

# N48 Laaksosuontien itäpuolen asemakaava, 2. vaihe

## N48 Detaljplan för Dalkärrsvägens östra sida, fas 2

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)  
Programmet för deltagandet och bedömning (PDB)

5.10.2023



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Suunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) innehåller information om syftet med detaljplanen, planläggningens förlopp och i vilka skeden man kan påverka planläggningen. Programmet kompletteras efter behov allteftersom planprocessen fortskrider.

## Suunnittelualue

Laaksosuontien itäpuolen asemakaavoitettava alue sijaitsee Sipoon Nikkilän keskuksen itäpuolella Sedäntien ympäristössä. Etäisyys Nikkilän keskustasta on noin kilometri. Alueen kokonaispinta-ala on noin 32 ha. Suunnittelualan kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa lukuun ottamatta kunnan omistamaa kiinteistöä 753-423-0009-0068. Kaava-alueen raja voi tarkentua jatkosuunnittelun yhteydessä.



## Planeringsområde

Detaljplaneområdet Dalkärrsvägens östra sida ligger längs Farbrorsvägen på östra sidan av Nickby centrum i Sibbo. Avståndet till Nickby centrum är ungefär en kilometer. Området utgör ca 32 hektar. Planeringsområdet är i huvudsak privatägt förutom fastigheten 753-423-0009-0068 som ägs av Sibbo kommun. Planområdets gräns kan komma att justeras vid den fortsatta planeringen.

## Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet

Suunnittelualue on Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti asumiselle tarkoitettua kasvualuetta, jota kehitetään pientaloalueena. Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2022-2024.

Asemakaavatyöllä on tarkoitus laajentaa Nikkilän taajamarakennetta itään ja varautua näin Nikkilän seudun kasvuun.

Kaavatyötä koskee Laaksosuontien itäreunaan rajoittuvien kiinteistönomistajien vuonna 2011 jättämä kaavoitusaloite.

Laaksosuontien itäpuolisen alueen asemakaavoitus valmistellaan kahdessa osassa.

## Detaljplanens syfte och mål

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.

Genom detaljplanen utvidgas tätortsstrukturen i Nickby österut och möjliggörs tillväxt i Nickbyområdet.

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.

## Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue on rakentamatonta peltoaluetta. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa vaihtelevasti rautatiehen tai sen viereisiin rakennettuihin kiinteistöihin. Idässä alue päättyy keskelle peltoaluetta, lännessä Laaksosuontiehen sekä etelässä Degerbergintiehen. Vesi- ja viemäriverkko kulkee suunnittelualueella.

Etäisyys Nikkilän keskustan palveluihin ja joukkoliikenneyhteyksiin on noin 0,5-1 km.

Suunnittelualueelle ei ole laadittu asemakaavaa. Toteutuessaan uusi alue rajautuu asemakaavoitettuun alueeseen N 40 (Jokilaakso).

Ehdotusvaiheen jälkeen laaditaan tarvittaessa kunnan ja maanomistajien väliset maankäyttösopimukset.

## Utgångspunkter för planeringen

Området består av obebyggd åker. I norr gränsar området till järnväg eller till byggd fastigheter bredvid järnväg. Planeringsområdet gränsar till Dalkärsvägen i väst och till Degerbergsvägen i söder. Vatten- och avloppsnätet sträcker sig ut till planeringsområdet.

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

För planeringsområdet har ingen detaljplan utarbetats tidigare. När den genomförs kommer att tangera det detaljplanerade området N 40 (Ådalen).

Efter förslagsskedet är avsikten att utarbeta markanvändningsavtal mellan kommunen och markägarna.



Suunnittelualuetta ilmakuvasa. / Flygbild av planeringsområdet.

### VAIKUTUKSILTAAN MERKITTÄVÄ ASEMAKAAVA DETALJPLAN 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.

## Kaavan vaikutusten arviointi

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla. 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 ymanalysointiinetojen selvittämiseen.

