

Liite 6. Viitesuunnitelma (havainnekuva, aluejulkisivut, alueleikkaus, ilmakuvavosite ja näkymäkuva)

Bilaga 6. Referensplan (illustration, områdesfasader, områdessektion, flygfotoanpassning och perspektivbild)





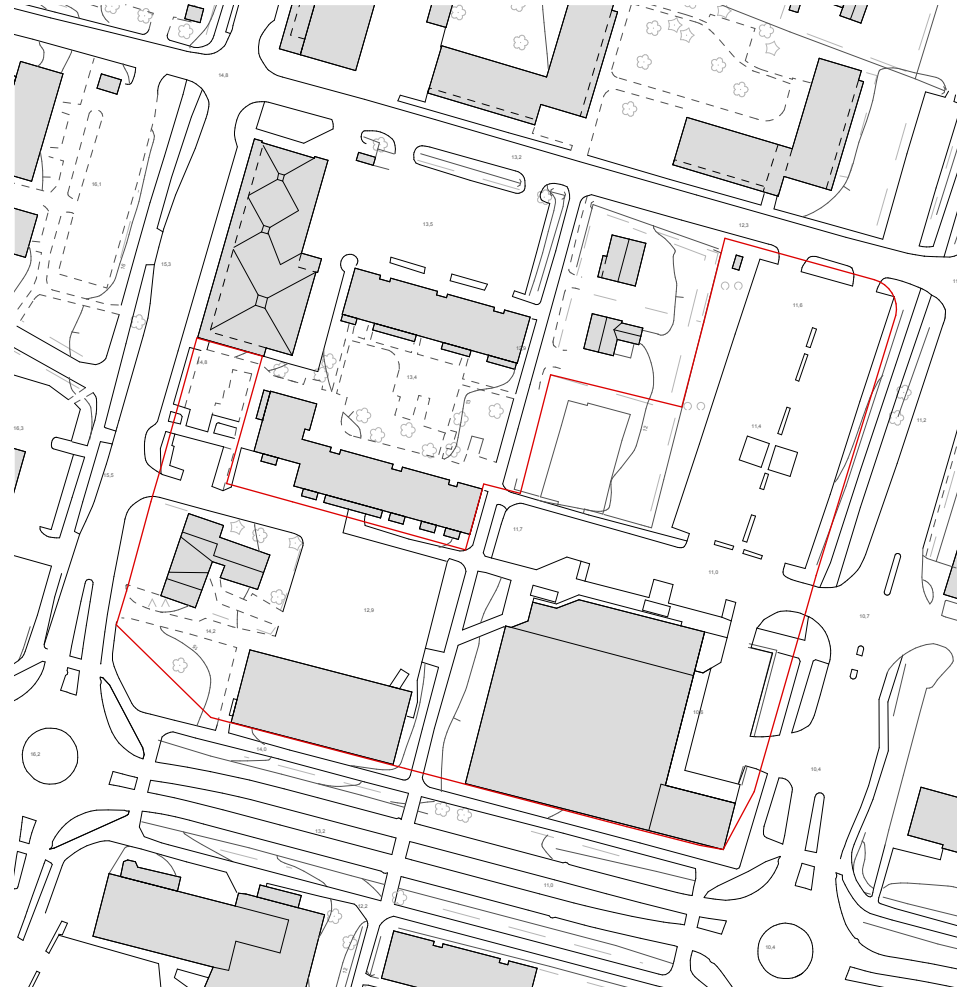
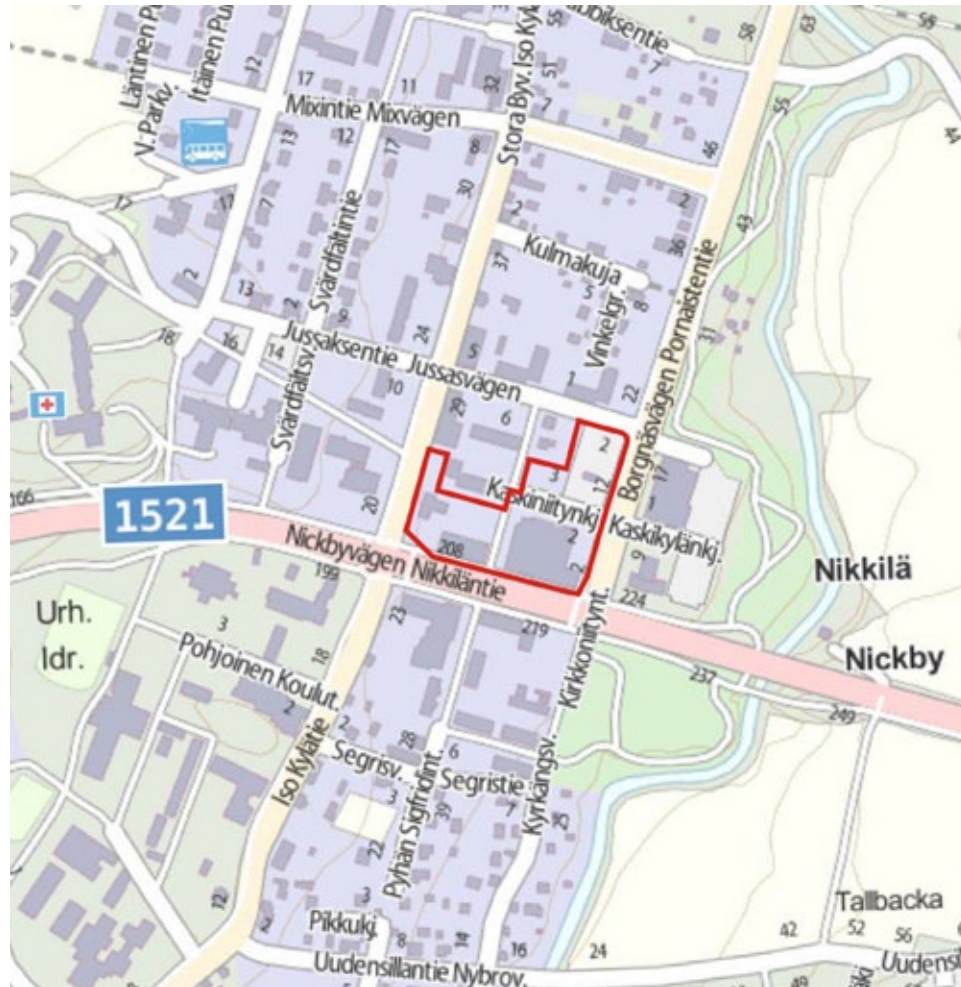
SIPOO NIKKILÄ / SIBBO NICKBY

