



**NG  
9**

**Pohjanniityn asemakaava ja asemakaavan  
muutos**

**Detaljplan och detaljplaneändring för  
Norrängen**

Kaavaselostus  
Planbeskrivning

15.6.2020

ASIA / ÄRENDE

507/2019



**SIPOO  
SIBBO**

Asemakaava koskee seuraavia tiloja tai osia niistä:  
753-423-23-72 ja 753-423-6-119.

Alue kuuluu Nikkilän maarekisterikylään (423).

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 1538, 1539, 1540, 1541 ja 1542, sekä katu-, lähivirkistys- ja puistoalueita. Uuden asemakaava-alueen pinta-ala on noin 5,6 ha. Asemakaava korvaa voimassa olevat asemakaavat.

Tämä selostus liittyy 15.6.2020 päivättyyn asema-  
kaavakarttaan (1:1000).

Kaavaselostus sekä kaavakartta määräyksineen  
julkaistaan kunnan internet-sivuilla: [www.sipoo.fi/  
ase-  
makaavat](http://www.sipoo.fi/ase-<br/>makaavat)

Selostuksen valokuvat © Sipoon kunnan kaavo-  
tussyksikkö (ellei toisin mainittu valokuvan yhteydes-  
sä).

Selostuksen ovat laatineet Dennis Söderholm ja  
Niko Mäkinen. Sen on kääntänyt ruotsiksi Monika  
Sukoinen.

Detaljplanen berör följande fastigheter eller delar av  
dem: 753-423-23-72 och 753-423-6-119.

Området hör till jordregisterbyn Nickby (423).

Genom detaljplanen bildas kvarteren 1538, 1539,  
1540, 1541 och 1542 samt gatu- och parkområden  
och område för närrecreation. Det nya detaljplane-  
områdets areal är ca 5,6 ha. Detaljplanen åsidosätter  
de gällande detaljplanerna.

Beskrivningen gäller den 15.6.2020 daterade de-  
taljplanekartan (1:1 000).

Planbeskrivningen samt plankartan med bestäm-  
melser publiceras på kommunens webbplats: [www.sibbo.fi/detaljplaner](http://www.sibbo.fi/detaljplaner)

Fotografierna i beskrivningen © Sibbo kommuns  
planläggningsenhet (om inte annat nämns i sam-  
band med fotografiet).

Beskrivningen har utarbetats av Dennis Söderholm  
och Niko Mäkinen. Delar av den har översatts av  
Monika Sukoinen.



## Kaavan laatija

Dennis Söderholm, kaavoittaja, YKS 610

## Planens beredare

Dennis Söderholm, planläggare, YKS 610



Asemakaavan myötä Pohjanmetsäntietä jatketaan etelään (kuva lokakuusta 2019).

I och med detaljplanen fortsätter Norrskogsvägen mot söder (bilden från oktober 2019).

# Asemakaavatyyppien listaus ja selitykset

## Lista på typer av detaljplaner och förklaringar till dem

### VAIKUTUSILTAAN VÄHÄISET ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER SOM HAR RINGA VERKNINGAR

- Kunnan hallintosäännön mukaisesti jaosto päättää vaikutusiltaan vähäisten asemakaavojen hyväksymisestä MRL:n 52 §:n mukaisesti.
- Vaikutusiltaan vähäiset kaavat jaosto asettaa ehdotuksena nähtäville 14 vuorokaudeksi (MRA 27 §)
- Suppea valitusoikeus (MRL 191 §)
- Vaikutusiltaan vähäisiksi luetaan asemakaavamuutokset, joilla muutetaan korttelin käyttötarkoitusta vähäisessä määrin, sekä asemakaavamuutokset, jotka eivät muuta korttelin käyttötarkoitusta ja rakennusoikeutta tulee vain vähän lisää.
- Ei tehdä OAS:ia nähtäville, vaan kuulutetaan viereille kaavoitusohjelman yhteydessä.
- Med stöd av kommunens förvaltningsstadga beslutar sektionen i enlighet med MBL 52 § om godkännande av detaljplaner som är ringa till sina verkningar
- När det gäller detaljplaner som har ringa verkningar lägger sektionen förslaget fram offentligt för 14 dagar (MBF 27 §)
- Begränsad besvärsmätt (MBL 191 §)
- Till detaljplaner som har ringa verkningar räknas detaljplaneändringar enligt vilka ett kvarters användningsändamål ändras i ringa mån samt detaljplaneändringar som inte ändrar ett kvarters användningsändamål och som bara medför en ringa ökning av byggrätten.
- Inget PDB läggs fram offentligt, utan planen kunngörs anhängig i samband med planläggningsprogrammet.

### VAIKUTUSILTAAN MUUT KUIN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT - ANDRA DETALJPLANER ÄN SÅDANA SOM HAR BETYDANDE VERKNINGAR

- Kunnan hallintosäännön mukaisesti kunnanhallitus päättää asemakaavojen hyväksymisestä silloin kuin kyseessä ovat MRL:n 52 §:ssä tarkoitettut vaikutusiltaan muut kuin merkittävät asemakaavat
- Asemakaavamuutokset, joilla käyttötarkoitus muuttuu, mutta ei tule merkittävästi lisää rakennusoikeutta
- Asemakaavat, joiden maankäyttö oikeusvaikutuksen yleiskaavan mukaista ja alueella ei merkittävästi asutusta
- Tehdään OAS ja asetetaan se nähtäville
- Med stöd av kommunens förvaltningsstadga beslutar kommunstyrelsen i enlighet med MBL 52 § om andra planer än sådana som har betydande verkningar
- Ändringar av detaljplaner som innebär att användningsändamålet ändras, men byggrätten ökas inte nämnvärt
- Detaljplaner där markanvändningen är förenlig med en generalplan med rättsverkningar och det inte finns någon nämnvärd bebyggelse i området
- Ett PDB upprättas och läggs fram offentligt.

### VAIKUTUSILTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER MED BETYDANDE VERKNINGAR

- Valtuusto hyväksyy
- Muut kuin vaikutusiltaan vähäiset tai muut kuin merkittävät kaavat
- Tehdään OAS ja asetetaan se nähtäville
- Fullmäktige godkänner
- Planer med betydande verkningar som inte faller inom de två tidigare kategorierna ovan
- Ett PDB upprättas och läggs fram offentligt.

# Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet

## Planprocess och behandlingsskeden

Asianumero/ Ärendenummer

507/2019

### ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
  - Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella 7.11.2019
- 
- Program för deltagande och bedömning utarbetas
  - Anhängiggörandet av planen kungörs 7.11.2019

### VALMISTELUVAIHE - BEREDNINGSSKEDET

- Selvitysten laatiminen
  - Perusselvitykset ja tavoitteet -raportin laatiminen
- 
- Utredningar sammanställs
  - Rapport om basutredningar och målsättningar sammanställs

### EHDOTUSVAIHE - FÖRSLAGSSKEDET

- Kaavaehdotuksen laatiminen
  - Maankäyttöjaoston (9.3.2020) ja kunnanhallituksen käsittely (16.3.2020)
  - Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä 26.3.–27.4.2020
- 
- Planförslaget utarbetas
  - Behandling i markanvändningssektionen (9.3.2020) och kommunstyrelsen (16.3.2020)
  - Planförslaget läggs fram offentligt 26.3.–27.4.2020

### VASTINEET LAUSUNTOIHIN JA MUISTUTUKSIIN - BEMÖTANDEN TILL UTLÅTANDEN OCH ANMÄRKNINGAR

- Maankäyttöjaoston (20.5.2020) ja kunnanhallituksen käsittely (25.5.2020)
- Behandling i markanvändningssektionen (20.5.2020) och kommunstyrelsen (25.5.2020)

### KAAVAN HYVÄKSYMINEN - GODKÄNNANDE AV PLANEN

- Valtuusto hyväksyi kaavan 15.6.2020
- 
- Fullmäktige godkände planen 15.6.2020

### OSALLISTUMINEN - DELTAGANDET

Kaavan laatimisesta tai muuttamisesta voi tehdä aloitteen kunnanhallitukselle.

Förslag om att en plan ska utarbetas eller ändras kan lämnas in till kommunstyrelsen.

Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavan valmisteluaineistosta kaavan laatijalle.

Respons på programmet för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet av planen ges till planens utarbetare.

Mahdollisuus muistutuksen jättämiseen kaavaehdotuksesta kunnanhallitukselle.

Anmärkningar kan lämnas om planförslaget till kommunstyrelsen.

Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

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

# 1 Perus- ja tunnistetiedot

## Bas- och identifikationsuppgifter



### 1.1 Tunnistetiedot

**Kunta:** Sipoo

**Kunnan osa:** Nikkilän kartano

**Kiinteistöt:** 753-423-23-72 ja 753-423-6-119

**Kaavan nimi:** Pohjanniityn asemakaava ja asemakaavan muutos

**Kaavanumero:** NG 9

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Sipoon suurimman taajaman ja hallinnollisen keskuksen Nikkilän pohjoisosassa, Paippistentien varressa olevan Pohjanmetsäntien päässä, Kartanonrinteen omakotialueen länsi- ja lounaispuolella. Alue käsittää Kartanonrinteen omakotialueen ja Pohjanmetsäntien takaisen peltoalueen, ja sen pinta-ala on noin 5,6 ha.

### 1.1 Identifikationsuppgifter

**Kommun:** Sibbo

**Kommundel:** Nickby gård

**Fastigheter:** 753-423-23-72 och 753-423-6-119

**Planens namn:** Detaljplan och detaljplaneändring för Norrängen

**Plannummer:** NG 9

### 1.2 Planområdets läge

Detaljplaneområdet ligger i norra delen av Nickby, som är den största tätorten och förvaltningscentrum i Sibbo, vid ändan av Norrskogsvägen som utgår från Paipisvägen väst och sydväst om Herrgårdsbrinkens egnahemsområde. Området omfattar åkerområdet bakom Norrskogsvägen och egnahemsområdet. Arealen är ca 5,6 ha.



## 1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavan tarkoitus on luoda edellytykset uuden asuinalueen rakentamiselle Nikkilän pohjoisiin osiin Sipoon voimassa olevan yleiskaavan 2025 mukaisesti. Tavoitteena on mahdollistaa pientalovaltainen alue, jota reunustavat olemassa olevat asemakaavoitetut, omakotivaltaiset alueet sekä viheralueet. Alue sijaitsee virkistyksen ja palveluiden kannalta erinomaisella paikalla. Alue tukeutuu läheisen Nikkilän palveluihin, ja alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat Norrskogenin metsät ja ulkoilumaastot. Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2019–2023.

Alueelle on laadittu Nikkilän Kartano III -niminen kaavarunko ja ideasuunnitelma. Kaavatyössä hyödynnetään kaavarungon ideoita ja ratkaisuja, mutta ne eivät sido kavasuunnittelua.

## 1.3 Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för att bygga ett nytt bostadsområde i de norra delarna av Nickby i enlighet med ikraftvarande Generalplan för Sibbo 2025. Målet med planarbetet är att skapa förutsättningar för ett småhusdominerat bostadsområde som omges av grönområden och av områden som detaljplanerats tidigare främst för egnahemshus. Området har ett utmärkt läge med tanke på rekreation och service. Området nyttjar den närliggande servicen i Nickby och i omedelbar närhet ligger Norrskogens friluftsterräng. Planarbetet ingår i kommunens planläggningsprogram 2019–2023.

En planstomme och idéplan för Nickby gård III har utarbetats för området. I planarbetet tar man fasta på idéerna och lösningarna i planstommen, men de binder inte planeringen.



Suunnittelualue ilmakuvassa vuodelta 2017.

Flygbild av planeringsområdet år 2017.

## 1.4 Sisällysluettelo

|           |                                                                               |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>                                               | <b>6</b>  |
| 1.1       | Tunnistetiedot                                                                | 6         |
| 1.2       | Kaava alueen sijainti                                                         | 6         |
| 1.3       | Asemakaavan tarkoitus                                                         | 7         |
| 1.4       | Sisällysluettelo                                                              | 8         |
| 1.5       | Liitteet                                                                      | 9         |
| 1.6       | Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista | 12        |
| <b>2.</b> | <b>TIIVISTELMÄ</b>                                                            | <b>14</b> |
| 2.1       | Kaavaprosessin vaiheet                                                        | 14        |
| 2.2       | Asemakaava                                                                    | 15        |
| <b>3.</b> | <b>LÄHTÖKOHDAT</b>                                                            | <b>17</b> |
| 3.1       | Selvitys suunnittelualueen oloista                                            | 17        |
| 3.1.1     | Alueen yleiskuvaus                                                            | 17        |
| 3.1.2     | Luonnonympäristö                                                              | 18        |
| 3.1.3     | Rakennettu ympäristö                                                          | 21        |
| 3.1.4     | Maanomistus                                                                   | 25        |
| 3.1.5     | Aluetta koskevat sopimukset                                                   | 25        |
| 3.2       | Suunnittelutilanne                                                            | 25        |
| 3.2.1     | Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet                                     | 25        |
| 3.2.2     | Maakuntakaava                                                                 | 27        |
| 3.2.3     | Sipoon yleiskaava 2025                                                        | 27        |
| 3.2.4     | Osayleiskaava ja kaavarunko                                                   | 27        |
| 3.2.5     | Asemakaava                                                                    | 28        |
| 3.2.6     | Rakennusjärjestys                                                             | 28        |
| 3.2.7     | Pohjakartta                                                                   | 28        |
| 3.2.8     | Rakennuskiellot                                                               | 28        |
| 3.2.9     | Suojelupäätökset                                                              | 28        |
| <b>4.</b> | <b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>                                       | <b>34</b> |
| 4.1       | Asemakaavan suunnittelun tarve                                                | 34        |
| 4.2       | Asemakaavasuunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset              | 35        |
| 4.3       | Osallistuminen ja yhteistyö                                                   | 35        |
| 4.3.1     | Osalliset                                                                     | 35        |
| 4.3.2     | Vireilletulo                                                                  | 35        |
| 4.3.3     | Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt                                     | 35        |
| 4.3.4     | Viranomaisyhteistyö                                                           | 37        |
| 4.4       | Asemakaavan tavoitteet                                                        | 37        |
| 4.4.1     | Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset                                | 37        |
| 4.4.2     | Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet                                       | 38        |
| 4.4.3     | Prosessin aikana syntyneet tavoitteet                                         | 39        |



|           |                                                       |           |
|-----------|-------------------------------------------------------|-----------|
| <b>5.</b> | <b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>                             | <b>40</b> |
| 5.1       | Kaavan rakenne                                        | 40        |
| 5.1.1     | Mitoitus                                              | 41        |
| 5.1.2     | Palvelut                                              | 41        |
| 5.2       | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen | 42        |
| 5.3       | Aluevaraukset                                         | 43        |
| 5.3.1     | Korttelialueet                                        | 43        |
| 5.3.2     | Muut alueet                                           | 45        |
| 5.4       | Kaavan vaikutukset                                    | 47        |
| 5.4.1     | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön                  | 48        |
| 5.4.2     | Vaikutukset luonnonympäristöön                        | 48        |
| 5.4.3     | Vaikutukset kuntatalouteen                            | 49        |
| 5.4.4     | Energia- ja ilmastovaikutukset                        | 50        |
| 5.4.5     | Sosiaaliset vaikutukset                               | 50        |
| 5.4.6     | Vaikutukset maisemaan                                 | 51        |
| 5.5       | Ympäristön häiriötekijät                              | 51        |
| 5.6       | Asemakaavamerkinnot ja -määräykset                    | 51        |
| 5.7       | Nimistö                                               | 52        |
| <b>6.</b> | <b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>                           | <b>53</b> |
| 6.1       | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat | 53        |
| 6.2       | Toteuttaminen ja ajoitus                              | 54        |
| 6.3       | Toteutuksen seuranta                                  | 54        |

Valokuvat

©Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö (ellei muuta mainita)

## 1.5 Liitteet

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Asemakaavakartan pienennös
- Liite 3. Asemakaavan merkinnot ja määräykset
- Liite 4. Havainnepiirros
- Liite 5. Rakennustapaohje
- Liite 6. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 7. Hulevesisuunnitelma
- Liite 8. Rakennettavuusselvitys
- Liite 9. Vastineet mielipiteisiin, muistutuksiin ja lausuntoihin

