



N48A Laaksosuontien itäpuolen asema- kaava, 1. vaihe

N48A Detaljplan för Dalkärrsvägens östra sida, fas 1

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

10.11.2022

Sisällys / Innehållet

3	Mikä on OAS? Vad är ett PDB?
4	Suunnittelualue Planeringsområde
6	Asemakaavatyypien listaus ja selitykset Lista på typer av detaljplaner och förklaringar till dem
7	Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet Planprocess och behandlingsskeden
8	Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet Detaljplanens syfte och mål
9	Suunnittelun lähtökohdat Utgångspunkter för planeringen
16	Kaavan vaikutusten arviointi Planens konsekvensbedömning
18	Selvitykset Utredningar
19	Osalliset Intressenter
20	Vuorovaikutus Växelverkan
22	Hyväksymisvaihe Godkännande
23	Alustava aikataulu Preliminär tidtabell
24	Tiedottaminen Information
24	Kuulutukset Kungörelser

Kannessa kaava-alueen sijainti kunnan opaskartalla. Kaava-alueen alustava raja-
aus on esitetty kartalla oranssilla viivalla

© Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö.

Planområdets läge på kommunens guidekarta. Preliminära avgränsning anges på kartan med orange linje

© Sibbo kommun, Mätning och fastigheter.

Mikä on OAS?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadintaan, sekä miten asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi siinä esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus, tavoitteet ja lähtötilanne sekä kaavan laadinnan eri työvaiheet.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville Nikkilä Infoon 30 päivän ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan osoitteessa www.sipoo.fi/ase-makaavat. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

Raportin ilmakuva: © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö

Raportin valokuva: © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö

Raportin on laatinut Niina Tiittanen yhteistyössä Jarkko Lyytisen kanssa.

Kaavan laatija

Niina Tiittanen
kaavoittaja

Jarkko Lyytinen
kaavoituspäällikkö

Vad är ett PDB?

Programmet för deltagande och bedömning informerar om hur intressenterna kan påverka och delta i utarbetandet av detaljplanen samt hur detaljplanens konsekvenser kommer att utvärderas. Dessutom presenteras i huvuddrag planarbetets syfte, mål och utgångsläge samt de olika skedena i utarbetandet av planen.

I 63 § i markanvändnings- och bygglagen stadgas om utarbetandet av programmet för deltagande och bedömning. Programmet för deltagande och bedömning (PDB) är ett officiellt dokument som definierar principerna och förfarandet för deltagande och växelverkan i utarbetandet av planen samt metoderna för planens konsekvensbedömning.

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

Flygbilder: © Sibbo kommuns planläggningsenhet.

Fotografier i rapporten: © Sibbo kommuns planläggningsenhet.

Rapporten har utarbetats av Niina Tiittanen i samarbete med Jarkko Lyytinen.

Planens beredare

Niina Tiittanen
planläggare

Jarkko Lyytinen
planläggningschef

Suunnittelualue

Laaksosuontien itäpuolen asemakaavoitettava alue sijaitsee Sipoon Nikkilän keskuksen itäpuolella Sedäntien varrella. Etäisyys Nikkilän keskustasta on alle kilometri. Alueen kokonaispinta-ala on noin 2,1 ha.

Suunnittelualue on kokonaan yksityisessä omistuksessa. Asemakaavan suunnittelualue käsittää osan kiinteistöstä 753-423-0007-0157. Sedäntien muuttuessa kunnan kaavakaduksi asemakaava koskee lisäksi joitain tien alueella sijaitsevia kiinteistöjä.

Kaava-alueen raja voi tarkentua jatkosuunnittelun yhteydessä.

Planeringsområde

Detaljplaneområdet Dalkärrsvägens östra sida ligger längs Farbrorsvägen på östra sidan av Nickby centrum i Sibbo. Avståndet från Nickby centrum är mindre än en kilometer. Områdets totala areal är ca 2,1 ha.

Planeringsområdet är i huvudsak privatägt.

Planeringsområdet i detaljplanen omfattar en del av fastigheten 753-423-0007-0157. Då Farbrorsvägen ändras till kommunal detaljplanegata gäller detaljplanen även några fastigheter som ligger på vägområdet.

Planområdets gräns kan komma att justeras vid den fortsatta planeringen.



Suunnittelualue ilmakuvassa.
Flygbild av planeringsområdet.

Asemakaavatyypin listaus ja selitykset

Lista på typer av detaljplaner och förklaringar till dem

VAIKUTUKSILTAAN VÄHÄISET ASEMAKAAVAT DETALJPLANER SOM HAR RINGA VERKNINGAR

- Kunnan hallintosäännön mukaisesti jaosto päättää vaikutuksiltaan vähäisten asemakaavojen hyväksymisestä MRL:n 52 §:n mukaisesti.
- Vaikutuksiltaan vähäiset kaavat jaosto asettaa ehdotuksena nähtäville 14 vuorokaudeksi (MRA 27 §)
- Suppea valitusoikeus (MRL 191 §)
- Vaikutuksiltaan 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 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 kungörs anhängig i samband med planläggningsprogrammet.