DOMINO-KORTTELI / DOMINO-KVARTERET

VIITESUUNNITELMA / REFERENSPLAN

27.11.2013

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY



SIJAINTI JA NYKYTILA

Suunnittelukohteena on osa Nikkiläntien, Iso Kylätien ja Pornaistentien rajaamasta korttelista, joka sijaitsee keskeisellä paikalla Nikkilän keskustassa. Suunnittelualueella on tällä hetkellä kaksi käyttöikänsä päähän tullutta liikerakennusta. Nikkiläntien ja Pornaistentien kulmassa sijaitsee S-market Varuboden. Marketilla on laajentumistarpeita.

Suunnittelun tavoitteena on muuttaa alue nykyistä tiiviimmäksi keskustamaisen asumisen ja liikerakentamisen alueeksi. Olemassa olevat liikerakennukset eivät vastaa alueen kehittämiselle asetettuja tavoitteita, eivätkä ole hyödynnettävissä osana uudistuvaa korttelirakennetta. Viitesuunnitelmassa olemassa olevat liikerakennukset on esitetty purettavaksi ja niiden paikalle suunnitellaan pääasiassa keskustamaista asuinrakentamista. Samalla luodaan edellytykset marketin laajentumiselle nykyisellä paikallaan.

Lisäksi korttelissa on tällä hetkellä yksikerroksinen liikerakennus Iso Kylätien varrella, kaksi nelikerroksista asuinrakennusta sekä kaksi erillispientaloa jotka eivät kuulu suunnittelualueeseen.

Nikkiläntien eteläpuolella, suunnittelualueen vastapäätä on parhaillaan käynnissä OP -korttelin asemakaavan muutos, joka tähtää korttelin

uudistamiseen ja täydennysrakentamiseen. Suunniteltava asuinkortteli on pyritty sovittamaan yhteen olemassa olevan ympäristön ja käynnissä olevien hankkeiden kanssa muun muassa taajamakuva ja rakennusten korkeussuhteiden osalta.

