



**N  
65**

# **Metsärinteen asemakaava ja asemakaavan muutos Detaljplan och detaljplaneändring för Sko- gsliden**

Asemakaavan selostus  
Detaljplanebeskrivning

12.2.2024

ASIA / ÄRENDE

102/2022

Asemakaava ja asemakaavamuutos koskee seuraavia kiinteistöjä tai osia niistä: 753-416-24-1, 753-416-24-6, 753-416-24-22, 753-416-24-26, 753-416-28-2, 753-416-2-9, 753-416-35-69, 753-416-44-0, 753-416-48-2, 753-416-38-1, 753-416-23-3, 753-416-23-2, 753-416-38-2, 753-416-23-1, 753-416-25-32, 753-416-31-4, 753-416-31-6, 753-416-16-4, 753-416-28-3, 753-416-31-5, 753-416-25-33, 753-416-63-5, 753-416-24-4, 753-416-2-55, 753-416-19-0, 753-895-2-4, 753-895-2-14 ja 753-001-9901-0002.

Asemakaavalla muodostuu korttelit 13058–13065, katualuetta, kävelyn ja polkupyöräilyn reittejä, virkistysaluetta, pysäköintialuetta sekä suojaviheraluetta. Uuden asemakaava-alueen pinta-ala on noin 12,2 ha.

Tämä selostus liittyy 12.2.2024 päivättyyn asemakaavakarttaan (1:1000).

Kaavaselostus sekä kaavakartta määräyksineen julkaistaan kunnan internet-sivuilla: <https://www.sipoo.fi/kaavoitus-ja-kehittaminen/asemakaavoitus/>

Selostuksen valokuvat © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö (ellei toisin mainittu valokuvan yhteydessä).

Luonnosvaiheen selostuksen on laatinut Jani Ylimäki, ja työtä on ehdotusvaiheessa jatkanut Antti Kuusiniemi. Työn on kääntänyt ruotsiksi Monika Sukoinen (CiD Oy).

Detaljplanen och detaljplaneändringen berör följande fastigheter eller delar av dem: 753-416-24-1, 753-416-24-6, 753-416-24-22, 753-416-24-26, 753-416-28-2, 753-416-2-9, 753-416-35-69, 753-416-44-0, 753-416-48-2, 753-416-38-1, 753-416-23-3, 753-416-23-2, 753-416-38-2, 753-416-23-1, 753-416-25-32, 753-416-31-4, 753-416-31-6, 753-416-16-4, 753-416-28-3, 753-416-31-5, 753-416-25-33, 753-416-63-5, 753-416-24-4, 753-416-2-55, 753-416-19-0, 753-895-2-4, 753-895-2-14 ja 753-001-9901-0002.

Genom detaljplanen bildas kvarteren 13058–13065, gatuområden, gång- och cykelvägar, rekreationsområden och ett skyddsgrönområde. Det nya detaljplaneområdets areal är ca 12,2 ha.

Beskrivningen gäller den 12.2.2024 daterade detaljplanekartan (1:1000).

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

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

Beskrivningen har utarbetats av Jani Ylimäki i beredningsskedet. Antti Kuusiniemi har fortsatt arbetet i förslagsskedet. Delar av den har översatts av Monika Sukoinen (CiD Oy)

## Kaavan laatija

Antti Kuusiniemi, kaavoittaja (ehdotusvaihe)

Jani Ylimäki, kaavoittaja (valmisteluvaihe)

Jarkko Lyytinen, kaavoituspäällikkö

## Planens beredare

Antti Kuusiniemi, planläggare (förslagsskedet)

Jani Ylimäki, planläggare (beredningsskedet)

Jarkko Lyytinen, planläggningschef



# Asemakaavatyyppejen 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 viireille 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 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 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.

### 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  
102/2022

### ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella 28.4.2022
- Program för deltagande och bedömning utarbetats
- Anhängiggörandet av planen kungörs 28.4.2022

### VALMISTELUVAIHE - BEREDNINGSSKEDET

- Kaavaluonnoksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston käsittely 8.6.2022
- Valmisteluaineisto virallisesti nähtävillä 23.6.–26.8.2022
- Planutkastet utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen 8.6.2022
- Beredningsmaterialet läggs fram offentligt 23.6.–28.8.2022

### EHDOTUSVAIHE - FÖRSLAGSSKEDET

- Kaavaehdotuksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely 7.6.2023 ja 12.6.2023
- Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä 22.6.-25.8.2023
- Planförslaget utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen 7.6.2023 och 12.6.2023
- Planförslaget läggs fram offentligt 22.6.-25.8.2023

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

- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely 29.11.2023 ja 18.12.2023
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen 29.11.2023 ja 18.12.2023

### KAAVAN HYVÄKSYMINEN - GODKÄNNANDE AV PLANEN

- Valtuusto hyväksyy kaavan 12.2.2024
- Fullmäktige godkänner planen 12.2.2024

### 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 besvara sig över beslutet om godkännande till Helsingfors förvaltningsdomstol.



# 1 Perus- ja tunnistetiedot Bas- och identifikationsuppgifter



## 1.1 Tunnistetiedot

**Kunta:** Sipoo

**Kunnan osa:** Nikkilä, Suursuo

**Kaavan nimi:** Metsärinne

**Kaavanumero:** N65

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Metsärinteen suunnittelualue sijaitsee Sipoon suurimman taajaman ja hallinnollisen keskuksen Nikkilän länsiosassa, Suursuolla. Suunnittelualueelta on matkaa Nikkilän keskusta noin 1–1,5 kilometriä.

## 1.1 Identifikationsuppgifter

**Kommun:** Sibbo

**Kommundel:** Nickby, Storkärr

**Planens namn:** Skogsliden

**Plannummer:** N65

## 1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet Skogsliden ligger i Storkärr i västra delen av Nickby, som är den största tätorten och centrumet för förvaltning i Sibbo. Avståndet från planeringsområdet till centrum av Nickby är 1–1,5 kilometer.

Suunnittelualueen rajausta on päivitetty kaavaehdotukseen siten, että Metsänrinne-nimisen tien eteläpuoliset kiinteistöt rajautuvat katualueeksi osoitettuja alueita lukuun ottamatta pääosin kaavan ulkopuolelle. Lisäksi aluetta on laajennettu siten, että Metsänrinteen alkuosuus, Martinkyläntien LYS-aluerajaus sekä yleinen pysäköintialue sisältyvät suunnittelualueeseen.

Asemakaavamuutos koskee asemakaavoja N27 ja N50. Muutoksen myötä nykyisistä liikennealueista voidaan muodostaa kunnan katuja siltä osin, kuin ovat kaava-alueella.

### 1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa pientalojen ja rivitalojen tai kytkettyjen talojen rakentaminen Nikkilän keskustan läheisyyteen. Metsänrinteen asemakaavalla jatketaan Nikkilän länsiosien asuinpainotteista taajamarakennetta Martinkyläntien länsipuolelle ja osaltaan myös täydennysrakennetaan nykyisellään pientalovaltaista asuinalueita.

Lisäksi asemakaavan tarkoitus on tutkia liikenneaseman rakentamismahdollisuutta suunnittelualueen eteläosaan Nikkiläntien varrelle sekä laajentaa nykyistä Nikkiläntiehen rajautuvaa liityntäpysäköintialuetta.

Planeringsområdets gräns har ändrats inför planförslaget så, att fastigheterna söder om Skogsliden (vägen) i huvudsak blir utanför planen, bortsett från de områden som anvisats som gatuområden. Dessutom har området utvidgats så att början av Skogsliden, LYS-området av Martensbyvägen och allmänt parkeringsområde ingår i planeringsområdet.

Detaljplaneändringen gäller detaljplanerna N27 och N50. I och med ändringen kan kommunala gator bildas av de nuvarande trafikområdena till den del de är belägna inom planområdet.

### 1.3 Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanearbetet är att göra det möjligt att bygga småhus och radhus eller kopplade hus i närheten av Nickby centrum. Detaljplanen för Skogsliden är en förlängning av den bostadsdominerade tätortsstrukturen i de västra delarna av Nickby till västra sidan av Martensbyvägen. Det ska också bli möjligt att kompletteringsbygga det nuvarande småhusdominerade bostadsområdet.

Vidare är syftet med detaljplanen att undersöka möjligheterna att bygga en trafikstation längs Nickbyvägen i planeringsområdets södra del samt utvidga det nuvarande anslutningsparkeringsområdet.





Suunnittelualue, planeringsområdet (ilmakuva © Maanmittauslaitos).



Suunnittelualue, planeringsområdet (opaskartta © Sipoon kunta).



## 1.4 Sisällysluettelo

|           |                                                                               |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>                                               | <b>5</b>  |
| 1.1       | Tunnistetiedot                                                                | 5         |
| 1.2       | Kaava-alueen sijainti                                                         | 5         |
| 1.3       | Asemakaavan tarkoitus                                                         | 6         |
| 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>SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT</b>                                               | <b>16</b> |
| 3.1       | Selvitys suunnittelualan oloista                                              | 16        |
| 3.1.1     | Alueen yleiskuvaus                                                            | 16        |
| 3.1.2     | Luonnonympäristö                                                              | 18        |
| 3.1.3     | Rakennettu ympäristö                                                          | 24        |
| 3.1.4     | Maanomistus                                                                   | 29        |
| 3.1.5     | Aluetta koskevat sopimukset                                                   | 29        |
| 3.2       | Suunnittelutilanne                                                            | 29        |
| 3.2.1     | Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet                                     | 29        |
| 3.2.2     | Maakuntakaava                                                                 | 31        |
| 3.2.3     | Sipoon yleiskaava 2025                                                        | 31        |
| 3.2.4     | Osayleiskaava                                                                 | 31        |
| 3.2.5     | Asemakaava                                                                    | 31        |
| 3.2.6     | Rakennusjärjestys                                                             | 35        |
| 3.2.7     | Pohjakartta                                                                   | 35        |
| 3.2.8     | Rakennuskiellot                                                               | 35        |
| 3.2.9     | Suojelupäätökset                                                              | 35        |
| <b>4.</b> | <b>ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET</b>                                         | <b>36</b> |
| 4.1       | Asemakaavan suunnittelun tarve                                                | 36        |
| 4.2       | Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset                        | 37        |
| 4.3       | Osallistuminen ja yhteistyö                                                   | 37        |
| 4.3.1     | Osalliset                                                                     | 37        |
| 4.3.2     | Vireilletulo                                                                  | 37        |
| 4.3.3     | Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt                                     | 38        |
| 4.3.4     | Viranomaisyhteistyö                                                           | 39        |
| 4.4       | Asemakaavan tavoitteet                                                        | 40        |
| 4.4.1     | Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset                                | 40        |
| 4.4.2     | Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet                                       | 40        |
| 4.4.3     | Prosessin aikana syntyneet tavoitteet                                         | 42        |

|           |                                                       |           |
|-----------|-------------------------------------------------------|-----------|
| <b>5.</b> | <b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>                             | <b>47</b> |
| 5.1       | Kaavan rakenne                                        | 47        |
| 5.1.1     | Mitoitus                                              | 47        |
| 5.1.2     | Palvelut                                              | 48        |
| 5.2       | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen | 49        |
| 5.3       | Aluevaraukset                                         | 49        |
| 5.3.1     | Korttelialueet                                        | 49        |
| 5.3.2     | Muut alueet                                           | 53        |
| 5.4       | Kaavan vaikutukset                                    | 54        |
| 5.4.1     | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön                  | 55        |
| 5.4.2     | Vaikutukset luonnonympäristöön                        | 58        |
| 5.4.3     | Muut vaikutukset                                      | 63        |
| 5.5       | Ympäristön häiriötekijät                              | 68        |
| 5.6       | Asemakaavamerkinnot ja -määräykset                    | 70        |
| 5.7       | Nimistö                                               | 70        |
| <br>      |                                                       |           |
| <b>6.</b> | <b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>                           | <b>71</b> |
| 6.1       | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat | 71        |
| 6.2       | Toteuttaminen ja ajoitus                              | 71        |
| 6.3       | Toteutuksen seuranta                                  | 72        |

## 1.5 Liitteet

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
- Liite 3. Rakennustapaohjeet
- Liite 4. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 5. Rakennettavuusselvitys ja pohjavesiselvitys
- Liite 6. Luontoselvitys
- Liite 7. Liikenneselvitys
- Liite 8. Meluselvitys
- Liite 9. Hulevesiselvitys 1
- Liite 10. Hulevesiselvitys 2 ja hulevesisuunnitelma (ote KTYS-raportista)
- Liite 11. Maisemallisten vaikutusten arviointi (RKY)
- Liite 12. Havainnekuva
- Liite 13. Ilmastovaikutusten tarkastelun tausta-aineisto
- Liite 14. Vastineraportti



## 1.4 Innehållsförteckning

|           |                                                                            |           |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER</b>                                   | <b>5</b>  |
| 1.1       | Identifikationsuppgifter                                                   | 5         |
| 1.2       | Planområdets läge                                                          | 5         |
| 1.3       | Detaljplanens syfte                                                        | 6         |
| 1.4       | Innehållsförteckning                                                       | 10        |
| 1.5       | Bilagor                                                                    | 11        |
| 1.6       | Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen | 13        |
| <b>2.</b> | <b>SAMMANDRAG</b>                                                          | <b>14</b> |
| 2.1       | Olika skeden i planprocessen                                               | 14        |
| 2.2       | Detaljplanen                                                               | 15        |
| <b>3.</b> | <b>UTGÅNGSPUNKTER</b>                                                      | <b>16</b> |
| 3.1       | Utredning om förhållandena i planeringsområdet                             | 16        |
| 3.1.1     | En allmän beskrivning av området                                           | 16        |
| 3.1.2     | Naturmiljön                                                                | 18        |
| 3.1.3     | Den byggda miljön                                                          | 24        |
| 3.1.4     | Markägoförhållanden                                                        | 29        |
| 3.1.5     | Avtal som berör området                                                    | 29        |
| 3.2       | Planeringssituationen                                                      | 29        |
| 3.2.1     | Riksomfattande mål för områdesanvändningen                                 | 29        |
| 3.2.2     | Landskapsplan                                                              | 31        |
| 3.2.3     | Generalplan för Sibbo 2025                                                 | 31        |
| 3.2.4     | Delgeneralplan                                                             | 31        |
| 3.2.5     | Detaljplan                                                                 | 31        |
| 3.2.6     | Byggnadsordning                                                            | 35        |
| 3.2.7     | Baskarta                                                                   | 35        |
| 3.2.8     | Byggförbud                                                                 | 35        |
| 3.2.9     | Skyddsbeslut                                                               | 35        |
| <b>4.</b> | <b>OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN</b>                          | <b>36</b> |
| 4.1       | Behovet av detaljplanering                                                 | 36        |
| 4.2       | Planeringsstart och beslut som gäller den                                  | 37        |
| 4.3       | Deltagande och samarbete                                                   | 37        |
| 4.3.1     | Intressenter                                                               | 37        |
| 4.3.2     | Anhängiggörande                                                            | 37        |
| 4.3.3     | Deltagande och växelverkan                                                 | 38        |
| 4.3.4     | Myndighetssamarbete                                                        | 39        |
| 4.4       | Mål för detaljplanen                                                       | 40        |
| 4.4.1     | Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen                        | 40        |
| 4.4.2     | Mål enligt utgångsmaterialet                                               | 40        |
| 4.4.3     | Mål som uppkommit under processen                                          | 42        |

|           |                                               |           |
|-----------|-----------------------------------------------|-----------|
| <b>5.</b> | <b>REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN</b>           | <b>47</b> |
| 5.1       | Planens struktur                              | 47        |
| 5.1.1     | Dimensionering                                | 47        |
| 5.1.2     | Service                                       | 48        |
| 5.2       | Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet      | 49        |
| 5.3       | Områdesreserveringar                          | 49        |
| 5.3.1     | Kvartersområden                               | 49        |
| 5.3.2     | Övriga områden                                | 53        |
| 5.4       | Planens konsekvenser                          | 54        |
| 5.4.1     | Konsekvenser för den byggda miljön            | 55        |
| 5.4.2     | Konsekvenser för naturmiljön                  | 58        |
| 5.4.3     | Övriga konsekvenser                           | 63        |
| 5.5       | Störande faktorer i miljön                    | 68        |
| 5.6       | Planbeteckningar och planbestämmelser         | 70        |
| 5.7       | Namnbestånd                                   | 70        |
| <br>      |                                               |           |
| <b>6.</b> | <b>GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN</b>           | <b>71</b> |
| 6.1       | Planer som styr och åskådliggör genomförandet | 71        |
| 6.2       | Genomförande och tidsplanering                | 71        |
| 6.3       | Uppföljning av genomförandet                  | 72        |

## 1.5 Bilagor

- Bilaga 1. Program för deltagande och bedömning
- Bilaga 2. Plankarta, planbeteckningar och -bestämmelser
- Bilaga 3. Byggsättsanvisningar
- Bilaga 4. Blankett för uppföljning av detaljplanen
- Bilaga 5. Rakennettavuusselvitys ja pohjavesiselvitys
- Bilaga 6. Luontoselvitys
- Bilaga 7. Liikenneselvitys
- Bilaga 8. Meluselvitys
- Bilaga 9. Hulevesiselvitys 1
- Bilaga 10. Hulevesiselvitys 2 ja hulevesisuunnitelma (ote KTYS-raportista)
- Bilaga 11. Maisemallisten vaikutusten arviointi (RKY)
- Bilaga 12. Referensbild
- Bilaga 13. Ilmastovaikutusten tarkastelun tausta-aineisto
- Bilaga 14. Bemötanderapport

## 1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

Asemakaavaa varten teetetyt selvitykset:

- Luontoselvitys, Enviro Oy 2021
- Rakennettavuusselvitys, Geosolver Oy 2021
- Rakennettavuusselvitys, Geosolver Oy 2021 (liikenneasema, pohjavesi)
- Asemakaavan liikenneselvitys ja liikenteen toimivuustarkastelut, Destia Oy 2023
- Asemakaava-alueen meluselvitys, Destia Oy 2023
- Asemakaava-alueen hulevesiselvitys ja suunnitelma, Watec Oy 2022 & Destia Oy 2023

Muut kaavatyön pohjana käytettävät selvitykset:

- Sulfdisaviselvitys Sipoon kunnan alueelta, GTK 2016
- Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys, WSP 2021
- Sipoon Nikkilän liikenneselvitys- ja suunnitelma, SITO 2013
- Nikkilän kehityskuva - Utvecklingsbild för Nickby, 2016
- Nikkilän maisemahistoriallinen selvitys, WSP 2020
- Nikkilän liikenneverkkoselvitys, Ramboll 2022
- Sipoo yleiskaava 2050 ilmastovaikutusten tarkastelu, 2023
- Talmankaaren asemakaavan ilmastovaikutusten arviointi, 2023



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

Utredningar som gjorts i anslutning till utkastet till detaljplan:

- Luontoselvitys, Enviro Oy 2021
- Rakennettavuusselvitys, Geosolver Oy 2021
- Rakennettavuusselvitys, Geosolver Oy 2021 (liikenneasema, pohjavesi)
- Asemakaavan liikenneselvitys ja liikenteen toimivuustarkastelut, Destia Oy 2023
- Asemakaava-alueen meluselvitys, Destia Oy 2023
- Asemakaava-alueen hulevesiselvitys ja suunnitelma, Watec Oy 2022 & Destia Oy 2023

Övriga utredningar:

- Sulfdisaviselvitys Sipoon kunnan alueelta, GTK 2016
- Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys, WSP 2021
- Sipoon Nikkilän liikenneselvitys- ja suunnitelma, SITO 2013
- Nikkilän kehityskuva - Utvecklingsbild för Nickby, 2016
- Nikkilän maisemahistoriallinen selvitys, WSP 2020
- Nikkilän liikenneverkkoselvitys, Ramboll 2022
- Sipoo yleiskaava 2050 ilmastovaikutusten tarkastelu, 2023
- Talmankaaren asemakaavan ilmastovaikutusten arviointi, 2023



## 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaava sisältyy Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2022–2024. Alueen kaavoitus kuulutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 28.4.2022 Nikkilän kirjastoon aikaväliksi 28.4.2022–27.5.2022. Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavilla kunnan internet-sivuilta koko kaavaprosessin ajan.

Asemakaavan valmisteluvaiheen materiaalit asetettiin nähtäville 23.6–26.8.2022 väliseksi ajaksi. Ehdotusvaiheen kaava-aineisto on ollut nähtävillä 22.6.–25.8.2023 välisen ajan, jolloin järjestettiin myös asukastilaisuus.

Valmisteluvaiheessa kaava-alueella tai sen osissa laadittiin rakennettavuusselvitys ja luontoselvitys. Valmisteluvaiheen aikana on laadittu hulevesiselvitys, liikenneselvitys ja liikenteen toimivuustarkastelu sekä meluselvitys. Hankkeen ilmastovaikutuksia on tarkasteltu osana kaavaprosessia ja aineistoa on täydennetty kaavan ehdotusvaiheen jälkeen.

## 2.1 Olika skeden i planprocessen

Detaljplanen ingår i Sibbo kommuns planläggningsprogram 2022–2024. Detaljplanen gjordes anhängig och programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt i Nickby bibliotek för perioden 28.4.2022–27.5.2022. Dessutom finns programmet för deltagande och bedömning på kommunens webbplats under hela planprocessen.

Materialet som hörde till beredningsskedet lades fram offentligt för tiden 23.6–26.8.2022. Planmaterialet i förslagsskedet var framlagt 22.6–25.8.2023. Under denna tid hölls även ett invånarmöte.

I beredningsskedet utarbetas en byggbarhetsutredning och en naturinventering i planområdet eller delar av det. Under beredningsskedet har en dagvattenutredning, en trafikutredning och en granskning av trafikens funktion samt en bullerutredning utarbetats. Projektets klimatkonsekvenser har granskats som en del av planprocessen och materialet har kompletterats efter planens förslagsskede.

Maankäyttöjaosto hyväksyi asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kokouksessaan 29.11.2023 kunnanhallituksen käsittelyyn ja kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kokouksessaan 18.12.2023 valtuuston käsittelyyn. Valtuusto hyväksyi Metsärinteen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kokouksessaan 12.2.2024.

## 2.2 Asemakaava

Metsärinteen asemakaava mahdollistaa pientalojen ja rivitalojen tai kytkettyjen talojen sekä liikenneaseman rakentamisen suunnittelualueelle. Alueen korttelien käyttötarkoitus jakautuu seuraavasti:

Kortteliin 13058 saa rakentaa liikenneaseman. Liikenneasemavaruksen taustalla on tarve siirtää Nikkilän pohjavesialueella, noin 140 m etäisyydellä Sipoonjoen Natura-alueesta sijaitseva nykyinen liikenneasema-kortteli riittävän etäisyyden päähän merkittävästä luonnonympäristöstä.

Kortteliin 13059 (AO-alue) voidaan rakentaa korkeintaan kaksikerroksisia erillispientaloja. Kortteli 13059 (AOR-alue) mahdollistaa myös I ½-II -kerroksisten rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten rakentamisen. Kortteleihin 13060–13062 saa rakentaa I½-II-kerroksisia rivitaloasuntoja tai muita kytkettyjä asuinrakennuksia. Kortteleihin 13063–13065 voidaan rakentaa korkeintaan kaksikerroksisia erillispientaloja (AO- ja AP-korttelialueet).

Asemakaavalla varataan uusia katualueita, joiden myötä Martinkyläntiehen syntyy kolme uutta liittymää. Asemakaavalla syntyy myös jalankulun ja pyöräilyn reittejä sekä liityntäpysäköintiin varattua aluetta. Lisäksi asemakaavalla muodostetaan myös lähivirkistysaluetta sekä suojaviheraluetta.

Asemakaava-alueelle syntyy kokonaisuudessaan noin 12 500 k-m<sup>2</sup> uutta rakennusoikeutta.

Markanvändningssektionen har på sitt möte 29.11.2023 godkänt att detaljplanen och detaljplaneändringen behandlas av kommunstyrelsen och kommunstyrelsen godkände på sitt möte 18.12.2023 att detaljplanen och detaljplaneändringen behandlas av fullmäktige. Fullmäktige godkände detaljplanen och detaljplaneändringen för Skogsliden på sitt möte 12.2.2024.

## 2.2 Detaljplanen

Utkastet till detaljplan för Skogsliden gör det möjligt att bygga småhus och radhus eller kopplade hus samt en trafikstation. Ändamålen för kvarteren fördelar sig enligt följande:

I kvarter 13058 får man bygga en trafikstation. Reserveringen för en trafikstation grundar sig på behovet att flytta det nuvarande trafikstationskvarteret som ligger i ett grundvattenområde, på ett avstånd av ca 140 meter från Natura-området Sibbo å, tillräckligt långt bort från den viktiga naturomgivningen.

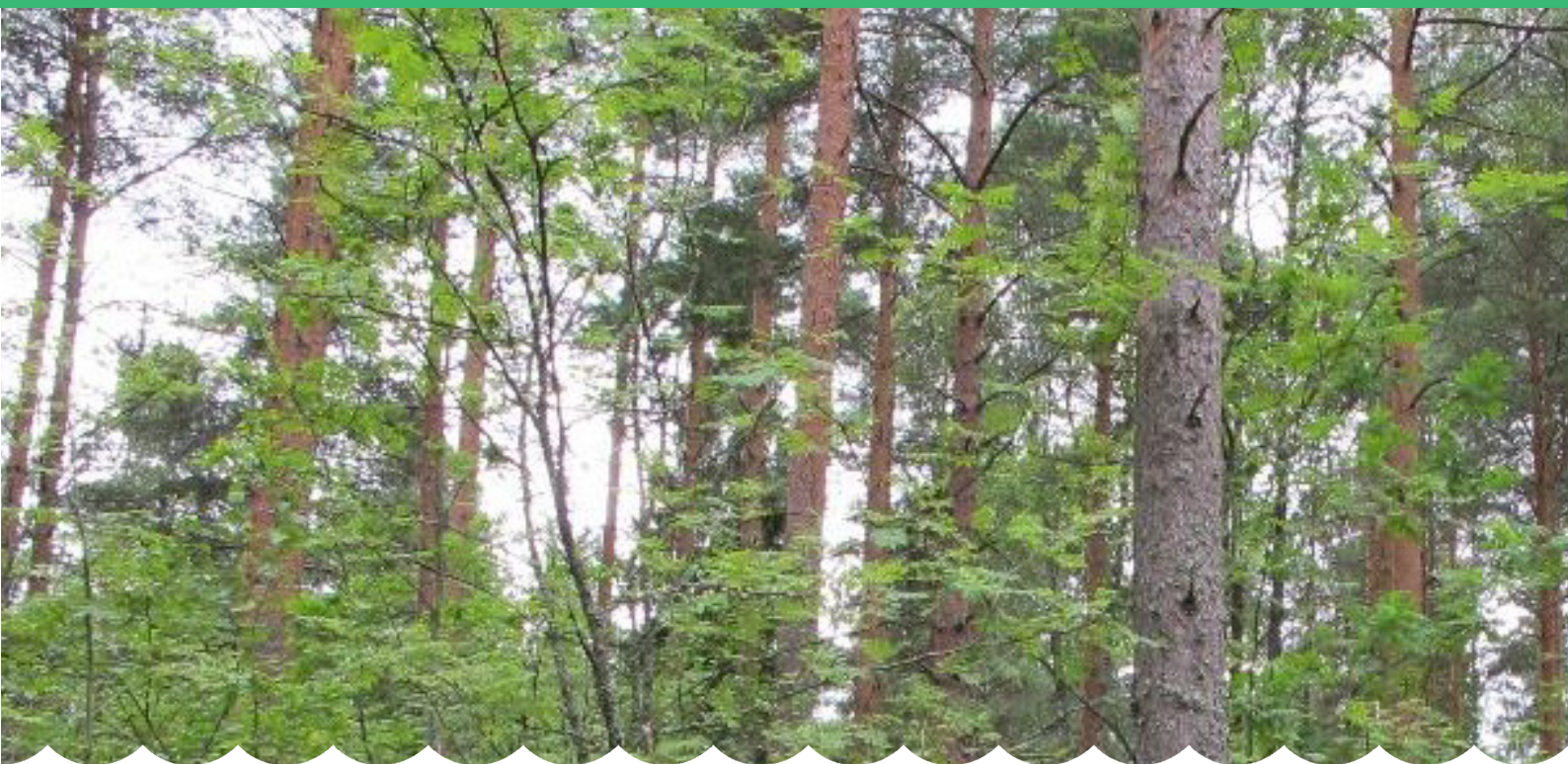
I kvarter 13058 (AO-området) får man bygga fristående småhus i högst två våningar. Kvarter 13059 (AOR-området) gör också det möjligt att bygga radhus eller andra kopplade bostadshus I ½-II våningar. I kvarteren 13060–13062 får man bygga radhusbostäder eller andra kopplade bostadshus med I½-II våningar. I kvarter 13063–13065 får man bygga fristående småhus i högst II våningar (AO- och AP kvarteren).

I detaljplanen reserveras nya gatuområden och i och med dem får Mårtensbyvägen tre nya anslutningar. Genom detaljplanen uppkommer också gång- och cykelstråk samt områden för anslutningsparkering. Dessutom bildas områden för närrökreation samt skyddsgrönområden.

