

# NG 11 Kylävuorentien omakotitontit

asemakaava

# NG 11 Bybergsvägens egnahemstomter

detaljplan

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Programmet för deltagande och bedömning*



16.10.2015, tark. 20.3.2017

## Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingsskeden

## Osallistuminen - Deltagande

### Aloituvsvaihe - Startskedet

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella 16.10.2016
- Selvitysten laatiminen
- Perusselvitykset ja tavoitteet -raportin laatiminen
- Program för deltagande och bedömning utarbetats
- Anhängiggörandet av planen kungörs 16.10.2016
- Utredningar sammanställs
- Rapport om basutredningar och målsättningar sammanställs

Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Respons på programmet för deltagande.

### Ehdotusvaihe - Förslag

- Kaavaehdotuksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely
- Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
- Planförslaget utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen
- Planförslaget läggs fram offentligt

Mahdollisuus muistutuksen jättämiseen kaavaehdotuksesta kunnanhallitukselle.

Anmärkningar kan lämnas om planförslaget till kommunstyrelsen.

### Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin - Bemötanden till utlåtanden och anmärkningar

- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen

Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

### Kaavan hyväksyminen - Godkännande av planen

- Valtuusto hyväksyy kaavan
- Fullmäktige godkänner planen

Möjlighet att besvära sig över beslutet om godkännande till Helsingfors förvaltningsdomstol.



## 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 arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville Kuntalaan 30 päivän ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan osoitteessa [www.sipoo.fi/asemakaavat](http://www.sipoo.fi/asemakaavat). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.



Raportin ilmakuvat © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö.  
Raportin valokuvat © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö.

Raportin on laatinut Hertta Ahvenainen yhteistyössä Matti Kanervan kanssa.

Kannen kuva: Ilmakuva Nikkilä kartanon alueesta, suunnittelualue rajattu sinisellä viivalla.

## Kaavan laatija

**Mirva Talusén (1.6.2016 alkaen)**  
Kaavoittaja  
Diplomi-insinööri

**Hertta Ahvenainen (30.5.2016 asti)**  
Kaavoittaja  
Maisema-arkkitehti

**Matti Kanerva**  
Kaavoituspäällikkö  
Arkkitehti

Yhteystiedot raportin lopussa.

## Program för deltagande och bedömning

I 63 § i markanvändnings- och bygglagen stadgas 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.

Programmet för deltagande och bedömning framläggs offentligt i Sockengården i 30 dagar. Under hela planprocessen är det även möjligt att bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning på kommunens webbplats, på adressen [www.sibbo.fi/detaljplaner](http://www.sibbo.fi/detaljplaner). Planen för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planarbetets gång.

Flygbilder © Sibbo kommuns planläggningsenhet.  
Fotografier i rapporten © Sibbo kommuns planläggningsenhet.

Rapporten har utarbetats av Hertta Ahvenainen i samarbete med Matti Kanerva.

Bilden på omslaget: Flygbild av Nickby gårds område, planeringsområdet är avgränsat med blå linje.

## Planens beredare

**Mirva Talusén (från 1.6.2017)**  
planläggare  
Diplomingenjör

**Hertta Ahvenainen (till och med 30.5.2016)**  
Planläggare  
Landskapsarkitekt

**Matti Kanerva**  
Planläggningschef  
Arkitekt SAFA

Kontaktuppgifter i slutet av rapporten.



## Suunnittelualue

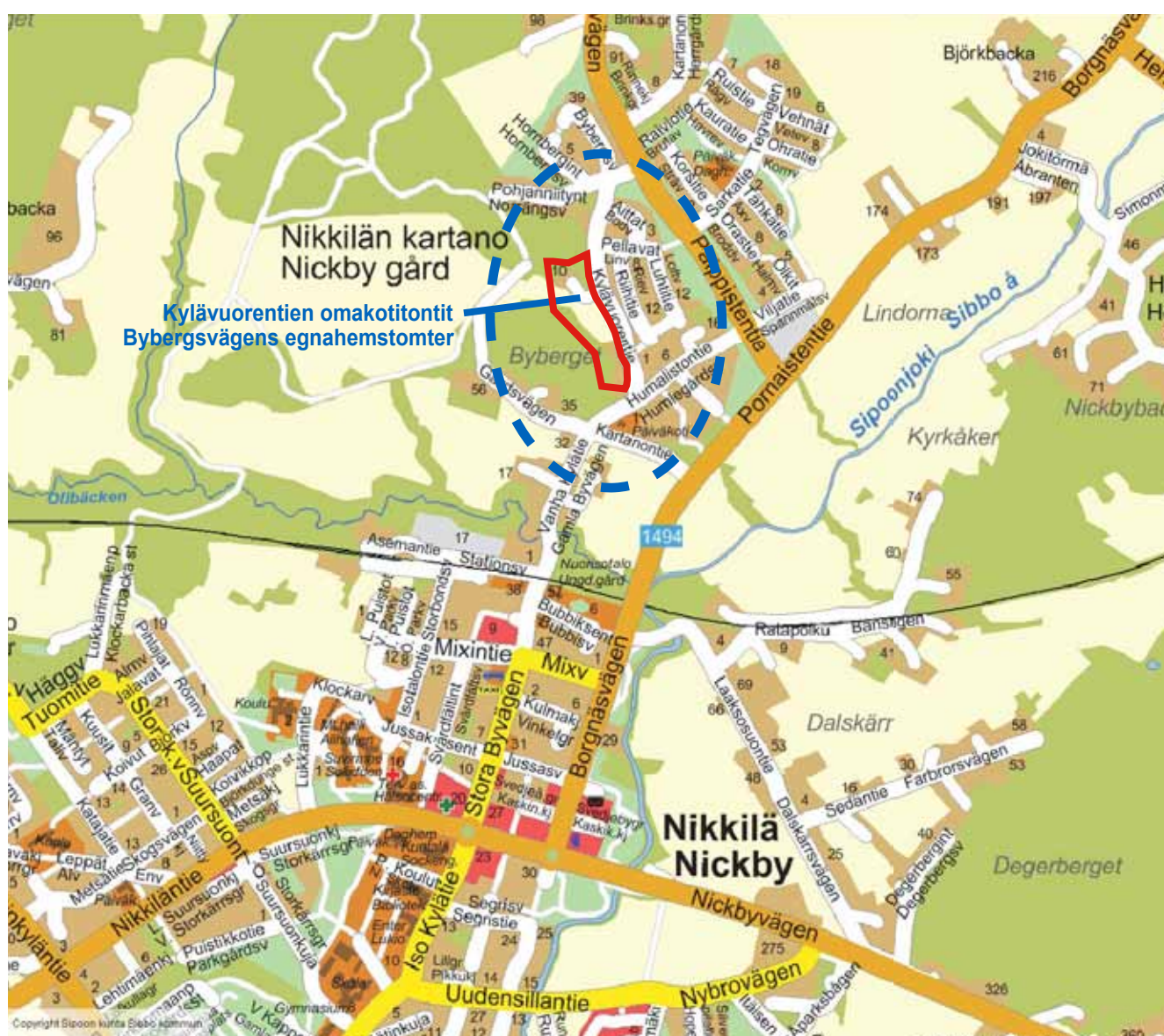
Kylävuorentien omakotitonttien suunnittelualue sijaitsee Sipoon suurimman taajaman ja hallinnollisen keskuksen Nikkilän pohjoispuolella Kylävuorentien varrella. Etäisyys Nikkilän keskustasta on noin 1-1,5 km. Alueen kokonaispinta-ala on noin 4 ha. Suunnittelualueen pituus on noin 400 metriä.

Suunnittelualue kuuluu Nikkilän maarekisterikylään ja on pääosin Sipoon kunnan omistuksessa. Asemakaavan suunnittelualue käsittää kiinteistöt tai osia kiinteistöistä 753-423-23-72, 753-423-6-4, 753-423-6-20, 753-423-6-182 ja 753-423-6-19. Suunnittelualueella sijaitseva kiinteistö 753-423-6-182 on yksityisessä omistuksessa.

## Planeringsområde

Planeringsområdet för Bybergsvägens småhustomter ligger längs Bybergsvägen, på norra sidan om Sibbos största tätort och administrativa centrum Nickby. Avståndet till Nickby är ca 1-1,5 km. Områdets helhetsareal är ca 4 ha. Planeringsområdets längd är ca 400 m.

Planeringsområdet ligger i Nickby jordregisterby och ägs till största delen av Sibbo kommun. Detaljplanen omfattar helt eller delvis fastigheterna 753-423-23-72, 753-423-6-4, 753-423-6-20, 753-423-6-182 och 753-423-6-19. Fastigheten 753-423-6-182 är i privat ägo.



Kaava-alueen sijainti kunnan opaskartalla. Kaava-alueen alustava raja on esitetty kartalla punaisella viivalla ja kaavan alustava vaikutusalue sinisellä katkoviivalla. © Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö.

Planområdets läge på kommunens guidekarta. Preliminära avgränsning anges på kartan med röd linje och planens preliminära konsekvensområde med en blå streckad linje. © Sibbo kommun, Mätning och fastigheter.





Suunnittelualue viistoilmakuvassa. Snedflygbild av planeringsområdet.



Suunnittelualue ilmakuvassa. Flygbild av planeringsområdet.

## Suunnittelutehtävän tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaan kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve, taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

### Suunnittelun tavoitteet

Suunnittelualue on Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti yksi Nikkilän taajaman merkittävimmistä kasvualueista, jota on tarkoitus kehittää pientalovaltaisena asuinalueena. Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2015-18. Asemakaavoittamattomalle suunnittelualueelle suunnitellaan pientalovaltaista asuinalueita, johon osoitetaan alustavien arvioiden mukaan noin 15 uutta omakotitonttia. Alueelle on laadittu Nikkilän Kartano III –alueen kaavarunko ja idea-suunnitelma. Kaavatyössä hyödynnetään kaavarungon ideoita ja ratkaisuja, mutta ne eivät sido kaavasuunnittelua.

### 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 lähtökohdat

### Suunnittelualueen ympäristön nykytila

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta peltoaluetta. Suunnittelualueella sijaitsee kolme asumikäytössä olevaa rakennusta sekä niiden yhteydessä olevia talousrakennuksia. Suunnittelualue rajautuu itäiseltä reunaltaan Kylävuorentiehen ja olemassa olevaan pientaloalueeseen ja läntiseltä reunaltaan Bybergetin metsäsaarekkeeseen sekä peltoaukeaan. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Pohjanniityn metsän virkistysmetsäalue sekä kuntopolun pysäköintialue.

## Planeringsuppgiftens mål

I enlighet med 51 § i markanvändnings- och bygglagen ska detaljplaner utarbetas och hållas aktuella efter hand som kommunens utveckling, i synnerhet behovet av bostadsproduktion, eller behovet av att styra markanvändningen det kräver.

### Planeringsuppgiftens mål

Planeringsområdet är i enlighet med Generalplan för Sibbo 2025 ett av de viktigaste tillväxtområdena i Nicky tätort och det är meningen att utveckla området som ett småhusdominerat bostadsområde. Planarbetet ingår i Sibbo kommuns planläggningsprogram 2015-18. På planeringsområdet som saknar detaljplan, planeras ett småhusdominerat bostadsområde, på vilket preliminärt anvisas 15 nya egnahemstomter. En planstomme och idéplan för Nickby gård III har utarbetats för området. Planstommens idéer och lösningar utnyttjas i planarbetet men de är inte bindande med tanke på planeringen av planen.

### MarkByggl, 54 §: Krav på detaljplanens innehåll

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

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

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

## Utgångspunkter för planeringen

### Miljöns nuvarande tillstånd i planeringsområdets omgivning

Planeringsområdet utgörs huvudsakligen av obebyggt åkerområde. På planeringsområdet finns tre byggnader i bostadsbruk och ekonomibyggnader i anslutning till dem. Planeringsområdet gränsar i öster till Bybergsvägen och ett befintligt småhusområde och i väster till Bybergets skogsodunge och ett åkerfält. Norr om planeringsområdet ligger Norrängsskogens rekreatiomsområde och motionsstigen parkeringsområde.



Suunnittelualueelle kaavailut tontit sijaitsevat olevan asuinalueen reunalla ja ne ovat liitettävissä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

Etäisyys Kerava - Porvoo –rautatiehen on noin 1 km. Rataa käytetään nykyisin Kilpilahden öljynjalostamon ja alueen teollisuuden säiliöjunakuljetuksiin. Radalla kuljetetaan yli kolmasosa Suomen vaarallisten aineiden kuljetuksista. Sipoon kasvutavoitteiden mukaisesti Kerava – Nikkilä rataosuus on tavoitteena avata jälleen henkilöjunaliikenteen käyttöön.

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueen suunnittelun lähtökohtina toimivat MRL:n 24 §:n mukaisessa tarkoituksessa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), joista tätä asemakaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat asiakohdat:

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.

Kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina.

Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralliseen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.

Yleis- ja asemakaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin.

Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä varmistettava tonttimaan riittävyys.

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

Tomterna som planlaggs på planeringsområdet ligger på kanten till det existerande bostadsområdet och kan kopplas till det kommunala vatten- och avloppsområdet.

Avståndet till järnvägen Kervo-Borgå är ca 1,3 km. Banan används i dagens läge för tanktågtransporter till och från Sköldviks oljeraffineri och industrianläggningar på området. Över en tredjedel av Finlands transporter av farliga ämnen går längs banan. Syftet enligt tillväxtmålen i Sibbo är att återuppta persontågtrafiken på banavsnittet mellan Kervo och Nickby.

### Riksomfattande mål för områdesanvändningen

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

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

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

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

Vid general- och detaljplanläggningen ska förberedelser göras för ökande stormar, störtregn och tätortsöversvämningar.

I syfte att trygga en tillräcklig bostadsproduktion ska man vid områdesanvändningen säkerställa att det finns tillräckligt med tomtmark.

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

## Maakuntakaavat, vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä 2014

Suunnittelualueella on voimassa Itä-Uudenmaan maakuntakaava (lainvoimaiseksi 2011) ja Uudenmaan 2. vaihe-maakuntakaava (vahvistettu YM 2014). Maakuntakaavojen yhdistelmässä 2014 suunnittelualue on merkitty tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi. Lisäksi keskustatoimintojen merkintä on suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä. Maakuntakaavassa suunnittelualue on pohjavesialuetta. Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä tehtävät toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vähennä pysyvästi pohjaveden määrää tai heikennä sen laatua.

