

N 41 Erottajan asemakaavan muutos N 41 Detaljplaneändring för Skillnaden

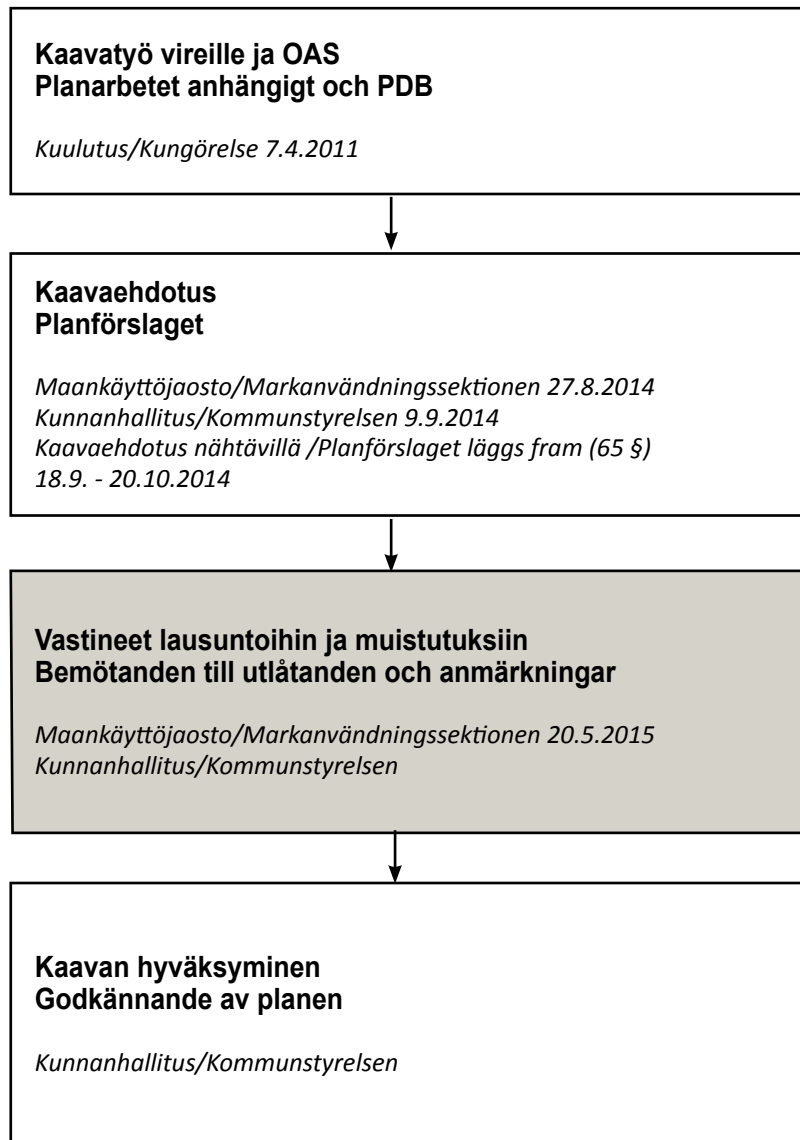
*Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Program för deltagande och bedömning*



20.5.2015

Asianro / Ärendenr 1755/2011

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingsskeden



Kaavan laatija - Planens beredare

Johanna Horelli
kaavoitusarkkitehti - planläggningsarkitekt
Arkkitehti SAFA - Arkitekt SAFA

Yhteystiedot raportin lopussa.
Kontaktuppgifter i slutet av rapporten.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

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

Program för deltagande och bedömning

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

Man kan bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning under hela planarbetets gång i Sockengården, Stora Byvägen 18, Nickby och på kommunens webbplats på adressen www.sibbo.fi/detaljplaner. Programmet för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planarbetets gång.

Valokuvat © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö.

Raportin on laatinut Johanna Horelli ja kääntänyt konsultityönä Monika Sukoinen.

Fotografier © Sibbo kommuns planläggningsenhet.

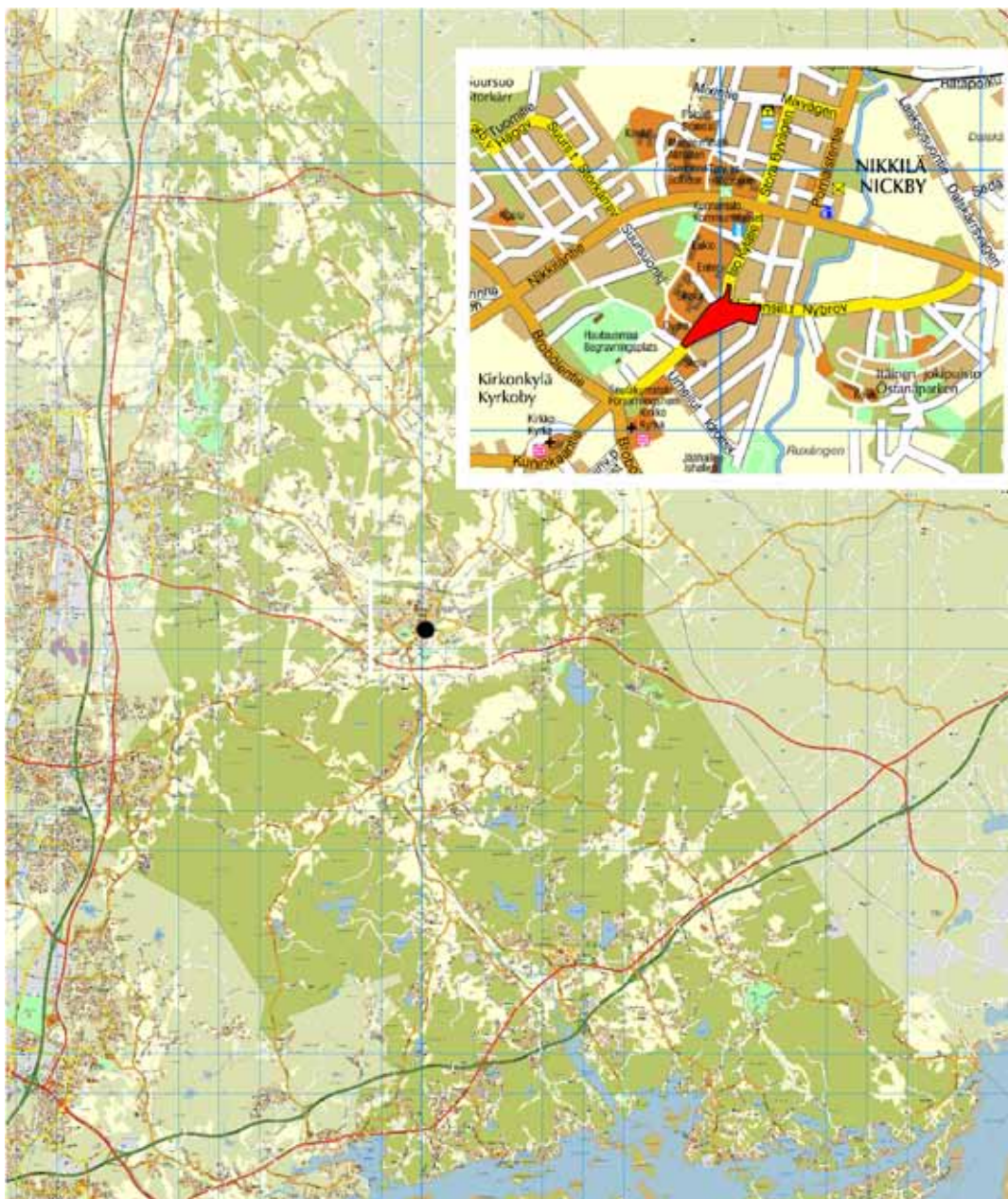
Rapporten har utarbetats av Johanna Horelli och översatts som konsultarbete av Monika Sukoinen

Suunnittelualue

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Nikkilän keskustan asemakaava-alueella, ja käsittää nykyisen asemakaavan mukaisen korttelin 2009 ja siihen rajautuvia katualueita. Kaavateknisistä syistä karttaindeksien ajantasaistamiseksi mukana on myös sellaisia katualueita joiden asemamakaava ei muutu. Maastossa aluetta rajaavat Ison Kylätien ja Uudensillantien risteys, Pyhän Sigfridintie ja Löötinguja.

Planeringsområdet

Detaljplanens ändringsområde är beläget i detaljplaneområdet för Nickby centrum och omfattar kvarter 2009 och gatuområden som gränsar till kvarteret i den nuvarande detaljplanen. Av plantekniska skäl, för att kartindexen ska hållas aktuella, ingår även sådana gatuområden vars detaljplan inte ändras. I terrängen avgränsas området av korsningen mellan Stora Byvägen och Nybrovägen, Sankt Sigfridsvägen och Lötensgränd.



Asemakaavan muutosalueen sijainti kunnan opaskartalla © Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö. Alueen raja on esitetty kartalla punaisella. Kartassa 1 ruutu = 1 km.

Planändringsområdets läge på kommunens guidekarta © Sibbo kommun, Mätning och fastigheter. Områdets avgränsning visas med rött på kartan. 1 ruta = 1 km.

Kaavatyön määrittely ja tavoitteet

Erottajan kortteli on mukana kunnan kaavoitusohjelmassa vuosille 2011 - 2014. Kaavan muutoksen tavoitteena on MRL:n 54 §:n asettamien asemakaavan sisältövaatimusten mukaisesti mm. luoda edellytykset terveelliselle, turvalliseen ja viihtyisälle elinympäristölle.

Korttelin itä- ja länsiosassa asemakaava ajantasaistetaan. Poikkeamisluvun toteutettu uudisrakentaminen ja sen vaikutukset maankäytölle otetaan huomioon.

Korttelin keskiosassa nykyisin rakentamattomilla kiinteistöillä mahdollistetaan suhteellisen tiivis mutta massoitteultaan pientaloympäristöön sopeutuva yhtiömuotoinen asuinrakentaminen. Rakennukset sijoitetaan taajamakuvaan eheyttävästi niin, että uudisrakennukset rajaavat julkista katutilaa Uudensillan suuntaan. Samalla kaikille asunnoille saadaan turvallinen pihan edulliseen ilman suuntaan. Kaavaratkaisu käsittää 1 - 2 pienkerrostalokiinteistöä, joilla voi olla yhteinen tai oma keskitetty pysäköinti Löötkinkujan (Lötenstränd) vieressä.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue on Nikkilän keskustan keskeisiä solmukohtia. Asemakaavan muutoksen lähtökohtana on kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymän Sipoo 2025 yleiskaava ja valtuuston v. 2009 hyväksymä Nikkilän keskusta-alueen ideasuunnitelma. Erottajan alueen taajamakuvaan eheyttämiseksi ja toimintojen koordinoimiseksi on tarpeen tarkastella samanaikaisesti koko korttelin maankäyttöä.

Maasto, maaperä, ympäristöolosuhteet

Suunnittelualue viettää loivasti itään Sipoonjokilaaksoon. Maanpinnan korkeustaso vaihtelee välillä n. +18 ja +10,4 mpy. Ison Kylätien ajorata on paikoin korttelin maanpintaa korkeammalla. Taajamakuvaan ja ympäristön laadun kohentamiseksi suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota mm. julkisen tilan ja korttelialueen rajautumiseen ja maaston korkeusasemiin.

