

N 42 OP-korttelin asemakaavan muutos N 42 Detaljplaneändring för OP-kvarteret

Asemakaavaselostus Detaljplanebeskrivning



10.3.2014

Asia/Ärende 5/2013

Asemakaava koskee seuraavia tiloja tai osia niistä:
R:No 2:170, 2:158, 2:171, 2:172, 2:18, 3:47,3:19 ja
2:26 Nikkilässä. Kiinteistöt sijaitsevat asemakaavan
korttelin 2001 alueella.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Liike- ja
asuinrakennusten (AL) kortteli 2001 sekä katualuetta.
Asemakaava korvaa voimassa olevan asemakaavan
(ent. rakennuskaava vahvistettu 09.12.1982). joka on
osittain toteutunut, mutta vanhentunut

Tämä selostus liittyy 10.3.2014 päivättyyn
asemakaavakarttaan (1:1 000).

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

Selostuksen valokuvat © Sipoon kunnan
kaavoitusyksikkö, Arkkitehtitoimisto Helamaa &
Heiskanen

Selostuksen on laatinut Jussi Toivola yhteistyössä
Sipoon kunnan kaavoitusyksikön kanssa ja sen on
kääntänyt ruotsiksi kääntäjä Monika Sukoinen.

Kaavan laatijat:

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

Matti Kanerva, kaavoituspäällikkö
arkkitehti SAFA

Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen
Jussi Toivola, maankäyttövastaava
arkkitehti SAFA, YKS-464

Enligt avgränsningen berör detaljplanen följande
fastigheter eller delar av dessa: RN:r2:170, 2:158,
2:171, 2:172, 2:18, 3:47,3:19 och 2:26 i Nickby.
Fastigheterna är belägna i kvarter 2001 i detaljplanen.

I och med ändringen av detaljplanen bildas kvarter
2001 för bostads- och affärsbyggnader (AL) liksom ett
gatuområde. Detaljplanen åsidosätter den gällande
detaljplanen (f.d. byggnadsplanen som fastställdes
9.12.1982), vilken har genomförts delvis men är
föråldrad.

Denna beskrivning hänger samman med den
10.3.2014 daterade detaljplanekartan (1:1 000).

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

Fotografier © Sibbo kommuns planläggningsenhet,
Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen.

Beskrivningen har sammanställts av Jussi Toivola i
samarbete med Sibbo kommuns planläggningsenhet
och översatts till svenska av Monika Sukoinen.

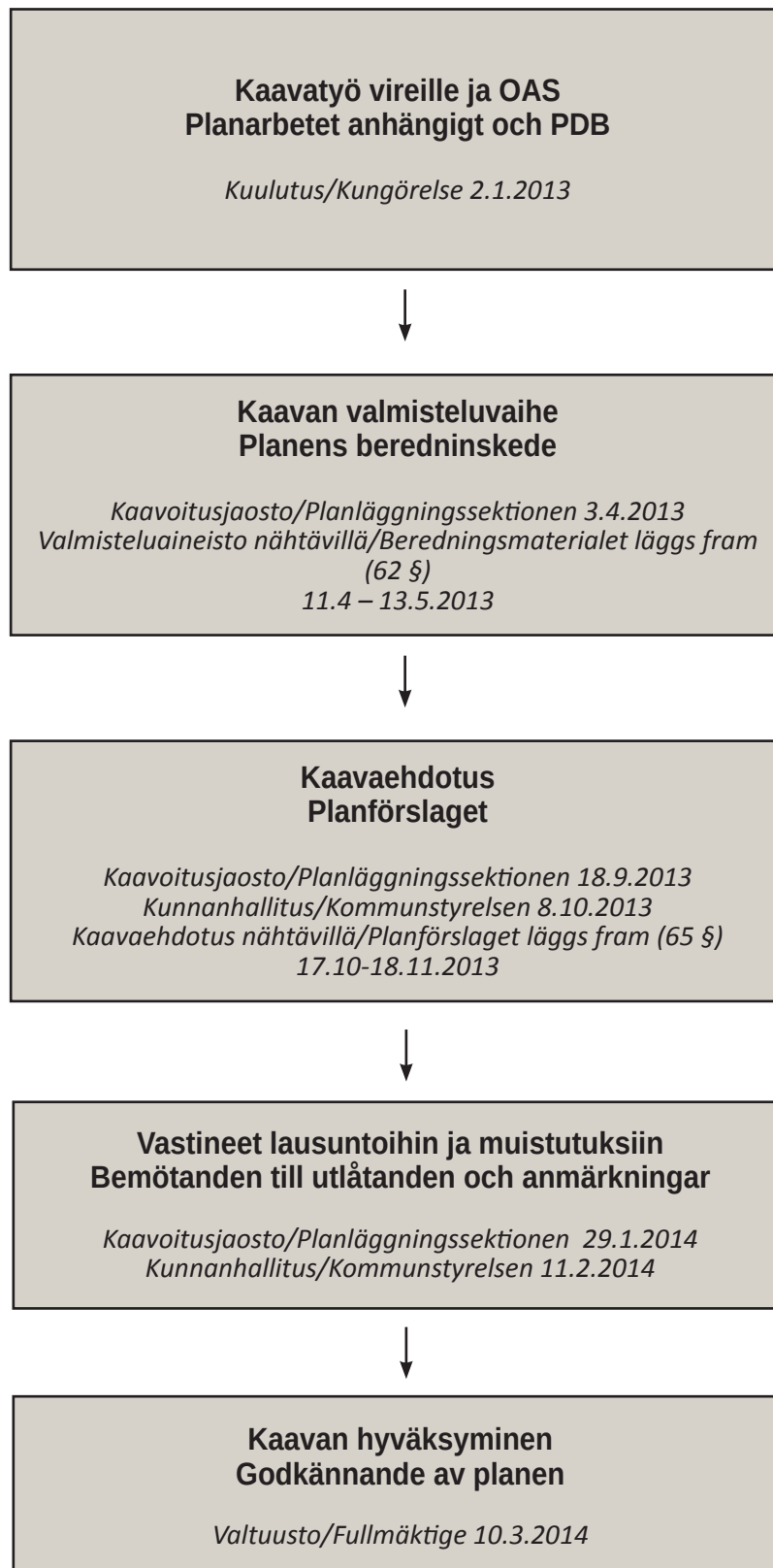
Planens beredare:

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

Matti Kanerva, planläggningschef
arkitekt SAFA

Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen
Jussi Toivola, markanvändningsansvarig
arkitekt SAFA, YKS-464





1 Perus ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoon kunta
Kunnanosa: Nikkilä
Kiinteistöt: R:No 2:170, 2:158, 2:171, 2:172, 2:18, 3:47,3:19 ja 2:26
Kaavan nimi: N 42 OP-korttelin asemakaavan muutos
Kaavanumero: N 42

1.2 Kaava alueen sijainti

Noin 1 hehtaarin suuruinen kaavamuutosalue sijaitsee Sipoon suurimman taajaman ja hallinnollisen keskuksen Nikkilän keskustassa Iso Kylätien ja Nikkiläntien risteuksen tuntumassa.

Kaava-alue rajautuu idässä Iso Kylätiehen, pohjoisessa Nikkiläntiehen, lännessä Pyhän Sigfridinpolkuun ja etelässä Segristiehen. Alue on osa aktiivista Nikkiän keskusta-alueita.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavamuutos on Sipoon kaavoitusohjelman 2013–2016 kohde nro N 42. Kaavatyön tarkoitus on mahdollistaa OP:n korttelin uudistaminen ja täydennysrakentaminen vastaamaan nykyisiä asumisen ja liikerakentamisen tarpeita.

1 Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo kommun
Kommundel: Nickby
Fastigheter: RNr R:No 2:170, 2:158, 2:171, 2:172, 2:18, 3:47,3:19 och 2:26
Planens namn: N 42 Detaljplaneändring för OP-kvarteret
Plan nr: N 42

1.2 Planområdets läge

Det ca 1 ha stora planändringsområdet är beläget intill korsningen av Stora Byvägen och Nickbyvägen i Nickby, som är den största tätorten och centrumet för förvaltning i Sibbo.

Planområdet gränsar i öster till Storas Byvägen, i norr till Nickbyvägen, i väster till Sankt Sigfridsstigen och i söder till Segrisvägen. Området är en del av det aktiva centrumområdet i Nickby.

1.3 Detaljplanens syfte

Detaljplaneändringen är objekt nr N 42 i Sibbo kommuns planläggningsprogram för perioden 2013–2016. Planarbetet syftar till att göra det möjligt att förnya och kompletteringsbygga OP-kvarteret så att det tillgodoser dagens behov av bostäder och affärslokaler.



Kaava-alueen sijainti, kaava-alue rajattu punaisella Fonectan opaskartalla. © Fonecta, Karttakeskus, Liikennevirasto, Maanmittauslaitos, onYourMap.com

Planändringsområdets läge, planområdet avgränsat med rött på Fonectas guidekarta © Fonecta, Karttakeskus, Liikennevirasto, Maanmittauslaitos, onYourMap.com



Kaava-alue rajattu punaisella ilmakehuvaan. Kuva on pohjoisesta etelän suuntaan. Planområdet avgränsat med rött på flygbilden. Bilden från norr söderut.

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	11
3.1.3 Erityispiirteet ja ympäristön häiriötekijät	13
3.1.4 Maanomistus	13
3.2 Suunnittelutilanne	14
3.2.1 Maakuntakaava	14
3.2.2 Yleiskaava	14
3.2.3 Asemakaava	16
3.2.4 Rakennusjärjestys	16
3.2.5 Pohjakartta	16
4. ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	17
4.2 Asemakaavasuunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.3.1 Osalliset	17
4.3.2 Vireille tulo	17
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
4.4 Asemakaavan tavoitteet	18
4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset	18
4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	18
4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	18
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
5.1 Kaavan rakenne	19
5.1.1 Mitoitus	19
5.1.2 Palvelut	20
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
5.3 Aluevaraukset	20
5.3.1 Korttelialueet	20
5.3.2 Muut alueet	20
5.4 Kaavan vaikutukset	20
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön	21
5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen	21
5.5 Ympäristön häiriötekijät	21
5.5.1 VAK-suuronnettomuusriskin arviointi	21
5.6 Asemakaavamerkinnot ja määräykset	22
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	22
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	22
6.3 Toteutuksen seuranta	22



1.5 Liitteet

1. OAS
2. Putki- ja johtokartta
3. Voimassa olevat / poistuvat asemakaavat (rakennuskaavat)
4. Asemakaavakartta 1:1000
5. Asemakaavan merkinnät ja määräykset
6. Havainnekuvat (asemapiirros, aluejulkisivut, leikkaus ja 3D-kuvia) Asemapiirros mittakaavassa 1:500
7. Porvoon museon lausunto
8. Asemakaavan seurantalomake

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 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
- Nikkilän OP-kortteli Sipoontorin pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys, Insinööritoimisto Severi Anttonen Ky, 2013
- VAK -suuronnettomuus selvitys 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 Planområdets läge	2
1.3 Detaljplanens syfte	2
1.4 Innehållsförteckning	6
1.5 Bilagor	7
1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen	7
2. SAMMANDRAG	8
2.1 Olika skeden i planprocessen	8
2.2 Detaljplanen	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	11
3.1.3 Särdrag och störande faktorer i miljön	13
3.1.4 Markågeförhållanden	13
3.2 Planeringssituationen	14
3.2.1 Landskapsplan	14
3.2.2 Generalplan	14
3.2.3 Detaljplan	16
3.2.4 Byggnadsordning	16
3.2.5 Grundkarta	16
4. OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	17
4.1 Behovet av detaljplanering	17
4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna	17
4.3 Deltagande och samarbete	17
4.3.1 Intressenter	17
4.3.2 Anhängiggörande	17
4.3.3 Deltagande och växelverkan	17
4.4 Mål för detaljplanen	18
4.4.1 Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen	18
4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet	18
4.4.3 Mål som uppkommit under processen	18
5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	19
5.1 Planens struktur	19
5.1.1 Dimensionering	19
5.1.2 Service	20
5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	20
5.3 Områdesreserveringar	20
5.3.1 Kvartersområden	20
5.3.2 Övriga områden	20
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 kommunekonomin	21
5.5 Störande faktorer i miljön	21
5.5.1 Bedömning av risken för storolyckor vid transport av farliga ämnen	21
5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser	22
6. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	22
6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet	22
6.2 Genomförande och tidsplanering	22
6.3 Uppföljning av genomförandet	22



1.5 Bilagor

1. PDB
2. Rör- och ledningskarta
3. Gällande/utgående detaljplanerna (byggnadsplanerna)
4. Detaljplanekarta 1:1 000
5. Beteckningar och bestämmelser i detaljplanen
6. Illustrationer (situationsplan, områdesfasader, genomskärnings- och 3D-bilder). Situationsplanen är i skalan 1:500.
7. Borgå museums utlåtande
8. Blankett för uppföljning av detalplanen

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 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
- Nikkilän OP-kortteli Sipoontorin pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys, Insinööritoimisto Severi Anttonen Ky, 2013
- 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

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö sisältyy Sipoon kaavoitusohjelmaan 2013-2016.

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 2.1.2013.

Valmisteluaineisto oli nähtävillä 11.4 – 13.5.2013.

Kunnanhallitus 8.10.2013.

Asemakaavan ehdotus oli julkisesti nähtävillä 17.10 - 18.11.2013

Kunnanhallitus 11.2.2014

Valtuusto hyväksyi asemakaavamuutoksen kokouksessa 10.3.2014

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa osoitetaan liike- ja asuinrakentamisen korttelialue jolla mahdollistetaan 2-6 kerroksisten kerrostalojen rakentaminen. Rakentamisen toteutuessa kaavan sallimassa laajuudessa (12130 k-m²) korttelitehokkuudeksi e_k muodostuu 1,45. Korttelialueen pinta-ala on n. 8350 m².

Rakennusalat rajataan siten että muodostuu länteen aukeava torimainen sisäpiha, Sipoontori. Katutasossa sallitaan liike- ja asuinrakentaminen. Ratkaisulla tavoitellaan elävän keskustan muodostumista.

Olemassa oleva 2-kerroksinen liikerakennus esitetään purettavaksi, Solhult -niminen talo tilalla 2:171 esitetään säilyväksi sr-merkinnällä ja paikalla sallitaan olemassa olevankaavan mukainen käyttö (asuminen ja liiketoiminta).

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 2.1.2013.

Beredningsmaterialet var framlagt under tiden 11.4 – 13.5.2013.

Kommunstyrelsen 8.10.2013.