Den nya byggrätten i detaljplaneområdet är på det hela taget ca 12 500 vy-m<sup>2</sup>.



# 3 Suunnittelun lähtökohdat Utgångspunkter



## 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Noin 12,2 hehtaarin laajuinen suunnittelualue sijaitsee Sipoon suurimman taajaman ja hallinnollisen keskuksen Nikkilän länsiosassa. Suunnittelualue on Nikkilän taajaman läntistä laajenemisaluetta, etäisyyden Nikkilän keskustaan ollessa noin 1–1,5 kilometriä.

Suunnittelualue rajautuu itäpuolella Martinkyläntiehen ja eteläpuolella Nikkiläntiehen. Etelä-kaakossa suunnittelualue rajautuu myös liityntäpysäköintialueeseen. Muilla ilmansuunnilla suunnittelualue rajautuu pääosin pelto- tai metsäalueisiin.

Nikkilän kokonaiskuvassa alue sijoittuu maisemallisesti pääosin selänteelle, josta maasto vaihtuu vähitellen kohti laaksoja pohjoiseen ja itään (Joki-

## 3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

### 3.1.1 En allmän beskrivning av området

Det ca 12,2 ha stora planeringsområdet ligger i västra delen av Nickby, som är den största tätorten och centrumet för förvaltning i Sibbo. Planeringsområdet är ett område för utvidgning av Nickby tätort västerut. Avståndet till Nickby centrum är ca 1–1,5 km.

Planeringsområdet gränsar i öster till Mårtensbyvägen och i söder till Nickbyvägen. I söder-sydost gränsar planeringsområdet också till ett område för anslutningsparkering. Åt de andra hållen gränsar planeringsområdet främst till åker och skog.

Om man ser till hela Nickby ligger området i huvudsak på en ås i landskapet. Härifrån sänker sig

laakso). Metsikköä alueella on noin 4,37 hehtaaria, peltoa, niittyä tai muuta aluetta noin 1,83 ha ja rakennettuja pihapiirejä tai katualueita noin 6 ha.

Kaava-alueen kehittämisen kannalta merkittävimmät liikenneväylät ovat Nikkiläntie ja Martinkyläntie, jotka ovat valtion omistuksessa. Sekä Nikkiläntien että Martinkyläntien nopeusrajoitus on suunnittelualueen kohdalla 50 km/h.

Suunnittelualueelle ulottuu valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö *Sipoon kirkot ja pitäjänkeskus*. Sipoon historiallinen pitäjänkeskus muodostuu keskiaikaisesta harmaakivikirkosta ja uudemmasta tiilikirkosta maisemassa, joka on vuosisatoja säilynyt rakenteeltaan ja perustekijöiltään lähes muuttumattomana.

Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsee rakennettuja kiinteistöjä, muilta osin suunnittelualue on pääosin metsikköä ja pienissä määrin peltoaluetta. Suunnittelualueella sijaitsee myös paikallisesti arvokas kohde Råkulla. Kohde on alkuaan ollut seurakunnan torppa, asuinrakennus 1800-luvulta. Vuoden 2006 inventointien mukaan hirsissä on merkintä 1773. Rakennusta on uusittu julkisivujen osalta.

Asemakaava ja asemakaavamuutos koskee seuraavia kiinteistöjä tai niiden osia: 753-416-24-1, 753-416-24-6, 753-416-24-22, 753-416-24-26, 753-416-28-2, 753-416-2-9, 753-416-35-69, 753-416-44-0, 753-416-48-2, 753-416-38-1, 753-416-23-3, 753-416-23-2, 753-416-38-2, 753-416-23-1, 753-416-25-32, 753-416-31-4, 753-416-31-6, 753-416-16-4, 753-416-28-3, 753-416-31-5, 753-416-25-33, 753-416-63-5, 753-416-24-4, 753-416-2-55, 753-416-19-0, 753-895-2-4, 753-895-2-14 ja 753-001-9901-0002.

terrängen etappvis mot dalarna i norr och öster (Ådalen). Området består av ca 4,37 ha skog, ca 1,83 ha åkrar, ängar och andra områden samt ca 6 ha byggda gårdsområden och gatuområden.

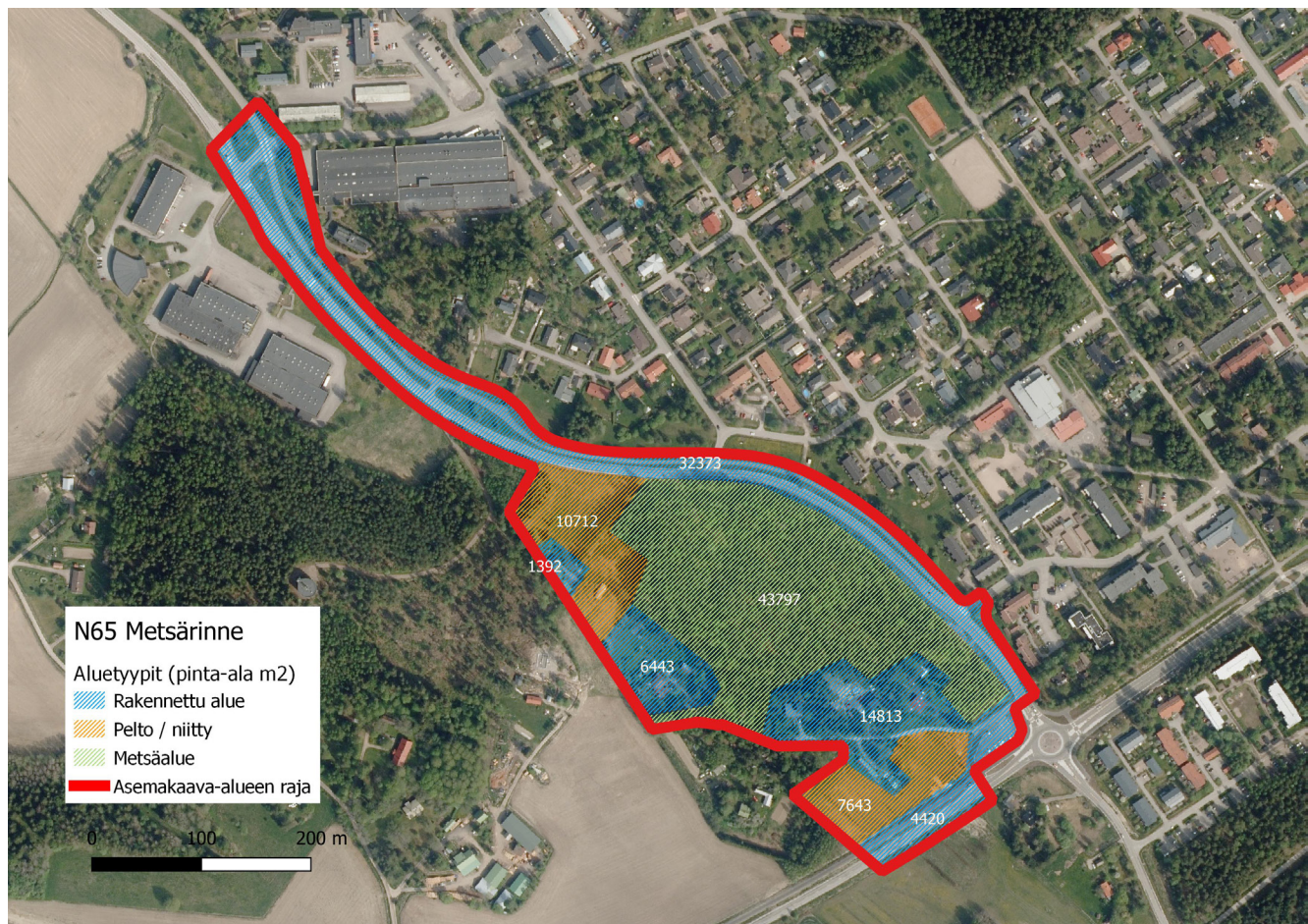
De stadsägda vägarna Nickbyvägen och Mårtensbyvägen är de viktigaste trafiklederna med hänsyn till utvecklingen av planområdet. Hastighetsbegränsningen på både Nickbyvägen och Mårtensbyvägen är 50 km/h vid planeringsområdet.

En byggd kulturmiljö av riksintresse, Sibbo kyrkor och sockencentrum, sträcker sig till planeringsområdet. Sibbo historiska sockencentrum består av den medeltida gråstenskyrkan och den nyare tegelkyrkan i ett landskap som under århundraden har bevarats så gott som oförändrat till sin struktur och sina grundelement.

I södra delen av planeringsområdet finns byggda fastigheter, men till övriga delar består planeringsområdet främst av skogsdungar och i viss omfattning även åkrar. Inom planeringsområdet ligger också det lokalt värdefulla objektet Råkulla. Råkulla uppfördes på 1800-talet och var ursprungligen ett torp som tillhörde församlingen. Enligt inventeringen från 2006 finns året 1773 på timret. Byggnadens fasader har förnyats.

Detaljplanen och detaljplaneändringen berör följande fastigheter eller delar av dem: 753-416-24-1, 753-416-24-6, 753-416-24-22, 753-416-24-26, 753-416-28-2, 753-416-2-9, 753-416-35-69, 753-416-44-0, 753-416-48-2, 753-416-38-1, 753-416-23-3, 753-416-23-2, 753-416-38-2, 753-416-23-1, 753-416-25-32, 753-416-31-4, 753-416-31-6, 753-416-16-4, 753-416-28-3, 753-416-31-5, 753-416-25-33, 753-416-63-5, 753-416-24-4, 753-416-2-55, 753-416-19-0, 753-895-2-4, 753-895-2-14 ja 753-001-9901-0002.





Asemakaava-alueen nykytilan jakautuminen maankäyttötipeittain. Fördelningen av markanvändningen i detaljplaneområdet för närvarande.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Alueen luonnonympäristöä on tutkittu mm. luontoselvityksessä (Enviro Oy, 2021), maaperäselvityksessä (Geosolver Oy, 2021) sekä sitä täydentäneessä pohjavesiselvityksessä (Geosolver Oy, 2021). Alueen maisemallisia arvoja on tutkittu aiemmin Nikkilän maisemaselvityksessä (WSP, 2020).

Alue sijoittuu pääosin pienehkölle selänteelle, joka rajautuu idässä Martinkyläntiehen ja muilta osin alavampaan, viljeltyjen peltojen hallitsemaan vaihtelutumisvyöhykkeeseen. Suunnittelualue on osittain pohjavesialueella.

#### Topografia, maaperä, rakennettavuus

Alueen rakentamisolosuhteet vaihtelevat varsin merkittävästi. Laaditussa selvityksessä rakennetta-

### 3.1.2 Naturmiljön

Naturmiljön har undersökts bl.a. i en naturinventering (Enviro Oy, 2021), en jordmånsundersökning (Geosolver Oy, 2021) och i en grundvattenutredning som kompletterade jordmånsundersökningen (Geosolver Oy, 2021). Områdets landskapsmässiga värden har tidigare undersökts i anslutning till en utredning om landskapet i Nickby (WSP, 2020).

Området ligger i huvudsak på en mindre ås som i öster gränsar till Mårtensbyvägen och åt andra håll till en flackare övergångszon som domineras av odlade åkrar. Planeringsområdet är delvis inom ett grundvattenområde.

#### Topografi, jordmån, byggbarhet

Bygghållandena varierar stort inom området. I

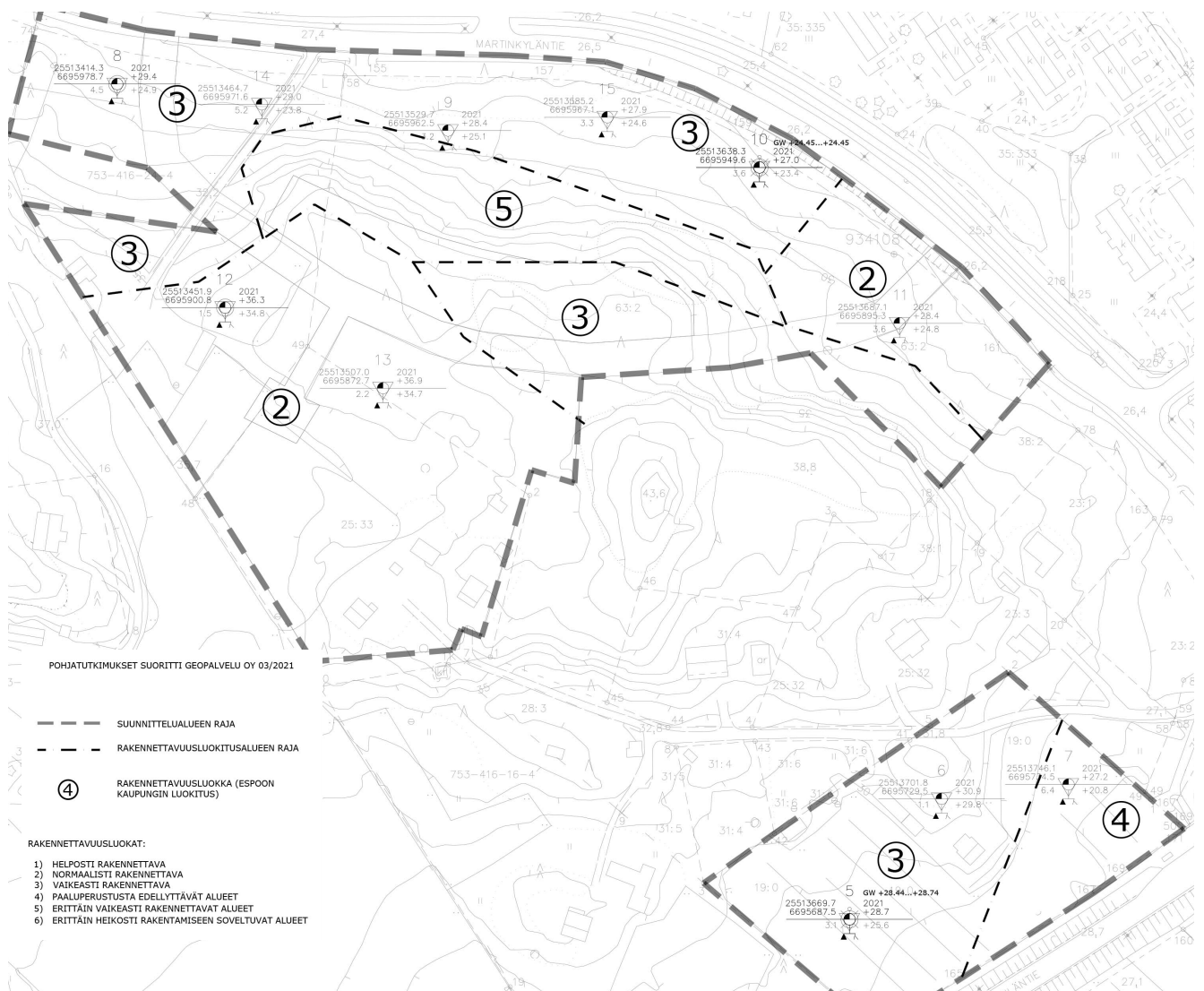


vuus on jaettu kuuteen eri luokkaan, jossa 1. luokka on helposti rakennettavaa ja 6. luokka erittäin heikosti rakentamiseen soveltuvaa aluetta. Suunnittelualueen pinta-alasta suurin osa sijoittui luokkiin 2-3 (kuva s. 19).

Suunnittelualueen itäreuna sijaitsee Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisella tärkeällä tai vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella. Metsärinteen eteläpuolisella alueella vesipinnan painetaso oli +28,74, mikä on noin 0,10 m maanpinnan yläpuolella. Tällä kohtaa pohjavesi on savisen rinteen kohdalla siis paineellista. Metsärinteen pohjoispuolisella alueella Martinkyläntien kupeessa pohjavesipinnasta saatiin vain heikko havainto aivan putken pohjasta, noin 2,5 metrin syvyydessä maanpinnasta.

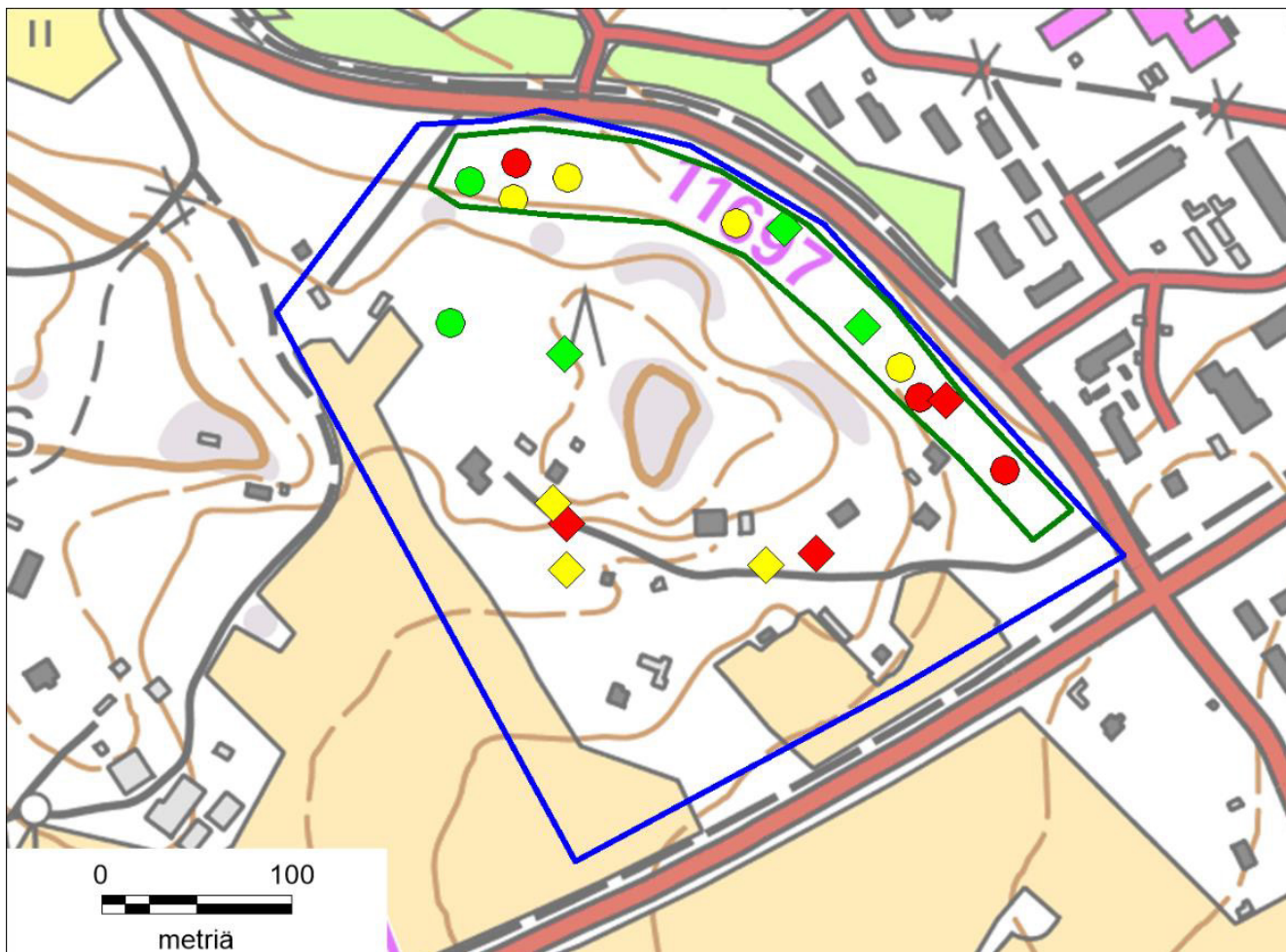
byggharhetsutredningen har byggharheten indelats i 6 olika klasser, där klass 1 avser ett område som är enkelt att bygga och klass 6 ett område som lämpar sig mycket dåligt för byggande. Största delen av planeringsområdets yta faller inom klasserna 2–3 (bild s. 19).

Planeringsområdets östra kant faller inom ett viktigt grundvattenområde eller område som lämpar sig för vattentäkt, enligt Generalplan för Sibbo 2025. På södra sidan av Skogsliden var grundvattennivån (trycknivån) +28,74, vilket är ca 0,10 m ovanför markytan. På det här stället av den leriga slutningen är grundvattnet således artesiskt. På norra sidan av Skogsliden, nära Mårtensbyvägen, gjordes bara en liten observation av grundvattenståndet alldeles i ändan av röret, på cirka 2,5 meters djup.



Rakennettavuusselvityksen kartta. Byggharhetsutrednings karta (Geosolver oy, 2021).





Lepakkoselvityksessä tehdyt havainnot. Ympyrä = viiksisieppalaji ja vinoneliö = pohjanlepakko. Kesäkuun havainnot on merkitty punaisella, heinäkuun keltaisella ja elokuun havainnot vihreällä symbolilla. Luokan III lepakkoalue on rajattu tummanvihreällä viivalla (Enviro Oy, 2021). Observationer som gjordes i fladdermusutredningen. Cirkel = mustaschfladdermus, romb = nordisk fladdermus. Observationerna i juni har markerats med röd, observationerna i juli med gul och observationerna i augusti med grön symbol. Fladdermusområdet av klass III visas med grön linje (Enviro Oy, 2021).

## Kasvillisuus ja eläimistö

Luontoselvityksen mukaan Metsärinteen alueella todettiin vain vähän sellaisia erityisiä luontoarvoja, jotka tulisi ottaa huomioon alueen asemakaavotuksessa. Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse Natura 2000-alueita, valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteita, luonnonsuojelualueita, suojeltuja luontotyyppejä tai luonnonmuistomerkkejä. Luontoselvityksen mukaan suunnittelualueella ei myöskään ole laihokaviosammalelle soveltuvaa elinympäristöä.

Alueella tehtiin havaintoja pohjanlepakoista ja viiksisiepoista (kuva s. 21). Selvitysalueella ei todettu

## Flora och fauna

Enligt naturinventeringen konstaterades bara ett fåtal sådana särskilda naturvärden som bör tas i beaktande i detaljplaneringen. I planeringsområdet eller dess omedelbara närhet finns inga Natura 2000-områden, objekt som ingår i riksomfattande naturskyddsprogram, naturskyddsområden, skyddade naturtyper eller naturminnesmärken. Enligt naturinventeringen finns det inom planeringsområdet inte heller livsmiljöer som lämpar sig för grön sköldmossa.

I området gjordes observationer av nordisk fladdermus och mustaschfladdermus (bild s. 21). I plane-



kuitenkaan olevan lepakoiden lisääntymis- ja le-  
vähdyspaikkoja. Pienen laji- ja yksilömäärän vuoksi  
todettiin selvityksessä pieni alue muuksi lepakoiden  
käyttämäksi alueeksi (luokka III). Selvityksen perus-  
teella rajausta voidaan huomioda alueen suunnitte-  
lussa mahdollisuuksien mukaan.

Selvitysalueella ei ole muille luontodirektiivin liitteen  
IV(a) lajeille soveltuvia elinympäristöjä. Pääosa selvi-  
tysalueen linnuista on Uudellamaalla yleisiä havu- ja  
sekametsien tai kulttuuriympäristöjen lajeja. Ns.  
Punaisen kirjan (Hyvärinen ym. 2019) lajeja tavattiin  
kolme: harakka ja västäräkki, jotka on arvioitu Suomes-  
sa silmälläpidettäväksi (NT) sekä viherpeippo, joka on  
arvioitu taantumisensa vuoksi Suomessa erittäin uhan-  
alaiseksi (EN) lajiksi. Kaikki em. lajit ovat Etelä-Suomessa  
edelleen yleisiä kulttuuriympäristöjen lintuja. Selvityk-  
sen tulosten perusteella ei katsottu perustelluksi rajata  
linnustollisesti arvokkaita kohteita. Alueen luontotyypp-  
pien ja kasvillisuuden perusteella arvioitiin, ettei selvi-  
tysalueella todennäköisesti ole muita sellaisia kohteita  
tai elinympäristöjä, jotka olisivat huomionarvoisille  
eliölajeille tärkeitä. Havaittujen huomionarvoisten lintu-  
lajien reviirien erityinen huomioiminen kaavoituksessa  
ei ole selvityksen mukaan tarpeen, koska lajien reviirien  
sijainti vaihtelee vuosittain.

## Pienilmasto

Alueen korkeusvaihtelut, puusto sekä erityisesti  
rinteiden suuntautuminen vaikuttavat alueen pien-  
ilmastoon (mm. lämpötilat, tuulisuus). Selänteen  
alaosissa sekä laella sijaitsevat tasaisemmat alueet  
soveltuvat hyvin asuinrakentamiseen ja myös aurin-  
koenergian hyödyntämiseen. Pohjoiseen viettävä  
rinnealue on tyypiltään varjoisempi ja viileämpi.

Kaava-alue ei ole erityisen altis avotuulille, mutta  
alueen länsipuolinen sekä Nikkiläntien eteläpuoli-  
nen peltoaukea lisää tuulen mahdollisuutta erityi-  
sesti etelä-länsiosissa.

ringsområdet konstaterades emellertid inga fort-  
plantnings- eller rastplatser för fladdermöss. Med  
anledning av de små art- och individförekomsterna  
klassificerades ett litet område som ett "annat områ-  
de som används av fladdermöss" (klass III) vid inven-  
teringen. Utifrån inventeringen kan avgränsningen  
beaktas i planeringen i den mån det är möjligt.

I utredningsområdet finns inga livsmiljöer som lämpar  
sig för andra arter i bilaga IV(a) till habitatdirektivet.  
Största delen av fåglarna i det inventerade området är  
allmänna arter i barr- och blandskogar och kulturmil-  
jöer i Nyland. Tre rödlistade arter påträffades (Hyväri-  
nen m.fl. 2019): skata och sädesärla, som i Finland  
har klassificerats som nära hotade arter (NT) samt  
grönfink, som på grund av nedgången i populationen  
har klassificerats som en starkt hotad (EN) art i Finland.  
Alla nämnda arter är allmänt förekommande fåglar  
i kulturmiljöerna i Södra Finland. Inventeringen gav  
inte anledning att avgränsa objekt som är värdefulla  
för fågelbeståndet. Utifrån naturtyperna och vegeta-  
tionen bedömde man att det är osannolikt att det i  
utredningsområdet skulle förekomma andra sådana  
objekt eller livsmiljöer som är viktiga för de beaktans-  
värda arterna. Enligt inventeringen behöver ingen  
särskild uppmärksamhet fästas vid de beaktansvärda  
fågellarter som observerades, eftersom dessa arters  
revir flyttar mellan olika ställen år från år.

## Mikroklimat

Höjdvariationerna, trädbeståndet och i synnerhet  
riktningen på sluttningarna påverkar mikroklimatet  
(bl.a. temperaturerna, blåsigheten). I de flackare  
områdena i åsens nedre delar och på toppen av  
åsen är det lämpligt att bygga bostäder och utnyttja  
solkraft. Sluttningen mot norr är skuggigare och  
svalare.

Planområdet är inte särskilt exponerat för öppna  
vindar, men åkrarna på västra sidan samt söder om  
Nickbyvägen ökar blåsten särskilt i de södra och  
västra delarna.

## Vesistöt ja vesitalous

Alueelta lähtee selvitysten (Watec Oy, 2022) mukaan kaksi keskeistä maanpäällistä virtausreittiä. Maanpinnan korkeusasemien perusteella valunta virtaa etelään Nikkiläntien ali peltoalueen ojastoa pitkin kohti purkuvesistö Sipoonjokea, joka on Natura-kohde. Toinen virtausreitti kulkee Martinkyläntien alitse asuinalueen avo-ojia ja osittain hulevesiviemäreitä kohti Sipoonjokea. Vesimäärät ovat selvityksen mukaan nykyisin hyvin maltilliset. Kaava-alueen metsäinen maasto tasaa valuntaa ja virtausreittien kapasiteetti on maastokatselmuksen perusteella rajallinen. Suurin osa nykyisestä valunnasta kulkeutuu Nikkiläntien alittavan rummun kautta.

Alue sijaitsee osittain pohjavesialueella. Pohjavesialueen reuna kulkee alueen läpi luode-kaakko akselilla (ks. asemakaavakartta). Pohjavesialue sijaitsee alueen itä-/pohjoispuolella.

## Maa- ja metsätalous

Suunnittelualueella ei ole maa- ja metsätalouden kannalta huomionarvoisia kohteita tai alueita. Eteläosassa sijaitseva peltoalue ei ole nykyisellään viljelyskäytössä. Alue rajautuu lännessä laajaan viljeltyyn peltomaisemaan.

## Luonnon- ja maiseman suojelukohteet

Suunnittelualueella ei sijaitse luonnon- ja maiseman suojelukohteita.