Sipoonjoen lähistöllä maaperä on yleensä vaihtelevan syvyyttä savea, jonka pinnassa on kuivakuorikerros. Kunta on teettänyt koko Nikkilän keskustaa koskevan yleispiirteisen maaperätutkimuksen vuosina 1968 -71. Siinä Erottajan alue on arvioitu kuuluvan rakennuskelpoisuudeltaan luokkaan II ja III (luokitus I - IV).

Korttelissa 2009 on suoritettu maaperätutkimuksia uudisrakentamiseen liittyen mm. vuosina 2006 - 2011. Niiden mukaan korttelin länsiosassa kasvukerroksen alla on 6,5 - 8,5 m paksuinen savikerros. Sen alla on 1,0 - 2,5 m paksuinen löyhärakenteinen silttiä ja hiekkaa sisältävä kerros. Alimpana on kalliota peittävä moreenikerros. Kairaukset ovat päättyneet 7,8 - 11,5 metrin syvyydessä maanpinnasta moreeniin oleviin kiviin tai kalliin.

Definiering av planarbetet samt mål

Skilnadens har inkluderats i kommunens planläggningsprogram för åren 2011-2014. Planändringen syftar i enlighet med innehållskraven för detaljplaner i 54 § i MBL bl.a. till att skapa förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsam livsmiljö.

Detaljplanen aktualiseras i kvarterets östra och västra del. Nybyggandet som genomförts med undantagslov och effekterna av detta på markanvändningen tas i beaktande.

På de obebyggda fastigheterna i kvarterets mittersta del blir det möjligt att bygga bostäder i bolagsform. Byggnaderna byggs relativt tätt, men volymfördelningen anpassas till småhusmiljön. För en sammanhängande tätortsbild placeras byggnaderna så att de nya byggnaderna avgränsar det offentliga gaturummet i riktning mot Nybrovägen. På det sättet får också varje bostad en trygg gårdsplan åt ett fördelaktigt väderstreck. Planlösningen omfattar 1-2 fastigheter med låghus som kan ha gemensam eller separat parkering längs Lötenstränd.

Utgångspunkter för planeringen

Planeringsområdet är en av de centrala knutpunkterna i Nickby centrum. Generalplan för Sibbo 2025, vilken godkändes av kommunfullmäktige 15.12.2008 och idéplanen för Nickby centrumområde, vilken godkändes av fullmäktige år 2009, utgör utgångspunkterna för ändringen av detaljplanen. För att kunna förenhetliga tätortsbilden i kvarteret med näromgivningar och samordna funktionerna är det viktigt att markanvändningen i hela kvarteret ses över samtidigt.

Terräng, jordmån, miljöförhållanden

Planeringsområdet slutar svagt österut mot Sibbo ådal. Markytans höjd varierar mellan ca +18 och +10,4 m.ö.h. Körbanan på Stora Byvägen ligger ställvis högre än kvarterets markyta. I syfte att ge tätortsbilden och omgivningen en ansiktslyftning fäster man vid planeringen uppmärksamhet bland annat vid avgränsningen av det offentliga rummet och kvartersområdet samt vid höjdspositionerna i terrängen.

Nära ån är jordmånen i huvudsak lera med varierande djup och med en torrskorpa på ytan. Kommunen lät under åren 1968-1971 göra en jordmånsundersökning i stora drag av hela Nickby centrum. I denna undersökning bedömdes Skilnaden beträffande byggbarheten höra till klasserna II och III (på skalan I-IV).

I kvarter 2009 undersöktes jordmånen i anslutning till ny byggnation bl.a. åren 2006-2011. Enligt undersökningarna finns det ett 6,5-8,5 m djupt lerskikt under växtskiktet. Under detta följer ett 1,0 - 2,5 m djupt luckert skikt av silt och sand. Längst ner täcks berggrunden av ett moränskikt. Borringarna har stött på stenar i moränskiktet eller i berggrunden på 7,8-11,5 m djup från markytan.

Korttelin itäosassa - lähempänä Sipoonjokea - maaperä on löyhän ja ohuen kuivakuorisavikerroksen alla liejusavea. Syvemmillä maaperä muuttuu silttisaveksi ja moreeniksi. Kairaukset ovat päättäneet 16,0 – 24,8 metrin syvyydessä moreenissa oleviin kiviin tai kalliioon.

Korttelin keskeltä purettujen rakennusten ympäristöstä on selvitetty maaperän mahdollista pilaantumista. Pinta-maassa on lievästi kohonneita raskasmetallipitoisuuksia. Öljyhavaintoja ei ilmennyt. Maaperän kunnostustarvetta ei ole, mutta kaivettaessa tulee maa-aineksissa todettut kohonneet metallipitoisuudet (arseni, lyijy, vanadiini) ottaa huomioon maamassojen sijoituspaikan valinnassa.

Pohja- ja hulevesiolosuhteet

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Korttelin länsiosassa Alkuasuntojen maaperätutkimuksissa v. 2007 vedenpinta havaittiin n. 2,7 – 3,0 metrin syvyydellä maan pinnasta.

Alueen hulevedet johdetaan sadevesiviemäreiden ja avo-ojien kautta Sipoonjokeen. Sipoonjoen vesi kuuluu Natura 2000 -verkkoon taimenkalakannan vuoksi.

Kasvillisuus

Alueella on jonkin verran tavanomaista istutettua pihapuustoa, pensaita ja niittyä.

Rakennuskanta

Korttelin eteläosan tontille 2009/4 (kiinteistö Kotinurkka RN:o 39:7) on valmistunut v. 2010 lopussa Alkuasunnot Oy:n neljä II-kerroksista puujulkisivuista asuinpienkerrostaloa, yht. 1196 k-m². Näistä yhdessä on väestönsuojatilat. Asuntoja on 24. Autopaikkoja on 30 kpl, autokatoksia kolme, yht. 159 m², sekä jätesuoja, 15 m². Hankkeelle myönnettiin v. 2007 poikkeamislupa ja v. 2009 rakennusluvat. Loppukatselmus on pidetty 17.06.2011.

Kiinteistölle Bida II RN:o 39:1 on myönnetty 13.10.2010 poikkeamislupa 1½ -kerroksiselle lautaverhoillulle paritalolle ja I-kerroksiselle talousrakennukselle. Rakennuslupa on myönnetty 21.11.2011 ehdollisena. (Mm. Luvansaajan tulee sallia tonttiliittymä naapurin kiinteistölle (753-416-18-1) oman liittymänsä kautta Lötötkujalta. Kyseisen ajoneuvoliittymän käyttöoikeus naapurikiinteistölle tulee kirjata luvansaajan kiinteistön rasitteeksi ennen rakennuksen loppukatselmusta.) Rakennusluvan ratkaisu eroaa poikkeamisvaiheessa esitetystä. Mm. autokatos on sijoitettu asuinrakennusten väliin niin, ettei autopaikkojen käytölle ole omalla kiinteistöllä asianmukaista peruutustilaa. Uudishankkeen käyttöönotto 06.08.2013, loppukatselmus puuttuu.

Kiinteistön Bida RN:o 18:1 puurakenteinen 1½ -kerroksinen omakotitalo on tarkistamattomien kiinteistö- ja rakennusrekisterin tietojen mukaan n. 101 m², ja tehty n. v. 1930. Rakennus sijaitsee osin sitovaksi määritellyllä istutusalueella, ja pääty on katualueella Ison Kylätien ojan pohjassa, merkittävästi katutasoa alempana. Aiemmissa ja nykyisessä asemakaavassa tämä rakennus on poistuva. Kiinteistöllä on lisäksi vanha pieni talousrakennus, n. 21 m². Kiinteis-

I kvarterets östra del – närmare Sibbo å – består jordmånen av gyttjeler under en lucker och tunn torrskorpa. Längre ner tar siltlera och morän vid. Borrningarna har stött på stenar i moränskiktet eller i berget på 16,0–24,8 m djup.

Eventuellt förorenad mark i omgivningen kring de rivna byggnaderna i kvarterets mitt har utretts. I ytjorden finns svagt förhöjda halter av tungmetall. Ingen olja har påträffats. Jordmånen behöver inte saneras, men vid grävningar bör man beakta de förhöjda metallhalterna som konstaterats i jordmaterialet (arsenik, bly, vanadin) när man väljer var jordmassorna placeras

Grund- och dagvattensförhållanden

Området har inte klassificerats som ett grundvattensområde. i jordmånsundersökningar som utfördes av Alkuasunnot Oy år 2007 låg vattenytan på ca 2,7–3 m djup från markytan.

Dagvattnet avleds via regnvattensavlopp och öppna diken till Sibbo å. Vattnet i Sibbo å hör till Natura 2000-verket med anledning av öringsbeståndet.

Vegetation

I området förekommer sedvanliga planterade gårdsträd, buskar och ängsområden i någon mån.

Byggnadsbeståndet

På tomt 2009/4 i kvarterets södra del (fastigheten Kotinurkka RN:r 39:7) färdigställdes Alkuasunnot Oy:s fyra låghus i två våningar med träfasad i slutet av år 2010, tot. 1 196 vy-m². Ett av husen har befolkningsskyddsrum. Antalet bostäder är 24. Det finns 30 st. bilplatser, tre täckta parkeringar, tot. 159 m², och ett täckt område för avfallskärl, 15 m². Projektet beviljades undantagslov år 2007 och bygglov år 2009. Slutsyn förrättades 17.6.2011.

Fastigheten Bida II RN:r 39:1 beviljades 13.10.2010 undantagslov för ett brädfordrat parhus (våningstal 1½) och en ekonomibyggnad (våningstal I). Villkorligt bygglov beviljades 21.11.2011. (Bl.a. ska den som fått tillståndet tillåta en tomtanslutning till grannfastigheten (753-416-18-1) via den egna anslutningen från Lötensgränd. Rätten att använda ifrågavarande fordonsanslutning till grannfastigheten ska antecknas som servitut på tillståndshavarens fastighet före slutsynen.) Lösningen i bygglovet avviker från det som lades fram i undantagsskedet. Bl.a. har den täckta bilparkeringen placerats mellan bostadshusen så att den som använder bilplatserna inte har tillräckligt utrymme att backa på den egna fastighetens sida. Den nya byggnaden togs i bruk 6.8.2013, slutsyn har inte förrättats.

Enligt ogranskade uppgifter från fastighets- och byggnadsregistret är egnahemshuset i 1½ plan av träkonstruktion på fastigheten Bida RN:r 18:1 uppförd ca år 1930 och omfattar ca 101 m². Byggnaden ligger delvis på ett område som enligt bindande bestämmelser ska planteras, och gaveln är på gatuområdet i dikesbotten längs Stora Byvägen, betydligt lägre än gatunivån. I tidigare detaljplaner och i den nuvarande detaljplanen är detta en byggnad som ska bort.

tön liittyminen yleiseen vesi- ja viemäriverkkoon ja ajoyhteys Lötöinkujalle tapahtuu naapurikiinteistön kautta.

Korttelin keskiosan kiinteistöille 1920 - 50 -luvuilla rakennetut omakotitalo, kyläkauppa, paja ja muutamat piharakennukset on purettu niiden heikon kunnon vuoksi v. 2011 mennessä.

Korttelin itäosassa tontin 2009/1 osalla Uudensillantien ja Pyhän Sigfridintien risteykseen on v. 2005 poikkeamisluvalla ja v. 2007 rakennusluvalla toteutettu lautaverhoiltu I½ -kerroksinen omakotitalo, 136 k-m², ja talousrakennus, 21 k-m².

