

# N63 Kirkonkylän hautausmaan asemakaavan muutos

## N63 Detaljplaneändring för Kyrkoby begravningsplats

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)  
Program för deltagande och bedömning (PDB)

16.4.2024  
Asia / Ärende XX/20XX

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

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Nikkilässä Sipoon historiallisen pitäjänkeskuksen maisemassa. Kaavamuutosalue käsittää Kirkonkylän nykyisen hautausmaan sekä siihen suunnitellut laajennusalueet. Asemakaavan muutosalueen kokonaispinta-alue on noin 16 hehtaaria.

Suunnittelualue kuuluu Sipoon kirkot ja pitäjänkeskus -nimiseen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Sipoon historiallinen pitäjänkeskus muodostuu keskiaikaisesta harmaakivikirkosta ja 1800-luvun lopun uudesta tiilikirkosta maisemassa, joka on vuosisatoja säilynyt rakenteeltaan ja perustekijöiltään lähes muuttumattomana.

Nyt tehtävä kaavamuutos koskee asemakaavakortteleita 12024 ja 12035 sekä hautausmaa-, puisto-, pysäköinti- ja katualueita.

## Planeringsområde

Detaljplanens ändringsområde ligger i Nickby, i det historiska landskapet i Sibbo sockencentrum. Området för planändringen omfattar Kyrkbyns nuvarande begravningsplats och dess planerade utvidgningsområden. Området för detaljplaneändringen har en total yta på cirka 16 hektar.

Planeringsområdet hör till den byggda kulturmiljön av riksintresse Sibbo kyrkor och sockencentrum. Sibbo historiska sockencentrum bildas av den medeltida gråstenskyrkan och den nya tegel-kyrkan från slutet av 1800-talet, i ett landskap som under århundraden har bevarats så gott som oförändrat till sin struktur och sina grundelement.

Den planändring som ska göras nu berör detaljplanekvarteren 12024 och 12035 samt begravningsplats-, park-, parkerings- och gatuområden.

Kaavamuutoksessa hautausmaa-alue laajenee koilliseen, kaakkoon ja lounaaseen. Ison Kylätien varteen jätetään puistomainen maakaistale maisemapelloksi. Samalla tarkistetaan korttelin 12035 rajausta.

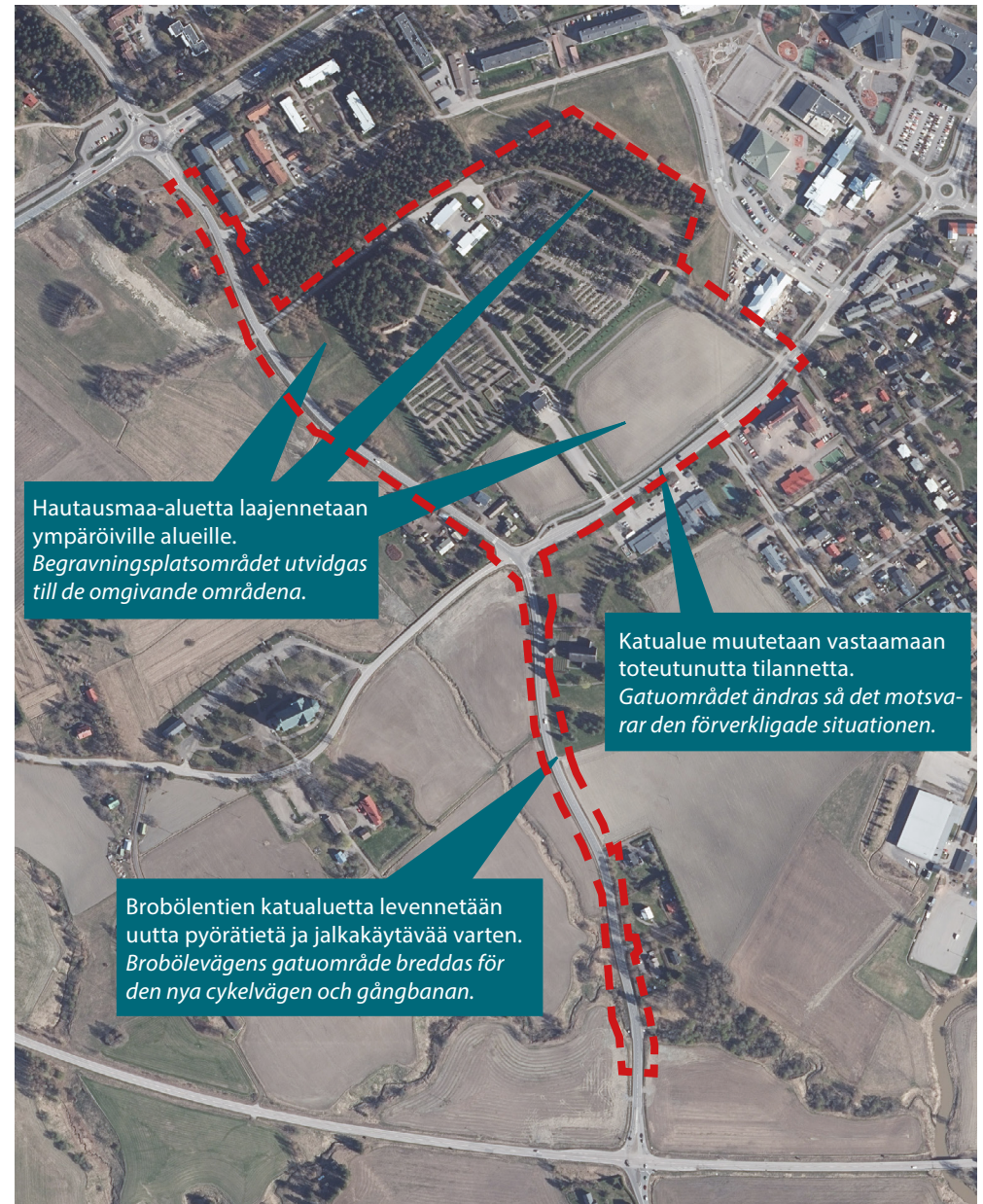
Ison Kylätien katualueen rajausta tarkistetaan siten, että toteutunut jalankulun ja pyöräilyn väylä sijoittuu katualueelle. Brobörentien katualueen rajausta tarkistetaan kadun itäpuolelta siten, että kadun varteen voidaan toteuttaa uusi jalankulun ja pyöräilyn yhteys Nikkiläntien ja Öllytjän välille.