VAIKUTUKSILTAAN 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 vaikutuksiltaan muut kuin merkittävät asemakaavat
- Asemakaavamuutokset, joilla käyttötarkoitus muuttuu, mutta ei tule merkittävästi lisää rakennusoikeutta
- Asemakaavat, joiden maankäyttö oikeusvaikutteisen osayleiskaavan 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 delgeneralplan med rättsverkningar och det inte finns någon nämnvärd bebyggelse i området
- Ett PDB upprättas och läggs fram offentligt.

VAIKUTUKSILTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT DETALJPLANER MED BETYDANDE VERKNINGAR

- Valtuusto hyväksyy
- Muut kuin vaikutuksiltaan 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
1368/2022

ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella 10.11.2022
- Program för deltagande och bedömning utarbetats
- Anhängiggörandet av planen kungörs 10.11.2022

VALMISTELUVAIHE - BEREDNINGSSKEDET

- Kaavaluonnoksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston käsittely
- Valmisteluaineisto virallisesti nähtävillä
- Planutkastet utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen
- Beredningsmaterialet läggs fram offentligt

EHDOTUSVAIHE - FÖRSLAGSSKEDET

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

VASTINEET LAUSUNTOIHIN JA MUISTUTUKSIIN - BEMÖTANDEN TILL UTLÅTANDEN OCH ANMÄRKNINGAR

- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen

KAAVAN HYVÄKSYMINEN - GODKÄNNANDE AV PLANEN

- Valtuusto hyväksyy kaavan
- Fullmäktige godkänner planen

OSALLISTUMINEN - DELTAGANDET

Kaavan laatimisesta tai muuttamisesta voi tehdä aloitteen kunnanhallitukselle.

Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan laatijalle.

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

Respons på programmet för deltagande och bedömning ges till planens utarbetare.

Mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta.

Möjlighet att framföra sin åsikt om planutkastet och eventuellt övrigt beredningsmaterial för planen.

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.

Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet

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

Detaljplanens syfte och mål

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

MRL 54 §

Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.

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

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

MarkByggL 54 §

Krav på detaljplanens innehåll

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

Detaljplanen ska utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsam livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön ska värnas och särskilja 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.

Suunnittelutehtävän tavoitteet

Suunnittelualue on Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti asumiselle tarkoitettua kasvualuetta, jota on tarkoitus kehittää pientalovaltaisena asuinalueena. Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2022–2024.

Asemakaavatyöllä on tarkoitus laajentaa Nikkilän taajamarakennetta itään ja varautua näin Nikkilän seudun kasvuun. Kaavatyössä tullaan tutkimaan mahdollisuuksia täydentää ja laajentaa alueen taajamarakennetta omakotivaltaisella asuinrakentamisella. Alueelle voidaan osoittaa alustavien arvioiden mukaan noin 20 uutta omakotitonttia tai pientalon rakennuspaikkaa.

Kaavatyötä koskee Laaksosuontien itäreunaan rajoittuvien kiinteistöomistajien vuonna 2011 jättämä kaavoitusaloite.

Laaksosuontien itäpuolisen alueen asemakaavoitus tullaan valmistelemaan kahdessa osassa.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualueen ympäristön nykytila

Suunnittelualue on rakentamatonta peltoaluetta. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Sedäntiehen, idässä, lännessä ja etelässä olemassa oleviin rakennettuihin kiinteistöihin. Kunnallinen vesi- ja viemäriverkko ulottuu suunnittelualueen reunaan Sedäntien tuntumassa.

Etäisyys Nikkilän keskustan palveluihin ja joukko-liikenneyhteyksiin on noin 0,5–1 km.

Mål för planeringen

Planeringsområdet är i enlighet med Generalplan för Sibbo 2025 ett av de tillväxtområdena och ska utvecklas som ett småhusdominerat bostadsområde. Planarbetet ingår i Sibbo kommuns planläggningsprogram för åren 2022–2024.

Syftet med detaljplanearbetet är att utvidga tätortsstrukturen i Nickby österut och på det sättet skapa beredskap för tillväxt i Nickbyområdet. I planarbetet kommer man även att undersöka möjligheterna att komplettera och utvidga tätortsstrukturen med egnahemsdominerat bostadsbyggande. Enligt preliminära uppskattningar kommer området att få ca 20 nya egnahemstomter eller byggplatser för småhus.

Planarbetet gäller det initiativ som inlämnades 2011 av ägare till fastigheter som gränsar till östra kanten av Dalkärrsvägen.

Detaljplaneringen av Dalkärrsvägens östra sida kommer att beredas i två delar.

Utgångspunkter för planeringen

Nuläget i omgivningen kring planeringsområdet

Planeringsområdet är ett obebyggt åkerområde. I norr gränsar det till Farbrorsvägen, i öster, väster och söder till befintliga bebyggda fastigheter. Det kommunala vatten- och avloppsnätet sträcker sig till utkanten av planeringsområdet nära Farbrorsvägen.