## Planens konsekvensbedömning

I samband med utarbetandet av detaljplanen utreds miljökonsekvenserna för genomförandet av planen på det sätt som markanvändnings- och bygglagen förutsätter. 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

## 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)

Kaavatyön yhteydessä on tehty tai tullaan tekemään ainakin seuraavat erillisselvitykset:

- Rakennettavuusselvitys
- Liikenneselvitys
- Hulevesiselvitys
- Luontoselvitys
- Arkeologinen tarkkuusinventointi
- Raideliikenteen tärinäselvitys

## Utredningar

Som underlag för utarbetandet av planen och för 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)

Följande fristående utredningar har gjorts eller kommer att göras i samband med planarbetet:

- Utredningen om byggbarheten
- Trafikutredningen
- Dagvattenuredning
- Naturinventering
- Arkeologisk specialinventering
- Utredning om järnvägsvibrationer

## 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 maanomistajana
- Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajat ja asukkaat
- Alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt
- Kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten tekniikka- ja ympäristösasto
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan ELY-keskus, Museovirasto, Porvoon museo, Keravan Energia Oy, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä ja Uudenmaan liitto

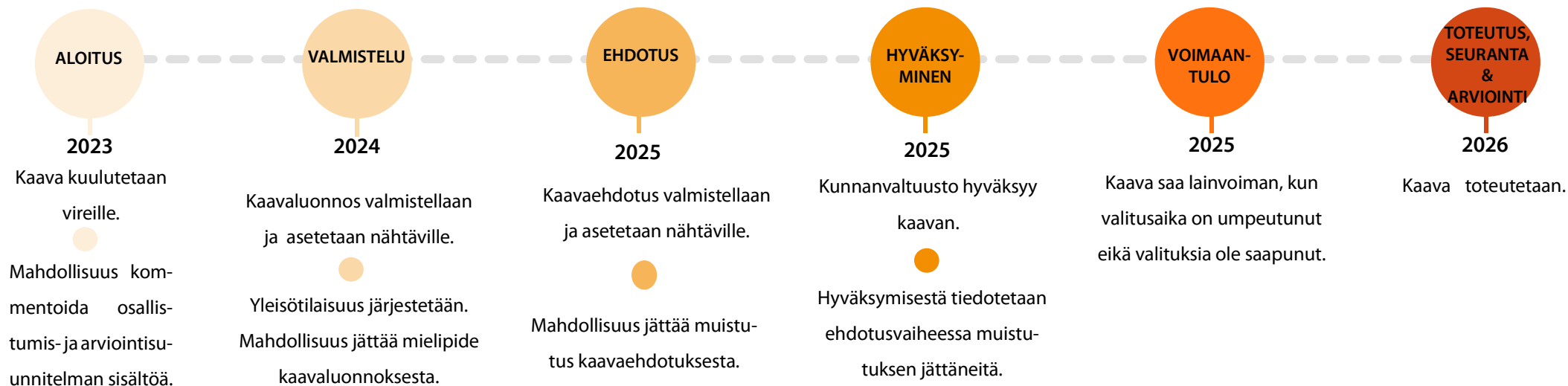
## Intressenter

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.

