

NG 5 Kartanonrinne

Asemakaava ja asemakaavan muutos

NG 5 Herrgårdsbrinken

Detaljplan och detaljplaneändring

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Programmet för deltagande och bedömning



Päivitetty 9.1.2012



Asianro 33/2012

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingsskeden

Kaavatyö vireille ja OAS
Planarbetet anhängigt och PDB

Kuulutus/Kungörelse 6.10.2011

Kaavan valmisteluvaihe
Planens beredningsskede

Kaavoitusjaosto/Planläggningssektionen 18.1.2012
Valmisteluaineisto nähtävillä/Beredningsmaterialet läggs fram (62 §)
2.2.-2.3.2012

Kaavaehdotus
Planförslaget

Kaavoitusjaosto/Planläggningssektionen
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen
Kaavaehdotus nähtävillä/Planförslaget läggs fram (65 §)

Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin
Bemötanden till utlåtanden och anmärkningar

Kaavoitusjaosto/Planläggningssektionen
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen

Kaavan hyväksyminen
Godkännande av planen

Valtuusto/Fullmäktige

Kaavan laatija - Planens beredare

Pilvi Nummi-Sund
Kaavoittaja - Planläggare
Arkitehti - Arkitekt

Matti Kanerva
Maankäyttöpäällikkö – Markanvändningschef
Arkitehti SAFA – Arkitekt SAFA

Katso yhteystiedot raportin lopusta.
Se kontaktuppgifter i slutet av rapporten.

Lite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Bilaga 1: Program för deltagande och bedömning

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 kaavatyon tarkoitus, tavoitteet ja lähtötilanne sekä kaavan laadinnan eri työvaiheet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavatyon ajan Kuntalassa, Iso Kylätie 18, Nikkilä ja kunnan verkkosivuilla osoitteessa www.sipoo.fi/asebakaavat. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyon aikana tarpeen mukaan.



Raportin viistoilmakuvat © Ikuvaari Oy ja Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö.

Raportin valokuvat © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö.

Raportin on laatinut Pilvi Nummi-Sund yhteistyössä Matti Kanervan kanssa.

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.

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

Snedflygbilder © Ikuvaari Oy och Sibbo kommuns planläggningsenhet.

Fotografier i rapporten © Sibbo kommuns planläggningsenhet.

Rapporten har utarbetats av Pilvi Nummi-Sund i samarbete med Matti Kanerva.

Suunnittelualue

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 24 hehtaaria. Alue sijaitsee Sipoon suurimman taajaman ja hallinnollisen keskuksen Nikkilän pohjoispuolella. Etäisyys Nikkilän keskustasta on noin 1-1,5 km.

Alue rajautuu etelässä Raiviotien eteläpuoliseen asuinalueeseen ja Raivion puistoalueeseen sekä Kylävuorentien pohjoisimpiin pientalotontteihin. Pohjoisessa alue rajautuu Paippistentien varren omakotikiinteistöihin. Idässä alue rajautuu kiinteistörajaan, jonka itäpuolella metsäalue jatkuu.

Alue on pääosin yhtä asuinkiinteistöä ja pienehköjä viheralueita lukuun ottamatta rakentamatonta metsä- ja peltoaluetta. Alueen halki kulkee Paippistentie.

Alustavan rajauksen mukaan asemakaava koskee seuraavia tiloja tai osia niistä: R:No 6:119, 23:69, 6:127, 3:22, 23:69 sekä tiealuetta. Alue kuuluu Nikkilän maarekisterikylään ja on **pääosin** Sipoon kunnan omistuksessa.

Planeringsområde

Planeringsområdets totala areal är ca 24 hektar. Området är beläget norr om Sibbos största tätort och administrativa centrum Nickby. Avståndet från Nickby centrum är ca 1-1,5 km.

Området gränsar i söder till bostadsområdet söder om Brutavägen och Brutas parkområde samt de nordligaste småhustomterna vid Bybergsvägen, i norr till egnahemsfastigheterna längs Paipsvägen och i öster till en fasthetsgräns öster om vilken skogsområdet försätter.

Med undantag av en bostadsfastighet och några små grönområden består området i huvudsak av obebyggt skogs- och åkermark. Paipsvägen korsar området.

Enligt den preliminära avgränsningen omfattar detaljplanen följande lägenheter eller delar av dem: Rnr 6:119, 23:69, 6:127, 3:22, 23:69 samt ett vägområde. Området ingår i jordregisterbyn Nickby och ägs av Sibbo kommun.



Kaava-alueen sijainti kunnan opaskartalla. Kaava-alueen alustava rajaus on esitetty kartalla punaisella viivalla. © Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö. Kartassa 1 ruutu = 1 km.

Planområdets läge på kommunens guidekartta. Preliminära avgränsning anges på kartan med röd linje. © Sibbo kommun, Mätning och fastigheter. På kartan är 1 ruta = 1 km.

Kaavatyön määrittely ja 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.

MRL 54 § Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntaaava 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.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Suunnittelun tavoitteet

Suunnittelualue on Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti yksi Nikkilän taajaman merkittävimmistä kasvualueista, jota on tarkoitus kehittää pientalovaltaisena asuinalueena. Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2011-14. Alueelle suunnitellaan pientalovaltainen asuinalue arviolta noin 450 asukkaalle.

Alueelle on laadittu Nikkilän Kartano III –alueen kaavarunko ja ideasuunnitelma. Kaavatyössä hyödynnetään kaavarunko-ideoita ja ratkaisuja, mutta ne eivät sido kaavasuunnittelua.

Suunnittelun lähtökohdat

Alustavassa luontoselvityksessä alueella ei ole tavattu uhanalaisia kasvi- tai eläinlajeja. Metsälain 10 §:n tarkoittamaksi arvokkaaksi elinympäristöksi voidaan lukea pieni avosuo reuna-alueineen. Koko suunnittelualueelle tehdään tarkentava luontoselvitys.

Rakentamisolosuhteitaan alue on vaihtelevaa: mäkialue on kalliota ja kitkamaata, kun taas tasaisemmat peltoalueet

Definiering av planarbetet samt 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.

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 oskäliga begränsningar eller orsaka sådana oskäliga olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

Om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, ska vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll.

Mål för planeringen

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 2011-14. På området planeras ett småhusdominerat bostadsområde för cirka 450 invånare.

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.

Utgångspunkter för planeringen

Den preliminära naturutredningen visar att man inte har funnit några utrottningshotade växt- eller djurarter på området. Den lilla öppna myren med sina kantområden kan avses som särskilt viktigt livsmiljö i enlighet med 10 § i skogslagen. En preciserande naturutredning utarbetas för hela planeringsområdet.

ett pääsin savimaata. (GTK, 2010) Peltoalueiden rakennettavuus selvitetään erillisellä maaperäselvityksellä. Suunnittelalueen kaakkososa kuuluu Nordanän vedenhankinnan kannalta tärkeään pohjavesialueeseen (0175312).

Suunnittelualueella ei ole merkittäviä rakennuskohteita.

Alueen halki kulkeva Paippistentie on reitti Nikkilän ja Pohjois-Sipoon välillä. Nopeusrajoitus tiellä on 60 km/h. Melun enimmäismäärälle asetetut ohjevarot ylittävät ai-noastaan tien lähietäisyydellä (WSP LT-Konsultit Oy, 2010). Liikennemelun leviämisestä tullaan pyytämään asiantuntijalausunto kaavaluonnosvaiheessa.

Etäisyys Kerava - Porvoo –rautatiehen on noin 1,3 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.

Kaava-alue rajautuu kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

Byggnadsförhållandena på området är varierande: backområdet utgörs av berg och friktionsjord medan de jämna åkerområdena är i huvudsak lerjord (GTK, 2010). Åkerområdenas byggnadsduglighet utreds genom en separat grundundersökning. Sydöstra delen av planeringsområdet hör till Nordanäs grundvattenområde (0175312) som är viktigt med tanke på vattenförsörjningen.

Det finns inga betydande byggnadsobjekt på planeringsområdet.

Paipisvägen som går genom området är en led mellan Nickby och norra Sibbo. Hastighetsbegränsningen på vägen är 60 km/h. Riktvärdena för högsta trafikbullernivå överskrider endast alldeles i närheten av vägen (WSP LT-Konsultit Oy, 2010). Ett sakkunnigutlåtande om hur bullret breder ut sig ska begäras i planens utskatskede.

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.

Planområdet gränsar till det kommunala vatten- och avloppsnätet.



Ilmakuva kaava-alueelta vuodelta 2009. Kaava-alueen alustava rajaus esitetty kuvassa punaisella.

Flygbild av planområdet från år 2009. Planområdets preliminära avgränsning anges på bilden med rött.

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.

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

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 irrallisen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.

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

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

Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja. Uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.

Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet. Pohjavesien pilaantumis- ja muuttamiseskejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle niistä pohjavesialueista, jotka ovat vedenhankinnan kannalta tärkeitä ja soveltuvat vedenhankintaan.

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.

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.

I stadsregionernas pendlingsområden säkerställs för områdesanvändningens del att det finns förutsättningar att bygga bostäder som är ändamålsenligt placerade och att kraven på en god livsmiljö kan tillgodoses.

Stadsregionerna utvecklas som balanserade helheter genom att stödja sig på befintliga 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 områdesanvändningen ska tillräckliga områden reserveras för nätverk för fotgängare och cyklister, och nätverkens kontinuitet, säkerhet och kvalitet ska främjas.

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

Inom områdesanvändningen ska olägenheter i form av buller, vibration och luftföroreningar förebyggas och befintliga olägenheter ska om möjligt minimeras. Nya bostadsområden och andra verksamheter som är bullerkänsliga ska inte placeras i bullerområden, om man inte kan garantera att bullerbekämpningen är tillräcklig.

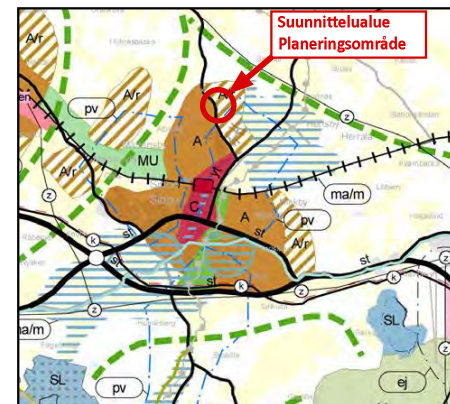
Vid planeringen av områdesanvändningen ska behovet av skydd för grund- och ytvatten beaktas, liksom behovet av förbrukning. Sådana anläggningar och aktiviteter som medför en risk för föroreningar och förändring av grundvattnen ska placeras tillräckligt långt från de grundvattenområden som är viktiga med tanke på vattenförsörjningen och som lämpar sig för vattentäkt.

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.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 15.2.2010 hyväksymässä Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu osittain taajamatoimintojen alueeksi (A) ja osittain taajamatoimintojen laajenemisalueeksi (A/r). Maakuntakaavassa suunnittelualue on osittain pohjavesialuetta.



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

Yleiskaava

Sipoon kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Sipoon yleiskaavassa 2025 kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta (A). Osittain alue on merkitty pohjavesialueeksi. Yleiskaavaan merkityllä terveyshaitan poistamistarpeella (!) tarkoitetaan Svärdfeltin entistä ampumarata-aluetta, joka ei sijaitse suunnittelualueella, mutta sen välittömässä läheisyydessä.

Asemakaava

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta aluetta. Alueen etelä- ja kaakkoispuolella on voimassa oleva asemakaava.

Maanomistus

Alue on suurimmaksi osaksi Sipoon kunnan omistuksessa yhtä yksityistä asuinkiinteistöä lukuunottamatta.

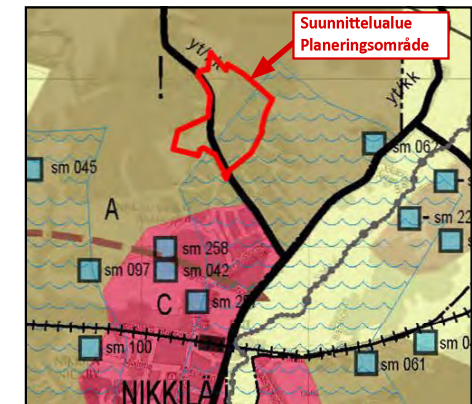
Aluetta koskevat sopimukset

Alueelle ei ole tarpeen laatia sopimuksia.

Seuraava sivu: Ote voimassa olevasta asemakaavasta.
Nästa sida: Utdrag ur giltig detaljplan.

Landskapsplanen

I landskapsplanen för Östra Nyland som Miljöministeriet godkände 15.2.2010 är planeringsområdet delvis ett område för tätortsfunktioner (A) och delvis ett utvidgningsområde för tätortsfunktionerna (A/r). I landskapsplanen är området delvis grundvattenområde.



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025 (kv 15.12.2008). Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025 (fullmäktige 15.12.2008).

Generalplanen

I Generalplan för Sibbo 2025, som är en generalplan med rättsverknningar och som fullmäktige i Sibbo godkände 15.12.2008, anvisas planområdet som område för tätortsfunktioner (A). Området anvisas delvis som grundvattenområde. Med behovet att avlägsna sanitär olägenhet, som har antecknats i generalplanen med beteckningen (!), avses Svärdfelts före detta skjutbaneområde som inte är beläget på planeringsområdet utan alldeles intill det.

Detaljplanen

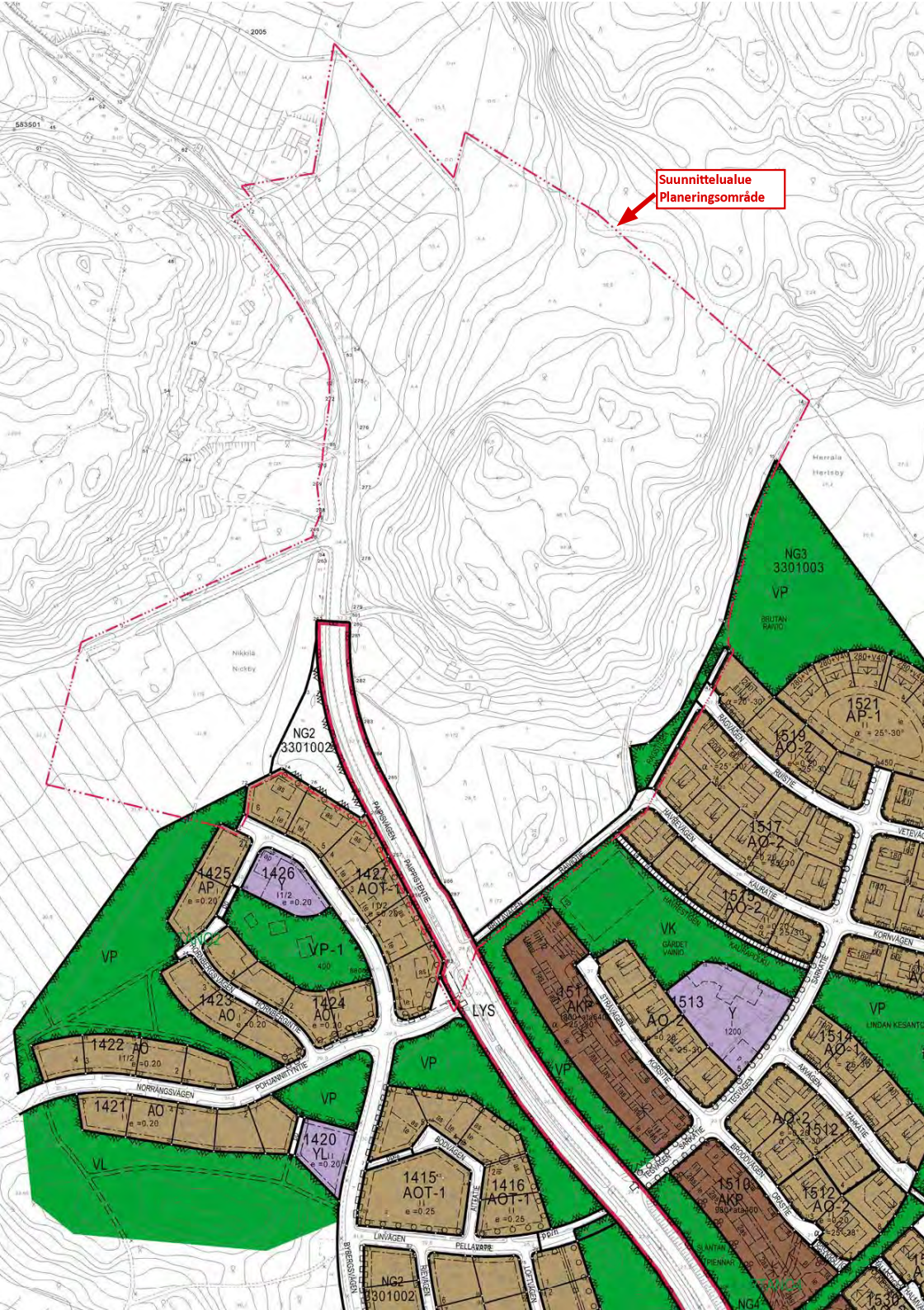
Planeringsområdet är i huvudsak beläget på ett icke detaljplanerat område. Söder och sydöster om området finns en giltig detaljplan.

Markägoförhållanden

Med undantag av en privat bostadsfastighet ägs största delen av området av Sibbo kommun.

Avtal gällande området

Några avtal behöver inte göras upp för området.



Vaikutusten arviointi

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla (MRL 9 § ja MRA 1 §). Lisäksi arvioidaan kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttövoimiteisiin 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 pohjaveen, liikenteeseen ja yhdyskuntarakenteeseen sekä alueen energiatehokkuus.

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.
- Luontoselvitys koskien Nikkilän kaava-alueita Sipoossa. T:mi Ekologinen ympäristökartoitus, 8.11.2009.
- VAK- suuronnettomuus selvitys maankäytön suunnittelun näkökulmasta: Nikkilän rataosuus ja tasoristeykset. Gaia Consulting Oy, 2.6.2010.
- Kerava – Nikkilä -vyöhykkeen joukkoliikenne- ja maankäyttöselvitys. Sito-konsultit Oy, 10.11.2005.
- Nikkilän maisemaselvitys. Suunnittelukeskus Oy, 2002
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010
- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys. Strafica Oy ja Sito Oy, 2008
- Sipoon pohjavesien suojelusuunnitelma. Sipoon kunta, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Uudenmaan ympäristökeskus. 15.1.2009.

Tehtävät selvitykset

Kaavatyön yhteydessä tullaan tekemään ainakin seuraavat erillis selvitykset:

- Rakennettavuusselvitys (osalle aluetta)
- Luontoselvityksen tarkennus (lepakoselvitys ja tarkentava kasvianalyysi)

Konsekvensbedömning

I samband med utarbetandet av detaljplanen utreds miljökonsekvenserna för genomförandet av planen på det sätt som markanvändnings- och bygglagen förutsätter (MarkByggl. 9 § och MarkByggl. 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 grundvatten, trafik och samhällsstrukturen samt energieffektivitet.