## 1.4 Innehållsförteckning

|           |                                                                            |           |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER</b>                                   | <b>6</b>  |
| 1.1       | Identifikationsuppgifter                                                   | 6         |
| 1.2       | Planområdets läge                                                          | 6         |
| 1.3       | Detaljplanens syfte                                                        | 7         |
| 1.4       | Innehållsförteckning                                                       | 10        |
| 1.5       | Bilagor                                                                    | 11        |
| 1.6       | Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen | 12        |
| <br>      |                                                                            |           |
| <b>2.</b> | <b>SAMMANDRAG</b>                                                          | <b>14</b> |
| 2.1       | Olika skeden i planprocessen                                               | 14        |
| 2.2       | Detaljplanen                                                               | 15        |
| <br>      |                                                                            |           |
| <b>3.</b> | <b>UTGÅNGSPUNKTER</b>                                                      | <b>17</b> |
| 3.1       | Utredning om förhållandena i planeringsområdet                             | 17        |
| 3.1.1     | En allmän beskrivning av området                                           | 17        |
| 3.1.2     | Naturmiljön                                                                | 18        |
| 3.1.3     | Den byggda miljön                                                          | 21        |
| 3.1.4     | Markägoförhållanden                                                        | 24        |
| 3.1.5     | Avtal som berör området                                                    | 25        |
| 3.2       | Planeringssituationen                                                      | 25        |
| 3.2.1     | Riksomfattande mål för områdsanvändningen                                  | 25        |
| 3.2.2     | Landskapsplan                                                              | 27        |
| 3.2.3     | Generalplan för Sibbo 2025                                                 | 27        |
| 3.2.4     | Delgeneralplan och planstomme                                              | 27        |
| 3.2.5     | Detaljplan                                                                 | 28        |
| 3.2.6     | Byggnadsordning                                                            | 28        |
| 3.2.7     | Grundkarta                                                                 | 28        |
| 3.2.8     | Byggförbud                                                                 | 28        |
| 3.2.9     | Skyddsbeslut                                                               | 28        |
| <br>      |                                                                            |           |
| <b>4.</b> | <b>OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN</b>                          | <b>34</b> |
| 4.1       | Behovet av detaljplanering                                                 | 34        |
| 4.2       | Planeringsstart och beslut som gäller den                                  | 35        |
| 4.3       | Deltagande och samarbete                                                   | 35        |
| 4.3.1     | Intressenter                                                               | 35        |
| 4.3.2     | Anhängiggörande                                                            | 35        |
| 4.3.3     | Deltagande och växelverkan                                                 | 35        |
| 4.3.4     | Myndighetssamarbete                                                        | 37        |
| 4.4       | Mål för detaljplanen                                                       | 37        |
| 4.4.1     | Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen                        | 37        |
| 4.4.2     | Mål enligt utgångsmaterialet                                               | 38        |
| 4.4.3     | Mål som uppkommit under processen                                          | 39        |

|           |                                               |           |
|-----------|-----------------------------------------------|-----------|
| <b>5.</b> | <b>REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN</b>           | <b>40</b> |
| 5.1       | Planens struktur                              | 40        |
| 5.1.1     | Dimensionering                                | 41        |
| 5.1.2     | Service                                       | 41        |
| 5.2       | Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet      | 42        |
| 5.3       | Områdesreserveringar                          | 43        |
| 5.3.1     | Kvartersområden                               | 43        |
| 5.3.2     | Övriga områden                                | 45        |
| 5.4       | Planens konsekvenser                          | 47        |
| 5.4.1     | Konsekvenser för den byggda miljön            | 48        |
| 5.4.2     | Konsekvenser för naturmiljön                  | 48        |
| 5.4.3     | Konsekvenser för kommunekonomin               | 49        |
| 5.4.4     | Konsekvenser för energi och klimat            | 50        |
| 5.4.5     | Sociala konsekvenser                          | 50        |
| 5.4.6     | Konsekvenser för landskapet                   | 51        |
| 5.5       | Störande faktorer i miljön                    | 51        |
| 5.6       | Planbeteckningar och planbestämmelser         | 51        |
| 5.7       | Namn                                          | 52        |
| <br>      |                                               |           |
| <b>6.</b> | <b>GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN</b>           | <b>53</b> |
| 6.1       | Planer som styr och åskådliggör genomförandet | 53        |
| 6.2       | Genomförande och tidsplanering                | 54        |
| 6.3       | Uppföljning av genomförandet                  | 54        |

Fotografier

©Sibbo kommuns planläggningsenhet (om inte annat nämns)

## 1.5 Bilagor

- Bilaga 1. Program för deltagande och bedömning
- Bilaga 2. Förminskning av detaljplanekartan
- Bilaga 3. Beteckningar och bestämmelser i detaljplanen
- Bilaga 4. Illustrationsplan
- Bilaga 5. Byggsättsanvisningar
- Bilaga 6. Blankett för uppföljning av detaljplanen
- Bilaga 7. Dagvattenplan
- Bilaga 8. Byggbarhetsutredning
- Bilaga 9. Sammanfattning av utlåtanden och åsikter samt bemötanden av dessa



## 1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

Tätä asemakaavaa varten laaditut selvitykset:

- Pohjanniitty. Hulevesien hallintasuunnitelma (Ramboll 2020)

Muut kaavatyön pohjana käytetyt selvitykset:

- Sipoon Nikkilän liikenneselvitys ja suunnitelma (Sito, 2013)
- Nikkilän rakennusperintöselvitys (Livady Oy, luonnos 2020)
- Nikkilän maisemahistoriallinen selvitys (WSP, 2020)
- Nikkilän kartanon keskuksen ja aseman asemakaavan luontoselvitys (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, 2019)
- Kartanonrinteen asemakaava-alue, Nikkilä, Sipoo, rakennettavuusselvitys (Insinööritoimisto Severi Anttonen Ky, 2011)
- Kysymys Nikkilästä/Kartano III (Sipoon kunta, 2014)
- Kartanon kaavarunkoalueen hulevesiselvitys (FCG, 2012)
- Happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja ominaisuudet Sipoossa (Geologian tutkimuskeskus, 2016)
- NG8 Nikkilän kartanon keskuksen ja asemanseudun asemakaavan rakennettavuusselvitys (Ramboll, 2019)

Svärdfeltin entisen ampumaradan tutkimukset:

- Svärdfeltin entisen ampumaradan maaperän jatkotutkimukset (Jaakko Pöyry Infra, Maa ja Vesi Oy, 2000)
- Svärdfeltin ampumarata. Ympäristötekniset lisätutkimukset (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 2012)

## 1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen

Utredningar som gjorts för den här detaljplanen:

- Pohjanniitty. Hulevesien hallintasuunnitelma (Ramboll 2020)

Andra utredningar som används som underlag för planarbetet:

- Sipoon Nikkilän liikenneselvitys ja suunnitelma (Sito, 2013)
- Nikkilän rakennusperintöselvitys (Livady Oy, utkast 2020)
- Nikkilän maisemahistoriallinen selvitys (WSP, 2020)
- Nikkilän kartanon keskuksen ja aseman asemakaavan luontoselvitys (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, 2019)
- Kartanonrinteen asemakaava-alue, Nikkilä, Sipoo, rakennettavuusselvitys (Insinööritoimisto Severi Anttonen Ky, 2011)
- Frågan om Nickby/Nickby gård III (Sibbo kommun, 2014)
- Kartanon kaavarunkoalueen hulevesiselvitys (FCG, 2012)
- Happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja ominaisuudet Sipoossa (Geologiska forskningscentralen, 2016)
- NG8 Nikkilän kartanon keskuksen ja asemanseudun asemakaavan rakennettavuusselvitys (Ramboll, 2019)

Undersökningar om Svärdfelts före detta skjutbana:

- Svärdfeltin entisen ampumaradan maaperän jatkotutkimukset (Jaakko Pöyry Infra, Maa ja Vesi Oy, 2000)
- Svärdfeltin ampumarata. Ympäristötekniset lisätutkimukset (FCG Design och planering Ab, 2012)

- Pilaantuneen alueen kunnostusvaihtoehtojen vertailu, entinen Svärdfeltin ampumarata-alue (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2013)
- Svärdfeltin entinen ampumarata. Riskinarviointi (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 2013)
- Svärdfeltin entinen ampumarata. Riskinarvioinnin täydennys (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 2013)
- Svärdfeltin ampumarata. Kunnostusvaihtoehdot 2015 (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy)
- Pilaantuneen alueen kunnostusvaihtoehtojen vertailu, entinen Svärdfeltin ampumarata-alue (FCG Design och planering Ab, 2013)
- Svärdfeltin entinen ampumarata. Riskinarviointi (FCG Design och planering Ab, 2013)
- Svärdfeltin entinen ampumarata. Riskinarvioinnin täydennys (FCG Design och planering Ab, 2013)
- Svärdfeltin ampumarata. Kunnostusvaihtoehdot 2015 (FCG Design och planering Ab)



## 2.1 Kaavaproessin vaiheet

Kaavatyö sisältyy Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2019–2023. Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin julkisesti nähtäville 7.11.2019 asiakaspalvelu Info Nikkilään (Pohjoinen Koulutie 2) 30 päivän ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan Internet-sivuilla koko kaavaproessin ajan.

Perusselvitykset ja tavoitteet -raporttia käsiteltiin maankäyttöjaostossa 3.12.2019.

Tehdyn hulevesisuunnitelman pohjalta kaava-alueita laajennettiin viereiselle puistoalueelle, johon osoitetaan kaava-alueen hulevesien käsittelyyn tuleva rakenne.

## 2.1 Olika skeden i planprocessen

Planarbetet ingår i Sibbo kommuns planläggningsprogram 2019–2023. Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning lades 7.11.2019 fram offentligt för en period av 30 dagar vid Info Nickby (Norra Skolvägen 2). Programmet för deltagande och bedömning kan även läsas på kommunens webbsidor under hela planprocessen.

Rapporten om basutredningar och målsättningar behandlades i markanvändningssektionen 3.12.2019.

På basen av den gjorda dagvattenplanen utvidgades planområdet att omfatta delar av det intilliggande parkområdet, där ett område anvisas för behandling av planområdets dagvatten.

Kaavaehdotus käsiteltiin maankäyttöjaostossa 9.3.2020 ja kunnanhallituksessa 16.3.2020. Maankäyttöjaosto päätti tulvariskien minimoimiseksi, että kaavakarttaan lisätään maanpinnan likimääräistä korkeusasemaa osoittavat merkinnät koskemaan mahdollisia tulvimisvaaran alaisia tontteja.

Kaavaehdotus ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 26.3.–27.4.2020 ja siitä jätettiin kuusi lausuntoa ja neljä muistutusta. Muistutusten ja lausuntojen tiivistelmät ja vastineet ovat selostuksen liitteenä. Palautteen perusteella kaavaehdotukseen on tehty teknisiä korjauksia. Korjaukset eivät edellyttäneet kaavan asettamista uudelleen nähtäville.

Maankäyttöjaosto hyväksyi asemakaavan kokouksessaan 20.5.2020 kunnanhallituksen käsittelyyn ja kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan kokouksessaan 25.5.2020 valtuuston käsittelyyn. Valtuusto hyväksyi Pohjanniityn asemakaavan kokouksessaan 15.6.2020.

Pohjanniityn asemakaava ja asemakaavan muutos astui voimaan 13.8.2020.

## 2.2 Asemakaava

Alueelle on laadittu Nikkilän Kartano III -niminen kaavarunko ja ideasuunnitelma. Kaavatyössä hyödynnetään kaavarungon ideoita ja ratkaisuja, mutta ne eivät sido kaavasunnittelua.

Asemakaava mahdollistaa 28 omakotitontin rakentamista Pohjanniityn alueella nykyisen omakotitaloalueen länsipuolelle. Tonttitehokkuus on  $e_t = 0,25$  ja tonttien koot vaihtelevat 610–1160 m<sup>2</sup>. Kaavassa osoitetaan myös paikka Norrskogenin virkistysalueen huoltorakennukselle, sekä virkistysalueen yleis-

Planförlaget behandlades i markanvändningssektionen 9.3.2020 och i kommunstyrelsen 16.3.2020. Markanvändningssektionen beslöt att för att minimera översvämningsriskerna fogas till plankartan beteckningar som visar markytans ungefärliga höjdläge för att gälla tomter med potentiell översvämningsrisk.

Planförlaget och det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning var till påseende 26.3–27.4.2020 och då inlämnades sex utlåtanden och fyra anmärkningar. Ett sammandrag av anmärkningarna och utlåtandena samt bemötanden av dem finns som bilaga till beskrivningen. På basen av responsen har tekniska korrigeringar gjorts i planförlaget. Korrigeringarna förutsatte inte att planen läggs fram på nytt.

Markanvändningssektionen har på sitt möte 20.5.2020 godkänt att detaljplanen behandlas av styrelsen och kommunstyrelsen godkände på sitt möte 25.5.2020 att detaljplanen behandlas av fullmäktige. Fullmäktige godkände detaljplanen för Norrängen på sitt möte 15.6.2020.

Detaljplan och detaljplaneändring för Norrängen trädde i kraft 13.8.2020.

## 2.2 Detaljplanen

En planstomme och idéplan för Nickby gård III har utarbetats för området. I planarbetet tar man fasta på idéerna och lösningarna i planstommen, men de binder inte planeringen.

Detaljplanen gör det möjligt att bygga 28 egna-hemstomter i Norrängen, på västra sidan av det nuvarande egna-hemsområdet. Tomteeffektiviteten är  $e_t = 0,25$  och tomternas storlek varierar mellan 610



selle pysäköintialueelle. Alueen hulevedet ohjataan hulevesirakenteeseen.

och 1160 m<sup>2</sup>. I planen anvisas också områden för en servicebyggnad och ett allmänt parkeringsområde i anslutning till Norrskogens rekreationsområde. Områdets dagvatten styrs till en dagvattenkonstruktion.

# 3 Suunnittelun lähtökohdat

## Utgångspunkter



### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on Pohjanmetsäntien päässä sijaitsevaa rakentamatonta peltoaluetta, jota täplittää kaksi metsäsaarekettä. Se sijaitsee noin kaksi kilometriä Nikkilän keskustasta pohjoiseen. Suunnittelualueeseen kuuluu myös hieman Norrskogenin metsäaluetta. Välittömästi suunnittelualueen itä- ja koillispuolella sijaitsee Kartanonrinteen omakoti-alue. Suunnittelualueen pohjois- ja länsipuolella sijaitsee laajempia metsäalueita, ja suunnittelualueen lounaispuolelle on tulevaisuudessa suunniteltu asuinrakentamista.

### 3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

#### 3.1.1 En allmän beskrivning av området

Planeringsområdet ligger vid ändan av Norrskogsvägen. Det är ett obebyggt åkerområde som pryds av två skogsöar. Planeringsområdet är på ett avstånd av cirka två kilometer norrut från Nickby centrum. I planeringsområdet ingår även en liten del av Norrskogen. Herrgårdsbrinkens egnahemsområde finns omedelbart på planeringsområdets östra och nordöstra sida. På planeringsområdets norra och västra sida finns större skogsområden. Sydväster om planeringsområdet planeras bostadsbyggande i framtiden.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueesta on tehty luontoselvitys asema-kaavoituksen tueksi vuonna 2019. Luontoselvitys kattoi arvokkaat luontotyyppikohteet, kasvillisuuskuviot, linnuston, lepakot, liito-oravan sekä mahdollisia muita uhanalaisia ja harvinaisia lajeja.

#### Maisema

Suunnittelualue on avointa tasaista, maatalouskäytössä olevaa peltoaluetta, jolla korkeuserot ovat lähes olemattomia. Peltoa täplittää kaksi pientä metsäsaarekettä. Aluetta ympäröi lännessä ja pohjoisessa suljettu metsämaisema sekä idässä ja etelän suunnalla rakennetut pientaloalueet. Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti merkittäviä maisema-arvoja.

#### Topografia, maaperä, rakennettavuus

Suunnittelualue on rakentamatonta, pinnanmuodoiltaan erittäin tasaista peltomaata, jonka pinnan korkeus merenpinnasta vaihtelee 31–34 metrin välissä. Alue on maaperältään kauttaaltaan savea. Peltoa rajaavat metsät ovat maaperältään hiekkamoreenia.

Happamien sulfaattimaiden esiintymistä ja ominaisuuksia Sipoon alueella tehdyn kartoitustyön (Geologian tutkimuskeskus 2016) perusteella sulfaattimaiden esiintyvyys kaava-alueella on arvioitu *pieneksi tai hyvin pieneksi*. Kaava-alueen eteläpuolella tehdyissä maaperätutkimuksissa ei ole myöskään löytynyt sulfidisavea (Ramboll 2019).