Vid planändringen utvidgas området för begravningsplatsen mot nordost, sydost och sydväst. Längs Stora Byvägen lämnas en parkliknande markremsa som landskapsåker. Samtidigt kommer gränsdragningen av kvarteret 12035 att ses över.

Avgränsningen av gatuområdet vid Stora Byvägen kommer att revideras så att den förverkligade gång- och cykelvägen ligger i gatuområdet. Avgränsningen av Brobölevägens gatuområde revideras från gatans östra sida så att en ny gång- och cykelförbindelse mellan Nickbyvägen och Oljevägen kan genomföras längs sidan av gatan.



Suunnittelualue Sipoon opaskartalla.  
Planeringsområdet på Sibbo guidekarta.



Hautausmaa-alueita laajennetaan ympäröiville alueille.  
*Begravningsplatsområdet utvidgas till de omgivande områdena.*

Katualue muutetaan vastaamaan toteutunutta tilannetta.  
*Gatuområdet ändras så det motsvarar den förverkligade situationen.*

Brobörentien katualuetta levennetään uutta pyörätietä ja jalkakäytävää varten.  
*Brobölevägens gatuområde breddas för den nya cykelvägen och gångbanan.*

Ilmakuva suunnittelualueesta ja kaavan alustavat tavoitteet  
Flygbild av planeringsområdet och planens preliminära mål.

## Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet

Suunnittelualueen asemakaava on vanhentunut ja sen tarkistuksen yhteydessä on tullut tarve tarkastella hautausmaan laajennusmahdollisuuksia tulevaisuuden tarpeet huomioon ottaen. Alustavasti on arvioitu, että arkkuhautausstarve tulee säilymään kutakuinkin nykyisellään, mutta uurnahautaus tulee lisääntymään ja sen rinnalla myös uudemmat hautaustavat, kuten sirottelu.

Kaavatyön tarkoituksena on laatia asemakaavamuutos, joka mahdollistaa hautausmaa-alueen laajenemisen vastaamaan alueen kehittämistarpeita. Kaavamuutoksen yhteydessä tarkastellaan hautausmaa-alueen rakennusoikeutta siten, että se mahdollistaa uuden huoltorakennuksen rakentamisen.

Brobörentien katualueen leventämiseksi varaudutaan uuden jalankulun ja pyöräilyn yhteyden rakentamiseen Brobörentien varteen.

## Detaljplanens syfte och mål

Detaljplanen för planeringsområdet är föråldrad och i samband med revideringen av den har det uppstått ett behov att undersöka möjligheterna att utvidga begravningsplatsen med beaktande av framtida behov. Preliminärt har det bedömts att behovet av kistbegravning kommer att förbli ungefär oförändrat, men urnbegravning kommer att öka tillsammans med nyare begravnings sätt, såsom spridning av aska.

Avsikten med planarbetet är att utarbeta en detaljplaneändring som möjliggör utvidgning av området för begravningsplatsen så att den motsvarar områdets utvecklingsbehov. I samband med ändringen av detaljplanen kommer byggrätten för begravningsplatsområdet att granskas så att det möjliggör byggande av en ny servicebyggnad.

Genom att bredda Brobölevägens gatuområde förbereds byggandet av en ny gång- och cykelförbindelse längs Brobölevägen.

## Suunnittelun lähtökohdat

Asemakaavan muutosalueen kokonaispinta-ala on noin 16 hehtaaria. Kaava-alue käsittää Sipoon hautausmaan sekä sen etelä- ja länsipuolella olevat avoimet pelto-/niittyalueet sekä hautausmaan itäpuolella olevan puustoisien alueen.

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Sipoon kirkot ja pitäjakeskus). Sipoon hautausmaalla sijaitsee kaksi kappelia, Vanha siunauskappeli (1822) ja Valon kappeli (1972). Lisäksi läheisyydellä hautausmaasta sijaitsevat keskiaikainen Sipoon vanha kirkko (Pyhän Sigfridin kirkko) sekä Sipoon kirkko (1885).

Suunnittelualueen pohjoisosa kuuluu Nikkilän pohjavesialueeseen ja eteläosa Brobölen pohjavesialueeseen. Alueen maaperä on pääosin savea.

Lähin Natura-alue on noin 300 metrin etäisyydellä virtaava Sipoonjoki.