### Sipoon yleiskaava 2025

Sipoon yleiskaavassa 2025 (lainvoimaiseksi 23.12.2011 KHO:n hylätessä valitukset) suunnittelualue on keskustatoimintojen alue (C). Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Merkinnällä osoitetaan keskustaan soveltuvat taajamatoimintojen alueet. Suunnittelualue on myös merkitty tärkeäksi tai vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi.

### Nikkilän kartano III kaavarunko

Suunnittelualueelle on laadittu Nikkilän kartanon III Kaavarunko. Kunnanhallitus hyväksyi 31.3.2015 Nikkilän kartano III -alueen tarkistetun kaavarungon alueen tulevaa asemakaavoitusta yleispiirteisesti ohjaavaksi suunnitelma. Kaavarunko ei ole oikeusvaikutteinen. Kaavarungossa suunnittelualue on merkitty asuinrakennusten kortteli-alueeksi (A), jonka tehokkuusluku  $e=0,3$ . Alueen reunalla sijaitseva Bybergetin metsäsaareke on merkitty lähivirkistysalueeksi, joka on luonnon ja maiseman kannalta arvokas (VL/s). Maisemakuvan kannalta arvokas puusto tulee säilyttää lähivirkistysalueella.

### Asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavoittamatonta aluetta. Alue rajautuu kuitenkin pohjoisessa asemakaavoitettuun lähivirkistysalueeseen (asemakaava vuodelta 2013) ja idässä asemakaavoitettuun pientaloalueeseen (asemakaava vuodelta 1984).

### Maanomistus

Alue on suurimmaksi osaksi Sipoon kunnan omistuksessa yhtä yksityistä asuinkiinteistöä (753-423-6-182) lukuunottamatta.

### Aluetta koskevat sopimukset

Alueelle ei ole tarpeen laatia sopimuksia.

## Landskapsplaner, sammanställning av de godkända landskapsplanerna 2014

På planeringsområdet gäller Östra Nylands landskapsplan (lagkraftvunnen 2011) och Etapplandskapsplan 2 för Nyland (fastställd MM 2014). I sammanställningen av landskapsplanerna 2014 har planeringsområdet betecknats som tätortsområde som ska förtätas. Dessutom finns beteckningen för centrumfunktioner i planeringsområdets absoluta närhet. I landskapsplanen ligger planeringsområdet på grundvattenområde. De åtgärder som berör området skall planeras så att de inte permanent minskar grundvattnet eller försämrar dess kvalitet.

### Generalplan för Sibbo 2025

I generalplanen för Sibbo 2015 (lagkraftig 23.12.2011 efter att HF förkastat besvaren) har planeringsområdet beteckningen område för centrumfunktioner (C). Området är avsett att detaljplaneras. Med beteckningen anvisas områden för tätortsfunktioner som lämpar sig för centrum. Planeringsområdet har också beteckningen för viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt.

### Planstommen för Nickby gård III

Planstommen för Nickby gård III har utarbetats för planeringsområdet. Kommunstyrelsen godkände 31.3.2015 den uppdaterade planstommen för Nickby gård III som generellt styrande plan för den kommande detaljplanläggningen. Planstommen har inga rättsverkningar. I planstommen betecknas planeringsområdet som kvartersområde för bostadsbyggnader (A) med exploateringstalet  $e=0,3$ . Bybergets skogsdunge vid områdets kant har beteckningen Närrekreationsområde som är värdefullt med tanke på naturen och landskapet (VL/s). På området bevaras det trädbestånd som är värdefullt med tanke på landskapsbilden.

### Detaljplanen

Planeringsområdet är beläget på ett icke detaljplanerat område. Området gränsar ändå i norr till ett detaljplanerat närrekreationsområde (detaljplanen är från år 2013) och i öster till ett detaljplanerat småhusområde (detaljplanen är från år 1984).

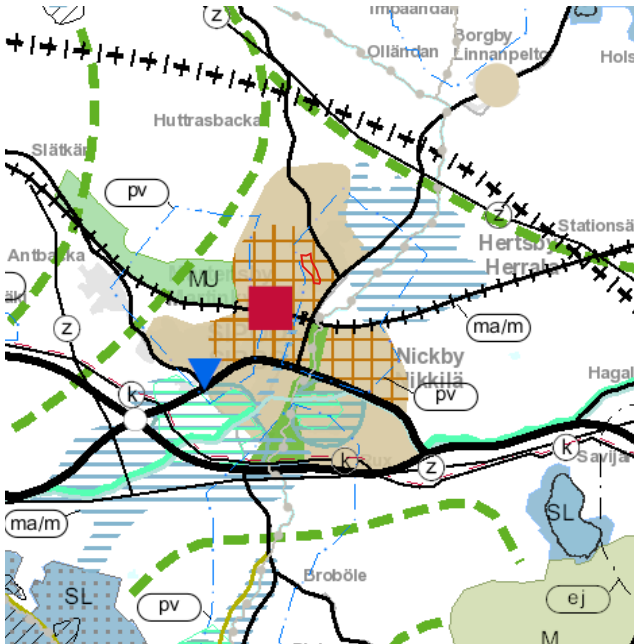
### Markägoförhållanden

Med undantag av en privat bostadsfastighet (753-423-6-182) ägs området av Sibbo kommun.

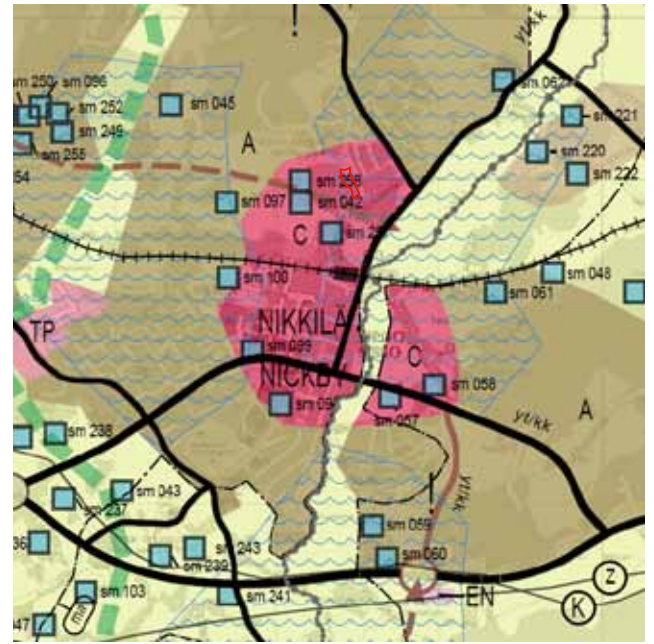
### Avtal gällande området

Några avtal behöver inte göras upp för området.

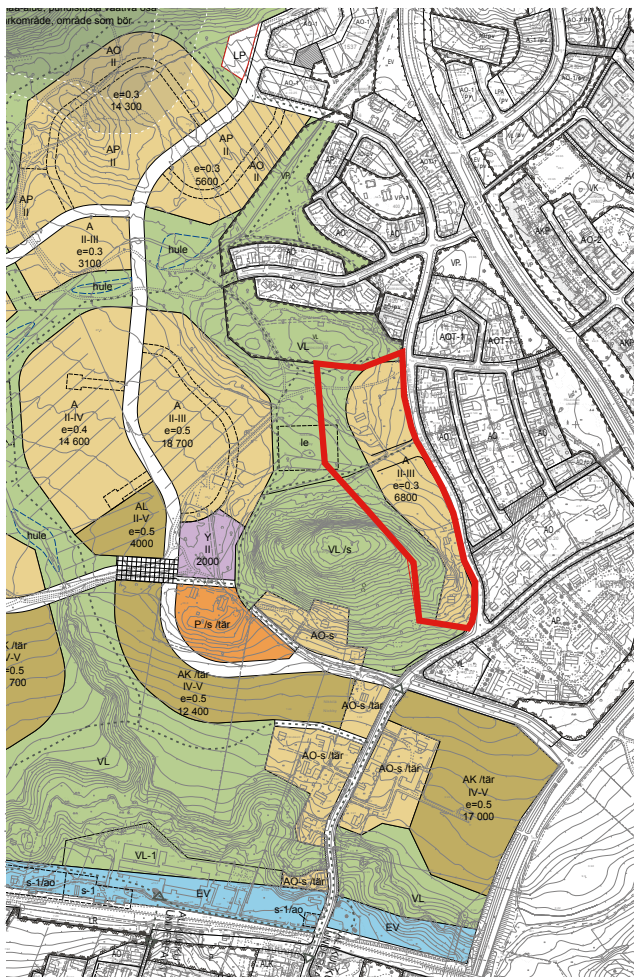




Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä 2014. Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella ympyrällä. Utdrag ur sammanställningen av landskapsplanerna 2014. Planeringsområdets läge anges med en röd linje på kartan.



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025 (kv 15.12.2008). Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella ympyrällä. Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025 (kfge 15.12.2008). Planeringsområdets läge anges med en röd linje på kartan.



Ote Nikkilän kartanon III kaavarungosta. Suunnittelualueen raja on esitetty kartalla punaisella viivalla. Utdrag ur planstommen för Nickby gård III. Planeringsområdets läge anges på kartan med röd linje.



Ote Nikkilän kartanon asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen raja on esitetty kartalla punaisella viivalla. Utdrag ur detaljplanesammanställning för Nickby gård. Planeringsområdets läge anges på kartan med röd linje.



## Vaikutusten arviointi

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla (MRL 9 § ja MRA 1 §). Lisäksi arvioidaan kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttövoitteisiin sekä yleispiirteisen kaavojen ohjausvaikutukset. 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 arviointi tehdään kunnan omana työnä. Vaikutusten arvioinnissa verrataan esitetyn kaavaratkaisun mukaista tilannetta nykytilanteeseen ja asetettuihin tavoitteisiin.

Suunnittelualueella olennaisia ovat vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, pohjaveteen, yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen ja maisemaan.

## 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.

Konsekvensbedömning görs som kommunens eget arbete. I konsekvensbedömningen jämför man den presenterade planlösningen med nuläget och de uppställda målen.

Väsentligt för planeringsområdet är konsekvenser till människornas levnadsförhållanden och livsmiljö, grundvatten, samhällsstrukturen, trafik och landskapet.



*Suunnittelualueen nykytila. Näkymä suunnittelualueen läntiseltä reunalta kohti Kylävuorentietä. Planeringområdets nuvarande tillstånd. Utsiktet från den västra kanten av planeringsområdet mot Bybergsvägen.*



*Suunnittelualue kuvattuna pohjoiselta reunalta etelään. Planeringsområdet fotograferad från nord till syd.*



## 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:

- Kartano III, kaavarunko ja ideasuunnitelma. Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy ja Ramboll Oy, 17.6.2009
- Nikkilä kartano III -kaavarungon tarkistus. Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy ja Ramboll Oy, 11.2.2015
- Sipoon Nikkilän liikenneselvitys- ja suunnitelma, Sito Oy 28.6.2013
- VAK- suuronnettomuusselvitys maankäytön suunnittelun näkökulmasta: Nikkilän rataosuus ja tasoristeykset. Gaia Consulting Oy, 2.6.2010.
- Kartanon kaavarunkoalueen hulevesiselvitys, FCG Finnish Consulting Group Oy, 15.2.2012.
- Luontoselvitys koskien Nikkilän kaava-alueella Sipoossa (Kartano III), Tmi Ekologinen Ympäristökartoitus, 8.11.2009.
- Kerava – Nikkilä -vyöhykkeen joukkoliikenne- ja maankäyttöselvitys. Sito-konsultit Oy, 10.11.2005.
- Sipoon pohjavesien suojelusuunnitelma. Sipoon kunta, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Uudenmaan ympäristökeskus. 15.1.2009.
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 25.1.2006
- 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
- Kysymys Nikkilästä –kysely 2013, Nikkilän kartano III -kaavarunkoalueeseen liittyvät kommentit, Sipoon kunta, 22.1.2014

## Tehtävät selvitykset

Kaavatyön yhteydessä tullaan tekemään ainakin seuraavat erillisselvitykset:

- hulevesien hallintasuunnitelma
- maaperä, pohjavesi- ja rakennettavuusselvitys

## Vaikutusalue

Kaavan vaikutusalueen laajuus vaihtelee eri osatekijöiden osalta varsin merkittävästi. Vaikutukset luonnonympäristöön ovat pääosin paikallisia, rajoittuen suunnittelualueeseen ja aivan sen lähiympäristöön. Rakentaminen peltoalueelle muuttaa paikallisesti alueen maisemaa. Laajemmalle alueelle kaavaratkaisulla saattaa olla vaikutuksia rakentamisen synnyttämän liikenteen kautta.

Uusien asuntojen kaavoittaminen vaikuttaa koko Nikkilän taajamaan ja koko Sipoon kuntaan. Uudisrakentaminen lisää elinvoimaisuutta mm. luomalla edellytyksiä palveluiden paranemiseen ja verotulojen kasvuun.

## Gjorda utredningar

Enligt 9 § i markanvändnings- och bygglagen 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:

- Planstomme och idéplan för Nickby gård III. Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy och Ramboll Oy, 17.6.2009.
- Uppdateringen av planstommen för Nicky gård III. Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy och Ramboll Oy, 11.2.2015.
- Sipoon Nikkilän liikenneselvitys- ja suunnitelma, Sito Oy 28.6.2013
- VAK- suuronnettomuusselvitys maankäytön suunnittelun näkökulmasta: Nikkilän rataosuus ja tasoristeykset. Gaia Consulting Oy, 2.6.2010.
- Kartanon kaavarunkoalueen hulevesiselvitys, FCG Finnish Consulting Group Oy, 15.2.2012.
- Luontoselvitys koskien Nikkilän kaava-alueella Sipoossa (Kartano III), Tmi Ekologinen Ympäristökartoitus, 8.11.2009.
- Kerava – Nikkilä -vyöhykkeen joukkoliikenne- ja maankäyttöselvitys. Sito-konsultit Oy, 10.11.2005.
- Sipoon pohjavesien suojelusuunnitelma. Sibbo kommun, samkommunen för Tusby vattenverk, miljöcentralen i Nyland. 15.1.2009.
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 25.1.2006
- 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
- Frågan om Nickby –enkät 2013, Kommentarer om Nickby gård III -planstommeområdet, Sibbo kommun, 22.1.2014

## Utredningar som ska göras

Åtminstone följande separata utredningar kommer att göras i samband med planarbetet:

- Plan för hantering av dagvatten
- Utredning om jordmån, grundvatten och byggbarhet

## Konsekvensområde

Storleken av planens konsekvensområde varierar avsevärt för de olika delfaktorernas del. Konsekvenserna för naturmiljön är i huvudsak lokala och gäller endast planeringsområdet samt området alldeles intill. Att bygga på ett åkerområde ändrar landskapet på området men dessa konsekvenser är lokala. Trafiken som byggandet enligt planlösningen medför kan ha konsekvenser på ett större område.