Avståndet till servicen och kollektivtrafikförbindelserna i Nickby centrum är ca 0,5–1 km.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

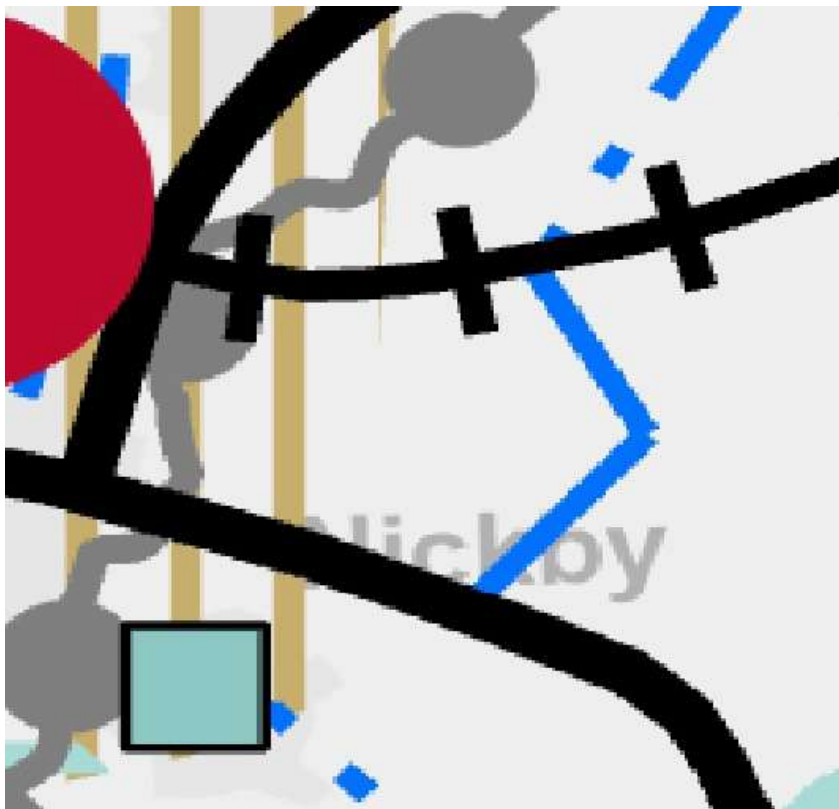
Alueen suunnittelun lähtökohtina toimivat MRL:n 24 §:n mukaisessa tarkoituksessa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), joista tätä asemakaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat asiatkohdat:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- 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-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen 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.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvo-

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:

- 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. Föresättningar skapas för att utveckla närings- och företagsverksamhet samt för att åstadkomma en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion som befolkningsutvecklingen förutsätter.
- Föresättningar 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.
- Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen. Nytt byggande placeras utanför områden med översvämningrisk eller också säkerställs hanteringen av översvämningriskerna 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



Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke



Utvecklingszon för tätortsfunktioner

Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue



Område som hör till eller föreslagits hör till nätverket Natura 2000

Pohjavesialue



Grundvattenområde

Keskustoimintojen alue



Område för centrumfunktioner

Seututie



Regional väg

Yhdysrata



Förbindelsebana

Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue



Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården

Ote Uusimaa 2050 kaavasta (hyväksytty 25.8.2020). / Utdrag ur Nylandsplanen 2050 (godkänd 25.8.2020).

jen turvaamisesta.

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

- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

-Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

Voimassa oleva maakuntakaava

Uusimaa 2050 -kaavassa suunnittelualue sijaitsee valkoisella alueella, jota koskee pohjavesimääräykset.

Yleiskaava

Sipoon yleiskaavassa 2025 (lainvoimaiseksi 23.12.2011) suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A) sekä pieneltä osin keskustatoimintojen aluetta (C). Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Suunnittelualue on myös merkitty tärkeäksi tai vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi.

Nikkilän kaavarunko

Nikkilän kaavarunko on laadittu vuonna 2021. Kaavarunko on oikeusvaikutukseton, asemakaavoitusta ohjaava instrumentti. Kaavarungossa suunnittelualue on AP-alue (erillisten tai kytettyjen pientalojen alue). Sedäntiellä on varaus uudelle katualueelle. Suunnittelualueen halki on määritelty yhteystarve viheralueelle, jonka tarkempi sijainti osoitetaan asemakaavassa.

olycksrisker och verksamheter som är känsliga för effekterna eller också hanteras riskerna på annat sätt.

- 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.

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

- Man bereder sig på de behov som produktionen av förnybar energi har och på de logistiska lösningar den förutsätter.

Gällande landskapsplan

I Nylandsplanen 2050 är planeringsområdet i ett vitt område som berörs av grundvattenbestämmer.

Generalplan

I Generalplan för Sibbo 2025 (lagakraftvunnen 23.12.2011) är planeringsområdet ett område för tätortsfunktioner (A) och ställvis ett område för centrumfunktioner. Området är avsett att detaljplaneras. Planeringsområdet är också betecknats som ett viktigt grundvattenområde eller ett för vattenförsörjning lämpligt område.

