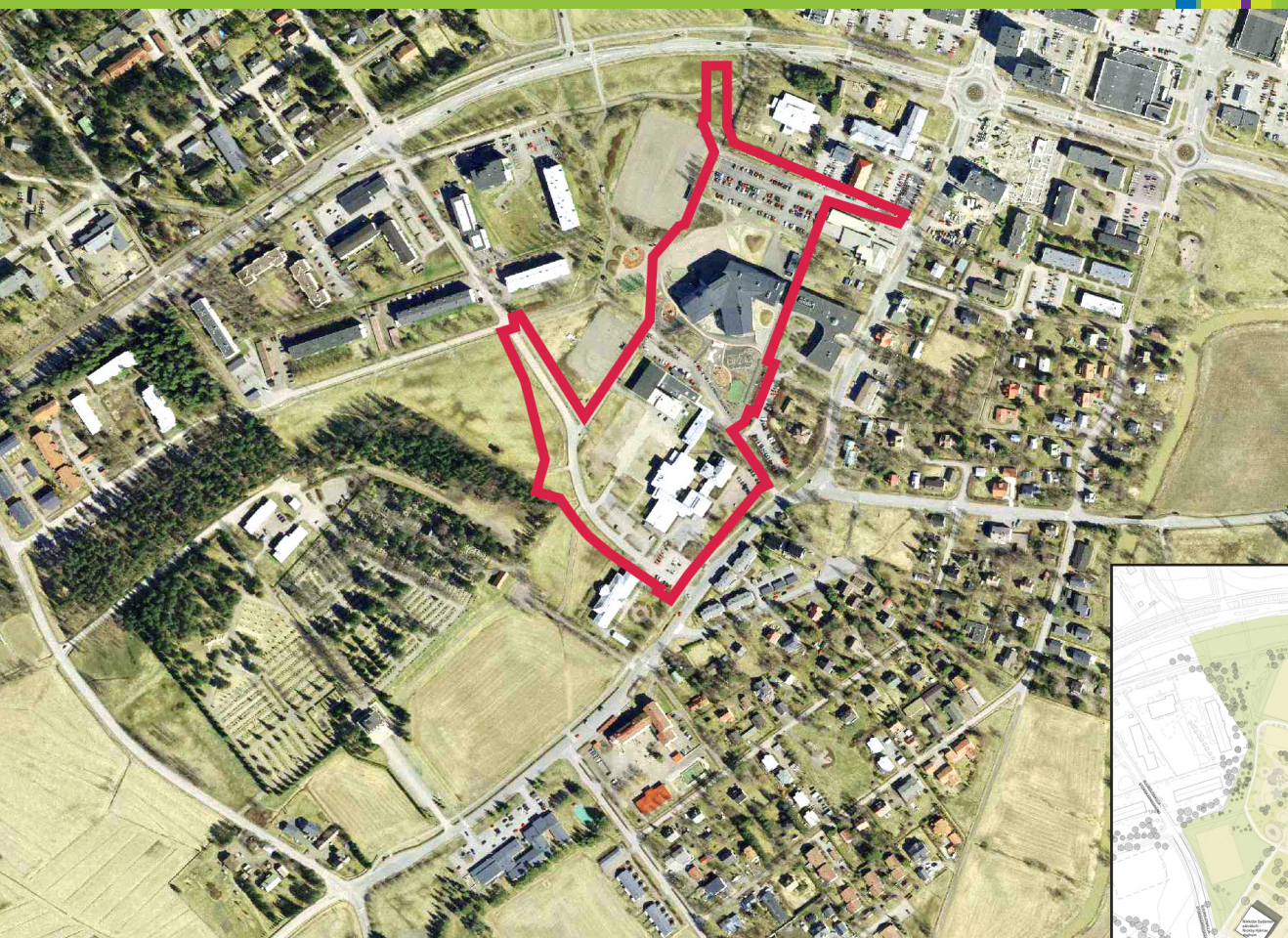


N 45A Nikkilän koulukeskuksen asemakaavamuutos N 45A Detaljplaneändring för Nickby skolcentrum

Asemakaavan selostus Detaljplanebeskrivning



10.4.2018

**Sipoo, Nikkilä, N 45A Nikkilän koulukeskuksen asema-
kaavamuutos**

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 753-416-35-227 ja 12-16, sekä 753-423-2-220 ja 3-74 jotka ovat Sipoon kunnan omistuksessa.

Asemakaavalla muutetaan kortteleita 2025, 2026 ja 2027 niihin liittyvine kevyen liikenteen-, katu-, pysäköinti- ja virkistysalueineen.

Tämä selostus liittyy 10.4.2018 päivättyyn asemakaavakarttaan (1:1000)

Kaavaselostus sekä kaavakartta määräyksineen julkaistaan kunnan internetkotisivuilla:
http://www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_rakentaminen/kaavoitus/asemakaavat

Selostuksen on laatinut Jarkko Lyytinen ja sen on kääntänyt ruotsiksi kääntäjä Monika Sukoinen.

Sibbo, Nickby, N 45A Detaljplaneändring för Nickby skolcentrum

Detaljplaneändringen berör de av Sibbo kommun ägda fastigheterna 753-416-35-227 och 12-16, 753-423-2-220 och 3-74.

Genom detaljplanen ändras kvarteren 2025, 2026 och 2027 jämte gatu-, parkerings- och rekreationsområden.

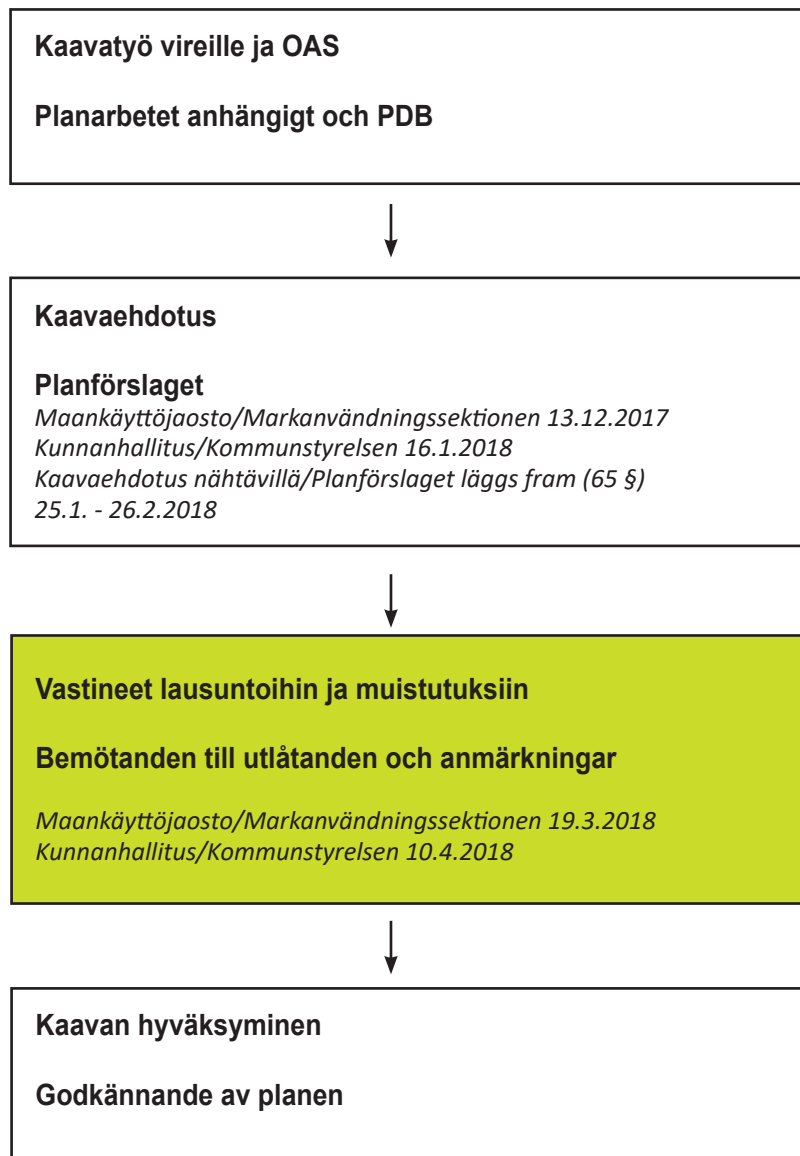
Denna beskrivning gäller den 10.4.2018 daterade detaljplanekartan (1:1000).

Planbeskrivningen samt plankartan med bestämmelser publiceras på kommunens webbplats:
https://www.sipoo.fi/se/boende_och_miljo/planlaggning/detaljplaner

Beskrivningen har utarbetats av Jarkko Lyytinen och översatts av Monika Sukoinen.



Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingsskeden



Kaavan laatijat - Planens beredarna

Jarkko Lyytinen
Kaavoitusarkkitehti - Planläggningsarkitekt
Arkkitehti - Arkitekt, YKS-487

Matti Kanerva
Kaavoituspäällikkö - Planläggningchef
Arkkitehti SAFA - Arkitekt SAFA

Yhteystiedot raportin lopussa. Kontaktuppgifter i slutet av rapporten.

1. Perus- ja tunnistetiedot - Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo, Nikkilä

753-416-35-227 ja 12-16, sekä 753-423-2-220 ja 3-74

Kaavan nimi: N45A Nikkilän koulukeskuksen asemakaava-muutos

Korttelit: 2025, 2026 ja 2027 niihin liittyvine kevyen liiketeen-, katu-, pysäköinti- ja virkistysalueineen.