Förslaget till detaljplan var offentligt framlagt 17.10 - 18.11.2013

Kommunstyrelsen 11.2.2014

Fullmäktige godkände detaljplaneändringen vid sitt möte 10.3.2014

2.2 Detaljplanen

I detaljplanen anvisas ett kvarter för affärs- och bostadsbyggande där det är möjligt att uppföra flervåningshus med två till sex våningar. Om byggandet genomförs i den omfattning som planen tillåter (12 130 vy-m²) är kvarters-effektiviteten $ek = 1,45$. Kvarterets areal är ca 8 350 m².

Byggnadsytorna avgränsas så att det uppkommer en torgliknande innergård som öppnar sig mot väst, Sibbo-torget. Affärs- och bostadslokaler får byggas på gatuplan. Lösningen främjar uppkomsten av ett levande centrum.

I planen föreslås att den befintliga affärsbyggnaden i två våningar ska rivas, att byggnaden Solhult på fastigheten 2:171 ska bevaras med beteckningen sr och den planens användningen i den befintliga planen ska tillåtas (bostad och affärsverksamhet).

3. Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Suunnittelualan yleiskuvaus

Suunnitteluala on keskeistä Nikkilän taajamakeskusta-
aluetta. Nikkiläntien ja Iso Kylätien risteyksessä oleva kort-
teli sijaitsee kaikista suunnista näkyvällä paikalla saavutta-
essa Nikkilän keskustaan.

Korttelin ympäristössä sijaitsee merkittävä osa Nikkilän
kunnallisista ja kaupallisista palveluista. Päiväkotia, koulu,
lukio, kirjasto, terveysasema sekä päivittäistavarakaupan
palvelut ovat alle 200m etäisyydellä.

Asemakaava koskee kiinteistöjä R:No 2:170, 2:158, 2:171,
2:172, 2:18, 3:47,3:19 ja 2:26. Alue kuuluu Nikkilän maa-
rekisterikylään ja sen omistaa pääosiltaan OP-Pohjola.

3.1.1 Luonnonympäristö

Korttelialue on suurelta osalta rakennettu, eikä alueella
ole merkittäviä luontoarvoja. Iso Kylätien varrella kasvaa
suuria hopeapajuja, jotka muodostavat yhdessä uudiste-
tun katumiljöön kanssa keskusta-alueelle omaleimaisen
ilmeen.

Alueen maaperän perustamisominaisuuksia ja puhtautta
selvitetään asemakaavatyön yhteydessä.

3. Utgångspunkter för plane- ringen

3.1 En allmän beskrivning av plane- ringsområdet

Planeringsområdet är ett viktigt område för utvidgningen
av Nickby tätort. Eftersom kvarteret ligger i korsningen av
Nickbyvägen och Stora Byvägen är det på en synlig plats
oberoende av från vilket håll man närmar sig Nickby cen-
trum.

I omgivningen kring kvarteret finns en betydande del av
de kommunala och kommersiella tjänsterna i Nickby. På
mindre än 200 m avstånd finns daghem, skola, gymnasi-
um, bibliotek, hälsocentral och dagligvaruaffärer.

Detaljplanen berör fastigheterna RN:r 2:170, 2:158, 2:171,
2:172, 2:18, 3:47,3:19 och 2:26. Området ingår i Nickby
jordregisterby och ägs i huvudsak av OP-Pohjola.

3.1.1 Naturmiljön

Kvartersområdet är till största delen bebyggd och har
inga betydande naturvärden. Längs Stora Byvägen växer
det stora silverpilar som i kombination med den förnyade
gatumiljön ger centrum en särprägel.

Grundläggningsegenskaperna och hur ren jordmån är
utreds i samband med detaljplanearbetet.



*Iso Kylätien varrella kasvaa suuria hopeapajuja antaen kadunvarsien kasvillisuudelle omaleimaisen ilmeen.
Längs Stora Byvägen växer stora silverpilar som ger växtligheten vid gator en säregen prägel.*



*Nikkilän keskustan ajallisesti monikerroksista rakennetta.
Tidsmässigt flerskiktig struktur i Nickby centrum.*



*Solhultin talo Iso Kylätien varrella. Taustalla uuden lukion kaksikerroksinen kulma.
Solhults hus vid Stora Byvägen. I bakgrunden det nya gymnasiets tvåvåninga hörn.*



*OP-korttelin itäpuolen 1970-80 -luvulla rakentunutta miljöötä Pyhän Sigfridsinpolun varrella.
Miljö från 1970-80 talet vid Sankt Sigfridsvägen öster om OP-kvarteret*

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Op:n kortteli muodostuu kaksikerroksisesta L-muotoisesta liikerakennuksesta, jonka länsipuolelle muodostuu korttelia palveleva pysäköintipiha. Korttelin lounaisreunassa Iso Kylätien varressa sijaitsee 1,5 - 2 kerroksiset 1930-luvulla rakennetut asuinrakennukset.

Osuuspankin liikerakennus edustaa 1980-90 luvun rakentamistapaa. Rakennus on käyttöarvoltaan vanhentunut eikä sovellu hyödynnettäväksi kehitettäessä korttelia asuinpainotteiseen suuntaan.

Korttelissa Iso Kylätien varressa sijaitsee Solhult -niminen 1930-l:lla rakennettu kaksikerroksinen aumakattoinen rakennus, joka on rakennusperintöselvityksessä arvotettu 1-2 luokkaan ja esitetty ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeäksi, säilytettäväksi rakennukseksi.

Iso Kylätien varressa sijaitsee myös Midgård -niminen 1930-luvun lopussa valmistunut mansardikattoinen rakennus. Rakennus on inventoinnissa arvotettu 2-luokkaan ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeäksi rakennukseksi. Rakennus on erittäin heikkokuntoinen minkä vuoksi sitä ei esitetä säilytettäväksi.

Osuuspankin liikerakennus edustaa 1980 ja 90-luvun rakentamistapaa. Nikkiläntien suuntainen osa edustaa 80-luvun modernismia. Myöhemmin rakennettu Iso Kylätien suuntainen laajennusosa ja sen metalli-lasi-rakenteinen sisäänkäynti edustaa 90-luvun postmodernistista rakentamista.

3.1.2 Den byggda miljön

OP-kvarteret består av en L-formig affärsbyggnad i två plan. På västra sidan av byggnaden finns en parkeringsgård som används av kvarteret. I kvarterets sydvästra kant längs Stora Byvägen finns bostadshus med 1,5–2 våningar från 1930-talet.

Andelsbankens affärsbyggnad representerar byggnadsstilen från 1980- och 1990-talet. Byggnaden är föråldrad beträffande bruksvärdet och är inte lämplig med tanke på utvecklingen av kvarteret i en mer bostadsdominerad riktning.

I kvarteret, längs Stora Byvägen, finns en byggnad i två våningar med valmat tak som uppförts på 1930-talet – Solhult. I utredningen om byggnadsarvet placerades byggnaden i klass 1-2 som en för miljöhelheten viktig byggnad som bör bevaras.

Längs Stora Byvägen finns det även ett hus till med mansardtak som från 1930-talet, Midgård. Enligt inventeringen är denna byggnad viktig för miljöhelheten och ingår i klass 2. Eftersom byggnaden är i mycket dåligt skick föreslår man inte att denna ska bevaras.

Andelsbankens affärsbyggnad representerar 1980- och 90-talets byggsätt. Delen i riktning längs Nickbyvägen representerar 80-talets modernism. Utvidgningsdelen i riktning längs Stora Byvägen som byggdes senare med sin entré av metall och glas representerar 90-talets postmodernism.



Julkisivuiltaan rakennus on pääosin klinkkeripintaista betonielementtiä sisältäen suuria metalli-lasi -osia. Rakennus on suunniteltu laajarunkoiseksi liikerakennukseksi. Sen muuntojoustavuus on rajallinen ajatellen tämän päivän liiketoiminnan tarpeita. Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen asumiseen tai asumista palveleviksi tiloiksi on vaikeasti toteutettavissa. Lattiatasot vaihtelevat ja mahdolliset sisäänkäynnit sijaitsevat nykyisissä paikoissaan. Piha toimii pysäköintialueena. Kellaritilat ovat laajat ja epäkäytännölliset. Rakennus on käytettävyydeltään vanhentunut eikä sovellu hyödynnettäväksi korttelia kehitettäessä.

Rakennus on tärkeällä paikalla kahden Nikkilän keskustan pääkadun risteyksessä, mutta ei muodosta kaupunkikuvaan merkittävää orientoitumis pistettä, joksi torin kulma parhaimmillaan voisi muodostua.

Byggnadens fasad består i huvudsak av betongelement med klinkeryta innefattande stora metall- och glasdelen. Byggnaden har planerats som affärsbyggnad med bred stomme. Byggnadens flexibilitet är begränsad med tanke på affärsverksamhetens behov idag. Det är svårt att genomföra en ändring av byggnadens användningsändamål till utrymmen för boende eller boendeservice. Golvplanen varierar och eventuella entréer skulle finnas där de är belägna nu. Gården fungerar som parkeringsområde. Källarutrymmena är omfattande och opraktiska. Byggnaden är föråldrad till sin användbarhet och lämpar sig inte att tas vara på när kvarteret utvecklas.

Byggnaden finns på en viktig plats i korsningen av Nickby centrums två huvudgator, men bildar inte någon markant orienteringspunkt i stadsbilden vilket torgets hörn i bästa fall kunde bilda.





Korttelin naapurusto

Iso Kylätien toisella puolella sijaitsee komea kuntalan rakennusryhmä. Korttelin itäpuolella sijaitsee 1970-80-luvulla rakentunutta 3-4 kerroksista lamellikerrostalojen aluetta. Eteläpuolella on 1-2 kerroksista pientalovaltaista aluetta.

Nikkiläntien pohjoispuolella sijaitsee kaksikerroksisia 1970-80-luvulla toteutuneita liikerakennuksia. Korttelissa 1001 on tämän kaavatyon aikana käynnistymässä kehityshanke, jonka piirteitä sovitetaan yhteen Op-korttelin täydennysrakentamishankkeen kanssa.

3.1.3 Erityispiirteet ja ympäristön häiriötekijät

Sipoon tieliikenteen meluselvityksen pohjalta (WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010) Nikkiläntien ja kiertoliittymän alueen meluarvot voisivat tulevaisuudessa Nikkilän kehityksessä edellyttää melunsuojausta korttelialueella, ellei ajonopeus olisi niin alhainen, 40km/h.

3.1.4 Maanomistus

OP-Pohjola omistaa noin 80 prosenttia suunnittelualueen maa-alasta. Kunnan maanomistus keskittyy katualueille. Tila R:No 2:26 on yksityisomistuksessa.

Kvartersgrannarna

På andra sidan av Stora Byvägen finns den stiliga byggnadsgruppen Sockengården. Öster om kvarteret finns ett område med lamellvåningshus i tre till fyra våningar från 1970- och 1980-talet. Södra sidan är ett småhusdominerat område med byggnader i en till två våningar.

Norr om Nickbyvägen finns det affärsbyggnader i två plan från 1970- och 1980-talet. Ett utvecklingsprojekt håller på att starta i kvarter 1001 i samband med denna planändring och avsikten är att anpassa utvecklingen av det till kompletteringsbyggandet av OP-kvarteret.

3.1.3 Särdrag och störande faktorer i miljön

Enligt en utredning om bullret från vägtrafiken i Sibbo(WSP LT-Konsultit Oy, 2006 och 2010) kunde bullervärdena från Nickbyvägen och kring rondellen, i framtiden när Nickby utvecklas, förutsätta att bullerskydd anläggs i kvartersområdet, om inte körhastigheten var så låg, 40 km/h. Kvartersstrukturen skyddar innergårdarna mot trafikbullret.

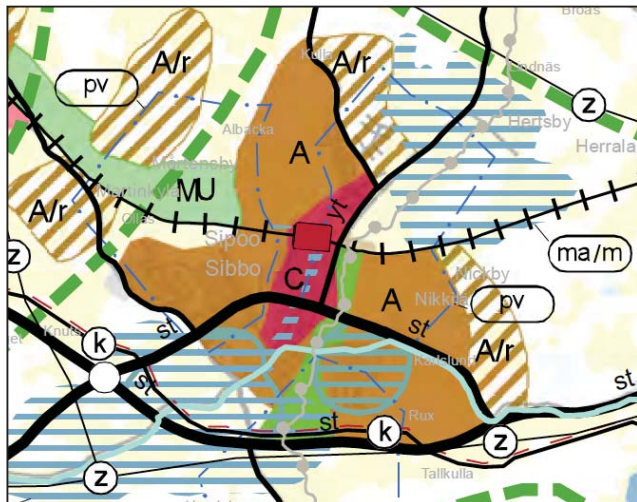
3.1.4 Markägoförhållanden

OP-Pohjola äger ungefär 80 procent av planeringsområdets areal. Kommunen äger främst gatuområdena. Fastigheten RN:r 2:26 är privatägd.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

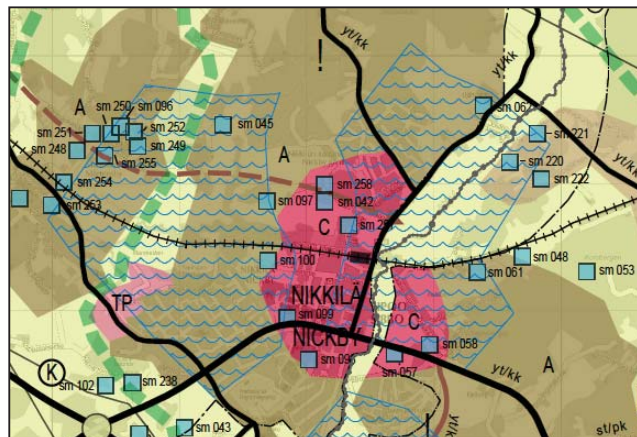
Ympäristöministeriön 15.2.2010 vahvistamassa Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C).



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

3.2.2 Yleiskaava

Sipoon kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Sipoon yleiskaavassa 2025 kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta (C).



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025. Utdrag ur generalplanen för Sibbo 2025.

3.2.3 Asemakaava

Voimassa olevan asemakaavan mukaan (ent. rakennuskaava vahvistettu 9.12.1982), alue on liike- ja toimistorakennusten (K) sekä yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen (ALK) korttelialuetta. Rakennuskaava on osittain toteutunut, mutta vanhentunut.