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.
- Luontoselvitys koskien Nikkilän kaava-alueita Sipoossa. T:mi Ekologinen ympäristökartoitus, 8.11.2009.
- VAK- suuronnettomuus selvitys maankäytön suunnittelun näkökulmasta: Nikkilän rataosuus ja tasoristeykset. Gaia Consulting Oy, 2.6.2010.
- Kerava – Nikkilä -vyöhykkeen joukkoliikenne- ja maankäyttöselvitys. Sito-konsultit Oy, 10.11.2005.
- Nikkilän maisemaselvitys. Suunnittelukeskus Oy, 2002
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010
- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys. Strafica Oy och Sito Oy, 2008
- Sipoon pohjavesien suojelusuunnitelma. Sibbo kommun, samkommunen för Tusby vattenverk, miljöcentralen i Nyland. 15.1.2009.

Utredningar som ska göras

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

- Hulevesiselvitys
- Asiantuntijalausunto meluvaikutuksista

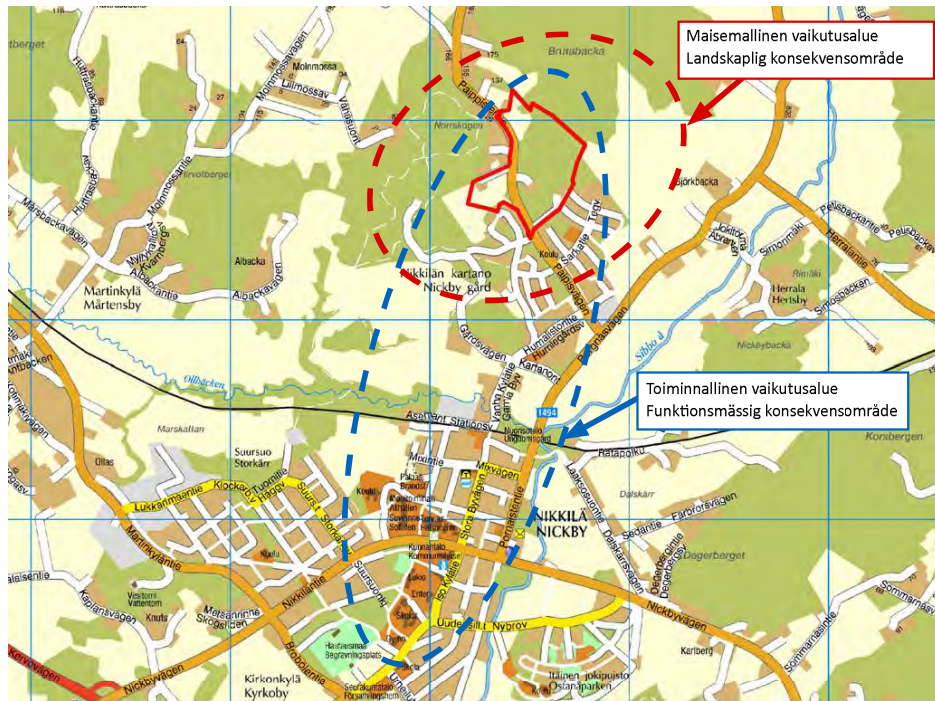
Vaikutusalue

Kaavan vaikutusalueen laajuus vaihtelee eri osatekijöiden osalta varsin merkittävästi. Vaikutukset luonnonympäristöön ovat pääosin paikallisia, rajoittuen suunnittelualueeseen ja aivan sen lähiympäristöön. Rakentaminen metsäisellä mäelle ja peltoalueille muuttaa alueen maisemaa, mutta maisemalliset vaikutukset ovat paikallisia.

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 parantamiseen ja verotulojen kasvuun.

Alustavat vaikutusalueet kunnan opaskartalla. Kaava-alueen alustava raja on esitetty kartalla punaisella viivalla ja kaavan alustavat vaikutusalueet katkoviivoilla. © Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö. Kartassa 1 ruutu = 1 km.



- Utredning om byggnadsduglighet (en del av området)
- Dagvattenutredning
- Precisering av naturutredningen (en fladdermusutredning och en preciserande växtanalys)
- Sakkunnigutlåtande om bullerverkningar

Konsekvensområde

Storleken av planens konsekvensområde varierar avsevärt för de olika defaktorernas del. Konsekvenserna för naturmiljön är i huvudsak lokala och gäller endast planeringsområdet samt området alldeles intill. Att bygga på en skogsbevuxen backe och åkerområden 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.

De preliminära konsekvensområdena på kommunens guidenkarta. Planens preliminära avgränsning anges på kartan med röd linje och planens preliminära konsekvensområden med streckade linjer. © Sibbo kommun, Mätning och fastigheter. På kartan är 1 ruta = 1 km.

Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat 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:

- 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 ja sivistysosasto
- kunnan luottamushenkilöt
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Uudenmaan ELY-keskus, Liikennevirasto, HSL Helsingin seudun liikenne, Keravan Energia Oy, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä ja Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan liitto, Itä-Uudenmaan maakuntamuseo ja museovirasto.

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.

Käynnistysvaihe

Asemakaavatyö käynnistyy kaavatyön kuuluttamisella viireille, työn ohjelmoinnilla sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinnalla (MRL 63 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville Kuntalaan 30 päivän ajaksi (6.10. - 4.11.2011). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan. Kaavatyön käynnistymisestä informoidaan kunnan tiedossa oleville kaava-alueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajille kirjeitse.

Osalliset voivat antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä 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 Uu-

Intressenter

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

Centrala intressenter i detaljplanearbetet är:

- fastighetsägare och invånare på planeringsområdet och områden som gränsar till det
- föreningar och sammanslutningar som har verksamhet i området, t.ex. Kartanon Naiset ry
- kommunens förvaltningsenheter och sakkunniga såsom Avdelningen för teknik och miljö och Bildningsavdelningen
- kommunens förtroendevalda
- övriga myndigheter och samarbetsorgan, t.ex. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Trafikverket, HRT Helsingforsregionens trafik, Kervo Energi Ab, samkommunen för Tusby vattenverk, Räddningsverket i Östra Nyland, Nylands förbund, Landskapsmuseum för Östra Nyland och museiverket.

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 verkningar 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 besöks tid på förhand.

Startskedet

Detaljplanearbetet startar när planarbetet kungörs anhängligt, arbetet planeras samt programmet för deltagande och bedömning utarbetas (MarkByggl, 63 §). Programmet för deltagande och bedömning läggs fram offentligt i Sockengården i 30 dagar (6.10. - 4.11.2011). Programmet för deltagande och bedömning kan även läsas på kommunens webbplats under hela planprocessen. Utöver de allmänna kungörelserna informeras ägare och av kommunen kända innehavare av mark inom detaljplaneområdet och i angränsning till det per brev.

Intressenterna kan ge respons på huruvida programmet för deltagande och bedömning är tillräckligt och programmet kan kompletteras utgående från den erhållna responsen under planprocessen. Angående bristfälligheter i programmet ombes intressenten i första hand vända sig till kommunens representanter. Såvida intressenten

denmaan ELY-keskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävytydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville (MRL 64 §).

Käynnistysvaiheessa pidetään kaavan ensimmäinen viranomaisneuvottelu. Kuntalaisille järjestetään avoin työpajatilaisuus, jossa kerätään ideoita ja tietoa alueen suunnittelua varten.

Valmisteluvaihe

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

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

Ehdotusvaihe

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

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

Tarvittaessa järjestetään yleisötilaisuus, jossa esitellään asemakaavaehdotusta ja rakentamistapaohjeita.

Hyväksymisvaihe

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

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 §).

I startskedet hålls det första myndighetssamrådet. För kommuninvånarna ordnas en öppen workshop där man samlar in ideer och information för planeringen.

Beredningsskedet

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

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

Förslagsskedet

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

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

Vid behov ordnas ett invånartillfälle där detaljplaneförslaget och byggbestämmelserna presenteras.

Godkännande

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

Alustava aikataulu

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

Lokakuu 2011

Kaavatyön kuuluttaminen vireille sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville
Avoin suunnittelutyöpaja alueen asukkailla

Helmikuu 2012

Kaavan valmisteluaineisto nähtävillä
Asukastilaisuus

Kevät 2012

Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä

Kesä 2012

Asemakaava valtuuston hyväksyttäväksi

Preliminär tidtabell

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

Oktober 2011

Planarbetet kungörs anhängigt och programmet för deltagande och bedömning läggs fram
Planeringsverkstad som är öppen för invånarna på området

Februari 2012

Planens beredningsmaterial läggs fram
Invånarmöte

Våren 2012

Planförslaget läggs fram offentligt

Sommaren 2012

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, Borgåbladet ja Vartti), kunnan internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla Kuntalassa. Yleisten kuulutusten ohella tiedotetaan kunnan tiedossa oleville kaava-alueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajille kirjeitse kaavatyön keskeisistä vaiheista.

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.

Kuulutukset

Kaavaa koskevat kuulutukset kunnan ilmoituslehdissä (Sipoon Sanomat, Borgåbladet ja Vartti), internet-sivuilla (www.sipoo.fi) ja kunnan ilmoitustaululla (Kuntala).

Yhteyshenkilöt

Lisätietoja asemakaavatyöstä antavat:

Pilvi Nummi-Sund, kaavoittaja
puh. (09) 2353 6728
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Matti Kanerva, maankäyttöpäällikkö
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)

Information

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

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.

Kungörelser

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

Förfrågningar

Tilläggsuppgifter om detaljplaneändringen ges av:

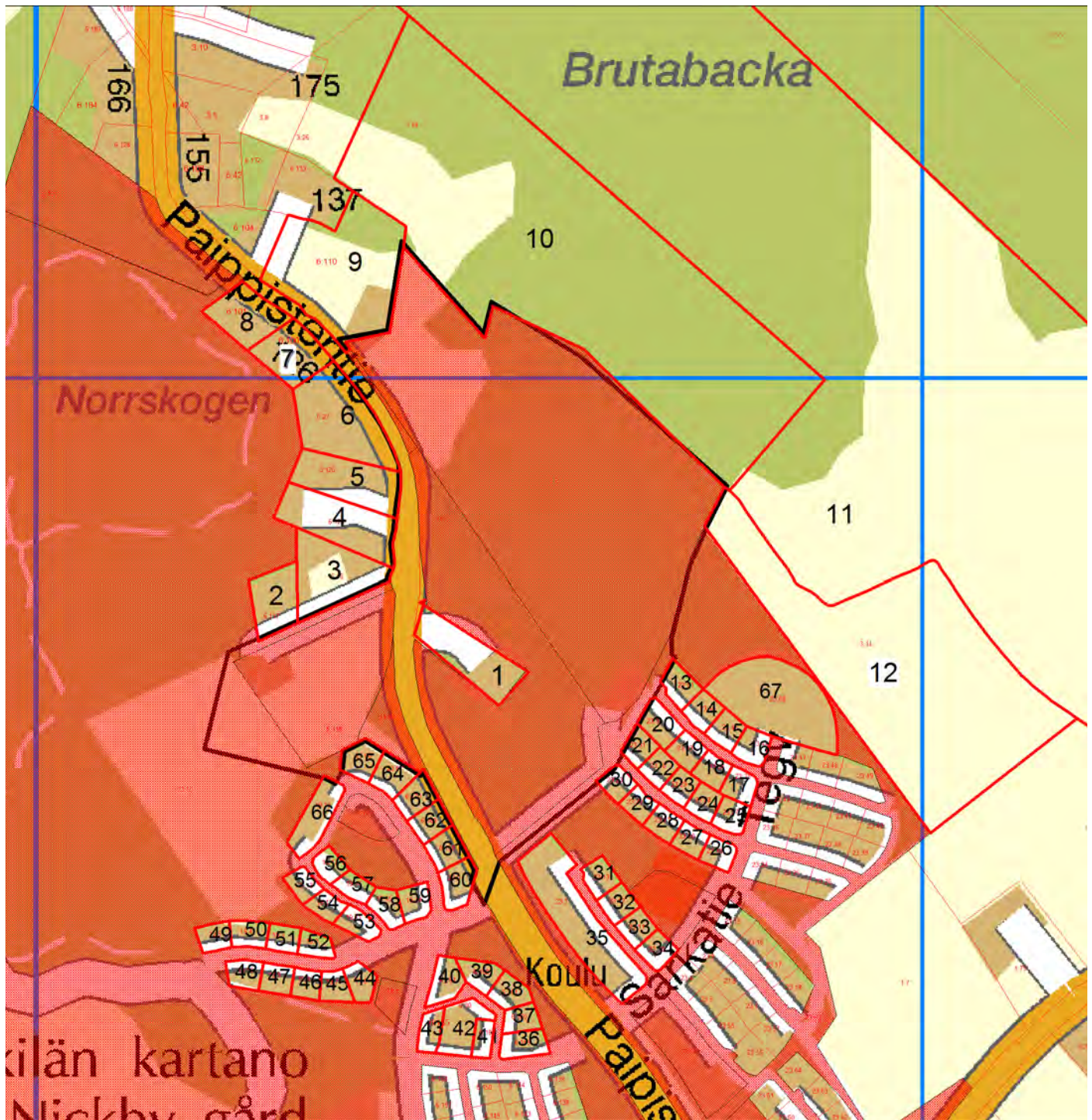
Pilvi Nummi-Sund, planläggare
tfn 09 2353 6728
fornamn.efternamn@sibbo.fi

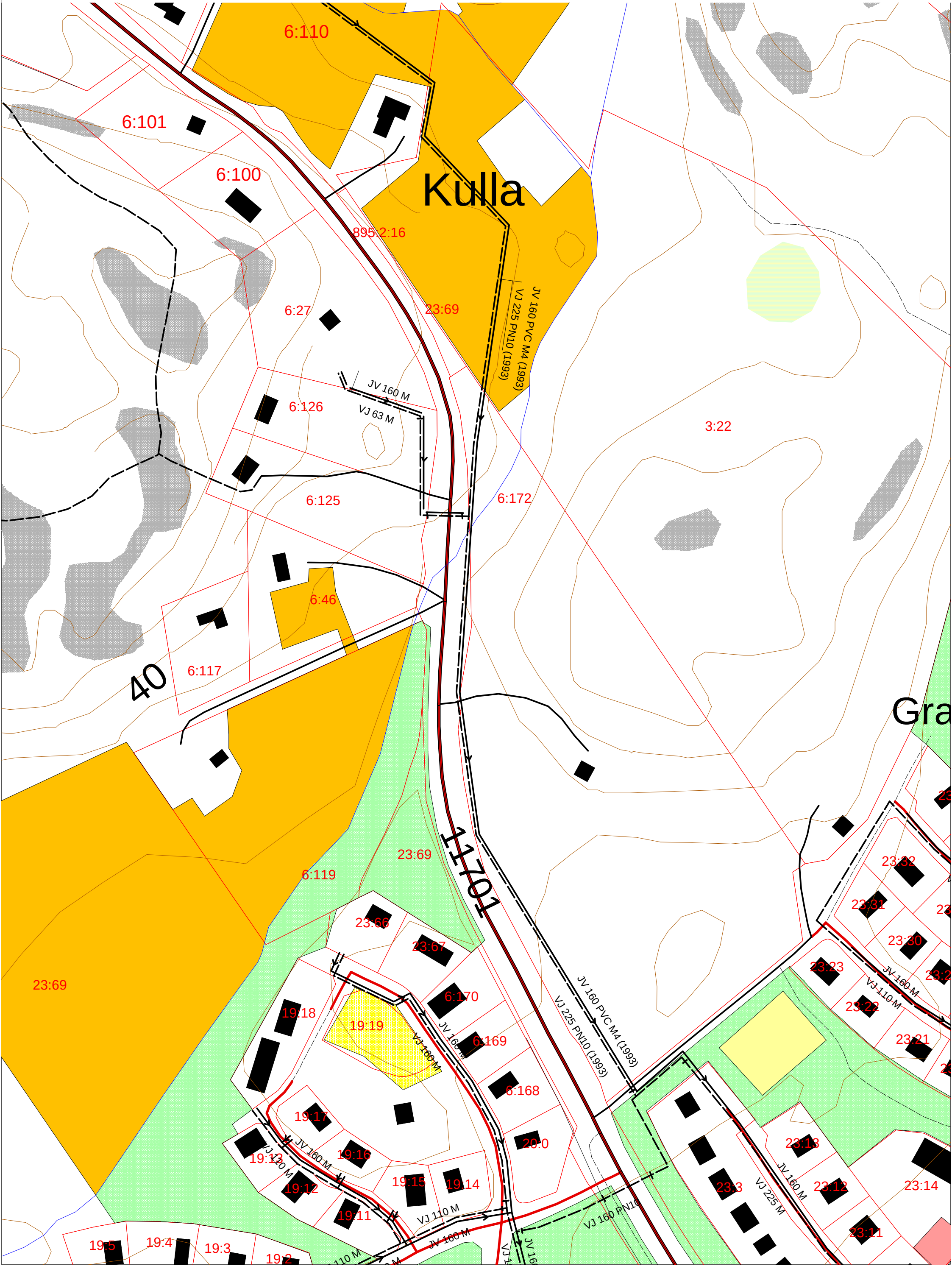
Matti Kanerva, markanvändningschef
tfn 09 2353 6720
fornamn.efternamn@sibbo.fi

