Vid planområdets norra gräns finns det ett parkområde längs Borgnäs vägen med småhus uppförda på 1930–1960-talen. Söderut från Nickbyvägen, väster om Sibbo å, finns ett parkområde samt egnahemsbebyggelse som gränsar till ån.



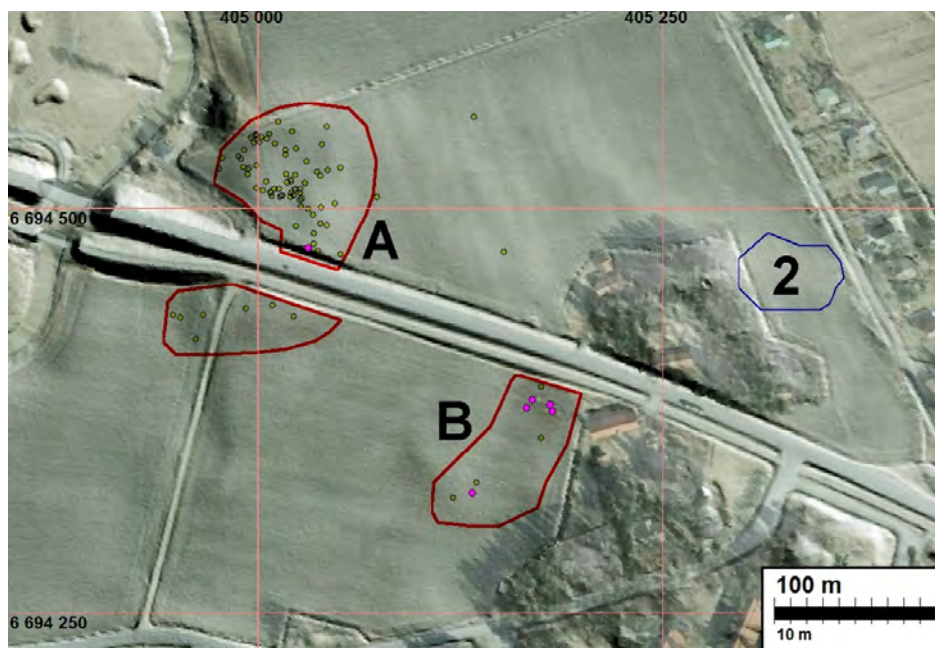
Nikkilän päivittäistavarakaupat sijaitsevat Pornaistentien ja Nikkiläntien risteuksen molemmin puolin, suunnittelualuen länsireunalla. / Detaljvarubutikerna i Nickby finns på båda sidorna om korsningen mellan Borgnäs vägen och Nickbyvägen, i planeringsområdets västra kant.

Rakennetun kulttuuriympäristön suojelukohteet ja muinaismuistot

Vuonna 2007 tehdyn esihistoriallisen ajan muinaisjään-nösinventoinnin (Koivisto, 2007) perusteella suunnittelu-alueelta tiedettiin kaksi muinaismuistolain tarkoittamaa ja rauhoittamaa kiinteää muinaisjäänöstä, kivi-kautista asuinpaikkaa (muinaisjäänöskirjasto numerolla 1000008113 Tallbacka 1 ja numerolla 1000008114 Tallbacka 2).

Syksyllä 2013 tehdyllä (Mikroliitti Oy) tarkkuusinventoinnilla tarkennettiin kohderajauksia ja löydöksiä. Tarkkuusinventoinnissa löydettiin Tallbacka 1:n alueelta jäänöksiä kahdesta erillisestä asuinpaikasta. Niistä toinen (A) sijaitsee Sipoonjoen tuntumassa, Nikkiläntien kahden puolen ja toinen (B) lähellä Tallbackan tilakeskusta (ks. oheinen kartta). Tallbacka 2:n alueelta ei löytynyt yhtään esihistoriallista esinettä eikä merkkejä yhtenäisestä kulttuurikerroksesta. Tämän pohjalta tarkkuusinventointiraportissa ehdotetaan Tallbacka 2 kohteen muuttamista irtolöytöpaikaksi ja muinaisjäänösrakennuksen poistamista.

Muinaisjäänöskohteiden jääminen rakentamiseen varatulle alueelle edellyttää kohteen tutkimista arkeologisin kaivauksin ennen rakentamiseen ryhtymistä. Tutkimusten jälkeen kohde voidaan tarvittaessa poistaa suojelulue-losta.



Karttaotteessa on esitetty Tallbacka 1 A ja B sekä Tallbacka 2 vanha aluerajaus sinisellä. Symbolit on löytöpaikkoja (kvartsi-iskokset ja keramiikka). Lähde: Mikroliitti Oy, 2013. / Kartutdraget visar Tallbacka 1 A och B samt den gamla områdesgränsen för Tallbacka 2 med blått. Symbolerna är fyndplatser (kvartscement och keramik). Källa: Mikroliitti Oy, 2013.

Suunnittelualue rajautuu eteläosiltaan Kuninkaantiehen (Suuri Rantatie), joka kuuluu valtioneuvoston päätöskel-lään 22.12.2009 vahvistamiin valtakunnallisesti merkittä-viin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (ns. RKY-kohde). Suuri Rantatie on Hämeen Härkätien ohella Suomen tärkein historiallinen maanteyhteys. Turkua ja Viipuria yhdis-tämään rakennetun Suuren Rantatien parhaiten säilyneis-tä tieosuudesta voi hyvin hahmottaa keskiaikaisen tien kulkua halki Etelä-Suomen rannikkoalueen.

Skyddsobjekt och fornminnen i den bebyggda kulturmil-jön

Utifrån en inventering av fornlämningar från förhistorisk tid som gjordes år 2007 (Koivisto, 2007) kände man till att det i planeringsområdet finns två fasta fornlämningar som fredats med stöd av lagen om fornminnen (två boplatser från stenåldern, numrerade 1000008113 Tallbacka 1 och 1000008114 Tallbacka 2 i fornlämningsregistret).

Inom ramen för en specialinventering som gjordes hösten 2013 (Mikroliitti Oy) preciserades objektsavgränsningarna och fynden. I Tallbacka 1-området påträffades rester av två separata boplatser. Den ena (A) ligger nära Sibbo å, på bägge sidorna av Nickbyvägen, och den andra (B) nära Tallbacka gårdscentrum (se bifogade karta). I Tallbacka 2-området påträffades inga förhistoriska föremål eller tecken på ett sammanhängande kulturskikt. Därmed fö-reslås i specialinventeringsrapporten att Tallbacka 2 ändras till lös-fyndplats och att fornlämningsavgränsningen tas bort.

Om ett fornlämningsobjekt blir kvar i ett område som re-serverats för byggande förutsätter detta att objektet un-dersöks med hjälp av arkeologiska grävningar innan bygg-nadsarbetet inleds. Efter undersökningarna kan objektet vid behov strykas i skyddsförteckningen.

Planeringsområdet gränsar i söder till Kungsvägen (Stora Strandvägen), vilken enligt Statsrådets beslut 22.12.2009 hör till de byggda kulturmiljöerna av riksintresse (s.k. RKY-objekt, förkortning av "rakennettu kulttuuriympäristö" på finska). Stora Strandvägen är utöver Tavastlands Oxväg den viktigaste historiska landsvägsförbindelsen i Finland. Stora Strandvägen byggdes för att förena Åbo och Viborg. I de bäst bevarade vägvägnitten kan man väl föreställa sig den medeltida vägen genom kusttrakterna i Södra Finland.



Kaava-alue rajautuu eteläosiltaan Kuninkaantiehen (Suuri Rantatie), joka on Hämeen Härkätien ohella Suomen tärkein historiallinen maantieyhteys. Tie on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. / Planområdet gränsar i söder till Kungsvägen (Stora Strandvägen), som utöver Tavastlands Oxväg är den viktigaste historiska landsvägsförbindelsen i Finland. Vägen har klassificerats som en bebyggd kulturmiljö av riksintresse.

Tallbackan tila on siirtynyt nykyiselle paikalleen isojaon yhteydessä. Tilan asuinrakennus on vuodelta 1894. Tilalla on luokiteltu olevan rakennushistoriallisten arvojen lisäksi paikallishistoriallisia ja maisemallisia arvoja (Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys 2006). Sipoonjoen varressa, Nikkiläntien kupeessa sijaitsee suunnittelualueen toinen rakennushistoriallinen arvokohde, vanha pumpaamo, jota ei kuitenkaan ole jostain syystä huomioitu Sipoon rakennusperintöselvityksessä.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva, 1910-40-luvuilla rakentunut Nikkilän entinen sairaala-alue kuuluu myös valtioneuvoston päätöksellään 22.12.2009 vahvistamiin valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (ns. RKY-kohde). Nikkilän sairaala-alue on yhtenäiseen suunnitelmaan perustuva entinen mielisairaala-alue, joka kuvastaa sairaalarakentamisen suunnitteluperiaatteita paviljonkisairaaloiden rakentamisen varhaisvaiheesta alkaen.

Nikkilän sairaala sijaitsee metsäisellä kumpareella, peltojen keskellä Nikkilän taajaman itäpuolella Sipoonjoen itärannalla. Alue muodostuu useassa rakennusvaiheessa 1900-luvun alkuvuosista alkaen rakennetuista entisen Helsingin kaupungille kuuluneen mielisairaalan rakennuksista. Rakennuskanta ryhmittyy pohjois-eteläsuuntaisen keskusakselin varaan. Pohjoisosassa, missä on alueen sisään-tulo, ovat hallinto- ja asuinrakennukset. Keskiosassa ovat yhteistilat kuten kirjasto- ja kerhorakennus sekä ruokala ja niiden molemmin puolin kaarevassa muodossa 11 potilas-paviljonkia. Huolto- ja maatalousrakennukset on sijoitettu vapaammin alueen eteläosaan. Monesta rakennusvaiheesta ja tyyliuuntauksesta huolimatta alue on muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden. Nikkilän sairaala-alue on 2000-luvun alussa muutettu Itäinen Jokipuisto -nimiseksi asuinalueeksi.

Tallbacka gård flyttade till sin nuvarande plats i samband med storskiftet. Bostadsbyggnaden är från år 1894. Förutom byggnadshistoriska värden har gården även lokalhistoriska och landskapsmässiga värden (Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, 2006). Intill Sibbo å, nära Nickbyvägen, finns ett det andra värdefulla byggnadshistoriska objektet i planeringsområdet, nämligen det gamla pumphuset. Detta har av någon anledning dock inte behandlats i inventeringen av byggnadsarvet.

F.d. sjukhusområdet, som på 1910–1940-talen växte fram söder om planeringsområdet, hör också till de byggda kulturmiljöerna av riksintresse (s.k. RKY-objekt) i Statsrådet beslut 22.12.2009. Sjukhusområdet i Nickby är ett f.d. sinnessjukhusområde som grundar sig på en enhetlig plan. Området representerar planeringsprinciperna för sjukhusbyggande ända från den tidiga fasen av paviljongsjukhus.

Nickby sjukhus ligger på en skogsklädd kudde, mitt bland åkrarna öster om Nickby tätort på östra stranden av Sibbo å. Området består av flera byggnader som hört till Helsingfors stads f.d. sinnessjukhus. Byggnaderna har uppförts i flera byggnadsfaser från och med början av 1900-talet. Byggnaderna är grupperade längs en centrum-axel i nord-sydlig riktning. I den norra delen, vid infarten till området, ligger förvaltningsbyggnaderna och bostadshuset. I områdets mitt finns gemensamma lokaler, såsom ett bibliotek och en klubblokal samt en matsal. På bägge sidor om dessa har 11 patientpaviljonger placerats ut längs bågformade gator. Service- och jordbruksbyggnaderna har förlagts mindre formbundet till den södra delen av området. Trots många byggnadsfaser och stilriktningar ger området ett enhetligt och sammanhängande intryck. I början av 2000-talet ändrades sjukhusområdet till bostadsområdet Östanåparken.

Väestö ja työpaikat

Suunnittelualueella asuu 11 henkilöä. Nikkilässä (käsittäen Nikkilän, Itäisen jokipuiston ja Nikkilän kartanon tilastoalueet) asui vuoden 2011 lopussa yhteensä 4 239 asukasta. Näistä 729 asui Itäisen jokipuiston alueella ja 621 Nikkilän kartanon alueella.

Koko kunnan väestöjakaumaan verrattuna Nikkilässä asuu keskimääräistä enemmän yli 65-vuotiaita (yli 65-vuotiaita Nikkilän alueella 18 % kaikista Nikkilässä asukkaista, kun vastaava luku koko kunnassa on 15 %) ja hieman keskimääräistä vähemmän muiden ikäluokkien edustajia.

Kaava-alueella ei ole työpaikkoja. Laaksosuontien varressa sijaitsee puutarhamyymälä.

Palvelut ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue on nykyisin pääosin viljeltyä peltomaata, eikä alueella sijaitse palvelutoimintoja. Kaava-alue rajautuu länsiosiltaan Nikkilän taajamakeskustaan, joten kunnan hallinnolliset palvelut sekä pääosa Nikkilän julkisista ja kaupallisista palveluista löytyy puolen kilometrin säteellä suunnittelualueesta. Aivan kaava-alueen vieressä sijaitsee kaksi supermarket-kokoista päivittäistavarakauppaa.

Nikkilän alueella enintään kilometrin säteellä suunnittelualueesta on useita päiväkotia. Noin puolen kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta länteen, Uudensillantien länsipäässä sijaitsee Nikkilän koulukeskus, jossa on suomen- ja ruotsinkieliset peruskoulut ja lukiot. Itäisen jokipuiston alueella on lisäksi suomenkielinen alaluokkien koulu.

Virkistys

Kaava-alueen ympäristössä on runsaat lähivirkistysmahdollisuudet. Sipoonjoen länsipuoliset ranta-alueet Nikkiläntiestä pohjoiseen ovat kaavan mukaista puistoaluetta (Sipoonjoen rantapuisto), joka on toteutettu vuonna 2009 tehdyn istutussuunnitelman mukaisesti. Nikkiläntien eteläpuolella sijaitsee leikkipuisto Segrin.

Kevyenliikenteen reitistöineen joen rantavyöhykkeen puistoalue muodostaa keskeisen osan Nikkilän viherverkostoa yhdessä Keskuspuiston ja Ollbäckenin purouoman kanssa. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee Degerbergetin metsäalue ja Itäisen jokipuiston asuinalueen kaakkoispuolella Ruxin metsäalue, joita nikkiläläiset käyttävät myös lähivirkistysalueinaan.

Enimmillään noin kilometrin päässä suunnittelualueesta etelään sijaitsee Nikkilän jäähalli ja urheilukenttä. Myös Nikkilän koulukeskuksen vieressä sekä Itäisen jokipuiston alueen eteläreunalla sijaitsee urheilukentät.

Befolkning och arbetsplatser

I planeringsområdet bor det 11 personer. I Nickby (inkl. statistikområdena Nickby, Östanåparken och Nickby Gård) bodde det sammanlagt 4 239 personer i slutet av år 2011. Av dessa bodde 729 personer i Östanåparken och 621 i omgivningarna kring Nickby Gård.

Om man ser till befolkningens fördelning i hela kommunen bor det i snitt fler personer över 65 år i Nickby (i Nickby är andelen över 65-åringar 18 %, för hela kommunen är siffran 15 %) och i snitt något färre personer i de övriga åldersklasserna.

Det finns inga arbetsplatser i planområdet. Längs Dalskärrsvägen finns det en trädgårdsaffär.

Service och näringsverksamhet

I dag består planeringsområdet i huvudsak av odlad åkermark utan servicefunktioner. I de västra delarna gränsar planområdet till Nickby tätortscentrum och därmed finns förvaltningsservicen samt största delen av den offentliga och kommersiella servicen i Nickby inom ca en halv kilometers radie från planeringsområdet. Strax intill planområdet finns det två dagligvaruaffärer i kategorin supermarket.

I Nickby finns det flera daghem inom högst en kilometers radie från planeringsområdet. Ungefär en halv kilometer västerut, i den västra ändan av Nybrovägen, finns Nickby skolcentrum som omfattar finska och svenska grundskolor och gymnasier. I Östanåparken finns det därtill en finsk skola för årskurserna 1–6.

Rekreation

I omgivningarna kring planområdet finns det rikligt med möjligheter till närrekreation. Strandområdena väster om Sibbo å är ett parkområde enligt planen (Sibbo ås strandpark) och har anlagts enligt en planeringsplan från år 2009. Söder om Nickbyvägen finns lekparken Segrin.

Parkområdet i strandzonen med nätverket av cykel- och gångbanor utgör tillsammans med Centralparken och Ollbäckens bäckfåra en central del av grönnätverket i Nickby. Öster om planeringsområdet ligger ett skogsområde, Degerberget, och sydväster om bostadsområdet Östanåparken ett annat, Rux. Nickbyborna utnyttjar båda områdena även för närrekreation.

Ishallen och idrottsplanen i Nickby ligger på högst ca en kilometers avstånd. Det finns idrottsplaner även vid skolcentret och på södra kanten av Östanåparken.



Sipoonjoen länsipuoliset ranta-alueet Nikkiläntiestä pohjoiseen ovat kaavan mukaista puistoaluetta (Sipoonjoen rantapuisto). Kevyenliikenteen reitistöineen joen rantavyöhykkeen puistoalue muodostaa keskeisen osan Nikkilän viherverkostoa. / Strandområdena väster om Sibbo å, från Nickbyvägen norrut, är enligt planen parkområde (Sibbo ås strandpark). Lätttrafiklederna och parkområde vid åns strandzon bildar en central del av Nickbys nätverk av grönområden.

Liikenne

Kaava-alueetta halkoo itä-länsisuuntainen Nikkiläntie (mt 1521), joka on yksi taajaman pääteistä ja osa keskustan liikenneverkon runkoa. Vuonna 2010 Nikkiläntien liikennemäärät olivat suunnittelualueen kohdalla noin 2 300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Lännessä suunnittelualue rajautuu osittain myös Nikkilän liikenneverkon rungon osana toimivaan Pornaistentiehen (mt 1494). Etelässä suunnittelualue rajautuu Nikkilän kahta pääkokoojakatua, Nikkiläntietä ja Iso Kylätietä yhdistävään Uudensillantiehen/Kuninkaantiiehen. Idässä suunnittelualuetta rajaa Nikkiläntiestä risteävä Laaksosuontie, josta on yhteys Sipoonjoen ylitse Pornaistentielle.

Vuonna 2010 valmistui Nikkiläntien ja siihen liittyvien keskustan risteysalueiden parannustyö. Nikkiläntien ja Pornaistentien sekä Nikkiläntien ja Iso Kylätien liittymien muuttaminen kiertoliittymiksi on parantanut keskustan liikennekäyttämistä, -turvallisuutta ja -ympäristöä. Muutostyön myötä mm. Nikkiläntieltä Pornaistentielle suuntautuvan liikenteen sujuvuus on parantunut merkittävästi.

Nikkiläntien varressa kulkee viherkaistalla ajoväylästä erotettu kevyenliikenteen väylä, josta on pohjois-eteläsuuntainen kevyenliikenteen yhteys Uudensillantielle/Kuninkaantielle. Nikkiläntien kevyenliikenteen väylä liittyy myös Sipoonjoen rantapuiston kevyenliikenteen verkostoon.

Nikkilän linja-auto- ja taxiasema sijaitsee Iso Kylätien varressa noin puolen kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Nikkilästä liikennöi bussit mm. Helsingin, Porvoon, Pornaisten, Söderkullan ja Keravan suuntiin. Ruuhka-aikoina bussien vuoroväli Helsinkiin on 15-20 minuuttia.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisosiltaan Kerava-Porvoo rautatieyhteyteen, jota käyttävät nykyisin Kilpilahden öljynjalostamon ja alueen teollisuuden säiliöjunakuljetukset. Radalla kuljetetaan yli kolmasosa Suomen vaarallisten aineiden kuljetuksista. Eniten kuljetetaan palavia nesteitä ja nesteytettyjä kaasuja (Gaia Consulting Oy, 2010). Sipoon

Trafik

Nickbyvägen (lv 1521) klyver området i öst-västlig riktning och är en av tätortens huvudgator och en del av stommen i trafiknätet i centrum. År 2010 var trafikvolymen på Nickbyvägen inom planeringsområdet ca 2 300 fordon per dygn. I väster gränsar planeringsområdet delvis även till Borgnäs vägen (lv 1494), som också hör till stommen i trafiknätet i Nickby. I söder gränsar planeringsområdet till Nybrovägen/Kungsvägen, som förenar de två huvudmargatarna i Nickby – Nickbyvägen och Stora Byvägen. I öster avgränsas planeringsområdet av Dalskärrsvägen, en gata som viker av från Nickbyvägen. Från Dalskärrsvägen går det en förbindelse över Sibbo å till Borgnäs vägen.

År 2010 slutfördes arbetet med att förbättra Nickbyvägen och dess korsningar i centrum. Ändringen av anslutningarna vid Nickbyvägen/Borgnäs vägen samt Nickbyvägen/Stora Byvägen till rondeller har förbättrat trafikbeteendet, -säkerheten och -miljön i centrum. Tack vare ändringsarbetena har trafiken bl.a. från Nickbyvägen till Borgnäs vägen blivit mycket smidigare.

Längs Nickbyvägen går en cykel- och gångbana som har separerats från körbanan med en grön remsa. Från denna finns det en lätttrafikförbindelse i nordlig-sydlig riktning till Nybrovägen/Kungsvägen. Cykel- och gångbanan längs Nickbyvägen ansluter sig även till nätverket av cykel- och gångbanor i Sibbo ås strandpark.

Buss- och taxistationen i Nickby ligger vid Stora Byvägen på ungefär en halv kilometers avstånd från planeringsområdet. Från Nickby avgår det bussar bl.a. till Helsingfors, Borgå, Borgnäs, Söderkulla och Kervo. Under rusningstiderna går det bussar till Helsingfors med 15–20 minuters mellanrum.

Planeringsområdet gränsar i norr till Kervo-Borgå-banan, vilken idag främst används för oljetransporter från raffinaderiet i Sköldvik och annan industri i området. På banan rör sig över en tredjedel av alla transporter av farliga äm-

kasvutavoitteiden mukaisesti Kerava-Nikkilä rataosuus on tavoitteena avata jälleen henkilöjunaliikenteen käyttöön siten, että Nikkilänkin kasvu tukeutuu osaltaan Kerava-Porvoo-rataan.

Nikkilän kehittämissuunnitelmien (Nikkilän keskustan liikenneverkko selvitys, 2009 ja Nikkilän keskustan idea-suunnitelma, 2009) mukaisesti Nikkilän rautatie- ja linja-autoaseman muodostama matkakeskus sijoittuisi aivan suunnittelualueen tuntumaan, rautatien, Pornaistentien ja Mixintien rajaamalle korttelialueelle.

nen i Finland. Mest transporteras brännbara vätskor och flytande gas (Gaia Consulting Oy, 2010). I enlighet med Sibbo kommuns tillväxtmål är avsikten att öppna bansträckan mellan Kervo och Nickby på nytt för persontågstrafik så, att även tillväxten i Nickby stödjer sig delvis på Kervo-Borgå-banan.

I enlighet med utvecklingsplanerna för Nickby (en utredning av trafiknätet i Nickby centrum, 2009, och Idéplan för Nickby centrum, 2009) skulle resecentrumet som bildas av järnvägs- och busstationen ligga direkt intill planeringsområdet; i kvartersområdet som gränsar till järnvägen, Borgnäs vägen och Mixvägen.



Suunnittelualuetta itä-länsisuunnassa halkova Nikkiläntie (mt 1521) on yksi taajaman pääteistä ja osa keskustan liikenneverkon runkoa. Nikkiläntien varressa kulkee viherkaistalla ajoväylästä erotettu kevyenliikenteen väylä. / Nickbyvägen (lv 1521) är en av tätortens huvudvägar och en del av centrumets trafiknätets stomme, som spjälkar planeringsområdet i öst-västlig riktning. Längs Nickbyvägen går en lätttrafikled som avskiljts från körfältet med en grönzon.



Idässä suunnittelualuetta rajaa Nikkiläntiestä risteävä Laakosuoentie, josta on yhteys Sipoonjoen ylitse Pornaistentielle. / I öster avgränsas planeringsområdet av Dalskärrsvägen vid korsningen till Nickbyvägen, varifrån det finns en förbindelse till Borgnäs vägen.



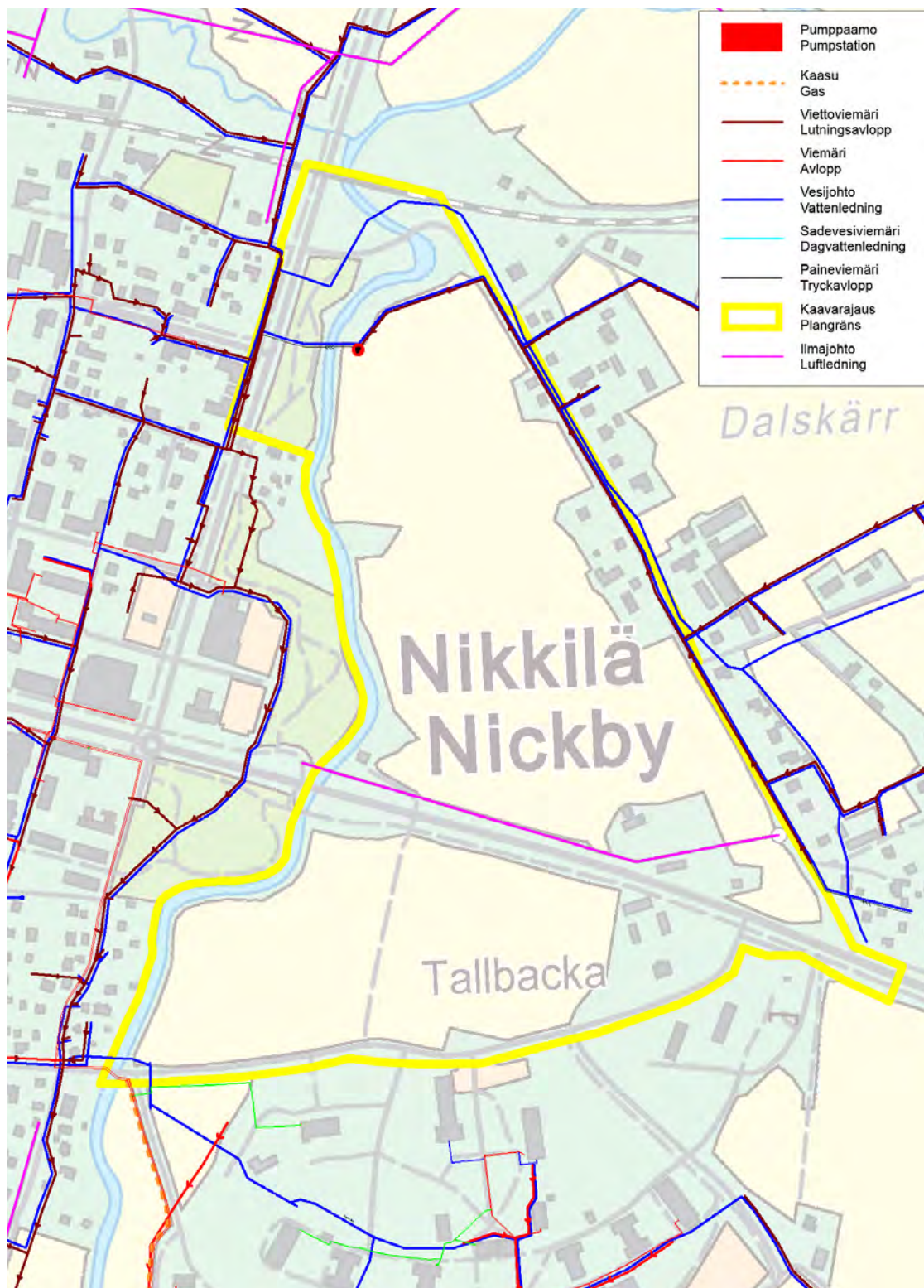
Suunnittelualue rajautuu pohjoisosiltaan Kerava-Porvoo sähköistettyyn rautatieyhteyteen. / Planeringsområdet avgränsas i norr till den elektrifierade järnvägsförbindelsen Kervo-Borgå.

Tekninen huolto

Suunnittelualue rajautuu kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. 110 mm:n vesijohdot sekä 200 mm viemärijohto halkovat suunnittelualueen pohjoiskärkeä itä-länsisuuntaisesti. Suunnittelualueen pohjoisosassa, Sipoonjoen itäpuolella sijaitsee pumpaamo. Keravan Energia Oy:n kaukolämpöverkko ulottuu suunnittelualueen etelä- ja länsireunalle.

Teknisk service

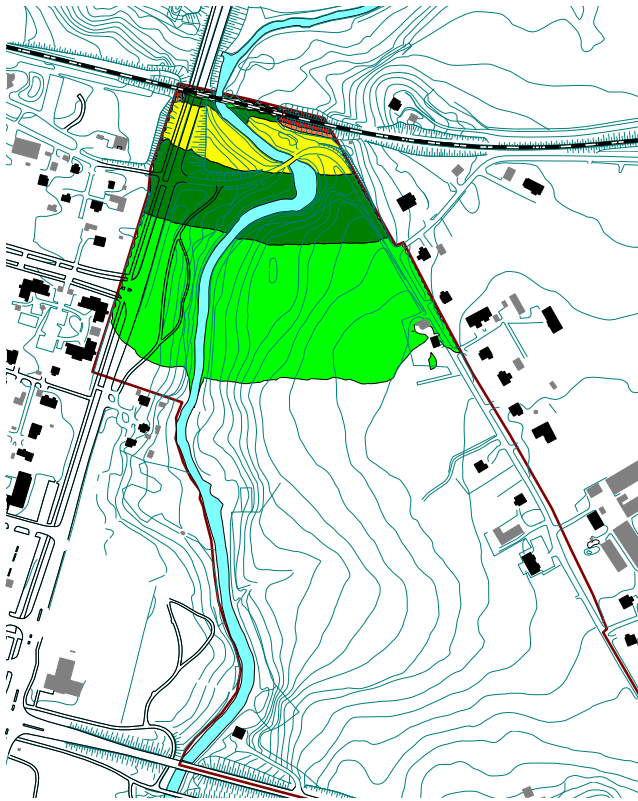
Planeringsområdet gränsar till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Området klyvs i östlig-västlig riktning av vattenledningar (110 mm) och en avloppsledning (200 mm). I norra delen av planeringsområdet, öster om Sibbo å, finns ett pumphus. Kervo Energi Ab:s fjärrvärmenät sträcker sig till planeringsområdets södra och västra kant.



Yhdyskuntatekniset verkostot suunnittelualueella. / Samhällstekniska nätverk på planeringsområdet.

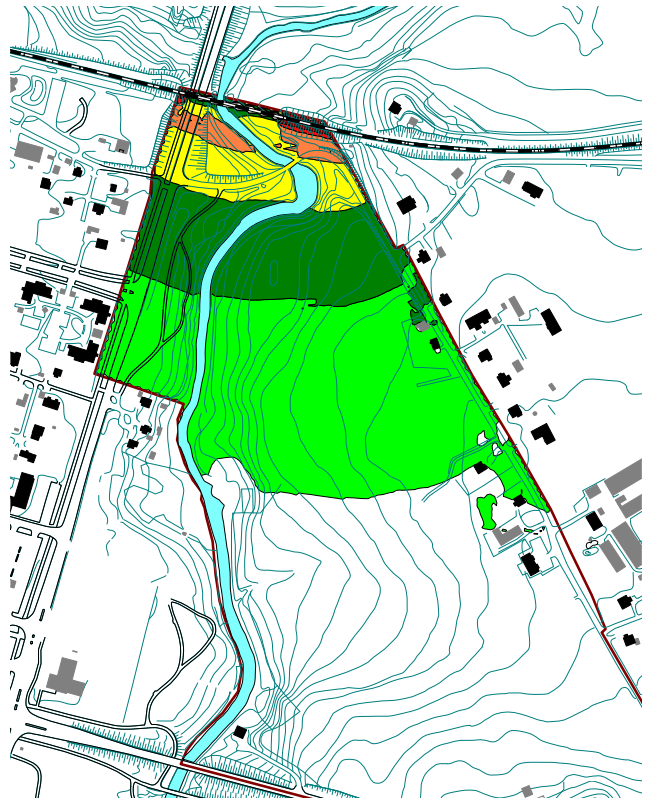
Ympäristöhäiriöt

Keskeisimpiä ympäristöhäiriöiden lähteitä kaava-alueella ovat tie- ja rautatieliikenteen aiheuttama melu ja värinä. Nykytilanteessa valtioneuvoston asuinalueille, taajamien virkistysalueille ja näiden välittömässä läheisyydessä sijaitseville alueille sekä hoito- ja oppilaitoksia palveleville alueille asettama 55 dB:n ohjeellinen päivämeluvarvo ja 45 dB:n ohjeellinen yömeluvarvo (uudet asuinalueet) ylittyy sekä Kerava-Porvoo rautatien että Nikkiläntien välittömässä läheisyydessä.



Miljöstörningar

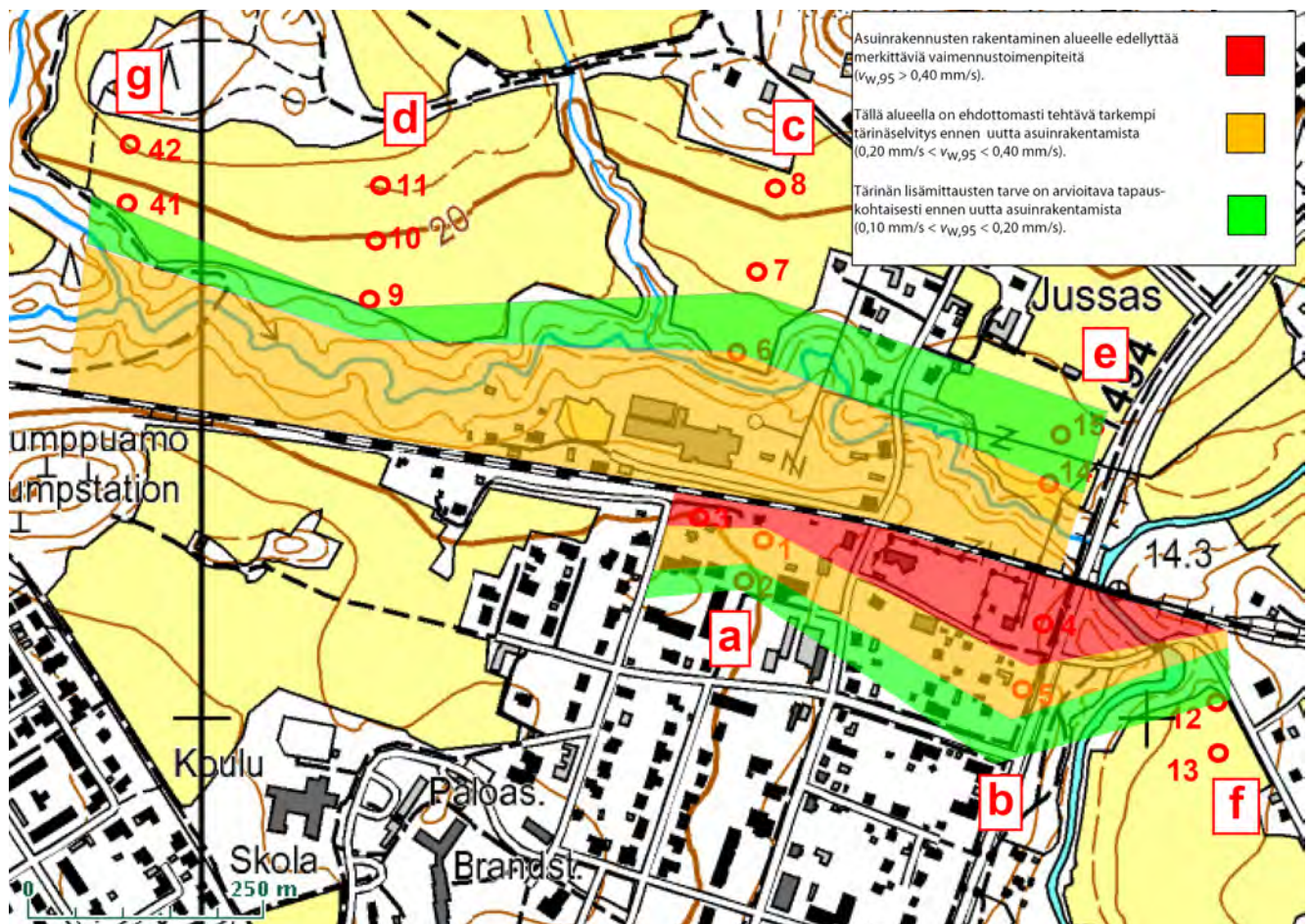
Bullret och vibrationerna från väg- och järnvägstrafiken är de största källorna till miljöolägenheter i planeringsområdet. I nuläget överskrider de riktvärden för dagsbuller (<55 dB) respektive nattbuller (<45 dB, nya bostadsområden) som Statsrådet har fastställt för bostadsområden, rekreatiomsområden i tätorterna och i områden i omedelbar anslutning till dessa samt områden som tjänar vård- och läroinrättningar både strax intill Kervo-Borgå-järnvägen och vid Nickbyvägen.



Vasemman puoleisessa kuvassa on esitetty raideliikenteen aiheuttama päiväjän keskiäänitaso ja oikean puoleisessa kuvassa yöajan (klo 22–07) keskiäänitaso vuonna 2013 suunnittelualueen pohjoisosassa. Lähde: Promethor 13.12.2013. / Bilden till vänster illustrerar den genomsnittliga ljudnivån dagtid som orsakas av spårtrafiken, och bilden till höger den genomsnittliga ljudnivån nattetid (kl. 22–07) år 2013 i norra delen av planeringsområdet. Källa: Promethor 13.12.2013

Kerava-Porvoo rautatie aiheuttaa melun ohella myös tärinähaittoja radan läheisyydessä. Vuonna 2010 tehdyn tärinäselvityksen perusteella asuinrakennusten rakentaminen radan välittömään läheisyyteen edellyttää merkittäviä tärinän vaimennustoimenpiteitä ja hieman etäämmällä radasta suositellaan tarkemman tärinäselvityksen tekemistä ennen uutta rakentamista. Mittausten perusteella rakennusten vaurioriskin arvioidaan ulottuvan maksimissaan 50 metrin etäisyydelle radasta. Asumisviihtyvyyden kannalta tärinä saattaa aiheuttaa häiriötä kuitenkin jopa muutaman sadan metrin etäisyydellä radasta.