## Utgångspunkter för planeringen

Området för detaljplaneändringen har en total yta på cirka 16 hektar. Planområdet omfattar Sibbo begravningsplats samt öppna åker-/ängsområden på dess södra och västra sida samt ett parkliknande område öster om begravningsplatsen.

Området är en del av en byggd kulturmiljö av riksintresse (Sibbo kyrkor och sockencentrum). På Sibbo begravningsplats finns två kapell, Gamla kapellet (1822) och Ljusets kapell (1972). I närheten av begravningsplatsen ligger dessutom Sibbo gamla medeltida kyrka (S:t Sigfrids kyrka) och Sibbo kyrka (1885).

Planeringsområdets norra del hör till Nickbys grundvattenområde och södra delen till Broböles grundvattenområde. Jordmänen i området består främst av lera.

Det närmaste Naturaområdet är Sibbo å som strömmar på cirka 300 meters avstånd.

## Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämislle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiilisel- le ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunki- seuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

## 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. Förutsättningar skapas för att utveckla närings- och företagsverksamhet samt för att åstadkomma en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion som befolkningsutvecklingen förutsätter.
- Förutsättningar skapas för en koldioxidsnål och resurseffektiv samhällsutveckling, som i främsta hand stöder sig på den befintliga strukturen. I de stora stadsregionerna görs samhällsstrukturen

- Merkvävt uudet asuin-, työ- paikka- 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.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävästä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

- mer sammanhängande.
- 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 översvämningensrisk eller också säkerställs hanteringen av översvämningensriskerna på annat sätt.
- Det sörjs för att den nationellt värdefulla kulturmiljön och naturarvets 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.

## Voimassa oleva maakuntakaava

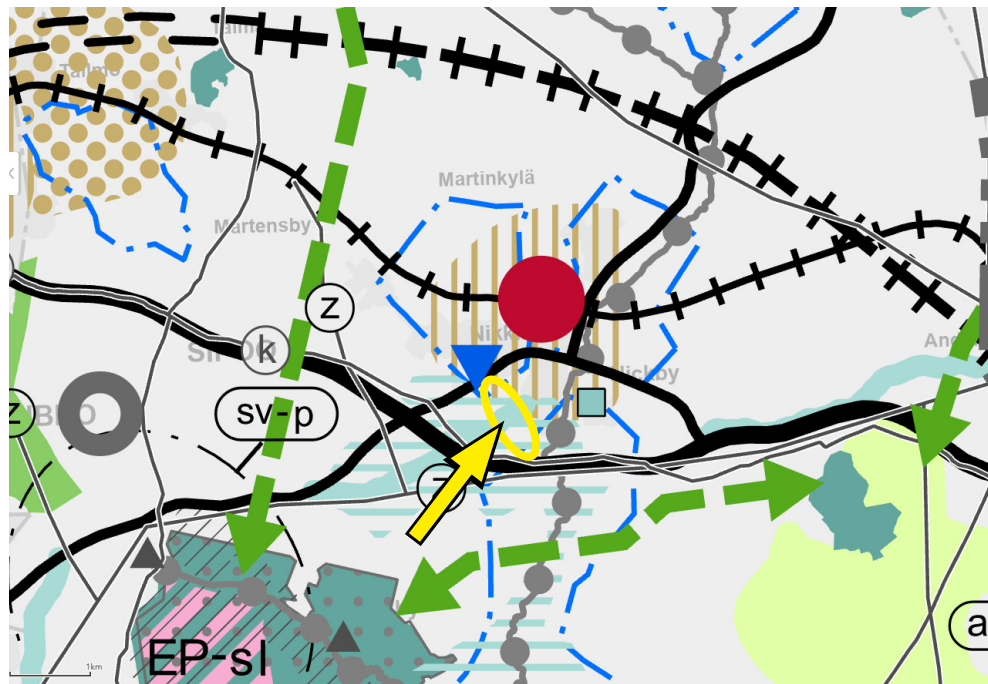
Uusimaa-kaavassa 2050 (hyväksytty 25.8.2020) suunnittelualue sijoittuu Nikkilän keskustatoimintojen aluetta ympäröivään taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Suunnittelualue kuuluu myös kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alueeseen.

Maakuntakaavan merkinnät ovat yleispiirteisiä. Maakuntakaavan yleispiirteisyys koskee sekä kaavan sisältöä, esitystapaa että tulkintaa. Alueidenkäytön ratkaisujen tulee tarkentua yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tai viranomaispäätösten yhteydessä.

## Gällande landskapsplan

I Nylandsplanen (godkänd 25.8.2020) ligger planeringsområdet i en utvecklingszon för tätorts-funktioner som omger Nickby område för centrumfunktioner. Planeringsområdet hör också till ett område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården.

Landskapsplanens beteckningar är översiktliga. Landskapsplanens översiktlighet berör planens innehåll, framställningssätt och tolkning. Lösningarna som gäller områdesanvändningen ska preciseras i den mer detaljerade planeringen eller i samband med myndighetsbeslut.



Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä 13.3.2023. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu kartalla keltaisella nuolella. Utdrag ur inofficiell sammanställningen av landskapsplanerna 13.3.2023. Planeringsområdets ungefärliga läge anvisas på kartan med en gul pil.

## Voimassa olevat maakuntakaavamääräykset



Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.

Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeet sisältävät pääosin jo olemassa olevia taajamia, joilla yhdyskuntarakenne on jo nykyisellään kestäväää tai kehitettävissä sellaiseksi. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä yhdyskuntarakenteen tulee kokonaisuutena katsottuna olla riittävän tehokas, jotta kestävään yhdyskuntarakenteeseen liittyvät tavoitteet voidaan saavuttaa. Vyöhyke voi sisältää eri luonteisia osa-alueita rakentamattomista tehokkaasti rakennettuihin.

Vyöhykkeellä voi asumisen, palveluiden ja työpaikkojen lisäksi sijaita esimerkiksi virkistys- ja suojelualueita, liikenneväyliä ja muita liikenteen tarvitsemia alueita, yhdyskuntateknisen huollon alueita ja muita erityisalueita, ympäristöön soveltuvia teollisen tuotannon alueita, maa- ja metsätalousalueita sekä vesialueita.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen kaavamerkintä ja siihen liittyvät määräykset määrittelevät laajan, toiminnallisesti monipuolisen aluekokonaisuuden kehittämisen yleiset periaatteet. Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetun vyöhykkeen alueelle sijoittuva muu maakuntakaavamerkintä osoittaa, että kyseisellä osa-alueella vyöhykkeen kehittämiseen liittyy myös muita maakunnallisia intressejä tai reunaehtoja, jotka tulee ottaa huomioon kyseisen osa-alueen tarkemmassa suunnittelussa.

## Gällande landskapsplanbestämmelser



Utvecklingszon för tätortsfunktioner.

Med utvecklingsprincipbeteckningen anges zoner för tätortsfunktioner av betydelse på riksnivå, landskapsnivå eller regional nivå som stöder sig på de största och mångsidigaste centrumen och där en utvecklad och effektivare samhällsstruktur är särskilt viktig med tanke på hela landskapets utveckling.

Utvecklingszonerna för tätortsfunktioner omfattar huvudsakligen befintliga tätorter där den nuvarande samhällsstrukturen redan är hållbar eller kan utvecklas till en sådan. På en utvecklingszon för tätortsfunktioner ska samhällsstrukturen i sin helhet vara tillräckligt effektiv så att målen för en hållbar samhällsstruktur kan uppnås. Zonen kan omfatta delområden av olika karaktär allt från obebyggda områden till effektivt bebyggda områden.

Förutom boende, tjänster och arbetsplatser kan zonen omfatta till exempel rekreations- och skyddsområden, trafikleder och andra områden som behövs för trafiken, områden för samhällsteknisk försörjning och andra specialområden, områden för industriproduktion som passar in i omgivningen, jord- och skogsbruksområden samt vattenområden.

Planbeteckningen för utvecklingszonen för tätortsfunktioner och dess bestämmelser fastställer de allmänna principerna för utvecklingen av en omfattande områdeshelhet med mångsidig verksamhet. En annan landskapsplanebeteckning på ett område för en zon som angetts med utvecklingsprincipbeteckning visar att på det aktuella delområdet är utvecklingen av zonen förenad med andra intressen på landskapsnivå eller ramvillkor som ska beaktas i den närmare planeringen av delområdet.



Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue.

Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet sekä maisemanähtävyydet (valtioneuvoston päätös 1995), valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet, tiet ja kohteet (RKY 2009), maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt (Missä maat on mainiommat 2016) sekä valtakunnalliset maisemanhoito-alueet (LSL 32 §).



Pohjavesialue.

Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja vedenhankintaan soveltuviksi luokitellut pohjavedet. Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan myös pohjavesialueet, joiden turvaaminen on pintavesi- ja maaekosysteemin kannalta tarpeellista.

Suunnittelumääräys:

Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon Uudenmaan maakuntaa koskeva vesienhoitosuunnitelma. Tavoitteena tulee olla pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentäminen. Yksityiskohtaisemman suunnittelun tulee perustua suunnittelualueella tehtyihin maaperä- ja pohjavesitutkimuksiin ja siinä tulee huomioida vesilain mukaiset suoja-alueet.

Pohjavesialueen tarkka rajausta tulee tarkistaa yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä.



Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården.

Med egenskapsbeteckningen anges nationellt värdefulla landskapsområden och landskapssevärdheter (statsrådets beslut 1995) och områden, vägar och objekt som hör till den byggda kulturmiljön av riksintresse (RKY 2009) samt kulturmiljöer av intresse på landskapsnivå (Missä maat on mainiommat 2016) samt riksomfattande landskapsvårdsområden (NVL 32 §).



Grundvattenområde.

Med egenskapsbeteckningen anges grundvattenområden som klassificerats som viktiga för vattenförsörjningen och som lämpliga för vattenförsörjning. Med egenskapsbeteckningen anvisas också grundvattenområden som bör tryggas med tanke på ytvattenekosystem och terrestra ekosystem. Avgränsningen av grundvattenområdena baserar sig på miljöförvaltningens utredningar.

Planeringsbestämmelse:

De åtgärder som berör området ska planeras så att de inte äventyrar grundvattnets kvalitet, mängd eller vattenanskaffningsbruk. I planeringen av markanvändningen på grundvattenområden ska vattenvårdsplanen för Nylands landskap och skyddsplanerna för grundvattenområden tas i beaktande. Målet är att minska på risker som hotar grundvattnets kvalitet eller att grundvattenförekomsten blir mindre givande. I den mer detaljerade planeringen ska man fästa uppmärksamhet särskilt vid mark- och grundvattenförhållanden samt beakta skyddsområdena för de vattentäkter som ligger på grundvattenområden.