Suunnittelualue sijoittuu loivaan Sipoonjokea kohti laskevaan rinteeseen. Korkeuseroa Iso Kylätien ja Pornaistentien välillä on noin 5 metriä.

LÄGE OCH NUVARANDE TILLSTÅND

Planeringsområdet är en del av kvarteret som avgränsas av Nickbyvägen, Stora Byvägen och Borgnäs vägen och som är centralt beläget i Nicksby centrum. På planeringsområdet finns nu två affärsbyggnader som nått slutet av sin livslängd. I hörnet av Nickbyvägen och Borgnäs vägen finns S-market Varuboden. Marketen har behov att utvidga sig.

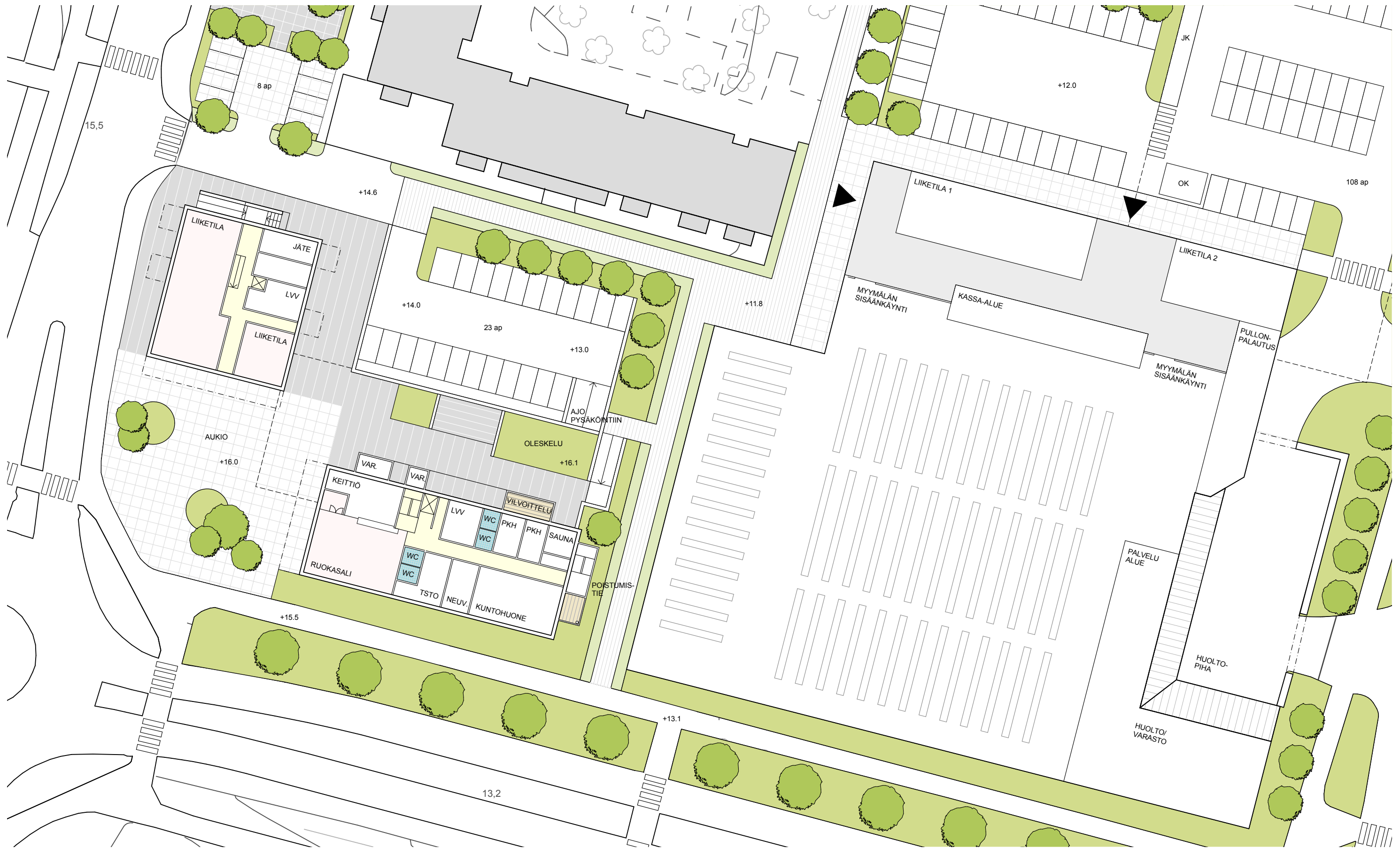
Målet med planen är att förändra området till ett mer kompakt och centrallikt område för boende och affärsbyggnader än det är i nuläget. De