Planstommen för Nickby

Planstommen för Nickby utarbetades år 2021. Planstommen har inga rättsverkningar, utan den är ett instrument som styr detaljplaneringen. I planstommen är planeringsområdet ett AP-område (område för fristående eller kopplade småhus). Vid Farbrorsvägen finns en reservering för ett nytt gatuområde. Det finns ett behov av en förbindelse genom planeringsområdet till grönområdet. Förbindelsens mer exakta läge anvisas i detaljplanen.



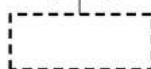
Erillisten tai kytkettyjen pientalojen alue

Yhteistarve viheralueelle.

Uuden katualueen likimääräinen tilavaraus

Ohjeellinen rakennettu uusi viheralue

Ohjeellinen ulkoilureitti



Område för fristående eller kopplade småhus

Behov av förbindelse till grönområde

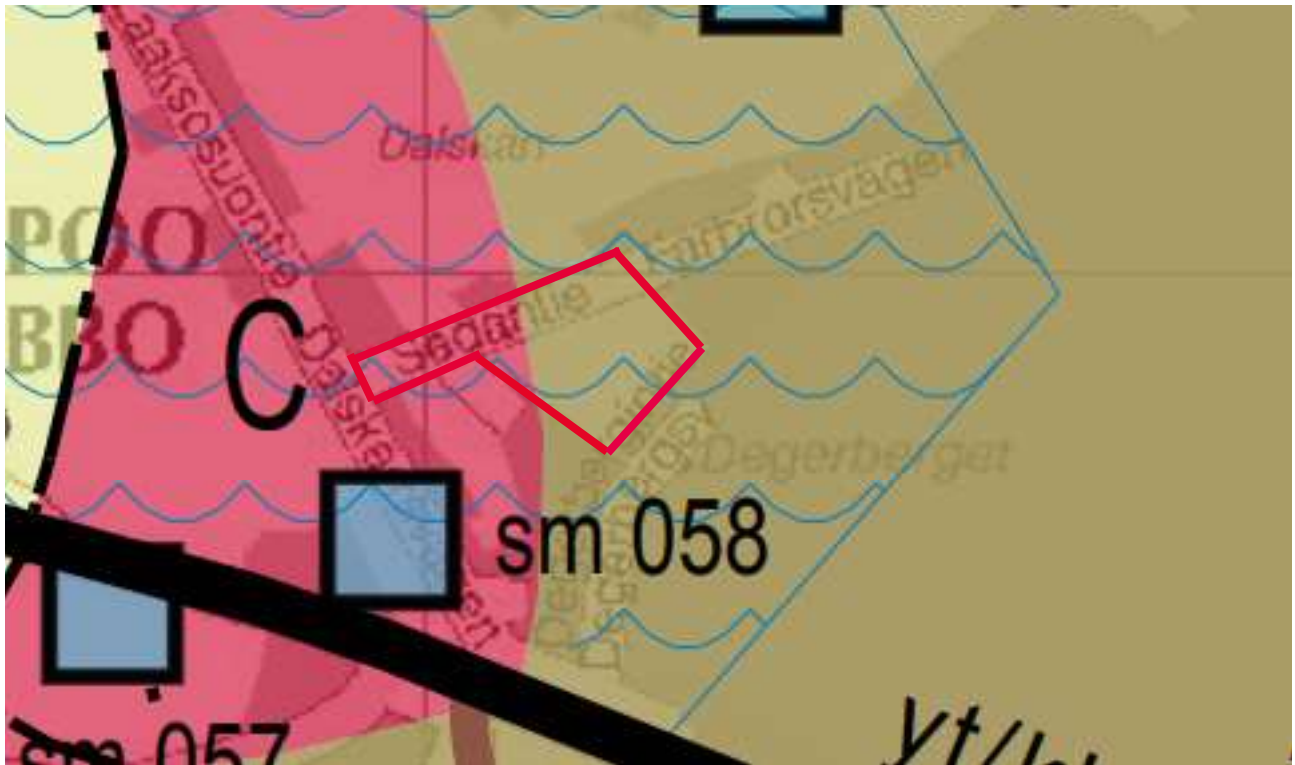
Ungefärlig områdereservering för nytt gatuumråde

Riktgivande byggt nytt grönområde

Riktgivande friluftsled

Ote Nikkilän kaavarungosta KR3 (kv 15.12.2008). Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella rajauksella.

Utdrag ur planstommen för Nickby, KR3 (kfge 15.12.2008). Planeringsområdets läge anges med en röd linje på kartan.