Viereisellä kiinteistöllä on kiinteistö- ja rakennusrekisterin tietojen mukaan v. 1920 rakennettu lautaverhoiltu II-kerroksinen omakotitalo. Se on arviolta n. 100 m², ja asuinikäytössä. (Kiinteistö- ja rakennusrekisterin v. 1999 tietojen mukaan kyseessä on loma-asunto, 70 m².) Pihapiirissä on lisäksi erillinen osin maanpäällinen kellari.

Väestö

Alkuasukkaiden Oy:n pienkerrostaloissa on nuorille työssä käyville tarkoitettuja vuokrayksioitä ja -kaksioita, yhteensä 24 asuntoa. Korttelissa eri rakennuspaikoilla on lisäksi kolme yksiasuntoista omakotitaloa ja yksi kahden kytketyn asunnon uudiskohde. Käytössä olevia asuntoja on yhteensä 29 kpl.

På fastigheten finns dessutom en liten ekonomibyggnad, ca 21 m². Fastigheten ansluter sig till det allmänna vatten- och avloppsnätet och körförbindelsen till Lötensgränd går via grannfastigheten.

Egnahemshuset, bybutiken, en verkstad och ett antal gårdsbyggnader som uppfördes i mitten av kvarteret på 1920–1950-talen var i dåligt skick och samtliga har rivits senast år 2011.

I östra delen av kvarteret, på en del av tomten 2009/1 i korsningen mellan Nybrovägen och Sankt Sigfridsvägen, byggdes med undantagslov år 2005 och bygglov år 2007 ett brädfodrat egnahemshus i I½ plan, 136 vy-m², och en ekonomibyggnad, 21 vy-m².

På fastigheten intill finns enligt uppgifter i fastighets- och byggnadsregistret ett brädfodrat egnahemshus med två våningar från år 1920. Den uppskattas omfatta ca 100 m² och används som bostad. (Enligt uppgifterna i fastighets- och byggnadsregistret från 1999 handlar det om en fritisbostad, 70 m².) I gårdsområdet finns därtill en separat källare som ligger delvis ovan jordytan.

Befolkning

Alkuasukkaiden Oy:s låghus består av hyresettor och -tvåor avsedda för arbetande unga vuxna, sammanlagt 24 bostäder. På olika byggplatser inom kvarteret finns vidare tre egnahemshus med en bostad vardera och ett nytt objekt som består av två kopplade bostäder. Antalet bostäder i bruk uppgår till sammanlagt 29.



Ilmakuva kaava-alueelta vuodelta 2003 ja 2013. Kaava-alueen raja esitetty kuvassa punaisella
Flygbilder av planområdet från år 2003 och 2013. Planområdets avgränsning anges på bilden med rött.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueen suunnittelun lähtökohtina toimivat MRL:n 24 §:n mukaisessa tarkoituksessa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), joista tätä asemakaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat asiakohdat

Kaupunkiseutujen työssäkäyntialueilla varmistetaan alueidenkäytölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle sekä hyvälle elinympäristölle.

Alueidenkäytön suunnittelussa olemassa olevat tai odotettavissa olevat ympäristöhaitat ja poikkeukselliset luonnonolot tunnistetaan ja niiden vaikutuksia ehkäistään. Alueidenkäytössä luodaan edellytykset ilmastomuutokseen sopeutumiselle.

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön. Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvítettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin..

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Som utgångspunkter för planeringen fungerar de riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO) enligt markanvändnings- och bygglagen 24 §, av vilka särskilt följande punkter styr detta detaljplanearbete:

I stadsregionernas pendlingsområden säkerställs för områdesanvändningens del att det finns förutsättningar att bygga bostäder som är ändamålsenligt placerade och att kraven på en god livsmiljö kan tillgodoses.

Vid planeringen av områdesanvändningen identifieras befintliga eller förväntade miljöolägenheter och exceptionella naturförhållanden och verkningarna av dem förebyggs. Vid områdesanvändningen skapas förutsättningar för anpassningen till klimatförändringen.

I samband med planeringen av områdesanvändningen ska beaktas hur lämplig marken och berggrunden i området är för den avsedda användningen. Ett förorenat markområdes behov av sanering ska utredas innan åtgärder börjar vidtas för att genomföra planen.



Näkymä Löötkujan päästä v. 2010: Uudisrakentamista ja poistuvaa rakennuskantaa. Vy från Lötensgränd år 2010: Nybyggnad och försvinnande byggnadsbestånd.

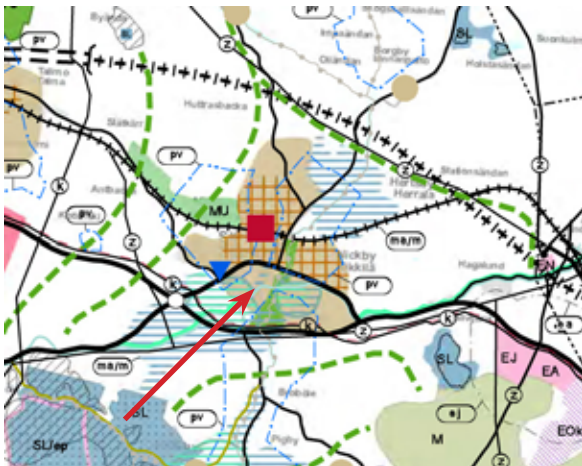
Kaavatilanne

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 30.12.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa kaavamuutosalue on taajamatoimintojen aluetta (A). Ns. Suuren Rantatien reitillä Ison Kylätien eteläosassa ja Uudensillantiellä on merkintä ”Kulttuurihistoriallisesti merkittävä tielinjaus”.

Yleiskaava

Aluetta koskee lainvoimainen strateginen Sipoon yleiskaava 2025 (kv. 15.12.2008, KHO 23.12.2011). Siinä suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A) ja keskustatoimintojen alueeksi (C).



Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta (YM 30.10.2014). Erottajan alueen sijainti kartalla on osoitettu punaisella nuolella.
Utdrag ur etapplandskapsplan 2 för Nyland (Miljöministeriet 30.10.2014). Kvarteret Skillnaden visas på kartan med en röd pil.

Asemakaava

Erottajan muutosalueeseen kuuluu alueita Nikkilän keskustan viidestä (5) eri asemakaavasta tai kaavan muutoksesta:

- N 1 asemakaava, vahvistettu 20.12.1972;
- N 16 asemakaavan muutos, vahvistettu 27.09.1984 (KHO 22.05.1985);
- N 29 asemakaavan muutos, vahvistettu 22.01.1997;
- N 30 asemakaavan muutos, vahvistettu 23.04.1998.
- N 36 asemakaavan muutos on saanut lainvoiman 27.05.2010.

Plansituationen

Landskapsplanen

I etapplandskapsplan 2 för Nyland som fastställdes av Miljöministeriet 30.12.2014 hör planändringsområdet till ett område för tätortsfunktioner (A). Längs den så kallade Stora Strandvägen i södra delen av Stora Byvägen och på Nybrovägen finns beteckningen ”Kulturarhistoriskt betydande vägsträckning”.

Generalplan

I området gäller den strategiska planen Generalplan för Sibbo 2025 (kf. 15.12.2008, HFD 23.12.2011). I Generalplan för Sibbo 2025 anvisas planeringsområdet som ett område för tätortsfunktioner (A) och ett område för centrumfunktioner (C).



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025 (kv 15.12.2008). Erottajan alueen sijainti kartalla on osoitettu punaisella nuolella.
Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025 (fullmäktige 15.12.2008). Kvarteret Skillnaden visas på kartan med en röd pil.

Detaljplanen

Detaljplaneändringen för Skillnaden omfattar områden från fem (5) olika detaljplaner eller planändringar i Nickby centrum:

- N 1 detaljplan, fastställd 20.12.1972;
- N 16 ändring av detaljplan, fastställd 27.9.1984 (HFD 22.5.1985);
- N 29 ändring av detaljplan, fastställd 22.1.1997;
- N 30 ändring av detaljplan, fastställd 23.4.1998.
- N 36 ändring av detaljplan, lagkraftvunnen 27.5.2010.

Korttelin 2009 aluetta koskee Nikkilän keskustan asema-kaavan muutos N 16.

Katualueita koskevat seuraavat lainvoimaiset asemakaavat ja asemakaavan muutokset:

- Ison Kylätien katualueen kaksi pientä kaistaletta kuuluvat Nikkilän asemakaavaan (rakennuskaavaan) N 1.
- Asemakaavan muutosalueella Löötkujaa, Pyhän Sigfridintietä, sekä osaa Ison Kylätien ja Uudensillantien katualueista koskee lainvoimainen asemakaava N 16.
- Pieni osa Ison Kylätien katualuetta on mukana N 36 asemakaavan muutoksessa.
- Ison Kylätien ja Uudensillantien katualueista loput sijaitsevat N 30 asemakaavan alueella.

Alueella asemakaavan muuttamisen vuoksi voimassa ollut rakennuskieltoa ei ole ollut tarpeen jatkaa 03.06.2011 jälkeen.

Rakennuspaikka 2009 / 1 koostuu kolmesta kiinteistöstä. Kaavamääräykset:

- Erillis- tai kytkettyjen pientalojen korttelialue (AOR); enimmäiskerros-luku I½; rakennustehokkuusluku $e = 0,3$; rakennusala; istutettava alueen osa.

Rakennuspaikka 2009 / 2 koostuu neljästä kiinteistöstä. Kaavamääräykset:

- Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL); enimmäiskerros-luku I; rakennusoikeus $700 + 500 \text{ k-m}^2$; pysäköimispaikka (p); jalankululle varattu alueen osa; rakennusala; istutettava alueen osa.

Rakennuspaikka 2009 / 3 koostuu kolmesta kiinteistöstä. Kaavamääräykset:

- Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AOR). Enimmäiskerros-luku I½; rakennustehokkuus $e = 0,3$; tiealueen rajan osa, jonne ei saa sijoittaa liittymää; rakennusala; istutettava alueen osa.

Rakennuspaikka 2009 / 4 käsittää nykyisin yhden kiinteistön. Kaavamääräykset:

- Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AOR). Enimmäiskerros-luku I½; rakennustehokkuus $e = 0,3$; tiealueen rajan osa, jonne ei saa sijoittaa liittymää; rakennusala; istutettava alueen osa.

Lisäksi koko korttelia 2009 koskevat mm. seuraavat yleiset määräykset: Julkisivu- ja kateaineiden tulee kortteleittain ja rakennusryhmittäin olla yhtenäiset. Asuinrakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus: I krs – 340 cm, I½ krs – 550 cm, II krs – 640 cm.

Muu rakennus: I krs – 500 cm, II krs – 600 cm.

Autopaikkoja on varattava 2 ap erillispientalojen asuntoa kohden, 1,5 ap rivitalojen ja kytkettyjen asuinrakennusten asuntoa kohden, 1 ap asuin-, liike- ja toimistorakennusten asuntoa kohden; 1 ap liike- ja toimistotilan 60 m^2 kerrosalaa kohden.

Ison Kylätien katualueen ja korttelin 2009 välisellä rajalla on kaavamerkintä: Tiealueen rajan osa, jonne ei saa sijoittaa liittymää.

I kvarter 2009 gäller ändringen av detaljplanen för Nickby centrum, N 16.