## Vattendrag och vattenhushållning

Enligt utredningarna (Watec Oy, 2022) utgår två flödesrutter ovanpå marken från området. Utifrån markhöjden rinner vatten söderut under Nickbyvägen längs åkerdiken mot recipienten Sibbo å, som är ett Natura-objekt. Den andra flödesruten går under Mårtensbyvägen längs öppna diken och ställvis via dagvattenavlopp i bostadsområdet mot Sibbo å. Enligt undersökningen är vattenmängderna mycket måttliga i dagsläget. Den skogsklädda terrängen i planområdet jämnar ut avrinningen och enligt en terränggranskning har flödesrutterna begränsad kapacitet. Största delen av den nuvarande avrinningen torde gå via en trumma under Nickbyvägen.

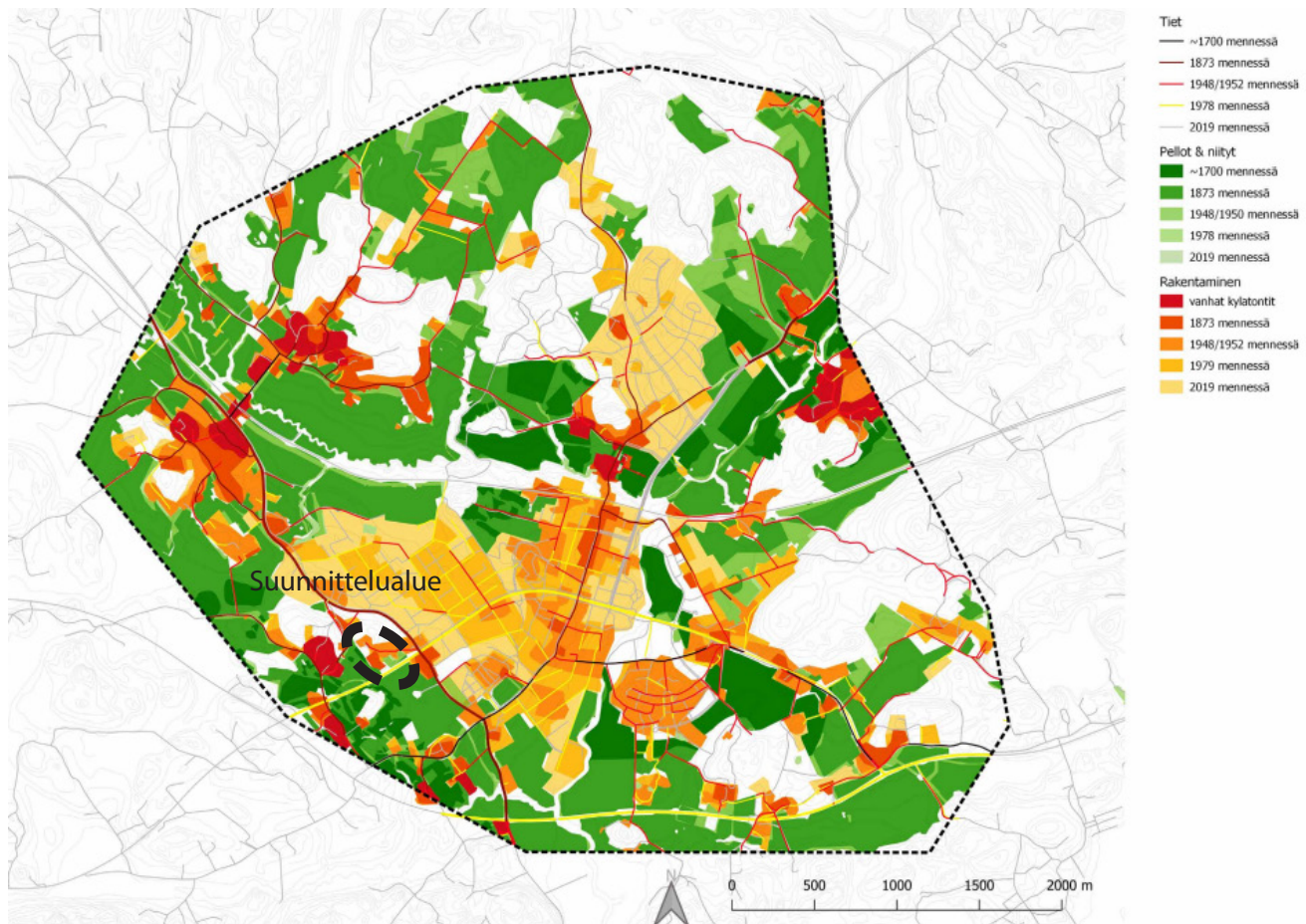
Planeringsområdet ligger delvis inom ett grundvattenområde. Grundvattenområdets gräns går genom området i riktningen nordväst-sydost (se detaljplanekartan). Grundvattenområdet är beläget på områdets östra/norra sida.

## Jord- och skogsbruk

I planeringsområdet finns inga objekt eller områden som är värda att beaktas med hänsyn till jord- och skogsbruket. Åkerområdet i södra delen odlas inte för närvarande. I väster gränsar området till ett vidsträckt odlat åkerlandskap.

## Skyddsobjekt i naturen och landskapet

I planeringsområdet finns inga skyddade objekt som hänför sig till natur eller landskap.



Suunnittelualue Nikkilän maisemaselvityksen rakentumisvaiheita kuvaavalla kartalla. Planeringsområdet på en karta som visar byggnadsetapperna enligt landskapsutredningen (WSP, 2020).

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueen rakennetun ympäristön kuvaamisessa on hyödynnetty 2020 valmistunutta Nikkilän maisemaselvitystä, Museoviraston aineistoja sekä Sipoon kulttuuriympäristöselvitystä (2006). Lisäksi alueen rakennuskanta on inventoitu yleisellä tasolla osana kaavatyötä (kuva s. 26).

#### Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Suunnittelualue rajautuu idässä ja pohjoisessa vuosiin 1948/1950 sekä 2019 mennessä rakentuneisiin asuinalueisiin, lännessä ja etelässä vuoteen 1873 mennessä rakentuneisiin peltoalueisiin (kuva s. 24). Maisemakuvallisesti alue on osittain sulkeutunutta (metsäalueet selänteellä) sekä puoliavointa tai avointa. Puoliavointa aluetta ovat erityisesti jo rakentuneet pihapiirit, avointa pääosin pellot ja niityt.

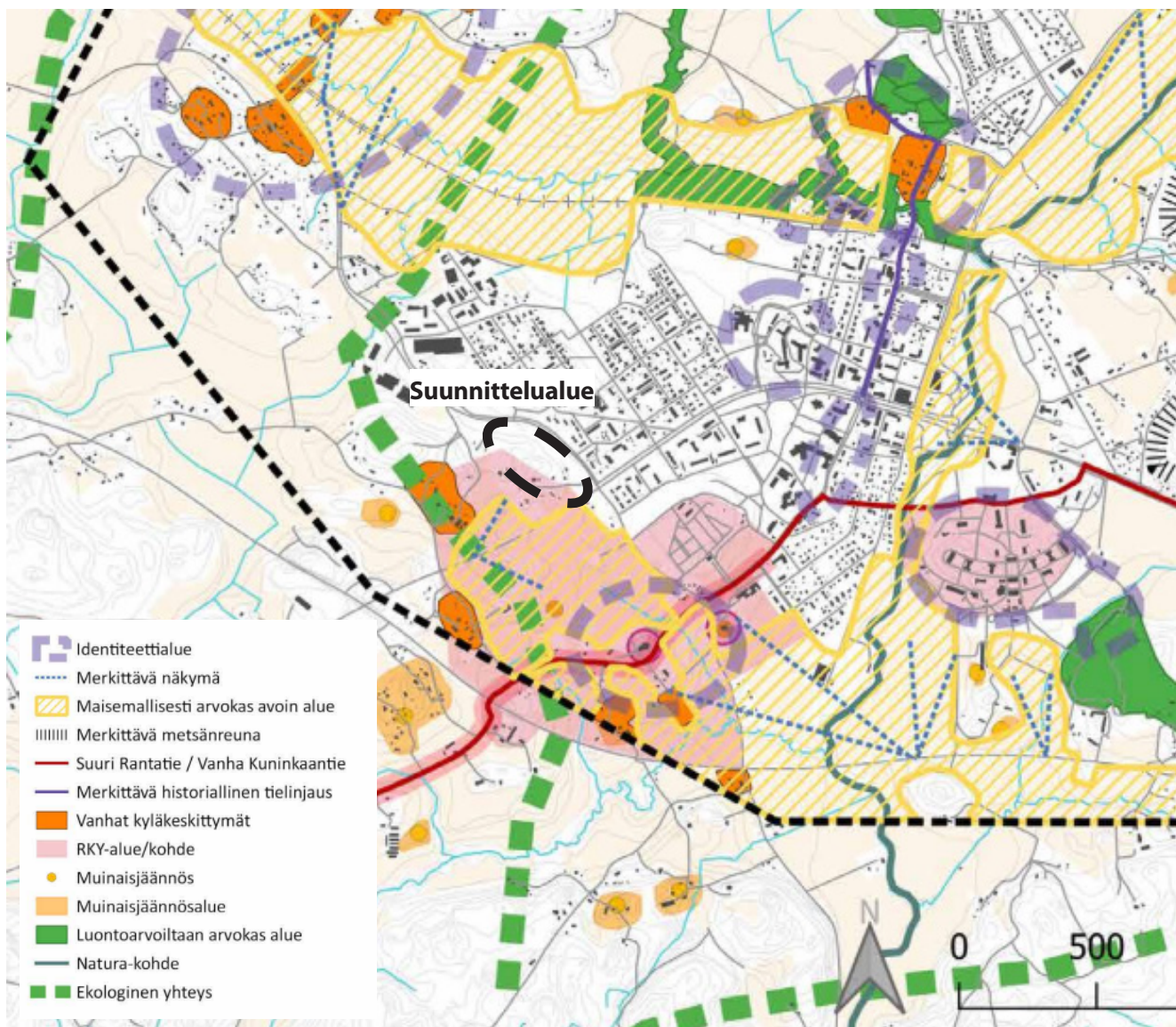
### 3.1.3 Den byggda miljön

Beskrivningen av den byggda miljön baserar på beskrivningen av landskapet i Nickby, som färdigställdes 2020, material från Museiverket samt utredningen om kulturmiljöer i Sibbo (2006). Dessutom har byggnadsbeståndet inventerats på ett allmänt plan inom ramen för planarbetet (bild s. 26).

#### Samhällsstruktur och tätortsbild

Planeringsområdet gränsar i öster och i norr till bostadsområden som byggts upp kring 1948/1950 samt fram till 2019, i väster och söder till åkerområden som byggts upp fram till 1873 (bild s. 24). Landskapsbilden är dels sluten (skogsområdena på åsen), dels halvöppen eller öppen. De halvslutna områdena utgörs särskilt av bebyggda gårdsområden, medan de öppna landskapen främst är åkrar och ängar.





Suunnittelualue Nikkilän maisemaselvityksen koostekartalla. Planeringsområdet på en sammanställd karta i landskapsutredningen (WSP, 2020).

Nikkiläntieltä avautuvassa maisemassa vaihtelevat niin viljellyt pellot, 1950–2019 rakentuneet asuinalueet kuin kauempana etelässä sijaitsevat kirkkorakennukset ympäristöineen.

### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelle ulottuu valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö Sipoon kirkot ja pitäjänkeskus, josta noin 3–4 % sijoittuu varsinaiselle kaava-alueelle. Sipoon historiallinen pitäjänkeskus muodostuu keskiaikaisesta harmaakivikirkosta (1400-luku) ja 1800-luvun lopun uudesta tiilikirkosta

I det landskap som öppnar sig från Nickbyvägen varvas odlade åkrar med bostadsområden som byggts upp 1950–2019, och kyrkobyggnaderna och miljöerna kring dem syns längre bort i söder.

### Den byggda miljön och fornminnen

En byggd kulturmiljö av riksintresse, Sibbo kyrkor och sockencentrum, sträcker sig till planeringsområdet. Ungefär 3–4 % av denna kulturmiljö finns inom det egentliga planområdet. Sibbo historiska sockencentrum består av den medeltida gråstenskyrkan (1400-talet) och den nya tegelkyrkan från slutet av 1800-talet, i ett landskap som under århundraden



maisemassa, joka on vuosisatoja säilynyt rakenteeltaan ja perustekijöiltään lähes muuttumattomana. Kirkkojen ympäristössä ovat vuosisatoja samoilla paikoilla olleet kirkkoherranpappila, kappalaisenpappila ja lukkaripuustelli.

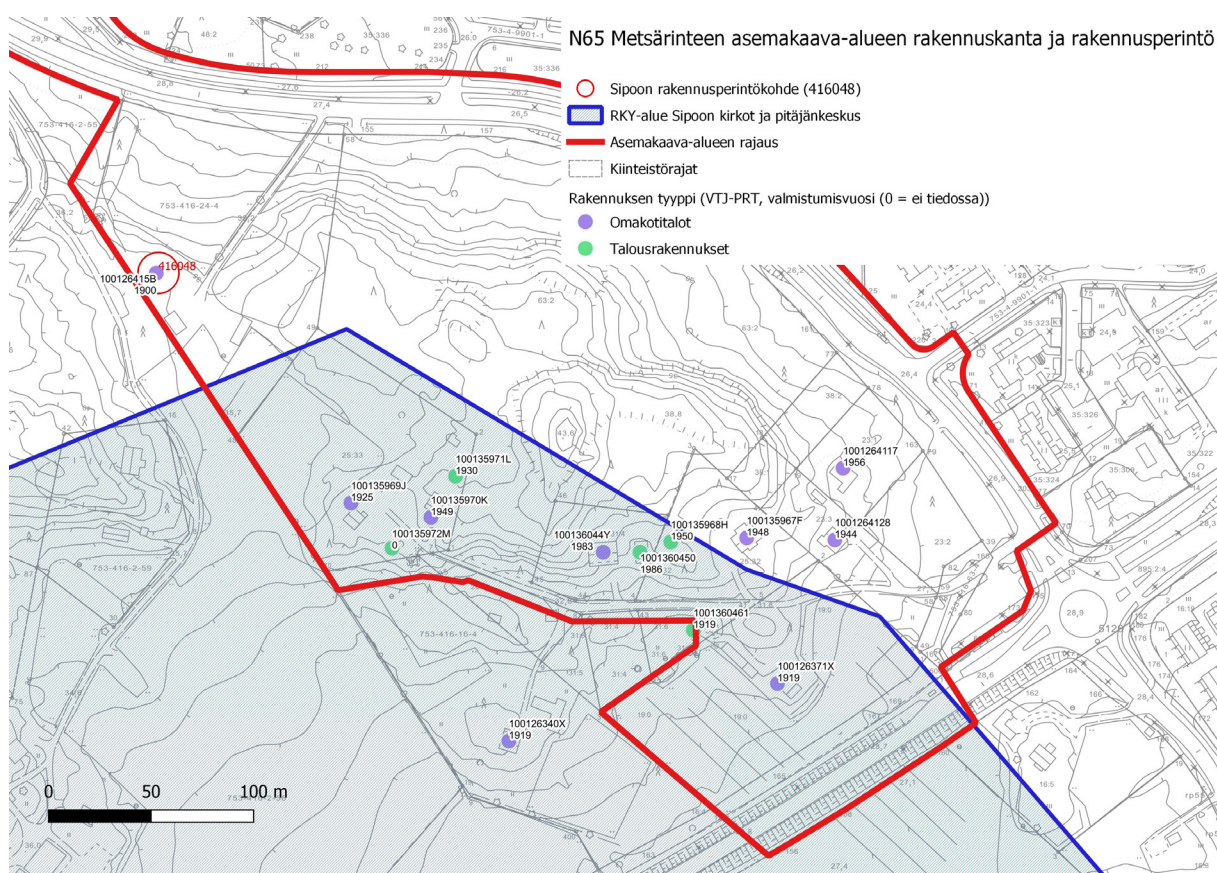
Sipoon kunnan rakennusperintöselvityksessä (2006) alueelle on paikannettu seuraavat huomionarvoiset kohteet:

- Pääosin alueen eteläpuolelle jäävä Sipoon kirkkylä (41601), jota kuvataan mm. seuraavasti: *Laajan avoimen viljelymaiseman ympäröimä, Suuren Rantatien varrella oleva kylä harjanteella Sipoonjoen ja Ruddammsbäckenin yhtymäkohdan pohjoispuolella. Uusi kirkko hallitsee maamerkkeinä maisemaa laajalla alueella. Maiseman solmukohta.*
- Osittain alueen länsiosaan ulottuva Sipoon kirkkylä, länsiosa (41602) kuvataan seuraavasti:

har bevarats så gott som oförändrat till sin struktur och sina grundelement. Kyrkoherdebostället, kaplansbostället och klockarbostället har i flera århundraden legat på samma platser i kyrkans närhet.

I utredningen om kulturmiljö och byggnadsarv i Sibbo kommun (2006) har följande beaktansvärde objekt lokaliserats i området:

- Sibbo kyrkoby (41601) söder om planeringsområdet beskrivs bl.a. så här: *Byn är belägen längs Stora Strandvägen, på en ås omgiven av ett vidsträckt odlingslandskap på norra sidan av den plats där Ruddammsbäcken rinner ut i Sibbo å. Den nya kyrkan är ett landmärke som dominerar landskapet i ett stort område. En knutpunkt i landskapet.*
- Västra delen av Sibbo kyrkoby (41602), som sträcker sig delvis utöver planeringsområdets västra del, beskrivs så här: *Gammalt, öppet*



Asemakaava-alueen nykyinen rakennuskanta, Sipoon rakennusperintöselvityksen (2006) mukaiset kohteet ja RKY-alue. Det befintliga byggnadsbeståndet, RKY-område samt objekten i utredningen om byggnadsarvet i Sibbo (2006).

*Vanha, avoin viljelymaisema, Suuren Rantatien varrella, Sipoonjoen ja Ruddammsbäckenin yhtymäkohdan vieressä, sekä kirkkojen pohjoispuolella. Pitkät näkymät Kuninkaantien varrella, ja eri suuntiin haarautuvien viljelytasankojen yli.*

- Råkulla (416048): *Yksikerroksinen asuinrakennus, ent. torppa. Aiemmin seurakunnan torppa; asuinrakennus 1800-luvulta (hirsissä merkintä 1773).*

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse muinaismuistoja.

## Palvelut

Suunnittelualueella ei sijaitse palveluja. Lähin palvelukeskittymä sijaitsee Nikkilän keskustassa noin 1,5 km etäisyydellä alueesta. Lähin päiväkotia (Oravakujalla) sekä suomenkielinen Leppätien koulu sijaitsevat noin 200 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Lähin ruotsinkielinen koulu Sibbo gymnasium sijaitsee noin kilometrin päässä suunnittelualueesta.

## Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueella ei ole elinkeinotoimintaan varattuja alueita tai toimintoja.

## Virkistys

Metsäalue on pääosin luonnontilainen ja omaa sitä kautta metsälle ominaisia virkistysarvoja. Alueella ei sijaitse rakennettuja virkistysalueita tai -toimintoja.

## Liikenne

Alueen merkittävin liikenneväylä on Martinkyläntie, joka sisältyy asemakaava-alueeseen noin 1 km osuudelta. Eteläosassa osittain kunnan omistuksessa olevan Metsänrinteen tien lisäksi Martinkyläntieltä on kokonaisuudessaan kolme tonttiliittymää suunnittelualueelle. Eteläinen tiealue (Metsänrinne) sivuaa liityntäpysäköintialuetta. Kaava-alueen eteläosassa

*odlingslandskap längs Stora Strandvägen, där Ruddammsbäcken rinner ut i Sibbo å, på norra sidan av kyrkorna. Långa vyer längs Kungsvägen, över de odlade slätterna som förgrenar sig åt olika håll.*

- Råkulla (416048): *Bostadshus i en våning, f.d. torp. Tidigare församlingens torp; bostadshus från 1800-talet (på stockarna anteckningen 1773).*

Det finns inga fornminnen i planeringsområdet eller dess närhet.

## Service

Det finns ingen service i planeringsområdet. Den närmaste servicekoncentrationen finns i Nickby centrum ca 1,5 km från området. Det närmaste daghemmet (på Ekorrgränd) och den finska skolan Leppätien koulu finns på ett avstånd av ca 200 meter från planeringsområdet. Den närmaste svenska skolan Sibbo gymnasium ligger ungefär en kilometer bort.

## Arbetsplatser och näringsliv

I området har inga områden eller funktioner reserverats för näringsverksamhet.

## Rekreation

Skogsområdet är i huvudsak i naturligt tillstånd och har därför för skogar typiska rekreativvärden. I området finns inga anlagda rekreativområden eller -funktioner.

## Trafik

Den viktigaste trafikleden är Mårtensbyvägen, som ingår i detaljplaneområdet på en sträcka av ca 1 km. I södra delen finns det utöver den kommunägda vägen Skogsliden tre tomtanslutningar till planeringsområdet från Mårtensbyvägen. Det södra



on lisäksi noin 120 m osuus Nikkiläntiestä (valtion maantiealue).

Nikkiläntien pohjoisreunalla kulkee yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä. Martinkyläntien itäreunalla on myös yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä, joka on osa seudullista pääpyöräreittiverkkoa. Tonttikaduilla jalankulku- ja pyöräliikenne kulkee sekaliikenteenä. Kävelyn ja pyöräilyn nykyhetken suoritteiden suuruusluokkaa ja matkojen sijoittumista on arvioitu Brutus-liikennemallilla Nikkilän liikenneverkko selvityksessä (Ramboll, 2022). Sen mukaan Martinkyläntiellä kulkee nykytilassa noin 80–150 polkupyöräilijää ja 80–180 jalankulkijaa vuorokaudessa.

Alue on joukkoliikenteen kannalta hyvin saavutettavissa. Bussilinjat 787A, 785K ja 788 palvelevat alueen asukkaita välillä Nikkilä–Helsinki matka-ajan ollessa välillä 46–58 min. Linjat 985 kulkee Talman kautta Keravalle, josta on junayhteys myös pohjoiseen. Suunnittelualue on alle 300 m etäisyydellä Nikkilään tai sen kautta kulkevien linjojen 982, 984K, 986, 992 sekä 993 pysäkeistä.

## Tekninen huolto

Alueen nykyiset asuinkiinteistöt eivät ole liittyneenä vesi- ja viemäriverkkoon. Vesi saadaan pääosin kaivoista ja jätevedet hallitaan kiinteistöillä.

Suunnittelualueen itärajalla sijaitsee Keski-Uudenmaan veden putki (rakennettu 1980-luvulla), joka haarautuu alueen pohjoispuolella sijaitsevalta vesityornilta alas kohti Martinkyläntietä ja jatkaa edelleen kohti Nikkiläntien kiertoliittymää. Lähin jätevesijohdot sijaitsee suunnittelualueen läheisyydessä, Martinkyläntien länsipuolella.

vägområdet (Skogsliden) tangeras av ett område för anslutningsparkering. I planområdets södra del ingår dessutom ca 120 m av Nickbyvägen (statens landsvägsområde).

Längs norra kanten av Nickbyvägen går en gång- och cykelbana. Längs östra kanten av Mårtensbyvägen går också en gång- och cykelbana som är en del av det regionala nätverket av huvudcykelstråk. På tomtgatorna rör sig fotgängare och cyklister bland den övriga trafiken. Storleken på de nuvarande prestationerna inom gång och cykling och vart resor företas har bedömts med hjälp av trafikmodellen Brutus i en utredning om trafiknätet i Nickby (Ramboll, 2022). Enligt utredningen rör det sig i nuläget ca 80–150 cyklister och 80–180 fotgängare per dygn på Mårtensbyvägen.

Det är enkelt att nå området med kollektiva trafikmedel. Busslinjerna 787A, 785K och 788 betjänar invånarna på rutten Nickby–Helsingfors och en resa tar 46–58 minuter. Linje 985 går via Tallmo till Kervo, och därifrån finns det tågförbindelser även norrut. Planeringsområdet ligger mindre än 300 meter från hållplatserna för linjerna 982, 984K, 986, 992 och 993 som går till eller via Nickby.

## Teknisk försörjning

De nuvarande bebodda fastigheterna har inte anslutits till vatten- och avloppsnätet. Vatten tas i huvudsak ur brunnar och avloppsvattnet hanteras på fastigheterna.

Vid planeringsområdets östra gräns finns en vattenledning som ägs av Keski-Uudenmaan Vesi (byggd på 1980-talet), som förgrenar sig från vattentornet på norra sidan mot Mårtensbyvägen och fortsätter vidare till rondellen vid Nickbyvägen. Den närmaste avloppsvattenledningen finns i närheten av planeringsområdet på västra sidan av Mårtensbyvägen.

## Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueelle teetettiin meluselvitys alkuvuodesta 2023. Merkittävimmät melulähteet ovat Nikkilätien ja Martinkyläntien autoliikenne.

### 3.1.4 Maanomistus

Kiinteistöt 753-416-19-0, 753-416-2-55, 753-416-24-4, 753-416-63-5, 753-416-24-1 ja 753-416-48-2 ovat Sipoon kunnan omistuksessa. Yleinen tiealue on valtion omistuksessa. Muut kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

### 3.1.5 Aluetta koskevat sopimukset

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevia sopimuksia.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 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 kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakentamiseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

## Miljöskydd och störningar i miljön

I planeringsområdet gjordes en bullerutredning i början av 2023. Biltrafiken på Nickbyvägen och Mårtensbyvägen är de största bullerkällorna.

### 3.1.4 Markägförhållanden

Fastigheterna 753-416-19-0, 753-416-2-55, 753-416-24-4, 753-416-63-5, 753-416-24-1 ja 753-416-48-2 ägs av Sibbo kommun. Det allmänna vägområdet ägs av staten. De övriga fastigheterna är privatägda.

### 3.1.5 Avtal som berör området

Det finns inga gällande avtal om området.

## 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:

- 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 mer sammanhängande.

- 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.
- Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen 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 riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Tillgängligheten i fråga om tjänster, arbetsplatser och fritidsområden för de olika befolkningsgrupperna främjas. Möjlighet att gå, cykla och använda kollektivtrafik samt utvecklandet av kommunikations-, färdoch transporttjänster främjas.
- Betydande nya områden för boende-, arbetsplats- och tjänstefunktioner placeras så att de kan lätt nås med kollektivtrafik, till fots och med cykel.
- Det riksomfattande trafiksystemets funktionsduglighet och resurshushållning främjar man genom att i första hand utveckla befintliga trafikförbindelser och nätverk. Förutsättningarna för rese- och transportkedjor som grundar sig på sam användning av olika trafikformer och trafiktjänster samt fungerande knutpunkter inom gods- och persontrafiken säkerställs.
- 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.
- 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.



### 3.2.2 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava, joka on saanut korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman 13.3.2023. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu kohdemerkinnällä ”Keskustatoimintojen alue, keskus” ja kehittämisperiaatemerkinä ”Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke”. Suunnittelualueen lounaisosassa sijaitsee maakuntakaavassa merkitty valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö (RKY 2009) Sipoon kirkot ja pitäjänkeskus. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee myös maakunta-alueeseen merkitty liityntäpysäköintipaikka. Osa suunnittelualueesta on osoitettu maakuntakaavassa pohjavesialueeksi.

### 3.2.3 Sipoon yleiskaava 2025

Sipoon kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Sipoon yleiskaavassa 2025 (lainvoimaiseksi 23.12.2011) kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta. Osa suunnittelualueesta on osoitettu yleiskaavassa pohjavesialueeksi. Yleiskaavassa Nikkiläntie on osoitettu yhdystieksi.

### 3.2.4 Osayleiskaava

Alueella ei ole voimassa osayleiskaavaa. Suunnittelualueella on koko Nikkilää koskevan kaavarunko.

### 3.2.5 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat N 27 (9.1.1996) sekä N 50 (22.8.2018). Asemakaavassa N 27 Martinkyläntie on merkitty yleiseksi tieksi suoja- ja näkemäalueineen. Asemakaavassa N 50 osa Nikkiläntiestä on varattu katualueeksi ja mahdollistettu liityntäpysäköintialueen toteuttaminen.

### 3.2.2 Landskapsplan

Helsingforsregionens etapplandskapsplan är i kraft i planeringsområdet. Etapplandskapsplanen vann laga kraft genom högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023. I landskapsplanen har planeringsområdet anvisats med en objektsbeteckning, ”Område för centrumfunktioner, centrum”, och en beteckning som visar utvecklingsprincipen, ”Utvecklingszon för tätortsfunktioner”. I planeringsområdets sydvästra del visar landskapsplanen en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009): Sibbo kyrkor och sockencentrum. I planeringsområdets omedelbara närhet anvisar landskapsplanen också en anslutningsparkeringsplats. I landskapsplanen har en del av planeringsområdet anvisats som ett grundvattenområde.