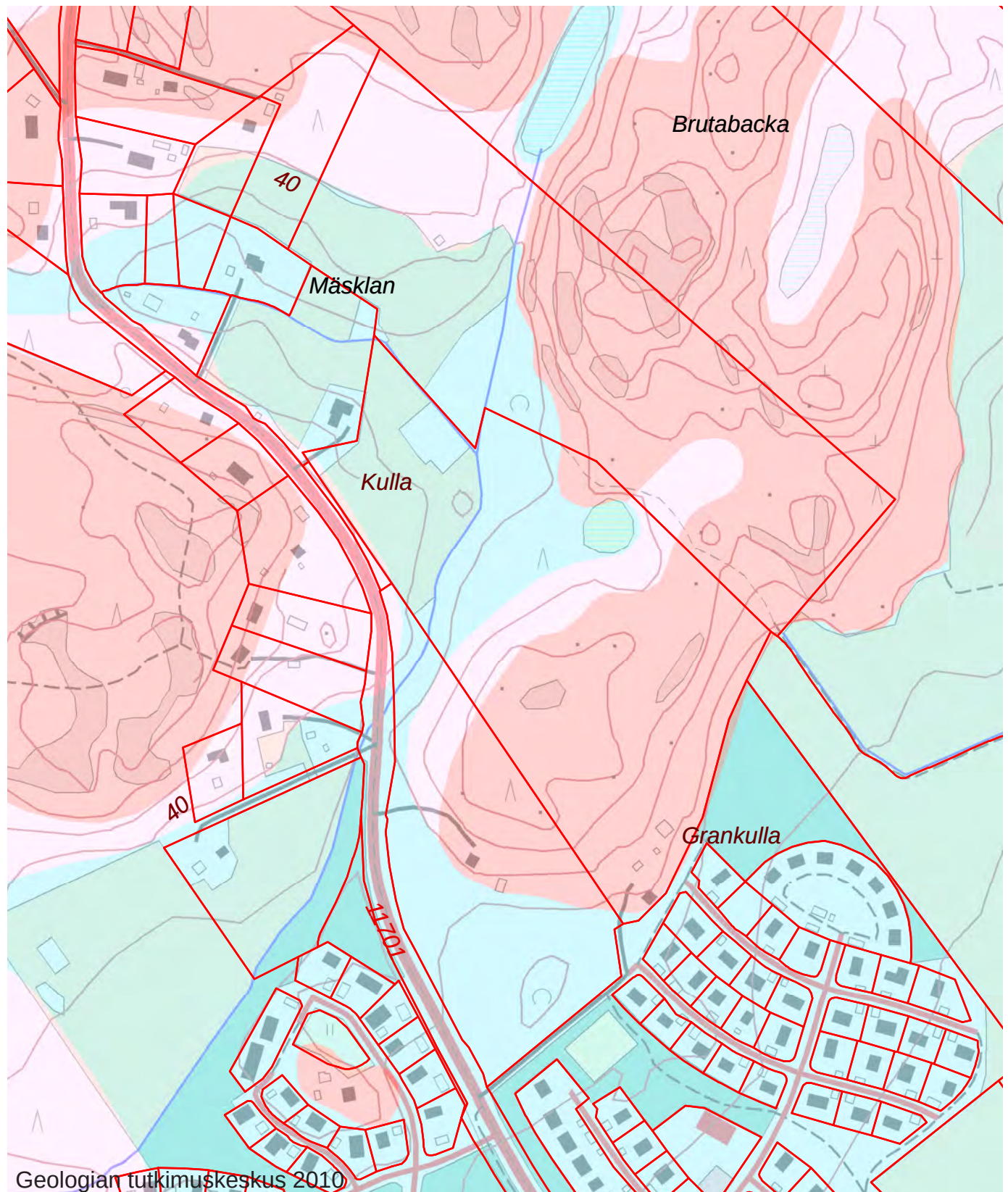
Postadress:
Sibbo kommun, Utvecklings- och planläggningscentralen
PB 7, 04131 Sibbo

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



 Sipoon kunta / Sibbo kommun





1:5000

Liite 5: Maaperäselvitys, kartta
Bilaga 5: Jordmånsutredning, karta

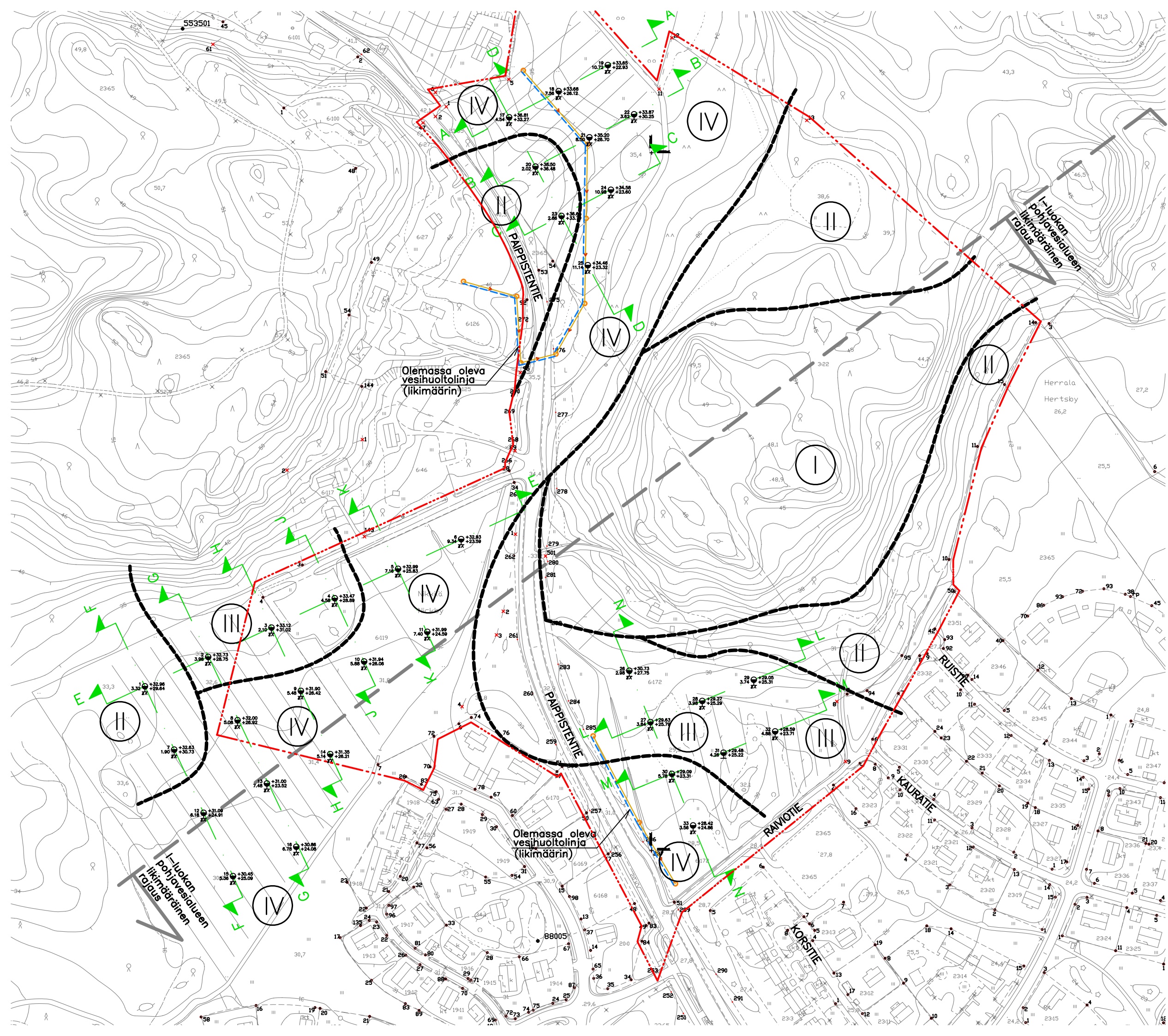
- I

PERUSTAMINEN MAAN TAI (IRTILOUHUTUN) KALLION VARAAN
GEOTEKNINEN KANTAVUUS ON $ps_{all} = 200...300 \text{ kPa}$ TAI
KALLIOILLA $ps_{all} = 3,0 \text{ MPa}$.
- II

PERUSTAMINEN MAAN TAI MASSANVAIHDON VARAAN
GEOTEKNINEN KANTAVUUS ON $ps_{all} = 150...200 \text{ kPa}$.
- III

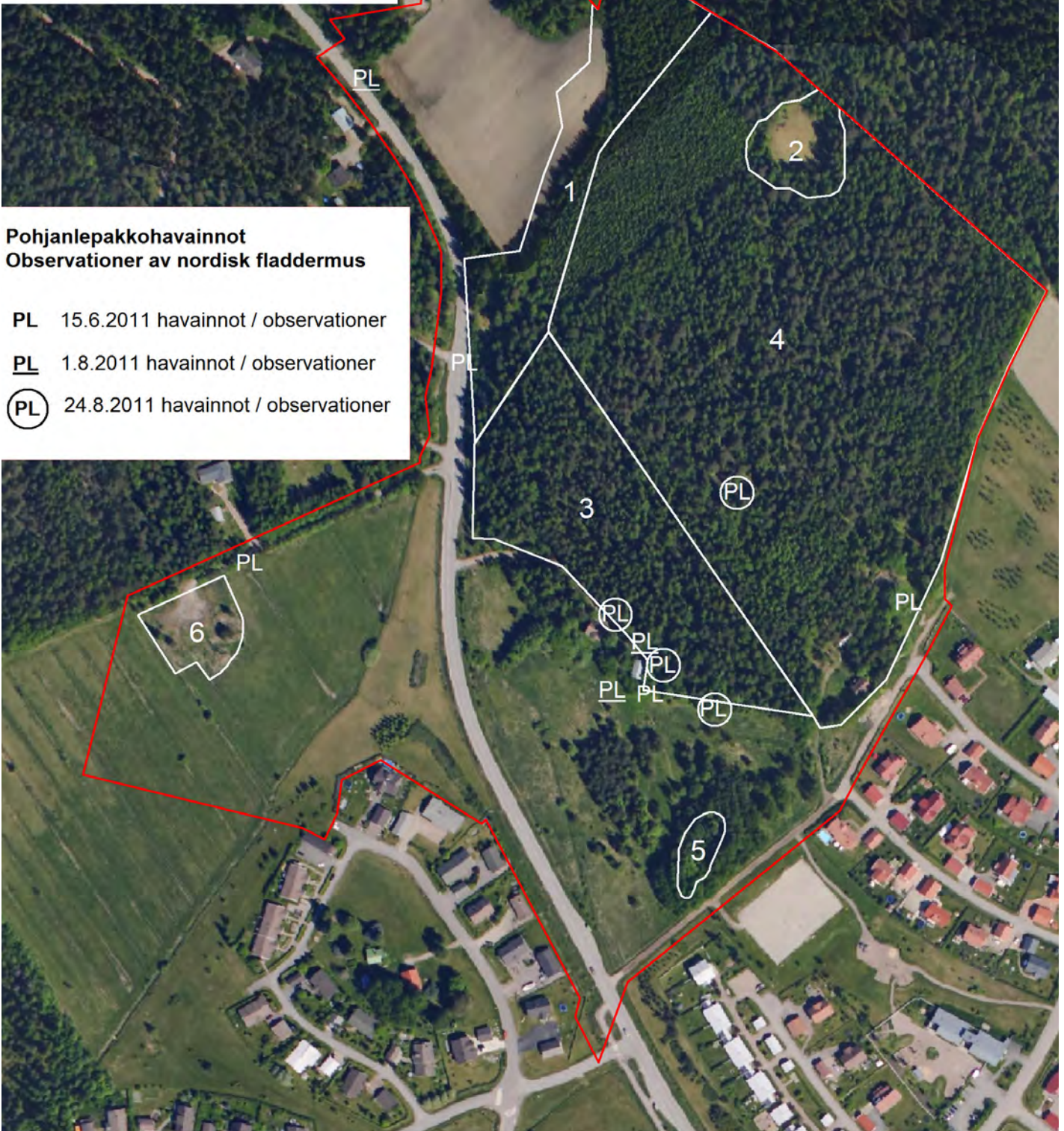
KEYYET YKSIKERROKSET PUURAKENNUKSET:
REUNAVAHVISTETTU LAATTAPERUSTUS.
MUUT RAKENNUSTYYPIT:
PAALUPERUSTUS JA KANTAVA ALAPOHJA.
- IV

PAALUPERUSTUS JA KANTAVA ALAPOHJA.



K.osa/Kylä Nikkilä	Kartta/Isä Kartano	Tyhti/Eno	Vignomaisen arviointimerkintä vasten	
RAKENNETTAVUUSSELVITYS		POHJATUTKIMUS		Juoks. no
KARTANONRINTEEN ASEMAKAVA-ALUE NIKKILÄ, SIPOO		POHJATUTKIMUS- JA PERUSTAMISTAKARTTA		1:1000
Suunnittelijan nimi, pöytäkirja ja ohjeistus		Suunnittelusta, työn numero ja perustuksen numero		Muutokset

1. Ojanvarsilehto
Lund invid diket
2. Avosuo
Öppet kärr
3. Havumetsävaltainen rinnemetsä
Barrträds dominerad skogsbrant
4. Mäntyvaltainen harvennushakattu metsä
Talldominerad gallrad skog
5. Lehtomainen kangasmetsikkö
Lundartad moskog
6. Purettujen rakennusten entinen pihapiiri
F.d. gårdstun där husen rivits

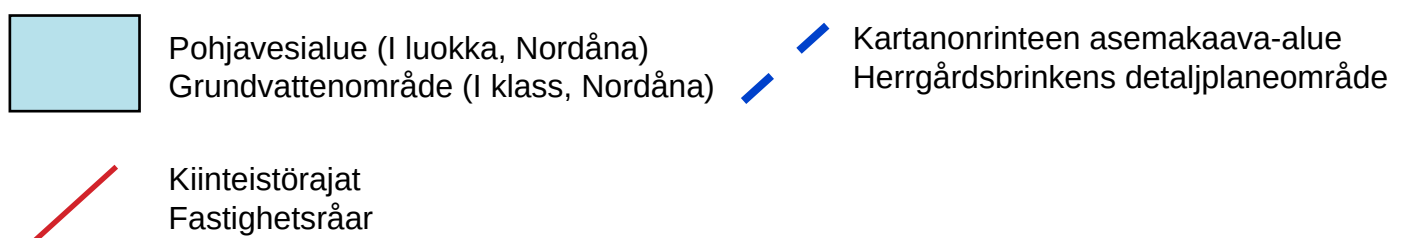
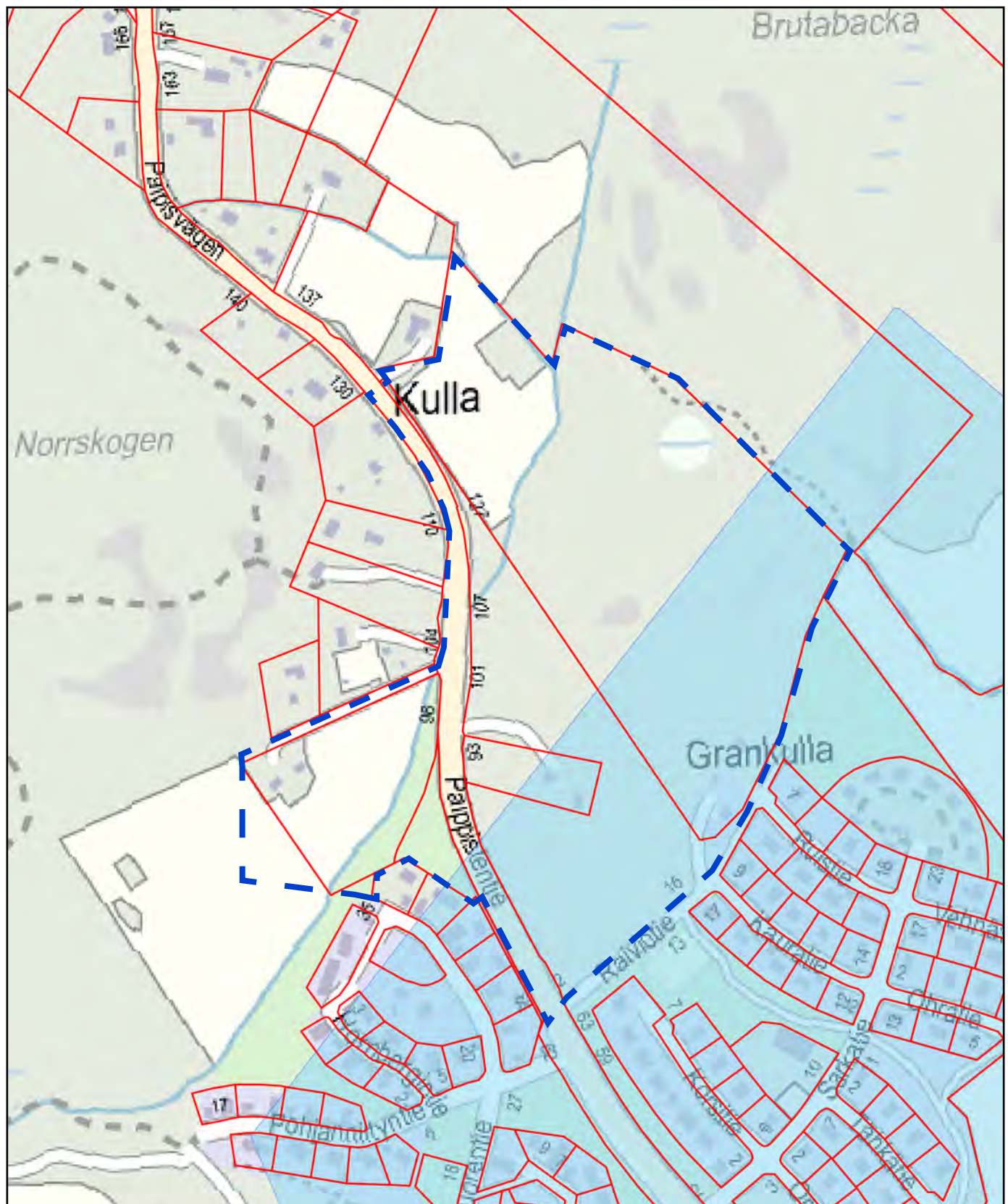


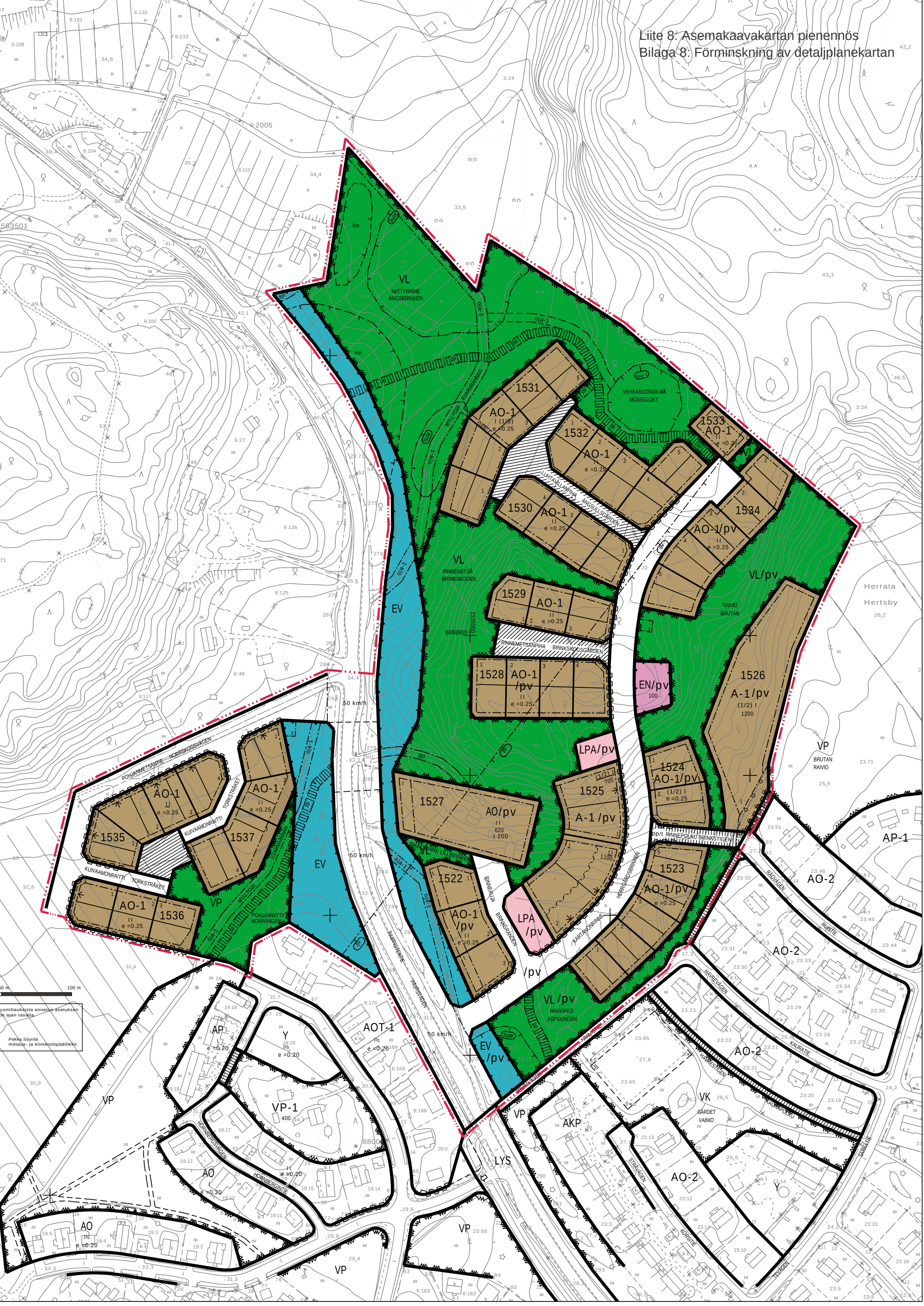
Pohjanlepakkohavainnot
Observationer av nordisk fladdermus

PL 15.6.2011 havainnot / observationer

PL 1.8.2011 havainnot / observationer

(PL) 24.8.2011 havainnot / observationer





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I DETALJPLAN

Liite 9
Bilaga 9

A-1

Asuinrakennusten korttelialue.