Insinööritoimisto Severi Anttonen Ky:n laatimassa *Kartanonrinteen asemakaava-alueen rakennettavuusselvityksessä* (2011) Pohjanniityn peltoalueet jakautuvat rakennettavuusluokkiin II–IV. Pellon pohjoiskulmassa rakennettavuusluokka on III, länti-

### 3.1.2 Naturmiljön

En naturinventering har utarbetats 2019 som stöd för detaljplaneringen. Den behandlar värdefulla naturtyper, vegetationsfigurer, fåglar, fladdermöss, flygekorrar och potentiella andra hotade och sällsynta arter.

#### Landskap

Planeringsområdet är ett öppet, flackt, brukat åkerområde med nästintill obefintliga höjdskillnader. Två små skogsöar pryder åkerlandskapet. Området omges i väster och norr av ett slutet skogslandskap, och i öster och söder av bebyggda småhusområden. Det finns inga betydande landskapsvärden av riksintresse, landskapsintresse eller lokalt intresse.

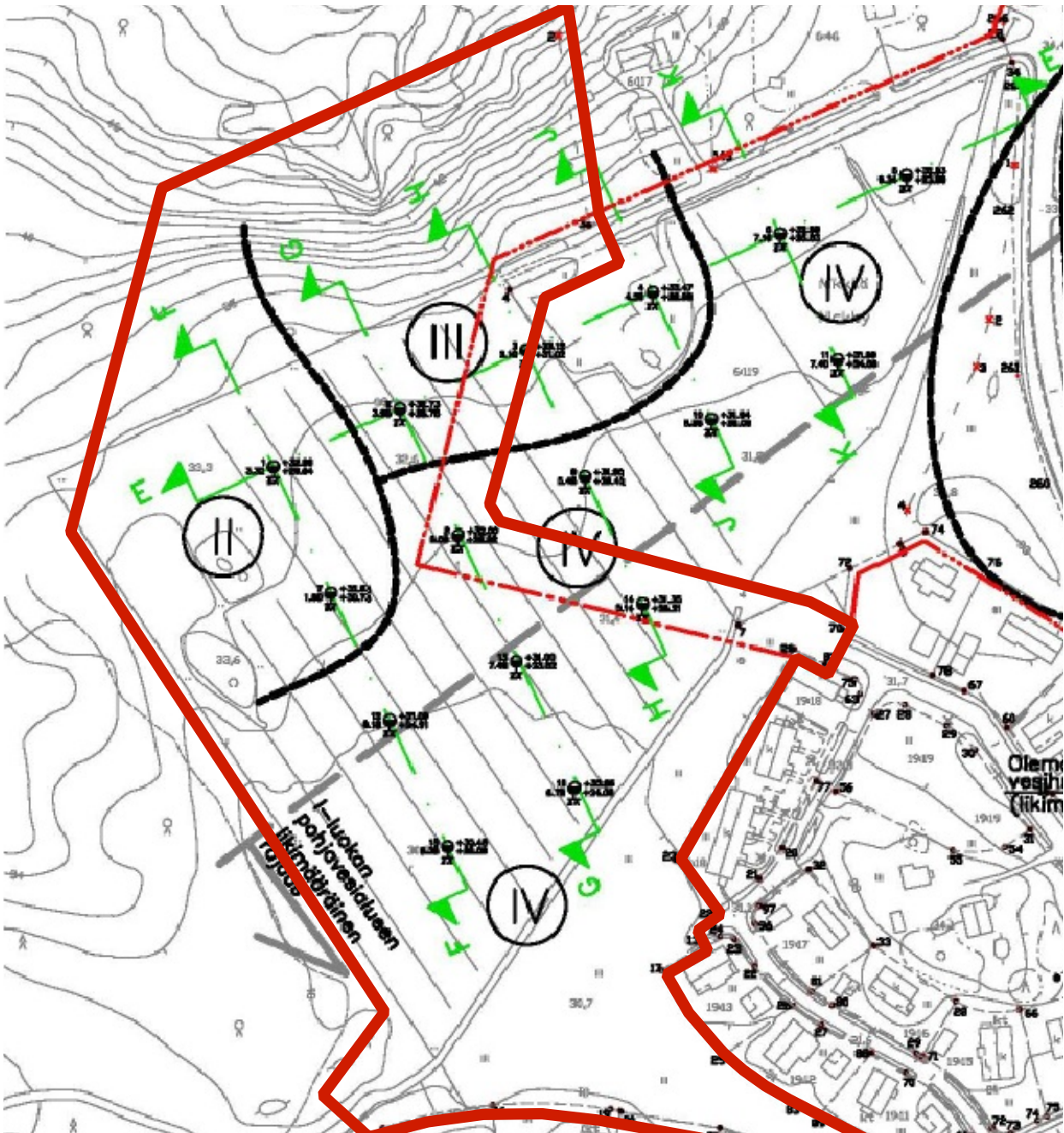
#### Topografi, jordmån, byggbarhet

Planeringsområdet är ett obebyggt, mycket flackt åkerområde vars höjd över havsytan varierar mellan 31 och 34 meter. Jordmånen består genomgående av lera. Skogarna som kantar åkern växer på sandmorän.

Förekomsten av sulftatjordar på planområdet har bedömts vara *liten* eller *mycket liten* på basen av en kartering av förekomst och egenskaper av sura sulftatjordar i Sibboområdet (Geologiska forskningscentralen 2016). Inte heller i markundersökningar som genomförts söder om planområdet har sulfidlera hittats (Ramboll 2019).

Enligt en byggbarhetsutredning som gjordes av Insinööritoimisto Severi Anttonen Ky 2011 (*Kartanonrinteen asemakaava-alueen rakennettavuusselvitys*) hör åkerområdena i Norrängen till byggbarhetsklasserna II–IV. Norra hörnet av åkern hör till byggbarhetsklass III, det västligare hörnet (vid skogsöarna) till byggbarhetsklass II och de södra delarna till





Ote Kartanonrinteen asemakaava-alueen rakennettavuusselvityksestä (Insinööritoimisto Severi Anttonen Ky, 2011). Kaava-alue rajattu kartassa punaisella.

Utdrag ur byggbarhetsutredningen för Herrgårdbrinken (Insinööritoimisto Severi Anttonen Ky, 2011). Planområdet är märkt med röd linje.

I) Perustaminen maan tai (irtilouhitun) kallion varaan. Geotekninen kantavuus on  $p_{sall} = 200...300$  kPa tai kalliolla  $p_{sall} = 3,0$  Mpa.

I) Grundläggning på marken eller på (lösbrutet) berg. Geoteknisk bärförmåga är  $p_{sall} = 200...300$  kPa eller  $p_{sall} = 3,0$  Mpa på berg.

II) Perustaminen maan tai massanvaihdon varaan. Geotekninen kantavuus on  $p_{sall} = 150...200$  kPa.

II) Grundläggning på marken eller med massautskiftning. Geoteknisk bärförmåga  $p_{sall} = 150...200$  kPa

III) Kevyet yksikerroksiset puurakennukset: reuna- vahvistettu laattaperustus. Muut rakennustyytit: paaluperustus ja kantava alapohja.

III) Lätta träbyggnader på en våning: kantförstärkt plattgrundläggning. Övriga byggnader: pålgrundläggning och bärande bottenbjälklag.

IV) Paaluperustus ja kantava alapohja.

IV) Pålgrundläggning och bärande bottenbjälklag.



semmässä nurkassa (metsäsaarekkeiden luona) II, ja pellon eteläosissa IV. Rakennettavuusluokan II alueilla rakennukset voidaan perustaa maan tai massanvaihdon varaan. Rakennettavuusluokan III alueilla kevyet yksikerroksiset puurakennukset voidaan perustaa reunavahvistetulla laattaperustuksella, muiden rakennustyyppien osalta paaluperustuksella ja kantavalla alapohjalla. Rakennettavuusluokan IV alueilla rakennusten perustamiseen vaaditaan paaluperustus ja kantava alapohja.

## Kasvillisuus ja eläimistö

Suunnittelualue on savikolle raivattua peltoaluetta, jota täplittää kaksi pientä metsäsaarekettä. Eteläisemmässä saarekkeessa kasvaa muutaman kymmenen vuoden ikäistä koivua ja pohjoisemmassa nuorta koivikkoa ja haavikkoa. Saarekkeiden kasvistoon lukeutuvat mm. vuohenputki, kielo, metsälauha ja metsäapila.

Metsät ovat eteläboreaalisia, pääasiassa tuoreen ja lehtomaisen kankaan havumetsiä, joiden kenttäkerroskasvillisuuteen kuuluu mm. kielo, kevätpiippo, oravanmarja ja metsäalvejuuri. Suunnittelualueen länsipuolen metsät ovat lehtipuuvaltaisiaakin, peltonreunaan on hakkuissa jätetty kapea puustoltaan varttunut vyöhyke. Pellon pohjoisreunalla kasvaa kookkaita haapoja. Pellon pohjoispuolinen metsä on osa frisbeegolfrataa, ja siksi paikoin voimakkaasti kulunut.

*Nikkilän kartanon keskuksen ja aseman asemakaavan luontoselvityksessä* (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, 2019) suunnittelualueelta ei tunnistettu luontoarvoiltaan merkittäviä kohteita. Norrskogenin pohjoiset metsät ovat kulumisherkkiä alueita, mutta nämä eivät ulotu suunnittelualueelle.

Alueen linnusto on varsin tavanomaista. Norrs-

byggbarhetsklass IV. I de områden som hör till klass II kan byggnader grundas så att de vilar mot mark eller utbytta jordmassor. I de områden som hör till klass III kan lätta träbyggnader i en våning grundas med en kantförstärkt platta, andra byggnadstyper med pålning och bärande bottenbjälklag. I områden som hör till byggbarhetsklass IV förutsätts pålning och bärande bottenbjälklag.

## Flora och fauna

Planeringsområdet är ett åkerområde som röjts på lermark. Två skogsöar pryder åkerlandskapet. På den sydligare skogsön växer några tiotal gamla björkar, på den nordligare unga björkar och aspar. I vegetationen på skogsöarna ingår också bl.a. kirskaål, liljekonvalj, krustätel och skogsklöver.

Skogarna är sydboreala, i huvudsak frisk och lundartad mo med barrträd. I fältskiktet växer bl.a. liljekonvalj, vårfryle, ekorrbär och skogsbräken. Skogarna väster om planeringsområdet domineras av lövträd. Vid avverkningsområden har man bevarat en smal zon av gamla träd längs åkerkanten. Längs åkerns norra kant växer resliga aspar. Skogen norr om åkern är en del av en frisbeegolfbana och har därför ställvis utsatts för kraftigt slitage.

I naturinventeringen (*Nikkilän kartanon keskuksen ja aseman asemakaavan luontoselvitys*, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, 2019) identifierades inga beträffande naturvärdena betydande objekt i planeringsområdet. De norra delarna av Norrskogen är känsliga för slitage, men dessa sträcker sig inte till planeringsområdet.

Fågelbeståndet är tämligen sedvanligt. I anslutning till naturinventeringen konstaterades bl.a. tofsmes, spillkråka och flodsångare, men platserna där arterna observerades faller inte inom planeringsområdet

kogenin metsistä on havaittu luontoselvityksen yhteydessä mm. töyhtötiaista, palokärkeä ja viitasirkkulintua, mutta havaintopaikat eivät ylety suunnittelualueelle eikä linnuston perustella ollut tarpeellista esittää maankäyttösuosituksia. Norrskogenin metsissä elää myös pohjanlepakoita ja viiksisiippoja – kolopuita sijaitsee suunnittelualueen läheisyydessä, mutta alue ei vaikuta olevan lepakoille kovin merkittävä. Liito-oravaa ei havaittu, mutta Norrskogenin metsät olivat myös suunnittelualueen läheisyydessä lajille sopivia metsäympäristöjä.

## Pienilmasto

Alue on loivasti kaakkoon viettävää, tasaista pelto- maata, joka saa runsaasti auringon säteilyä. Suljetut metsäalueet suojaavat aluetta pohjois- ja länsituulilta. Ilmatieteen laitoksen mukaan alueen vuotuinen sademäärä on n. 650–700 mm, ja vuoden keskilämpötila noin 5 °C.

## Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta. Alueen kaakkoispuolella sijaitsee kuitenkin Nordanån vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, joka ulottuu etelässä aina Nikkilään saakka.

Suunnittelualue kuuluu Sipoonjoen vesistöalueeseen ja Sipoonjoen alaosan alueeseen (valu- ma-alue). Alueen vedet laskevat etelään Ollbäckenin ojaan Pohjanniityn halki virtaavan ojan kautta.

## Maa- ja metsätalous

Alue on tasaista, maatalouskäytössä olevaa pelto- aluetta, metsät ovat olleet metsätalous- ja virkistys- käytössä.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alue sijoittuu asemakaavoitetun alueen välittö-

och med anledning av fågelbeståndet fanns inget behov av att ge markanvändningsrekommendationer. I Norrskogen lever också nordiska fladdermöss och mustaschfladdermöss – i närheten av planeringsområdet finns ihåliga träd, men området förefaller inte särskilt viktigt för fladdermöss. Inga flygekorrar påträffades men för arten lämpliga skogsmiljöer finns i närheten av planeringsområdet.

## Mikroklimat

Området är ett soligt, flackt åkerområde som sluttar svagt mot sydöst. De slutna skogsområdena skyddar området från nordan- och västanvindar. Enligt Meteorologiska institutet är den årliga nederbördsmängden i området ca 650–700 mm och medeltemperaturen är 5 °C.

## Vattendrag och vattenhushållning

Planeringsområdet är inte ett grundvattenområde. På områdets sydvästra sida finns emellertid ett med tanke på vattenförsörjningen viktigt område som hör till Nordanås grundvattenområde. Detta område sträcker sig i söder ända till Nickby.

Planeringsområdet hör till Sibbo ås vattendragsområde och Sibbo ås nedre lopp (tillrinningsområde). Från området rinner vattnet ut i söder till Ollbäcken via ett dike som går genom Norrängen.

## Jord- och skogsbruk

Området är ett låglänt, brukat åkerområde. Skogarna har varit ekonomiskogar och rekreationsområden.

### 3.1.3 Den byggda miljön

Området ligger i omedelbar närhet av ett annat detaljplanerat område och kommunalteknik finns vid gränsen. Områdena intill planeringsområdet är

mään läheisyyteen, ja kunnallistekniikka sijaitsee sen rajalla. Suunnittelualueen viereiset alueet ovat tiivistä omakotivaltaista aluetta. Suunnittelualueella itsessään ei sijaitse palveluita. Alue tukeutuu Nikkilän palveluihin, jossa sijaitsevat mm. päivittäistavarakaupat, apteekki ja kirjasto. Myös suomen- ja ruotsinkieliset ala- ja yläkoulut, sekä lukiot sijaitsevat Nikkilässä. Noin kilometrin säteellä suunnittelualueesta sijaitsee useampi päiväkot.

Kaava-alue sijaitsee liikenteellisesti erinomaisessa paikassa. Saavutettavuus on kahden kilometrin etäisyydellä sijaitsevasta Nikkilästä hyvä. Autoliikenne tulee ohjautumaan alueelle Pohjanmetsäntien ja pyöräliikenne Kylävuorentien kautta. 300 metrin päästä kaava-alueesta sijaitsee Keravaan ja Helsinkiin menevien bussilinjojen päätepysäkki.

Keskimääräinen vuorokausiliikenne Paippistentiellä on Liikenneviraston (2018) mukaan 1 557 ajoneuvoa

tätä, egnahemsdominerade områden. I själva planeringsområdet finns ingen service. Området anlitar servicen i Nickby, som bl.a. har dagligvaruaffärer, apotek och bibliotek. I Nickby finns även finska och svenska skolor för årskurserna 1–9 och gymnasier. Inom ungefär en kilometers radie från planeringsområdet finns flera daghem.

Trafikmässigt har området ett utmärkt läge. Området nås enkelt från Nickby, som ligger på cirka två kilometers avstånd. Biltrafiken kommer att dirigeras till området via Norrskogsvägen och cykeltrafiken via Bybergsvägen. 300 meter från planområdet ligger ändhållplatsen för busslinjerna mot Kervo och Helsingfors.

Enligt Trafikverket är dygnstrafiken på Paipisvägen i medeltal 1 557 fordon (2018).

Området har ett utmärkt läge även med tanke på



Suunnittelualue rajautuu rakenteilla oleviin Kuivaa-moraitin omakotitaloihin (lokakuu 2019).

Planeringsområdet gränsar till Torkstråkets egnahemshus som är under uppförande (oktober 2019).

vuorokaudessa.