Förlutom bullret från järnvägen mellan Kervo-Borgå förekommer det också vibrationsolägenheter i närheten av banan. Enligt en bullerutredning som gjordes år 2010 förutsätter byggande av bostadsbyggnader i banans omedelbara närhet betydande åtgärder för att dämpa vibrationerna. Något längre bort från banan rekommenderas att en mer detaljerad utredning ska göras innan nya byggnader börjar uppföras. Med utgångspunkt i mätningar bedömer man att risken för skador på byggnaderna som mest sträcker sig till ett avstånd på 50 meter från banan. Med hänsyn till boendetrivselsn kan vibrationerna emellertid ge upphov till olägenheter till och med på några hundra meters avstånd från banan.



Kuvassa on esitetty raideliikenteen aiheuttaman tärinän vaikutusalue. / Influensområde för vibrationerna från spårtrafiken.

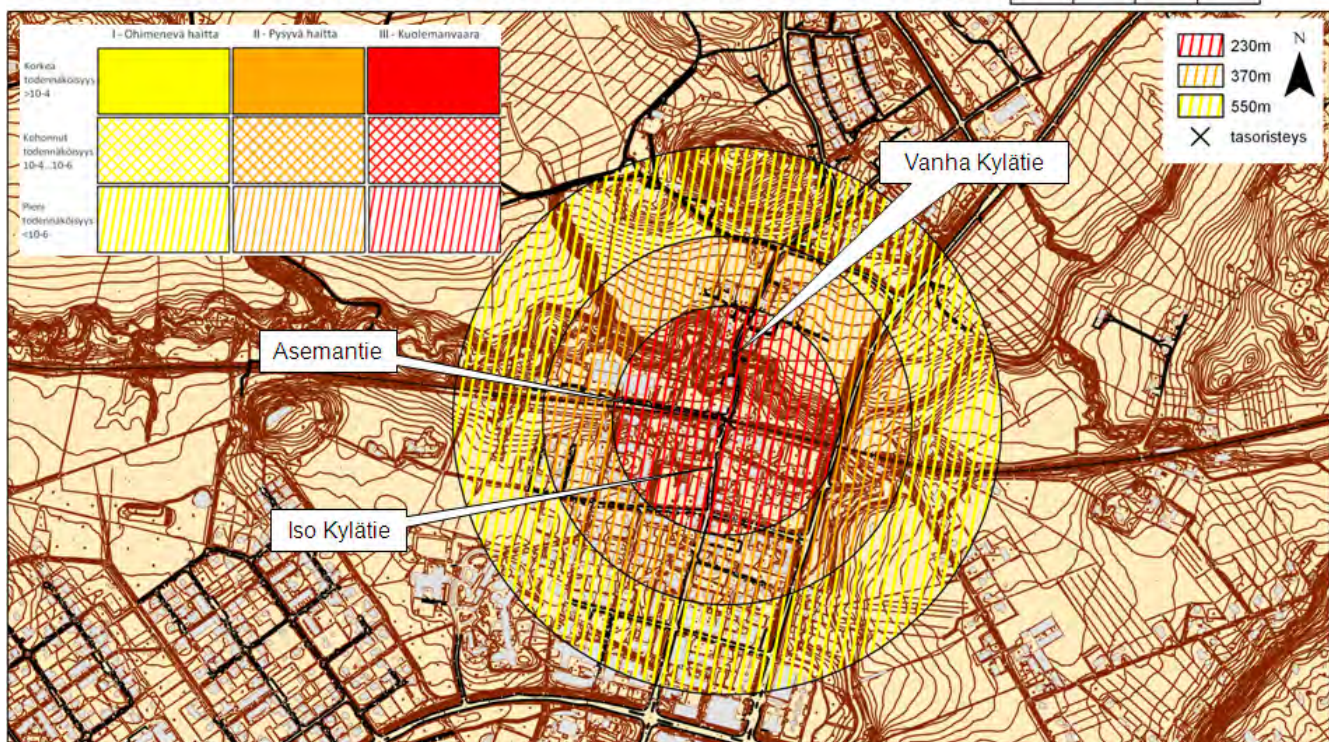
Nikkilä-Porvoo rataosuudella kuljetetaan yli kolmasosa Suomen vaarallisten aineiden rautatiekuljetuksista. Radalla kulkee pääasiassa pitkiä junia noin 4-5 kertaa päivässä ja niiden lisäksi joitain yksittäisiä vetureita. Raideliikenne on siten sangen vähäistä verrattuna moneen pääraataan. Iso Kyläntien tasoristeyksessä kulkee noin 550 ajoneuvoa vuorokaudessa. Valtakunnallisesti katsottuna tasoristeys ei ole erityisen onnettomuusaltis. Tasoristeyksestä johtuen alueella on kuitenkin vaarallisten aineiden kuljetuksista aiheutuva suuronnettomuusriski. Suuronnettomuuden todennäköisyys on kuitenkin kaiken kaikkiaan pieni. Riskiarviointi osoittaa että tasoristeys onnettomuuden todennäköisyys on luokassa kerran tuhannessa vuodessa. Suuronnettomuusriski tulee suositusten mukaisesti huomioida

På bansträckan Nickby-Borgå rör sig över en tredjedel av alla järnvägstransporter av farliga ämnen i Finland. Det handlar i huvudsak om långa tåg ca 4-5 gånger dagligen och därutöver enstaka lok. Spårtrafiken är därmed relativt liten till omfattningen jämfört med många huvudbanor. I plankorsningen vid Stora Byvägen kör ca 550 fordon i dygnet. Om man ser till hela landet är plankorsningen inte särskilt olycksutsatt. Men på grund av plankorsningen medför transporter av farliga ämnen en risk för storolyckor. Summa summarum är sannolikheten för en storolycka dock liten. En riskbedömning visar att sannolikheten för en olycka i plankorsningen är ungefär en gång på tusen år. Risken för storolyckor ska enligt rekommendationerna tas i beaktande vid planering av markanvändning intill ba-

radan läheisyyden maankäytön suunnittelussa siten, ettei välittömälle vaaravyöhykkeelle (ns. punainen vyöhyke) sijoiteta uusia asuntoja ellei sillä saavutettavat yhdyskuntarakenteen muut hyödyt ole riittävän suuret.

nor så att nya bostäder inte placeras i den omedelbara riskzonen (den s.k. röda zonen) om inte den övriga nyttan för samhällsstrukturen som uppnås genom detta är tillräckligt stor.

Skenaarioiden yhdistetty vaikutusalue – onnettomuus tasoristeyksessä



Kuvassa on esitetty suuronnettomuusskenaarioiden yhdistetty vaikutusalue tasoristeysonnettomuudelle. / Influensområdet av en plankorsningsolycka enligt en sammanställning av olika storolycksscenarioer.

Suunnittelualueen sijainti Sipoonjoen ranta-alueella edellyttää tulvariskien ja hulevesien hallinnan huomioon ottamista alueen suunnittelussa ja rakentamisessa. Sipoonjoki on verrattain pieni joki valuma-alueen kokoon nähden. Alueella on esiintynyt tulvia niin rankkasateilla kuin kevään lumensulannan seurauksena. Valuma-alueella ei ole järviä puskuroimassa pintavaluntaa, vaan vedet johtuvat suoraan jokeen. Sipoonjoen pituuskaltevuus on melko pieni, mikä vähentää joen vedenjohtokykyä ja lisää siten tulvariskiä. Arvioitujen tulvavesikorkeuksien perusteella Jokilaakson kaava-alueella ei uutta rakentamista suositella toteuttavan tason + 9,0 m alapuolelle, jotta tulvavedet eivät aiheuta riskiä rakennuksille. Vaikka Jokilaakson kaava-alueen rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta Sipoonjoen virtaamiin tai tulvimiseen, suositellaan alueella toteutettavan kuitenkin hulevesien paikallista hallintaa. Hajautetulla järjestelmällä voidaan vähentää Sipoonjokeen kohdistuvaa kiintoaines- ja ravinnekuormitusta sekä ehkäistä mahdollisia paikallisia hulevesitulvariskejä. Hallinta voidaan toteuttaa kiinteistö- ja korttelikohtaisin menetelmin (FCG Oy, 2011).

Nikkiläntien pohjoispuolella, Tallbackan tilan renkituvan läheisyydessä sijainnut vanha tunkio puhdistettiin vuoden 2012 lopulla. Paikalta löytyi talousjätettä 6,6 tonnia.

Planeringsområdets läge på stranden av Sibbo å förutsätter att man vid planeringen och byggandet beaktar översvämningsrisken och hanteringen av dagvattnet. Sibbo är en relativt liten å i förhållande till storleken på tillrinningsområdet. Det har förekommit översvämnningar i området både vid störtregn och på våarna när snön smälter. I tillrinningsområdet finns det inga sjöar som skulle buffra ytavrinningen, utan vattnet rinner direkt ut i ån. Sibbo å har en relativt liten längd lutning, vilket minskar åns vattenledningsförmåga med ökad översvämningsrisk som följd. På basis av de uppskattade svämvattenhöjderna rekommenderas att inga nya byggnader ska uppföras under en höjd på + 9,0 m för att svämvattnet inte ska utgöra någon risk för byggnaderna. Även om byggandet i planområdet i Ådalen inte har någon betydande effekt på vattenföringen i Sibbo å eller på översvämnningarna rekommenderas lokal hantering av dagvattnet i området. Med hjälp av ett decentraliserat system kan man minska den sediment- och näringsbelastning som Sibbo å utsätts för samt förebygga eventuella lokala risker för dagvattenöversvämnning. Hanteringen kan genomföras med fastighets- och kvartersspecifika metoder (FCG Ab, 2011).

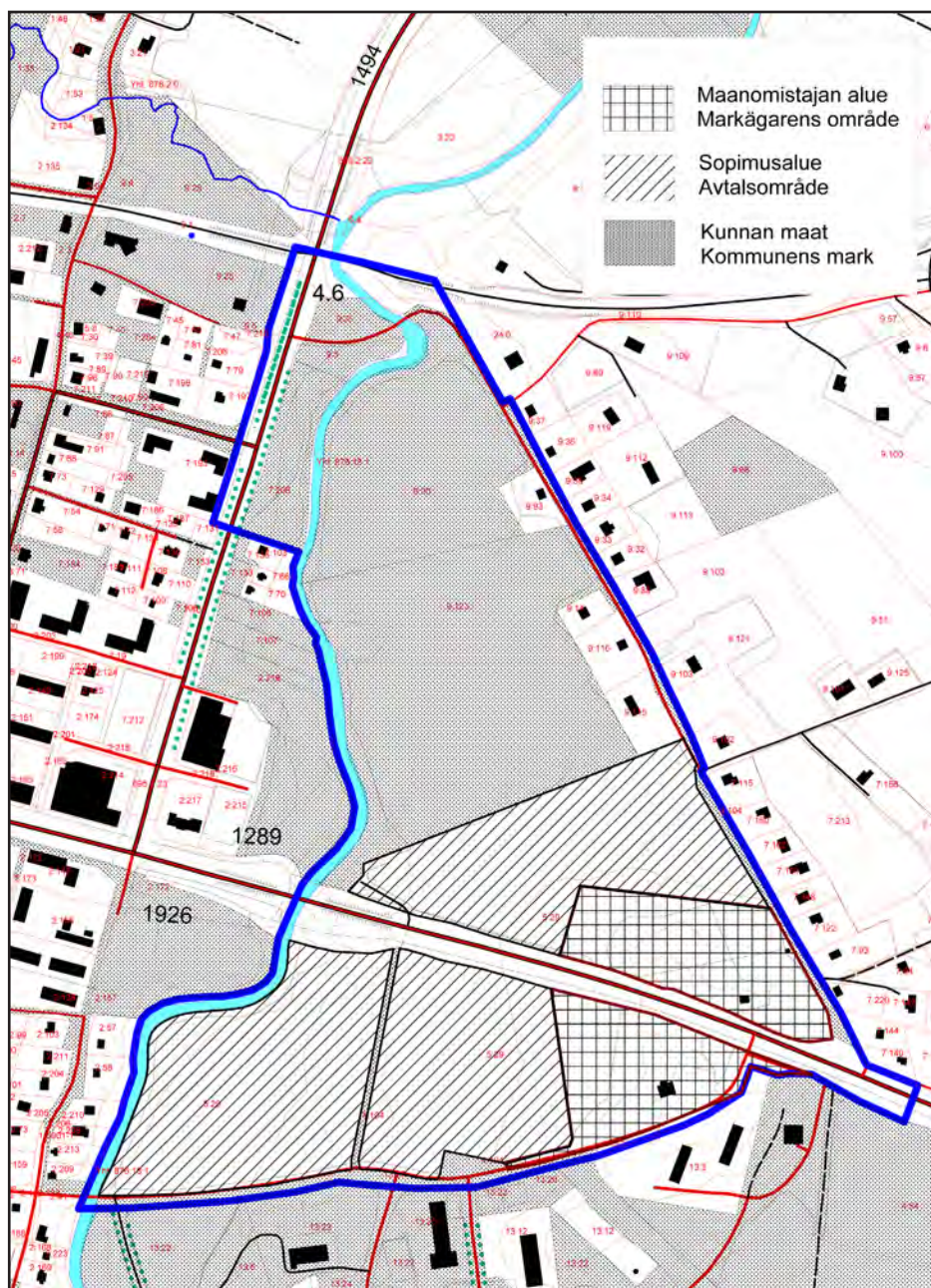
Norr om Nickbyvägen, i närheten av drängstugan vid Tallbacka gård, fanns en gammal avskrädeshög som sanerades i slutet av år 2012. På platsen återfanns 6,6 ton hushållsavfall.

3.1.4 Maanomistus

Kunta omistaa noin kolmanneksen suunnittelualueen maa-alasta. Kunnan maanomistus sijoittuu Uudensillan tien katualueen ohella suunnittelualueen pohjoisosaan. Nikkiläntie, Pornaistentie ja rautatiealue ovat valtion omistuksessa. Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsevia Tallbackan tilan maa-alueita (16 ha) koskee kunnan ja maanomistajan kesken tehty sopimus maankäytön hanke-yhteistyön käynnistämisestä sekä aiesopimus määräalan myymisestä (kh 25.5.2010). Sopimuksen mukaisesti maanomistaja sitoutuu myymään kunnalle noin 13 ha:n määräalan, kun sopimusaluetta koskeva asemakaavaehdotus on hyväksytty kunnanhallituksessa. Maanomistaja myyjän omistukseen jää edelleen noin kolmen hehtaarin kokoinen alue Tallbackan tilakeskuksen ympärillä. Laaksosuontien varressa sijaitsee muutamia yksityisten omistuksessa olevia rakennettuja kiinteistöjä.

3.1.4 Markägoförhållanden

Kommunen äger ungefär en tredjedel av planeringsområdets areal. Denna del är belägen intill gatuområdet vid Nybrovägen i den norra delen av planeringsområdet. Nickbyvägen, Borgnäs vägen och järnvägsområdet ägs av staten. Den mark som tillhör Tallbacka gård (16 ha) i södra delen av planeringsområdet berörs av ett avtal mellan kommunen och markägaren om att starta ett samarbetsprojekt kring markanvändningen och om att sälja mark till kommunen. I enlighet med avtalet förbinder sig markägaren att sälja ett outbrutet område på 13 ha till kommunen, när förslaget till detaljplan för avtalsområdet har godkänts av kommunstyrelsen. Markägaren/säljaren behåller ungefär tre hektar kring Tallbacka gårds driftcentrum. Längs Dalskärrsvägen finns det några privatägda bebyggda fastigheter.



Kuvassa esitetty kunnan maanomistus (pisterasteri), sopimusalue (vinorasteri), sopimusalueen maanomistajalle jäävä maa-alue (ruuturasteri) sekä yksityisessä omistuksessa olevat maat. / På bilden visas kommunens markägo (punktraster), avtalsområde (snedraster), markområde som blir hos markägarna på avtalsområdet (rutraster) samt mark i privat ägo.

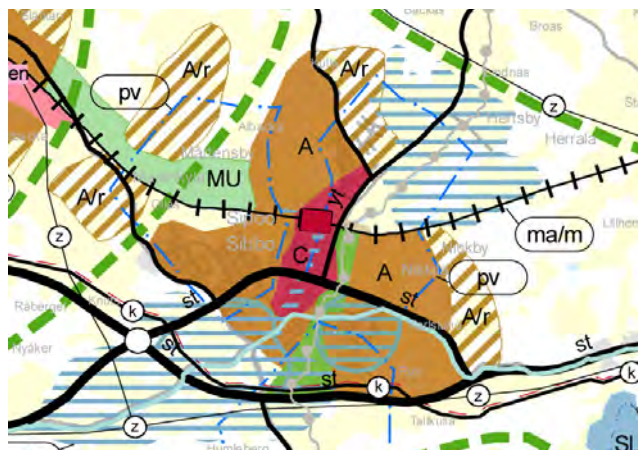
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 15.2.2010 vahvistamassa Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu Sipoonjoen vartta lukuun ottamatta taajamatoimintojen alueeksi (A). Sipoonjoen varsi on osoitettu kaavassa virkistysalueeksi ja joki Natura 2000 -alueeksi. Maakuntakaavassa on esitetty suunnittelualue osaksi pohjavesialuetta sekä alueen eteläosassa kulkeva Uudensillantie osaksi kulttuurihistoriallisesti merkittävää tielinjausta (Kuninkaantie). Nikkilän vanha sairaala-alue on osoitettu maakuntakaavassa valtakunnallisesti merkittävänä, kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeänä alueena.

Uudenmaan maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (kaava on parhaillaan ympäristöministeriössä vahvistettavana) Jokilaakson alue on tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta, aivan Sipoonjoen vartta lukuun ottamatta.



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

Yleiskaava

Sipoon valtuuston 15.12.2008 hyväksymässä ja korkeimman hallinto-oikeuden 23.12.2011 vahvistamassa oikeusvaikutteisessa Sipoon yleiskaavassa 2025 kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta (C). Sipoonjoen varsi on yleiskaavassa osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi, Sipoonjoki Natura 2000 -verkostoon kuuluvaksi alueeksi ja suunnittelualue Nikkiläntien pohjoispuolisilta osin pohjavesialueeksi. Suunnittelualueen eteläosaan, Nikkiläntien molemmin puolin, on osoitettu kaksi muinaismuistokohdetta (sm-057 ja sm-058). Nikkiläntieltä, Laaksosuontien risteyskohdilta, on osoitettu etelään uusi yhdystie/kookajakatu linjaus maantielle 148.

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Planer som gäller planområdet

Landskapsplan

I den av miljöministeriet 15.2.2010 fastställda landskapsplanen för Östra Nyland har planeringsområdet anvisats som ett område för tätortsfunktioner (A) med undantag för området längs Sibbo å. Åstranden har i planen anvisats som ett rekreationsområde och själva ån som Natura 2000-område. I landskapsplanen är planeringsområdet en del av ett grundvattenområde, och Nybrovägen i söder en del av en vägsträckning av kulturhistorisk betydelse (Kungsvägen). Gamla sjukhusområdet i Nickby har i landskapsplanen anvisats som ett "område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden, riksintresse".

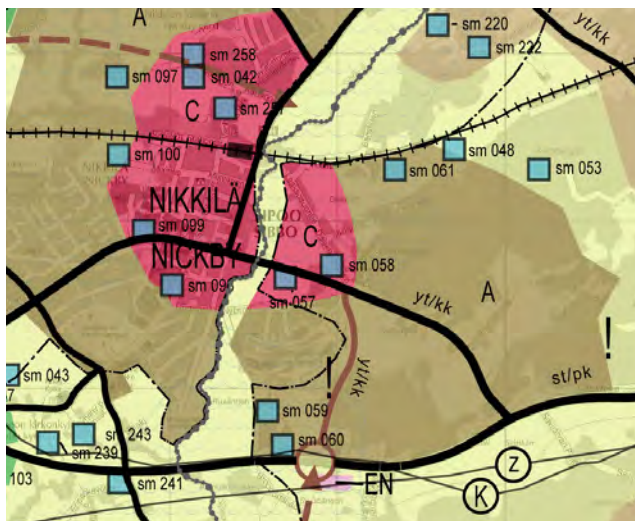
I etapplandskapsplan 2 för Nyland, vilken godkändes av landskapfullmäktige 20.3.2013 (planen håller just nu på att fastställas på miljöministeriet) är Ådalen ett område för tätortsfunktioner som ska förtätas med undantag för områdena närmast åstranden.



Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta. / Utdrag ur etapplandskapsplan 2 för Nyland.

Generalplan

I Generalplan för Sibbo 2025, en plan med rättsverkningar godkänd av fullmäktige 15.12.2008 och fastställd av högsta förvaltningsdomstolen 23.12.2011, är planområdet ett område för centrumfunktioner (C). Åstranden visas i generalplanen som ett landskapsmässigt värdefullt område, Sibbo å som ett område i Natura 2000-nätverket och planeringsområdet norr om Nickbyvägen som ett grundvattenområde. I planeringsområdets södra del, på bägge sidor om Nickbyvägen, har två fornlämningsobjekt anvisats (sm-057 och sm-058). Från Nickbyvägen, vid korsningen med Dalskärrsvägen, har en sträckning anvisats för en ny förbindelseväg/matargata till landsväg 148.



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

Asemakaavat

Suunnittelualue on Sipoonjoen länsipuolista aluetta lukuun ottamatta asemakaavoittamatta. Pornaistentien ja Sipoonjoen välinen osa suunnittelualueesta on asemakaavan mukaista puistoaluetta ja Pornaistentie yleisen tien aluetta. Suunnittelualue rajautuu asemakaavoitettuihin alueisiin etelä- ja länsiosiltaan.

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.

Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 saatetaan ajan tasalle kaavan laatimisen yhteydessä.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Muita aluetta koskevia päätöksiä ja suunnitelmia

Sopimus maankäytön hankeyhteistyöstä ja aiesopimus määräalan myymisestä

Sipoon kunnan ja Tallbackan tilan (R:No 5:29) omistajien kesken on tehty 21.6.2010 sopimus maankäytön hankeyhteistyön käynnistämisestä ja aiesopimus määräalan myymisestä. Sopimus koskee yhteensä noin 16 hehtaarin suuruista aluetta. Kunnanhallitus on hyväksynyt sopimuksen kokouksessaan 25.5.2010.

Detaljplaner

Bortsett från området väster om Sibbo å har ingen detaljplan utarbetats för planeringsområdet. Den del av planeringsområdet som ligger mellan Borgnäs vägen och Sibbo å är ett parkområde enligt detaljplanen och Borgnäs vägen är ett område för allmän väg. Planeringsområdet gränsar i söder och i väster till detaljplanerade områden.

Byggnadsordning

Utöver bestämmelserna och föreskrifterna i markanvändnings- och bygglagen, markanvändnings- och byggförförordningen 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 rättsverknningar, detaljplan eller Finlands byggbestämmelsesamling. Bestämmelserna i byggnadsordningen kompletterar detalj- och generalplanerna såtillvida att planbestämmelserna gäller i första hand.

Grundkarta

I anslutning till utarbetandet av planen uppdateras grundkarta i skala 1:1000.

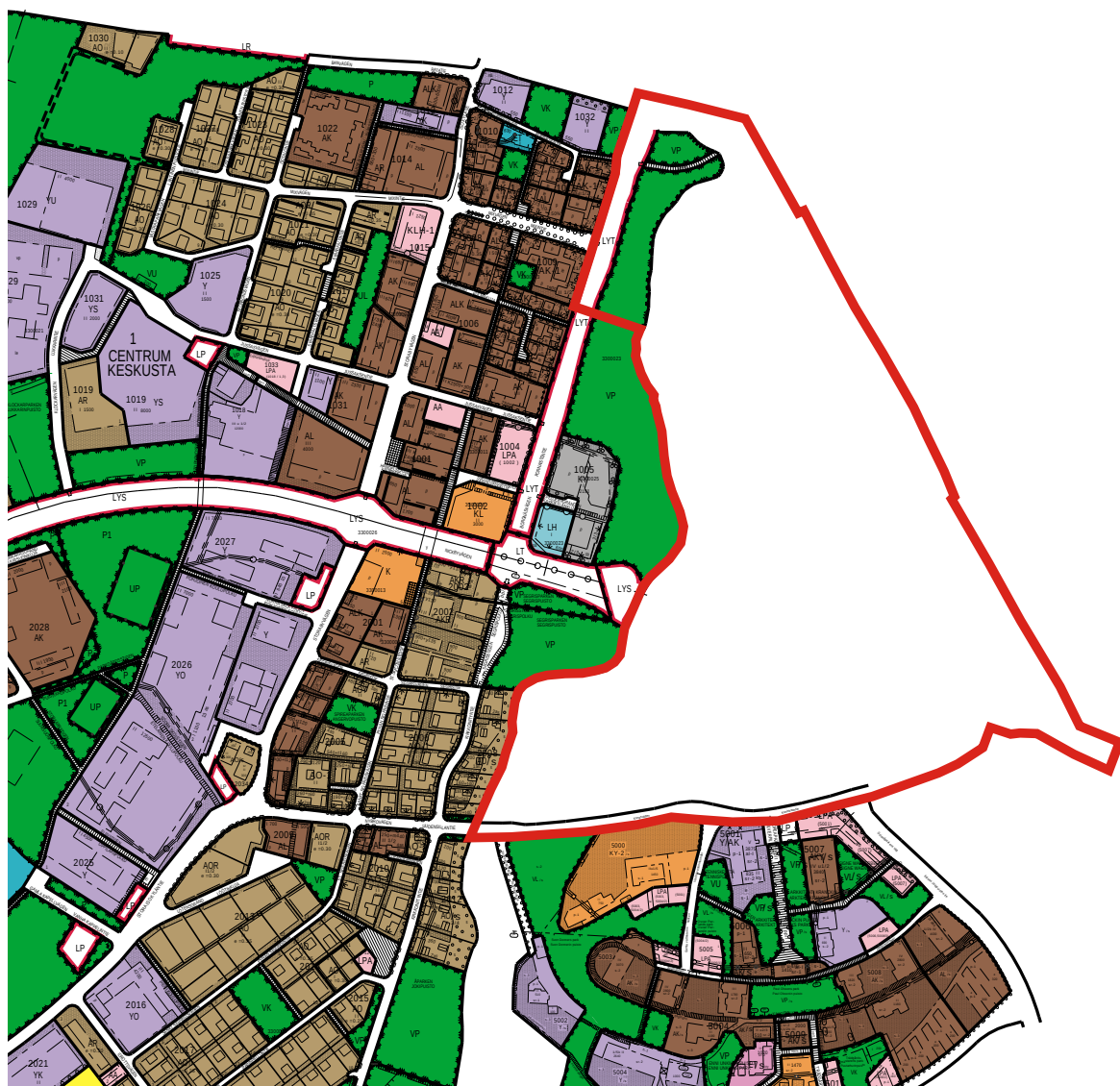
Byggnadsförbud

Inget byggnadsförbud är i kraft i området.

Övriga beslut och planer som gäller området

Avtal om ett samarbetsprojekt kring markanvändningen och intentionsavtal om försäljning av ett outbrutet område

Sibbo kommun och ägarna till Tallbacka (R:Nr 5:29) har 21.6.2010 ingått avtal om att starta ett gemensamt projekt kring markanvändningen och ett intentionsavtal om försäljning av ett outbrutet område. Avtalet omfattar sammanlagt ca 16 ha. Kommunstyrelsen godkände avtalet på sitt sammanträde 25.5.2010.



Sipoon Jokilaakson suunnitteluvuosi asemakaavojen yhdistelmäkartalla. / Planeringsområdet för Sibbo Ådal på detaljplane-sammanställnings kartan.

Sipoon Jokilaakson suunnittelukilpailu

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 14.12.2010 järjestää Jokilaakson alueen suunnittelun ja kehittämisen tueksi ja pohjaksi vuoden 2011 aikana kutsukilpailuluontaisen suunnittelukilpailun. Kilpailun valmistelun yhteydessä suunnittelualueen nimi päätettiin muuttaa Itäinen joki-puisto II sijaan alueen luonnetta paremmin kuvaavaksi Sipoon Jokilaaksoksi.

Sipoon Jokilaakson kutsukilpailu pidettiin 15.9.-16.12.2011 välisenä aikana. Kilpailuun valittiin viisi toimistoa ilmoittautumismenettelyn ja arvonnin kautta. Kilpailun tulokset julkistettiin 2.4.2012. Palkintolautakunta päätti yksimielisesti asettaa ensimmäiselle sijalle ehdotuksen Aarrekartta, tekijänään Arkkitehtitoimisto AJAK Oy. Muita ehdotuksia ei asetettu paremmuusjärjestykseen. Palkintolautakunnan päätöksen mukaisesti ehdotus "Aarrekartta" tarjoaa alueen maankäytölle eheän kokonaisnäkemyksen, jossa on pystytty ratkaisemaan kehityskelpoisella tavalla kaikki kilpailulle asetetut tavoitteet. Suunnitelma täydentää Nikkilän taajamarakennetta ja toiminnallisuutta hyvin. Työ vastaa myös kilpailutöistä parhaiten toteutettavuuteen, ratkaisun ollen riittävän joustava mahdollistamaan erilaisia toteutusmalleja ja tulevaisuuden täsmentyviä tarpeita.

Alueen suunnittelua on jatkettu kutsukilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta yhteistyössä Arkkitehtitoimisto AJAK Oy:n kanssa.

Planeringstävling om Sibbo Ådal

Som stöd och underlag för planeringen och utvecklingen av Ådalen beslöt kommunstyrelsen 14.12.2010 att under år 2011 anordna en planeringstävling för inbjudna. I samband med beredningen av tävlingen ändrades planeringsområdets namn från Östanåparken II till Sibbo Ådal, vilket beskriver områdets karaktär bättre.

Tävlingen pågick under tiden 15.9-16.12.2011. Genom ett anmälningsförfarande enligt lagen om offentlig upphandling och utlottning kallades fem arkitektbyråer att delta i tävlingen. Resultaten offentliggjordes 2.4.2012. Prisnämnden beslöt enhälligt att ge Arkkitehtitoimisto AJAK Oy med bidraget Aarrekartta (skattkartan) första priset. De övriga tävlingsbidragen rangordnades inte. Enligt prisnämnden presenterar Aarrekartta en sammanhängande helhetssyn på markanvändningen: arkitektbyrå har strävat efter att nå alla mål som ställts för tävlingen på ett utvecklingsdugligt sätt. Planen är ett bra komplement till tätortsstrukturen och funktionerna i Nickby. Av alla tävlingsbidrag tillgodoser detta arbete också bäst kraven på genomförbarhet, då lösningen är tillräckligt flexibel för olika genomförandemodeller och behov som preciseras i framtiden.

Planeringen av området har fortsatt utifrån tävlingsbidraget i samarbete med nämnda arkitektbyrå.



Kuvia ehdotuksesta "Aarrekartta". / Bilder av förslaget "Aarrekartta"

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet / Olika skeden i detaljplaneringen

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Sipoon valtuusto hyväksyi 28.5.2007 voimakkaaseen kasvuun perustuvan strategian, jonka mukaisesti kunta pyrkii vastaamaan osaltaan Helsingin seudulle kohdistuvaan maankäyttöpaineeseen. Kasvustrategian mukaisesti tavoitteena on luoda edellytykset noin 35 000 asukkaan kasvulle vuoteen 2025 mennessä. Pääosa tästä kasvusta pyritään ohjaamaan taajama-alueille, raideliikenteen kehittämissä käytävien vartein.

Kunnan strategian ja strategian maankäyttöllisiä periaatteita linjaavan Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti Nikkilän taajamakeskus on kunnan merkittävimpiä kehitysalueita. Yleiskaavaratkaisun luo suuntaviivat Nikkilän kasvulle nykyisestä noin 4 300 asukaan taajamasta noin 16 000 asukkaan taajamaksi. Keskeistä tämän suuruisen kasvun kannalta on luoda edellytykset toimivan joukkoliikenteen järjestämiselle, erityisesti henkilöraide liikenteen käynnistämiseksi olemassa olevalla radalla välillä Nikkilä-Talma-Kerava-Helsinki.

Suunnittelualue on Sipoon yleiskaava 2025 -ratkaisun mukaisesti yksi Nikkilän keskeisimmistä kasvualueista. Alueen asemakaavoituksella vastataan osaltaan Helsingin seudun asuntotuotantotavoitteeseen. Kunta on sitoutunut valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimuksen 2012-2015 mukaisesti asunto- ja tonttitarjonnan lisäämiseen siten, että kunta luo edellytykset kaavoituksen ja maapolitiikan keinoin noin 330 asunnon vuosituotannolle, josta 20 % on valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa.

Jokilaakson alueen asemakaavoitusta perustelee Jokilaakson alueen keskeinen sijainti Nikkilän taajama- ja mairakenteessa, asemakaavoitettujen Nikkilän taajamakeskustan ja Itäisen jokipuiston alueiden välissä. Asemakaavalla saadaan Jokilaakson alue liitettyä osaksi viereisiä asemakaava-alueita ja näin täydennettyä yhdyskuntarakennetta olevan infrastruktuurin läheisyydessä.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Kunta on tehnyt suunnittelualueen eteläosaa koskien sopimuksen alueen maanomistajien kanssa maankäytön hankkeistyön käynnistämisestä ja aiesopimuksen määräalan myymisestä vuonna 2010. Kunnanhallitus on hyväksynyt sopimuksen kokouksessaan 25.5.2010.

Kaavatyö sisältyy kaavoitusohjelmaan vuosille 2013-2016 (kh 27.11.2012). Jokilaakson alueen asemakaavatyö on sisällytynyt ensimmäisen kerran jo vuosien 2009-2012 kaavoitusohjelmaan, tällöin nimellä Itäinen jokipuisto II -asemakaava.

4.1 Behovet av detaljplanering

Sibbo kommunfullmäktige godkände 28.5.2007 en strategi som bygger på kraftig tillväxt och enligt vilken kommunen strävar efter att svara på det tryck på markanvändningen som Helsingforsregionen utsätts för. Enligt tillväxtstrategin är målet att skapa förutsättningar för en tillväxt på ca 35 000 invånare fram till år 2025. Huvuddelen av denna tillväxt styrs till tätortsområdena längs utvecklingskorridorerna för spårtrafiken.

I enlighet med kommunens strategi och Generalplan för Sibbo 2025, som anger principerna för markanvändningen, är centrum av Nickby ett av de viktigaste utvecklingsområdena i kommunen. Enligt generalpanelösningen kommer Nickby att växa från dagens tätort med ca 4 300 invånare till en tätort med ca 16 000 invånare. Att skapa förutsättningar för en fungerande kollektivtrafik är viktigt för en tillväxt av den här omfattningen, särskilt när det gäller att starta personspårtrafiken på den befintliga banan mellan Nickby-Tallmo-Kervo-Helsingfors.

I Generalplan för Sibbo 2025 är planeringsområdet ett av de viktigaste tillväxtområdena i Nickby. Detaljplaneringen syftar till att tillgodose en del av behovet av bostadsproduktion i Helsingforsregionen. Kommunen har i enlighet med intentionsavtalet mellan kommunerna i Helsingforsregionen om markanvändning, boende och trafik 2012–2015 förbundit sig att öka utbudet av bostäder och tomter så fatt kommunen genom planläggningen och markanvändningen skapar förutsättningar för en årlig produktion på ca 330 nya bostäder, varav 20 % är produktion av hyresbostäder med statligt stöd.

Detaljplaneringen av Ådalen motiveras med områdets centrala läge i tätorts- och landskapsstrukturen i Nickby, mellan de tidigare detaljplanerade områdena i tätortscentrum och Östanåparken. Genom detaljplanen kan Sibbo Ådal kopplas till de intilliggande detaljplanerade områdena och därmed komplettera samhällsstrukturen i närheten av den befintliga infrastrukturen.

4.2 Planeringsstarten och beslut som gäller denna

År 2010 ingick kommunen avtal med markägarna om ett samarbetsprojekt kring markanvändningen och ett intentionsavtal om köp av ett outbrutet område i den södra delen av planeringsområdet. Kommunstyrelsen godkände avtalet på sitt sammanträde 25.5.2010.

Planarbetet ingår i kommunens planlägningsprogram för åren 2013–2016 (ks godk. 27.11.2012). En detaljplan får Ådalen ingick för första gången redan i planlägningsprogrammet för åren 2009-2012, då under namnet Östanåparken II.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat kaava-alueen ja sitä rajaavan alueen maanomistajat, asukkaat, infrastruktuurin rakentajat ja ylläpitäjät sekä muut alueen toimijat. Lisäksi osallisia ovat kunnan sisäiset viranomaiset sekä kunnan ulkopuolisista viranomaisista muun muassa Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Liikennevirasto, Museovirasto ja Porvoon museo. Osalliset on lueteltu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille Itäinen jokipuisto II -asema-kaava nimellä ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 12.8.2010.

Kunnanhallitus päätti 14.12.2010 järjestää alueen suunnittelun tueksi kutsukilpailuluonteisen suunnittelukilpailun. Kilpailun valmistelun yhteydessä suunnittelualueen nimi muutettiin alueen luonnetta paremmin kuvaavaksi Sipoon Jokilaaksoksi. Kutsukilpailu pidettiin 15.9.-16.12.2011 välisenä aikana. Kilpailun tulokset julkistettiin 2.4.2012.

Asemakaavatyö kuulutettiin uudelleen vireille Sipoon Jokilaakson nimellä ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 30.8.2012.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 28.9.2010 perustaa ohjausryhmän ohjaamaan ja koordinoimaan alueen suunnittelua ja hankeyhteistyötä. Ohjausryhmässä on sekä kunnan että hankeyhteistyöalueen maanomistajan (Tallbacka) edustus. Ohjausryhmän tavoitteeksi määriteltiin maanomistajien ja kunnan tavoitteiden toteutumisen sovitteleminen sekä hankkeen tavoitteiden ja aikataulujen sujuvan etenemisen edistäminen.