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi erillisiä asuntokohtaisia irtaimistovarastoja saa rakentaa 6 m²/asunto, sekä lisäksi talousrakennuksia 4% rakennusoikeudesta.

Kvartersområde för bostadshus.

Utöver den byggnadsrätt som anvisats i detaljplanen får man bygga separata bostadsanknutna lösöreförråd 6 m²/bostad, samt ekonomibyggnader 4% av byggnadsrätten.

AO

Erillispientalojen korttelialue.

Kvartersområde för fristående småhus.

AO-1

Erillispientalojen korttelialue.

Sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa enintään 40 k-m² taloustiloja kutakin asuntoa kohti

Kvartersområde för fristående småhus.

Utöver den tillåtna byggrätten tillåts byggnade av ekonomiutrymmen på högst 40 m²-vy per bostad.

VP

Puisto.

Park.

VL

Lähivirkistysalue.

Område för närrekreation.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

Kvartersområde för bilplatser.

EN

Energiahuollon alue.

Område för energiförsörjning.

EV

Suojaviheralue.

Skyddsgrönområde.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.

Ohjeellinen osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

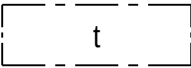
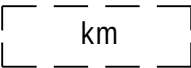
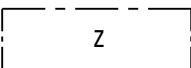
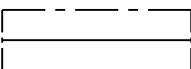
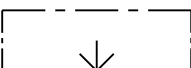
Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

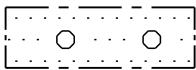
Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.

1537

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

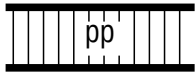
5	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero. Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.
ÄNGSBRINKE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
1000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
t 200	Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggrätten i våningskvadratmeter för ekonomibyggnad.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
I	Alleiviivattu roomalainen luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun. En understreckad romersk siffra anger det våningstal som ovillkorligen skall användas.
I (1/2)	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Ett bråktal inom parentes efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i byggnadens översta våning för ett utrymme som inräknas i våningsytan.
(1/2) I	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Ett bråktal inom parentes framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man i byggnadens första våning får använda för utrymme som inräknas i våningsytan.
e =0.25	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan. Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.
	Rakennusala. Byggnadsyta.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
	Ohjeellinen kumpare. Riktgivande krön.
	Puistomuuntamolle varattu alueen osa. För parktransformator reserverad del av område.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva. Linje som anger takåsens riktning.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Istutettava alueen osa. Del av område som skall planteras.



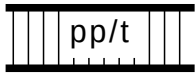
Alueen osa, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke.
Del av område där träd och buskar bör planteras så att de bildar en tät avgränsande zon.



Katu.
Gata.



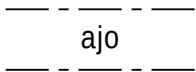
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.



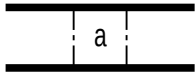
Pihakatu.
Gårdsgata.



Ajoyhteys.
Körförbindelse.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
För allmän gångtrafik reserverad del av område.



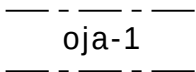
Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.
Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.



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

50 km/h

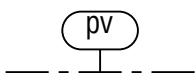
Katu tai alue, jolla on tarkoitettu käytettäväksi nopeusrajoitusta 50 km/h.
Gata eller område, där hastighetsbegränsningen är avsedd att vara 50 km/h.



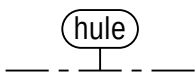
Avo-ojaa varten varattu alueen osa.
För öppet dike reserverad del av område.

/pv

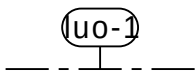
Sijaitsee pohjavesialueella.
Ligger på grundvattensområde.



Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.
Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt.



Hulevesitulvan suoja-alue.
Skyddsområde för dagvattnets överskott.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue jolla sijaitsee metsälain mukaisia arvokkaita elinympäristöjä.
Område som är viktigt med tanke på naturens mångfald och inom vilket ligger enligt skogslagen värdefulla livsmiljöer.

YLEISET MÄÄRÄYKSET
ALMÄNNA BESTÄMMELSER

Alueella on ohjeellinen tonttijako.
Tomtindelningen på området är riktgivande.

Alueelle laaditaan sitovat rakennustapaohjeet
Bindande anvisningar för byggnadssätt uppgörs på området.

Ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta on sallittua.
Privat företagande som inte stör omgivningen är tillåtet.

Kattomuoto on harjakatto tai kaksoispulpettikatto ja avoräystäät, kattokaltevuus 1:3 - 1:2.
Takformen är åstak eller dubbelt pulpettak med öppen takfot, taklutning 1:3 - 1:2.

Rakennus on yleensä sijoitettava tontille vähintään neljän metrin päähän naapurin tontin rajasta, ellei asemakaavassa muuta osoiteta.
Byggnaden bör i allmänhet placeras minst 4 meter från grannens tomtgräns, om inte annat anvisas i detaljplanen.

Leikki- ja muuta oleskelutilaa on rakennettava seuraavasti:
Vähintään kaksi asuntoa käsittävälle tontille on rakennettava vähintään 12 m² leikkialuetta ja 5 m² muuta oleskelualuetta/100 asuinkerrosalaneliömetriä kohden.
Leikkipaikan tulee olla joka tapauksessa vähintään 100 m² ja muun oleskelualueen 20 m². Leikki- ja oleskelualueet on erotettava suojaistutuksin ja/tai aidoin huoltoliikenteestä ja pysäköintipaikoista.
Lek- och annat utevistelseområde bör anläggas enligt följande:
På tomter för minst två bostäder bör anläggas minst 12 m² lekområde och 5 m² annat utevistelseområde/100 bostadsvåningsyta. Lekområdet bör i alla fall vara minst 100 m² och annat utevistelseområde 20 m². Lek- och utevistelseområde bör med skyddsplanteringar och/eller staket avskiljas från servicetrafik och bilplatser.

Olemassa olevaa puustoa säilytettävä mahdollisuuksien mukaan.
Trädbeståndet ska bevaras i mån av möjlighet.

Istutusalueilta, katoilta ja muilta piha-alueilta kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää.
Rent dagvatten från planteringsområden, tak och andra gårdsområden skall i mån av möjlighet infiltreras.

Autopaikkoja on rakennettava AO, AO-1 ja A-1 kortteleissa 2 ap/asunto.
A-1-kortteleissa on rakennettava vieraspaikkoja 1 ap / enintään 10 asuntoa.
Bilplatser bör byggas 2 bp/bostad i AO, AO-1 och A-1 kvarteren. I A-1-kvarteren bör byggas gästbilplatser 1 bp / högst 10 bostäder.

Pysäköintipaikat on erotettava muusta ympäristöstä aidoin ja/tai suojaistutuksin ja jäseneltävä puu- ja/tai pensasistutuksin enintään 6 autopaikkaa käsittäviin osiin.
Parkeringsplats bör skiljas från den övriga omgivningen med staket och/eller skyddsplanteringar och uppdelas genom träd- och/eller buskplanteringar i delar som omfattar högst 6 bilplatser.

Rakennuslupaa haettaessa on selvitettävä, ettei radonista aiheudu terveydellistä haittaa.
Vid ansökan om bygglov skall klarläggas, att radon inte orsakar olägenheter för hälsan.

POHJAVEDEN SUOJELUMÄÄRÄYS

Suurin osa kaava-alueesta sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella, mikä on otettava huomioon rakentamisen ja muiden toimenpiteiden yhteydessä. Pohjavesialueella määrätään:

- Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että jätevesiä ei pääse maaperään.
- Alueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita tai muita pohjavettä likaavia aineita.
- Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava vesitiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.
- Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) sekä ympäristönsuojelulain 1 luvun 7 § (maaperän pilaamiskielto) ja 8 § (pohjaveden pilaamiskielto)
- Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatu muutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista.
- Istutusalueilta, katoilta ja muilta piha-alueilta kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää.
- Suunniteltaessa maa- tai kalliolämpöjärjestelmää pohjavesialueelle tulee osoittaa järjestelmän haitattomuus pohjavedelle.
- Ajoneuvojen pysäköintiin käytettävät alueet on päällystettävä vettä ja kemikaaleja läpäisemättömällä materiaalilla sekä varustettava öljyerotuskaivolla.

GRUNDTVATTNETS SKYDDSBESTÄMMELSER

Den största delen av planområdet är beläget inom viktigt grundvattenområde, vilket skall beaktas då man bygger eller vidtar andra åtgärder. För grundvattenområdet bestäms det att:

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

Mikko Aho
arkkitehti SAFA, yks 165,
kehitysjohtaja, utvecklingsdirektör

Matti Kanerva
arkkitehti SAFA,
maankäyttöpäällikkö, markanvändningschef

Pilvi Nummi-Sund
arkkitehti,
kaavoittaja, planläggare

SIPOON KUNTA
NIKKILÄN JA HERRALAN KYLÄ

SIBBO KOMMUN
NICKBY OCH HERTSBY BY

NG 5 KARTANONRINNE, NIKKILÄ NG 5 HERRGÅRDSBRINKEN, NICKBY

Asemakaava koskee tiloja Slätten 6:119, Solliden 6:127 Nikkilässä, Grankulla 3:22 Herralassa sekä osaa tilasta Svärdfelt 23:69 Nikkilässä ja yleistä tiealuetta. Asemakaavan muutos koskee osaa tilasta Svärdfelt 23:69 Nikkilässä.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu erillispientalojen korttelit 1522-1524 ja 1527-1537 sekä asuinrakennusten korttelit 1525-1526, puisto-, virkistys-, leikkipuisto- ja suojaviheralueita, autopaikkojen ja energiahuollon alueet sekä katualuetta.

Detaljplanen omfattar lägenheterna Slätten 6:119, Solliden 6:127 i Nickby och Grankulla 3:22 i Hertsby samt del av lägenheten Svärdfelt 23:69 i Nickby och allmänt vägområde. Detaljplaneändringen omfattar del av lägenhet Svärdfelt 23:69 i Nickby.

Genom detaljplanen och detaljplaneändringen bildas kvarteren 1522-1524 och 1527-1537 för fristående småhus och kvarteren 1525-1526 för bostadshus, park-, rekreations-, lekpark- och skyddsgrönområden, områden för bilplatser och energiförsörjning, samt gatuområde.

Voimaantulo / Ikraftträdande	
Kuulutus / Kungörelse	
Valtuusto / Fullmäktige	18.6.2012
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	5.6.2012
Kaavoitusjaosto / Planläggningssektionen	21.5.2012
Ehdotus nähtävillä / Förslag framlagd MRL / MarkByggL 65§, MRA / MarkByggF 27§	5.4.-6.5.2012
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	2.4.2012
Kaavoitusjaosto / Planläggningssektionen	28.3.2012
Luonnos nähtävillä / Utkast framlagd MRA / MarkByggF 30§	2.2. - 2.3.2012
Kaavoitusjaosto / Planläggningssektionen	18.1.2012



SIPOON KUNTA
SIBBO KOMMUN

Kehitys- ja kaavoituskeskus
Utvecklings- och planläggningscentralen

Numero/Nummer

NG 5

Päiväys/Datum

18.6.2012

Kaavan laatija / Planens utarbetare

MKa, PNu

Piirtäjä/Ritare

PNu

Mittakaava/Skala

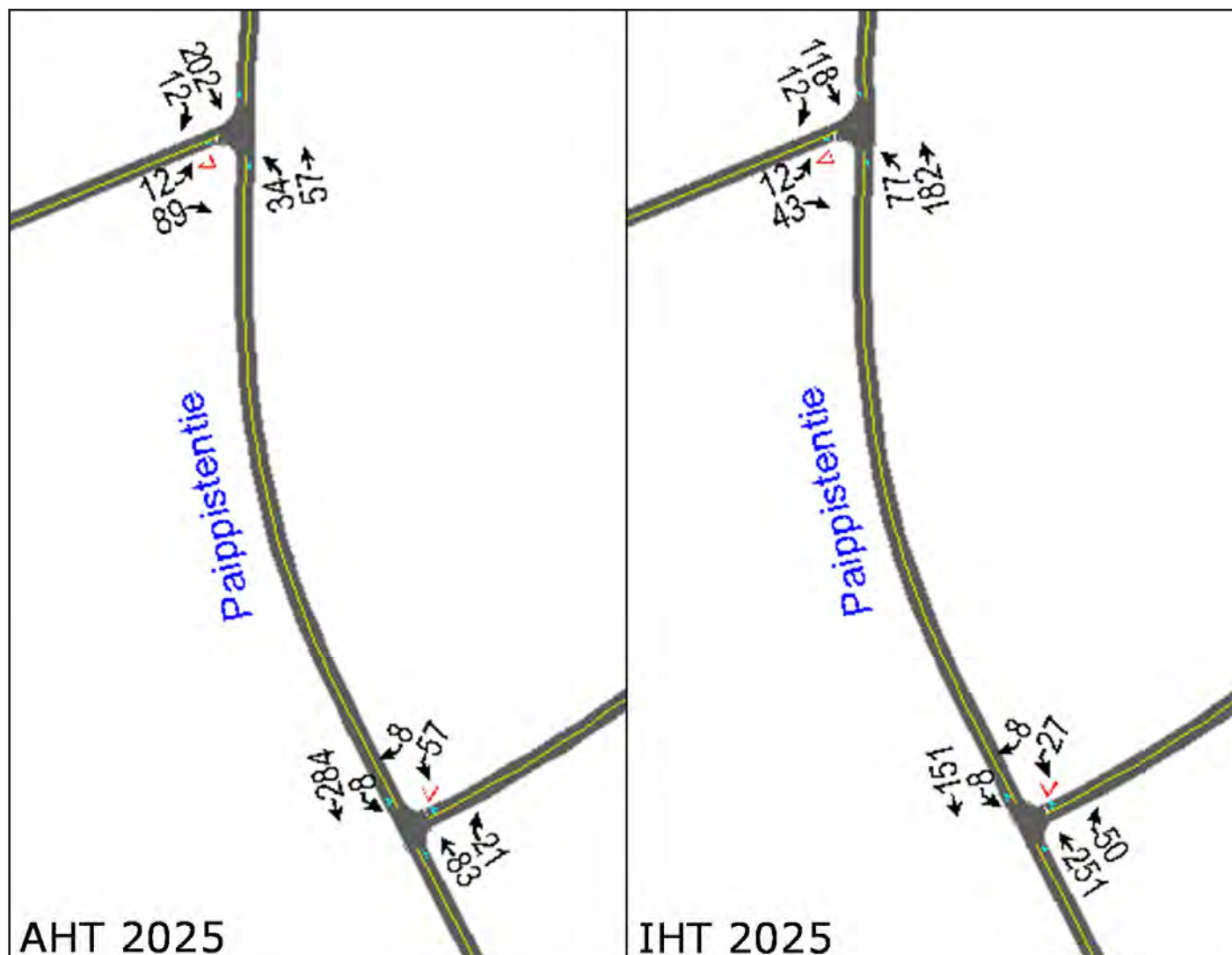
1:1000

NG 5 KARTANONRINNE
NIKKILÄ
NG 5 HERRGÅRDSBRINKEN
NICKBY



Kartanonrinteen alueelle laadittiin kaavaluonnoksen perusteella liikenteen toimivuustarkastelu, jossa tutkittiin uusien tieliittymien toimivuutta ja näkemäalueita. Tarkastelun perusteella molemmat Paippistentien liittymät toimivat hyvin vuodelle 2025 ennustetuilla liikennemäärillä ja näkemäalueet ovat kaikissa liittymissä riittävät.

För Herrgårdsbrinkens planutkast uppgjordes en trafikgranskning där de nya anslutningarnas funktionalitet och frisiktsområden undersöktes. På basis av utredningen löper trafiken bra i bägge anslutningar till Paipisvägen i prognossituationen år 2025 och frisiktsområdena är i alla anslutningar tillräckliga.

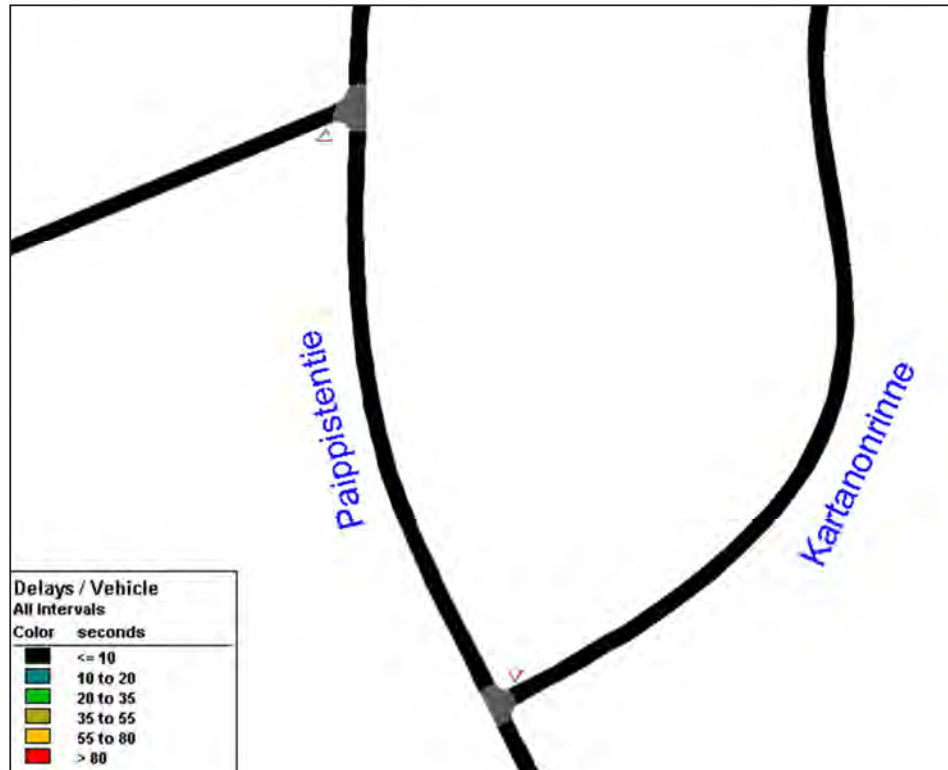


Aamu- ja iltahuipputunnin liikennemäärät vuonna 2025. Liikenne-ennuste pohjautuu pääkaupunkiseudun liikennemalleilla tehtyihin vuoden 2020 ja 2035 aamu- ja iltahuipputunnin ennusteisiin. Ennustetta on täydennetty uuden maankäytön tuottamalla liikenteellä.

