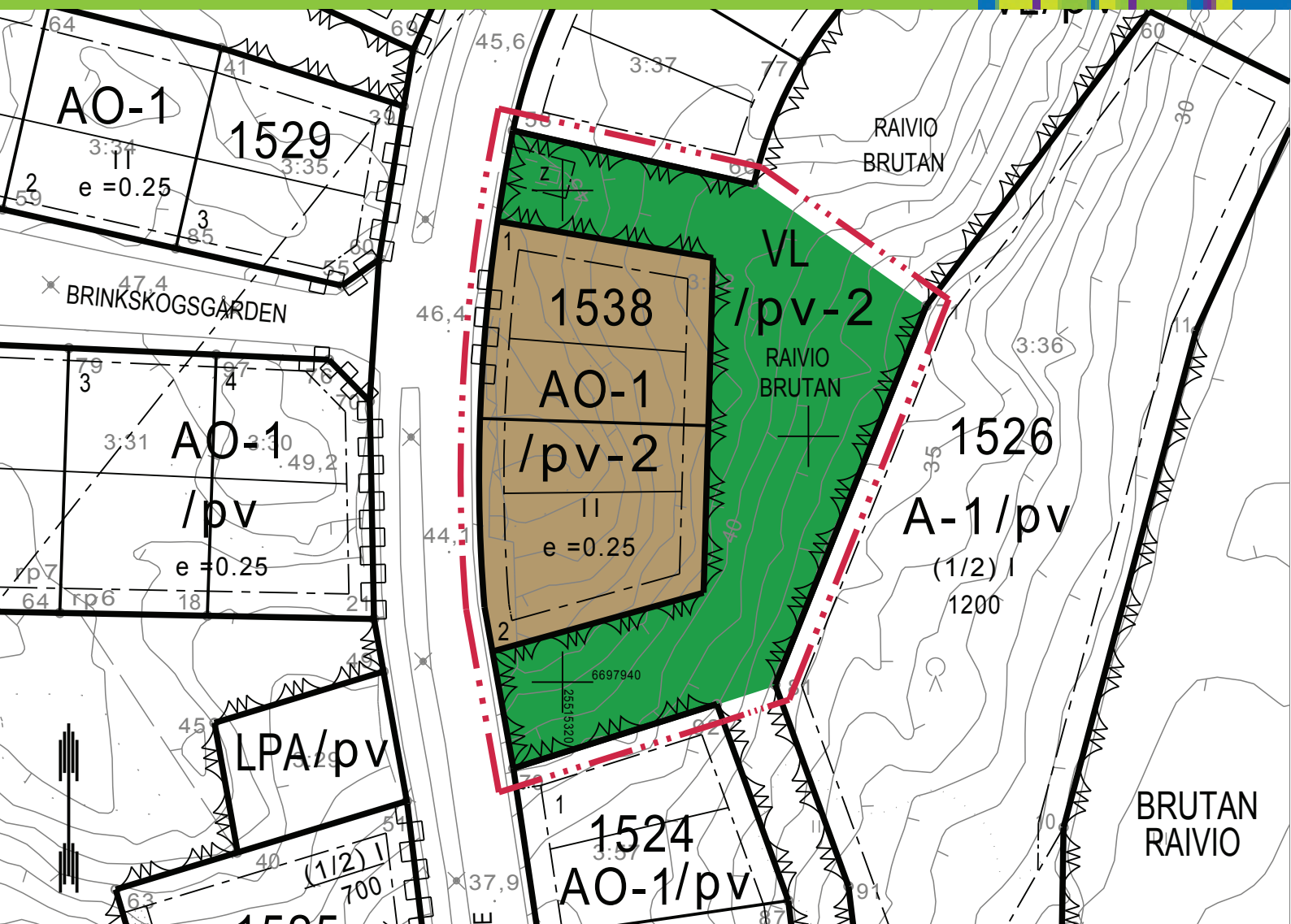


NG 10

Kartanonrinteen EN-tontin asemakaavan muutos Detaljplaneändring för Herrgårdbrinkens EN-tomt

Selostus Beskrivning



26.8.2015

Asia/Ärende 974/2015

Asemakaavan muutos koskee osaa tilasta 3:22 Grankulla Nikkilässä.

Asemakaavan muutoksella muodostuu erillispientalojen kortteli 1538 ja lähivirkistysaluetta.

Tämä selostus liittyy 26.8.2015 päivättyyn asemakaavakarttaan (1:1 000).

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

Selostuksen valokuvat © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö.

Selostuksen on laatinut Pilvi Nummi ja sen on kääntänyt ruotsiksi Birgitta Smeds.

Kaavan laatija:

Pilvi Nummi, arkkitehti, kaavoituskoordinaattori
puh (09) 2353 6728

Ändringen av detaljplanen gäller en del av fastigheten 3:22 Grankulla i Nickby.

Genom detaljplaneändringen bildas kvarter 1538 för fristående småhus och områden för närrecreation.

Beskrivningen gäller detaljplanekartan (1:1 000) daterad 26.8.2015.