### 3.2.3 Generalplan för Sibbo 2025

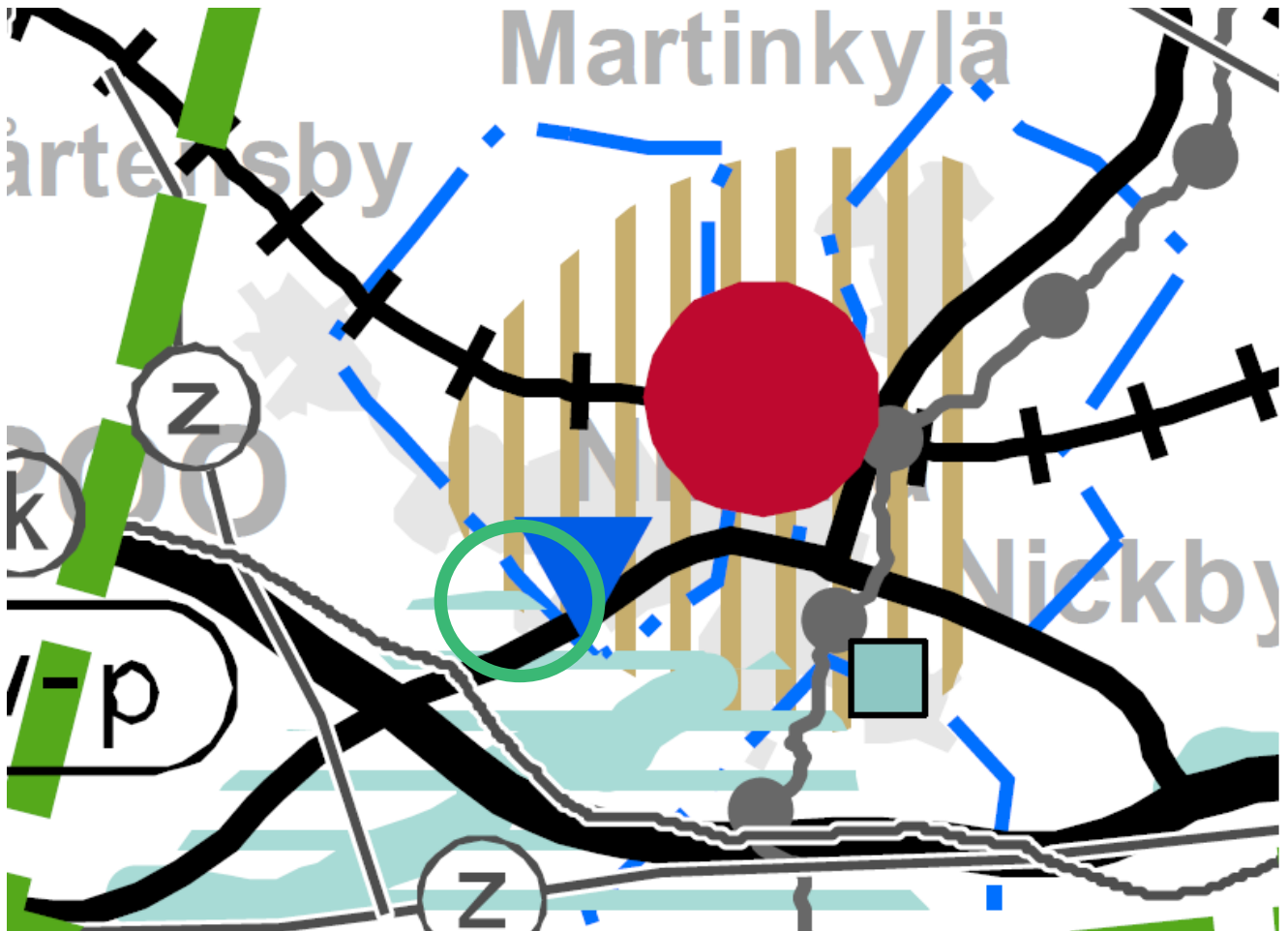
I Generalplan för Sibbo 2025, en plan med rättsverkningar godkänd av fullmäktige 15.12.2008 (lagakraftvunnen 23.12.2011) är planområdet ett område för centrumfunktioner. I generalplanen har en del av planeringsområdet anvisats som ett grundvattenområde. Nickby har anvisats som en förbindelseväg.

### 3.2.4 Delgeneralplan

Ingen delgeneralplan är i kraft i området. En planstomme som omfattar hela Nickby är i kraft i planeringsområdet.

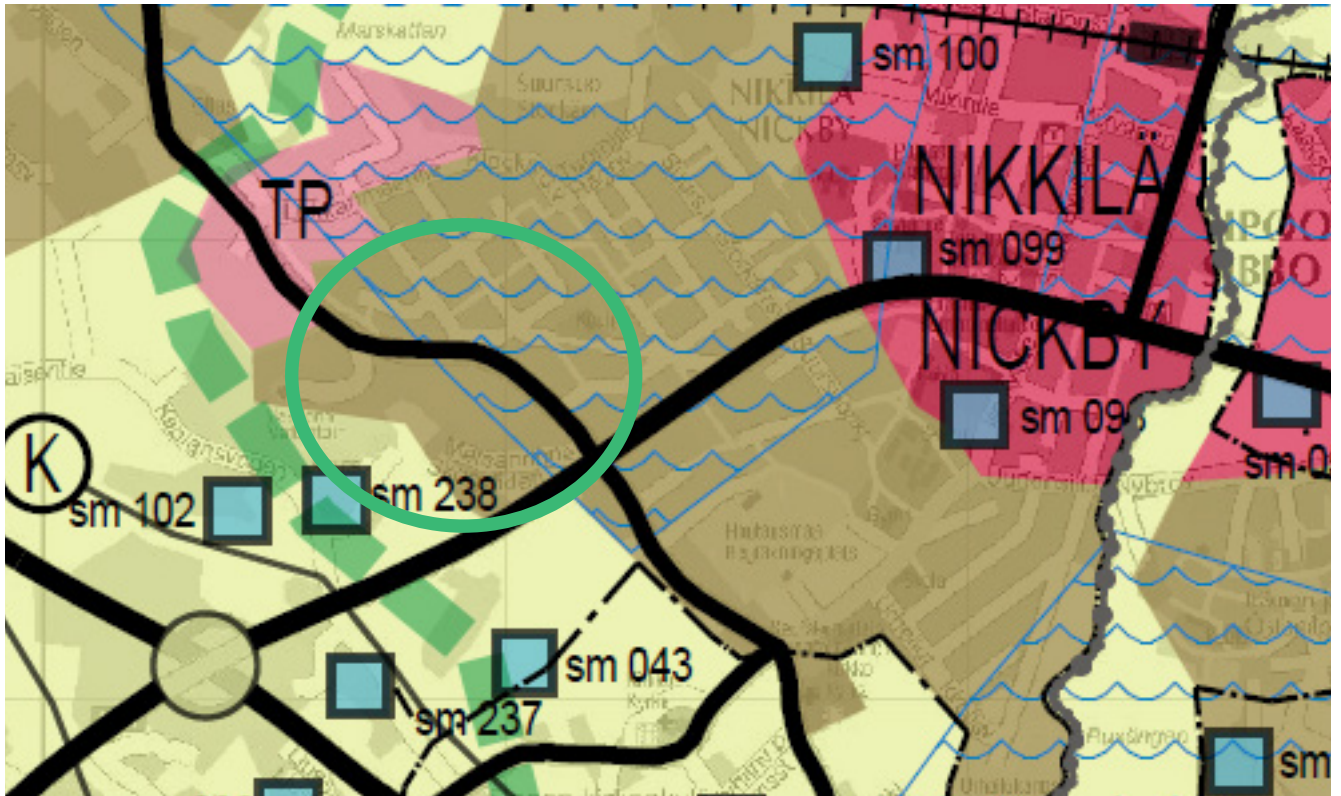
### 3.2.5 Detaljplan

Detaljplanerna N 27 (9.1.1996) och N 50 (22.8.2018) är i kraft i området. I detaljplanen N 27 har Mårstensbyvägen betecknats som en allmän väg med skydds- och siktområden. I detaljplanen N 50 har en del av Nickbyvägen reserverats som gatuområde. Detaljplanen har också gjort det möjligt att anlägga ett område för anslutningsparkering.



Helsingin seudun maakuntakaava. Suunnittelualue on osoitettu kartalla vihreällä ympyrällä. Lndskapsplanerna. Planeringsområdets läge anges med en grön circl på kartan.

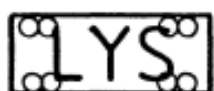
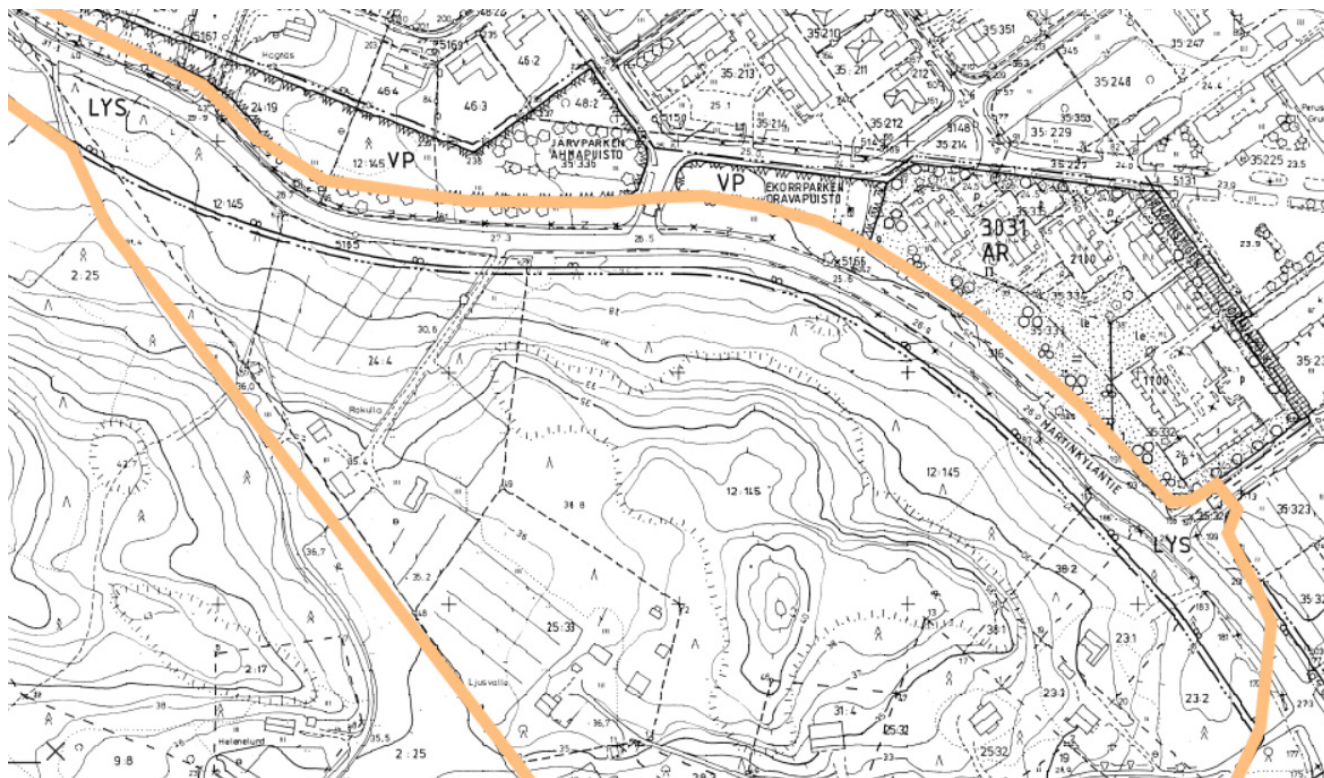
|                                                                 |  |                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------|
| Keskustatoimintojen alue, keskus                                |  | Område för centrumfunktioner, centrum                                 |
| Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke                            |  | Utvecklingszon för tätortsfunktioner                                  |
| Liityntäpysäköintialue                                          |  | Område för anslutningsparkering                                       |
| Kulttuuriympäristön tai maisemanvaalimisen kannalta tärkeä alue |  | Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården |
| Natura 2000 alue                                                |  | Natura 2000-område                                                    |
| Pohjavesialue                                                   |  | Grundvattenområde                                                     |
| Seudullisesti merkittävä tie                                    |  | Väg av betydelse på regional nivå                                     |
| Yhdysrata                                                       |  | Förbindelsebana                                                       |
| 110 kV voimajohto                                               |  | Kraftledning                                                          |
| Maakaasun runkoputki                                            |  | Naturgashuvudledning                                                  |



Ote Nikkilän yleiskaavasta 2025. Suunnittelualue on osoitettu kartalla vihreällä ympyrällä./  
Utdrag ur Nickby generalplan 2025. På kartan visas planeringsområdet med en grön cirkel.

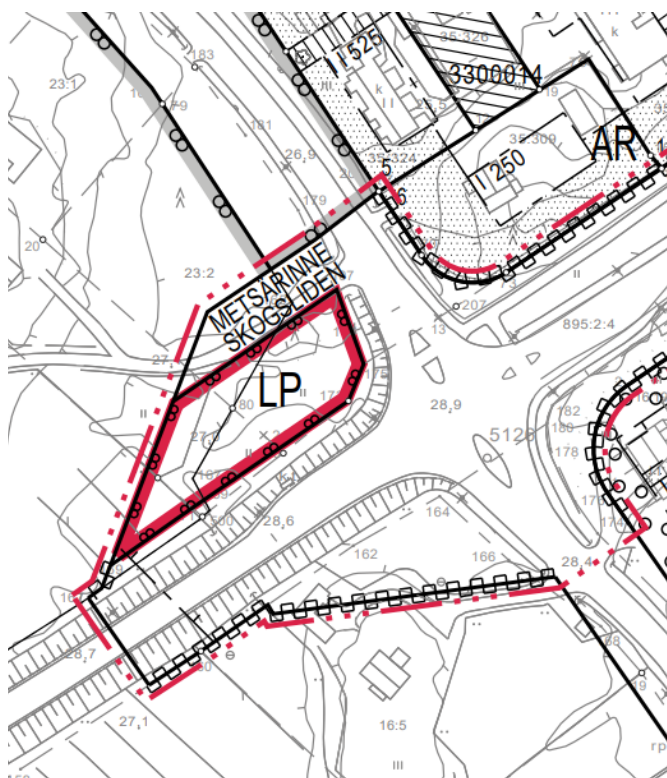
|                                                    |  |                                                                                   |
|----------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Tieliikenteen yhteystarve                          |  | 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                                                              |





Allmän väg med tillhörande skydds- och frisiktsområde.  
Yleinen tie suoja- ja näkemäalueineen.

Asemakaavassa N 27 Martinkyläntie on merkitty yleiseksi tieksi suoja- ja näkemäalueineen. I detaljplanen N 27 har Mårtensbyvägen betecknats som en allmän väg med skydds- och siktområden.



Yleinen pysäköintialue.  
Område för allmän parkering.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.  
Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.  
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.  
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.



Katu.



Gata.



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



Kadun alittava kevyen liikenteen yhteys.  
Gång- och cykelförbindelse under gata.



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

Asemakaavassa N 50 on osoitettu yleinen pysäköintialue sekä katualuetta. Detaljplanen N 50 omfattar ett allmänt parkeringsområde och ett gatuområde.

### 3.2.6 Rakennusjärjestys

Sipoon kunnan voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuusto päätöksellä 11.12.2017 § 129. 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

Asemakaavan pohjakartta saatetaan ajantasaiseksi ja tarkistetaan kaavan laatimisen yhteydessä. Pohjakartta on tarkistettu 11.10.2023.

### 3.2.8 Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole voimassa olevia rakennuskielloja.

### 3.2.9 Suojelupäätökset

Alueella ei ole suojeltuja rakennuksia tai alueita.

### 3.2.6 Byggnadsordning

Sibbo kommunens byggnadsordning godkändes av kommunfullmäktige 11.12.2017 § 129. 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. Högsta förvaltningsdomstolen fastställde förvaltningsdomstolens avgörande 15.1.2020. Byggnadsordningen fastställdes 1.3.2019 till sina övriga delar förutom det i kapitel 4.2.1 nämnda andra stycket.

### 3.2.7 Baskarta

Detaljplanens baskarta uppdateras och justeras i samband med utarbetandet av planen. Baskartan reviderades 11.10.2023.

### 3.2.8 Byggförbud

Det finns inga gällande byggförbud i detaljplaneområdet.

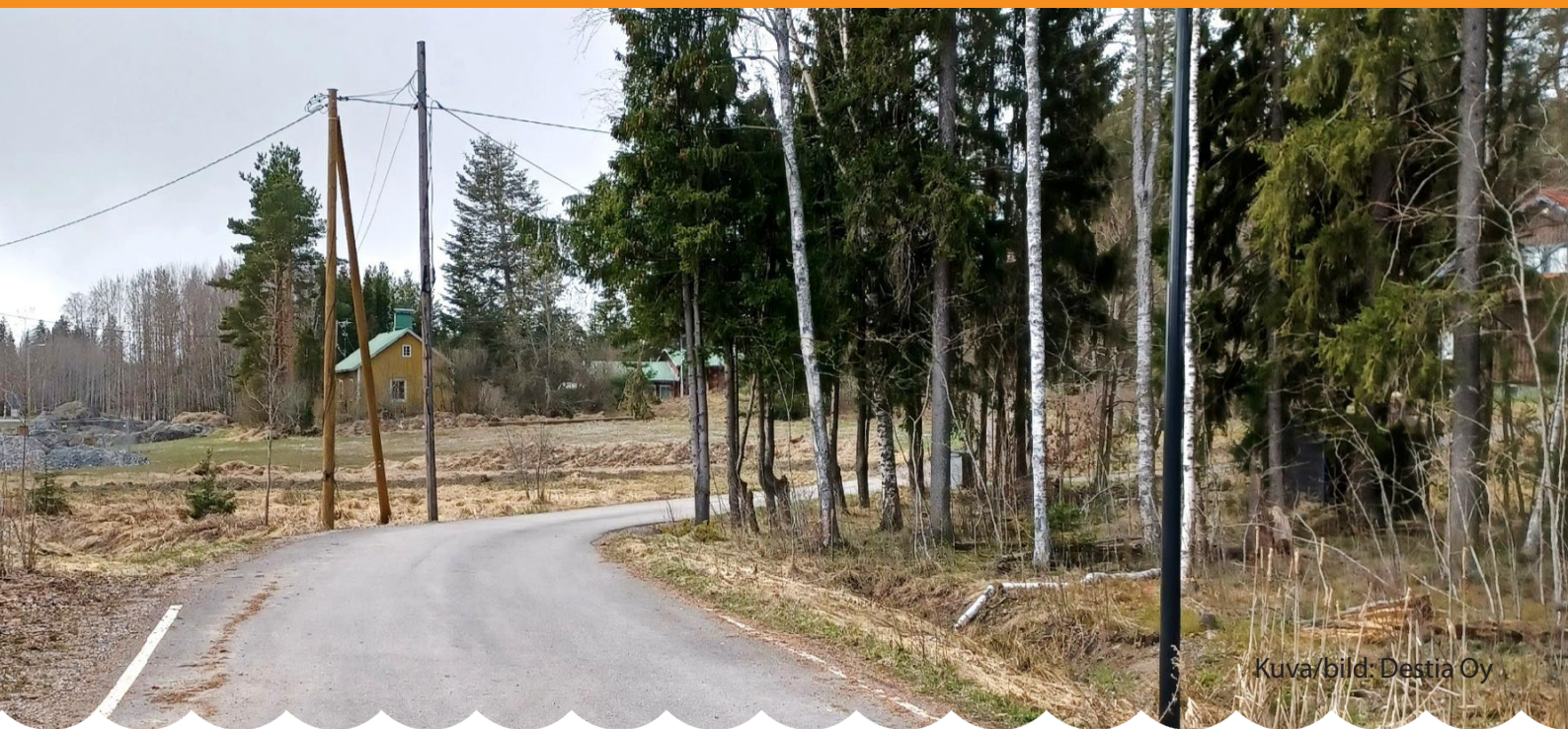
### 3.2.9 Skyddsbeslut

I området finns inga skyddade byggnader eller områden.



# 4 Asemakaavasunnittelun vaiheet

## Olika skeden i planeringen av detaljplanen



Kuva/bild: Destia Oy

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa pientalojen ja rivitalojen tai kytkettyjen talojen rakentaminen Nikkilän keskustan läheisyyteen sekä tutkia liikenneaseman rakentamismahdollisuutta suunnittelualueelle. Kaavoituksella pyritään vastaamaan Sipoon strategian mukaisiin kasvutavoitteisiin ja edistämään pientalorakentamista.

Kunnan strategian mukaisesti vuotuinen keskimääräinen väestökasvutavoite on noin 500 henkilöä; Kaavoituksellinen tavoite 800 asukasta kaavavaranon kasvattamiseksi. Sipoo tavoittelee kaikenikäisten ja kaikissa elämäntilanteissa olevien ihmisten tarpeita vastaavaa asumista koko Sipoossa (keskustat, kylät, haja-asutusalue ja saaristo). Asuntorakentamisesta puolet toteutetaan pientaloissa. Yksi kunnan keskeisiä tavoitteita on myös henkilöjunaliikenteen edistäminen Nikkilässä ja Talmassa.

### 4.1 Behovet av detaljplanering

Syftet med detaljplanearbetet är att göra det möjligt att bygga småhus och radhus eller kopplade hus i närheten av Nickby centrum och att undersöka möjligheten att bygga en trafikstation inom planeringsområdet. Genom planläggningen strävar man efter att svara på tillväxtmålen i kommunens strategi och främja småhusbyggande.

Enligt kommunens strategi är målet för den årliga befolkningstillväxten i medeltal cirka 500 nya invånare; inom planläggningen har målet satts till 800 invånare i syfte att öka planreserven. Sibbo strävar efter att kunna erbjuda boende som lämpar sig för människor i alla åldrar och livssituationer i hela kommunen (centrumen, byarna, glesbygdsområdena och skärgården). Hälften av bostadsbyggandet genomförs som småhus. Ett centralt mål för kommunen är också att främja persontågstrafiken i Nickby och Tallmo.



Kaavaratkaisun tavoitteena on maankäyttö- ja rakennuslain asettamien asemakaavan sisältövaatimusten mukaisesti (54 §) luoda edellytykset terveelliselle, toimivalle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.

## 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaus-  
tarve sitä edellyttää.

## 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 asemakaavatyön kannalta keskeiset osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

### 4.3.2 Vireilletulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 28.4.2022. Kaavan vireille tulosta informoitiin kunnan internet-sivuilla, paikallislehdissä (Sipoon sanomat, Östnyland) ja kunnan virallisella ilmoitustaululla Kuntalassa.

I enlighet med innehållskraven för detaljplaner i 54 § i markanvändnings- och bygglagen strävar planlösningen efter att skapa förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsamt livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken.

## 4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

I enlighet med 51 § i markanvändnings- och bygglagen ska detaljplaner utarbetas och hållas aktuella allteftersom kommunens utveckling eller behovet av att styra markanvändningen det kräver.

## 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.

### 4.3.2 Anhängiggörande

Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 28-04-2022. Om planeringsstarten informerades på kommunens webbplats, i de lokala tidningarna (Sipoon sanomat, Östnyland) och på kommunens officiella anslagstavla i Sockengården.

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

#### Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin julkisesti nähtäville 28.4–27.5.2022 Sipoon kunnan asiakaspalvelu Info Nikkilään (Pohjoinen Koulutie 2). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internetsivuilla koko kaavaprosessin ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin neljä mielipidettä.

#### Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluvaiheen materiaalit asetettiin nähtäville 23.6–26.8.2022 väliseksi ajaksi. Asemakaavaluonnoksesta saatiin yhteensä 9 lausuntoa tai mielipidettä. Lausunnon / mielipiteen jättivät yksi yksityishenkilö sekä Uudenmaan ELY-keskus, Keski-Uudenmaan vesi kuntayhtymä, Keravan Energia, Porvoon museo, Sipoon rakennus- ja ympäristövaliokunta, Sipoon rakennusvalvontaviranomainen sekä Sipoon ympäristönsuojeluviranomainen. HSL ei jättänyt lausuntoa. Tiivistelmä lausunnoista ja mielipiteistä on esitetty kappaleessa 4.4.3. ja niihin on vastattu pääosin asemakaavan kuvauksessa (kappale 5).

#### Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville 22.6–25.8.2023 väliseksi ajaksi. Nähtävilläolon aikana järjestettiin kaavanäyttely Leppätien koululla.

Määräaikaan mennessä saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu vastineet nähtävilläolon jälkeen ja ne ovat koostettu vastineraportiksi kaavan verkkosivuille (liite 14).

Ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen lausuntoihin, muistutuksiin ja maanomistajatapaamisiin perus-

### 4.3.3 Deltagande och växelverkan

#### Startskedet

Programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt för tiden 28.4–27.5.2022 vid kommunens kundtjänst Info Nickby (Norra Skolvägen 2). Programmet för deltagande och bedömning kan även läsas på kommunens webbplats under hela planprocessen. Om programmet för deltagande och bedömning inkom fyra åsikter.

#### Beredningsskedet

Materialet som hörde till beredningsskedet lades fram offentligt för tiden 23.6–26.8.2022. Om utkastet till detaljplan inkom nio utlåtanden eller åsikter. Utlåtande/åsikt lämnades av en privatperson samt av NTM-centralen i Nyland, samkommunen Keski-Uudenmaan Vesi, Kervo Energi, Borgå museum samt byggnads- och miljöutskottet, byggnadstillsynsmyndigheten och miljöskyddsmyndigheten i Sibbo kommun. HRT gav inget utlåtande. En sammanfattning av utlåtandena och åsikterna finns i avsnitt 4.4.3 och bemötanden har getts på dem i beskrivningen av detaljplanen (stycke 5).

#### Förslagsskedet

Detaljplaneförslaget var framlagt under tiden 22.6–25.8.2023. Under planförslagets framläggningstid ordnades en planutställning vid Leppätien koulu.

Bemötanden har utarbetats till utlåtanden och åsikter som lämnades in inom tidsfristen efter framläggningstiden och de har satts ihop till en bemötanderapport på planens webbsidor (bilaga 14).

Efter förslagets framläggningstid gjordes följande ändringar efter en ny granskning som baserade sig på utlåtanden, påminnelser och möten med markägare:

tuvan uudelleentarkastelun myötä kaavaan tehtiin seuraavat muutokset:

Korttelissa 13059 AOR-korttelinosan rakennusoikeutta vähennettiin ja rakennusalojen sijaintia korjattiin. Kortteleissa 13059-13062 autosuojille annettiin erillinen määräys "a-4", joka mahdollistaa autosuojien rakentamisen kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. VL-alueeseen rajautuva tontti no. 5 liitettiin osaksi korttelissa sijaitsevaa AO-tonttia ja sen alue osoitettiin kasvillisuudeltaan säilytettäväksi tai istutettavaksi tontinosaksi. Korttelissa 13063 sijaitsevan tontin nro. 4 aiemmin koko tonttia koskenut rakennusoikeus jaettiin kahdelle rakennusalalle.

Kunnan omistuksessa olevalla maalla sijaitseva laajin VL-alue muutettiin VL-3 alueeksi, joka ohjaa säilyttämään alueen kasvillisuuden mahdollisimman luonnontilaisena. Myös istutettavaksi tai kasvillisuudeltaan säilytettäväksi tarkoitettuja alueita lisättiin korttelialueille, pääosin VL-alueisiin rajautuen. Lisäksi osa korttelissa 13060 sijaitsevasta tontista nro. 1 siirrettiin osaksi VL-3 aluetta. Ajo korttelin 13059 tontille nro. 1 on mahdollistettu pp-väylän kautta (merkintä "pp/t"). Hulevesien käsittelyä ohjaavaa määräystä on päivitetty ja liikenneaseman korttelin ohjausta on tarkennettu.

Muutoksen osallisia kuultiin MRA 32 §:n mukaisena erilliskuulemisena kokouksessa 15.11.2023 sekä sähköpostitse. Muutoksista ei jätetty muistutuksia ja ne hyväksyttiin sellaisenaan.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Tämän asemakaavamuutoksen viranomaisyhteistyö toteutetaan lausuntomenettelyin. Sipoon kaavoitus on lisäksi käynyt suunnitteluprosessin aikana keskusteluja mm. ELY-keskuksen edustajien kanssa.

Byggrätten i kvarter 13059 AOR-kvarterdel minskades och läget för byggarealerna korrigerades. I kvarteren 13059-13062 bilgaragen eller -taken gavs en separat bestämmelse "a-4", som möjliggör byggande av bilgarage utöver den byggrätt som anvisas i planen. Tomt nr 5 som gränsar till VL-området fogades ihop med AO-tomten i kvarteret och dess område anvisades delvis till en tomt del som till sin växtlighet ska bevaras eller planteras.

Byggrätten som tidigare gällde tomt nr 4 i kvarter 13063 indelades i två byggarealer.

Det mest omfattande VL-området på mark som ägs av kommunen ändrades till ett VL-3-område som styr att markens växtlighet bevaras i naturtillstånd så mycket som möjligt. Även områden som är avsedda att plantera eller bevara växtlighet har tillagts till kvarterområdet, till största del gränsande till VL-områden. Dessutom överfördes en del av tomt nr 1 som är i kvarter 13060 till en del av VL-3-området. Körning till tomt 1 i kvarter 13059 har möjliggjorts via pp-leden (beteckning "pp/t"). Bestämmelsen för styrning av dagvattenhantering har uppdaterats och styrningen av trafikstationskvarteret preciserats.