Trafikmängder för morgon- och kvällsrusning år 2025. Den prognostiserade trafiken baserar sig på prognoser för morgon- och kvällsrusning år 2020 och 2035 uppgjorda med huvudstadsregionens trafikmodeller. Prognosen har kompletterats med den trafik som den nya markanvändningen tillför.

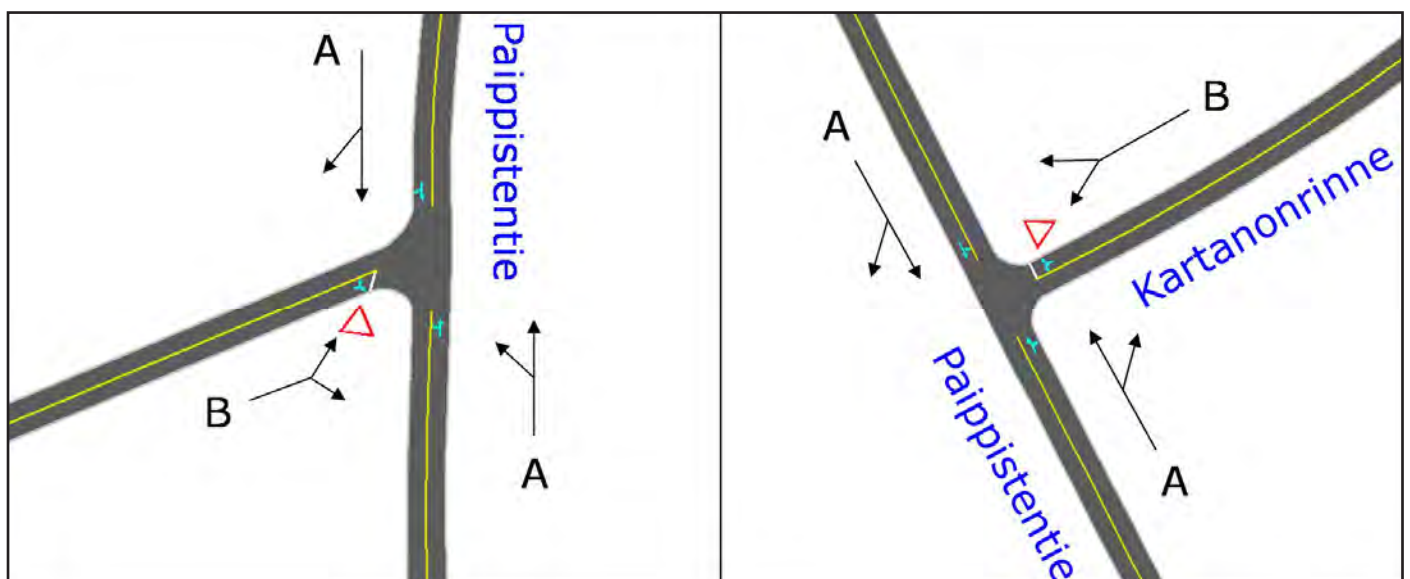
Tarkastelun perusteella molemmat Paippistentien liittymät toimivat hyvin vuodelle 2025 ennustetuilla liikennemäärillä.

På basis av utredningen löper trafiken bra i bägge anslutningar till Paipisvägen i prognossituationen år 2025.



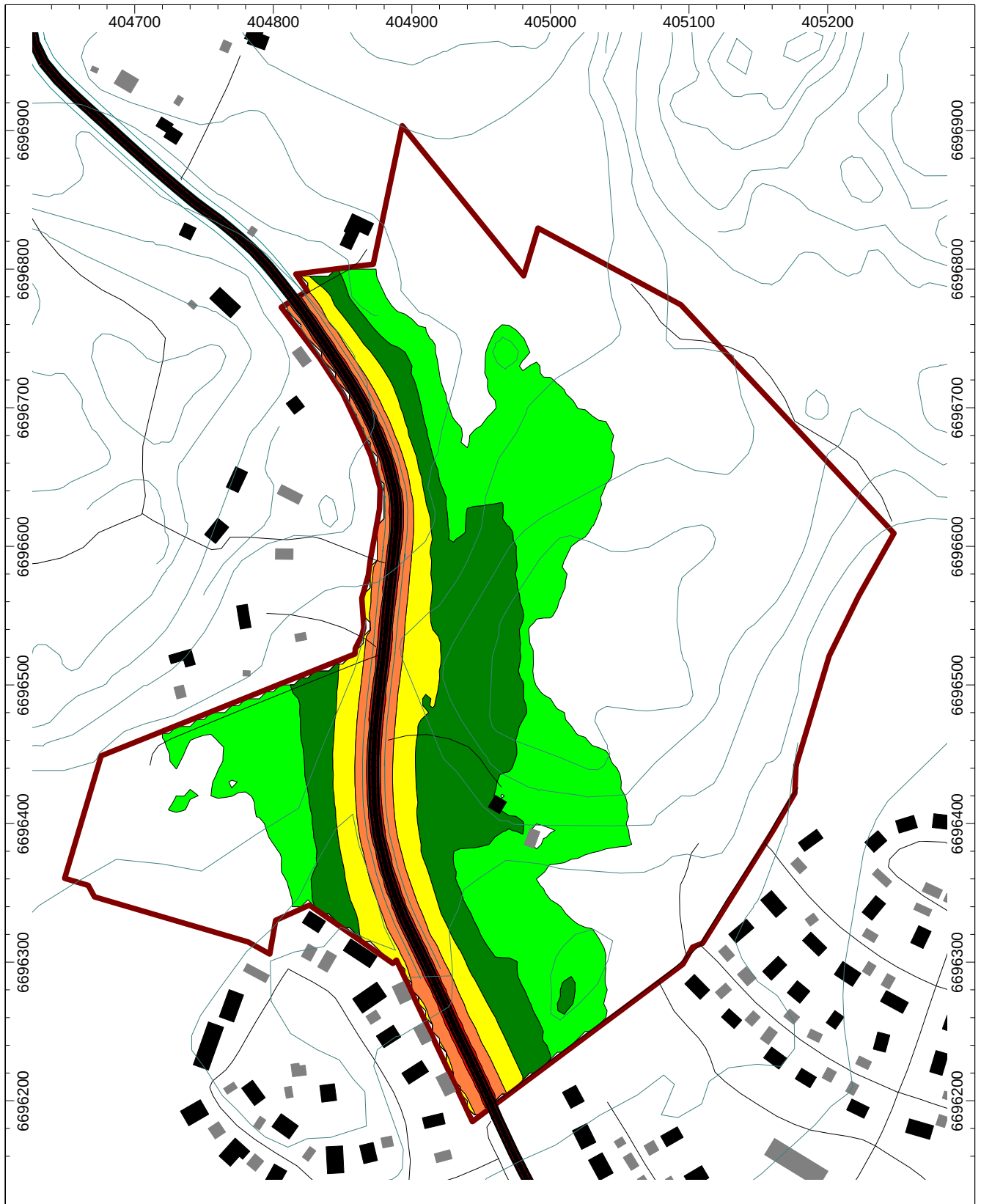
Viivytykset: aamu- ja iltahuipputunti 2025. Viivytykset ovat hyvin vähäiset ja maksimijonot sivuteillä pahimmillaankin vain noin 2-3 ajoneuvoa.

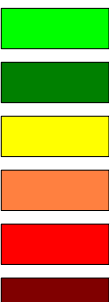
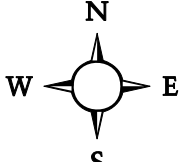
Fördröjningar: morgon- och kvällsrusning 2025. Fördröjningarna är mycket små och kön på sidovägarna är högst 2-3 fordon lång.

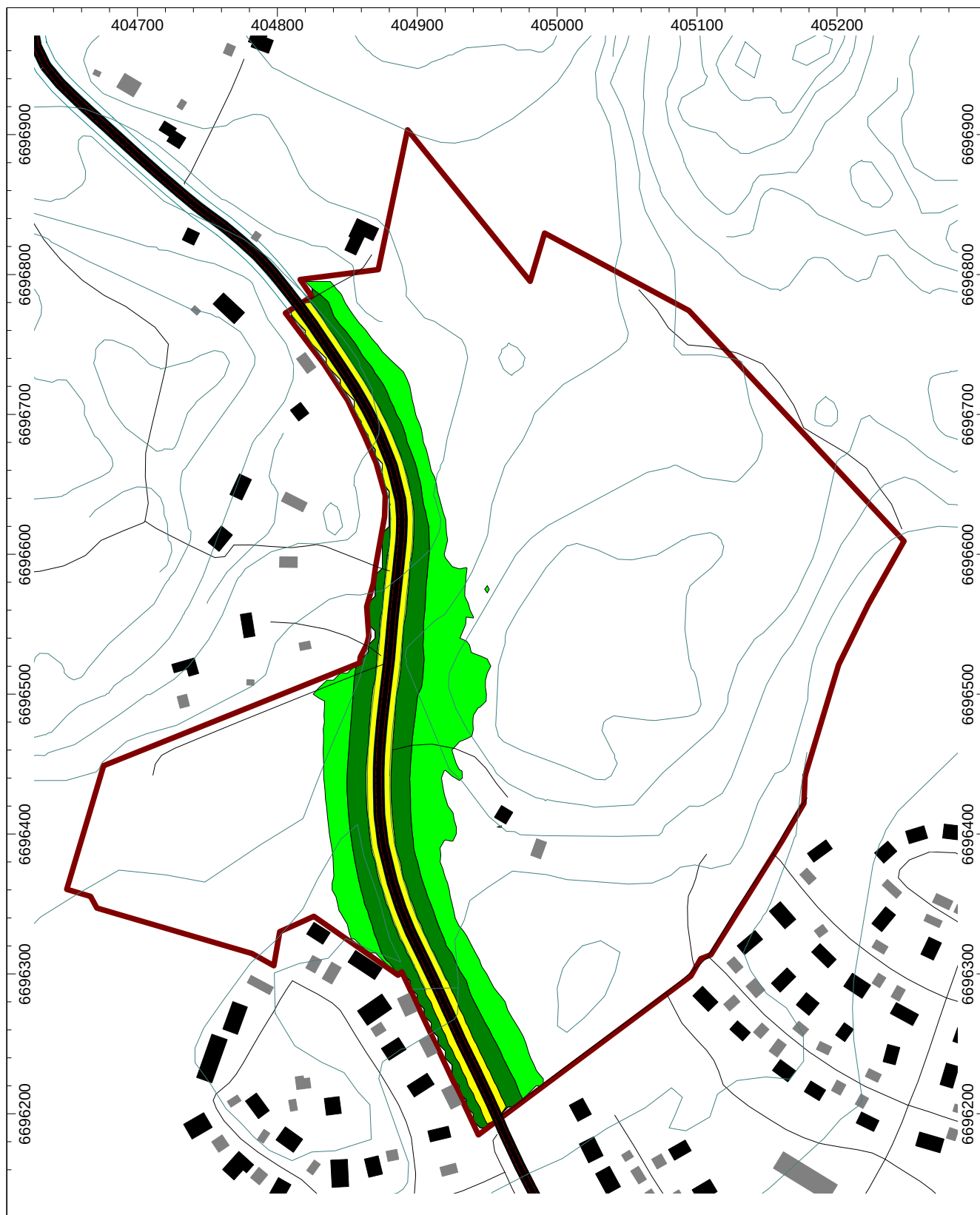


Tulosuuntaiset palvelutasot 2025: palvelutaso on sekä ilt- että aamuhuipputunnin liikennemäärillä Paippistentiellä A (hyvä) molemmissa liittymissä ja sivusuuntien palvelutaso B (hyvä).

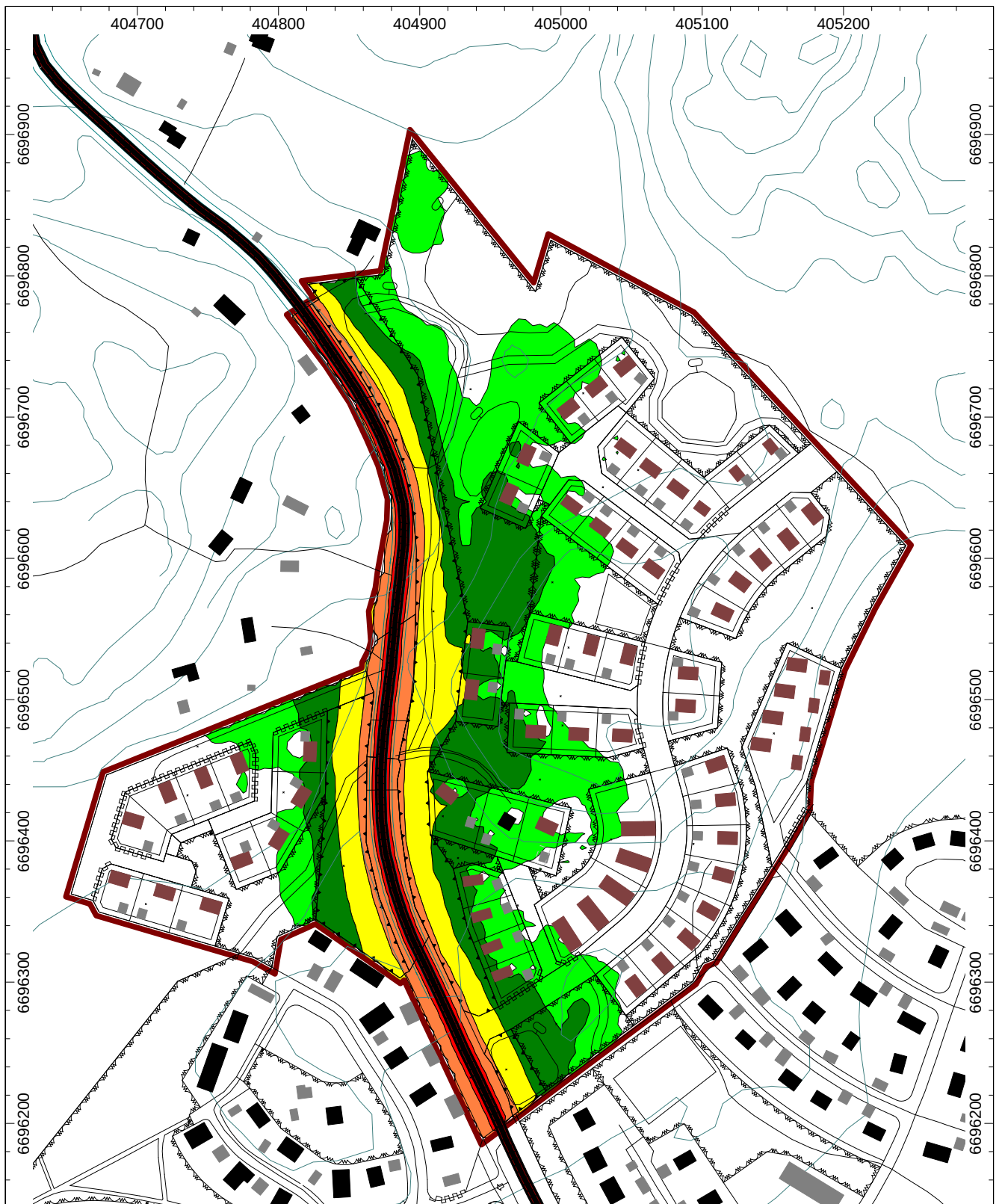
Servicenivåer i olika riktningar 2025: enligt de prognostiserade trafikmängderna för morgon- och kvällsrusningen är servicenivån A (bra) för bägge anslutningar till Paipisvägen och B (bra) för sidoriktningarna.