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

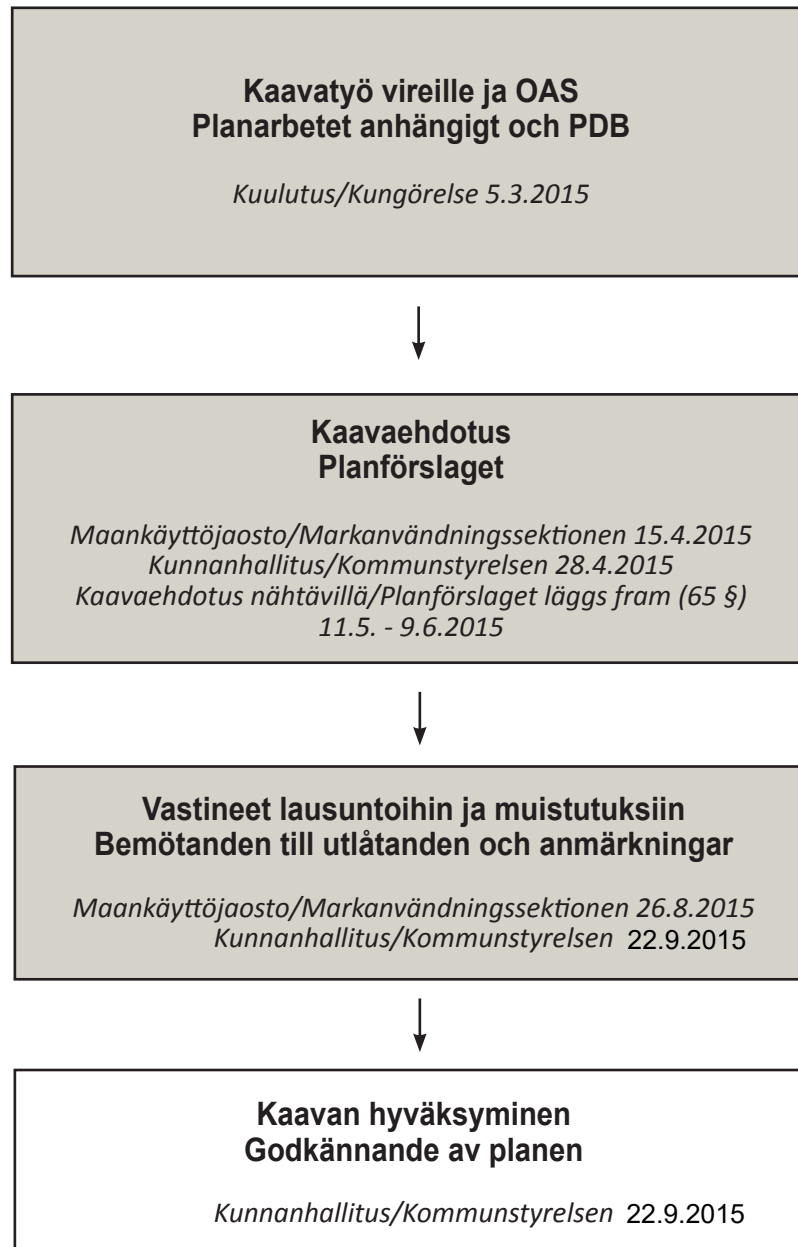
Fotografier © Sibbo kommuns planläggningsenhet.

Beskrivningen har utarbetats av Pilvi Nummi och översatts av Birgitta Smeds.

Planens beredare:

Pilvi Nummi, arkitekt, planläggningskoordinator
tfn (09) 2353 6728





1 Perus ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoon kunta
Kunnanosa: Nikkilä
Tilat/kiinteistöt: 753-412-0003-0022 (Grankulla)
Kaavan nimi: Kartanonrinteen EN-tontin asemakaavan muutos
Kaavanumero: NG 10

1.2 Kaava alueen sijainti

Alue sijaitsee Kartanonrinteen asemakaava-alueella Nikkilän taajaman pohjoispuolella. Etäisyys Nikkilän keskustaan on noin 2 km.

Asemakaavan muutos koskee asemakaavassa energiahuollon alueeksi merkittyä korttelialuetta sekä osaa Raivion viheralueesta.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavamuutos sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2015-18. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa energiahuollon alueeksi (EN) osoitetun alueen käyttötarkoitus asumiselle. EN-alue varattiin Kartanonrinteen asemakaavatyön aikana suunnitteilla ollutta alueellista maalämpöjärjestelmää varten. Alueellinen lämmitys ei kuitenkaan toteutunut, joten aluetta ei tarvita energiahuollon käyttöön.

Alueelle sijoitetaan kaksi pientalotonttia, joiden tonttihakkuus ja kerrosluku ovat samat kuin ympäröivällä asuinalueella.

1 Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo kommun
Kommundel: Nickby
Lägenheter/fastigheter: 753-412-0003-0022 (Grankulla)
Planens namn: Detaljplaneändring för Herrgårdsbrinkens EN-tomt
Plan nr: NG 10

1.2 Planområdets läge

Området är beläget på Herrgårdsbrinkens detaljplaneområde norr om Nickby tätort. Avståndet från Nickby centrum är cirka 2 km.

Detaljplaneändringen omfattar kvartersområdet som i detaljplanen har beteckningen område för energiförsörjning, samt en del av Raivio grönområde.

1.3 Detaljplanens syfte

Detaljplaneändringen ingår i kommunens planläggningsprogram 2015–18. Målet med detaljplanen är att ändra användningsändamålet för området med beteckningen EN (område för energiförsörjning) till område för boende. EN-området reserverades i Herrgårdsbrinkens detaljplan för ett regionalt jordvärmesystem som planerades då. Den regionala uppvärmningen genomfördes ändå inte, så området behövs inte för energiförsörjningsbruk.

På området placeras två småhustomter med samma tomt-effektivitet och våningstal som det omgivande bostadsområdet.



Kaava-alueen sijainti (kaava-alue rajattu sinisellä) kunnan opaskartalla. © Sipoo kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö. Kartassa 1 ruutu = 1 km.

Planändringsområdets läge (planområdet avgränsat med blått) på kommunens guidekarta © Sibbo kommun, Mätning och fastigheter. 1 ruta = 1 km.

