

N 46 Domino-korttelin asemakaavamuutos N 46 Detaljplaneändring för Domino-kvarteret

Asemakaavaselostus Detaljplanebeskrivning



7.4.2014

Asia/Ärende 133/2013

Asemakaava koskee Nikkilässä sijaitsevia kiinteistöjä RN:o 2:162, 2:163, 2:165, 2:174, 2:214, 2:218 ja 7:212 sekä osaa kiinteistöstä 2:201. Alue käsittää voimassa olevan asemakaavan mukaisen korttelin 1002, sekä osan kortteleista 1001 ja 1004.

Asemakaavan muutoksella muodostuu asuinkerrostalojen korttelialue (AK), liikerakennusten korttelialue (KM), puisto (VP), katuaukio sekä katualuetta. Asemakaava korvaa voimassa olevan asemakaavan (ent. rakennuskaava, vahvistettu 1977, muutokset 1981 ja 1995), joka on pääosin toteutunut, mutta vanhentunut.

Tämä selostus liittyy 7.4.2014 päivätyyn asemakaavakarttaan (1:1000).

Kaavaselostus sekä kaavakartta määräyksineen julkaistaan kunnan internet-sivuilla: www.sipoo.fi/aseaakaavat/

Selostuksen valokuvat © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö ja Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy.

Selostuksen on laatinut Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy yhteistyössä Sipoon kunnan kaavoitusyksikön kanssa, ja kääntänyt ruotsiksi Maria Berg.

Kaavan laatijat:

Sipoon kunta/Sibbo kommun
Jarkko Lyytinen, kaavoitusarkkitehti
arkkitehti SAFA, YKS 487

Matti Kanerva, kaavoituspäällikkö
arkkitehti SAFA

Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy
Jukka Turtiainen
arkkitehti SAFA, YKS 404

Detaljplanen berör fastigheterna RN:r 2:162, 2:163, 2:165, 2:174, 2:214, 2:218 och 7:212 samt delar av fastigheten 2:201 i Nickby. Området omfattar kvarteret 1002 samt delar av kvarteren 1001 och 1004 i den gällande detaljplanen.

Detaljplaneändringen utformar ett kvartersområde för flervåningshus (AK), ett kvartersområde för affärslokaler (KM), park (VP), öppen plats samt gatuområde. Detaljplanen åsidosätter den gällande detaljplanen (f.d. byggnadsplanen som fastställdes 1977, förändringar 1981 och 1995), vilken har genomförts delvis men är föråldrad.

Denna beskrivning hänger samman den 7.4.2014 daterade detaljplanekartan (1:1000).

Planbeskrivningen samt plankartan med bestämmelser publiceras på kommunens webbplats: www.sibbo.fi/detaljplaner/

Fotografierna i beskrivningen © Sibbo kommuns planläggningsenhet och Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy.

Beskrivningen har sammanställts av Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy i samarbete med Sibbo kommuns planläggningsenhet och översatts till svenska av Maria Berg.

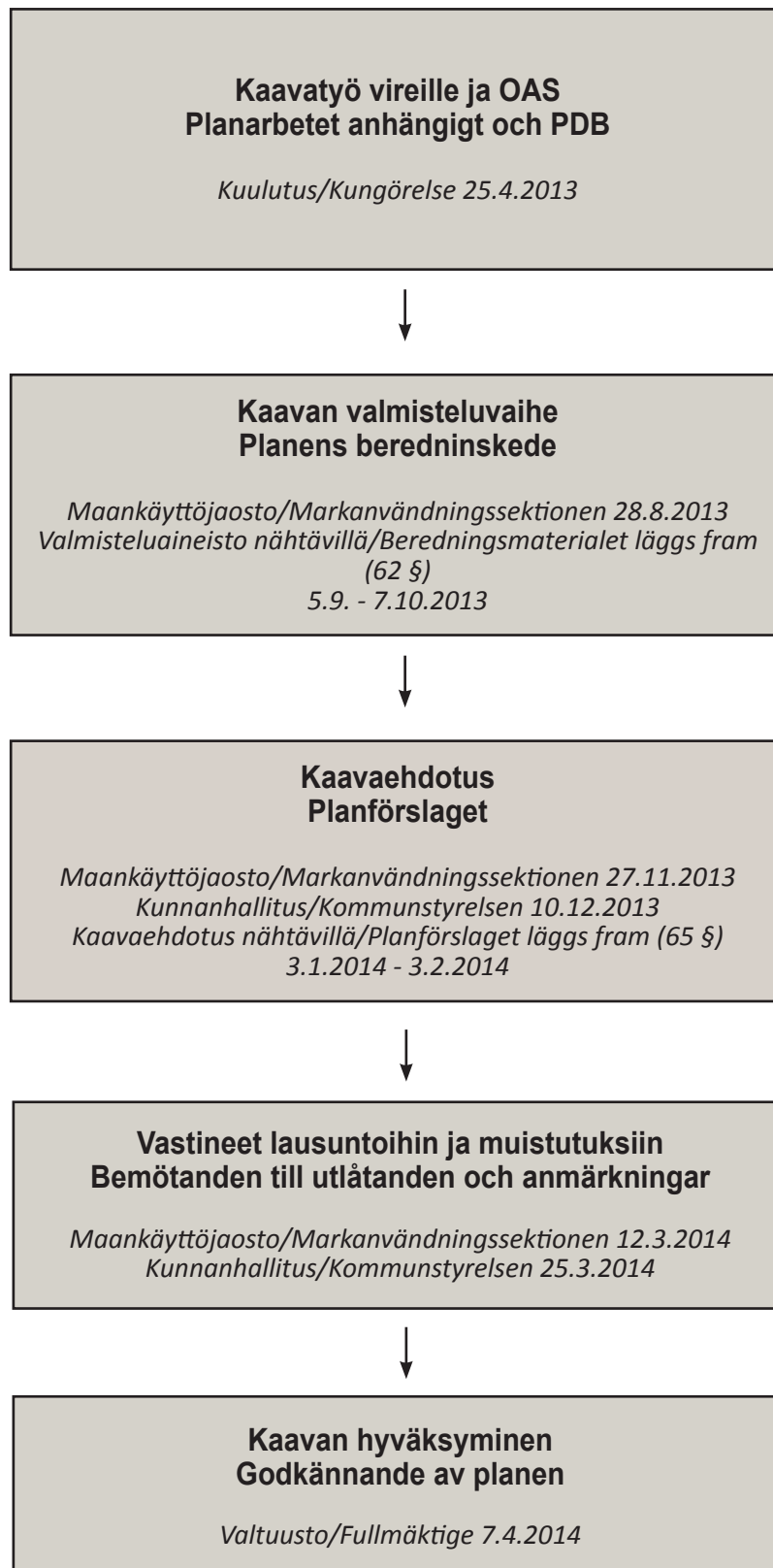
Planens beredare:

Sipoon kunta/Sibbo kommun
Jarkko Lyytinen, planläggningsarkitekt
arkitekt SAFA, YKS 487

Matti Kanerva, planläggningschef
arkitekt SAFA

Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy
Jukka Turtiainen
arkitekt SAFA, YKS 404





1 Perus ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoon kunta
Kunnanosa: Nikkilä
Kiinteistöt: R:No 2:162, 2:163, 2:165, 2:174, 2:201 (osa),
2:214, 2:218 ja 7:212
Kaavan nimi: Domino-korttelin asemakaavan muutos
Kaavanumero: N 46

1.2 Kaava alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Sipoon suurimman taajaman ja hallinnollisen keskuksen Nikkilän keskustassa, Nikkiläntien varrella. Alue rajautuu pohjoisessa Jussaksentiehen, idässä Pornaistentiehen ja lännessä Iso Kylätiehen.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavamuutos on Sipoon kaavoitusohjelman 2013-2016 kohde nro N 46. Kaavatyön tarkoitus on mahdollistaa korttelien uudistaminen ja täydennysrakentaminen vastaamaan nykyisiä asumisen ja liikerakentamisen tarpeita. Tavoitteena on tehostaa Nikkilän ydinkeskustassa sijaitsevan korttelien rakentamista, taajamakuvallisesti soveltuvien keinoin.

1 Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo kommun
Kommundel: Nickby
Fastigheter: RN:r 2:162, 2:163, 2:165, 2:174, 2:201 (del),
2:214, 2:218 ja 7:212
Planens namn: Detaljplaneändring för Domino-kvarteret
Plan nr: N 46

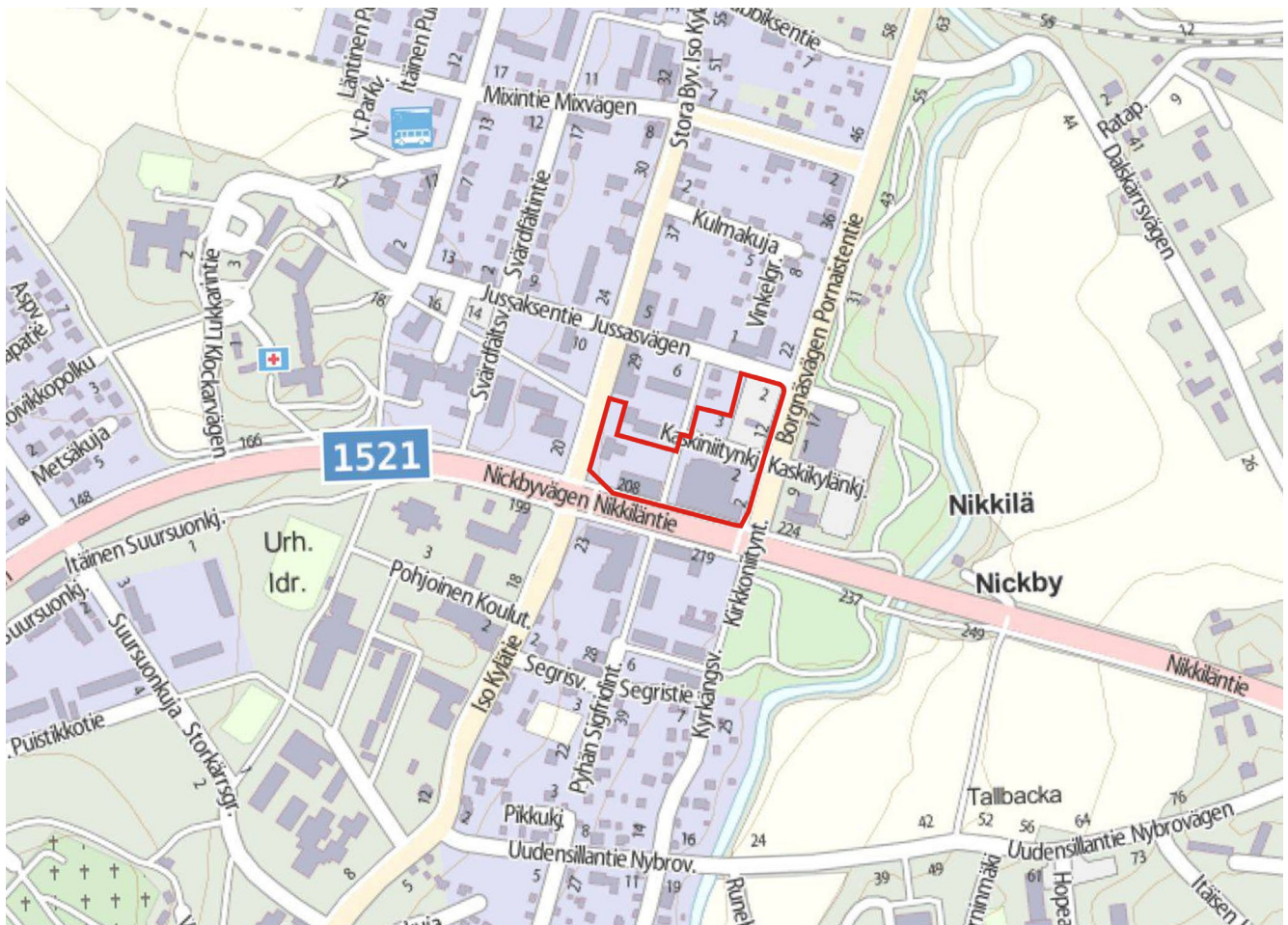
1.2 Planområdets läge

Planändringsområdet är beläget intill korsningen av Stora Byvägen och Nickbyvägen i Nickby centrum, som är den största tätorten och centrumet för förvaltning i Sibbo. Området gränsar i norr till Jussasvägen, i öst till Borgnäsvägen och i väst till Stora Byvägen.