Alue sijaitsee virkistykseen kannalta erinomaisessa paikassa, sillä alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat Norrskogenin ulkoilumaastot ja metsät sekä frisbeegolfrata.

Vesi- ja viemäriverkosto sijaitsee aivan suunnitelualueen rajalla Kartanonrinteen alueella.

## Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueen länsipuolisessa metsässä sijaitsee Svärdfeltin entinen ampumarata, joka on pilaantuneen maan kohde. Ampumarata on ollut toiminnassa vuosina 1967–1983.

Maaperän katsotaan olevan pilaantumaton, kun sen haitta-ainepitoisuudet alittavat kynnysarvon. Teollisuus-, liikenne-, varasto tai muulla vastaavalla alueella maaperä on pilaantunutta, jos yhden tai useamman haitta-aineen pitoisuus ylittää ylemmän ohjearvon. Muilla alueilla, kuten asuinalueilla, maaperää pidetään pilaantuneena, jos yhden tai useamman haitta-aineen pitoisuus ylittää alemman ohjearvon.

FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy:n vuonna 2012 laatimassa Svärdfeltin ampumaradan ympäristötekniisissä tutkimuksissa kohteessa todettiin kynnysarvot, sekä alemmat ja ylemmät ohjearvot, ylittäviä metallipitoisuuksia. Suurimmillaan pitoisuudet olivat tutkimusalueen keskiosissa, kokoomanäytteen KOK2 alueella (syvyys 0–0,2 m), jossa lyijyn pitoisuus 13 000 mg/kg sekä arseenin pitoisuus 120 mg/kg ylittivät ylemmän ohjearvon. Yksittäisistä pisteistä kuudessa todettiin kynnysarvon ja alemman ohjearvon välissä olevia pitoisuuksia lyijyä, arseenia ja antimonia. Eniten kynnysarvoylityksiä todettiin ampumarata-alueen eteläpuolella. Pahiten saastu-

recreation, eftersom det ansluter sig till friluftsterängen och frisbeegolfbanan i Norrskogen.

Vatten- och avloppsnätet finns strax vid planeringsområdets gräns, i Herrgårdsbrinken.

## Miljöskydd och störningar i miljön

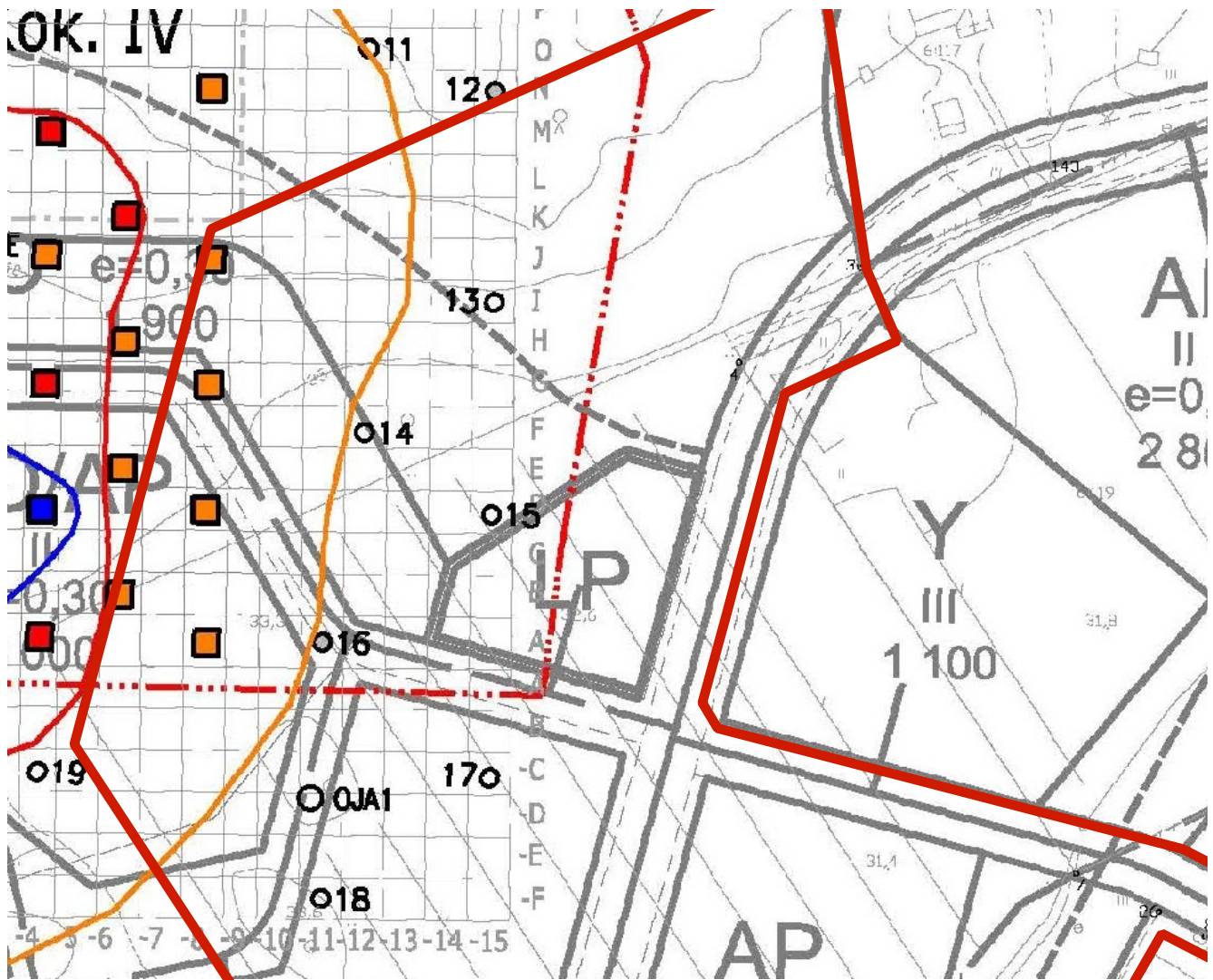
I skogen på områdets västra sida finns f.d. Svärdfelts skjutbana, ett område med förorenad mark. Skjutbanan hade verksamhet åren 1967–1983.

Jorden anses vara icke-förorenad när halterna av skadliga ämnen underskider det fastställda tröskelvärde. I industri-, trafik-, lagerområden och liknande områden är jorden förorenad om halten av en eller flera skadliga ämnen överskrider det högre riktvärdet. I övriga områden, som bostadsområden, är jorden förorenad om halten av en eller flera skadliga ämnen överskrider det lägre riktvärdet.

I den miljötekniska undersökningen som FCG Design och Planering Ab gjorde om Svärdfelts skjutbana år 2012 konstaterades metallhalter som överskred tröskelvärdena, samt de lägre och de högre riktvärdena. De största halterna mättes i den mellersta delen av det undersökta området, vid blandprovområdet KOK2 (djup 0–0,2 m), där både blyhalten 13 000 mg/kg och halten av arsenik 120 mg/kg överskred det högre riktvärdet. Vid sex av de enskilda mätpunkterna konstaterades halter av bly, arsenik och antimon som låg mellan tröskelvärdet och det lägre riktvärdet. De flesta överskridningarna av tröskelvärdena konstaterades på skjutbaneområdets södra sida. Det mest förorenade markområdet faller utanför planområdet.

Vid mätningar som Jaakko Pöyry Infra utförde år 2000 i den västra delen av planområdet, på åkern, var blyhalten i humusskiktet 365–679 mg/kg vid fem





- 20 FCG Oy v.2012
- Kokoomanäytealue
- QJA3 Vesinäyttepiste
- 20 Maanäyttepiste
- Kynnysarvon ylitys
- Alemman ohjearvon ylitys
- Ylemmän ohjearvon ylitys
- Ohjeellinen vaarallisen jätteen raja-arvo

- Maa- ja Vesi Oy v.2000
- Kynnysarvon ylitys
- Alemman ohjearvon ylitys
- Ylemmän ohjearvon ylitys
- Ohjeellinen vaarallisen jätteen raja-arvo

Svärdfeltin entinen ampumarata, haitta-ainepitoiset alueet vuosina 2000 ja 2012, ote (Svärdfeltin entinen ampumarata, Riskinarviointi, FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 2013). Kaava-alue rajattu kuvassa yhtenäisellä punaisella viivalla.

Svärdfelts före detta skjutbana, halterna skadliga ämnen åren 2000 och 2012, utdrag (Svärdfeltin entinen ampumarata, Riskinarviointi, FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 2013). Planområdet har markerats med röd enhetlig linje.

nut maa-alue jää kaava-alueen ulkopuolelle.

Jaakko Pöyry Infran suorittamissa mittauksissa vuonna 2000 kaava-alueen läntisessä osassa, pellolla, humuskerroksen lyijypistoisuus on ollut 365–679 mg/kg viidessä tutkimuspisteessä, joka tarkoittaa alemman ohjearvon ylitystä. Vuoden 2012 tutkimuksissa tutkittiin laajempi alue tämän alueen vieressä, jossa kuusi tutkimuspistettä sijoittui kaava-alueelle. Näissä pisteissä vain yhdessä ylittyi kynnysarvo arseenin osalta (arsenin pitoisuus 6,8 mg/kg, arseenin kynnysarvo 5 mg/kg).

### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Sipoon kunnan omistuksessa.

### 3.1.5 Aluetta koskevat sopimukset

Kunta on vuokrannut alueen peltomaat viljelykäyttöön.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

#### **Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen**

*Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen*

undersökningspunkter, vilket innebär en överskridning av det lägre riktvärdet. År 2012 undersöktes ett mer omfattande område intill det ovan nämnda området, och sex av undersökningspunkterna i det fanns inom planområdet. Av dessa sex överskreds tröskelvärden bara vid en punkt för arsenik (arsenikhalten var 6,8 mg/kg, då tröskelvärden är 5 mg/kg).

### 3.1.4 Markägoförhållanden

Planeringsområdet ägs i sin helhet av Sibbo kommun.

### 3.1.5 Avtal som berör området

Kommunen har utarrenderat områdets åkrar för odlingsbruk.

## 3.2 Planeringssituationen

### 3.2.1 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:

#### **Fungerande samhällen och hållbara färdvägar**

*En polycentrisk områdesstruktur som bildar nätverk och grundar sig på goda förbindelser främjas i hela landet, och livskraften och möjligheterna att utnyttja styrkorna i de olika områdena understöds. Förutsättningar skapas för att utveckla närings- och företagsverksamhet samt för att åstadkomma en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion som befolkningsutvecklingen förutsätter.*

edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asunto-tuotannolle.

*Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.*

*Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.*

*Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.*

### **Terveellinen ja turvallinen elinympäristö**

*Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.*

*Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.*

*Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.*

### **Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat**

*Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.*

*Förutsättningar skapas för en koldioxidsnål och resurseffektiv samhällsutveckling, som i främsta hand stöder sig på den befintliga strukturen. I de stora stadsregionerna görs samhällsstrukturen mer sammanhängande.*

*Tillgängligheten i fråga om tjänster, arbetsplatser och fritidsområden för de olika befolkningsgrupperna främjas. Möjlighet att gå, cykla och använda kollektivtrafik samt utvecklandet av kommunikations-, färd- och transporttjänster främjas.*

*Betydande nya områden för boende-, arbetsplats- och tjänstefunktioner placeras så att de kan lätt nås med kollektivtrafik, till fots och med cykel.*

### **En sund och trygg livsmiljö**

*Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen. Nytt byggande placeras utanför områden med översvämningsrisk eller också säkerställs hanteringen av översvämningsriskerna på annat sätt.*

*Olägenheter för miljön och hälsan som orsakas av buller, vibrationer och dålig luftkvalitet förebyggs.*

*Ett tillräckligt stort avstånd lämnas mellan verksamheter som orsakar skadliga hälsoeffekter eller olycksrisker och verksamheter som är känsliga för effekterna eller också hanteras riskerna på annat sätt.*

### **En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar**

*Det sörjs för att den nationellt värdefulla kulturmiljön och naturarvet värden tryggas.*

*Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.*

*Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.*

*Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.*

### 3.2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevissa maakuntakaavojen yhdistelmässä alueella on merkintä *taajamatoimintojen alue*. Alueelle ylettyy myös merkintä *tiivistettävä alue*. Nähtävillä olleessa (8.10.–8.11.2019) Uusimaa-kaava 2050:n Helsingin seudun vaihemaakuntakaavaehdotuksessa alue on *taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä*.

### 3.2.3 Sipoon yleiskaava 2025

Sipoon yleiskaavassa 2025 (lainvoimaiseksi 23.12.2011) kaava-alue on *taajamatoimintojen aluetta* (A).

### 3.2.4 Osayleiskaava ja kaavarunko

Alueella ei ole voimassa osayleiskaavaa.

Kaavarunko ei ole maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittama oikeusvaikutteinen kaava, vaan sen tarkoituksena on tarkentaa yleiskaavassa esitettyä maankäyttöä tulevaa asemakaavoitusta varten.

Vuonna 2009 on laadittu Nikkilän kartano III-niminen kaavarunko radan pohjoispuolisille alueille. Kaavarunkon suunnitelmia on tarkistettu vuonna 2015. Koko Nikkilää koskevan kaavarunkon laadinta on käynnissä, ja sen on tarkoitus valmistua vuoden 2020 aikana.

*Det sörjs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.*

### 3.2.2 Landskapsplan

I den gällande sammanställningen av landskapsplaner har området beteckningen som ett *område för tätortsfunktioner*. Beteckningen *område som ska förtätas* sträcker sig också över området.

I förslaget till etapplandskapsplan för Helsingforsregionen – en del av Nylandsplanen 2050 som var framlagd under tiden 8.10–8.11.2019 – är området en *utvecklingszon för tätortsfunktioner*.

### 3.2.3 Generalplan för Sibbo 2025

I Generalplan för Sibbo 2025 (lagakraftvunnen 23.12.2011) är planområdet ett *område för tätortsfunktioner* (A).

### 3.2.4 Delgeneralplan och planstomme

Ingen delgeneralplan är i kraft i området.

En planstomme är ingen plan med rättsverkningar som avses i markanvändnings- och byggplanen, utan den syftar till att precisera den markanvändning som anvisats i generalplanen inför den kommande detaljplaneringen.

År 2009 utarbetades planstommen Nickby gård III för områdena på norra sidan av banan. Detaljerna i planstommen reviderades år 2015. En planstomme håller på att utarbetas för hela Nickby och beräknas vara klar under år 2020.



### 3.2.5 Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa luukuun ottamatta puistoaluetta, johon kohdistuu asemakaavan muutos. Kyseisellä puistoalueella (VP) on voimassa asemakaava Nikkilän kartano II vuodelta 1989. Puistoalueelle on tarkoitus osoittaa hulevesirakenne ja pienellä kaistaleella kulkuyhteys Kylävuorentielle.

### 3.2.6 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksen määräykset ovat asema- ja yleiskaavoja täydentäviä siten, että kaavamääräykset ovat ensisijaisia. Sipoon kunnanvaltuusto on päätöksellään 11.12.2017 § 129 hyväksynyt rakennusjärjestyksen. Helsingin hallinto-oikeus on 14.12.2018 antamalla päätöksellään todennut rakennusjärjestyksen lainmukaiseksi lukuun ottamatta sivuasuntoja koskevaa luvun 4.2.1 toista kappaletta. Korkein hallinto-oikeus vahvisti hallinto-oikeuden päätöksen 15.1.2020.

Rakennusjärjestys on kuulutettu voimaan 1.3.2019 lukuun ottamatta mainittua luvun 4.2.1 toista kappaletta.

### 3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 saatetaan ajan tasalle kaavan laatimisen yhteydessä.

### 3.2.8 Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

### 3.2.9 Suojelupäätökset

Alueella ei ole suojeltuja rakennuksia tai alueita.

### 3.2.5 Detaljplan

Planområde har inte detaljplanerats, förutom på en parkyta där en detaljplaneändring kommer att göras. Ifrågavarande område har planlagts som park (VP) i ikraftvarande detaljplan för Nickby gård II från 1989. Meningen är att anvisa en dagvattenkonstruktion i parken och på en liten kil en förbindelse till Bybergsvägen.

### 3.2.6 Byggnadsordning

Bestämmelserna i byggnadsordningen kompletterar detalj- och generalplanerna såtillvida att planbestämmelserna gäller i första hand. Sibbo kommunfullmäktige har genom sitt beslut 11.12.2017 § 129 godkänt kommunens byggnadsordning. Helsingfors förvaltningsdomstol har i sitt beslut 14.12.2018 konstaterat att byggnadsordningen är förenlig med lag bortsett från andra stycket i kapitel 4.2.1, som handlar om sidobostäder. 15.1.2020 fastställde Högsta förvaltningsdomstolen beslutet i Helsingfors förvaltningsdomstol.