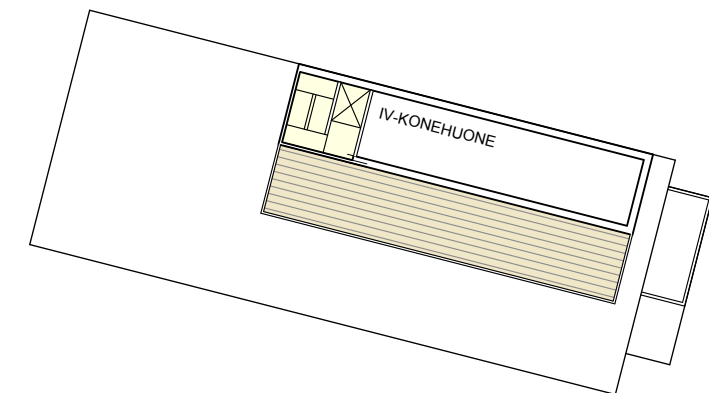
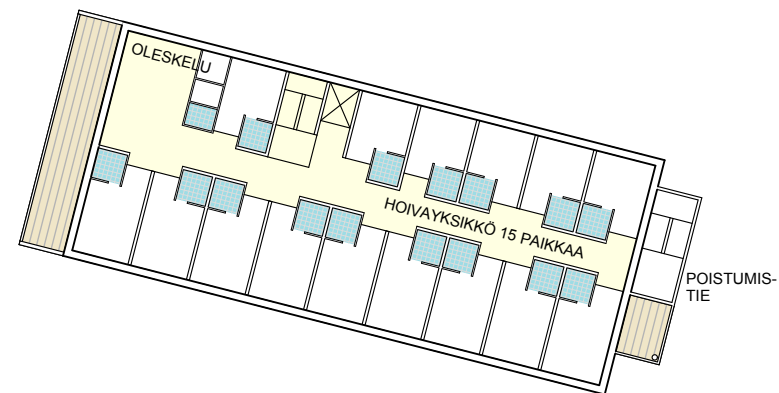
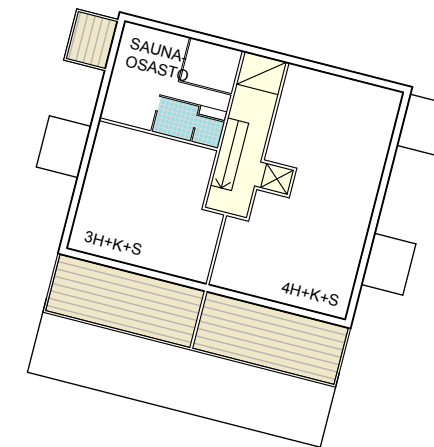
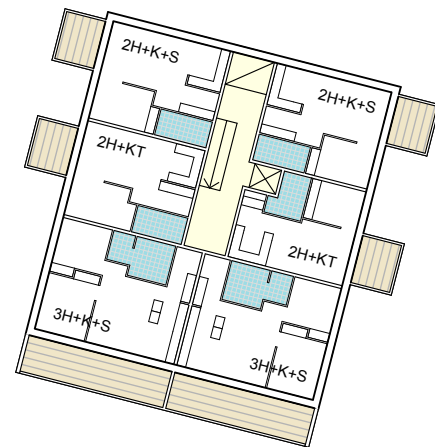
existerande affärsbyggnaderna motsvarar inte de mål som ställts för områdets utveckling och de kan inte utnyttjas som en del av den nya kvartersstrukturen. I detaljplanen framförs att de existerande affärsbyggnaderna rivs och där de funnits planeras i huvudsak ett centrallikt bostadsbyggande. Samtidigt skapas förutsättningar för att marketen kan utvidgas på sin nuvarande plats.