Gatuområdena berörs av följande lagkraftvunna detaljplaner och ändringar av detaljplaner:

- De två små remsorna i Stora Byvägens gatuområde ingår i detaljplanen för Nickby (byggnadsplanen) N 1.
- I detaljplanens ändringsområde ingår Lötensgränd, Sankt Sigfridsvägen och en del av Stora Byvägens och Nybrovägens gatuområden i den lagkraftvunna detaljplanen N 16.
- En liten del av Stora Byvägens gatuområde ingår i ändringen av detaljplan N 36.
- De återstående gatuområdena vid Stora Byvägen och Nybrovägen ligger inom detaljplaneområdet N 30.

Området är belagt med byggförbud för ändring av detaljplanen fram till 3.6.2011.

Byggplats 2009/1 består av tre fastigheter.

Planbestämmelser:

- Kvartersområde för fristående eller kopplade småhus (AOR); största tillåtna antal våningar I½; exploaterings-tal $e = 0,3$; byggnadsyta; del av område som bör planteras.

Byggplats 2009/2 består av fyra fastigheter.

Planbestämmelser:

- Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL); största tillåtna antal våningar I; byggnads-rätt $700 + 500 \text{ våningsyta m}^2$; parkeringsplats (p); för gångtrafik reserverad del av område; byggnadsyta; del av område som bör planteras.

Byggplats 2009/3 består av tre fastigheter.

Planbestämmelser:

- Kvartersområde för radhus och övriga kopplade bostadshus (AOR). Största tillåtna antal våningar I½; exploateringstal $e = 0,3$; del av vägområdes gräns där utfart är förbjuden; byggnadsyta, del av område som bör planteras.

Byggplats 2009/4 omfattar för närvarande en fastighet.

Planbestämmelser:

- Kvartersområde för radhus och övriga kopplade bostadshus (AOR). Största tillåtna antal våningar I½; exploateringstal $e = 0,3$; del av vägområdes gräns där utfart är förbjuden; byggnadsyta, del av område som bör planteras.

Därtill gäller bl.a. följande allmänna bestämmelser för hela kvarter 2009: Takläggnings- och fasadmaterial bör vara enhetliga kvarters- och byggnadsgruppsvis. Maximal höjd vid snittpunkten mellan byggnadens fasad och vattentak är: I vån – 340 cm, I½ vån – 550 cm, II vån – 640 cm. Övrig byggnad: I vån – 500 cm, II vån – 600 cm.

Bilplatser bör reserveras 2 stycken för var bostad i fristående småhus, 1,5 för var bostad i radhus eller kopplade bostadshus, 1 för var bostad i bostads-, affärs- och kontorsbyggnad; 1 för var 60 m^2 våningsyta i affärs- och kontorsutrymme.

Vid gränsen mellan Stora Byvägens gatuområde och kvarter finns planbeteckningen: Del av vägområdes gräns där utfart är förbjuden.

Maanomistus

Korttelissa 2009 Alkuasunnot Oy omistaa rakennetun pienkerrostalokiinteistön. Neljä muuta rakennettua kiinteistöä on yksityisomistuksessa. Loput korttelin 2009 alueesta omistaa Sipoon kunta.

Katualueet ovat kunnan hallinnassa mutta pääosin yksityisomistuksessa. Useisiin yksityisomistuksessa oleviin kiinteistöihin kuuluu myös korttelin ulkopuolista katualuetta, jolla ei ole rakennusoikeutta. Katualueesta merkittävä osa on alkujaan ns. vanhaa yhteistä tietä, joka on ns. ojalain muutoksella liitetty viereisiin kiinteistöihin. Kunta on tehnyt kesällä 2013 selvitykset katualueitten lunastustavarten.

Aluetta koskevat sopimukset

Sipoon kunta on sijoittanut sadevesiviemärin omistamansa kiinteistön RN:o 2:189 alueelle. Se tulee ottaa rasiitteen huomioon kaavoituksessa.

Uudensillantien vieressä korttelin puolella on puupylväisiin asennettuja sähkökaapeleita ja katuvalaisimia. Katujen vieressä osin korttelialueen puolella on myös katujen avojien penkkoja ja muutamia jakokaappeja.

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset MRL 9 §:n ja MRA1 §:n edellyttämällä tavalla. Lisäksi arvioidaan kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin (VAT) sekä yleispiirteisen kaavojen ohjausvaikutukset. Vaikutuksia arvioidaan suhteessa asetettaviin tavoitteisiin.

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

Vaikutusten arvioinnissa verrataan esitetyn kaavaratkaisun mukaista tilannetta nykytilanteeseen (voimassa olevan asemakaavan mukainen vaihtoehto) ja asetettuihin tavoitteisiin.

Markägoförhållanden

Alkuasunnot Oy äger den byggda låghusfastigheten i kvarter 2009. De fyra övriga byggda fastigheterna är privatägda. Resten av området i kvarter 2009 ägs av Sibbo kommun.

Gatuområdena förvaltas av kommunen men i huvudsak privatägda. Till flera av de privatägda fastigheterna hör även gatuområden utanför kvarteret, vilka inte har någon byggrätt. En betydande del av gatuområdet var till en början en gammal gemensam väg som genom ändringen av den s.k. dikeslagen anslöts till de intilliggande fastigheterna. Sommaren 2013 gjorde kommunen utredningar om inlösning av gatuområdena.

Avtal om området

Sibbo kommun har placerat ett regnvattenavlopp på den av kommunen ägda fastigheten RN:r 2:189. Detta ska vid planläggningen tas i beaktande som ett servitut.

Intill Nybrovägen, på kvarterssidan, finns det elkablar och gatulampor som installerats på trästolpar. Intill gatorna, delvis på kvartersområdet, finns det också dikeskanter mot de öppna diken längs gatorna liksom ett fåtal kabelskåp.

Konsekvensbedömning

I samband med utarbetandet av detaljplanen utreds miljökonsekvenserna för genomförandet av planen på det sätt som förutsätts i 9 § MBL och 1 § MBF. Dessutom bedöms planen i förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen (ROM) samt till översiktliga planers styrningsverkan. Konsekvenserna bedöms i förhållande till de mål som ska ställas.

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

I konsekvensbedömningen jämför man den presenterade planlösningen med nuläget (alternativet enligt den gällande detaljplanen) och med de uppsatta målen.

Tehdyt selvitykset

MRL:n 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Erottajan asemakaavan muutostyön ja vaikutusten arvioinnin pohjana on käytetty muun muassa seuraavia aiemmin tehtyjä selvityksiä ja suunnitelmia:

- maaperäselvitys vuosilta 1968-1972, ja rakennuslupa-vaiheessa tehdyt selvitykset uudisrakennusten perustamisolosuhteista tonteilla 2009/4, 2009/3 ja 2009/1;
- kunnallistekniikan päivitetty johtoreittikartat ja katupii-rustukset;
- Nikkilän keskusta-alueen ideasuunnitelma (kunnanvaltuuston hyväksynyt v. 2009);
- Sipoon kunta, Rakennuskulttuurin inventointi 1982.
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys / Inventointi - luonnos / 25.01.2006;
- Uudensillantie, Sipoo. Ramboll Oy / Koekuoppatutkimus, tutkimusraportti maaperän tilasta / 10.01.2012;
- alueen uudisrakennusten rakennusluvut;
- Ison Kylätien lähiympäristön maisemaselvitys -luonnos v. 1988; SKOY / Marja Mikkola;

Lisäksi on selvitetty katualueiden mitoitusperusteita (katuojien kunnossapito, aurauslumien tilantarve, katuvalaisinten maakaapelointiin varautuminen, palo- ja pelastustoimen ajoneuvojen kulkureittien leveys ja kääntösäde). Tietoa alueen maankäytön muutoksista on kerätty myös muutamia eläkeläisien haastattelemalla ja eri aikakausilta olevista valokuvista ja ilmakuvista.

Lisäksi on tutkittu asemakaavan muutosalueen rajausvaihtoehtoja, niistä aiheutuvia eräiltä osin melko laajoja lisäselvitystarpeita, juridisia ongelmia, teknistoiminnallisia seursauksia, ja eri rajausten vaikutusta mm. osallisten määrään. Asian johdosta on päädytty pitämään asemakaavan muutosalue alkuperäisen kokoisena.

Vaikutusalue

Asemakaavan muutoksella arvioidaan olevan vaikutuksia suunnittelualueelle, sen lähiympäristölle ja Nikkilän taajamakuvalle, sekä ratkaisun sisällöstä riippuen mahdollisesti Nikkilän palvelutarjontaan.

Osalliset

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

Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

- kiinteistönomistajat ja asukkaat suunnittelualueella ja siihen rajautuvilla alueilla;
- kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten tekniikka- ja ympäristöosasto;

Gjorda utredningar

Enligt 9 § MBL ska en plan basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. Som underlag för ändringen av detaljplanen för Skillnaden och för bedömningen av konsekvenserna har bland annat följande tidigare gjorda utredningar och planer använts:

- jordmånsutredning från åren 1968–1972, samt utredningar om grundläggningsförhållandena som gjorts i samband med byggloven för nybyggandet på tomt 2009/4, 2009/3 och 2009/1;
- kommunalteknikens uppdaterade ledningssträckningskartor och gaturitningar;
- idéplan för Nickby centrum (godkänd av kommunfullmäktige år 2009);
- Sibbo kommun, inventering av byggnadskulturen 1982.
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys (utredning om kulturmiljö och byggnadsarv i Sibbo kommun)/utkast till inventering 25.1.2006;
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys (utredning om kulturmiljö och byggnadsarv i Sibbo kommun)/utkast till inventering 25.1.2006;
- bygglov för de nya byggnaderna i området;
- Ison Kylätien lähiympäristön maisemaselvitys (landskapsinventering av närmiljön kring Stora Byvägen), utkast 1988; SKOY/Marja Mikkola.

Därtill har dimensioneringsgrunderna för gatuområdena utretts (underhåll av gatudiken, behov av plats för plogad snö, beredskap att dra jordkablar för gatubelysningen, vägbredd och svängradie för brand- och räddningssväsens fordon). Information om ändringar i markanvändningen har samlats in genom intervjuer med pensionärer och med hjälp av fotografier och flygbilder från olika tidsperioder.

Därtill har alternativen till avgränsning av detaljplanens ändringsområde undersökts: vissa alternativ medför täm-ligen omfattande tilläggsutredningar, juridiska problem och teknisk-funktionella följder. De olika alternativen till avgränsning har också effekter bl.a. för antalet intressenter. På grund av detta har man beslutat att bevara detaljplanens ändringsområde i sin ursprungliga storlek

Influensområde

Ändringen av detaljplanen förväntas ha konsekvenser för planeringsområdet, dess näromgivning och tätortsbilden i Nickby, samt beroende på lösningens innehåll eventuellt även för serviceutbudet i Nickby.

Intressenter

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

- muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Helsingin kaupunki ja Uudenmaan ELY-keskus.

Kadun toisella puolella sijaitsevan koulun työntekijät ja oppilaat saattavat olla myös osallisia.

Vuorovaikutus

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

Osallisilla on koko kaavan valmistelun ajan mahdollisuus antaa hankkeeseen liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse hankkeen kaavoituksesta vastaavalle kaavoitusyksikön työntekijälle. Kaavoittajaa voi myös tulla tapaamaan Kuntalaan; ajankohdasta on sovittava etukäteen.

Kaavoitusarkkitehti on keskustellut muutostyöstä suunnittelualueen jokaisen maanomistajan kanssa puhelimitse ja toivomusten mukaan myös asiakkaiden kanssa erillisissä palavereissa, jotta kaikkien osapuolien näkemyksiä on saatua kerätyksi kattavasti ja tasapuolisesti.