1.3 Detaljplanens syfte

Detaljplaneändringen är objekt nr N 46 i Sibbo kommuns planläggningsprogram för perioden 2013-2016. Syftet med planarbetet är att göra det möjligt att förnya och kompletteringsbygga kvarteren så att det motsvarar dagens behov av bostads- och affärsbyggande. Ett annat mål är att effektivisera byggandet av kvarteren i Nickby centrum med iakttagande av metoder som lämpar sig för tätortsbilden.





Kaava-alueen sijainti, kaava-alue rajattu punaisella opaskarttaan.
Planändringsområdets läge, planområdet avgränsat med rött på guidekarta.



Kaava-alue merkitty punaisella nuolella ilmakehuvaan. Kuva on idästä länteen.
Planområdet med röd pil på flygbilden. Bilden är tagen från öst mot väst.

1.4 Sisällysluettelo

1 KAAVAPROSESSI JA KÄSITTELYVAIHEET	1
1 PERUS JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava alueen sijainti	2
1.3 Asemakaavan tarkoitus	2
1.4 Sisällysluettelo	4
1.5 Liiteluettelo	5
1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2. TIIVISTELMÄ	8
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	8
2.2 Asemakaava	8
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	9
3.1 Suunnittelualan yleiskuvaus	9
3.1.1 Luonnonympäristö	9
3.1.2 Rakennettu ympäristö	9
3.1.3 Erityispiirteet ja ympäristön häiriötekijät	10
3.1.4 Maanomistus	11
3.2 Suunnittelutilanne	12
3.2.1 Maakuntakaava	12
3.2.2 Yleiskaava	12
3.2.3 Asemakaava	13
3.2.4 Rakennusjärjestys	14
3.2.5 Pohjakartta	14
4. ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2 Asemakaavasuunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.3.1 Osalliset	15
4.3.2 Vireille tulo	15
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.4 Asemakaavan tavoitteet	16
4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset	16
4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	16
4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	17
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
5.1 Kaavan rakenne	18
5.1.1 Mitoitus	18
5.1.2 Palvelut	19
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.3 Aluevaraukset	19
5.3.1 Korttelialueet	19
5.3.2 Muut alueet	20
5.4 Kaavan vaikutukset	21
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön	23
5.4.3 Vaikutukset pohjaveteen	24
5.4.4 Vaikutukset kuntatalouteen	25
5.5 Ympäristön häiriötekijät	26
5.5.1 VAK-suuronnettomuusriskin arviointi	26
5.6 Asemakaavamerkinnot ja määräykset	26
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	27
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	27
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	27
6.3 Toteutuksen seuranta	27



1.5 Liitteet

1. OAS
2. Voimassa oleva / poistuva asemakaavat (rakennuskaavat)
3. Putki- ja johtokartta
4. Asemakaavakartta 1:1000
5. Asemakaavan merkinnät ja määräykset
6. Viitesuunnitelma (havainnekuva, aluejulkisivut, alueleikkaus, ilmakuvasekvenssi ja näkymäkuva)
7. Rakennettavuusselvitys N46 Domino-kortteli, Insinööritoimisto Severi Anttonen Oy, 2014

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

- Katsaus Sipoon Nikkilän osayleiskaava-alueen maiseman historiaan. Museovirasto.
- Nikkilän keskusta-alueen ideasuunnitelma. Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy, Trafix Oy ja Maisema-arkkitehdit Byman ja Ruokonen Oy, 18.8.2009
- Nikkilän ydinkeskustan uudisrakennusten maisemakuvalliset vaikutukset, Maisema-arkkitehtitoimisto Vainio, 2013
- 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
- Sipoon Nikkilän liikenneselvitys- ja suunnitelma. Sito Oy, 2013
- Nikkilän Domino-korttelin kaavamuutoksen liikenteellinen tarkastelu. Sito Oy, 2013
- Kaupan palveluverkkoselvitys 2025. FCG Oy, 2010
- Rakennettavuusselvitys N46 Domino-kortteli, Insinööritoimisto Severi Anttonen Oy, 2014

1.4 Innehållsförteckning

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.1 Identifikationsuppgifter.....	2
1.2 Planområdets läge.....	2
1.3 Detaljplanens syfte	2
1.4 Innehållsförteckning.....	4
1.5 Bilagor	5
1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen	5
2. SAMMANDRAG	8
2.1 Olika skeden i planprocessen.....	8
2.2 Detaljplanen.....	8
3. UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN	9
3.1 En allmän beskrivning av planeringsområdet.....	9
3.1.1 Naturmiljön	9
3.1.2 Den byggda miljön.....	9
3.1.3 Särdrag och störande faktorer i miljön	10
3.1.4 Markägförhållanden.....	11
3.2 Planeringssituationen	12
3.2.1 Landskapsplan	12
3.2.2 Generalplan.....	12
3.2.3 Detaljplan	13
3.2.4 Byggnadsordning	14
3.2.5 Grundkarta	14
4. OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN.....	15
4.1 Behovet av detaljplanering	15
4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna.....	15
4.3 Deltagande och samarbete	15
4.3.1 Intressenter	15
4.3.2 Anhängiggörande	15
4.3.3 Deltagande och växelverkan	15
4.4 Mål för detaljplanen	16
4.4.1 Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen.....	16
4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet	16
4.4.3 Mål som uppkommit under processen	17
5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN.....	18
5.1 Planens struktur.....	18
5.1.1 Dimensionering	18
5.1.2 Service	19
5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet.....	19
5.3 Områdesreserveringar.....	19
5.3.1 Kvartersområden.....	19
5.3.2 Övriga områden.....	20
5.4 Planens konsekvenser	21
5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön	21
5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön.....	23
5.4.3 Konsekvenser för grundvattnet	25
5.4.4 Konsekvenser för kommunekonomin	25
5.5 Störande faktorer i miljön	26
5.5.1 Bedömning av risken för storolyckor vid transport av farliga ämnen.....	26
5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser.....	26
6. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	27
6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet	27
6.2 Genomförande och tidsplanering	27
6.3 Uppföljning av genomförandet.....	27



1.5 Bilagor

1. Plan för deltagande och bedömning
2. Gällande/ utgående detaljplaner (byggnadsplaner)
3. Rör- och ledningskarta (i förslagsskedet)
4. Detaljplanekarta 1:1000
5. Beteckningar och bestämmelser i detaljplanen
6. Referensplan (illustration, områdesfasader, områdessektion, flygfotoanpassning och perspektivbild)
7. Rakennettavuusselvitys N46 Domino-kortteli, Insinööritoimisto Severi Anttonen Oy, 2014

1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen

- Katsaus Sipoon Nikkilän osayleiskaava-alueen maiseman historiaan. Museovirasto.
- Nikkilän keskusta-alueen ideasuunnitelma. Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy, Trafix Oy ja Maisema-arkkitehdit Byman ja Ruokonen Oy, 18.8.2009
- Nikkilän ydinkeskustan uudisrakennusten maisemakuvalliset vaikutukset, Maisema-arkkitehtitoimisto Vainio, 2013
- 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
- Sipoon Nikkilän liikenneselvitys- ja suunnitelma. Sito Oy, 2013
- Nikkilän Domino-korttelin kaavamuutoksen liikenteellinen tarkastelu. Sito Oy, 2013
- Kaupan palveluverkkoselvitys 2025. FCG Oy, 2010
- Rakennettavuusselvitys N46 Domino-kortteli, Insinööritoimisto Severi Anttonen Oy, 2014

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö sisältyy Sipoon kaavoitusohjelmaan 2013-2016. Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 25.4.2013. Valmisteluaineisto oli nähtävillä 5.9.-7.10.2013. Maankäyttöjaosto 27.11.2013
Kunnanhallitus 10.12.2013
Asemakaavan ehdotus oli julkisesti nähtävillä 3.1.2014 - 3.2.2014.
Maankäyttöjaosto 12.3.2014
Kunnanhallitus 25.3.2014
Kunnanvaltuusto 7.4.2014

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuinkerrostalojen rakentaminen Nikkiläntien ja Iso Kylätien risteykseen sijoittuvalle korttelialueelle. Paikalta puretaan kaksi käyttöikänsä päähän tullutta liikerakennusta. Lisäksi kaava mahdollistaa Nikkiläntien ja Pornaistentien kulmassa olevan marketin laajentamisen nykyisellä paikallaan.

Asuinkerrostalojen korttelialueelle saa asuinkerrostalojen ohella sijoittaa palveluasumiseen ja vanhusten asumiseen tarkoitettujen asuinkerrostaloja ja hoivakoteja. Korttelialueella on rakennusalat kahdelle VI-kerroksiselle rakennukselle. Rakennusalat on rajattu siten, että Nikkiläntien ja Iso Kylätien kulmaan muodostuu katuaukio. Kaavassa edellytetään että rakennusten maantasokerrokseen sijoitetaan myymälätiloja, jotka avautuvat katuaukiolle tai kevyen liikenteen väylälle. Ratkaisulla tavoitellaan elävän keskustan muodostumista.

Marketin pysäköintipaikkana jo nykyisellään toimivat alueet korttelissa 1004 sekä Kaskiniitynkujan katualue liitetään osaksi liikerakennusten korttelialuetta. Rakennusoikeuden määrää kasvatetaan siten, että markettia on mahdollista laajentaa.

Korttelialueiden uudistuessa kevyen liikenteen yhteyksiä jäsennellään paremmin uutta tilannetta vastaaviksi. Nykyinen Kauppakujan katualue säilyy ennallaan ja sitä jatketaan itään jalankululle varattuna katuna, joka yhdistyy Kaskiniitynpolun katualueeseen. Kaskiniitynpolulta kevyen liikenteen yhteys jatkuu liikerakennusten korttelialueen läpi itään ja tulevaisuudessa edelleen Sipoonjoen yli Joki-laakson asuinalueelle.

Kaavoitettavan alueen pinta-ala on 1,74 ha. Rakentamisen toteutuessa kaavan sallimassa laajuudessa (AK 4750 k-m² ja KM 5500 k-m²) korttelitehokkuudeksi muodostuu AK -korttelialueella 1.29 ja KM -korttelialueella 0.46

2. Sammandrag

2.1 Olika skeden i planprocessen

Planarbetet ingår i Sibbo kommuns planläggningsprogram för åren 2013–2016. Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 25.4.2013. Beredningsmaterialet var framlagt 5.9 - 7.10.2013. Markanvändningssektionen 27.11.2013
Kommunstyrelsen 10.12.2013
Förslaget till detaljplan var offentligt framlagt 3.1.2014 - 3.2.2014.
Markanvändningssektionen 12.3.2014
Kommunstyrelsen 25.3.2014
Fullmäktige 7.4.2014

2.2 Detaljplanen

Med detaljplaneändringen möjliggörs byggandet av flervåningshus på kvartersområdet i korsningen av Nickbyvägen och Stora Byvägen. Två affärsbyggnader som nått slutet av sin livslängd rivs ner på området. Förutom detta möjliggör planen att market-affären i hörnet av Nickbyvägen och Borgnäs vägen utvidgas på sin nuvarande plats.

På kvartersområdet för flervåningshus får förutom flervåningshus med bostadslokaler också byggas flervåningshus för serviceboende och äldre samt vårdhem. I kvartersområdet finns byggnadsyta för två byggnader med sex våningar. Byggnaderna är avgränsade så att det uppkommer en öppen plats i hörnet av Nickbyvägen och Stora Byvägen. Planen förutsätter att det placeras affärsutrymmen, som öppnar sig mot gatuområdet eller lätttrafikleden, i byggnadernas marknivå. Lösningen främjar uppkomsten av ett levande centrum.

Områdena i kvarteret 1004 samt Svedjeängsgrändens gatuområde som redan i nuläget fungerar som market-affärens parkeringsområde, ansluts till en del av affärsbyggnadernas kvartersområde. Byggrätten utökas så att det är möjligt att bygga ut market-affären.

Då kvartersområdena förnyas, struktureras förbindelserna för den lätta trafiken för att bättre motsvara den nya situationen. Det nuvarande Handelsgrändens gatuområde förblir oförändrat och det förlängs i öst som en gata reserverad för gångtrafik, som förenas med Svedjeängsstigens gatuområde. Förbindelsen för lätttrafik från Svedjeängsstigen fortsätter till öster genom kvartersområdet för affärsbyggnader och i framtiden vidare över Sibbo å till Ådalens bostadsområde.

Det planerade områdets areal omfattar 1,74 ha. Om byggandet genomförs i den omfattning planen tillåter (AK 4750 vy-m² och KM 5500 vy-m²) är kvarterseffektiviteten på kvartersområde AK 1.29 och på kvartersområde KM 0.46.

3. Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on keskeistä Nikkilän taajamakeskusta-aluetta. Se sijaitsee näkyvällä paikalla kaikista suunnista Nikkilän keskustaan saavuttaessa. Merkittävä osa Nikkilän kunnallisista palveluista (muun muassa terveysasema, kirjasto sekä useita päiväkoteja ja kouluja) sijaitsee suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä.