Kunnan kaavoituksen edustajista (Matti Kanerva ja Suvi Kaski) sekä maanomistajan edustajista (Kaj Hedvall ja Carl Slätis) koostuva ohjausryhmä kokoontui vuoden 2010 lopussa kaksi kertaa (2.11.2010 ja 22.12.2010) ja vuonna 2011 kerran (26.1.2011). Nämä kokoukset käsittelivät pääosin suunnittelualueen kehittämisen tueksi järjestettävää suunnittelukilpailua ja sen tavoitteita. Hankeyhteistyöalueen maanomistajalla oli edustus myös suunnittelukilpailun palkintolautakunnassa.

Sipoon Jokilaakson kehittämisen pohjaksi järjestetyssä suunnittelukilpailussa yleisöllä oli mahdollisuus kommentoida ja arvioida kilpailuehdotuksia. Kilpailuehdotukset asetettiin yleisön arviointia varten julkisesti nähtäville 27.12.2011-31.1.2012 väliseksi ajaksi kilpailun verkkosivuille (www.sipoonjokilaakso.fi) sekä Nikkilän kirjastoon. Kilpailutöitä pystyi kommentoimaan ja arvioimaan netissä sähköisesti ja kirjastossa perinteisellä kyselylomakkeella. Kilpailutöiden yleisöarvioinnista tiedotettiin kunnan net-

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter är markägare, invånare, de som bygger och underhåller infrastrukturen samt övriga aktörer i planområdet och den angränsande omgivningen. Intressenter är också myndigheterna inom kommunen, samt bland myndigheterna utanför kommunen bl.a. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (ELY-centralen), Trafikverket, Museiverket och Borgå museum. Intressenterna räknas upp närmare i programmet för deltagande och bedömning.

4.3.2 Anhängiggörande

Planarbetet kungjordes anhängigt med namnet Detaljplan för Östanåparken II och programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 12.8.2010.

Kommunstyrelsen beslöt 14.12.2010 att anordna en planeringstävling för inbjudna som stöd för planeringen av området. I samband med beredningen av tävlingen ändrades planeringsområdets namn till Sibbo Ådal, vilket beskriver områdets karaktär bättre. Tävlingen hölls under tiden 15.9–16.12.2011. Resultaten offentliggjordes 2.4.2012.

Planarbetet kungjordes anhängigt på nytt under namnet Sibbo Ådal och programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 30.8.2012.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Kommunstyrelsen beslöt på sitt sammanträde 28.9.2010 att tillsätta en styrgrupp för att leda och samordna planeringen av området och projektsamarbetet. I styrgruppen är såväl kommunen som markägaren i samarbetsområdet (Tallbacka) representerad. Som styrgruppens uppgift fastställdes att sammanlänka markägarnas och kommunens mål samt främja en smidig handläggning av projektmålen och tidtabellerna.

Styrgruppen bestod av företrädare för planläggningen i kommunen (Matti Kanerva och Suvi Kaski) och av företrädare för markägarna (Kaj Hedvall och Carl Slätis) och samlades två gånger i slutet av år 2010 (2.11.2010 och 22.12.2010) och en gång år 2011 (26.1.2011). På dessa sammanträden behandlades främst planeringstävlingen, som skulle anordnas som stöd för planeringen, och tävlingens mål. Markägaren i samarbetsområdet var även representerad i planeringstävlingens prisnämnd.

I planeringstävlingen som genomfördes för att stödja utvecklandet av Sibbo Ådal hade allmänheten möjlighet att kommentera och utvärdera tävlingsbidragen. Tävlingsbidragen lades fram offentligt 27.12.2011–31.1.2012 på tävlingens webbplats (www.sipoonjokilaakso.fi) samt på biblioteket i Nickby. Allmänheten kunde kommentera och bedöma bidragen elektroniskt på internet och med en traditionell pappersblankett på biblioteket. Information om allmänhetens bedömning av tävlingsbidragen gavs på

tisivujen ohella mm. Nikkilän kotitalouksiin jaetulla infolehtisellä (3.4.9.2011). Lisäksi sekä Sipoon Sanomissa että Borgåbladetissa oli useita lehtiartikkeleita kilpailusta ja siihen liittyvästä yleisöarvioinnista syys-joulukuussa 2011.

Yleisöltä saadusta palautteesta tehtiin palauteraportti (tutustuttavissa sivustalla www.sipoonjokilaakso.fi), joka toimitettiin palkintolautakunnan jäsenille arvioinnin tueksi. Lisäksi palkintolautakunnan arviointikokouksissa käytiin läpi yleisöpalautteen sisältöä.

Sipoon Jokilaakson kilpailutoista annettiin yleisöpalautetta yhteensä 181 kpl. Kilpailun nettisivustolla käytiin nähtävilläolokautena 1 522 kertaa, yksilöityjä kävijöitä oli 891. Suosituin sivu oli suomenkielinen Kilpailuehdotukset-pääsivu (3 975 katselua). Vastaavalla ruotsinkielisellä sivulla käytiin 280 kertaa. Kilpailuehdotusten arviointilomakkeella vastaajia pyydettiin arvioimaan kilpailuehdotuksia yleisesti sekä viidestä eri näkökulmasta, jotka olivat: energiatehokkuus ja päästöttömyys, asumisratkaisut, liittyminen ympäristöön, omaleimaisuus sekä toimivat liikennematkaisut. Lisäksi oli mahdollista kertoa sanallisesti, mikä kilpailuehdotuksessa on hyvää ja mikä huonoa.

Suunnittelukilpailun yhteydessä järjestettiin kaksi tilaisuutta (kilpailun käynnistysseminaari ja palkintotilaisuus). Molemmat tilaisuudet videoitiin ja niitä pystyi seuraamaan netin kautta niin suorana lähetyksenä kuin myöhemmin linkin kautta. Tilaisuuksien katsojilla oli myös mahdollisuus kommentoida ja esittää kysymyksiä netin kautta. Kilpailun käynnistysseminaarissa oli puhujia sekä rakennusalan toimijoita ja tutkijoita että suunnittelualueeseen rajautuvien alueiden asukkaita (Jokipuisto-seuran edustaja ja Laakso-suontien tiekunnan edustaja).

Borgåbladetissa ja Sipoon Sanomissa julkaistiin huhtikuussa alussa 2012 palkintotilaisuutta ja kilpailun ratkeamista käsittelevät lehtiartikkelit.

Kutsukilpailun järjestämisen jälkeen päätettiin alueen suunnittelua ohjaavaa ohjausryhmää laajentaa siten, että ohjausryhmän kokouksiin kutsutaan tarvittaessa myös kunnan eri hallintokuntien edustajia (sivistysjohtaja, sosiaali- ja terveystoimen johtaja, kulttuurijohtaja, kunnallistekniikan edustaja, rakennusvalvonnan edustaja ja kunnan puutarhuri) sekä Keravan Energian edustaja. Lisäksi alueen suunnittelupalaveriin on osallistunut kutsukilpailun jälkeen voittaneen ehdotuksen ”Aarrekartta” tehneen Arkkitehtitoimisto AJAK Oy:n edustajat. Laajennettu ohjausryhmä kokoontui vuoden 2012 aikana kaksi kertaa (8.6.2012 ja 19.9.2012). Näissä kokouksissa ohjausryhmän jäsenet saivat antaa evästyksiä alueen suunnitteluun.

16.4.2013 toimitettiin kaava-alueen maanomistajille tiedotuskirje kaavatyön etenemisestä.

Jokilaakson asemakaavatyön valmisteluaineisto oli nähtävillä 12.8.-9.9.2013 Kuntalassa sekä Sipoon pääkirjastolla. Kaavan valmisteluaineistoa koskeva kaavanäyttely pidettiin 3.9.2013 Kuntalassa. Kaavanäyttelystä tiedotettiin viikolla 32 kunnan tiedossa oleville kaava-alueen ja siihen rajautuvien maa-alueiden omistajille postitettujen kirjeiden ohel-

kommunen webbsplats och därtill bl.a. i ett infoblad som delades ut till hushållen i Nickby (3.4.9.2011). Därtill publicerades flera tidningsartiklar om tävlingen och om allmänhetens möjligheter att kommentera tävlingsbidragen i Sipoon Sanomat och Borgåbladet i september-december 2011.

Utifrån allmänhetens respons sammanställdes en rapport (finns på www.sipoonjokilaakso.fi) som lämnades till prisenämnden som stöd för bedömningen. Därtill behandlades innehållet i responsen på prisenämndens sammanträden.

Sammanlagt 181 st. kommentarer lämnades in om tävlingsbidragen. Tävlingsens webbsplats besöktes 1 522 gånger under framläggningstiden av 891 enskilda besökare. Den finska huvudsidan Kilpailuehdotukset var den populäraste webbsidan (3 975 besök). Den motsvarande svenska sidan besöktes 280 gånger. På bedömningsblanketten uppmanades de som svarade att utvärdera tävlingsbidragen i allmänhet samt ur fem olika synvinklar: energieffektivitet och utsläppsfria lösningar, boendelösningar, anslutningen till miljön, särprägel och fungerande trafiklösningar. Därtill kunde man berätta med egna ord vad som var bra eller dåligt med ett tävlingsbidrag.

I samband med planeringstävlingen arrangerades två tillställningar (ett seminarium om tävlingsstarten och prisutdelningssceremonin). Båda evenemangen spelades in på video och kunde följas i direktsändning via internet och även senare via en länk. De som följde evenemangen kunde också ge kommentarer och ställa frågor på nätet. På startseminariet talade såväl aktörer och forskare i byggnadsbranschen samt invånare från de angränsande områdena (en representant för Sällskapet Åparken och en representant för Dalskärrsvägens väglag).

Artiklar om tävlingsresultatet och prisutdelningar publicerades i Borgåbladet och Sipoon Sanomat i början av april 2012.

Efter den inbjudna tävlingen beslöt man att utöka styrgruppen som leder planeringen av området så, att även företrädare för de olika sektorerna inom kommunen (bildningschefen, social- och hälsovårdschefen, kulturchefen, en representant för kommunaltekniken, en representant för byggnadstillsynen och kommunens trädgårdsmästare) samt en representant för Kervo Energi vid behov kan kallas till styrgruppens sammanträden. Efter planeringstävlingen har även representanter för Arkkitehtitoimisto AJAK Oy, som segrade med sitt bidrag Aarrekartta, deltagit på planeringsmötena. Den utvidgade styrgruppen samlades två gånger år 2012 (8.6.2012 och 19.9.2012). På dessa sammanträden gav medlemmarna riktlinjer för den fortsatta planeringen av området.

16.4.2013 skickades ett brev med information om hur planarbetet fortskrider till markägarna i planområdet.

Beredningsmaterialet för utarbetandet av en detaljplan för Ådalen var framlagt under perioden 12.8.-9.9.2013 på Sockengården och på Sibbo huvudbibliotek. En planutställning av beredningsmaterialet hölls 3.9.2013 på Sockengår-

la kunnan ilmoitustaululla, internet-kotisivuilla sekä virallisissa ilmoituslehdissä (Borgåbladet ja Sipoon Sanomat).

28.6.2013 toimitettiin lausuntopyynnöt kaavan valmisteluaineistosta seuraaville tahoille: Uudenmaan ELY-keskus, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Jokipuisto-seura, Keravan Energia, Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä, Liikennevirasto, Maakuntamuseo-Porvoon museo, Museovirasto, kunnan nimitoimikunta, Porvoon kaupunki - terveydensuojelu, Sipoon Yrittäjät ry, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä ja Uudenmaan liitto.

Kunnan sisäisten viranomaistahojen lausunnonantamista varten järjestettiin 20.8.2013 ns. kunnan sisäinen viranomaisneuvottelu, jossa esiteltiin kaavaluonnosta ja jossa kunnan osastojen edustajat saivat esittää lausuntonsa kaavasta.

Kaavaluonnoksesta saatu palaute (lausunnot ja mielipiteet) on koottu raporttiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä 3.

Jokilaakson asemakaavatyötä on käsitelty useissa lehtitietikkeleissä vuoden 2013 aikana (Borgåbladet 16.8.2013 ja 31.8.2013 sekä Sipoon Sanomat 20.6.2013, 29.8.2013, 5.9.2013 ja 12.12.2013).

Kaavaehdotus on laadittu tiiviissä yhteistyössä kunnallistekniikan edustajien kanssa. Rinnan kavasuunnittelun kanssa on tehty alueen katu- ja infrasuunnittelua, mukaan lukien hulevesien hallintasuunnittelua.

Hankeyhteistyöalueen maanomistajien edustajat ovat osallistuneet kaavan suunnitteluryhmän kokouksiin, joita on järjestetty syksyn 2013 ja alkuvuoden 2014 aikana yhteensä seitsemän kertaa.

Asemakaavaehdotus ja aluetta koskevat rakentamistapaohjeet olivat nähtävillä 3.4.-7.5.2014 välisen ajan ja kaavaaineistoa esiteltiin Sipoon pääkirjastolla 23.4.2014 pidesessään kaavanäyttelyssä.

Kaavaehdotuksesta saatu palaute (lausunnot ja muistutukset) on koottu raporttiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä 4.

Kaavatyön etenemisestä tiedotettiin helmi-, elo ja lokakuussa 2014 sähköpostituslistan jäsenille.

Kaavatyötä koskevilla nettisivuilla www.sipoonjokilaakso.fi on tiedotettu mm. Ajankohtaista-palstan avulla kaavatyön etenemisestä ja siihen liittyvien selvitysten valmistumisista.

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

Information om planutställningen skickades vecka 32 per brev till de markägare i planområdet och de angränsande områdena som kommunen känner till och publicerades därtill på kommunens anslagstavla, webbplats och officiella annonsorgan (Borgåbladet och Sipoon Sanomat).

28.6.2013 skickades begäranden om utlåtande om planens beredningsmaterial till följande: Närings-, trafik och miljöcentralen i Nyland (ELY-centralen), samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT), Räddningsverket i Östra Nyland, Sällskapet Åparken, Kervo Energi, samkommunen för vattenskydd i mellersta Nyland, Trafikverket, Landskapsmuseet-Borgå museum, Museiverket, kommunens namnkomité, Hälsoskyddet i Borgå stad, Sibbo Företagare rf, samkommunen för Tusby vattenverk och Nylands förbund.

För utlåtandena från myndigheterna inom kommunen anordnades 20.8.2013 ett s.k. internt myndighetssamråd där man presenterade planutkastet och representanter för kommunens avdelningar kunde lägga fram sitt utlåtande om planen.

Responserna på planutkastet (utlåtanden och anmärkningar) har samlats till en rapport som finns som bilaga 3 till planbeskrivningen.

Arbetet med att utarbeta en detaljplan för Ådalen behandlades i flera tidningsartiklar år 2013 (Borgåbladet 16.8.2013 och 31.8.2013 samt Sipoon Sanomat 20.6.2013, 29.8.2013, 5.9.2013 och 12.12.2013).

Planförslaget har utarbetats i nära samarbete med representanter för kommunaltekniken. Planeringen av gatorna och infrastrukturen fortskridit, inklusive planeringen av dagvattenhanteringen, har fortskridit parallellt med planarbetet.

Representanter för markägarna i projektsamarbetsområdet har deltagit i planeringsgruppens möten som hållits hösten 2013 och i början av 2014, sammanlagt sju möten.

Detaljplaneförslaget och områdets byggsättsanvisningar var framlagda 3.4.-7.5.2014. Planförslaget och – materialet presenterades vid planutställningen i Sibbo huvudbibliotek 23.4.2014.

Responserna från planförslaget (utlåtanden och anmärkningar) har sammanställts i planbeskrivningens bilaga 4.

Information om hur planarbetet fortskrider skickades i februari, augusti och oktober 2014 till medlemmarna på e-postlistan.

På webbplatsen www.sipoonjokilaakso.fi har information publicerats bl.a. under rubriken Nyheter om hur planarbetet fortskrider och vilka utredningar som färdigställts i anslutning till planarbetet.

Intressenterna har under hela planprocessens gång haft möjlighet att ge respons om planprocessen och den plan som är under beredning samt träffa planläggaren i frågor som rör planarbetet.

4.4.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyötä koskeva aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 12.9.2012 Uudenmaan ELY-keskuksessa. Neuvottelusta laadittu muistio on selostuksen liitteenä 2.

Neuvottelussa nostettiin esille seuraavat lähtökohdat ja asiat, jotka tulee huomioida ja/tai selvittää osana alueen suunnittelua:

- Alueelta tunnetaan kaksi muinaismuistolain tarkoittamaa ja rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännettä, kivi-kautista asuinpaikkaa, jotka tulee merkitä kaavaan aluerajauksina.
- Sipoonjoen Natura 2000-arvot (kaavaselostuksessa tulee kuvata kaavaratkaisun vaikutukset Sipoonjokeen -> alueen rakentaminen ei saa aiheuttaa vahinkoa Sipoonjoen Natura-arvoihin).
- Nikkiläntien pohjoispuoleinen osa kaava-alueesta sijaitsee tärkeäksi luokitellulla pohjavesialueella (pohjaveden laatua eikä määrää saa vaarantaa).
- Sipoonjoen varren virkistysalue.
- Kerava-Nikkilä radan melu- ja tärinähaitat.
- Liityntäpysäköinnin järjestäminen tulevan Nikkilän juna-aseman läheisyyteen.
- Kaavaselostuksessa kuvattava alueen kulttuurihistorialliset kerrostumat sekä asutuksen ja maiseman historiaa.
- Vanha pumppaamorakennus on suojeltava kaavalla.
- Selvittävää alueen maisemalliset rajakohdat ja uuden rakentamisen kytkeytyminen Nikkilän taajamarakenteeseen, erityisesti Itäisen jokipuiston alueeseen, ja Sipoonjoen maisema- ja viheralueeseen.
- Tealueiden muuttaminen kaavatyön yhteydessä kaduiksi.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa esitetyt näkemykset on huomioitu seuraavasti:

Museoviraston edustajan kanssa on käyty neuvotteluita kiinteiden muinaisjäännettöjen huomioimisesta osana kaavatyötä ja saatu tämän pohjalta ohjeistus, kuinka muinaisjäännekset tulee huomioida kaavassa sekä alueen toteutuksessa. Molemmat kiinteät muinaisjäännekset merkitään kaavaan sm-kohdemerkinnällä siten, että molempien muinaisjäännealueiden osalta alueen käyttötarkoitus on muu kuin muinaismuistoalue. Mikäli muinaisjäännekset sijaitsevat rakentamiseen osoitetun alueen alla tulee muinaisjäännettöjen osalta suorittaa tutkimukset ennen alueen rakentamisen käynnistymistä. Tutkimusten pohjalta muinaisjäännekset voidaan tarvittaessa poistaa. Tutkimusten tarpeellisuudesta ennen alueen rakentamista annetaan määräys kaavamääräyksissä.

Osana kaavatyötä tehtävää tarkennettua hulevesiselvitystä selvitetään kaavaratkaisun vaikutukset Sipoonjoen Natura-arvoihin ja nämä vaikutukset kuvataan kaavaselostuksessa. Samalla hulevesiselvityksessä tarkastellaan kaavaratkaisun vaikutuksia pohjaveden laatuun ja määrään. Hulevesiselvityksen pohjalta kaavaratkaisussa annetaan ohjeistuksia ja määräyksiä alueen pintavesien käsittelyyn. Kaavamääräyksissä on myös pohjaveden suojelua koskeva määräys.

4.4.4 Myndighetssamarbete

Myndigheternas samråd i begynnelseskedet hölls på Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (ELY-centralen) 12.9.2012. En promemoria över samrådet finns som bilaga 2 till beskrivningen.

På samrådet lyftes följande utgångspunkter och frågor fram, vilka bör beaktas och/eller utredas som en del av planeringsprocessen:

- i området känner man till två fasta fornlämningar (boplatser från stenåldern) som är fredade med stöd av fornminneslagen, och dessa ska märkas ut i planen som områdesbegränsningar
- Sibbo ås Natura 2000-värden (planbeskrivningen ska redogöra för planlösningens konsekvenser för Sibbo å -> byggandet får inte skada Sibbo ås Natura-värden)
- Den del av planområdet som ligger norr om Nickbyvägen ligger i ett viktigt grundvattenområde (grundvattnets kvalitet eller kvantitet får inte äventyras)
- Rekreatiomsområdet längs Sibbo å
- Buller- och vibrationsolägenheter av Kervo-Nickby-banan
- Infartsparkering i närheten av den kommande tågstationen i Nickby
- Planbeskrivningen ska redogöra för de kulturhistoriska skikten i området samt bosättningsens och landskapets historia
- Det gamla pumphuset ska skyddas i planen
- De landskapsmässiga gränspunkterna och den nya byggnationens koppling till tätortsstrukturen i Nickby, särskilt Östanåparken och landskapet och grönområdena vid Sibbo å, bör utredas.
- Vägområdena ändras till gator i samband med planarbetet.

De synpunkter som lades fram vid myndigheternas samråd i begynnelseskedet har beaktats på följande sätt:

Förhandlingar har förts med en representant för Museiverket om hur de fasta fornlämningarna ska tas i beaktande som en del av planarbetet och riktlinjer har dragits upp för hur de ska behandlas i planen och i genomförandet av området. Båda fasta fornlämningarna anges i planen med objektsbeteckningen sm så att användningsändamålet för båda områdena är något annat än fornminnesområde. Om fornlämningarna är belägna inom ett område som anvisas för byggande bör man undersöka dem innan byggnadsarbetena inleds. Fornlämningarna kan vid behov tas bort med utgångspunkt i undersökningarna. Att undersökningar förutsätts före byggande kommer att föreskrivas i en bestämmelse i planen.

I den detaljerade dagvattenutredningen som ska ingå i planarbetet utreds planlösningens konsekvenser för Sibbo ås Natura-värden och konsekvenserna beskrivs i planbeskrivningen. I samma utredning granskas även planlösningens konsekvenser för grundvattnets kvalitet och kvantitet. Utifrån dagvattenutredningen ges riktlinjer och bestämmelser i planen om hanteringen av ytvattnet i området. I planbestämmelserna ingår även en bestämmelse om skydd av grundvattnet.

Alueen suunnittelussa huomioidaan Sipoonjoen varsi osana Nikkilän viheralueverkostoa jättämällä joen varsi rakentamisen ulkopuolelle ja osoittamalla alue kaavassa puisto- ja lähivirkistysalueeksi.

Kerava-Nikkilä radan osalta on tehty raideliikenteen melu- ja tärinäselvitys vuonna 2010. Tätä selvitystä käytetään kaavatyön pohjana siten, että melu- ja tärinähaitat huomioidaan kaavaratkaisussa rakentamisalueiden ja rakennusten sijoittelussa sekä rakentamista ohjaavien kaavamääräyksin. Pahimmat tärinä- ja melualueet jätetään rakentamisen ulkopuolelle. Meluhaittoja minimoidaan myös rakennusten sijoittelulla. Lisäksi melu- ja tärinähaitoista mahdollisesti kärsivillä rakentamisalueilla varmistetaan kaavamääräyksin meluohjeiden alittuminen ja tärinähaittojen tarvittava huomioiminen rakentamisen yhteydessä. Kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä on tehty raideliikenteen melua koskeva melutarkastelu.

Kaavatyön ohessa tehdään koko Nikkilää koskeva liikenneselvitys ja -suunnitelma. Tässä yhteydessä selvitetään myös liityntäpysäköinnin järjestäminen Nikkilässä myös tulevaa juna-asemaa silmälläpitäen.

Kaavaselostus sisältää kappaleen Alueen asutushistoriallisia vaiheita, jossa on selvitetty karttaottein ja sanallisesti alueen asutuksen ja maiseman historiaa. Kaavaselostuksessa on myös selvitetty alueen nykyinen rakennuskanta ja kaavassa on esitetty suojeltavaksi vanha pumppaamorakennus Sipoonjoen varressa sekä osa Tallbackan tilan rakennuksista. Tallbackan tilan piha-alue on osoitettu kaavassa säilytettäväksi.

Osana kaavatyötä on tehty havainnekuvamateriaalia, jolla havainnollistetaan suunnittelualueen kytkeytymistä ympäröiviin alueisiin, erityisesti jokivarren virkistysalueeseen ja Itäisen jokipuiston asuinalueeseen. Kaavaratkaisussa on huomioitu alueen kytkeytyminen erityisesti Itäisen jokipuiston alueeseen mm. korostamalla rakenteellisin ratkaisuin entisen sairaalan juhlatalon edustan ja sairaalan vanhan hallintorakennuksen edustan näkymälinjoja siten, että rakennusten edustojen puistoakselit jatkuvat myös Jokilaakson suunnittelualueella. Kaavaratkaisussa esitetty korttelirakenne myötäilee joenvarren virkistysvyöhykettä maastonmuodoittain ja alueen suurmaiseman linjoja siten, että rakenne muodostaa selkeästi rajautuvan reunan avoimiin maisemiin, ollen kuitenkin monipiirteinen ja polveileva. Myös kaavaratkaisun kevyen liikenteen reittien suunnatamisessa on huomioitu alueen kytkeytyminen ympäröivään taajamarakenteeseen.

Kaavaratkaisussa on osoitettu Nikkiläntie ja Pornaistentie kaava-alueeseen kuuluvilta osin kaduiksi.

Kaavatyötä koskeva ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 9.6.2014 Uudenmaan ELY-keskuksessa. Neuvottelua koskeva muistio on selostuksen liitteenä 5. Neuvottelussa sovittiin, että Jokilaakson hyväksyttäväksi vietävään kaavaan liittyvä pohjavesimääräys toimitetaan vielä ELY:n edustajille kommentoitavaksi. Lisäksi sovittiin, että kaava viedään hyväksyttäväksi vasta, kun Museovirasto on antanut lausunnon alueella kesän 2014 aikana tehtävistä muinaisjäännösten tasokaivauksista ja muinaisjäännösmerkinnät voidaan tältä pohjalta poistaa hyväksyttävästä kaavasta.

Vid planeringen av området behandlas området längs ån som en del av nätverket av grönområden i Nickby. Därför faller området utanför de områden som ska bebyggas och anvisas som parkområde och område för närrekreation.

När det gäller bansträckan mellan Kervo och Nickby gjordes en buller- och vibrationsundersökning år 2010. Denna undersökning används som underlag för planarbetet så att planlösningen tar fasta på olägenheterna vid placeringen av de områden som ska bebyggas och själva byggnaderna liksom i de planbestämmelser som styr byggandet. De värsta vibrations- och bullerområdena blir utanför de områden som ska bebyggas. Bullerolägenheterna minimeras med hjälp av placeringen av byggnaderna. I de byggområden som lider av buller- och vibrationsolägenheter säkerställer planbestämmelser att riktvärdena för buller inte överskrids och att vibrationsolägenheterna minimeras med hjälp av konstruktioner. I samband med utarbetandet av planförslaget gjordes en bullergranskning av bullret från spårtrafiken.

Parallellt med planarbetet görs en trafikutredning och -plan för hela Nickby. I det här sammanhanget utreds även hur infartsparkeringen bör anordnas i Nickby även med tanke på den kommande tågstationen.

Planbeskrivningen innehåller stycket Bosättningshistoriska skeden i området, vilket redogör för bosättnings och landskapets historia med hjälp av kartutdrag och verbala beskrivningar. I planbeskrivningen ingår även en redogörelse för det befintliga byggnadsbeståndet och i planen föreslås att det gamla pumphuset vid ån samt en del av Tallbcka fastighets byggnader ska skyddas. Tallbcka fastighets gårdsområde anvisas i planen att bevaras.

Som en del av planarbetet har illustrationer sammanställts för att visa hur planeringsområdet knyter an till de omgivande områdena, särskilt rekreationsområdet längs ån och bostadsområdet Östanåparken. I planlösningen har man beaktat områdets koppling särskilt till Östanåparken bl.a. genom att med hjälp av konstruktionsmässiga lösningar framhäva vyerna från festsalsbyggnaden och sjukhusets gamla förvaltningsbyggnad så att parkaxlarna framför byggnaderna fortsätter även i Ådalens planeringsområde. Den kvartersstruktur som presenterats i planlösningen följer terrängformerna i rekreationszonen längs ån och de stora dragen i landskapet så att strukturen bildar en klart avgränsad kant till de öppna landskapen på samma gång som den är mångfacetterad och följsam. Även när det gäller riktandet av cykel- och gångbanorna har man beaktat områdets koppling till den omgivande tätortsstrukturen.

I planlösningen har Nickbyvägen och Borgnäs vägen anvisats som gator till de delar som ingår i planområdet.

Förslagsskedets myndighetssamråd angående planarbetet hölls i Nylands NTM-central 9.6.2014. Promemorian från samrådet finns som beskrivningens bilaga 5. Vid mötet kom man överens om att grundvattenbestämmelsen i planen som ska godkännas ännu skickas till NTM-centralens representanter för kommentarer. Dessutom kom man överens om att planen förs till godkännandehandling först när Museiverket har givit sitt utlåtande över utgrävningarna på området som utfördes sommaren 2014 och sedan kan fornminnesbeteckningarna på basen av detta strykas från planen som ska godkännas.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 MRL:n sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.

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

Voimassa olevan MAL- aiesopimuksen 2012-2015 mukaisesti kunta on sitoutunut luomaan kaavoituksen keinoin edellytykset noin 330 asunnon vuosituotannolle, josta 20 % on valtion tukemaa ARA-tuotantoa.

Sipoon yleiskaavassa 2025 on määritelty maankäytölliset periaatteet kunnan strategian 2025 mukaiselle kasvulle. Yleiskaavassa 2025 Sipoon Jokilaakson alue on Nikkilän taajamakeskuksen kasvualuetta.

Sipoon Jokilaakson suunnittelua koskevat ja ohjaavat myös muun muassa seuraavat valtuuston kokouksessaan 10.12.2012 kehitys- ja kaavoituskeskukselle vuosiksi 2013-2015 hyväksymät strategiset tavoitteet:

- Kaavoituksen painopistealueet ovat yhdyskuntarakenteen täydentämisessä ja uusien joukkoliikenteeseen tukeutuvien alueiden kaavoittamisessa.
- Suunnitteluprosessissa kuunnellaan aktiivisesti asukkaita, yrittäjiä, yhdistyksiä ja muita osallisia, hyödyntäen erilaisia vuorovaikutusmenetelmiä.
- Uusien alueiden osalta tavoitteena on ikä- ja sosiaalirakenteen tasapaino sekä yhteisöllisyyttä ja hyvää urbaania elämää tukeva rakenne. Alueilla taataan mahdollisuus monipuoliseen asuntotarjontaan ja erilaisiin asumismuotoihin.
- Uuden rakentamisen tulee tuottaa lisäarvoa nykyisille asukkaille paranevien palveluiden, joukkoliikenteen paranemisen sekä virkistysmahdollisuuksien myötä. Alueiden suunnittelussa on erityisen tärkeää vanhenevan väestön ja pienten lasten huomioiminen.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Krav på innehåll enligt MBL

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

4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts av kommunen

Enligt den gällande MBT-avsiktsförklaringen 2012-2015 har Sibbo som mål att genom planläggningen skapa förutsättningar för en produktion på ca 330 bostäder per år, varav 20 % är statsstödd ARA-bostadsproduktion.

I Generalplan för Sibbo 2025 har markanvändningsprinciper fastställts för en strategienlig tillväxt i kommunen fram till år 2025. I generalplanen är Sibbo Ådal ett tillväxtområde för Nickby tätortscentrum.

Planeringen av Sibbo Ådal berörs och styrs även av följande strategiska mål som fullmäktige godkände 10.12.2012 för utvecklings- och planläggningscentralen för åren 2013-2015:

- Insatsområdena inom planläggningen är att komplettera samhällsstrukturen och att planlägga nya områden som stödjer sig på kollektivtrafiken.
- Under planeringsprocessen ska invånare, företagare, föreningar och andra intressenter höras aktivt med stöd av olika mekanismer för växelverkan.
- När det gäller nya områden är målet en balanserad ålders- och socialstruktur samt en struktur som stödjer samhällstillväxt och ett bra urbant liv. I områdena garanteras möjligheten till ett mångsidigt bostadsutbud och olika boendeformer.
- Nybyggandet ska ge de nuvarande invånarna ett mer värde i och med att service, kollektivtrafiken och rekreativ möjligheterna förbättras. Vid planeringen av områdena är det särskilt viktigt att beakta den åldrande befolkningen och småbarn.

Lisäksi valtuusto hyväksyi samassa kokouksessa vuoden 2013 sitovaksi tavoitteeksi Sipoon Jokilaakson suunnitellua koskien Nikkilän Kulttuurikäytävä -projektiin osallistumisen ja projektin sisällyttämisen osaksi Jokilaakson kaasuunnittelua.

Muun muassa edellä mainituista ns. yleisemmistä tavoitteista määrytyen on Sipoon Jokilaakson suunnittelun tavoitteeksi asetettu, että alueesta muodostuu Nikkilän keskustaan tukeutuva, vetovoimainen, viihtyisä ja omaleimainen townhouse-henkinen asunto- ja keskustatoimintojen alue noin 1 200 asukkaalle. Tavoitteena on luoda alueelle rakenne, joka kannustaa liikkumaan kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä sekä tarjoaa turvallisen ja virikkeellisen elinympäristön eri-ikäisille asukkaille. Sipoonjoen ranta-alueesta halutaan kehittää aktiivinen osa Nikkilän viheralueverkostoa. Alueen suunnittelussa pyritään rakenteellisesti ja toiminnallisesti mahdollisimman ekotehokkaaseen ratkaisuun, joka tukee myös yhteisöllisyyden ja alueellisen identiteetin muodostumista. Kaavatyössä hyödynnetään Jokilaakson suunnittelukilpailun aikana saatua yleisöpalautetta sekä Nikkilän kulttuurikäytävähankkeen aikana kerättyä tietoa.

Jokilaakson alue on keskeinen osa Nikkilän kulttuurikäytävää. Kulttuurikäytävä-hankkeen myötä Nikkilään on tavoitteena muodostaa viihtyisä ja elävä reitti, jonka varrella löytyy erilaisia kohtauspaikkoja asukkaille, ympäristötai- detta, ja jossa vanha ja uusi arkkitehtuuri tukee toisiaan. Hankeen avulla halutaan tuoda alueen kulttuuriset ja historialliset voimavarat osaksi suunnittelua. Kulttuurikäytävän avulla profiloidaan Nikkilää monipuolisena kulttuuri- taajamana ja pyritään lisäämään taajaman vetovoimaa. Jokilaakson suunnittelussa tullaan kiinnittämään huomiota yhteispaikkojen ja viihtyisien kävelyreittien suunnitteluun. Asemakaavojen suunnitteluratkaisuilla mahdollistetaan kulttuurikäytävän (=elävä ja viihtyisä kävelyreitti, jonka varrelta löytyy kohtauspaikkoja asukkaille jne.) toteutuminen Nikkilässä.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Pääsääntöisesti valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät kuntien alueidenkäytön suunnitteluun maakuntakaavan ohjausvaikutuksen kautta. Kuntatasolla taasen yleiskaavan merkitys korostuu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maakuntakaavan konkretisoinnissa. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ns. erityis- tavoitteet sisältävät kuitenkin kaikkia kaavatasoja, myös asemakaavoitusta koskevia velvoitteita, mikäli tavoitetta ei ole kohdennettu koskemaan vain tiettyä kaavatasoa.

På samma sammanträde godkände fullmäktige därtill som bindande mål för år 2013 att kommunen deltar i projektet Kulturkorridoren och att projektet inkluderas i planläggningen av Ådalen.

Med hänvisning till bl.a. ovan nämnda s.k. allmänna mål har som mål för planeringen av Sibbo Ådal ställts att området ska utvecklas till ett attraktivt, trivsamt och särpräglat område i townhouse-anda för bostäder och centrumfunktioner för ca 1 200 invånare. Området ska stödja sig på servicen i Nickby centrum. Målet är att skapa en struktur som uppmuntrar invånarna att ta sig fram till fots, med cykel och kollektiva färdmedel och som erbjuder en trygg och stimulerande livsmiljö för invånare i alla åldrar. Stranden av Sibbo å utvecklas till en aktiv del av grönområdesnätverket i Nickby. Vid planeringen eftersträvas en lösning som är så ekoeffektiv som möjligt med hänsyn till strukturen och funktionerna. Lösningen ska också främja samhällstillvändheten och uppkomsten av en lokal identitet. I planarbetet utnyttjas den respons som allmänheten gav under planeringstävlingens gång samt information som samlats inom ramen för projektet Kulturkorridoren.

Ådalen är en central del av kulturkorridoren i Nickby. Projektet Kulturkorridoren syftar till att skapa en trivsam och levande passage genom Nickby som kantas av miljökonst och mötesplatser för invånarna, och där den gamla och nya arkitekturen möts i balans. Projektet lyfter fram områdets kulturella och historiska resurser som en del av planeringen. Kulturkorridoren syftar till att profilera Nickby som en mångsidig kulturtätort och göra den mer attraktiv. Vid planeringen av Ådalen kommer uppmärksamhet att fästas vid gemensamma platser och trivsamma promenadvägar. Genom planeringslösningarna i detaljplanerna blir det möjligt att skapa en genuin kulturkorridor (en levande och trivsam promenadväg med mötesplatser för invånarna osv.) i Nickby.

Mål som grundar sig på planeringssituationen

Enligt 24 § i markanvändnings- och bygglagen ska man vid områdesplaneringen beakta de riksomfattande målen för områdesanvändningen så att möjligheterna att uppnå dem främjas.

I regel förmedlas de riksomfattande målen för områdesanvändningen via landskapsplanens styrande inverkan till planeringen av områdesanvändningen i kommunerna. På det kommunala planet framhävs återigen generalplanens betydelse eftersom den konkretiserar de riksomfattande målen för områdesanvändningen och landskapsplanen. De s.k. särskilda målen bland de riksomfattande målen för områdesanvändningen omfattar emellertid alla planläggningsnivåer, även skyldigheter som gäller detaljplaneringen, förutom i fall där ett mål bara har fastställts för en viss planläggningsnivå.