Käynnistysvaihe

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

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

Centrala intressenter i detaljplanarbetet är:

- fastighetsägare och invånare på planeringsområdet och områden som gränsar till det;
- kommunens förvaltningsenheter och sakkunniga, såsom avdelningen för teknik och miljö;
- övriga myndigheter och samarbetspartner, t.ex. Helsingfors och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland.

Personalen och eleverna i skolan på andra sidan gatan kunde också betraktas som intressenter.

Växelverkan

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

Intressenterna har under hela planberedningens gång möjlighet att ge respons på projektet per e-post, brev eller telefon till den medarbetare på planläggningsenheten som ansvarar för planläggningen. Intressenter kan också boka tid till Sockengården för ett möte med planläggaren.

Planläggningsarkitekten har diskuterat ändringsarbetet med varje markägare i planområdet per telefon och på önskemål även med kunderna på separata möten, och därmed har alla parter synpunkter samlats in på ett heltäckande och jämlikt sätt.

Startskedet

Detaljplanarbetet startar när planarbetet kungörs anhängigt, arbetet planeras samt programmet för deltagande och bedömning utarbetas (63 § MBL). Programmet för deltagande och bedömning läggs fram offentligt i Sockengården under hela planprocessen. Programmet för deltagande och bedömning kan även läsas på kommunens webbsidor.

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

Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa on koottu valmisteluaineisto ja laadittu alueesta asemakaavan muutosluonnoksia, joista on keskusteltu eri viranomaisien kanssa. Lisäksi jokaiselle maanomistajalle on annettu mahdollisuus perehtyä aineistoon ja keskustella kaavoittajan kanssa omassa palaverissa.

Kunnan omistamalle korttelialueelle on luonnosteltu pienimittakaavaista asuinrakentamista ja arvioitu rakennusvolyyymiä myös korttelin länsiosassa olevien luhtikäytävätalojen rakennustyyppillä.

Ehdotusvaihe

Kaavan valmisteluaineistosta saadun palautteen pohjalta on laadittu asemakaavan muutosehdotus. Se asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 27 §). Nähtävillä oloaikana osalliset voivat jättää muutosehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomaistahoilta pyydetään ehdotuksesta lausunnot (MRA 28 §). Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan kunnan perusteltu vastine.

Asemakaavan muutosehdotukseen voidaan tehdä muistutusten ja lausuntojen perusteella vielä muutoksia ennen sen lopullista käsittelyä. Mikäli muutokset ovat oleellisia, kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville. Jos muutoksia ei tarvita tai ne eivät ole olennaisia, korjattu ehdotus viedään kaavoitusjaoston kautta kunnanhallitukselle.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy kunnanhallitus kaavoitusjaoston esityksestä. Koska asemakaavan muutosehdotus ei muuta lainvoimaisen asemakaavan maankäyttöä oleellisesti, muutoksen hyväksymisestä päättää kunnanhallitus.

Kaavan muutoksen hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun päätös on kuntalain 63 §:n mukaisesti asetettu yleisesti nähtäville.

Tämän asemakaavan muutoksen hyväksymispäätöksestä voi valittaa määräaikana kirjallisesti Helsingin hallinto-oikeuteen. Sen ratkaisusta voi valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen vain jos tämä myöntää valitusluvan (MRL 188 §).

Alustava aikataulu

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

Kaavatyön kuuluttaminen vireille sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville huhtikuussa 2011.

Kertynyt valmisteluaineisto esiteltä osallisille, käyty läpi tavoitteita ja toiveita maanomistajien ja muiden osallisten

Beredningsskedet

I beredningsskedet sammanställdes beredningsmaterialet och utarbetades utkast till ändring av detaljplanen. Utkastens diskuterades med myndigheterna. Därtill fick varje markägare tillfälle att sätta sig in i materialet och diskutera med planläggaren på ett separat möte.

För det av kommunen ägda kvartersområdet har småskaligt bostadsbyggande skisserats upp. Byggnadsvolymen har uppskattats även med den typ av lofthus som finns i kvartersets västra del.

Förslagsskedet

Uifrån responsen på beredningsmaterialet ett förslag till ändring av detaljplanen utarbetats. Förslaget läggs fram offentligt i 30 dagar (65 § MBL och 27 § MBF). Under framläggningstiden kan intressenterna framföra en skriftlig anmärkning mot ändringsförslaget. Utlåtanden av myndighetshåll begärs enligt behov över förslaget (28 § MBF). Kommunen ger sitt motiverade ställningstagande till anmärkningarna och utlåtandena.

På basis av anmärkningarna och utlåtandena kan eventuella ändringar göras i planförslaget före den slutliga behandlingen. Om ändringarna är väsentliga ska planförslaget läggas fram på nytt. Om inga ändringar görs eller om de inte är väsentliga, förelägger planläggningssektionen det korrigerade förslaget för godkännande av kommunstyrelsen.

Godkännande

Kommunstyrelsen godkänner detaljplanen enligt planläggningssektionens framställan. Eftersom förslaget till ändring av detaljplanen inte medför några väsentliga ändringar i markanvändningen enligt den lagkraftvunna detaljplanen, kan kommunstyrelsen fatta beslut om godkännande av ändringen.

Beslutet om godkännande av planen anses ha kommit till de berörda parterna kännedom när beslutet har lagts fram offentligt såsom bestäms i 63 § i kommunallagen har offentliggjorts.

Besvär över godkännandet av denna detaljplan kan anföras inom utsatt tid hos Helsingfors förvaltningsdomstol. Besvär över förvaltningsdomstolen kan anföras hos högsta förvaltningsdomstolen endast om den senare nämnda beviljar besvärstillstånd (188 § MBL).

Preliminär tidtabell

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

Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt i april 2011.

kanssa v. 2013. Viranomaisten mahdolliset ennakkolausekunnat. Täydennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä kesällä 2014.

Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä syyskuussa 2014.

Asemakaava kunnanhallituksen hyväksyttäväksi keväällä 2015.

Tiedottaminen

Tiedottamisen periaatteet

Lähtökohtana tiedottamisessa on, että niiden joita kaavatyö koskee, on mahdollista seurata suunnittelua ja osallistua siihen. Kaavan etenemisen ja osallistumisen kannalta tärkeistä vaiheista ilmoitetaan paikallislehdissä (Sipoon Sanomat ja Östnyland), kunnan internet -kotisivuilla ja virallisella ilmoitustaululla Kuntalassa. Kaavahanketta koskevaa materiaalia on eri vaiheissa esillä myös Kuntalan ala-aulassa Info-pisteen yhteydessä.

Yleisten kuulutusten ohella tästä hankkeesta tiedotetaan kirjeitse kaavatyön keskeisistä vaiheista kaava-alueen ja siihen rajautuvien alueiden maanomistajille. Perikuntien osalta kirjallinen tiedote osoitetaan ensisijaisesti pesähoitajalle.

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

Kaavatyön etenemisestä tiedotetaan laajimmin kunnan verkkosivuilla, jossa julkaistaan kaavaa koskevaa aineistoa. Kaavoitusta koskevia tietoja löytyy osoitteesta www.sipoo.fi/asekakaavat.

Kuulutukset

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

Berekningsmaterialet presenterades för intressenterna, målsättningarna och önskemålen behandlades med markägarna och de övriga intressenterna år 2013. Eventuella förhandsutlåtanden från myndigheterna. Det kompletterade programmet för deltagande och bedömning läggs fram offentligt sommaren 2014.

Planförslaget läggs fram offentligt i september 2014.

Detaljplanen föreläggs kommunstyrelsen för godkännande våren 2015.

Information

Principer för informationsverksamheten

Utgångspunkten i informationen är att de som berörs av planläggningsarbetet ska ha möjlighet att följa planeringen och delta i den. Viktiga skeden i planeringen och deltagandet annonseras i lokaltidningarna (Östnyland och Sipoon Sanomat), på kommunens webbplats och på den officiella anslagstavlan i Sockengården. Material i de olika faserna av planprojektet finns även tillgängligt vid infodisken i Sockengårdens nedre aula.

Vid sidan av de allmänna kungörelserna får markägarna i planområdet och de angränsande områdena information om de centrala faserna i planarbetet per brev. När det gäller dödsbon skickas den skriftliga informationen i första hand till dödsboförvaltaren.

De som gjort en anmärkning mot förslaget till detaljplaneändring och som skriftligen har begärt det och samtidigt uppgett sin adress ska underrättas om kommunens motiverade ställningstagande (bemötande) till den framförda anmärkningen. Ett meddelande om att beslut har fattats om att godkänna planen skickas till de kommunmedlemmar och till dem som gjort en anmärkning och som när planen var framlagd begärde det skriftligen och samtidigt uppgav sin adress.

Information om hur planläggningsarbetet fortskrider publiceras på kommunens webbplats där materialet som berör planen finns åskådligt. Information om planläggningen finns på www.sipoo.fi/detaljplaner.

Kungörelser

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

Yhteyshenkilöt

Lisätietoja asemakaavatyöstä antavat:

Johanna Horelli, kaavoitusarkkitehti; puh (09) 2353 6722
johanna.horelli@sipoo.fi

Matti Kanerva, kaavoituspäällikkö; puh. (09) 2353 6720
matti.kanerva@sipoo.fi

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

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

Kontaktpersoner

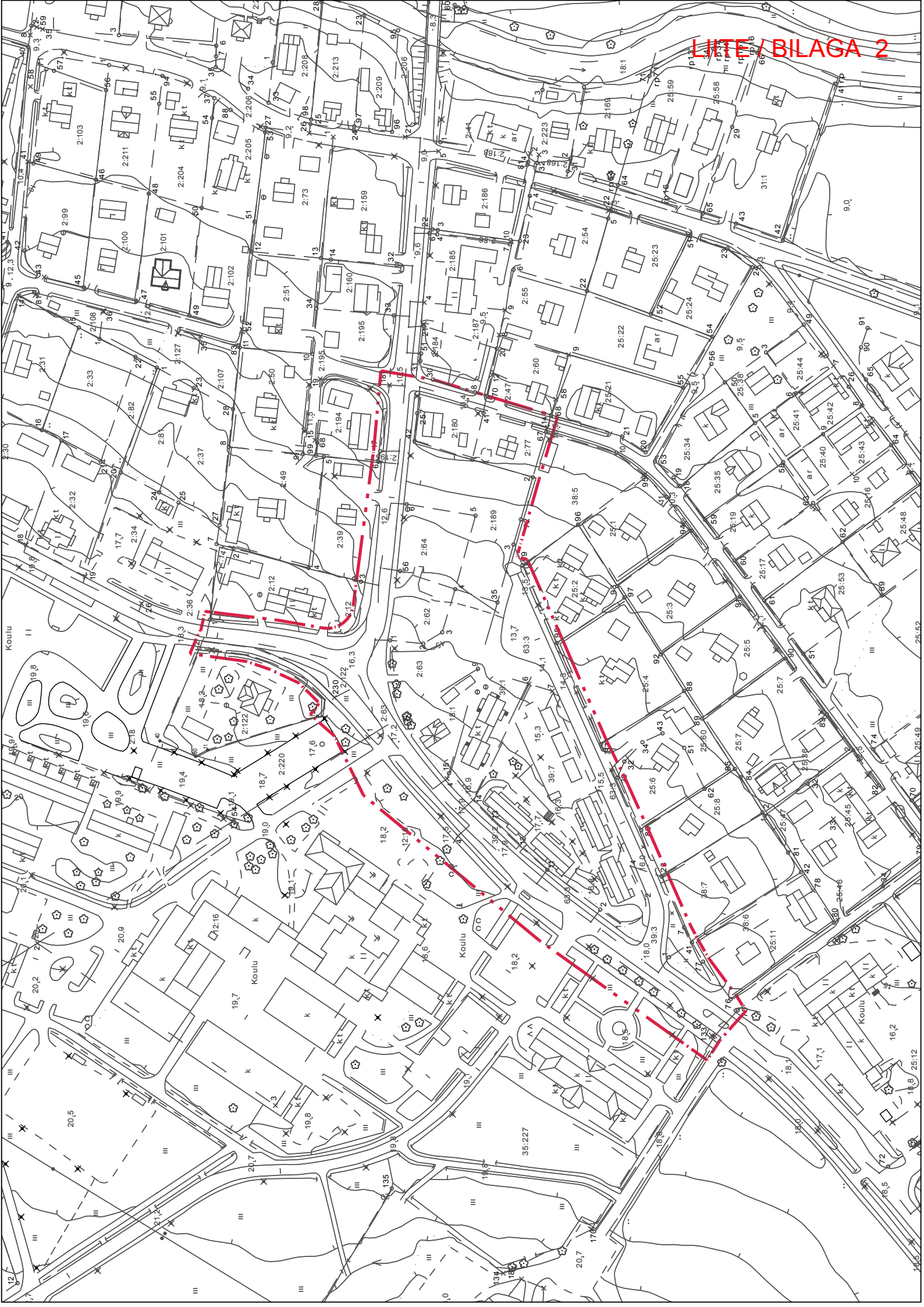
Tilläggsuppgifter om detaljplaneändringen ges av:

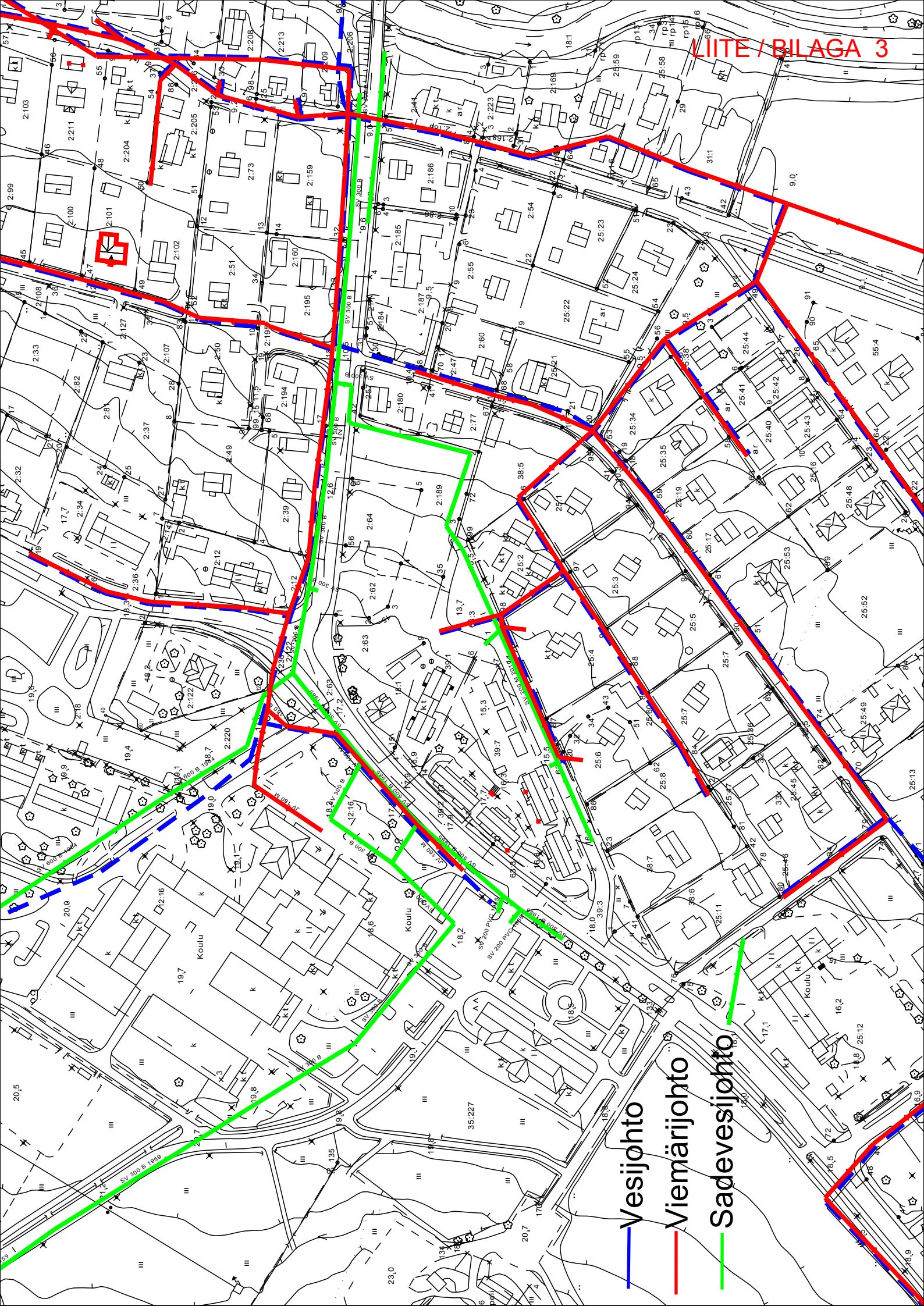
Johanna Horelli, planlägningsarkitekt; tfn (09) 2353 6722
johanna.horelli@sipoo.fi

Matti Kanerva, planlägningschef; tfn (09) 2353 6720
fornamn.efternamn@sibbo.fi

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

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



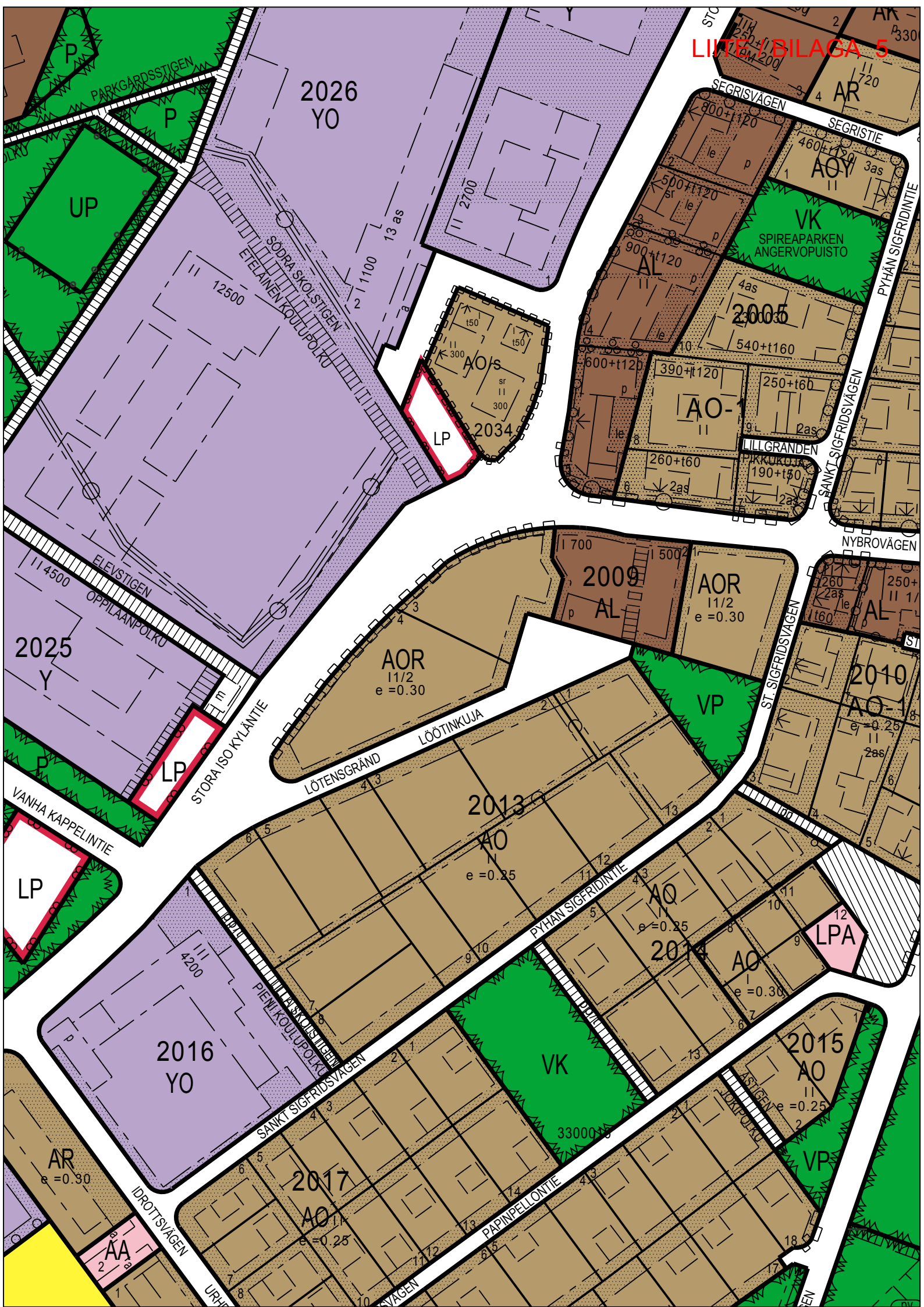


Vesijohto

Viemärijohto

Sadevesijohto







Pohjakaarta täyttää kaavoitusmittauksista annetun asetuksen (1284/99) vaatimukset ja on ajan tasalla / Baskartan Ytter forordningarna i förordningen om planläggningsmätningar (1284/99) och är ajour.

Koordinaattijärjestelmä/Koordinatsystem ETFS GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000
Sipooassa / Sibbo 20.5.2015

Pekka Soyrilä
mittaus- ja kiinteistöpäällikkö
mättnings- och fastighetschef

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I DETALJPLAN

LIITE / BILAGA 7



Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
Kvartersområde för flervåningshus, radhus och andra kopplade bostadshus.



Asuinpientalojen korttelialue.
Kvartersområde för småhus.



Erillispientalojen korttelialue.
Kvartersområde för fristående småhus.



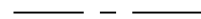
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.



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



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



Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.



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



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.

2009

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

6

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.

LÖÖTINKUJA

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

650

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

t 40

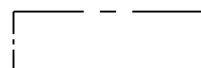
Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggrätten i våningskvadratmeter för ekonomibyggnad.

as 13

Merkintä osoittaa rakennuspaikalla sallitun asuntojen enimmäismäärän.
Beteckningen anger största tillåtna antal bostäder inom byggnadsplatsen.

II

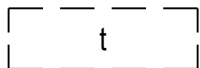
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.



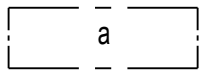
Rakennusala.
Byggnadsyta.



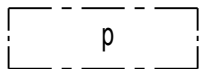
Ohjeellinen rakennusala.
Riktgivande byggnadsyta.



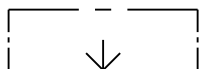
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
Riktgivande byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.



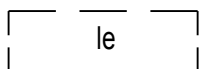
Auton säilytyspaikan rakennusala.
Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.