Kaavanumero: N 45A

1.2 Asemakaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Sipoon hallinnollisessa keskustassa Nikkilässä, keskustan koulukorttelialueiden sisällä ja tuntumassa. Iso Kylätie on muutosalueen itäreunalla, eteläreunalla on nyk. Oppilaanpolku ja Suursuonpolku.

N 45A on kokonaan asemakaavoitetun alueen muutosta, jossa muutetaan varsin vanhaa N1 Nikkilän asemakaavaa (ent. rakennuskaava) v. 1972. Alue on Sipoon kunnan omistuksessa.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavamuutos on Sipoon kaavoitusohjelman 2017-2020 kohde nro N 45A. Kaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa Nikkilän sydämen sivistyskeskuksen toteuttaminen. Muutos koskee kortteleita 2025, 2026 ja 2027 sekä vähäistä osaa länsipuolen puistosta. Samalla alueen eteläpuoleiset kevyen liikenteen väylät korvataan asemakaavan muutoksessa kadulla.

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo, Nickby

753-416-35-227 och 12-16, 753-423-2-220 och 3-74

Planens namn: N 45A Detaljplaneändring för Nickby skolkentrum

Kvarteren: 2025, 2026 och 2027 samt gatu-, parkerings- och rekreationsområden.

Planens nummer: N 45A

1.2 Detaljplaneområdets läge

Planändringsområdet ligger i Sibbo kommuns administrativa centrum Nickby, inom och i närheten av skolkvarter-områdena. Stora Byvägen löper längs ändringsområdets östra kant, och i söder de nuvarande gatorna Elevstigen och Storkärrsstigen.

N 45A är en ändring av ett område som har detaljplanerats i sin helhet och den ersätter den tämligen föråldrade planen N1 Nickby detaljplan (f.d. byggnadsplan) från år 1972. Området ägs av Sibbo kommun.

1.3 Detaljplanens syfte

Detaljplaneändringen är objekt nr N 45A i Sibbo kommuns planläggningsprogram för perioden 2017–2020. Syftet med planarbetet är att göra det möjligt att genomföra bildningscentret Nickby Hjärta. Ändringen gäller kvarteren 2025, 2026 och 2027 samt små delar av parken på västra sidan. På samma gång ersätts cykel- och gångbanorna i söder med en gata.



Kaava-alueen sijainti kunnan opaskartalla © Sipoo kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö.
 Planområdets läge på kommunens guidekarta © Sibbo kommun, Mätning och fastigheter.

1.4 Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Asemakaava-alueen sijainti	2
1.3 Asemakaavan tarkoitus	2
1.4 Sisällysluettelo	4
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2. Tiivistelmä - Sammandrag	8
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	8
2.2 Asemakaava	8
3. Suunnittelun lähtökohdat - Utgångspunkter	10
3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus	10
3.1.1 Luonnonympäristö	11
3.1.2 Rakennettu ympäristö	11
3.1.3 Maanomistus	11
3.2 Suunnittelutilanne	11
3.2.1 Maakuntakaava	12
3.2.2 Yleiskaava	12
3.2.3 Osayleiskaava	12
3.2.4 Asemakaava	13
3.2.5 Rakennusjärjestys	13
3.2.6 Rakennuskiellot	13
3.2.7 Pohjakartta	13
4. Asemakaava-suunnittelun vaiheet	14
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	14
4.2 Asemakaava-suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.3.1 Osalliset	16
4.3.2 Vireille tulo	16
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	16
4.4 Asemakaavan tavoitteet	17
4.4.1 MRL sisältövaatimukse	17
4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	17
5. Asemakaavan kuvaus - Redogörelse för detaljplanen	18
5.1 Kaavan rakenne	18
5.1.1 Mitoitus	18
5.1.2 Palvelut	18
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.3 Aluevaraukset	19
5.3.1 Korttelialueet	19
5.3.2 Muut alueet	19

5.4 Kaavan vaikutukset.....	20
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön	21
5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen.....	21
5.4.4 Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	22
5.5 Ympäristön häiriötekijät	22
5.6 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	22
6. Asemakaavan toteutus	23
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	23
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	23
6.3 Toteutuksen seuranta.....	23

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Seurantalomake (täytetään hyväksymisvaiheessa)
 Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 Liite 3. Asemakaavakartta
 Liite 4. Kaavamerkinnot ja -määräykset
 Liite 5. Havainnekuva
 Liite 6. Nikkilän Y-korttelin liikenneselvitys, toimivuustarkastelu, WSP Oy, 2017
 Liite 7. Kaavamuutosalueen ja sen naapuruston rakennusperinnön kannalta arvotetut rakennukset

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

Yleiset selvitykset

- Katsaus Sipoon Nikkilän osayleiskaava-alueen maiseman historiaan. Museovirasto.
- Nikkilän keskustan Y-korttelin viitesuunnitelma, Serum arkkitehdit Oy, 2016
- Nikkilän keskustan liikenneverkkoselvitys. Trafix Oy, 29.4.2009
- Nikkilän maisemaselvitys. Suunnittelukeskus Oy, 2002
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys. Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy, 2006
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010
- VAK -suuronnettomuusselvitys maankäytön suunnittelun näkökulmasta: Nikkilän rataosuus ja tasoristeykset. Gaia Consulting Oy, 2.6.2010
- Nikkilän ydinkeskustan uudisrakennusten maisemakuvalliset vaikutukset, Maisema-arkkitehtitoimisto Vainio, 2013
- Sipoon Nikkilän liikenneselvitys- ja suunnitelma. Sito Oy, 2013

1.4 Innehållsförteckning

1. Bas- och identifikationsuppgifter	2
1.1 Identifikationsuppgifter.....	2
1.2 Detaljplaneområdets läge	2
1.3 Detaljplanens syfte.....	2
1.4 Innehållsförteckning.....	6
1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen	7
1.6 Förteckning över dokument, utredningar och källmaterial som berör planen	7
2. Sammandrag	8
2.1 Olika skeden i planprocessen	8
2.2 Detaljplanen	8
3. Utgångspunkter	10
3.1 En allmän beskrivning av området	10
3.1.1 Naturmiljön	11
3.1.2 Den byggda miljön.....	11
3.1.3 Markägförhållanden	11
3.2 Planeringssituationen	11
3.2.1 Landskapsplanen	12
3.2.2 Generalplanen	12
3.2.3 Delgeneralplanen	12
3.2.4 Detaljplanen	13
3.2.5 Byggnadsordningen	13
3.2.6 Byggförbud	13
3.2.7 Grundkarta	13
4. Olika skeden i planeringen av detaljplanen	14
4.1 Behovet av detaljplanering	14
4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna	15
4.3 Deltagande och samarbete	15
4.3.1 Intressenter	16
4.3.2 Anhängiggörande	16
4.3.3 Deltagande och växelverkan.....	16
4.4 Mål för detaljplanen.....	17
4.4.1 Markanvändnings- och bygglagens innehållskrav	17
4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet	17
5. Redogörelse för detaljplanen	18
5.1 Planens struktur	18
5.1.1 Dimensionering	18
5.1.2 Service	18
5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	19
5.3 Områdesreserveringar	19
5.3.1 Kvartersområden	19
5.3.2 Övriga områden.....	19



5.4 Planens konsekvenser	20
5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön.....	20
5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön	21
5.4.3 Konsekvenser för kommunalekonomin	21
5.4.4 Konsekvenser för de riksomfattande målen för områdesanvändningen	22
5.5 Störande faktorer i miljön	22
5.6 Detaljplanebeteckningar och detaljplanebestämmelser.....	22
6. Genomförande av detaljplanen	23
6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet.....	23
6.2 Genomförande och tidsplanering	23
6.3 Uppföljning av genomförandet	23

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1. Uppföljningsblankett (ifylls i godkännandeskedet)
Bilaga 2. Program för deltagande och bedömning
Bilaga 3. Detaljplaneekarta
Bilaga 4. Detaljplanebeteckningar och detaljplanebestämmelser
Bilaga 5. Illustration
Bilaga 6. Nikkilän Y-kortelin liikenneselvitys, toimivuustarkastelu, WSP Oy, 2017
Bilaga 7. Kaavamuutosalueen ja sen naapuruston rakennusperinnön kannalta arvoitetut rakennukset

1.6 Förteckning över dokument, utredningar och källmaterial som berör planen

Allmänna utredningar

- Katsaus Sipoon Nikkilän osayleiskaava-alueen maiseman historiaan. Museovirasto.
- Nikkilän keskustan Y-korttelin viitesuunnitelma, Serum arkkitehdit Oy, 2016
- Nikkilän keskustan liikenneverkkoselvitys. Trafix Oy, 29.4.2009
- Nikkilän maisemaselvitys. Suunnittelukeskus Oy, 2002
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys. Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy, 2006
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010
- VAK -suuronnettomuusselvitys maankäytön suunnittelun näkökulmasta: Nikkilän rataosuus ja tasoristeykset. Gaia Consulting Oy, 2.6.2010
- Nikkilän ydinkeskustan uudisrakennusten maisemakuvalliset vaikutukset, Maisema-arkkitehtitoimisto Vainio, 2013
- Sipoon Nikkilän liikenneselvitys- ja suunnitelma. Sito Oy, 2013

2. Tiivistelmä - Sammandrag

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Alueen asemakaavoitus perustuu Sipoon kunnanhallituksen hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2017-2020. Sipoon kunnan kasvustrategian toteuttamiseksi tarvitaan lisää palveluja nykyisille ja uusille asukkaille, ja Nikkilän koulu-keskuksen laajentaminen on osoittautunut välttämättömyksi.

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 23.11.2017.