Därtill finns det nu i kvarteret en affärsbyggnad i ett plan vid Stora Byvägen, två våningshus med fyra våningar samt två enskilda småhus som inte hör till det planerade området.

Söder om Nickbyvägen, mot det planerade området är som bäst på gång OP-kvarterets detaljplaneändring, som strävar till att förnya kvarteret och till att kompletteringsbygga. Man har strävat till att anpassa det planerade bostadskvarteret med den existerande miljön och de pågående projekten för bl.a. tätortsbildens och byggnadernas höjdförhållandens del.

Området i planen är beläget i sluttningen som sjunker mot den svagt sluttande Sibbo å. Mellan Stora Byvägen och Borgnäs vägen är höjdskillnaden ca 5 meter.





2-5. KRS

6. KRS



ASUINKORTTELI

Nikkiläntien ja Iso Kylätien rajaamalle alueen osalle sijoitetaan kaksi asuinkerrostaloa. Rakennuksiin on mahdollista sijoittaa erityisesti vanhuksille suunnattua asumista tai hoivakoti. Viitesuunnitelmassa Nikkiläntien varteen sijoittuva rakennus on esitetty hoivakotina, jonka neljässä asuinkerroksessa on kussakin 15 asuinhuonetta. Kunkin kerroksen yhteiset oleskelutilat avautuvat suuren parvekkeen välityksellä länteen.

Rakennusten yhteen laskettu kerrosala on 4750 k-m². Nikkiläntien ja Pornaistentien kulmaan muodostuvan aukion suuntaan julkisivut ovat viisikerroksisia. Kuudes kerros on vajaa kattokerros.

Pysäköintipaikat sijoittuvat osittain piha-alueelle maan päälle ja osittain pihakannen ja rakennusten alle. Korkeuseroista johtuen pysäköintitaso on tontin itälaidalla maanpinnan tasolla.

Rakennusten maantasokerroksiin on sijoitettu liiketiloja ja hoivakodin yleisölle avoin ruokala. Liiketilat avautuvat rakennusten edustalla olevalle katuaukiolle. Asumisen ja liiketilojen yhdistelmällä on pyritty Nikkilän keskustaa elävöittävään korttelirakenteeseen, jossa keskustamainen asuminen ja palvelut limittyvät toisiinsa.

MARKETIN LAAJENNUS

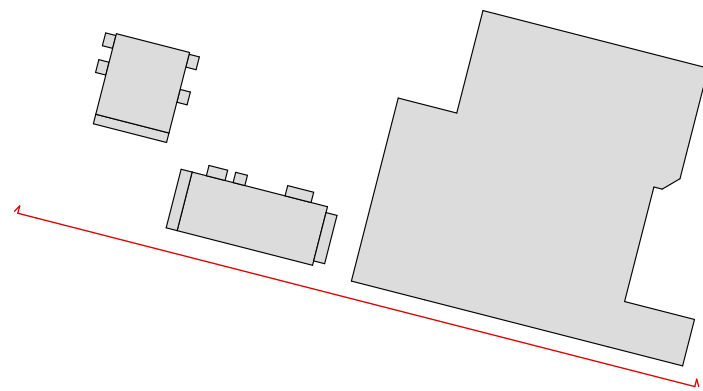
Nikkiläntien ja Pornaistentien kulmassa oleva marketti laajenee nykyisellä paikallaan. Laajennuksen sijoittumista alueelle on tutkittu kevyen liikenteen yhteydet ja alueen korkeussuhteet huomioiden. Viitesuunnitelmassa markettia on esitetty laajennettavaksi itään ja pohjoiseen. Laajennusten myötä marketin kerrosala on kokonaisuudessaan 5500 k-m².