Tämän asemakaavan laatimista ohjaavat seuraavat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteet:

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Alueidenkäytön suunnittelulla on huolehdittava, että asunto- ja työpaikkarakentamiseen on tarjolla riittävästi tonttimaata.

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

Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.

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

Alueidenkäytön suunnittelussa uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille.

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

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille on jätettävä riittävän suuri etäisyys. Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset sekä vaarallisten aineiden kuljetusreitit ja niitä palvelevat kemikaalirastapihat on sijoitettava riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.

Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja. Uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.

Alueidenkäytössä tulee edistää energian säästämistä sekä uusiutuvien energialähteiden ja kaukolämmön käyttöedellytyksiä.

Följande särskilda mål bland de riksomfattande målen för områdesanvändningen styr utarbetandet av denna detaljplan:

Enhetligare samhällsstruktur och kvalitet på livsmiljön

Vid planeringen av områdesanvändningen ska man sörja för ett tillräckligt utbud av tomtmark för byggandet av bostäder och arbetsplatser.

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

I samband med planeringen av områdesanvändningen ska utnyttjandet av det befintliga byggnadsbeståndet främjas samt skapas förutsättningar för en god tätortsbild. Vid utvecklandet av tätorter ska man se till att grönområdena bildar enhetliga helheter.

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

Vid planeringen av områdesanvändningen ska nybyggande inte placeras i områden med översvämningsrisk.

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

Sådana aktiviteter som har en menlig inverkan på hälsan eller medför risk för olyckor ska placeras på tillräckligt långt avstånd från verksamheter som är känsliga för konsekvenserna. Anläggningar som orsakar fara för storolyckor, transportrutter för farliga ämnen och de kemikaliebangårdar som betjänar dessa måste ligga på ett betryggande avstånd från bostadsområden, områden avsedda för allmänheten och områden med en känslig natur.

Inom områdesanvändningen ska olägenheter i form av buller, vibration och luftföroreningar förebyggas och befintliga olägenheter i mån av möjlighet minimeras. Nya bostadsområden och andra bullerkänsliga verksamheter bör inte placeras i bullerområden utan att man säkerställer en tillräcklig bullerbekämpning.

Vid områdesanvändningen ska energisparande samt betingelser för att använda förnybara energikällor och förbruka fjärrvärme främjas.



Nikkilän keskusta Jokilaakson alueelta kuvattuna. / Nickby centrum fotograferat från Ådalens område.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät.

Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet.

Helsingin seudun erityiskysymykset

Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä varmistettava tonttimaan riittävyys.

Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle. Alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämis-mahdollisuuksia. Alueidenkäytössä tulee ehkäistä olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta irrallista hajarakentamista.

Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella. Sipoonjoen varsi on osoitettu kaavassa virkistysalueeksi ja joki Natura 2000 -alueeksi. Nikkilän vanha sairaala-alue on osoitettu maakuntakaavassa valtakunnallisesti merkittävänä, kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeänä alueena. Uudenmaan liitossa valmisteilla olevassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavaehdotuksessa Jokilaakson alue on osa tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta, ilman Sipoonjoen vartta lukuun ottamatta.

Sipoon valtuusto hyväksyi 28.5.2007 voimakkaaseen kasvuun perustuvan strategian, jonka mukaisesti kunta pyrkii vastaamaan osaltaan Helsingin seudulle kohdistuvaan maankäyttöpaineeseen. Kasvustrategian mukaisesti tavoitteena on luoda edellytykset noin 35 000 asukkaan kasvulle. Pääosa tästä kasvusta pyritään ohjaamaan taajama-alueille, raideliikenteen kehittämiskäytävien varteen.

Kunnan strategian ja strategian maankäytöllisiä periaatteita linjaavan Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti Nikkilän taajamakeskus on kunnan merkittävimpiä kehitysalueita. Yleiskaavaratkaisun mukaisesti Nikkilä tulee kasvamaan pitkällä aikavälillä nykyisestä noin 4 300 asukaan taajamasta noin 16 000 asukkaan taajamaksi. Keskeistä tämän suuruisen kasvun kannalta on luoda edellytykset toimivan joukkoliikenteen järjestämiselle, erityisesti henkilöraide-liikenteen käynnistämiseksi olemassa olevalla radalla välillä Nikkilä-Talma-Kerava-Helsinki. Jokilaakson alue on yksi Nikkilän taajamakeskuksen merkittävimmistä kasvualueista, jota on tarkoitus kehittää asumispainotteisena keskustatoimintojen alueena. Tavoitteena on osoittaa alueelle asunnot noin 1 200 asukkaalle.

Sipoon yleiskaavassa 2025 Jokilaakson suunnittelualue on osa Nikkilän keskustatoimintojen aluetta. Sipoonjoen varsi on yleiskaavassa osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi, Sipoonjoki Natura 2000 -verkostoon kuuluvaksi alueeksi ja suunnittelualue Nikkiläntien pohjoispuolisil-

Kultur- och naturarv, rekreation i det fria och naturresurser

I samband med områdesanvändningen ska säkras att nationellt sett betydelsefulla värden inom kulturmiljön och naturarvet bevaras.

Vid planeringen av områdesanvändningen ska behovet av skydd för grund- och ytvatten beaktas, liksom behoven av förbrukning.

Specialfrågor i Helsingforsregionen

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

Vid planeringen av områdesanvändningen ska betydande byggande placeras i områden med tillgång till kollektivtrafik, särskilt spårbunden trafik. Genom dimensioneringen av områdesanvändningen ska man förbättra kollektivtrafikens verksamhetsbetingelser och möjligheterna att anlita kollektivtrafiken. Vid områdesanvändningen ska man förebygga glesbyggande utanför den befintliga samhällsstrukturen.

I landskapsplanen för Östra Nyland ligger planeringsområdet i ett område för tätortsfunktioner. Åstranden har i planen anvisats som ett rekreatiomsområde och själva ån som Natura 2000-område. Gamla sjukhusområdet i Nickby har i landskapsplanen anvisats som ett "område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden, riksintresse". I förslaget till etapplandskapsplan 2 för Nyland, vilket är under beredning i Nylands förbund, är Ådalen med undantag för strandzonen närmast ån "ett område för tätortsfunktioner som ska förtätas".

Sibbo kommunfullmäktige godkände 28.5.2007 en strategi som bygger på kraftig tillväxt och enligt vilken kommunen strävar efter att svara på det tryck på markanvändningen som Helsingforsregionen utsätts för. Enligt tillväxtstrategin är målet att skapa förutsättningar för en tillväxt på ca 35 000 invånare. Huvuddelen av denna tillväxt styrs till tätortsområdena längs utvecklingskorridorerna för spårtrafiken.

I enlighet med kommunens strategi och Generalplan för Sibbo 2025, som anger principerna för markanvändningen, är centrum av Nickby ett av de viktigaste utvecklingsområdena i kommunen. Enligt generalpanelösningen kommer Nickby på lång sikt att växa från dagens tätort med ca 4 300 invånare till en tätort med ca 16 000 invånare. Att skapa förutsättningar för en fungerande kollektivtrafik är viktigt för en tillväxt av den här omfattningen, särskilt när det gäller att starta personspårtrafiken på den befintliga banan mellan Nickby-Tallmo-Kervo-Helsingfors. Ådalen är ett av de mest betydande tillväxtområdena i Nickby och ska utvecklas som ett område för centrumfunktioner med tonvikt på boende. Målet är att anvisa bostäder för ca 1 200 personer.

I Generalplan för Sibbo 2025 är Ådalen en del av ett område för centrumfunktioner i Nickby. Åstranden visas i generalplanen som ett landskapsmässigt värdefullt område, Sibbo å som ett område i Natura 2000-nätverket och planeringsområdet norr om Nickbyvägen som ett grundvattenområde.

ta osin pohjavesialueeksi. Suunnittelualueen eteläosaan, Nikkiläntien molemmin puolin, on osoitettu kaksi muinaismuistokohdetta (sm-057 ja sm-058). Nikkiläntieltä, Laaksosuoontien risteyksen kohdilta, on osoitettu etelään uusi yhdystie/kokoojakatu linjaus maantielle 148.

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta aluetta, rajautuen länsiosiltaan asemakaavoitettuun Nikkilän keskusta-alueeseen ja eteläosiltaan asemakaavoitettuun Itäisen jokipuiston asuinalueeseen. Jokilaakson alueen asemakaavoituksella on tarkoitus mahdollistaa Nikkilän taajamakeskustan hallittu laajentuminen itään ja kytkeä Itäisen jokipuiston alue Nikkilän keskusta. Tavoitteena on alueen asemakaavoituksella mahdollistaa Sipoonjoen ranta-alueen kehittäminen aktiiviseksi osaksi Nikkilän viheralueverkostoa. Keskeistä alueen suunnittelussa on kytkeä Itäisen jokipuiston ja Laaksosuo asuinalueet kevyen liikenteen yhteyksiin Nikkilän taajamakeskustaan.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualueen keskeinen sijainti Nikkilän taajama- ja maisemarakenteessa asettaa erityistavoitteita alueen maankäyttöratkaisulle. Keskeistä alueen suunnittelussa on ratkaista alueen visuaalinen ja toiminnallinen liittyminen ympäristöön. Alue tulee sitoa toiminnallisesti Nikkilän taajamakeskustaan. Jokilaakson alueen tulee kytkeä visuaalisesti ja toiminnallisesti myös valtakunnallisesti merkittävään kulttuurihistoriallisiin ympäristöihin kuuluva Nikkilän Jokipuiston alue (ent. sairaala-alue) sekä asemakaavoittamaton Laaksosuo asuinalue Nikkilän keskusta.

Alueen taajamarakenteellisesti keskeisen sijainnin vuoksi alueelle tulee osoittaa eri-ikäisille suunnattua, monipuolista ja -muotoista asumista sekä tiloja palvelu- ja liikerakentamiselle, jotta alueesta muodostuu elävä, taajamakeskustaa täydentävä kokonaisuus.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisosiltaan Kerava-Porvoo rataa, joten alueen suunnittelussa tulee varautua henkilöjunaliikenteen käynnistymiseen Kerava-Nikkilä rataosuudella, ja siten varmistaa sujuvat kevyen liikenteen yhteydet Nikkilän tulevalle juna-asemalle.

Jokilaakson alueen keskeisimpiä ympäristöhäiriöiden lähteitä ovat tie- ja rautatieliikenteen aiheuttama melu ja värinä. Nykytilanteessa valtioneuvoston asuinalueille, taajamien virkistysalueille ja näiden välittömässä läheisyydessä sijaitseville alueille sekä hoito- ja oppilaitoksia palveleville alueille asettama 55 dB:n ohjeellinen päivämeluvarvo ja 45 dB:n ohjeellinen yömeluvarvo (uudet asuinalueet) ylittyy sekä Kerava-Porvoo rautatien että Nikkiläntien välittömässä läheisyydessä. Kerava-Porvoo rautatie aiheuttaa melun ohella myös värinäshaittoja radan läheisyydessä. Vuonna 2010 tehdyn värinäselvityksen perusteella asuinrakennusten rakentaminen radan välittömään läheisyyteen edellyttää merkittäviä värinän vaimennustoimenpiteitä ja hieman etäämmällä radasta suositellaan tarkemman värinäselvityksen tekemistä ennen uutta rakentamista. Mittausten perusteella rakennusten vaurioriskin arvioidaan ulottuvan maksimissaan 50 metrin etäisyydelle radasta. Asumisviivyyden kannalta värinä saattaa aiheuttaa häiriötä kui-

I planeringsområdets södra del, på bägge sidor om Nickbyvägen, har två fornlämningsobjekt anvisats (sm-057 och sm-058). Från Nickbyvägen, vid korsningen med Dalskärrsvägen, har en sträckning anvisats för en ny förbindelseväg/matargata till landsväg 148.

Planeringsområdet är i huvudsak ett obebyggt område som i väster gränsar till det detaljplanerade Nickby centrum och i söder till det detaljplanerade bostadsområdet Östanåparken. Detaljplaneringen av Ådalen syftar till att möjliggöra en kontrollerad expansion av Nickby tätortscentrum österut och att koppla Östanåparken till Nickby centrum. Målet är att genom detaljplaneringen göra det möjligt att utveckla strandområdet längs Sibbo å som en aktiv del av nätverket av grönområden i Nickby. Ett centralt mål för planeringen är också att koppla Östanåparken och bostadsområdena i Dalskärr till Nickby tätortscentrum med hjälp av förbindelser för den lätta trafiken.

Mål som grundar sig på förhållandena och egenskaperna i området

Planeringsområdets centrala läge i tätorts- och landskapsstrukturen i Nickby ställer särskilda krav på markanvändningslösningarna. Den centrala punkten i planeringen är att reda ut hur området visuellt och funktionellt anknyter till omgivningen. Området bör funktionsmässigt förbindas med Nickbys tätortscentrum. Ådalen bör kopplas både visuellt och funktionellt även till Östanåparken (f.d. sjukhusområdet), som är en betydande kulturhistorisk miljö av riksintresse, och det icke detaljplanerade bostadsområdet Dalskärr till Nickby centrum.

På grund av områdets centrala läge i tätortsstrukturen bör mångsidigt och mångformigt boende för olika åldersgrupper anvisas, liksom lokaler för service- och affärsbyggande. På det sättet växer ett levande område fram som kompletterar tätortscentrum.

Planeringsområdet gränsar i norr till Kervo-Borgå-banan. Därför bör man vid planeringen utgå från att persontrafik eventuellt inleds på järnvägssträckan Kervo-Nickby och på så sätt försäkra sig om att förbindelserna för lätt trafik till den kommande järnvägsstationen i Nickby fungerar.

Bullret och vibrationerna från väg- och järnvägstrafiken är de största källorna till miljöstörningar i planeringsområdet. I nuläget överskrider de riktvärden för dagsbuller (<55 dB) respektive nattbuller (<45 dB, nya bostadsområden) som Statsrådet har fastställt för bostadsområden, rekreationsområden i tätorterna och i områden i omedelbar anslutning till dessa samt områden som tjänar vård- och läroinrättningar både strax intill Kervo-Borgå-järnvägen och vid Nickbyvägen. Förutom bullret från järnvägen mellan Kervo-Borgå förekommer det också vibrationsolägenheter i närheten av banan. Enligt en bullerutredning som gjordes år 2010 förutsätter byggande av bostadsbyggnader i banans omedelbara närhet betydande åtgärder för att dämpa vibrationerna. Något längre bort från banan rekommenderas det att en mer detaljerad utredning ska göras innan nya byggnader börjar uppföras. Med utgångspunkt i mätningar bedömer man att risken för skador på byggnaderna som mest

tenkin jopa muutaman sadan metrin etäisyydellä radasta. Melu- ja värinähaittojen ohella suunnitteluratkaisussa tulee huomioida Nikkilä-Porvoo radalla tehtävistä vaarallisten aineiden kuljetuksista aiheutuva suuronnettomuusriski radan läheisyyden maankäytön suunnittelussa siten, ettei välittömälle vaaravyöhykkeelle (ns. punainen vyöhyke) suositella uutta rakentamista ellei sillä saavutettavat yhdyskuntarakenteen muut hyödyt ole riittävän suuret.

Suunnittelualuetta rajaa lännessä Sipoonjoki, joka kuuluu Natura 2000 -verkostoon vesialueen osalta. Suunnittelualue on myös pohjoisosiltaan vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta. Näistä lähtökohdista johtuen alueen hulevedet on tavoitteena käsitellä luonnonmukaisesti, eikä alueelle tule sijoittaa toimintaa, joka aiheuttaa vaaraa Sipoonjoen ja pohjaveden suojelevarvoille.

Sipoonjoen länsipuoliset ranta-alueet ovat kaavan mukaisista puistoaluetta (Sipoonjoen rantapuisto). Kevyenliikenteen reitistöineen joen rantavyöhykkeen puistoalue muodostaa keskeisen osan Nikkilän viherverkostoa yhdessä Keskuspuiston ja Ollbäckenin purouoman kanssa. Jokilaakson suunnitteluratkaisulla tulee mahdollistaa Sipoonjoen ranta-alueen kehittäminen aktiiviseksi osaksi Nikkilän viheralueverkostoa.

Suunnittelualueen sijainti Sipoonjoen ranta-alueella edellyttää tulvariskien ja hulevesien hallinnan huomioon ottamista alueen suunnittelussa ja rakentamisessa. Arvioitujen tulvavesikorkeuksien perusteella Nikkilän Jokilaakson kaava-alueella ei uutta rakentamista suositella toteuttavan tason + 9.0 m alapuolelle.

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi muinaismuistolain nojalla suojeltua kivikautista asuinpaikkaa. Näiden säilyttämistarve ja tarkempi rajaaminen selvitetään suunnittelutyön aikana.

Tallbackan tilakeskus luokiteltu Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä arvokaimpaan kohdeluokkaan kuuluvaksi kohteeksi, jonka säilyminen on turvattava. Tila on rakennus- ja paikallis-historiallisten arvojen lisäksi myös maiseman ja ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä. Sipoonjoen varressa, Nikkiläntien kupeessa sijaitsee suunnittelualueen toinen rakennushistoriallinen arvokohde, vanha pumppaamo, jonka säilyminen tulee myös turvata kaavaratkaisulla.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten tavoitteet

Kaavatyössä on hyödynnetty vuonna 2009 Nikkilän ideasuunnittelutyön yhteydessä toteutetun asukaskyselyn tuloksia, Jokilaakson suunnittelukilpailun aikana saatua yleisöpalautetta sekä Nikkilän kulttuurikäytävähankkeen aikana kerättyä tietoa.

Vuonna 2009 kerättiin osana Nikkilän ideasuunnittelmatyötä kuntalaisten näkemyksiä Nikkilästä ja sen kehittämisen suuntaviivoista. Kyselyyn vastasi 126 henkilöä. Kyselyyn

sträcker sig till ett avstånd på 50 meter från banan. Med hänsyn till boendetrivseln kan vibrationerna emellertid ge upphov till olägenheter till och med på några hundra meters avstånd från banan. Förutom buller- och vibrationsolägenheterna ska risken för storolyckor till följd av transporter av farliga ämnen tas i beaktande vid planering av markanvändning intill Nickby-Borgå-banan så att nya bostäder inte byggs i den omedelbara riskzonen (den s.k. röda zonen) om inte den övriga nyttan för samhällsstrukturen som uppnås genom detta är tillräckligt stor.

I väster gränsar planeringsområdet till Sibbo å, som beträffande vattenområdet hör till Natura 2000-nätverket. De norra delarna av planeringsområdet är ett viktigt grundvattenområde för vattenförsörjningen. På grund av dessa utgångspunkter är avsikten att behandla dagvattnet på ett naturligt sätt. Sådan verksamhet som medför risker för Sibbo ås och grundvattnets skyddsvärden får inte förläggas till området.

Strandområdena väster om ån är enligt planen ett parkområde (Sibbo ås strandpark). Parkområdet i strandzonen med nätverket av cykel- och gångbanor utgör tillsammans med Centralparken och Ollbäckens bäckfåra en central del av grönnätverket i Nickby. Planeringslösningen i Ådalen bör också göra det möjligt att utveckla strandområdet längs Sibbo å som en aktiv del av nätverket av grönområden i Nickby.

Planeringsområdets läge på stranden av Sibbo å förutsätter att man vid planeringen och byggandet beaktar översvämningensrisken och hanteringen av dagvattnet. På basis av de uppskattade svämvattenhöjderna rekommenderas att inga nya byggnader ska uppföras under en höjd på + 9,0 m.

I planeringsområdet finns det två boplatser från stenåldern som skyddats med stöd av lagen om fornminnen. Behovet av att bevara dessa och en närmare avgränsning av dem utreds under planeringsarbetet.

Tallbacka gårds driftcentrum har i inventeringen av kulturmiljöer och byggnadsarvet i Sibbo kommun placerats i den mest värdefulla objektsklassen vars bevarande ska säkerställas. Förutom de byggnads- och lokalhistoriska värdena är gården viktig med hänsyn till landskapet och omgivningen. Längs ån, nära Nickby, finns ett annat byggnadshistoriskt värdeobjekt, nämligen det gamla pumphuset. Att pumphuset bevaras ska också säkerställas genom planlösningen.

4.4.3 Mål som uppkommit under processen

Intressenternas mål

I planarbetet har man tagit fasta på resultaten från invånarenkäten som genomfördes i samband med idéplanen för Nickby år 2009, responsen från allmänheten på Ådalens planeringstävling samt information som samlats in inom ramen för projektet Kulturkorridoren.

År 2009 samlade man inom ramen för arbetet med en idéplan för Nickby in kommuninvånarnas synpunkter på Nickby och hur tätorten borde utvecklas. Enkäten besvarades av 126 personer. Av svaren framgick att man mest värdesät-

vastanneet arvostavat eniten asuinympäristössä hyvin hoidettua ja siistää ympäristöä, luonnonläheisyyttä, turvallisuuden tunnetta, sujuvia liikenneyhteyksiä, monipuolisia palveluita, mahdollisuutta kulkea julkisilla liikennevälineillä, lapsiystävällisyyttä ja harrastusmahdollisuuksia. Kyse-
lyn perusteella Sipoonjoen ranta-alueita, erityisesti joen länsipuolen puistoalueita sekä Itäisen jokipuiston aluetta pidetään Nikkilän miellyttävimpinä paikkoina, joskin ranta-alueen ilmettä ja toiminnallisuutta toivottiin vielä kehitettävän. Kehittämistoivomuksena oli muun muassa Itäisen jokipuiston ja ns. Laaksosuo-alueiden liittäminen osaksi keskustaa kauniilla viherkäytävillä ja joen ylittävillä kävelysilloilla sekä joen molemmin puoleisten ranta-alueiden virkistyskäytön parantaminen istutuksin, penkein ja esimerkiksi perustamalla alueelle hedelmäpuulehto. Ranta-alueelle toivottiin myös kahvilaa/ravintolaa ja ulkoilma-atterilavaa. Parannusta toivottiin myös Nikkilän kevyen liikenteen reittien jatkuvuuteen esimerkiksi siten, että joen molemmin puolin kulkisi kävely- ja pyöräilyreitit taajaman eteläosista aina uudelle Kartano III -alueelle. Vastauksissa Nikkilää toivottiin kehitettävän muun muassa perinteisen puurakentamisen mukaisesti, esimerkkeinä Helsingin Puu-Käpylä, Kumpulan ja Vallilan rakennuskanta. Myös Porvoon Länsiranta, Pietarsaaren vanhakeskus ja Rauma mainittiin Nikkilän kehittämisen esikuvina. Mahdollisten uusien kerrostalojen haluttiin olevan enemmänkin Kartanonkosken tyyliä kuin ns. laatikkoratkaisuja. Uuden rakentamisen toivottiin myös olevan matalaa ja tiivistä, talojen värikkäitä ja tarjoavan jotain sekä vanhaa tyyliä rakastaville että erittäin modernista tyylistä pitävälle. Jokilaakson alue (Sipoonjoen itäpuoli) mainittiin yhtenä sopivana täydennysrakentamisalueena, kuitenkin niin, että jokiranta jää yleiseen käyttöön hyvin rakennettuna puistoalueena. Jokilaakson alueelle ehdotettiin sopivan yleisimmin tiivis-matala luonteista rakentamista, kuten pienkerros- ja rivitaloja. Joissakin vastauksissa ehdotettiin Jokilaakson aluetta kehitettävän myös keskustaluonteisena alueena, jossa on runsas palvelutarjonta. Asukkaat toivoivat Nikkilään enemmän palveluita, jotta alueesta ei muodostu kuollutta nukkumähiötä. Uuden palvelu- ja työpaikkarakentamisen toivottiin olevan luonteeltaan pääosin katutasoliiketilaa, joka sijaitsee hajautetusti nykyisten kauppapaikkojen ohella pääkatujen varressa. Myös Jokilaakson alueen nähtiin joissain vastauksissa soveltuvan palvelurakentamiselle.

Sipoon Jokilaakson kehittämisen pohjaksi järjestetyssä suunnittelukilpailussa yleisöllä oli mahdollisuus kommentoida ja arvioida kilpailuehdotuksia. Kilpailutöiden yleisöarvioinnin perusteella Nikkilän vetovoimatekijänä pidetään kylämaisyyttä, maalaismaisemia sekä väljyyden mukanaan tuomaa riittävää yksityisyyttä. Yhteisöllisyyttä pidetään myös tärkeänä, mutta se ei saa estää riittävää yksityisyyttä. Sipooseen toivotaan lisäksi monipuolisempaa asuntotarjontaa, kuten seniori- ja nuorisotasumista ja kunnan vuokra-asuntoja. Nikkiläläiset odottavat Jokilaakson nykyisiä asukkaita palvelevia vapaa-ajan toimintoja ja palveluita. Toivelistalla ovat mm. uimahalli, golfkenttä, viljelypalstat ja ulkoilureitit, kuten julkinen raitti joen rannassa. Rakentamisen sijoittamiselta ja rakentamistyyliä odotetaan toisaalta moderniutta, mutta myös maaseutuympäristön huomioimista. Jokilaakson alueen liittymistä

ter att boendemiljön är välvårdad och snygg, närheten till naturen, trygghets känsla, smidiga trafikförbindelser, mångsidig service, möjlighet att ta sig fram med kollektiva färdmedel, barnvänliga lösningar och möjligheter till fritidssysselsättningar. Enkäten visade att strandområdena kring Sibbo å, särskilt parkområdena på åns västra sida samt Östanåparken, betraktas som de trevligaste ställena i Nickby, även om strandområdets allmänna intryck och funktionerna där borde utvecklas. Önskemål lades fram bl.a. om att Östanåparken och områdena i Dalskärr skulle kopplas till centrum med vackra grönnkorridorer och promenadbroar över ån samt att rekreativvärde vid strandområdena på bägge sidor av ån skulle förhöjas med hjälp av planteringar, bänkar och t.ex. genom att anlägga en lund av fruktträd i området. Vidare önskade man att det skulle finnas ett café/en restaurang och en friluftsscenen. Förbättringar önskades även beträffande kontinuiteten i den lätta trafiken i Nickby t.ex. så att det skulle gå cykel- och gångbanor på båda sidorna av ån från södra delen av tätorten ända till det nya området Nickby III. I svaren hoppades man att Nickby ska utvecklas med beaktande av traditionellt träbyggande, t.ex. i stil med byggnadsbeståndet i Trä-Kottby, Gumtåkt och Vallgård i Helsingfors. Även Västra stranden i Borgå, gamla centrum av Jakobstad och Raumo nämndes som förebilder. Om det blir nya flervåningshus föreslog man att de snarare skulle påminna om byggnadsstilen i Herrgårdsforsen än om "lådor". Vidare önskade man att de nya byggnaderna ska vara färggranna, låga och täta, och bjuda på något både för dem som älskar gammalt och för dem som gillar modern stil. Sibbo Ådal (östra sidan av Sibbo å) nämndes om ett lämpligt område för kompletteringsbyggande, dock så att åstranden blir ett väl anlagt parkområde för allmänt bruk. För Ådalen ansåg man att det skulle passa med tätt och lågt byggande överlag, såsom låghus och radhus. I några svar föreslog man att Ådalen kunde utvecklas som ett område med centrumkaraktär som har ett riktigt utbud av service. Invånarna önskade att Nickby borde få mer service så att orten inte ska bli en död sovstad. Man önskade att ny service och nya arbetsplatser i huvudsak ska ha karaktären av affärslokaler på gatuplan spridda längs huvudgatorna intill de befintliga handelsplatserna. Även Ådalen ansågs i vissa svar vara ett lämpligt område för servicebyggande.

I planeringstävlingen som genomfördes för att stödja utvecklandet av Sibbo Ådal hade allmänheten möjlighet att kommentera och utvärdera tävlingsbidragen. Utifrån allmänhetens respons på tävlingsbidragen är Nickbys byliknande karaktär, jordbrukslandskapet och den grad av integritet och privatliv som rymligheten medför ortens styrkor. Gemenskap och samhällstillvärdhet betraktas också som viktiga, men de får inte utgöra något hinder för vars och ens privatliv. I Sibbo önskas också ett mångsidigare bostadsutbud, som t.ex. senior- och ungdomsboende och kommunala hyresbostäder. Nickbyborna förväntar sig att Ådalen ska erbjuda fritidsverksamheter och tjänster även för de nuvarande invånarna. Bl.a. simhall, golfbana, odlingslotter och friluftsleder, såsom en strandpromenad, står på önskelistan. När det gäller placeringen av byggandet och byggnadsstilen förväntar man sig dels moderna lösningar, men dels också lösningar som beaktar landsbygds miljön. På vilket sätt Ådalen ansluter sig till

Itäiseen jokipuistoon pidetään erityisen tärkeänä. Kommenttien perusteella uuden ja vanhan alueen välillä pitäisi olla riittävä kontrasti. Lisäksi erityisesti Juhlatalon edustan avoimuus tuli esiin monessa kommentissa. Jokilaakson alueen yleisilmeeltä toivotaan laadukkuutta, iloista värikkyyttä ja jopa ylläilyä. Energiaomavaraisuus ja ekotehokkuus ovat tärkeitä tavoitteita myös, mutta niitä ei pidä korostaa yleisilmeen ja asumisratkaisujen kustannuksella.

Östanåparken betraktas som särskilt viktigt. På basis av kommentarerna bör det uppkomma en tillräcklig kontrast mellan det nya och det gamla området. Den öppna planen framför festsalsbyggnaden nämndes också i många kommentarer. En förstklassig, färgglad och till och med lite lyxig framtoning efterlyses när det gäller Ådalens allmänna framtoning. Självförsörjning i fråga om energi och effektivitet är också viktiga mål, men de bör inte framhållas för mycket på bekostnad av det allmänna intrycket och boendelösningarna.

"Eri-ikäiset huomioitu, viljelypalstat, hedelmäpuumetsikkö, yhteisöllisyys" (eräs Aarekartta-ehdotuksen kommentti)

"Pidän siitä, että rakentaminen joen puolella on orgaanista eikä suoraa ja muurimaista" (eräs Aarekartta-ehdotuksen kommentti)

"Keidastyyppiset talorykelmät Laaksosuontien varressa näyttää kivoilta" (eräs Aarekartta-ehdotuksen kommentti)

"Ekologinen asuinalue, joka voisi toimia "mallina" muillekin paikkakunnille. Ekologiset ratkaisut varmasti houkuttelevat alueelle asumaan nuoria ja nuoria perheitä. Alueen peltoja voisi hyödyntää yhteisten puutarha-alueiden järjestämiseksi." (eräs Kuninkaanpuisto-ehdotuksen kommentti)

"Idén med trädgårdsstad tycker jag om. Bron trevlig, likaså parklederna." (eräs Kuninkaanpuisto-ehdotuksen kommentti)

"Kävelyraitti, josta voi ihailla puistoa. Raitti kokoa puiston ja tuo toimintaa alueelle, esim. rullaluistelua." (eräs Mansikkapaikka-ehdotuksen kommentti)

"Istuu Nikkilän vanhojen puutalojen henkeen, ilmava, promenadi, mahtava ajatus, sitoo hyvin vanhan keskustan ja Jokipuiston kokonaisuudeksi. Tekee mieli viettää aikaa tuollaisessa maisemassa." (eräs Mansikkapaikka-ehdotuksen kommentti)

"Mycket utrymme fast där är för mycket hus. Jag tycker det är fint att man tänkt på just t.ex. att skaffa en simhall. Jag tror den i alla fall skulle användas aktivt." (eräs Mansikkapaikka-ehdotuksen kommentti)

"Erilainen. Omaleimainen. Rohkea. Modernit puuverhoillut värikkäät + harjakattoiset rakennukset. Otollinen korttelimuoto yhteisöllisyydelle." (eräs Riverdance-ehdotuksen kommentti)

"Kunnioitettu jokialuetta ja luotu ulkoilualueita, myös juhlatalon edusta vapaana, puukorttelit ja niiden värit, vehreys, hedelmätarha, omena- ja kirsikkapuut, kesäteatteri, viheralueiden kehä, sopii parhaiten maisemaan, yhteisöllisyys, inspiraation lähteet myös mieluisia, paras suunnitelma." (eräs Riverdance-ehdotuksen kommentti)

"Kilpailuehdotuksista paras. Sisältää kortteliajattelua, ja puurakentamista voidaan hyödyntää. Saadaan omailmeinen ja ihmisläheinen alue." (eräs Riverdance-ehdotuksen kommentti)

"Joien muotoja mukaileva kyläraittimainen kaava, joka yhdistyy hyvin Itäiseen Jokipuistoon. Vanhan pumpaamon säilyminen ja hyödyntäminen." (eräs Slingabo-ehdotuksen kommentti)

"Voimakkaat värit." (eräs Slingabo-ehdotuksen kommentti)

"Pitää olla tarpeeksi kivaa ja vaihtelevaa asutokantaa tarjolla, että Nikkilä kiinnostaa, että tulee lisää palveluita ja kilpailua." (eräs Slingabo-ehdotuksen kommentti)

Kesällä 2012 toteutettiin osana Oranssijopo näyttelyä Unelmakartta-kysely, jossa kartoitettiin kartan avulla Nikilän kehittämiseen liittyviä unelmia ja toiveita. Monet unelmakartalla esitetyistä toiveista kohdistui Jokilaakson alueelle. Unelmakartalla toivottiin Sipoonjoen varteen, joen itäpuolelle, liikunta- ja ulkoilumahdollisuuksia; vanhasta pumppaamorakennuksesta toivottiin kehitettävän kohtaamispaikka ja pumppaamoon toivottiin kahvila-/ravintolapalveluita; lisäksi Juhlataloon ja/tai sen edustan viheralueelle toivottiin paikkaa kohtaamiselle, ulkoilulle, musiikkifestivaalille ja amfiteatterille.



Ote Unelmakartasta. / Utrag ur Drömkarta.

Hankeyhteistyöalueen maanomistajalla on ollut edustus suunnittelutyötä ohjaavassa ohjausryhmässä sekä alueen asemakaavoituksen ja toteutuksen pohjaksi käydyin suunnittelukilpailun palkintolautakunnassa. Suunnittelualuetta koskevassa sopimuksessa maankäytön hankeyhteistyön käynnistämisestä ja aiesopimuksessa määräalan myymisestä hankeyhteistyöalueen maanomistaja on esittänyt seuraavia tavoitteita alueen kehittämiseen:

- Säilyttää Tallbackan tilakeskus sekä mahdollistaa mallittainen täydennysrakentaminen pihapiirissä.
- Mahdollistaa tilakeskuksen Nikkiläntien pohjoispuolella sijaitsevan osa-alueen väljä ja tilakeskuksen luonteen sekä alueen yleisluonteeseen soveltuva korkealuokkainen asuinrakentaminen.
- Vaikuttaa tilakeskuksen läheisyydessä sijaitseviin liikenne- ja palveluun niin, että tilan asumisen laatu ja miljöö parane.
- Vaikuttaa sopimusalueen peltoalueiden maankäyttöön ja rakentamiseen niin, että tilan nykyisille alueille rakentaminen on korkealuokkaista ja sopusoinnussa olemassa olevan rakennuskannan ja miljöö kanssa.

I samband med utställningen Oranssijopo sommaren 2012 genomfördes enkäten Drömkarta, som syftade till att med hjälp av en karta utreda vilka drömmar och önskemål folk har när det gäller att utveckla Nickby. Många av de önskemål som lades fram på drömkartan gällde Ådalen med omgivningar. Längs Sibbo å, på östra sidan, föreslog man möjligheter till motion och friluftsliv; det gamla pumpphuset kunde göras till en mötesplats med café- och restaurangtjänster; därtill föreslogs att det gröna område framför festsalsbyggnaden skulle tjäna som en mötes-/friluftsplats där man även kan hålla en musikfestival och bygga en amfiteater.



Markägaren i det område som omfattas av samarbetsprojektet har varit representerad i den styrgrupp som leder planeringsarbetet samt i prisnämnden för planeringstävlingen som genomfördes som stöd för planläggningen och genomförandet av Sibbo Ådal. I avtalet om ett samarbetsprojekt kring markanvändningen och intentionsavtalet om försäljning av ett outbrutet område har markägaren lagt fram följande mål för utvecklandet av området:

- Att bevara Tallbacka gårds driftcentrum samt möjliggöra ett måttligt kompletteringsbyggande i gårdsområdet.
- Att möjliggöra ett glest och högklassigt bostadsbyggande i den del av gården som ligger på norra sidan av Nickbyvägen med beaktande av gårdens karaktär områdets allmänna karaktär.
- Att påverka trafikarrangemangen i närheten av gården så att boendekvaliteten på gården och gårdsmiljön förbättras.
- Att påverka markanvändningen och byggandet av åkerområdena i avtalsområdet så att byggandet på de områden som tillhör gården idag är av hög kvalitet och i harmoni med det befintliga byggnadsbeståndet och gårdsmiljön..

Hankeyhteistyöalueen maanomistajan toiveesta laadittiin osaksi suunnittelukilpailun kilpailuohjelmaa suunnitteluohjeet Tallbackan tilakeskuksen alueen osalta. Suunnitteluohjeissa oli annettu yksityiskohtaisempia ohjeita tilan eri osa-alueiden suunnitteluun. Nämä suunnitteluohjeet toimivat osaltaan kilpailuehdotusten laadinnan pohjana.

Kaavaehdotusta laadittaessa on hyödynnetty vuonna 2013 toteutetun Kysymys Nikkilästä! -kyselyn tuloksi. Kyselyyn vastaajat olivat toivoneet Jokilaakson alueelle pitkälti samoja asioita kuin oli noussut esille jo Unelmakartta -kyselyssä. Näitä olisivat mm. joenvarren virkistysalueen ja -reitistön laajentuminen myös joen itäpuolelle sekä uusien kohtaamispaikkojen toteuttaminen alueelle, kuten esim. Nikkilän uuden torialueen sijoittuminen Jokilaakson alueelle ja vanhan pumppaamorakennuksen varaaminen kahvila-ravintolatoimintaan. Kaikkiin Kysymys Nikkilästä! -kyselyn Jokilaaksoa koskeviin vastauksiin voi tutustua Jokilaakson nettisivuilla.