Byggnadsordningen fastställdes 1.3.2019 till sina övriga delar förutom det i kapitel 4.2.1 nämnda andra stycket.

### 3.2.7 Grundkarta

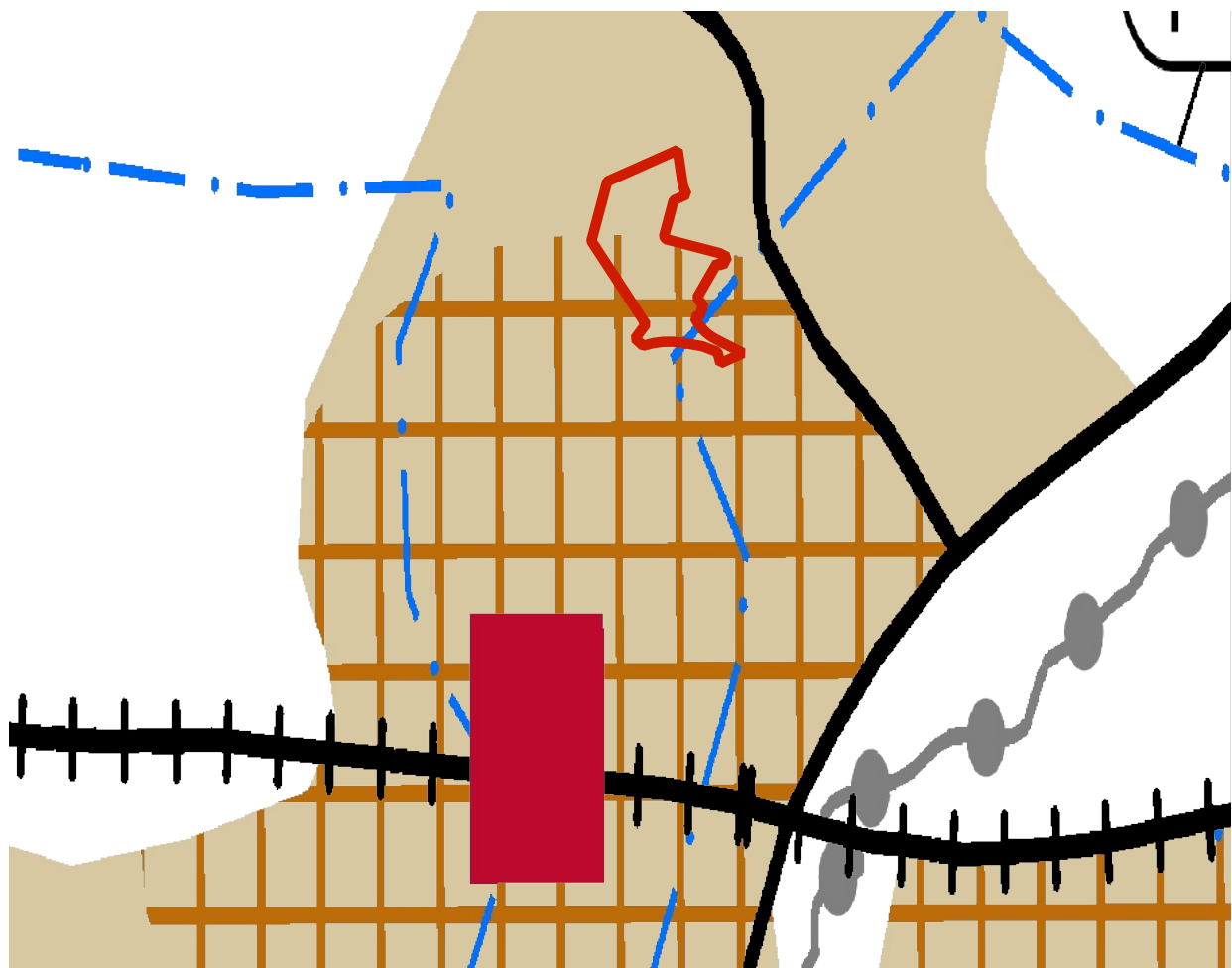
I samband med utarbetandet av planen uppdateras grundkartan i skala 1:1000.

### 3.2.8 Byggförbud

Inget byggförbud är i kraft i området.

### 3.2.9 Skyddsbeslut

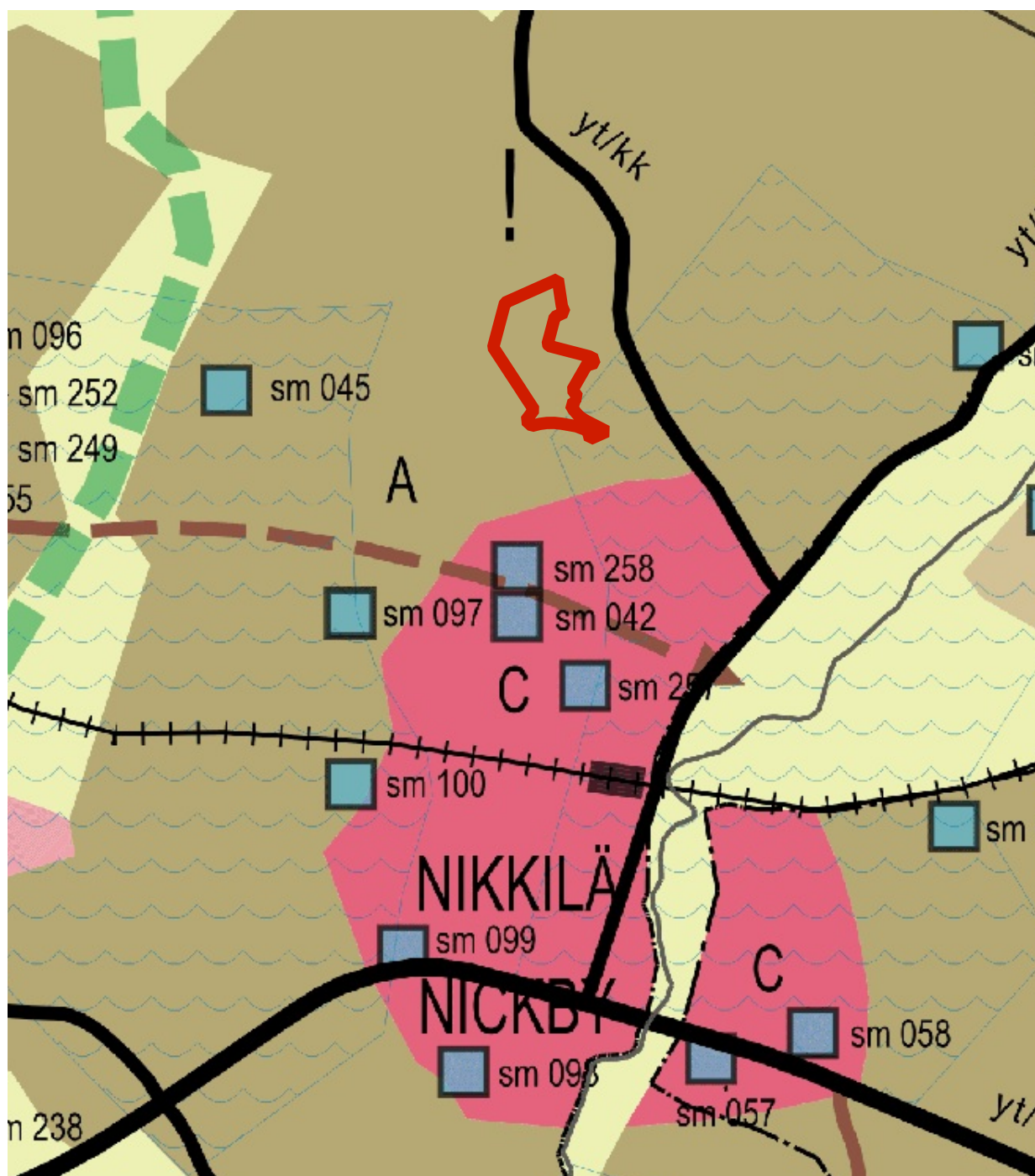
I området finns inga skyddade byggnader eller områden.



|                                      |  |                                           |
|--------------------------------------|--|-------------------------------------------|
| Taajamatoimintojen alue              |  | Område för tätortsfunktioner              |
| Tiivistettävä alue                   |  | Område som ska förtätas                   |
| Kuntakeskus                          |  | Kommuncentrum                             |
| Seututie                             |  | Regional väg                              |
| Yhdystie                             |  | Förbindelseväg                            |
| Yhdysrata                            |  | Förbindelsebana                           |
| Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue |  | Område som hör till nätverket Natura 2000 |
| Pohjavesialue                        |  | Grundvattenområde                         |

Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä 2017. Suunnittelualue osoitettu kartalla punaisella viivalla.

Utdrag ur sammanställningen av landskapsplanerna 2017. Planeringsområdets läge anges med röd linje på kartan.



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025 (kv 15.12.2008).  
Suunnittelualue osoitettu kartassa punaisella viivalla.

Utdrag ur generalplan för Sibbo 2025 (kfge 15.12.2008). Planeringsområdets läge anges med röd linje på kartan.

|                                                    |  |                                                                                   |
|----------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Tieliikenteen yhteystarve                          |  | Behov av vägtrafikförbindelse                                                     |
| Viheryhteystarve                                   |  | Behov av grönförbindelse                                                          |
| Maisemallisesti arvokas alue                       |  | Landskapsmässigt värdefullt område                                                |
| Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue |  | Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt |
| Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue               |  | Område som hör till nätverket Natura 2000                                         |
| Taajamatoimintojen alue                            |  | Område för tätortsfunktioner                                                      |
| Kyläalue                                           |  | Byområde                                                                          |
| Keskustatoimintojen alue                           |  | Område för centrumfunktioner                                                      |
| Työpaikka-, teollisuus- ja varastoalue             |  | Område för arbetsplatser, industri- och lagerverksamheter                         |
| Energiahuollon alue                                |  | Område för energiförsörjning                                                      |
| Haja-asutusalue                                    |  | Glesbygdsområde                                                                   |
| Muinaismuistokohde                                 |  | Fornminnesobjekt                                                                  |
| Terveyshaitan poistamistarve                       |  | Behov av att avlägsna sanitär olägenhet                                           |
| Seututie/pääkatu                                   |  | Regional väg/huvudgata                                                            |
| Yhdystie/kokoojakatu                               |  | Förbindelseväg/matargata                                                          |
| Liittymä                                           |  | Anslutning                                                                        |
| Eritasoliittymä                                    |  | Planskild anslutning                                                              |
| Yhdysrata/kaupunkirata ja liikennepaikka           |  | Förbindelsebana/stadsbana och trafikplats                                         |
| Johto tai linja. K=kaasu, Z=sähkö                  |  | Ledning eller linje. K=gas, Z=el                                                  |
| Kohde, nykyinen ja uusi                            |  | Objekt, befintlig och nytt                                                        |
| Nykyiset tiet ja linjat                            |  | Befintliga vägar och linjer                                                       |
| Uudet tiet ja linjat                               |  | Nya vägar och linjer                                                              |





Ote Nikkilän kartano III -kaavarungosta (2015).  
Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella  
viivalla.

Utdrag ur planstomme för Nickby gård III (2015).  
Planeringsområdets läge anges med röd linje på  
kartan.





Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue osoitettu kartalla punaisella viivalla.

Utdrag ur detaljplanesammanställningen. Planeringsområdets läge anges med röd linje på kartan.

# 4 Asemakaavasunnittelun vaiheet

## Olika skeden i planeringen av detaljplanen



### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Pohjanniityn asemakaava (NG 9) sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2019–2023. Alueen asuntorakentaminen vastaa osaltaan Sipoon kasvustrategiasa määritellyn kunnan väestökasvutavoitteeseen. Nikkilä on yksi Sipoon kolmesta kasvukeskuksesta. Tällä asemakaavalla pyritään parantamaan kunnan tonttien tarjontaa. Alueen asemakaavoituksen myötä saadaan myös hillittyä painetta haja-asutusalueen omakotirakentamiselle tarjoamalla hyviä vaihtoehtoja taajaman asemakaavoitetulta alueelta.

### 4.1 Behovet av detaljplanering

Detaljplanen för Norrängen (NG 9) ingår i kommunens planläggningsprogram 2019–2023. Bostadsbyggandet i området bidrar till att uppnå målet angående befolkningstillväxten i Sibbo som har fastställts i kommunens tillväxtstrategi. Nickby är ett av tre tillväxtcentrum i Sibbo. Genom denna detaljplan eftersträvas ett förbättrat utbud av tomter i kommunen. Detaljplaneringen dämpar också trycket på att bygga egnahemshus i glesbygden när goda tomtalternativ står till buds i detaljplanerade tätortsområden.

## 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutos on käynnistetty kunnan kaavoitusohjelman 2019–2023 perusteella (kh 9.4.2019).

## 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat kaava-alueen ja sitä rajaavan alueen maanomistajat, asukkaat, yrittäjät, infrastruktuurin rakentajat ja ylläpitäjät sekä muut alueen toimijat. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän asema-kaavatyön kannalta keskeiset osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 1).

### 4.3.2 Vireilletulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 7.11.2019. Kaavan vireille tulosta informoitiin kunnan internet-sivuilla, paikallislehdissä (Sipoon sanomat, Östnyland) ja kunnan virallisella ilmoitustaululla Kuntalassa.

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

#### Aloitusvaihe

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin julkisesti nähtäville 7.11.2019 Sipoon kunnan asiakaspalvelu Info Nikkilään (Pohjoinen Koulutie 2) 30 päivän ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunni-

## 4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

Detaljplaneändringen har startat med utgångspunkt i Sibbo kommuns planläggningsprogram 2019–2023 (ks godk. 9.4.2019).

## 4.3 Deltagande och samarbete

### 4.3.1 Intressenter

Intressenter är markägare, invånare, företagare, de som bygger och underhåller infrastrukturen samt övriga aktörer i planområdet och den angränsande omgivningen. Intressenter är också myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen. De för detta detaljplanearbete centrala intressenterna räknas upp i programmet för deltagande och bedömning (bilaga 1).

### 4.3.2 Anhängiggörande

Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 7.11.2019. Om planeringsstarten informerades på kommunens webbplats, i de lokala tidningarna (Sipoon sanomat, Östnyland) och på kommunens officiella anslagstavla i Sockengården.

### 4.3.3 Deltagande och växelverkan

#### Startskedet

Programmet för deltagande och bedömning lades 7.11.2019 fram offentligt för 30 dagar vid kommunens kundtjänst Info Nickby (Norra Skolvägen 2). Programmet för deltagande och bedömning kan



telmaan voi tutustua myös kunnan internetsivuilla koko kaavaprosessin ajan.

## Kaavan valmisteluvaihe

Asemakaava viedään suoraan ehdotuksena päätöksentekokäsittelyyn, koska ylempiasteiset kaavat (Maakuntakaava ja Sipoon yleiskaava 2025) tukevat alueen asemakaavoittamista asuinalueeksi.

Kaavan valmisteluvaiheessa laadittiin perusselvitykset ja tavoitteet -raportti. Perusselvitykset ja tavoitteet -raportissa esitellään suunnittelun lähtökohdat, kaavan lähtöaineistona olleet selvitykset ja kaavalliset lähtökohdat (maakunta- ja yleiskaavat) ja tavoitteet laadittavalle asemakaavalle. Raporttiin liitettiin myös alustava havainnepiirros kaavaratkaisusta. Raportti esiteltiin päättäjille 3.12.2019 ja julkaistiin kunnan nettisivuilla.

## Kaavan ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheessa havainnepiirroksista työstettiin asemakaava, mutta suuria muutoksia ei tehty suunnitteluratkaisuun. Tehdyn hulevesisuunnitelman pohjalta kaava-alue laajennettiin viereiselle puistoalueelle, johon osoitetaan kaava-alueen hulevesien käsittelyyn tuleva rakenne.

Kaavaehdotus käsiteltiin maankäyttöjaostossa 9.3.2020 ja kunnanhallituksessa 16.3.2020. Maankäyttöjaosto päätti tulvariskien minimoimiseksi, että kaavakarttaan lisätään maanpinnan likimääräistä korkeusasemaa osoittavat merkinnät koskemaan mahdollisia tulvimisvaaran alaisia tontteja.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 26.3.–27.4.2020 ja siitä jätettiin kuusi lausuntoa ja neljä muistutusta. Muistutusten ja lausuntojen tiivistelmät ja vastineet ovat selostuksen liitteenä. Palautteen perusteella kaavaehdotukseen on tehty teknisiä korjauksia.