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Landskapsplan

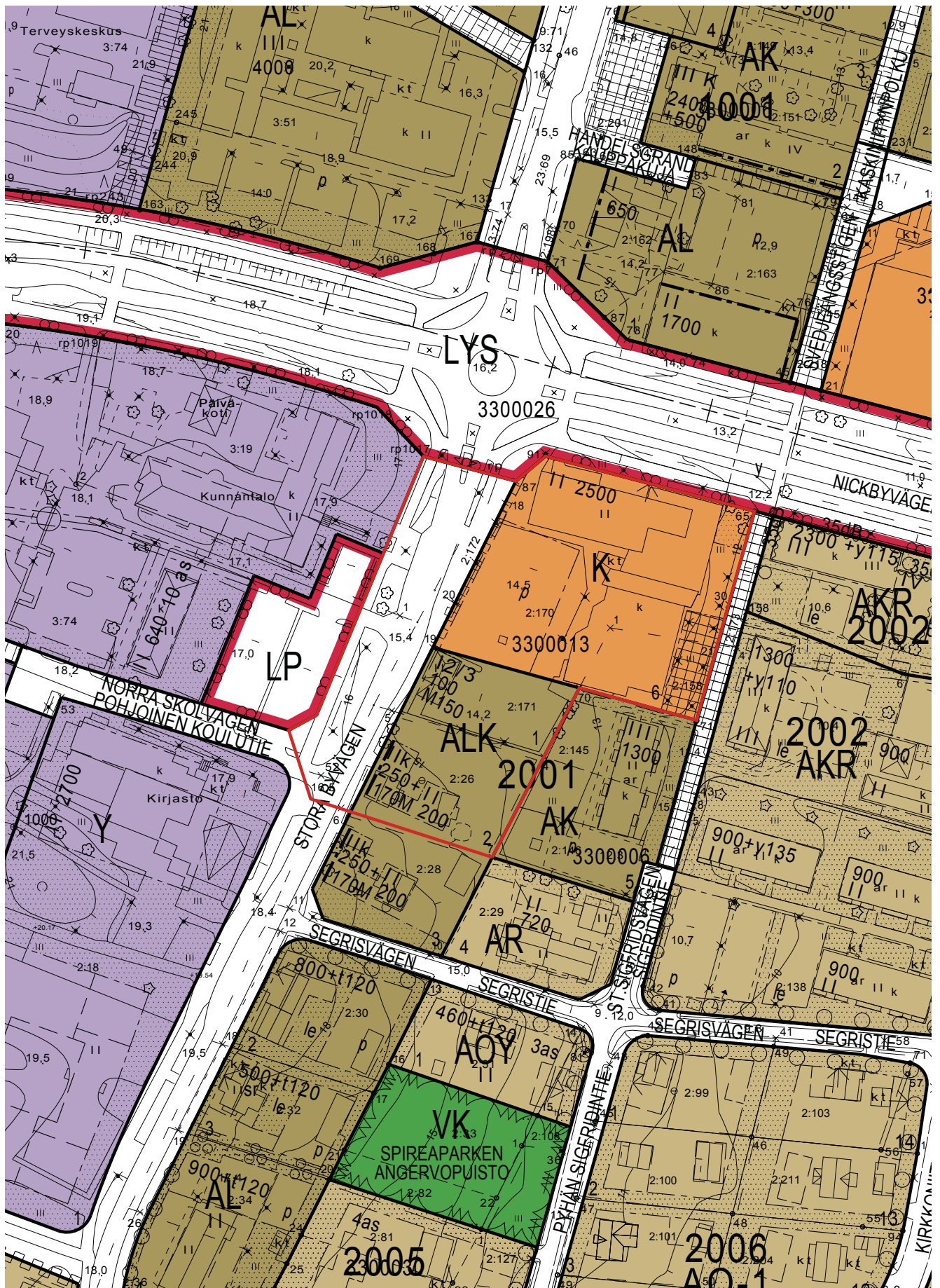
I Östra Nylands landskapsplan, som miljöministeriet fastställde 15.2.2010, är planändringsområdet till ett område för centrumfunktioner (C).

3.2.2 Generalplan

I Generalplan för Sibbo 2025, en plan med rättsverkningar godkänd av fullmäktige 15.12.2008, är planområdet ett område för centrumfunktioner (C).

3.2.3 Detaljplan

Enligt den gällande detaljplanen (den f.d. byggnadsplanen fastställdes 9.12.1982) är området ett kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K) samt ett kvartersområde för flervåningshus med affärs- och bostadslokaler (ALK). Byggnadsplanen har delvis genomförts, men är föråldrad.



Ote voimassa olevien kaavojen yhdistelmästä. Kaavamuutosalue rajattu kuvassa punaisella.
 Utdrag ur den gällande plansammanställningen. Planändringsområdena har avgränsats med rött på bilden.

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.

3.2.5 Pohjakartta

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

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

3.2.5 Grundkarta

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 2.1.2013. Kaavan vireille tuloa ilmoitettiin kunnan virallisissa ilmoituslehdissä (Borgåbladet, Sipoon Sanomat ja Vartti), 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 2.1.2013. Att planen hade gjorts anhängig meddelades i kommunens officiella annonsorgan (Borgåbladet, Sipoon Sanomat och Vartti) 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:

- Asemakaavamuutoksen tavoitteena on korttelirakenteen ja samalla Nikkilän keskustarakenteen tehostaminen taajamakuullisesti soveltuvien keinoin. Tavoitteena on kehittää aluetta keskustatyyppisen asumisen ja liikerakentamisen alueena. Samalla tutkitaan alueen pysäköinti- ja liikennejärjestelyiden toteuttamista taajamakuva huomioiden. Alueelle on tavoitteena sijoittaa asuntoja noin 250

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 försämrats 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 och därmed i hela centrumstrukturen i Nickby med lämpliga instrument. Området ska utvecklas som ett område för boende och affärsbyggande av centrumkaraktär. Samtidigt undersöks hur parkeringen och trafiken ska arrangeras med tanke på tätortsbilden. Det ska bli möjligt att bygga bostäder för ca 250 nya invånare.



*Viitesuunnitelman havainneperspektiivi lounaasta.
Referensplanens illustrationsperspektiv från sydväst.*

asukkaalle.

- Uusi rakentaminen tulee sovittaa ympäristöönsä huolellisesti. Tavoitteena on yhtenäinen taajamakuva. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon Nikkilän keskustan rakennetun ympäristön silhuetin muodostuminen. Vaikuttava tekijä on suunniteltavien uudisrakennusten harjakorkeus suhteessa olemassa oleviin rakennuksiin ja korkeussuhteiden yhteensovittaminen muiden meneillään olevien hankeiden kanssa. Suunnittelussa tulee lisäksi kiinnittää huomiota siihen että uudisrakentaminen sovitetaan mittasuhteiltaan Iso Kylätien varren miljööseen.
- Korttelialueelle laaditaan rakentamistapaohje.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Keskusteluissa hankkeen osapuolien kanssa on tuotu esiin mm. liikerakentamisen määrä korttelissa. On esitetty että liikerakentamisen määrän väheneminen korttelissa ei ole toivottavaa. Kuitenkin korttelissa toimijoiden kokemuksen mukaan rakennusten toisessa kerroksessa olevat tilat ovat saavutettavuudeltaan liikerakentamiseen huonosti soveltuvia.

- Asemakaavalla pyritään mahdollistamaan katutason liikerakentaminen mahdollisimman laajalti.

- Nya byggnader ska anpassas omsorgsfullt till omgivningen. Målet är en enhetlig tätortsbild. Vid planeringen bör man ta fasta på hurdan silhuettbild som uppkommer i den bebyggda miljön i Nickby centrum. Höjden på de nya byggnadernas takåsar i förhållande till de befintliga byggnaderna och anpassningen av höjdförhållandena mellan de övriga pågående projekten är en viktig aspekt. Vid planeringen ska man därtill fästa uppmärksamhet på att nybyggandet beträffande proportionerna anpassas till miljön längs Stora Byvägen.
- För kvartersområdet sammanställs anvisningar för byggsättet.

4.4.3 Mål som uppkommit under processen

I diskussioner med involverade parter har man bl.a. tagit upp affärsbyggandets omfattning i kvarteret. Man har lagt fram önskemål om att affärsbyggandets omfattning inte ska minskas. Aktörerna i kvarteret har ändå den erfarenheten att lokalerna på andra våningen i byggnaderna är svårtillgängliga och därför inte lämpar sig så bra för affärsbyggande.

- I detaljplanen eftersträvas en lösning där så mycket affärsbyggande som möjligt kan förläggas till gatuplan.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavassa esitetään yksi kaavatontti yhdellä käyttötarkoituksella (AL). Piha- ja autopaikkajärjestelyt muodostuvat näin yhteisiksi eikä tonttien välisiä rasitteita tarvitse muodostaa. Tontti on kuitenkin tarvittaessa jaettavissa osiin, mikäli vaiheittain toteuttaminen tai muutokset omistussuhteissa sitä edellyttävät.

Rakennusalat muodostavat korttelin pohjoisosaan liikennemelulta suojautuvan länteen avautuvan korttelipihan, jolle sijoittuu sekä pysäköinti, että oleskelualueita.

Korttelin pohjoisosaan esitetään alue maanalaista pysäköintiä varten.

Autopaikkoja on rakennettava seuraavasti: 1ap / 75 m² liikerakentamisen kerroalaa; 1 ap / 125 m² asuinrakentamisen kerroalaa; 1 ap / 250 palvelu- tai vanhusten asumisen kerroalaa

Katutasossa ja Iso Kylätien varressa mahdollistetaan liiketoiminta.

Rakennusten korkeus vaihtelee kahdesta kuuteen. Iso Kylätien varrella olevien rakennusmassojen tai niiden osien tulee olla kaksikerroksisia lukuunottamatta korttelin luoteiskulmaa Iso Kylätien ja Nikkiläntien kulmassa, jossa sallitaan kuusikerroksisen rakennuksen rakentaminen. Pihoilta olevat talousrakennukset voivat olla yksikerroksisia.

Solhultin talo esitetään suojeltavaksi sr-merkinnällä

5. Redogörelse för detaljplanen

5.1 Planens struktur

I planen föreslås en plantomt med ett användningsändamål (AL). På det sättet blir gårds- och parkeringslösningarna enhetliga och inga servitut behöver bildas mellan tomtarna. Tomten kan ändå delas vid behov, ifall ett genomförande i etapper eller ändringar i ägoförhållandena skulle förutsätta detta.

I kvarterets norra del utgör byggnadstorna en kvartersgård som öppnar sig mot väster och ger skydd mot bullret. På gården anvisas både parkerings- och vistelseområden.

I kvarterets norra del föreslås ett område för parkering under marken.

Bilplatser byggs enligt följande: 1 bp/75 vy-m² affärslokaler; 1 bp/125 vy-m² bostadslokaler; 1 bp/250 vy-m² service- eller seniorboende.

På gatuplan och längs Stora Byvägen är det tillåtet att idka affärsverksamhet.

Höjden på byggnaderna varierar mellan två och sex våningar. Byggnadsmassorna längs Stora Byvägen eller delar av dessa ska ha två våningar med undantag för kvarterets nordvästra hörn i korsningen av Stora Byvägen och Nickbyvägen, där byggnader med sex våningar får uppföras. Ekonomibyggnader på gårdsplanerna får byggas i en våning.

I planen föreslås att Solhult ska skyddas med beteckningen sr.

Alue Område	Pinta-ala Areal (m ²)	RO (k-m ²) Byggrätt (vy-m ²)	Tehokkuus Effektivitet	Tonttien lkm Antal tomter
AL Asuin- ja liikerakentaminen Fristående småhus	8322 m ²	12130 k-m ² /vy-m ²	e = 1,45	1
Katualue Gatuområde	2936 m ²			

Taulukko: Pinta-alat ja rakennusoikeudet. Tabell: Areler och byggrätt.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1 ha. Alueelle muodostuu 3 rakennuspaikkaa kerrostaloille (AL). Rakennuspaikoille varataan 7300, 2700, 1950 k-m² rakennusoikeutta. Kaavan viitesuunnitelmassa korttelin pohjoisosan rakennusoikeus on jaettu kolmeen n.2300 k-m² kokoiseen yksikköön. Korttelin yhteenlaskettu rakennusoikeus on 12130 k-m² ja tehokkuus e_k n 1,45.

Solhultin talon rakennuspaikka säilyy. Sille esitetään nykyisen kaavan mukainen 180 k-m² rakennusoikeus.

5.1.2 Palvelut

Kortteli sijaitsee keskeisesti suhteessa Nikkilän keskustan palveluihin. Suunnittelualuetta lähinnä oleva kunnallinen päiväkotijä sijaitsee noin 100 metrin päässä kirjaston vieressä. Lähin koulu sijaitsee n. 200 m päässä, terveysasema n. 200m päässä, lukio n. 150m päässä. Päivittäistavara-kaupat sijaitsevat 100-150 m päässä.

Korttelissa itsessään sijaitsee mm. pankki ja ravintola.

Julkisen liikenteen pysäkki sijaitsee korttelin kohdalla Iso Kylätien varrella.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueelle on laadittu rakentamistapaohje, joka ohjaa korttelin rakentamista siten, että uudet rakennukset sopivat ympäristöönsä mm. värityksen, kattomuotojen sekä sijoittelunsa kannalta.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asumisen ja liikerakentamisen korttelialue (AL)

- rakennusoikeus on osoitettu kerrosneliöinä, se on yhteensä 12130 k-m² (keskimääräinen tehokkuus $n_{ek}=1,45$),
- kerrosluku on II - VI. Kattomuotona on lape- ja tasakattojen yhdistelmä.
- Maanalaisen pysäköinnin järjestämiseen varataan n. 2800 m² laajuinen alue.
- Korttelin itä- ja eteläreunat esitetään istutettavina tontin osina.

5.1.1 Dimensionering

Planområdets areal omfattar ca 1 ha. I området planeras tre byggplatser för flervåningshus (AL). För byggplatserna reserveras byggrätt på 7300, 2700 och 1950 vy-m². I referensplanen har byggrätten i kvarterets norra del indelats i tre enheter på ca 2 300 vy-m² vardera. Den sammanlagda byggrätten för kvarteret uppgår till 12130 vy-m² och kvarterseffektiviteten ek till ca 1,45.

Byggplatsen vid Solhult bevaras. För denna föreslås en byggrätt på 180 k-m² i enlighet med den nuvarande planen.

5.1.2 Service

Kvarteret ligger centralt i förhållande till servicen i Nickby centrum. Det närmaste kommunala daghemmet ligger på ca 100 meters avstånd intill biblioteket. Avståndet till närmaste skola är ca 200 m, till hälsocentralen ca 200 m och till gymnasiet ca 150 m. Dagligvarubutiker finns på 100–150 m avstånd.

I själva kvarteret finns bl.a. en bank och en restaurang.

En hållplats för kollektivtrafiken finns intill kvarteret på Stora Byvägen.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Anvisningar för byggsättet har utarbetats för området. 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

Kvartersområde för bostads- och affärsbyggnader (AL)

- Byggrätten har anvisats i kvadratmeter våningsyta och uppgår till sammanlagt 12 130 vy-m² (effektivitet i snitt ca $ek = 1,45$),
- våningstalet är II–VI. Takformen är en kombination av pulpettak och horisontala tak.
- För parkering under marken reserveras ett område på ca 2 800 m².
- Kvarterets östra och södra kant föreslås bli tomtdelar som ska planteras.