Att nya bostäder planläggs påverkar hela Nickbys tätort och hela Sibbo kommun. Nybyggandet ökar livskraften bl.a. genom att det skapar förutsättningar till förbättrade tjänster och ökade skatteintäkter.

## Osalliset

Osallisia ovat maanomistaja ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaavaa saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

- Sipoon kunta alueen pääasiallisena maanomistajana
- suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajat ja asukkaat
- alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt, kuten esim. Kartanon Naiset ry
- kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten tekniikka- ja ympäristöosasto
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan ELY-keskus, Museo-virasto, Porvoon museo, Keravan Energia Oy, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä ja Uudenmaan liitto

## Vuorovaikutus

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti 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 tapaamaan Kuntalaan, sopimalla tapaamisajasta kuitenkin etukäteen.

## Aloituvaihe

Asemakaavatyö käynnistyy kaavatyön kuuluttamisella viireille, työn ohjelmoinnilla sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinnalla (MRL 63 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville Kuntalaan 30 päivän ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan.

Osalliset voivat antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ja suunnitelmaa voidaan täydentää saadun palautteen pohjalta kaavaprosessin aikana. Suunnitelmaa koskeissa 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 §). Tarvittaessa järjestetään kaavoituksen käynnistämiseen viranomaisneuvottelu.

## Intressenter

Intressenter ovat markkagarna 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:

- Sibbo kommun som huvudsakliga fastighetsägare
- fastighetsägare och invånare på planeringsområdet och områden som gränsar till det
- föreningar och sammanslutningar som har verksamhet i området, t.ex. Kartanon Naiset ry
- kommunens förvaltningsenheter och sakkunniga som avdelningen för teknik och miljö
- övriga myndigheter och samarbetsorgan som Räddningsverket i Östra Nyland, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Museiverket, Borgå museum, Kervo Energi, samkommunen för Tusbyregionens vattenverk och Nylands förbund

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

Intressenterna har under hela planläggningsarbetets gång möjlighet att ge respons angående detaljplanearbetet 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 besökstid på förhand.

## Startskedet

Detaljplanearbetet startar när planarbetet kungörs anhängigt, arbetet planeras samt programmet för deltagande och bedömning utarbetas (63 § MarkByggl). Programmet för deltagande och bedömning framläggs offentligt i Sockengården i 30 dagar. Under hela planprocessen är det även möjligt att bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning på kommunens webbplats.

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 §). Vid behov ordnas ett planläggningens startskedes myndighetssamråd.



Aloitussuunnitelmassa laaditaan selvitykset sekä perusselvitykset ja tavoitteet -raportti. Perusselvitykset ja tavoitteet -raportissa esitellään suunnittelun lähtökohdat, kaavan lähtöaineistona olleet selvitykset ja kaavalliset lähtökohdat (maakunta- ja yleiskaavat) ja tavoitteet laadittavalle asemakaavalle. Raportti esitellään päättäjille.

## Ehdotusvaihe

Asemakaava on Sipoon yleiskaava 2025:n mukainen ja laaditaan suoran kaavaehdotukseksi. Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 27 §). Nähtävillä oloaikana osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomaisilta 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 hyväksymiskäsittelyyn. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu.

## Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy valtuusto maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen esityksestä. Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa kirjallisesti Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Kaavan hyväksymispäätös saa lainvoiman noin kuuden viikon kuluessa hyväksymisestä, mikäli siitä ei valiteta. Kaava tulee voimaan, kun siitä on kulutettu niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.

## Alustava aikataulu

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

### Loka- marraskuu 2015

Kaavatyön kuuluttaminen vireille sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville

### Kevät 2016

Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä

### Kesä 2016

Asemakaava valtuuston hyväksyttäväksi

I startskedet utarbetas utredningar och en rapport om basutredningar och målsättningar. I rapporten om basutredningar och målsättningar presenteras utgångspunkterna för planeringen, de utredningar som fungerat som utgångsmaterial för planen samt planmässiga utgångspunkter (landskaps- och generalplaner) och mål för den detaljplan som ska utarbetas. Rapporten presenteras för beslutsfattarna.

## Förslagsskede

Detaljplanen utarbetas direkt som planförslag eftersom den följer generalplan för Sibbo 2025. Förslaget hålls offentligt framlagt under 30 dagar (MarkByggl, 65 § och MarkByggF, 27 §) och under den tiden har intressenterna rätt att göra en skriftlig anmärkning mot planförslaget. Utlåtande om förslaget till detaljplan ska begäras av behövliga myndigheter (MarkByggF, 28 §). Kommunen ger sitt motiverade bemötande till anmärkningarna och utlåtandena.

På basis av anmärkningarna och utlåtandena görs eventuella ändringar i planförslaget före den slutliga behandlingen. Om planförslaget ändras väsentligt ska det läggas fram på nytt. Om inga ändringar görs eller om de inte är väsentliga, behandlas det korrigerade planförslaget av markanvändningssektionen som föreslår att det ska godkännas av kommunstyrelsen. Vid behov anordnas ett myndighetsråd.

## Godkännande

Fullmäktige godkänner detaljplanen enligt markanvändningssektionens och kommunstyrelsen förslag. Man kan besvära sig över fullmäktiges beslut till Helsingfors förvaltningsdomstol och vidare till högsta förvaltningsdomstolen. Beslutet om planens godkännande vinner laga kraft cirka sex veckor efter beslutet, ifall inget besvär över beslutet lämnats. Planen träder i kraft då den har kungjorts så som kommunala tillkännagivanden i kommunen publiceras.

## Preliminär tidtabell

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

### Oktober–november 2015

Planarbetet kungörs anhängigt och programmet för deltagande och bedömning läggs fram

### Våren 2015

Planförslaget läggs fram offentligt

### Sommaren 2016

Detaljplanen godkänns av fullmäktige

## 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 Östnyland), kunnan internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla Kuntalassa.

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 [www.sipoo.fi/asemakaavat](http://www.sipoo.fi/asemakaavat) (linkki NG 11 Kylävuorentien omakotitontit).

## Kuulutukset

Kaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan Sipoon kunnan ilmoituslehdissä (Sipoon Sanomat ja Östnyland), Sipoon kunnan internet-sivuilla ([www.sipoo.fi](http://www.sipoo.fi)) ja ilmoitustaululla (Kuntala).

## Information

Utgångspunkten i informationen är att de som berörs av planarbetet ska ha möjlighet att följa med planeringen och delta i den. Om skeden som är viktiga med tanke på planens framskridande och deltagande annonseras i lokaltidningarna (Sipoon Sanomat och Östnyland), på kommunens webbplats och på den officiella anslagstavlan i Sockengården.

De som gjort en anmärkning mot detaljplanförslaget och som skriftligen har begärt det och samtidigt uppgett sin adress ska 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 planläggningsarbetets framskridande publiceras på kommunens webbplats där materialet som berör planen finns åskådligt. Information om planläggningen finns på adressen [www.sibbo.fi/detaljplaner](http://www.sibbo.fi/detaljplaner) (länk NG 11 Bybergsvägens egnahemstomter)

## Kungörelser

Kungörelser om planen publiceras i Sibbo kommuns annonstidningar (Sipoon Sanomat och Östnyland), på Sibbo kommuns webbplats ([www.sibbo.fi](http://www.sibbo.fi)) och på anslagstavlan (Sockengården).





## Yhteyshenkilöt

Lisätietoja asemakaavatyöstä antaa:

**Mirva Talusén, kaavoittaja**

puh. (09) 2353 6719

etunimi.sukunimi@sipoo.fi

**Matti Kanerva, kaavoituspäällikkö**

puh. (09) 2353 6720

etunimi.sukunimi@sipoo.fi

**Postiosoite:**

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

**Käyntiosoite:**

Kuntala, Iso Kylätie 18, Sipoo (Nikkilä)

## Förfrågningar

Tilläggsuppgifter om detaljplaneändringen ges av:

**Mirva Talusén, planläggare**

tfn (09) 2353 6719

fornamn.efternamn@sibbo.fi

**Matti Kanerva, planläggningschef**

tfn (09) 2353 6720

fornamn.efternamn@sibbo.fi

**Postadress:**

Sibbo kommun, Utvecklings- och planläggningscentralen  
PB 7, 04131 Sibbo

**Besöksadress:**

Sockengården, Stora Byvägen 18, Sibbo (Nickby)



14.3.2017

**Yhteistyökokous Ely-keskus, Uudenmaan liitto ja Sipoon kunta****Aika ja paikka**

13.10.2015 klo 12.30 -15.10

Uudenmaan Ely-keskus

Opastinsilta 12B, 2. kerros, kokouskeskus

kokoushuone Safiiri

**Läsnä**

Elina Kuusisto, Ely-keskus, puheenjohtaja

Anna Puolamäki, Ely-keskus

Ilpo Huolman, Ely-keskus

Aila Elo, Uudenmaan liitto

Matti Kanerva, Sipoon kunta

Jarkko Lyytinen, Sipoon kunta

Hertta Ahvenainen, Sipoon kunta, muistion laatija

**NG11 Kylävuorentien omakotitonttien asemakaava:**

Hertta Ahvenainen esitteli Kylävuorentien omakotitonttien asemakaavan OASin. OAS nähtävillä 16.10-14.11. Tavoitteena kaavoittaa noin 15 uutta omakotitonttia peltoaukealle Nikkilän kartanon alueelle. Alueelle on tehty Nikkilän kartano III -kaavarunko. Kaava valmistellaan suoraan ehdotukseksi.

**Kommentit:**

**Uudenmaan liitto, Aila Elo:** Uudenmaan liitto osalliseksi OASiin. Uudenmaan liitolle on lähetettävä kaavaehdotus tiedoksi.

**Ely-keskus, Elina Kuusisto:** ELY-keskus suhtautuu kielteisesti maalämpökaivojen sallimiseen pohjavesialueella. Sipoon jokilaakson asemakaavan pohjavesimääräys on hyvä käyttää tässäkin kaavassa. Elyltä ehdotusvaiheessa lausunto.

Muistion laati Hertta Ahvenainen 20.10.2015 (korjattu 28.10.2015)

Koosteen muistiosta laati Mirva Talusén 14.3.2017

- Kokouksen muistiosta koosteeseen otettu Kylävuorentien omakotitonttien asemakaavan käsittely. Tämän asemakaavan osalta kokouksen sisältö on vastannut aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua.





0 m 50 m 100 m

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista annetun asetuksen (1284/99) vaatimukset ja on ajan tasalla./ Baskartan fyller fordringarna i förordningen om planläggningsmätningar (1284/99) och är ajour.

Koordinaattijärjestelmä/Koordinatsystem ETRS-GK25  
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000

Sipoossa/ I Sibbo 25.9.2017

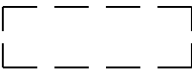
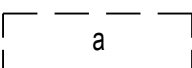
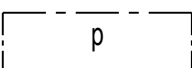
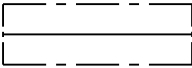
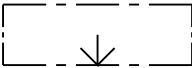
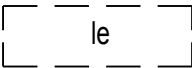
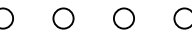
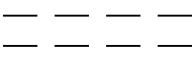
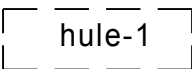
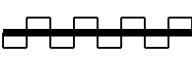
Pekka Söynlä  
mittaus- ja kiinteistöpäällikkö  
mättnings- och fastighetschef

# ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

## BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I DETALJPLAN

|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Asuinpientalojen korttelialue.<br>Kvartersområde för småhus.                                                                                                                                                                                                                                                 |
|    | Erillispientalojen korttelialue.<br>Kvartersområde för fristående småhus.                                                                                                                                                                                                                                    |
|    | Erillispientalojen korttelialue.<br>Sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa enintään 40 k-m <sup>2</sup> taloustiloja kutakin asuntoa kohti<br>Kvartersområde för fristående småhus.<br>Utöver den tillåtna byggrätten tillåts byggande av ekonomiutrymmen på högst 40 m <sup>2</sup> -vy per bostad. |
|    | Lähivirkistysalue.<br>Område för närrekreation.                                                                                                                                                                                                                                                              |
|    | Yleinen pysäköintialue.<br>Område för allmän parkering.                                                                                                                                                                                                                                                      |
|    | Suojaviheralue.<br>Skyddsgrönområde.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|  | 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.<br>Linje 3 m utanför planområdets gräns.                                                                                                                                                                                                                    |
|  | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.<br>Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.                                                                                                                                                                                                                       |
|  | Osa-alueen raja.<br>Gräns för delområde.                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|  | Ohjeellinen osa-alueen raja.<br>Riktgivande gräns för område eller del av område.                                                                                                                                                                                                                            |
|  | Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.<br>Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.                                                                                                                                                                                                                             |
| 1400                                                                               | Korttelin numero.<br>Kvartersnummer.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2                                                                                  | Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.<br>Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.                                                                                                                                                                                                                       |
| KYLÄVUOREN                                                                         | Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.<br>Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.                                                                                                                                                              |
| 200                                                                                | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.<br>Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.                                                                                                                                                                                                                            |
| t 80                                                                               | Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.<br>Byggrätten i våningskvadratmeter för ekonomibyggnad.                                                                                                                                                                                             |



|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I                                                                                  | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.<br>Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.                                                                                                                                           |
| 1/2k I                                                                             | Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.<br>Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan. |
| e =0.20                                                                            | Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.<br>Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.                                                                                                                                                                                     |
|    | Rakennusala.<br>Byggnadsyta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|    | Ohjeellinen rakennusala.<br>Riktgivande byggnadsyta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|    | Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.<br>Riktgivande byggnadsyta för förvaringsplats för bil.                                                                                                                                                                                                                                                  |
|    | Pysäköimispaikka.<br>Parkeringsplats.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  | Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.<br>Linje som anger takåsens riktning.                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|  | Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.<br>Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.                                                                                                                                                                                                         |
|  | Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.<br>Riktgivande för lek och utevistelse reserverad del av område.                                                                                                                                                                                                                           |
|  | Istutettava alueen osa.<br>Del av område som skall planteras.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|  | Säilytettävä/istutettava puurivi.<br>Trädrad som skall bevaras/planteras.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|  | Katu.<br>Gata.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|  | Ohjeellinen jalankulku- ja ulkoilureitti.<br>Riktgivande gång- och friluftsled.                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|  | Ohjeellinen hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta johdetaan ja viivytetään hulevesiä allas- ja ojarakentein.<br>Riktgivande del av område för dagvattensystem, varigenom dagvattnet avleds och fördröjs med bassäng- och dikeskonstruktioner.                                                                                        |
|  | Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.<br>För underjordisk ledning reserverad del av område.                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  | Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.<br>Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.                                                                                                                                                                                                                  |

## /pv-3

Sijaitsee pohjavesialueella.