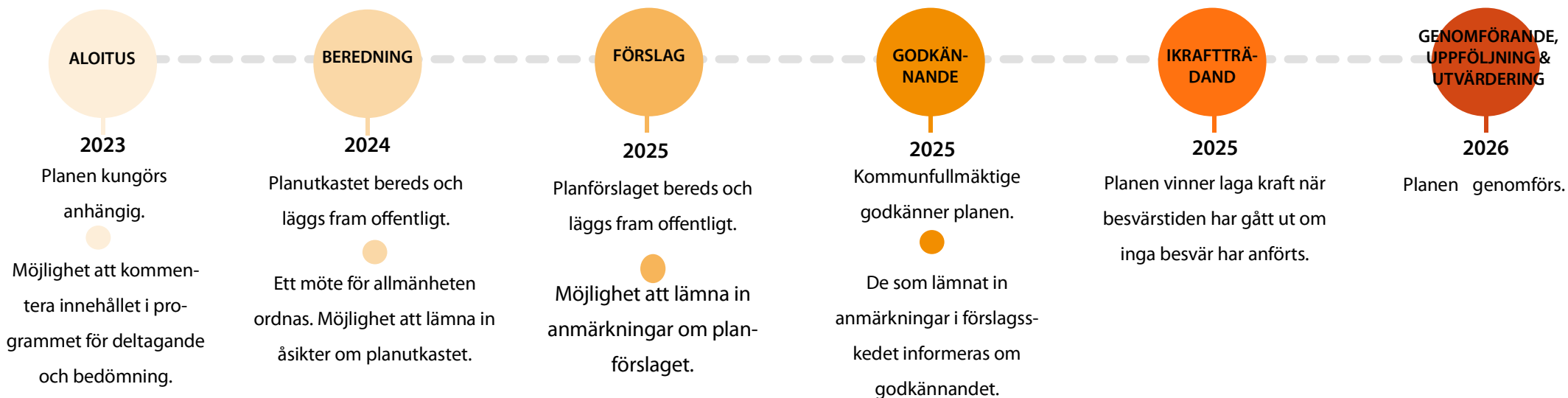
Centrala intressenter i detaljplanearbetet är:

- Sibbo kommun i markägare
- Fastighetsägare och invånare på planeringsområdet och områden som gränsar till det
- Föreningar och organisationer som har verksamhet i området
- 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.

## Alustava aikataulu



## Preliminär tidtabell



## Tiedottaminen

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

## Information

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

## Yhteyshenkilöt/Förfrågningar

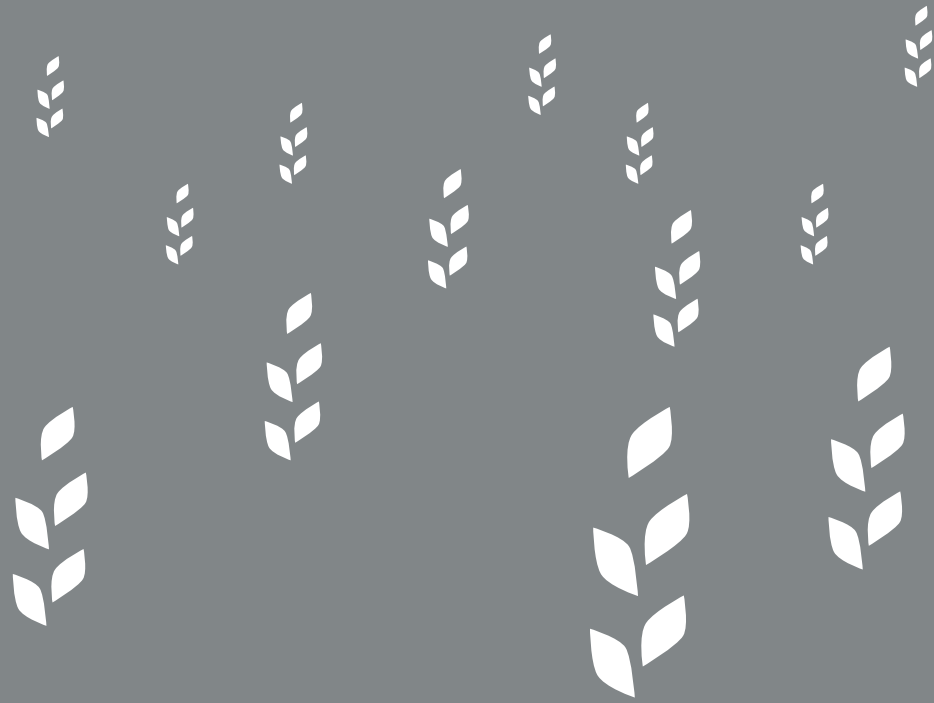
---

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, 04131 SIBBO



SIPOO  
SIBBO