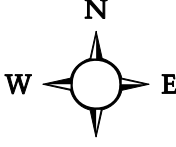


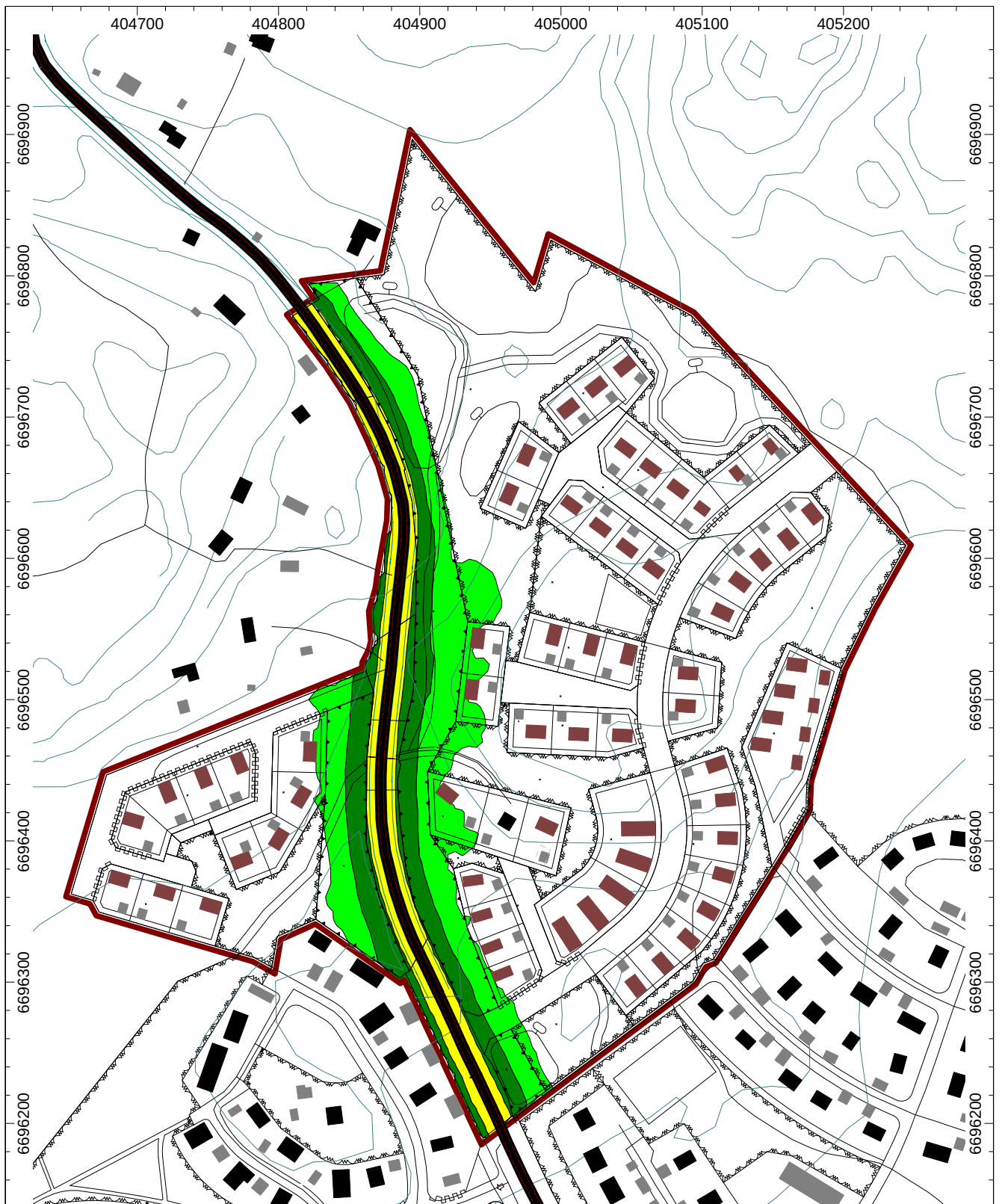
Liite 1A		> 45 dB(A)	> 50 dB(A)	> 55 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	PR-Y1867	Mittakaava 1:4000 (A4)	Lasketakorkeus 2 m maan pinnasta
								Tieliikennemeluselvitys Kartanonrinne, Sipoo Nykytilanne vuonna 2012 Päiväajan keskiäänitaso LAeq,7-22		
								1.3.2012		

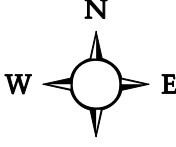


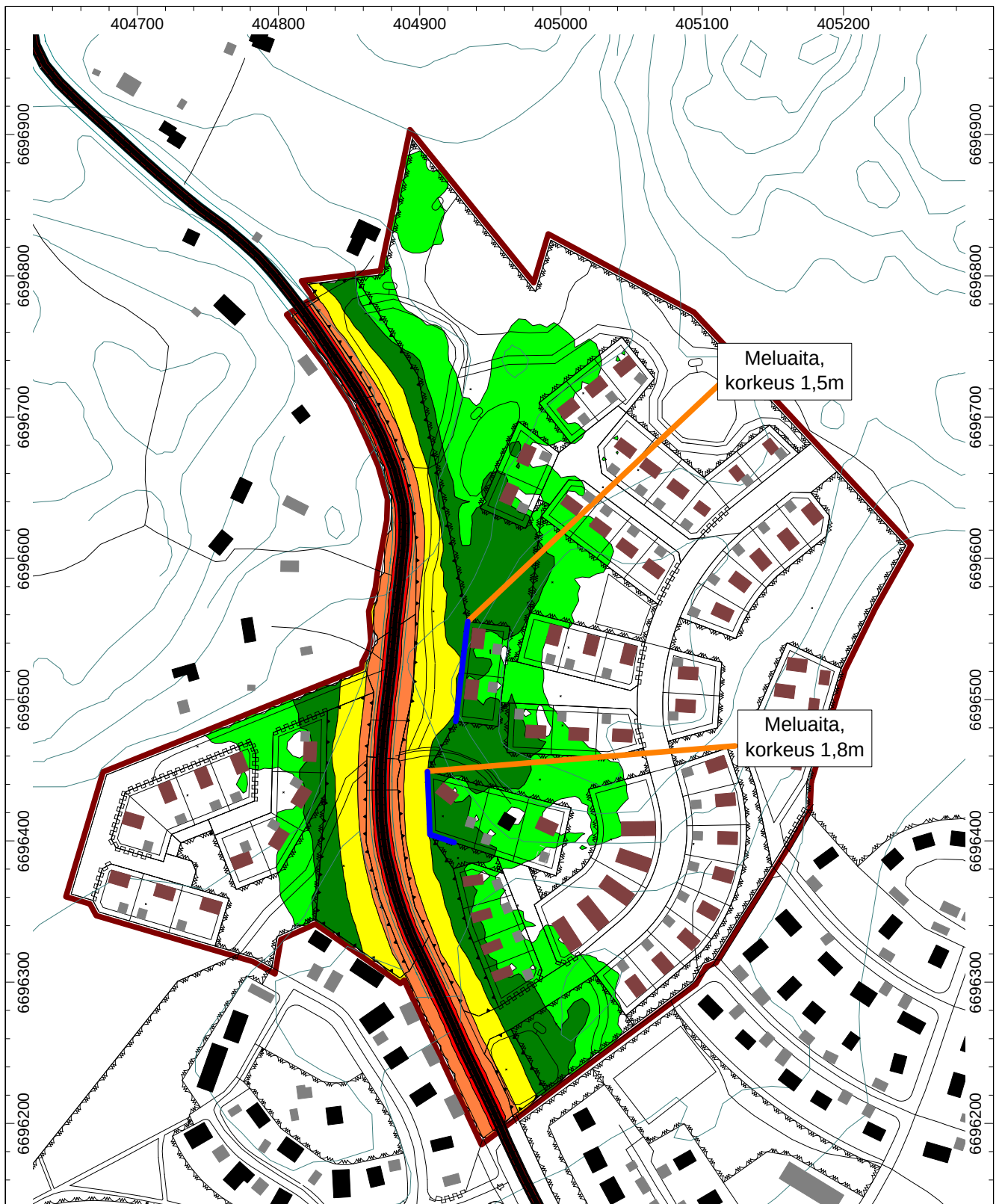
Liite 1B	> 45 dB(A) > 50 dB(A) > 55 dB(A) > 60 dB(A) > 65 dB(A) > 70 dB(A)	PR-Y1867	Mittakaava 1:4000 (A4)	Laskentakorkeus 2 m maan pinnasta
		Tieliikennemeluselvitys Kartanonrinne, Sipoo Nykytilanne vuonna 2012 Yöajan keskiäänitaso LAeq,22-7		
N W E S		1.3.2012	PR  METHOR	

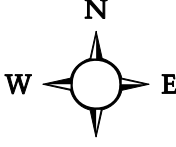


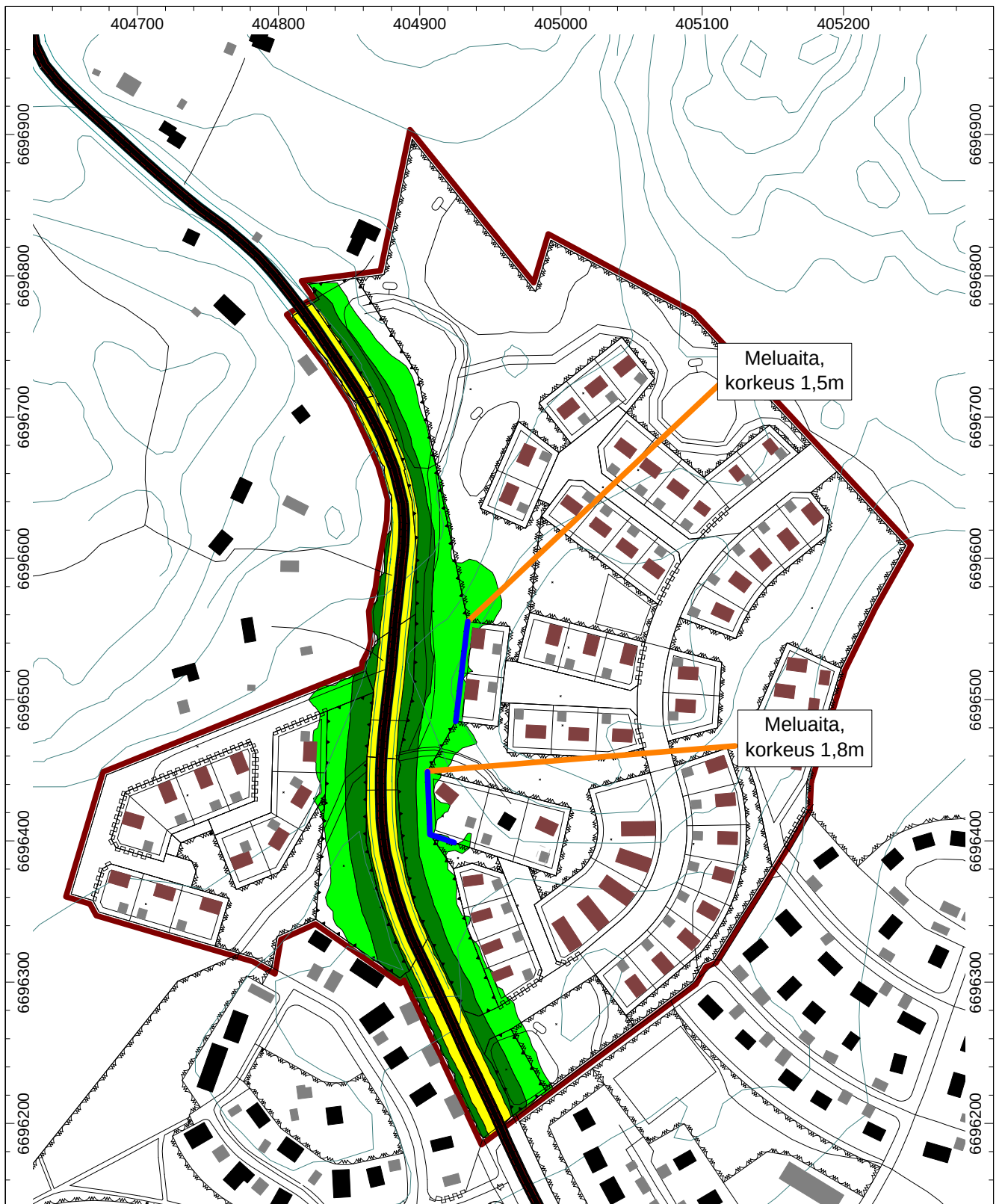
Liite 2A	 > 45 dB(A) > 50 dB(A) > 55 dB(A) > 60 dB(A) > 65 dB(A) > 70 dB(A)	PR-Y1867	Mittakaava 1:4000 (A4)	Laskentakorkeus 2 m maan pinnasta
	Tieliikennemeluselvitys Kartanonrinne, Sipoo Ennustetilanne vuonna 2025 Päiväajan keskiäänitaso LAeq,7-22			
		1.3.2012	PRMETHOR	

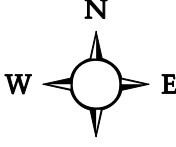


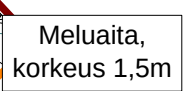
Liite 2B	 > 45 dB(A) > 50 dB(A) > 55 dB(A) > 60 dB(A) > 65 dB(A) > 70 dB(A)	PR-Y1867	Mittakaava 1:4000 (A4)	Lasketakorkeus 2 m maan pinnasta
	Tieliikennemeluselvitys Kartanonrinne, Sipoo Ennustetilanne vuonna 2025 Yöajan keskiäänitaso LAeq,22-7			
		1.3.2012	PR METHOR	



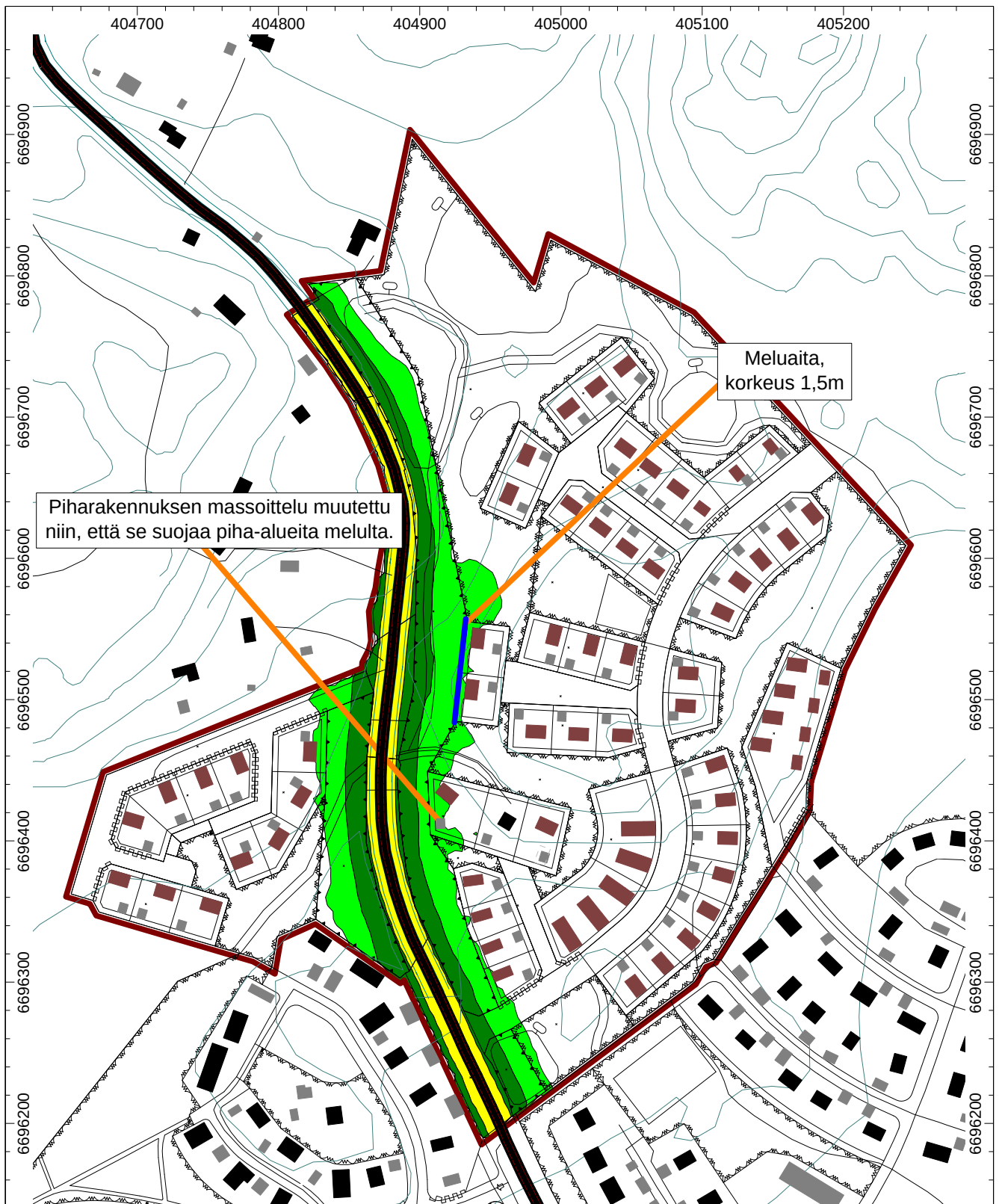
Liite 3A	 > 45 dB(A) > 50 dB(A) > 55 dB(A) > 60 dB(A) > 65 dB(A) > 70 dB(A)	PR-Y1867	Mittakaava 1:4000 (A4)	Laskentakorkeus 2 m maan pinnasta
	Tieliikennemeluselvitys Kartanonrinne, Sipoo Ennustetilanne vuonna 2025 Meluntorjuntatoimet, versio 1 Päiväajan keskiäänitaso LAeq,7-22			
		1.3.2012	PR METHOR	

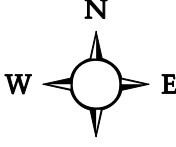


Liite 3B	 > 45 dB(A) > 50 dB(A) > 55 dB(A) > 60 dB(A) > 65 dB(A) > 70 dB(A)	PR-Y1867	Mittakaava 1:4000 (A4)	Laskentakorkeus 2 m maan pinnasta
	Tieliikennemeluselvitys Kartanonrinne, Sipoo Ennustetilanne vuonna 2025 Meluntorjuntatoimet, versio 1 Yöajan keskiäänitaso LAeq,22-7			
		1.3.2012	PR METHOR	



Liite 4A 	 > 45 dB(A)	PR-Y1867	Mittakaava 1:4000 (A4)	Laskentakorkeus 2 m maan pinnasta
	 > 50 dB(A)  > 55 dB(A)  > 60 dB(A)  > 65 dB(A)  > 70 dB(A)	Tieliikennemeluselvitys Kartanonrinne, Sipoo Ennustetilanne vuonna 2025 Meluntorjuntatoimet, versio 2 Päiväajan keskiäänitaso LAeq,7-22		
		1.3.2012		



Liite 4B	 > 45 dB(A) > 50 dB(A) > 55 dB(A) > 60 dB(A) > 65 dB(A) > 70 dB(A)	PR-Y1867	Mittakaava 1:4000 (A4)	Laskentakorkeus 2 m maan pinnasta
	Tieliikennemeluselvitys Kartanonrinne, Sipoo Ennustetilanne vuonna 2025 Meluntorjuntatoimet, versio 2 Yöajan keskiäänitaso LAeq,22-7			
		1.3.2012	PRMETHOR	

Palvelukysyntälaskuri mallintaa alle 16 -vuotiaiden määrän vuosille 2010 - 2029 ikäryhmittäin ja kokonaismäärän rakentamisen jaksotuksen mukaisesti

Alue uusi

Alueen asuntotuotanto (kerrosala) vuosittain ja yhteensä

[illegible]

0 - 15 -vuotiaiden lukumäärä vuosina 2010 - 2029

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
0 - 6 -vuotiaat	0	0	0	0	39	76	70	66	61	57	51	45	40	35	30	26	25	24	22	19
7 - 12 -vuotiaat	0	0	0	0	20	41	42	43	44	46	47	47	50	51	50	49	48	44	37	32
13 - 15 -vuotiaat	0	0	0	0	3	9	12	14	15	16	18	22	26	29	29	29	29	30	31	29
yli 15 -vuotiaat	0	0	0	0	100	210	206	202	201	203	202	200	198	197	200	207	212	212	211	209
Asukkaita yhteensä	0	0	0	0	162	336	330	324	321	322	318	314	314	313	308	310	313	310	300	289
(päävähoidossa)	0	0	0	0	27	53	49	46	43	40	36	32	28	24	21	18	18	17	15	13
Anna päivähoito %	70	2010 © T. Halme																		

Kartanonrinteen asemakaavan (NG 5) aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu

Aika: 8.11.2011 klo 10:40 – 11:45

Paikka: Uudenmaan ELY-keskus (Asemapäällikönkatu 14), kokoushuone Rämö

Läsnä: Anita Paavola, Uudenmaan ELY-keskus (pj.)
Hannu Palmén, Uudenmaan ELY-keskus
Juha Vuorinen, Porvoon museo
Agneta Nylund, Uudenmaan liitto
Jorma Talja, Keravan Energia –yhtiöt
Matti Kanerva, Sipoon kunta
Pilvi Nummi-Sund, Sipoon kunta (siht.)