Maankäyttöjaosto hyväksyi asemakaavan muutoksen kunnanhallituksen käsittelyyn 13.12.2017.

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavaehdotuksen nähtäville asetettavaksi kokouksessaan 16.1.2018

Maankäyttö- ja rakennuslain 65§ mukaisesti kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 25.1. - 26.2.2018 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta saatiin muistutuksia 0 ja lausuntoja 2 kappaletta.

Kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavan kokouksessaan 10.4.2018 valtuuston käsittelyyn.

Sipoon kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan xx.xx.2018.

2.2 Asemakaava

Lainvoimaisessa Sipoon yleiskaavassa 2025 kaava-alue on lähes kokonaan keskustatoimintojen aluetta (C), ja loppuosa asemakaavoitettavaa aluetta (A). Pohjavesialue on tuntumassa ja Nikkiläntie on kokoojakuu.

Kaavamuuotosalue on Nikkilän asemakaavan 1972 (ent. rakennuskaava) aluetta. Kaavassa on alueella lähinnä YO-opetustoimintaa palveleva ja Y-yleisten rakennusten korttelialueita sekä P-puistoalueita, sekä osittain vanhentunutta tie- ja kevyenliikenteen reitistöä.

Alueen korttelitehokkuudet vaihtelevat koulukortteleissa 0,6 - 0,4 välillä. Autopaikkojen sekä saatto- ja jättöliikenteen määrän arvioimiseksi on tehty liikenteen toimivuustarkasteluja uudessa tilanteessa. Työssä on hyödynnetty Sipoonlahden koulukeskuksen yhteydessä saatuja lähtötietoja mm. liikennelaskennoista, ja skaalattu niitä tähän hankkeeseen. Autopaikka- sekä saattoliikenteen mitoituksen perusteet ovat selostuksen liitteenä.

Nikkilän koulukeskuksen asemakaavamuutoksen pinta-ala on 4,7 ha ja kokonaisrakennusoikeus on 31 350 k-m². Uutta rakennusoikeutta vanhaan kaavaan v. 1972 nähden tulee muutoksella n. 2000 k-m² lisää.

2.1 Olika skeden i planprocessen

Detaljplaneringen av området baserar sig på det av Sibbo kommunstyrelse fastställda planläggningsprogrammet för åren 2017–2020. Verkställandet av Sibbo kommuns tillväxtstrategi förutsätter mer service för nuvarande och nya invånare, och det har visat sig nödvändigt att utvidga skolcentrumet i Nickby.

Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning (PDB) lades fram offentligt 23.11.2017.

Markanvändningssektionen godkände 13.12.2017 detaljplaneändringen för fortsatt behandling av kommunstyrelsen.

Kommunstyrelsen godkände 16.1.2018 att förslaget till detaljplan läggs fram offentligt.

I enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen har planförslaget varit framlagt 25.1. - 26.2.2018. Om planförslaget inlämnades 0 anmärkningar och 2 utlåtanden.

Kommunstyrelsen godkände 10.4.2018 detaljplanen för behandling av fullmäktige.

Kommunfullmäktige godkände detaljplanen xx.xx.2018.

2.2 Detaljplanen

I den lagakraftvunna generalplanen Generalplan för Sibbo 2025 är nästan hela planområdet ett område för centrumfunktioner (C) och den återstående delen ett område som ska detaljplaneras (A). Ett grundvattenområde finns i närheten och Nickbvägen är en matargata.

Planändringsområdet ingår i Nickby detaljplan (f.d. byggnadsplan) från 1972. Planen omfattar främst kvartersområden för byggnader för undervisningsverksamhet (YO) och allmänna byggnader (Y) samt parkområden (P) och delvis föråldrade väg- och lättrafikförbindelser.

Exploateringstalet varierar mellan 0,6 och 0,4 i skolkvartaren. För att uppskatta antalet bilplatser samt omfattningen av avlämnings- och avhämtningstrafiken har granskningar över trafikens funktion gjorts med tanke på det nya läget. I det sammanhanget har man dragit fördel av uppgifter från Sibbovikens skolcentrum bl.a. om trafikvolymerna och skalat om dem för detta projekt. Grunderna för dimensioneringen av bilplatserna och av avhämtnings- och avlämningstrafiken finns som bilaga till beskrivningen.

Detaljplaneändringen för Nickby skolcentrum omfattar 4,7 ha och den totala bygggrätten är 31 350 vy-m². Jämfört med den gamla planen från år 1972 kommer planändringen att utöka bygggrätten med ca 2000 vy-m².

3. Suunnittelun lähtökohdat - Utgångspunkter

3.1 Suunnittelualan yleiskuvaus

Noin 4,7 ha:n laajuinen kaava-alue on Nikkilän keskusta-alueella. Nikkilän sydämen alue on jo nyt Sipoon suurin sivistystoimintojen keskus ja alue vahvistuu edelleen merkittävästi uusilla hankkeilla. Suunnitteilla oleva 8-ryhmäinen Sydämen päiväkoti tulee olemaan myös merkittävä toimija alueella. Y-korttelialueelle on laadittu ideatasoinen viitesuunnitelma 2016 (Serum arkitekhdit Oy). Kaava-alue on kokonaan kunnan maanomistuksessa.

Maasto on varsin tasaista ja savimaata. Alueen hulevesien viivytysratkaisut sijoittuvat alueen ulkopuolelle, länsireunalla kulkee merkittävä hulevesioja Suursuon alueelta, ja oja säilyy vähintään samanveroisena kuin nyt. Liikennemelu ei ole ongelma, sillä ajonopeus on Iso Kylätiellä laskettu 30km/h.

Keravan energian kaukolämpöputki on suunniteltu ja linjataan uudelleen hankkeiden yhteydessä.

Liikenteellisesti suunnittelualaue tukeutuu Iso Kylätiehen ja Nikkiläntiehen. Y-korttelialueen liikenneverkkoa kehitetään parantamalla Nikkiläntien ja Iso Kylätien yhteyttä Suursuonkujan kautta. Kevyen liikenteen verkko suunnitellaan uudestaan, ja myös Pohjoinen koulutie parannetaan. Suunnitteilla oleva uusi bussiliikenteen tasauspysäkki Isolle Kylätielle on myös tärkeä liikenteellinen muutos ja sen yhteydet koululle on huomioitava.

3.1 En allmän beskrivning av området

Det ungefär 4,7 ha stora planområdet hör till centrum av Nickby. Nickby Hjärta är redan nu det största centret för bildningsfunktioner i Sibbo och nya projekt kommer att stärka området ytterligare. Nickby Hjärtas daghem med åtta grupper är under planering och kommer också att vara en viktig aktör i området. För Y-kvartersområdet utarbetades en idémassig referensplan 2016 (Serum arkitekhdit Oy). Marken i planområdet ägs i sin helhet av kommunen.

Terrängen är tämligen flack lermark. Lösningarna för fördröjning av dagvatten finns utanför området; längs västra kanten löper ett viktigt dagvattendike från Storkärret. Diket kommer att bevaras åtminstone i samma form som idag. Trafikbullret är inget problem eftersom körhastigheten på Stora Byvägen har sänkts till 30 km/h.

Kervo Energis fjärrvärmerör har planerats och kommer att dras om i samband med de nya projekten.

Trafikmässigt stödjer sig planeringsområdet på Stora Byvägen och Nickbyvägen. Trafiknätet i Y-kvartersområdet utvecklas så att förbindelsen mellan Nickbyvägen och Stora Byvägen förbättras via Skorkärrsgränden. Nätverket av gång- och cykelvägar planeras på nytt och även Norra Skolvägen förbättras. Den planerade nya tidsanpassade buss-hållplatsen vid Stora Byvägen är också en viktig ändring i trafiken och förbindelserna från hållplatsen till skolan ska tas i beaktande.

3.1.1 Luonnonympäristö

Kaava-alue on käytännössä rakennettua koulukeskusaluetta ulkoilualueineen, katuverkkoineen ja pysäköintipaikkoineen. Maasto on hyvin tasaista, korkeuskäyrän +19 yläpuolella ja ale +20 pääosin. Alue soveltuu hyvin koulu- ja urheilukäyttöön. Maaperä on pääosin savea. Alue ei ole pohjavesien suojelualuetta, mutta lähistöllä on pohjavesialuetta. Suojelua vaativia luontoarvoja ei tällä alueella ole, sillä koko alue on rakennettua ja koulukäytössä.

Alueen länsireunalla kulkee putkessa tai avo-ojassa merkittävä hulevesireitti Suursuon alueelta, johon myös tämän alueen hulevedet osin päätyvät. Vettä läpäisemätöntä pintaa alueelle ei merkittävästi tule enää lisää kaavamutoksella, sillä esim. Nikkilän sydämen koulun laajennus tulee rakennettuun ympäristöön, osin asfalttikentälle.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on ihmisen muokkaamaa ja käyttöön ottamaa. Koulurakennusten lisäksi alueella on paljon pysäköintiä, kulkureitejä ja koulujen ulkoilualueita.

3.1.3 Maanomistus

Kaava-alue sijaitsee Sipoon kunnan omistuksessa olevilla kiinteistöillä.

3.1.1 Naturmiljön

Planområde är i praktiken ett bebyggt skolcentrum med friluftsområden, gator och parkeringsplatser. Terrängen är mycket flack – markytan är i huvudsak mellan +19 och +20 m. Området lämpar sig mycket bra för skol- och idrottsbruk. Jordmånen är i huvudsak lera. Området är inget skyddsområde för grundvatten, men det finns ett grundvattenområde i närheten. Eftersom hela området är ett bebyggt skolområde finns det inga naturvärden som skulle kräva skydd.