även läsas på kommunens webbplats under hela planprocessen.

## Beredningsskedet

Detaljplanen förs till beslutsfattande direkt som ett planförslag, eftersom planer på högre nivå (Landskapsplanen och Sibbo generalplan 2025) stöder områdets detaljplanläggning som ett bostadsområde.

I planens beredningsskede utarbetades en rapport om basutredningar och målsättningar. I rapporten om basutredningar och målsättningar presenteras utgångspunkterna för planeringen, de utredningar som fungerat som utgångsmaterial för planen samt planmässiga utgångspunkter (landskaps- och generalplaner) och mål för den detaljplan som ska utarbetas. Till rapporten fogades en preliminär illustrationsplan över planlösningen. Rapporten presenterades för beslutsfattarna 3.12.2019 och publicerades på kommunens webbplats.

## Förslagsskedet

I förslagsskedet utarbetades illustrationsplanen till en detaljplan, men större förändringar gjordes inte i planlösningen. På basen av den gjorda dagvattenplanen utvidgades planområdet att omfatta delar av det intilliggande parkområdet, där ett område anvisas för behandling av planområdets dagvatten.

Planförslaget behandlades i markanvändningssektionen 9.3.2020 och i kommunstyrelsen 16.3.2020. Markanvändningssektionen beslöt att för att minimera översvämningsriskerna fogas till plankartan beteckningar som visar markytans ungefärliga höjdläge för att gälla tomter med potentiell översvämningsrisk.

Planförslaget var till påseende 26.3.–27.4.2020 och då inlämnades sex utlåtanden och fyra anmärkning-

Korjaukset eivät edellyttäneet kaavan asettamista uudelleen nähtäville.

#### **4.3.4 Viranomaisyhteistyö**

Viranomaisilta on pyydetty tarvittavat lausunnot. Lausuntojen tiivistelmät ovat selostuksen liitteenä.

### **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

#### **4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset**

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

ar. Ett sammandrag av anmärkningarna och utlåtandena samt bemötanden av dem finns som bilaga till beskrivningen. På basen av responsen har tekniska korrigeringar gjorts i planförslaget. Korrigeringarna förutsatte inte att planen läggs fram på nytt.

#### **4.3.4 Myndighetssamarbete**

Vederbörliga utlåtanden har begärts av myndigheterna. Ett sammandrag av utlåtandena finns som bilaga till beskrivningen

### **4.4 Mål för detaljplanen**

#### **4.4.1 Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen**

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

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

#### 4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

##### Kunnan asettamat tavoitteet

Suunnittelualuetta on tarkoitus kehittää pientalovaltaisena asuinalueena. Kunnan tavoitteena on turvata riittävä tonttituotanto ja tukea Nikkilän taajaman kehittymistä. Alueelle on laadittu kaavarunko 2009, jota on päivitetty 2015. Asemakaavatyössä hyödynnetään kaavarungon ideoita ja ratkaisuja, mutta ne eivät sido kaavasuunnittelua.

Asemakaavatyöllä vastataan osaltaan Sipoon uudessa strategiassa (valtuusto 29.1.2018) linjattuihin tavoitteisiin. Strategian mukaisesti tavoitteena on mahdollistaa Sipoon kasvu vuosittain noin 600–800 asukkaalla. Yksi kunnan keskeisimpiä tavoitteita on henkilöjunaliikenteen käynnistäminen Kerava–Nikkilä-välillä mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, ja tämän tiimoilta Nikkilä–Talman kasvuvyöhykkeen kehityksen vauhdittaminen. Nikkilän alueen kehittämisen on keskeisellä sijalla yhdessä Talman kehityksen kanssa tavoitellun henkilöjunaliikenteen saamiseksi rataosuudelle.

##### Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osa Nikkilän taajamatoimintojen aluetta, ja se on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi. Sipoon yleiskaavassa 2025 suunnittelualue on osa Nikkilän taajamatoimintojen aluetta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on saattaa alue osaksi taajamatoimintoja.

Vuonna 2009 on laadittu Nikkilän kartano III-niminen kaavarunko radan pohjoispuolisille alueille. Kaavarungon suunnitelmia on tarkistettu vuonna 2015 (kartta sivulla 32). Asemakaava perustuu kaavarunkoon, mutta sen suunnitteluratkaisuja on tarkennettu; Katu- ja korttelirakenne on hieman eri-

#### 4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet

##### Mål som ställts av kommunen

Avsikten är att utveckla planeringsområdet som ett småhusdominerat bostadsområde. Kommunen har som mål att trygga en tillräcklig tomtproduktion och stödja utvecklingen av Nickby tätort. För området utarbetades en planstomme år 2009, vilken uppdaterades år 2015. I detaljplanearbetet tar man fasta på idéerna och lösningarna i stomplanen, men de binder inte planeringen.

Detaljplanearbetet bidrar till att svara på de mål som utstakats i Sibbo kommuns nya strategi (fullmäktige 29.1.2018). Ett mål i strategin är att göra det möjligt för Sibbo att växa med ca 600–800 invånare varje år. Ett av de viktigaste målen för kommunen är att starta persontågtrafik mellan Kervo och Nickby i ett så tidigt skede som möjligt och därigenom sätta fart på utvecklingen i tillväxtzonen Nickby–Tallmo. Utvecklingen av Nickby är tillsammans med Tallmo i nyckelposition när det gäller att inleda persontågtrafik på detta banavsnitt.

##### Mål som grundar sig på planeringssituationen

I landskapsplanen är planeringsområdet en del av området för tätortsfunktioner i Nickby och det har anvisats som ett område som ska förtätas. I Generalplan för Sibbo 2025 är planeringsområdet en del av ett område för tätortsfunktioner i Nickby. Målet med detaljplaneändringen är att integrera området med tätortsfunktionerna.

År 2009 utarbetades planstommen Nickby gård III för områdena på norra sidan av banan. Detaljerna i planstommen reviderades år 2015 (karta på sidan 32). Detaljplanen är baserad på planstommen men planeringslösningarna har preciserats; Gatu- och

lainen, virkistysalueen varikko on siirretty lännemäksi ja rinteeseen on osoitettu tontteja. Entisen ampumaradan kohdalle ei esitetä asuinrakentamista asemakaavassa, toisin kuin kaavarungossa.

### Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Tavoitteena on sopusointuinen taajamakuva. Suunnittelussa kiinnitetään huomiota siihen, että uudisrakentaminen sovitetaan mittasuhteiltaan, muodoltaan ja massojen kooltaan Pohjanmetsäntien miljööseen ja ympäröivän alueen rakennuskantaan.

### 4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

#### Osallisten tavoitteet

Lähialueen asukkaat ovat tuoneet kaavaprosessin aikana esiin, että halutaan säilyttää alue rauhallisena, tarkemmin kohdistettuna liikenteeseen ja alueiden puistojen käyttömäärään.

#### Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavatyön laadullisina tavoitteina on luoda ympäröivään taajamarakenteeseen ja maisemaan sopiva, nykyistä taajamarakennetta täydentävä laadukas ja monipuolinen asuinrakentamisen kokonaisuus.

#### Muut tavoitteet

Asemakaavan voimaantulon jälkeen laaditaan tarvittavat liikennesuunnitelmalliset ratkaisut Kylävuorentien liikenteen rauhoittamiseksi.

kvartersstrukturen är lite annorlunda, rekreativområdets depå har flyttats mot väster och i slutningen anvisas tomter. I detaljplanen anvisas inget bostadsbyggande på den före detta skjutbanan, i motsats till planstommen.

### Mål som grundar sig på förhållandena och egenskaperna i området

Målet är en balanserad tätortsbild. Vid planeringen fästs uppmärksamhet vid att nya byggnader beträffande proportionerna, formerna och volymgestaltningen anpassas till miljön vid Norrskogsvägen och till byggnadsbeståndet i omgivningen.

### 4.4.3 Mål som uppkommit under processen

#### Intressenternas mål

Invånarna i näromgivningen har lyft fram under planprocessens gång att områdets lugn ska bevaras, vilket mera precist handlat om trafik och parkernas användning.

#### Mål för detaljplanens kvalitet

De kvalitetsmässiga målen för detaljplanearbetet är att skapa en förstklassig och mångsidig helhet av bostadsbyggande som sitter bra i landskapet och den omgivande tätortsstrukturen samt kompletterar den senare nämnda.

#### Övriga mål

Efter att detaljplanen trätt i kraft görs nödvändiga trafikplaneringsåtgärder för att lugna trafiken på Bybergsvägen.



# 5 Asemakaavan kuvaus Redogörelse för detaljplanen



## 5.1 Kaavan rakenne

Kaava mahdollistaa pääasiassa kaksikerroksisten erillispientalojen rakentamista sekä toisaalta alueen pohjoisosassa rinnetalojen rakentamista. Alueen länsiosaan kaava mahdollistaa virkistysalueeseen liittyvän varikkorakennuksen sekä yleisen pysäköintialueen. Alueen pohjoisosan metsä (Pohjanmetsä) säilyy lähivirkistysalueena.

Asemakaavan ja sen muutoksen toteuttamisen myötä nykyistä Pohjanmetsäntietä jatketaan etelään ja sen yhteyteen on tarkoitus rakentaa uutta katuverkostoa (Kylävuorentien jatke, Pohjanmetsänreuna sekä Pohjanniitynpolku).

Pohjanniityn nykyiselle puistoalueelle osoitetaan hulevesirakenne hulevesisuunnitelman mukaisesti, sekä nykyisen Myllyojan reitti alueen päähulevesi-

## 5.1 Planens struktur

Planen gör det möjligt att i huvudsak bygga fristående småhus i två våningar men också sluttningshus i norra delen av området. I områdets västra del ger planen möjlighet till en depåbyggnad och ett allmänt parkeringsområde i anslutning till rekreativsområdet. Områdets norra del (Norrskogen) bevaras som ett område för närrekreation.

I och med genomförandet av detaljplanen och detaljplaneändringen förlängs Norrskogsvägen söderut och i anslutning till den avser man bygga ett nytt gatunät (Bybergsvägens förlängning, Norrskogskanten och Norrängsstigen).

I Norrängens nuvarande parkområde anvisas en dagvattenkonstruktion i enlighet med dagvattenplanen och en dagvattenled längs dagens Kvarnrän-

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

### 5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen laajuus on noin 5,6 hehtaaria. Suunnittelualueen rakennusalan rakennusoikeus on  $5\,923\text{ k-m}^2$ , josta  $300\text{ k-m}^2$  on varattu liikuntapalveluiden varikolle. Alueella ei ole aiempaa rakennuskantaa. Korttelitehokkuus on erillispientalojen korttelialueilla  $e_t = 0,25$ .

Kaava-alueelle on arvioitu toteutuvan asuntoja noin 110 asukkaalle. Alueelle toteutetaan myös kunnan liikuntapalveluiden varikko sekä virkistysalueen yleinen pysäköintialue. Alueelle ei muodostu työpaikkoja, mutta ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta sallitaan omakotikortteleissa.

### 5.1.2 Palvelut

Alue tukeutuu noin kahden kilometrin päässä sijaitsevan Nikkilän keskustan tarjoamiin palveluihin. Nikkilässä sijaitsevat mm. koulut ja päivittäistavara-kaupat. Joukkoliikennepysäkit sijaitsevat suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä Paippistentien varrella ja 300 metrin päästä kaava-alueesta sijaitsee Keravaan ja Helsinkiin menevien bussilinjojen päätepysäkki. Lähimmät päiväkodit sijaitsevat noin kilometrin etäisyydellä. Pitkällä tähtäimellä Nikkilän rautatieaseman yhteyteen on tarkoitus kehittää matkakeskus linja-autoineen. Tähän on suunnittelualueelta tulevaisuudessa noin 1,5 kilometrin matka.

nan. På tomterna ska ytvattnet i mån av möjlighet infiltreras i marken eller avledas via öppna sänkor och/eller diken till grönområden som lämpar sig för infiltrering och fördröjning av ytvatten. Den mängd dagvatten som uppkommer ska minskas till exempel genom att man för gårdsområdena planerar ytmaterial som släpper igenom så mycket vatten som möjligt och sammanhängande planteringsområden.

### 5.1.1 Dimensionering

Planeringsområdet omfattar ca 5,6 hektar. Byggrätten på byggnadsytan är  $5\,923\text{ vy-m}^2$ , varav  $300\text{ vy-m}^2$  har reserverats för en depå för motionstjänster. Det finns inga byggnader i området från förut. Kvarterseffektiviteten i områdena för fristående småhus är  $e_t = 0,25$ .

Man uppskattar att planområdet får bostäder för ca 110 nya invånare. I området byggs också en depå för kommunens idrottstjänster och ett allmänt parkeringsområde för rekreationsområdet. I området uppkommer inga arbetsplatser, men privat företagsverksamhet som inte stör omgivningen tillåts i egnahemskvarteren.

### 5.1.2 Service

Området stöder sig på servicen i Nickby centrum, som ligger cirka två kilometer bort. I Nickby finns bl.a. skolor och dagligvarubutiker. Hållplatser för kollektivtrafiken finns längs Paipisvägen i planeringsområdets omedelbara närhet och 300 meter från planområdet ligger ändhållplatsen för busslinjerna mot Kervo och Helsingfors. De närmaste daghemmen finns på ungefär en kilometers avstånd. På lång sikt är avsikten att i anslutning till järnvägsstationen bygga upp ett resecentrum som även ska betjäna busstrafiken. Avståndet till detta resecentrum kommer att bli ungefär 1,5 kilometer.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Kaavatyö vastaa osaltaan kunnan väestökasvuvoitteeseen lisäämällä asuinrakentamismahdollisuuksia Sipoon yleiskaavassa 2025 osoitetulla taajamatoimintojen alueella.

Alueelle on laadittu rakennustapaohjeet, jotka tukevat alueen rakentamista laadukkaaksi ja viihtyisäksi asuinalueeksi.

Alue jatkaa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja on osa yleiskaavan mukaista Nikkilän taajamarakennetta. Asemakaavassa on huomioitu rakentuvan yhdyskuntarakenteen ja infrastruktuurin verkostot ja rakenteet siten, että ratkaisu edistää lisää olemassa olevien ja toteutuvien rakenteiden ja järjestelmien käyttöä.

Joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät; 300 metrin päästä kaava-alueesta sijaitsee Keravaan ja Helsinkiin menevien bussilinjojen päätepysäkki. Kävely- ja pyöräily-yhteydet keskustaan ovat sujuvat rauhallisen Kylävuorentien kautta. Tulevaisuudessa yhteys keskustaan tulee kulkemaan Pohjanmetsäntien jatketta pitkin Nikkilän kartanon keskuksen uuden asemakaava-alueen kautta, jonka suunnittelussa huomioidaan uusimmat kävelyn ja pyöräilyn laatusandardit. On mahdollista, että myös bussiliikenne kulkee tätä reittiä pitkin tulevaisuudessa.

## 5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Planarbetet bidrar till att uppfylla kommunens mål för befolkningstillväxten i och med de nya möjligheterna att bygga bostäder i områden som har anvisats för tätortsfunktioner i Generalplan för Sibbo 2025.

För området har utarbetats byggsättsanvisningar som stöder genomförandet av ett förstklassigt och trivsamt bostadsområde.

Området är en fortsättning på den befintliga samhällsstrukturen och integreras med strukturen i Nickby tätort i enlighet med generalplanen. I detaljplanen har man beaktat nätverken och konstruktionerna i den nya samhällsstrukturen och infrastrukturen så att lösningen ökar användningen av befintliga och kommande strukturer och system.

Kollektivtrafikförbindelserna är goda; 300 meter från planområdet ligger ändhållplatsen för busslinjerna mot Kervo och Helsingfors. Gång- och cykelförbindelserna mot centrum är smidiga via den lugna Bybergsvägen. I framtiden kommer förbindelsen att gå via Norrskogsvägens förlängning genom det nya detaljplaneområdet för Nickby gårds centrum i vars planering de nyaste kvalitetsstandarderna för gång och cykling beaktas. Det är möjligt att också buss-trafiken kommer att utnyttja denna rutt i framtiden.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

#### Erillispientalojen korttelialue (AO-10)

Kortteleissa 1538–1541 asemakaavalla saa rakentaa yksiasuntoisia erillispientaloja tehokkuudella  $e_t = 0,25$  sekä kerrosluvulla II tai yhdellä kerroksella plus ullakkokerros. Poikkeuksen muodostavat korttelin 1538 kaksi pohjoisinta rinnetonttia, joissa kerrosluku on osoitettu luvulla 1/2r II. Se tarkoittaa, että rakennus on kaksikerroksinen ja rinteessä sijaitsevan ensimmäisen kerroksen kerrosalaan luettava pinta-ala saa olla puolet toisen kerroksen kerrosalasta.