Pohjavesialueella määrätään:

- 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.
- Alueella ei saa käyttää lämmitysjärjestelmiä, joista voi aiheutua haittaa pohjavedelle.

Ligger på grundvattensområde.

Bestämmelser på grundvattenområdet:

- Avloppen skall byggas 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 överflyllnadsskydd. 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. Byggnaden 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.
- På området får inte användas uppvärmningssystem som kan medföra olägenheter för grundvattnet.

sr-4

Kyläkuva ja kulttuurihistorian kannalta tärkeä rakennus. Rakennuksen ulkoasua ei saa muuttaa ilman kunnan rakennusvalvonnan myöntämää lupaa. Ennen luvan käsittelyä on maakuntamuseolle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennusta ei saa purkaa, ellei siihen saa myönteistä poikkeamispäätöstä.

Byggnad som är betydelsefull för bybild och kulturhistorien. Byggnadens utseende får inte ändras utan av kommunens byggnadstillsyn beviljat lov. Innan lovet behandlas skall landskapsmuseet reserveras möjlighet att ge utlåtande. Byggnads- och reparationsarbeten som utförs i byggnaden bör vara sådana att byggnadens särdrag bevaras. Byggnaden får inte rivas utan positivt beslut om undantag.

uo-5

Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, jolla sijaitsee metsälain tarkoittamaa arvokasta elinympäristöä. Alueen hoidosta ja käytöstä on laadittava erillinen suunnitelma. Metsää tulee hoitaa ja käyttää siten, että turvataan yleiset edellytykset biologisen monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen säilymiselle sekä alueen turvallisuudelle virkistyskäytölle.

Område som är viktigt med tanke på naturens mångfald och inom vilket ligger enligt skogslagen värdefulla livsmiljöer. För områdets skötsel och användning ska en skild plan uppgöras. Skogen ska skötas och användas så, att de allmänna förutsättningarna såväl för livsmiljöer som är viktiga med tanke på den biologiska mångfalden som för trygg rekreation säkras.



## YLEISET MÄÄRÄYKSET

Koko kaava-alue sijaitsee pohjavesialueella.

Alueella on ohjeellinen tonttijako.

Ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta on sallittua.

Kattomuoto on harjakatto tai kaksoispulpettikatto, kattokaltevuus 1:3 -1:2.

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

Leikki- ja muuta oleskelutilaa on rakennettava seuraavasti:

Vähintään kaksi asuntoa käsittävälle tontille on rakennettava vähintään 8 m<sup>2</sup> leikkialuetta ja 5 m<sup>2</sup> muuta oleskelualuetta/100 kerrosneliömetriä kohden. Leikkipaikan tulee olla joka tapauksessa vähintään 50 m<sup>2</sup> ja muun oleskelualueen 10 m<sup>2</sup>. Leikki- ja oleskelualueet on erotettava suojaistutuksin ja/tai aidoin huoltoliikenteestä ja pysäköintipaikoista.

Olemassa olevaa puustoa säilytettävä mahdollisuuksien mukaan.

Autopaikkoja on rakennettava AO ja AO-1 kortteleissa 2 ap/asunto. AP-korttelissa on rakennettava vieraspaikkoja 1 ap/10 asuntoa.

Rakennuslupaa haettaessa on selvitetävä, ettei radonista aiheudu terveydellistä haittaa.

## HULEVEDET

-Tonteille on laadittava hulevesisuunnitelmat, joissa osoitetaan hulevesien kerääminen ja poistaminen. Hulevesijärjestelyt on sovittava yhteen vierekkäisten tonttien kesken.

-Tonteilla hulevesien pidätys- ja viivytysvaatimus on 0,5 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohden. Viherkattojen pinta-alan saa vähentää em. mitoittavasta pinta-alasta.

-Tonteilla pintavedet on mahdollisuuksien mukaan imeytettävä maahan tai ne on johdettava avopainanteiden ja/tai -ojien kautta pintavesien imeytykseen ja viivytykseen soveltuville viheralueille. Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää käyttämällä piha-alueilla mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja ja yhtenäisiä istutusalueita.

-Vettä läpäisemättömiä pintoja tulee välttää paitsi pysäköintialueilla. Istutusalueilta, katoilta ja muilta piha-alueilta kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää.

## ALMÄNNA BESTÄMMELSER

Hela planområdet ligger på grundvattensområde.

Tomtindelningen på området är riktgivande.

Privat företagande som inte stör omgivningen är tillåtet.

Takformen är åstak eller dubbelt pulpettak, taklutning 1:3 - 1:2.

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

Lek- och annat utevistelseområde bör anläggas enligt följande:

På tomter för minst två bostäder bör anläggas minst 8 m<sup>2</sup> lekområde och 5 m<sup>2</sup> annat utevistelseområde/100 våningsyta. Lekområdet bör i alla fall vara minst 50 m<sup>2</sup> och annat utevistelseområde 10 m<sup>2</sup>. Lek- och utevistelseområde bör med skyddsplanteringar och/eller staket avskiljas från servicetrafik och bilplatser.

Trädbeståndet ska bevaras i mån av möjlighet.

Bilplatser bör byggas 2 bp/bostad i AO och AO-1 kvarteren. I AP-kvarteren bör byggas gästbilplatser 1 bp/10 bostäder.

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

## DAGVATTEN

-För tomterna ska dagvattenplaner utarbetas. I dessa ges tomtspecifika riktlinjer för hur dagvattnet ska insamlas och avledas. Dagvattenarrangemangen ska avtalas om mellan granntomterna.

-På tomterna är dagvattnets uppdämnings- och fördröjningskrav 0,5 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> vatten ogenomsläpplig areal. Arealen på gröntak kan dras av från föregående dimensionerings areal.

-På tomterna 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. Mängden dagvatten som bildas skall minskas genom att på gårdsområdena använda möjligast mycket vattenogenomsläppliga ytor och sammanhängande planteringsområden. Vattenogenomsläppliga ytor skall undvikas på andra ställen utom på parkeringsområden.

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

# NG11 KYLÄVUORENTIEN OMAKOTITONTIT ASEMAKAAVA NG11 BYBERG SVÄGENS EGNAHEMSTOMTER DETALJPLAN

Asemakaava koskee kiinteistöjä 753-423-23-72, 753-423-6-4, 753-423-6-20, 753-423-6-182 ja 753-423-6-19.

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 1400-1403, katualue, lähivirkistysalue, suojaviheralue sekä yleiselle pysäköinnille varattu alue

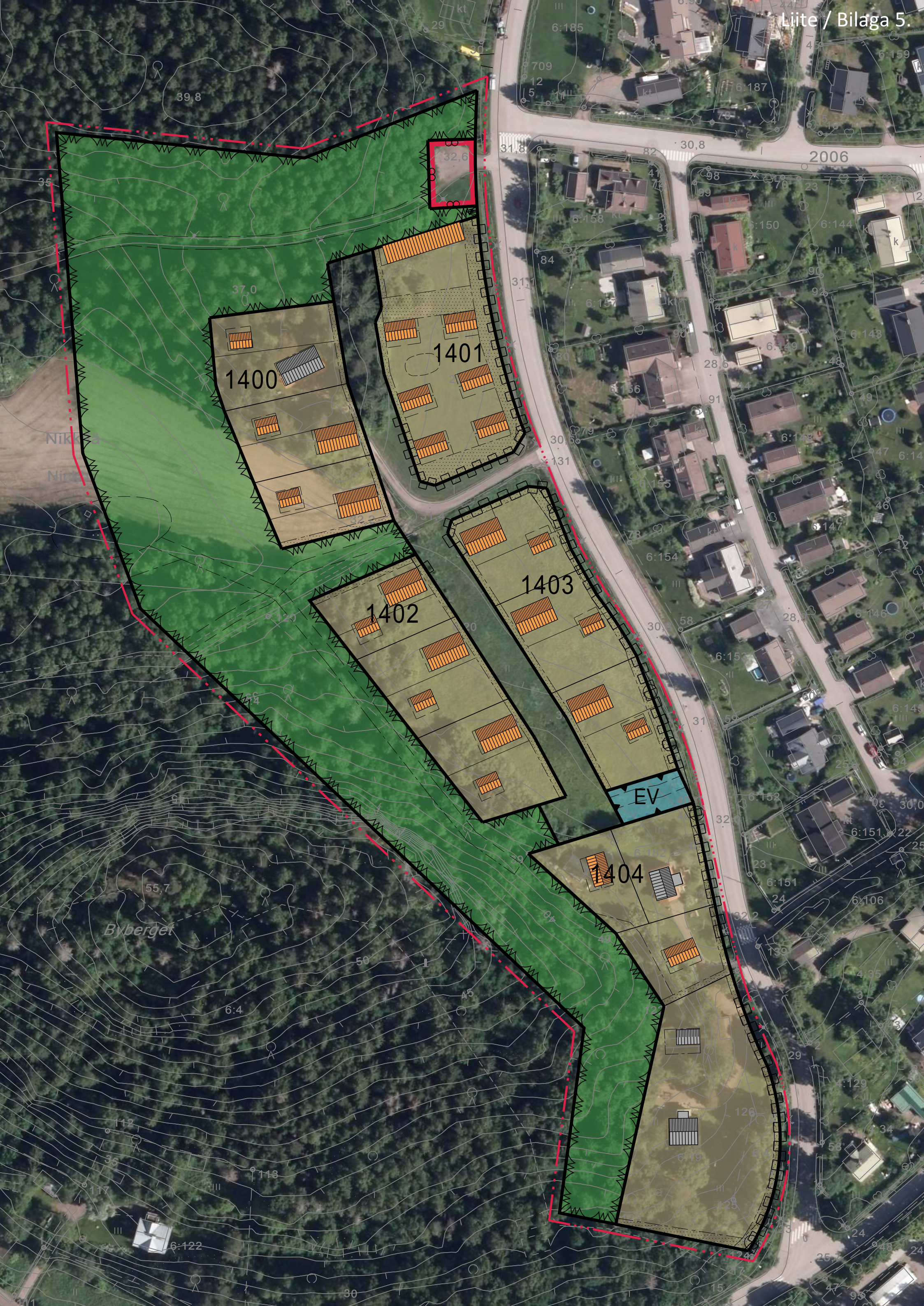
Detaljplaneändringen omfattar fastigheterna 753-423-23-72, 753-423-6-4, 753-423-6-20, 753-423-6-182 ja 753-423-6-19.

Genom detaljplanen bildas kvarter 1400-1403, gatuområde, närrekreationsområde, skyddsgrönområde samt för allmän parkering reserverat område.

|                                                                                |                |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|                                                                                |                |
|                                                                                |                |
|                                                                                |                |
|                                                                                |                |
| Voimaantulo / Ikraftträdande                                                   | 18.1.2018      |
| Kuulutus / Kungörelse                                                          | 23.11.2017     |
| Valtuusto / Fullmäktige                                                        | 13.11.2017     |
| Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen                                               | 3.10.2017      |
| Kaavoitusjaosto / Planläggningssektionen                                       | 25.9.2017      |
| Ehdotus nähtävillä / Förslag framlagd MRL / MarkByggL 65§, MRA / MarkByggF 27§ | 7.4.-12.5.2017 |
| Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen                                               | 28.3.2017      |
| Kaavoitusjaosto / Planläggningssektionen                                       | 20.3.2017      |

|                                                                                                                                                                                                   |                                     |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------|
|  <b>SIPOON KUNTA<br/>SIBBO KOMMUN</b><br>Kehitys- ja kaavoituskeskus<br>Utvecklings- och planläggningscentralen | Numero/Nummer                       |                  |
|                                                                                                                                                                                                   | <b>NG11</b>                         |                  |
|                                                                                                                                                                                                   | Päiväys/Datum                       |                  |
|                                                                                                                                                                                                   | 13.11.2017                          |                  |
| NG11 KYLÄVUORENTIEN OMAKOTITONTIT<br><br>NG11 BYBERG SVÄGENS EGNAHEMSTOMTER<br><br><div>EHDOTUS<br/>FÖRSLAG</div>                                                                                 | Kaavan laatija / Planens utarbetare |                  |
|                                                                                                                                                                                                   | MKa, MTa                            |                  |
|                                                                                                                                                                                                   | Piirtäjä/Ritare                     |                  |
|                                                                                                                                                                                                   | BLi                                 |                  |
|                                                                                                                                                                                                   |                                     | Mittakaava/Skala |
|                                                                                                                                                                                                   |                                     | 1:1000           |







# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                     |                                   |                                      |            |
|-------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta                               | 753 Sipoo                         | Täyttämispvm                         | 14.09.2017 |
| Kaavan nimi                         | NG11 Kylävuorentien omakotitontit |                                      |            |
| Hyväksymispvm                       | Ehdotuspvm                        |                                      |            |
| Hyväksyjä                           | Vireilletulosta ilm. pvm          |                                      | 16.10.2015 |
| Hyväksymispykälä                    | Kunnan kaavatunnus                |                                      | NG11       |
| Generoitu kaavatunnus               |                                   |                                      |            |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 3,9612                            | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      | 3,9612     |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] |                                   | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] |            |

## Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

|                          |              |                 |
|--------------------------|--------------|-----------------|
| Rakennuspaikat [lkm]     | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset   | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-----------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b> | <b>3,9612</b>  | <b>100,0</b>  | <b>3256</b>                   | <b>0,08</b>   | <b>3,9612</b>             | <b>3256</b>                             |
| A yhteensä      | 1,7190         | 43,4          | 3256                          | 0,19          | 1,7190                    | 3256                                    |
| P yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| Y yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| C yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| K yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| T yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| V yhteensä      | 1,8606         | 47,0          |                               |               | 1,8606                    |                                         |
| R yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| L yhteensä      | 0,3530         | 8,9           |                               |               | 0,3530                    |                                         |
| E yhteensä      | 0,0286         | 0,7           |                               |               | 0,0286                    |                                         |
| S yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| M yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| W yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |