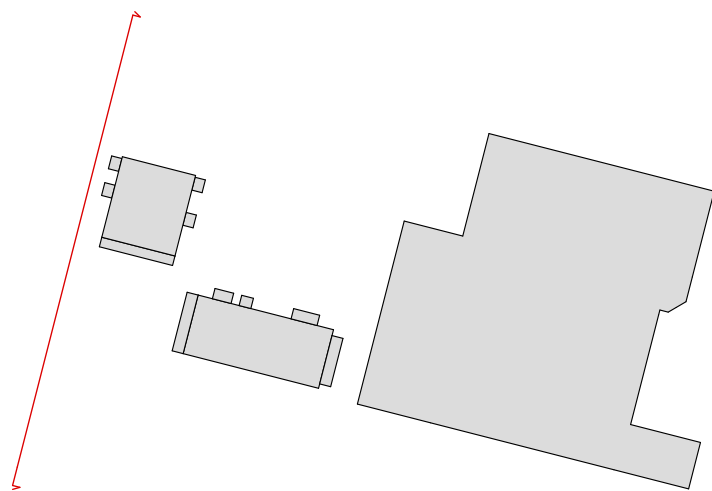
Pysäköintipaikat sijoittuvat nykyiseen tapaan marketin pohjoispuolelle. Ajoyhteydet säilyvät nykyisellään. Rakennuksen ja pysäköintialueen välissä kulkee kevyen liikenteen yhteys.

KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYDET

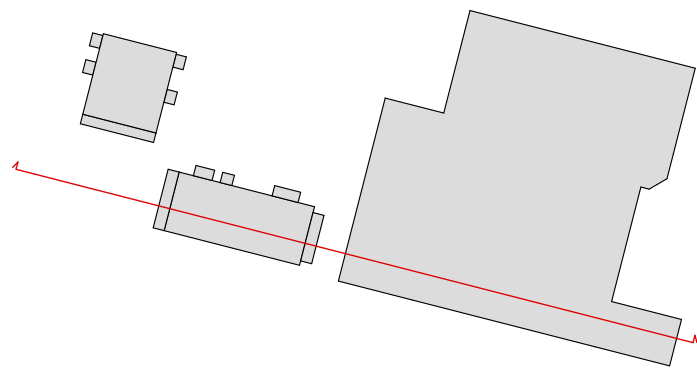
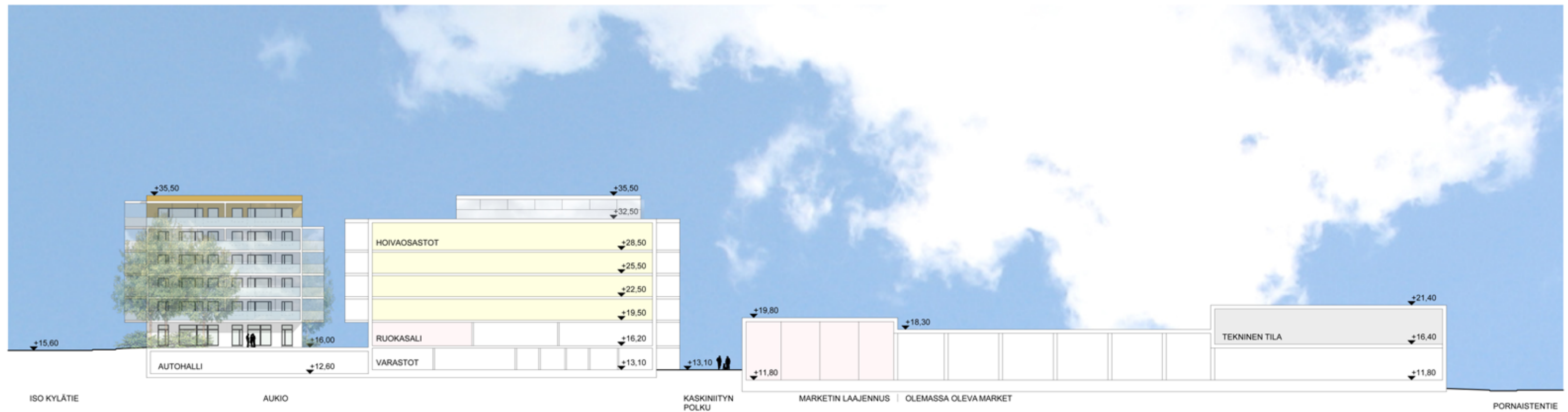
Pohjois-etelä -suuntainen kevyen liikenteen yhteys (Kaskiniitynpolku) säilyy ja sen linjausta muutetaan hieman. Kaskiniitynpolku sijoittuu uuden asuinkorttelin ja marketin laajennuksen väliin. Kevyen liikenteen väylältä on porrasyhteys asuinkorttelin pihatasolle.