Asemakaava koskee kiinteistöjä RN:o 2:162, 2:163, 2:165, 2:174, 2:214, 2:218 ja 7:212 sekä osaa kiinteistöstä 2:201. Alue on pääosin yksityisessä omistuksessa.

3.1.1 Luonnonympäristö

Kaavoitettava alue on kokonaisuudessaan rakennettu, eikä alueella ole merkittäviä luontoarvoja.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Kaavoitettavan alueen Nikkiläntiehen ja Iso Kylätiehen rajautuvalla osalla on kaksi olemassa olevaa liikerakennusta, jotka ovat tulleet käyttöikänsä päähän. Rakennukset eivät vastaa alueen kehittämiseksi asetettuja tavoitteita, eivätkä ole hyödynnettävissä osana uusiutuvaa korttelirakennetta.

Nikkiläntien ja Pornaistentien kulmassa on S-market Varuboden. Marketin pysäköintialue sijoittuu Pornaistentien varrelle. Marketin ja sen pysäköintialueen välissä on Kaskiniitynkujan katualue.

Kaavoitettavan alueen pohjoispuolella korttelissa 1001 on kaksi nelikerroksista asuinkerrostaloa, sekä Iso Kylätien varrella yksikerroksinen liikerakennus.

Korttelissa 1004 Jussaksentien ja Kaskiniitynpolun kulmassa on kaksi erillispientaloa. Voimassa olevassa asemakaavassa tontit kuuluvat asuinkerrostalojen korttelialueeseen.

Nikkiläntien eteläpuolella korttelissa 2001 on käynnissä OP-korttelin asemakaavan muutos, joka tähtää korttelin uudistamiseen ja täydennysrakentamiseen.

3.1.3 Erityispiirteet ja ympäristön häiriötekijät

Nikkiläntien ja Pornaistentien meluarvot voisivat ilman hidasta ajonopeutta Nikkilän kehittyessä edellyttää melun suojausta korttelialueella. Liikenneympyröiden suojateiden hidasteiden vuoksi ajonopeudet ovat erittäin alhaisia ja tätä kautta liikennemelu pysyy alhaisena.

3. Utgångspunkter för planeringen

3.1 En allmän beskrivning av planeringsområdet

Planeringsområdet är ett viktigt område för utvidgningen av Nickby tätort. Det är beläget på en synlig plats oberoende av från vilket håll man närmar sig Nickby centrum. En betydande del av de kommunala tjänsterna i Nickby (bl.a. hälsocentralen, biblioteket samt flera daghem och skolor) finns i planeringsområdets omedelbara närhet.

Detaljplanen berör fastigheterna RN:r 2:162, 2:163, 2:165, 2:174, 2:214, 2:218 och 7:212 samt en del av fastigheten 2:201. Området är i huvudsak i privat ägo.

3.1.1 Naturmiljön

Området i planen är i sin helhet bebyggt och har inga betydande naturvärden.

3.1.2 Den byggda miljön

På det område i planen som gränsar till Nickbyvägen och Stora Byvägen finns två affärsbyggnader som kommit till slutet av sin livslängd. Byggnaderna motsvarar inte de utvecklingsmål som uppställts för området och är inte lämpliga som en del av den förnybara kvartersstrukturen.

I hörnet av Nickbyvägen och Borgnäs vägen finns S-market Varuboden. Market-affärens parkeringsområde finns längs Borgnäs vägen. Mellan market-affären och parkeringsområdet finns Svedjeängsgrändens gatuområde.

I kvarteret 1001 norr om området i planen finns två fyrvåningshus med bostadslokaler samt vid Stora Byvägen finns en affärsbyggnad i två plan.

I kvarteret 1004 i hörnet av Jussasvägen ja Svedjeängsstigen finns två solitära småhus. I den gällande detaljplanen hör tomterna till kvartersområdet för flervåningshus.

Söder om Nickbyvägen, i kvarteret 2001 pågår en detaljplaneändring för OP-kvarteret, som syftar till att förnya och kompletteringsbygga kvarteret.

3.1.3 Särdrag och störande faktorer i miljön

Utan låga körhastigheter kan Nickbyvägens och Borgnäs vägens bullervärden förutsätta bullerskydd i kvartersområdena när Nickby utvecklas. På grund av skyddsvägarnas fartguppar vid trafikrondellerna är körhastigheterna mycket låga och härigenom hålls trafikbullret nere.



Nikkilän keskustan ajallisesti monikerroksista rakennetta. Muutosalue merkitty punaisella. Tidsmässigt flerskiktig struktur i Nickby centrum. Planområdet avgränsat med rött.



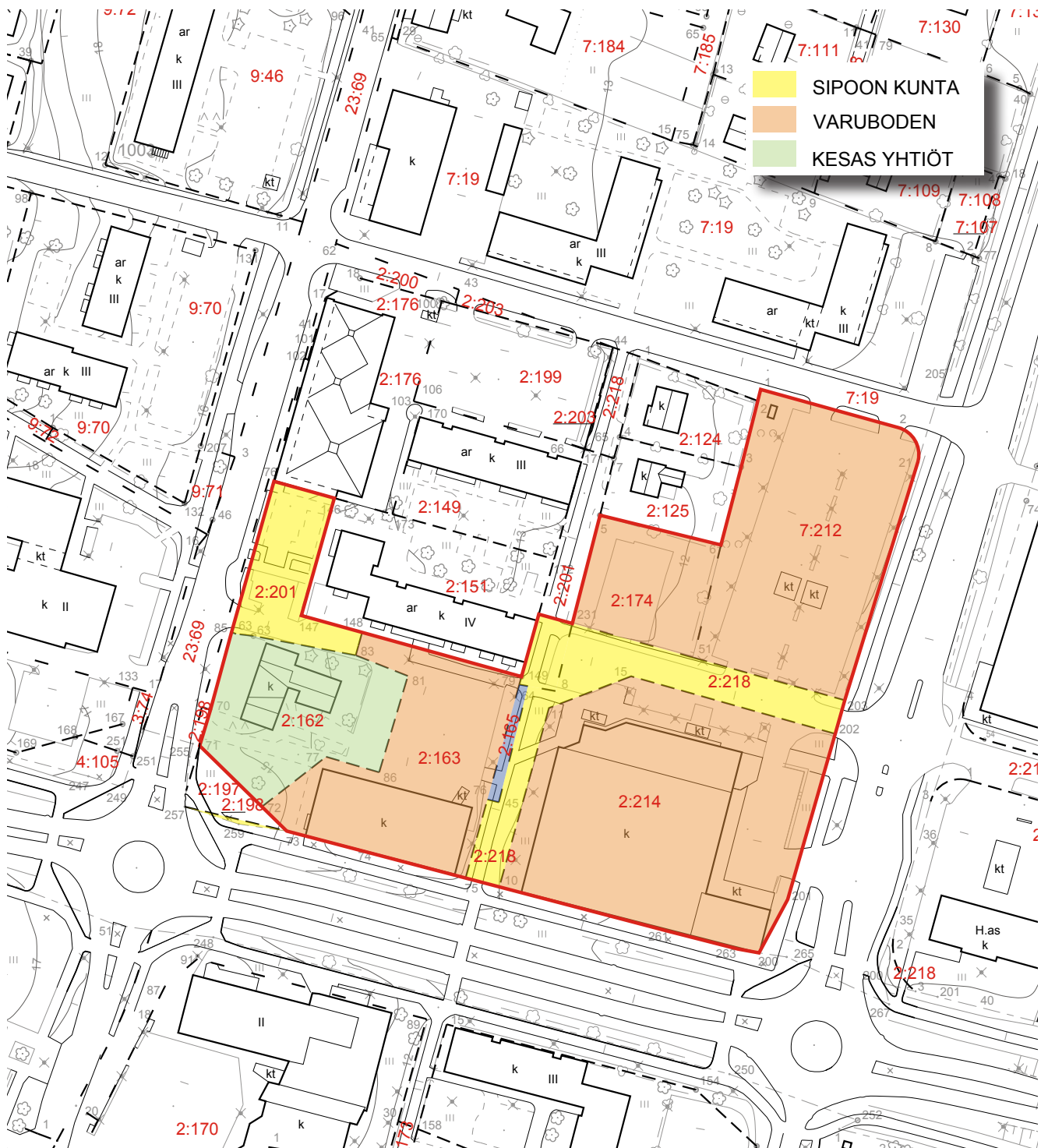
Näkymä Iso Kylätien liikenneympyrästä nykyiseen Domino-liikerakennukseen päin. Vy från Stora Byvägens rondell mot nuvarande Domino-affärsbyggnad.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Kiinteistöt 2:163, 2:165, 2:174, 2:214 ja 7:212 omistaa Osuuskauppa Varuboden-Oslan Handelslag. Kiinteistö 2:162 on Kesä-Yhtiöt Oy:n omistama. Katualueet ja voimassa olevan asemakaavan mukainen torialue (kiinteistöt 2:165, 2:201 ja 2:218) ovat kunnan omistuksessa.

3.1.4 Markägoförhållanden

Området i planen är i huvudsak i privat ägo. Fastigheterna 2:163, 2:165, 2:174, 2:214 och 7:212 ägs av Osuuskauppa Varuboden-Osla Handelslag. Fastigheten 2:162 ägs av Kesä-Yhtiöt Oy. Gatuområdena och torgområdet (fastigheterna 2:165, 2:201 och 2:218) i den gällande detaljplanen, ägs av kommunen.



Maanomistus.
Markägoförhållanden.

3.2 Suunnittelutilanne

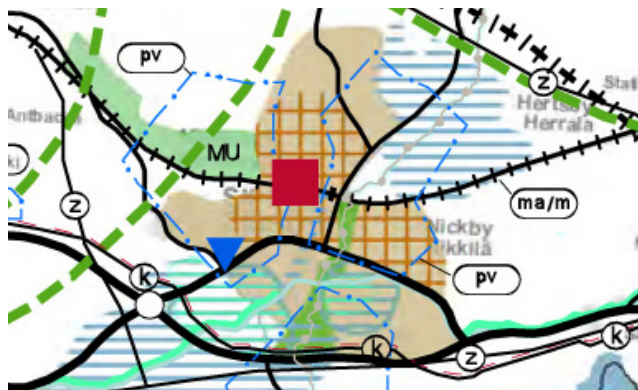
3.2.1 Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 15.2.2010 vahvistamassa Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C).



Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta (YM 15.2.2010).
Utdrag ur landskapsplan för Östra Nyland.

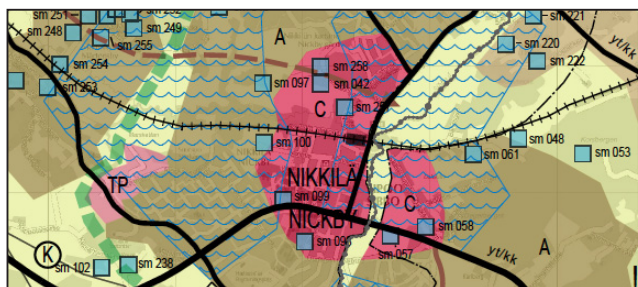
Maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta. Lisäksi keskustatoimintojen merkintä on alueen välittömässä läheisyydessä.



Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, Maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä 2013
Etapplandskapsplan 2, Landskapsplanernas inofficiella sammanställning 2013

3.2.2 Yleiskaava

Sipoon kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Sipoon yleiskaavassa 2025 suunnittelualue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen. Kaavoitettava alue sijaitsee tärkeällä, I-luokan pohjavesialueella (Nordåna 0175312).



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025
Utdrag ur generalplanen för Sibbo 2025.

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Landskapsplan

I Östra Nylands landskapsplan, som miljöministeriet fastställde 15.2.2010 är planändringsområdet fastställt som ett område för centrumfunktioner (C).

I etapplandskapsplan 2 för Nyland, som landskapsfullmäktige fastställde 20.3.2013 är planändringsområdet ett område för koncentrerade tätortsfunktioner. Dessutom finns en beteckning för centrumfunktioner i omedelbar närhet till området.

3.2.2 Generalplan

I Generalplan för Sibbo 2025, en plan med rättsverkningar godkänd av fullmäktige 15.12.2008, hör planändringsområdet till området för centrumfunktioner (C). Det planerade området är beläget på ett viktigt I-klassens grundvattenområde (Nordåna 0175312).