Kaavaan on myös merkitty piharakennuksen rakennusala (a/t), jolle saa sijoittaa auton säilytyspaikan tai talousrakennuksen, joko asuinrakennukseen kytkettynä tai erillisenä rakennuksena. Autotallin voi myös sijoittaa päärakennuksen rakennusmassaan tai jättää rakentamatta, jolloin piharakennus jää muuhun käyttöön. Toisen autopaikan voi myös toteuttaa pihapaikkana tai ilmeeltään keveämmin katettuna. Autopaikkoja on rakennettava 2 ap/asunto.

Rakennusten sijoittelu on asemakaavassa määrätty rakennusallalla, jonka lisäksi joidenkin rakennusten osalta on määrätty harjan suunta sekä sivu johon rakennukset on rakennettava kiinni. Näillä kaavamääräyksillä on pyritty luomaan selkeä katumaisema. Ellei asemakaavassa muuta osoiteta, rakennukset sijoitetaan vähintään 4 metrin päähän naapuritontin rajasta ja vähintään 8 metrin päähän naapuritontilla olevasta tai sille tulevasta rakennuksesta. Asemakaavassa on kuitenkin paikoitellen osoitettu naapuritonttien rakennusten etäisyydet tästä periaatteesta poiketen, esimerkiksi 2 ja 6 metrin päähän tontin rajasta, jolloin rakennusten välinen etäisyys on edelleen yhteensä 8 metriä. Asemakaavassa on myös

## 5.3 Områdesreserveringar

### 5.3.1 Kvartersområden

#### Kvartersområde för fristående småhus (AO-10)

I kvarteren 1538–1541 ger detaljplanen möjlighet att bygga fristående småhus med en bostad enligt effektiviteten  $e_t = 0,25$  och våningstalet II eller med en våning plus en vindsvåning. Ett undantag utgörs av de två nordligaste sluttningstomterna i kvarter 1538, där våningstalet 1/2r II anvisas. Det innebär att byggnaden har två våningar och att den yta som räknas in i den första våningens våningsyta i sluttningen får vara hälften av den andra våningens våningsyta.

I planen har också markerats en byggnadsyta för en gårdsbyggnad (a/t), där man får bygga en bilförvaringsplats eller en ekonomibyggnad, antingen kopplad till bostadshuset eller som en fristående byggnad. Ett garage kan också placeras in i huvudbyggnadens byggnads massa eller inte byggas alls, varvid gårdsbyggnaden kan användas för andra ändamål. En andra bilplats kan också genomföras som en bilplats på gården eller som en täckt bilplats med lättare framtoning. Två bilplatser per bostad ska byggas.

Byggnadernas placering har i detaljplanen anvisats med en byggnadsyta, och dessutom anvisas för vissa byggnader riktningen på takåsen och den sida som byggnaden ska tangera. Genom dessa planbestämmelser har man strävat efter att skapa ett klart och tydligt gatulandskap. Om inte annat anvisas i detaljplanen, ska byggnaderna placeras på ett avstånd av minst 4 meter från granntomtens gräns och minst 8 meter från en befintlig eller kommande byggnad på granntomten. I detaljplanen har det



osoitettu rakennukset paikoitellen alle 8 metrin päähän toisistaan, jolloin on huomioitava palomääräykset. Asuinhuoneen pääikkunan edessä ei kuitenkaan saa sijaita toista rakennusta 8 m lähempänä.

Kortteli 1538 muodostuu kymmenestä tontista, kortteli 1539 kahdeksasta tontista, kortteli 1540 neljästä tontista sekä kortteli 1541 kuudesta tontista. Asemakaavassa on yhteensä 28 omakotitonttia.

Yleisiin määräyksiin on lisätty alin rakentamiskorkeus (+31,2 m) ja pihojen alin taso (+31,0 m), jolla varaudutaan mahdollisiin runsaiden hulevesien aiheuttamiin tulviin. Kosteudesta vaurioituvien rakenteiden tulee kestää veden tulviminen tasoon +31,2 m saakka.

dock ställvis anvisats avvikande avstånd till byggnaderna på granntomterna, till exempel 2 och 6 meters avstånd från tomtgränsen, varvid avståndet mellan byggnaderna alltjämt är sammanlagt 8 meter. I detaljplanen anvisas också ställvis byggnader som är på ett kortare avstånd än 8 meter från varandra, och då ska man beakta brandföreskrifterna. Framför ett bostadsrums huvudfönster ska avståndet till nästa byggnad dock alltid vara minst 8 meter.

Kvarter 1538 består av tio tomter, kvarter 1539 av åtta tomter, kvarter 1540 av fyra tomter och kvarter 1541 av sex tomter. Detaljplanen har sammanlagt 28 tomter för egnahemshus.

I det allmänna bestämmelserna definieras den lägsta bygghöjden (+31,2 m) och gårdarnas lägsta nivå (+31,0 m). Med bestämmelsen beaktas eventuella översvämningar orsakade av rikligt dagvattenflöde. Konstruktioner som kan skadas av fukt ska klara av att vattnet stiger till nivån +31,2 m.



Esimerkkikuva hulevesirakenteesta (Vantaa).

Exempelbild på en dagvattenkonstruktion (Vanda).

## Yhdyskuntateknisten huoltorakennusten ja laitosten alue (ET)

Kortteli 1542 Kylävuorentien ja Pohjanmetsänreunan risteyksessä on varattu yhdyskuntateknistä huoltorakennusta tai laitosta varten, tässä tapauksessa kunnan liikuntapalveluiden varikon rakentamista varten. Suurin sallittu kerrosluku on I, ja rakennusalan suurin sallittu rakennusoikeus on 300 k-m<sup>2</sup>.

### 5.3.2 Muut alueet

#### Yleinen pysäköintialue (LP)

Korttelin 1542 eteläpuolelle, Kylävuorentien ja Pohjanmetsänreunan risteykseen on osoitettu asemakaavassa alue virkistysalueen yleistä pysäköintiä varten (LP). Alueelle mahtuu 50–60 autoa, mutta sen voi toteuttaa pienempänä, esim. 20–30 auton pysäköintialueena.

#### Lähivirkistysalue (VL) ja puisto (VP)

Suunnittelualueen pohjoisimpaan osaan, korttelien 1538 ja 1542 pohjoispuolelle on osoitettu lähivirkistysalue (VL, Pohjanmetsä). Alueen halki on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti Pohjanmetsäntieltä pohjoiseen nykyisen kuntopolun suuntaan.

Kylävuorentien varteen sekä toisaalta Pohjanniitynpolun päähän korttelien 1540 ja 1541 yhteyteen on osoitettu puistoalue (VP), joka kytkeytyy viereisten asemakaavojen puistoalueisiin ja osittain niiden päälle. Puistoalueelle osoitetaan puistomuuntamolle ohjeellinen paikka (z), hulevesirakenne (hule-1) hulevesisuunnitelman mukaisesti, sekä nykyisen Myllyojan reitti alueen päähulevesireitiksi (oja-1). Alueen halki osoitetaan vanhan asemakaavan (NG 2) mukaisesti puistoraitit (pp), joita ei ole rakennettu. Raittien linjausta on muutettu hulevesirakenteen takia. Lisäksi asemakaavassa NG 5 osoitettu puisto-

## Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET)

Kvarter 1542 i anslutningen mellan Bybergsvägen och Norrskogskanten är reserverat för en samhällsteknisk servicebyggnad eller anläggning, i det här fallet för en depå för kommunens idrottstjänster. Högsta tillåtna våningstalet är I och största tillåtna byggrätten på byggnadsytan är 300 vy-m<sup>2</sup>.

### 5.3.2 Övriga områden

#### Område för allmän parkering (LP)

På södra sidan av kvarter 1542, i anslutningen mellan Bybergsvägen och Norrskogskanten, anvisar detaljplanen ett område för allmän parkering (LP) vid rekreatiomsområdet. I området finns det plats för 50–60 bilar, men det kan också anläggas i mindre omfattning, t.ex. för 20–30 bilar.

#### Område för närrekreation (VL) och park (VP)

Ett område för närrekreation (VL, Norrskogen) har anvisats i planeringsområdets nordligaste del på norra sidan av kvarteren 1538 och 1542. Genom området anvisas en riktgivande friluftsled från Norrskogsvägen norrut i riktning mot den nuvarande konditionsstigen.

Längs Bybergsvägen och i ändan av Norrängsstigen, angränsande till kvarteren 1540 och 1541, anvisas ett parkområde (VP) som ansluter sig till parkområdena i de intilliggande detaljplanerna och ställvis överlappar med dem. I parkområdet anvisas en riktgivande plats för en parktransformator (z), en dagvattenkonstruktion (hule-1) i enlighet med dagvattenplanen, och en primär dagvattenled längs dagens Kvarnrännan (oja-1). Genom området anvisas de parkvägar (pp) som fanns i den gamla detaljplanen (NG 2) men som inte har genomförts. På grund av dagvattenkonstruktionen har nya

raitti, joka päättyy sen kaavan rajalle Kylävuorentielle, jatketaan tässä kaavassa etelään.

Hulevesisuunnitelmassa on esitetty, että suunnittelualueen hulevedet johdetaan esimerkiksi hulevesilammikkoon, jolla on pysyvä vesipinta ja pysyvä ympäröivä viivytysalue. Lammikon hyötytilavuudeksi arvioitiin noin 80 %. Rakenteen viivytystilavuus on 1700 m<sup>3</sup> ja rakenteen tulee tyhjentyä 1–24 tuntia täyttymisestä ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Rakenteen tarvittava tilavuus on tällöin 2300 m<sup>3</sup> ja tarvittava pinta-ala on noin 0,4 ha. Pysyvälle vesitilavuudelle arvioitiin noin 600 m<sup>3</sup>

## Katualueet

Kaavan toteutumisen myötä Pohjanmetsäntietä ja Kylävuorentietä jatketaan. Pohjanmetsäntiestä on tarkoitus tulla pääkatu Nikkilän asemalle pohjoisesta tultaessa kun Nikkilän kartanon keskuksen asuinalue rakennetaan ja kadun leveys kaavassa on 20 metriä. Pohjanmetsäntien sivuille on varattu ohjeelliset istutettavat puurivit ja tilavarauksessa on myös huomioitu bussiliikenne, sekä erilliset jalankulku- ja pyörätiet. Kylävuorentien aluevaraus on 12 metriä, jolla varaudutaan jalkakäytävään.

Uutta katuverkostoa muodostaa Pohjanmetsänreuna ja Pohjanniitynpolku. Pohjanniitynpolun päähän on varattu tie jalankululle/polukupyöräilylle. Nämä kadut ovat luonteeltaan sivukatuja ilman jalkakäytävää ja niiden leveys kaavassa on 8 metriä. Molempien katujen päissä on kääntöpaikat. Näillä sivukaduilla voidaan sallia moottoriajoneuvon peruuttaminen suoraan tontilta kadulle ilman tontilla kääntämistä.

sträckningar dragits för parkvägarna. Dessutom har en parkväg som ingick i detaljplanen NG 5, och som upphör vid gränsen av nämnda plan vid Bybergsvägen, förlängts söderut i denna plan.

I dagvattenplanen har det föreslagits att dagvatten från planeringsområdet ska ledas bort till exempel till en dagvattendamm som har ett permanent vattenstånd och som omges av ett permanent fördröjningsområde. Dammens nettovolym uppskattas till ca 80 %. Konstruktionens fördröjningsvolym är 1 700 m<sup>3</sup>. Konstruktionen bör tömmas inom 1–24 timmar från att den har fyllts och ska ha ett planerat bräddavlopp. Konstruktionen behöver således en volym på 2 300 m<sup>3</sup> och för det behövs en areal på 0,4 ha. Den permanenta vattenvolymen uppskattas till ca 600 m<sup>3</sup>.

## Gatuområden

I och med genomförandet av planen får Norrskogsvägen och Bybergsvägen en fortsättning. Norrskogsvägen blir huvudgata till Nickby station norrifrån genom det framtida bostadsområdet vid Nickby gård. I planen är gatan 20 meter bred. Längs Norrskogsvägen anvisas trädplanteringar med riktgivande beteckningar, och i utrymmesreserveringen har man vidare beaktat busstrafiken samt separata gång- och cykelbanor. Vid Bybergsvägen är områdesreserveringen 12 meter och här planeras en trottoar.

Norrskogskanten och Norrängsstigen bildar det nya gatunätet. I ändan av Norrängsstigen har en väg reserverats för gång och cykling. Dessa gator har karaktären av sidogator utan trottoarer och är 8 meter breda i planen. Vändplatser finns i ändarna av båda gatorna. På dessa sidogator kan man tillåta att motorfordon backar direkt från tomten till gatan utan att behöva svänga på tomten.

## Saastunut maaperä

Pohjanmetsänreunan länsipuolinen alue, johon kuuluvat kokonaisuudessaan liikuntapalveluiden varikon ET-alue sekä osat Pohjanmetsän lähivirkistysalueesta (VL) ja yleisestä pysäköintialueesta (LP), on entisen Svärdfeltin ampumaradan vaikutusalueita ja maaperältään saastunutta (alemman ohjearvon ylitys). Alue on osoitettu kaavassa merkinnällä *saa-1*, joka on puhdistettava tai kunnostettava rakentamiseen sopivaksi. Alueelle ei ole kaavassa osoitettu asumista.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset kohdistuvat suunnittelualueen välittömään ympäristöön, ja toisaalta myös Nikkilän keskusta-alueelle. Alueen uudisrakentaminen ja sen vaikutukset ovat alueelle positiivisia. Alueen rakentuminen tukee Nikkilän keskuksen elinvoimaisuutta ja kasvua.

Asumisen lisääminen Nikkilän reuna-alueelle lisää kaupallisten palveluiden kannattavuutta, ja toisaalta sekä kunnallisten että kaupallisten palveluiden säilyminen lisää puolestaan alueen houkuttelevuutta ja arvoa asuinalueena. Kaava tukee osaltaan kunnan tavoitetta saada henkilöjunaliikenne käyntiin ratavälillä Kerava–Nikkilä.

Taajamarakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen olemassaolevaa infrastruktuuriverkostoa hyödyntäen tukee valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden toteutumista.

## Förorenad mark

Området väster om Norrskogskanten, som omfattar hela ET-området för depån för motionstjänster samt delar av Norrskogens rekreatiomsområde (VL) och allmänna parkeringsområde (LP), hör till Svärdfelts skjutbanas influensområde och här är marken förorenad (överskridning av lägre riktvärdet). I planen har området anvisats med beteckningen *saa-1*, som avser ett område som ska saneras eller istandsättas innan det bebyggs. Planen anvisar inget boende i detta område.

## 5.4 Planens konsekvenser

Detaljplanens och detaljplaneändringens samhällsekonomiska, sociala och kulturella konsekvenser berör planeringsområdets omedelbara omgivning men också centrum av Nickby. Nybyggandet och dess konsekvenser för området är positiva. Att området byggs upp stöder livskraften och tillväxten i Nickby centrum.

Den kommersiella servicen blir lönsammare allteftersom bosättningen ökar i utkanten av Nickby, och när såväl den kommunala som den kommersiella servicen bevaras blir området mer attraktivt och värdefullt som ett bostadsområde. Planen bidrar till att främja kommunens mål om att starta persontågstrafik på Kervo–Nickby-banan.

Att förtäta tätortsstrukturen och göra den mer sammanhängande med hjälp av befintlig infrastruktur stöder uppfyllandet av de riksomfattande målen för områdesanvändningen.



### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualue on rakentamatonta pelto- ja metsämaata, joka kuitenkin liittyy idän ja etelän suunnalla olemassa olevaan taajamarakenteeseen. Uudisrakentamisessa huomioidaan rakentamisen laadun ja määrän soveltuminen, ja myös sen niveltyminen, ympäröivään taajamakuvaan ja -rakenteeseen.

### 5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Koska suunnittelualue tulee rakentumaan maa- ja metsätalousvaltaiselle sijainnille, se tulee muuttamaan nykyistä luonnonympäristöä ja maisemaa. Pohjanniityn alue on rakentamatonta, maatalouskäytössä olevaa avointa peltomaata ja toisaalta suljettua metsämaisemaa, joka tulee korvautumaan verrattain tiiviillä omakotirakentamisella. Kaava-alueella ei ole erityisiä luonnonympäristön kohteita.