Delaktiga till ändringen hördes i ett särskilt hörande enligt 32 § i markanvändnings- och byggförordningen vid mötena 15.11.2023 och via e-post. Inga påminnelser har lämnats in om ändringarna och de godkändes i den form de var framlagda.

#### 4.3.4 Myndighetssamarbete

I utarbetandet av denna detaljplan sker samarbetet med myndigheterna enligt ett förfarande med utlåtanden. Under planeringen diskuterar kommunens planläggning dessutom bl.a. med företrädare för NTM-centralen.



## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava. 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 sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

### 4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### Kunnan asettamat tavoitteet

Sipoon kunnan strategian mukainen vuotuinen väestökasvutavoite on noin 500 uutta asukasta, joka tarkoittaa vuositason noin 25 000 k-m<sup>2</sup> uutta rakentamista. Kaavoituksella lisätään kunnan kaavavarantoa siten, että valtuustokaudella 2022-2025 luodaan kaavavarantoa noin 800 uudelle asukkaalle per vuosi, tavoitekerrosneliömäärän ollessa noin 40 000 k-m<sup>2</sup>. Kaavavarannolla vastataan osaltaan myös seudullisiin asuintuotantotavoitteisiin, jotka

## 4.4 Mål för detaljplanen

### 4.4.1 Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen

När en detaljplan utarbetas ska även landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar tas i beaktande. 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 Mål enligt utgångsmaterialet

#### Mål som ställts av kommunen

Enligt Sibbo kommuns strategi 2022 är målet för den årliga befolkningstillväxten ca 500 nya invånare, vilket betyder att ca 25 000 vy-m<sup>2</sup> nya bostäder behöver byggas varje år. Genom planläggningen utökas kommunens planreserv så, att man under fullmäktigeperioden 2022–2025 skapar en planreserv för ca 800 nya invånare per år, varvid den målsatta omfattningen på byggandet blir ca 40 000 vy-m<sup>2</sup>. Planreserven bidrar också till uppnåendet av de regionala målen för bostadsproduktionen som ställts upp inom MBT-sam-

on asetettu Helsingin seudun kuntien ja valtion MAL-yhteistyössä. MAL-suunnitelmassa linjataan kuntien kasvun ohjaamisesta pääasiassa joukkoliikenteen kannalta kilpailukykyisille alueille. Sipoon kunnan eräs keskeisimpiä tavoitteita on henkilöjunaliikenteen käynnistäminen Kerava-Nikkilä välillä ja Nikkilä-Talma-kasvuvyöhykkeen kehityksen vauhdittaminen.

Asemakaavatyön tavoitteina on mahdollistaa pien- ja rivitalojen rakentuminen nykyistä taajamarakennetta jatkaen sekä kehittää maisemallisesti laadukasta elinympäristöä hyvien joukkoliikennetyksien varrelle.

Lisäksi liikenneaseman aluevaraus mahdollistaa huoltoasemapalvelujen sijoittumisen liikenteellisesti perusteltuun sijaintiin olemassa olevan taajamarakenteen reuna-alueelle, mutta liikennemäärällisesti merkittävän Nikkiläntien varrelle. Liikenneasemavaruksen taustalla on lisäksi tarve siirtää Nikkilän pohjavesialueella, noin 140 m etäisyydellä Sipoonjoen Natura-alueesta sijaitseva nykyinen liikenneasemakortteli riittävän etäisyyden päähän merkittävää luonnonympäristöstä.

## Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosaltaan taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelualueella ja sen vieressä sijaitsee maakuntakaavassa merkitty valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö (RKY 2009) Sipoon kirkot ja pitäjänkeskus. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee myös maakuntakaavaan merkitty liityntäpysäköintipaikka.

Sipoon yleiskaavassa 2025 kaavamuutosalue on taajamatoimintojen aluetta. Osa suunnittelualueesta on osoitettu yleiskaavassa pohjavesialueeksi.

Yleiskaavassa Nikkiläntie on osoitettu yhdystieksi.

arbetet mellan Helsingforsregionens kommuner och staten. MBT-planen ger riktlinjer för hur kommunerna bör styra tillväxten i huvudsak till områden som är konkurrenskraftiga med hänsyn till kollektivtrafiken. Ett av Sibbo kommuns viktigaste mål är att inleda persontågstrafik mellan Kervo och Nickby i ett så tidigt skede som möjligt och därigenom sätta fart på utvecklingen i tillväxtzonen Nickby-Tallmo.

Målen för detaljplanearbetet är att göra det möjligt att bygga småhus och radhus som en förlängning på den nuvarande tätortsstrukturen samt utveckla en landskapsmässigt högklassig livsmiljö intill goda kollektivtrafikförbindelser.

Dessutom gör områdesreserveringen för en trafikstation det möjligt att placera servicestationstjänster på en för trafiken fördelaktig plats som är i utkanten av tätortsstrukturen men samtidigt intill den livligt trafikerade Nickbyvägen. Reserveringen för en trafikstation grundar sig också på behovet att flytta det nuvarande trafikstationskvarteret som ligger i ett grundvattenområde, på ett avstånd av ca 140 meter från Natura-området Sibbo å, tillräckligt långt bort från den viktiga naturomgivningen.

## Mål som grundar sig på planeringssituationen

I landskapsplanen har planeringsområdet anvisats i huvudsak som ett område för tätortsfunktioner. Inom och intill planeringsområdet finns en i landskapsplanen anvisad byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009): Sibbo kyrkor och sockencentrum. I planeringsområdets omedelbara närhet anvisar landskapsplanen också en anslutningsparkeringsplats.

I Generalplan för Sibbo 2025 är planområdet ett område för tätortsfunktioner. I generalplanen har en del av planeringsområdet anvisats som ett grundvattenområde.

Nickby har anvisats som en förbindelseväg.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualue sijoittuu harvaan rakennetulle metsäiselle alueelle, joka yhtäältä idässä täydentää Nikkilän kaupunkirakennetta ja toisaalta lännessä rajoittuu kulttuurillisesti arvokkaaseen viljelysmaahan. Suunnittelun tavoitteiden osalta sijoittuminen siirtymävyöhykkeelle näkyy mm. rakentamisen sijoittamisessa sekä mittakaavassa.

Suunnittelualue sijaitsee myös osittain pohjavesialueella. Kaavatyön tavoitteena on varmistaa pohjaveden laadun muuttumattomuus riittävän ratkaisuin.

#### 4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

##### ***OAS- ja valmisteluvaiheessa saadut palautteet***

###### *Yksityiset tahot*

Vuorovaikutusprosessien myötä myös erityisesti alueen maanomistajat ovat tuoneet suunnittelun aikana esiin useita tavoitteita. Maanomistajien tavoitteina ovat olleet mm. metsässä sijaitsevien korkeimpien kallioalueiden säilyttäminen, lisärakennusoikeuden mahdollistaminen sekä vesi- ja viemäriverkostoon liittyminen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana saaduissa mielipiteissä kritisoitiin myös suunnitellun rakentamisen tehokkuutta, joka perustuu osittain Kerava-Nikkilä junayhteyden edellytyksille. Mielipiteissä korostettiin, että joukkoliikenteen käyttäminen on muuttunut vähäisemmäksi, jonka myötä myös kunnan strategiaa pitäisi käsitellä uudelleen. Myös Martinkyläntien ajokaistojen riittävä mitoitus nousi esiin saaduissa palautteissa; ajoradan leveyden tulisi mahdollistaa myös maatalouskoneiden liikkuminen katualueella.

Mål som grundar sig på förhållandena och egenskaperna i området

Planeringsområdet är beläget i ett glesbebyggt skogsområde som i öster kompletterar stadsstrukturen i Nickby och i väster gränsar till ett kulturmässigt värdefullt odlingslandskap. I fråga om planeringsmålen ser man bl.a. av byggandets placering och skala att det handlar om en övergångszon.

Planeringsområdet också ligger delvis inom ett grundvattenområde. Ett mål för planarbetet är att med tillräckliga medel säkerställa en oförändrad kvalitet på grundvattnet.

#### 4.4.3 Mål som uppkommit under processen

##### ***OAS- ja valmisteluvaiheessa saadut palautteet***

###### *Privata aktörer*

I växelverkansprocesserna har även markägarna i området framfört mål för planeringen. Markägarna har bl.a. önskat att de högsta hållmarksområdena i skogen ska bevaras, att det ska bli möjligt med tilläggsbyggrätt och att ansluta sig till vatten- och avloppsnätet.

I de åsikter som lämnades in under tiden programmet för deltagande och bedömning var framlagt kritiserades också den planerade byggeffektiviteten, som delvis grundar sig på förutsättningarna för persontågstrafik mellan Kervo och Nickby. I åsikterna betonades att användningen av kollektivtrafik har minskat och att också kommunens strategi borde ses över i det hänseendet. En tillräcklig dimensionering av körfilerna på Mårtensbyvägen togs också upp i responsen; körbanan borde vara så bred att även jordbruksmaskiner kan röra sig i gatuområdet.



Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnossa painotettiin alueen liikenneaseman ja yleisesti liikennejärjestelyjen toimivuutta. Myös meluselvityksen tarkoituksenmukaisuutta ja riittävän kauaskantoista tarkastelua korostettiin (liikenneskenaario vähintään 20 vuotta eteenpäin). Ilmanlaadun osalta ELY-keskus on lausunnossaan todennut, että kaava-aineistoa tulee tältä osin täydentää. Hulevesien osalta ELY-keskus korosti, että muut kuin puhtaat pohjavesialueella syntyvät hulevedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle viivytykseen ja käsittelyyn. Pohjavesien osalta kartalla tulee myös esittää pohjavesialueen raja tai pohjavesialueeseen kuuluvat korttelit. Liikenneaseman osalta ELY-keskus lausuu tarkemmin seuraavaa:

*Kaavassa osoitettu liikenneaseman korttelialue sijoittuu itäosastaan pieneltä osin pohjavesialueen rajan sisäpuolelle. Pohjavesialueille ei tule perustaa uusia huoltoasemia, sillä toiminta vaarantaa pohjaveden laatua. Myöskään autopesula ei ole sellaista toimintaa, jota voidaan sijoittaa pohjavesialueelle. Liikenneasema tulee sijoittaa kokonaisuudessaan pohjavesialueen ulkopuolelle. Pohjavesialueen rajan läheisyydestä johtuen suunnitellulla liikenneaseman korttelialueella on tarpeen suorittaa lisätutkimuksia maaperän kerrospaksuuksien sekä pohjaveden virtauskuvan selvittämiseksi. Rakennettavuusselvityksen mukaan paksuimmat pehmeiköt ja paineellinen pohjavesi esiintyvät suunnitellun liikenneaseman itäosassa.*

*Kaava-alueen eteläosan lisäksi paineellista pohjavettä voi esiintyä myös kaava-alueen itäosassa korttelien 3062 ja 3064 alueilla. Paineellisuuden suuruus voi vaihdella eikä painetaso aina välttämättä nouse maanpinnan yläpuolelle. Paineellinen pohjavesi tulee huomioida alueen rakentamisessa. Pohjaveden haitallista purkautumista ei saa aiheutua esimerkiksi*

I utlåtandet från NTM-centralen i Nyland undersöks trafikstationens och hela trafikregleringens funktion. Ändamålsenligheten med bullerutredningen och att granskningar ska göras på tillräckligt lång sikt betonades särskilt (trafikscenariot ska vara minst 20 år framåt). I fråga om luftkvaliteten konstaterade NTM-centralen att planmaterialet bör kompletteras till denna del. I fråga om dagvattnet betonade NTM-centralen att allt dagvatten som inte är rent dagvatten från grundvattenområdet ska ledas bort till fördröjning och behandling utanför grundvattenområdet. När det gäller grundvatten ska kartan också visa grundvattenområdets gräns eller vilka kvarter som ingår i grundvattenområdet. För trafikstationens del uttalar sig NTM-centralen så här:

*En liten del av den östra sidan av det anvisade kvarterområdet för en trafikstation faller inom gränsen för grundvattenområdet. I grundvattenområden ska inga nya servicestationer byggas eftersom verksamheten äventyrar grundvattnets kvalitet. En biltvätt är inte heller sådan verksamhet som får placeras i ett grundvattenområde. Trafikstationen bör i sin helhet placeras utanför grundvattenområdet. På grund av närheten till grundvattenområdets gräns bör ytterligare undersökningar göras i det planerade kvarterområdet för en trafikstation för att närmare utreda jordmånsskiktens tjocklek och bilden av grundvattnets strömning. Enligt byggbarhetsutredningen förekommer de tjockaste mjukmarkerna och artesiskt vatten i östra delen av den planerade trafikstationen.*

*Förutom i södra delen av planområdet kan artesiskt vatten även förekomma i kvarteren 3062 och 3064 i planområdets östra del. Storleken på trycket kan variera och trycknivån stiger inte nödvändigtvis alltid ovanför markytan. Artesiskt vatten ska tas i beaktande vid byggandet. Exempelvis får pålning inte orsaka*

*paalutuksen yhteydessä. Tarvittaessa rakennuslu-pahakemuksen yhteydessä tulee esittää pohjaveden hallintasuunnitelma.*

*Kaavassa on annettu hyviä määräyksiä pohjaveden suojelemiseksi. Pysäköintialueiden hulevesien käsittelyä koskevaa määräystä tulee täydentää siten, että hulevedet johdetaan öljynerotuskaivojen kautta pohjavesialueen ulkopuolelle.*

Ilmaston osalta ELY-keskus nosti esiin, että Metsärinteen asemakaavan tulisi noudattaa KUUMA-kuntien ilmasto-ohjelman, Hiilineutraali Uusimaa 2050 -tiekartan ja Suomen ilmastotavoitteiden linjauksia. Asemakaavaluonnoksen energia- ja ilmastovaikutusten tarkastelu ei ole ELY:n mukaan vastannut ilmastovaikutusten arvioinnin tavoitteita, koska se ei ole tukenut ilmastonäkökohtia paremmin huomioidun kaavan valmistelua eikä tuottanut kunnolla tietoa suunnitteilla olevan kaavan ilmastovaikutuksista. Kaavaluonnos ei ole myöskään esittänyt keinoja ilmastovaikutusten vähentämiseksi (mitä ovat ilmastoriskit ja ilmastomuutoksen sopeuttamisen tarpeet, ja millä keinoilla niihin voidaan vastata). Laajemmat ilmastovaikutusten tarkastelut ja ratkaisuehdotukset tulisi sisällyttää kaava-aineistoon.

Keski-Uudenmaan vesi Oy lausuu asemakaavan luonnosvaiheesta seuraavaa:

*Kuntayhtymän Nikkilän vesitornilta lähtevä runkovesijohtolinja sijoittuu kaavaluonnoksessa olevan korttelin 3065 keskelle. Lisäksi runkolinja kulkee koko kaava-alueen koillisreunaa pitkin tien laidassa ja edelleen osan matkaa kaava-alueen kaakkoisreunaa pitkin tien laidassa. Putki on PVC:tä ja sen koko on 280 mm.*

Keravan energia on esittänyt lausunnossaan sijainnit uusille puistomuuntamoille.

*skadligt utsläpp av grundvatten. Vid behov ska en plan över hanteringen av grundvattnet läggas fram i samband med ansökan om bygglov.*

*Planen innehåller bra bestämmelser för skyddet av grundvattnet. Bestämmelsen om behandlingen av dagvatten från parkeringsområden bör kompletteras så att dagvattnet leds bort via oljeavskiljningsbrunnar till områden utanför grundvattenområdet.*

I fråga om klimatet lyfte NTM-centralen fram att detaljplanen för Skogsliden bör iakttä riktlinjerna i KUUMA-kommunernas klimatprogram, färdplanen för ett kolneutralt Nyland 2050 och Finlands klimatomål. Enligt NTM-centralen har granskningen av energi- och klimateffekterna i planutkastet inte motsvarat målen för bedömning av klimatkonsekvenser, eftersom granskningen inte gett stöd för beredningen av en plan som bättre tar fasta på klimataspekterna och inte producerat tillräckligt med information om planens konsekvenser för klimatet. I planutkastet har det inte heller föreslagits metoder för att minska klimateffekterna (klimatrisker och behov av anpassning till klimatförändringen, och vilka metoder som kan svara på dessa). Mer omfattande granskningar av klimateffekterna och förslag till lösningar borde inkluderas i planmaterialet.

Keski-Uudenmaan Vesi Oy konstaterar följande om detaljplanens utkastskede:

*Samkommunens stamvattenledning från vattentornet i Nickby går mitt i kvarter 3065 i planutkastet. Därtill går en stomlinje längs hela den nordöstra kanten av planområdet längs vägen och vidare längs en del av planområdets sydöstra kant. Röret är av PVC med diametern 280 mm.*

Kervo Energi har i sitt utlåtande föreslagit lägen för de nya parktransformatorerna.

Porvoon museo lausuu asemakaavan luonnosvaiheesta seuraavaa:

*Kaava-alue sijaitsee Nikkilän länsiosassa, Kirkonkylässä. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa pientalojen ja rivitalojen rakentaminen ja tutkia liikenneaseman rakentamismahdollisuutta suunnittelualueelle. Suunnittelualue muodostuu pääosin metsäisestä peltoalueen reunalla sijaitsevasta rintestä. Metsäalueen etelä- ja lounaisosassa on olemassa olevaa rakennuskantaa. Kaavasunnitelma mahdollistaa alueelle asuinpientaloja, kytkettyjä asuintaloja ja huoltoaseman rakentamisen.*

*Kaava-alueesta etelä- ja lounaisosa kuuluu Sipoon kirkkojen ja pitäjänkeskuksen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. RKY-alueeseen kuuluu kirkkojen lisäksi seurakunnan virka-asuntoja ja peltoaluetta. Alueen kuvauksessa korostetaan maiseman rakenteen ja perustekijöiden säilyneisyyttä lähes muuttumattomina vuosisatoja. Kaava-alueella valtakunnalliseen rakennusperintöön liittyy suojeltavaksi esitetty Råkulla-niminen pappilan entinen torppa 1770-luvulta, joka on huomioitu myös Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä (2005). Suojelumääräykseen tulee lisätä "Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa. Muutos- ja korjaustöistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto." Kaava-alueella olevaa muuta rakennuskantaa tulee kuvata tarkemmin kaavaselostukseen. Lisäksi kaavaratkaisun vaikutukset valtakunnalliseen rakennettuun kulttuuriympäristöön tulee arvioida tarkemmin, erityisesti huoltoaseman osalta.*

*Kaava-alueelta ei tunneta muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. Sipoon kuntainventointi on tehty vuonna 2007. Tiedossa ei ole, onko kaavaalueelle kohdistunut tuolloin tarkempia tutkimuksia. Kaava-alue sijoittuu sellaisille maastonkorkeuksille, että se on ollut vedenpinnan yläpuolella jo kivikaudelta lähtien.*

Borgå museum konstaterar följande i sitt utlåtande om detaljplanens utkastskede:

*Planområdet ligger i Kyrkobyn i västra delen av Nickby. Detaljplanens mål är att göra det möjligt att bygga småhus och radhus och att undersöka möjligheten att bygga en trafikstation. Planeringsområdet består i huvudsak av en skogbevuxen sluttning i kanten av ett åkerområde. Byggnader har uppförts i skogsområdets södra och sydvästra del. Planen gör det möjligt att bygga småhus, kopplade bostadshus och en servicestation.*

*Södra och sydvästra delen av planområdet ingår i en byggd kulturmiljö av riksintresse, Sibbo kyrkor och sockencentrum. Till RKY-området hör utöver kyrkorna också församlingens tjänstebostäder och åkrar. I beskrivningen av området framhävs att landskapet avseende strukturen och grundelementen har bevarats så gott som oförändrade under århundraden. Till byggnadsarvet av riksintresse hör även ett f.d. torp vid prästgården från 1770-talet, Råkulla, som även har tagits upp i utredningen om kulturmiljö och byggnadsarv i Sibbo kommun (2005). Följande bör läggas till i skyddsbestämmelsen: "Skyddad byggnad som inte får rivas. Om ändrings- och reparationsarbeten ska utlåtande begäras av museimyndigheten." Det övriga byggnadsbeståndet i planområdet bör beskrivas närmare i planbeskrivningen. Dessutom bör planlösningens konsekvenser för den byggda kulturmiljön av riksintresse bedömas mer ingående, särskilt med hänsyn till servicestationen.*

*Man känner inte till att det skulle finnas fornlämningar eller andra arkeologiska kulturarvsobjekt i planområdet. En kommuninventering gjordes i Sibbo år 2007. Det finns inga uppgifter om huruvida närmare undersökningar gjordes i planområdet i anslutning till inventeringen. Planområdet ligger på sådana höjder i terrängen att det varit ovanför vattenytan redan från och med stenåldern.*



*Kaava-alue on kuitenkin jo monelta osin rakennettua ja paikoitellen maastoltaan melko jyrkkäpiirteistä. Porvoon museo ei näe perusteita edellyttää arkeologista tarkkuusinventointia kaava-alueella.*

Sipoon Rakennus- ja ympäristövaliokunta lausuu asemakaavan luonnosvaiheesta seuraavaa:

*Asemakaavoituksen edetessä tulee selvittää huolto-  
asemamerkinnällä (LH-1) olevan korttelialueen sovel-  
tuvuus maanalaisten säiliöiden sijoittamiseen sekä  
jakeluasema- ja pesuhallitoimintaan ennen kaavan  
hyväksymistä, koska Nikkilän 1-luokan pohjavesialue  
rajautuu alueeseen ja pohjaveden on havaittu ole-  
van osin paineellista. Tätä varten alueella on tehtävä  
tarkempia pohjatutkimuksia ja painumalaskelmia.  
Rakennus- ja ympäristövaliokunta ottaa tarvittaessa  
kantaan kaavoitettavan alueen hulevesi- ja meluasioi-  
hin, kun kyseiset selvitykset on laadittu. Lisäksi huo-  
mautetaan, että pohjavesialueen raja ja /pv-2-merkin-  
tä eivät erotu selvästi kaavakartasta.*

Sipoon rakennusvalvontaviranomaisen lausunnossa kiinnitettiin huomiota mm. rakennusalojen välisiin etäisyyksiin, kaavakartan luettavuuteen sekä ku-  
vaustekniikkaan. Lisäksi nostettiin esiin mm. raken-  
nusoikeuden määrässä ja kerrosluvuissa havaitut  
epäjohdonmukaisuudet sekä epäselvyys sallittujen  
asuntojen enimmäislukumäärässä. Todettiin myös,  
että suojeltavaksi tarkoitettun asuinrakennuksen  
määräyksiä tulee tarkentaa asemakaavaan.

Lausunnossa otettiin kantaa myös luonnoksen  
korttelin 3060 tonttien kokoihin sekä viereisen suo-  
javiheralueen laajuuteen, joka on ollut kaavaluon-  
noksessa verraten pieni. Myös nimistön ja pohjavesi-  
määräysten todettiin vaativan tarkennuksia.

### **Ehdotusvaiheessa saadut palautteet**

Ehdotusvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin on  
vastattu erillisessä vastineraportissa (liite 14).

*Planområdet är emellertid redan bebyggt på flera håll  
och terrängen är ställvis mycket brant. Borgå museum  
anser det inte nödvändigt att förutsätta en arkeologisk  
specialundersökning i planområdet.*

Byggnads- och miljöutskottet i Sibbo kommun kon-  
staterar följande om detaljplanens utkastskede:

*Allteftersom detaljplaneringen fortskrider och innan  
planen godkänns bör man utreda hur lämpligt kvar-  
tersområdet för en servicestation (LH-1) är för under-  
jordiska cisterner, bränsledistribution och biltvätt,  
eftersom Nickby grundvattenområde av klass I gränsar  
till området och man har observerat ställvis artesiskt  
vatten. Därför bör man göra mer detaljerade geotek-  
niska undersökningar och sättningskalkyler. När dessa  
utredningar har gjorts tar Byggnads- och miljöutskot-  
tet vid behov ställning till dagvatten- och bullerfrågor  
i detaljplaneområdet. Vidare påpekas att grundvat-  
tenområdets gräns och /pv-2-beteckningen inte syns  
tydligt på plankartan.*

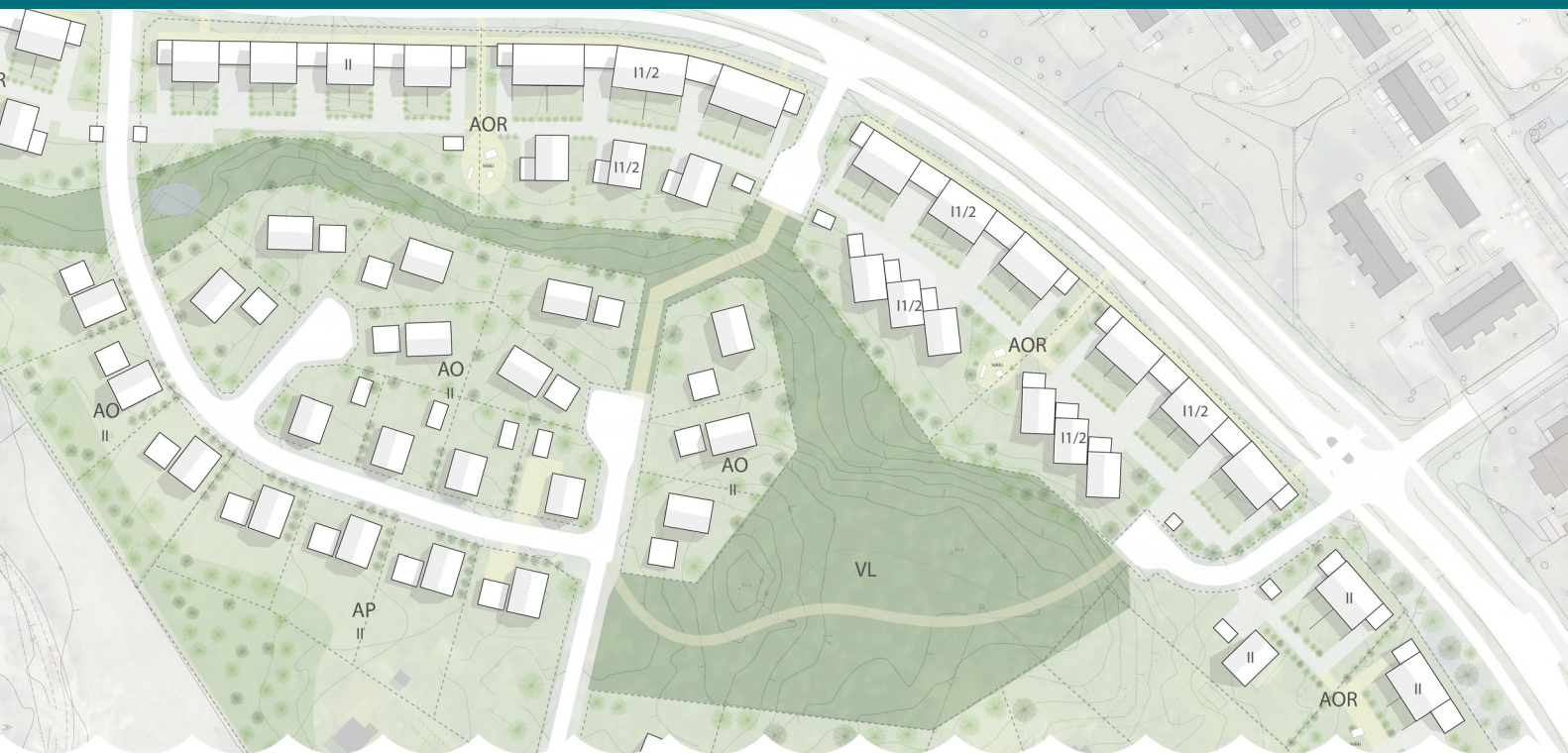
I byggnadstillsynsmyndighetens utlåtande fäs-  
tes uppmärksamhet bl.a. vid avstånden mellan  
byggnadsytorna samt läsbarheten och dokumen-  
tationstekniken i anslutning till plankartan. Vidare  
lyfte man frami inkonsekvens som observerats  
bl.a. i byggrättens omfattning och våningstalen,  
samt otydligheten i högsta tillåtna antalet bostä-  
der. Det konstaterades också att bestämmelserna  
om bostadshus som ska skyddas bör preciseras i  
detaljplanen.

I utlåtandet togs också ställning till storleken på  
tomterna i kvarter 3060 samt omfattningen av det  
intelligande skyddsgrönområdet, som i planutkas-  
tet varit relativt litet. Preciseringar krävdes även i  
namnbeståndet och grundvattenbestämmelserna.

### **Ehdotusvaiheessa saadut palautteet**

Förslagsskedets utlåtanden och åsikter har besva-  
rats i en separat bemötanderapport (bilaga 14).

# 5 Asemakaavan kuvaus Redogörelse för detaljplanen



## 5.1 Kaavan rakenne

Metsärinteen asemakaava sijoittuu Nikkilän länsipuolen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen jatkeeksi ja täydentää osittain jo rakennettua ympäristöä. Asemakaava muodostuu asuinkortteleista, yleisestä alueista (puistot ja kadut), liityntäpysäköintialueesta sekä suojaviheralueesta ja liikenneaseman korttelista.