Taajamatoimintojen alue



Område för tätortsfunktioner

Keskustatoimintojen alue



Område för centrumfunktioner

Haja-asutusalue



Glesbygdsområde

Yhdystie/kokoojakatu



Förbindelseväg/matargata

Uudet tiet ja linjat



Nya vägar och linjer

Muinaismuistokohde



Fornminnesobjekt

Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue



Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt

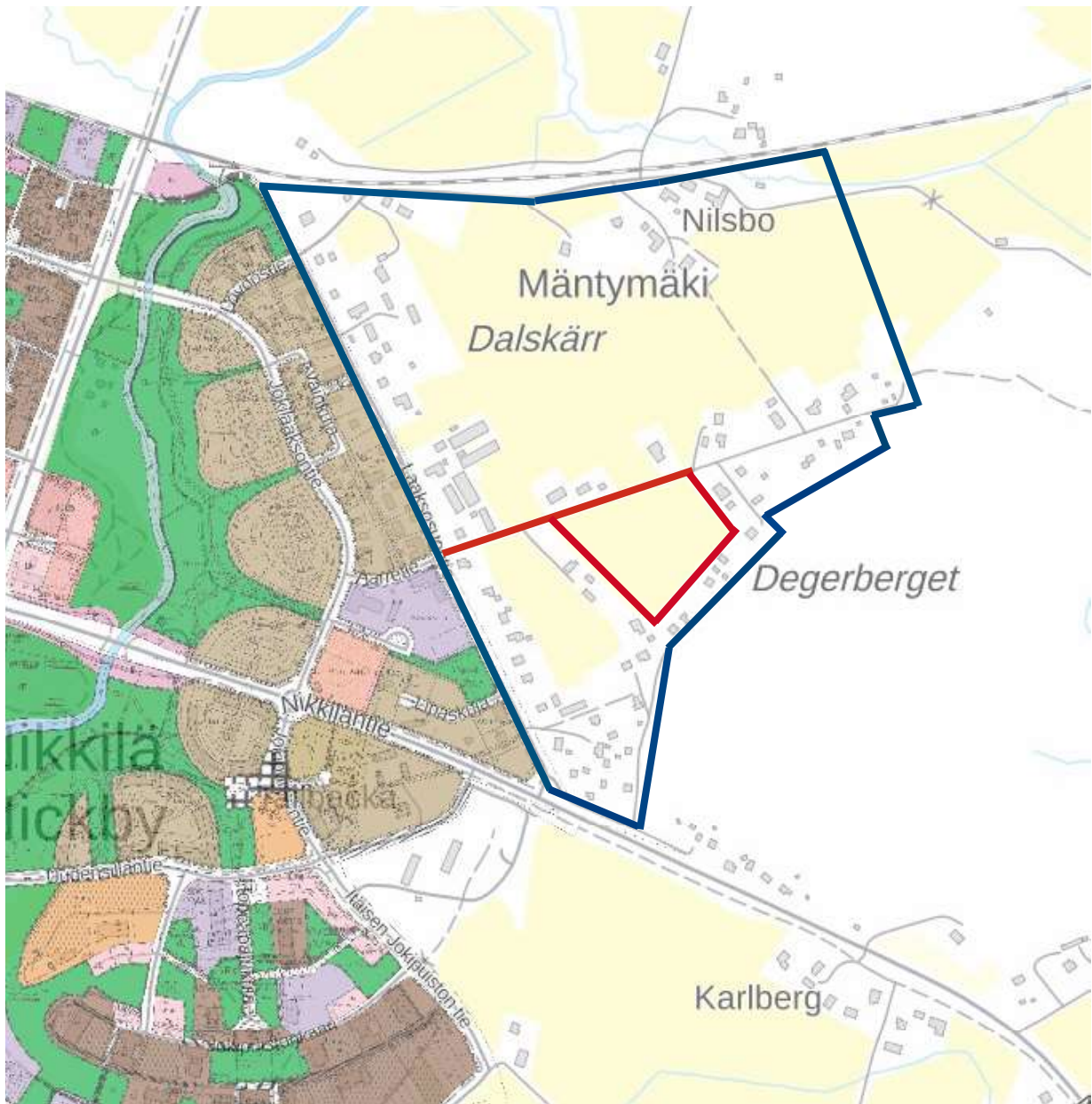
Ote Sipoon yleiskaavasta 2025 (kv 15.12.2008). Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella rajauksella.
Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025 (kfge 15.12.2008). Planeringsområdets läge anges med en röd linje på kartan.

Asemakaava

Suunnittelualueelle ei ole laadittu asemakaavaa. Suunnittelualue tulee sisällyttämään osaksi laajempaa asemakaavaa, joka toteutuessaan rajautuu asemakaavoitettuun alueeseen N 40 (Jokilaakso).

Detaljplan

För planeringsområdet har ingen detaljplan utarbetats tidigare. Planeringsområdet kommer att ingå i en större detaljplan, som när den genomförs kommer att tangera det detaljplanerade området N 40 (Ådalen).



Ote asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen raja on esitetty kartalla punaisella viivalla. Sinisellä viivalla on esitetty laajempi suunnittelukokonaisuus, joka käsitellään omana, erillisenä asemakaavahankkeena.

Utdrag ur detaljplanesammanställning. Planeringsområdets läge anges på kartan med röd linje. Denna större planeringshelhet, som behandlas som ett eget, fristående detaljplaneprojekt, visas med en blå linje.

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

Aluetta koskevat sopimukset

Alueelle on laadittu kaavoituksen käynnistämisen sopimus maanomistajan kanssa. Ehdotusvaiheen jälkeen on tarkoitus laatia kunnan ja maanomistajan välinen maankäyttösopimus.