Kaavaluonnoksesta saatujen kommenttien pohjalta tehdyt keskeisimmät muutokset ovat kaavaehdotuksessa:

- Jokilaakson tieltä Laaksosuontien alueelle pohjoisessa erkanevan katuyhteyden (Löydöstie) paikkaa on muutettu siten, että uusi katuyhteys liittyy Ratapolun tielinjaukseen.
- Alueen pohjoisosan korttelirakennetta on tehostettu ja rakennetta muutettu Löydöstien linjausmuutoksen vuoksi. Korttelin 5050 käyttömuotoa on muutettu erillispientalojen korttelialueesta (AO-6 ja AO-2) enintään 2-kerroksisten asuinrakennusten korttelialueeksi (A-7). Korttelialueen viereen, Löydöstien ja Laaksosuontien kulmaan on osoitettu yleinen pysäköintialue (LP).
- Pornaistentie on sisällytetty kaava-alueeseen rata-alueen ja Nikkiläntien väliseltä osuudelta ja osoitettu katualueeksi.
- Kaava-aluetta on laajennettu myös Nikkiläntien osalta siten, että Nikkiläntie kuuluu kaava-alueeseen Pornaistentien risteykseen saakka.
- Pohjoisessa kaava-alueen rajausta on muutettu siten, että kaavaluonnoksessa joen, radan ja Laaksosuontien väliin osoitettu EV-alue on jätetty kaava-alueen ulkopuolelle.
- Aarreluistonkujan katualuetta on siirretty hieman pohjoisemmaksi sen eteläpuolella sijaitsevan KL-alueen laajentamisen vuoksi.
- Aarreluiston ja sen viereisen AO-1 -korttelialueen aluevarauksia on hieman muutettu.
- Karttakujan katualuevarausta on muutettu.
- VP-alueelle Uudensillan tien varteen on osoitettu pysäköintialue.
- Torialueelle on osoitettu pysäköintialue.
- Uudensillan tien katualue on sisällytetty kaava-alueeseen Sipoonjoen ja Jokipuiston tien väliseltä osuudelta.
- Rakentamisen tehokkuutta on nostettu usealla korttelialueella.

Med utgångspunkt i markägarens önskemål fastställdes planeringsanvisningarna för planeringstävlingen till den del som gällde Tallbacka gårds driftcentrum. I planeringsanvisningarna gavs mer detaljerade anvisningar för planeringen av de olika delområdena av fastigheten. Dessa planeringsanvisningar fungerade som en del av underlaget för utarbetandet av tävlingsförslagen.

Vid utarbetandet av planförslaget har man dragit fördel av resultaten från enkäten Frågan om Nickby!, vilken genomfördes år 2013. De som besvarade enkäten hade i hög utsträckning lagt fram samma önskemål om Ådalen som de som hade lyfts fram redan i enkäten Drömkarta. Önskemålen handlade om att utvidga rekreationsområdet och friluftslederna längs ån även till den östra sidan samt att skapa nya mötesplatser, såsom t.ex. att förlägga ett nytt torgområde för Nickby till Ådalen och reservera det gamla pumphuset för café- och restaurangverksamhet. Svaren på alla frågor som ställdes i enkäten Frågan om Nickby! kan läsas på Ådalens webbplats.

De viktigaste ändringarna som gjorts utifrån kommentarerna om planutkastet har införts i planförslaget:

- Vägsträckningen för gatuförbindelsen som i norr viker av från Ådalsvägen till Dalskärrsvägen (Fyndvägen) har ändrats så att den nya gatuförbindelsen ansluter till vägsträckningen för Banstigen.
- I områdets norra del har kvartersstrukturen effektiviserats och strukturen ändrats på grund av ändringen av Fyndvägens vägsträckning. Användningsformen för kvarter 5050 har ändrats från kvartersområde för fristående småhus (AO-6 och AO-2) till kvartersområde för bostadshus med högst två våningar (A-7). Intill detta kvartersområde, i hörnet av Fyndvägen och Dalskärrsvägen, har ett allmänt parkeringsområde anvisats.
- Borgnäs vägen har inkluderats i planområdet beträffande avsnittet mellan banområdet och Nickbyvägen och anvisats som gatuområde.
- Planområdet har också utvidgats med hänsyn till Nickbyvägen så att Nickbyvägen hör till planområdet ända till korsningen med Borgnäs vägen.
- I norr har avgränsningen av planområdet ändrats så att det EV-område som i planutkastet hade anvisats mellan ån, banan och Dalskärrsvägen har uteslutits från planområdet.
- Skattparksgårdens gatuområde har flyttats ett litet stycke norrut på grund av utvidgningen av KL-området söder om gatuområdet.
- Områdesreserveringarna för Skattparken och AO-1 -kvartersområdet intill parken har genomgått smärre ändringar.
- Gatuområdesreserveringen för Kartgrändens har ändrats.
- Ett parkeringsområde har anvisats till VP-området längs Nybrovägen.
- Även till torgområdet har ett parkeringsområde anvisats.
- Gatuområdet vid Nybrovägen har inkluderats i planområdet till den del som ligger mellan Sibbo å och Åparksvägen.
- Byggeffektiviteten har höjts i flera kvartersområden.



Ylhäällä kaavaluonnoskartta ja sitä koskeva havainnekuva (maankäyttöjaosto 12.6.2013), alhaalla kaavaehdotuskartta ja sitä koskeva havainnekuva (maankäyttöjaosto 12.3.2014). / Ovan planutkastkartan med illustration (markanvändningssektionen 12.6.2013), nedan planförslagskartan med illustration (markanvändningssektionen 12.3.2014).



Kaavaehdotuksesta saatujen kommenttien ja tehtyjen selvitysten (arkeologiset tasokaivaukset 2014) pohjalta on kaavaehdotukseen tehty seuraavat muutokset ennen hyväksymiskäsittelyä:

Kaavakartta ja -määräykset

- Pohjoisen LP-alueen poistaminen ja alueen osoittaminen osaksi VL-alueita.
- Tärinä-merkinnän osoittaminen koskemaan myös korttelin 5052 AO-7- ja AO-1-alueita.
- Kortteleiden 5053 ja 5054 väliin on lisätty uusi muuntamopaikka.
- Liittymäkieltomerkintä on osoitettu koko Nikkiläntien varrelle.
- Osa A-8 -korttelialueiden liiketilojen toteuttamisesta on osoitettu vapaaehtoiseksi – Vain toriin rajautuva liiketila on esitetty pakollisena.
- Korttelin 5061 autopaikkojen määrää on tarkistettu ja sisäpihan autopaikka-alue on laajennettu ajoyhteyttä kaventamalla.
- A-kortteleita koskevaa autopaikkamitoitusmääräystä on muutettu siten, että autopaikkojen määrä on sidottu asunnon sijaan kerrosalaan.
- Radonmääräyksen muuttaminen muotoon: Rakentamistapaa valittaessa tulee ottaa huomioon radonhaittojen ennaltaehkäisy. Huonetoiltojen radonpitoisuus ei saa ylittää enimmäisarvoa 200 Bq/m³ asunnoissa eikä 400 Bq/m³ toimistoissa.
- a 3,5 m kaavamerkinnästä ja -määräyksestä on poistettu lause: *Autokatokset saa rakentaa kiinni tontin raja-alueen ilman palomuuria.*
- Rakennussuojelumääräyksestä (sr-3 ja sr-4) on poistettu *”ilman pakottavaa syytä”*-maininta
- Muinaisjäännösalue merkinnät on poistettu kaavakartasta tehtyjen tasokaivausten perusteella.
- Pohjaveden suojelumääräys on muutettu muotoon: *Sijaitsee pohjavesialueella.*
Pohjavesialueella määrätään:
 - *Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että jätevesiä ei pääse maaperään.*
 - *Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava tiiviiseen katettuun suoja-alueeseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä. Säiliöt on varustettava vuodonilmaisujärjestelmällä sekä ylitäytön estolaittein. Maanalaisten säiliöt ovat kiellettyjä.*
 - *Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatu- tai pinnanmuutoksia 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 pesu-*

Med erhållna kommentarer och gjorda utredningar (arkeologiska utgrävningar 2014) som grund, har följande ändringar gjorts i planförslaget innan godkännandebehandlingen:

Plankarta och bestämmelser

- Det norra LP-kvarteret har tagits bort och området har anvisats som del av VL-område.
- Beteckningen vibration anvisas gälla också för AO-7 och AO-1 -områdena i kvarter 5052.
- En ny transformatorplats anvisas mellan kvarter 5053 och 5054.
- Beteckningen påfartsförbud anvisas längs hela Nickbyvägen.
- Genomförandet av en del av affärslokalerna i kvarter A-8 anvisas som frivilligt. Endast affärslokalen som gränsar till torget anvisas som obligatorisk.
- Antalet bilplatser i kvarter 5061 har granskats och innergårdens bilplatsområde har utvidgats genom att avsmalna körförbindelsen.
- Radonbestämmelsens formulering har ändrats: *Vid val av byggnadssätt skall förebyggande av radonolägenheter beaktas. Rumsutrymmens radonhalt får inte överstiga maximivärdet 200 Bq/m³ i bostad och 400 Bq/m³ i kontor.*
- Från planbeteckningen- och bestämmelsen a 3,5 m har meningen: *Biltaken får byggas fast i tomtgränsen utan brandmurar strukits.*
- Från bestämmelsen om byggnadsskydd (sr-3 och sr-4) har *”utan tvingande orsak”* strukits.
- Beteckningarna för fornminnesområde har strukits från plankartan med de arkeologiska utgrävningarna som grund.
- Skyddsbestämmelsen för grundvatten har ändrats: *Ligger på grundvattensområde.*
Bestämmelser på grundvattenområdet:
 - *Avloppen skall byggas täta så att inget avloppsvatten kommer ut i marken.*
 - *Alla cisterner, som är avsedda för flytande bränslen eller andra ämnen, som kan äventyra grundvattnets kvalitet, skall anläggas i en vattentät och täckt skyddsbassäng. Bassängens volym skall vara större än den maximala mängden vätska som lagras.*
 - *Byggande, dikning och grävning skall 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 skall 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 på grundvattenområdet.*

paikalla.

- Maalämpöjärjestelmiä ei saa sijoittaa pohjavesi-alueelle.

- /kl-määräyksestä on poistettu viittaus lakipykälään ja määräys muutettu muotoon:
Kortteli on liitettävä kaukolämpöverkkoon. Määräystä ei kuitenkaan sovelleta: 1) rakennukseen, jonka laskennallinen lämpöhäviö on enintään 60 % rakennukselle määritetystä vertailulämpöhäviöstä, 2) rakennukseen, jonka pääasiallisena lämmitysjärjestelmänä on uusiutuviin energialähteisiin perustuva vähäpäästöinen lämmitysjärjestelmä; 3) olemassa olevan rakennuksen korjaus- tai muutostyöhön taikka laajennukseen; tai 4) olemassa olevaan asuinrakennukseen liittyvään talousrakennukseen.
- Yleisistä määräyksistä on poistettu seuraavat määräykset: "A-6, A-7 ja A-8 kortteleissa yhden rakennuksen asuntojen maksimimäärä on 4." sekä "Rakennuksen massa ei saa porrastua sivusuunnassa."
- Yleisiin määräyksiin on lisätty seuraavat määräykset: "Korttelin A/5062 itäiselle rajalle on rakennettava vähintään 1,7 metriä korkea puuaita AO- tonttien suojaksi." ja "Korttelin KL/5060 itäiselle rajalle on rakennettava vähintään 1,7 metriä korkea puuaita AO- tonttien suojaksi."
- Korttelien 5050, 5053, 5054 sekä 5057 rakennusalojen ja korttelialueiden rajauksia on korjattu maaperätutkimuksen perusteella siten, että asuinrakennukset eivät sijoitu tutkimuksen heikoimmalle maaperäalueelle. Muutettujen rakennusalojen rakennusoikeuksia on pienennetty siten, että asuinrakennusoikeus vähenee yhteensä 1.300 k-m².

Selostus

Kaavaselostuksen kohtaan 6. Asemakaavan toteutus on avattu prosessia, joita maantietalueiden muuttaminen kunnan hallinnoimiksi kaduiksi edellyttää.

Rakentamistapaohjeet

Rakentamistapaohjeita on päivitetty siltä osin kuin kaavaan on tehty muutoksia. Lisäksi rakentamistapaohjeissa on osoitettu pelastusreitit korttelialueiden viitepiirustuksissa ja avattu radonturvallisen rakentamisen periaatteita.

Kaavaan tehdyt muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä, eivätkä muuta kaavan kokonaisrakennetta. Näin ollen kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville, vaan se voidaan viedä suoraan hyväksyttäväksi.

- Från bestämmelsen /kl har hänvisningen till lagparagrafen strukits och bestämmelsen formulerats enligt följande:

Kvarteret skall anslutas till fjärrvärmenetet.

Bestämmelsen tillämpas dock inte på:

- 1) en byggnad vars beräknade värmeförlust är högst 60 % av den för byggnaden fastställda jämförbara värmeförlusten, 2) en byggnad vars huvudsakliga uppvärmningssystem ger låga utsläpp och baserar sig på förnybara energikällor, 3) reparationer, ändringar eller utvidgning av en befintlig byggnad, eller 4) en ekonomibyggnad i anslutning till ett befintligt bostadshus.*
- Från de allmänna bestämmelserna har följande bestämmelser strukits: "I kvarteren A, A-6, och A-7 är bostädernas maximiantal 4/byggnad" och "Byggnadens massa får inte terrasseras i sidled"
 - Följande bestämmelser har lagts till de allmänna bestämmelserna: "Längs den östra gränsen i kvarter A/5062 skall ett minst 1,7 m högt trästaket byggas som skydd mot AO-tomterna" och "Längs den östra gränsen i kvarter KL/5060 skall ett minst 1,7 m högt trästaket byggas som skydd mot AO-tomterna".
 - Byggnadsytorna och kvartersområdenas avgränsningar i kvarteren 5050, 5053, 5054 och 5057 har korrigerats på basen av jordmånsundersökningen så, att bostadsbyggnaderna inte placeras på undersökningens svagaste jordmånsområde. De ändrade byggnadsytornas byggrätter har förminskats så, att byggrätten för bostadshus minskar med sammanlagt 1.300 m²-vy.

Beskrivningen

I planbeskrivningens punkt 6, Genomförande av detaljplanen, beskrivs processen hur landsvägsområden ändras till kommunalförvaltnings gator.

Byggsättsanvisningar

Byggsättsanvisningarna har uppdaterats till den del som ändringar har gjorts i planen. Dessutom har räddningsrutter anvisats i kvartersområdenas referensritningar och principer för radonsäkert byggande förklarats.

Ändringarna i planen är till sin karaktär ringa och påverkar inte planens helhetsstruktur. Sålunda behöver inte planförslaget läggas fram på nytt utan det kan föras till godkännande direkt.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavatyön laadullisina tavoitteina on luoda ympäröivään taajamarakenteeseen ja maisemaan sopiva, nykyistä taajamarakennetta täydentävä laadukas, ihmisen mittakaavainen ja monipuolinen asuin- ja palvelurakentamisen kokonaisuus.

Tavoitteena on toteuttaa alue luonto-, maisema- ja rakennushistorialliset arvot huomioiden, kehittämällä samalla alueen virkistysmahdollisuuksia ja -yhteyksiä, vapaa-ajanviettomahdollisuuksia sekä liikenneverkon (erityisesti kevytliikenne) yhdistävyttä taajarakenteen sisällä.

Rakentaminen on tarkoitus toteuttaa siten, että se sopeutuu mittasuhteiltaan ja väritykseltään ympäröiviin alueisiin, mutta muodostaa kuitenkin oman omaleimaisen kokonaisuuden.

Mål för detaljplanens kvalitet

De kvalitetsmässiga målen för detaljplanearbetet är att skapa en förstklassig, människoanpassad och mångsidig helhet av bostads- och servicebyggande som sitter bra i landskapet och den omgivande tätortsstrukturen samt kompletterar den senare nämnda.

Målet är att genomföra området med beaktande av naturvärden, landskapsvärden och byggnadshistoriska värden, och att samtidigt utveckla rekreationsmöjligheterna och -förbindelserna, möjligheterna till fritidssysselsättningar samt trafiknätets (särskilt cykel- och gångbanornas) kopplingar inom tätortsstrukturen.

Avsikten är att genomföra planen så att byggnaderna beträffande dimensionerna och färgsättningen anpassas till omgivningarna men på samma gång bildar ett eget, särpräglat område.



Jokilaakson suunnittelun tavoitteena on luoda ympäröivään taajamarakenteeseen ja maisemaan sopiva, nykyistä taajamarakennetta täydentävä laadukas, ihmisen mittakaavainen ja monipuolinen asuin- ja palvelurakentamisen kokonaisuus. / Målet för planeringen av Ådalen är, att skapa en förstklassig, människoanpassad och mångsidig helhet av bostads- och servicebyggande som sitter bra i landskapet och den omgivande tätortsstrukturen samt kompletterar den senare nämnda.

5. Asemakaavan kuvaus / Redogörelse för detaljplanen

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueen rungon muodostaa uusi pohjois-eteläsuuntainen kokoojakatu, jonka varteen monimuotoisen asuin- ja palvelurakentamisen korttelit sijoittuvat. Kortteleiden reunat ovat rakenteellisesti ehyet ja ne kätkevät sisäänsä yksilöllisiä aukioita ja pihvoja, jotka alueen läpi kulkeva kevyenliikenteen reitti (osa Nikkilän kulttuurikäytävää) kytkee yhteen ja edelleen Nikkilän keskustaan. Sipoonjoen varteen on osoitettu nykyistä viherverkostoa täydentävä toiminnoiltaan monipuolinen puisto- ja lähivirkistysalue, joka kurottautuu vihersormina korttelialueiden väliin. Korttelialueiden väliset vihersormet toimivat myös hulevesireitteinä. Korttelirakenne muodostaa townhouseista sekä rivi- ja pientaloista rakennetun vapaamuotoisen reunan Nikkilän keskustan ja Sipoonjoen suuntaan.

Alueen eteläosaan muodostuu uuden rakentamisen painopiste, 2-4 kerroksista taloista muodostuva keskusta-alue, jossa Itäisen jokipuiston (entinen Nikkilän sairaala-alue) rakenne ja koordinaatisto vaikuttavat voimakkaasti suunnitelmaan. Alueen keskusta rakentuu Nikkiläntien ja uuden kokoojakadun risteysalueen muodostaman kiertoliittymän sekä entisen sairaala-alueen hallintorakennuksen puistoakselin päätteeksi osoitetun torialueen ympärille. Torialuetta reunustaa asuin- ja liikerakennusten korttelialueet. Torilta avautuu näkymäyhteys Sipoon kirkolle. Avoin näkymälinja Juhlatalolle on säilytetty sijoittamalla puistoalue Juhlatalon edustalla olevalle tasaiselle kohdalle. Uutta rakentamista ei uloteta etelässä Itäisen jokipuiston alueen länsipuolisen metsäisen reunan yli, jotta jokivarren maisematilan jatkuvuus ei rikkoudu.

Tallbackan tilan alue on liitetty luontevaksi osaksi uutta suunnitelmaa. Rakentaminen kevenee ja mataloituu tilan reunoja kohti. Tilakeskuksen alue on osoitettu kaavassa säilytettäväksi ja sen ympärille on jätetty väljyyttä.

Nikkiläntien ja uuden kokoojakadun kiertoliittymän koillispuolelle on osoitettu tilavaraukset liikerakennusta ja päiväkotia varten. Alueen korttelirakenteen profiili mataloituu pohjoiseen päin mentäessä. Idässä uusi taajamarakenne kiinnittyy kevyesti nykyiseen Laaksosuontien varren pientaloasutukseen.

Alueelle on osoitettu kattava ulkoilu- ja kevyenliikenteen verkosto, joka liittyy ympäröivien alueiden verkostoihin. Alueen halki kulkeva kokoojakatu yhdistää Uudensillan tien ja Nikkiläntien alueen pohjoisosassa Pornaistentien ja Mixintien. Uusi kokoojakatu myötäilee maastonmuotoja ja on linjaltaan kaareva, luoden katuun rajautuvien rakennusten kanssa pikkukaupunkitunnelmaa. Nikkiläntie, Pornaistentie ja Laaksosuontie osoitetaan kaavassa kaduksi. Kaavassa osoitettujen katualueiden varteen varataan tilat kevyenliikenteen väylää tai jalkakäytävää varten, lukuun ottamatta pieniä tonttikatuja. Alueen pysäköinti toteutetaan maanpäällisinä keskitettyinä ja asuntokohtaisina autopaikkoina sekä osin kadunvarsipysäköitinä.

5.1 Planens struktur

Stommen i planområdet utgörs av den nya matargatan i riktningen norr-söder, längs vilken kvarteren för mångsidigt bostads- och servicebyggande är belägna. Kvarteren kantas av en sammanhängande struktur. Den rymmer personliga torg och gårdar som sammankopplas med varandra över en cykel- och gångbana (del av kulturkorridoren i Nickby) och vidare med Nickby centrum. Längs Sibbo å anvisas ett mångsidigt park- och närrekreationsområde som komplettering till det nuvarande nätverket av grönområden. Parkområdet sträcker ut sig som grönfingrar mellan kvartersområdena. Grönfingrarna fungerar samtidigt som dagvattenleder. I riktning mot Nickby centrum och Sibbo å skapar kvartersstrukturen en fritt formad utkant som byggts upp av s.k. townhouses och rad- och småhus.

I områdets södra del uppkommer centrum, som är tyngdpunkten för det nya byggandet och består av hus med 2-4 våningar. Här influeras planen starkt av strukturen och koordinatuppsättningen i Östanåparken (f.d. sjukhusområdet). Centrumet centrum byggs upp kring den rondell som anläggs i korsningen mellan Nickbyvägen och den nya matargatan och torgområdet som har anvisats i ändan av parkaxeln från förvaltningsbyggnaden i f.d. sjukhusområdet. Torget kantas av kvartersområden för bostads- och affärsbyggnader. Från torget öppnar sig en vy mot Sibbo kyrka. Den fria sikten mot festsalsbyggnaden har bevarats genom att man har placerat ett parkområde på det plana området framför byggnaden. För att landskapsrummet längs ån ska hållas intakt kommer ny byggnation i söder inte att sträcka sig över den skogsklädda kanten på västra sidan av Östanåparken.

Tallbacka gård har fogats till den nya planen på ett naturligt sätt. Byggandet minskar i omfattning och blir lägre närmare fastighetens gränser. Området vid gårdens driftcentrum bevaras i planen med en rymlig och luftig näromgivning.

På den nordöstra sidan av rondellen mellan Nickbyvägen och den nya matargatan har områden reserverats för en affärsbyggnad och ett daghem. Profilen i kvartersstrukturen sänker sig i riktning mot norr. I öster an knyter den nya tätortsstrukturen löst till det befintliga småhusområdet längs Dalskärrsvägen.

I området anvisas ett vidsträckt nätverk av friluftsleder och cykel- och gångbanor, vilket i sin tur ansluter sig till nätverket i omgivningarna. Den nya matargatan som klyver området förenar Nybrovägen och Nickbyvägen i norr med Borgnäs vägen och Mixvägen. Matargatan följer terrängens former och vägsträckningen är bågformig, vilket i kombination med de angränsande byggnaderna skapar en småstadsstämning. I planen anvisas Nickbyvägen, Borgnäs vägen och Dalskärrsvägen som gator. Längs de gatuområden som har anvisats i planen reserveras plats för en cykel- och gångbana eller trottoar, med undantag för de små tomtgatorna. Parkeringen genomförs som centraliserade parkeringsplatser ovan jord och som bostadsbestämda bilplatser samt delvis som parkering längs gatan.

5.1.1 Mitoitus

Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 38,5 ha ja kaavaehdotuksen asuinkortteleiden kokonaisrakennusoikeus on noin 49 000 k-m². Alueen laskennallinen asukasmäärä on noin 980 (1 asukas/50 k-m²). Yleisten rakennusten korttelialueen rakennusoikeus on 2 500 k-m² ja liikerakennusten korttelialueiden rakennusoikeus 5 000 k-m². Alueen laskennallinen työpaikkamäärä on noin 100 (1 tp/75 k-m²).

Maankäyttö jakautuu kaava-alueella seuraavasti:

5.1.1 Dimensionering

Hela planområdet omfattar ca 38,5 ha. I planet uppgår den totala byggrätten i bostadskvarteren till ca 49 000 vy-m². Det kalkylmässiga antalet invånare är ca 980 (1 invånare/50 vy-m²). Byggrätten i kvartersområdet för allmänna byggnader är 2 500 vy-m², i kvartersområdena för affärsbyggnader är byggrätten 5 000 vy-m². Det kalkylmässiga antalet arbetstillfällen är ca 100 (1 arbetstillfälle/75 vy-m²).

Dimensioneringen av markanvändningen i planområdet:

Käyttötarkoitus / Användningsändamål	Pinta-ala / Area (m ²)	%	Kerrosala (k-m ²) / Våningsyta (vy-m ²)
Asuinrakennusten korttelialue / Kvartersområde för bostadshus (A, A-6, A-7, A-8)	85 438		38 250
Asuinpienalojen korttelialue / Kvartersområde för småhus (AP)	17 477		1 450
Erillispientalojen korttelialue / Kvartersområde för fristående småhus (AO-1, AO-7)	45 905		9 422
Yhteensä / Sammanlagt	148 820	38,7	49 122
Liikerakennusten korttelialue / Kvartersområde för affärsbyggnader (KL)	11 406	3,0	5 000
Yleisten rakennusten korttelialue / Kvarterensområde för allmänna byggnader (Y)	11 265	2,9	2 500
Puisto / Park (VP)	30 467		50
Lähivirkistysalue / Område för närrecreation (VL, VL-1)	67 571		200
Suojaviheralue / Skyddsgrönområde (EV)	9 228		
Yhteensä / Sammanlagt	107 266	27,8	250
Vesialue / Vattenområde (W)	13 063	3,4	
Kadut, torit ja kevyen liikenteen väylät / Gator, torg och lättrafikens trafikled	93 156	24,2	
Yhteensä / Sammanlagt	384 970	100,0	56 872

Kaavaratkaisu mahdollistaa liikerakentamisen ohella arviolta 467 kerrostalo- ja/tai pientaloasunnon (keskimäärin 85 k-m²/asunto) sekä 40 uuden omakotitalon rakentamisen alueelle.

Vid sidan om affärsbyggande möjliggör planlösningen byggande av uppskattningsvis 467 våningshus- eller/och småhusbostäder (i medeltal 85 vy-m²/bostad) och 40 nya egna bostäder på området.

5.1.2 Palvelut

Asemakaavassa on osoitettu yleisten rakennusten kortteli-alue päiväkotia varten. Päiväkotivaraus palvelee Jokilaakson alueen ohella tarvittaessa myös lähialueen asutusta. Yleisten rakennusten korttelialueelle saa tarvittaessa sijoittaa myös koulutiloja.

Alueen lähimmät koulut sijaitsevat tällä hetkellä Itäisen jokipuiston alueella sekä Iso Kylätien varressa noin puolen kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta. Suunnittelualueen läheisyydessä toimii myös useita päiväkoteja.

Kaavassa on osoitettu yksi liikerakennusten korttelialue myymälää ja vastaavaa kaupallisten palveluiden rakennusta varten sekä yksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jossa voisi olla sekoittuneesti sekä palveluita että asumista. Kaava-alueen eteläosan kerrostalokorttelien maantasokerroksiin on lisäksi mahdollista sijoittaa kaupallisia palveluita ja toimintoja. Joen rannassa sijaitseva vanha pumppamorakennus on otettavissa kaavaratkaisun mukaisesti esimerkiksi kahvila- ja ravintolakäyttöön.

Kaava-alue rajautuu länsiosiltaan Nikkilän keskustaan, josta löytyy monipuolinen valikoima kaupallisia ja julkisia palveluita.

Kaavaratkaisussa osoitettu asuntorakentaminen merkitsisi seuraavanlaista palvelutarvetta päiväkoti- ja koulupaikkojen suhteen (0-15 -vuotiaiden lukumäärä vuosina 2016-2031, Huom! Karkea arvio):

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
0 - 6	7	28	45	67	85	91	97	107	123	137	135	129	123	116	108	101
7 - 12	4	13	22	34	46	53	61	73	85	97	102	108	113	114	112	108
13 - 15	1	4	7	12	17	20	24	31	38	47	54	61	67	71	74	77

Lähde/källa: Palvelukysyntälaskuri © Timo Halme

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualueen kaavoittaminen osin Nikkilän keskustaa laajentavaksi asuin- ja työpaikka-alueeksi vastaa osaltaan Sipoon kunnan väestönkasvu- ja asuntotuotantotavoitteisiin sekä tavoitteeseen nostaa kunnan työpaikka- ja palveluomavaraisuutta.

Toteutumisensa myötä Sipoon Jokilaakson asemakaava täydentää ja eheyttää Nikkilän itäistä taajamarakennetta. Alueen maisemakuva tulee muuttumaan merkittävästi rakentamisen korvaten nykyisin viljelyksessä olevat pellot ja kaavaratkaisun kuroen yhteen Nikkilän keskustan ja Itäisen jokipuiston alueet. Joen varren maisematila tulee kuitenkin säilymään alueen rakentumisenkin jälkeen avoimena ja niittymäisenä.

5.1.2 Service

Ett kvartersområde för allmänna byggnader har anvisats i detaljplanen med tanke på ett daghem. Daghemreserveringen kan förutom Ådalen även komma att omfatta service till invånarna i närområdet. Vid behov får även skolköster placeras i kvartersområdet för allmänna byggnader.

De närmaste skolorna finns för närvarande i Östanåparken och längs Stora Byvägen på ungefär en halv kilometers avstånd från planområdet. I närheten av planeringsområdet drivs även flera daghem.

I planen har ett kvartersområde för affärsbyggnader anvisats för butiker och motsvarande kommersiell service samt ett kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader där det kan finnas både service och boende. Det gamla pumphuset på åstrandens kan enligt planeringslösningen tas i bruk för t.ex. café- eller restaurangverksamhet.

Planområdet gränsar i väster till Nickby centrum, som har ett mångsidigt utbud av kommersiell och offentlig service.

Det bostadsbyggande som har anvisats i planeringslösningen skulle innebära följande behov av daghems- och elevplatser (antalet 0–15-åringar åren 2016-2031, Obs! Grov beräkning):

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Planläggningen av området delvis som ett bostads- och arbetsplatsområde som utvidgar Nickby centrum bidrar till uppnåendet av Sibbo kommuns mål för befolkningstillväxten och bostadsproduktionen samt målet om att höja kommunens grad av självförsörjning på arbetsplatser och service.

När detaljplanen för Sibbo Ådal genomförs kommer den att komplettera och samla tätortsstrukturen i östra Nickby. Landskapsbilden kommer att förändras avsevärt när nya byggnader ersätter de i dagsläge odlade åkrarna och planlösningen sammanbinder området med Nickby centrum och Östanåparken. Landskapsrummet längs ån kommer dock att bevaras öppet och ängslikt även efter byggandet.

Kaavalla hyödynnetään ja kehitetään olevaa yhdyskuntarakennetta siten, että palvelut ja asutus ovat lähellä toisiaan ja näin parannetaan muun muassa kevyen liikenteen edellytyksiä. Kaava luo myös edellytyksiä Sipoonjoen varren virkistyskäytön kehittämiseksi ja parantaa alueen virkistys- ja kevyenliikenteen yhteyksien jatkuvuutta. Kaavaratkaisun myötä Sipoonjoen varsi tulee entistä paremmin kaikkien kuntalaisten saavutettavissa olevaksi lähivirkistysalueeksi, alueen muodostaen keskeisen osan koko Nikkilän viheralueverkostosta.

Jokilaakson asemakaavan toteutuminen parantaa kevyen liikenteen yhteyksien ohella alueen liikenneturvallisuutta. Kaavassa on varauduttu kevyenliikenteen väylien tai jalkakäytävien toteuttamiseen Nikkiläntien, uuden kokoojakaadun, Laaksosuontien sekä Jokilaakson alueen Laaksosuontien alueeseen yhdistävien katuyhteyksien vartein. Lisäksi virkistysalueiden puistopolut täydentävät katualueiden kevytliikenneverkostoa. Kaavaratkaisun toteutumisen myötä on suunnittelualueelta sekä Laaksosuontien ja Itäisen jokipuiston alueilta turvalliset ja yhtenäiset kevyen liikenteen yhteydet mm. Nikkilän keskustaan ja koulukeskukseen.

Kaavaratkaisun toiminnallisesti monipuolisella ja ihmisläheisellä rakenteella luodaan edellytykset viihtyisän, omakeimaisen ja yhteisöllisyyden syntyä edistävän elinympäristön aikaansaamiselle. Asemakaava luo edellytykset Nikkilän kulttuurikäytävän toteuttamiselle alueelle: asemakaavassa osoitettu jalankululle varattu alueen osa on osa kulttuurikäytävää, jonka varrella on erilaisia kohtauspaikkoja ja yhteistiloja, kuten aukiot, leikkipuistot, palstaviljelyalueet ja alueen eteläosaan osoitettu Nikkilän uusi tori.

Alueen luonnon- ja rakennetun ympäristön arvot ja suoje-lutarpeet on huomioitu kaavaratkaisussa tarpeellisin osin sekä niiden säilymisen turvaavin kaavamerkinnoin että toimintojen sijoittelulla. Sipoonjoen ympäristökuormitus on kaavaratkaisussa minimoitu osoittamalla tarpeellisissa määrin alueita (viheralueet, läpäisevät pinnat korttelialueilla) rakennetuilta alueilta syntyvien hulevesien luonnonmukaiseen puhdistamiseen.

Alueen ympäristöhäiriöiden, kuten melu- ja värinähaittojen minimoiminen toteutetaan kaavaratkaisussa toimintojen sijoittelulla (pahimmat melu- ja värinäalueet on jätetty kokonaan rakentamisen ulkopuolelle) sekä rakenteellisilla ratkaisuilla, kuten korttelirakenteella ja rakennusten edullisella suuntaamisella siten, että rakennusmassat muodostavat piha-alueita melulta suojaavia rakenteita.

Kaavatyön ohessa tullaan laatimaan rakennustapaohjeet, joilla ohjataan alueen toteuttamista laadukkaaksi ja korkeatasoiseksi kokonaisuudeksi.

I och med planen utnyttjas och utvecklas den befintliga samhällsstrukturen så att service och boende finns nära varandra. På det sättet förbättras förutsättningarna bland annat för den lätta trafiken. Planen skapar också förutsättningar för att utveckla rekreatjonsbruket av områdena längs ån och förbättrar kontinuiteten i rekreatjons- och lätttrafikförbindelserna. Planeringslösningen gör området längs Sibbo å till ett närrekreatjonsområde som är bättre tillgängligt för alla kommuninvånare eftersom det blir en central del av grönområdesnätverket i hela Nickby.

Genomförandet av detaljplanen för Ådalen förbättrar förbindelserna för den lätta trafiken och därigenom även trafiksäkerheten. I planen har man gjort förberedelser för byggandet av en cykel- och gångbana eller trottoarer längs Nickbyvägen, den nya matargatan, Dalskärrsvägen samt de gatuförbindelser som förenar Ådalen med området längs Dalskärrsvägen. Parkstigarna i rekreatjonsområdena kompletterar nätverket av cykel- och gångbanor i gatuområdena. När planeringslösningen genomförs finns det trygga och sammanhängande förbindelser för den lätta trafiken från planeringsområdet, Dalskärrsvägen och Östånåparken bl.a. till Nickby centrum och skolcentrumet.

Den mångsidiga och människonära planstrukturen skapar förutsättningar för en trivsam och särpräglad livsmiljö som främjar samhällstillväxande. Detaljplanen gör att kulturkorridoren i Nickby kan genomföras: den del av området som i detaljplanen har reserverats för fotgängare är en del av kulturkorridoren längs vilken det kommer att finnas mötesplatser och gemensamma ställen att vistas på, såsom torg, lekpark, odlingslotter samt det nya Nickbytorget som har anvisats i områdets södra del.

Värdena och behoven av skydd i naturmiljön och i den bebyggda miljön har beaktats i nödvändig omfattning med hjälp av planbestämmelser dels om bevarandet av värdena och dels om placeringen av funktionerna. Miljöbelastningen på Sibbo å har minimerats genom anvisning av tillräckliga områden (grönområden, ytor som släpper igenom vatten i kvartersområdena) för en naturlig rening av dagvattnet från de bebyggda områdena.

De störande funktionerna i miljön, såsom buller- och skakningsolägenheter (de värsta buller- och skakningsområdena faller helt och hållet utanför de områden som får bebyggas) minimeras genom placeringen av de olika funktionerna samt av strukturella lösningar, såsom kvartersstrukturen och en fördelaktig riktning på byggnaderna så att bygghusorna bildar gårdsområden som är skyddade mot bullret.

Vid sidan om planarbetet kommer kommunen att utarbeta anvisningar för byggsättet som styr genomförandet så att området blir en förstklassig helhet.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialue, A

Korttelialue on tarkoitettu enintään 2-kerroksisille asuinrakennuksille, kuten pienkerrostaloille ja rivitaloille. Korttelialueella on osoitettu rakennusoikeus rakennusala-kohtaisesti. Tonteille on osoitettu erillinen rakennusala korttelialoa varten.

Rakennusalat sijoittuvat kadun varteen, suojaten korttelin piha-alueita melulta ja muodostaen samalla katutilaa rajaavaa pikkukaupunki miljöötä. Korttelin itäiselle rajalle on rakennettava vähintään 1,7 metriä korkea puuaita. Puuaidan tarkoituksena toimia viereisten AO-tonttien ja A-korttelin pysäköintialueen välisenä suojaavana elementtinä.

Korttelialueen pysäköinti on osoitettu toteutettavaksi korttelin ns. sisäpihalla.

Asuinrakennusten korttelialue, A-8

Korttelialue on tarkoitettu enintään neljäkerroksisten erityyppisten asuinrakennusten alueeksi. Korttelialueelle saa rakentaa myös palvelutaloja. Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeus rakennusala-kohtaisina kem²-lukuina. Osalle A-kortteleiden rakennusaloja on osoitettu rakennettavaksi liiketiloja rakennusten kivijalkaan (ohjeellisena tai pakollisena). Nämä osin myös liikerakentamiseen tarkoitettujen rakennusalojen sijaitsevat kaavan mukaisen torin ja kiertoliittymän reunoilla. Määräyksellä halutaan edesauttaa toimintoiltaan monipuolisen ja elävän kaupunkiläisen syntymistä.