Poissa: Hannu Airola, Uudenmaan ELY-keskus
Ilpo Huolman, Uudenmaan ELY-keskus
Riitta Tornivaara-Ruikka, Uudenmaan ELY-keskus
Henrik Wager, Uudenmaan ELY-keskus

1. Kokouksen avaus ja järjestäytyminen

Anita Paavola valittiin kokouksen puheenjohtajaksi ja kokous avattiin klo 10:40. Muistion kokouksesta laati Pilvi Nummi-Sund.

2. Kaavahankkeen esittely

Kunnan edustajat (Matti Kanerva ja Pilvi Nummi-Sund) esittelivät kaavahankkeen lähtökohdat ja tavoitteet.

Omakotitonttien kysyntä Sipoossa on suuri eikä kunnalla ole Nikkilässä omakotitontteja tarjolla. Kartanonrinteen alueelle on suunnitteilla pientalovaltainen asuinalue noin 450 asukkaalle. Pilvi Nummi-Sund kävi läpi asemakaavan OASin pääkohdat ja esitteli kesällä 2011 laaditun täydentävän luontoselvityksen tuloksia.

3. Viranomaisten näkemykset

Uudenmaan liitto (Agneta Nylund):

Itä-Uudenmaan voimassa olevassa maakuntakaavassa osa kaava-alueesta on taajamatoimintojen aluetta ja osa (Paippistentien itäpuoli) taajamatoimintojen laajenemisaluetta. Laajenemisalueen osalta on kaava-asiakirjoissa perusteltava, miksi alue otetaan tässä vaiheessa käyttöön.

Vireillä olevan maakuntakaavan uudistamisen luonnoksessa (viralliselta nimeltään Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava) on esitetty useat uuden itäisen nopean ratayhteyden vaihtoehtoiset linjaukset, joista toinen kulkee kaava-alueen pohjoispuolella. Tavoitteena on, että linjaukset saadaan karsittua yhteen linjaukseen

maakuntakaavaehdotuksessa, joka on tarkoitus valmistua keväällä v. 2012. Ratalinjaus on huomioitava kaava-asiakirjoissa.

OASiin voi päivittää, että Itä-Uudenmaan maakuntakaava on lainvoimainen.

Maakuntamuseo (Juha Vuorinen):

Alueella ei ole kulttuurikohteita. Uudelle alueelle toivotaan oma ilme ja kontrastia suhteessa viereiseen pääosin 90-luvulla rakennettuun asuinalueeseen. Museovirastolta tulee pyytää lausunto arkeologisista kohteista (kiinteät muinaisjäännökset).

Keravan Energia –yhtiöt (Jorma Talja):

Alueella ei ole yhtenäistä maakaapeliverkkoa, mutta se rakennetaan uuden asuinalueen myötä. Alueelle ei tule kaukolämpöverkkoa.

Uudenmaan ELY-keskus / Liikennevirasto (Hannu Palmén):

Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota liikenneturvallisuuteen ja meluvaikutuksiin. Paippistentien liittymien näkemäalueet on tutkittava. Kaavassa on osoitettava turvallinen kevyenliikenteen yhteys uudelta asuinalueelta Nikkilän keskustaan. Paippistentien nopeusrajoituksen alentaminen taajama-alueella 50 km/h on suositeltavaa. Paippistentie tulisi osoittaa katualueeksi asemakaavoitettavalta osaltaan. OASiin lisättävä liikenteen ja liikenneturvallisuuden vaikutusten selvittäminen.

Uudenmaan ELY-keskus (Anita Paavola):

Anita Paavola tiedusteli, miten kaavarunkoa on käsitelty kunnan päätöksenteossa. Kaavarunko on esitelty kaavoitusjaostolle.

Anita Paavola kävi läpi estyneiden henkilöiden lausuntoja:

- Ilpo Huolman oli huomauttanut luontoselvitysten riittävydestä OASin perusteella. Kaavoittaja ottaa yhteyttä Huolmaniin ja toimittaa tehty luontoselvitykset arvioitavaksi.
- Henrik Wager oli esittänyt Nikkilän kartanomiljöön hyödyntämistä Kartanonrinteen asuinalueen ilmeen ja identiteetin lähtökohdana. Lisäksi hän oli kommentoinut Kartano III -kaavarunkoalueen muita osia. Kommentteihin palataan myöhemmin, kun näiden alueiden asemakaavoitus on ajankohtaista.

Pohjavesialueille on laadittu vuonna 2008 suojelusuunnitelma, jonka suositukset on huomioitava kaavassa. Pohjavesialueelle ei tule sallia maalämpökaivoja.

Liikenteen ja yhdyskuntarakenteen kannalta ihanteellista olisi, jos taajamarakenne täydentyisi lähempää keskustaa. Kaava-alueen liittyminen ja yhteydet Nikkilän keskustaan on tärkeää huomioida.

Täydennyksiä OASiin:

Kaavan vaikutusalue on kartalla esitettyä laajempi esim. palvelujen ja liikenteen osalta. Valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin voi lisätä tonttitarjonta- ja ajoituskysymykset. Koska voimassa olevaan asemakaavaan on tulossa muutoksia, tulee OASiin lisätä kaavaote. Vaikutusarvioinnissa tuotava lisäksi esiin, mitkä vaikutukset ovat olennaisia

juuri tällä alueella (mm. pohjavesi, liikenne, yhdyskuntarakenne, energiatehokkuus). Osallisiin on lisättävä kunnan luottamushenkilöt sekä Itä-Uudenmaan maakuntamuseo sekä museovirasto. Vuorovaikutus-kappaleeseen on lisättävä viranomaisneuvottelut (aloitusvaiheessa ja mahdollisesti ehdotusvaiheessa) sekä yleisötilaisuudet. Tehtyihin selvityksiin tulee lisätä pohjaveden suojelusuunnitelma ja tehtäviin selvityksiin hulevesiselvitys.

4. Yhteenveto ja jatkotoimenpiteet

Kaava-asiakirjoihin laaditaan perustelut maakuntakaavan taajamatoimintojen reservialueen käyttöönotolle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan täydennetään edellä mainitut lisäykset. Luontoselvitysten riittävydestä keskustellaan Ilpo Huolmanin kanssa erikseen.

Seuraava työneuvottelu pidetään tarvittaessa asemakaavan luonnosvaiheessa (arviolta tammi-helmikuussa 2012).

5. Kokouksen päättäminen

Anita Paavola päätti kokouksen klo 11:45.

Muistion laati 15.11.2011 (korjattu 14.12.2011)

Pilvi Nummi-Sund

Jakelu: kokoukseen kutsutut

Liite 15: Lausuntojen ja mielipiteiden tiivistelmät ja vastineet

Asemakaavaluonnoksesta ja valmisteluaineistosta saatiin lausunnot Fingrid Oyj:ltä, Porvoon kaupungin terveydensuojelulta, Liikennevirastosta, Tuusulan seudun vesilaitokselta, Museovirastolta, Itä-Uudenmaan maakuntamuseolta (Porvoon museo) ja Sipoon kunnan kuntatekniikasta (yhteensä 8 kpl) sekä neljä mielipidettä lähialueen asukkailta. Lisäksi Uudenmaan liitto ilmoitti, ettei anna lausuntoa kaavaluonnoksesta.

Fingrid Oyj, lausunnot 28.10.2011 ja 17.2.2012

Fingrid toteaa, että alueella ei sijaitse voimajohtoja eikä muita toimintoja eikä suunnitteilla olevia hankkeita. Nurmijärvi - Anttila voimajohto kulkee puolen kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaluonnokseen.

Porvoon kaupunki / Terveystieteiden tutkimuskeskus, lausunto 13.2.2012

Asutuksen lisääminen entisen ampumarata-alueen (Svärdfelt) läheisyyteen voi lisätä asukkaiden ja etenkin lasten altistumista raskasmetalleille, jos pintamaa sekä alueella kasvavat luonnon marjat ja sienet ovat merkittävästi saastuneet lyijyllä.

Vastine:

Svärdfeltin ampumarata-alue sijaitsee Kartanonrinteen asemakaavan läheisyydessä. Ampumarata-alueen maaperän pilaantuneisuutta on tutkittu vuonna 2000 ja alueen on todettu olevan lyijyllä pilaantunut. Kaavoitus on käynnistänyt jatkoselvitysprojektin, jonka tavoitteena on tarkentaa tietoa maaperän pilaantuneisuudesta ja sen edellyttämistä jatkotoimista päättäminen.

Lausunto ei edellytä muutoksia asemakaavaluonnokseen. Kartanonrinteen kaava-alue ei sijaitse pilaantuneella maa-alueella. Pilaantumisen voi olla vaikutuksia alueen asukkaisiin, mikäli he keräävät lyijyllä pilaantuneelta alueelta marjoja tai sieniä ravinnoksi. On huomioitava, että nikkiläiset käyttävät aluetta virkistykseen nykyiselläänkin. Asemakaava muuttaa tilannetta ainoastaan siten, että potentiaalisten altistujien määrä on jonkin verran suurempi. Altistumista voidaan estää asettamalla alueelle kieltokylttejä, kunnes käynnissä olevan selvityksen edellyttämät toimenpiteet on tehty.

Bilaga 15: Sammanfattning av utlåtanden och åsikter samt bemötanden av dessa

Om utkastet till detaljplan och beredningsmaterialet inkom utlåtanden från Fingrid Abp, Hälsoskyddet i Borgå stad, Trafikverket, Samkommunen för Tusby vattenverk, Museiverket, Östra Nylands landskapsmuseum (Borgå museum) och Kommuntekniken i Sibbo kommun (sammanlagt åtta stycken) samt fyra åsikter från invånare i närområdet. Därtill meddelade Nylands förbund att förbundet inte ger något utlåtande om planutkastet.

Fingrid Abp, utlåtanden 28.10.2011 och 17.2.2012

Fingrid konstaterar att det inte finns några kraftledningar eller andra funktioner i området och att inga projekt heller är under planering i området. Kraftledningen mellan Nurmijärvi och Andersböle går på en halv kilometers avstånd från planområdet.

Bemötande:

Utlåtandet medför inga ändringar i planutkastet.

Borgå stad/Hälsoskyddet, utlåtande 13.2.2012

Att bosättningen ökar nära f.d. skjutbaneområdet (Svärdfelt) kan öka invånarnas och särskilt barns exponering för tungmetaller, om det översta jordskiktet samt bär och svamp som växer i området är betydligt förorenade av bly.

Bemötande:

Svärdfelts skjutbaneområde ligger i närheten av detaljplanen för Herrgårdsbrinken. Jordmånen undersöktes år 2000 och konstaterades vara blyförorenad. Planläggningen har startat ett projekt med tilläggssundersökningar som syftar till att precisera informationen om föroreningarna och utgöra underlag för beslut om fortsatta åtgärder.

Utlåtandet förutsätter inga ändringar i utkastet till detaljplan. Inga delar av Herrgårdsbrinkens planområde överlappar det förorenade området. Föroreningarna kan ha konsekvenser för områdets invånare ifall de plockar bär eller svamp som ska användas som föda i det blyförorenade området. Man bör märka att Nickbyborna redan idag använder området för rekreation. Detaljplanen ändrar situationen bara såtillvida att antalet personer som eventuellt exponeras är något större. Exponering kan förhindras genom att man placerar förbudsskyltar i området tills de åtgärder som förutsätts av den pågående utredningen har vidtagits.

Alueen katujen ja kääntöpaikkojen mitoitusta tulee tarkistaa ja Paippistentien varteen varata tilaa erilliselle kevytliikenneväylälle. Lausunnossa ehdotetaan kortteleiden 1536-1538 muuttamista selkeämmäksi katujen osalta. Viheralueelle tulisi lisäksi osoittaa merkintä, joka mahdollistaa alueelta saatavien puhtaiden ylijäämämaiden sijoittamisen ja kumpareen muotoilun. Pysäköintipaikkojen mitoitukseksi tulisi osoittaa 2 ap/asunto myös AP-kortteleissa.

Vesijohdon painetaso (noin + 66 m) saattaa olla liian alhainen kortteleiden 1528 ja 1530 joidenkin tonttien kohdalla. Tuusulan seudun vesilaitos tutkii mahdollisuutta nostaa painetasoa.

Vastine:

Kaavaluonnokseen on tehty seuraavat tarkistukset: pysäköintipaikkojen määrä kaikissa kortteleissa 2 ap/asunto, katujen ja kääntöpaikkojen mitoitus on tarkistettu sekä Paippistentien katualuetta levennetty siten, että tien itäpuolelle voidaan sijoittaa erillinen kevytliikenneväylä.

Kortteleiden 1536-1538 välinen puistoalue merkitään asemakaavassa pihakaduksi, jolloin se voidaan rakentaa aukiomaiseksi ja läpiajo on sallittu.

Puhtaille ylijäämämassoille on osoitettu kaksi läjityspaikkaa (km) pohjoiselta viheralueelta. Kumpareet tulee maisemoida ja istuttaa viheralueelle sopivalla tavalla.

Vesijohdon alhainen painetaso ei edellytä muutoksia asemakaavaa, koska vesilaitos tutkii mahdollisuutta nostaa painetasoa.

Liikennevirasto, lausunto 4.11.2011 ja 14.2.2012

Lausunnoissa muistutettiin maakuntakaavaan tulevasta Lentoradan (Helsinki-Pietari) linjauksesta.

Vastine:

Maakuntakaavaluonnoksessa on esitetty kaksi vaihtoehtoa lentoradalle. Pohjoinen linjausvaihtoehto kulkee Nikkilän pohjoispuolelta ja sen etäisyys Kartanrinteen asemakaava-alueeseen on noin 0,5 - 1 km. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaluonnokseen.

Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, lausunto 3.2.2012

Kaava-alueella sijaitsee Tuusulan seudun vesilaitoksen yhdysvesijohto. Putki sijaitsee kaavaluonnoksen EV- ja VL-alueilla, eikä näin ollen

Dimensioneringen av gator och vändplatser bör kontrolleras och plats reserveras längs Paipisvägen för en separat cykel- och gångbana. I utlåtandet föreslås att kvarteren 1536–1538 ska förtydligas för gatornas del. I grönområdet borde därtill anvisas en beteckning som gör det möjligt att transportera överflödiga rena jordmassor från planeringsområdet till grönområdet och forma en kulle av dem. Dimensioneringen av bilplatser borde vara 2 bilplatser/bostad även i AP-kvarteren.

Det kan hända att trycket i vattenledningen (ca + 66 m) är för lågt på vissa tomter i kvarteren 1528 och 1530. Samkommunen för Tusby vattenverk undersöker möjligheten att höja trycket.

Bemötande:

Följande justeringar har gjorts i planutkastet: antalet parkeringsplatser i alla kvarter är 2 bilplatser/bostad, dimensioneringen av gatorna och vändplatserna har justerats och gatuområdet vid Paipisvägen har bredats så att en fristående cykel- och gångbana kan placeras på vägens östra sida.

Parkområdet mellan kvarteren 1536–1538 betecknas i detaljplanen som gårdsgata, varvid den kan byggas likt ett torg med tillåten genomfartskörning.

För rena, överflödiga jordmassor har två uppläggningsplatser (km) reserverats i det norra grönområdet. Kullarna ska formas och planteras på ett sätt som lämpar sig för grönområdet.

Det låga trycket i vattenledningen förutsätter inga ändringar i detaljplanen eftersom vattenverket undersöker möjligheten att höja trycket.

Trafikverket, utlåtanden 4.11.2011 och 14.2.2012

I utlåtandena påminde Trafikverket om flygbanan (Helsingfors–S:t Petersburg) som kommer att tas med i landskapsplanen.

Bemötande:

Två alternativ till flygbanan har lagts fram i utkastet till landskapsplan. Den norra linjen går norr om Nickby och avståndet från den till Herrgårdsbrinkens detaljplaneområde är ca 0,5–1 km. Utlåtandet medför inga ändringar i planutkastet.

Samkommunen Tusbynejdens vattenverk, utlåtande 3.2.2012

Tusbynejdens vattenverks förbindelseledning går genom området. Ledningen finns i EV- och VL-områdena i planutkastet och därmed torde det inte

tarvinne siirtotoimenpiteitä. Kaava-alue ei ole Tuusulan seudun vesilaitoksen intressissä olevalla pohjavesialueella.

Vastine:

Asemakaava ei edellytä vesilaitoksen yhdysvesijohdon siirtämistä. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaluonnokseen.

Museovirasto, lausunto 29.2.2012

Kaava-alueella ei ole Museoviraston tietojen mukaan muinaismuistolain rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, joten Museovirastolla ei ole huomautettavaa kaavamuutoksesta.

Vastine:

Lausunto ei edellytä muutoksia asemakaavaan.

Itä-Uudenmaan maakuntamuseo / Porvoon Museo, lausunto 2.3.2012

Lausunnon esitetään, että rakentamistapaohjeet tulisi olla kaavan selostuksen liitteinä.

Vastine:

Rakentamistapaohjeet laaditaan asemakaavan ehdotusvaiheessa ja ne on lisätty kaavaselostuksen liitteeksi.

ELY-keskus, 6.3.2012

ELY-keskus edellyttää, että pohjavesialueen kaavamääräyksiä täydennetään siten, että ne varmistavat, ettei ojituksilla tai maankaivuilla aiheuteta pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Lisäksi mahdolliset maa- tai kalliolämpöjärjestelmät eivät saa aiheuttaa haittoja pohjavedelle. Kaavamerkintä /pv tulee osoittaa vain niille korttelialueille, jotka ovat pohjavesialueella. Merkintä tulee osoittaa myös katualueille pohjavesialueella.

Vastine:

Kaavamääräykseen on lisätty pohjavesialueen raja (pv) sekä pohjaveden suojelumääräys, joka sisältää mm. seuraavat määräykset:

- Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen.
- Suunniteltaessa maa- tai kalliolämpöjärjestelmää pohjavesialueelle, tulee osoittaa järjestelmän haittomuus pohjavedelle.

finnas något behov av att flytta den. Planområdet ingår inte i det grundvattenområde som är av intresse för Tusbynejdens vattenverk.

Bemötande:

Detaljplanen kräver inte att vattenverkets förbindelseledning flyttas. Utlåtandet medför inga ändringar i planutkastet.

Museiverket, utlåtande 29.2.2012

Museiverket känner inte till att det skulle finnas fasta fornlämningar som fridlysts med stöd av lagen om fornminnen, och därför har Museiverket inget att anmärka på planändringen.

Bemötande:

Utlåtandet förutsätter inga ändringar i detaljplanen.

Östra Nylands landskapsmuseum/Borgå Museum, utlåtande 2.3.2012

I utlåtandet föreslås att byggsättsanvisningar borde finnas som bilaga till planbeskrivningen.

Bemötande:

Byggsättsanvisningar utarbetas i detaljplanens förslagskede och har bifogats planbeskrivningen.