Kaavan vaikutusten arviointi

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla (MRL 9 § ja MRA 1 §). Lisäksi arvioidaan kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sekä yleispiirteisen kaavojen ohjausvaikutukset. Vaikutuksia arvioidaan suhteessa asetettaviin tavoitteisiin.

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

Vaikutuksia arvioidaan suunnittelutyön aikana koko kaavaprosessin ajan ja se perustuu riittäviin lähtötilanteen tietojen selvittämiseen. Arvioidut vaikutukset kuvataan kaavaselostuksessa.

Markägoförhållanden

Området är privatägt.

Avtal gällande området

Ett avtal om att starta planläggning har ingåtts med markägaren. Efter förslagsskedet är avsikten att utarbeta ett markanvändningsavtal mellan kommunen och markägaren.

Planens konsekvensbedömning

Konsekvensbedömning

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

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

Konsekvenserna bedöms under planeringsarbe-

Tässä työssä keskeisimpinä arvioidaan vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- pohjaveteen
- kasvi- ja eläinlajeihin sekä luonnon monimuotoisuuteen
- liikenteeseen
- maisemaan.

Vaikutusalue

Kaavan vaikutusalueen laajuus on pääosin paikallinen. Vaikutukset luonnonympäristöön ovat pääosin paikallisia, rajoittuen suunnittelualueeseen ja aivan sen lähiympäristöön.

Rakentaminen peltoalueelle muuttaa paikallisesti alueen maisemaa.

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

Laajemmat vaikutukset ympäristöön tulevat olemaan suuremman pinta-alan kattavalla 2. vaiheen asemakaavalla, jonka vaikutuksia arvioidaan erikseen erillisen kaavahankkeen yhteydessä.

tets gång under hela planläggningsprocessen och baseras på tillräckliga utredningar av utgångssituationen. De bedömda konsekvenserna beskrivs i planbeskrivningen. De centralaste konsekvenserna som bedöms i det här arbetet är konsekvenserna för:

- människornas levnadsförhållanden och livsmiljö
- grundvattnet
- växt- och djurarterna samt den biologiska mångfalden
- trafiken
- landskapet.

Konsekvensområde

Planens influensområde är i huvudsak lokalt. Konsekvenserna för naturmiljön är i huvudsak lokala och begränsas till planeringsområdet och områdena i dess omedelbara närhet.

Byggandet på åkerområdet förändrar landskapet lokalt.

Planläggandet av nya bostäder påverkar tätorten Nickby och hela Sibbo kommun. Nybyggandet ökar livskraften bl.a. genom att man skapar förutsättningar för bättre service och högre skatteinkomster.

Mer omfattande miljökonsekvenser kommer att uppkomma i fas 2 av detaljplanen, som omfattar en större areal. Dessa konsekvenser bedöms separerat i samband med det planprojektet.

Selvitykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Tehdyt selvitykset

Kaavan laadinnan ja vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään muun muassa seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:

- Nikkilän kaavarungon liikenneselvitykset (Ramboll, 2020)
- Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi vuonna 2007 (Museovirasto)
- Nikkilän maisemahistoriallinen selvitys (WSP, 2020)

Tehtävät selvitykset

Kaavatyön yhteydessä tullaan tekemään ainakin seuraavat erillisselvitykset:

- Rakennettavuusselvitys
- Liikenneselvitys
- Kunnallistekninen selvitys
- Hulevesiselvitys
- Luontoselvitys
- Maisemaselvitys
- Historiallisen ajan tarkkuusinventointi

Utredningar

Enligt 9 § i markanvändnings- och bygglagen ska en plan basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar.

Gjorda utredningar

Som underlag för sammanställandet av planen och bedömningen av konsekvenserna används bland annat följande utredningar och planer:

- Nikkilän kaavarungon liikenneselvitykset (Ramboll, 2020)
- Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi vuonna 2007 (Museovirasto)
- Nikkilän maisemahistoriallinen selvitys (WSP, 2020)

Utredningar som ska göras

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

- Utredning om byggbarheten
- Trafikutredning
- Utredning om kommunaltekniken
- Dagvattenutredning
- Naturinventering
- Landskapsinventering
- Arkeologisk specialinventering av historisk tid

Osalliset

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

Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

- Sipoon kunta
- Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajat ja asukkaat
- Kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten tekniikka- ja ympäristöosasto
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan ELY-keskus, Museovirasto, Porvoon museo, Keravan Energia Oy, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä ja Uudenmaan liitto

Vuorovaikutus

Osallisilla tulee olla mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä kaavasta (MRL 62 §). Tämän mahdollistamiseksi kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista tulee tiedottaa.

Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa asemakaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle.

Intressenter

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

Centrala intressenter i detaljplanearbetet är:

- Sibbo kommun
- Fastighetsägare och invånare på planeringsområdet och områden som gränsar till det
- Kommunens förvaltningar och sakkunniga, såsom avdelningen för teknik och miljö
- Övriga myndigheter och samarbetsorgan som Räddningsverket i Östra Nyland, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Museiverket, Borgå museum, Kervo Energi Ab, Samkommunen för Tusby vattenverk och Nylands förbund.