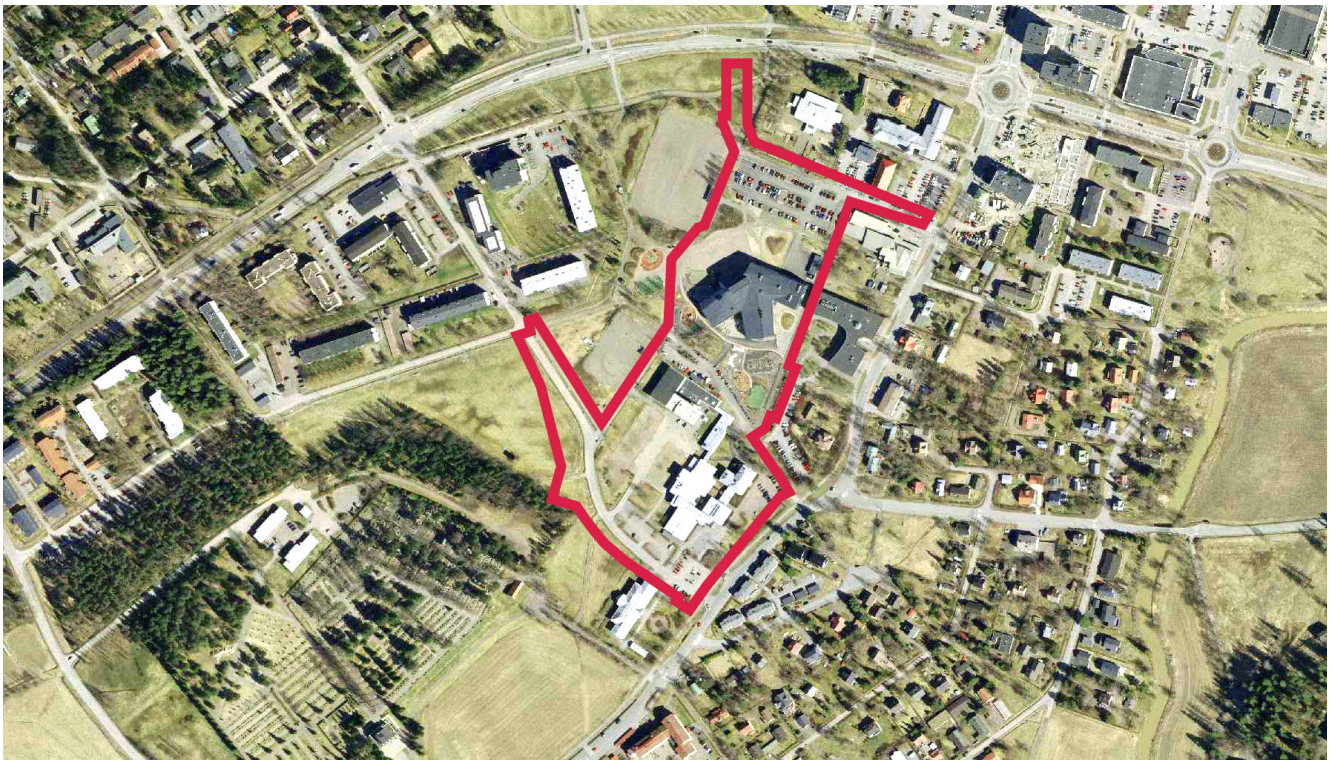
Längs områdets västra kant löper en betydande dagvattned i ett dels öppet, dels rörlagt dike från Storkärret. Till detta utloppsdike avleds även en del av dagvattnet från planändringsområdet. Planändringen kommer inte att innebära någon nämnvärd ökning av den yta som inte släpper igenom vatten, eftersom skolan i Nickby Hjärta utvidgas i en bebyggd miljö som bl.a. har en asfalterad gårdsplan från förut.

3.1.2 Den byggda miljön

Planområdet har bearbetats och tagits i bruk av människorna. Förutom själva skolbyggnaderna finns det rikligt med parkering, färdleder och friluftsområden som används av skolorna.

3.1.3 Markägoförhållanden

Planområdet sträcker sig ut över fastigheter som ägs av Sibbo kommun.



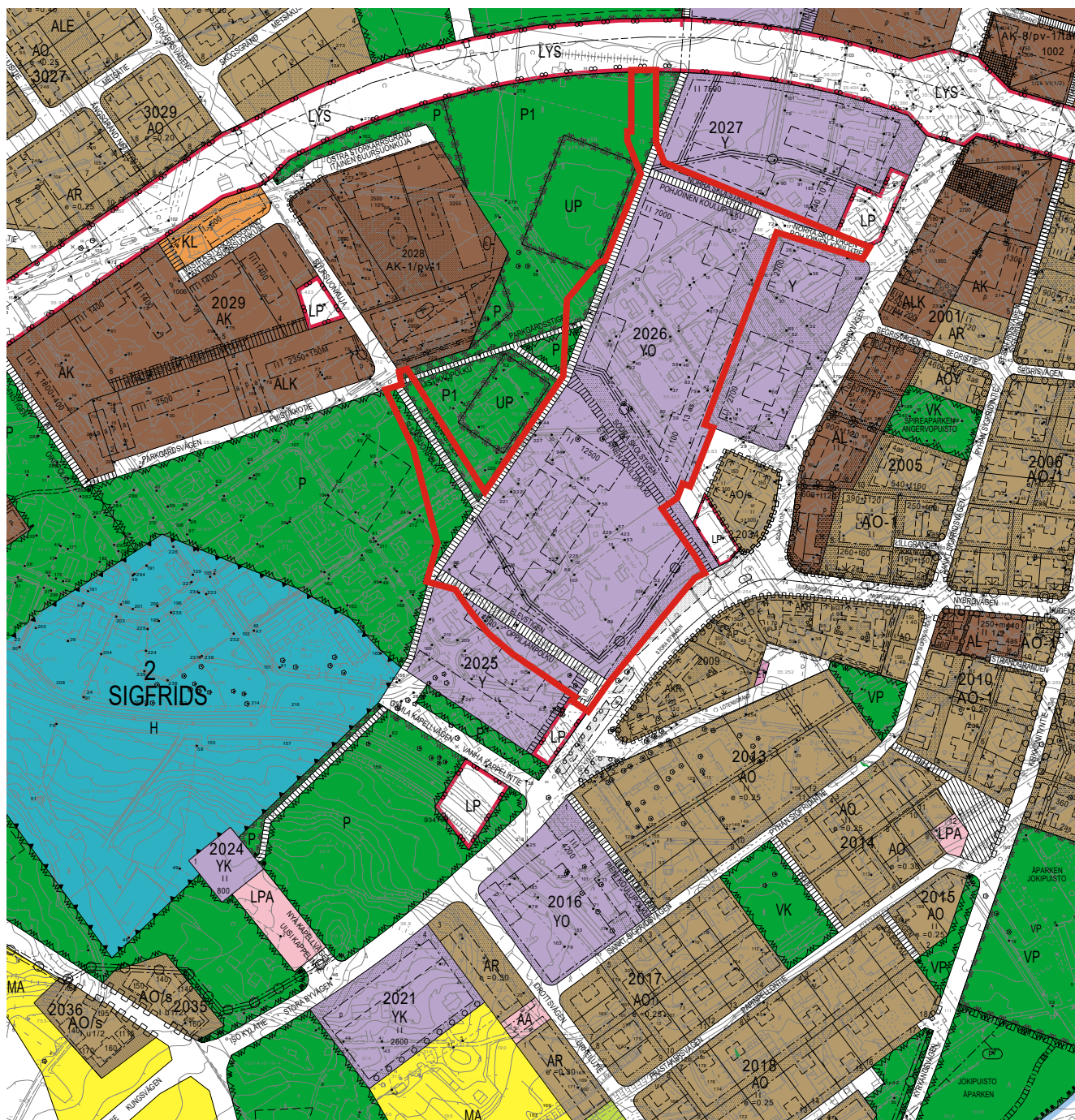
Asemakaava-alue vuoden 2017 ilmakuvassa / Detaljplaneområdet på en flygbild från år 2017

3.2.4 Asemakaava

Kaavamuutosalue on Nikkilän asemakaavan 1972 (ent. rakennuskaava) aluetta. Kaavassa on alueella lähinnä YO-opetustoimintaa palveleva ja Y-yleisten rakennusten korttelialueita sekä P-puistoalueita, sekä osittain vanhentunut tie- ja kevyenliikenteen reitistöä.

3.2.4 Detaljplan

Planändringsområdet ingår i Nickby detaljplan (f.d. byggnadsplan) från 1972. Planen omfattar främst kvartersområden för byggnader för undervisningsverksamhet (YO) och allmänna byggnader (Y) samt parkområden (P) och delvis föråldrade väg- och lättraförförbindelser.



Asemakaavakooste, kaava-alueen sijainti esitetty punaisella.

Detaljplanesammanställning, läget för detaljplaneområdet anges med rött.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Sipoon kunnassa noudatettava kunnanvaltuuston 20.4.2002 ja 7.10.2005 hyväksymän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty. Rakennusjärjestyksen määräykset ovat asema- ja yleiskaavoja täydentäviä siten, että kaavamääräykset ovat ensisijaisia.

3.2.6 Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.