5.3.2 Muut alueet

Kaavan länsiosa on Iso Kylätien katualuetta

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset kohdistuvat Nikkilän keskusta-alueelle ja ovat pääosin positiivisia. Korttelin uudistaminen ja tehokkaampi rakentaminen tukee Nikkilän keskustan elinvoimaisuutta.

Asumisen lisääminen ydinkeskustassa tukee kaupallisten palvelujen kannattavuutta. Palvelujen säilyminen keskustassa tukee asumisen houkuttelevuutta.

Kaupunkirakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen olemassa olevaa infrastruktuuriverkostoa hyödyntäen on valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden mukaista.

Nikkilän keskustan kehittämisraportissa (Sipoon kunta, Turtiainen, Trafix, Byman-Ruokonen 2009) OP:n kortteli on kohde nro 6, jonka kehittämistavoitteiksi todetaan: *keskusta-asumisen kehittäminen ja liiketoiminnan integrointi rakennusten katutasoon*. Asemakaava mahdollistaa kehittämisraportin tavoitteen toteutumisen.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavassa ja sen pohjana olevassa viitesuunnitelmassa korttelissa sijaitseva L-muotoinen kaksikerroksinen liikerakennus esitetään purettavaksi. Purettavaksi esitetyllä 80-luvulla rakennetulla rakennuksella ei ole todettu olevan rakennushistoriallisia arvoja, joiden vuoksi se tulisi säilyttää.

Kuusikerroksinen rakentaminen vaikuttaa rakennetun ympäristön maisemakuvaan saavuttaessa Nikkiläntietä ja Iso Kylätietä keskustaan. Ympäristöään tehokkaampi rakentaminen on asetettujen tavoitteiden mukaista.

Korttelin sisäpiha muodostuu lähestulkoon kokonaan rakennetuista pinnoista, kuten nykytilanteessakin on. Korttelin jäsentely asumispainotteiseen suuntaan sekä oleskelupihan ja istutusten sijoittaminen sisäpihalle muodostaa nykytilannetta viihtyisämmän yleisilmeen.

Liittyminen olemassa olevaan Iso Kylätien varren korttelirakenteeseen on huomioitu kerroskorkeuksien mitoituksessa ja rakentamistapaohjeissa. Solhultin talo on merkitty asemakaavassa sr-merkinnällä. Iso Kylätien varren osalta voidaan todeta että täydennysrakentamista on sopeutettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

Kerrostalot ovat korttelin itäpuolisia rakennuksia korkeampia, mutta eivät varjosta itäpuolisen korttelin sisäpihoja. Rakennusten väliin jää julkinen kevyen liikenteen väylä Pyhän Sigfridinpolku.

Asemakaavan muutos säilyttää Pyhän Sigfridinpolun kevy-

5.3.2 Övriga områden

Planens västra del utgörs av planområdet vid Stora Byvägen.

5.4 Planens konsekvenser

Detaljplanens samhällsekonomiska, sociala och kulturella konsekvenser berör centrum av Nickby och är i huvudsak positiva. Ett förnyat kvarter och effektivare byggande stödjer livskraften i centrum.

När kärnan av centrum får fler bostäder stödjer det växande befolkningsunderlaget lönsamheten för de kommersiella tjänsterna. Ett större serviceutbud i centrum gör bostäderna mer attraktiva.

Att förtäta stadsstrukturen och göra den mer sammanhängande med hjälp av befintlig infrastruktur är förenligt med de riksomfattande målen för områdesanvändningen.

I rapporten över utvecklingen av Nickby centrum (Sibbo kommun, Turtiainen, Trafix, Byman-Ruokonen 2009) är OP-kvarteret objekt nr 6 med följande utvecklingsmål: utveckling av centrumboende och integrering av affärsverksamhet i byggnadernas gatuplan. Detaljplanen gör det möjligt att förverkliga det i utvecklingsrapporten uppsatta målet.

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

I detaljplanen, liksom i referensplanen som utgör underlaget för detaljplanen, föreslås att den L-formiga affärsbyggnaden i två våningar ska rivas. För byggnaden, som uppfördes på 80-talet, har man inte fastställt några byggnadshistoriska värden som skulle tala för ett bevarande av byggnaden.

Byggnader i sex våningar påverkar den byggda miljöns landskapsbild när man närmar sig centrum längs Nickbyvägen och Stora Byvägen. Att byggandet är effektivare än omgivningen är förenligt med de uppsatta målen.

Kvarterets innergård består nästan till 100 procent av byggda ytor, liksom i dagsläge. När kvarteret omstruktureras så att tyngdpunkten förskjuts mer mot boende, och innergården får både planteringar och en gård att vistas på, blir det allmänna intrycket mer trivsamt än vad det är idag.

Anslutningen till den befintliga kvartersstrukturen längs Stora Byvägen har tagits i beaktande vid dimensioneringen av höjden på byggnaderna och i anvisningarna för byggsättet. I planen har Solhult skyddats med beteckningen sr. När det gäller Stora Byvägen kan man konstatera att kompletteringsbyggandet har anpassats till den omgivande stadsstrukturen.

Flervåningshusen är högre än byggnaderna öster om kvarteret, men de skuggar inte innergårdarna i kvarteret på

en liikenteen väylänä, mikä tukee turvallisen kevyen liikenteen verkon muodostumista.

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Korttelialueella ei ole erityisiä luonnonympäristön kohteita lukuunottamatta korttelissa olevien pientalojen piha-alueita.

Täydennysrakentaminen korttelialueen eteläosassa muuttaa puutarhamaisen pientalotontin kerrostalotontiksi pihajärjestelyineen. Uudisrakennuksen piha-alueet toteutetaan korkealuokkaisina ja istutuksin jäsennöityinä, hoidetun luonnonympäristön laatu ei heikkene.

5.4.3 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 arvoitu toteutuvan asuntoja noin 250 asukkaalle. Mikäli kortteliin muuttaa useita lapsiperheitä, se saattaa vaikuttaa alueen päiväkotijärjestämiseen tai mitoitukseen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Sipoon tieliikenteen meluselvityksen mukaan (WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010) Nikkiläntien ja kiertoliittymän alueen meluarvot edellyttäisivät melunsuojausta korttelialueella, ellei ajonopeus olisi niin alhainen. Korttelirakenne suojaa sisäpihoja liikenteen melulta.

Nikkiläntie (Mt 1521) kulkee korttelin ja kaavamuutosalueen pohjoispuolitse. Liikenne on pääosin henkilöautoliikennettä, raskaalle liikenteelle on houkuttelevampia väyliä. Tielle on lisätty hidastetöyssyjä ja liikennelypyöritä ja ajonopeudet on saatu hiljaisiksi, pääosa raskaasta liikenteestä kulkee Mt 148 Öljytietä pitkin joka tapauksessa. Korttelin kohdalla on syvää savikkoa, ja paaluperustus kantavaan maahan on välttämätön. Tieliikenteen tärinä tulee huomioida rakennusten suunnittelussa, ja tämän päivän rakentamisessa paaluperustusten päälle tämä on normaalia rakennustekniikkaa.

Korttelialueella on aikaisemmin sijainnut huoltoasema, minkä vuoksi on tehty ns. pima selvitys saastuneen maa-aineksen varalta. Korttelialueella on aiemmin sijainnut huoltoasema, jonka vuoksi alueelle teetettiin Pima-selvitys saastuneen maa-aineksen varalta. Selvityksen mukaan 0,6m syvyydeltä otettujen maaperänäytteiden haitta-ainepitoisuudet alittavat Pima-asetuksen (VNa 214/2007) kynnys- ja ohjearvot. Samalla tehdyn perustamistapaselvityksen mukaan maaperä on kauttaaltaan paalutettavaa 10-20m pituisin paaluin. (ins. tsto. Severi Anttonen/FCG Suunnittelu ja tekniikka, 04-2013)

östra sidan. Mellan byggnaderna går cykel- och gångbanan Sankt Sigfridsstigen.

Ändringen av detaljplanen bevarar Sankt Sigfridsstigen som en cykel- och gångbana, vilket stödjer uppkomsten av ett tryggt nätverk för den lätta trafiken.

5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

Med undantag för gårdsplanerna till småhusen omfattar kvartersområdet inga särskilda objekt i naturmiljön.

Kompletteringsbyggandet i kvartersområdets södra del förändrar den trädgårdslukande småhustomten till en tomt för ett flervåningshus med för ändamålet lämplig gårdsplansstruktur. Gårdsplanerna kring den nya byggnaden genomförs förstklassigt och disponeras med hjälp av planteringar, kommer kvaliteten på den vårdade naturmiljön inte att försämrats.

5.4.3 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 250 nya invånare. Om barnfamiljer flyttar till kvarteret kan detta ha konsekvenser för anordnandet eller dimensioneringen av daghems- och skolservicen.

5.5 Störande faktorer i miljön

Enligt en utredning om bullret från vägtrafiken i Sibbo (WSP LT-Konsultit Oy, 2006 och 2010) kunde bullervärdena från Nickbyvägen och kring rondellen, i framtiden när Nickby utvecklas, förutsätta att bullerskydd anläggs i kvartersområdet, om inte körhastigheten var så låg, 40 km/h. Kvartersstrukturen skyddar innergårdarna mot trafikbullret.

Nickbyvägen (Lv 1521) löper på norra sidan om kvarteret och planändringsområdet. Trafiken är huvudsakligen personbilstrafik, för den tunga trafiken finns attraktiva trafikleder. Vägen har försetts med fartguppar och trafikrondeller och körhastigheterna har avtagit. Den tunga trafiken kör i vilket fall som helst huvudsakligen längs Oljevägen (Lv 148). I kvarteret finns djup lermark och pålgrundläggning i bärande mark är nödvändig. Skakningarna från vägtrafiken ska beaktas vid planeringen av byggnaderna. I dagens byggande hör byggande på påfundament till normal byggnadsteknik.

I kvarteret fanns det tidigare en servicestation, och därför har gjort en undersökning av jordmånen med tanke på eventuella föroreningar. På området har tidigare funnits

5.5.1 VAK-suuronnettomuusriskin arviointi

Kerava - Porvoo -rautatietä käytetään nykyisin Kilpilahden öljynjalostamon ja alueen teollisuuden säiliöjunakuljetuksiin. Radalla kuljetetaan yli kolmasosa Suomen vaarallisten aineiden kuljetuksista.

Kaavamuuotosalueen etäisyys Kerava - Porvoo -rautatietä on noin 650 m – 800 m. VAK-suuronnettomuusriskistä tehdyn selvityksen pohjalta voidaan todeta, että kaava-alue ei sijoitu mahdollisen suuronnettomuusriskin vaikutusalueelle. Onnettomuusskenaarioiden yhdistetyt vaikutusalueet ulottuvat selvityksen mukaan korkeintaan 550 m etäisyydelle Kerava - Porvoo - rautatiestä (VAK- suuronnettomuusselvitys maankäytön suunnittelun näkökulmasta: Nikkilän rataosuus ja tasoristeykset. Gaia Consulting Oy, 2.6.2010).

5.6 Asemakaavamerkinnät ja määräykset

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

en servicestation och därför utarbetades en Pima-utredning i händelse av förorenad marksubstans. Enligt utredningen understeg halten skadliga ämnen i marksubstansprover tagna på 0,6 meters djup Pima-förordningens (VNa 214/2007) tröskel och referensvärden. Enligt utredningen om grundläggningssätt ska jordmånen alltigenom pålas med 10-20 meters pålar (ins.tsto. Severi Anttonen/FCG Suunnittelu ja tekniikka, 04-2013)

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. På banan rör sig över en tredjedel av alla transporter av farliga ämnen i Finland.

Avståndet från planändringsområdet till Kervo-Borgå-järnvägen är ca 650–800 m. 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. Enligt utredningen sträcker sig de sammanställda influensområdena i olycksfallsscenarierna till ett avstånd på högst 550 m från Kervo-Borgå-järnvägen (VAK-suuronnettomuusselvitys maankäytön suunnittelun näkökulmasta: Nikkilän rataosuus ja taso-risteykset. (storolyckor ur markanvändningens synvinkel: Nickby banavsnitt och plankorsningar). Gaia Consulting Oy, 2.6.2010.

5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

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

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaan liittyy Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskasen tuottama viitesuunnitelma, jonka on ollut asemakaavan laadinnan pohjana. Viitesuunnitelman havainnemateriaali on asemakaavaehdotuksen liitteenä, ks. liitteet.

Asemakaavan toteutusta ohjaamaan on laadittu rakentamistapaohje, joka on asetettu nähtäville asemakaavan ehdotusvaiheessa, ks. liite

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

Asemakaavan toteutuminen täysimittaisesti edellyttää olemassa olevan L-muotoisen liikerakennuksen purkamista.

6.3 Toteutuksen seuranta

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

29.1.2014

Jussi Toivola
maankäyttövastaava / markanvändningmotsvarande
arkkitehti / arkitekt SAFA, YKS-464

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

Matti Kanerva
maankäyttöpäällikkö / markanvändningschef
arkkitehti / arkitekt SAFA

6 Genomförandet av detaljplanen

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

En referensplan som sammanställts av Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskasen har fungerat som underlag för utarbetandet av detaljplanen. Illustrationsmaterialet för referensplanen finns som bilaga till detaljplaneförslaget, se bilagor.

För genomförandet av detaljplanen har anvisningar om byggsättet utarbetats. Dessa lades fram i detaljplanens förslagskede, se bilaga.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Genomförandet av detaljplanen kan starta när planen vunnit laga kraft, eftersom det redan finns kommunal teknik och ett gatunät i området.

Ett fullskaligt genomförande av detaljplanen förutsätter rivning av den befintliga L-formiga affärsbyggnaden.