Växelverkan

Planläggningsförfarandet samt informationen om utgångspunkterna, målen och eventuella alternativ för planeringen ska ordnas så att intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken (MarkByggl, 62 §).

Intressenterna har under hela planläggningsarbetets gång möjlighet att ge respons angående detaljplanearbetet per e-post, brev eller telefon till kommunens representant som svarar för

Tarvittaessa kaavatyön aikana käydään työneuvottelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) kanssa.

Vuorovaikutus aloitusvaiheessa

Asemakaavatyö käynnistyy kaavatyön kuuluttamisella vireille, työn ohjelmoinnilla sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinnalla (MRL 63 §).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville Nikkilä Infoon 30 päivän ajaksi.

Vuorovaikutus valmisteluvaiheessa

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

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

planläggningen.

Under planarbetets gång förhandlar kommunen vid behov med Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen).

Växelverkan i startskedet

Detaljplanearbetet startar när planarbetet kungörs anhängigt, arbetet planeras samt programmet för deltagande och bedömning utarbetas (63 § MarkByggl).

Programmet för deltagande och bedömning kan även läsas på kommunens webbsidor under hela planprocessen. Programmet för deltagande och bedömning hålls offentligt framlagt i 30 dagar på Nickby Info.

Växelverkan i beredningsskedet

I beredningsskedet utarbetas ett planutkast, som hålls offentligt framlagt i 30 dagar på Nickby bibliotek. Intressenterna och kommunens medlemmar har möjlighet att framföra sina åsikter om planutkastet och om eventuellt annat beredningsmaterial under den tid planberedningsmaterialet är framlagt (MBL 62 § och MBF 30 §). Utlåtanden om beredningsmaterialet begärs av myndigheter och eventuella andra som berörs av planen (t.ex. föreningar).

Under den tid som beredningsmaterialet är framlagt ordnas s.k. hörande i beredningsskedet. I detta möte som är öppet för allmänheten presenteras planutkastet och annat beredningsmaterial, och intressenterna har möjlighet att framföra sina ställningstaganden och uppfattningar om planens konsekvenser.

Vuorovaikutus ehdotusvaiheessa

Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtävile 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 27 §). Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomaistahoilta pyydetään kaavaehdotuksesta lausunnot (MRA 28 §). Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan kunnan perusteltu vastine.

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

Hyväksymisvaihe

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

Växelvekan i förslagsskedet

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

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

Godkännande

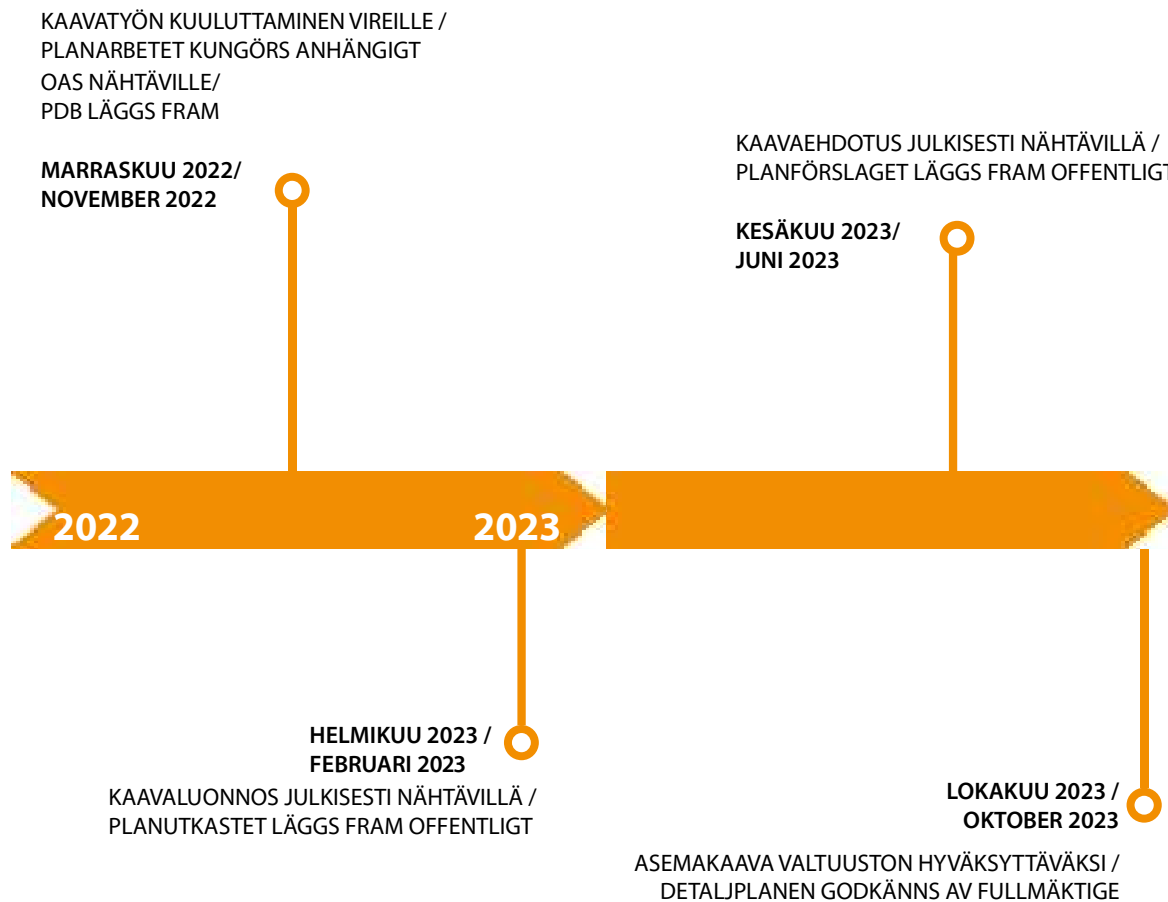
Fullmäktige godkänner detaljplanen enligt markanvändningssektionens och kommunstyrelsen förslag. Man kan besvara sig över fullmäktiges beslut till Helsingfors förvaltningsdomstol och vidare till högsta förvaltningsdomstolen. Beslutet om planens godkännande vinner laga kraft cirka sex veckor efter beslutet,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