3.2.7 Pohjakartta

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

3.2.5 Byggnadsordning

Utöver bestämmelserna och föreskrifterna i markanvändnings- och bygglagen, markanvändnings- och byggförordningen samt övriga bestämmelser och föreskrifter om markanvändning och byggande ska i Sibbo kommun iakttas bestämmelserna i den av kommunfullmäktige 20.4.2002 och 7.10.2005 godkända byggnadsordningen, förutsatt att inga andra bestämmelser om en aktuell fråga har getts i en generalplan med rättsverkningar, i en detaljplan eller i Finlands byggbestämmelsesamling. Bestämmelserna i byggnadsordningen kompletterar detalj- och generalplanerna såtillvida att planbestämmelserna gäller i första hand.

3.2.6 Byggförbud

För området gäller inget byggförbud.

3.2.6 Grundkarta

I anslutning till utarbetandet av planen uppdateras grundkartan i skala 1:1 000.

4. Asemakaavasuunnittelun vaiheet - Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavahankkeeseen on ryhdytty, sillä Sipoon kunnan kasvustrategian toteuttamiseksi tarvitaan lisää palveluja nykyisille ja uusille asukkaille, ja Nikkilän koulukeskuksen laajentaminen on osoittautunut välttämättömäksi. Samalla päivitetään asemakaava tukemaan uutta 8-ryhmäistä Sydämen päiväkotia. Alueen katuverkko ja kevyen liikenteen väylät päivitetään myös vastaamaan kasvavaa käyttöjämää ja liikkuja. Suunnittelussa huomioidaan tulevat kehittämistarpeet alueella, lähtökohtana y-korttelisuunnitelma v.2016.

4.2 Asemakaavasuunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Alueen asemakaavoitus perustuu Sipoon kunnanhallituksen hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2017-2020. Asemakaavahanke käynnistettiin 23.11.2017 ja kulutettiin.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat kaava-alueen ja sitä rajaavan alueen maanomistajat, asukkaat, yrittäjät, infrastruktuurin rakentajat ja ylläpitäjät sekä muut alueen toimijat. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliset on lueteltu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.2 Vireille tulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille 23.11.2017. Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kunnan virallisissa ilmoituslehdissä (Borgåbladet (nykyään Östnyland) ja Sipoon Sanomat), kunnan ilmoitustaululla sekä internetsivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 23.11.2017. Osallisilla on mahdollisuus koko kaavaproessin ajan antaa palautetta kaavaprocessista ja valmisteltavasta kaavasta, ottamalla yhteyttä kunnan kaavoituksen edustajiin.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 25.1. - 26.2.2018.

4.1 Behovet av detaljplanering

Detaljplaneprojektet har aktualiserats eftersom verkställandet av Sibbo kommuns tillväxtstrategi förutsätter mer service för nuvarande och nya invånare, och det har visat sig nödvändigt att utvidga skolcentrumet i Nickby. På samma gång uppdateras detaljplanen så att den stöder det nya daghemmet med åtta grupper i Nickby Hjärta. Gatunätet och cykel- och gångbanorna ses över för att tillgodose det växande antalet människor som rör sig i området. Vid planeringen beaktas de framtiden utvecklingsbehoven med utgångspunkt i en kvartersplan för Y-kvarteren från år 2016.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

I enlighet med 51 § i markanvändnings- och bygglagen ska detaljplaner utarbetas och hållas aktuella allteftersom kommunens utveckling eller behovet av att styra markanvändningen det kräver. Detaljplaneringen av området baserar sig på det av Sibbo kommunstyrelse fastställda planläggningsprogrammet för åren 2017–2020. Detaljplaneprojektet startades 23.11.2017 och kungjordes anhängigt

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter är markägare, invånare, företagare, de som bygger och underhåller infrastrukturen samt övriga aktörer i planområdet och den angränsande omgivningen. Intressenter är också myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen. Intressenterna räknas upp närmare i programmet för deltagande och bedömning.

4.3.2 Anhängiggörande

Planarbetet kungjordes anhängigt 23.11.2017. Kungörelser om anhängiggörandet av planen publicerades i kommunens officiella annonsorgan (Östnyland och Sipoon Sanomat), på kommunens anslagstavla och på kommunens webbplats

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning utarbetades 23.11.2017. Intressenterna har under hela planprocessens gång möjlighet att ge respons på processen och på planen

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 MRL sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

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

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

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa laadukas ja toteuttamiskelpoinen sivistyskeskus kouluineen, päiväkoteineen ja liikunta- ja vapaa-ajan mahdollisuuksineen. Samoin toimiva liikennejärjestelmä ja joukkoliikenteen ratkaisut ovat keskeisiä lähtökohtia.

Suunnitteluperiaatteet:

- Kaavamuutoksessa tavoitellaan kestävä kehityksen mukaista tiivistyvää kaupunkirakennetta. Koulukeskuksen keskeinen sijainti kehittyvän, ympärille nopeasti kasvavan Nikkilän keskellä tiivistää toimintoja luoden uutta keskustaa.
- Nikkilän yhdyskuntarakenteen tulee tukea kannattavaa joukkoliikenteen järjestämistä, oltava riittävän tehokas ja kompakti. Toimiva joukkoliikenne on kriittisen tärkeää näin suuren koulukeskuksen kehittyessä.
- Alueelle syntyy viihtyisä, turvallinen ja toimiva koulu- ja kasvuympäristö n. 1200 oppilaalle. Nyt suunnitteilla olevalla Nikkilän koulun laajennuksella vastataan kasvun myötä lisääntyvään oppilasmäärään ja koulutilojen tarpeeseen.
- Kaavassa on esitetty tilanvaraus uudelle kahdeksanryhmäiselle päiväkodille, tulevan Suursuonkadun varrelle.
- Sipoon ennakoitu väestökasvu aiheuttaa paineita päiväkotij- ja koulutilojen riittävyydelle. Väestökasvun toteutuessa alueen nykyiset koulutilat eivät 2020-luvulle siirryttäessä enää riitä kasvavalle lapsimäärälle. Samalla tulee

som är under beredning genom att kontakta representanterna för planläggningen i kommunen.

Förslaget till detaljplan var framlagt 25.1. - 26.2.2018.

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 anges ovan.

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

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

4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts av kommunen

Målet med detaljplanen är att planera ett förstklassigt och genomförbart bildningscentrum som består av skolor, daghem och motions- och fritidsmöjligheter. Ett fungerande trafiksystem och lösningar för kollektivtrafiken är också centrala utgångspunkter.

Planeringsprinciper:

- Med planändringen eftersträvas en förtätad stadsstruktur som är förenlig med hållbar utveckling. Skolcentrums centrala läge mitt i Nickby, en tätort som utvecklas och växer snabbt, förtätar funktionerna och skapar ett nytt centrum.
- Samhällsstrukturen i Nickby bör stöda ett lönsamt anordnande av kollektivtrafiken – den bör vara tillräckligt effektiv och kompakt. Att kollektivtrafiken fungerar smidigt är avgörande vid uppbyggandet av ett stort skolcentrum som detta.
- Området utvecklas till en trivsam, trygg och fungerande skol- och uppväxtmiljö för cirka 1 200 elever. Utbyggnaden

huolehtia modernien ja terveellisten oppimisympäristöjen toteuttamisesta. 2015 Sivistys-osasto on laatinut palveluverkkoselvityksen.

- Tärkeänä tavoitteena on tehdä kevytliikenteeseen perustuvaa ympäristöä. Liittyminen olemassa oleviin jalkakultureitteihin sekä yhteyksien parantaminen on keskeistä.
- Suunnittelussa huomioidaan kaukolämmön käyttömahdollisuudet, ja putki linjataan osittain uusiksi puiston alueella.
- Ulko-oleskelualueiden miellyttävä pienilmasto, avautuminen valoon ja lämpöön päin sekä suojautuminen pohjoistuulilta ovat sekä energiankulutuksen että viihtyisyyden kannalta tärkeitä tavoitteita.
- Yhteydet luontoon alueen länsireunan puistoakselin kautta pohjoiseen ovat tärkeitä, huomattavasti lisääntyvä käyttö ja kulutus huomioidaan puistojen ja reittien rakenteissa.
- Puistosta suunnitellaan monitoiminen, päivällä se on osa koulun oppimisympäristöä, ja illemmalla osa Nikkilän ulkoilumahdollisuuksia, kaikkien vapaassa käytössä.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Kaava-alue on Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa että Sipoon yleiskaavassa 2025 tiivistettävä- tai keskusta-toimintojen aluetta, eli ylemmät kaavatasot tukevat selkeästi alueen kehittämistä ja tiivistämistä.

Kevyenliikenteen yhteyksistä huolehditaan, virkistysreitit ja yhteydet läheisille luonto- ja virkistysalueille suunnitellaan sujuviksi ja niitä hyödynnetään alueen voimavarana.

Kestävän kehityksen mukaisesti alue liittyy hyvien bussiyhteyksien kautta joukkoliikennejärjestelmiin. Nikkilästä on hyvät HSL:n bussiyhteydet esim Helsinkiin suoraan ja Keravan kautta raideverkkoon

Kaavamuutostyötä ohjaavat myös valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainitut suunnitteluperiaatteet, joista tässä kaavatyössä keskeisimpiä ovat 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.

Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua.

av skolan som nu är under planering tillgodoser det växande behovet av elevplatser och skollokaler.