6.3 Uppföljning av genomförandet

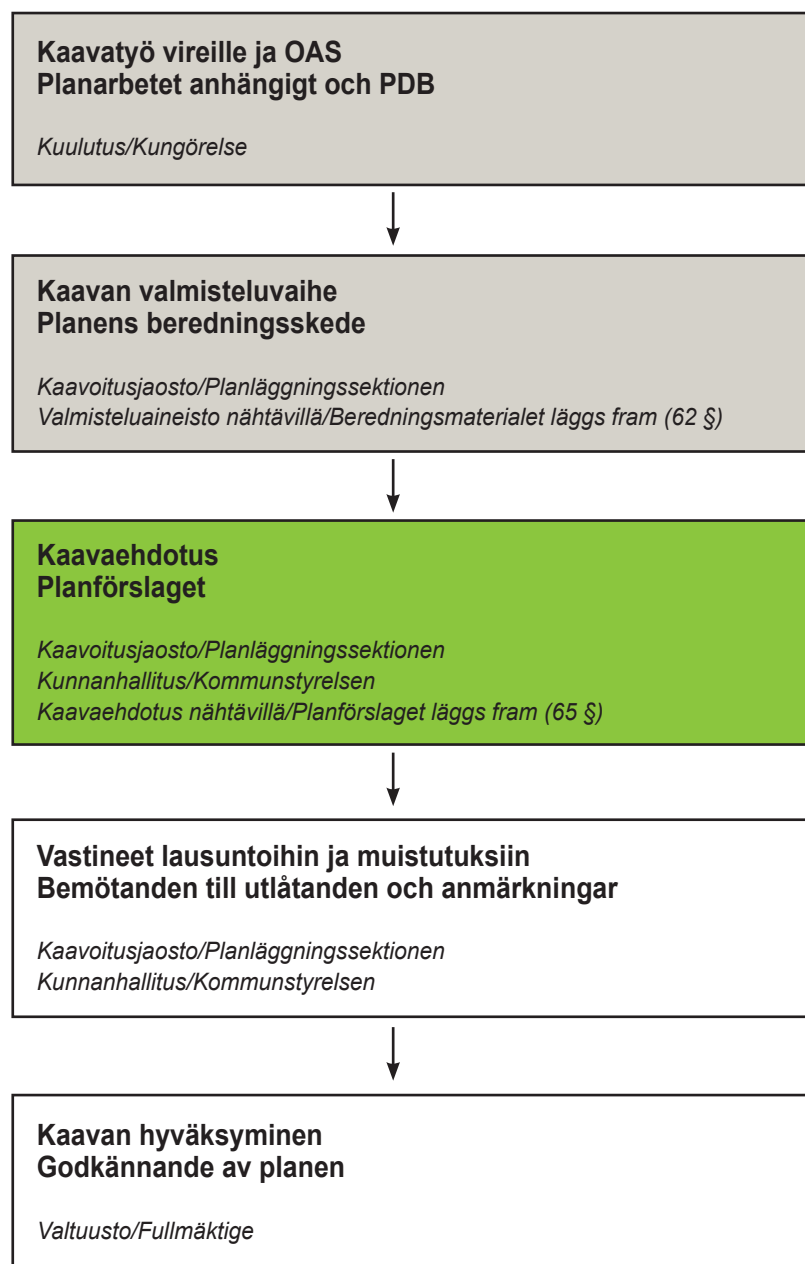
Anvisningar för byggsättet har utarbetats för området. Sibbo kommun följer upp genomförandet i området genom tillbörligt lovförfarande.

N 42 OP-korttelin asemakaavamuutos N 42 Detaljplaneändring för OP-kvarteret

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Program för deltagande och bedömning*



Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingsskeden



Kaavan laatijat - Planens beredarna

Jarkko Lyytinen
Kaavoitusarkkitehti - Planläggningsarkitekt
Arkitekhti SAFA - Arkitekt SAFA, YKS-487

Matti Kanerva
Maankäyttöpäällikkö - Markanvändningchef
Arkitekhti SAFA - Arkitekt SAFA

Arkitektitöimisto Helamaa & Heiskanen Oy
Jussi Toivola, Arkitekhti-Arkitekt SAFA, YKS-464
Maankäyttövastaava - Markanvändningmotsvarande

Yhteystiedot raportin lopussa. Kontaktuppgifter i slutet av rapporten.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

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

Program för deltagande och bedömning

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

Man kan bekanta sig med planen för deltagande och bedömning under hela planarbetets gång i Sockengården, Stora Byvägen 18, Nickby, och på kommunens webbplats på adressen http://www.sibbo.fi/se/bygga_och_bo/planlaggning/detaljplaner. Planen för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planarbetets gång.



OAS:n valokuvat © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö.

OAS:n on laatinut Jussi Toivola ja Jarkko Lyytinen / Sipoon kaavoitusyksikkö kanssa.

Fotografier i PDB © Sibbo kommuns planläggningsenhet.

PDB har utarbetats av Jussi Toivola och Jarkko Lyytinen / Sibbo planläggning.

Suunnittelualue

Noin 1 hehtaarin suuruinen suunnittelualue sijaitsee Sipoon suurimman taajaman ja hallinnollisen keskuksen Nikkilän keskustassa Iso Kylätien ja Nikkiläntien risteyksen tuntumassa.

Kaava-alue rajautuu idässä Iso Kylätiehen, pohjoisessa Nikkiläntiehen, lännessä Pyhän Sigfridinpolkuun ja etelässä Segristiehen. Alue on osa aktiivista Nikkiän keskusta-aluetta.

Alustavan rajauksen mukaan asemakaava koskee seuraavia tiloja tai osia niistä: R:No 2:170, 2:158, 2:171, 2:172, 2:18, 3:47,3:19 ja 2:26. Alue kuuluu Nikkilän maarekisterikylään ja sen omistaa pääosiltaan OP-Pohjola.

Planeringsområdet

Det ca 1 ha stora planeringsområdet är beläget i centrum av Nickby, som är den största tätorten och centrumet för förvaltning i Sibbo, i korsningen av Stora Byvägen och Nickbyvägen.

Planområdet gränsar i öster till Stora Byvägen, i norr till Nickbyvägen, i väster till Sankt Sigfridsstigen och i söder till Segrisvägen. Området är ett del av det aktiva Nickby centrum.

Enligt den preliminära avgränsningen berör detaljplanen följande lägenheter eller delar av dessa: R:Nr2:170, 2:158, 2:171, 2:172, 2:18, 3:47,3:19 och 2:26. Området ingår i jordregisterbyn Nickby och ägs i huvudsak av OP-Pohjola.



Kaava-alueen (kaava-alueen alustava rajaus on esitetty kartalla punaisella viivalla, alustava lähivaikutusalue on esitetty oranssilla katkoviivalla) sijainti kunnan opaskartalla © Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö. Kartassa 1 ruutu = 1 km.

Planområdets (planområdets preliminära avgränsning anges på kartan med blå linje) läge på kommunens guidekarta © Sibbo kommun, Mätning och fastigheter. På kartan är 1 ruta = 1 km.

Kaavatyön määrittely ja tavoitteet

Asemakaavamuutos on Sipoon kaavoitusohjelman 2013-2016 kohde nro N 42. Kaavatyön tarkoitus on mahdollistaa OP:n korttelin uudistaminen ja täydennysrakentaminen vastaamaan nykyisiä asumisen ja liikera- kentamisen tarpeita.

MRL 54 § Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden 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.

Asemakaava 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 sellaisia kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on korttelirakenteen ja samalla Nikkilän keskustarakenteen tehostaminen taajamakuvallisesti soveltuvin keinoin. Tavoitteena on kehittää aluetta keskustatyyppisen asumisen ja liikera- kentamisen alueena. Samalla tutkitaan alueen pysäköinti- ja liikennejärjestelyiden toteuttamista taajamakuva- huomioiden. Alueelle on tavoitteena sijoittaa asuntoja noin 250 asukkaalle.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualaue on keskeistä Nikkilän taajamakeskusta- aluetta. Kortteli sijaitsee kaikista suunnista näkyvällä paikalla saavuttaessa Nikkilän keskustaan.

Op:n kortteli muodostuu kaksikerroksisesta L-muotoi- sesta liikerakennuksesta, jonka länsipuolelle muodostuu korttelia palveleva pysäköintipiha. Korttelin lounaisreu- nassa Iso Kylätien varressa sijaitsee kaksikerroksiset 1930-luvulla rakennetut asuinrakennukset.

Osuuspankin liikerakennus edustaa 1980-90 luvun ra- kentamistapaa. Rakennus on käyttöarvoltaan hieman vanhentunut eikä kaikilta osin sovellu hyödynnettäväksi kehitettäessä korttelia asumispainotteiseen suuntaan.

Definiering av planarbetet samt mål

Detaljplaneändringen är objekt nr N 42 i Sibbo kom- muns planlägningsprogram för perioden 2013–2016. Planarbetet syftar till att göra det möjligt att bygga om och kompletteringsbygga OP-kvarteret så att det tillgo- doser dagens behov av bostäder och affärslokaler.

MarkByggl 54 § Krav på detaljplanens innehåll

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

Detaljplanen skall utarbetas så att det skapas förutsätt- ningar för en hälsosam, trygg och trivsam livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön skall värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste om- givning 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 mo- tiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Genom detaljplanen får inte heller markägaren eller någon an- nan rättsinnehavare åläggas sådana oskäligen begräns- ningar eller orsakas sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts

Planarbetets mål

Målet med detaljplaneändringen är att effektivisera kvar- tersstrukturen och samtidigt hela centrumstrukturen i Nickby med hjälp av metoder som lämpar sig för tätorts- bilden. Området ska utvecklas som ett område för bo- ende och affärsbyggande av centrumkaraktär. Samtidigt undersöks hur parkeringen och trafiken ska arrangeras med tanke på tätortsbilden. Det ska bli möjligt att bygga bostäder för ca 250 nya invånare.

Utgångspunkter för planeringen

Planeringsområdet är ett viktigt område för utvidgningen av Nickby tätort. Kvarteret ligger på en från alla håll syn- lig plats när man närmar sig Nickby centrum.

OP-kvarteret består av en L-formig affärsbyggnad i två plan. På västra sidan av byggnaden finns en parke- ringsgård som används av kvarteret. I kvarterets syd- västra kant längs Stora Byvägen finns bostadshus med två våningar som uppförts på 1930-talet.

Andelsbankens affärsbyggnad representerar byggnads- stilen från 1980- och 1990-talet. Byggnaden är något föråldrad beträffande bruksvärdet och är inte i alla hän- seenden lämplig med tanke på utvecklingen av kvarte-

Korttelissa Iso Kylätien varressa sijaitsee Solhult niminen 1930-luvulla rakennettu kaksikerroksinen aumakattoinen rakennus, joka on rakennusperintöselvityksessä arvotettu 1-2 luokkaan ja esitetty ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeäksi, säilytettäväksi rakennukseksi.

Iso Kylätien varressa sijaitsee myös Midgård -niminen 1930-luvun lopussa valmistunut mansardikattoinen rakennus. Rakennus on inventoinnissa arvotettu 2-luokkaan ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeäksi rakennukseksi. Rakennus on erittäin heikkokuntoinen ja sen vuoksi vaikeasti säilytettävissä.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueen suunnittelun lähtökohtina toimivat MRL:n 24 §:n mukaisessa tarkoituksessa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), joista tätä asemakaavatyötä ohjaavien asiakohtien myötä korttelin kehittämiselle on löydettävissä kestävät perusteet:

Elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta edistetään hyödyntämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja eheyttämällä taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua. Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan.

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

Kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin kes-

ret i en mer bostadsdominerad riktning.

I kvarteret, längs Stora Byvägen, finns en byggnad i två våningar med valmat tak som uppförts på 1930-talet – Solhult. I utredningen om byggnadsarvet placerades byggnaden i klass 1-2 som en för miljöhelheten viktig byggnad som bör bevaras.

Längs Stora Byvägen finns det även ett hus till med mansardtak som från 1930-talet, Midgård. Enligt inventeringen är denna byggnad viktig för miljöhelheten och ingår i klass 2. Byggnaden är i mycket dåligt skick och därmed svår att bevara.

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

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

Samhällsstrukturen utvecklas så att tjänster och arbetsplatser är lättillgängliga för olika befolkningsgrupper och i mån av möjlighet placeras nära bostadsområden så att behovet av personbilstrafik är så litet som möjligt. Trafiksäkerheten förbättras liksom betingelserna för kollektivtrafiken och gång- och cykeltrafiken.

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.

Stadsregionerna utvecklas som balanserade helheter genom att stödja sig på befintliga centra. Centrumen och särskilt deras centrumområden utvecklas till områden med ett mångsidigt utbud av tjänster, boendemöjligheter, arbetsplatser och fritidssysselsättningar.





Ilmakuva kaava-alueelta vuodelta 2009 © Blom Kartta Oy. Kaava-alueen alustava rajausta esitetty kuvassa valkoisella. Flygbild av planområdet från år 2009. Planområdets preliminära avgränsning anges på bilden med vitt.

kuksiin. Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina.

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

Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle. Alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia.

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

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

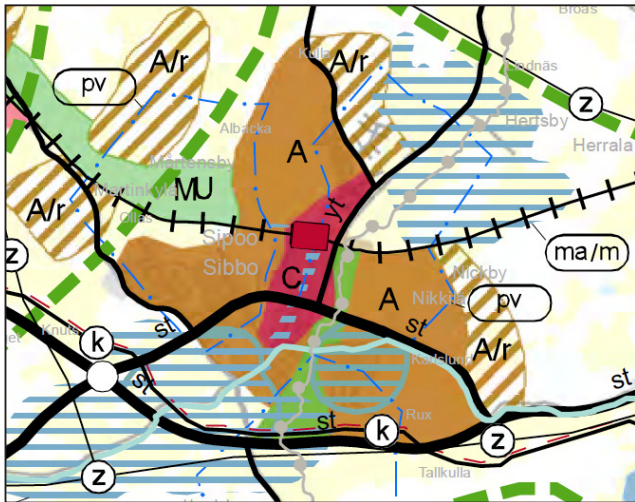
Vid områdesanvändningen skall tillräckliga områden reserveras för nätverk för fotgängare och cyklister, och nätverkens kontinuitet, säkerhet och kvalitet skall främjas.

Vid planeringen av områdesanvändningen skall betydande byggande placeras till områden med tillgång till kollektivtrafik, särskilt spårbunden trafik. Genom dimensioneringen av områdesanvändningen skall man förbättra kollektivtrafikens verksamhetsbetingelser och möjligheterna att nyttja kollektivtrafiken.

Vid planeringen av områdesanvändningen ska beaktas hur marken och berggrunden i området lämpar sig för den avsedda användningen. Förorenade markområdens behov av sanering ska utredas innan åtgärder börjar vidtas för att genomföra planen.

Maakuntakaava

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



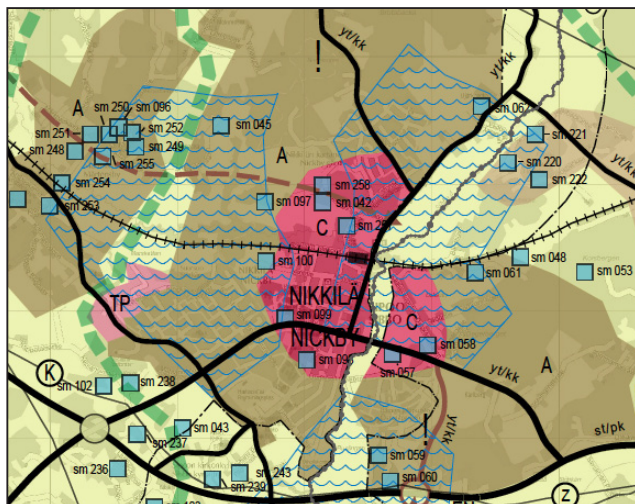
Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta (YM 15.2.2010).
Utdrag ur landskapsplan för Östra Nyland (miljöministeriet 15.2.2010).