3.2.3 Asemakaava

Voimassa olevan asemakaavan (ent. rakennuskaava, vahvistettu 1977, muutokset 1981 ja 1995) mukaan korttelin 1001 suunnittelualueeseen kuuluva osa on asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta (AL). Kortteli 1002 on liikerakennusten korttelialuetta (KL) ja korttelin 1004 Pornaistentien puoleinen osa autopaikkojen korttelialuetta, jolle saa sijoittaa korttelin 1002 autopaikkoja. Osittain kaava-alueeseen kuuluva korttelin 1004 länsiosa on asuinkerrostalojen korttelialuetta, jolle on tällä hetkellä sijoitettu pysäköinti-paikkoja.

3.2.4 Rakennusjärjestys

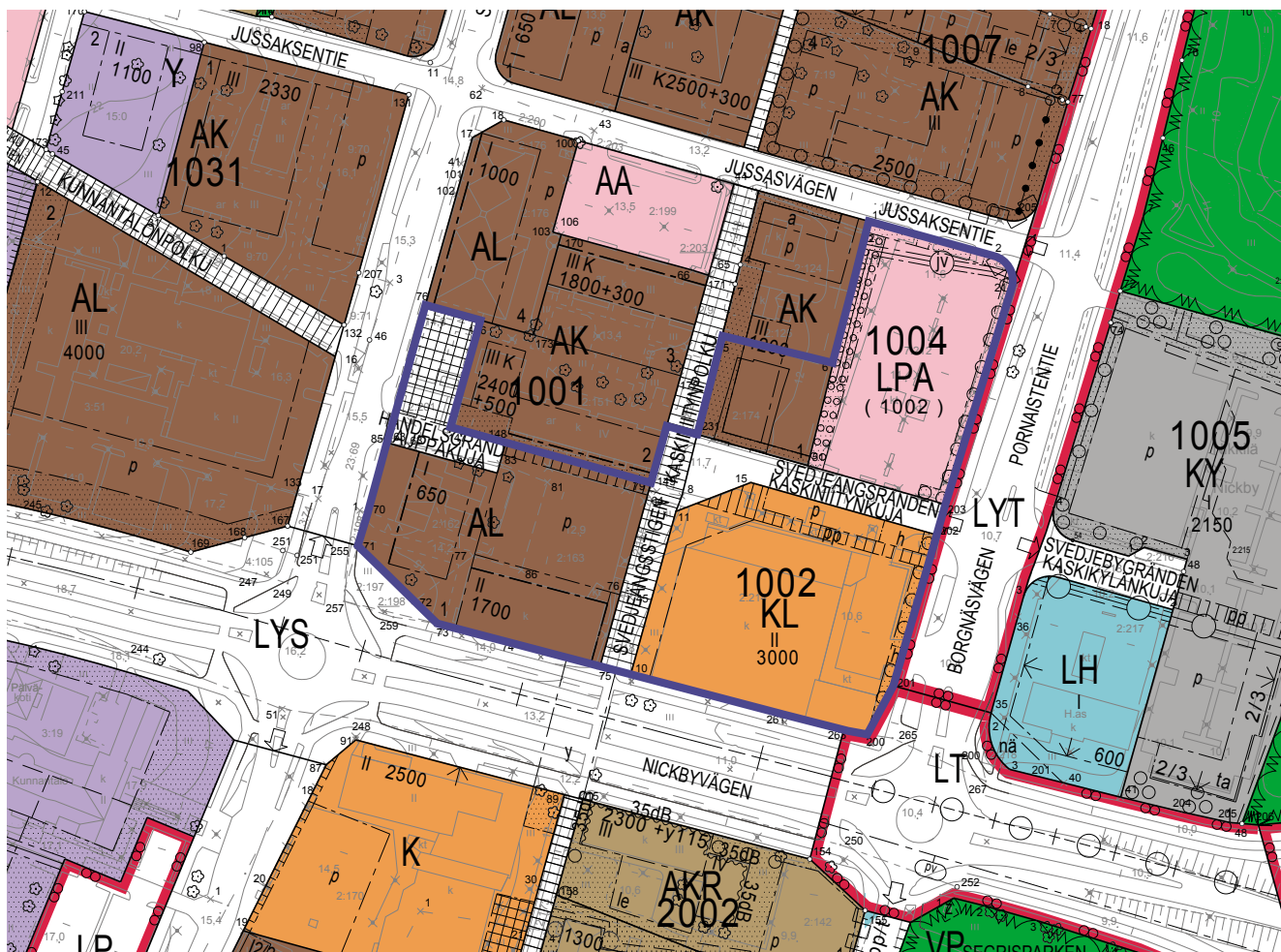
Maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä -asetuksessa olevien sekä muiden maankäyttöä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Sipoon kunnassa noudatettava kunnanvaltuuston 20.4.2002 ja 7.10.2005 hyväksymän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa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

3.2.3 Detaljplan

Enligt den gällande detaljplanen (den f.d. byggnadsplanen fastställdes 1977, ändringar 1981 och 1995) är kvarteret 1001 i planändringsområdet ett kvartersområde för bostads- och affärsbyggnader (AL). Kvarteret 1002 är ett kvartersområde för affärsbyggnader (KL) och kvarteret 1004 på Borgnäsvejens sida ett kvartersområde för bilplatser, där det får utföras 1002 bilplatser. Till planändringsområdet hör också delvis den västra delen av kvarteret 1004 som är ett kvartersområde för flervåningshus, där det för tillfället finns parkeringsplatser.

3.2.4 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 iaktas 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, detaljplan eller Finlands byggbestämmelsesamling. Bestämmelserna i byggnadsordningen kompletterar detalj- och generalplanerna såtillvida att planbestämmelserna gäller i första hand.



Ote voimassa olevien kaavojen yhdistelmästä. Kaavamuuutosalue rajattu kuvassa sinisellä.

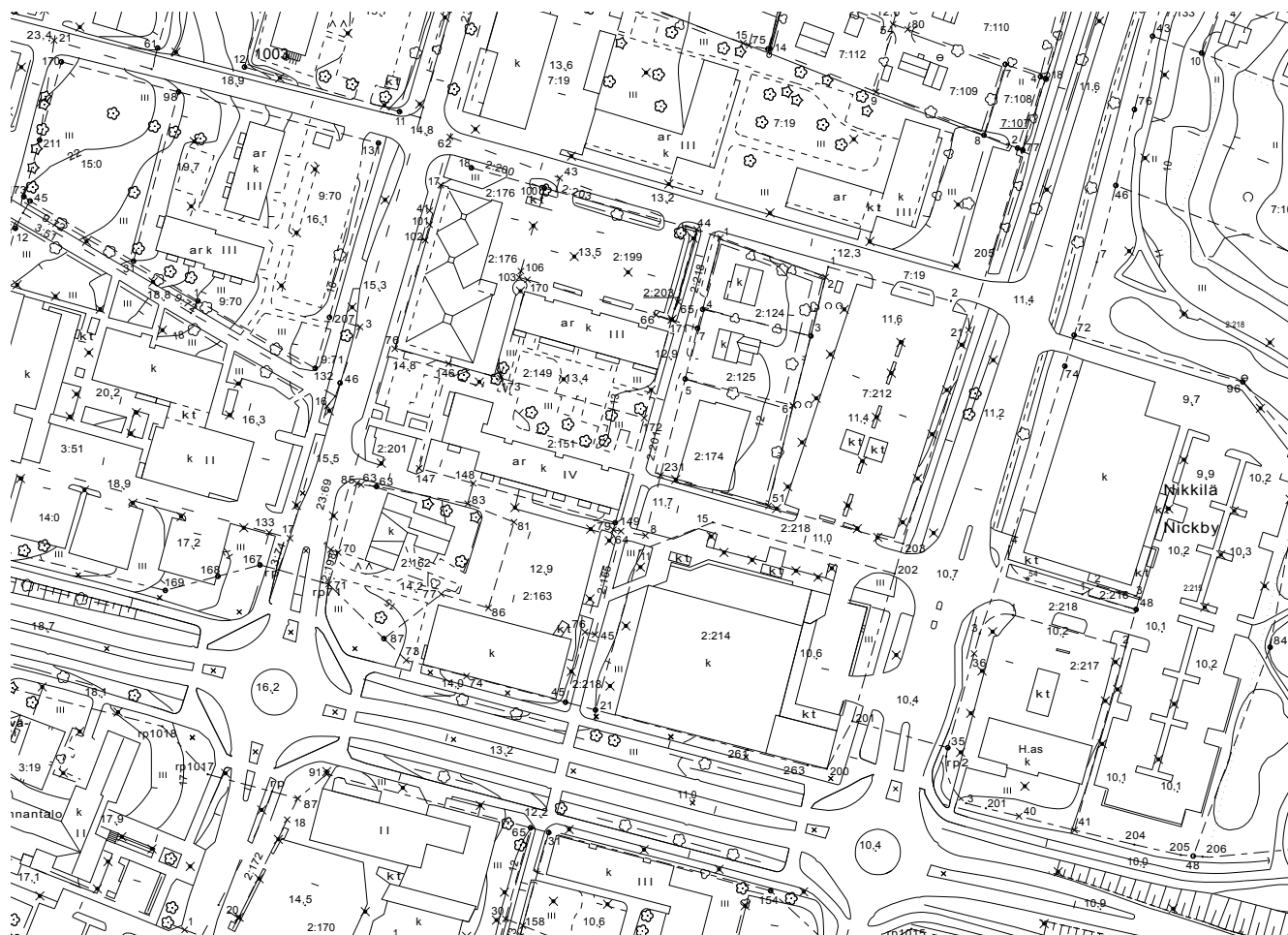
Utdrag ur den gällande plansammanställningen. Planändringsområdena har avgränsats med blått på bilden.

Pohjakartta on ajantasainen. Se esitetään kaavakartassa mittakaavassa 1:1000.

Pohjakartta on ajantasainen. Se esitetään kaavakartassa mittakaavassa 1:1000.

Grundkartan är up-to-date. Den läggs fram i skalan 1:1 000.

Grundkartan är up-to-date. Den läggs fram i skalan 1:1 000.



4. Asemakaava-suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutos sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2013-16. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on korttelirakenteen ja samalla Nikkilän keskustarakenteen tehostaminen taajamakuvallisesti soveltuvien keinoin.

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. Asemakaavamuutos on käynnistetty kunnan kaavoitusohjelman 2013-2016 (KH hyv. 27.11.2012) perusteella.

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 (liite 1).

4.3.2 Vireille tulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille 25.4.2013. Kaavan vireille tuloa ilmoitettiin kunnan virallisissa ilmoituslehdissä (Borgåbladet, Sipoon Sanomat) kunnan ilmoitustaululla sekä internet-sivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisilla on mahdollisuus koko kaavaprosessin ajan antaa palautetta kaavaprosessista ja valmisteltavasta kaavasta ottamalla yhteyttä kunnan kaavoitukseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmistelumateriaali on nähtävillä internetissä koko kaavaprosessin ajan.

4. Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Behovet av detaljplanering

Detaljplaneändringen ingår i kommunens planläggningsprogram för åren 2013–2016. Syftet med detaljplaneändringen är att effektivisera tätortsbilden i kvartersstrukturen och därmed i hela centrumstrukturen i Nickby med lämpliga instrument.

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. Detaljplaneändringen har startat med utgångspunkt i Sibbo kommuns planläggningsprogram 2013-2016 (KS godk. 27.11.12).

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 (bilaga 1).

4.3.2 Anhängiggörande

Planarbetet kungjordes anhängigt 25.4.2013. Att planen hade gjorts anhängig meddelades i kommunens officiella annonsorgan (Borgåbladet, Sipoon Sanomat) samt på kommunens anslagstavla och webbplats.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Intressenterna har under hela planprocessens gång möjlighet att ge respons på processen och på planen som är under beredning genom att kontakta kommunens planläggning.

Programmet för deltagande och bedömning och beredningsmaterialet för planen finns till påseende på internet under hela planprocessen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain 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 muutoksen tavoitteena on tehostaa Nikkilän keskustassa sijaitsevan kortteliryhmän rakentamista taajamakuullisesti soveltuvien keinoin. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Nikkiläntien ja Pornaistentien kulmassa sijaitsevan marketin laajentaminen, sekä uuden asuinkorttelin rakentaminen Nikkiläntien ja Iso Kylätien kulmaan. Laadittava asemakaava mahdollistaa myymälätilojen sijoittaminen asuinrakennusten maantasokerroksiin mahdollisimman laajasti.
- Kevyen liikenteen yhteyksiä ja pysäköintijärjestelyjä tarkistetaan uutta kokonaistilannetta vastaaviksi. Alueen poikki kulkee itä-länsi-suuntainen Nikkilän kevyen liikenteen pääreitteihin lukeutuva yhteys, joka jatkuu tulevaisuudessa edelleen Sipoonjoen yli Jokilaakson asuinalueelle. Myös pohjois-eteläsuuntainen yhteys Kaskiniitynpolku on tärkeä ja säilytetään toimivana.
- Uusi rakentaminen tulee sovittaa ympäristöönsä huolellisesti. Tavoitteena on sopusointuinen taajamakuva. Suunnittelussa tulee lisäksi kiinnittää huomiota siihen että uudisrakentaminen sovitetaan mittasuhteiltaan, muodoiltaan ja massojen kooltaan Iso Kylätien, Nikkiläntien ja Pornaistentien miljööseen. Rakennukset tulee sovittaa korkeussuhteiltaan yhteen muiden meneillään olevien hankkeiden kanssa.
- Asemakaavan toteutusta ohjaamaan laaditaan sitova rakentamistapaohje, joka asetetaan nähtäville ehdotusvaiheessa.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen

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 ska det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation.

Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Genom detaljplanen får inte heller markägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana 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:

- Syftet med detaljplaneändringen är att effektivisera tätortsbilden i kvartersstrukturen i Nickby centrum med lämpliga instrument. Detaljplaneändringen möjliggör ett utbyggande av marketaffären i hörnet av Nickbyvägen och Borgnäs-vägen, och att ett nytt bostadskvarter byggs i hörnet av Nickbyvägen och Stora Byvägen. Den sammantallda detaljplanen möjliggör att affärsutrymmen kan placeras i bostadshusens markvåning i så stor utsträckning som möjligt.
- Förbindelserna för lättrafik och parkeringsarrangemanget ses över så att de motsvarar den nya helhetssituationen. Genom området går i riktningen öst-väst förbindelsen som hör till huvudrutterna i lättrafiken i Nickby. Denna kommer i framtiden att fortsätta vidare över Sibbo å till Ådalens bostadsområde. Också norr-söder förbindelsen Svedjeängsstigen är viktig och bevaras funktionsduglig.
- Det nya byggandet skall anpassas till sin omgivning så att en enhetlig tätortsbild skapas. Vid planeringen ska man därtill fästa uppmärksamhet på att nybyggandet beträffande proportionerna, formerna och massan anpassas till miljön längs Stora Byvägen, Nickbyvägen och Borgnäs-vägen. Byggnaderna skall anpassas angående höjdförhållanden till övriga pågående projekt.
- För att styra förverkligandet av detaljplanen sammantalls anvisningar för byggsättet, vilka läggs fram offentligt i förslagsskedet.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet:

- Taajamarakenteen tiivistäminen suunnittelualueella noudattaa Uudenmaan maakuntakaavoissa ja Sipoon yleiskaava 2025:ssa esitettyjä periaatteita.
- Korttelialueiden käyttötarkoitukset päivitetään vastaamaan nykyistä ja tavoitteena olevaa tilannetta. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna rakennusoikeuden määrää tarkistetaan siten, että keskustatyyppinen asuminen ja marketin laajentaminen on mahdollista.
- Asemakaavan muutosta laadittaessa huomioidaan Nikkiläntien eteläpuolella käynnissä oleva OP- korttelin asemakaavan muutos.
- pohjavesien laatu varmistetaan riittävillä suojelumääräyksillä.
- hulevesien hallinta varmistetaan riittävällä vesien viivytysmääräyksellä.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

- Asemakaavalla pyritään mahdollistamaan katutason liikerakentaminen.
- Laadukkaasti toteutetut uudisrakentamishankkeet nostavat koko lähiympäristön tasoa ja siistivät sekavaa miljöötä.
- Samoin uudet asukkaat tuovat alueelle uutta elinvoimaa ja palvelujen paraneminen on mahdollista.
- Asemakaavan muutoksen myötä pyritään varmistamaan laadukkaan kaupunkitilan muodostuminen alueelle. Kevyen liikenteen yhteyksiä uudistettaessa tavoitteena on luonteva kokonaisuus, joka palvelee rakennusten käyttäjiä ja Nikkilän alueen asukkaita sujuvasti.
- Nikkiläntien ja Iso Kylätien kulmaan sijoitetaan katuaukio, joka liittää asuinkorttelin pihatilat julkiseen kaupunkitilaan. Tavoitteena on mahdollistaa keskustamainen asuinkortteli, jossa asuminen yhdistyy helposti saavutettavissa oleviin palveluihin ja elävään kaupunkitilaan. Aukio tarjoaa uuden kohtaamispaikan aivan Nikkilän ytimessä.

Mål som härletts av planeringssituationen:

- Koncentrerandet av tätortsstrukturen på planeringsområdet följer de principer som framställs i Nylands landskapsplaner och i generalplan för Sibbo 2025.
- Användningssyftet för kvartersområdena uppdateras så att de motsvarar nuläget och målet. I jämförelse med den gällande detaljplanen ses mängden byggnadsrätt över så att boende i centrumstil och marketaffärens utbyggande är möjligt.
- När detaljplaneändringen utarbetas ska OP-kvarterets detaljplaneändring, som pågår söder om Nickbyvägen, beaktas.
- grundvattnets kvalitet garanteras med tillräckliga skyddsbestämmelser.
- Dagvattenhanteringen säkras med tillräckliga fördröjningsbestämmelser

4.4.3 Mål som uppkommit under processen

- I detaljplanen eftersträvas en lösning där affärsbyggnaden kan förläggas till gatuplan.
- De högklassigt genomförda nybyggnadsprojekten höjer standarden på hela näromgivningen och snyggar upp den röriga miljön.
- Därtill ger de nya invånarna ny livskraft som förbättrar betingelserna för serviceutbudet.
- Detaljplaneändringen strävar till att försäkra att ett högklassigt stadsutrymme bildas på området. Då förbindelserna för lätttrafik förnyas är målet en naturlig helhet som smidigt tjänar dem som använder byggnaderna och invånarna i Nickby-området.
- I hörnet av Nickbyvägen och Stora Byvägen utförs en öppen plats som förenar bostadskvarterets gårdsområden till det offentliga stadsutrymmet. Målet är att möjliggöra ett centrumblikt bostadskvarter där boendet förenas med lättillgängliga tjänster och ett levande stadsutrymme. Den öppna platsen erbjuder en ny mötesplats alldeles i Nickby kärna.



Viitesuunnitelman havainneperspektiivi Referensplanens illustrationsperspektiv

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuinkerrostalojen rakentaminen Nikkiläntien ja Iso Kylätien risteykseen sijoittuvalle korttelialueelle. Paikalta puretaan kaksi käyttöikänsä päähän tullutta liikerakennusta. Lisäksi kaava mahdollistaa Nikkiläntien ja Pornaistentien kulmassa olevan marketin laajentamisen nykyisellä paikallaan.

Asuinkerrostalojen korttelialueelle saa asuinkerrostalojen ohella sijoittaa palveluasumiseen ja vanhusten asumiseen tarkoitettujen asuinkerrostaloja ja hoivakoteja. Korttelialueella on rakennusalat kahdelle rakennukselle. Iso Kylätiehen rajautuvalle rakennusosalalle saa rakentaa enintään kuusikerroksisen rakennuksen, jonka ylimmän kerroksen kerrosala saa olla enintään $\frac{3}{4}$ rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Nikkiläntiehen rajautuvalle rakennusosalalle saa rakentaa enintään kuusikerroksisen rakennuksen, jonka rinteeseen sijoittuvassa kellarikerroksessa enintään $\frac{1}{2}$ rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Samoin ylimmän kerroksen ala saa olla enintään $\frac{1}{2}$ rakennuksen suurimman kerroksen alasta.

Rakennukset sijoitetaan alueelle siten, että Nikkiläntien ja Iso Kylätien kulmaan muodostuu katuaukio. Kaavassa edellytetään että rakennusten maantasokerroksiin sijoitetaan myymälätiloja tai hoivakodin yhteistiloja, jotka avautuvat katuaukiolle tai kevyen liikenteen väylälle. Ratkaisulla tavoitellaan elävän keskustan muodostumista.

Asuinkorttelin pysäköinti järjestetään osittain maan päälle, osittain pihakannen alle.

Suunnittelualueella oleva market laajenee nykyisellä paikallaan Nikkiläntien ja Pornaistentiehen kulmassa. Liikerakennusten korttelialueen eteläosa on asemakaavan muutosluonnoksessa osoitettu rakennusosalaksi. Marketin pysäköintipaikkana jo nykyisin toimivat alueet korttelissa 1004 sekä Kaskiniitynkujan katualue liitetään osaksi liikerakennusten korttelialuetta. Pornaistentien reunaan pysäköintialueen laidalle on istutettava puurivi.

Korttelialueiden uudistuessa kevyen liikenteen yhteyksiä jäsennellään paremmin uutta tilannetta vastaaviksi. Nykyinen Kauppakujan katualue säilyy ennallaan ja sitä jatketaan itään jalankululle varattuna katuna, joka yhdistyy Kaskiniitynpolun katualueeseen. Kaskiniitynpolulta kevyen liikenteen yhteys jatkuu liikerakennusten korttelialueen läpi itään ja tulevaisuudessa edelleen Sipoonjoen yli Joki-laakson asuinalueelle.

5. Redogörelse för detaljplanen

5.1 Planens struktur

Detaljplaneändringen möjliggör uppbyggandet av bostadsvåningshus på kvartersområdet i korsningen av Nickbyvägen och Stora Byvägen. Två affärsbyggnader som nått slutet av sin livslängd rivs ner på området. Förutom detta möjliggör planen att market-affären i hörnet av Nickbyvägen och Borgnäs vägen utvidgas på sin nuvarande plats.

På kvartersområdet för flervåningshus får förutom flervåningshus med bostadslokaler också byggas flervåningshus för serviceboende och äldre samt vårdhem. I kvartersområdet finns byggnadsyta för två byggnader. På byggnadsytan som gränsar till Stora Byvägen får byggas en byggnad med högst sex våningar och den översta våningens våningsyta får vara endast $\frac{3}{4}$ av den största våningens yta i byggnaden. På den byggnadsyta som gränsar mot Nickbyvägen får byggas en byggnad med högst sex våningar och i källarvåningen som placeras i slutningen får endast $\frac{1}{2}$ av ytan i den största våningen användas till det utrymme som räknas till våningsytan. Den översta våningens yta får vara högst $\frac{1}{2}$ av byggnadens största vånings yta.

Byggnaderna placeras så att det uppkommer en öppen plats i hörnet av Nickbyvägen och Stora Byvägen. Planen förutsätter att det i byggnadernas markvåning placeras affärsutrymmen eller vårdhemmets gemensamma utrymme som öppnar sig mot gatuområdet eller leden för lätttrafik. Lösningen främjar uppkomsten av ett levande centrum.

Parkeringen i bostadskvarteret ordnas delvis på marken, delvis under gårdslocket.

Market-affären som finns på planeringsområdet utvidgas på sin nuvarande plats i hörnet av Nickbyvägen och Borgnäs vägen. Den södra delen av affärsbyggnadernas kvartersområde är betecknat som byggnadsyta i utkastet för detaljplaneändringen. Områdena i kvarteret 1004 samt Svedjeängsgrändens gatuområde som redan i nuläget fungerar som market-affärens parkeringsområde, ansluts till en del av affärsbyggnadernas kvartersområde. I utkanten av parkeringsområdet längs Borgnäs vägen ska planteras en rad av träd.

Då kvartersområdena förnyas, struktureras förbindelserna för den lätta trafiken för att bättre motsvara den nya situationen. Det nuvarande gatuområdet vid Handelsgränd förblir oförändrat och det förlängs i öst som en gata reserverad för gångtrafik, som förenas med Svedjeängsstigens gatuområde. Förbindelsen för lätttrafik från Svedjeängsstigen fortsätter till öster genom kvartersområdet för affärsbyggnader och i framtiden vidare över Sibbo å till Ådalens bostadsområde.

5.1.1 Mitoitus

Kaavoitettavan alueen pinta-ala on 1,74 ha. Rakentamisen toteutuessa kaavan sallimassa laajuudessa (AK 4750 k-m² ja KM 5500 k-m²). Uutta kerrosalaa kaavamuutoksella muodostuu lisää 4900 k-m². Korttelitehokkuudeksi muodostuu AK -korttelialueella 1.29 ja KM -korttelialueella 0.46.

5.1.2 Palvelut

Suunnittelualueella toimii tällä hetkellä S-market Varuboden ja asemakaavan muutos mahdollistaa marketin laajentamisen ja toimintojen kehittämisen nykyisellä paikalla. Asuinkerrostalojen korttelialueella edellytetään, että rakennusten maantasokerrokseen sijoitetaan myymälätiloja.