- I planen föreslås en reservering för ett nytt daghem med åtta grupper längs den kommande Storkärrsgatan.
- Den beräknade befolkningstillväxten i Sibbo sätter tryck på utrymmeskapaciteten i daghemmen och skolorna. Om befolkningstillväxten blir verklighet kommer de nuvarande lokalerna vid övergången till 2020-talet inte längre att räckta till för barnen. På samma gång bör man se till att det genomförs moderna och sunda lärmiljöer. Bildningsavdelningen utarbetade en utredning av servicenätet år 2015.
- Att skapa en miljö som bygger på den lätta trafiken är ett viktigt mål. Fokus ligger på anslutningarna till befintliga gångbanor och på förbättringar av förbindelserna.
- Vid planeringen beaktas möjligheterna att använda fjärrvärme och rörsträckningen kommer delvis att dras om i parkområdet.
- Ett behagligt mikroklimat i utevistelseområdena, kvarter som öppnar sig mot ljuset och värmen samt gårdsplaner som skyddas mot nordliga vindar är mål som är viktiga för både energiförbrukningen och trivselen.
- Förbindelserna norrut till naturen via parkaxeln i västra kanten är viktiga: i planen tar man fasta på att användningen kommer att öka betydligt och medföra slitage både konstruktionerna i parkerna och längs farlederna.
- Parken planeras som ett flerfunktionellt område. På dagarna är den en del av skolans lärmiljö, senare på kvällen är den en del av friluftsutbudet i Nickby som alla fritt kan ta del av.

Mål som grundar sig på planeringssituationen.

I etappplansplanerna 2 för Nyland och i Generalplan för Sibbo 2025 är planområdet ett område som ska förtätas eller ett område för centrumfunktioner. Således ger de högre plannivåerna ett klart stöd åt utvecklingen och förtätningen av området.

Ett mål är att se över cykel- och gångbanorna samt att planera smidiga rekreationsleder och förbindelser till de närliggande natur- och rekreationsområdena som blir till en resurs för hela planeringsområdet.

I enlighet med principerna om hållbar utveckling kommer området att anslutas via goda bussförbindelser till kollektivtrafiksystemen. HRT har goda bussförbindelser från Nickby t.ex. direkt till Helsingfors och via Kervo till spårnätet.

Planarbetet styrs även av de planeringsprinciper som ingår i de riksomfattande målen för områdesanvändningen, av vilka följande är de viktigaste för detta planprojekt:

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.

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

Alueidenkäytöllä edistetään elollisen ja elottoman luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä.

Ekologisten yhteyksien säilymistä suojelualueiden sekä tarpeen mukaan niiden ja muiden arvokkaiden luonnonalueiden välillä edistetään.

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

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelussa tulee myös huomioida kaava-alueen tärkeä sijainti osana keskustaa ja Nikkilän kasvamista raideliikenteen avaamisen uudelleen mahdollistavaan kokoon.

Toimivan, jatkossakin laajennettavan katuverkon lisäksi myös toimiva ja turvallinen kevyen liikenteen verkosto on erittäin tärkeää, sillä pääosa käyttäjistä on lapsia.

Pohjois- eteläsuuntainen puistovyöhyke alueen länsipuolella on keskeinen Nikkilän viherakseli, tärkeä virkistykselle ja yhteytenä pohjoisen laajaan ulkoilualueeseen. Puistoa kehitetään toiminnallisempaan, eri kellonaikoina aktiivisempaan suuntaan kaikkien Nikkiläläisten käyttöön.

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida alueen sijainti Sipoojoen valuma-alueella. Samoin alueen reunalla kulkee valtaoja Suursuolta, joka laskee aikanaan Sipoojokeen ja vaikuttaa mm. hulevesikysymyksiin. Nykyiset valumareitit ja -alueet on selvitetty ja valumareitit säilyvät periaatteeltaan ennallaan, mutta rakennetaan uudestaan osaksi koulukeskuksen puistoa ja ulkoilualueita. Hulevesien hallinta tapahtuu alueen ulkopuolella ja hanke ei aiheuta juurikaan muutoksia, sillä uudet rakennukset korvaavat vanhaa rakennettua ympäristöä.

Vid områdesanvändningen skapas förutsättningar för anpassningen till klimatförändringen.

Vid planeringen av områdesanvändningen ska beaktas hur marken och berggrunden i området lämpar sig för den avsedda användningen.

Befintliga samhällsstrukturer nyttjas och stadsregioner och tätorter görs mer enhetliga. Samtidigt som tätorterna blir enhetligare förbättras kvaliteten på livsmiljön.

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

Med hjälp av områdesanvändningen främjas bevarandet av områden som är värdefulla och känsliga i den levande och den livlösa naturen och säkerställs att deras mångfald bevaras.

Bevarandet av ekologiska förbindelser mellan skyddsområden och vid behov mellan skyddsområden och övriga värdefulla naturområden främjas.

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

Mål som härletts från förhållandena och egenskaperna i området

Vid planeringen bör man också beakta planområdets centrala läge som en del av centrum och tillväxten i Nickby till en storlek som gör det möjligt att öppna spårtrafiken på nytt.

Utöver ett fungerande gatunät som kan byggas ut ytterligare i framtiden är det mycket viktigt med ett bra och tryggt nätverk av cykel- och gångbanor eftersom största delen av användarna är barn.

Parkzonen i nordlig-sydlig riktning på västra sidan är en central grönaxel i Nickby. Den är viktig för rekreationsbruket och utgör en förbindelse till det omfattande friluftsområdet i norr. Parken utvecklas i en mer funktionell riktning, dvs. alla invånare i Nickby ska kunna använda den aktivt under olika tider på dagen.

Vid planeringen och byggandet av området bör man beakta områdets läge på Sibbo ås tillrinningsområde. Längs områdets kant löper ett utloppsdike från Storkärret som slutligen rinner ut i Sibbo å och bl.a. påverkar dagvattenfrågorna. De nuvarande avrinningslederna och -områdena har utretts och avrinningslederna kommer i princip att bevaras men byggas om som en del av skolcentrumets park- och friluftsområden. Dagvattenhanteringen sker utanför planeringsområdet och projektet medför knappt några förändringar eftersom de nya byggnaderna ersätter den gamla byggda miljön.

Alueen ja aivan naapurustossa olevista rakennuksista on liitteenä otteet selvityksestä ”Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys. Arkkitehtitoimisto Lehto Pelttonen Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy, 2006”.

Myöskään v. 1982 Sipoon rakennuskulttuuri inventoinnissa (Eila Perkkio) ei ole pidetty arvokkaina kaavamuutosalueen rakennuksia. Vanha hirsirakenteinen koulurakennus Friherr v.1938 on jo kaavalla suojelemattomana ehditty purkaa v.2016 Nikkilän sydämen koulun tieltä.

Rakennusperintöselvityksessä v. 2006 arvokkaaksi arvioitu Kyrkoby folkskolan, Bålan niminen kivirakenteinen koulu-rakennusvuodelta 1929 on suojeltu sr-kaavamääräyksellä. Kaavamuutosalueen muilla vanhoilla rakennuksilla ei ole rakennusperintöön liittyvää arvoa selvitysten pohjalta. Alueella on jo purettu ja puretaan joitakin nykyiseen koulukäyttöön soveltumattomia, 1960- ja 1970-luvun huonokuntoisia käyttöikänsä päähän tulleita rakennuksia. C-talo tullaan purkamaan noin v. 2021, ja Kyrkoby folkskolanin lisäsiipi ehkä samoihin aikoihin.

Över byggnaderna i området och på grannfastigheterna bifogas utdrag ur utredningen om kulturmiljöer och byggnadsarv i Sibbo kommun, ”Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys. Arkkitehtitoimisto Lehto Pelttonen Valkama Oy och Ympäristötoimisto Oy, 2006”.

Inte heller i inventeringen av byggnadskulturen i Sibbo (Eila Perkkio, 1982) har byggnaderna i planändringsområdet klassificerats som värdefulla. Det gamla skolhuset Friherr, byggt i timmer år 1938, hade inget skydd i planen och hann rivas 2016 för att ge plats åt skolorna i Nickby hjärta.

Kyrkoby folkskola, skolhuset Bålan som byggdes av sten år 1929, har skyddats i planen med planbestämmelsen sr. De övriga gamla byggnaderna i planändringsområdet har enligt utredningarna inget värde med hänsyn till byggnadsarvet. I området har man redan rivit och river fortfarande ett antal byggnader från 1960- och 1970-talen som inte lämpar sig för bildningsändamål. De är i dåligt skick, har nått ändan av sin livslängd. C-huset kommer att rivas uppskattningsvis år 2021 och kanske Kyrkoby folkskolas flygel ungefär vid samma tidpunkt.

Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys,kohteet

416008

Bålan

Sisältyy alueeseen:	Nikkilän asema, Iso Kylätie ja asuinalueet
1982 Inventoinnin numero	
Lähiympäristö	
Arvioitu valmistusajankohta	1929, 1961-
Säilyneisyys	kerroksellinen rakennusryhmä, jonka osat edustavat rakennusaikansa.
Arvotus	1-2
Luettelointiperuste	a,h,y
Luettelointiperuste, tarkennus	rakennusaikansa hyvä edustaja,paikallishistorialliset arvot, ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä, maiseman kannalta tärkeä
Inventoija	Karoliina Periäinen

Kyrkoby Fålksskola. 1920-30-luvun klassisismia edustava, arkkitehti L. E. Hansténin suunnittelema rakennus. Laajennus matalammilla, modernistisilla lisäsiivillä 1961 alkaen arkkitehti Erik Kråkströmin suunnitelmien mukaan. Osa Nikkilän nk. koulukeskusta.

Samalla paikalla toiminut vanhempi kansakoulu, tuhoutui palossa 1928. Hj ja R. Vikström rakensivat koulutalon. Vanhin, Hasténin suunnittelema osa nykyisin osa ruotsinkielistä yläastetta.