Kaava mahdollistaa asuinpienalojen toteuttamisen kortteleihin 13059, 13063–13065 sekä erillispientalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen talojen toteuttamisen kortteleihin 13059–13062.

### 5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen laajuus on kokonaisuudessaan noin 12,2 ha. Kaavalla muodostuu asuinrakentamiseen varattua korttelialuetta noin 5,14 ha,

## 5.1 Planens struktur

Detaljplanen för Skogsliden är en förlängning av den befintliga samhällsstrukturen i västra Nickby och kompletterar ställvis en redan bebyggd miljö. Detaljplanen består av bostadskvarter, allmänna områden (parker och gator), ett område för anslutningsparkering samt ett skyddsområde och ett kvarter för en trafikstation.

Planen gör det möjligt att genomföra småhus i kvarteren 13059, 13063–13065 samt fristående småhus, radhus eller andra kopplade hus i kvarteren 13059–13062.

### 5.1.1 Dimensionering

Delgeneralplaneområdet är i sin helhet ca 12,2 ha stort. Genom planen bildas ca 5,14 ha kvartersområden för bostadsbyggande, ca 4,79 ha gatuområden,

katualuetta noin 4,79 ha, lähivirkistysaluetta noin 1,2 ha, liikenneaseman korttelialuetta noin 0,35 ha, suojaviheraluetta noin 0,52 ha sekä yleistä pysäköintialuetta noin 0,2 ha.

Asemakaavalla muodostuu uutta rakennusoikeutta yhteensä noin 12 510 kerrosneliömetriä, josta sijoittuu kunnan omistamalle maalle noin 9 665 k-m<sup>2</sup> ja yksityisille maille noin 2 845 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisuudessaan kaavan on arvioitu mahdollistavan asuntoja noin 250 uudelle asukkaalle. Alueelle ei muodostu työpaikkoja, mutta ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta sallitaan omakotikortteleissa.

### 5.1.2 Palvelut

Alue sijaitsee noin 1,5 km etäisyydellä Nikkilän keskuksen monipuolisesta julkisesta ja kaupallisesta palvelutarjonnasta. Varhaiskasvatuksen ja opetuksen osalta alue sijoittuu varsin lähelle olemassa olevia palveluja; Leppätien päiväkotia sekä koulu sijaitsevat noin 200 metrin etäisyydellä Oravakujalla. Lähin ruotsinkielinen koulu Sibbo gymnasium sijaitsee noin kilometrin päässä suunnittelualueesta.

Linja-auto pysäkki sijaitsee suunnittelualueen välitörmässä läheisyydessä. Pysäkiltä kulkee linja 985 Kervan ja Nikkilän keskustan suuntaan. Suunnitteilla olevalle Nikkilän rautatieasemalle on kaava-alueelta matkaa noin 1,5 km.

Suunnittelualueen eteläosaan on osoitettu aluevarausta LH-1 korttelille, mahdollistaen liikenneaseman sijoittumisen Nikkiläntien varrelle. Polttoainetarjonnan ohella liikenneasema mahdollistaa pesupalvelujen sijoittumisen alueelle.

ca 1,2 ha omia alueita lähirekreation, ett ca 0,35 ha stort kvartersområde för en trafikstation, ca 0,52 ha skyddsgrönområden och ett ca 0,2 ha stort allmänt parkeringsområde.

Den nya byggrätten uppgår sammanlagt till ca 12 510 kvadratmeter våningsyta, varav ca 9 665 vy-m<sup>2</sup> anvisas på kommunens mark och ca 2 845 vy-m<sup>2</sup> på privat mark. På det hela taget uppskattas planen göra det möjligt att bygga bostäder för ca 250 nya invånare. I området uppkommer inga arbetsplatser, men privat företagsverksamhet som inte stör omgivningen tillåts i egnahemskvarteren.

### 5.1.2 Service

Området ligger på ett avstånd av ca 1,5 km från det mångsidiga offentliga och kommersiella serviceutbudet i Nickby centrum. Med hänsyn till småbarnspedagogik och undervisning ligger området relativt nära befintlig service; Leppätien päiväkotia och Leppätien koulu finns på Ekorgränd ca 200 meter från planområdet. Den närmaste svenska skolan Sibbo gymnasium ligger ungefär en kilometer bort.

Det finns en busshållplats strax intill planeringsområdet. Från hållplatsen går linje 985 mot Kervo och Nickby centrum. Till den nya järnvägsstationen i Nickby som är under planering är avståndet ca 1,5 km.

I planeringsområdets södra del finns en områdesreservering för ett LH-1-kvarter, vilket gör det möjligt att placera en trafikstation längs Nickbyvägen. Förutom distribution av service ska trafikstationen kunna tillhandahålla tjänster för bilvätt.



## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavatyö vastaa osaltaan kunnan väestökasvutavoitteeseen lisäämällä asuinrakentamismahdollisuuksia Sipoon Nikkilän taajamatoimintojen alueella.

Alueen rakentamista ohjataan kaavoituksen ja rakennusvalvonnan yhteistyössä siten, että uudet rakennukset sopivat ympäristöönsä kaavamääräyksien mukaisesti. Määräyksissä on otettu kantaa hulevesien muuttumattomuuden puolesta kaava-alueen ulkopuolella. Hulevesien muutokset pidetään kurissa hulevesisuunnitelman avulla ja pohjavesien pilaantuminen estetään. Kaavamääräykset ohjaavat hulevesisuunnitelman toteuttamista.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen ja rivitalojen sekä muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AOR-1)

AOR-korttelit muodostavat Martinkyläntien varrelle yhtenäisen, korkeudeltaan vaihtelevan rakennusmassan, joka osaltaan suojaa tonttien sisäpihoja ja niille sijoittuvia asuinrakennuksia tieliikenteen melulta. Tonttien sisäpihojen asuinrakentaminen sijoittuu Martinkyläntien ja lähivirkistysalueen väliselle alueelle siten, että asuntojen piha-alueet suuntautuvat länteen-/lounaaseen. Kortteleissa 13059–13062 asuinrivitalo- ja muita kytkettyjä rakennuksia saa rakentaa seuraavasti:

AOR-korttelinosan 13059 pinta-ala on noin 4 004 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 855 k-m<sup>2</sup>. Martinkyläntiehen ja Metsänrinteeseen rajoittuvien asuinrakennusten

## 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 Nickby.

Byggandet styrs som ett samarbete mellan planläggningen och byggnadstillsynen så, att nya byggnader anpassas till omgivningen. I bestämmelserna har man tagit ställning till att dagvattnet ska förbli oförändrat utanför planområdet. Förändringar i dagvattnet hålls i schack med hjälp av en dagvattenplan. Vidare förhindras förorening av grundvattnet. Planbestämmelser styr genomförandet av dagvattenplanen.

## 5.3 Områdesreserveringar

### 5.3.1 Kvartersområden

Kvartersområde för fristående småhus och radhus samt andra kopplade bostadshus (AOR-1)

AOR-kvarteren bildar en sammanhängande byggnadsmassa av varierande höjd längs Mårtensbyvägen, som bidrar till att skydda innergårdarna och bostadshusen på tomterna mot bullret från vägtrafiken. Bostäder byggs på innergårdar i området mellan Mårtensbyvägen och området för närrökreation så, att bostädernas gårdsområden öppnar sig mot väst/sydväst. I kvarteren 13059–13062 radhus och andra kopplade bostadshus byggs enligt följande:

AOR kvartersområdet 13059 är cirka 4 004 m<sup>2</sup> stort och den byggrätten ca 855 vy-m<sup>2</sup>. Våningstalet för de bostadshus som gränsar till Mårtensbyvägen och Skogsliden ska vara minst I½ och högst II. På de

kerrosmäärän tulee olla vähintään I½ ja korkeintaan II. Kerrosmäärä korttelinosan muilla rakennusaloilla on enintään II.

Korttelin 13060 pinta-ala on noin 7 251 m<sup>2</sup>, tehokkuus  $e = 0.35$  ja laskennallinen rakennusoikeus noin 2 538 k-m<sup>2</sup>. Martinkyläntiehen rajoittuvien asuinrakennusten kerrosmäärän tulee olla I½. Sisäpihalle voidaan sijoittaa I½-kerroksisia asuntoja asemakaavan osoittama lukumäärä.

Korttelin 13061 pinta-ala on noin 7 156 m<sup>2</sup>, tehokkuus  $e = 0.35$  ja laskennallinen rakennusoikeus noin 2 504 k-m<sup>2</sup>. Martinkyläntiehen rajoittuvien asuinrakennusten kerrosmäärä on I½–II. Sisäpihalle voidaan sijoittaa I½-kerroksisia asuntoja asemakaavan osoittama lukumäärä.

Korttelin 13062 pinta-ala on 3 135 m<sup>2</sup>, tehokkuus  $e = 0.35$  ja laskennallinen rakennusoikeus noin 1 100 k-m<sup>2</sup>. Martinkyläntiehen rajoittuvien asuinrakennusten kerrosmäärän tulee olla II. Sisäpihalle voidaan sijoittaa I½-kerroksisia asuntoja asemakaavan osoittama lukumäärä.

Kortteleihin on rakennettava vähintään 1,5 autopaikkaa asuntoa kohden. Katuun rajoittuvien tonttien pysäköinti on tarkoitus toteutua korttelin sisäisesti kaavan osoittamalla tavalla siten, että asuinrakennukset yhdessä autotallien kanssa muodostavat yhtenäisenä jatkuvan kokonaisuuden Martinkyläntien varrelle.

övriga byggnadsytorna i kvarteret är våningstalet högst II.

Kvarter 13060 är cirka 7 251 m<sup>2</sup> stort, effektiviteten är  $e = 0.35$  och den kalkylmässiga byggrätten ca 2 538 vy-m<sup>2</sup>. Våningstalet i de bostadshus som gränsar till Mårtensbyvägen ska vara I½. På innergården kan bostäder med I½ våningar placeras upp till det antal som anvisats i detaljplanen.

Kvarter 13061 är cirka 7 156 m<sup>2</sup> stort, effektiviteten är  $e = 0.35$  och den kalkylmässiga byggrätten ca 2 504 vy-m<sup>2</sup>. Våningstalet för de bostadshus som gränsar till Mårtensbyvägen ska vara I½–II. På innergården kan bostäder med I½ våningar placeras upp till det antal som anvisats i detaljplanen.

Kvarter 13062 är cirka 3 135 m<sup>2</sup> stort, effektiviteten är  $e = 0.35$  och den kalkylmässiga byggrätten ca 1 100 vy-m<sup>2</sup>. Våningstalet för de bostadshus som gränsar till Mårtensbyvägen ska vara II. På innergården kan bostäder med I½ våningar placeras upp till det antal som anvisats i detaljplanen.

I kvartersområdena ska minst 1,5 bilplatser byggas för varje bostad. Parkeringen på de tomter som gränsar till gatan planeras inom kvarteret såsom anvisas i planen, så att bostadshus tillsammans med garage bildar en enhetlig och sammanhängande helhet längs Mårtensbyvägen.



Esimerkkikuva korttelin 13062 julkisivusta. Asuin- ja talousrakennuksista muodostuva rakennusrivi rajautuu Martinkyläntien kävely- ja pyöräilyväylään. Exempel på fasad i kvarter 13062. Raden av bostadshus och ekonomibyggnader gränsar till gång- och cykelbanan längs Mårtensbyvägen.

Sisäpihojen puoleisilla rakennusaloilla autosuojat voivat olla myös irrallaan päärakennuksesta. Merkinnällä "a-4" osoitetuilla rakennusaloilla autotalli tai -katos saadaan toteuttaa kaavassa määritellyn rakennusoikeuden lisäksi.

Kaavaan on tarvittaessa merkitty piharakennuksen rakennusala (a/t), jolle saa sijoittaa auton säilytyspaikan tai talousrakennuksen, joko asuinrakennukseen kytkettynä tai erillisenä rakennuksena.

### Erillispientalojen korttelialue (AO) ja asuinpientalojen korttelialue (AP)

AO- ja AP-korttelit muodostuvat osittain rinnealueille sijoittuvista rakennuspaikoista, muodostaen rakenteeltaan vaihtelevan ja viihtyisän kokonaisuuden. Korttelin 13059 AO-korttelinosassa sekä kortteleissa 13063–13065 saa rakentaa asuinpientalorakennuksia seuraavasti:

Korttelin 13059 AO-korttelinosa muodostuu viidestä ohjeellisesta tontista, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on noin 1 188 k-m<sup>2</sup>. Ohjeellisille tonteille 1–5 saa rakentaa enintään II-kerroksisia erillispientaloja.

Kortteli 13063 muodostuu neljästä ohjeellisesta tontista, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on noin 1 610 k-m<sup>2</sup>. AO-korttelialueella saa rakentaa enintään II-kerroksisia erillispientaloja. AP-kortteli (ohjeellinen tontti 4) voi toteutua yhtiömuotoisena tai lohkomalla tontti useampaan osaan, kuitenkin enintään viideksi itsenäiseksi rakennuspaikaksi.

Korttelin 13064 rakennusoikeus (noin 2 100 k-m<sup>2</sup>) voidaan jakaa korkeintaan kymmenelle tontille. Tonteille saa rakentaa enintään II-kerroksisia erillispientaloja.

Kortteli 13065 muodostuu kolmesta ohjeellisesta tontista, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on noin 617 k-m<sup>2</sup>. Tonteille saa rakentaa enintään II-kerroksisia erillispientaloja.

På de byggnadsytor som är mot innergårdarna kan garaget eller carporten också vara fristående från huvudbyggnaden. I byggnadsyta "a-4" bilgarage eller -tak får byggas utöver den byggrätt som anges i planen.

I planen har efter behov 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.

### Kvartersområde för fristående småhus (AO) och kvartersområde för småhus (AP)

AO- och AP-kvarteren bildas av byggplatser som delvis förläggs till sluttningen. Till strukturen bildar de en omväxlande och trivsamt helhet. I kvarteret 13059, AO kvartersområde för fristående småhus, och i kvarteren 13063-13065 får byggas småhus enligt följande.

I kvarter 13059 bildas AO-kvartersdelen av 5 riktgivande tomter vars sammanlagda byggrätt är ca 1 188 vy-m<sup>2</sup>. På de riktgivande tomterna 1–5 får man bygga fristående småhus i högst 2 våningar.

I kvarter 13063 bildas 4 riktgivande tomter vars sammanlagda byggrätt är ca 1 610 vy-m<sup>2</sup>. I AO-kvartersområdet får man bygga fristående småhus i högst 2 våningar. AP-kvarteret (riktgivande tomt 4) kan genomföras i bolagsform eller genom att stycka tomten i flera delar, ändå till högst fem självständiga byggplatser.

Byggrätten (cirka 2100 vy-m<sup>2</sup>) i kvarter 13064 kan fördelas på högst 10 tomter. På tomterna får man bygga fristående småhus i högst 2 våningar.

I kvarter 13065 bildas 3 riktgivande tomter vars sammanlagda byggrätt är ca 617 vy-m<sup>2</sup>. På tomterna får man bygga fristående småhus i högst 2 våningar.



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

Asemakaavassa AO-korttelien rakennusala on esitetty vapaasti siten, että rakennusten sijoittelu on mahdollista maaston muotojen ehdoilla. Rakennusten sijoittamisessa tulee kuitenkin huomioida alueelle laadittu viitesuunnitelma, joka ohjaa alueen rakentumista ja luo alueelle selkeän kokonaisuuden. Joidenkin rakennusten osalta on asemakaavalla määrätty lisäksi se rakennusalan sivu, johon pääosa rakennuksesta 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 osoitettu rakennukset paikoitellen alle 8 metrin päähän toisistaan, jolloin on huomioitava palomääräykset. Asuinhuoneen pääikkunan edessä ei kuitenkaan saa sijaita toista rakennusta 8 m lähempänä.

I planen har efter behov 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 eller en carport kan också placeras in i huvudbyggnadens byggnadsmassa eller inte byggas alls, varvid gårdsbyggnaden kan användas för andra ändamål. Den andra bilplatsen kan också genomföras som en bilplats på gården eller som en täckt bilplats med lättare framtoning. Två bilplatser per bostad ska byggas.

I detaljplanen har byggnadsytan i AO-kvarteren lagts fram fritt så att det är möjligt att placera ut byggnaderna på terrängformernas villkor. Vid placeringen av byggnaderna ska man emellertid beakta den referensplan som tagits fram för området och som styr byggandet och skapar en klar och tydlig helhetsbild av området. För vissa byggnader har detaljplanen därtill bestämmelser om vilken sida av byggnadsytan som merparten av byggnaden ska tangera. Genom dessa planbestämmelser har man strävat efter att skapa ett klart disponerat 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 dock ställvis anvisats avvikande avstånd till byggnaderna på granntomterna, till exempel 2 och 6 meters avstånd från tomtgränsen, varvid avståndet mellan byggnaderna alltså är sammanlagt 8 meter. I detaljplanen har man också ställvis kunnat anvisa byggnader som är på ett kortare avstånd än 8 meter från varandra, varvid brandföreskrifterna ska beaktas. Framför ett bostadsrum ska huvudfönster ska avståndet till nästa byggnad dock alltid vara minst 8 meter.

## Huoltoaseman korttelialue (LH-1)

Kortteliin 13058 saa rakentaa ainoastaan tankkauspisteitä sekä pesulahalleja. Korttelin pinta-ala on 3 732 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 800 k-m<sup>2</sup>. Kortteli on tarkoitettu liikenneaseman (ns. kylmäasema) rakentamiseen. LH-1 korttelin toteutusta on ohjattu yleisillä asemakaavamääräyksillä RKY-alueen maisema-arvot huomioiden.

### 5.3.2 Muut alueet

#### Katualueet

Martinkyläntiestä noin 1 km osuus tulee kaavan myötä Sipoon kunnan hallintaan kaavakaduksi. Asemakaavan tilavaraus mahdollistaa kevyenliikenteen väylien sijoittamisen kadun molemmin puolin.

Suunnittelun alueen kortteleihin 13061 (osittain), 13062 sekä 13063-13065 kulku toteutuu kaavassa varattua uutta katua pitkin (Kokkomäki), joka liittyy Martinkyläntiehen. Kortteleihin pääsee myös suunnittelun alueen eteläpuolelta esteettömästi jalankulku- ja pyöräilyväylään pitkin.

Martinkyläntien varrelle sijoittuvia kortteleita 13059-13062 palvelevat liittymät toteutuvat lyhyinä katupistoina, joista kulku asunnoille ja autosuojoihin järjestetään tontin sisäisesti. Suunnittelun alueen eteläosaan kortteliin 13059 sekä osittain myös kortteliin 13063 kulku järjestetään nykyisen Metsänrinne -tiealueen kautta, joka muuttuu kaavan myötä kaavakaduksi. Liikenneaseman kortteliin 13058 kortteliin kulku tapahtuu suoraan Nikkiläntieltä.

#### Lähivirkistysalue (VL ja VL-3)

Virkistysalueen laajuus on kokonaisuudessaan noin 1,21 hehtaaria ja se muodostuu pääosin metsäalueesta. Laajimman VL-3 -alueen nimi on Kokkorinne. Alue on tarkoitettu jättämään mahdollisimman

## Kvartersområde för servicestation (LH-1)

I kvarter 13058 får man bara bygga tankningspunkter och tvätthallar. Kvarteret är 3 737 m<sup>2</sup> stort och byggrätten är 800 vy-m<sup>2</sup>. Kvarteret är avsett för en trafikstation (en s.k. kall station).

Genomförandet av LH-1-kvarteret styrs med stöd av de allmänna detaljplanebestämmelserna med beaktande av landskapsvärdena i RKY-området.

### 5.3.2 Övriga områden

#### Gatuområden

I och med planen blir en sträcka på ca 1 km av Mårtensbyvägen en plangata som förvaltas av Sibbo kommun. En områdesreservering i planen gör det möjligt att bygga en cykel- och gångbana på vardera sidan av gatan.

Till kvarteren 13061 (delvis), 13062 samt 13063-13065 färdas man längs en ny gata (Kockobrasbacken), som ansluter sig till Mårtensbyvägen. Kvarteren nås tillgängligt även längs gång- och cykelvägen söderifrån.

De anslutningar som betjänar kvarteren 13059-13062 längs Mårtensbyvägen genomförs som korta stickgator, från vilka tillträdet till bostäder och garage eller carportar ordnas internt på tomten. Infarten till kvarter 13059 i södra delen samt delvis även till kvarter 13063 ordnas via det nuvarande vägområdet Skogsliden, som i och med planen ändras till en plangata. Till kvarter 13058 (trafikstationen) viker man av direkt från Nickbyvägen.

#### Område för närrekreation (VL)

VL-området är i sin helhet ca 1,21 ha stort och det består i huvudsak av skog. Det största VL-3 -området heter Kockobrasberget. Avsikten är att bevara området i ett så naturligt tillstånd som möjligt bortsett

luonnontilaiseksi tarvittavia kulkuyhteyksiä lukuun ottamatta. VL-alueen läpi on osoitettu ohjeellinen reitti sekä jalankulkuyhteys, joka yhdistää osaltaan Kokkomäen asuinkorttelit Martinkyläntiehen.

Pohjoisosan VL-alueelle sijoitetaan hulevesirakennet hulevesien viivytystä varten (ohjeellinen merkintä kaavakartalla "hule") hulevesisuunnitelman mukaisesti.

### Suojaviheralue (EV)

Noin 0,51 ha laajuinen suojaviheralue muodostaa vyöhykkeen Nikkiläntien sekä liikenneaseman varauksen ja uusien asuinkorttelien välille. EV-alueen laajuutta on kasvatettu kaavaluonnokseen nähden noin 50 %, samalla kuin LH-1 korttelin laajuutta on rajattu. EV-alueen pohjavesialueen ulkopuoliselle osalle on mahdollista sijoittaa hulevesien viivytystä ja käsittelyn mahdollistavia rakenteita.

### Yleinen pysäköintialue (LP)

LP-alueen laajennus mahdollistaa nykyisen liittytäpysäköintialueen kapasiteetin kasvattamisen tulevaisuudessa. Alueen lisävaraus on laajuudeltaan 445 m<sup>2</sup>, joka mahdollistaa karkeasti arvioiden noin 20-30 uutta pysäköintipaikkaa.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset kohdistuvat pääosin suunnittelualueen välittömään ympäristöön, mutta osaltaan myös laajemmin Nikkilän alueelle lisämällä keskuksen elinvoimaisuutta ja kasvua. Väestömäärän kasvu luo edellytyksiä myös Kerava-Nikkilä henkilöjunaliikenteen avaamiselle.

från behövliga förbindelser. Genom VL-området anvisas en riktgivande led och en gångbana som förenar bostadskvarteren vid Kockobrasbacken med Mårtensbyvägen.

I VL-området i norr placeras en dagvattenkonstruktion för fördröjning av dagvatten (riktgivande beteckning på plankartan "hule") i enlighet med dagvattenplanen.

### Skyddsgrönområde (EV)

Ca 0,51 ha stort skyddsgrönområdet bildar en zon mellan Nickbyvägen, reserveringen för en trafikstation och de nya bostadskvarteren. EV-områdets omfattning har utökats med ca 50 % jämfört med planutkastet, samtidigt som LH-1-kvarteret har begränsats. I den del av EV-området som ligger utanför grundvattenområdet är det möjligt att placera konstruktioner för fördröjning och behandling av dagvatten.

### Område för allmän parkering (LP)

Utvidgningen av LP-området gör det möjligt att höja kapaciteten i det nuvarande anslutningsparkeringsområdet i framtiden. Tilläggsreserveringen är 445 m<sup>2</sup>, vilket gör det möjligt att grovt uppskattat anlägga ca 20–30 nya parkeringsplatser.

## 5.4 Planens konsekvenser

Detaljplanens konsekvenser för samhällsekonomi och de sociala och kulturella konsekvenserna berör främst den omedelbara omgivningen kring planeringsområdet, men också ett större område i Nickby i och med att planen ökar livskraften och tillväxten i centrum. Befolkningsstillväxten skapar förutsättningar för att inleda persontågstrafik mellan Kervo och Nickby.



## 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualueen etäosassa on pientalovaltaista rakennuskantaa, muilta osin uusi rakentaminen jatkaa Nikkilän asuinpainotteista vyöhykettä länteen. Yleisesti taajamarakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen olemassa olevaa infrastruktuuriverkostoa hyödyntäen tukee valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden toteutumista, sekä ylempitasoisten kaavojen toteutumista. Sijoittuminen joukkoliikenteen vyöhykkeelle edesauttaa kestävien liikkumis- muotojen hyödyntämistä ja luo edellytyksiä niiden kehittämiselle.

### Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Metsärinteen asemakaava jatkaa Nikkilän asumispainotteista yhdyskuntarakennetta, muodostaen samalla uuden kokonaisuuden länsipuolen viljelysmaiseman ja itäpuolen rakennetun ympäristön siirtymäalueelle. Välittömän ympäristön nykyinen rakennuskanta on pientalovaltaista ja asemakaavan mukainen toteutuva uusi rakennuskanta on pääosin myös pientalovaltaista. Martinkyläntien varrelle sijoittuva rakennusmassa on asemakaavassa tyypiltään rivitaloa ja kytkettyjä pientaloja, kuten myös Martinkyläntien itäpuolen olemassa oleva rakennuskanta. Yleisesti vaikutukset taajamakuvaan ovat pääosin paikallisia.

### Sosiaaliset vaikutukset, palvelut ja virkistystoiminnot

Kaava lisää kunnan asuintonttitarjontaa palveluiden läheisyydessä ja joukkoliikenteen vaikutuspiirissä, vastaten osaltaan kunnan asuntotuotantotavoitteisiin. Asemakaavan seurauksena Nikkilän väestö kasvaa. Keskustan kupeessa väestön kasvaminen elävöittää keskustaa ja lisää tarvetta yrityksille ja muille palveluille. Suunnittelualueelle toteutuu asuntoja noin 250–280 asukkaalle.

## 5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

I planeringsområdets södra del finns ett småhusdominerat byggnadsbestånd, till övriga delar blir de nya byggnaderna en förlängning västerut av zonen av bostadsområden i Nickby. Att förtäta tätortsstrukturen och göra den mer sammanhängande med hjälp av det befintliga infrastrukturnätet stöder på ett allmänt plan uppfyllandet av de riksomfattande målen för områdesanvändningen och verkställandet av planerna på högre nivå. Läget inom kollektivtrafikzonen främjar hållbara färdssätt och skapar förutsättningar för att utveckla dem.

### Samhällsstruktur och tätortsbild

Detaljplanen för Skogsliden är en fortsättning på den bostadsdominerade samhällsstrukturen i Nickby samtidigt som den bildar en ny helhet i övergångszonen mellan odlingslandskapet i väster och den bebyggda miljön i öster. Det befintliga byggnadsbeståndet i den omedelbara omgivningen domineras av småhus och de nya byggnader som detaljplanen möjliggör är också till största delen småhus. I detaljplanen består byggnadsmassan längs Mårtensbyvägen av radhus och kopplade småhus, på samma sätt som det befintliga byggnadsbeståndet på östra sidan av Mårtensbyvägen. På det hela taget är konsekvenserna för tätortsbilden i huvudsak lokala.

### Sociala konsekvenser, service och rekreation

I och med planen utökas kommunens utbud av bostadstomter i närheten av servicen och inom kollektivtrafikens influensområde, vilket är förenligt med kommunens mål för bostadsproduktionen. Befolkningen i Nickby ökar till följd av detaljplanen. Tillväxten ger liv åt centrum och ökar efterfrågan

Uuden alueen rakentuminen lisää Nikkilän elinvoimaisuutta luomalla edellytyksiä palveluiden parantamiselle ja lisäämällä edellytyksiä palveluita tuottaville yrityksille. Kaava-alueelle muuttavat lapsiperheet vaikuttavat osaltaan myös alueen päiväko- ti- ja koulupalvelujen järjestämiseen ja mitoittamiseen. Ikääntyneiden ihmisten palvelut mitoitetaan myös asukkaiden mukaan.

Lähivirkistysmahdollisuuksien ohella suunnittelualueelle ei sijoitu uusia palveluita tai virkistystoimintoja.

## Liikenne

Alueen väestönmäärän kasvu lisää osaltaan yksityisautoilun, joukkoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn matkasuoritteita, mutta vaikutusten arvioidaan olevan verraten vähäisiä. Koko suunnittelualueen tuottamaksi liikennemääräksi (KVL) on arvioitu noin 525.

Joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä on pyritty kehittämään sisäisten ulkoilu- sekä jalankulun ja pyöräliikenteen reittien avulla, mahdollistaen sujuvan ja turvallisen liikkumiseen alueen sisällä. Martinkyläntielle on esitetty uusi pysäkkipari Susitien liittymästä noin 150 m pohjoiseen. Alueen eteläpäässä sijaitsee nykytilassa pysäkkipari Metsätien liittymän kohdalla. Suunnitelmassa esitetään Martinkyläntien itälaidan pysäkin siirtämistä Metsätien liittymän eteläpuolelle ja länsilaidan pysäkin poistamista ja pysäkin liikenteen siirtämistä Nikkiläntien pysäkeille. Alue rajautuu eteläreunassa liityntäpysäköintialueeseen, mikä osaltaan myös parantaa joukkoliikenteen saavutettavuutta.