Alustava aikataulu

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

Preliminär tidtabell

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



Tiedottaminen

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

Lähtökohtana tiedottamisessa on, että niillä, joita kaavatyö koskee on mahdollista seurata suunnittelua ja osallistua siihen. Kaavan etenemisen ja osallistumisen kannalta tärkeistä vaiheista ilmoitetaan paikallislehdissä (Sipoon Sanomat ja Östnyland), kunnan internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla Info Nikkilässä.

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

Kuulutukset

Kaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan Sipoon kunnan ilmoituslehdissä (Sipoon Sanomat ja Östnyland), Sipoon kunnan internet-sivuilla (www.sipoo.fi) ja virallisella ilmoitustaululla (Info Nikkilä).

Information

Information om planläggningsarbetets framskridande publiceras på kommunens webbplats där materialet som berör planen finns åskådligt. Information om planläggningen finns på adressen www.sibbo.fi/detaljplaner

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

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

Kungörelser

Kungörelser om planen publiceras i Sibbo kommuns annonstidningar (Sipoon Sanomat och Östnyland), på Sibbo kommuns webbplats (www.sibbo.fi) och på den officiella anslagstavlan (Info Nickby).

Yhteyshenkilöt / Förfrågningar

Lisätietoja asemakaavatyöstä antaa /

Tilläggsuppgifter om detaljplaneändringen ges av:

Niina Tiittanen

Kaavoittaja

040 541 7596, etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Jarkko Lyytinen

Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef

050 409 3957, etunimi.sukunimi@sipoo.fi

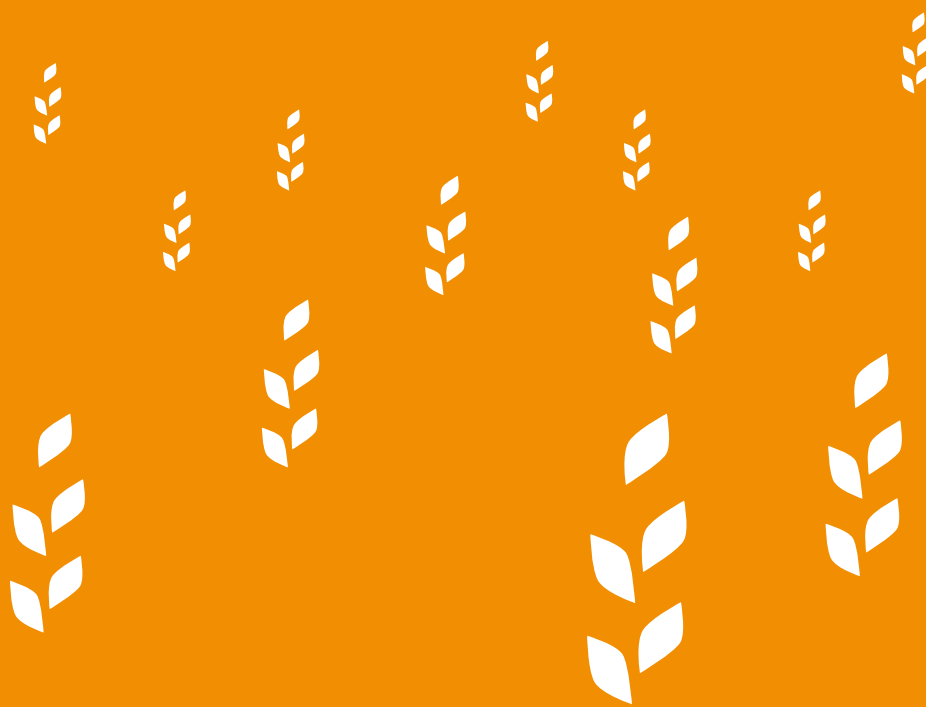
Postiosoite / Postadress:

Sipoon kunta, Kehitys- ja kaavoituskeskus,

PL 7, 04131 Sipoo

Sibbo kommun, Utvecklings- och planläggnings-
centralen,

PB 7, 04130 SIBBO



SIPOO
SIBBO