Suurkortteleiden keskelle on kaavassa osoitettu erillinen rakennusala korttelialoa varten.

Kaavaratkaisun mukaiset suurtorttelit muodostuvat karkeasti ottaen kolmesta eri toiminnallisuusvyöhykkeestä: uloimpana olevasti asuntovyöhykkeestä, sitä sisäosilta reunustavalta, korttelin sisäiseen ajoyhteyteen tukeutuvasta paikoitusvyöhykkeestä, sekä korttelin ytimessä sijaitsevasta oleskeluvyöhykkeestä (piha-alue).

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Kvartersområde för bostadshus, A

Kvartersområdet är avsett för bostadsbyggnader i högst två våningar, såsom låghus och radhus. I kvartersområdet har byggrätten anvisats specifikt för varje byggnadsyta. För tomtarna har en separat byggnadsyta anvisats för ett kvartershus.

Byggnadsytorna ligger längs gatan så att de skyddar kvarterets gårdsområden från buller samtidigt som de skapar en småstadsmiljö som avgränsar gaturummet. Vid kvarterets östra gräns ska ett minst 1,7 meter högt trästaket byggas. Avsikten med trästaket är att fungera som ett skyddande element mellan parkeringsplatsen och de angränsande AO-tomtarna och A-kvarteren.

Kvartersområdets parkering har anvisats till den s.k. innergården i kvarteret.

Kvartersområde för bostadshus, A-8

Kvartersområdet är avsett som ett område för olika slags bostadshus med högst fyra våningar. I kvartersområdet får även servicehus byggas. För kvartersområdet har byggrätten anvisats som vy-m² per byggnadsyta. För en del av byggnadsytorna i A-kvarteren har affärslokaler anvisats i stenfoten av byggnaderna (som riktgivande eller obligatorisk). Dessa byggnadsytor som delvis har anvisats för affärsbyggande är belägna längs torget och trafikrondellen i planen. Genom denna bestämmelse eftersträvas uppkomsten av ett levande stadsrum med mångsidiga funktioner.

Mitt i varje storkvarter har en separat byggnadsyta anvisats för ett kvartershus.

Storkvarteren i planeringslösningen bildas i stora drag av tre olika funktionalitetszoner: längst ut en bostadszon, däremellan en parkeringszon som stödjer sig på körförbindelsen inom kvarteret, och längst in en vistelsezon (gårdsplan).



Suunnittelualue idästä kuvattuna. / Planeringsområdet sett från öster.

Rakennusajat sijoittuvat korttelialueen reunoille muodostaen liikenteen melulta ja tuulilta suojaisia rakenteellisesti ehyitä, yhteisöllisyyttä tukevia korttelikokonaisuuksia, joiden sisälle jäävät yhteiset piha-alueet. Jotta korttelin yhteispiha-ajatus säilyy, ei korttelialueen tontteja saa erottaa aidalla toisistaan. Lisäksi korttelialueelle on laadittava tonttijaosta riippumatta yhtenäinen pihasuunnitelma, ja leikki- ja oleskelualueet sekä reitit on toteutettava yhteisinä.

Uuden kokoojakadun länsipuolisten A-kortteleiden osalta korkeampi rakentaminen on osoitettu katujen varteen suojaamaan osaltaan korttelipihaa liikenteen melulta. Korttelirakenne mataloituu joen varren virkistysalueen suuntaan, rakenteen säilyttäen kuitenkin ulospäin ehyen ja vapaamuotoisen muurimaisen reunan. Joelle mataloituva rakenne mahdollistaa joen varteen avautuvat näkymät myös kadun varsien asunnoista.

Ajo korttelialueen tonteille on osoitettu joko uuden kokoojakadun tai Uudensillantien sekä korttelin sisäisen ajoyhteyden kautta.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa pihalle tai kadulle. Kadun puoleisen ensimmäisen kerroksen asuntojen lattiakoron tulee olla vähintään 0,5 metriä viereisen ajoradan korkeusasemaa ylempänä, jotta kadulta ei ole suoraa näköyhteyttä ensimmäisen kerroksen asuntoihin ja pystytään säilyttämään riittävä yksityisyys. Jokaisella asunnolla on lisäksi oltava oma parveke, ranskalainen parveke, kattoterassi tai maantasopiha.

Korttelialueen pysäköinti on osoitettu järjestettäväksi pääosin maantasoratkaisuin, korttelialueen sisäosiin. Myös asuinrakennusten pohjakerroksia on ajateltu käytettävän osin pysäköintiin. Autopaikkoja on oltava korttelissa vähintään 1 autopaikka 80 asuinkeuhkoneliömetriä kohden asuntoa kohden ja 1 autopaikka 60 liiketilakerrokseliömetriä kohden. Nuorisolle, vanhuksille ja muille erityisryhmille suunnattujen asuntojen osalta on autopaikkamitoitus 1 autopaikka/150 k-m². Vieraspaiikkoja on oltava 1 autopaikka enintään 10 asuntoa kohden. Vieraspysäköinti on järjestettävissä osittain kadunvarsipysäköintinä. Liiketiloiden pysäköinti on tarvittaessa järjestettävissä osin kadunvarsipysäköintinä ja osin torialuetta käyttäen. Pysäköintialueet on rajattava ja jäseneltävä puu- ja pensastutuksin. Lisäksi leikki- ja oleskelualueet on erotettava istutuksin ja muiden rakenteiden avulla huoltoliikenteestä ja pysäköintipaikoista.

Autopaikkojen ohella korttelialueelle on osoitettava polkupyöräpaikkoja vähintään 1 polkupyöräpaikka 30 asuinkeuhkosalaan kohden. Vähintään 75 % pyöräpaikoista on sijoitettava rakennuksiin tai talousrakennuksiin.

Ympäristön vehreyden aikaansaamiseksi on rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä tai pysäköintiin istutettava, käyttäen myös puita ja pensaita.

Korttelialueet tulee liittää kaukolämpöverkkoon.

Byggnadsytorna ligger på kvartersområdets kanter och bildar strukturellt sammanhängande kvarter med gemensamma gårdsplaner som är skyddade mot trafikbuller och blåst och som främjar samhällstillvändhet. För att tanken på en för kvarteret gemenskap gårdsplan ska bevaras får tomterna inte åtskiljas med staket. Därtill ska för kvartersområdet sammanställas en av tomtindelningen oberoende, gemensam plan för denna inre gårdsplan, och lek- och vistelseområdena ska anläggas så att de hänger ihop.

När det gäller A-kvarteren väster om den nya matargatan har högre byggande anvisats längs gatorna för att skydda kvartersgården mot trafikbuller. Kvartersstrukturen blir lägre mot rekreationsområdet vid åstranden, dock med bevarande av strukturen med en utåt sammanhängande och fritt formad, murliknande kant. Eftersom strukturen sänker sig ju närmare man kommer ån öppnar sig vyer även från de bostäder som är placerade längs gator.

Körningen till tomterna har anvisats antingen via den nya matargatan eller via Nybrovägen i kombination med en intern körförbindelse.

Markplansvåningens fasad får inte ge ett slutet intryck mot gården eller gatan. Golvhöjden på bostäderna i den första våningen mot gatan ska vara minst 0,5 meter högre än höjden på den intilliggande körbanan för att förhindra direkt insyn i våningarna på första våningen och därmed bevara en tillräcklig integritet. Varje bostad ska dessutom ha en egen balkong, fransk balkong, takterrass eller gårdsplan på marknivå.

Parkering arrangeras främst med hjälp av lösningar på markplan, inuti kvartersområdena. Även en del av bottenvåningarna i bostadshusen är delvis tänkta för parkering. Varje kvarter ska ha minst 1 bilplats per 80 vy-m² för bostadslokalerna och 1 bilplats per 60 vy-m² för affärslokalerna. När det gäller bostäder som riktar sig till ungdomar, äldre personer och övriga specialgrupper är bilplatsdimensioneringen 1 bilplats per 150 vy-m². Antalet gästparkeringsplatser ska vara 1 per max. 10 bostäder. Gästparkeringen ska anordnas delvis som parkering längs gatan. Parkeringen för affärslokalerna kan vid behov arrangeras dels utmed gatan och dels med hjälp av torgområdet. Parkeringsområdena ska avgränsas och struktureras med hjälp av träd- och buskplanteringar. Därtill ska lek- och vistelseområden avgränsas från servicetrafiken och parkeringsplatserna med hjälp av planteringar och andra konstruktioner.

Utöver bilplatserna ska minst 1 cykelparkeringsplats per 30 vy-m² bostäder anvisas i kvartersområdet. Minst 75 % av cykelplatserna ska placeras i byggnader eller ekonomibyggnader.

För att åstadkomma en frodig miljö ska de obebyggda delar av tomten, vilka inte används som lekplatser, farleder eller parkering, planteras så att man även använder träd och buskar.

Kvartersområdena ska anslutas till fjärrvärmesystemet.

Asuinrakennusten korttelialue, A-6

Korttelialue on tarkoitettu enintään kaksikerroksisille asuintaloille, kuten pienkerrostaloille, paritaloille, kytkeville pientaloille, omakotitaloille ja rivitaloille. Rakennukset saa kytkeä toisiinsa autokatoksen tai muun rakennelman avulla. Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeus rakennusaloittain $k\text{-m}^2$ -lukuina. Sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa kutakin asuntoa kohden rakentaa viherhuoneen, jonka pinta-ala on korkeintaan 10 % rakennusoikeudesta. Viherhuoneita on kuitenkin rakennettava vähintään yksi viherhuone neljää asuntoa kohden. Jokaista suurkorttelia kohden on osoitettu erillinen rakennusala korttelialueen varten.

Kaavaratkaisun mukaiset suurkorttelit muodostuvat karkeasti ottaen kolmesta eri toiminnallisuusvyöhykkeestä: uloimpana olevasti asuntovyöhykkeestä, sitä sisäosilta reunustavalta, korttelin sisäiseen ajoyhteyteen tukeutuvasta paikoitusvyöhykkeestä, sekä korttelin ytimessä sijaitsevasta oleskeluvyöhykkeestä (piha-alue).

Rakennusalat sijoittuvat korttelialueen reunoille muodostaen liikenteen melulta ja tuulilta suojaisia rakenteellisesti ehyitä, yhteisöllisyyttä tukevia korttelikokonaisuuksia, joiden sisälle jäävät yhteiset piha-alueet. Jotta korttelin yhteispiha-ajatus säilyy, ei korttelialueen tontteja saa erottaa aidalla toisistaan. Lisäksi korttelialueelle on laadittava tonttijaosta riippumatta yhtenäinen pihasuunnitelma, ja leikki- ja oleskelualueet sekä reitit on toteutettava yhteisinä.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa pihalle tai kadulle. Kadun puoleisen ensimmäisen kerroksen asuntojen lattiakoron tulee olla vähintään 0,5 metriä viereisen ajoradan korkeusasemaa ylempänä, jotta kadulta ei ole suoraa näköyhteyttä ensimmäisen kerroksen asuntoihin ja pystytään säilyttämään riittävä yksityisyys. Jokaisella asunnolla on lisäksi oltava oma parveke, ranskalainen parveke, kattoterassi tai maantasopiha.

Korttelialueelle on rakennettava viherhuoneita vähintään yksi viherhuone neljää asuntoa kohden. Määräyksellä halutaan elävöittää korttelirakennetta sekä visuaalisesti että toiminnallisesti.

Ajo korttelialueen tonteille on osoitettu joko uuden kookajakadun tai Uudensillantien sekä korttelin sisäisen ajoyhteyden kautta.

Korttelialueella on osoitettava jokaista asuntoa kohden vähintään 1 autopaikka 80 asuinkerrosneliötä kohden. Nuorisolle, vanhuksille ja muille erityisryhmille suunnattujen asuntojen osalta on autopaikkamitoitus 1 autopaikka/150 $k\text{-m}^2$. Korttelialueen pysäköinti on osoitettu järjestettävissä pääosin hajautetusti, asuntojen yhteyteen tai välittömään läheisyyteen. Pysäköintialueet on rajattava ja jäseneltävä puu- ja pensasistutuksin. Vieraspysäköinti on tarvittaessa järjestettävissä osittain kadunvarsipysäköintinä. Korttelialueen leikki- ja oleskelualueet on erotettava istutuksin ja muiden rakenteiden avulla huoltoliikenteestä ja pysäköintipaikoista. Ympäristön vehreyden aikaansaami-

Kvartersområde för bostadshus, A-6

Kvartersområdet är avsett för bostadshus med högst två våningar, såsom låghus, parhus, kopplade småhus, egna hemshus och radhus. Byggnader får kopplas till varandra över en carport eller liknande konstruktion. För kvartersområdet har byggrätten anvisats som $vy\text{-m}^2$ per byggnadsyta. Utöver den högsta tillåtna byggrätten är det möjligt att för varje bostad bygga ett grönrums som omfattar högst 10 % av byggrätten. Minst ett grönrums per fyra bostäder ska dock byggas. För varje storkvarter har en separat byggnadsyta anvisats för ett kvartershus.

Storkvarteren i planeringslösningen bildas i stora drag av tre olika funktionalitetszoner: längst ut en bostadszon, däremellan en parkeringszon som stödjer sig på körförbindelsen inom kvarteret, och längst in en vistelsezon (gårdsplan).

Byggnadsytorna ligger på kvartersområdets kanter och bildar strukturellt sammanhängande kvarter med gemensamma gårdsplaner som är skyddade mot trafikbuller och blåst och som främjar samhällstillvändhet. För att tanken på en för kvarteret gemenskap gårdsplan ska bevaras får tomterna inte åtskiljas med staket. Därtill ska för kvartersområdet sammanställas en av tomtindelningen oberoende, gemensam plan för denna inre gårdsplan, och lek- och vistelseområdena ska anläggas så att de hänger ihop.

Markplansvåningens fasad får inte ge ett slutet intryck mot gården eller gatan. Golvhöjden på bostäderna i den första våningen mot gatan ska vara minst 0,5 meter högre än höjden på den intilliggande körbanan för att förhindra direkt insyn i våningarna på första våningen och därmed bevara en tillräcklig integritet. Varje bostad ska dessutom ha en egen balkong, fransk balkong, takterrass eller gårdsplan på marknivå.

Kvartersområdet ska ha minst ett grönrums per fyra bostäder. Genom denna bestämmelse vill man ge liv åt kvartersstrukturen både med hänsyn till det visuella och till funktionerna.

Körningen till tomterna har anvisats antingen via den nya matargatan eller via Nybrovägen i kombination med en intern körförbindelse.

I kvartersområdet ska minst 1 bilplats anvisas per 80 m^2 -vy bostadsyta. När det gäller bostäder som riktar sig till ungdomar, äldre personer och övriga specialgrupper är bilplatsdimensioneringen 1 bilplats per 150 m^2 -vy. Parkering har anvisats främst decentraliserat, i anslutning till eller i omedelbar närhet av bostäderna. Parkeringsområdena ska avgränsas och struktureras med hjälp av träd- och buskplanteringar. Gästparkeringen ska vid behov anordnas delvis som parkering längs gatan. Kvartersområdets lek- och vistelseområden avgränsas från servicetrafiken och parkeringsplatserna med hjälp av planteringar och andra konstruktioner. För att åstadkomma en frodig miljö ska de obebyggda delar av tomten, vilka inte används som lekplatser, farleder eller parkering, planteras så att man även använder träd och buskar.

seksi on rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä tai pysäköintiin istutettava, käyttäen myös puita ja pensaita.

Korttelialueet tulee liittää kaukolämpöverkkoon.

Asuinrakennusten korttelialue, A-7

Korttelialue on tarkoitettu enintään kaksikerroksisille asuintaloille, kuten pienkerrostaloille, paritaloille, kytke-tyille pientaloille ja rivitaloille. Rakennukset tulee kytkeä toisiinsa autokatoksen tai muun rakennelman avulla. Tontteja tulee suojata liikennemelulta rakennusten edullisella suuntauksella sekä rajaamalla pihoja melulähteen suuntaan sijoitettuihin ääntä vaimentavien talous-, huolto- ja auto-suojarakennuksien. Sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa kutakin asuntoa kohden rakentaa viherhuoneen, jonka pinta-ala on korkeintaan 10 % rakennusoikeudesta.

Rakennusalat sijoittuvat korttelialueen reunalle muodostaen liikenteen melulta ja tuulilta suojaavan rakenteellisesti ehyen, yhteisöllisyyttä tukevan korttelirakenteen, jonka sisälle jää yhteinen piha-alue.

Korttelialue on mahdollista tärinäaluetta, joten rakennusluvan yhteydessä on selvittävä viereisen tärinälähteen (rata) mahdollisesti aiheuttama tärinä ja huolehdittava sen vaimentamisesta perustusten ja rakenteiden suunnittelussa. Lisäksi ennen rakentamisen aloittamista on oltava yhteydessä radan hallinnasta vastaavaan Liikennevirastoon ja selvittävä paalutuksen vaikutukset rataa.

Korttelialue tulee liittää kaukolämpöverkkoon.

Asuinpientalojen korttelialue, AP

Tallbackan tilakeskuksen alue on osoitettu enintään 1 u ½ -kerroksisten asuinpientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AP/s-1). Korttelialueella uudisrakentaminen tulee olla pihapiiriä täydentävää sekä sovittaa yhteen tilan miljööseen ja suojeltaviksi osoitettujen rakennusten kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja väriyksen osalta.

Tallbackan tilakeskuksen alueelle on osoitettu 250 k-m² rakennusoikeutta uutta asuinrakentamista varten ja 400 k-m² rakennusoikeutta uudelle talousrakennukselle. Muilta osin kutakin tilakeskuksen nykyistä rakennusta kohden on osoitettu rakennusoikeutta suunnilleen nykyistä rakennuskerrosalaa vastaava määrä.

Tilakeskuksen pihapiirin nykyiset rakennukset on osoitettu kaavassa säilytettäväksi niiden kulttuurihistoriallisten arvojen ja kyläkuvan kannalta keskeisen aseman vuoksi. Rakennuksia ei saa purkaa, eikä niiden ulkoasua muuttaa ilman kunnan rakennusvalvonnan lupaa. Ennen luvan käsittelemistä on myös maakuntamuseolle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksien ominaispiirteet säilyvät.

Ajo Tallbackan tilalle on osoitettu säilyvän edelleen Uudensillan tien kautta, joka on kaavassa osoitettu Nikkilän-

Kvartersområderna ska anslutas till fjärrvärmenätet.

Kvartersområde för bostadshus, A-7

Kvartersområdet är avsett för bostadshus med högst två våningar, såsom låghus, parhus, kopplade småhus och radhus. Byggnader bör kopplas till varandra över en täckt bilplats eller liknande konstruktion. Tomterna ska skyddas mot trafikbullret genom att man riktar byggnaderna på ett fördelaktigt sätt samt avgränsar gårdsplanerna i riktning mot bullerkällan med ljuddämpande ekonomibyggnader, servicebyggnader och täckta bilplatser. Utöver den högsta tillåtna byggrätten är det möjligt att för varje bostad bygga ett grönrum som omfattar högst 10 % av byggrätten.

Byggnadsytorna ligger på kvartersområdets kanter och bildar ett strukturellt sammanhängande kvarter med gemensam gårdsplan som är skyddad mot trafikbuller och blåst och som främjar samhällstillvärdheten.

Eftersom kvartersområdet är ett potentiellt vibrationsområde ska vibrationen från den närliggande vibrationskällan (banan) utredas i samband med byggnadslovet. Dämpning av vibrationen ska tas i beaktande vid planeringen av husgrunderna och konstruktionerna. Innan byggnadsarbeten inleds ska Trafikverket, som ansvarar för banförvaltningen, kontaktas för att utreda konsekvenserna av påverkan för banan.

Kvartersområdet ska anslutas till fjärrvärmenätet.

Kvartersområde för småhus, AP

Tallbacka gård har anvisats som ett kvartersområde för småhus med 1 u ½ som högsta våningstal. I kvartersområdet ska miljön bevaras (AP/s-1). Nya byggnader i kvartersområdet ska komplettera det befintliga gårdsområdet och beträffande fasadens byggmaterial, dimensioner, ytor och färgsättning anpassas till gårdsmiljön och de i planen skyddade byggnaderna.

Till driftcentrumet vid Tallbacka gård har 250 vy-m² byggrätt anvisats för nya bostäder och 400 vy-m² för en ny ekonomibyggnad. Vad gäller de övriga delarna av gården har byggrätt anvisats ungefär motsvarande den nuvarande våningsytan per byggnad.

I planen anvisas att de nuvarande byggnaderna i gårdsområdet ska bevaras på grund av sina kulturhistoriska värden och sitt med hänsyn till bybildens centrala läge. Byggnaderna får inte rivas och deras exteriör får inte ändras utan tillstånd från kommunens byggnadstillsyn. Innan ett tillstånd behandlas ska även landskapsmuseet ges tillfälle att ge ett utlåtande. Renoverings- och ändringsarbeten som utförs på byggnaderna ska vara av sådan natur att byggnadernas särdrag bevaras.

Infarten till Tallbacka gård har i planen bevarats via Nybrovägen/Kungsvägen. Denna har beträffande avsnittet mellan Nickbyvägen och den nya matargatan/Itäinen jokipistontie reserverats som en gata för fotgängare och cyklister

tien ja uuden kokoojakadun/Itäisen jokipuistontien väliseltä osuudelta jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi ka-duksi, jolla on tontille/rakennuspaikalle ajo sallittu. Nikkiläntien pohjoispuolisilta osin Tallbackan tilan alue on asuinpientalojen korttelialuetta, jota koskee pohjavesien suojelumääräys (AP/pv-1). Ko. korttelialueen osaa koski-en on kaavassa osoitettu rakennusoikeutta 400 kem², joka vastaa kutakuinkin alueella nykyisin sijaitsevien rakennus-ten rakennuskerrosalaa. Tälle Tallbackan tilan ns. poh-joispuoliselle osalle saa rakentaa enintään 2-kerroksisia rakennuksia, aivan kuten sitä ympäröiville erillispientalo-tonteille. Ajo ko. korttelialueelle on osoitettu Laaksosuon-tieltä erkanevan tonttikadun kautta.

AP-korttelialueilla on osoitettava jokaista asuntoa kohden vähintään 1,5 autopaikkaa.

Erillispientalojen korttelialue, AO-1

Laaksosuontien varren nykyiset omakotitontit ja niitä täy-dentävä omakotiasutus sekä Tallbackan tilakeskusta lähin-nä ympäröivät alueet on osoitettu kaavassa erillispienta-lojen korttelialueeksi AO-1. Korttelialueelle saa rakentaa enintään kaksikerroksisia omakotitaloja. Korttelialueen rakentamistehokkuusluku on $e=0,20$. Sallitun rakennusoi-keuden lisäksi saa kutakin asuntoa kohden rakentaa enin-tään 40 k-m² taloustiloja.

Jokaista asuntoa kohden on osoitettava vähintään kaks-i autopaikkaa. Ajo korttelialueen tonteille on osoitettu Laaksosuontien ja uusien tonttikatujen kautta.

över vilken det är tillåtet att köra till tomten/byggplatsen. På norra sidan av Nickbyvägen är det område som hör till Tallbacka gård ett kvartersområde för små bostadshus som omfattas av en bestämmelse om skydd av grundvatt-net (AP/pv-1). För denna del av kvartersområdet har 400 vy-m² byggrätt anvisats, vilket i stort sätt motsvarar bygg-nadsytan av de befintliga byggnaderna i området. I denna s.k. norra del av Tallbacka gård är det tillåtet att bygga hus i högst två våningar, på samma sätt som på de omgivande tomterna för fristående småhus. Körningen till kvarters-området har anvisats via en tomtgata som viker av från Dalskärrsvägen.

I AP-kvartersområdena ska minst 1,5 bilplatser anvisas per bostad.

Kvartersområde för fristående småhus, AO-1

De nuvarande egnahemstomterna längs Dalskärrsvägen och den egnahemsbosättning som kompletterar dem samt näromgivningarna kring Tallbacka gård har i planen anvi-sats som kvartersområde för fristående småhus AO-1. I detta kvartersområde får egnahemshus med högst två vå-ningar uppföras. Effektivitetstalet är $e=0,20$. Utöver den högsta tillåtna byggrätten är det möjligt att för varje bo-stad bygga ekonomilokaler på högst 40 vy-m².

I kvartersområdet ska minst två bilplatser anvisas per bo-stad. Infarter till tomterna i kvartersområdet har anvisats via Dalskärrsvägen och de nya tomtgatorna.



Tallbackan tilakeskuksen alue on Nikkiläntien eteläpuolisilta osilta osoitettu kaavassa asuinpientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään. / Området för Tallbacka gårdscentrum är till de delar som ligger söder om Nickbyvägen anvisade som kvartersområde för småhus där miljön ska bevaras.

Erillispientalojen korttelialue, AO-7

Korttelialueelle saa rakentaa enintään kaksikerroksisia omakotitaloja tai kytkettyjä pientaloja. Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeus rakennusalaakohtaisina kem²-lukuina. Sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa kutakin asuntoa kohden rakentaa viherhuoneen, jonka pinta-ala on korkeintaan 10 % rakennusoikeudesta sekä enintään 40 k-m² erillisiä taloustiloja. Uuteen kokoojakatuun (Joki-laaksontie) rajautuvilta osin on korttelialueen rakennusten väliset pihatilat rajattava Jokilaaksontiestä taajamakuval-lisesti korkeatasoisella ja rakennusten julkisivuverhousta jatkavalla aidalla.

Kvartersområde för fristående småhus, AO-7

I detta kvartersområde får egnahemshus eller kopplade småhus med högst två våningar uppföras. För kvartersom-rådet har byggrätten anvisats som vy-m² per byggnadsyta. Utöver den högsta tillåtna byggrätten är det möjligt att för varje bostad bygga ett grönum som omfattar högst 10 % av byggrätten samt fristående ekonomilokaler på högst 40 vy-m². I de delar av kvartersområdet som ansluter sig till matargatan (Jokilaaksontie) ska gårdsrummen avgränsas från gatan med ett staket som är en förlängning på bygg-naderna och som representerar en hög kvalitet beträffan-de tätortsbilden.

AO-7 -korttelialueet ovat luonteeltaan perinteistä omakotikortteleita/-tontteja tiiviimpiä ja mahdollistavat pikkukaupunkimaisen omakotiasumisen suhteellisen pienillä, mutta toimivilla tonteilla.

Jokaista asuntoa kohden on osoitettava vähintään kaksi autopaikkaa. Ajo korttelialueen tonteille on osoitettu Laaksosuontieltä ja uudelta kokoojakadulta (Jokilaakson-tie) risteävien uusien tonttikatujen kautta.

Liikerakennusten korttelialue, KL

Alue on tarkoitettu myymälöitä ja vastaavia kaupallisten palveluiden rakennuksia varten. Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeus $k\text{-m}^2$ -lukuina.

Liikerakennusten kiertoliittymän ja torin puoleisten julkisivujen tulee olla muuta rakennusmassaa korkeampia ja julkisivuja tulee elävöittää esim. puisin seinäristikoin. Julkisivukorkeuden ja rakentamisen määrittelyllä pyritään ohjaamaan liikerakentamista muuta taajamarakennetta täydentävään ja laadukkaaseen suuntaan niin, että liikerakennukset muodostavat yhdessä viereisten kerrostalokortteleiden kanssa julkisivultaan ja massoiltaan suhteellisen sopusuhtaisen kokonaisuuden.

Korttelialueelle tulee osoittaa yksi autopaikka 50 k-m^2 kohden. Eteläisen KL-korttelialueen pysäköinti on järjestetty korttelialueen sisäisen pysäköinnin ohella osin korttelialueen viereiselle torialueelle (käytettävissä toripäivien ulkopuolisina päivinä). Pohjoisemman KL-korttelialueen autopaikat on toteutettavissa kokonaan korttelialueen sisällä. Pysäköintialueet on rajattava ja jäsenneltävä puu- ja pensasistutuksin.

Ajo KL-korttelialueille on osoitettu joko uuden kokoojakadun kautta tai vaihtoehtoisesti eteläiselle KL-alueelle myös Uudensillantien kautta.

Pohjoisempaa KL-korttelialuetta reunustaa pohjois- ja itäosilta puilla ja pensailla istutettavat alueen osat. Näillä ns. vihervyöhykkeillä on pyritty minimoimaan kaupan toiminnasta viereisille asuin- ja päiväkotitonteille mahdollisesti aiheutuva häiriö. Muiltakin osin rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä esim. kulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava käyttäen myös puita ja pensaita. Lisäksi korttelin itäiselle rajalle on rakennettava vähintään $1,7$ metriä korkea puuaita. Puuiden tarkoituksena toimia viereisten AO-tonttien ja KL-korttelin välisenä suojaavana elementtinä.

Yleisten rakennusten korttelialue, Y

Uuden kokoojakadun varteen on osoitettu aluevaraus päiväkotia, koulua tai muuta yleistä rakennusta varten. Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 2500 k-m^2 .

Ajo korttelialueelle on osoitettu kahdelta suunnalta siten, että saattoliikenne on eroteltu muusta korttelialueelle suuntautuvasta liikenteestä. Ajatuksena on, että saattoliikenne korttelialueelle ohjautuu uuden tonttikadun kautta, ja muu korttelialueelle suuntautuva liikenne uuden kokoojakadun ja Laaksosuontien yhdistävän katuyhteyden kautta.

AO-7 -kvartersområdena är till sin natur tätare än traditionella egnahemskvarter/-tomter och möjliggör ett småstadslikt egnahemsboende på relativt små men fungerande tomter.

I kvartersområdet ska minst två bilplatser anvisas per bostad. Infarter till tomterna i kvartersområdet har anvisats från Dalkärsvägen och via tomtgatorna som korsar till den nya matargatan (Jokilaakson-tie).

Kvartersområde för affärsbyggnader, KL

Området är avsett för byggnader för butiker och liknande kommersiell service. För kvartersområdet har byggrätten anvisats som $vy\text{-m}^2$.

Affärsbyggnadernas fasader mot rondellen eller mot torget bör vara högre än den övriga byggnadsmassan och de ska livas upp med t.ex. korsverk i trä. Bestämmelserna om fasadhöjden och -byggandet syftar till att styra affärsbyggandet i en högklassig riktning som kompletterar tätortsbyggandet så att affärsbyggnaderna tillsammans med de intilliggande våningshuskvarteren utgör en med hänsyn till fasaderna och massorna tämligen välproportionerad helhet.

I kvartersområdet bör en bilplats anvisas per 50 vy-m^2 . Parkeringen i det södra KL-kvartersområdet har arrangerats utöver kvartersområdets interna parkering delvis till det intilliggande torgområdet (tillgängligt för parkering när det inte är torgdag). Bilplatserna i det nordligare KL-kvartersområdet kan anläggas i sin helhet inom kvartersområdet. Parkeringsområdena ska avgränsas och struktureras med hjälp av träd- och buskplanteringar.

Körningen till KL-kvartersområdet har anvisats antingen via den nya matargatan eller alternativt via Nybrovägen till de södra delarna av KL-kvartersområdet.

Det nordligare KL-kvartersområdet kantas i norr och öster av områden som planteras med träd och buskar. I dessa s.k. grönzoner har man strävat efter att minimera de störningar som butiksverksamheten eventuellt medför för de intilliggande bostads- och daghemstomterna. Även övriga obebyggda delar av tomten, vilka inte används t.ex. som farleder eller för parkering, ska planteras så att man även använder träd och buskar. Dessutom ska vid kvarterets östra gräns byggas ett minst $1,7$ meter högt trästaket. Avsikten med trästaketet är att fungera som ett skyddande element mellan de bredvidliggande AO-tomterna och KL-kvarteren.

Kvartersområde för allmänna byggnader, Y

Längs matargatan har anvisats en områdesreservering för daghem, skola eller annan allmän byggnad. Kvartersområdet har anvisats byggrätt $2500\text{ m}^2\text{-vy}$.

Körning till kvartersområdet har anvisats från två håll så, att följltrafiken har separerats från den övriga trafiken som riktar sig till området. Tanken är, att följltrafiken till kvartersområdet styrs via den nya tomtgatan och den övriga trafiken som riktar sig till kvartersområdet styrs via gatuförbindelsen som förenar den nya matargatan och Dalkärsvägen.

Korttelialueelle tulee osoittaa yksi autopaikka 150 k-m² kohden. Korttelialueen pohjoisosaan on osoitettu aluevaraus pysäköintiä varten.

5.3.2 Muut alueet

Puisto, VP

Suunnitelmassa on osoitettu rakennettaviksi puistoalueiksi entisen Nikkilän sairaalan juhlatalon edusta, sairaalan vanhan hallintorakennuksen puistoakselin pääteenä olevat, kaavassa osoitetun torin viereiset alueet sekä päiväkotitontin kaakkoispuolelle jäävä alue. Juhlatalon edustan puistoalueelle on osoitettu rakennusala huoltorakennusta varten (vh). Huoltorakennuksen on ajateltu palvelevan tarvittaessa puistoon sijoitettavaa ulkoilmateatteria sekä muuta puiston käyttöä ja huoltotoimintaa. Torin viereiselle puistoalueelle on osoitettu aluevaraus rakennettavaa vesiallasta varten. Lisäksi puistoalueille on osoitettu ohjeellisia rajauksina varauksia erilaisia toimintoja varten, kuten leikki- ja oleskelualueelle, kentälle, ulkoilmateatterille, koirapuistolle ja palstaviljelyalueelle.

Lähivirkistysalue, VL-1

Sipoonjoen ranta-alue sekä siitä korttelialueiden väliin ulottuvat vihersormet on osoitettu lähivirkistysalueeksi, joka säilytetään pääosin avoimena. Alue on osa laajempaa Sipoonjoen varren viheraluetta.

Alueelle on osoitettu useita ohjeellisia puistopolkuyhteyksiä. Nämä polut liittyvät sekä alueen sisäisiin että aluetta ympäröiviin kevyenliikenteen verkostoihin, ja näin lähivirkistysalueelle rakennettavat reitit parantavat ja täydentävät alueen kevytliikenneyhteyksiä.

Hulevesien käsittelyä varten alueelle on osoitettu varauksia hulevesireittejä varten (hule-1). Lisäksi alueelle on osoitettu ohjeellisia varauksia mm. hedelmäpuuryhmille (hp) ja leikkipaikoille (le).

Lähivirkistysalueella, Nikkiläntien ja Sipoonjoen risteämisskohdassa sijaitseva vanha pumppaamorakennus on esitetty kaavassa omana rakennusalan ja sille on kohdistettu 200 kem² rakennusoikeutta. Ajatuksena on, että pumppaamorakennuksen voisi kunnostaa esim. kahvilaravintolatoimintaa varten. Rakennus on osoitettu kaavassa suojeltavaksi, eikä sitä saa purkaa eikä sen ulkoasua muuttaa ilman kunnan rakennusvalvonnan lupaa. Ennen luvan käsittelyä on maakuntamuseolle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennuksen palvelutoiminnan (kahvila ym.) mahdollistamiseksi rakennuksen yhteyteen saa kuitenkin rakentaa tyyliin sopivan terassin (vrt. Fiskarsin ravintola Kuparipaja, oheinen kuva). Pumppaamorakennuksen suojelutavoitteiden vuoksi kaavassa ei ole osoitettu velvoitetta rakennusta tulvavesiltä suojaavien rakenteiden toteuttamiseen, vaikka alue on mahdollista tulvariskialuetta (alle 9 m merenpinnasta).

Kvartersområdet anvisas en bilplats per 150 m²-vy. En områdesreservering för parkering anvisas i kvarterets norra del.

5.3.2 Övriga områden

Park, VP

I planen har området framför f.d. Nickby sjukhus festsalsbyggnad, de områden i ändan av parkaxeln från sjukhusets gamla förvaltningsbyggnad som ligger intill det i planen anvisade torget samt det område sydöster om daghemstomten anvisats som parkområden som ska anläggas. I parkområdet framför festsalsbyggnaden har en byggnadsyta anvisats för en servicebyggnad (vh). Det är tänkt att servicebyggnaden vid behov även ska kunna tjäna en eventuell friluftsteaterverksamhet samt övrig användning av parken och parkunderhållet. I parkområdet intill torget har en områdesreservering anvisats för en vattenbassäng. Som riktgivande avgränsningar har reserveringar gjorts för olika funktioner, såsom för ett lek- och vistelseområde, en plan, en friluftsteater, en hundpark och ett område med odlingslotter.

Område för närrecreation, VL-1

Åstranden och grönfingrarna som sträcker sig ut till kvartersområdena har anvisats som område för närrecreation som i huvudsak ska bevaras. Området är en del av ett större grönområde längs Sibbo å.

Här har anvisats flera riktgivande parkstigsförbindelser. Dessa stigar ansluter sig både till områdets interna nätverk av cykel- och gångbanor och till de omgivande nätverken. På det sättet förbättrar och kompletterar de nya rutterna i närrecreationsområdet förbindelserna för den lätta trafiken.

För behandlingen av dagvattnet har reserveringar anvisats för dagvattenleder (hule-1). Därtill har riktgivande reserveringar anvisats bl.a. för grupper av fruktträd (hp) och lekplatser (le).

Det gamla pumphuset i området för närrecreation, där som Nickbyvägen går över Sibbo å, har lagts fram i planen som en egen byggnadsyta med byggrätt på 200 vy-m². Tanken är att pumphuset ska kunna renoveras t.ex. till ett café eller en restaurang. Byggnaden har skyddats i planen: den får inte rivas och dess exteriör får inte ändras utan tillstånd från kommunens byggnadstillsyn. Innan ett tillstånd behandlas ska landskapsmuseet ges tillfälle att ge ett utlåtande. Renoverings- och ändringsarbeten som utförs på byggnaden ska vara av sådan natur att byggnadens särdrag bevaras. För att göra det möjligt att driva serviceverksamhet (café eller liknande) är det tillåtet att även anlägga en till stilen anpassad terrass (jfr. restaurang Koparsmedjan i Fiskars, vidstående bild). På grund av målet om att skydda pumphuset har inga ålägganden anvisats om konstruktioner som skyddar mot översvämning, även om området är ett potentiellt översvämningssriskområde (mindre än 9 m ovanför havsståndet).