1.4 Sisällysluettelo

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 Liitteet	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 Suunnittelualueen yleiskuvaus	9
3.1.1 Luonnonympäristö	9
3.1.2 Rakennettu ympäristö	9
3.1.3 Erytyspiirteet ja ympäristön häiriötekijät	9
3.1.4 Maanomistus	9
3.2 Suunnittelutilanne	10
3.2.1 Maakuntakaava	10
3.2.2 Yleiskaava	10
3.2.3 Asemakaava	11
3.2.4 Rakennusjärjestys	12
3.2.5 Pohjakartta	12
4. ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	13
4.2 Asemakaavasunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.3.1 Osalliset	13
4.3.2 Vireille tulo	13
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	13
4.4 Asemakaavan tavoitteet	14
4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset	14
4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	14
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	15
5.1 Kaavan rakenne	15
5.1.1 Mitoitus	15
5.1.2 Palvelut	15
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	15
5.3 Aluevaraukset	15
5.3.1 Korttelialueet	15
5.3.2 Muut alueet	16
5.4 Kaavan vaikutukset	17
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	17
5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön	17
5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen	17
5.5 Ympäristön häiriötekijät	17
5.5.1 VAK-suuronnettomuusriskin arviointi	18
5.6 Asemakaavamerkinnot ja määräykset	18
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	19
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	19
6.2 Toteutuksen seuranta	19

1.5 Liitteet

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Asemakaavakartta
- Liite 3. Asemakaavan merkinnät ja määräykset
- Liite 4. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 5. Rakentamistapaohje
- Liite 6. Poistuva asemakaava

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

Kartanonrinteen asemakaavan selvitykset:

- Luontoarvot, kasvillisuus ja lepakot (tarkentava luontoselvitys), T:mi Ekologinen ympäristökartoitus, 21.9.2011
- Rakennettavuusselvitys, Kartanonrinteen asemakaava-alue, Insinööritoimisto Severi Anttonen Ky, 14.12.2011
- Tieliikenteen meluselvitys, Promethor Oy, 1.3.2012
- Liikenteen toimivuustarkastelu, Ramboll Oy, 19.3.2012

VAK- suuronnettomuusselvitys maankäytön suunnittelun näkökulmasta: Nikkilän rataosuus ja tasoristeykset. Gaia Consulting Oy, 2.6.2010.

Kerava - Nikkilä -vyöhykkeen joukkoliikenne- ja maankäyttöselvitys. Sito-konsultit Oy, 10.11.2005.

Nikkilän maisemaselvitys. Suunnittelukeskus Oy, 2002

Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010

Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys. Strafica Oy ja Sito Oy, 2008

Sipoon pohjavesien suojelusuunnitelma. Sipoon kunta, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Uudenmaan ympäristökeskus, Golder Associates Oy, 15.1.2009.

Kartano III –alueen hulevesiselvitys, FCG Finnish Consulting Group Oy

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
2.	SAMMANDRAG	8
2.1	Olika skeden i planprocessen	8
2.2	Detaljplanen	8
3.	UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN	9
3.1	En allmän beskrivning av planeringsområdet	9
3.1.1	Naturmiljön	9
3.1.2	Den byggda miljön	9
3.1.3	Särdrag och störande faktorer i miljön	9
3.1.4	Markägförhållanden	9
3.2	Planeringssituationen	10
3.2.1	Landskapsplan	10
3.2.2	Generalplan	10
3.2.3	Detaljplan	11
3.2.4	Byggnadsordning	12
3.2.5	Grundkarta	12
4.	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	13
4.1	Behovet av detaljplanering	13
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna	13
4.3	Deltagande och samarbete	13
4.3.1	Intressenter	13
4.3.2	Anhängiggörande	13
4.3.3	Deltagande och växelverkan	13
4.4	Mål för detaljplanen	14
4.4.1	Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen	14
4.4.2	Mål enligt utgångsmaterialet	14
5.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	15
5.1	Planens struktur	15
5.1.1	Dimensionering	15
5.1.2	Service	15
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	15
5.3	Områdesreserveringar	15
5.3.1	Kvartersområden	15
5.3.2	Muut alueet	16
5.3.2	Övriga områden	16
5.4	Planens konsekvenser	17
5.4.1	Konsekvenser för den byggda miljön	17
5.4.2	Konsekvenser för naturmiljön	17
5.4.3	Konsekvenser för kommunekonomin	17
5.5	Störande faktorer i miljön	17
5.5.1	VAK-suuronnettomuusriskin arviointi	18
5.5.1	Bedömning av risken för storolyckor vid transport av farliga ämnen	18
5.6	Planbeteckningar och planbestämmelser	18
6	GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	19
6.1	Genomförande och tidsplanering	19
6.2	Uppföljning av genomförandet	19



1.5 Bilagor

- Bilaga 1. Program för deltagande och bedömning
- Bilaga 2. Detaljplane-karta
- Bilaga 3. Beteckningar och bestämmelser i detaljplanen
- Bilaga 4. Blankett för uppföljning av detaljplanen
- Bilaga 5. Byggsättsanvisningar
- Bilaga 6. Utgående detaljplan

1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen

Utredningar som gjorts i samband med detaljplanearbetet för Herrgårdsbrinken:

- Luontoarvot, kasvillisuus ja lepakot (tarkentava luontoselvitys), T:mi Ekologinen ympäristökartoitus, 21.9.2011
- Rakennettavuusselvitys, Kartanonrinteen asemakaava-alue, Insinööritoimisto Severi Anttonen Ky, 14.12.2011
- Tieliikenteen meluselvitys, Promethor Oy, 1.3.2012
- Liikenteen toimivuustarkastelu, Ramboll Oy, 19.3.2012

VAK- suuronnettomuusselvitys maankäytön suunnittelun näkökulmasta: Nikkilän rataosuus ja tasoristeykset. Gaia Consulting Oy, 2.6.2010.

Kerava - Nikkilä -vyöhykkeen joukkoliikenne- ja maankäyttös selvitys. Sito-konsultit Oy, 10.11.2005.