Landskapsplanen

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

Yleiskaava

Sipoon kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Sipoon yleiskaavassa 2025 kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta (C).



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025. Utdrag ur generalplanen för Sibbo 2025.

Generalplanen

I den av Sibbo kommunfullmäktige 15.12.2008 godkända generalplanen för Sibbo 2025 med rättsverkningar är planområdet ett område för tätortsfunktioner (C).

Asemakaava

Voimassa olevan asemakaavan mukaan (ent. rakennuskaava vahvistettu 09.12.1982). alue on liike- ja toimistorakennusten (K) sekä yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen (ALK) korttelialuetta. Rakennuskaava on osittain toteutunut, mutta vanhentunut.

Detaljplanen

Enligt den gällande detaljplanen (den f.d. byggnadsplanen fastställdes 9.12.1982) är området ett kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K) samt ett kvartersområde för flervåningshus med affärs- och bostadslokaler (ALK). Byggnadsplanen har delvis genomförts, men är föråldrad.

Maanomistus

OP-Pohjola omistaa noin 80 prosenttia suunnittelualueen maa-alasta. Kunnan maanomistus keskittyy katualueille. Kiinteistö R:No 2:26 on yksityisomistuksessa.

Aluetta koskevat sopimukset

Sipoon kunnan ja OP-Pohjolan välillä on tehty sopimus asemakaavan muutoksen käynnistämisestä kortteliin 2001.

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla (MRL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutuksia arvioidaan suhteessa asetettaviin tavoitteisiin.

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

Vaikutusten arvioinnissa verrataan esitetyn kaavaratkaisun mukaista tilannetta nykytilanteeseen ja asetettuihin tavoitteisiin.

Tehdyt selvitykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan laadinnan ja vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään muun muassa seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:

- 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 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

Markägoförhållanden

OP-Pohjola äger ca 80 procent av marken i planeringsområdet. Kommunens markägo koncentreras till gatuområdena. Fastighet Rnr 2:26 är i privat ägo.

Avtal om området

Sibbo kommun och OP-Pohjola har gjort ett avtal om start av detaljplaneändring i kvarter 2001.

Konsekvensbedömning

I samband med utarbetandet av detaljplanen utreds miljökonsekvenserna för genomförandet av planen på det sätt som markanvändnings- och bygglagen förutsätter (MarkByggl § 9 och MarkByggF 1 §). Dessutom bedöms planen i förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen samt med översiktliga planers styrningsverkan. Konsekvenserna bedöms i förhållande till de mål som ställs.

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

I konsekvensbedömningen jämför man den presenterade planlösningen med nuläget och ställda mål.

Gjorda utredningar

Enligt markanvändnings- och bygglagen 9 § ska en plan basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. Som underlag för sammanställandet av planen och bedömningen av konsekvenserna används bland annat följande utredningar och planer:

- Katsaus Sipoon Nikkilän osayleiskaava-alueen maiseman historiaan. Museiverket.
- Idéplan för Nickby centrum. Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy, Trafix Oy ja Maisema-arkkitehdit Byman ja Ruokonen Oy, 18.8.2009
- Nikkilän keskustan liikenneverkkoselvitys. Trafix Oy, 29.4.2009
- Nikkilän maisemaselvitys. Suunnittelukeskus Oy, 2002
- Utredning om kulturmiljö och byggnadsarv i Sibbo kommun. Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy, 2006
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 och 2010

Tehtävät selvitykset

Kaavatyön yhteydessä tullaan tekemään ainakin seuraavat erillisselvitykset:

- Maaperätutkimus paikalla sijainneen huoltoaseman vuoksi. Tutkimuksen ohella saadaan suuntaa antava rakennettavuusselvitys
- Liikenteellinen toimivuus- ja liittymätarkastelu

Vaikutusalue

Kaavan vaikutusalueen laajuus vaihtelee eri osatekijöiden osalta jonkin verran. Vaikutukset luonnonympäristöön ovat paikallisia, rajoittuen suunnittelualueeseen ja aivan sen lähiympäristöön. Korttelin rakentaminen useampikerroksiseksi vaikuttaa rakennettuun maisemaan. Rakennuksien korkeussuhteita arvioidaan suhteessa korttelin ympäristöön ja maisemakuvaan. Keskeinen sijainti asettaa vaatimuksia rakentamisen laadukkaalle toteuttamiselle. Kaavaratkaisulla saattaa olla liikenteellisiä vaikutuksia lisärakentamisen synnyttämän liikenteen kautta. Uusien asuin- ja liiketilojen määrä vaikuttaa myös jollain tasolla koko Nikkilän taajamaan ja kuntaan. Uudisrakentaminen lisää elinvoimaisuutta mm. luomalla edellytyksiä palveluiden paranemiseen ja verotulojen kasvuun.

Alustava vaikutusalue on esitetty sivun 2 opaskarttaotteessa katkoviivalla.

Osalliset

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

Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

- suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajat ja asukkaat
- alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt
- kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten tekniikka- ja ympäristöosasto ja sivistysosasto
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Uudenmaan ELY-keskus, Museovirasto, Porvoon museo, Liikennevirasto, Keravan Energia Oy, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä ja Itä-Uudenmaan pelastuslaitos.

Vuorovaikutus

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti

Utdredningar som ska göras

I samband med planarbetet kommer åtminstone följande separata utredningar att göras:

- Utdredning om byggbarheten
- Granskning av trafikanslutningarna och hur trafiken fungerar

Konsekvensområde

Konsekvensområdets omfattning varierar relativt mycket beroende på vilka faktorer som granskas. Konsekvenserna för naturmiljön är främst lokala och gränisar till planeringsområdet och dess omedelbara näromgivning, dock med undantag för eventuella konsekvenser för vattendragen och vattenhushållningen (Sibbo å och grundvattenområdet i Nordanå). Byggnad i ett öppet åkerområde förändrar även landskapet, även om konsekvenserna här är relativt lokala, då de nya byggnaderna placeras inom den befintliga samhällsstrukturen. För ett mer vidsträckt område kan planlösningen ha konsekvenser i och med den trafik som uppkommer när man bygger nytt och omdirigerar trafiken. Planläggningen av nya bostads- och ev. arbetsplatstomter inverkar i viss mån även på hela Nickby tätort och Sibbo kommun. Nybyggandet ökar livskraften bl.a. genom att skapa förutsättningar för bättre service och högre skatteinkomster.

Det preliminära konsekvensområdet visas med en streckad linje på utdragen ur guidekartan på sidan 2.

Intressenter

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

Centrala intressenter i detaljplanearbetet är:

- fastighetsägare och invånare på planeringsområdet och områden som gränisar till det
- föreningar och sammanslutningar som har verksamhet i området, t.ex. Sällskapet Åparken rf
- kommunens förvaltningsenheter och sakkunniga som avdelningen för teknik och miljö och bildningsavdelningen
- övriga myndigheter och samarbetsorgan som Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Museiverket, Borgå museum, Trafikverket, Kervo Energi Ab, samkommunen för Tusby vattenverk och Räddningsverket i Östra Nyland.

Växelverkan

Planläggningsförfarandet samt informationen om utgångspunkterna, målen och eventuella alternativ för planeringen ska ordnas så att intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna

mielipiteensä asiasta (MRL 62 §).

Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa asemakaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle. Kaavan laatijaa voi myös tulla tapamaan Kuntalaan, sopimalla tapaamisajasta kuitenkin etukäteen.

Kaavatyön ohjausta ja koordinoitua varten perustetaan yhteistyöryhmä, johon kunta ja sopimusalueen maanomistaja nimeävät edustajansa.

Käynnistysvaihe

Asemakaavatyö käynnistyy kaavatyön kuuluttamisella vireille, työn ohjelmoinnilla sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laadinnalla (MRL 63 §). OAS asetetaan julkisesti nähtäville Kuntalaan koko kaavaprosessin ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-kotisivuilla. Kaavatyön käynnistymisestä informoidaan kunnan tiedossa oleville kaava-alueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajille kirjeitse.

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

Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa laaditaan kaava-alueita koskien kaavaluonnos, joka asetetaan julkisesti nähtäville Kuntalaan 30 päivän ajaksi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisuudesta muusta kaavan valmisteluaineistosta nähtävillä olon aikana (MRL 62 § ja MRA 30 §). Viranomaisilta ja tarvittavilta muilta tahoilta (esim. yhdistyksiltä) pyydetään valmisteluaineistosta lausunnot.

Valmisteluaineiston nähtävillä ollessa järjestetään ns. valmisteluvaiheen kuuleminen. Tässä kaikille avoimessa yleisötilaisuudessa esitellään kaavaluonnosta ja muuta valmisteluaineistoa, ja osallisilla on mahdollisuus esittää niitä koskevia kannanottoja sekä käsityksiä suunnitelman vaikutuksista.

av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken (MarkByggl 62 §).

Intressenterna har under hela planläggningsarbetets gång möjlighet att ge respons angående detaljplanarbetet per e-post, brev eller telefon till kommunens representant som svarar för planläggningen. Man kan också komma till Sockengården och träffa planens beredare, bara man kommer överens om en besöks tid på förhand.

För styrningen och samordnandet av planarbetet tillsätts en samarbetsgrupp till vilken kommunen och avtalsområdets markägare utser sina representanter.

Startskedet

Detaljplanarbetet startar när planarbetet kungörs anhängigt, arbetet planeras samt programmet för deltagande och bedömning (PDB) utarbetas (MarkByggl 63 §). PDB läggs fram offentligt i Sockengården under hela planprocessen. Programmet för deltagande och bedömning kan även läsas på kommunens internetsidor. Utöver de allmänna kungörelserna informeras ägare och av kommunen kända innehavare av mark inom detaljplaneområdet och i angränsning till det per brev.

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

Beredningsskedet

I beredningsskedet utarbetas över planläggningsområdet ett planutkast, som läggs fram i Sockengården i 30 dagar. Intressenterna och kommunens medlemmar har möjlighet att framföra sina åsikter om planutkastet och eventuellt annat beredningsmaterial inom den tid planberedningsmaterialet är framlagt (MarkByggl 62 § och MarkByggF 30 §). Utlåtanden om beredningsmaterialet begärs av myndighetshåll och övriga behövliga håll (t.ex. föreningar).

När beredningsmaterialet är framlagt anordnas s.k. hörande under beredningsskedet. Vid detta informationsmöte för allmänheten presenteras planutkastet och det övriga beredningsmaterialet, och intressenter har möjlighet att lägga fram ställningstaganden och uppfattningar om planens konsekvenser.

Ehdotusvaihe

Kaavan valmisteluaineistosta saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 27 §). Nähtävillä oloaikana osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomaistahoilta pyydetään kaavaehdotuksesta lausunnot (MRA 28 §). Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan kunnan perusteltu vastine.

Kaavaehdotukseen tehdään muistutusten ja lausuntojen perusteella mahdollisesti muutoksia ennen sen lopullista käsittelyä. Mikäli tehtävät muutokset ovat oleellisia, kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville. Jos muutoksia ei tarvita tai ne eivät ole olennaisia, korjattu asemakaavaehdotus viedään kaavoitusjaoston kautta kunnanhallitukseen, joka esittää sen valtuuston hyväksyttäväksi.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy valtuusto kaavoitusjaoston ja kunnanhallituksen esityksestä. Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa kirjallisesti Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Alustava aikataulu

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

Tammikuu 2013

Kaavatyön kuuluttaminen vireille sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville

Helmikuu - huhtikuu 2013

Kaavan valmisteluaineisto nähtävillä

Syyskuu - lokakuu 2013

Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä

Joulukuu 2013 - tammikuu 2014

Asemakaava valtuuston hyväksyttäväksi

Tiedottaminen

Lähtökohtana tiedottamisessa on, että niillä, joita kaavatyö koskee on mahdollista seurata suunnittelua ja osallistua siihen. Kaavan etenemisen ja osallistumisen kannalta tärkeistä vaiheista ilmoitetaan paikallislehdissä (Sipoon Sanomat ja Borgåbladet), kunnan internet-kotisivuilla ja virallisella ilmoitustaululla, Kuntalassa. Yleisten kuulutusten ohella tiedotetaan kunnan tiedossa oleville kaava-alueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajille kirjeitse kaavatyön keskeisistä vaiheista.

Förslagsskedet

På basis av responsen om planens beredningsmaterial utarbetas ett detaljplaneförslag som hålls framlagt offentligt i 30 dagar (MarkByggl 65 § och Mark Byggl 27 §). Under framläggningstiden kan intressenterna framföra en skriftlig anmärkning mot planförslaget. Utlåtanden av myndighetshåll begärs enligt behov över planförslaget (MarkByggF 28 §). Kommunen ger sitt motiverade ställningstagande till anmärkningarna och utlåtandena.

På basis av anmärkningarna och utlåtandena görs eventuella ändringar i planförslaget innan den slutliga behandlingen. Om planförslaget förändras väsentligt skall det läggas fram på nytt. Om inga ändringar görs eller om de inte är väsentliga, behandlas det korrigerade planförslaget först av planläggningssektionen och sedan av kommunstyrelsen som föreslår för fullmäktige att planen godkänns.

Godkännande

Fullmäktige godkänner detaljplanen enligt planläggningssektionens och kommunstyrelsens förslag. Man kan besvära sig över fullmäktiges beslut till Helsingfors förvaltningsdomstol och högsta förvaltningsdomstolen.

Preliminär tidtabell

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

Januari 2013

Planarbetet kungörs anhängigt och programmet för deltagande och bedömning läggs fram

Februari - april 2013

Planens beredningsmaterial läggs fram

September - oktober 2013

Planförslaget läggs fram offentligt

December 2013 - Januari 2014

Detaljplanen godkänns av fullmäktige

Information

Utgångspunkten i informationen är att de som berörs av planläggningsarbetet ska ha möjlighet att följa med planeringen och delta i den. Viktiga skeden i planeringen och deltagandet annonseras i lokaltidningarna (Borgåbladet och Sipoon Sanomat), på kommunens internetsidor och på den officiella anslagstavlan i Sockengården. Utöver de allmänna kungörelserna informeras ägare och av kommunen kända innehavare av mark inom detaljplaneområdet och i angränsning till det, brevlades om planläggningsarbetets centrala skeden.

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

Kaavatyön etenemisestä tiedotetaan laajimmin kunnan verkkosivuilla, jossa julkaistaan kaavaa koskevaa aineistoa. Kaavoitusta koskevia tietoja löytyy osoitteesta http://www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_rakentaminen/kaavoitus/asemakaavat.