Merkittävä osa Nikkilän kunnallisista palveluista (muun muassa terveysasema, kirjasto sekä useita päiväkoteja ja kouluja) sijaitsee suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä. Suunnittelualuetta lähinnä oleva kunnallinen päiväkotijoukko sijaitsee noin 200 metrin päässä. Lähin koulu sijaitsee n. 500 m päässä, terveysasema n. 150m päässä, lukio n. 250m päässä. Erilaisia kaupallisia palveluja on aivan lähellä Iso Kylätien varrella.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueelle on laadittu rakentamistapaohje ehdotusvaiheeseen, joka ohjaa korttelin rakentamista siten, että uudet rakennukset sopivat ympäristöönsä mm. värikyksen, katto- ja muotojen sekä sijoittelunsa kannalta.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-8)

- Asuinkerrostalojen korttelialueelle saa asuinkerrostalojen ohella sijoittaa palveluasumiseen ja vanhusten asumiseen tarkoitettujen asuinkerrostaloja ja hoivakoteja.
- Rakennusoikeus on esitetty kerrosalaneliömetreinä. Kahden erillisen rakennusalan yhteen laskettu rakennusoikeuden määrä on 4750 k-m².
- Iso Kylätien rajautuvalla rakennusallalla suurin sallittu kerrosalaluokitus on VI(¾) ja Nikkiläntien rajautuvalla rakennusallalla 1/2k VI (½).
- Sallitusta kerrosalasta vähintään 300 k-m² on käytettävä myymälätiloiksi tai hoivakodin katuaukiolle avautuviksi yhteistiloiksi. Kaavassa osoitetaan julkisivut, joihin liike-tilojen tai hoivakodin yhteistilojen tulee avautua ja joista tulee olla suora käynti katuaukiolle tai kevyen liikenteen väylälle.

5.1.1 Dimensionering

Planområdets areal omfattar ca 1,74 ha. Då byggandet genomförs i den omfattning planen tillåter (AK 4750 v-m² ja KM 5500 v-m²). I och med planändringen bildas 4900 m² ny våningsyta. Kvarterseffektiviteten är på kvartersområde AK 1.29 ha och på KM -kvartersområdet 0.46.

5.1.2 Service

På planområdet finns för tillfället S-market Varuboden och detaljplaneändringen möjliggör att market-affären byggs ut och dess funktioner utvecklas på sin nuvarande plats. På kvartersområdet för flervåningshus med bostadslokaler förutsätts att det i byggnadernas markvåning placeras affärsutrymmen.

En betydande del av de kommunala tjänsterna i Nickby (bl.a. hälsocentralen, biblioteket samt flera daghem och skolor) finns i planeringsområdets omedelbara närhet.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Anvisningar för byggsättet har utarbetats för området inför förslagsskedet. Anvisningarna styr byggandet av kvarteret så att nya byggnader anpassas till omgivningen med hänsyn bl.a. till byggnadernas färgsättning, takform och placering.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Kvartersområdet för flervåningshus (AK-8)

- På kvartersområdet för flervåningshus får förutom flervåningshus med bostadslokaler också byggas flervåningshus för serviceboende och äldre samt vårdhem.
- Byggrätten har anvisats i kvadratmeter våningsyta. Den sammanlagda byggrätten på de två skilda byggnadsytorna är 4750 v-y-m².
- På byggnadsytan som gränsar till Stora Byvägen, är det största tillåtna antalet våningar VI (¾) och på byggnadsytan som gränsar till Nickbyvägen (½)VI.
- Av den tillåtna våningsytan måste minst 300 v-y-m² användas till affärsutrymmen eller till vårdhemmets gemensamma utrymmen som öppnar sig mot gatuområdet. I planen anvisas de fasader mot vilka affärsutrymmena eller vårdhemmets gemensamma utrymmen ska öppna sig och varifrån det ska finnas en direkt gång till gatuområdet eller leden för lätttrafik.
- Skyddstak vid ingångar, balkonger och terrasser får sträcka sig högst 3 meter på tomten ytterom byggnadsytan.

- Sisääntulokatokset, parvekkeet ja terassit saavat ulottua enintään 3 metriä rakennusalan ulkopuolelle tontilla.
- Pysäköinti järjestetään osittain maan päälle ja osittain pihakannen alle. Ala, jolle pihakannen alaisia autopaikkoja saa rakentaa, on osoitettu kaavassa. Pysäköintilaitoksen ajoluiskat ja muut välttämättömät rakenteet saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.
- Vajaa kattokerros ei saa ulottua aukioon tai Nikkiläntien rajoituvan julkisivun pintaan. Vajaan kattokerroksen päälle ei saa rakentaa ullakkoa tai esimerkiksi iv-konehuonetta.
- Asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 15% sallitusta asuntokerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia aputiloja, kuten harrastus-, kerho-, ja saunatiloja.

Liikerakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM)

- Liikerakennusten korttelialueelle saa sijoittaa enintään 5500 k-m² myymälätiloja.
- Suurin sallittu kerrosluku on II.
- Rakennusala sijoittuu alueen etelälaidalle Nikkiläntien ja Pornaistentien kulmaan. Sisääntulokatokset saavat ulottua enintään 3 metriä rakennusalan ulkopuolelle tontilla.
- Korttelialueen poikki kulkee itä-länsi-suuntainen yleiselle jalankululle tarkoitettu reitti. Yhteyden järjestäminen ja ylläpitäminen on maanomistajan vastuulla. Kaavassa on osoitettu yhteyden ohjeellinen sijainti. Lopullinen sijainti riippuu rakennuksen sijoittumisesta tontille.
- Korttelialueen pohjoisosa on varattu pysäköimispaikaksi. Alueelle saa rakentaa katoksia ostoskärryille.
- Pysäköinti järjestetään osittain maan päälle ja osittain pihakannen alle. Ala, jolle pihakannen alaisia autopaikkoja saa rakentaa, on osoitettu kaavassa. Pysäköintilaitoksen ajoluiskat ja muut välttämättömät rakenteet saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

5.3.2 Muut alueet

Katualueet

Kauppakujan katualue säilyy. Kauppakujan jatkeena olevaa kevyen liikenteen väylää parannetaan ja se muutetaan jalankululle varatuksi katualueeksi joka yhdistyy Kaskiniitynpolkuun.

Puisto (VP)

Osa kunnan omistuksessa olevasta torialueesta muutetaan puistoksi.

- Parkeringen i bostadskvarteret ordnas delvis på marken, delvis under gårdslocket. Området där bilplatser under gårdslocket får byggas är utmärkt på detaljplanen. Avfarter och andra nödvändiga konstruktioner till parkeringsinrättningen får byggas utöver byggrätten.

- Indragen takvåning får inte sträcka sig till skvären eller till fasdytan som angränsar till Nickbyvägen. På en indragen takvåning får inte byggas vindsutrymmen eller t.ex. maskinrum för luftkonditionering.

- Utöver den byggnadsrätt som anvistas i detaljplanen får man utanför bostaden bygga serviceutrymmen som betjäna boendet så som hobby-, klubb- och bastuutrymmen, högst 15 % av en tillåtna bostadsvåningsytan.

Kvartersområdet för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras (KM)

- På kvartersområdet för affärsbyggnader får byggas affärsutrymmen för högst 5500 vy-m².
- Största tillåtna våningsantal är II.
- Byggnadsytan placeras på områdets södra kant i hörnet av Nickbyvägen och Borgnäsavägen. Skyddstak vid ingångar får sträcka sig högst 3 meter på tomten ytterom byggnadsytan.
- Genom kvartersområdet går en rutt i öst-väst riktning, som är avsedd för fotgängare. Det är markägarens ansvar att arrangera förbindelsen och att underhålla den. På detaljplanen har förbindelsens ungefärliga läge utmärkts. Det slutliga läget beror på var på tomten byggnaden placeras.
- Den norra delen av kvartersområdet har reserverats till parkeringsområde. På området får byggas skyddstak för shoppingvagnar.
- Parkeringen i bostadskvarteret ordnas delvis på marken, delvis under gårdslocket. Området där bilplatser under gårdslocket får byggas är utmärkt på detaljplanen. Avfarter och andra nödvändiga konstruktioner till parkeringsinrättningen får byggas utöver byggrätten.

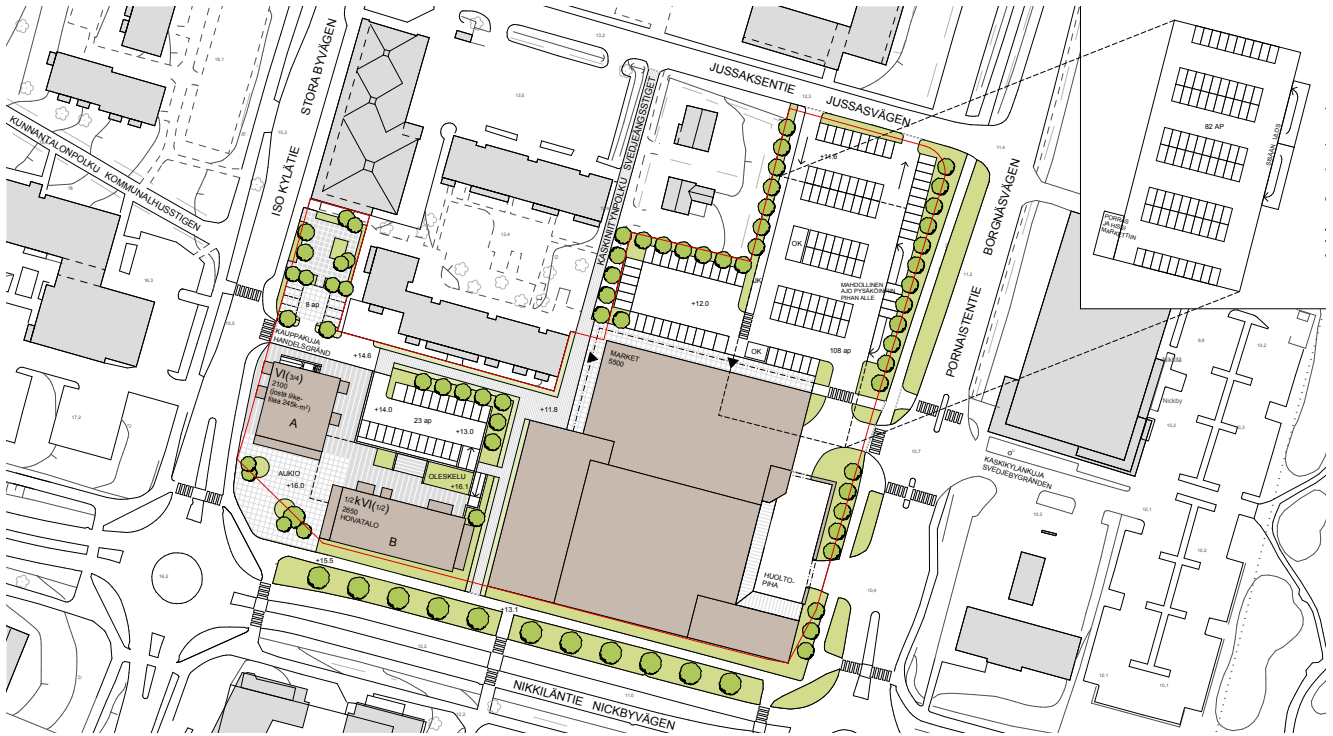
5.3.2 Övriga områden

Gatuområden

Handelsgrändens gatuområde bevaras. Den lättrafikled som fortsätter från Handelsgrändens förbättras och den omändras så den blir ett gatuområde reserverat för fotgängare och binds samman med Svedjeängsstigen.

Park (VP)

En del av det torgområde som är i kommunens ägo ändras till parkområde.



Viitesuunnitelman havainnekuva Referensplanens illustration

Marketille on kaavamuutoksessa mahdollistettu myös maanalainen pysäköinti nykyisen pysäköintialueen alle ja näin varmistettu autopaikkojen riittävyys. Pysäköintikellari voidaan liittää markettiin hissillä. Lisääntynyt pysäköinti on myös huomioitu liikennetarkasteluissa (Sito Oy).

Liikenneympyrän koillisnurkaan syntyvä uusi katuaukio nostaa Nikkilän keskustan vetovoimaa ja elävöittää taajamaa. Uusi kohtaamispaikka liiketiloineen vahvistaa asukkaiden sosiaalista kanssakäymistä.

Kaavassa on myös muutettu osa vanhasta torialueesta Kauppapuistikko nimiseksi puistoksi, näin voidaan kehittää nyt heikossa kunnossa olevaa ja taajamakuullisesti tärkeää kohtaa viihtyisämmäksi.

I planändringen har också en underjordisk parkering möjliggjorts för marketen under det nuvarande parkeringsområdet och på detta sätt har bilplatsernas tillräcklighet tryggats. Parkeringskällaren kan anslutas till marketen med en hiss. Den utökade parkeringen har också beaktats i trafikgranskningen (Sito Oy).