Massbyn koulumuseo, Sipoo 1995: Skolor i Sibbo – Sipoon koulut



5. Asemakaavan kuvaus - Redogörelse för detaljplanen

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutos on laadittu alueelle niin, että Nikkilän keskustaa ja erityisesti sivistys- ja muuhun yleiseen toimintaan varattua Y-korttelialuetta voidaan kehittää pitkäjännitteisesti.

Autopaikkojen määrä on määritelty liikennelaskelmien ja koulun laajuuden ja tarkemman suunnittelun pohjalta. Saatto- ja jättöpysäköintiin/pysähtymispaikkoihin on kiinnitetty huomiota, ratkaisu on koulun suunnitelmissa joustava. Jättö- ja saattopaikoitusta voidaan lisätä tarvittaessa helposti.

HSL:n joukkoliikenteen tasauspysäkki on suunnitteilla Ison kylätien varteen lähelle kunnantaloa. Tämä tukee osaltaan alueen liikenteellistä toimivuutta, kun reitistö suunnitellaan uudelleen.

Virkistysalueiden ulkoilureitistö on merkitty kaavaan, reitistö suunnitellaan tarkemmin muun koulualueen ja puiston toteutussuunnittelun yhteydessä.

5.1.1 Mitoitus

Koko kaava-alueen koko on n. 4,7 ha. Oppilaiden lukumääräksi arvioidaan kaikkien vaiheiden jälkeen. 1200, rakennusoikeutta koulun alueelle tulee 15 000 k-m², ja päiväkotikäyttöön on 4500 k-m², Korttelitehokkuudet vaihtelevat ek = 0,6 - 0,4. Aluetehekkäisyys on 0,54. Mitoitus on esitetty tarkemmin hyväksymisvaiheessa selostuksen liitteessä "asemakaavan seurantalomake".

Uutta rakennusoikeutta vanhaan v.1972 kaavaan nähden tulee muutoksella n. 2000 k-m² lisää.

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueella on koulu- ja päiväkotitoimintojen lisäksi myös laajat urheilumahdollisuudet vieressä. Urheilukenttä ja jäähallikaan ei ole kaukana, ja Kartanon alueen ulkoilumaastoon on hyvä yhteys puistoakselia pitkin. Kirjasto on aivan koulun vieressä. Kaupallisten palvelujen osalta alue tukeutuu Nikkilän keskustan palveluihin, alueelta on matkaa n. 200m päivittäistavarakauppoihin. Joukkoliikenteen palvelut Iso Kylätien ja Nikkiläntien varrelle sijoitetuille pysäkeille ja tasauspysäkeille, joka on samalla koulukuljetusten pääpysäkki.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavatyö sijoittuu kokonaan jo rakennettuun tai käyttöön muuten otetulle alueelle. Alue liittyy kiinteästi olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sitä tiivistäen, ja on osa Nikkilän taajaman ydinkeskustaa.

5.1 Planens struktur

Detaljplaneändringen har utarbetats så att Nickby centrum och särskilt Y-kvartersområdet för bildningsverksamhet och annan allmän verksamhet kan utvecklas på lång sikt.

Antalet bilplatser har fastställts utifrån trafikalkyler, skolans omfattning och den mer exakta planeringen. Uppmärksamhet har fästs vid avhämtnings- och avlämningstrafiken/-ställena och lösningen är flexibel i planerna för skolan. Avhämtnings- och avlämningsparkeringen kan enkelt utökas vid behov.

En tidsanpassad hållplats planeras för HRT:s kollektivtrafik längs Stora Byvägen, nära kommundagen. Detta bidrar till funktionaliteten i trafiken när ruttnätverket planeras om.

Ett nätverk av friluftsleder i rekreationsområdena har stakats ut i planen. Nätverket planeras mer ingående i samband med genomförandeplanerna för skolområdet och parken.

5.1.1 Dimensionering

Hela planområdet omfattar ca 4,7 ha. Efter att alla faser har genomförts beräknas antalet elever uppgå till 1 200. Byggrätten för skolområdet blir 15 000 vy-m², 4500 vy-m² är avsett för skolor och daghem. Kvarterseffektiviteten varierar mellan ek = 0,6 och 0,4. Områdeseffektiviteten är 0,54. Dimensioneringen presenteras närmare i en bilaga till beskrivningen, "Detaljplanens uppföljningsblankett", i godkännandeskedet.

Jämfört med den gällande planen från år 1972 kommer ändringen att utöka byggrätten med ca. 2000 vy-m².

5.1.2 Service

Intill skol- och daghemsfunktionerna finns det rikligt med möjligheter till motion och idrott. Idrottsplanen och ishallen ligger nära, och längs parkaxeln går det en bra förbindelse till friluftsterrängen vid Nickby Gård. Biblioteket finns strax intill skolan. När det gäller kommersiell service stöder sig området främst på servicen i Nickby centrum. Avståndet till dagligvarubutikerna är ca 200 meter. Kollektivtrafiken är koncentrerad till hållplatserna längs Stora Byvägen och Nickbyvägen och till den tidsanpassade hållplatsen, som är ändhållplats för skoltransporterna.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Detaljplanen täcker ett område som dels är bebyggt, dels tagits i bruk på annat sätt. Området ansluter sig tätt till

Kaavassa on huomioitu uuden yhdyskuntarakenteen ja infrastruktuurin verkostot siten, että ratkaisu edistää energiatehokkuutta ja lisää olemassa olevien ja toteutuvien rakenteiden ja järjestelmien käyttöä. Tieverkkoa kehitetään ja Suursuonpolku muuttuu Eteläiseksi koulutiekse, kokoojakatimitoitetuksi väyläksi joka mahdollistaa liikenneverkon kehittämisen tämän päivän tarpeita vastaavaksi.

Kaavamuutosalueella hulevesien tilanne ei muutu, valuma-alueet ja vedenläpäisevyys ei jo rakennetussa ympäristössä juurikaan muutu. Valumareitit myös säilytetään.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavamääräykset ovat selostuksen liitteinä.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Virkistysalueet sisältävät virkistysreitit.

Kadut

Alueen liikenneverkon tärkein parannus on uusi Eteläinen koulukatu, joka mahdollistaa toimivan joukko-, henkilöauto- ja kevyen liikenteen. Katu liittyy pohjoispäässä Nikkiläntiehen ja eteläpäässä Isoon Kylätiehen.

Erityisesti saatto- ja jättöliikenteen toimivuuteen on panostettu, mm. liikenteen toimivuustarkastelujen kautta on saatu suuntaviivoja suunnitteluun.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaava täydentää, eheyttää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa osaltaan Nikkilän keskustan kehittymisen. Liikenneverkkoselvityksessä on selvitetty alueen liittyminen nykyiseen tieverkkoon, ja kuormitus liikenneverkkoon on hallittavissa. Alueen toteutumisen vaikutukset palvelutarpeisiin kohdistuvat Nikkilän keskustan palveluihin.

Koulukeskuksen laajentamisella on jonkin verran maimallisia vaikutuksia, kerrosluku on pääosin IV-kerrosta, mutta alue on jo rakennettua koulukeskusta ja näkymä

den befintliga samhällsstrukturen. Det förtätar och utgör en del av tätortens kärna.

I planen har nätverken i den nya samhällsstrukturen och infrastrukturen tagits i beaktande så att lösningen främjar energieffektivitet och ökar användningen av befintliga och kommande strukturer och system. Vägnätet utvecklas och Storkärrsstigen ändras till Södra skolvägen, en farled som dimensionerats som en matargata och som gör det möjligt att utveckla trafiknätet så att det tillgodoser dagens behov.

Situationen beträffande dagvattnet förändras inte i planändringsområdet, eftersom avrinningsområdena och vattenpermeabiliteten förblir nästintill desamma i den sedan tidigare bebyggda miljön. Avrinningsledningarna bevaras också.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Detaljplanebestämmelserna finns som bilaga till beskrivningen.

5.3.2 Övriga områden

Område för närrekreation (VL)

Rekreatiomsområdena omfattar friluftsleder.

Gator

Den viktigaste förbättringen i trafiknätet är den nya gatan Södra skolvägen som är till för kollektivtrafik, personbilstrafik, cyklister och fotgängare. I norr ansluter sig gatan till Nickbyvägen och i söder till Stora Byvägen.

Satsningar har gjorts särskilt på en fungerande avhämtnings- och avlämnings trafik, och bland annat granskningar av trafikens funktion har gett riktlinjer för planeringen.

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Detaljplanen kompletterar och förenhetligar den befintliga samhällsstrukturen och gör det möjligt att utveckla Nickby centrum. Områdets anslutning till det befintliga vägnätet behandlades i trafiksutredningen och den visade att belastningen på trafiksutredningen kan hållas under kontroll. Konsekvenserna av genomförandet för servicebehovet riktar sig till servicen i Nickby centrum.

Utvidgningen av skolcentrumet har i viss mån konsekvenser för landskapet: våningstalet är i huvudsak IV, men

puistoakseliin päin ei muutu merkittävästi. Laajennus on alun perin suunniteltu osaksi Nikkilän sydämen koulukeskusta. Alue on myös kehittyvää Nikkilän keskustaa ja rakenteen tuleekin tiivistyä tällä alueella.

Liikennejärjestelyihin kaava tuo jonkin verran muutoksia, uusi Eteläinen koulutie ratkaisee alueen sisäisen liikenteen toimivuuden, ja liittyy Nikkilän liikenneverkkoon täydentäen hajanaista verkkoa. Joukkoliikenteen toimivuus on ratkaistu uudella tasauspysäkkiratkaisulla Iso Kylätiellä kaava-alueen ulkopuolella. Ratkaisu mahdollistaa joukkoliikenteen pitkäjännitteisen kehittämisen.