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

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm +/-]                      | [k-m <sup>2</sup> +/-] |
| Yhteensä        | 3                     | 550                 | 3                              | 550                    |

Alamerkinnot

| Aluevaraukset | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala [k-<br>m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-<br>m <sup>2</sup> +/-] |
|---------------|-------------------|------------------|-----------------------------------|------------------|------------------------------|---------------------------------------------|
| Yhteensä      | 3,9612            | 100,0            | 3256                              | 0,08             | 3,9612                       | 3256                                        |
| A yhteensä    | 1,7190            | 43,4             | 3256                              | 0,19             | 1,7190                       | 3256                                        |
| AP            | 0,2803            | 16,3             | 701                               | 0,25             | 0,2803                       | 701                                         |
| AO            | 1,4387            | 83,7             | 2555                              | 0,18             | 1,4387                       | 2555                                        |
| P yhteensä    |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| Y yhteensä    |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| C yhteensä    |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| K yhteensä    |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| T yhteensä    |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| V yhteensä    | 1,8606            | 47,0             |                                   |                  | 1,8606                       |                                             |
| VL            | 1,8606            | 100,0            |                                   |                  | 1,8606                       |                                             |
| R yhteensä    |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| L yhteensä    | 0,3530            | 8,9              |                                   |                  | 0,3530                       |                                             |
| Kadut         | 0,3201            | 90,7             |                                   |                  | 0,3201                       |                                             |
| LP            | 0,0329            | 9,3              |                                   |                  | 0,0329                       |                                             |
| E yhteensä    | 0,0286            | 0,7              |                                   |                  | 0,0286                       |                                             |
| EV            | 0,0286            | 100,0            |                                   |                  | 0,0286                       |                                             |
| S yhteensä    |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| M yhteensä    |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| W yhteensä    |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm +/-]                      | [k-m <sup>2</sup> +/-] |
| Yhteensä        | 3                     | 550                 | 3                              | 550                    |
| Asemakaava      | 3                     | 550                 | 3                              | 550                    |



# Blankett för uppföljning av detaljplanen

## Basuppgifter och sammandrag

Kommun 753 Sibbo Datum för ifyllning 14.09.2017  
Planens namn NG11 Bybergsvägens egnahemstomter  
Datum för godkännande Förslagsdatum  
Godkännare Dat. för meddel. om anh.gör. 16.10.2015  
Godkänd enligt paragraf Kommunens plankod NG11  
Genererad plankod  
Planområdets areal [ha] 3,9612 Ny detaljplaneareal [ha] 3,9612  
Areal för underjordiska utrymmen [ha] Detaljplaneändringens areal [ha]

**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 [m <sup>2</sup> vy] | Exploateringsstal [e] | Ändring i areal [ha +/-] | Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-] |
|----------------------|------------|-----------|--------------------------------|-----------------------|--------------------------|----------------------------------------------|
| Sammanlagt           | 3,9612     | 100,0     | 3256                           | 0,08                  | 3,9612                   | 3256                                         |
| A sammanlagt         | 1,7190     | 43,4      | 3256                           | 0,19                  | 1,7190                   | 3256                                         |
| P sammanlagt         |            |           |                                |                       |                          |                                              |
| Y sammanlagt         |            |           |                                |                       |                          |                                              |
| C sammanlagt         |            |           |                                |                       |                          |                                              |
| K sammanlagt         |            |           |                                |                       |                          |                                              |
| T sammanlagt         |            |           |                                |                       |                          |                                              |
| V sammanlagt         | 1,8606     | 47,0      |                                |                       | 1,8606                   |                                              |
| R sammanlagt         |            |           |                                |                       |                          |                                              |
| L sammanlagt         | 0,3530     | 8,9       |                                |                       | 0,3530                   |                                              |
| E sammanlagt         | 0,0286     | 0,7       |                                |                       | 0,0286                   |                                              |
| S sammanlagt         |            |           |                                |                       |                          |                                              |
| M sammanlagt         |            |           |                                |                       |                          |                                              |
| W sammanlagt         |            |           |                                |                       |                          |                                              |

| Underjordiska utrymmen | Areal [ha] | Areal [%] | Våningsyta [m <sup>2</sup> vy] | Ändring i areal [ha +/-] | Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-] |
|------------------------|------------|-----------|--------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------|
| Sammanlagt             |            |           |                                |                          |                                              |

| Byggnadsskydd | Skyddade byggnader |                     | Ändring i skyddade byggnader |                         |
|---------------|--------------------|---------------------|------------------------------|-------------------------|
|               | [antal]            | [m <sup>2</sup> vy] | [antal +/-]                  | [m <sup>2</sup> vy +/-] |
| Sammanlagt    | 3                  | 550                 | 3                            | 550                     |

## Underbeteckningar

| Områdesreserveringar | Areal<br>[ha] | Areal<br>[%] | Våningsyta<br>[m <sup>2</sup> vy] | Exploateringsstal<br>[e] | Ändring i areal<br>[ha +/-] | Ändring i våningsyta<br>[m <sup>2</sup> vy +/-] |
|----------------------|---------------|--------------|-----------------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Sammanlagt</b>    | <b>3,9612</b> | <b>100,0</b> | <b>3256</b>                       | <b>0,08</b>              | <b>3,9612</b>               | <b>3256</b>                                     |
| <b>A sammanlagt</b>  | 1,7190        | 43,4         | 3256                              | 0,19                     | 1,7190                      | 3256                                            |
| AP                   | 0,2803        | 16,3         | 701                               | 0,25                     | 0,2803                      | 701                                             |
| AO                   | 1,4387        | 83,7         | 2555                              | 0,18                     | 1,4387                      | 2555                                            |
| <b>P sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          |                             |                                                 |
| <b>Y sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          |                             |                                                 |
| <b>C sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          |                             |                                                 |
| <b>K sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          |                             |                                                 |
| <b>T sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          |                             |                                                 |
| <b>V sammanlagt</b>  | 1,8606        | 47,0         |                                   |                          | 1,8606                      |                                                 |
| VL                   | 1,8606        | 100,0        |                                   |                          | 1,8606                      |                                                 |
| <b>R sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          |                             |                                                 |
| <b>L sammanlagt</b>  | 0,3530        | 8,9          |                                   |                          | 0,3530                      |                                                 |
| Gator                | 0,3201        | 90,7         |                                   |                          | 0,3201                      |                                                 |
| LP                   | 0,0329        | 9,3          |                                   |                          | 0,0329                      |                                                 |
| <b>E sammanlagt</b>  | 0,0286        | 0,7          |                                   |                          | 0,0286                      |                                                 |
| EV                   | 0,0286        | 100,0        |                                   |                          | 0,0286                      |                                                 |
| <b>S sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          |                             |                                                 |
| <b>M sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          |                             |                                                 |
| <b>W sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          |                             |                                                 |

| Byggnadsskydd     | Skyddade byggnader |                     | Ändring i skyddade byggnader |                         |
|-------------------|--------------------|---------------------|------------------------------|-------------------------|
|                   | [antal]            | [m <sup>2</sup> vy] | [antal +/-]                  | [m <sup>2</sup> vy +/-] |
| <b>Sammanlagt</b> | <b>3</b>           | <b>550</b>          | <b>3</b>                     | <b>550</b>              |
| Detaljplan        | 3                  | 550                 | 3                            | 550                     |



# NG 11 Kylävuorentien omakotitontit

asemakaava

# NG 11 Bybergsvägens egnahemstomter

detaljplan

*Rakentamistapaohjeet  
Byggsättsanvisningar*





# Kylävuorentien omakotitonttien rakentamistapaohje

## Byggsättsanvisningar för Bybergvägens egna hemshustomter

Näillä rakentamistapaohjeilla ohjataan Kylävuorentien omakotitonttien asemakaava-alueen toteutusta (kaava NG 11, asia 1295/2015). Rakentamistapaohjeet koostuvat yleisohjeista sekä ohjeita havainnollistavista piirustuksista.

Kylävuorentien omakotitonttien rakennustapaohjeet on laatinut kaavoittaja Mirva Talusén Kylävuorentien omakotitonttien asemakaavatyön yhteydessä. Ohjeet olivat nähtävillä samaan aikaan kaavaehdotuksen kanssa 7.4.-12.5.2017. Rakentamistapaohje on sitova ja sitä sovelletaan asemakaavaa täydentävänä ohjeena rakennuslupaa myönnettäessä. Rakentamistapaohjeet sisältävät myös tontinluovutuksen ehtoihin.

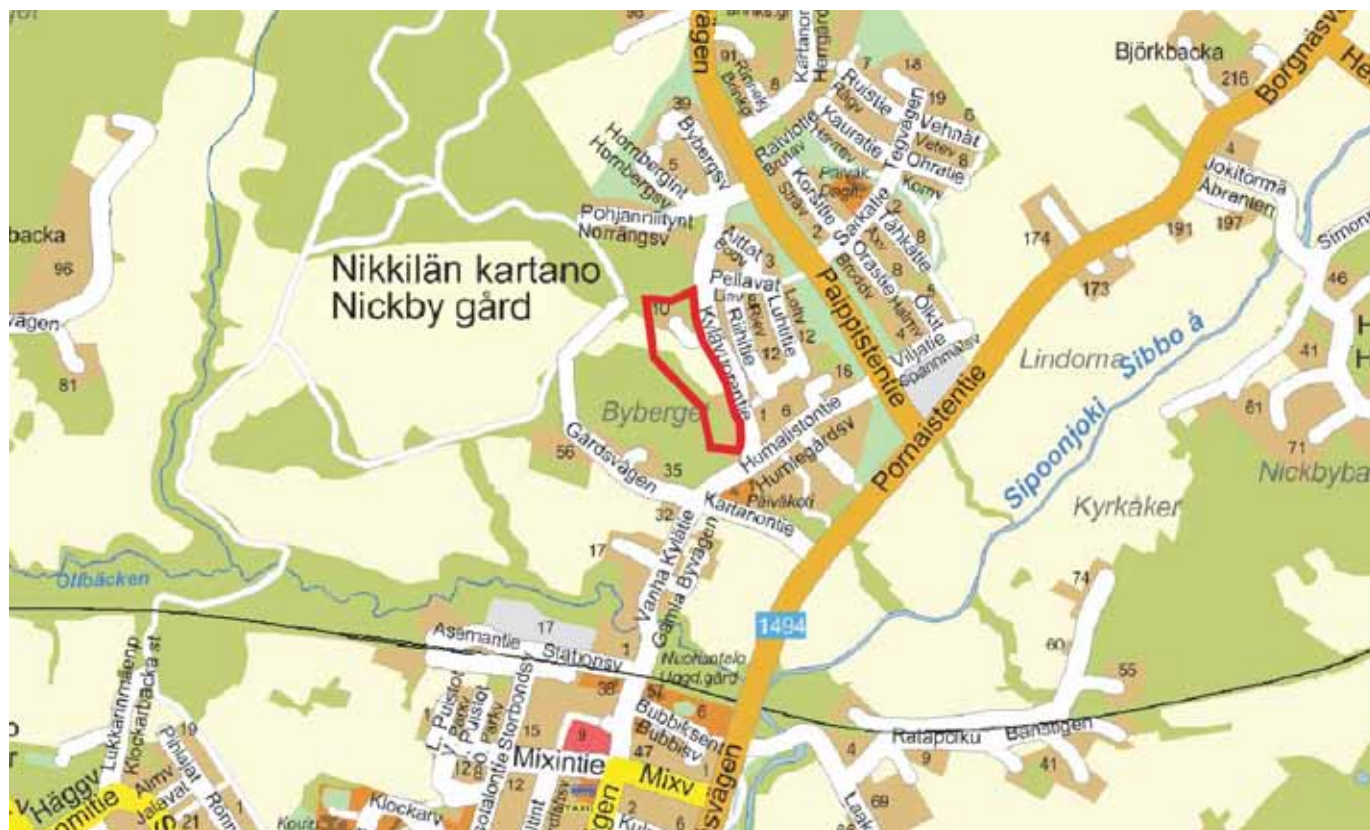
Byggsättsanvisningarna styr genomförandet av detaljplanen för Bybergvägens egna hemshustomter (plan NG 11, ärende 1295/2015). Byggsättsanvisningarna omfattar allmänna anvisningar samt ritningar som illustrerar anvisningarna.

Byggsättsanvisningarna för Bybergsvägens egna hemstomter har utarbetats av planläggare Mirva Talusén i samband med detaljplanearbetet. Anvisningarna var framlagda samtidigt med planförslaget, dvs. 7.4–12.5.2017. De är bindande och används som komplettering till detaljplanen vid beviljande av bygglov. Anvisningarna innehåller också villkor för tomtöverlåtelse.



Kaava-alue viistoilmakuvassa. Snedflygbild av planområdet.





Kaava-alueen sijainti kunnan opaskartalla. Kaava-alueen raja on esitetty kartalla punaisella viivalla.

© Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö.

Planområdets läge på kommunens guidekarta. Avgränsningen anges på kartan med röd linje.

© Sibbo kommun, Mätning och fastigheter.



Kaava-alue ilmakuvassa. Flygbild av planområdet.





# 1 Koko aluetta koskevat yleisohjeet Allmänna anvisningar

Tavoitteena on rakentaa Kylävuorentien asuinalueesta arvostettu ja pidetty asuinalue, joka säilyttää arvonsa myös tulevaisuudessa. Nykypäivän omakotirakentaminen on monimuotoista ja yksilöllistä. Rakentamistapaohjeilla varmistetaan, että asuinalueesta tulee kokonaisuutena riittävän yhtenäinen. Kun alueesta suunnitellaan riittävän yhtenäinen esimerkiksi värien ja rakennusten sijoittelun osalta, yksilölliset ratkaisut rakennusten muodossa ja pihajärjestelyissä eivät ole häiritseviä vaan tuovat rikkautta kokonaisuuteen. Valmistalojen osalta on syytä etukäteen varmistaa rakennusvalvonnasta talomallin soveltuvuus tontille. Koska alue sijaitsee rinteessä, on rakennusten pohjaratkaisut sovittava maastonmuotoihin.