Nikkilän maisemaselvitys. Suunnittelukeskus Oy, 2002

Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 och 2010

Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys. Strafica Oy och Sito Oy, 2008

Sipoon pohjavesien suojelusuunnitelma. Sibbo kommun, Samkommunen för Tusbynejdens vattenverk, Nylands miljöcentral, Golder Associates Oy, 15.1.2009.

Kartano III –alueen hulevesiselvitys, FCG Finnish Consulting Group Oy

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2015-2018.

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 5.3.2015.

Asemakaavaehdotus ja rakentamistapaohje olivat nähtävillä 11.5. - 9.6.2015. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot tarpeellisilta viranomaistahoilta.

Nähtävilläolon aikana saapui yksi lausunto, mutta ei yhtään muistutusta. Kaavasta pidettiin kunnan sisäinen yhteistyökokous 2.6.2015, johon osallistui edustajat rakennusvalvonnasta, kuntatekniikasta, ympäristönsuojelusta ja vesihuollosta.

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa osoitetaan kaksi uutta omakotitalon rakennuspaikkaa kaavamuutoksella poistuvalla energiahuollon alueelle (EN) ja osittain lähivirkistysalueelle (VL).

Omakotitonttien tonttitehokkuus on $e=0,25$. Lisäksi sallitaan 40 k-m^2 piharakennus.

2. Sammandrag

2.1 Olika skeden i planprocessen

Planarbetet ingår i kommunens planläggningsprogram för åren 2015–2018.

Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 5.3.2015.

Förslaget till detaljplan och byggnadsanvisningarna var framlagda 11.5. - 9.6.2015. Utlåtanden om planförslaget begärdes av erforderliga myndigheter.

Under framläggandetiden inkom ett utlåtande, men inga anmärkningar. Representanter för byggnadstillsyningen, kommuntekniken, miljöskyddet och vattenförsörjningen deltog 2.6.2015 i ett internt samarbetsmöte om planen.

2.2 Detaljplanen

I detaljplanen anvisas två nya byggplatser för egnahemshus på området för energiförsörjning (EN), som utgår genom detaljplaneändringen, och på den del av området för närrekreation (VL).

Tomteeffektiviteten är $e = 0,25$. Därtill tillåts en gårdsbyggnad omfattande 40 vy-m^2 .

3. Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Kartanonrinteen asemakaava-alueella Nikkilän taajaman pohjoispuolella.

Asemakaavan muutos koskee asemakaavassa energiahuollon alueeksi merkittyä korttelialuetta sekä osaa Raivion viheralueesta. Alueen pinta-ala on noin 5.280 m².

3.1.1 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalue on kallioista rinnemaastoa. Alue on pääosin luonnontilassa, mutta erityisiä luontoarvoja alueella ei ole.

Alueen maaperä on selvitetty Kartanonrinteen asemakaavan yhteydessä. Alueen rakennettavuus on hyvä.

Kaavamuutosalue sijaitsee 1-luokan pohjavesialueella (Liite 5. Pohjavesialueet).

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Alue sijaitsee keskellä parhaillaan rakentuvaa Kartanonrinteen asuinalueita. Naapuritontit ovat tässä vaiheessa rakentamattomia.

Alue tukeutuu Nikkilän taajaman keskuksen palveluihin. Lähin päiväkotit sijaitsee Paippistentien itäpuolella noin 500 metrin etäisyydellä.

3.1.3 Erityispiirteet ja ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole erityisiä ympäristön häiriötekijöitä.

3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue on Sipoon kunnan omistuksessa.

3. Utgångspunkter för planeringen

3.1 En allmän beskrivning av planeringsområdet

Området är beläget på Herrgårdsbrinkens detaljplaneområde norr om Nickby tätort.

Detaljplaneändringen omfattar kvartersområdet som i detaljplanen har beteckningen område för energiförsörjning, samt en del av Raivio grönområde. Områdets areal är cirka 5.280 m².

3.1.1 Naturmiljön

Terrängen i planändringsområdet är bergig och sluttande. Området är huvudsakligen i naturtillstånd men särskilda naturvärden finns inte på området.

Jordmänen utreddes tidigare i samband med detaljplanen för Herrgårdsbrinken. Områdets bygghälsa är god.

Planändringsområdet ligger i ett grundvattensområde av klass I (Bilaga 5. Grundvattensområden).

3.1.2 Den byggda miljön

Området ligger i mitten av Herrgårdsbrinkens bostadsområde som är under uppbyggnad. Granntomterna är i det här skedet obbyggda.

Området stödjer sig på servicen i centrum av Nickby tätort. Det närmaste daghemmet finns på ca 500 meters avstånd öster om Paipisvägen.

3.1.3 Särdrag och störande faktorer i miljön

Området har inga särskilda störande faktorer i miljön.

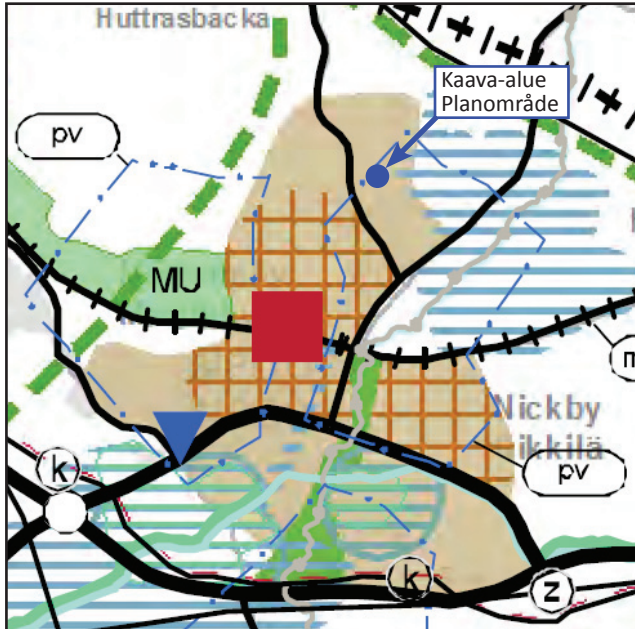
3.1.4 Markägoförhållanden

Planändringsområdet ägs av Sibbo kommun.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014. Kaavamuutosalue sijaitsee vaihemaakuntakaavassa taajamatoimintojen alueella.