#### Maaperän rakenne ja pohjavesi

Asemakaavatyötä varten alueelle on tehty alustava rakennettavuusselvitys, jonka perusteella alue on jaettu kolmeen eri rakennettavuusluokkaan. Selvityksen yleispiirteisyyden johdosta perustamistapaohjeet asemakaavassa ja siihen liittyvissä ohjeissa ovat suuntaa antavia. Rakennusluvan yhteydessä kaikille tonteille on tehtävä tarkempi, tonttikohtaiset olosuhteet huomioon ottava rakennettavuusselvitys perustussuunnittelua varten.

Alue on maaperältään kauttaaltaan savea, peltoa rajaavat metsät ovat osin hiekkamoreenia. Pinnanmuodoiltaan tasainen, pinnankorkeudeltaan 31–34 metrissä sijaitseva alue on jaettu rakennettavuudeltaan luokkiin II–IV. II-luokan alueilla rakennukset

### 5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Planeringsområdet är obebyggd åker- och skogsmark, som dock ansluter sig till den befintliga tätortsstrukturen i öster och söder. Vid nybyggandet beaktas det att byggandets kvalitet och omfattning ska anpassas till och också knyts samman med den omgivande tätortsbilden och -strukturen.

### 5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

Eftersom planeringsområdet kommer att byggas upp i ett hittills jord- och skogsbruksdominerat område kommer det att förändra dagens naturmiljö och landskap. Området vid Norrängen består av obebyggd, öppen åkermark som odlas och av ett slutet skogslandskap. Dessa kommer att ersättas med tämligen tät egnahemsbebyggelse. Det finns inga särskilda naturmiljöobjekt i planområdet.

#### Jordmånens struktur och grundvattnet

För detaljplanearbetet har en preliminär undersökning av byggbarheten gjorts. Enligt den har området indelats i tre olika byggbarhetsklasser. På grund av utredningens översiktliga karaktär är anvisningarna om grundläggningssättet i detaljplanen och i de relaterade anvisningarna riktgivande. I samband med bygglovet ska för varje tomt göras en mer ingående byggbarhetsutredning för planeringen av grundkonstruktionen.

Jordmånen består genomgående av lera, och i de skogar som kantar åkern är marken ställvis sandmorän. Området har en jämn topografi och ligger på 31–34 m.ö.h. Delområdena faller inom byggbarhetsklasserna II–IV. I områden av klass II kan byggnaderna grundas på marken eller på utbytta jordmassor, i områden av klass III och IV med pålning och

voidaan perustaa maan tai massanvaihdon varaan, III- ja IV-luokan alueilla rakennukset voidaan perustaa paaluperustuksen ja kantavan alapohjan varaan. III-luokan alueilla yksikerroksiset puurakennukset voidaan perustaa reunavahvistetulla laattaperustuksella.

Alue ei ole pohjavesialuetta lukuun ottamatta pientä osaa puistoalueesta itäosassa. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevat kaakon suunnalla Nordanån ja lännen suunnalla Nikkilän laajat pohjavesialueet. Haitallisia vaikutuksia pohjavesiin ei ole odotettavissa.

### Maa-ainesten puhtaus

Kaava-alueen länsipuolen metsässä sijaitsee entinen, jo toimintansa lopettanut Svärdfeltin ampu-marata. Ympäristöteknisissä tutkimuksissa havaittiin mm. lyijyä ja arseenia. Pahiten saastunut maa-alue jää kaava-alueen ulkopuolelle, mutta läntisin osa kaava-alueesta katsotaan olevan pilaantunut (alemmen ohjearvon ylitys). Tämän johdosta saastuneen maaperän alueelle ei osoiteta asuinrakentamista, vaan yleinen pysäköintialue, yhdyskuntateknisen laitoksen alue sekä lähivirkistysalue. Kaavamerkintä *saa-1* osoittaa tällä kaavan läntisimmällä osalla alueen, jolla maaperä on puhdistettava tai kunnostettava rakentamiseen sopivaksi.

### 5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen

Kaava-alue liittyy olemassa olevaan taajamarakenteeseen, joten vesi- ja viemäriverkoston ja katuverkoston liittymispisteet ovat alueen vieressä, joten infrarakentamisen kustannukset ovat kohtuulliset.

Kuntaan muuttavilla uusilla veronmaksajilla on positiivinen vaikutus kuntatalouteen. Kaava mahdollistaa alueelle asuntojen rakentamisen noin 110

bärande bottenbjälklag. I områden av klass III kan träbyggnader med en våning grundas med kantförstärkt platta.

Området är inte ett grundvattenområde förutom på en liten del av parkområdet i öster. Nordanån i sydöstlig riktning och de vidsträckta grundvattenområdena i Nickby i västlig riktning ligger inte långt borta. Inga skadliga konsekvenser för grundvattnet är att vänta.

### Renheten i jordmaterialet

I skogen på västra sidan av planområdet finns f.d. Svärdfelts skjutbana. I miljötekniska undersökningar har bl.a. bly och arsenik konstaterats. Det mest förorenade markområdet faller utanför planområdet, men den västligaste delen av planområdet betraktas som förorenad (överskridning av det lägre riktvärdet). Därför anvisas inga bostäder i detta område, utan ett område för allmän parkering, ett område för en samhällsteknisk anläggning samt ett område för närrekreation. Planbeteckningen saa-1 visar vilken del av det västligaste området där marken ska saneras eller istandsättas före byggandet.

### 5.4.3 Konsekvenser för kommunekonomin

Planområdet ansluter sig till den befintliga tätortsstrukturen. Därmed finns anslutningspunkter till vatten- och avloppsnätet och till gatunätet strax intill, vilket håller kostnaderna för byggandet av infrastrukturen på en rimlig nivå.

De nya skattebetalarna som flyttar till kommunen har en positiv effekt för kommunens ekonomi. Planen gör det möjligt att bygga bostäder för ca 110 nya invånare. Nyproduktionen skapar förutsättningar för att bevara och förbättra servicen. Att barnfa-

uudelle asukkaalle. Uudisrakentaminen luo edellytyksiä palveluiden säilyttämiselle ja niiden parantamiselle. Lapsiperheiden tai toisaalta ikääntyneiden muuttaminen alueelle vaikuttaa päiväkot-, koulu- ja ikääntyneiden ihmisten palveluiden mitoittamiseen.

#### 5.4.4 Energia- ja ilmastovaikutukset

Taajamarakenne laajenee hankkeen myötä, mutta uudisrakentaminen tapahtuu tiiviisti olemassa olevan rakenteen yhteyteen. Uudet asukkaat pystyvät hyödyntämään Nikkilän keskustan lähipalveluita sekä alueen olevia joukkoliikenne-, kävely- ja pyöräily-yhteyksiä. Uuden maankäytön myötä kuitenkin myös moottoriajoneuvoliikenne lisääntyy suunnitellualueella.

Alue on sijainnillisesti erinomaisella paikalla, ja rakentaminen toteutuu olevan rakenteen yhteyteen niin liikenne- kuin vesi- ja viemäriverkkojenkin osalta. Kaavahanke on kestävä kehityksen periaatteiden mukainen. Viher- ja peltoalueet tulevat korvautumaan osaltaan tonttivihreällä, ja suunnitelman myötä alueelle jää metsäistä lähivirkistysaluetta.

#### 5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaava ja asemakaavamuutos lisäävät omakotiasumisen mahdollisuuksia Nikkilän keskusta- ja reuna-alueilla, kunnan kehittämistavoitteiden mukaisesti. Uusi asuinalue ja sen tuoma asukaspohja lisäävät osaltaan Nikkilän palvelutason säilymistä ja monipuolistumista, ja myös kaupallista vetovoimaa. Omakotiasuminen monipuolistaa myös Nikkilän ilmettä erilaisten asumismuotojen mosaiikkina. Pohjanniityn aluetta on mahdollista kehittää idyllisenä, viihtyisenä, hyvin saavutettavana omakotiasumisyhteisönä omine pihoineen, naapurustoineen ja läheisine virkistysmahdollisuuksineen.

miljer och också äldre personer flyttar till området påverkar dimensioneringen av daghems-, skol- och seniortjänster.

#### 5.4.4 Konsekvenser för energi och klimat

Planprojektet utvidgar tätortsstrukturen men de nya byggnaderna uppförs tätt intill den befintliga strukturen. Nya invånare kan dra fördel av när servicen i Nickby centrum samt av de befintliga kollektivförbindelserna och gång- och cykelbanorna. Den nya markanvändningen medför emellertid också att motorfordonstrafiken ökar i planområdet.

Området har ett utmärkt läge och byggs upp i anslutning till den befintliga strukturen, både när det gäller trafiken och vatten- och avloppsnäten. Planprojektet är förenligt med principerna om hållbar utveckling. Grön- och åkerområdena kommer att delvis ersättas av grönska på tomterna, och i planen bevaras också ett skogsklätt område för närrecreation.

#### 5.4.5 Sociala konsekvenser

Detaljplanen och detaljplaneändringen ökar möjligheterna att bo i egna hemshus i centrum och i utkanterna av Nickby, vilket är förenligt med kommunens utvecklingsmål. Det nya bostadsområdet och befolkningsunderlaget främjar bevarandet och utvecklingen av serviceutbudet i Nickby, och stärker också den kommersiella dragkraften. Egnahemshusen bidrar till att mosaiken av boendeformer och Nickbys framtoning blir mångsidigare. Norrängsområdet kan utvecklas som ett idylliskt, trivsamt, lättillgängligt grannskap där invånarna bor i egna hemshus med egna gårdsplaner och har bra rekreationsmöjligheter strax bakom knuten.

Yleinen pysäköintipaikka lisää alueella länsipuolisten metsien ja polkuverkostojen virkistyskäytön mahdollisuuksia Pohjanniityn alueen ulkopuolisia alueitakin ajatellen.

#### **5.4.6 Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan**

Uuden omakotialueen rakentuminen muuttaa nykyistä maisemaa. Avoin peltomaisema tulee korvautumaan tiiviillä omakotialueella ja katujen verkostolla. Pohjanniityn alue rakentuu luontevaksi jatkeeksi idän ja etelän puolen omakotivaltaisille alueille. Heinäpellot tulevat vaihtumaan ilmeikkääseen pientalomaisemaan pihajärjestelyineen. Kaksikerroksiset pientalot pihapiireineen ja tonttikatuineen sulautuvat luontevasti ympärillä olevaan taajamakuvaan.

### **5.5 Ympäristön häiriötekijät**

Suunnittelualueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä. Kaavan mukainen maankäyttö ei aiheuta häiriöitä.

### **5.6 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset**

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

Den allmänna parkeringsplatsen förbättrar möjligheterna även för andra än de som bor i Norrängen att använda skogarna och stigarna på västra sidan för rekreatjonsbruk.

#### **5.4.6 Konsekvenser för landskapet**

Det nuvarande landskapet förändras när det nya egnahemsområdet byggs upp. Det öppna åkerlandskapet kommer att ersättas av ett tätt egnahemsområde och ett gatunät. Norrängen byggs upp som en naturlig fortsättning på de områden som domineras av egnahemshus i öster och söder. Gräsåkrarna blir till ett uttrycksfullt landskap av småhus och gårdsarrangemang. Småhusen i två våningar smälter med sina gårdsområden och tomtgator naturligt in i tätortsbilden.

### **5.5 Störande faktorer i miljön**

Det finns inga störande faktorer i miljön. Markanvändningen enligt planen medför inga störningar.

### **5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser**

Planbeteckningarna och -bestämmelserna presenteras i en bilaga. Planbeteckningarna och -bestämmelserna är förenliga med miljöministeriets anvisningar.



## 5.7 Nimistö

Nimistötoimikunta käsitteli kaava-alueen nimistöä kokouksessaan 28.1.2020. Pohjanniityn asema-kaavalla ja asemakaavamuutoksella muodostuvat seuraavat uudet kadunnimet: Pohjanmetsänreuna / Norrskogskanten ja Pohjanniitynpolku / Norrängsstigen. Pohjanmetsänreuna on osa suunniteltua pidempää katua, joka muodostaa nimensä mukaisesti reunan Pohjanmetsän ja asuinalueen välille. Pohjanniitynpolku johtaa Pohjanniitty-nimiselle puistoalueelle. Alueen pohjoiselle lähivirkistysalueelle (VL) vahvistetaan nimimuodot Pohjanmetsä / Norrskogen.

Olemassa olevat Pohjanmetsäntie / Norrskogsvägen ja Kylävuorentie / Bybergsvägen jatketaan kaava-alueelle samoilla kadunnimillä. Oleva Pohjanniitty / Norrängen -niminen puistoalue säilyttää nimensä ja laajenee asemakaavan myötä. Asemakaavassa NG 5 nimetty Myllyoja / Kvarnrännan jatkuu Pohjanniityn kaava-alueella.

## 5.7 Namn

Namnkommittén behandlade namnen i planområdet på sitt sammanträde 28.1.2020. Detaljplanen och detaljplaneändringen för Norrängen innehåller följande nya gatunamn: Norrskogskanten/Pohjanmetsänreuna och Norrängsstigen/Pohjanniitynpolku. Norrskogskanten är en del av en planerad längre gata som bildar en kant mellan Norrskogen och bostadsområdet, som namnet säger. Norrängsstigen leder till parkområdet Norrängen. För området för närrekreation i norr (VL) stadfästas namnformerna Norrskogen/Pohjanmetsä.

De befintliga gatorna Norrskogsvägen/Pohjanmetsäntie och Bybergsvägen/Kylävuorentie förlängs till planområdet med samma namn. Namnet på det befintliga parkområdet Norrängen/Pohjanniitty är oförändrat. Området utvidgas i planen. Kvarnrännan/Myllyoja som fick sitt namn i detaljplanen NG 5 fortsätter på Norrängens planområde.

# 6 Asemakaavan toteutus

## Genomförande av detaljplanen



### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaava-aineiston liitteenä olevassa havainnepiirroksessa on esitetty mm. rakennusten alustava sijoittelu korttelialueilla. Havainnepiirros ohjaa osaltaan kaavan toteuttamista.

Asemakaavan toteutusta ohjaamaan on laadittu sitova rakennustapaohje, joka on asetettu nähtäville asemakaavan ehdotusvaiheessa. Ohjeessa ohjataan tarkemmin alueen rakentumista jo rakennetun ympäristön jatkeeksi.

### 6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

I illustrationsplanen som ingår i planmaterialet visas bl.a. en preliminär placering av byggnaderna i kvartersområdena. Illustrationsplanen bidrar till styrningen av genomförandet.

För genomförandet av detaljplanen har bindande byggsättsanvisningar utarbetats. Dessa har framlagts parallellt med detaljplanen i förslagsskedet. I anvisningarna preciseras hur området ska byggas upp som en fortsättning på den redan byggda miljön.

## 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman alueen kunnallistekniikan ja katuverkon rakentamisella. Alue on kokonaisuudessaan Sipoon kunnan omistuksessa.

## 6.3 Toteutuksen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

Sipoossa 13.8.2020

### **Esittelijä:**

Pirjo Siren  
kehitysjohdaja

### **Kaavan laatijat:**

Jarkko Lyytinen  
kaavoituspäällikkö, arkkitehti SAFA, YKS 487

Dennis Söderholm  
kaavoittaja, YKS 610

## 6.2 Genomförande och tidsplanering

Genomförandet av detaljplanen kan starta när planen vunnit laga kraft med att bygga ut kommunaltekniken och gatunätet. Området ägs i sin helhet av Sibbo kommun.

## 6.3 Uppföljning av genomförandet

Sibbo kommun följer upp genomförandet i området genom tillbörligt lovförfarande.

I Sibbo 13.8.2020

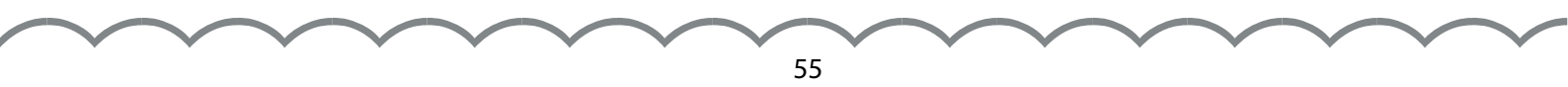
### **Föredragare:**

Pirjo Siren  
utvecklingsdirektör

### **Planens utarbetare:**

Jarkko Lyytinen  
planläggningschef, arkitekt SAFA, YKS 487

Dennis Söderholm  
planläggare, YKS 610







SIPOO  
SIBBO