Kuulutukset

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

Yhteyshenkilöt

Lisätietoja asemakaavatyöstä antaa:

Jarkko Lyytinen, kaavoitusarkkitehti
puh. (09) 2353 6724
jarkko.lyytinen@sipoo.fi

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

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

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

De som gjort en anmärkning mot detaljplanen och som skriftligen har begärt det och samtidigt uppgett sin adress skall underrättas om kommunens motiverade ställningstagande (bemötande) till den framförda anmärkningen. Information om godkännande av planen sänds till de kommunmedlemmar samt de som gjort en anmärkning och som när planen var framlagd begärde det skriftligen och samtidigt uppgav sin adress.

Information om planlägningsarbetets framskridande publiceras på kommunens webbplats där materialet som berör planen finns åskådligt. Information om planläggningen finns på adressen http://www.sibbo.fi/se/bygga_och_bo/planlaggning/detaljplaner.

Kungörelser

Kungörelser om planlägningsarbetet publiceras i kommunens annonsorgan (Borgåbladet och Sipoon Sanomat), på kommunens internetsidor www.sibbo.fi och på kommunens anslagstavla (Sockengården).

Förfrågningar

Tilläggsuppgifter om detaljplaneändringen ges av:

Jarkko Lyytinen, planlägningsarkitekt
tfn (09) 2352 6724
jarkko.lyytinen@sibbo.fi

Matti Kanerva, markanvändningschef
tfn (09) 2353 6720
matti.kanerva@sibbo.fi

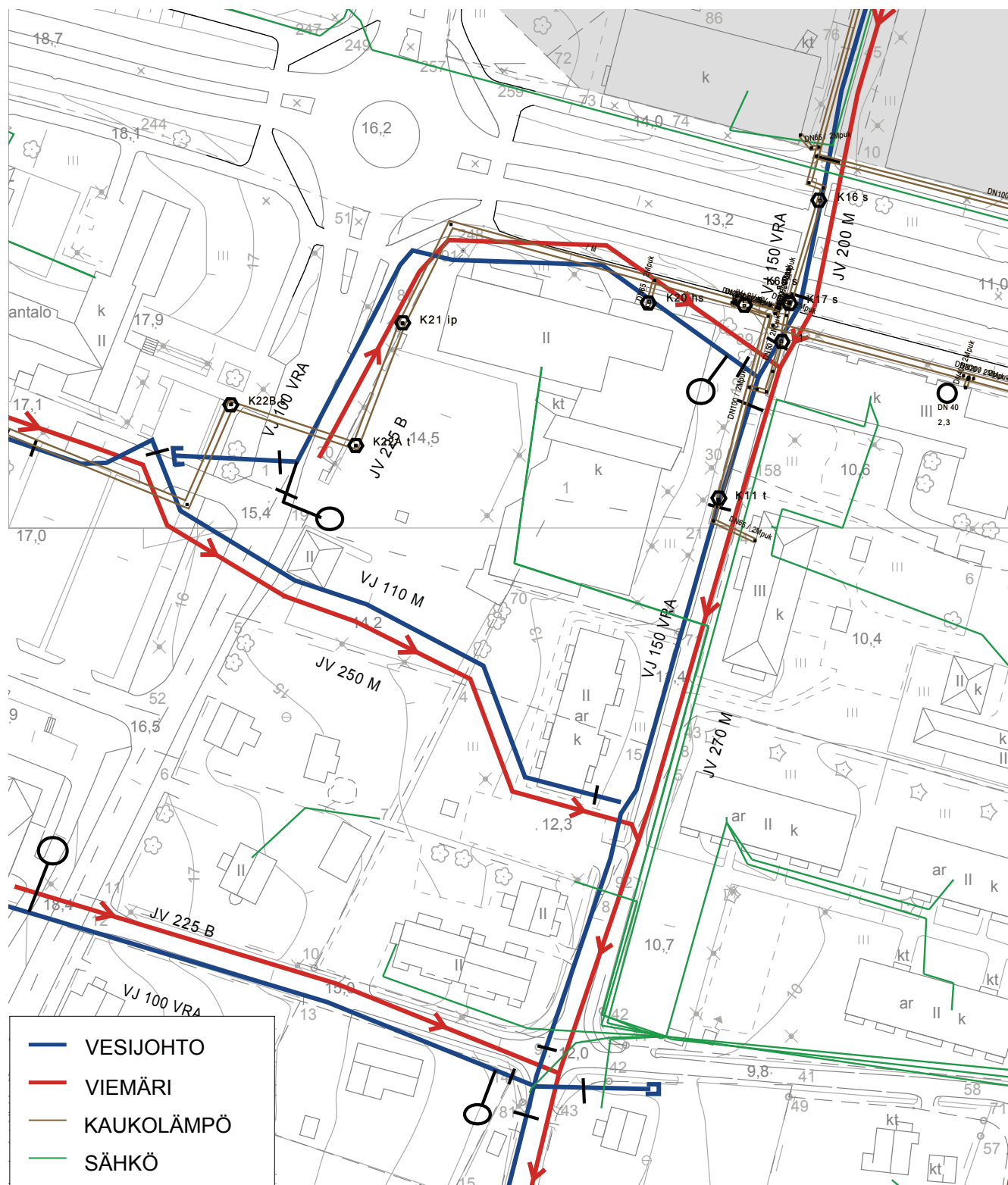
Postadress:
Sibbo kommun, Utvecklings- och planlägningscentralen
PB 7, 04131 Sibbo

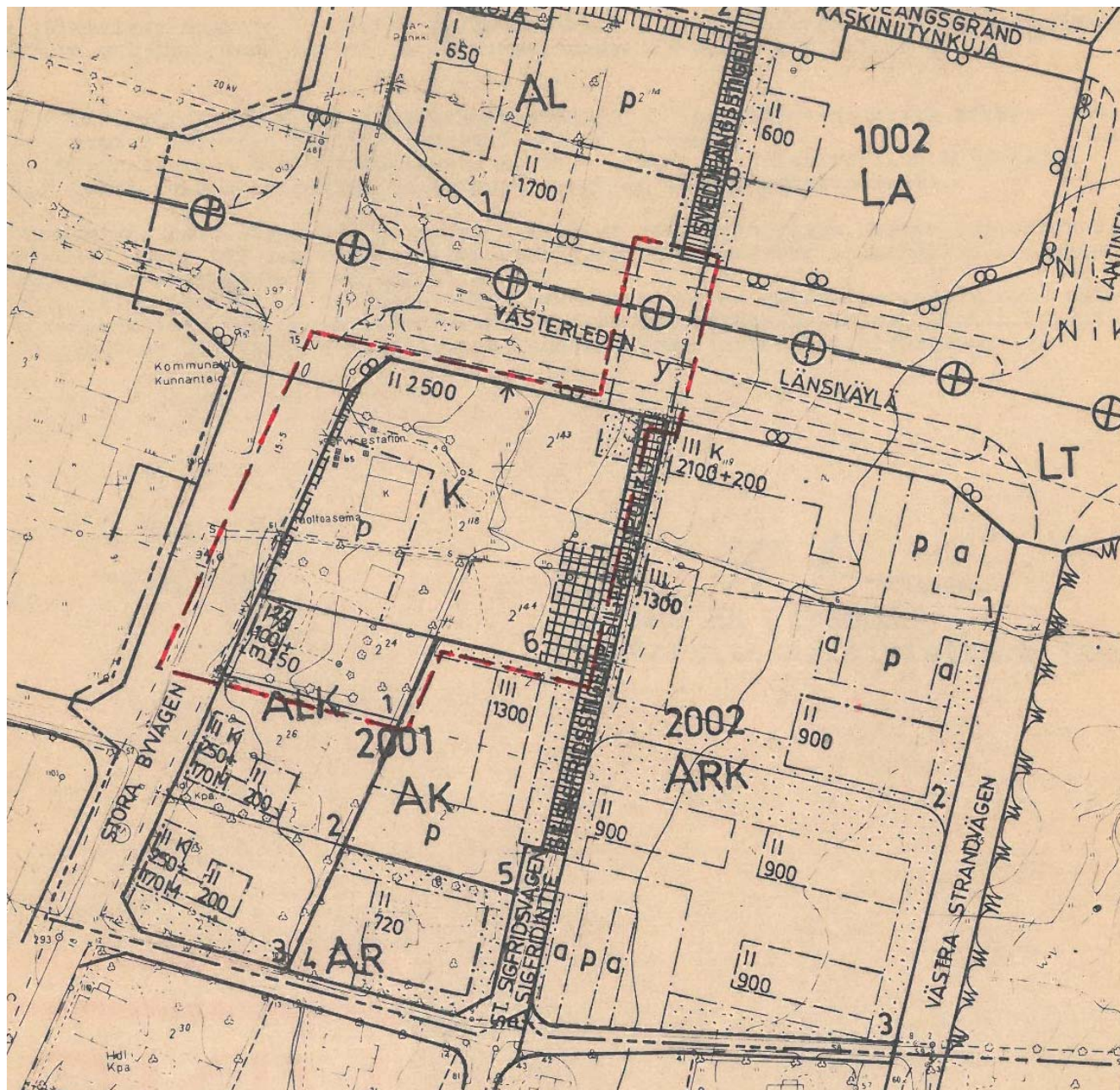
Besöksadress:
Sockengården, Stora Byvägen 18, Sibbo (Nickby)



Putki- ja johtokartta

Rör- och ledningskarta





[illegible]

Liite 5. Asemakaavan merkinnät ja määräykset

5. Beteckningar och bestämmelser i detaljplanen

AL-3

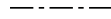
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Korttelin kerrosalasta on vähintään 3/4 käytettävä asuinhuoneistoja varten.
Pihakansi istutetaan, kivetään, aidataan ja muuten rakennetaan viihtyisäksi puisto- ja oleskelupihaksi.
Kvarteretsområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.
Minst 3/4 av kvarterets våningsyta skall användas för bostadslägenheter.
Gårdsytan planteras, stenläggs, kringgärdas och görs till trivsamt park och vistselsgård.



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



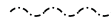
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.



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



Sijainniltaan likimääräinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
Ungefärligt läge för gräns mellan delområden där olika planbestämmelser råder.

2001

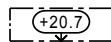
Korttelin numero.
Kvartersnummer.

180

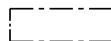
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

I

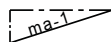
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Römsk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.



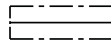
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.
Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.



Rakennusala.
Byggnadsyta.



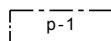
Maanalainen pysäköintitilaila.
Maanalaiseen tilaan saa sijoittaa pysäköintitilojen ohella varasto-, teknisiä- ja väestösuojatiloja.
Underjordiskt parkeringsutrymme.
I det underjordiska utrymmet får utöver parkeringsutrymmen placeras lager-, tekniska- och skyddsrumsutrymmen.



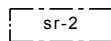
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
Linje som anger takåsens riktning.



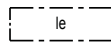
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.



Rakennus, jonka ulkoasu on suojeltava. Merkinnällä on osoitettu rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, joiden purkaminen on maankäyttö- ja rakennuslain 57 § 2 mom:n nojalla kielletty. Rakennuksessa suoritettavat korjaus- ja muutostyöt tulee tehdä siten, että kohteen rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Ennen rakennusta merkittävästi muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.
Byggnad, vars exteriör bör skyddas. Med beteckningen anvisas arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefulla byggnader som enligt Markanvändnings- och Bygglagens 57 §, 2 moment inte får rivas. Reparations- och ändringsarbeten i byggnaden ska utföras så, att objektets byggnads- och kulturhistoriska värden bevaras. Innan åtgärder som väsentligt ändrar byggnaden påbörjas ska Museiverket beredas tillfälle att ge sitt utlåtande.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
För lek och utvistelse reserverad del av område.



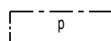
Istutettava alueen osa.
Del av område som skall planteras.



Alueen osa, jolle on istutettava puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke.
Olemassa oleva puusto tulee säilyttää.
Del av område där en tät randzon av träd och buskar skall planteras.
Det befintliga trädbeståndet bör bevaras.



Katuaukio/tori.
Öppen plats/torg.



Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.



Istutettava puurivi.
Trädrad som skall planteras.



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

I=500

Merkintä osoittaa, kuinka paljon rakennuslalle sallitusta kerrosalasta on vähintään käytettävä liiketiloja varten.
Beteckningen anger hur mycket av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan skall användas för affärslokaler.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Alueelle laaditaan sitovat rakennustapaohjeet.

Alueella on ohjeellinen tonttijako.

Rakennus on yleensä sijoitettava tontille vähintään neljän metrin päähän naapurin tontin rajasta, ellei asemakaavassa muuta osoiteta.

Rakennuslupaa haettaessa on selvitettävä, ettei radonista aiheudu terveydellistä haittaa.

Korttelialueilla pintavedet on mahdollisuuksien mukaan imeytettävä maahan tai ne on johdettava avopainanteiden ja/tai -ojien kautta pintavesien imeytykseen ja viivytykseen soveltuville viheralueille. Vähintään 5% kortteleiden tonttien pinta-alasta tulee jättää rakentamatta ja vettä läpäiseväksi viheralueeksi.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

Asumisessa yleensä 1ap / 150 kerrosneliömetriä.

Palveluasumisessa ja vanhusten asumisessa 1ap / 250 kerrosneliömetriä.

Liike- ja toimistotiloissa 1op / 75 kerrosneliömetriä.

- vieraspaikat 1 ap/enintään 10 asuntoa

Vieraspaikkoja voidaan osittain sijoittaa korttelin viereen katualueelle, jolle sijoitettavien autopaikkojen määrä ja toteutustapa arvioidaan erikseen rakennuslupan käsittelyn yhteydessä.

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

Korttelialueittain ja rakennusryhmittäin tulee rakennusten muodostaa massoiltaan, julkisivuiltaan, kattomuodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sopusuhtainen yhtenäinen kokonaisuus. Kattomuotona on tasakatto, harjakatto tai kaksoispulpettikatto, ja avoräystäät, kattokaltevuus 1:3 - 1:7.

Tukimuurien pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää luonnonkiveä.

Sisäänkäyntien yhteyteen saa sallitun rakennusoikeuden lisäksi tehdä yhteiskäyttöön tarkoitettua säilytystilaa enintään 30 k-m² / porrashuone.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa.

Rakennusten katujulkisivujen tulee olla pääosin rapattuja, saumattomalla rakenteella.

Kellarikerroksessa sijaitsevien pysäköintilaitosten ajoluiskat ja muut välttämättömät rakenteet saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Leikki- ja muuta oleskelutilaa on rakennettava seuraavasti:

Vähintään kaksi asuntoa käsittävälle tontille on rakennettava vähintään 12 m²

leikkialuetta ja 5 m² muuta oleskelualuetta/100 asuinkerrosalaneliömetriä kohden.