3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Landskapsplan

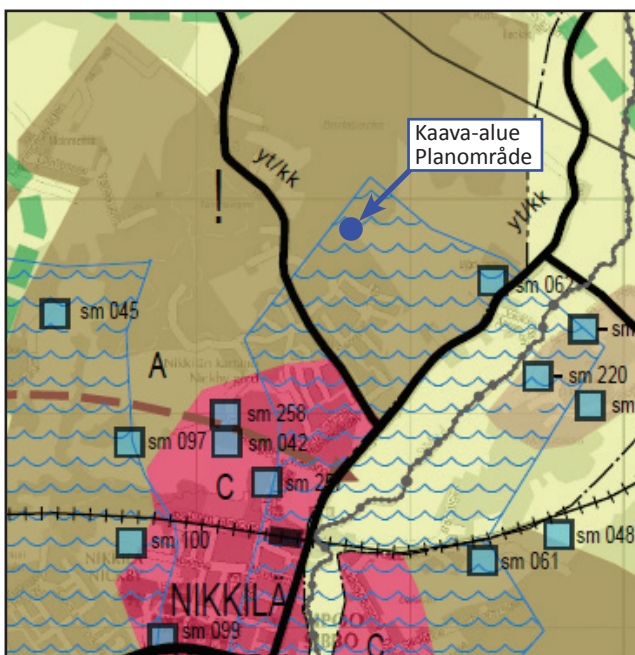
Miljöministeriet fastställde etapplandskapsplan 2 för Nyland 30.10.2014. Planläggningsområdet ligger i etapplandskapsplanen på område för tätortsfunktioner.

Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta (YM 30.10.2014).

Utdrag ur etapplandskapsplan 2 för Nyland (Miljöministeriet 30.10.2014).

3.2.2 Yleiskaava

Sipoon oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa 2025 (valtuusto 15.12.2008, KHO 23.12.2011) alue on taajamatoimintojen aluetta (A) ja pohjavesialuetta



3.2.2 Generalplan

I Generalplan för Sibbo 2025 med rättsverkningar (fullmäktige 15.12.2008, HFD 23.12.2011) är området anvisat som område för tätortsfunktioner (A) samt grundvattenområde.

Ote Sipoon yleiskaavasta 2025.

Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025.

3.2.3 Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava NG 5 (Kartanonrinne), joka on tullut voimaan 18.6.2012. Kaavamuutos koskee energiahuollon aluetta (EN) sekä osaa lähivirkistysaluetta (VL).

Viereisten erillispientalojen korttelialueiden (AO-1) tontti-tehokkuus $e=0,25$. Pohjoispuolella sijaitsevassa korttelissa 1534 suurin sallittu kerrosluku on II ja eteläpuolella korttelissa 1524 $(\frac{1}{2})$ I.

Kaavamuutosalue on pohjavesialuetta. Lähivirkistysalueella sijaitsee Keravan Energian puistomuuntamolle varattu rakennusala.

3.2.3 Detaljplan

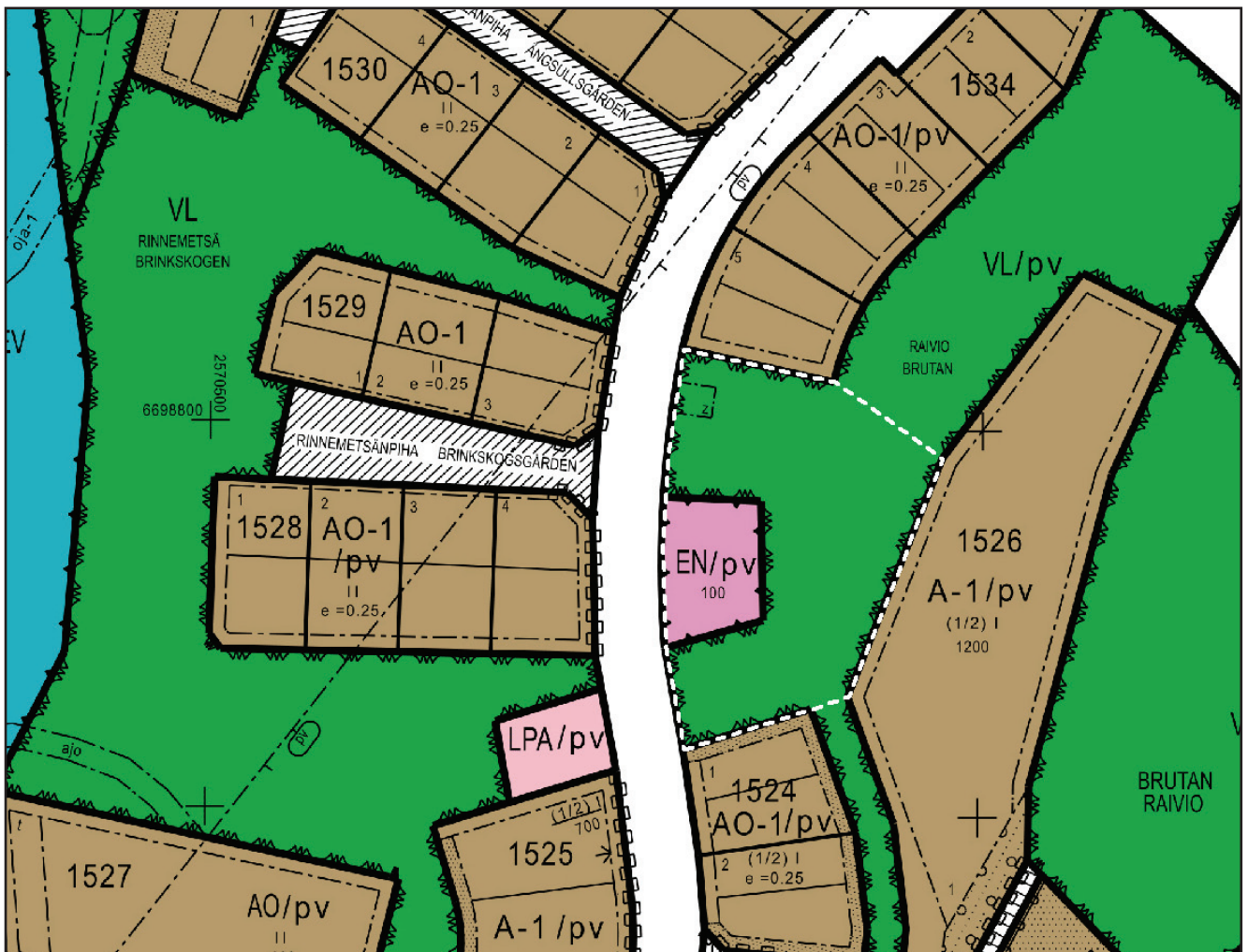
På området gäller detaljplan NG 5 (Herrgårdsbrinken) som trädde i kraft 18.6.2012. Planändringen gäller området för energiförsörjning (EN) samt en del av närrekreationsområdet (VL).

