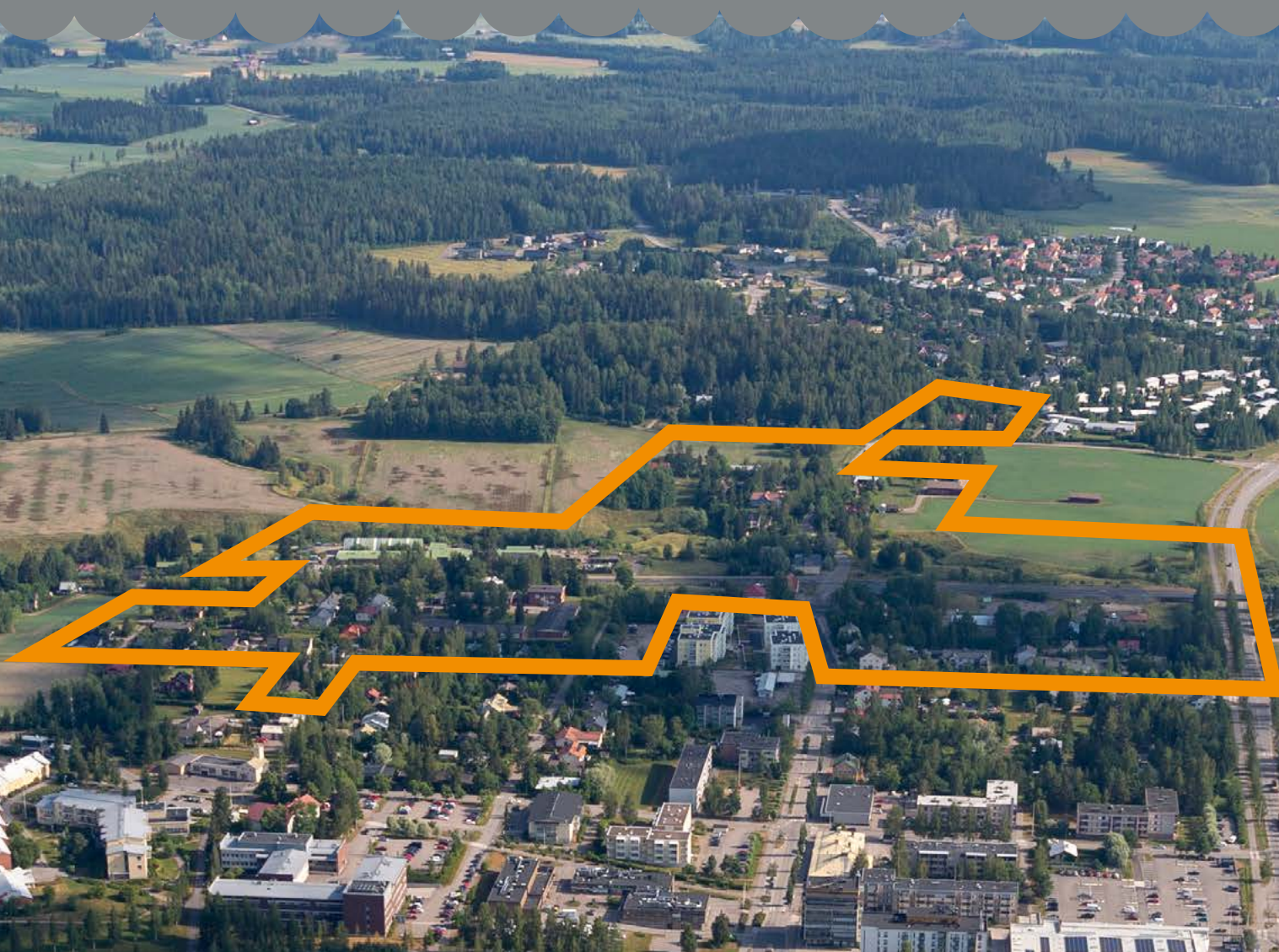


N43 Nikkilän asemanseudun asemakaava ja -muutos

N43 Detaljplan och -ändring för Nickby stationsnejd

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

15.5.2025
Asia / Ärende 121/2025



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

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

Suunnittelualue

Asemakaava-alue sijaitsee Nikkilän aseman alueella rautatien molemmilla puolilla. Alue käsittää sekä asemakaavoitettua että asemakaavoittamatonta aluetta. Kaava-alueen pinta-ala on noin 30,7 ha.