## 1.1 Värit ja materiaalit

Alueen yhtenäisyys saavutetaan noudattamalla rakentamistapaohjeiden väripaletteja. Tavoitteena on värikäs, mutta yhteensopiva kokonaisuus. Katon väri on tumman harmaa tai harmaa ja materiaalina konesaumattu peltikate tai tiili. Ikkunat ja muut julkisivun osat tulee sovittaa rakennuksen pääväriin. Tummissa rakennuksissa suositellaan käytettäväksi ulospäin tummia ikkunapuitteita. Julkisivumateriaalina on ensisijaisesti puu. Myös rapatut kivirakenteiset talot ovat sallittuja. Kunkin rakennuksen kadun puoleiset julkisivut tulee toteuttaa samalla pintamateriaalilla molemmissa kerroksissa.

Målet är att göra Bybergvägens område till ett ansett och attraktivt bostadsområde som bevarar sitt värde även i framtiden. Dagens egnahemshusbyggande är mångsidigt och individuellt. Byggsättsanvisningarna säkerställer att bostadsområdet blir tillräckligt enhetligt. När området planeras tillräckligt enhetligt, t.ex. gällande byggnadernas färgsättning och placering, upplevs individuella lösningar beträffande byggnadernas form och gårdsarrangemang inte som störande utan som berikande för helheten. Vid färdighus är det anledning att i förväg kontrollera med byggnadstillsynen att den aktuella husmodellen lämpar sig för tomten. Eftersom området är beläget i en sluttning måste byggnadernas planlösningar anpassas till terrängformerna.

## 1.1 Färg och material

Ett enhetligt intryck uppnås med hjälp av färgpaletterna i byggsättsanvisningarna. Målet är en färgrik men harmonisk helhet. Takfärgen är mörkgrå eller grå och materialet är dubbelfalsad plåt eller tegel. Fönster och övriga delar av fasaden ska anpassas till byggnadens huvudfärg. För mörka byggnader rekommenderas mörka fönsterbågar på utsidan. Fasadmaterialet är i första hand trä. Även putsade stenhus är tillåtna. Båda våningarna i varje byggnad ska ha samma ytmaterial på gatufasaderna.



## 1.2 Katto

Asuinrakennusten kattomuoto on harjakatto tai kaksoislapekatto. Myös pulpettikattoiset rakennusosat ovat sallittuja. Piharakennusten, kuten autotallien kattomuoto voi olla harjakatto tai pulpettikatto.

Kattokaltevuuuden tulee olla vähintään 1:3 ja korkeintaan 1:2. Piharakennuksen kattokaltevuus voi olla loivempi kuin päärakennuksen. Harjan suunta on rakennuksen pitkän sivun suuntainen ja se on osoitettu asemakaavassa. Katteen väri on aina harmaa tai tummanharmaa. Räystäspeltien, vesikourujen ja syöksytörvien tulee olla katon väriset.

Kattomateriaali on tiili tai konesaumattu peltikatto. Räystäiden tulee olla ulkonevat, mutta niiden maksimipituus julkisivulinjasta on korkeintaan 60 cm. Tästä voidaan poiketa terrassien ja parvekkeiden katosten osalta.

## 1.3 Pihajärjestelyt

Pihajärjestelyt, kuten tonttiliittymien, autopaikkojen ja rakennusten sijainnit sekä mahdolliset täytöt ja tukimuurit tulee sijoittaa asemakaavan ja havainnekuvan periaatteiden mukaisesti.

## 1.4 Pysäköinti

Kaikilla tonteilla on rakennettava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti. Lisäksi AP-korttelissa on rakennettava yksi vieraspaikka. Autopaikat on sijoitettava tontille siten, että auto on käännettävissä omalla tontilla, koska kadulle ei saa peruuttaa omalta tontilta.

## 1.5 Piharakennukset

Piharakennusten kattomuotona on harjakatto tai lapekatto, jonka kaltevuus saa olla asuinrakennuksen kattokaltevuuutta loivempi, kuitenkin vähintään 1:4 ja korkeintaan 1:2. Tavoitteena on, että piharakennukset ovat selvästi matalampia kuin päärakennukset. Piharakennuksen maksimi harjakorkeus on 4 metriä. Piharakennuksen kattomateriaalin ja -värin sekä julkisivun päävärin tulee olla samat kuin päärakennuksessa.

## 1.6 Roskakatokset ja postilaatikat

Tonttikohtaiset jäteastiat sijoitetaan tonttiliittymän varteen ja ne rajataan istutuksin. Roskakatos on suositeltavaa yhdistää mahdolliseen piharakennukseen, mikäli rakennus sijaitsee tonttiliittymän yhteydessä. Postilaatikoiden sijoittamisessa tulee noudattaa postilaitoksen antamia ohjeita.

## 1.7 Katuliittymät

Tonttien katuliittymän leveys on korkeintaan 4,5 m. Lisäksi

## 1.2. Tak

Bostadshusen har sadeltak eller dubbelt pulpettak. Att delar av byggnader har pulpettak är också tillåtet. Gårdsbyggnader, såsom garage, kan ha sadeltak eller pulpettak.

Taklutningen ska vara minst 1:3 och högst 1:2. Gårdsbyggnadernas taklutning kan vara mindre än huvudbyggnadens. Takåsens riktning ska vara i samma riktning som byggnadens långsida och den har anvisats i detaljplanen. Färgen på taket är alltid grå eller mörkgrå. Takfotsplåtar, takrännor och stuprännor ska ha samma färg som taket.

Takmaterialet är tegel eller dubbelfalsad plåt. Taksägg ska vara utskjutande, dock med en maximal längd på 60 cm från fasadlinjen. Undantag kan göras vid täckta terrasser och balkonger.

## 1.3 Gårdsarrangemang

Arrangemangen på gårdsplanerna, såsom placeringen av tomtanslutningar, bilplatser och byggnader samt eventuella fyllnader och stödmurar ska vara förenliga med principerna i detaljplanen och illustrationen.

## 1.4 Parkering

Två bilplatser per bostad ska byggas på samtliga tomter. Därtill ska en gästplats byggas i AP-kvarteren. Bilplatserna placeras på tomten så att bilen kan vändas på den egna tomten, eftersom det inte är tillåtet att backa ut på gatan.

## 1.5 Gårdsbyggnader

Gårdsbyggnaderna har sadeltak eller pulpettak som kan vara flackare än bostadsbyggnadens taklutning, dock minst 1:4 och högst 1:2. Målet är att gårdsbyggnaderna ska vara klart lägre än huvudbyggnaderna. På en gårdsbyggnad får höjden upp till taknocken vara högst 4 meter. Gårdsbyggnadens takmaterial och -färg samt fasadens huvudfärg ska vara densamma som huvudbyggnadens.

## 1.6 Postlådor och avfallstak

Tomtspecifika sopkärl ska placeras intill tomtanslutningen och avgränsas med planteringar. Avfallstaket bör kopplas ihop med en eventuell gårdsbyggnad, ifall den är belägen invid tomtanslutningen. Vid placeringen av postlådor bör postens anvisningar iakttas.

## 1.7 Gatuanslutningar

Tomtens gatuanslutning får vara högst 4,5 meter bred. Därtill kan det finnas en skild, högst 1,5 meter bred anslutning för gångtrafik. Anslutningarna och förgården, som planen framför garaget, ska ha en enhetlig beläggning av t.ex. betongsten, ända fram till gatubeläggningen och vid behov



voi olla korkeintaan 1,5 m leveä erillinen liittymä jalankululle. Liittymät ja niihin liittyvä etupiha, esim. autotallin edusta, on päällystettävä yhtenäisenä kadun päällysteeseen asti esim. betonikivellä, tarvittaessa katualueen puolelle.

## 1.8 Aidat ja tukimuurit

Tukimuureissa voidaan käyttää joko louhittua luonnonkiveä, betonikivisiä muureja, kivipaasista tehtyjä muureja tai kivikorimuureja. Tonttien rajalla maanpinnan korkeusasemat on sovittava toisiinsa. Myöskään tukimuureja ei saa tehdä tontin rajalle ilman pakottavaa syytä. Mikäli rajalle on välttämätöntä sijoittaa tukimuuuri, asiasta tulee aina sopia naapurin kanssa ja hyväksyttää tukimuurisuunnitelmat ja aidat rakennusvalvonnassa.

Tontit voi aidata puusäleaidalla. Aitarakenteiden tulee sopia yhteen naapuritonttien ratkaisujen kanssa. Puuaidat tulee esittää yhdistetyssä julkisivupiirustuksessa rajanaapurien suunnitelmien kanssa. Tonttien välisestä raja-aidasta tulee sopia naapureiden kesken.

## 1.9 Pihasuunnitelma

Tonteista tulee esittää pihasuunnitelma, jossa on esitetty tontin pintamateriaalit (nurmi, kiveys, hiekka, kivituhka, sora, asfaltti, jne.), istutukset, aidat, muurit ja korkoasemat.

## 1.10 Hulevesien käsittely

Tontille kertyvät sade- ja sulamisvedet (hulevedet) on imeytettävä tontilla kaavamääräysten mukaisesti. Tonteilla hulevesien pidätys- ja viivytysvaatimus on  $0,5 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$  vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohden. Viherkattojen pinta-alan saa vähentää em. mitoittavasta pinta-alasta. Loput hulevedet ohjataan sadevesiviemäriin tai ojiin.

Kortteleissa 1401 ja 1403 Kylävuorenpenkereen varteen sijoitettavien rakennusten kattovedet voidaan ohjata suoraan Kylävuorenpenkereen hulevesiviemäriin.

Asemakaavatyön yhteydessä tehdyssä hulevesiselvityksessä kuvattu alueellinen hulevesien hallintasuunnitelma (ks. kartta ohessa) on pohjana tonttikohtaiselle hulevesien hallinnalle. Hulevesien pois johtaminen tulee osoittaa asemapiirroksessa, joka hyväksytetään kunnan rakennusvalvonnassa.

## 1.11 Kasvillisuus

Ammattitaitoisella pihasuunnittelulla voidaan suunnitella helppohoitoinen ja alueelle sopiva kaunis piha. Olemassa olevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säästää ja suojella jo rakennusvaiheessa.

utöver en del av gatuområdet.

## 1.8 Staket och stödmurar

Bruten natursten, betongstensmurar, murar av hällstenar eller stenkorgsmurar kan användas i stödmurarna. Markytans nivåer ska anpassas till varandra vid tomtgränserna. Stödmurar får inte heller anläggas vid tomtens gräns utan tvingande skäl. Om en stödmur inte kan undvikas vid tomtgränsen ska tomtägaren komma överens om saken med grannen och planerna för stödmur och staket ska godkännas av byggnadstillsynen.

Tomterna kan inhägnas med spjälstaket av trä. Staketkonstruktionerna ska anpassas till granntomternas lösningar. Trästkaketen ska uppvisas i en sammanslagen fasadritning tillsammans med rågrannarnas planer. Om gränstaket mellan tomterna ska grannarna komma överens sinsemellan.

## 1.9 Gårdsplanering

En plan för gårdsplanen med information om ytbeläggningen på tomten (gräs, sten, sand, stenmjöl, grus, asfalt osv.), planteringar, staket, murar och höjdspositioner ska uppvisas.

## 1.10 Behandling av dagvatten

Regn- och smältvatten som samlas på tomterna (dagvatten) ska infiltreras på tomterna i enlighet med planbestämmelserna. På tomterna är dagvattnets uppdämnings- och fördröjningskrav  $0,5 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$  vatten per ogenomsläpplig areal. Gröntakens areal kan dras av från ovannämnda dimensioneringsareal. Resten av dagvattnet avleds till regnvattenavlopp eller diken.

I kvarteren 1401 och 1403 kan takvattnet från de byggnader som uppförs längs Bybergsbrinken avledas direkt till Bybergsbrinkens dagvattenavlopp.

Den lokala planen för dagvattenhantering (se karta) som beskrivs i dagvattenutredningen som utarbetades i samband med detaljplanearbetet ligger som grund för den tomtspecifika dagvattenhanteringen. Avledandet av dagvatten ska utmärkas i situationsplanen som godkänns av byggnadstillsynen.

## 1.11 Vegetation

Genom professionell gårdsplanering kan man åstadkomma lättskötta gårdsplaner som anpassats till områdets karaktär. Befintliga träd ska i mån av möjlighet bevaras och skyddas redan i byggnadsskedet.

## 1.12 Lämpöpumput

Ilmalämpöpumput tulee koteloida siten, että ne sopivat rakennuksen julkisivuun. Ne on myös esitettävä julkisivupiirustuksissa rakennusluvan yhteydessä. **Alueella ei saa käyttää lämmitysjärjestelmiä, joista voi aiheutua haittaa pohjavedelle.**

## 1.13 Aurinkoenergia

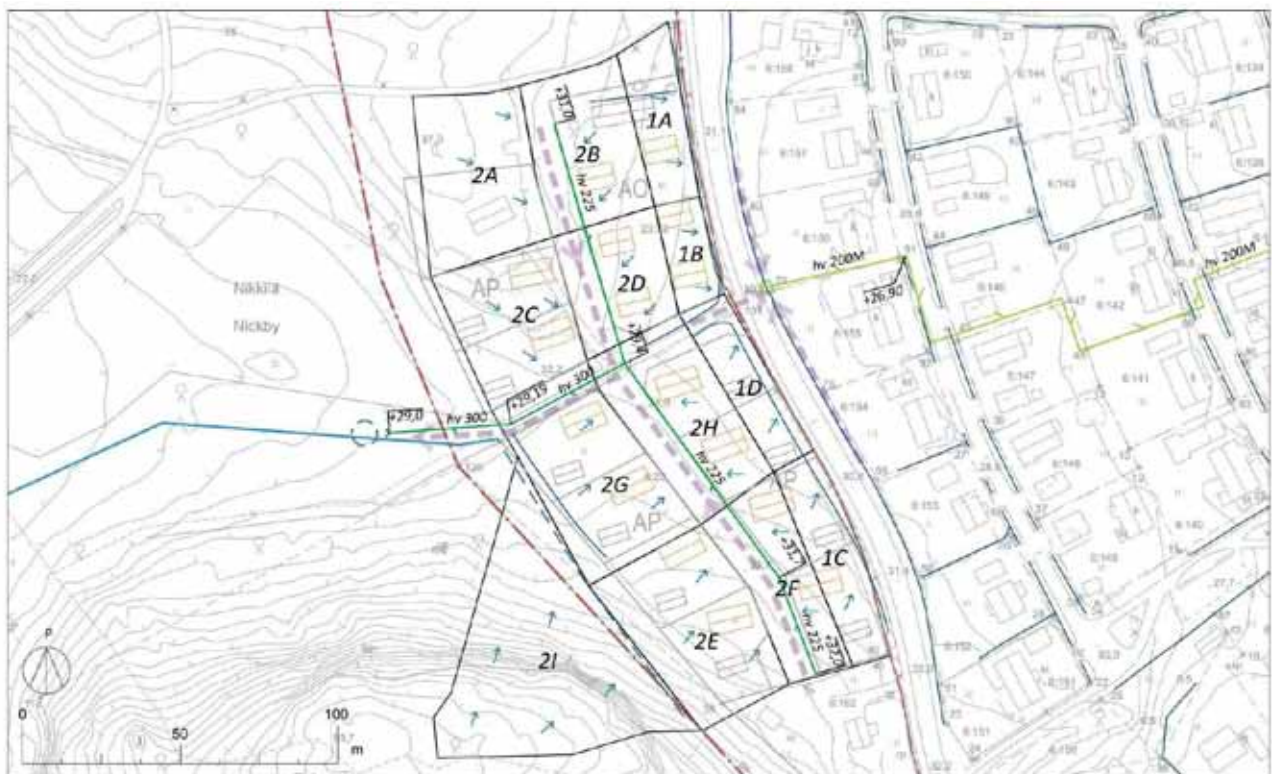
Asemakaavassa määritelty harjan suunta varmistaa, että rakennukset on suunnattu sopivasti ajatellen aurinkoenergian hyödyntämistä. Katoille voidaan asentaa aurinkopaneeleita tai -keräimiä kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Eteläpuoleisille seinille on suotavaa sijoitella tarpeeksi ikkunoita siten, että aurinko pääsee valaisemaan ja lämmittämään asuntoa tehden siitä etenkin kesäkauden ulkopuolella energiatehokkaamman. Aurinkoenergia hyödyttää koko rakennusta paremmin, mikäli sen runkosyvyyks pidetään pienenä. On huomioitava, että Byberget varjostaa osaltaan aluetta.