Man ska kontrollera de senaste uppgifterna om grundvattenområden hos miljöförvaltningen.



## Yleiskaava

Sipoon yleiskaavassa 2025 (lainvoimainen 23.12.2011) suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen (A). Suunnittelualue on osittain pohjavesialueella ja maisemallisesti arvokkaalla alueella.

## Generalplan

I Sibbo generalplan 2025 (lagkraftvunnen 23.12.2011) hör planeringsområdet till ett område för tätortsfunktioner (A). Planeringsområdet är delvis inom ett grundvattenområde och landskapsmässigt värdefullt område.

## Voimassa olevat yleiskaavamääräykset kaava-alueella

A

Taajamatoimintojen alue.

Merkinnällä osoitetaan asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueen tarkka rajausta ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä. Merkinnällä on osoitettu asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten palveluille, teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyliä, virkistys- ja puistoalueita, erityisalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita. Suunnittelussa pidetään lähtökohtana kauniin ympäristökuvan luomista. Alue on suunniteltava ympäristökvaltaan monimuotoiseksi käyttäen erilaisia talotyyppejä.

yt/kk

Yhdystie/kokoojakuu.

## Gällande generalplanbestämmelser på planeringsområdet

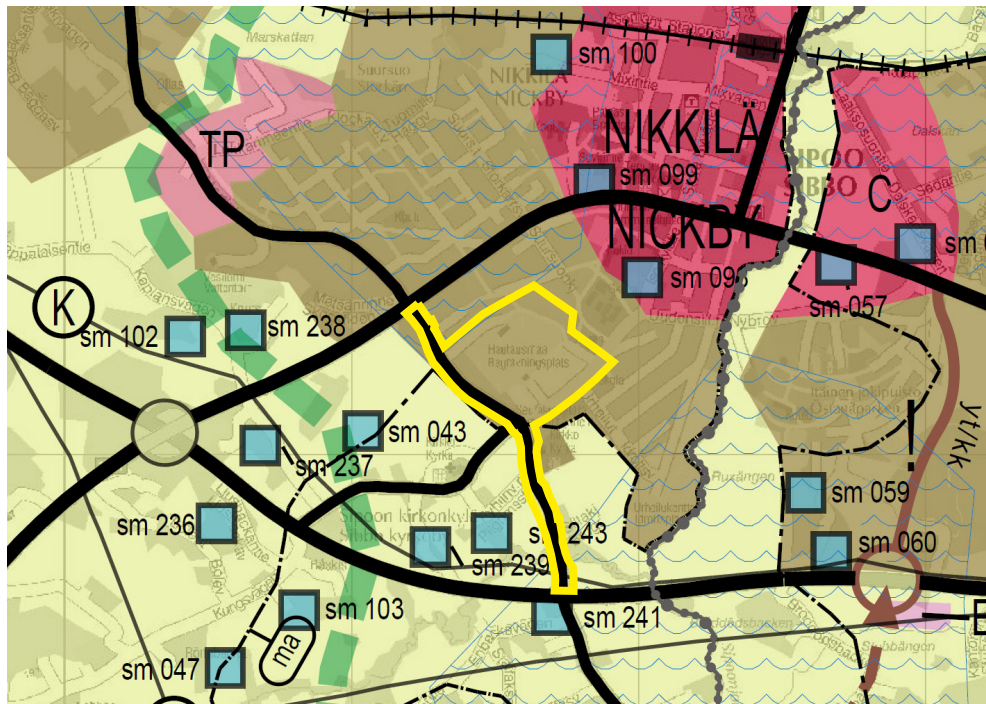
A

Område för tätortsfunktioner.

Beteckningen anger områden för boende och andra tätortsfunktioner. Avsikten är att området skall detaljplanläggas. Områdets exakta avgränsning avgörs i samband med detaljplaneringen. Med beteckningen anvisas byggområden för boende och andra tätortsfunktioner, såsom centrumfunktioner, service och industri, trafikledsområden som är mindre än huvudlederna, rekreations och parkområden, specialområden samt områden för kommunteknisk service. Utgångspunkten för planeringen är att skapa en vacker miljöbild. Området planeras så att det får en mångsidig miljöbild genom att olika hustyper används.

yt/kk

Förbindelseväg/matargata.



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu kartalla keltaisella viivalla.

Utdrag ur Sibbo generalplan 2025. Planområdets ungefärliga läge har markerats på kartan med en gul linje.



#### Maisemallisesti arvokas alue.

Merkinnällä osoitetaan paikallisesti, maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuurimaisemien alueet. Rakennuspaikkoja ei saa osoittaa laki- ja puronvarsialueille eikä laajoille yhtenäisille peltoalueille. Veden kulku on turvattava niin, että kasvillisuus pysyy elinvoimaisena. Maisemallisesti arvokkailla alueilla noudatetaan alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaista mitoitusta. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon maataloustuotannon tarpeet ja sovitettava toimenpiteet siten, ettei maisemakokonaisuuden arvoja heikennetä. Alueen arvot on kuvattu erillisessä Sipoon kunnan kulttuuriympäristöjä rakennusperintöselvityksessä. Alueelle mahdollisesti toteutettavat mastot ja muut maisemassa näkyvät rakennelmat on toteutettava niin, etteivät ne turmele kaunista maisemakuvaa. Maa-ainesten otto ja muu maanpinnan muuttaminen, joka vaarantaa alueen luonnonarvojen säilymistä, on kielletty. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista lupaa.



#### Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

Alueelle ei saa asemakaavalla osoittaa pohja/pintaveden laatua vaarantavia toimintoja. Tieliikennealueet ja -väylät tulee suunnitella siten, että liikenteen ja tienpidon mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan välttää. Alueella rakentamista rajoittavat vesilain ja ympäristönsuojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskiellot. Rakennuslupaviranomaisen on pyydettävä kunnan ympäristölupaviranomaisen lausunto aluetta koskevasta uuden rakennuksen rakentamista koskevasta rakennuslupahakemuksista. Maa-ainesten ottoa ei saa ulottaa neljää metriä lähemmäs pohjaveden pintaa. Vanhoilla ottamisalueilla tulee maisemointi hoitaa siten, että pohjaveden laatu pysyy hyvänä.



#### Landskapsmässigt värdefullt område.

Med beteckningen anges lokalt, landskapsmässigt eller nationellt värdefulla kulturområden. Byggplatser får inte anvisas till höjder och bäckområden eller till vidsträckta, enhetliga åkerområden. Vattenloppet tryggas så att växtligheten bibehålls livskraftig. På landskapsmässigt värdefulla områden följs dimensioneringen enligt det huvudsakliga användningsändamålet. Vid den mera detaljerade områdesplaneringen och genomförandet beaktas behoven inom jordbruksproduktionen och samordnas åtgärderna så att värdena hos landskapshelheten inte försämras. Jordbruksproduktionen och samordnas åtgärderna så att värdena hos landskapshelheten inte försämras. Värdena beskrivs i den separata utredningen om kulturmiljöer och byggnadsarv i Sibbo kommun. Master och andra konstruktioner om syns i landskapet och som eventuellt uppförs på området får inte förstöra den vackra landskapsbilden. Marktäkt och andra ändringar av markytan är förbjudna, om de äventyrar möjligheterna att bevara naturvärdena i området. På området får inte utan tillstånd enligt MarkByggl 128 § utföras sådant jordbyggnadsarbete eller sådan trädgårdning eller vidtas andra sådana därmed jämförbara åtgärder som förändrar landskapet.



#### Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt.

I detaljplanen får inte anvisas sådan verksamhet på området som äventyrar kvaliteten på grund/ytvattnet. Vägtrafikområden och vägtrafikleder planeras så att eventuella trafik- och väghållningsolägenheter för grundvattnets kvalitet kan undvikas. Byggandet på området begränsas av förbud enligt vattenlagen och miljöskyddslagen mot förändring och förorening av grundvattnet. Bygglovsmyndigheten begär den kommunala miljöutskottets utlåtande om ansökningar om bygglov för uppförande av nya byggnader på området. Marktäkt får inte sträcka sig längre än fyra meter från grundvattenytan. På gamla täktområden bör landskapsarkitekturen genomföras så att grundvattnets goda kvalitet bibehålls.

## Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa viisi asemakaavaa:

- N1(voimaantulo 19.12.1972)
- N16 (voimaantulo 27.9.1984)
- N32 (voimaantulo 8.2.2007)
- N33 (voimaantulo 2.8.2007)
- N38 (voimaantulo 24.9.2010)

Asemakaavoissa alueelle on osoitettu seuraavat aluevarausmerkinnät:

- kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK)
- erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AO/s)
- autopaikkojen korttelialue (LPA)
- hautausmaa-alue (H)
- puisto (P, VP)
- lähivirkistysalue (VL)
- maisemallisesti arvokas peltoalue (MA)
- vesialue (W)
- pysäköimisalue (LP)
- yleiselle jalankululle ja huoltoajolle varattu katualue.

YK-korttelialueen rakennusoikeus on 800 kerrosneliometriä ja AO/s-kortte-

## Detaljplan

I planändringsområdet gäller fem detaljplaner:

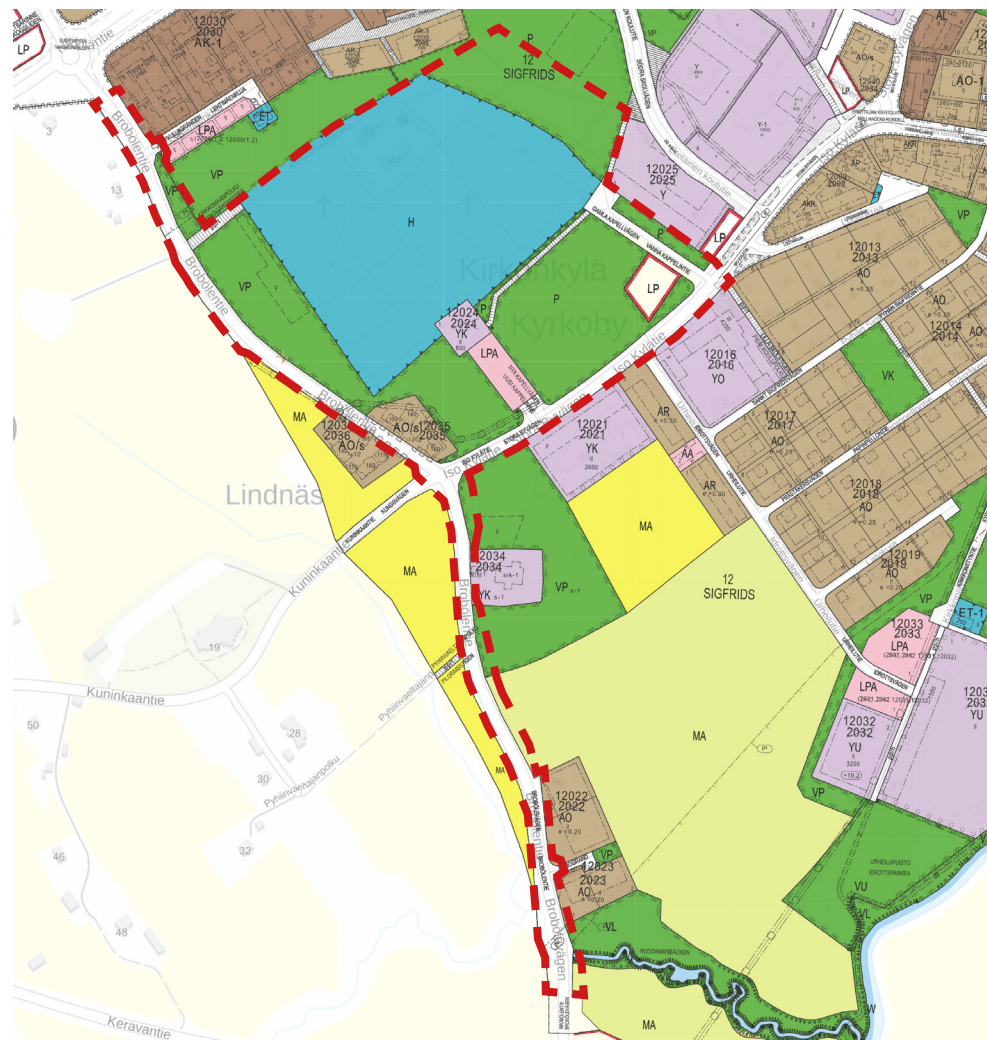
- N1(i kraft 19.12.1972)
- N16 (i kraft 27.9.1984)
- N32 (i kraft 8.2.2007)
- N33 (i kraft 2.8.2007)
- N38 (i kraft 24.9.2010)

I detaljplanen har följande beteckningar för en områdesreservering anvisats till området:

- kvartersområde för kyrkor och övriga församlingsbyggnader (YK)
- kvartersområde för fristående små hus där miljön bevaras (AO/s)
- kvartersområde för bilplatser (LPA)
- område för begravningsplats (H)
- park (P, VP)
- område för närrekreation (VL)
- landskapsmässigt värdefullt åkerområde (MA)
- vattenområde (W)
- parkeringsområde (LP)
- gatuområde reserverat för allmän gångtrafik och servicetrafik.

lin rakennusoikeus on yhteensä 490 kerrosneliometriä.

YK-kvartersområdets byggrätt är 800 kvadratmeter och AO/s-kvarterets byggrätt är totalt 490 kvadratmeter.



Ote Sipoon ajantasakaavasta. Suunnittelualueen alustava rajaus on osoitettu punaisella katkoviivalla.

Utdrag ur den gällande planen för Sibbo. Planeringsområdets preliminära avgränsning med röd streckad linje.

## Kaavan 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 analysointiin.

## Planens 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 planerna som utarbetas.

## Selvitykset

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

- Sipoon seurakuntien hautausmaa, Kirkonkylän hautausmaan viitesuunnitelma. FCG Finnish Consulting Group Oy, 2023.
- Nikkilän kaavarungon aineisto, 2022.

## Vuorovaikutus

Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa asemakaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle. Tarvittaessa kaavatyön aikana käydään työneuvottelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) kanssa.

## Utredningar

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

- Sibbo församlingars begravningsplats, referensplan för Kyrkbyns begravningsplats. FCG Finnish Consulting Group Oy, 2023
- Material för Nickby planstomme, 2022.

## Växelverkan

Intressenterna har under hela planläggningsarbetets gång möjlighet att ge respons angående detaljplanarbetet per e-post, brev eller telefon till kommunens representant som svarar för planläggningen. Under planarbetets gång förhandlar kommunen vid behov med Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen).

## Vuorovaikutus aloitusvaiheessa

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman voi tutustua myös kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville Sipoo Info Nikkilään ja Söderkullan kirjastolle 30 päivän ajaksi.

## Vuorovaikutus ehdotusvaiheessa

Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 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.

## Växselverkan i startskedet

Programmet för deltagande och bedömning framläggs offentligt i cirka 30 dagar vid kundbetjäningen Sibboinfo Nickby (Norra Skolvägen 2). Programmet för deltagande och bedömning kan även läsas på kommunens webbsidor under hela planprocessen.

## Växselverkan i förslagsskedet

Förslaget till detaljplan läggs framlagt offentligt i 30 dagar (MBL 65 § och MBF 27 §). Under framläggningstiden kan intressenterna framföra en skriftlig anmärkning om planförslaget. Utlåtanden om planförslaget begärs av andra myndigheter enligt behov (MBF 28 §). Kommunen ger sitt motiverade ställningstagande till anmärkningarna och utlåtandena. På basis av anmärkningarna och utlåtandena görs eventuella ändringar i planförslaget innan den slutliga behandlingen. Om planförslaget förändras väsentligt ska det läggas fram på nytt.