Planeringsområde

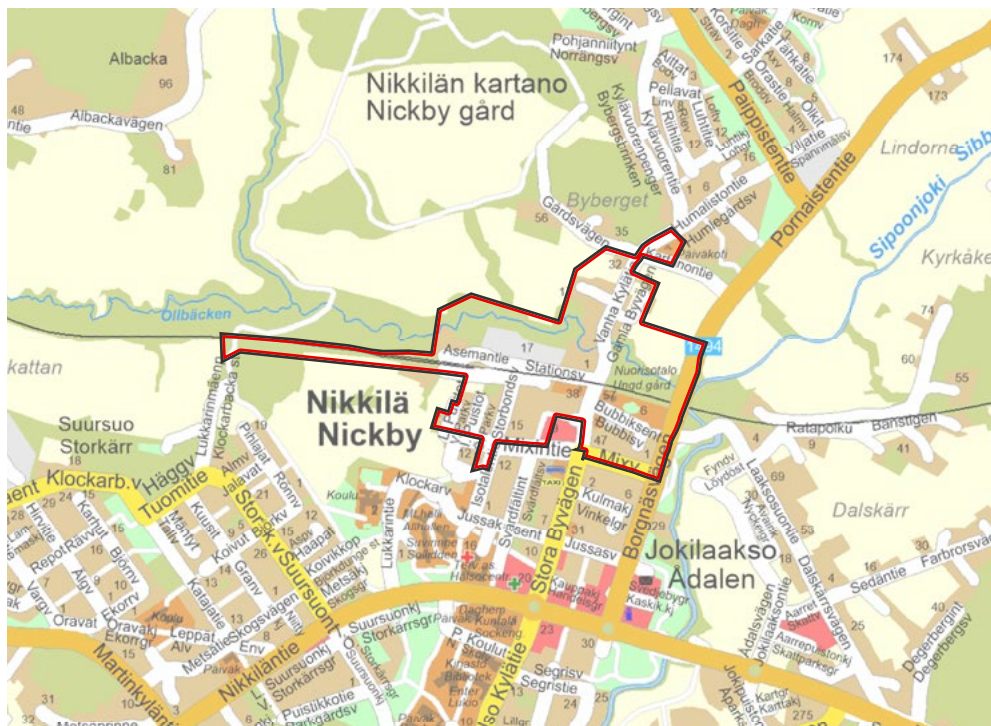
Detaljplaneområdet ligger vid Nickby station på båda sidorna om järnvägen. Området omfattar både detaljplanerade och icke-detaljplanerade områden. Planområdet omfattar ca 30,7 ha.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualueen keskellä sijaitsee Nikkilän vanha asema ja aluetta halkoo Kerava–Sköldvik-rautatie. Alueen pohjoispuolella sijaitsee Ollbäckenin purolaakso ja Nikkilän vanha kylä. Alueen eteläpuolella on muun muassa asuin- ja julkisten rakennusten kortteleita.

Utgångspunkter för planeringen

I mitten av planområdet ligger Nickby gamla station och genom området passerar Kervo–Sköldvik-järnvägen. I den norra delen av området finns Ollbäckens dal och Nickby gamla by. I den södra delen av finns bland annat kvarter för bostäder och offentliga byggnader.



Asemakaava-alueen sijainti opaskartalla.
Detaljplaneområdets läge på adresskartan.

Voimassa olevassa yleiskaavassa ja maakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoiminnoille. Nikkilän kaavarungossa alue on osoitettu asu-
miselle, tiivistettäväksi, sekä aseman kehittämisa-
luue liikennejärjestelyineen ja maisema-alue.

Asemakaavan tarkoituks ja tavoitteet

Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2024–2026.