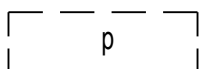
Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.



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



Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
Riktgivande för lek och utvistelse reserverad del av område.



Ohjeellinen pysäköimispaikka.
Riktgivande parkeringsplats.



Istutettava alueen osa.
Del av område som skall planteras.



Ohjeellinen stutettavan alueen osa.
Riktgivande del av område som skall planteras.



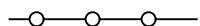
Säilytettävä/istutettava puurivi.
Trädrad som skall bevaras/planteras.



Istutettava puu.
Träd som skall planteras.



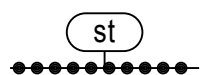
Istutettava puuryhmä. Sijainti ohjeellinen.
Trädgrupp som skall planteras. Placeringen riktgivande.



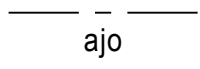
Säilytettävä/istutettava pensasaita.
Häck som skall bevaras/planteras.



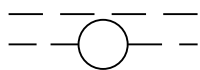
Katu.
Gata.



Kulttuurihistoriallisesti merkittävä tielinjaus.
Kulturhistoriskt betydande vägsträckning.



Ajoyhteys.
Körförbindelse.



Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Yhteystarve sitova, sijainti ohjeellinen.
För underjordisk ledning reserverad riktgivande del av område. förbindelsebehovet är bindande, placeringen riktgivande.



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

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Alueella on ohjeellinen tonttijako.

Rakennuslupaa haettaessa on selvítettävä, ettei radonista aiheudu terveydellistä haittaa. Kiinteistöjen RN:ot 2:62 ja 2:63 pintamaan sijoittamisessa on noudatettava kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen ohjeita.

Vähintään 20 % korttelialueiden tonttien pinta-alasta tulee jättää rakentamatta ja vettä läpäiseväksi viheralueeksi. Istutettavan puun suositeltava vähimmäisetäisyys rakennuksen seinästä on viisi metriä (5 m). Puuriviin tai yksittäin istutettavan puun rungon ympärysmittaan tulee istutettaessa olla vähintään 6 - 8 cm mitattuna 1,0 m korkeudelta.

Rakennus on yleensä sijoitettava tontille vähintään 4 m etäisyydelle naapurin rajasta ellei asemakaavasta muuta ilmene. Terassi, katos, veranta, kuisti, parveke, erkkeri, porras ja viherhuone voidaan rakentaa rakennusalan ulkopuolelle. Niitä ei kuitenkaan saa rakentaa alle 8 m etäisyydelle naapurikiinteistön rakennusalan rajasta, eivätkä ne saa estää tai rajoittaa korttelialueen asemakaavan mukaista rakentamista ja käyttöä. AKR- ja AP -korttelinosien alueella ensimmäisen kerroksen rakennetut terassit tulee rajata selkeästi muusta ympäristöstä, ja ne saavat ulottua rakennuksen seinästä enintään 2,4 m etäisyydelle elleivät muut syyt rajoita niiden kokoa tätä pienemmäksi.

Korttelialueittain ja rakennusryhmittäin rakennusten tulee muodostaa massoiltaan, julkisivuiltaan, kattomuodoltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sopusuhtainen yhtenäinen kokonaisuus.

Rakennuksissa tulee olla harjakatto ja avoräystäät. Asuinrakennuksessa katon kaltevuuden tulee olla 1:2 - 1:3 ja talousrakennuksessa 1:3 - 1:4.

Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin lautaverhoiltuja. Asuinrakennusten julkisivut tulee toteuttaa ns. saumattomalla rakenteella. Julkisivut tulee jakaa enintään 15 metrin pituisiin osiin joko porrastamalla sivusuunnassa tai matalammin rakennusosin. Julkisivuun, jonka kohtisuora etäisyys autopaikoista on pienempi kuin 8 m, ei saa sijoittaa asuinhuoneen pääikkunoita, ellei asuntojen lattiataso ole vähintään 1 m autopaikkojen tasoa ylempänä. Asuinrakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus: I kerros / 3,60 m; I½ kerrosta / 5,80 m; II kerrosta / 6,70 m. Talousrakennusten tulee olla I-kerroksisia ilman ullakkoa. Talousrakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus: I kerros / 3,0 m.

Leikki- ja muuta oleskelualueita seuraavasti:

AKR- ja AP-korttelialueelle on rakennettava vähintään 12 m² lasten leikkialuetta ja 5 m² muuta oleskelualueita jokaista sataa asuinkerrosneliömetriä kohden. Leikkipaikan tulee olla joka tapauksessa vähintään 100 m² ja muun oleskelualueen 20 m². Leikki- ja oleskelualueet on suojaututtu ja/tai -aidoin erotettava huoltoliikenteen käyttämistä reiteistä ja paikoitusalueesta.

Auto- ja polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

AP- ja AO korttelinosalla on varattava 2 ap / asunto.

AKR- korttelinosalla on varattava 1,5 ap / asunto. Lisäksi tulee varata vieraspaikat 1 ap / alkavaa kymmentä asuntoa kohti. Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 / asunto. Niistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin tai talousrakennuksiin. Jos AKR- korttelinosalle rakennetaan erityisryhmille tarkoitettuja vuokra- tai hoiva-asuntoja, rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuslupan yhteydessä annetun erillisen selvityksen nojalla määrittää autopaikkamäärän 1 ap / asunto, ja vieraspaikat: 1 ap / alkavaa kymmentä asuntoa kohti. Em. tilanteessa vastaavalla tavalla voi polkupyörille tarkoitettua tilasta osan varata liikuntarajoitteisten apuvälineiden säilytystilaksi.

Pysäköintipaikat on erotettava muusta ympäristöstä aidoin ja/tai suojaututtu ja jäseneltävä puu- ja/tai pensasistutuksin enintään 8 autopaikkaa käsittäviin osiin.

AKR -korttelinosaa koskeva lisämääräys:

AKR -korttelinosaan saa rakentaa asuinkeuhkotaloihin, rivitaloihin ja muihin kytkettyihin asuinrakennuksiin asuinhuoneistoja, ryhmäkoteja, ja/tai palveluasuntoja, sekä sosiaali-toimen niitä varten tarvitsemia tiloja. AKR -korttelinosaan asuinrakennukset on liitettävä MRL:n 57 a §:n mukaisesti kaukolämpöverkkoon.

Asuinhuoneistoissa tulee olla joko parveke, veranta, viherhuone, tai terassi.

Asemakaavassa määritellyn rakennusoikeuden lisäksi kutakin asuntoa varten saa rakentaa porrashuoneen yhteyteen 3 m² asuntokohtaista säilytystilaa, ja pihalle asukkaiden yhteistä käyttöä varten enintään 12 k-m² suuruisen tulisijattoman huvimajan.

Rakennuspaikoilla 2009/3 ja 2009/4 ensimmäisessä kerroksessa asunnot tulee suunnitella niin, että ne soveltuvat liikuntaesteisille ja näkövammaisille, tai voidaan helposti muuntaa tällaiseen käyttöön. Terassilla / ulko-oven lähellä tulee olla katettu tila, jossa voi säilyttää sähkökäyttöistä pyörätuolia ja ladata sen akkua.

AP -korttelinosan 2009/2 ajoyhteys -aluetta (ajo) koskeva lisämääräys:

Ajoyhteysalue (ajo) tulee suunnitella, rakentaa ja ylläpitää niin, että kaikille kolmelle asunnolle ja näiden yhteensä kuudelle autopaikalle on esteetön pääsy. Rakennusluvan mukaiselle autopaikalle pysäköivän henkilöauton kääntäminen ajoyhteysalueella (ajo) on oltava aina mahdollista. Ajoyhteysaluetta (ajo) ei saa jakaa aidalla eikä istutuksilla, eikä sille saa sijoittaa mitään sen käyttöä haittaavia tai rajoittavia rakenteita eikä esteitä. Ajoyhteysalueelle (ajo) saa sijoittaa maanlaisia kunnallisteknisiä johtoja, niihin liittyviä kaivoja, sekä maakaapeleita siten, että ne eivät vaikeuta ajoyhteysalueen käyttöä.

ET -aluetta koskeva lisämääräys:

ET- alueelle sijoitettavia laitteita ja rakennelmia ei saa käyttää siten, että niistä aiheutuu asuinympäristölle tai kadun ylläpidolle ja käytölle kohtuutonta pysyvää rasisitusta ympäristölle haitallisista aineista, noesta, liasta, pölystä, hajusta, kosteudesta, melusta, tärinästä, säteilystä, valosta, lämmöstä tai muista vastaavista vaikutuksista. ET -alueelle sijoitettaville laitteille saa rakentaa suojarakennuksen, katoksen ja aidan. Ne tulee sopeuttaa huolellisesti ympäristöön.

ALMÄNNA BESTÄMMELSER

Tomtindelningen på området är riktgivande.

Vid ansökan om bygglov skall klarläggas, att radon inte orsakar olägenheter för hälsan. Miljövårdsmyndigheternas anvisningar skall följas vid placering av ytligt jordlager på fastigheteerna RN:r 2:62 och 2:63.

Minst 20% av kvarterens tomtareal skall inte byggas utan lämnas som vattengenomsläppligt grönområde. För träd som skall planteras är det rekommenderade avståndet från en byggnads vägg fem meter (5 m). Vid plantering av trädrad eller enskilt träd skall trädstammens omkrets vara minst 6 - 8 cm mätt på 1,0 m höjd.

Byggnaden skall i allmänhet placeras minst 4 m från grannens tomtgräns, om inte annat anvisas i detaljplanen. Terrass, skyddstak, veranda, farstukvist, balkong, burspråk, trappa eller grönum kan byggas utanför byggnadsytan. Dessa får dock inte placeras närmare än 8 m från grannfastighetens byggnadsyta och dessa får inte heller hindra eller begränsa kvartersområdets byggande och användande enligt detaljplanen. Terrasserna som byggts i första våningen, i AKR- och AP-kvartersdelarna, skall avgränsas tydligt från den övriga omgivningen och de får sträcka sig högst 2,4 m från byggnadens vägg, om inga andra orsaker begränsar storleken till mindre än detta.

Kvartersvis och byggnadsgruppvis skall byggnaderna bilda en harmonisk enhetlig helhet beträffande byggnadsmassa, fasader, takform, material och färg.

Byggnaderna skall ha åstak och öppen takfot. Taklutningen på bostadsbyggnaderna skall vara 1:2 - 1:3 och på ekonomibyggnaderna 1:3 - 1:4.

Byggnadernas fasader skall huvudsakligen förses med brädfodring. Bostadsbyggnadernas fasadytorna skall förverkligas med s.k. fogfri struktur. Fasaderna skall indelas i max.

15 m långa delar endera genom terrassering i sidled eller med lägre byggnadsdelar.

I fasad vars vinkelräta avstånd till bilplatser är mindre än 8 m får inte placeras huvudfönster, i fall inte bostädernas golvnivå är minst 1 m högre än bilplatsen.

Maximi höjd för bostadsbyggnadernas fasadytas och vattentaks skärningspunkt:

I vån / 3,60 m; I½ vån / 5,80 m; II vån / 6,70 m.

Ekonomibyggnaderna bör vara i I våning utan vind. Maximi höjd för

ekonomibyggnadernas fasadytas och vattentaks skärningspunkt: I vån / 3,00 m.