Den nya gatuskvären som bildas i trafikrondellens nordöstra hörn höjer Nickby centrum's dragningskraft och gör tätorten mer levande. En ny mötesplats med affärsutrymmen stärker invånarnas sociala umgänge.

I planen har också en del av det gamla torgområdet ändrats till en park med namnet Handelsparken. På det här viset kan vi utveckla det här för tätortsbilden viktiga området, som nu är i dåligt skick, till en trivsammare plats.



Kauppapuistikon ideasuunnitelman havainnekuva Handelsparken, illustration (Maisema-arkkitehtitoimisto Vainio)

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavoitettava alue on kokonaisuudessaan rakennettu, eikä alueella ole merkittäviä luontoarvoja.

Uuden asuinrakentamisen ja pysäköinnin uudelleenjärjestelyjen vaikutuksesta Nikkiläntiehen ja Iso Kylätiehen rajautuvalla asuinkeuhkoalueen korttelialueella on mahdollista toteuttaa korkeatasoinen rakennettu pihatila, johon liittyy myös julkinen katuaukio.

Kaavassa edellytetään että asuinkeuhkon kevyen liikenteen väylään rajautuville sivuille istutetaan puurivit.

5.4.3 Vaikutukset pohjaveteen

Asemakaavan muutosalue sijaitsee I-luokan pohjavesialueella (Nordåna 0175312), joka on mahdollinen veden varantoalue. Rakennettavuusselvityksen 2014 pohjalta vaikutukset pohjaveteen ovat hallittavissa ja haitalliset vaikutukset estettävissä oikeilla suunnitteluratkaisuilla. Pohjavesi on noin 1-2,2m syvyydessä ja virtausuunta on itään Sipoojokeen päin, paineellisuutta ei ole havaittu.

Hoikilla teräspilareilla kantavaan kerrokseen asti perustetuilla, pohjaveden tason yläpuolelle perustetuilla rakennuksilla ei tässä tilanteessa selvityksen pohjalta ole haitallista vaikutusta pohjavesiin, kunhan pohjavesimääräyksiä noudatetaan. Alapohjat tulee rakentaa kantavina, ja niiden alle tehdään tuuletettu alustatila.

Savialueella voidaan peruskuivatuksella pohjaveden tasoa alentaa alle metrillä ilman että sillä on haitallisia vaikutuksia tontin ulkopuolelle.

Rakenneteknisesti merkittävä tekijä on pohjaveden painekorkeuden alentamiskielto. Pohjaveden painekorkeuden alentamiskielto tekee maanalaisten tilojen rakentamisen hankalaksi. Niiden rakentaminen on mahdollista, mutta kallista. Kaavamuutokseen on kuitenkin kaupan toimivuuden varmistamiseksi jätetty mahdollisuus pysäköintikellarin rakentamiseen. Kaavamuutoksen vaikutukset pohjaveteen ovat poistettavissa tai hallittavissa rakennettavuusselvityksessä esitetyillä keinoilla ja pohjavesien suojelumääräyksiä noudattamalla.

Kaavamääräyksillä estetään mahdollisia haitallisia vaikutuksia pohjaveteen ohjaamalla rakentamista seuraavasti:

- Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että jätevesiä ei pääse maaperään.
- Alueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita tai muita pohjavettä likaavia aineita.
- Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava vesitiiviiseen katettuun suoja-altaaseen.
- Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.
- Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat

5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

Området i planen är i sin helhet bebyggt och har inga betydande naturvärden.

Som följd av det nya bostadsbyggandet och omorganiseringarna angående parkeringen är det möjligt att i kvartersområdet för flervåningshus, som gränsar till Nickbyvägen och Stora Byvägen, förverkliga ett högklassigt byggt gårdsområde med tillhörande offentlig öppen plats.

Detaljplanen förutsätter att det planeras rader av träd vid gränsen mellan bostadskvarteret och leden för den lätta trafiken.

5.4.3 Konsekvenser för grundvattnet

Det planerade området är beläget på ett viktigt I-klassens grundvattenområde (Nordåna 0175312), som är ett möjligt reservområde för vattentäkt. På basen av bygghetsutredningen 2014 kan konsekvenserna för grundvattnet kontrolleras och de skadliga verkningarna hindras med rätta planeringslösningar. Grundvattnet ligger på ca 1-2,2 meters djup och strömningsriktningen är östlig mot Sibbo å. Inga observationer om artetiskt grundvatten har gjorts.

Byggnader som grundlagts med tunna stålpelare upp till den bärande våningen ovanför grundvattenytan medför inte enligt utredningen skadliga verkningar för grundvattnet, förutsatt att grundvattenbestämmelserna följs.

På områden med lera kan grundvattennivån genom basdränning sänkas under en meter utan att det medför skadliga verkningar utanför tomten.

En konstruktionstekniskt betydelsefull faktor är att förbjuda sänkning av grundvattnets trycknivå. Förbudet mot att sänka grundvattnets tryckhöjd gör det svårt att bygga underjordiska lokaler. Det är möjligt att bygga sådana, men dyrt. För att säkerställa att butiken fungerar omfattar planändringen dock en möjlighet att bygga en parkeringsskallare. Planändringens konsekvenser för grundvattnet kan elimineras eller kontrolleras genom att följa metoderna i bygghetsutredningen och skyddsbestämmelserna för grundvattnet.

Med planbestämmelserna förhindrar man möjliga skadliga konsekvenser för grundvattnet genom att styra byggandet på följande sätt:

- Avlopp ska byggas så tät att inget avloppsvatten sipprar ut i marken.
- I området är det inte tillåtet att förvara löst eller att lagra flytande bränsle och andra ämnen som kan förorena grundvattnet.
- Alla behållare som är avsedda för flytande bränsle eller andra ämnen som medför risker för grundvattnets kvalitet ska placeras i en vattentät, täckt skyddsbassäng. Bassängens volym ska vara större än den största mängden vätska

rajoittaa ympäristösuojelulain

7 § (maaperän pilaamiskielto) ja 8 § (pohjaveden pilaamiskielto). Alueella

toteutettavissa rakentamis- yms. hankkeissa on lisäksi otettava huomioon vesilain 3

luvun 2 §, jossa säädetään luvanvaraisista hankkeista.

- Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista.

- Istutusalueilta, katoilta ja muilta piha-alueilta kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää.

- Pysäköintialueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla ja pysäköintialueiden hulevedet tulee hallitusti johtaa öljynerotuskaivon kautta.

- Autojen pesu on kiellettyä pohjavesialueella muualla kuin tarkoitukseen rakennetulla asianmukaisella pesupaikalla.

- Maalämpöpöjärjestelmiä ei saa sijoittaa pohjavesialueelle.

5.4.4 Vaikutukset maaperään:

Kaavan mahdollistamat rakennushankkeet on mahdollista toteuttaa rakennettavuusselvityksen pohjalta saatujen suunnitteluperiaatteiden pohjalta. Kaavamuutosalue on rakennettua ympäristöä ja haitallisia vaikutuksia nykytilanteessa maaperään esim. painumisen, sortumien tai saastumisen kautta ei ole havaittu. Haitallista liikenteen aiheuttamaa tärinää rakennuksissa ei ole myöskään havaittu ja tärinä on hallittavissa esim. teräspaaluilla. Rakennusten kuivatus on hoidettavissa ilman haitallisia vaikutuksia tontin ulkopuolelle. Pornaistentien itäpuolella olevan entisen Esso-huoltoaseman, sittemmin Varuboden aseman ja nykyisen ABC-huoltoaseman tontilla on tutkittu maaperän sekä pohja- ja orsiveden ympäristötekniistä tilaa useissa eri yhteyksissä. Polttonesteiden jakelulaitteiden uusimisen yhteydessä vuonna 2011 tehdyn maaperän kunnostamisen yhteydessä FCG Oy on tehnyt laajalti työnaikaisia mitauksia maaperän ja orsiveden haitta-ainepitoisuuksista.

Huoltoaseman kiinteistöjen maaperästä mitattujen jään-öspitoisuuksien perusteella siitä on poistettu kaikki maa-aines, jotka ovat ylittäneet Uudenmaan ELY-keskuksen päätöksessään UUELY/608/07.00/2011 kohdissa 1.1 – 1.3 asettamat puhdistustasot. Kunnostetuille kiinteistöille asetettujen kunnostustavoitteiden on siten FCG Oy:n lopputaloudessa katsottu saavutetun eikä jälkiseurannalle ole katsottu olevan tarvetta.

Merkittävimmit tekijät Domino-korttelin osalla ovat pohja- ja orsiveden vallitsevat virtaussuunnat, jotka ovat korttelista 1004 kohti huoltoasemaa. Mahdolliset haitta-aineet eivät siten kulkeudu vedenkään mukana Dominokortteli alueelle. Pohja- ja orsivesinäytteet ovat ennen huoltoaseman kiinteistön maaperän kunnostustöitä ja sen jälkeen olleet aina puhtaita. Toisaalta jos Domino-korttelin alueelta olisi saastutettu pohjavesiä, olisi sekin näkynyt ABC:n

som lagras.

- På området kan byggnad och annan markanvändning begränsas av

miljöskyddslagens 7 § (förbud mot förorening av mark) och 8 § (förbud mot

förorening av grundvatten). Vid byggnads- och liknande projekt bör dessutom

vattenlagens 3 kap. 2 §, där det stadgas om projektens tillståndsplikt, beaktas.

- Byggnad, dikning och grävning ska utföras så att det inte medför förändringar i grundvattnets kvalitet eller bestående förändringar i grundvattennivån. Byggnaden får inte förorsaka skadligt utflöde av grundvatten.

- Rent dagvatten från planteringsområden, tak och andra gårdsområden ska i mån av möjlighet infiltreras.

- Parkeringsplatserna ska beläggas med ett för vatten ogenomsläppligt ytmaterial

och dagvattnet från parkeringsplatserna ska avledas kontrollerat via en

oljeavskiljningsbrunn.

- Tvätt av bilar är förbjudet på grundvattenområdet på andra ställen än för

ändamålet byggda vederbörliga tvättställen.

- Jordvärmesystem får inte placeras i grundvattenområdet.

5.4.4 Konsekvenser för jordmånen:

Byggnadsprojekt som planen möjliggör kan genomföras på basen av planeringsprinciperna i byggbarhetsutredningen. Planeringsområdet är byggd miljö och skadliga konsekvenser i nuläget på grund av att t.ex. jordmånen sjunker eller förorenas har inte observerats. Skadliga vibrationer i byggnaderna som trafiken medför har inte heller observerats och vibrationerna kan kontrolleras t.ex. med hjälp av pålar av stål. Byggnadernas dränering kan ordnas utan skadliga konsekvenser utanför tomten. Jordmånens liksom grundvattnets och det hängande grundvattnets miljötekniska tillstånd på tomten i fråga, där det tidigare fanns en Esso-servicestation, sedermera Varuboden station och idag en ABC-servicestation, har undersökts i flera olika sammanhang. I anslutning till saneringen av jordmånen när anordningarna för bränsledistributionen förnyades år 2011 gjorde FCG Ab omfattande mätningar av halterna av skadliga ämnen i jordmånen och det hängande grundvattnet.

Utifrån de resthalter som uppmätts i jordmånen i servicestationsfastigheterna har allt jordmaterial som överskrider de nivåer som fastställts i punkterna 1.1–1.3 i Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nylands (ELY-centralens) beslut UUELY/608/07.00/2011 avlägsnats. Därmed har man i FCG Ab:s slutrapport ansett att målen för istandsättningen av fastigheterna har uppnåtts och att det inte finns något behov av uppföljning.

De mest betydande faktorerna i den del som gäller Domino-kvarteret är de rådande strömningsriktningarna för grundvattnet och det hängande grundvattnet, nämligen från kvarter 1004 mot servicestationen. Eventuella skadli-

tontin tutkimuksissa saastumisena.

5.4.5 Vaikutukset hulevesiin:

Asemakaavan muutosalue sijaitsee rakennetussa ympäristössä. Tällä asemakaavan muutoksella ei juuri muuteta vallitsevaa tilannetta, asfaltoitu pysäköintikenttä säilyy pinta-alaltaan käytännössä saman kokoisena, ja Varuboden laajenee pääosin asfaltoidulle alueelle. Koska vettä läpäisemättömän rakennetun pinnan määrä ei juurikaan kaavamuutoksella muutu, ei vaikutuksia hulevesiin kaavamuutoksella ole. Uudet pohjavesimääräykset ohjaavat alueen pintavedet öljynerotuskaivojen kautta, joten tilanne paranee alueella. Uuden rakentamisen viemäroinnin, kaivojen ja putkistojen tiiveyteen ohjataan kiinnittämään erityistä huomiota näillä määräyksillä.