Ajo pumppaamorakennukselle on osoitettu uudelta kookajakadulta lähtevän ja lähivirkistysalueella kulkevan jalkakululle ja pyöräilylle varatun alueen osan kautta (pp/h). Ajoyhteys on sallittu lähinnä huoltoajoa varten. Rakennuksen viereen on osoitettu pysäköintipaikka vähintään kahdelle autopaikalle. Ajatuksena on, että kulku kahvilaan tms. tapahtuu pääosin kävellen tai pyöräiteitse. Kortteli-alueelle voidaan kuitenkin toteuttaa muutamia tarvittavia pysäköintipaikkoja mm. henkilökunnan tarpeisiin sekä liikuntarajoitteisia varten.

Lähivirkistysalue, VL

Kaava-alueen pohjoisosaan, Sipoonjoen varteen on osoitettu lähivirkistysaluetta. Nämä viheralueet täydentävät osaltaan Sipoonjoen varren ja Nikkilän viheralueverkostoa. Nämä pohjoisosan VL-alueet voivat olla luonteeltaan metsäisempiä kuin Jokilaakson alueen muut Sipoonjokeen rajautuvat virkistysalueet. Ajatuksena on, että metsäisinä nämä viheralueet suojaavat jossain määrin pohjoisen kortteli-alueita radan melulta.

Suojaviheralue, EV



Till pumphuset kör man via en del av närrekreationsområdet som har reserverats för cykel- och gångtrafik (pp/h). Detta område startar från den nya matargatan. Körning är tillåten närmast för servicetrafik. Intill byggnaden har parkering anvisats för minst två bilplatser. Tanken är att man tar sig till caféet (eller restaurangen) i huvudsak till fots eller med cykel. I kvartersområdet kan man emellertid anlägga några parkeringsplatser bl.a. för personalens behov och för rörelsehindrade.

Område för närrekreation, VL

I norra delen av planområdet, längs Sibbo å, har området för närrekreation anvisats. Dessa grönområden kompletterar nätverket av grönområden längs Sibbo å och i Nickby. Dessa VL-områden i norra delen kan ha en mer skogsliknande karaktär än de övriga rekreationsområdena i Ådalen som gränsar till Sibbo å. Tanken är att om det växer skog i dessa grönområden så skyddar de i viss mån de norra kvartersområdena mot bullret från banan.

Skyddsgrönområde EV

Kuva Fiskarsissa sijaitsevasta ravintola Kuparipajasta, jonka edustalla on Mustionjokeen rajautuva terassi. Sipoonjoen varressa sijaitsevasta vanhasta pumppaamorakennuksesta voisi toteuttaa vastaavanlaisen kahvila-ravintolan. / Bild av restaurang Kuparipaja i Fiskars med terrass som gränsar till Mustijoki. Den gamla pumpbyggnaden vid Sibbo å kunde förverkligas till en motsvarande café-restaurang.

Raideliikenteen aiheuttaman melun ja tärinän suojavyöhykkeeksi tarkoitettu alue.

Vesialue, W

Sipoonjoki on osoitettu kaavassa vesialueena. Sipoonjoki on Natura 2000 -aluetta vesialueen osalta. Suojelutavoitteiden turvaamiseksi vesialueen ruoppaukset ja täyttämiset ym. näihin verrattavissa olevat toimenpiteet edellyttävät vesilain mukaisia lupia.

Katu- ja liikennealueet

Katualueet

Jokilaakson alue liittyy Nikkilän keskustaan Nikkiläntien, uuden kokoojakadun (Jokilaakson tie) ja Uudensillantien kautta. Näistä Nikkiläntie ja Jokilaakson tie toimivat alueen katuverkon pääkokoojakatuina.

Nikkiläntie tullaan kaavassa osoittamaan katualueeksi Pornaistentien ja Laaksosuontien väliseltä osuudelta. Nikkiläntien katualue on varattu kaavassa pääosin 22 metrin levyisenä siten, että katualueen molemmille puolille mahtuu viherkaistalla eroteltu, erillinen kevyen liikenteen väylä. Myös Pornaistentien voimassa olevan asemakaavan mukainen yleisen tien (LYT) alue on otettu mukaan Jokilaakson asemakaavaan radan ja Nikkiläntien väliseltä osuudelta ja osoitettu kaavassa katualueeksi.

Uusi paikallinen kokoojakatu on varattu kaavassa 17 metrin levyisenä siten, että katualueen toiselle puolelle mahtuu viherkaistalla eroteltu kevyenliikenteen väylä ja toiselle puolelle reunakivellinen jalkakäytävä. Tämän uuden kokoojakadun viherkaista on mitoitettu siten, että siihen voi sijoittaa myös autopaikkoja.

Uudensillantie on otettu osaksi kaava-aluetta kadunnimen muutoksen takia Sipoonjoen ja Nikkiläntien väliseltä osuudelta (Sipoonjoen ja Jokipuistontien välinen tieosuus on Kuninkaantie-nimistä katualuetta voimassa olevassa asemakaavassa). Uudensillantien katualuevaraus on säilytetty nykyisellään siltä osin kuin tie kuuluu voimassa olevaan kaavaan. Jokipuistontien ja Nikkiläntien väliseltä osuudelta Uudensillantie on osoitettu kaavassa jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna, jolla on tontille ajo sallittu. Tällä tavoin on haluttu rauhoittaa Tallbackan tilakeskuksen eteläpuolista katuosuutta liikenteeltä ja ohjata liikenne kulkemaan Uudensillantien ja Nikkiläntien välisen uuden katuyhteyden kautta.

Laaksosuontien osoitetaan kaavassa pääosin 12 metriä leveänä katualueena Ratapolun risteykseen saakka. Siitä eteenpäin Laaksosuontien Pornaistentiehen yhdistävä tieyhteys osoitetaan kaavassa osin jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi (pp). Tämä Laaksosuontien Pornaistentiehen yhdistävä osuus on osoitettu kaavassa 8 metriä leveänä.

Ajo suunnittelualueen tonteille on osoitettu uuden kokoojakadun, Laaksosuontien ja uusien tonttikatujen kautta. Tonttikadut on varattu kaavassa pääosin 9 metrin levyisinä. Ajatuksena on, että tonttikadut käsittävät pelkän ajoratarin ilman jalkakäytävää. Uuden kokoojakadun ja Laaksosuontien yhdistävät katuyhteydet on mitoitettu 12

Område avsett som skyddszon mot bullret och skakningen från spårtrafiken.

Vattenområde, W

I planen har Sibbo å anvisats som ett vattenområde. Sibbo å ingår i ett Natura 2000-område till den del som gäller vattenområdet. För att säkerställa skyddsmålen förutsätter muddrings- och fyllnadsarbeten och därmed jämförbara åtgärder tillstånd i enlighet med vattenlagen.

Gatu- och trafikområden

Gatuområden

Sibbo Ådal ansluter sig till Nickby centrum över Nickbyvägen, den nya matargatan (Ådalsvägen) och Nybrovägen. Av dessa fungerar Nickbyvägen och Ådalsvägen som huvudmatargator i gatunätet.

Den sträcka av Nickbyvägen som ligger mellan Borgnäs vägen och Dalskärrsvägen anvisas som gatuområde. Gatuområdet vid Nickbyvägen har i huvudsak anvisats 22 meter brett i planen, så att det på bägge sidor av vägen finns plats för en separat cykel- och gångbana och en grön remsa mellan denna och vägen. Området för allmän väg (LYT) vid Borgnäs vägen i den gällande detaljplanen har också tagits med i Ådalens detaljplan till den del som går mellan banan och Nickbyvägen och anvisats som gatuområde.

Den nya lokala matargatan har reserverats som en 17 meter bred gata så att det längs den ena sidan finns plats för en grönremsa och en cykel- och gångbana, och längs den andra sidan en trottoar med kantsten. Grönremsan längs den nya matargatan har dimensionerats så att man även kan placera bilplatser på den.

Nybrovägen har tagits med som en del av planområdet på grund av ändringen i gatunamnet på sträckan mellan Sibbo å och Nickbyvägen (i den gällande detaljplanen är vägsträckan mellan Sibbo å och Åparkensväg ett gatuområde som heter Kungsvägen). Reserveringen för Nybrovägens gatuområde har bevarats oförändrad till den del vägen hör till den gällande planen. På sträckan mellan Åparksvägen och Nickbyvägen har Nybrovägen anvisats som en 10 meter bred gata som reserverats för fotgängare och cyklister över vilken körning till tomterna är tillåten. På det här sättet har man velat freda gatuavsnittet söder om Tallbacka gård för trafik och i stället styra trafiken till den nya gatuförbindelsen mellan Nybrovägen och Nickbyvägen. Dalskärrsvägen anvisas mest som ett 12 meter brett gatuområde ändra fram till korsningen med Banstigen. Härifrån anvisas den vägförbindelse som förbindelser Dalskärrsvägen med Borgnäs vägen dels som en gata reserverad för gång- och cykeltrafik (pp). Detta avsnitt, som förenar Dalskärrsvägen och Borgnäs vägen, har i planen anvisats 8 meter brett.

Infarter till tomterna i kvartersområdet har anvisats via den nya matargatan, Dalskärrsvägen och de nya tomtgatorna. Tomtgatorna har reserverats i huvudsak som 9 meter breda gator. Tanken är att tomtgatorna enbart ska utgöras av två körbanor utan trottoarer. De gatuförbindelser som förenar den nya matargatan med Dalskärrsvägen har pla-

metriä leveänä siten, että ajoradan viereen mahtuu reuna-kivellinen jalkakäytävä. Näiden katuyhteyksien on ajateltu tulevaisuudessa toimivan osaltaan ajoneuvojen kulkuyhteytenä Laaksosuontien asuinalueelta Nikkilän keskustan suuntaan.

Katujen varten on mitoitettu tilaa yleistä pysäköintiä varten. Laskennallisesti alueella on tilaa 53 kadunvarsipaikalle. Paikoista pääosa sijoittuisi uuden kokoojakadun varten.

Liikenne korttelialueilla

Kaavaratkaisussa on esitetty uuden kokoojakadun länsipuolella kulkeva pohjois-eteläsuuntainen, koko suunnittelualueen halki kulkeva jalankulkuyhteys. Yhteys kulkee pääosin korttelialueiden sisällä, ja se on kaavassa osoitettu merkinnällä jalankululle varattu alueen osa, yhteys on sitova, mutta sijainti ei.

Uuden kokoojakadun länsipuolisille suurkorttelialueille on osoitettu korttelin sisäinen ajoyhteys (ajo).

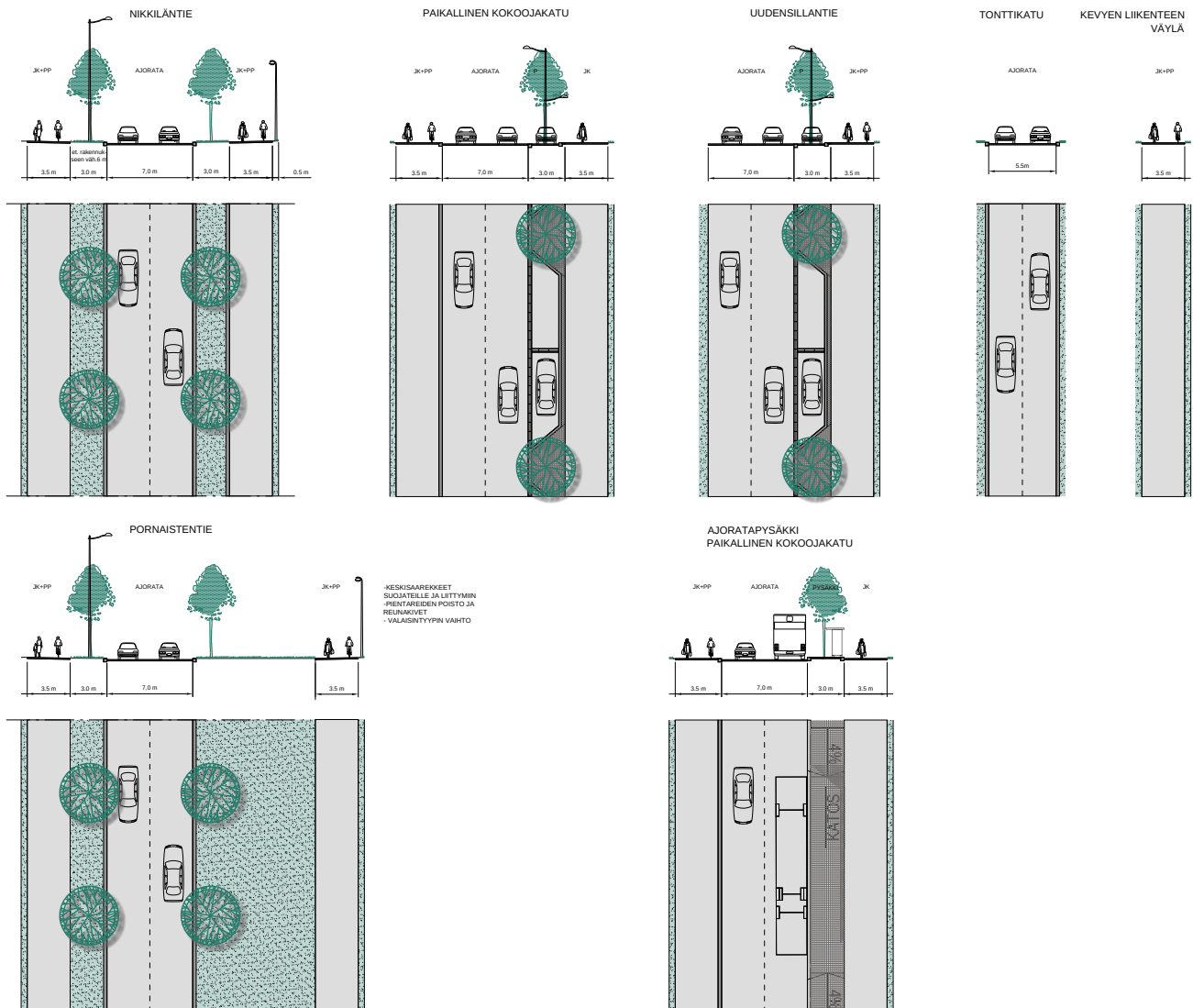
nerats 12 meter breda så att det finns plats för en trottoar med kantsten intill körbanan. I framtiden är det tänkt att dessa gatuförbindelser fungerar som fordonsförbindelse från bostadsområdet vid Dalkärrsvägen i riktning mot Nickby centrum.

Längs gatorna har plats reserverats för allmän parkering. Kalkylmässigt finns det plats för 53 bilplatser längs gatan. De flesta skulle anläggas längs den nya matargatan.

Trafiken i kvartersområdena

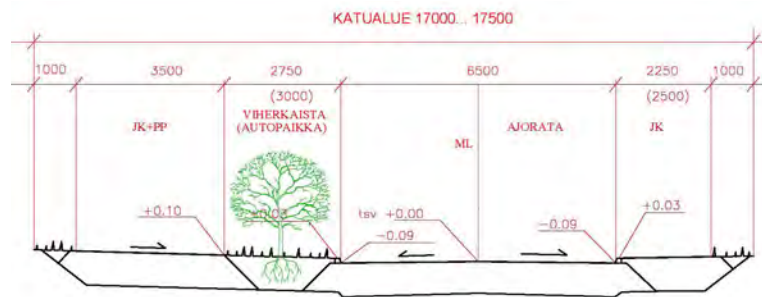
I planen föreslås att en promenadväg genom hela planeringsområdet ska dras i riktningen norr-söder väster om den nya matargatan. Förbindelsen går i huvudsak inom kvartersområdena och har i planen betecknats som en del av ett område som är reserverad för gångtrafik, förbindelsen är bindande men inte läget.

En kvartersintern körförbindelse (ajo) har anvisats till stor-kvartersområdena väster om den nya matargatan.



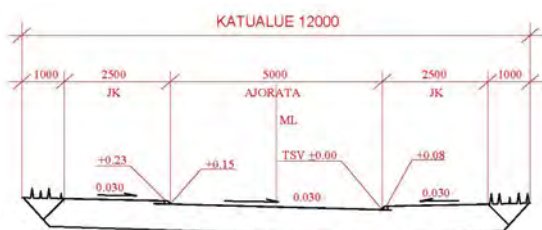
Jokilaakson alueen katujen poikkileikkausten periaatekuvat. / Principbilder för genomskärningen av gatorna i Ådalen. Sito Oy, 18.4.2013.

Jokilaaksontie ja Jokipuistontie / Ådalsvägen och Åparksvägen:

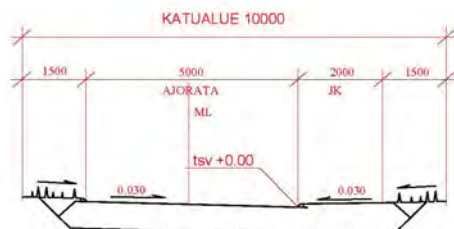


Jokilaakson asemakaavaehdotuksen laadinnan rinnalla tehtiin alueen katujen yleissuunnittelua. Viereisessä kuvassa alueen katujen alustavat poikkileikkauskuvat. Lähde: Severi Anttonen Ky. / Parallellt med förslaget till detaljplan för Sibbo Ådal gjordes en allmän gatuplanering av området. Bilden intill illustrerar de preliminära gatugenomskärningsbilderna. Källa: Severi Anttonen Ky.

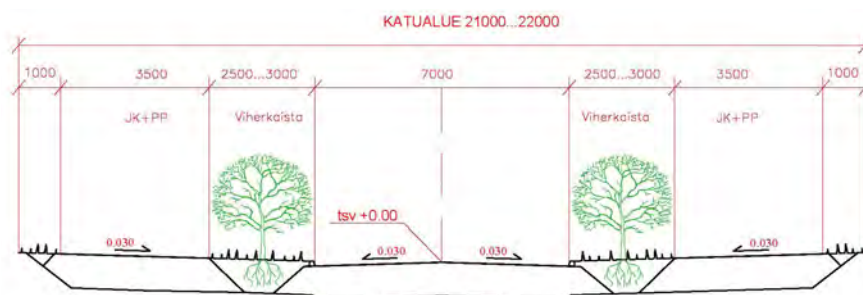
Aarretie ja Löydöstie / Skattvägen och Fyndvägen:



Avainkuja ja Aarrepuistonkuja / Nyckelgränden och Skattparksgränden:



Nikkiläntie / Nickbyvägen:



Yhdyskuntatekninen huolto

Alue liitetään olemassa olevaan kunnallistekniseen verkostoon. Ajatuksena on, että alueen kunnallistekniset johdot toteutetaan pääosin katu- ja viheraluevarauksien yhteyteen.

Alueen pohjoiskärkeä halkovat itä-länsisuuntaisesti runkoviemäri- ja vesijohto, joiden yhteydessä sijaitsee pumpaamo. Pumppaamolle on osoitettu kaavassa rakennusala (pum).

Kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä on tehty koko kaava-alueella koskeva infrasuunnitelma (käsittää katujen sekä vesi- ja viemärijohtojen yleissuunnittelun) samanaikaisesti hulevesien hallintasuunnitelman laadinnan kanssa. Näiden pohjalta kaavassa on osoitettu tarvittavat rasitteet vesi- ja viemärijohtoja sekä hulevesien johtamista varten.

Tallbackan tilakeskukselle kulkee tällä hetkellä Laakso-suontieltä vesijohtolinja (osoitettu kaavassa rasitteena). Tämä linja tullaan poistamaan alueen ja kunnallistekniikan toteutumisen myötä.

Erityis- ja suojelualueet

Muinaisjäännökset

Syksyllä 2013 alueella tehtyjen muinaisjäännostien tarkkuusinventointien perusteella alueelta löytyi viitteitä kahdesta kivikautisesta asuinpaikasta. Kohteet ovat osa vuonna 2007 tehdyn muinaisjäännostin inventoinnin (Koivisto, 2007) kohdetta Tallbacka 1 (1000008113). A-alue sijaitsee Sipoonjoen tuntumassa, Nikkiläntien kahden puolen. Tällä alueella havaittiin joitain viitteitä siitä, että ohuita ja sirpaleisia kulttuurikerroksien jäännöksiä olisi voinut säilyä. Alueella mahdollisesti sijaitsevien rakenteiden löytyminen vaatisi tarkempia arkeologisia tutkimuksia. B-alue sijaitsee Nikkiläntien eteläpuolella lähellä Tallbackan tilakeskusta. Tällä osalla ei havaittu viitteitä säilyneistä rakenteista tai kulttuurikerroksesta.

Tarkkuusinventointien tuloksien perusteella osoitettiin Jokilaakson asemakaavaehdotuksessa em. muinaisjäännost-alueet kohdemerkinnällä sm-001 Tallbacka. Kohteita koski kaavaehdotuksessa seuraava määräys: Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännost. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty edellyttäen kajoamislupaa. Aluetta koskevasta suunnitelmasta tulee pyytää Museoviraston lausunto.

Kaavaehdotuksen mukaiset muinaisjäännostalueet on poistettu elo-lokakuussa 2014 tehtyjen tasokaivausten (Mikroliitti Oy) perusteella suojeluluettelosta, ja näin muinaisjäännostalueita ei ole osoitettu hyväksyttäväksi vietävässä Jokilaakson asemakaavassa.

Samhallsteknisk försörjning

Området ansluts till det kommunaltekniska nätet. Tanken är att de kommunaltekniska ledningarna i området i huvudsak ska genomföras i anslutning till gatu- och grönområdesreserveringar.

Genom den nordligaste spetsen går en stamavloppsledning och en vattenledning, och i anslutning till dessa finns en pumpstation. För pumpstationen har en byggnadsyta anvisats i planen (pum).

I anslutning till utarbetandet av planförslaget sammanställdes en infraplan (inkl. allmän planering av gatorna samt vatten- och avloppsledningarna) och en plan för dagvattenhanteringen. Utifrån dessa planer har behövliga servitut stiftats för vatten- och avloppsledningarna och för avledningen av dagvattnet.

Till Tallbacka gårdscentrum går för närvarande en vattenledningslinje från Dalskärrsvägen (anvisad i planen som servitut). Denna linje kommer att tas bort i och med genomförandet av området och kommunaltekniken.

Specialområden och skyddsområden

Fornlämningar

I de specialinventeringar av fornlämningarna som gjordes hösten 2013 återfanns tecken på två boplatser från stenåldern. Dessa objekt är en del av objektet Tallbacka 1 (1000008113) i fornlämningsinventeringen från år 2007 (Koivisto, 2007). A-området ligger nära Sibbo å, på bägge sidor av Nickbyvägen. Här påträffades vissa tecken på att det kan ha bevarats tunna och splittrade rester av ett kulturskikt. För att finna eventuella konstruktioner skulle det krävas noggrannare arkeologiska undersökningar. B-området ligger söder om Nickbyvägen nära driftcentrumet vid Tallbacka gård. I den här delen påträffades inga tecken på bevarade konstruktioner eller kulturskikt.

Med stöd av resultaten från specialinventeringarna anvisades nämnda fornlämningsområden med objektsbeteckningen sm-001 Tallbacka i detaljplanen för Sibbo Ådal. Följande bestämmelse gällde för objekten: *Fast fornlämnning som fredats med stöd av lagen om fornminnen. Det är förbjudet att utgräva, överhölja, ändra, skada, ta bort eller på annat sätt rubba området utan tillstånd till rubbande av fornlämningen. Om planer som gäller området ska utlåtande begäras av Museiverket.*

Fornlämningsområdena i planförslaget har strukits ur skyddsförteckningen på basen av utgrävningarna i augusti-september 2014 (Mikroliitti Oy) och sålunda anvisas inga fornlämningsområden i detaljplanen för Ådalen som ska godkännas.



Kartalla on esitetty muinaisjäännösten tarkkuusinventoinnin perusteella tarkentuneet kivikautisten asuinpaikkojen rajaukset, Tallbacka 1 A ja B. Lähde: Mikroliitti Oy, 2013. / Kartan visar avgränsningen av de boplatser från stenåldern som preciserades i specialinventeringen, Tallbacka 1 A och B. Källa: Mikroliitti Oy, 2013.

Säilytettävä ympäristö

Tallbackan tilakeskuksen alue, kortteli AP/s-1, on osoitettu kaavassa alueeksi, jolla ympäristö tulee säilyttää sekä uudisrakentaminen sovitaa yhteen tilan miljööön ja suojeltaviksi osoitettujen rakennusten kanssa. Korttelialueella sijaitsevat, historiallisia ja maisemallisia arvoja omaavat rakennukset, on osoitettu kaavassa suojelumerkinnöin (sr-3). Merkinnän perusteella rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua muuttaa ilman kunnan rakennusvalvonnan lupaa.

Miljö som ska bevaras

Området kring Tallbacka gårds driftcentrum, kvarter AP/s-1, har i planen anvisats som ett område där miljön ska bevaras och där byggandet ska anpassas till gårdsmiljön och till de byggnader som har anvisats som skyddade. De byggnader i kvartersområde vilka har historiska och landskapsmässiga värden har anvisats i planen med en skyddsbeteckning (sr-3). Beteckningen innebär att byggnaderna inte får rivas och deras exteriör inte får ändras utan tillstånd från kommunens byggnadstillsyn.

Pohjavesialueet

Nikkiläntien pohjoispuoleinen osa kaava-alueesta sijaitsee tärkeäksi luokitellulla pohjavesialueella (Nordanån I-luokan pohjavesialue 0175312). Pohjavesialue on osoitettu kaavassa pohjavesialuemerkinnällä (pv). Pohjavesialueella sijaitsevia alueita koskee kaavassa seuraava määräys (/pv-2):

Sijaitsee pohjavesialueella.

Pohjavesialueella määrätään:

- *Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että jätevesiä ei pääse maaperään.*
- *Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä. Säiliöt on varustettava vuodonilmaisujärjestelmällä sekä ylitäytön estolaittein. Maanalaiset säiliöt ovat kiellettyjä.*
- *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.*

Sipoonjoki

Sipoonjoki on Natura 2000 -aluetta vesialueen osalta. Suojelutavoitteiden turvaamiseksi on kaavassa annettu vesialuetta koskien yleisiä määräyksiä.

Grundvattensområden

Den del av planområdet som ligger norr om Nickbyvägen ligger i ett viktigt grundvattensområde (grundvattensområde i klass I, Nordanå 0175312). I planen har grundvattensområdet anvisats med beteckningen för grundvattensområden (pv). Följande bestämmelse gäller för de områden som ligger i ett grundvattensområde (/pv-2):

Ligger på grundvattensområde.

För grundvattensområdet gäller följande bestämmelser:

- *Avloppen skall byggas täta så att inget avloppsvatten kommer ut i marken.*
- *Alla cisterner, som är avsedda för flytande bränslen eller andra ämnen, som kan äventyra grundvattnets kvalitet, skall anläggas i en vattentät och täckt skyddsbassäng. Bassängens volym skall vara större än den maximala mängden vätska som lagras. Behållarna skall förses med läckagegivarsystem samt överflyllnadsskydd. Behållare under marken är förbjudna.*
- *Byggande, dikning och grävning skall 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 skall 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 grundvattensområdet på andra ställen än för ändamålet byggda vederbörliga tvättställen.*
- *Jordvärmesystem får inte placeras på grundvattensområde.*

Sibbo å

Sibbo å ingår i ett Natura 2000-område till den del som gäller vattenområdet. För att trygga målet om skyddandet av ån har allmänna bestämmelser om vattenområdet inkluderats i planen.



Suunnittelualuen länsiosassa virtaa Sipoonjoki, joka on vesialueen osalta Natura 2000 -aluetta. / I planeringsområdets västra del strömmar Sibbo å vars vattenområde hör till Natura 2000-området.

Kuninkaantie

Suunnittelualueen eteläreunassa kulkeva Uudensillantie on osa 1340-1350-luvulta peräisin olevaa Kuninkaantietä. Uudensillantie kuuluu kaava-alueeseen Sipoonjoen ja Nikkiläntien väliseltä osuudelta. Tie on osoitettu kaavassa kaduksi (osin jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla on tontille ajo sallittu), ja sitä koskee suojelumääräys: Kulttuurihistoriallisesti merkittävä tielinjaus.

Kungsvägen

Nybrovägen, som går längs södra kanten av planeringsområdet är en del av Kungsvägen från 1340–1350-talet. Den sträcka av Nybrovägen som går mellan Sibbo å och Nickbyvägen ingår i planområdet. I planen har vägen anvisats som gata (delvis gata reserverad för fotgängare och cyklister där körning till tomterna är tillåten) och belagts med skyddsbeteckningen: *Kultuurhistoriskt betydande vägsträckning*.



Suunnittelualue rajautuu eteläosiltaan Kuninkaantiehen, joka on kaavan mukaista katualuetta. / Planeringsområdet gränsar i söder till Kungsvägen som är gatuområde enligt planen.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Kaavalla on merkittävä vaikutus yhdyskuntarakenteeseen, koska kyseessä on pääosin rakentamaton alue. Rakentamisen myötä taajamakuva tulee muuttumaan keskeisesti asuin-, palvelu- ja liikerakentamisen korvaten nykyiset peltoalueet. Sipoonjoen varsi jää kuitenkin rakentamisen ulkopuolelle avoimeksi ja niittymäiseksi virkistysalueeksi.

Suunniteltu rakentaminen täydentää ja eheyttää Nikkilän itäistä taajamarakennetta, uuden rakentamisen sijoittuen olevan yhdyskuntarakenteen sisässä olevalle rakentamattomalle ja liikenteellisesti erinomaisesti saavutettavissa olevalle alueelle, joka on kunnallisteknisen verkoston piirissä. Suunnittelualan rakentuminen kytkee Itäisen jokipuiston ja Laaksosuontien alueet Nikkilän keskustan rakenteeseen.



Kuvaparissa on esitetty Nikkilän rakenne nyt ja Jokilaakson suunnittelualan rakentumisen jälkeen. / Bildparet visar strukturen i Nickby idag och i Ådalen efter att planeringsområdet har byggts.

Kaavan mahdollistama uudisrakentaminen on sovitettu maisemarakenteeseen ja alueen ympäristöoloihin siten, että uusi rakenne muodostaa Nikkilän keskustan, Itäisen jokipuiston ja Laaksosuontien alueisiin kytkeytyvän omaileimaisen ja laadukkaan asuinalueen. Kaavassa osoitettu liike- ja palvelurakentaminen sekä toiminnoiltaan monipuoliset viheralueet monipuolistavat alueen maankäyttöä, ja luovat yhdessä asuinkortteleiden kanssa toiminnoiltaan

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Samhällsstruktur och tätortsbild

Planen har betydande konsekvenser för samhällsstrukturen eftersom den i huvudsak handlar om ett obebyggt område. Byggandet kommer att förändra tätortsbilden allteftersom bostads-, service- och affärsbyggnaderna tar över de nuvarande åkerområdena. Områdena längs Sibbo å bevaras dock som obebyggda, öppna och ängsliknande rekreationsområden.

Det planerade byggandet kompletterar och sammanbinder tätortsstrukturen i östra Nickby eftersom den nya byggnationen förläggs till ett obebyggt och lättillgängligt område med kommunal teknik innanför den befintliga samhällsstrukturen. Genomförandet av planeringsområdet sammankopplar områdena vid Östanåparken och Dalkärrsvägen med strukturen i Nickby centrum.



Den nya byggnation som planen möjliggör har anpassats till landskapsstrukturen och miljöförhållandena så att den nya strukturen bildar ett särpräglat och förstklassigt bostadsområde som ansluter sig till Nickby centrum, Östanåparken och områdena vid Dalkärrsvägen. Affärs- och servicebyggnaderna och de mångsidigt användbara grönområdena diversifierar markanvändningen och skapar tillsammans med bostadsområdena ett område av mångfa-

monipuolisen ja sekoittuneen kokonaisuuden. Kaavaratkaisun mahdollistama toiminnallisesti sekoittunut ja monipuolinen, osin Nikkilän keskustaan tukeutuva aluerakenne vähentää tarvetta liikkumiseen, kun päivittäispalvelut löytyvät kodin läheltä.

setterade och uppblandade funktioner. Dessa funktioner och den övriga strukturen som delvis stödjer sig på Nickby centrum minskar behovet av att förflytta sig eftersom den dagliga servicen finns nära hemmet.



Havainnekuvassa on esitetty Jokilaakson alueen kytkeytyminen ympäröivään taajamarakenteeseen. / Illustration över området Ädalens koppling till den omgivande tätortsstrukturen.

Väestön kehitys, asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Kaava lisää kunnan asuintonttitarjontaa palveluiden läheisyydessä ja joukkoliikenteen vaikutuspiirissä, ja vastaa osaltaan kunnan asuntotuotantotavoitteisiin. Kaavaratkaisu mahdollistaa monipuolisen asuntorakentamisen noin 1000 asukkaalle. Erityyppisten asuntojen rakentumisen myötä myös asujaimisto muodostuu väestörakenteeltaan monipuoliseksi.

Kaavaratkaisun toiminnallisesti monipuolisella ja ihmisläheisellä rakenteella luodaan edellytykset viihtyisän, omakeimaisen ja yhteisöllisyyden syntyä edistävän elinympäristön aikaansaamiselle. Asemakaava luo edellytykset Nikkilän kulttuurikäytävän toteuttamiselle alueelle: asemakaavassa osoitettu jalankululle varattu alueen osa on

Befolkningens utveckling, boende och social miljö

I och med planen utökas kommunens utbud av bostadstomter i närheten av servicen och inom kollektivtrafikens influensområde, vilket är förenligt med kommunens mål för bostadsproduktionen. Planeringslösningen gör det möjligt att bygga mångsidiga bostäder för ca 1000 invånare. När olika typer av bostäder uppförs får även befolkningen i området en mångsidig struktur.

Den mångsidiga och människonära planstrukturen skapar förutsättningar för en trivsamt och särpräglad livsmiljö som främjar samhällstillväx. Detaljplanen gör att kulturkorridoren i Nickby kan genomföras: den del av området som i detaljplanen har reserverats för fotgängare är en del av kulturkorridoren längs vilken det kommer att finnas

osa kulttuurikäytävää, jonka varrella on erilaisia kohtauspaikkoja ja yhteistiloja, kuten aukiot, leikkipuistot, palstaviljelyalueet ja alueen eteläosaan osoitettu Nikkilän uusi tori.

Palvelut ja työpaikat

Kaavan mahdollistama väestömäärä lisää päiväkotij- ja koulupalveluiden kysyntää alueella. Tätä kysyntää varten alueelle on osoitettu aluevaraus yleisten rakennusten korttelia (Y) varten, johon on kaavailtu sijoitettavan päiväkotij, mutta aluevaraus mahdollistaa myös koulun sijoittamisen alueelle. Lähtökohtaisesti Jokilaakson alue tulee kuitenkin tukeutumaan koulupalveluiden suhteen Nikkilän nykyisiin kouluihin, jotka sijaitsevat kävelymatkan etäisyydellä alueesta.

Esitettyjen alueidenkäyttövarausten kautta kaavaratkaisu mahdollistaa myös kaupan ja muun yksityisen palvelutarjonnan lisääntymisen tällä liikenteellisesti ja yhdyskuntarakenteen kannalta keskeisellä paikalla. Näin kaava luo osin edellytyksiä kunnan työpaikkaomavaraisuuden kasvamiseen.

Liikenne ja virkistys

Kaavaratkaisu parantaa Nikkilän kevyen liikenteen verkostojen ja ulkoilureitistön jatkuvuutta ja kattavuutta, lisäten näin edellytyksiä kävelylle ja pyöräilylle. Jokilaakson asemakaavan toteutuminen parantaa kevyen liikenteen yhteyksien ohella alueen liikenneturvallisuutta. Kaavassa on varauduttu kevyenliikenteen väylien tai jalkakäytävien toteuttamiseen Nikkiläntien, uuden kokoojakadun, Uudensillantien, Laaksosuontien sekä Jokilaakson alueen Laaksosuontien alueeseen yhdistävien katuyhteyksien varten. Kaavaratkaisun toteutumisen myötä on suunnittelualueelta sekä Laaksosuontien ja Itäisen jokipuiston alueilta turvalliset ja yhtenäiset kevyen liikenteen yhteydet mm. Nikkilän keskustaan ja koulukeskukseen.

Kaava luo myös edellytyksiä Sipoonjoen varren virkistyskäytön kehittämiselle ja parantaa alueen virkistysyhteyksien jatkuvuutta. Kaavaratkaisun myötä Sipoonjoen varsi tulee entistä paremmin kaikkien kuntalaisten saavutettavissa olevaksi lähivirkistysalueeksi, alueen muodostaen keskeisen osan koko Nikkilän viheralueverkostosta. Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Nikkilän kaavailusta juna-asemasta. Kaavan mahdollistama väestökasvu luo näin osaltaan edellytyksiä Kerava-Nikkilän henkilöaraideliikenteen käynnistämiseen.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavassa on huomioitu alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvot osoittamalla suojeluarvoja omaavat kohteet säilytettäväksi ja huomioitavaksi ne alueen kehittämisessä ja rakentamisessa. Suunnittelualueen eteläosassa kulkeva osa kuninkaantietä (kaavassa nimellä Uudensillantie) on osoitettu kaavassa merkinnällä: *Kulttuurihistoriallisesti merkittävä tielinjaus*.

mötesplatser och gemensamma ställen att vistas på, såsom torg, lekparkar, odlingslotter samt det nya Nickbytorget som har anvisats i områdets södra del.

Service och arbetsplatser

Den folkmängd som planen möjliggör ökar efterfrågan på daghems- och skoltjänster i området. För denna efterfrågan har en områdesreservering anvisats för ett kvartersområde för allmänna byggnader (Y). Här är det tänkt att man kan bygga ett daghem, men områdesreserveringen tillåter även en skola. Utgångspunkten är dock att Ådalen i fråga om skoltjänsterna ska stödja sig på de nuvarande skolorna i Nickby, vilka finns på promenadavstånd från området.