Alueen liikenneturvallisuutta parannetaan Martinkyläntien uudella jalankulkuväylällä sekä jalankulun ja pyöräilyn erottelulla itäreunalla. Martinkyläntielle osoitetut keskisaarekkeet laskevat moottoriajoneuvojen nopeuksia ja suojaatiet osaltaan mahdollistavat

pä företag och annan service. I planeringsområdet byggs nya bostäder för ca 250–280 invånare.

Det nya området stärker livskraften i Nickby i och med att det skapar förutsättningar för en bättre service och stärker betingelserna för de företag som ska producera servicen. Barnfamiljer som flyttar till planområdet inverkar för sin del på ordnandet och dimensioneringen av daghems- och skoltjänsterna. Den service som riktar sig till äldre personer dimensioneras också efter invånarna.

Utöver möjligheterna till närrekreation anvisas ingen ny service eller nya rekreationsfunktioner i planeringsområdet.

## Trafik

Befolkningstillväxten ökar reseprestationerna bland privatbiler, passagerare inom kollektivtrafiken samt fotgängare och cyklister, men konsekvenserna bedöms bli relativt små. Den trafikmängd som planeringsområdet genererar ha uppskattats till ca 525 fordon/dygn.

Man har strävat efter att förbättra förutsättningarna för kollektiva trafikmedel, gång och cykling genom interna friluftsleder, gång- och cykelbanor, vilket bidrar till smidig och säker färd i området. En ny hållplats på vardera sidan av Mårtensbyvägen har anvisats ca 150 m norr från anslutningen till Vargvägen. För närvarande finns det hållplatser i södra delen av området, vid anslutningen till Skogsvägen. I planen förslås att hållplatsen på östra kanten av Mårtensbyvägen ska flyttas till södra sidan om anslutningen till Skogsvägen, och att hållplatsen på västra kanten ska tas bort och trafiken hänvisas till hållplatserna längs Nickbyvägen. Områdets södra kant gränsar till ett område för anslutningsparkering, vilket bidrar till att förbättra tillgången till kollektivtrafik.

Trafiksäkerheten förbättras genom en ny gångbana längs Mårtensbyvägen och separata filer för fotgängare

turvalliset katujen ylitykset. Martinkyläntien nopeusrajoitukseksi on esitetty 40 km/h nykyisen 50 km/h sijaan.

## Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella sijaitsee paikallisesti arvokas kohde Råkulla, joka on merkitty asemakaavassa suojeltavaksi rakennukseksi merkinnällä "sr-3". Rakennus sijoittuu asemakaavassa uuden pientalotyypin asuinrakentamisen sekä metsäisen viheralueen väliselle alueelle. Rakennuksen ja uuden rakennusalan väliin on jätetty suojavaohykettä siten, että uudisrakentaminen on tontilla lähtökohtaisesti mahdollista. Råkullan asuinrakennuksen korjaus- ja muutostöimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Merkittävä RKY-alue Sipoon kirkot ja pitäjänkeskus ulottuu osittain kaava-alueen länsi- ja eteläosiin. Sipoon rakennushistoriallisessa selvityksessä (2006) mainitut alueet Sipoon kirkonkylä (41601) sekä Sipoon kirkonkylä, länsiosa (41602) ovat jokseenkin yhtenevät laajemman RKY-alueen kanssa. Asemakaavan vaikutus kulttuurimaisemaan on merkittävin alueen lounais-eteläosissa, joissa esitetään uutta asuinrakentamista ja aluevaraus liikennealue varten, sekä laajennetaan olemassa olevaa liityntäpysäköintialuetta. Uusi liityntäpysäköintivaraus sijoittuu osittain RKY-alueen reunalle, mutta ei ulotu merkittävässä määrin varsinaiselle maisemallisesti arvokkaalle alueelle. Tästä syystä, sekä olemassa olevan toiminnallisuuden laajentamisesta johtuen, arvioidaan maisemallisen vaikutuksen ja muutoksen suhteessa nykytilaan olevan vähäistä liityntäpysäköinnin osalta. Liikenneaseman vaikutus maisemaan on merkittävämpi, koska kyse on uusien toimintojen sijoittamisesta kulttuurillisesti merkittävälle maisema-alueelle.

och cyklister längs östra kanten. De mittrefuger som anvisats på Mårtensbyvägen sänker hastigheterna för motorfordon och övergångsställen gör det tryggt att korsa gatan. Som hastighetsbegränsning på Mårtensbyvägen föreslås 40 km/h i stället för dagens 50 km/h.

## Den byggda miljön och fornminnen

I planeringsområdet finns ett lokalt värdefullt objekt, Råkulla, som i detaljplanen har betecknats som en byggnad som ska skyddas, "sr-3". Byggnaden ligger mellan ett nytt småhusområde och ett skogsklätt grönområde. Mellan byggnaden och byggnadsytan har man bevarat en skyddszon så att det i princip ska vara möjligt att bygga nytt på tomten. Om renoverings- och ändringsåtgärder på bostadshuset vid Råkulla ska utlåtande begäras av museimyndigheten.

RKY-området Sibbo kyrkor och sockencentrum sträcker sig delvis till planområdets västra och södra delar. De områden som nämnts i den byggnadshistoriska inventeringen (2006) Sibbo kyrkoby (41601) och Sibbo kyrkoby, västra delen (41602) sammanfaller i stora drag med RKY-området. För kulturlandskapet är detaljplanens konsekvenser som störst i de sydvästra och södra delarna, där det föreslås nytt bostadsbyggande och en områdesreservering för en trafikstation samt en utvidgning av området för anslutningsparkering. Den nya reserveringen för anslutningsparkering ligger delvis i utkanten av RKY-området, men sträcker sig inte nämnvärt till det egentliga landskapsmässigt värdefulla området. Av den anledningen, samt på grund av att det handlar om en befintlig funktion som utvidgas, bedöms konsekvenserna för landskapet och förändringen jämfört med nuläget vara ringa i fråga om anslutningsparkeringen. Trafikstationen påverkar landskapet mer eftersom det är fråga om nya funktioner som ska placeras i ett kulturhistoriskt betydande landskap.



LH-1-kortteli sijoittuu osaksi Nikkiläntien, Martinkyläntien ja Brobörentien kiertoliittymän aluetta, joka on liikenteellisesti merkittävä solmukohta. Kokonaisuutena uusien kylmäasematoimintojen sijoittuminen kiertoliittymän ja liityntäpysäköinnin läheisyyteen on arvioitu maisemallisilta vaikutuksiltaan verraten vähäiseksi, huomioiden että kirkot pihapiireineen sijaitsee noin 600-700 metrin etäisyydellä liikenneaseman korttelista. Alueen maisemallisia vaikutuksia on arvioitu erillisessä liitteessä. Liikenneaseman korttelin rakentamista ohjataan kaavamääräyksiin ja niitä tarkentavilla rakennustapaohjeilla.

## Tekninen huolto

Alueen kiinteistöt eivät nykyisellään ole liittyneenä kunnallistekniseen verkkoon. Kunnallistekniikka sijoittuu osittain suunnittelualueelle Martinkyläntien länsipuolella. Martinkyläntien vesiputki on yhteydessä kaava-alueen luode-/länsipuolella sijaitsevaan vesitorniin. Vesijohtoa hallinnoi Keski-Uudenmaan vesi -kuntayhtymä. Kaavas suunnitelma mahdollistaa vesiputken sijoittamisen uuden kevyenliikenteen väylän yhteyteen.

Asemakaavan tullessa voimaan, alueesta tulee Sipoon vesilaitoksen toiminta-alue, joka laajenee tältä osin länteen. Asemakaavoitetun alueen asukkailla on lähtökohtaisesti velvollisuus liittyä vesi- ja viemäriverkostoon.

### 5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

#### Maisema

Martinkyläntien varrella maisemalliset vaikutukset ovat luonnonympäristön osalta verraten merkittäviä, koska kyseessä on pääosin rakentamattomalle alueelle toteutuva uusi asuinpainotteinen alue. Muilta osin uusi rakentaminen sijoittuu pääosin

LH-1-kvarteret blir en del av området vid rondellen mellan Nickbyvägen, Mårtensbyvägen och Brobölevägen, som är en viktig knutpunkt för trafiken. På det hela tagen har det bedömts att den nya s.k. kalla stationen i närheten av rondellen och anslutningsparkeringen har relativt små konsekvenser för landskapet, då man beaktar att kyrkorna och deras gårdsområden är belägna på ett avstånd av ca 600–700 meter från trafikstationskvarteret. De landskapsmässiga konsekvenserna har bedömts i en separat bilaga. Byggandet av trafikstationskvarteret styrs med planbestämmelser och preciserande byggsättsanvisningar.

## Teknisk försörjning

För närvarande har fastigheterna i området inte anslutits till de kommunaltekniska näten. Kommunalteknik finns i en del av planeringsområdet, på västra sidan av Mårtensbyvägen. Vattenledningen längs Mårtensbyvägen är kopplad till vattentornet på planområdets nordvästra/västra sida. Vattenledningen förvaltas av samkommunen Keski-Uudenmaan Vesi. Planen gör det möjligt att placera en vattenledning i anslutning till den nya gång- och cykelbanan.

När detaljplanen träder i kraft blir området en del av Sibbo Vattens verksamhetsområde, som alltså utvidgas västerut. Invånarna i ett detaljplanerat område är i princip skyldiga att ansluta sig till vatten- och avloppsnätet.

### 5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

#### Landskap

Längs Mårtensbyvägen är de landskapsmässiga konsekvenserna med hänsyn till naturmiljön tämligen betydande eftersom det handlar om att planera ett nytt bostadsdominerat område på ett tidigare

rinteen laelle, jota ympäröi metsäinen VL-alue idässä ja etelässä. Lännessä uusi alue rajautuu osittain peltomaisemaan. Asuinalue ei kuitenkaan avaudu merkittävässä määrin länteen, ja siten maisemalliset muutokset jäävät hyvin vähäisiksi myös Nikkiläntieltä lähestyttäessä.

## Topografia, maaperä, rakennettavuus

Alueen rakennettavuusselvityksen perusteella maanpinnan korkeusasema nousee suunnittelualueen reunoilta suunnittelualueen keskialueelle, suurpiirteisesti korkeustasolta 27 metriä korkeustasoon 43 metriä. Alueen sisäiset rakentamisolosuhteet vaihtelevat siten merkittävästi. Rakennettavuus jakautuu kuuteen eri luokkaan, jossa 1. luokka on helposti rakennettavaa ja 6. luokka erittäin heikosti rakentamiseen soveltuvaa aluetta. Valtaosa suunnittelualueesta sijoittuu luokkaan 2 tai 3. Nämä luokat ovat kuitenkin suuntaa antavia, ja toimivat lähtötietoina rakennusvaiheessa laadittaville tarkemmille maaperäselvityksille. Suunnittelualue sijaitsee merkittävältä osin myös pohjavesialueella (ks. kohta vesistöt ja vesitalous).

## Kasvillisuus ja eläimistö

Luontoselvitysten mukaan alueella ei sijaitse erityistä suojelua edellyttää kasvillisuutta tai eläimistöä. On kuitenkin selvää, että alueen rakentuminen pienentää potentiaalisten kasvu- ja elinympäristöjen pinta-alaa, koska suunnittelualue on osin rakentamatonta metsikköä. Alueen keskellä sijaitseva viheralue tullaan toteuttamaan mahdollisimman luonnontilaisena.

## Pienilmasto

Yleisesti alue on pienilmastollisesti suotuisa asuinrakentamiselle. Suunnittelussa on huomioitu aurionvalo eri vuorokaudenaikoina ja pyritty siten suuntaamaan oleskelupihat länsi-etelä-suuntaisesti.

i huvudsak obebyggt område. Till övriga delar förläggs nybyggandet i huvudsak till krönet av sluttningen, som i öster och söder omges av det skogbevuxna VL-området. I väster gränsar området ställvis till ett åkerlandskap. Bostadsområdet öppnar sig emellertid inte särskilt mycket mot väst och därför förblir förändringarna i landskapet mycket små även när man närmar sig området från Nickbyvägen.

## Topografi, jordmån, byggbarhet

Enligt byggbarhetsutredningen som gjorts i området reser sig markytan från planeringsområdets utkanter till mitten, i stora drag från en höjd av 27 till 43 meter. Bygghållandena varierar således stort inom området. Byggbarheten indelas i sex olika klasser, där klass 1 avser ett område som är enkelt att bygga och klass 6 ett område som lämpar sig mycket dåligt för byggande. Största delen av planeringsområdet är i klass 2 eller 3. Dessa klasser är emellertid riktgivande och fungerar som utgångsinformation för mer ingående geotekniska undersökningar som ska göras i byggnadsskedet. Stora delar av planeringsområdet finns också inom ett grundvattenområde (se punkten Vattendrag och vattenhushållning).

## Flora och fauna

Enligt naturinventeringen finns det inga växter eller djur som kräver särskilt skydd. Det är dock klart att byggandet minskar ytan av potentiella växt- och livsmiljöer eftersom delar av planeringsområdet består av obebyggt skog. Grönområdet i mitten av planområdet kommer att bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt.

## Mikroklimat

Generellt sett har området ett fördelaktigt mikroklimat för bostadsbyggande. I planeringen har man beaktat solljus under olika årstider och strävat ef-

Rakentaminen mittakaavaltaan verraten matalaa, mikä osaltaan vähentää varjoisten pihapiirien muodostumista. Sekä AO/AP- että AOR-korttelit muodostavat osittain suljettuja tai puolisoljettuja pihapiirejä, joissa pienilmaston voidaan olettaa pysyvän tasaisena.

Laajalla viheralueella, olemassa olevan puuston säilyttämisellä sekä istutuksilla on tuulelta ja liialta lämmöltä suojaavia ominaisuuksia. Rakennusten sijoittamisella viheralueisiin rajautuen voidaan ehkäistä erityisesti pyörteiden syntymistä pihapiireissä.

## Vesistöt ja vesitalous

Yleisesti uusien asuinalueiden rakentaminen muuttaa valuntaoloja, ennen kaikkea muodostuvan valumaveden määrää, valumavesien kulkeutumisreittejä, valunnan jakautumista ja valumaveden laatua. Muodostuvien hulevesien hallinnan ja käsittelyn merkitys korostuu, kun uusia alueita otetaan rakentamiskäyttöön. Kunta vastaa yleisten alueiden hulevesien hallinnasta. Yksityisillä tonteilla syntyvät hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää tonteilla. Kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti hulevesi on käsiteltävä syntypaikallaan. Muodostuvien hulevesien määrää voidaan vähentää tonteilla imeyttämällä vettä maaperään tai pidättämällä, viivyttämällä tai haihduttamalla sitä. Muodostuvien hulevesien määrää voidaan vähentää esimerkiksi istuttamalla piha-alueille mahdollisimman paljon vettä kuluttavaa ja haihduttavaa kasvillisuutta (puut, pensaat) sekä hyödyntämällä rakentamisessa vettä läpäiseviä pintoja (esim. kasvi- peitteiset pinnat) ja päällysteitä (esim. kivituhka, kiveys isolla saumalla). Kaava-alueen kallioisilla tonteilla veden imeyttämisen ja viivyttämisen mahdollisuudet ovat rajalliset. Tontin omistajan tulee valita hulevesien hallintakeinot maaperäolosuhteiden perusteella.

Suunnittelualueelle on laadittu hulevesiselvityksiä 2022–2023 (Watec, Destia) sekä vesihuollon yleis-

ter att rikta vistelsegårdarna i västlig-sydlig riktning. De nya byggnaderna tämligen låga, vilket minskar uppkomsten av skuggiga gårdsområden. Både AO/AP- och AOR-kvarteren bildar delvis slutna eller halvslutna gårdsområden där man kan anta att det råder ett jämnt mikroklimat.

Det stora grönområdet, trädbeståndet som bevaras och planteringarna skyddar mot blåst och alltför heta temperaturer. Genom att placera byggnader strax intill grönområden kan man förebygga uppkomsten av virvelvindar i gårdsområdena.

## Vattendrag och vattenhushållning

När nya bostadsområden byggs förändras strömningsförhållandena, framför allt mängden tillrinningsvatten och vilka rutter det rör sig längs, fördelningen av tillrinningen och kvaliteten på vattnet. Vikten av att hantera och behandla dagvattnet framhävs varje gång ett nytt område börjar byggas. Kommunen ansvarar för hanteringen av dagvattnet från de allmänna områdena. Dagvattnet på privata tomter bör infiltreras på tomterna i den mån det är möjligt. I enlighet med principerna om hållbar utveckling ska dagvatten behandlas på uppkomstplatsen. Mängden dagvatten kan minskas genom att infiltrera vatten i marken på tomterna eller att hålla kvar, fördröja eller låta det avdunsta. Dagvattnet kan minskas genom att man på gården planterar sådana växter som förbrukar och avdunstar så mycket vatten som möjligt (träd, buskar) samt vid byggandet drar fördel av ytor som släpper igenom vatten (t.ex. växtbeklädda ytor) och beläggningar (t.ex. stenmjöl, stenläggning med breda fogar). På de tomter som till stor del är hållmark är möjligheterna att infiltrera och fördröja vatten begränsade. Tomtägaren bör välja metoden för hanteringen av dagvattnet utifrån jordmånsförhållandena.

För området har man utarbetat dagvattenutredningar 2022–2023 (Watec, Destia) och en översiktsplan för

suunnitelma 2023 (Destia). Suunnittelualue sijoittuu osittain yleiskaavassa 2025 merkittyyn vedenhankinnan kannalta tärkeään pohjavesialueeseen, joka on osoitettu myös asemakaavassa.

Asemakaava-alue sijaitsee Sipoonjoen vesistöalueella osittain Ruddammsbäckenin valuma-alueella (20.005) ja osittain Näsebäckenin (20.006) valuma-alueella. Hulevedet ohjautuvat nykytilanteessa Nikkiläntien ja Martinkyläntien avo-ojiin, josta ne kulkeutuvat Martinkyläntien alittavan rummun kautta koilliseen kohti Sipoonjokea. Kaava-alueen keskellä on korkeampi kallioalue (vedenjakaja-alue), joka jakaa kaava-alueen kolmeen osavaluma-alueeseen. Kaavan toteutuessa hulevesien määrät tulevat lisääntymään päällystetyn maapinta-alan lisääntyessä. Kaava-alueella muodostuvat hulevedet tulee lähtökohtaisesti viivyttaa kaava-alueella. Koska osa kaava-alueesta sijaitsee pohjavesialueella, on hulevesien viivytysrakenteet sijoitettu pohjavesialueen ulkopuolelle. Pohjavesialueella puhtaata kattovedet on suositeltavaa imeyttää maaperään.

Hulevesien hallinta kaava-alueella järjestetään pääasiassa hulevesiviemäröinnin avulla. Kaava-alueen pohjoisosan (osavaluma-alue 1) hulevedet ohjataan viemärissä biosuodatusaltaan kautta Martinkyläntien alitse Oravatieltä lähtevään, nykyiseen hulevesiviemäriin. Kaava-alueen itäosan (osavaluma-alue 2) hulevedet johdetaan joko suoraan tai mahdollisten tonttikohtaisten imeytys/viivytysrakenteiden kautta Martinkyläntien alitse Oravatieltä lähtevään, nykyiseen hulevesiviemäriin. Kaava-alueen eteläosan (osavaluma-alue 3) hulevedet ohjataan viemärissä kaava-alueen eteläosan biosuodatusrakenteen kautta Nikkiläntien ali Nikkiläntien eteläpuolella sijaitsevaan avo-ojaan. Nikkiläntien varrella sijaitsee olemassa oleva hulevesikosteikko, jonka kapasiteetti arvioidaan olevan riittävä hulevesien vastaanottamiseen biosuodatusrakenteessa tapahtuvan viivytyksen jälkeen.

vattentjänsterna 2023 (Destia). Planeringsområdet ligger delvis inom ett för vattenförsörjningen viktigt grundvattenområde som anvisats i Generalplan för Sibbo 2025 och även i denna detaljplan.

Detaljplaneområdet ligger i vattendragsområdet Sibbo å, delvis i Ruddammsbäckens tillrinningsområde (20.005) och delvis i Näsebäckens (20.006) tillrinningsområde. I nuläget leds dagvatten bort till öppna diken längs Nickbyvägen och Mårtensbyvägen, varifrån de rinner via en trumma under Mårtensbyvägen mot Sibbo å i nordväst. Mitt i planområdet finns ett högre hållmarksområde (en vattendelare) som delar in planområdet i tre deltillrinningsområden. När planen genomförs kommer dagvattenmängderna att öka eftersom den belagda markytan växer. Dagvatten som uppkommer i planområdet ska i regel fördröjas inom planområdet. Eftersom en del av planområdet ligger i ett grundvattenområde har fördröjningskonstruktionerna för dagvatten placerats utanför detta. Det rekommenderas att rent takvatten i ett grundvattenområde ska infiltreras i marken.

I planområdet ordnas hanteringen av dagvatten i huvudsak med avlopp. Dagvatten från norra delen (deltillrinningsområde 1) leds bort i avlopp via en biofiltreringsbassäng under Mårtensbyvägen till det nuvarande dagvattenavloppet som går ut från Ekorrvägen. Dagvatten från östra delen (deltillrinningsområde 2) leds bort antingen direkt eller via eventuella tomtvisa infiltrerings-/fördröjningskonstruktioner under Mårtensbyvägen till det nuvarande dagvattenavloppet som går ut från Ekorrvägen. Dagvatten från södra delen (deltillrinningsområde 3) leds bort i avlopp via biofiltreringskonstruktionen i södra delen, under Nickbyvägen och vidare till ett det öppna diket söder om Nickbyvägen. Längs Nickbyvägen finns dagvattenvåtmark vars kapacitet väntas räcka till för att ta emot dagvatten efter fördröjning i biofiltreringskonstruktionen. På grund av höjdskillnaderna kan dagvatten från östra delen (deltillrinningsområde 2)



Kaava-alueen itäosan (osavaluma-alue 2) hulevesiä ei voida korkeuserojen vuoksi viivyttaa kaavaalueella muutoin kuin kiinteistökohtaisin ratkaisuin. Kiinteistöjen hulevedet ohjataan viemäriissä Martinkyläntien alitse Oravatieltä lähtevään, nykyiseen hulevesiviemäriin. Puhtaita hulevesiä on suositeltavaa imeyttää näillä kiinteistöillä, sillä suurin osa niistä sijaitsee pohjavesialueella.

Liikenneaseman LH-korttelialue on rajattu kaavaehdotuksessa merkittävästi luonnosvaihetta pienemmäksi, laajentaen samalla EV-suojavyöhykettä. Aseman sijainti tulee näin olemaan vähintään 50 metriä pohjavesialueen likimääräisestä rajasta. Tämän, yhdessä toteutusvaiheen teknisten ratkaisujen kanssa, on arvioitu olevan riittävä ratkaisu pohjaveden pilaantumisen estämiseksi. Kunnallistekniikasta vastaavan konsultin (Destia oy) mukaan nykyisten pohjatutkimustulosten ja maanpinnan koron perusteella pohjavesialueen ja suunnitellun liikenneaseman välissä olisi kallioharjanne, joka toimii luonnollisena vedenjakajana pohjavesialueen ja liikenneaseman välissä. Mikäli alueelta saatavat lisätutkimukset kuitenkin antaisivat aihetta epäillä pohjaveden virtauksen tapahtuvan liikenneaseman alueelta pohjavesialueelle, on veden virtausta tutkittava tarkemmin ja suunniteltava jatkotoimenpiteet.

## Maa- ja metsätalous

Alueella ei nykyisellään harjoiteta viljelytoimintaa eikä metsätaloutta. Pienimuotoinen viljely on mahdollista asemakaavan myötä muodostuvien tonttien alueilla.

## Luonnon- ja maiseman suojelukohteet

Luontoselvityksissä ei noussut esiin erityisiä tarpeita luonnonsuojelun osalta. Alueen yleiset suunnitteluperiaatteet kuitenkin jo itsessään ohjaavat säilyttämään mahdollisimman runsaasti olevaa puustoa ja metsikköä.

intä fördröjas i planområdet förutom med hjälp av fastighetsspecifika lösningar. Dagvatten från fastigheterna leds bort i avlopp under Mårtensbyvägen till det nuvarande dagvattenavloppet som går ut från Ekorrvägen. Det rekommenderas att rent dagvatten ska infiltreras på dessa fastigheter eftersom största delen av dem ligger inom grundvattenområdet.

Trafikstationskvarteret LH har blivit klart mindre än i utkastskedet, men däremot har EV-skyddszonen blivit större. Stationens läge kommer således att vara minst 50 meter från grundvattenområdets ungefärliga gräns. Detta har i kombination med de tekniska utförandena i genomförandeskedet bedömts vara en tillräcklig lösning för att förhindra förorening av grundvattnet. Enligt konsulten som ansvarar för kommunaltekniken (Destia Ab) tyder resultaten från de geotekniska undersökningarna och höjden på markytan på att det mellan grundvattenområdet och den planerade trafikstationen finns en klippås som fungerar som en naturlig vattendelare mellan grundvattenområdet och trafikstationen. Om ytterligare undersökningar emellertid skulle ge anledning att misstänka att grundvattnet strömmar från trafikstationsområdet mot grundvattenområdet, ska strömningen undersökas mer ingående och fortsatta åtgärder planeras.

## Jord- och skogsbruk

I området bedrivs varken odling eller skogsbruk för närvarande. Detaljplanen gör det möjligt att i liten skala odla på tomterna.

## Skyddsobjekt i naturen och landskapet

Av naturinventeringen framgick inga särskilda behov av naturskydd. De allmänna planeringsprinciperna styr dock i sig mot att bevara trädbestånd och skogspartier i den mån det är möjligt.

### 5.4.3 Muut vaikutukset

#### Vaikutukset kuntatalouteen

Kuntatalouden näkökulmasta alueen rakentuminen tuo kunnalle kustannuksia mm. kunnallisteknisten investointien, yleisten alueiden toteuttamisen ja palvelujen järjestämisen muodossa. Merkittävimmät investoinnit liittyvät katualueiden parannukseen ja uusien katujen, jalankulku- ja pyöräilyväylien sekä kunnallistekniikan toteuttamiseen.

Alueelta saadaan tontinmyyntituloja, joiden määrää tullaan arvioimaan kaavatyön edetessä. Tulevaisuudessa alueelta kertyy kunnalle tuloja mm. asukkaiden ja yritysten verotulojen myötä sekä vesihuollon perus- ja käyttömaksuista sekä liittymismaksuista. Yleisesti voidaan myös todeta, että kuntaan muuttavilla uusilla veronmaksajilla on positiivinen vaikutus kuntatalouteen.

#### Energia- ja ilmastovaikutukset

Hankkeen ilmastovaikutuksia on arvioitu yleisellä tasolla sekä hyödyntämällä avoimia työkaluja (Kilva, Ilkka). Asemakaavan liiteaineistoon on tältä osin lisätty suuntaa antavat laskelmat alueen nykytilanteen maankäyttötyypeistä ja maaperän laadusta sekä tutkittu metsäalueen poistamisen vaikutusta alueen luonnonympäristön hiilensidontaan. Alueen ilmastovaikutuksia on arvioitu myös hyödyntämällä referenssitapauksia Talmasta (Talmankaaren asemakaavan ilmastovaikutusten arviointi) sekä Söderkullasta (Söderkullan kartanon asemakaava), joissa luonnonolosuhteet ja lähtötilanne on ollut osittain samantapainen. Lisäksi on hyödynnetty Sipoon osayleiskaavan rakennemallien ilmastovaikutusten arviointia (2023) sekä Turun kaupungin Canemure-hankkeen selvityksiä, joissa on mm. tutkittu useita kaava-alueita ilmastovaikutusten näkökulmasta.

### 5.4.3 Övriga konsekvenser

#### Konsekvenser för kommunekonomin

Ur kommunekonomisk synvinkel medför genomförandet av området kostnader bl.a. i och med att investeringar måste göras i kommunaltekniken, allmänna områden ska byggas och offentlig service ordnas. De största investeringarna hör samman med förbättringar av gatuområden och byggande av nya gator, gång- och cykelvägar samt kommunalteknik.

Området ger inkomster från tomtförsäljningen. Beloppen kommer att uppskattas längre fram under planarbetet. I framtiden får kommunen inkomster bl.a. i form av skatteinkomster från invånare och företag samt av grund-, bruks- och anslutningsavgifter för vattentjänsterna. Generellt sett kan det också fastslås att nya skattebetalare som flyttar till kommunen har en positiv effekt för kommunens ekonomi.