Exploateringstalet i de bredvidliggande kvartersområden för fristående småhus (AO-1) är $e=0,25$. I kvarteret 1534, som ligger norr om planeringsområdet, är det högsta tillåtna våningstalet II och i kvarter 1524, söder om planeringsområdet, är våningstalet $(\frac{1}{2})$ I.

Planändringsområdet ligger på grundvattenområde. På närrekreationsområdet har en byggnadsyta reserverats för Kervo Energis parktransformator.

*Ote asemakaavasta NG 5 (Kartanonrinne).
Kaavamuutosalueen rajaus on esitetty valkoisella
katkoviivalla.*

*Utdrag ur detaljplanen NG 5 (Herrgårdsbrinken).
Planändringsområdets avgränsning anges med vit streckad
linje.*



3.2.4 Rakennusjärjestys

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

3.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on saatettu ajan tasalle kaavan laatimisen yhteydessä.

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

I anslutning till utarbetandet av planen har en grundkarta i skalan 1:1 000 uppdaterats.



4. Asemakaava-suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutos sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2015-18. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa energiahuollon alueeksi (EN) osoitetun alueen käyttö-tarkoitus asumiselle. EN-alue varattiin Kartanonrinteen asemakaavatyön aikana suunnitteilla ollutta alueellista maalämpöjärjestelmää varten. Alueellinen lämmitys ei kuitenkaan toteutunut, joten aluetta ei tarvita energiahuollon käyttöön.

Kaava ei ole vaikutuksiltaan merkittävä, joten sen hyväksyy kunnanhallitus.

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 2015-2018 (KH hyv. 25.11.2014) 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 5.3.2015. Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kunnan virallisissa ilmoituslehdissä (Sipoon Sanomat ja Östnyland), kunnan ilmoitustaululla sekä internet-sivuilla. Lisäksi kaava-alueeseen rajautuvien kiinteistöjen omistajille tai tontin varaajille lähetettiin kirje kaavatyön käynnistymisestä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

4. Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Behovet av detaljplanering

Detaljplaneändringen ingår i kommunens planläggningsprogram 2015-18. Målet med detaljplanen är att ändra användningsändamålet för området med beteckningen EN (område för energiförsörjning) till område för boende. EN-området reserverades i Herrgårdsbrinkens detaljplan för ett regionalt jordvärmesystem som planerades då. Den regionala uppvärmningen genomfördes ändå inte, så området behövs inte för energiförsörjningsbruk.

Planen har inte betydande verkningar och den godkänns av kommunstyrelsen.

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 2015-2018 (KST godk. 25.11.2014).

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 5.3.2015. Planens anhängighet tillkännagavs i kommunens officiella annonsorgan (Sipoon Sanomat och Östnyland) samt på kommunens anslagstavla och webbplats. Därtill skickades ett brev om planläggningsstarten till tomtreserverare och ägare av de fastigheter som gränsar till planområdet.t.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

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

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:

- Tavoitteena on tehostaa Nikkilän maankäyttöä muuttamalla tarpeeton energiahuollon alue asuinkäyttöön.
- Alueen rakentaminen ei saa pilata pohjavettä tai pysyvästi alentaa pohjaveden korkeutta. Alueelle ei saa rakentaa maa- tai kalliolämpöpöjärjestelmää.
- Alueella tulee soveltaa Kartanonrinteen asemakaavan rakentamistapaohjetta.
- Rakennusvalvonnan esityksestä radoniin liittyvä yleinen kaavamääräys muutetaan muotoon: ”Rakentamisen yhteydessä on selvitettävä, ettei radonista aiheudu terveydellistä haittaa.”

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaavatyön aikana keskusteltiin maalämpöpöjärjestelmien rakentamiskiellon tarpeellisuudesta pohjavesialueella. Maankäyttöjooston esitys oli, että pohjaveden suojelumääräyksestä poistetaan kohta ”Maalämpöpöjärjestelmiä ei saa sijoittaa pohjavesialueelle.” Lisäselvitysten jälkeen määräys kuitenkin palautettiin asemakaavaehdotukseen, koska alue sijaitsee I-luokan pohjavesialueella.

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 om och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning ska det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation.