Lek- och vistelseområden

På AKR- och AP-kvartersområden skall anläggas minst 12 m² lekområde för barn och 5 m² annat utevistelseområde/100 bostadsvåningsyta. Lekområdet skall i alla fall vara minst 100 m² och annat utevistelseområde 20 m². Lek- och utevistelseområde skall med skyddsplanteringar och/eller staket avskiljas från servicetrafik och bilplatser.

Bil- och cykelplatser ska byggas minst enligt följande:

På AP- och AO-kvartersområden ska reserveras 2 bilplatser per bostad.

På AKR-kvartersområden skall reserveras 1,5 bilplats per bostad. Dessutom skall det reserveras gästplatser, 1 bilplats / varje begynnande tionde bostad

På AKR-kvartersområden skall minst 1 cykelplats / bostad reserveras. Av dessa ska minst 75 % placeras i byggnader eller ekonomibyggnader.

Om man på AKR-kvartersområdet bygger hyres- eller vårbostäder för specialgrupper, kan byggnadstillsynsmyndighet i samband med bygglovet, på basen av en skild utredning, bestämma bilplatsnormen: 1 bilplats / bostad och gästplatser: 1 bilplats / varje begynnande tionde bostad. I föregående fall kan en del av utrymmen som anvisats för cyklar reserveras för förvaring av hjälpmedel för rörelsehindrade.

Parkeringsplatserna skall avskiljas från den övriga omgivningen med staket och/eller skyddsplanteringar och uppdelas genom träd- och/eller buskplanteringar i delar som omfattar högst 8 bilplatser.

Tilläggsbestämmelse som gäller AKR-kvartersedelen:

I AKR-kvartersedelens bostadsvåningshus, radhus och andra kopplade bostadshus får byggas bostadslägenheter, grupphem och/eller servicebostäder samt utrymmen som socialsektorn behöver. Bostadshusen i AKR-kvartersområdet skall anslutas till fjärrvärmenätet enligt MarkByggl 57a§.

I bostadslägenheterna skall finnas endera balkong, veranda, grönrumsrum eller terrass. Utöver den i detaljplanen anvisade byggrätten, får för varje bostad byggas ett 3 m³ stort förvaringsutrymme i samband med trapphuset samt på gården ett lusthus utan eldstad på högst 12 vy-m² för gemensamt bruk.

Byggnadsplatserna 2009/3 och 2009/4: bostäderna i första våningen ska planeras så att de är lämpliga att användas av rörelsehindrade och synskadade personer, eller så att bostäderna lätt och med små ingrepp kan ändras så att de blir lämpliga för att användas av ovan nämnda personer. På terrassen eller i närheten av ytterdörren skall finnas ett täckt utrymme, där en eldriven rullstol kan förvaras och dess batteri laddas.

Tilläggsbestämmelse som gäller AP-kvartersedelens 2009/2 område för körförbindelse:

Området för körförbindelse (ajo) skall planeras, byggas och underhållas så att alla tre bostäder och deras 6 bilplatser är tillgängliga. Det skall alltid vara möjligt att vända en personbil på körförbindelseområdet då den skall parkera på en bilplats enligt bygglovet. Körförbindelseområdet (ajo) får inte delas med staket eller planteringar. Man får inte heller placera konstruktioner eller hinder på området som förhindrar eller begränsar dess användning.

På körförbindelseområdet (ajo) får man placera underjordiska kommunaltekniska ledningar och brunnar i anslutning till dessa samt jordkablar så att de inte försvårar användningen av körförbindelseområdet.

Tilläggsbestämmelser som gäller ET-området:

Anläggningar och konstruktioner som placeras på ET-området får inte användas så att de förorsakar oskäligt permanent besvär för boendeomgivningen eller gatuunderhållet och gatuansvändningen på grund av skadliga ämnen, sot, smuts, damm, lukt, fukt, buller, vibration, strålning, belysning, värme eller motsvarande påverkan. För anordning som placeras på ET-området får byggas skyddsbyggnad, tak och staket. Dessa skall anpassas omsorgsfullt till omgivningen.

Sipoossa xx.xx.2015
i Sibbo

Pekka Söyrilä
DI maanmittaus, DI lantmätteri
vt. kehitysjohtaja, tf. utvecklingsdirektör

Matti Kanerva
arkkitehti SAFA,
kaavoituspäällikkö, planläggningschef

Johanna Horelli
arkkitehti SAFA,
kaavoitusarkkitehti, planläggningsarkitekt

N 41 EROTTAJAN ASEMAKAAVAN MUUTOS, NIKKILÄ

N 41 DETALJPLANEÄNDRING FÖR SKILLNADEN, NICKBY

Asemakaavan muutos osalle Nikkilän keskustan asemakaava-alueetta korttelille 2009 siihen liittyvine yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueineen ja katualueineen.

Detaljplaneändring för kvarter 2009 jämte anslutande område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning och gatuområden på Nickby centrums detaljplaneområde.

Voimaantulo / Ikraftträdande	
Kuulutus / Kungörelse	11.6.2015
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	2.6.2015
Kaavoitusjaosto / Planläggningssektionen	20.5.2015
Ehdotus nähtävillä / Förslag framlagd MRL / MarkByggL 65§, MRA / MarkByggF 27§	18.9-20.10.2014
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	9.9.2014
Kaavoitusjaosto / Planläggningssektionen	27.8.2014

 SIPOON KUNTA SIBBO KOMMUN Kehitys- ja kaavoituskeskus Utvecklings- och planläggningscentralen	Numero/Nummer
	N 41
	Päiväys/Datum 2.6.2015
	Kaavan laatija / Planens utarbetare JHo
N 41 EROTTAJAN ASEMAKAAVAN MUUTOS NIKKILÄ N 41 DETALJPLANEÄNDRING FÖR SKILLNADEN NICKBY	Piirtäjä/Ritare BLi
	Mittakaava/Skala 1:1000

TONTTITEHOKKUUS N. 0,25

ASUNNOT:

rivitalo- ja paritaloasunnot 8 x 95 m²
pienkerrostaloasunnot 12 x 50 m²

BRUTTOALA

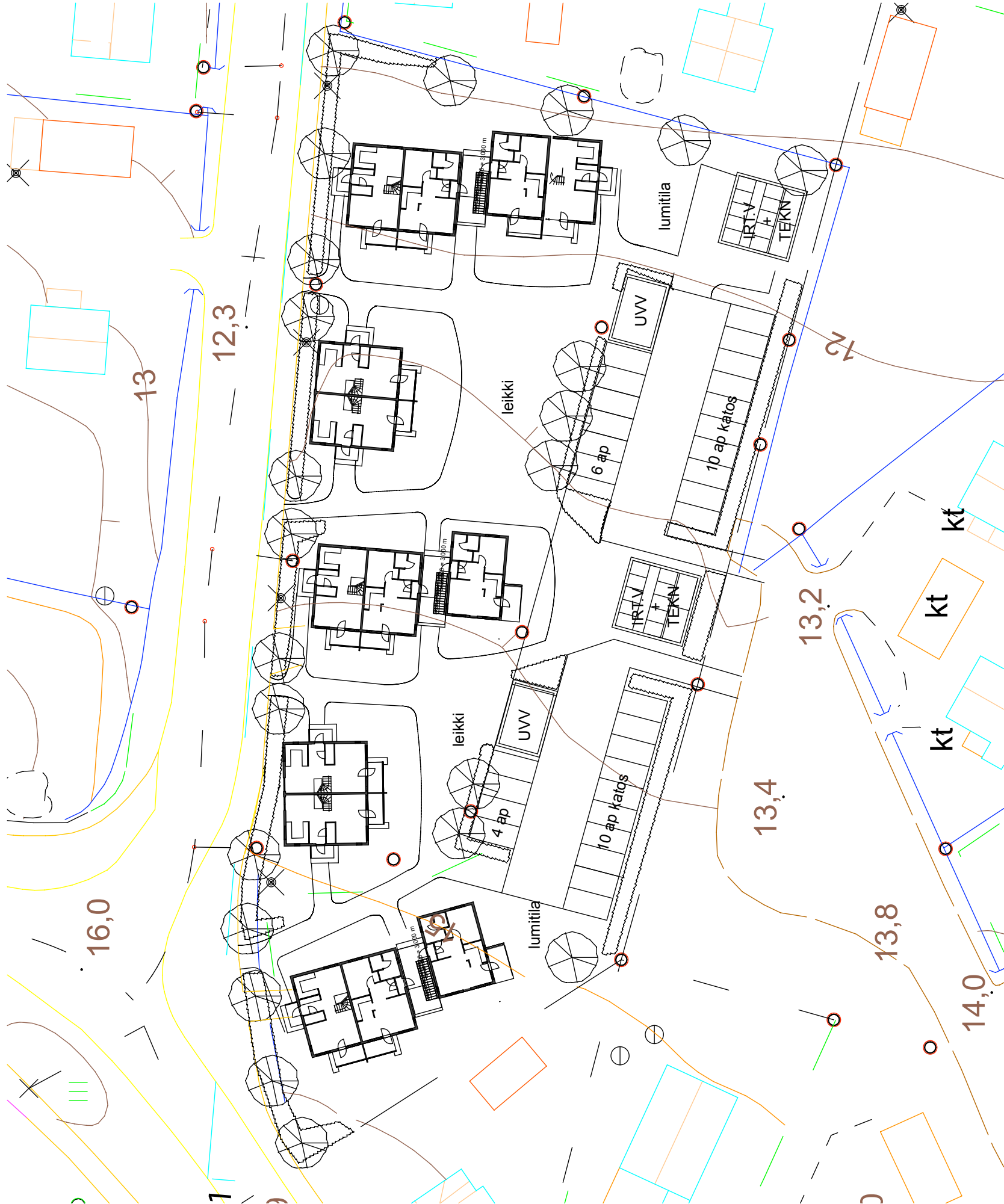
1700 m² + tekn.tilat ja varastot

LISÄRAKENNUSOIKEUS

voisi olla asuntojen

sisääkäyntikuiesteja varten esim. 5-7 m² / asunto

Katunäkymä Uudensillantielle



ASEMAPIIRROS / VIITESUUNNITELMA 1/500
SIPOON EROTTAJA

27.8.2012 / 16.10.2012
Arkkitehtitoimisto Kaisa Vepsäläinen Oy

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	753 Sipoo	Täyttämispvm	18.08.2014
Kaavan nimi	N 41 Erottajan asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus	7.4.2011		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,5150	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,5150

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,5149	100,0				
A yhteensä	1,1619	46,2				
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,3418	53,4				
E yhteensä	0,0112	0,4				
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,5149	100,0				
A yhteensä	1,1619	46,2				
AK	0,8796	75,7				
AP	0,1697	14,6				
AO	0,1126	9,7				
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,3418	53,4				
Kadut	1,3418	100,0				
E yhteensä	0,0112	0,4				
ET	0,0112	100,0				
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	753 Sibbo	Datum för ifyllning	18.08.2014
Planens namn	N 41 Detaljplaneändring för Skillnaden		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	7.4.2011
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	2,5150	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	2,5150

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

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	2,5149	100,0				
A sammanlagt	1,1619	46,2				
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt	1,3418	53,4				
E sammanlagt	0,0112	0,4				
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

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

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

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	2,5149	100,0				
A sammanlagt	1,1619	46,2				
AK	0,8796	75,7				
AP	0,1697	14,6				
AO	0,1126	9,7				
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt	1,3418	53,4				
Gator	1,3418	100,0				
E sammanlagt	0,0112	0,4				
ET	0,0112	100,0				
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						