Samoin asuinkerrostalojen kohdalla sijaitsee jo kaksi liikekiinteistöä jotka puretaan. Nykytilanteessa hulevedet imeytyvät ja niitä viivytetään avo-ojissa matkalla Sipoojokeen. Ojan purkukohdassa on kivipesä. Käytännössä koko nykyisen Nikkilän keskustan tilanne on samanlainen ja hulevesiongelmia ei ole havaittu keskustassa.

Kaavamuutosalueelle ei ole mahdollista tilanpuutteen vuoksi tehdä hulevesien viivytysaltaita. Osa tiukentuneiden määräysten aiheuttamasta viivytystarpeesta voidaan myös ratkaista valumareitillä ennen hulevesien purkamista Sipoojokeen. Tontikohtaisesti ainoa mahdollisuus hulevesien viivyttämiseen ovat erilaiset maan alle sijoitetut viivytysjärjestelmät, esim. ns. kasettijärjestelmät. Kaavakarttaan on lisätty erittäin vaativa hulevesien viivytysmääräys, jonka riittävyys on tarkistettu ELY-keskuksen kanssa logistiikkakeskuksen kaavahankkeessa vuonna 2013. ”Hulevesien hallittuun johtamiseen, viivyttämiseen ja käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Korttelialueilla hulevedet on mahdollisuuksien mukaan viivytettävä, imeytettävä maahan tai ne on johdettava avopainanteiden ja/tai -ojien kautta hulevesijärjestelmään, esim. pintavesien imeytykseen, viivytykseen ja selkeytykseen soveltuville alueille. Hulevesijärjestelmän maksimiviivytuskyvyn mitoituksessa tontille käytetään mitoitusasteena vähintään kerran 50 vuodessa, 20 min sade, intensiteetti 180 l/s/ha = 21,6 mm sademäärää, tai 3 tuntia jatkuva sade, intensiteetti 45 l/s/ha = 48,6 mm sademäärää.” Tällä vaativalle hulevesimääräyksellä parannetaan selvästi nykytilannetta ja estetään hulevesien hallitsematon purkautuminen. Näin vaikutukset hulevesien hallintaan ovat positiiviset nykytilanteeseen nähden.

5.4.6 Vaikutukset kuntatalouteen

Kuntaan muuttavilla uusilla veronmaksajilla on positiivinen vaikutus kuntatalouteen.

Kortteli liittyy olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen, joten vesi- ja viemäriverkostojen tai katuverkoston osalta ei aiheudu kunnalle kustannuksia.

Kortteliin on arvioitu toteutuvan asuntoja noin 100 asuk-

ga ämnen transporteras därför inte till Domino-kvarteret, inte ens med vattnet. De prov som tagits av grundvattnet och det hängande grundvattnet, både före och efter saneringen av jordmånen på servicestationens fastighet, har alltid varit rena. Om å andra sidan det fanns förorenat grundvatten på Domino-kvarterets område skulle det ha upptäckts i undersökningarna av ABC:s tomt som nedsmutsning.

5.4.5 Konsekvenser för dagvatten:

Detaljplanens ändringsområde ligger i en byggd miljö. Denna ändring av detaljplanen medför knappt några ändringar i den rådande situationen. Den asfalterade parkeringsplanen är i praktiken lika stor som tidigare, och Varuboden expanderar i huvudsak till det asfalterade området. Eftersom den vattenavstötande byggda ytan inte nämnvärt ökar genom planändringen, förekommer inga konsekvenser för dagvattnet. Nya dagvattenbestämmelser styr områdets ytvatten genom oljeseparationsbrunnar, vilket förbättrar situationen på området. Dessutom styr dessa bestämmelser fästandet av speciell uppmärksamhet vid dränering och täthet i avlopp och brunnar i samband med nybyggande.

Likaså kommer de nya våningshusen på en plats det redan finns två affärsfastigheter som ska rivas. I dagsläge infiltreras dagvattnet och fördröjs i öppna diken på vägen till Sibbo å. Där diket mynnar ut finns en stenkista. I praktiken är läget i dag detsamma i hela centrum av Nickby och inga dagvattensproblem har konstaterats i centrum.

I planändringsområdet är det på grund av utrymmesbrist inte möjligt att anlägga fördröjningsbassänger för dagvattnet. En del av det fördröjningsbehov som hänger samman med de skärpta bestämmelserna kan också lösas längs avrinningsleden innan dagvattnet rinner ut i Sibbo å. På de enskilda tomterna är den enda möjligheten till dagvattenfördröjning att anlägga olika slags underjordiska fördröjningssystem, t.ex. s.k. kassettsystem. Plankartan har utökats med en mycket strikt bestämmelse om fördröjningen av dagvattnet. Tillräckligheten hos denna justerades tillsammans med ELY-centralen i samband med logistikcentralens planprojekt år 2013. ”Särskild uppmärksamhet ska fästas vid en kontrollerad avledning, fördröjning och behandling av dagvattnet. På kvartersområdena ska dagvattnet i mån av möjlighet fördröjas, infiltreras i marken eller ledas via öppna sänkor och/eller öppna diken till ett dagvattensystem, t.ex. till områden som lämpar sig för infiltrering, fördröjning och sedimentering. Vid dimensioneringen av dagvattenssystemets maximala fördröjningsförmåga på tomten tillämpas som dimensionerad nederbörd en nederbörd som återkommer minst en gång på 50 år och pågår i 20 minuter med intensiteten 180 l/s/ha = 21,6 mm nederbörd, eller som pågår i 3 timmar med intensiteten 45 l/s/ha = 48,6 mm nederbörd. Med den här krävande dagvattenbestämmelsen förbättras nuläget betydligt och okontrollerad utströmning av dagvatten förhindras. Sålunda är konsekvenserna för dagvattenkontrollen positiva jämfört med nuläget.

kaalle. Uudisrakentaminen lisää elinvoimaisuutta muun muassa luomalla edellytyksiä palveluiden parantamiselle ja sitä kautta edellytyksiä uusille niistä tuottaville yrityksille. Ikääntyneiden ihmisten palvelut täytyy mitoittaa asukkaiden tarpeiden mukaan, mutta toisaalta osa muutajista lienee jo Sipoolaisia ja heille on helpompi järjestää palvelut Nikkilän keskustassa. Kerrostaloista on kysyntää taajamassa, sillä hissillisiä kerrostaloja joissa olisi pieniä asuntoja Nikkilässä ei juurikaan ole.

Kaskiniitynkujan katualue muutetaan osaksi liikerakennusten korttelialuetta. Kauppakujan jatkeena olevaa kevyen liikenteen väylää parannetaan ja se muutetaan jalankululle varatuksi katualueeksi joka yhdistyy Kaskiniitynpolkuun. Kaskiniitynpolun linjauksen muuttamisesta aiheutuvat kustannukset tulevat olemaan maankäyttösopimuksen kautta alueen yksityisten maanomistajien vastuulla, mukaan lukien kunnallistekniikan siirtämisestä aiheutuvat kulut.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Nikkiläntien ja Pornaistentien meluarvot voisivat ilman hidasta ajonopeutta Nikkilän kehittyessä edellyttää melun suojausta korttelialueella. Liikenneympyröiden suojateiden hidasteiden vuoksi ajonopeudet ovat erittäin alhaisia ja tätä kautta liikennemelu pysyy alhaisena.

5.5.1 VAK-suuronnettomuusriskin arviointi

Kerava - Porvoo -rautatietä käytetään nykyisin Kilpilahden öljynjalostamon ja alueen teollisuuden säiliöjunakuljetuksiin. Radalla on vaarallisten aineiden kuljetuksia.

Radan varrella samoin kuin pääratojenkin varrella on asukkaita joihin rataonnettomuus voisi vaikuttaa. Samoin maantiellä tapahtuvissa vaarallisten aineiden kuljetuksissa on olemassa riski onnettomuuksille.

Asemakaavan muutosehdotuksessa asuinkortteleiden etäisyys Kerava – Porvoo rautatiestä on noin 550 metriä ja liikerakennusten korttelialueeseen kuuluvien pysäköintialueiden 450 metriä. VAK-suuronnettomuusriskistä tehdyn selvityksen pohjalta voidaan todeta, että kaava-alue ei sijoitu mahdollisen suuronnettomuusriskin vaikutusalueelle.

5.6 Asemakaavamerkinnot ja määräykset

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

5.4.6 Konsekvenser för kommunekonomin

De nya skattebetalarna som flyttar till kommunen har en positiv effekt på kommunens ekonomi.

Kvarteret knyter an till den befintliga stadsstrukturen, och därför uppkommer inga kostnader för kommunen för vatten- och avloppsnäten eller gatunätet.

Man uppskattar att det förnyade kvarteret får bostäder för ca 100 nya invånare. Nybyggandet ökar livskraften bl.a. genom att man skapar förutsättningar för bättre service och därigenom även förutsättningarna för nya serviceproducenter. Servicen för äldre personer måste dimensioneras efter invånarnas behov, men å andra sidan är en del av inflyttarna redan sibbobor och det är lättare att ordna service i Nickby centrum för dem. Det råder efterfrågan på flervåningshus i tätorten, eftersom Nickby knappt har några flervåningshus med hiss och små bostäder.

Svedjeängsgrändens gatuområde ändras till en del av kvarteret för affärsbyggnader. Lättrafikleden, som är fortsättning på Handelsgränd, förbättras och ändras till ett gatuområde, reserverat för fotgängare, som förenas med Svedjeängsstigen. Genom markanvändningsavtalet kommer de privata markägarna på området att ansvara för kostnader som uppstår på grund av förändringar i Svedjeängsstigens linjedragning inklusive kostnaderna som uppstår på grund av förflyttningen av kommunaltekniken.

5.5 Störande faktorer i miljön

Utan låga körhastigheter kan Nickbyvägens och Borgnäs-vägens bullervärden förutsätta bullerskydd i kvartersområdena när Nickby utvecklas. På grund av skyddsvägarnas fartguppar vid trafikrondellerna är körhastigheterna mycket låga och härigenom hålls trafikbullret nere.

5.5.1 Bedömning av risken för storolyckor vid transport av farliga ämnen

Kervo-Borgå-banan används nuförtiden för containertransporter med tåg från raffinaderiet i Sköldvik och annan industri i området. Farliga ämnen transporteras längs banan.

Längs banan liksom längs huvudbanorna bor människor som en banolycka skulle komma att beröra. På samma sätt finns det en risk för olyckor vid transporter av farliga ämnen på landsvägarna.

I förslaget över detaljplaneändringen är avståndet från bostadskvarteret till Kervo-Borgå-järnvägen ca 550 meter och från parkeringsområdena som hör till kvartersområdet för affärsbyggnader 450 meter. Utifrån en utredning som gjorts om risken för storolyckor vid transport av farliga ämnen kan man konstatera att planområdet inte ligger inom influensområdet av en eventuell storolycksrisk.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaan liittyy Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy:n laatima viitesuunnitelma, joka on ollut asemakaavan laadinnan pohjana. Viitesuunnitelma on esitetty asemakaavan muutosluonnoksen selostuksen liitteenä.

Asemakaavan toteutusta ohjaamaan laaditaan sitova rakentamistapaohje, joka asetetaan nähtäville ehdotusvaiheessa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman, koska alueella on valmis kunnallistekniikka ja katuverkko.

Uuden asuinkorttelin toteuttaminen edellyttää olemassa olevien liikerakennusten purkamista.

6.3 Toteutuksen seuranta

Alueelle on laadittu rakentamistapaohjeet. Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna presenteras i bilaga. Planbeteckningarna och -bestämmelserna följer Miljöministeriets anvisningar.

6 Genomförandet av detaljplanen

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

En referensplan som sammanställts av Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy har fungerat som underlag för utarbetandet av detaljplanen. Referensplanen har presenterats som bilaga i utredningen över utkastet för detaljplaneändringen.

För genomförandet av detaljplanen utarbetas ett utkast till anvisningar om byggsättet. Detta läggs fram i förslagsskedet.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Genomförandet av detaljplanen kan starta när planen vunnit laga kraft. Kommunaltekniken och de centrala gatuförbindelserna är klara.

Uppbyggandet av ett nytt bostadskvarter förutsätter att de befintliga affärsbyggnaderna rivs.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Anvisningar för byggsättet har utarbetats för området. Sibbo kommun följer upp genomförandet i området genom tillbörligt lovförfarande.

12.3.2014

Jarkko Lyytinen
kaavoitusarkkitehti - planlägningsarkitekt
arkkitehti SAFA - arkitekt SAFA, YKS-487

Matti Kanerva
kaavoituspäällikkö - planlägningschef
arkkitehti - arkitekt SAFA