I och med de föreslagna reserveringarna för områdesanvändningen är det möjligt att även utöka det kommersiella och det övriga privata serviceutbudet på denna med tanke på trafiken och samhällsstrukturen fördelaktiga plats. Därmed skapar planen förutsättningar för en ökning av kommunens självförsörjning på arbetstillfällen.

Trafik och rekreation

Planeringslösningen förbättrar kontinuiteten i och omfattningen av nätverket av cykel- och gångbanor och fri-luftsleder, vilket förbättrar förutsättningarna för gång- och cykeltrafiken. Genomförandet av detaljplanen för Ådalen förbättrar förbindelserna för den lätta trafiken och därigenom även trafiksäkerheten. I planen har man gjort förberedelser för byggandet av en cykel- och gångbana eller trottoarer längs Nickbyvägen, den nya matargatan, Nybrovägen, Dalskärrsvägen samt de gatuförbindelser som förenar Ådalen med området längs Dalskärrsvägen. När planeringslösningen genomförs finns det trygga och sammanhängande förbindelser för den lätta trafiken från planeringsområdet, Dalskärrsvägen och Östanåparken bl.a. till Nickby centrum och skolcentrumet.

Planen skapar också förutsättningar för att utveckla rekreationsbruket av områdena längs ån och förbättrar kontinuiteten i rekreationsförbindelserna. Planeringslösningen gör området längs Sibbo å till ett närrekreationsområde som är bättre tillgängligt för alla kommuninvånare eftersom det blir en central del av grönområdesnätverket i hela Nickby.

Planområdet ligger på promenadavstånd från den planerade tågstationen i Nickby. Den befolkningsökning som planen möjliggör bidrar till att stärka förutsättningarna för att starta personspårtrafik mellan Kervo och Nickby.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

Den byggda kulturmiljöns värden har beaktats genom bestämmelserna om att de objekt som har skyddsvärde ska bevaras och tas i beaktande i utvecklingen och byggandet av området. Den del av Kungsvägen som går i södra delen av planeringsområdet (och som heter Nybrovägen i planen) har anvisats med beteckningen: *Kultuhistoriskt betydande vägsträckning*.

Kaavaratkaisun mukaisesti kaikki alueella olevat nykyiset rakennukset on mahdollista säilyttää.

Ympäristöhäiriöt

Kaavaratkaisu ei itsessään lisää merkittävästi alueen ympäristöhäiriöitä, sillä ympäristöhäiriöitä aiheuttavat toiminnot (erityisesti rata) ovat jo alueella. Kaava-alueen rakentumisen myötä liikennemäärät alueen katuverkossa tulevat kasvamaan jonkin verran, mutta taajaman sisäisen katuverkon hitaiden ajonopeuksien takia melutasojen ei voi olettaa kasvavan alueella merkittävästi. Kaavaratkaisun mukaiset toimet (mm. melulta suojaava korttelirakenne ja meluntorjuntaan rakentamisen yhteydessä ohjaavat kaavamääräykset) vähentävät tulevan asutuksen meluhaittoja. Kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä on tehty erillinen raideliikenteen melua koskeva melutarkastelu, jolla on varmistettu kaavassa esitettyjen meluntorjuntatoimien riittävyys.

Nykyisen peltoalueiden rakentaminen lisää jonkin verran hulevesivaluntaa ja näin mahdollisesti myös Sipoonjoen tulvimisriskiä. Nykytilanteeseen verrattuna koko suunnittelualueen läpäisemättömän pinnan osuus kasvaa nykyisestä noin 18 %:sta 55 %:iin (FCG Oy, 2014). Kaavaratkaisussa osoitettavien hulevesien hallintaa koskevien kaavamääräyksien (kaikkia korttelialueita koskevat yleiset määräykset hulevesien käsittelystä ja hallinnasta) ja hulevesien johtamiseen ja imeyttämiseen osoitettujen tilavaurauksien (hule-1) avulla pystytään kuitenkin vähentämään kaava-alueella syntyvien hulevesien määrää. Kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä on tehty erillinen hulevesien hallintasuunnitelma (FCG, 20.1.2014), jolla on varmistettu, että kaavassa osoitetut hulevesienhallintatoimet ovat riittäviä hulevesivalunnan minimoimiseksi.

Enligt planeringslösningen är det möjligt att bevara alla befintliga byggnader i området.

Miljöolägenheter

Planeringslösningen i sig medför ingen betydande ökning av miljöolägenheterna, eftersom de funktioner som ger upphov till störningar (särskilt banan) redan existerar i området. Allteftersom planområdet byggs kommer trafikvolymerna i gatunätet att växa i viss mån, men på grund av de låga körhastigheterna i det interna gatunätet torde bullernivån inte stiga nämnvärt i området. Åtgärder enligt planen (bl.a. en kvartersstruktur som skyddar mot buller och planbestämmelser som styr byggandet mot buller- och bullerbekämpande lösningar) minskar bullerolägenheterna för den kommande bosättningen. I anslutning till utarbetandet av planförslaget gjordes en separat granskning av bullret från spårtrafiken, vilken säkerställde att de bullerbekämpningsåtgärder som lagts fram i planen är tillräckliga.

Byggandet av de nuvarande åkerfälten ökar i viss mån dagvattensavrinningen och därmed eventuellt också risken för översvämning i Sibbo å. Jämfört med nuläget ökar den ogenomträngliga ytans andel av planeringsområdet från ca 18 procent till 55 procent (FCG Ab, 2014). Med hjälp av de planbestämmelser som ges för hanteringen av dagvattnet (allmänna bestämmelser om dagvattenbehandling och -hantering som gäller alla kvartersområden) och de utrymmesreserveringar som anvisats för avledning och infiltration av dagvatten (hule-1) kan man dock minska mängden dagvatten som uppkommer i planområdet. I samband med utarbetandet av planförslaget sammanställdes en separat plan för dagvattenhanteringen (FCG, 20.1.2014) för att säkerställa att de i planen anvisade åtgärder är tillräckliga.



Kaava-alueen pohjoisosassa kulkeva Kerava-Porvoo radan aiheuttamat ympäristöhäiriöt (melu ja värinä) on huomioitu kaavaratkaisussa sekä toimintojen sijoittelussa että alueen rakentumista ohjaavin kaavamääräyksin. / Miljöstörningarna (buller och vibration) som Kervo-Borgå -banan i planområdets norra del medför har beaktats i planlösningen såväl i placeringen av funktionerna som i planbestämmelserna som styr områdets byggande.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema

Kaavan myötä alueen maisema muuttuu merkittävästi, kun asuin-, liike- ja palvelurakentaminen korvaa nykyisen avoimen peltomaiseman. Asemakaavan mukainen rakentaminen kuitenkin myötäilee joenvarren maastonmuotoja ja maisemallisesti tärkeä joen ranta-alue on jätetty rakentamisen ulkopuolelle, lähivirkistysalueeksi. Alueelta on jätetty myös näkymälinjoja mm. Sipoon kirkolle päin.

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Asemakaavan mukainen rakentaminen tulee muuttamaan nykyisellään viljelyksessä olevia alueita. Alue on ollut ihmisvaikutuksen piirissä jo pitkään. Sijainti lähellä Nikkilän keskustaa on vaikuttanut siihen, että luonnonalaisia tai sen kaltaisia osia ei alueelta löydy. Myöskään uhanalaista lajistoa tai uhanalaisia luontotyyppisiä ei alueelta tavattu luonto- ja linnustoselvityksen yhteydessä (v. 2011).

Asemakaavassa on osoitettu Sipoonjoen ranta-alue lähivirkistysalueeksi, ja alue voi näin toimia myös ekologisena yhteytenä alueen eläimistöille ja linnustolle.

Pienilmasto

Alavalle, savikkoiselle ja tuuliselle peltoaukealle rakentaminen muuttaa alueen pienilmastoa, rakennusten ja liisäntyvän kasvillisuuden vähentäen suojavaikutuksensa takia jossain määrin alueen tuulisuutta. Kaavassa osoitettu, joen suuntaan varsin muurimainen rakentaminen luo suojaisia kortteleiden sisäisiä pihapiirejä, joilla on miellyttävä pienilmasto. Kaavaratkaisun mukainen korttelirakenne ja rakennusten sijoittelu mahdollistaa sen, että suuri osa asunnoista ja piha-alueista avautuu suotuisiin ilman-suuntiin, etelään, lounaaseen ja länteen.

Vesistöt ja vesitalous

Alueen rakentamisen vaikutus hulevesivaluntaan ja näin Sipoonjoen ympäristökuormitukseen on minimoitu osoittamalla kaavassa alueita syntyvien hulevesien (= sade- ja sulamisvedet) luonnonmukaista käsittelyä ja viivytystä varten sekä ohjaamalla korttelialueiden rakentamista niin, että pintavedet imeytetään mahdollisuuksien mukaan jo korttelialueilla.

Kaava-alueen virkistysalueet sekä tonttien istutettavat tai läpäiseväksi pinnaksi jätettävät alueen osat toimivat hulevesien imeyttämisaikoina. Lisäksi kaavan mukaisille virkistysalueille on osoitettu ohjeellisia aluevarauksia (hule-1) hulevesien johtamista ja viivyttämistä varten.

Kaavassa osoitettujen hulevesien käsittelyratkaisujen lähtökohtana on se, ettei uusi rakentaminen lisää alueelta syntyvää hulevesien ravinne- ja kiintoainekuormitusta ja aiheuta näin haittaa pinta- ja pohjavesille (erityisesti Sipoonjoen ekologiselle tilalle), vaan pikemminkin parantaa alueen hulevesien käsittelyä ja puhdistumista nykytilan-

5.4.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Landskapet

Planen kommer att förändra landskapet avsevärt när bostads-, affärs- och servicebyggnader uppförs på de nuvarande öppna åkerfälten. Byggnandet enligt detaljplanen följer dock terrängformerna längs ån och det för landskapet viktiga strandområdet faller utanför de områden som ska bebyggas och blir ett område för närrecreation. Från området bevaras även öppna utsikter bl.a. mot Sibbo kyrka.

Naturförhållanden och naturens mångfald

Byggnande enligt detaljplanen kommer att förändra de områden som odlas idag. Området har sedan en lång tid tillbaka påverkats av mänsklig verksamhet. Läget nära Nickby centrum har lett till att det inte finns några delar kvar i naturligt eller naturliknande tillstånd. I anslutning till naturinventeringen och inventeringen av fågelbeståndet (år 2011) påträffades inte heller några utrotningshotade arter eller naturtyper.

I detaljplanen har strandområdet längs Sibbo å anvisats som ett område för närrecreation och därmed fungerar det även som en ekologisk förbindelse för djur och fåglar.

Mikroklimat

När det sluttande, leriga och blåsiga åkerfältet bebyggs förändras även områdets mikroklimat. Byggnaderna och den ökande växtligheten har en skyddande effekt som i viss mån dämpar blåsigheten. Den i planen anvisade murliknande byggnadsstrukturen i riktning med ån skapar inbäddade kvartersgårdar som har ett behagligt mikroklimat. Kvartersstrukturen och placeringen av byggnaderna gör det möjligt att största delen av bostäderna och gårdsområdena öppnar sig mot gynnsamma väderstreck – söder, sydväst och väster.

Vattendrag och vattenhushållning

Konsekvenserna av byggnandet på dagvattenavrinningen och därmed på miljöbelastningen på Sibbo å har minimerats genom att områden har anvisats i planen för en naturlig behandling och fördröjning av dagvattnet (regn- och smältvattnet) samt genom anvisningar för byggnandet så att ytvattnet i mån av möjlighet infiltreras redan i kvartersområdena.

Rekreatiomsområdena i planområdet samt de delar av tomtarna som ska planeras eller bevaras så att de släpper igenom vatten fungerar som infiltreringsområden för dagvattnet. I rekreatiomsområdena i planen har riktgivande områdesreserveringar anvisats (hule-1) för avledning och fördröjning av dagvattnet.

Utgångspunkten för hanteringen av dagvattnet är att den nya byggnationen inte ska öka närings- och sedimentbelastningen från dagvattnet och medföra olägenheter för yt- och grundvattnet (särskilt för det ekologiska tillstån-

teeseen nähden. Vesistöihin ja vesitalouteen kohdistuvien vaikutusten näkökulmasta on huomioitava, että Jokilaakson kaava-alue lähivaluma-alueineen muodostaa vain pienen osan koko Sipoonjoen valuma-alueesta. Lisäksi useissa tutkimuksissa on todettu, että hulevesivalunnan sisältämä ravinne- ja kiintoaineskuormitus on peltoalueilla (suunnittelualue nykyisin) suurempaa kuin rakennetulla taajama-alueella. Kaavaehdotuksen laadinnan kanssa rinnan tehdyn hulevesien hallintasuunnitelman ja tähän liittyvän vaikutusarvioinnin (FCG Oy, 2014) perusteella arvioitiinkin, että viljelykäytössä olevan peltoalueen rakentaminen voi jopa parantaa Sipoonjokeen purkautuvan valunnan laatua pienentyneen ravinne- ja kiintoaineskuormituksen johdosta. Sipoonjoen valuma-alueen koko huomioiden ei kaava-alueen rakentamisella ole myöskään ratkaisevaa vaikutusta joen tulvatilanteisiin.

Suunnittelualue sijaitsee Nikkiläntien pohjoispuolisilta osiltaan pohjavesialueella. Kaava-alueen maaperä on erittäin huonosti vettäläpäisevää eikä kuulu varsinaiseen pohjaveden muodostumisalueeseen. Lisäksi alueen pohjavesi muodostuu pääasiassa laaksoa ympäröiviltä kallioalueilta. Täten suunnittelualueen rakentamisen vaikutukset muodostuvan pohjaveden määrään ovat vähäiset. Pohjavesi-eroksen suojana on paksu savikerros, joka vähentää hulevesien pohjaveden laadulle aiheuttamaa riskiä. Suunniteltu maankäyttö ei myöskään sisällä pohjaveden kannalta erityisen haitallista toimintaa. Myös kaavassa osoitetuilla pohjavesimääräyksillä minimoidaan rakentamisen haitalliset vaikutukset pohjaveden määrään ja laatuun. Pohjavesimääräyksessä on mm. kielletty maalämpöjärjestelmien rakentaminen alueelle.

5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen

Alueen infran rakentaminen ja palveluiden järjestämisen aiheuttaa kunnalle kustannuksia. Alustavan arvion mukaan alueen hulevesien hallintajärjestelmä maksaisi yhteensä noin 680 000 € (FCG Oy:n tekemän hulevesien hallintasuunnitelman mukaisesti toteutettuna). Alueen katujen rakentaminen valaistuksineen maksaisi suuruusluokaltaan noin 7-8 miljoonaa euroa ja vesihuoltojärjestelmä noin 600 000 €. Kustannusarviot tulevat tarkentumaan lähempänä toteutusta tehtävien tarkempien suunnitelmien yhteydessä.

Kunta arvioi saavansa alueen tontinmyyntituloina noin 12,5 miljoonaa euroa.

Kaava-alueen rakentamisen jälkeen alueelta kertyy kunnalle tuloja mm. asukkaiden ja yritysten verotulojen myötä sekä vesihuollon perus- ja käyttömaksuista sekä liittymismaksuista. Tulevaisuudessa menoeriä kunnalle aiheutuu taasen mm. uusille asukkaille tarjottavien kunnallispalveluiden (päivähoito-, koulu-, terveystalvet jne.) myötä.

det i Sibbo å), utan snarare förbättra hanteringen och reningen av dagvattnet jämfört med nuläget. När det gäller konsekvenserna för vattendragen och vattenhushållningen bör man märka att Ådalens planområde jämte närtillrinningsområdena bara utgör en liten del av hela Sibbo ås tillrinningsområde. Därtill har man i flera undersökningar konstaterat att den närings- och sedimentbelastning som dagvattenavrinningen medför är större i åkerområden (liksom planeringsområdet idag) än i bebyggda tätortsområden. Utifrån planen för dagvattenhanteringen och den relaterade konsekvensbedömningen som gjordes parallellt med planförslaget (FCG Ab, 2014) uppskattade man att byggandet av det i dag odlade åkerområdet till och med kan förbättra kvaliteten på tillrinningen till Sibbo å tack vare att närings- och sedimentbelastningen minskar. Med beaktande av storleken på Sibbo ås tillrinningsområde har byggandet av planområdet inte heller någon avgörande betydelse för översvämningarna av ån.

De delar av planeringsområdet som finns norr om Nickbyvägen ligger på ett grundvattensområde. Vatten tränger mycket dåligt igenom jordmånen i planområdet. Området ingår inte i det egentliga området för grundvattenbildning. Därtill uppkommer grundvattnet i området i huvudsak i bergsområdena som omger dalen. Därmed har byggandet i planeringsområdet mycket ringa konsekvenser för grundvattenbildningen. Grundvattenskiktet skyddas av ett tjockt lerskikt som minskar de risker som dagvattnet medför för grundvattnets kvalitet. Den planerade markanvändningen omfattar inte heller verksamhet som skulle vara särskilt skadligt för grundvattnet. De skadliga konsekvenserna av byggandet på grundvattnets kvantitet och kvalitet minimeras även med hjälp av planbestämmelserna om grundvatten. Enligt en av bestämmelserna är det bl.a. förbjudet att anlägga jordvärmesystem i området.

5.4.5 Konsekvenser för kommunekonomin

Byggandet av infrastrukturen och anordnandet av service medför kostnader för kommunen. Enligt en preliminär uppskattning skulle systemet för dagvattenhanteringen i området kosta sammanlagt ca 680 000 euro (då det genomförs enligt FCG Ab:s plan för dagvattenhanteringen). Att bygga gatorna inklusive belysning skulle kosta ca 7-8 miljon euro och vattenförsörjningssystemet ca 600 000 euro. Kalkylerna kommer att preciseras vid den närmare planeringen som görs närmare genomförandet.

Kunden uppskattar att intäkterna från tomtförsäljningen kommer att uppgå till ca 12,5 miljon euro.

När planområdet har byggts får kommunen inkomster bl.a. i form av skatteinkomster från invånarna och företagen och grund- och bruksavgifter samt anslutningsavgifter för vattenförsörjningen. Framtida utgiftsposter uppkommer återigen bl.a. i och med den kommunala service som de nya invånarna behöver (daghem, skolor, hälsovård osv.).

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueen keskeisimpiä ympäristön häiriötekijöitä ovat rautatieliikenteen aiheuttama melu- ja värinä sekä Sipoonjoen tulvariski.

Raideliikenteen värinän aiheuttamat häiriöt on huomioitu kaavaratkaisussa kahdella tapaa: 1) Pahin värinäalue on jätetty rakentamisen ulkopuolelle ja alue on osoitettu kaavassa suojaviheralueeksi (EV) tai lähivirkistysalueeksi (VL). 2) Mahdollisella värinäalueella sijaitsevia asuinkortteleita koskien on annettu kaavassa merkintä ja määräys (/tär), joka ohjaa huomioimaan värinän rakentamisen yhteydessä. Kaavamerkinnän ja sitä koskevan määräyksen mukaisesti rakennusluvan yhteydessä on selvitettävä viereisen värinäalueen mahdollisesti aiheuttama värinä ja huolehdittava sen vaimentamisesta rakennusten perustusten ja rakenteiden suunnittelun yhteydessä.

Liikenteen aiheuttamaa melua on torjuttu kaavassa rakentamisalueiden ja rakennusten sijoittelulla sekä rakentamista ohjaavien kaavamääräyksin. Aivan Kerava-Porvoo radan lähialue, jossa melu ja värinäongelmat ovat suurimmat, on osoitettu kaavassa suojaviheralueeksi ja jätetty näin rakentamisen ulkopuolelle. Suunnittelualueen pohjoisimpia asuinkortteleita koskee kaavamerkinnät ja -määräykset, jotka ohjaavat huomioimaan melun osana korttelialueen suunnittelua (mm. rakenteiden ääneneristävyyksivaatimukset sekä korttelin rakennetta ohjaava määräys). Kaavassa on myös määrätty, että meluntorjuntatoimenpiteet (kortteli 5050 ja korttelin 5052 tontti 2) tulee toteuttaa ennen kuin niiden suojaamille kortteleille tai tonteille (kortteli 5053 ja korttelin 5052 tontit 1 ja 3) myönnetään rakennusluvat. Kaava-alueen korttelirakenne on yleisesti ottaen sellainen, että rakennusalat on sijoitettu kortteleiden ulkoreunoille tai melunlähteen suuntaan melulta suojaaviksi rakenteiksi niin, että piha-alueet ovat melulta suojassa.

Sipoonjoen tulvariski on huomioitu jättämällä pahimmat tulvariskialueet (tason + 9.0 alapuolella sijaitsevat alueet) rakentamisen ulkopuolelle ja osoittamalla alue osaksi Sipoonjoen varren lähivirkistysaluetta (VL-1 ja VL). Lisäksi hulevesivalunnasta aiheutuvaa tulvariskiä on pyritty pienentämään hulevesien hallintaa koskevien kaavamääräyksin (kaikkia korttelialueita koskevat yleiset määräykset hulevesien käsittelystä ja hallinnasta) sekä osoittamalla tilavarauksia hulevesien johtamista ja imeyttämistä varten (hule-1), ja näin minimoimaan kaava-alueella syntyvien hulevesien määrä.

Kaavassa on ohjattu radonturvalliseen rakentamiseen seuraavalla koko kaava-aluetta koskevalla yleismääräyksellä: *Rakentamistapaa valittaessa tulee ottaa huomioon radonhaittojen ennaltaehkäisy. Huonetilojen radonpitoisuus ei saa ylittää enimmäisarvoa 200 Bq/m³ asunnoissa eikä 400 Bq/m³ toimistoissa.*

5.5 Störande faktorer i miljön

Bullret och skakningen från järnvägstrafiken samt översvämningsrisken i Sibbo å är de viktigaste störande faktorerna i miljön.

Störningarna från spårtrafiken har beaktats på två sätt i planeringslösningen: 1) Det värsta skakningsområdet faller utanför bebyggelsen och har i planen anvisats som skyddsgrönområde (EV) eller område för närrekreation (VL). 2) De bostadskvarter som ligger inom det eventuella bullerområdet har i planen försetts med en beteckning och en bestämmelse (/tär) som fäster uppmärksamhet på skakningarna vid planeringen av byggandet. I enlighet med planbeteckningen och den relaterade bestämmelsen ska vibrationen från den närliggande vibrationskällan (banan) utredas i samband med byggnadslovet. Dämpning av vibrationen ska tas i beaktande vid planeringen av husgrunderna och konstruktionerna.

Bullret från trafiken bekämpas genom placeringen av de områden som ska bebyggas och av själva byggnaderna samt med hjälp av planbestämmelser som styr byggandet. Området närmast banan mellan Kervo och Borgå, där bullret och skakningarna är som störst, har i planen anvisats som grönskyddsområde och faller därmed utanför byggnadsområdena. För de nordligaste bostadskvarteren i planeringsområdet gäller planbeteckningar och -bestämmelser som styr planeringen så att den beaktar bullret (bl.a. kraven på ljudisolerade konstruktioner samt bestämmelsen som styr kvartersstrukturen). I planen har också bestämts att bullerbekämpningsåtgärder (kvarter 5050 och tomt 2 i kvarter 5020) ska vidtas innan bygglov beviljas för de kvarter eller tomter som dessa skyddar (kvarter 5053 och tomterna 1 och 3 i kvarter 5052). Kvartersstrukturen i planområdet är generellt sett sådan att byggnadstorna har placerats till de yttre kanterna av kvarteren eller som skyddande konstruktioner i riktning mot buller källan så att gårdsplanerna skyddas mot bullret.

Översvämningsrisken i Sibbo å har beaktats genom att de områden som förknippas med de största riskerna (områden under + 9,0 m.ö.h.) har avgränsats från de områden som ska bebyggas och anvisats för närrekreation (VL-1 och VL). Vidare har man strävat efter att minska den översvämningsrisk som orsakas av dagvattenstillringen med hjälp av bestämmelser om hanteringen av dagvattnet (allmänna bestämmelser om behandlingen och kontrollen av dagvattnet i samtliga kvartersområden) samt genom reserveringar för avledning och infiltrering av dagvattnet (hule-1), och på det sättet minimera mängden dagvatten som uppkommer i planområdet.

Följande allmänna bestämmelse om radonsäkert byggande gäller hela planområdet: *Vid val av byggnadssätt skall förebyggande av radonolägenheter beaktas. Rumsutrymmens radonhalt får inte överstiga maximivärdet 200 Bq/m³ i bostad och 400 Bq/m³ i kontor.*

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty liitteessä 7. Kaavamerkinnät ja -määräykset noudattavat ympäristöministeriön antamia ohjeita.

Asemakaavamerkinnöissä ja -määräyksissä on kiinnitetty huomiota liikennemelusta ja -tärinästä aiheutuvien haittojen ehkäisyyn ja vähentämiseen sekä hulevesien käsittelyn siten, että rakentamisesta aiheutuva hulevesikuormitus pystyttäisiin minimoimaan.

Muun muassa korttelialueille osoitettavien pyöräpaikkojen vähimmäismäärää ohjaavalla kaavamääräyksellä sekä useilla kävelyä ja pyöräilyä tukevilla kaavamerkinnöillä (jalankululle ja pyöräilylle osoitetut reitit) on pyritty ohjaamaan ekologisten kulkumuotojen käyttöön.

Kaavamerkinnät sisältävät useita yleisten alueiden toiminnallisuutta ja tarkempaa suunnittelua ohjaavia merkintöjä, joista pääosa on kuitenkin ohjeellisia. Merkinnöillä pyritään varmistamaan suunnittelutavoitteiden välittyminen toteutukseen asti (mm. puistojen suunnittelu ja toteutus).

Korttelialueiden toteutusta on ohjattu kaavamerkinnöin ja -määräyksiin niin, että alueesta muodostuisi ilmeeltään ja toiminnallisuudeltaan pikkukaupunkimainen ja yhteisöllisyysä tukeva.

5.7 Nimistö

Kaavaluonnoksessa on nimetty uusi, Nikkiläntien ja Porinaistentien välinen, alueen halki kulkeva kokoojakatu Jokilaaksontieksi. Nikkiläntien ja Uudensillantien välinen kokoojakatuyhteys on nimetty kaavassa Jokipuistontieksi. Uusi kokoojakatuyhteys jatkaa olevaa, Itäisen jokipuiston aluetta idässä rajaavaa Itäistä jokipuistontietä (kadun nimi on tarkoitus muuttaa Nikkiläntien eteläpuoliselta osuudelta kokonaisuudessaan pelkäksi Jokipuistontieksi). Uudensillantie on sisällytetty kaava-alueeseen ja kadun nimi on kaavassa muutettu nykyisestä kaavan mukaisesta Kuninkaantiestä Uudensillantieksi, minkä nimisenä katu kutsutaan jo nyt mm. opaskartoissa.

Alueen katujen ja puistojen nimeämisen pohjana toimii alueen suunnittelukilpailun voittaneen ehdotuksen ”Aarrekartta” -teema. Aarre-teemaa pidetään omaleimaisena ja alueen profiloitumista edistävänä. Näitä tekijöitä vahvistavaa ja ilmentävää suunnittelumaratkaisua korostettiin jo Jokilaakson alueen suunnittelukilpailussa. Aarre-teema kuvaa myös osaltaan alueen historiaa kivikautisena asuinpaikkana, josta kertovat alueen maaperästä löytyneet muinaisjäänneks. Aarrekartta-teeman mukaisesti uusia katujen nimiä olisivat: Aarretie, Avainkuja, Löydöstie, Kartakuja, Aarrepuistonkuja ja Lipaskuja. Päiväkotitontin eteläpuolinen puisto on nimetty Aarrepuistoksi ja alueen eteläosassa sijaitseva uusi torialue Aarretoriksi.

5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna presenteras i bilaga 7. Planbeteckningarna och -bestämmelserna är förenliga med Miljöministeriets anvisningar.

I planbeteckningarna och -bestämmelserna har fokus legat på att förebygga och minska olägenheterna från trafikbullret och -skakningarna och på att hantera dagvattnet så att den dagvattenbelastning som härrör från byggandet minimeras.

Genom bl.a. en planbestämmelse om minimiantalet cykelplatser som ska anvisas i kvartersområdena och flera planbeteckningar som stödjer gång- och cykeltrafik (rutter som anvisats för fotgängare och cyklister) har man strävat efter att styra trafiken mot ekologiska färdstätt.

Planbeteckningarna omfattar flera beteckningar som gäller funktionerna och den närmare planeringen i de allmänna områden, av vilka största delen emellertid är riktgivande beteckningar. Beteckningarna syftar till att säkerställa att planeringsmålen förmedlas ända fram till genomförandefasen (bl.a. planeringen och genomförandet av parkerna).

Genomförandet av kvarteren har styrts med hjälp av planbeteckningar och -bestämmelser så att området beträffande profilen och funktionerna ska likna en småstad och främja gemenskapen bland invånarna.

5.7 Namnbestånd

Den nya matargatan mellan Nickbyvägen och Borgräsvägen, som går genom området, kallas i planutkastet Jokilaaksontie. Matargatuförbindelsen mellan Nickbyvägen och Nybrovägen kallas Åparksvägen. Den nya matargatan är en förlängning på Östanåparkens väg som avgränsar Östanåparken i öster (avsikten är att ändra namnet på avsnittet söder om Nickbyvägen till enbart Åparksvägen). Nybrovägen har inkluderats i planområdet och gatans namn har ändrats från Kungsvägen (som den heter i den gällande planen) till Nybrovägen, som den kallas redan nu bl.a. i guidekartorna.

Till de övriga delarna utgör det segrande bidraget i planeringstävlingen, ”Aarrekartta” (skattkartan) -temat för namnen på gatorna och parkerna. Skatt-temat anses vara särpräglad och gynna områdets profilering. En planeringslösning som stärker och uttrycker dessa faktorer eftersträvas redan i planeringstävlingen för Ådalen. Skatt-temat beskriver också områdets historia som en boplat från stenåldern, vilket bevisas av fornminneslämningarna som hittats i jordmånen. Det är tänkt att de nya kartorna ska heta följande: Skattvägen, Nyckelgränden, Fyndvägen, Kartgränden, Skattparksgården och Skringgården. Parken söder om daghemstomten kallas Skattparken och det nya torgområdet i planeringsområdets södra del Skattorget.

Kaavaluonnokseen nähden joitakin kaavassa esitettyjä kadunnimiä jouduttiin muuttamaan kaavaehdotukseen, koska selvisi, että naapurikunnissa on jo käytössä esitettyjä kadunnimiä. Tällaisia kadunnimiä olivat mm. Laaksokuja ja Lyhtytie.

Laaksosuontien nimi on säilyttävä kaavassa nykyisellään.

Nimistötoimikunnan kaavaluonnoksesta antaman lausunnon pohjalta on ystävyyskaupunki-teema sisällytetty Jokilaakson kaavaehdotukseen nimeämällä Sipoonjoen ylittävät sillat (lukuun ottamatta Uudensillantietä ja Nikkiläntietä) ystävyyskaupunkien mukaisesti. Siltojen katsotaan symboloivan hyvin ystävyyskaupunki-teemaa.

Några gatunamn som fanns i planutkastet måste ändras i planförslaget eftersom de föreslagna gatunamnen, t.ex. Laaksokuja och Lyhtytie, redan är i användning i grannkommunerna.

Namnet Dalskärrsvägen bevaras i planen som förut.

Utifrån det utlåtande som namnkommittén gav om planutkastet har vänstadsstemat inkluderats i förslaget till detaljplan för Ådalen i och med att broarna över Sibbo å (med undantag för Nybrovägen och Nickbyvägen) uppkallas efter vänstäderna. Broarna anses vara bra symboler för vänstadsstemat.



Näkymä Jokilaakson tien varrelta. / Vy från Ådalsvägen. Arkkitehtitoimisto AJAK Oy.

6. Asemakaavan toteutus / Genomförandet av detaljplanen

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaamaan on laadittu samanaikaisesti kaavaehdotuksen kanssa rakentamistapa- ja lähiympäristön suunnitteluohjeet. Kaava-alueita koskee yleinen määräys, jonka mukaisesti alueella rakennettaessa tulee noudattaa alueella laadittua rakennustapaohjeistusta.

Osaltaan kaavan toteuttamista ohjaamaan on laadittu kaavaratkaisuun pohjautuva havainnekuva (liitteenä 8), jossa on esitetty mm. rakennusten toivotunlainen sijoittelu korttelialueilla. Lisäksi osana suunnittelutyötä on laadittu näkymäkuvia (ohessa), joissa on esitetty minkäläistä ilmettä alueen rakentamiselta toivotaan sekä havainnollistettu, kuinka suunnittelualue kytkeytyy muuhun taajamarakenteeseen.

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

För genomförandet av detaljplanen har anvisningar om byggsättet och om planeringen av närmiljön utarbetats parallellt med planförslaget. För hela planområdet gäller en allmän bestämmelse om att byggandet ska iakttas de anvisningar om byggsättet som har utarbetats specifikt för området.

För att styra genomförandet har även en illustration sammanställts utifrån planeringslösningen (bilaga 8). I denna visas bl.a. den önskvärda placeringen av byggnaderna inom kvartersområdena. Som en del av planeringsområdet har dessutom vyer sammanställts (se bilaga) för att visa tydligt intryck det är tänkt att området ska ge och på vilket sätt det kopplas till den övriga tätortsstrukturen.



Ilmakuvasovite kaava-alueesta. / Flygbildsanpassning av planområdet. Arkkitehtitoimisto AJAK Oy.



Näkymä torialueelta. / Vy från torgområdet. Arkkitehtitoimisto AJAK Oy.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan kaavan ja katusuunnitelmien saatua lainvoiman. Yleisten alueiden (mm. kadut ja puistot) suunnittelutyö käynnistetään jo kaavatyön aikana. Alue tullaan toteuttamaan vaiheittain. Kunnan tontinmyyntiohjelman (kh 23.10.2012) mukaisesti ensimmäiset kunnan tontit on tavoitteena saada alueelta myyntiin vuonna 2015.

Kunnan ja alueen suurimman maanomistajan (Hedvall) kanssa on tehty sopimus, jonka mukaisesti maanomistaja luovuttaa osan omistamistaan maistaan kunnalle korvauksena maanomistajan maiden kaavoituksesta. Sopimukseen pohjautuen tullaan sopijaosapuolten välillä tekemään maankäyttösopimus kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen.

Asuinkortteleiden toteuttamisen yhteydessä tulee varmistaa kaavassa osoitettujen melunsuojatoimenpiteiden toteutuminen ja huolehdittava tarvittaessa tärinän vaimentamisesta perustusten ja rakenteiden suunnittelussa. Rakentamiseen ryhdyttäessä on lisäksi selvítettävä maaperän rakennettavuus ja perustamistapa rakennushankekohtaisesti.

Kaavan voimaantulon myötä muuttuu osa Nikkiläntien ja Pornaistentien yleisten teiden alueista kaavan mukaisiksi kaduiksi. Muutoksen myötä teiden/katujen hallinnointi siirtyy valtiolta kunnalle. Muutoksen toimeenpano edellyttää kaavan voimaantulon jälkeen mm. ELY-keskuksen ja kunnan välistä neuvottelua sekä kunnan tekemää kadunpitopäätöstä.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Genomförandet av detaljplanen startar när planen och gatuplanerna har vunnit laga kraft. Planeringen av de allmänna områdena (bl.a. gatorna och parkerna) startar redan under planläggningsarbetet. Området kommer att genomföras i etapper. I enlighet med kommunens tomtförsäljningsprogram (ks 23.10.2012) ska de första tomterna kunna fås till försäljning år 2015.

Kommunen och den största markägaren i området (Hedvall) har ingått avtal om att markägaren överläter en del av sin mark till kommunen som ersättning för planläggningen. Med utgångspunkt i avtalet kommer avtalsparterna att ingå ett markanvändningsavtal efter att planförslaget har varit framlagt.

I anslutning till genomförandet av bostadskvarteren ska man kontrollera att de i planen anvisade bullerskyddsåtgärder har vidtagits och vid behov sörja för vibrationsdämpningen vid planeringen av husgrunder och konstruktioner. När byggnadsarbetet inleds ska därtill jordmånens byggbarhet och grundningssättet utredas specifikt för varje byggprojekt.

När planen vinner laga kraft ändas delar av Nickbyvägen och Borgnäs vägen från allmän väg till gata enligt detaljplanen. I och med ändringen flyttar administrationen av vägar/gatorna från staten till kommunen. Verkställandet av ändringen förutsätter förhandlingar mellan NTM-centralen och kommunen när planen vunnit laga kraft samt att kommunen fattar ett beslut om gatuunderhåll.

6.3 Toteutuksen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Sibbo kommun följer upp genomförandet i området genom tillbörligt lovförfarande.



Liitteet

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Aloituvaiheen viranomaisneuvottelun muistio
- Liite 3. Kaavaluonnoksen vastineraportti
- Liite 4. Kaavaehdotuksen vastineraportti
- Liite 5. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio
- Liite 6. Kaavakartta
- Liite 7. Kaavamerkinnot ja -määräykset
- Liite 8. Kaavaehdotuksen havainnekuva
- Liite 9. Asemakaavan seurantalomake

Bilagor

- Bilaga 1. Program för deltagande och bedömning
- Bilaga 2. Promemoria från myndigheternas samråd i begynnelsekedet
- Bilaga 3. Rapport gällande planutkastets bemötande
- Bilaga 4. Rapport gällande planförslagets bemötande
- Bilaga 5. Promemoria från myndigheternas samråd i förslagetskedet
- Bilaga 6. Plankarta
- Bilaga 7. Planbeteckningar och planbestämmelser
- Bilaga 8. Illustration av planförslaget
- Bilaga 9. Blankett för uppföljning av detaljplanen

Sipoossa / Sibbo

Matti Kanerva
Kaavoituspäällikkö / planläggningschef
arkkitehti / arkitekt SAFA

Suvi Kaski
Kaavoituskoordinaattori / planläggningskoordinator YKS 470

Asemakaavan pohjaksi tehdystä alueen yleissuunnittelusta ja havainnekuvien laatimisesta on vastannut / För områdets allmänplanering och utarbetandet av illustrationerna som står som grund för detaljplanen svarar:
Arkitekhtitoimisto AJAK Oy, Jarkko Kettunen ja/och Adalbert Aapola.