Kauppakujan päästä lähtevää kevyen liikenteen yhteyttä idän suuntaan parannetaan. Kauppakujan ja Kaskiniitynpolun risteyskohtaan muodostuu pieni katuaukio, jolta on sisäänkäynti markettiin. Yhteys jatkuu marketin pohjoispuolitse itään ja tulevaisuudessa edelleen kohti uutta kevyen liikenteen siltaa ja Jokilaakson asuinalueelle.











BOSTADSKVARTERET

På det område som begränsas av Nickbyvägen och Stora Byvägen placeras två flervåningshus. Det är möjligt att ha speciellt boende för äldre eller ett vårdhem i byggnaderna. I referensplanen anvisas byggnaden vid Nickbyvägen som ett vårdhem med fyra våningar med 15 bostadsrum i varje våning. I varje våning öppnar sig de gemensamma utrymmena genom den stora balkongen mot väst.

Byggnadernas sammanlagda våningsyta är 4750 vy-m². De fasader, som vetter mot den öppna plats, som bildas i hörnet av Nickbyvägen och Borgnäs vägen, är i fem våningar. Den sjätte våningen är en partiella takvåningen.

Parkeringsplatserna finns delvis på gårdsområdet på markytan och delvis under markytan och byggnaderna. Parkeringsplanet på tomtens östra sida är på grund av höjdförhållandena på markytan.

I byggnadernas våningar som finns på marknivå, anvisas affärsutrymmen och ett öppet matställe åt vårdhemmets invånare. Genom att kombinera bostads- och affärsutrymmen, har man strävat till en kvartersstruktur som livar upp Nickby centrum och där boende av centrumkaraktär och tjänster överlappar varandra.

MARKETENS UTVIDGNING

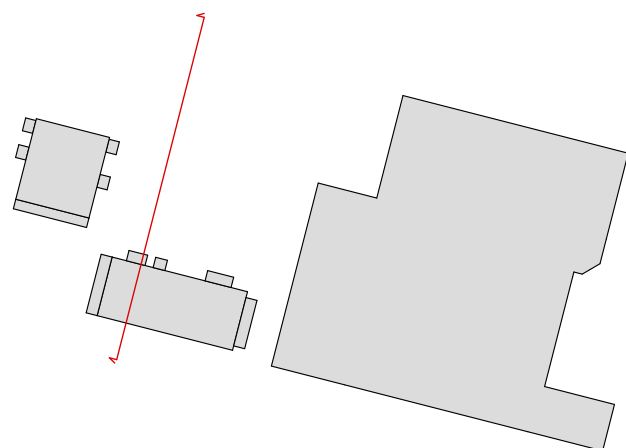
Marketen i hörnet av Nickbyvägen och Borgnäs vägen utvidgas på sin nuvarande plats. Lätttrafikförbindelserna och områdets höjdförhållanden har beaktats då man utrett var på området utvidgningen placeras. I referensplanen anvisas att marketen utvidgas mot öst och norr. I och med utvidgningen är marketens totala våningsyta 5500 vy-m².

Parkeringsplatserna anvisas som nu norr om marketen. Körförbindelserna förblir oförändrade. Mellan byggnaderna och parkeringsområdet går en förbindelse för lätttrafik.

FÖRBINDELSERNA FÖR DEN LÄTTA TRAFIKEN

Lätttrafikförbindelsen i norr-söder – riktning (Svedjeängsstigen) bevaras och dess linjedragning förändras något. Svedjeängsstigen placerar sig mellan det nya bostadskvarteret och den utvidgade marketen. Från lätttrafikleden finns trappor upp till bostadskvarterets gårdsplan.

Den lätttrafikförbindelse mot öst som börjar i ändan av Handelsgränd förbättras. I korsningen av Handelsgränden och Svedjeängsstigen bildas en liten öppen plats och där finns ingång till marketen. Förbindelsen fortsätter norr om marketen mot öst och i framtiden vidare mot den nya bron för lätttrafik och Ådalens bostadsområde.





SIPOO NIKKILÄ / SIBBO NICKBY

DOMINO-KORTTELI / DOMINO-KVARTERET

VIITESUUNNITELMA / REFERENSPLAN



SIPOO NIKKILÄ / SIBBO NICKBY

DOMINO-KORTTELI / DOMINO-KVARTERET

VIITESUUNNITELMA / REFERENSPLAN