## 1.12 Värmepumpar

Luftvärmepumpar ska inkapslas så att de passar ihop med byggnadens fasad. De ska också märkas ut på fasadritningen i samband med ansökan om bygglov. **På området får inte användas uppvärmningssystem som kan medföra olägenheter för grundvattnet.**

## 1.13 Solenergi

Takåsens riktning som bestämts i detaljplanen säkrar att byggnaderna står i lagom riktning med tanke på utnyttjandet av solenergi. På taken kan installeras solpaneler eller -fångare i enlighet med kommunens byggnadsordning. Det är önskvärt att på sydsidans väggar placera tillräckligt med fönster så att solen kan lysa in och värma bostaden och på så sätt göra den mer energieffektiv särskilt under sommarsäsongen. Byggnaden drar bättre nytta av solenergin om byggnadens stomdjup hålls lågt. Det bör beaktas att Byberget bidrar till att skugga området.



- Kaava-alueen raja / Planområdets gräns
- Osavaluma-alueet / Deltillrinningsområden
- Nykyinen oja / Befintlig dike
- Hulevesien johtamissuunta / Riktning för avledningen av dagvattnet
- Nykyinen hulevesiviemäri / Befintligt dagvattenavlopp
- Uusi hulevesiviemäri / Nytt dagvattenavlopp
- Biosuodatuspaine hulevesien viivytämistä ja suodattamista varten / Biofiltreringssänka för fördröjning och filtrering av dagvatten
- Uusi viherpainanne/oja / Ny grönsänka/nytt dike
- Tulvareitti / Översvämningssrutt



## 1.14 Valaisintyytit

Luontoselvityksen perusteella alueella liikkuu lepakoita. Kaikki lepakkolajit ovat Suomessa suojeltuja. Piha- ja katuvaistus saattaa heikentää lepakoiden elinoloja. Tästä syystä pihavalaisinten malliksi on valittava sellainen, jonka valo suuntautuu maata kohti.

## 1.15 Pohjaveden suojelu

Koko Kylävuorentien kaava-alue on pohjavesialuetta. Asemakaavassa on esitetty pohjaveden suojelumääräyksiä, jotka koskevat kaikkia kortteleita. **Alueella ei saa käyttää lämmitysjärjestelmiä, joista voi aiheutua haittaa pohjavedelle.**

## 1.16 Radon

Radonsuojaus tulee ottaa huomioon rakenteita suunniteltaessa.

## 1.17 Maaperä

Asemakaavoituksen yhteydessä alueelle on tehty alustava rakennettavuusselvitys, jonka perusteella alue on jaettu neljään eri rakennettavuusluokkaan. Selvitys on yleispiirteinen, eikä se anna riittävää kuvaa tonttikohtaisista olosuhteista. Tässä ohjeessa esitetyt perustamistavat ovat suuntaa-antavia arvioita. Rakennusluvan yhteydessä on kaikille tonteille tehtävä tarkempi tonttikohtainen rakennettavuusselvitys perustussuunnittelua varten.

Yleispiirteisen rakennettavuusselvityksen perusteella alueen rakentaminen on osoitettu perustamisolosuhteiltaan parhaille alueille. Rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti perustamissyvyydelle 1,0-2,0 m. Alueiden kaltevuus vaihtelee 10-15 % välillä. Pihan päällysrakenteet ja putket voidaan rakentaa maan varaan.

## 1.18 Suojeltujen rakennusten huomioiminen

Uudet rakennukset suojeltujen Kylävuorentie 2:n, Kylävuorentie 4:n ja Kylävuorentie 10:n asuinrakennusten välittömässä läheisyydessä on sovitettava yhteen suojeltujen rakennusten kanssa. Rakennusten on oltava puuverhoiltuja ja pääväriltään vaaleita. Suojeltujen rakennusten viereen rakentaminen ei saa olennaisesti muuttaa suojeltujen rakennusten henkeä.

## 1.14 Typ av belysningsarmatur

Utgående från naturutredningen rör sig fladdermöss på området. Alla fladdermössarter är skyddade i Finland. Gårds- och gatubelysning kan försämla fladdermössens levnadsförhållanden. Därför ska modellen på gårdsbelysningsarmaturen vara sådan att ljuset riktar nedåt mot marken.

## 1.15 Grundvattenskydd

Hela Bybergsvägens planområde ligger på grundvattenområde. I detaljplanen finns bestämmelser om skydd av grundvattnet. Bestämmelserna berör alla kvarter. **På området får inte användas uppvärmningssystem som kan medföra olägenheter för grundvattnet.**

## 1.16 Radon

Radonskydd bör tas i beaktande vid planeringen av konstruktionerna.

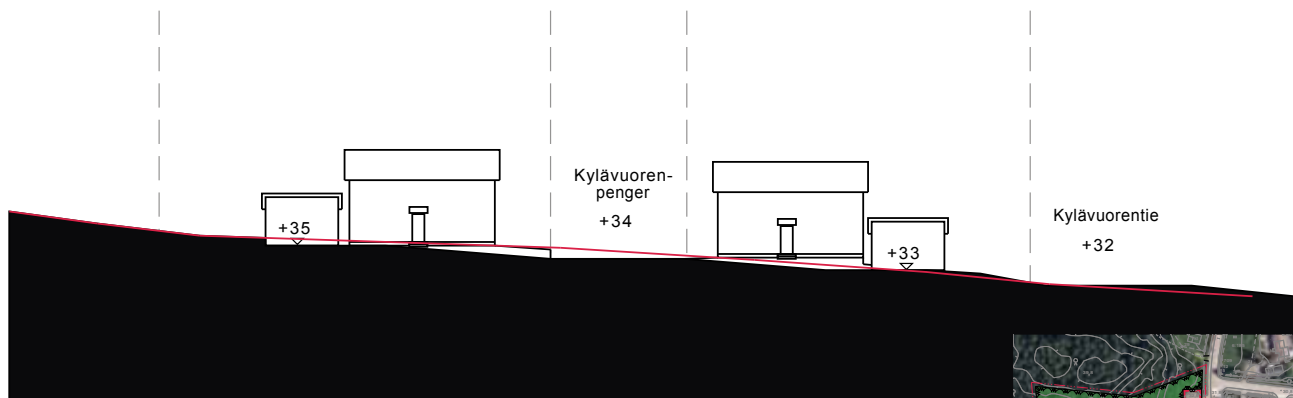
## 1.17 Jordmån

I samband med detaljplanläggningen har en preliminär undersökning av byggbarheten utförts. Enligt den har området indelats i fyra byggbarhetsklasser. Utredningen är översiktlig och ger inte en tillräckligt noggrann bild av de tomtspecifika förhållandena. De grundläggningssätt som presenteras i dessa byggsättsanvisningar är riktgivande. I samband med bygglovets ska en mer detaljerad tomtspecifik undersökning av byggbarheten göras för planeringen av grundläggningen. Detta gäller samtliga tomter i detaljplanområdet.

På basen av den översiktliga byggbarhetsutredningen har byggandet på området anvisats på de områden som har de bästa grundläggningsförhållandena. Byggnaderna kan grundläggas på marken med ett grundläggningsdjup på 1,0-2,0 m. Områdets lutning växlar 10-15 % . Gårdens överbyggnader och rör kan byggas på marken.

## 1.18 Beaktande av skyddade byggnader

Nya byggnader i den omedelbara närheten av skyddade byggnader vid Bybergsvägen 2, Bybergsvägen 4 och Bybergsvägen 10 ska passa ihop med de skyddade byggnaderna. Byggnaderna ska vara träbeklädda och huvudfärgen ska vara ljus. Byggnade bredvid de skyddade byggnaderna får inte väsentligt förändra de skyddade byggnadernas anda.



## Leikkaus A-a 1:500

Poikkileikkaus kaava-alueen keskivaiheilta (katkoviiva tontin raja, punainen viiva nykyinen maanpinta). Kartta osoittaa poikkileikkauksen sijainnin (keltainen viiva). Genomskärning från planområdets mitt (streckad linje tomtgräns, röd linje nuvarande jordyta). Kartan visar genomskärningens läge (gul linje).

### Väripaletit

Väripaletin värikoodit ovat Tikkurilan värikartasta.

#### Rakennusten päävärit

|      |      |      |      |      |      |
|------|------|------|------|------|------|
| 504x | 546x | 511x | 510x | 509x | 503x |
| 518x | 513x | 512x | 586x | 500x |      |
| 529x | 516x | 551x | 508x | 552x | 544x |

#### Aitojen värit

|      |      |
|------|------|
| 616x | 565x |
|------|------|

### Färgpaletter

Koderna på färgpaletten är från Tikkurilas färgkarta.

#### Byggnadernas huvudfärger

#### Staketets färg

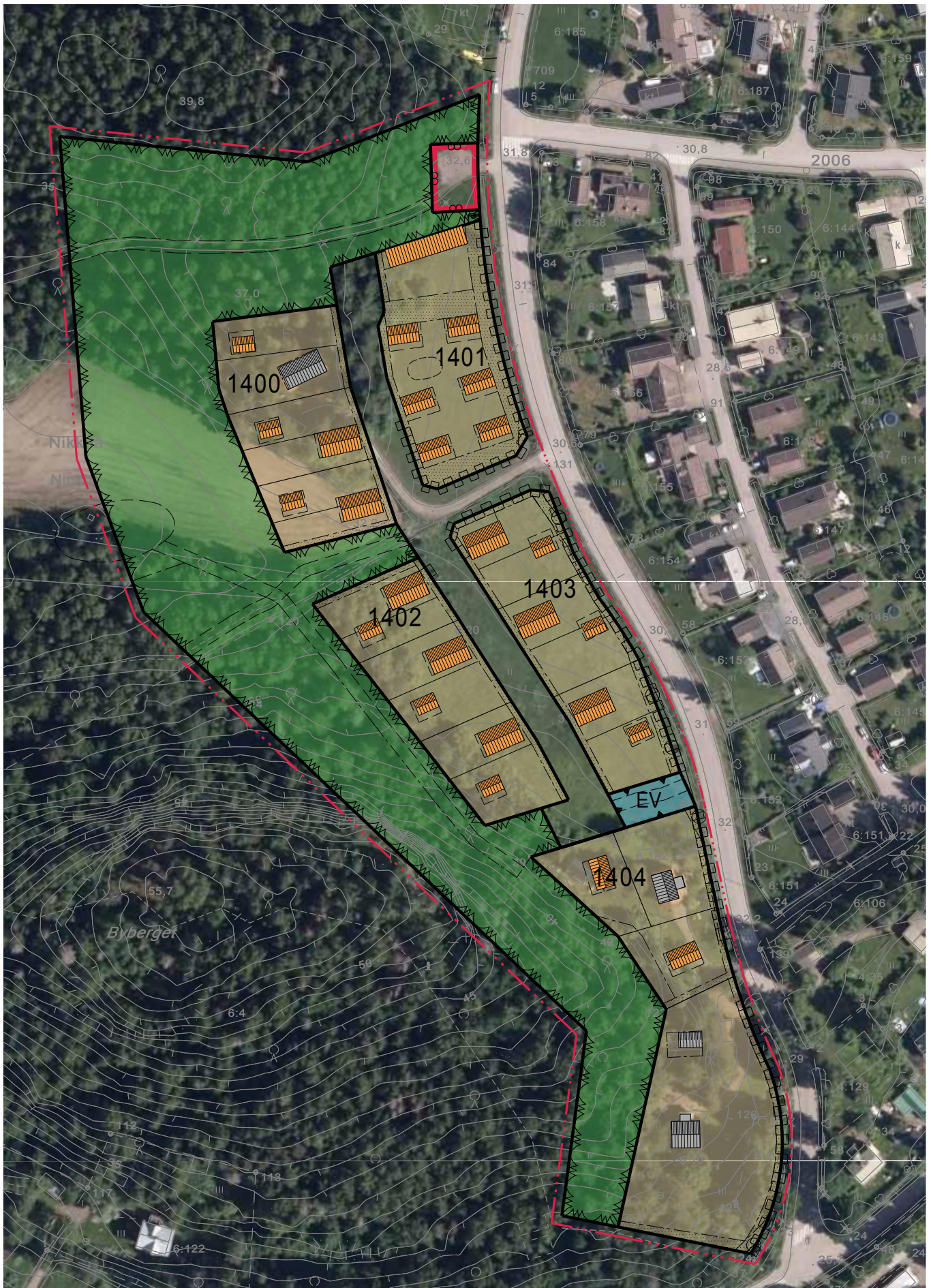


## Asemakaavakartan pienennös - Förminskning av detaljplanekartan





## Havainnekuva - Illustration







# NG 11 Kylävuorentien omakotitontit asemakaava

## NG 11 Bybergsvägens egnahemstomter detaljplan

*Kaavaehdotuksen vastineraportti*

*Rapport gällande planförslagets bemötande*



*Vastineet lausuntoihin ja jätettyihin muistutuksiin MRL:n 65:n §:n ja MRA:n 27 §:n mukaisen asemakaavaehdotuksen ja kaavan rakennusta-paohjeiden nähtävillä olon (7.4.-12.5.2017) jälkeen.*

## Nähtävillä olo

Asemakaavaehdotus, rakentamistapaohjeet ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat MRL:n 65 §:n ja MRA:n 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa julkisesti nähtävillä 7.4.-12.5.2017 välisenä aikana Kuntalassa. Aineistoon pystyi tutustumaan myös kunnan nettisivuilla osoitteessa [www.sipoo.fi/asekaava](http://www.sipoo.fi/asekaava). Asemakaava-aineistoa esiteltiin 24.4.2017 Lilla Villanissa pidetyssä kaavanäyttelyssä.