ELY-centralen, 6.3.2012

ELY-centralen förutsätter att planbestämmelserna om grundvattenområdet kompletteras så att de säkerställer att dränering eller grävning inte ger upphov till förändringar i kvaliteten på grundvattnet eller bestående förändringar i grundvattnets höjdnivå. Därtill får eventuella jord- eller bergvärmesystem inte ha några skadliga konsekvenser för grundvattnet. Planbeteckningen /pv bör bara anvisas i de kvartersområden som ligger i grundvattenområdet. Beteckningen ska också anvisas för gatuområden i grundvattenområdet.

Bemötande:

Grundvattenområdets gräns (pv) har fogats till planbestämmelserna liksom en bestämmelse om att skydda grundvattnet som innehåller bl.a. följande:

- Byggbande, dränering och grävning ska utföras så att kvaliteten på grundvattnet inte förändras eller så att det uppkommer bestående förändringar i grundvattnets höjd.
- När mark- eller bergvärmesystem planeras i grundvattenområdet ska en plan för systemet påvisa att det är oskadligt för grundvattnet.

Päivi Linnapuomi, mielipide 5.2.2012

Mielipiteessä pidetään hyvänä, että kaavaluonnoksessa on osoitettu riittävästi viheralueita eikä rakentaminen ole liian tiivistä. Lisäksi todetaan, että on hyvä, että tässä vaiheessa ei tule läpiajoa Kylävuorentieltä.

Vastine: Mielipide ei aiheuta muutoksia kaavaluonnokseen.

Juha Salo, mielipide 2.2.2012

Mielipiteessä tuodaan esiin korttelin 1526 aiheuttama liikenteen lisäys Ruistielle. Kortteli on kaavaluonnoksessa suunniteltu liittyväksi Ruistien päähän. Ruistietä pidetään pihakatuna, joka on suunniteltu muutaman omakotiasukkaan tarpeisiin. Talvisin katu on 1 ½ auton levyinen eikä siinä ole jalkakäytävää. Liikenteen lisäys voisi olla siedettävä, mikäli kortteli olisi osoitettu erillispientalojen alueeksi vaikkapa neljälle talolle.

Mielipiteessä ehdotetaan vaihtoehtoisia ratkaisuja korttelin 1526 katuyhteydelle ja sijainnille. Kortteli tulisi liittyä Kartanonrinteen uuteen alueeseen liikenneyhteyksien suhteen.

Vastine: Kaavaluonnosta on muutettu siten, että kortteliin 1526 on osoitettu ajoyhteys Kartanonrinteen puolelta kevyelle liikenteelle osoitettua katua pitkin. Kadulla on merkintä pp/t, joka sallii tontille ajon.

Jarmo Pelkonen, mielipide 2.2.2012

Kortteli 1526 lisää Ruistien liikennettä oleellisesti. Tie on kapea ja sen varrella asuu paljon lapsia, eikä sitä ole mitoitettu kasvavalle liikennemäärälle. Mielipiteessä ehdotetaan vaihtoehtoisia liikenneyhteyksiä kortteliin 1526 Kartanonrinteen puolelta tai korttelin siirtämistä kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevalle viheralueelle.

Vastine: Kaavaluonnosta on muutettu siten, että kortteliin 1526 on osoitettu ajoyhteys Kartanonrinteen puolelta kevyelle liikenteelle osoitettua katua pitkin. Kadulla on merkintä pp/t, joka sallii tontille ajon.

Pär-Erik Sjöström, mielipide 21.2.2012

Alueen katunimistö pitäisi suunnitella Nikkilän kartanon alueen mukaisesti. Alueelle voisi sijoittaa Kuusalun puiston.

Vastine: Kaava-alueen nimistö perustuu paikalliseen nimistöön ja luontoon. Sipoon ystävyyskunnan Kuusalulle nimettävää puistoa ei ole sijoitettu Kartanonrinteen alueelle, koska Kuusalun puisto tulisi sijoittaa keskeisemmälle paikalle Nikkilään. Tavoitteena on nimetä tulevalta Jokilaakson asemakaava-alueelta puisto Kuusalun mukaan.

Päivi Linnapuomi, åsikt 5.2.2012

Linnapuomi anser att det är positivt att tillräckligt med grönområden har anvisats i planutkastet och att byggandet inte är för tätt. Vidare konstaterar Linnapuomi att det är bra att ingen genomfartskörning från Bybergsvägen tillåts i det här skedet.

Bemötande: Åsikten medför inga ändringar i planutkastet.

Juha Salo, åsikt 2.2.2012

Salon lyfter fram ökningen i trafiken på Rågvägen som förorsakas av kvarter 1526. I planutkastet har kvarteret anslutits till ändan av Rågvägen. Rågvägen betraktas som en gårdsgata och har planerats för ett fåtal egnahemsinvånare. Om vintrarna är gatan 1½ bilar bred och den saknar trottoar. Ökningen av trafiken kunde vara rimlig om kvarteret hade anvisats som område för t.ex. fyra fristående småhus.

Salon föreslår alternativa lösningar till kvarterets 1526 gatuförbindelse och placering. Kvarteret borde beträffande trafikförbindelserna anslutas till det nya området i Herrgårdsbrinken.

Bemötande: Planutkastet har ändrats så att en körförbindelse till kvarter 1526 har anvisats från Herrgårdsbrinkens sida längs en gata som anvisats för lätt trafik. Gatan har beteckningen pp/t, vilken tillåter körning till tomterna.

Jarmo Pelkonen, åsikt 2.2.2012

Kvarter 1526 kommer att väsentligt öka trafiken på Rågvägen. Vägen är smal och det bor många barn längs den. Den är inte dimensionerad för den växande trafikvolymen. Pelkonen föreslår alternativa trafikförbindelser till kvarter 1526 från Herrgårdsbrinken eller att kvarteret flyttas till grönområdet i den norra delen av planområdet.

Bemötande: Planutkastet har ändrats så att en körförbindelse till kvarter 1526 har anvisats från Herrgårdsbrinkens sida längs en gata som anvisats för lätt trafik. Gatan har beteckningen pp/t, vilken tillåter körning till tomterna.

Pär-Erik Sjöström, åsikt 21.2.2012

Gatunamnen i området borde planeras i enlighet med Nickby Gårds område. En park som skulle heta Kuusaluparken kunde förläggas till området.

Bemötande: Planområdets namnbestånd grundar sig på lokala namn och natur. I Herrgårdsbrinkens område har ingen park uppkallats efter kommunens vänort Kuusalu, eftersom en sådan park borde ha ett mer centralt läge i Nickby. Tanken är att en park i det kommande detaljplaneområdet Ådalen ska uppkallas efter Kuusalu.

Ehdotusvaiheen lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

Asemakaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymältä, Liikennevirastolta, Porvoon kaupungin terveydensuojelulta, Uudenmaan ELY-keskuksesta, Keravan Energia –yhtiöiltä ja Itä-Uudenmaan maakuntamuseolta (Porvoon museo), Museovirastolta, Sipoon kunnan katu- ja viheralueet- sekä vesihuoltoyksiköiltä ja Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta (yhteensä 9 kpl). Lisäksi Uudenmaan liitto ilmoitti 3.5.2012, ettei anna lausuntoa. Yhtään muistutusta ei saapunut.

Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä 11.4.2012

Vesilaitos viittaa lausunnossaan Sipoon kunnan vesihuoltoyksikön huomioon vesijohdon painetasosta (Vesijohdon painetaso (noin + 66 m) saattaa olla liian alhainen kortteleiden 1528 ja 1530 joidenkin tonttien kohdalla). Vesilaitos selvittää asiaa yhdessä kunnan vesihuoltoyksikön kanssa.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

Liikennevirasto 23.4.2012

Liikennevirasto toteaa, että Kartanonrinteen kaava-alueen kohdalta kulkee yksi Itäradan (Lentoradan) linjausvaihtoehdoista.

Vastine:

Maakuntakaavan mukainen ratalinjaus kulkee noin 0,5 - 1 km etäisyydellä Kartanonrinteen alueesta. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

Porvoon kaupungin terveydensuojelu / Borgå stad hälsoskyddssektionen 4.5.2012

Lausunnossa esitetään kortteleihin 1522 ja 1527 määräystä rakennusten ulkovaipan ääneneristävyydelle. Liikenteen aiheuttama melu asunnon sisätiloissa ei saa ylittää asumisterveysohjeen meluraja-arvoja $35 \text{ dB } L_{\text{Aeq},07-22 \text{ h}}$ ja $30 \text{ dB } L_{\text{Aeq},22-07 \text{ h}}$.

I utlåtandet framförs en bestämmelse om yttermantelns ljudisolering för byggnaderna i kvarteren 1522 och 1527. Trafikbullret inne i byggnaden får inte överskrida gränsvärden för buller $35 \text{ dB } L_{\text{Aeq},07-22 \text{ h}}$ ja $30 \text{ dB } L_{\text{Aeq},22-07 \text{ h}}$ enligt anvisningen om boendehälsa.

Vastine:

Kartanonrinteen alueelle laaditun meluselvityksen perusteella rakennusten julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset ovat koko alueella alle 25 dB. Alle 25 dB:n vaatimuksia ei ole tarpeen esittää asemakaavassa, koska ne täyttyvät normaalilla rakentamistavalla. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen. Kaavaselostusta on täydennetty meluselvityksen tietojen osalta.

Bemötande:

På basen av bullerutredningen, som utarbetats för Herrgårdbrinken, är ljudisoleringskraven under 25 dB för byggnadernas fasader på hela området. Det finns inget behov att i detaljplanen ställa ljudisoleringskrav som är under 25 dB, då dessa uppfylls genom normala byggnadssätt. Utlåtandet förorsakar inga ändringar i detaljplaneförslaget. Planbeskrivningen har kompletterats med bullerutredningens uppgifter.

Uudenmaan ELY-keskus 7.5.2012

ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

Keravan Energia –yhtiöt 7.5.2012

Lausunnossa esitetään lisättäväksi kaksi puistomuuntamopaikkaa viheralueille. Lisäksi todetaan, että kallio- tai maalämpöjärjestelmän kannalta kaava on teknisesti toteuttamiskelpoinen.

Vastine:

Asemakaavaehdotukseen on lisätty viheralueille paikat kahdelle puistomuuntamolle. Korjaus ei edellytä asemakaavan asettamista uudelleen nähtäville.

Itä-Uudenmaan maakuntamuseolta (Porvoon museo) 8.5.2012

Porvoon museo esitti luonnosvaiheessa, että kaava-aineistoon on liitettävä rakentamistapaohjeet. Porvoon museolla ei ole huomauttamista asemakaavaehdotuksesta.

Vastine:

Lausunto ei edellytä muutoksia kaavaehdotukseen.

Sipoon kunta, katu- ja viheralueet ja vesihuolto 8.5.2012

Lausunnossa esitettiin seuraavia asioita:

1. Rinnepolku voitaisiin muuttaa katualueeksi, joka erotettaisiin Ruistiestä viherkaistalla.
2. Kartanonrinteen pääte tulisi suunnitella siten, että katua voidaan myöhemmin jatkaa koilliseen normaalin levyisenä.
3. Paippistentie tulisi jättää pois asemakaavasta, jolloin se säilyisi valtion tienä.
4. Korttelin 1525 LPA-alueet voisi sisällyttää tonttiin. Pysäköintialueen voisi sijoittaa tonttien väliin siten, että sen avulla tasattaisiin tonttien välistä korkeuseroa.
5. Vesijohdon painetaso (+ 66m) voi joillakin kortteleiden 1528 ja 1530 tonteilla olla alhainen. Painetaso voitaneen nostaa kesällä 2013.
6. Energiahuollolle varattu tontti pohjavesialueella ei liene hyvä ratkaisu.

Vastine:

1. Rinnepolku on asemakaavassa kevyen liikenteen aluetta, koska näin sen käyttötarkoitus (kevyt liikenne ja tontille ajo) näkyy asemakaavassa. Alueen muuttaminen kaduksi edellyttäisi kääntöpaikkaa, joka on vaikeasti sovitettavissa kaavaan. Kaavaa on korjattu siten, että Rinnepolun Ruistien puoleinen pää on osoitettu vain kevyelle liikenteelle (pp, ei tontille ajoa), jotta läpiajokielto on luettavissa asemakaavasta.
2. Kartanonrinteen päätteeseen ei ole suunniteltu



jatkamismahdollisuutta, koska tämä ei ole Nikkilän taajaman laajenemissuunta. Kadun päähän liittyvä viheraluekaistale on 10 metrin levyinen, joten hidasteen avulla kadun jatkaminen on periaatteessa mahdollista.

3. Asemakaavaa on muutettu siten, että Paippistentie on jätetty pois asemakaavasta Pohjanmetsäntien pohjoispuolelta. Tiealue muutetaan asemakaavassa katualueeksi niiltä osin, missä asemakaavoitettua aluetta on kadun molemmin puolin.
4. Korttelin 1525 suunnittelussa on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja. Pysäköintialueen sijoittaminen tonttien väliin todettiin huonoksi vaihtoehdoksi näkemäalueiden vuoksi: ajoliittymä tulisi kadun sisäkaarteeseen. Tontin käytönkään kannalta se ei olisi ollut edullisin vaihtoehto, koska pysäköintialueen muoto olisi joko haitannut asuinrakennusten sijoittelua tai pysäköintialueesta olisi tullut kiilamaisena osittain ylilevää ja tehoton. LPA-alueet liittyvät asuinkortteleihin, joten niiden toteuttamisesta ei tule kunnalle kustannuksia eikä niiden yhdistäminen tontteihin näin vaikuttaisi asemakaavan toteuttamiseen.
5. Painetasoon liittyvä ongelma on käytyjen keskustelujen perusteella ratkaistavissa, joten se ei aiheuta muutoksia asemakaavaehdotukseen.
6. Energiahuollolle varattu tontti on tarkoitettu paikallisen lämmöntuotantoyksikön jakelu- ja ohjausyksikön käyttöön. Tontille on osoitettu /pv -merkintä, joka edellyttää pohjaveden suojelumääräyksien huomioimista rakentamisessa. Mahdollisen maa- tai kalliolämpöjärjestelmän suunnittelussa on osoitettava järjestelmän haitattomuus pohjavedelle.

Museovirasto 9.5.2012

Alueelta ei tunneta muinaismuistolain rauhoittamia tai tarkoittamia kiinteitä muinaisjäänneksiä. Museovirastolla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotukseen.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

Itä-Uudenmaan Pelastuslaitos 9.5.2012

Lausunnossa esitetään, että kaavamääräyksiin lisätään tarkennus: ”Rakennettaessa lähemmäksi kuin neljä metriä (tontin rajasta) tarvitaan naapurin suostumus sekä otettava huomioon Suomen rakentamismääräyskokoelman paloturvallisuusmääräykset.” Lisäksi pohjaveden suojelumääräyksiin esitetään lisättäväksi pysäköintialueita koskeva määräys, esimerkiksi muodossa ”Ajoneuvojen pysäköintiin käytettävät alueet on päällystettävä vettä ja kemikaaleja läpäisemättömällä materiaalilla sekä varustettava öljynerotuskaivolla.”

Vastine:

Rakennuslupaprosessissa käsitellään lähemmäs kuin 4 metrin päähän tontinrajasta haettua rakentamista vallitsevan lainsäädännön pohjalta. Asemakaavamääräyksiin ei ole tarkoituksen mukaista kirjoittaa viittauksia lakeihin, jotka ovat joka tapauksessa voimassa ja asemakaavamääräyksiä voimakkaampia. Kaavamääräyksiin on lisätty pysäköintialueita koskeva määräys lausunnossa esitetyllä tavalla.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	753 Sipoo	Täyttämispvm	19.06.2012
Kaavan nimi	Kartanonrinne		
Hyväksymispvm	18.06.2012	Ehdotuspvm	02.04.2012
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	06.10.2011
Hyväksymispykälä	61	Kunnan kaavatunnus	NG 5
Generoitu kaavatunnus	753V180612A61		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	18,5787	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	17,3598
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,2189

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	18,5787	100,0	16099	0,09	17,3598	16099
A yhteensä	6,6582	35,8	15999	0,24	6,6582	15999
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	6,6161	35,6			6,1168	
R yhteensä						
L yhteensä	3,5376	19,0			2,8180	
E yhteensä	1,7668	9,5	100	0,01	1,7668	100
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	18,5787	100,0	16099	0,09	17,3598	16099
A yhteensä	6,6582	35,8	15999	0,24	6,6582	15999
A	1,2445	18,7	3000	0,24	1,2445	3000
AO	5,4137	81,3	12999	0,24	5,4137	12999
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	6,6161	35,6			6,1168	
VP	0,4501	6,8			-0,0492	
VL	6,1660	93,2			6,1660	
R yhteensä						
L yhteensä	3,5376	19,0			2,8180	
Kadut	2,6801	75,8			2,6801	
Pihakadut	0,6223	17,6			0,6223	
Kev.liik.kadut	0,0814	2,3			0,0814	
LT					-0,7196	
LPA	0,1538	4,3			0,1538	
E yhteensä	1,7668	9,5	100	0,01	1,7668	100
EN	0,0905	5,1	100	0,11	0,0905	100
EV	1,6763	94,9			1,6763	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	753 Sibbo	Datum för ifyllning	19.06.2012
Planens namn	Herrgårdsbrinken		
Datum för godkännande	18.06.2012	Förslagsdatum	02.04.2012
Godkännare	V-kommunfullmäktige	Dat. för meddel. om anh.gör.	06.10.2011
Godkänd enligt paragraf	61	Kommunens plankod	NG 5
Genererad plankod	753V180612A61		
Planområdets areal [ha]	18,5787	Ny detaljplaneareal [ha]	17,3598
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	1,2189

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

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m²vy]	Exploateringsgrad [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m²vy +/-]
Sammanlagt	18,5787	100,0	16099	0,09	17,3598	16099
A sammanlagt	6,6582	35,8	15999	0,24	6,6582	15999
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	6,6161	35,6			6,1168	
R sammanlagt						
L sammanlagt	3,5376	19,0			2,8180	
E sammanlagt	1,7668	9,5	100	0,01	1,7668	100
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

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

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

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	18,5787	100,0	16099	0,09	17,3598	16099
A sammanlagt	6,6582	35,8	15999	0,24	6,6582	15999
A	1,2445	18,7	3000	0,24	1,2445	3000
AO	5,4137	81,3	12999	0,24	5,4137	12999
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	6,6161	35,6			6,1168	
VP	0,4501	6,8			-0,0492	
VL	6,1660	93,2			6,1660	
R sammanlagt						
L sammanlagt	3,5376	19,0			2,8180	
Gator	2,6801	75,8			2,6801	
Gårdsgator	0,6223	17,6			0,6223	
Lättrafikgat.	0,0814	2,3			0,0814	
LT					-0,7196	
LPA	0,1538	4,3			0,1538	
E sammanlagt	1,7668	9,5	100	0,01	1,7668	100
EN	0,0905	5,1	100	0,11	0,0905	100
EV	1,6763	94,9			1,6763	
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						