Leikkipaikan tulee olla joka tapauksessa vähintään 100 m² ja muun oleskelualueen 20 m². Leikki- ja oleskelualueet on erotettava suojaistutuksin ja/tai aidoin huoltoliikenteestä ja pysäköintipaikoista.

Asuintonttien välisille rajoille ei saa rakentaa tai istuttaa aita.

Julkisivuun, jonka kohtisuora etäisyys autopaikasta on pienempi kuin 8 m, ei saa sijoittaa asuinhuoneen pääikkunoita, ellei asuntojen lattiataso ole vähintään 1m autopaikkojen tasoa ylempänä.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Bindande anvisningar för byggnadssätt uppgörs på området.

Tomtindelningen på området är riktgivande.

Byggnaden bör i allmänhet placeras minst 4 meter från grannens tomtgräns, om inte annat anvisas i detaljplanen.

Vid ansökan om bygglov skall klarläggas, att radon inte orsakar olägenheter för hälsan.

På kvartersområdena skall dagvattnet i mån av möjlighet infiltreras i marken eller ledas via öppna sänkor och/eller öppna diken till grönområden som lämpar sig för infiltrering och fördröjning. Minst 5% av kvarterens tomtareal skall inte byggas utan lämnas som vattengenomsläppligt grönområde.

Bilplatser skall byggas minst enligt följande:

För boende allmänt 1 bp / 150 våningskvadratmeter

För service- och äldreboende 1 bp / 250 våningskvadratmeter

För affärs- och kontorsutrymmen 1 bp / 75 våningskvadratmeter

- gästbilplatser 1bp/högst 10 bostäder

Gästplatserna kan delvis placeras invid kvarteret på gatuområdet. I samband med bygglovsbehandlingen tas ställning till antalet bilplatser och hur de förverkligas. Parkeringsplatserna bör avskiljas från den övriga omgivningen med staket och/eller skyddsplanteringar och uppdelas genom träd- och/eller buskplanteringar i delar som omfattar högst 8 bilplatser.

Kvartersvis och byggnadsgruppvis bör byggnaderna bilda en harmonisk enhetlig helhet beträffande byggnadsmassa, fasader, takform, material och färg. Takformen är platt tak, åstak eller dubbelt pulpettak, med öppen takfot, taklutning 1:3 - 1:7.

Stödmurarnas huvudsakliga fasadmaterial skall vara natursten.

I samband med ingångarna får utöver den tillåtna byggrätten byggas förvaringsutrymmen för sambruk högst 30 m²-vy/trapphus.

Trapphus som överstiger 15 m² får i varje våning byggas utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan.

Byggnadernas fasadytor mot gatan skall i huvudsak vara rappade och fogfria.

Parkeringsanläggningarnas körramper och övriga nödvändiga konstruktioner i källarvåningen får byggas utöver byggrätten.

Lek- och annat utevistelseområde bör anläggas enligt följande:

På tomter för minst två bostäder bör anläggas minst 12 m² lekområde och 5 m² annat utevistelseområde/100 bostadsvåningsyta. Lekområdet bör i alla fall vara minst 100 m² och annat utevistelseområde 20 m². Lek- och utevistelseområde bör med skyddsplanteringar och/eller staket avskiljas från servicetrafik och bilplatser.

Staket eller häck får inte anläggas på gränserna mellan bostadstomterna.

I mindre än 8 m vinkelrätt mätt från bilplats belägen fasad får inte placeras till bostadsrum hörande huvudfönster, såvida inte bostädernas golvyta ligger 1 m högre än bilplatsnivån.

POHJAVEDEN SUOJELUMÄÄRÄYS

Kaava-alue sijaitsee 1-luokan pohjavesialueen rajan tuntumassa, mikä on otettava huomioon rakentamisen ja muiden toimenpiteiden yhteydessä:

- 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 rajoittaa vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) sekä ympäristönsuojelulain 1 luvun 7 § (maaperän pilaamiskielto) ja 8 § (pohjaveden pilaamiskielto)
- Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista.
- Istutusalueilta, katoilta ja muilta piha-alueilta kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää.
- Suunniteltaessa maa- tai kalliolämpöjärjestelmää pohjavesialueelle tulee osoittaa järjestelmän haitattomuus pohjavedelle.

GRUNDTVATTNETS SKYDDSBESTÄMMELSER

Planområdet finns i närheten av gränsen för grundvattenområde av 1 klass, vilket skall beaktas då man bygger eller vidtar andra åtgärder:

- Avloppen skall byggas täta så att inget avloppsvatten kommer ut i marken.
- I området får inte oskyddat förvaras eller lagras flytande bränslen eller andra ämnen, som kan förorena grundvattnet.
- Alla cisterner, som är avsedda för flytande bränslen eller andra ämnen, som kan äventyra grundvattnets kvalitet, skall anläggas i en vattentät och täckt skyddsbassäng. Bassängens volym skall vara större än den maximala mängden vätska som lagras.
- På området kan byggande och annan markanvändning begränsas av vattenlagens 1 kap 18 § (förbud mot grundvattensändring) samt miljöskyddslagens 1 kap 7 § (förbud mot förorening av mark) och 8 § (förbud mot förorening av grundvatten).
- Byggande, dikning och grävning skall utföras så, att det inte medför förändringar i grundvattnets kvalitet eller bestående förändringar i grundvattennivån. Byggandet får inte förorsaka skadligt utflöde av grundvatten.
- Rent dagvatten från planteringsområden, tak och andra gårdsområden skall i mån av möjlighet infiltreras.
- När mark- eller bergvärmesystem planeras i grundvattenområdet ska en plan för systemet påvisa att det är oskadligt för grundvattnet.

Liite 6. Havainnekuvat (asemapiirros, aluejulkisivut, leikkaus ja 3D-kuvia) Asemapiirros mittakaavassa 1:500

Bilaga 6. Illustrationer (situationsplan, områdesfasader, genomskärnings- och 3D-bilder). Situationsplanen är i skalan 1:500



PORVOON MUSEO**BORGÅ MUSEUM**

13.5.2012

Sipoon kunta
Kehitys- ja kaavoituskeskus
PL 7
04131 Sipoo

Viite: Lausuntopyyntönnö 10.4.2013

Asia: **OP-korttelin asemakaavan muutos**

Porvoon museo / Itä-Uudenmaan maakuntamuseo on tutustunut OP-korttelin asemakaavan muutokseen, ja toteaa lausuntonaan seuraavan.

Suunnittelualue on keskeistä Nikkilän taajamakeskusta-aluetta. Nikkiläntien ja Iso Kylätien risteyksessä oleva kortteli sijaitsee kaikista suunnista näkyvällä paikalla saavuttaessa Nikkilän keskustaan. Korttelin ympäristössä sijaitsee merkittävä osa Nikkilän kunnallisista ja kaupallisista palveluista. Kortteli muodostuu kaksikerroksisesta L-muotoisesta liikerakennuksesta, jonka länsipuolelle muodostuu korttelia palveleva pysäköintipiha. Korttelin lounaisreunassa Iso Kylätien varressa sijaitsevat 1,5 - 2 kerroksiset 1930-luvulla rakennetut asuinrakennukset.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on korttelirakenteen ja samalla Nikkilän keskustarakenteen tehostaminen taajamakuullisesti soveltuvien keinoin. Tavoitteena on kehittää aluetta keskustatyyppisen asumisen ja liikerakentamisen alueena. Samalla tutkitaan alueen pysäköinti – ja liikennejärjestelyiden toteuttamista taajamakuu huomioiden.

Asemakaavassa osoitetaan liike- ja asuinrakentamisen korttelialue jolla mahdollistetaan 2-6 kerroksisten kerrostalojen rakentaminen. Rakentamisen toteutuessa kaavan sallimassa laajuudessa (12250 k-m²) korttelitehokkuudeksi e_k muodostuu peräti 1,47. Rakennusalat rajataan siten että muodostuu länteen aukeava torimainen sisäpiha, Sipoontori. Katutasossa sallitaan liike- ja asuinrakentaminen. Ratkaisulla tavoitellaan elävän keskustan muodostumista.

Kaavan tavoitteissa uusi rakentaminen tulee sovittaa ympäristöönsä huolellisesti. Tavoitteena on yhtenäinen taajamakuu. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon Nikkilän keskustan rakennetun ympäristön silhuetin muodostuminen. Vaikuttava tekijä on suunniteltavien uudisrakennusten harjakorkeus suhteessa olemassa oleviin rakennuksiin ja korkeussuhteiden yhteensovittaminen muiden meneillään olevien hankkeiden kanssa.

Korttelissa Iso Kylätien varressa sijaitsee Solhult -niminen 1930-luvulla rakennettu kaksikerroksinen aumakattoinen rakennus, joka on rakennusperintöselvityksessä arvotettu 1-2 luokkaan ja esitetty ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeäksi, säilytettäväksi rakennukseksi.

Iso Kylätien varressa sijaitsee myös Midgård –niminen 1930 -luvun lopussa valmistunut mansardikattoinen rakennus. Rakennus on inventoinnissa arvotettu 2-luokkaan ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeäksi rakennukseksi.

Sekä Solthult että Midgård –rakennus liittyvät elimellisesti Nikkilän Iso Kylätien varrella sijaitsevien 1900-luvun alkupuolen liikerakennusten ryhmään. Valitettavasti pitkään tyhjiillään ollut heikkokuntoinen Midgård on korjauskelvottomassa kunnossa, eikä rakennusta esitetä kaavassa säilytettäväksi. Porvoon museo on todennut rakennuksen korjauskelvottomuuden, eikä sillä ole ratkaisuun huomauttamista.

Kaavaselostuksessa tähdennetään että suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota siihen että uudisrakentaminen sovitetaan mittasuhteiltaan Iso Kylätien varren miljööseen. Kaavassa esitetäänkin uudisrakentamisen massoitteilla purettavasta rakennuksesta eräänlaista muistumaa Iso Kylätien varteen.

Kaavaselostuksessa Osuuspankin liikerakennuksen nähdään edustavan 1980-luvun rakentamistapaa. Rakennus on tulkittu käyttöarvoltaan vanhentuneeksi eikä kaikilta osin sovellu hyödynnettäväksi kehitettäessä korttelia asumispainotteiseen suuntaan. Asemakaavassa ja sen pohjana olevassa viitesuunnitelmassa liikerakennus esitetäänkin purettavaksi. Lisäksi todetaan että purettavaksi esitetyllä 1980-luvulla rakennetulla rakennuksella ei ole todettu olevan rakennushistoriallisia arvoja, joiden vuoksi se tulisi säilyttää. Kaava-aineistossa ei ole kuitenkaan täsmennetty missä näiden arvojen puuttuminen on todennettu. Valitettavasti Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä ei ole arvioitu uudempaa rakennuskantaa.

Porvoon museo esittääkin että Sipoon kunta ryhtyisi laatimaan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitykseen päivitystä uudemman rakennuskannan osalta, jotta uudempaa kulttuuriympäristöä kyettäisiin näkemään muunakin kuin vain kaavoituksen esteenä.

Kaavahanke indikoi myös siihen että Nikkilässä keskeinen kysymys uudisrakentamisen ja ympäristön laadun kannalta onkin, miten synnyttää tasokasta uutta kulttuuriympäristöä joka tarjoaisi yhteisölle sellaisia identifioinnin mahdollisuuksia, jotka välittyisivät useamman sukupolven ajalle.

Vaikka kaavaselostuksessa todetaan että korttelialueelle laaditaan rakentamistapaohje, olisi rakentamistavan laatu parempi varmistaa kaavamääräyksiin kuin pelkästään rakentamistapaohjeen avulla.

Kaava-aineiston lähteissä mainitaan Nikkilän maisemaselvitys, muttei kaavaselostuksessa argumentoida miten uusi ja Nikkilässä ennennäkemätön kuusikerroksinen kerrostalorakentaminen vaikuttaa alueen maisemakokonaisuuteen. Koska kortteli on näkyvällä paikalla kaikista suunnista, tuleekin hanketta perustella tarkemmin nojautuen tehtyihin selvityksiin.

Kaava-alueen mahdollisista arkeologisista intresseistä tulee pyytää Museoviraston lausunto.

Merja Herranen
Museonjohtaja

Juha Vuorinen
Rakennustutkija

Tiedoksi: Museovirasto/ Kulttuuriympäristön suojelu
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	753 Sipoo	Täyttämispvm	09.04.2014
Kaavan nimi	N 42 OP-korttelin asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	10.03.2014	Ehdotuspvm	08.10.2013
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	02.01.2013
Hyväksymispykälä	20	Kunnan kaavatunnus	N 42
Generoitu kaavatunnus	753V100314A20		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,0000	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,0000

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,0000	100,0	12130	1,21	0,0000	8140
A yhteensä	0,5400	54,0	12130	2,25	0,5400	10640
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,5400	-2500
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4600	46,0			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,0000	100,0	12130	1,21	0,0000	8140
A yhteensä	0,5400	54,0	12130	2,25	0,5400	10640
A	-0,2700	-50,0			-0,2700	-1490
AL	0,8100	150,0	12130	1,50	0,8100	12130
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,5400	-2500
K					-0,5400	-2500
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4600	46,0			0,0000	
Kadut	0,4600	100,0			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	753 Sibbo	Datum för ifyllning	09.04.2014
Planens namn	N 42 Detaljplaneändring för OP-kvarteret		
Datum för godkännande	10.03.2014	Förslagsdatum	08.10.2013
Godkännare	V-kommunfullmäktige	Dat. för meddel. om anh.gör.	02.01.2013
Godkänd enligt paragraf	20	Kommunens plankod	N 42
Genererad plankod	753V100314A20		
Planområdets areal [ha]	1,0000	Ny detaljplaneareal [ha]	0,0000
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	1,0000

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

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m²vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m²vy +/-]
Sammanlagt	1,0000	100,0	12130	1,21	0,0000	8140
A sammanlagt	0,5400	54,0	12130	2,25	0,5400	10640
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt					-0,5400	-2500
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,4600	46,0			0,0000	
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m²vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m²vy +/-]
Sammanlagt					

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader [antal]	Ändring i skyddade byggnader [m²vy]	Ändring i skyddade byggnader [antal +/-]	Ändring i skyddade byggnader [m²vy +/-]
Sammanlagt				

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	1,0000	100,0	12130	1,21	0,0000	8140
A sammanlagt	0,5400	54,0	12130	2,25	0,5400	10640
A	-0,2700	-50,0			-0,2700	-1490
AL	0,8100	150,0	12130	1,50	0,8100	12130
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt					-0,5400	-2500
K					-0,5400	-2500
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,4600	46,0			0,0000	
Gator	0,4600	100,0			0,0000	
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						