## Lausunnot

Kaavaehdotuksesta ja sitä koskevasta aineistosta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

Uudenmaan ELY-keskus, Porvoon museo/Itä-Uudenmaan maakuntamuseo, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Keravan Energia Oy, Porvoon kaupunki terveydensuojelu, Sipoon rakennusperinne ry, Sibbo naturskyddare – Sipoon luonnonsuojelijat ry ja Kartanon naiset ry.

Lausunnon kaavaehdotuksesta antoivat: ELY-keskus, Porvoon museo/Itä-Uudenmaan maakuntamuseo, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Keravan Energia Oy ja Porvoon kaupunki terveydensuojelu.

Kunnan sisäisiltä toimijoilta ei pyydetty lausuntoja, mutta kaavaehdotusta on laadittu tiiviissä yhteistyössä erityisesti kunnallistekniikan ja rakennusvalvonnan edustajien kanssa. Lisäksi kunnan ympäristövalvontaviranomaisia on kuultu kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen mm. pohjavesien suojelumääräysten sisällön uudelleen määrittelyssä.

Tässä on referoitu saatuja lausuntoja ja annettu vastineet niihin. Lausunnot ja vastineet niihin on kirjattu vain sillä kielellä kuin lausunto on jätetty. Jäljennökset kaikista jätetyistä lausunnoista on saatavilla Sipoon kunnan kehitys- ja kaavoituskeskuksesta (käyntiosoite: Iso Kylätie 18, Nikkilä).

*Bemötanden till utlåtanden och anmärkningar enligt 65 § i MarkByggl och 27 § i MarkByggF efter att planförslaget och byggsätthanvisningar har varit framlagt (7.4.-12.5.2017).*

## Framläggande

Förslaget till detaljplan, byggsätthanvisningarna samt det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning var offentligt framlagda i enlighet med 65 § i MarkByggl och 27 § i MarkByggF under tiden 7.4.-12.5.2017 i Sockengården. Materialet fanns också tillgängligt på kommunens webbsida under adressen [www.sibbo.fi/detaljplaner](http://www.sibbo.fi/detaljplaner). Detaljplanematerialet presenterades 24.4.2017 vid planutställningen i Lilla Villan.

## Utlåtanden

Utlåtanden om planförslaget och planmaterialet begärdes 16.5.2014 från följande håll: Nylands NMT-central, Borgå Museum/Landskapsmuseum för Östra Nyland, Östra Nylands räddningsverk, Kervo Energi-bolagen, hälsoskyddet i Borgå stad, Sipoon rakennusperinne ry, Sibbo naturskyddare – Sipoon luonnonsuojelijat rf och Kartanon naiset ry.

Utlåtanden om planförslaget gavs av Nylands NMT-central, Borgå Museum/Landskapsmuseum för Östra Nyland, Östra Nylands räddningsverk, Kervo Energi-bolagen och hälsoskyddet i Borgå stad.

Utlåtanden begärdes inte av kommunens interna myndigheter men planförslaget har utarbetats i nära samarbete speciellt med representanterna för kommunal teknik och byggnadstillsyn. Dessutom har kommunens miljöskyddsmyndigheter hörts efter planförslagets framläggande bl.a. vid fastställandet av nytt innehåll för grundvattnets skyddsbestämmelser.

Erhållna utlåtanden och bemötanden som givits på dem refereras här. Vid avgivandet av utlåtanden och bemötanden på dem, har samma språk använts som i utlåtandet. Kopior på alla inlämnade utlåtanden finns tillgängliga i Sibbo kommuns Utvecklings- och planläggningscentral (besöksadress Stora Byvägen 18, Nickby).



## Uudenmaan ELY-keskus

-Rakennusten suojelumääräyksessä purkamisen ja muutosten osalta harkintavalta on siirretty rakennusvalvontaviranomaiselle maakuntamuseon kuulemisvelvoitteella. Suojelumääräyksen tulisi olla ehdoton, minkä vuoksi mainittu kohta tulisi poistaa määräyksestä. Suojelumääräyksestä voidaan poiketa kunnan toimivallassa olevalla poikkeamis päätöksellä.

-Rakentamistapaohjeet edistävät hyvän ja laadukkaan ympäristön muotoutumista.

-Asemakaava-alue sijoittuu pohjavesialueelle ja sijaitsee lyhimmillään noin 350 m ja pisimmillään 670 m päässä osoitetusta rakentamisesta. Muutoin pohjavesiolosuhteet on huomioitu asiallisesti kaavamääräyksissä. On huomioitava, että Etelä-Suomen aluehallintovirasto ei ole enää pariin vuoteen myöntänyt vesilain mukaisia lupia kalliopereään porattaville maalämpöjärjestelmille pohjavesialueilla. Ei ole todennäköistä, että lupaa myönnettäisiin tällekin kaava-alueelle. Maalämpökaivojen rakentaminen tulee kieltää kaavassa, ellei selvityksillä pystytä osoittamaan, että maalämpökaivojen poraamiselle on alueella vesilain mukaiset edellytykset. Maalämpöjärjestelmien kieltäminen antaa alueen rakentajille tontin hankinnasta asti realistiset lähtökohdat rakennushankkeen suunnitteluun, ja vähentää rakennushankkeen kuluja, kun lähtökohtaisesti tuloksettomat lupaprosessit jäävät pois. Pohjavesialueilla lämmitysjärjestelmiksi soveltuvat esimerkiksi ilmavesilämpöpumput, poistoilmalämpöpumput, sähkölämmitys ja erilaiset puulämmitysjärjestelmät.

### Vastine:

Suojelumerkintä sr-3 on muokattu kaavaehdotuksen muotoon Jokilaakson asemakaavaehdotuksen yhteydessä vuonna 2015. Tuolloin ehdotus muotoiltiin uudelleen ELY-keskuksen lausunnon perusteella. Jokilaakson kohdalla lausunto sr-3 -merkinnästä kuului seuraavasti:

”Maankäyttö- ja rakennuslaissa olevien purkamisluvan myöntämisen edellytysten (MRL 139 §) vuoksi asemakaavassa ei käytetä sanontaa ilman pakottavaa syytä. Se tulee poistaa sr-määräyksestä.”

Lausunnossa mainittu ilmaus ”ilman pakottavaa syytä” poistettiin kaavamääräyksestä, jolloin se muotoutui nykyisen kaltaiseksi:

”Kyläkuvan ja kulttuurihistorian kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa, eikä sen ulkoasua muuttaa ilman kunnan rakennusvalvonnan lupaa. Ennen luvan käsitteilyä on maakuntamuseolle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät.”

Koska ELY-keskus ei tuolloin lausunut sr-merkinnästä muuta, on sen oletettu olevan ELY-keskuksen näkemyksen mukaiseksi muotoiltu. Tämän lausunnon pohjalta tehdään uusi kaavamerkintä sr-4, joka kuuluu seuraavasti:

”Kyläkuvan ja kulttuurihistorian kannalta tärkeä rakennus. Rakennuksen ulkoasua ei saa muuttaa ilman kunnan rakennusvalvonnan myöntämää lupaa. Ennen luvan käsitteilyä on maakuntamuseolle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennusta ei saa purkaa, ellei siihen saa myönteistä poikkeamis päätöstä.”

Maalämpökielto sisältyi kaavaan ennen Sipoon kunnan maankäyttöjaoston kokousta 28.3.2017, mutta maankäyttöjaosto päätti kokouksessaan poistaa kaavasta maalämpökiellon. ELYn lausunnon pohjalta pohjavesiä käsittelevään yleiseen määräykseen on lisätty maininta ”Alueella ei saa käyttää lämmitysjärjestelmiä, joista voi aiheutua haittaa pohjavedelle”.

## Keravan Energia Oy

-Kaava-alueella sijaitsee 0,4kV maakaapeleita sekä ilmalinjaa, joiden mahdollisista siirtokustannuksista vastaa työn tilaaja.

### Vastine:

Katurakentamisen yhteydessä sijoitetaan olemassaolevat maakaapelit ja ilmalinjat maan alle. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

## Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

-Suunniteltu rakentaminen tulee toteuttaa niin, että pelastustoiminnalle on edellytykset: riittävät kulkuväylät (leveys min. 3,5 m), riittävät katujen ja teiden kantavuudet (18-32 tn), katujen kaltevuudet kulkusuunnissa max 5 % nostolavan käytölle sekä riittävät liittymäleveydet (min. 5m).

-Umpiperien muodostumista tulee välttää tai kääntöpäikat tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että raskas kalusto pystyy niitä esteettä käyttämään.

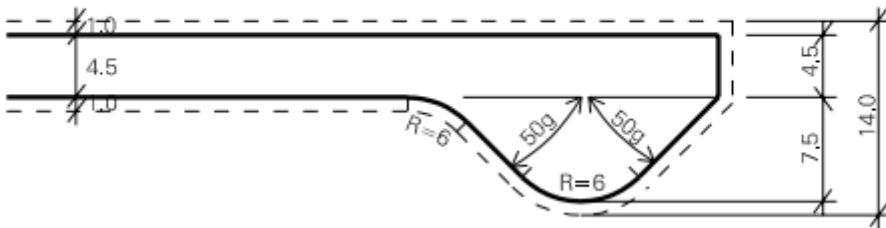
-Sammutusveden saannista korttelialueelle tulee huolehtia kunnallistekniikkaa rakentaessa: riittävän suuret runkojohdot vesiasemille.

-Saman niminen katuosuus kahteen suuntaan ei ole suotavaa. Osoitteisto laadittava selkeäksi.

### Vastine:

Lausunnossa esiin tuodut tekniset seikat otetaan huomioon kunnallisteknisen suunnittelun yhteydessä. Aluevaraus kadulle ja kääntöpaikoille on suunniteltu siten, että raskas kalusto pystyy käyttämään niitä: kadun leveys on 12 m ja pohjoisen kääntöpaikan mitat 15x20 m ja eteläisen 21x14 m. Aluevarauksen sisällä on mahdollista toteuttaa esimerkiksi seuraavan kaltainen kääntöpaikka:

-mitoitussajoneuvo kuorma-auto (pituus  $\leq 8$  m), peruuttaen ja henkilöauto eteenpäinajaaen



(Lähde: Katupoikkileikkausten suunnitteluohjeet, Helsingin kaupunki 2001)

Kadun nimeäminen vain yhdellä nimellä on katsottu järkeväksi ratkaisuksi kahdesta syystä:

1. Kylävuorentielle johtavan osuuden varrelle ei voi tulla yhdenkään kiinteistön osoitetta kaavassa osoitetun liittymäkiellon vuoksi. Osoitenumeroita voi tulla vain kadun pitkälle suoralle osuudelle.
2. Suunniteltu katutila on lyhyt ja se näyttäytyy kadun käyttäjän näkökulmasta yhtenä katuna, joten sen jakaminen kahteen erinimiseen osaan ei vaikuta perustellulta.

Näiden perustelujen vuoksi lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

### Porvoon museo

-Museon aiempi lausunto koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on otettu hyvin huomioon kaavaehdotuksessa: kaava-alueella olevien rakennusten inventointi on tehty ja rakennuksilla on niiden kulttuurihistoriallisen arvon turvaava suojelumerkintä.

-Museolla ei ole kaavaehdotukseen huomautettavaa.

### Vastine:

Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

### Porvoon kaupungin terveydensuojelu

Terveydensuojelujäostolla ei ole asiasta huomautettavaa.

### Vastine:

Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.



## Muistutukset

Kaavaehdotuksesta jätettiin yhteensä yksi (1) muistutus. Tässä on referoitu jätettyä muistutusta ja annettu vastine siihen. Muistutus ja vastine siihen on kirjattu vain sillä kielellä kuin muistutus on jätetty. Jäljennös jätetystä muistutuksesta on saatavilla Sipoon kunnan kehitys- ja kaavoituskeskuksesta (käyntiosoite: Iso Kylätie 18, Nikkilä).

### Muistutus 1

-Virkistysreitin varsi kortteleiden 1400 ja 1401 pohjoisosissa tulisi pitää metsäisenä. Tontti 4 korttelissa 1400 on poistettava kaavasta ja korttelin 1401 pysäköintialuetta siirrettävä siten, ettei se edellytä metsän hävittämistä.

-Paikalla on vanhaa puustoa, maisema on idyllinen ja kalio- ja kivimuodostelmat ovat hienot. Metsäalue palvelee sijaintinsa vuoksi monia. Virkistysreitin varren metsän arvo korostuu entisestään, kun tuleva Kartanon alueen rakentaminen kutistaneen alueen virkistysmahdollisuuksia muutenkin. Tässä kaavassa metsää olisi helppo säästää järkevin ratkaisuin.

### Vastine:

Lausunnon perusteella korttelin 1400 tontti 4 on poistettu kaavasta. Poistoa puoltaa virkistysarvojen paremman säilymisen lisäksi myös tontilla 3 sijaitsevan suojellun rakennuksen ympäristön parempi huomiointi. Erillispientaloaluetta tiivistetään, jotta autokatosta voidaan siirtää hieman etelämmäs. Tällöin myös kääntöpaikkaa saadaan siirrettyä kauemmas virkistysreitin reunasta.

## Anmärkningar

Sammanlagt en (1) anmärkning lämnades mot planförslaget. Nedan refereras erhållen anmärkning och givet bemötande på den. Vid avgivandet av anmärkningen och bemötande på den, har samma språk använts som i anmärkningen. Kopia på inlämnad anmärkning finns tillgänglig i Sibbo kommuns Utvecklings- och planläggningscentral (besöksadress Stora Byvägen 18, Nickby).