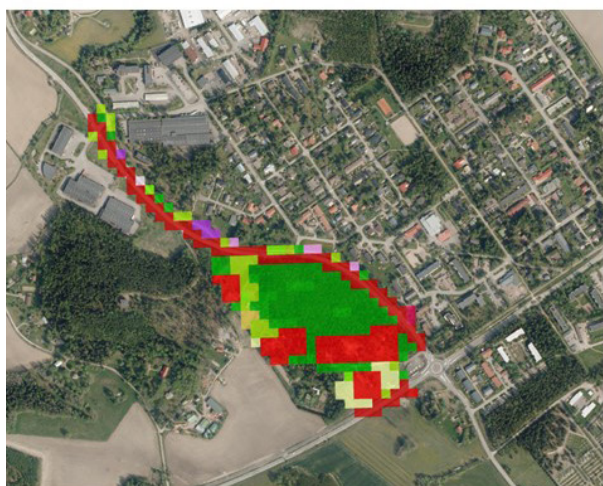
#### Konsekvenser för energi och klimat

Projektets konsekvenser för klimatet har bedömts på ett allmänt plan samt med hjälp av öppna verktyg (Kilva, Ilkka). Bilagorna till detaljplanen har till denna del utökats med riktgivande kalkyler över markanvändningstyperna i dagsläget och jordmånens kvalitet. Vidare har man undersökt hur avlägsnandet av skog påverkar kolbindningen i naturomgivningen. Klimatkonsekvenserna har även bedömts med stöd av referensfall i Tallmo (bedömningen av klimatkonsekvenserna av Tallmobågens detaljplan) och Söderkulla (detaljplanen för Söderkulla gård), där naturförhållandena och utgångsläget delvis varit desamma. Dessutom har man dragit fördel av bedömningen av klimatkonsekvenserna av olika strukturmodeller för Generalplan för Sibbo 2050 (2023) samt utredningar i anslutning till Åbo stads Canemure-projekt. I nämnda bedömningar

Kuvassa (s. 61) esitetyssä kartassa on esitetty karkealla tasolla alueen nykyinen maankäyttö perustuen corine landcover -aineistoon. Aineiston perusteella kallio- tai turvemaalla sijaitsevaa metsikköä on noin 4,8 ha, harvapuustoista tai maatalous- ja peltoaluetta noin 1,8 ha. Loput noin 5,4 ha on luetavissa rakennetuksi alueeksi (asuinrakentamisen tai liikenteen alueet), jolla sijaitsee osittain myös puustoa. Alueella on siten kokonaisuutena nähden runsaasti hiilivarastona toimivaa täysikasvuista metsää, hiilinieluna toimivaa kasvavaa metsikköä sekä peltoa ja niittyä. Hiilitasetta tarkasteltiin hyödyntäen alueellisen hiilitaseen laskentatyökalua (Ilkka) sekä corine-aineistoa, arvioiden maankäytön muutoksesta johtuvaa kaava-alueen kasvillisuuden ja maaperän hiilivarastojen muutosta. Laskuri arvioi myös rakentamisen hiilijalanjälkeä, mutta hyvin suppeasti. Laskuri ei myöskään huomioi alueen elinkaaren aikaisia ilmastovaikutuksia rakentamisen, asumisen, energiankäytön ja liikenteen osalta, joten laskuria on tässä tapauksessa hyödynnetty lähinnä metsän poistumisen myötä tapahtuvan hiilivaraston ja -nielun mittaluokan arviointiin. Laskurin perusteella alueen maaperän ja kasvillisuuden hiilivaraston koko ennen rakentamista on noin 3 542 tn CO<sub>2</sub>-e ja rakentamisen jälkeen noin 1 331 tn CO<sub>2</sub>-e, eli noin

har man undersökt flera planområden med hänsyn till klimatkonsekvenserna.

Kartan i figuren (s. 61) visar i stora drag den nuvarande markanvändningen enligt Corine LandCover-materialet. Materialet visar att skog på håll- eller torvmark utgör ca 4,8 ha, och glest beskogade eller jord- och skogsbruksområden ca 1,8 ha. Återstående ca 5,4 ha kan räknas som bebyggda områden (områden för bostadsbyggande eller trafik), där det ställvis även växer träd. Således har området i förhållande till den totala arealen rikligt med mogen skog som fungerar som kolförråd, växande skog som fungerar som kolsänka samt åkrar och ängar. Kolbalansen granskades med hjälp av ett verktyg för beräkning av regional kolbalans (Ilkka) samt Corine-material i syfte att bedöma den förändring i kolförråden i vegetationen och marken som uppkommer av förändringen i markanvändningen. Räknaren gav också en bedömning av koldioxidavtrycket från byggandet, dock mycket snävt. Räknaren beaktar inte heller klimateffekterna från byggande, boende, energiförbrukning och trafik under områdets livscykel, så därför har räknaren i detta fall använts främst för att bedöma storleken på det kolförråd och den kolsänka som går förlorade när skog avlägsnas. Enligt räknaren är kolförrådet i marken och vegetationen före



Alueen maankäyttötyypit, maaperä ja kasvillisuus. Områdets markanvändningstyper, jordmån och vegetation (Corine LandSat, 2018).

| Arvo | Selite                                           | Pikselien lukumäärä | Alue (m <sup>2</sup> ) |
|------|--------------------------------------------------|---------------------|------------------------|
| 1    | kerrostaloalueet                                 | 2                   | 800                    |
| 2    | pientaloalueet                                   | 62                  | 24800                  |
| 3    | palveluiden alueet                               | 5                   | 2000                   |
| 5    | liikennealue                                     | 71                  | 28400                  |
| 12   | puistot                                          | 4                   | 1600                   |
| 13   | vapaa-ajat asunnot                               | 1                   | 400                    |
| 17   | pellot                                           | 14                  | 5600                   |
| 21   | maatalousalue                                    | 3                   | 1200                   |
| 23   | lehtimetsät kivennäismaalla                      | 5                   | 2000                   |
| 25   | havumetsät kivennäismaalla                       | 74                  | 29600                  |
| 27   | havumetsät kalliomaalla                          | 12                  | 4800                   |
| 28   | sekametsät kivennäismaalla                       | 30                  | 12000                  |
| 33   | harvapuustoinen alue, cc < 10 %                  | 5                   | 2000                   |
| 34   | harvapuustoinen alue kivennäismaalla, cc 10-30 % | 22                  | 8800                   |

62 % pienempi. Rakennusten hiilijalanjälkeä ei ole tässä laskelmassa huomioitu, vaikkakin on huomionarvoista, että rakennukset toimivat sekä hiilivarastoina että päästölähteinä alueen elinkaaren aikana.

Hiilinielujen osuuden elinkaaren kokonaisvaikutuksista arvioidaan rinnastuvan Talmankaareen sekä Turun aineistoon (vertailuaineistossa osuus on keskimäärin välillä 2–5 %). Merkittävin osuus maaperän ja kasvillisuuden osalta muodostuu metsäalueen muutoksesta asuinrakentamiseen ja yleisiksi alueiksi sekä kaduiksi. Metsärinteen referenssivertailun (Talmankaari, Söderkullan kartano, Canemure-aineisto) perusteella merkittävimmät elinkaarenaikaiset ilmastovaikutukset liittyvät rakentamiseen, energiankulutukseen sekä liikenteeseen. Oletettavasti näiden päästösektorien päästöt tulevaisuudessa kuitenkin vähenevät mm. teknologian kehityksen myötä, mikä osaltaan kasvattaa hiilinielujen suhteellista osuutta kokonaispäästöistä.

Ilmastovaikutuksia voidaan lieventää rakentamisen osalta mm. materiaalivalinnoin; Metsärinteen asemakaavassa pääasiallinen rakennusmateriaali on puu. Puurakenteiden valmistamisen päästöt ovat alhaisempia esimerkiksi betoniin nähden ja rakenne myös sitoo hiiltä elinkaarensa ajan. Myös rakennusten energiatehokkuus vaikuttaa osaltaan ilmastopäästöihin pitkällä aikavälillä.

Myös maaperän laadulla on vaikutus päästöihin, joten uudisrakentamisen sijoittaminen maastonmuodot huomioiden on eräs keino vähentää ilmastokuormaa. Metsärinteessä asuinrakentaminen on osoitettu osittain normaalisti ja osittain vaikeasti rakennettaville alueille. Rinnerakentamisella sekä paalutuksella on suurempi ilmastovaikutus kuin tasaiselle, kantavalle kitkamaalle tai moreenialueelle rakentamisella. Metsärinteen rakennettavuuselvityksen mukaan alueella ei kuitenkaan ole laajalti tarvetta varsinaiselle paalutukselle, koska kantava

byggandet ca 3 542 tn CO<sub>2</sub>-e och efter byggandet ca 1 331 tn CO<sub>2</sub>-e, dvs. ca 62 % mindre. Koldioxidavtrycket från byggnaderna har inte tagits i beaktande i denna kalkyl även om det är värt att beakta att byggnaderna fungerar både som kolförråd och som utsläppskällor under områdets livscykel.

Kolsänkornas andel av de totala konsekvenserna under livscykeln bedöms sammanfalla i stora drag med Tallmobågen och Åbomaterialet (i referensmaterialet är andelen i medeltal mellan 2 och 5 procent). I fråga om mark och vegetation uppkommer den största förändringen av att ett skogsområde omvandlas till ett bostadsområde, allmänna områden och gator. Utifrån referensjämförelsen för Skogsliden (Tallmobågen, Söderkulla gård, Canemure-material) hör de största klimatkonsekvenserna under livscykel samman med byggande, energiförbrukning och trafik. Det antas att utsläppen från dessa utsläppssektorer i framtiden minskar bl.a. allteftersom tekniken utvecklas, vilket bidrar till att öka kolsänkornas relativa andel av de totala utsläppen.

Klimatkonsekvenserna av byggandet kan lindras bl.a. genom rätt val av material; i detaljplanen för Skogsliden är trä det huvudsakliga byggnadsmaterialet. När träkonstruktioner tillverkas är utsläppen lägre än vid tillverkning av t.ex. betong och konstruktionerna binder också kol under sin livscykel. Energieffektiviteten i byggnaderna påverkar också klimatutsläppen på lång sikt.

Utsläppen påverkas också av jordmånens art. Att beakta terrängformerna vid placeringen av nya byggnader är ett sätt att minska klimatbelastningen. I Skogsliden har bostäder placerats dels på områden med normal byggbarhet, dels på svårbyggda områden. När man bygger i sluttningar och på pålar är klimatkonsekvenserna större än när man bygger på jämn, bärande friktionsjord eller i moränområden. Enligt den byggbarhetsutredning som gjordes över



maakerros on syvimmillään noin 4,5 m syvyydellä. Näillä alueille perustamistapana voi olla pilari- ja anturaperustus tai lyhyt paalu. Martinkyläntien läheisyydessä myös hiilidioksidipäästöiltään neutraalimpi painopenger on mahdollinen ratkaisu. Rinne- rakentamista ohjataan rakennustapaohjeella, jolla mm. rajoitetaan kallioalueen louhintaa ohjaamalla toteuttamaan rinneratkaisuja pengertämisen sijaan. On kuitenkin selvää, että erityisesti Kokkomäen ka- tualueen ja infran rakentaminen edellyttää louhin- taa. Paikallista kiviaineista on toisaalta mahdollisuus hyödyntää alueen rakentamisessa. Rinnealueilla erittäin vaikeasti rakennettavat alueet ovat pääosin osoitettu VL-alueeksi.

Pohjavesialueella ei voida toteuttaa laajalti maaläm- pöratkaisuja, joka olisi energiakulutuksen osalta te- hokas keino hillitä elinkaarenaikaisia päästöjä. Poh- javesialueen ulkopuolella maalämpö on kuitenkin mahdollinen lämmitysmuoto. Alue on liitettävissä kaukolämpöön ja aurinkoenergian hyödyntäminen on mahdollisuuksien mukaan huomioitu rakennus- alojen sijoittamisessa, siihen myös kannustetaan asemakaavan yleisissä määräyksissä.

Liikenteen osalta päästöihin vaikuttaa hyvä jouk- koliikenteen palvelutaso ja saavutettavuus sekä kävely- ja pyöräily-yhteyksien laatu. Yksityisautoi- lun kulkutapaosuutta on mahdollista pienentää tukeutumalla olemassa olevaan infrastruktuuriin myös palvelujen osalta (koulut, päiväkodit, päivit- täistavarakaupat alueen lähellä) sekä lisäämällä bussiliikenteen liityntäpysäköinnin kapasiteettia kaava-alueella. Nikkilän tuleva juna-asema on suunnittelualueesta linnuntietä noin 1,5 kilometriä etäisyydellä, pyöräilyn matka-ajan ollessa asemal- le arviolta noin 6 minuuttia. AOR-kortteleihin on määrätty lisäksi toteuttamaan lukittavaa säilytystilaa pyörille, lisäksi alueille on mahdollista sijoittaa säh- köautojen latausasemia.

Skogsliden finns det emellertid inga större behov av egentlig pågrundläggning eftersom det bärande markskiktet som djupast är ca 4,5 m. I dessa områ- den kan grundläggning på pelare och platta eller korta pålar komma i fråga. I närheten av Mårtensby- vägen kan även en tryckbank med neutralare koldi- oxidutsläpp vara en alternativ lösning. Byggandet på sluttningarna styrs med hjälp av byggsättsanvis- ningar som bl.a. begränsar omfattningen av bergs- sprängning och hänvisar till sluttningsslösningar snarare än terrassering. Det är dock klart att byggan- det, särskilt av gatuområdet och infrastrukturen vid Kokkobrasbacken, förutsätter sprängning. Å andra sidan kan lokalt stenmaterial utnyttjas i byggandet av området. På sluttningarna har de synnerligen svårbyggda områdena i huvudsak anvisats som VL-områden och på tomterna som områden som ska planteras.

I ett grundvattenområde är det inte tillåtet att i större utsträckning genomföra jordvärmelösningar, vilka beträffande energiförbrukningen ju vore ett effektivt sätt att dämpa utsläppen under områdets livscykel. Utanför ett grundvattenområde är jordvär- me emellertid en möjlig uppvärmningsform. Områ- det kan anslutas till fjärrvärmnätet, solenergi har i den mån det är möjligt beaktats i placeringen av byggnadsytorna och de allmänna planbestämmel- serna uppmuntrar också till att utnyttja solenergi.

Utsläppen från trafiken påverkas av en bra service- nivå och tillgänglighet inom kollektivtrafiken samt av kvaliteten på gång- och cykelförbindelserna. Privatbilismens andel av färdstatten kan minskas genom att låta även servicen stöda sig på befintlig infrastruktur (skolor, daghem, dagligbutiker i när- heten av området) och öka kapaciteten hos anslut- ningsparkeringen för busstrafiken. Den kommande tågstationen i Nickby ligger fågelvägen på ett avstånd av ca 1,5 km från planeringsområdet. Med cykel kommer man att kunna nå tågstationen på

Suunnittelun yleisenä tavoitteena on säilyttää mahdollisimman paljon olevaa puustoa, mutta myös huomioida uuden viherrakentamisen merkitys osana ilmastovaikutusten hillitsemistä. Asemakaavan lähivirkistysalueilla olemassa oleva ympäristö pyritään säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena (käyttötarkoitus VL-3). Lisäksi asemakaavakartalle on osoitettu istutettavaksi tai luonnontilaiseksi tarkoitettua piha-aluetta yhteensä noin 2 800 m<sup>2</sup>.

Metsärinteen asemakaavalla sekä täydennysrakennetaan että laajennetaan Nikkilän taajaman aluetta länteen. Kaavalla ohjataan Nikkilän kasvua tukeutumaan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja kestäväen liikkumisen kannalta kilpailukykyisille alueille. Yleisesti täydennysrakentamisella on vähemmän energia- ja ilmastovaikutuksia, kuin haja-asutusmaisella rakentamisella, sillä täydennysrakentamisessa hyödynnetään jo valmiiksi rakennettua infrastruktuuria. Metsärinteessä uudet rakennusalueet sijoittuvat valmiin infrastruktuurin välittömään läheisyyteen. Erityisesti olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuminen, kestävien liikkumisratkaisujen toimintaedellytyksien parantaminen (mm. joukkoliikenne ja liityntäpysäköinnin kehittäminen), kestävien energiaratkaisujen ja hiilineutraalin puurakentamisen mahdollistaminen ovat keinoja, jotka tukevat kunnan kestäväen kehityksen tavoitteita. Metsärinteen asemakaava on näiltä osin myös hengeltään KUUMA-kuntien ilmastohjelman, Hiilineutraali Uusimaa 2050 -tiekartan ja Helsingin seudun MAL-sopimuksen tavoitteiden mukainen.

uppskattningsvis ca 6 minuter. I bestämmelserna för AOR-kvarteren anvisas dessutom läsbara förvaringsutrymmen för cyklar, och här är det också möjligt att placera laddningspunkter för elbilar.

Ett allmänt mål för planeringen är att bevara så många träd som möjligt, men också att beakta det nya grönbyggandets betydelse för att dämpa klimatkonsekvenserna. Man strävar efter att bevara miljön i områdena för närrecreation i ett så naturligt tillstånd som möjligt (användningssyfte VL-3). På detaljplanekartan anvisas dessutom ca 2 800 m<sup>2</sup> hektar gårdsområden som ska planteras eller bevaras i naturligt tillstånd.

Med stöd av detaljplanen för Skogsliden kan man både kompletteringsbygga och utvidga tätorten i västlig riktning. Planen styr tillväxten i Nickby så att den stöder sig på den befintliga samhällsstrukturen och förläggs till områden som är konkurrenskraftiga med hänsyn till hållbar mobilitet. På det hela taget har kompletteringsbyggande har mindre energi- och klimatkonsekvenser jämfört med glesbygdsligt byggande eftersom befintlig infrastruktur kan användas vid kompletteringsbyggande. I Skogsliden ligger de nya områdena som ska byggas i omedelbar närhet av befintlig infrastruktur. Att byggandet stöder sig på befintlig infrastruktur, att verksamhetsbetingelserna för hållbar mobilitet förbättras (bl.a. utveckling av kollektivtrafiken och anslutningsparkeringen), att man skapar möjligheter för hållbara energilösningar och kolneutralt träbyggande är metoder som stöder kommunens mål för hållbar utveckling. Till dessa delar är detaljplanen också förenlig med målen i KUUMA-kommunernas klimatprogram, färdplanen Kolneutralt Nyland 2050 och Helsingforsregionens MBT-avtal.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

### Melu ja värinä

Kaava-alueen rakentumisen myötä liikennemäärät alueen katuverkossa tulevat kasvamaan. Meluselvityksen mukana melun keskiäänitaso ulkoalueilla on pääosin sekä nyky- että ennustetilanteessa päiväaikaan alle 55 dB ja yöaikaan alle 50 dB (selvityksessä Martinkyläntien ajonopeutena on käytetty 50 km/h).

Suunnitellulla rakennusten massoitteella saavutetaan melulta suojaisia ulko-oleskelualueita. Nikkiläntien ja Martinkyläntien läheisyydessä melutaso on asuinkiinteistöillä korkeimmillaan päiväaikaan n. 63 dB ja yöaikaan n. 54 dB.

Rakennusten julkisivuille kohdistuu enimmillään 61 dB:n keskiäänitaso päiväaikaan ja 53 dB:n keskiäänitaso yöaikaan. Julkisivuille kohdistuvan keskiäänitason perusteella ei ole riskiä, että valtioneuvoston

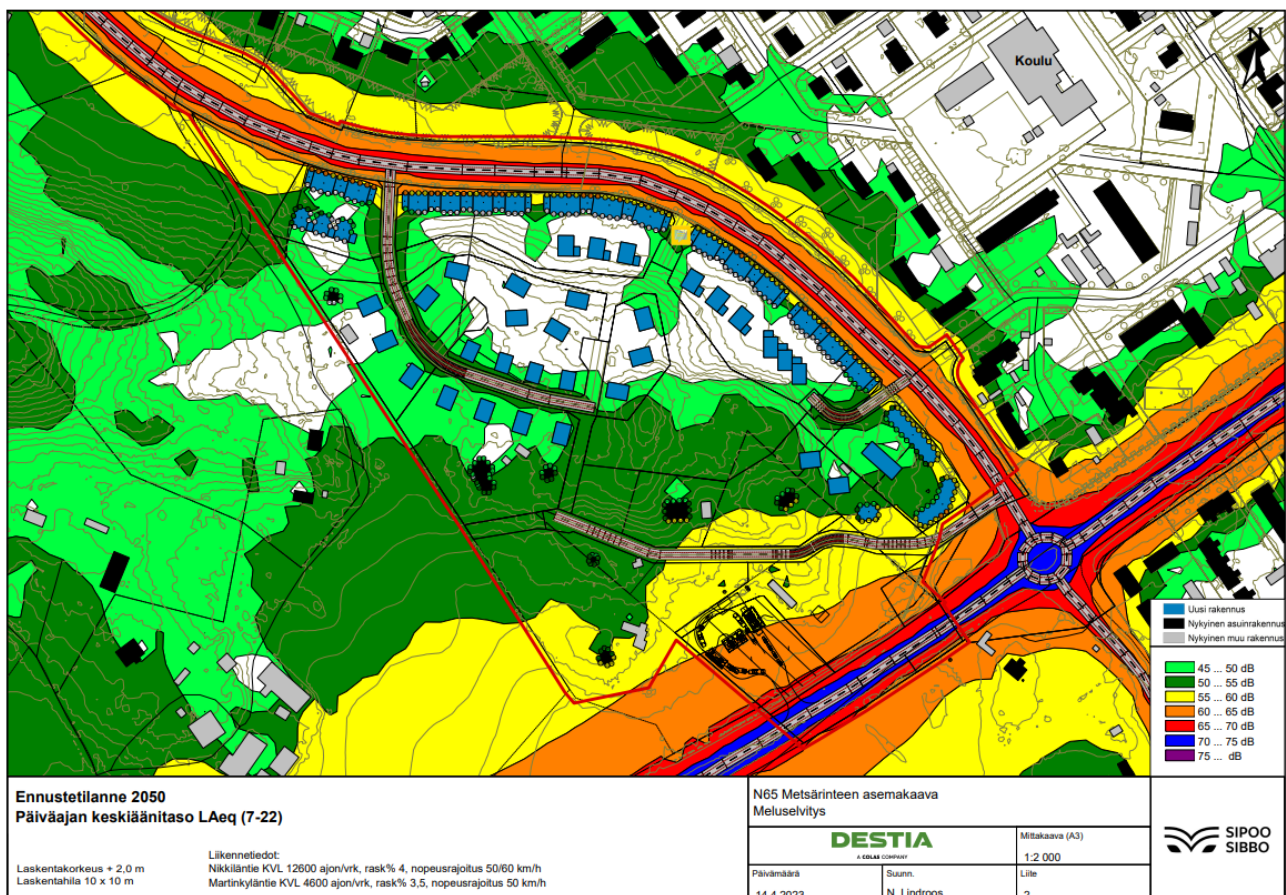
## 5.5 Störande faktorer i miljön

### Buller och vibration

När planområdet byggs upp kommer trafikmängderna att öka i gatunätet. Enligt bullerutredningen är medelljudnivån i utevistelseområden i huvudsak under 55 dB dagtid och under 50 dB nattetid, både i nuläget och i prognosläget (I utredningen är körhastigheten för Mårtensbyvägen 50 km/h).

Genom den planerade volymgestaltningen uppnås utevistelseområden som är skyddade från buller. I närheten av Nickbyvägen och Mårtensbyvägen är bullernivån på bostadsfastigheterna som högst ca 63 dB dagtid och ca 54 dB nattetid.

På byggnadernas fasader är medelljudnivån som mest 61 dB dagtid och 53 dB nattetid. Utifrån den medelljudnivå som fasaderna exponeras för finns det ingen risk för att statsrådets riktvärden för



Metsärinteen meluselvitys, päiväajan keskiäänitaso (Destia, 2023). Bullerutredning, Skogsliden, medelljudnivå dagtid (Destia, 2023).

ohjearvot rakennusten sisätiloissa ylittyisivät normaalilla julkisivurakenteella. Uusille rakennuksille ei ole tarvetta antaa kaavamääräystä ulkovaipan normaalia paremmasta ääneneristävyydestä keskiäänitason perusteella.

Meluselvityksessä tutkittiin lisäksi raideliikenteen meluvaikutusta. Kaava-alueella junan ohiajosta aiheutuva hetkellinen enimmäisäänitaso on selvästi alle 75 dB, joten raideliikenteestä ei aiheudu riskiä hetkellisen enimmäisäänitason suositusarvon ylittymiselle rakennusten sisätiloissa. Tähtäkään osin uusille rakennuksille ei ole tarvetta antaa kaavamääräystä ulkovaipan normaalia paremmasta ääneneristävyydestä hetkellisen enimmäisäänitason perusteella.

Rakentamisen aikainen melu aiheuttaa väliaikaista haittaa alueen asukkaille. Suunnittelualue sijaitsee osittain paksuhkolla pehmeikköalueella, joten rakentamisen aikainen värinähaitta on tarpeen huomioida alueen rakennusvaiheessa. Meluselvityksen mukaan kaavaratkaisun mukainen asuminen on mahdollista toteuttaa valtioneuvoston asetuksen 993/1992 mukaisilla melutasojen ohjearvoilla.

utrymmen inomhus skulle överskridas när man använder en normal fasadkonstruktion. Utifrån medelljudnivån behövs ingen planbestämmelse om att ljudisoleringen i manteln på nya byggnader ska vara effektivare än normalt.

I bullerutredningen undersöktes också bullerkonsekvenserna från spårtrafiken. I planområdet är den tillfälliga maximiljudnivån från passerande tåg klart under 75 dB, och därför uppkommer ingen risk för att riktvärdet för tillfällig maximiljudnivå skulle överskridas inne i byggnaderna. Således behövs inte heller av den anledningen någon planbestämmelse om att ljudisoleringen i manteln på nya byggnader ska vara effektivare än normalt.

Bullret under byggnadstiden orsakar tillfälliga olägenheter för invånarna i området. Planeringsområdet ligger delvis på relativt tjock mjukmark och därför bör hänsyn tas även till vibrationsolägenheter i byggnadsskedet. Enligt bullerutredningen kan bostäder genomföras i enlighet med statsrådets beslut om riktvärden för bullernivå (993/1992).



## 5.6 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kaavakartassa. Kaavamerkinnät ja -määräykset noudattavat ympäristöministeriön antamia ohjeita.

## 5.7 Nimistö

Nimistötoimikunta käsitteli kaava-alueen nimistöä kokouksessaan 16.12.2021, 5.10.2022 ja 15.12.2022. Asemakaavalla muodostuu uutta katualuetta sekä puistoa seuraavasti:

Alueella sijaitsevat uudet kadut ovat nimeltään Metsänrinne ja Kokkomäki.

VL-alueeksi osoitetun alueen nimi on Kokkokallio.

## 5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna presenteras på plankartan. Planbeteckningarna och -bestämmelserna är förenliga med miljöministeriets anvisningar.

## 5.7 Namnbestånd

Namnkommittén behandlade namnen i planområdet på sitt sammanträde 16.12.2021, 5.10.2022 och 15.12.2022. Genom detaljplanen bildas nya gatu- och parkområden enligt följande:

De nya gatorna i området heter Skogsliden och Kockobrasbacken.

VL-området heter Kockobrasberget.

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaamaan on laadittu sitovat rakennustapaohjeet, jotka ovat olleet nähtävillä asemakaavan ehdotusvaiheessa.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan kaavan ja katusuunnitelmien saatua lainvoiman. Katu- ja kunnallistekniikan suunnitelmien laadinta on käynnistetty yhdessä asemakaavatyön kanssa.

Asuinkortteleiden toteuttamisen yhteydessä tulee varmistaa kaavassa osoitettujen melun suojaustoimenpiteiden toteutuminen. Rakentamiseen ryhdyttäessä on lisäksi selvitettävä maaperän rakennettavuus ja perustamistapa rakennushankekohtaisesti.

Kaavan voimaantulon myötä osat Martinkyläntiestä ja Nikkiläntiestä muuttuvat kaavan mukaisiksi kaduiksi, jolloin hallinnointi ja ylläpito siirtyvät kunnalle. Myös Metsänrinteen tiealue siirtyy kokonaisuudessaan kunnalle.

### 6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

För genomförandet av detaljplanen har utarbetats bindande byggsättsanvisningar. Dessa lades fram parallellt med detaljplanen i förslagsskedet.

### 6.2 Genomförande och tidsplanering

Genomförandet av detaljplanen påbörjas när planen och gatuplanerna har vunnit laga kraft. Parallellt med detaljplanearbetet har man börjat utarbeta gatuplanerna och planerna för kommunaltekniken.

Vid byggandet av bostadskvarteren ska säkerställas att de anvisade bullerskyddsåtgärderna vidtas. När byggnadsarbetet inleds ska därtill jordmånens byggbarhet och grundningssättet utredas specifikt för varje byggprojekt.

När planen trätt i kraft ändras delar av Mårtensbyvägen och Nickbyvägen till gator, varvid förvaltningen och underhållet övertas av kommunen. Kommunen övertar också vägområdet längs Skogsliden.

## 6.3 Toteutuksen seuranta

Rakentamistapaohjeet ohjaavat alueen rakentamista. Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

## 6.3 Uppföljning av genomförandet

Anvisningarna om byggsättet styr byggandet i området. Sibbo kommun följer upp genomförandet i området genom tillbörligt lovförfarande.

Sipoossa / Sibbo 23.1.2025

Antti Kuusiniemi  
kaavoittaja / planläggare

Eric Roselius  
kaavoituspäällikkö / planläggningschef



SIPOO  
SIBBO