Jos muutoksia ei tarvita tai ne eivät ole olennaisia, korjattu asemakaavaehdotus viedään hyväksymiskäsittelyyn. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu.

## Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen esityksestä. Kunnanvaltuuston 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.

Om inga ändringar behövs eller om ändringarna inte är väsentliga går det korrigerade detaljplaneförslaget vidare till förfarandet för godkännande. Samråd med myndigheterna ordnas vid behov.

## Godkännande

Kommunfullmäktige godkänner detaljplanen enligt markanvändningssektionens och fullmäktiges förslag. Man kan besvära sig över kommunfullmäktiges 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.

## 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:

- Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajat ja asukkaat
- Sipoon kunta alueen maanomistajana
- Alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt
- Kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Porvoon museo, Väylävirasto, Helsingin seudun liikenne, Keravan Energia Oy/Sipoon Energia, Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä ja Sipoon Vesi -liikelaitos

## Intressenter

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

Centrala intressenter i detaljplanearbetet är:

- Fastighetsägare och invånare på planeringsområdet och områden som gränsar till det
- Sibbo kommun som huvudsakliga fastighetsägare
- Föreningar och sammanslutningar som har verksamhet i området
- Kommunens förvaltningsenheter och sakkunniga
- Övriga myndigheter och samarbetsorgan som Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Nylands förbund, Räddningsverket i Östra Nyland, Borgå museum, Trafikledsverket, Helsingforsregionens trafik, Kervo Energi/Sibbo Energi, Samkommunen Mellersta Nylands Vatten och affärsverket Sibbo Vatten

## Alustava aikataulu



## Preliminär tidtabell



## Kaavan merkittävyys

Tämä asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä asemakaava. Se tarkoittaa, että käydään laaja vuorovaikutusprosessi ja että valtuusto hyväksyy kaavan.

## Tiedottaminen

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

## Kuulutukset

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

## Planens relevans

Den här planen är en detaljplan med betydande verkningar. Det innebär en omfattande process för växelverkan och att fullmäktige godkänner planen.

## 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 Sibboinfo Nickby.

## Kungörelser

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

## Yhteyshenkilöt / Förfrågningar

Lisätietoja asemakaavatyöstä antaa /  
Tilläggsuppgifter om detaljplanearbetet ges av:

Jaakko Heikkilä  
Kaavoittaja / Planläggare  
040 195 4915

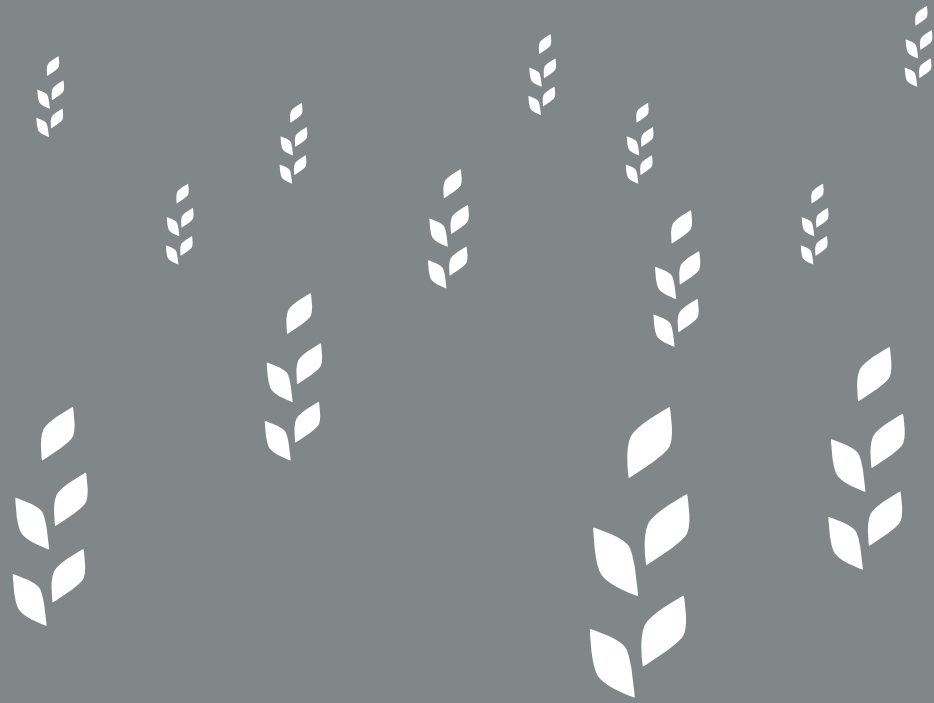
Postiosoite / Postadress:

Sipoon kunta, Yhdyskunnan ja ympäristön toimiala  
PL 7  
04131 SIPOO

Sibbo kommun, Sektorn för samhälle och miljö  
PB 7  
04131 SIBBO

Konsultti / Konsult  
FCG Arkkitehdit/FCG Finnish Consulting Group Oy  
Risto Ala-aho, projektiarkkitehti, 044 704 6204  
Arja Sippola, kaupunkikehitysjohtaja, 044 748 0315  
[etunimi.sukunimi@fcg.fi](mailto:etunimi.sukunimi@fcg.fi)





SIPOO  
SIBBO