Alue liittyy normaaliin kunnallistekniikkaan valmistuvan viitesuunnitelman esittämällä tavalla. Vaikutukset verkoston kuormitukseen ovat ratkaistavissa normaalin viemäri-vesijohto-, kaukolämpö- ja sähköverkoston laajennus- ja rakentamisen puitteissa.

Rakennusperintöselvityksessä v. 2006 arvokkaaksi arvioitu Kyrkoby folkskolan, Bålan niminen kivirakenteinen koulurakennusvuodelta 1929 on suojeltu sr-kaavamääräyksellä. Kaavamuutosalueen muilla vanhoilla rakennuksilla ei ole rakennusperintöön liittyvää arvoa selvitysten pohjalta. Alueella on jo purettu ja puretaan joitakin nykyiseen koulukäyttöön soveltumattomia, 1960- ja 1970-luvun huonokuntoisia käyttöikänsä päähän tulleita rakennuksia. C-talo tullaan purkamaan noin v. 2021, ja Kyrkoby folkskolanin lisäsiipi ehkä samoihin aikoihin.

Näin ollen kaavamuutos ei vaikuta rakennusperintöä vähentävästi, sillä poistuvilla rakennuksilla ei ole selvitysten pohjalta rakennusperintöön liittyvää arvoa. Vain nykykäyttöön korjauskelvottomia rakennuksia poistuu, ja ne olisi voitu purkaa ilman tätä kaavamuutostakin. Samalla mahdollistuu terveellinen ja viihtyisä moderni oppimisympäristö lapsille.

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Hulevedet käsitellään viivyttämällä avo-ojissa matkalla Sipoojokeen. Kaavamuutos ei vaikuta hulevesitilanteeseen alueella.

Alueen oppilasmäärän kasvu aiheuttaa jonkin verran heijastusvaikutuksia lähialueiden lisääntyvään virkistyskäyttöön. Lisääntyvän käytön vuoksi joudutaan virkistysreitistöä kehittämään kulutusta kestävämmäksi, sekä uusia reittejä joudutaan lisäämään ja siirtämään.

Rakennusvaiheessa alueelta voi muodostua pölyä tai syntyä melua, joka voi aiheuttaa tilapäistä haittaa ympäristössä. Samoin tilapäisiä liikennejärjestelyjä tullaan tarvitsemaan paljon. Mm. tätä koordinoidaan koko y-korttelialuetta koordinoivalla yleissuunnitelmalla, jossa suunnitellaan myös toteutuksen vaiheistusta koko alueella.

Alueella ei ole suojeltavia luontoarvoja, sillä toimitaan rakennetussa ympäristössä keskustassa.

område har redan bebyggts för skolbruk och vyerna mot parkaxeln kommer inte att förändras nämnvärt. Utvidgningen har från första början planerats som en del av skolcentrumet Nickby Hjärta. Området är en del av utvecklingen i Nickby centrum och strukturen bör förtätas just i detta område.

Planen medför vissa ändringar i trafikregleringen. Den nya Södra skolvägen gör den interna trafiken smidigare. Den integreras i trafiknätet i Nickby och kompletterar de splittade delarna av det. Att kollektivtrafiken fungerar har säkerställts med en ny tidsanpassad hållplats vid Stora Byvägen utanför planområdet. Lösningen möjliggör långsiktigt planering av kollektivtrafiken.

Området ansluts till kommunaltekniken på det sätt som anges i referensplanen som håller på att utarbetas. Konsekvenserna för belastningen på nätet kan lösas genom normala utvidgningar av avlopps-, vattenlednings-, fjärrvärme- och elnätet.

Kyrkoby folkskola, skolhuset Bålan som byggdes av sten år 1929, har skyddats i planen med planbestämmelsen sr. De övriga gamla byggnaderna i planändringsområdet har enligt utredningarna inget värde med hänsyn till byggnadsarvet. I området har man redan rivit och river fortfarande ett antal byggnader från 1960- och 1970-talen som inte lämpar sig för bildningsändamål. De är i dåligt skick, har nått ändan av sin livslängd. C-huset kommer att rivas uppskattningsvis år 2021 och kanske Kyrkoby folkskolas flygel ungefär vid samma tidpunkt. Därmed har planändringen inga konsekvenser för byggnadsarvet, eftersom utredningarna har visat att de byggnader som försvinner inte har något värde med hänsyn till byggnadsarvet. Endast sådana byggnader som inte kan renoveras för sitt nuvarande ändamål kommer att rivas, och de hade kunnat rivas också utan denna planändring. På samma gång blir det möjligt att skapa en sund, trivsam och modern lärmiljö för barnen.

5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

Dagvattnet behandlas genom fördröjning i öppna diken på väg mot Sibbo å. Planändringen har inga konsekvenser för dagvattensituationen i området.

Ökningen i elevantalet kommer i viss utsträckning att återspeglas i ett ökat rekreatjonsbruk av näromgivningen. På grund av den ökande användningen bör nätverket av friluftsleder förbättras så att det tål slitage bättre: rutter bör läggas till och flyttas.

I byggnadsskedet kan det uppkomma damm och buller, som kan medföra tillfälliga olägenheter för miljön. Likaså kommer det att behövas rikligt med tillfälliga trafikarrangemang. Bland annat dessa frågor samordnas i en allmän plan för Y-kvartersområdet som även omfattar planering av genomförandefaserna i hela området.

Eftersom det handlar om en byggd miljö i centrum finns det inga naturvärden som skulle kräva skydd.



Havainnekuva Illustration (Serum Arkkitehdit Oy)

5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen.

Uusi koulukeskus Nikkilän ratkaisee suuren osan kasvavan taajaman lakisääteisten velvoitteiden täyttämisessä koulu- ja päivähoitotilanteessa. Vaikka koulukeskuksen rakentaminen on kallista, ovat pitemmän aikavälin vaikutukset kuntatalouteen säästöä tuovia uuden tehokkaan yksikön kautta.

5.4.4 Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Kaava toteuttaa Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ennen kaikkea Elinympäristön parantaminen taajamia eheyttämällä -tavoitetta, Arvokkaiden ja herkkien alueiden säilyminen-tavoitetta, Pohja- ja pintavesien suojelutarve-tavoitetta.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueen sijainti rakennetussa on ympäristön häiriöiltä hyvin suojaava tekijä. Ajonopeudet ovat nyt 40km/h tunnis- sa Nikkiläntiellä ja 30km/h Isolla Kylätiellä. Matalat ajonopeudet pitävät joka tilanteessa kasvavillakin liikennemäärillä tieliikennemelun matalana ja ongelmattomana alueen koulukäyttöön. Samoin vilkkaan päivisin lapsia täynnä olevan alueen tieliikenneturvallisuus paranee. Työmatkaliikenteen aamu- ja iltaruuhkia lukuun ottamatta liikennemäärät ovat vielä maltillisia. Alueella ei ole saastuttavia toimintoja, kaukolämpökin tuodaan nykyään Keravalta yhdysputkella.

5.6 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty liitteessä. Kaavamerkinnot ja -määräykset noudattavat Ympäristöministeriön antamia ohjeita.

5.4.3 Konsekvenser för kommunekonomin

Det nya skolcentrumet i Nickby är en lösning på de största lagstadgade förpliktelserna när det gäller skolgång och dagvård. Även om det är dyrt att bygga skolcentrumet innebär konsekvenserna för kommunekonomin på lång sikt besparingar eftersom den nya enheten är så effektiv.

5.4.4 Konsekvenser för de riksomfattande målen för områdesanvändningen

Av de riksomfattande målen för områdesanvändningen fullföljer planen framför allt följande mål: Förbättrande av kvaliteten på livsmiljön genom enhetligare samhällsstruktur, Bevarande av värdefulla och känsliga områden, Skydd av grund- och ytvatten

5.5 Störande faktorer i miljön

Området ligger i en byggd miljö är en faktor som skyddar mot störningar. Hastighetsbegränsningarna är redan nu 40 km/km på Nickbyvägen och 30 km/h på Stora Byvägen. Även om trafikvolymerna ökar kommer de låga hastigheterna att hålla vägtrafikbullret lågt och problemfritt med tanke på skolorna. Likaså förbättras trafiksäkerheten i det livliga området där det rör sig mycket barn dagtid. Med undantag för morgon- och kvällsrusningen i anslutning till arbetsplatstrafiken är trafikvolymerna alltför måttfulla. Det finns inga förorenande funktioner i området, eftersom även fjärrvärmen nuförtiden leds till området över ett förbindelserör från Kervo.

5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

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

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen rakentamisen viitesuunnitelmat ja kunnallistekniikan suunnitelmat laaditaan.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan heti kaavan saatua lainvoiman. Katu- ja kunnallistekniikka suunnitelmat pyritään käynnistämään kaavoituksen kanssa rinnakkain.

6.3 Toteutuksen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

Sipoossa 10.4.2018

Kaavan laatijat:
Jarkko Lyytinen, kaavoitusarkkitehti
arkkitehti
Matti Kanerva, kaavoituspäällikkö
arkkitehti SAFA

6. Genomförande av detaljplanen

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Referensplaner för byggandet och planer för kommunaltekniken kommer att utarbetas.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Genomförandet av detaljplanen påbörjas genast när planen vunnit laga kraft. Planerna för gatu- och kommunaltekniken startas jämsides med planläggningen såvida möjligt.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Sibbo kommun följer upp genomförandet i området genom tillbörligt lovförfarande.