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

4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts av kommunen:

- Målet är att effektivisera markanvändningen i Nickby genom att ändra det överflödiga området för energiförsörjning till bostadstomter.
- Byggandet av området får inte förorena grundvattnet eller varaktigt sänka grundvattnets nivå. Det är intillåtet att bygga jord- eller bergvärmesystem på området.
- Byggsättsanvisningarna för Herrgårdsbrinken ska tillämpas på området.
- Enligt byggnadstillsyningens framförande ändras den allmänna planbestämmelsen för radon till följande lydelse: ”Vid byggande skall klarläggas, att radon inte orsakar olägenheter för hälsan.”

4.4.3 Mål som uppkommit under processen

Under planarbetets gång diskuterades nödvändigheten av byggförbud mot jordvärmesystem på grundvattenområdet. Markanvändningssektionens förslag var, att punkten ”Jordvärmesystem får inte placeras på grundvattenområde” stryks från skyddsbestämmelserna för grundvatten. Efter tilläggsutredningar återfördes bestämmelsen till detaljplaneförslaget, eftersom området ligger på I-klass grundvattenområde.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Uudet omakotitontit liittyvät olemassa olevaan katuun sekä vesi- ja viemäriverkostoon.

Asemakaavassa on osoitettu rakennusten harjan suunta ja rakennusalan sijainti. Autopaikkoja tulee olla 2 ap/asunto ja ne osoitetaan omalle tontille.

Hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää paikallisesti tai ohjata sadevesiviemäriin.

5.1.1 Mitoitus

Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 5.280 m². Alueelle muodostuu kaksi uutta rakennuspaikkaa omakotitaloille (AO-1). Tonttitehokkuus $e=0,25$ on sama kuin ympäröivällä Kartanonrinteen kaava-alueella.

Omakotitonttien pinta-alat ovat noin 1.100 - 1.200 m². Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla ($e=0,25$). Lisäksi on sallittu 40 k-m²:n piharakennus.

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueella ei ole julkisia palveluita eikä yritystontteja. Palveluiden osalta suunnittelualue tukeutuu Nikkilän taajaman palveluihin, jonne on alueelta matkaa noin 1,5 kilometriä. Suunnittelualueella lähinnä oleva kunnallinen päiväkotijoukko sijaitsee noin 300 metrin päässä Paippistentien itäpuolella. Lähin koulu sijaitsee Nikkilän taajaman keskustassa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueella sovelletaan Kartanonrinteen asemakaavaan liittyvää rakentamistapaohjetta korttelin 1534 mukaisesti. Rakentamistapaohjeet ohjaavat tonttien rakentamista siten, että uudet rakennukset sopivat ympäristöönsä mm. väri-tyksen, kattomuotojen sekä sijoittelunsa kannalta.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue (AO-1)

- rakennusoikeus osoitettu tehokkuusluvuna ($e=0,25$), lisäksi piharakennusoikeus 40 k-m²
- kerrosluku II

5. Redogörelse för detaljplanen

5.1 Planens struktur

De nya egnahemstomterna ansluts till det befintliga gatunätet samt vatten- och avloppsnätet.

Riktningen på byggnadernas takås och byggnadsytans placering har anvisats i detaljplanen. För varje bostad bör finnas 2 bilplatser och dessa anvisas på den egna tomten.

Dagvatten ska i mån av möjlighet infiltreras lokalt på tomterna eller avledas till regnvattenavlopp.

5.1.1 Dimensionering

Hela planområdet omfattar ca 5.280 m². I området bildas två nya byggplatser för egnahemshus (AO-1). Tomtefektiviteten $e=0,25$ är densamma som i det omgivande planområdet för Herrgårdsbrinken.

Storleken på tomterna för egnahemshus är ca 1.100 - 1.200 m². Byggrätten anvisas med exploateringstal ($e=0,25$). Dessutom tilläts en gårdsbyggnad på 40 m²-vy.

5.1.2 Service

I planområdet finns ingen offentlig service och inga företagstomter. När det gäller servicen stödjer sig planeringsområdet på Nickby centrum, som ligger på ca 1,5 km avstånd. Det närmaste kommunala daghemmet ligger på ca 300 meters avstånd öster om Paipisvägen. Den närmaste skolan finns i centrum av Nickby.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

På området tillämpas byggsättsanvisningen för kvarter 1534 i Herrgårdsbrinkens detaljplan. Anvisningarna styr byggandet av tomterna 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 fristående småhus (AO-1)

- byggrätten har anvisats som exploateringstal ($e=0,25$), därtill byggrätt för gårdsbyggnad på 40 vy-m²
- våningstal II

- kattomuoto on harjakatto tai kaksoispulpettikatto ja avoräystäät, kattokaltevuus 1:3 - 1:2
- sijaitsee pohjavesialueella
- takformen är åstak eller dubbelt pulpettak med öppen takfot, taklutning 1:3 - 1:2
- ligger på grundvattensområde.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Alueelle on osoitettu rakennusala olemassa olevalle puistomuuntamolle.

5.3.2 Övriga områden

Område för närrecreation (VL)

På området anvisas en byggnadsyta för den existerande parktransformatorn.

Alue Område	Pinta-ala Areal (m ²)	RO (k-m ²) Byggrätt (vy-m ²)	Tehokkuus Effektivitet	Tonttien lkm Antal tomter
AO-1 Erillispientalot Fristående småhus	2 276 m ²	569 k-m ² /vy-m ²	e = 0,25	2
VL Lähivirkistysalue Område för närrecreation	3 002 m ²			

Taulukko: Pinta-alat ja rakennusoikeudet.

Tabell: Arealer och byggrätter.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset rakennettuun ja luonnonympäristöön kohdistuvat kaavamuutosalueelle ja sen välittömään läheisyyteen. Kaavan vaikutukset eivät ole merkittäviä.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Uusien tonttien liittyminen rakenteilla olevaan Kartanonrinteen korttelirakenteeseen on huomioitu rakennusoikeuksien mitoituksessa ja kerrosluvussa. Alueella sovelletaan Kartanonrinteen rakennustapaohjetta naapurikortteleiden mukaisesti.

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaava-alue sijaitsee I-luokan pohjavesialueella (Nordanå 0175312). Kaavamääräyksillä estetään mahdollisia haitallisia vaikutuksia pohjaveteen ohjaamalla rakentamista seuraavasti:

- Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että jätevesiä ei pääse maaperään.
- Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä. Säiliöt on varustettava vuodonilmaisujärjestelmällä sekä ylitäytön estolaittein. Maanalaiset säiliöt ovat kiellettyjä.
- 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.
- Pysäköintialueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla ja pysäköintialueiden hulevedet tulee hallitusti johtaa öljynerotuskaivon kautta.
- Autojen pesu on kiellettyä pohjavesialueella muualla kuin tarkoitukseen rakennetulla asianmukaisella pesupaikalla.
- Maalämpöjärjestelmiä ei saa sijoittaa pohjavesialueelle.

5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen

Maanmyyntituloilla ja kuntaan muuttavilla uusilla veronmaksajilla on positiivinen vaikutus kuntatalouteen. Tontit liittyvät olemassa olevaan asuinalueeseen, joten vesi- ja viemäriverkostojen tai katuverkoston osalta ei aiheudu kunnalle kustannuksia. Toisaalta palveluiden järjestäminen aiheuttaa kustannuksia.

Kartanonrinteen alueen vesijohtoverkoston paine on todettu hieman liian alhaiseksi korkeimmilla kohdilla sijaitsevien tonttien osalta. Kaavan toteuttaminen edellyttää vesijohtoverkoston paineen korottamista.

5.4 Planens konsekvenser

Detaljplanens konsekvenser för den byggda miljön och naturmiljön berör planändringsområdet och dess omedelbara närhet. Planen har inga betydande konsekvenser.

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Anslutandet av de nya tomterna till Herrgårdsbrinkens kvartersstruktur har tagits i beaktande vid dimensioneringen av byggrätterna och i våningstalet. För området tillämpas byggsättsanvisningen för Herrgårdsbrinken i enlighet med grannkvarteren.

5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

Planområdet ligger på ett grundvattensområde av klass I (Nordanå 0175312). Genom planbestämmelser som styr byggandet förhindras eventuella skadliga konsekvenser för grundvattnet:

- Avloppen skall byggas täta så att inget avloppsvatten kommer ut i marken.
- 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. Behållarna skall förses med läckagegivarsystem samt överfyllnadsskydd. Behållare under marken är förbjudna.
- Byggnad, dikning och grävning skall utföras så, att det inte medför förändringar i grundvattnets kvalitet eller bestående förändringar i grundvattennivån. Byggnad får inte förorsaka skadligt utflöde av grundvatten.
- Rent dagvatten från planteringsområden, tak och andra gårdsområden skall i mån av möjlighet infiltreras.
- Parkeringsplatserna ska beläggas med ett för vatten ogenomsläppligt ytmaterial och dagvattnet från parkeringsplatserna ska avledas kontrollerat via en oljeavskiljningsbrunn.
- Tvätt av bilar är förbjudet på grundvattenområdet på andra ställen än för ändamålet byggda vederbörliga tvättställen.
- Jordvärmesystem får inte placeras på grundvattenområdet.

5.4.3 Konsekvenser för kommunekonomin

Intäkterna från försäljningen av mark och de nya skattebetalarna som flyttar till kommunen har en positiv effekt på kommunens ekonomi. Tomterna knyter an till ett befintligt bostadsområde, och därför uppkommer inga kostnader för kommunen för vatten- och avloppsnäten eller gatunätet. Å andra sidan uppstår kostnader allteftersom mer service behövs.

Trycket i vattenledningsnätet har konstaterats vara aningen för lågt för de tomters del som ligger på de högsta punkterna i området Herrgårdsbrinken. Genomförandet av planen förutsätter att trycket i vattenledningsnätet höjs.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Tontteihin ei kohdistu asumiseen vaikuttavia ympäristön häiriötekijöitä.

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.

Kaavamuutosalueen etäisyys Kerava - Porvoo -rautatiehen on noin 1,5 km. VAK-suuronnettomuusriskistä tehdyn selvityksen pohjalta voidaan todeta, että kaava-alue ei sijoitu mahdollisen suuronnettomuusriskin vaikutusalueelle.

5.6 Asemakaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty liitteessä 4. Kaavamerkinnät ja -määräykset noudattavat ympäristöministeriön antamia ohjeita.

5.5 Störande faktorer i miljön

Tomterna berörs inte av några störande faktorer i miljön som skulle inverka på boendet.

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 1,5 km. 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.

5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna presenteras i bilaga 4. Planbeteckningarna och -bestämmelserna följer Miljöministeriets anvisningar.



6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen ja tonttien myynti voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman, koska alueella on valmis kunnallistekniikka ja katuverkko. Alueen toteutuksessa on huomioitava vesijohtoverkon paineen lisäystarve.

6.2 Toteutuksen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

Sipoossa / Sibbo x.x.2015

Pilvi Nummi
kaavoituskoordinaattori / planläggningskoordinator
arkkitehti / arkitekt

Matti Kanerva
kaavoituspäällikkö / planläggningschef
arkkitehti / arkitekt SAFA

6 Genomförandet av detaljplanen

6.1 Genomförande och tidsplanering

Genomförandet av detaljplanen och försäljningen av tomterna kan starta när planen vunnit laga kraft, eftersom det redan finns kommunalteknik och ett gatunät i området. Vid genomförandet av området ska behovet av tryckökning i vattenledningsnätet observeras.

6.2 Uppföljning av genomförandet

Sibbo kommun följer upp genomförandet i området genom tillbörligt lovförfarande.