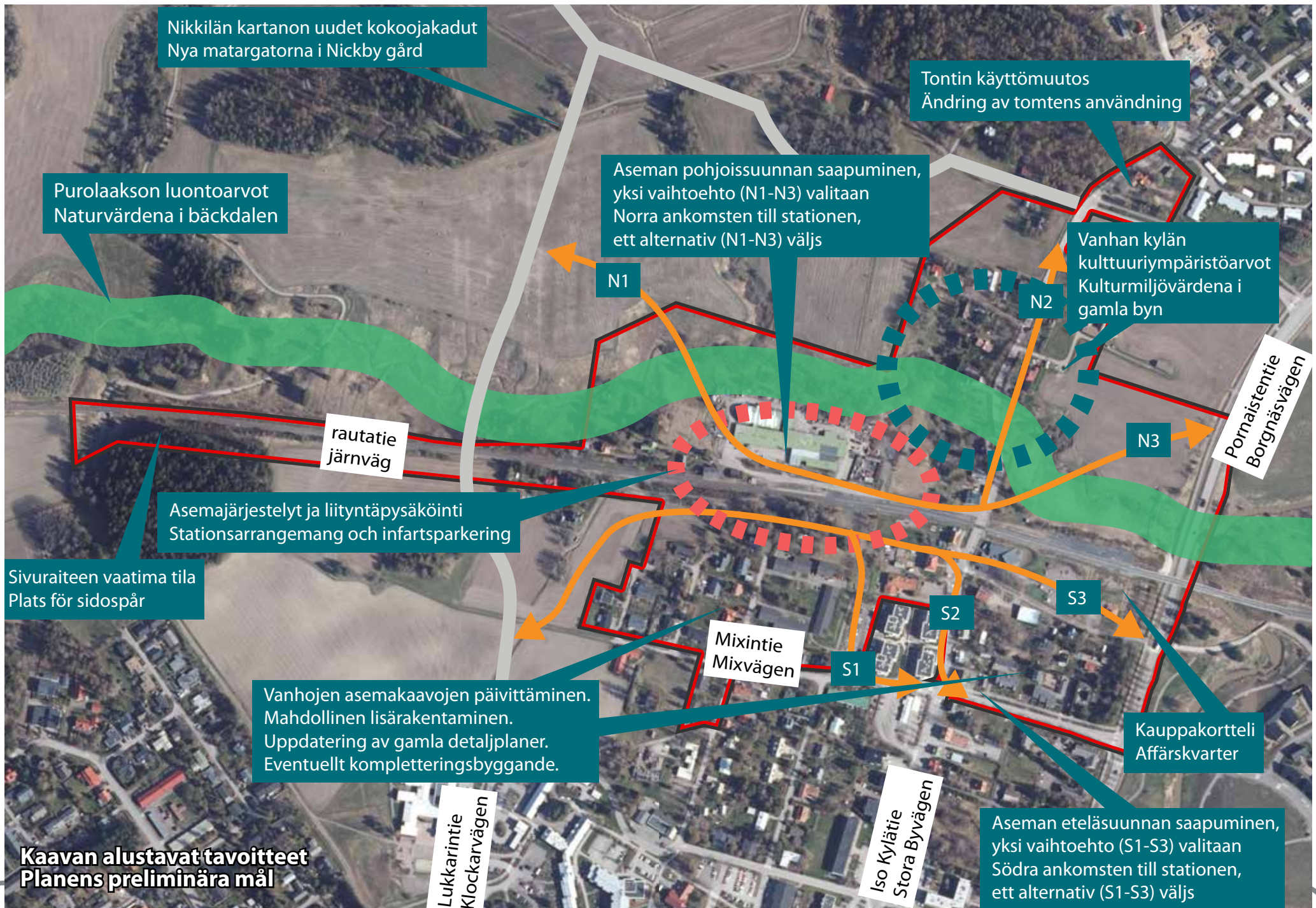
Nikkilän asemanseudun kaavatyöllä on tarkoitus osaltaan luoda edellytykset henkilöjunaliikenteen avaamiselle Kerava–Nikkilä-rataosuudella, anta-

I den gällande generalplanen och landskapsplanen är området avsett för centrumfunktioner. I planstommen för Nickby är området anvisat för boende, förtätning, samt stationens utvecklingsområde med trafikarrangemang och landskapsområde.

Detaljplanens syfte och mål

Planeringsarbetet ingår i kommunens planläggningsprogram 2024–2026.

Syftet med planarbetet är att skapa förutsättningar för persontågstrafik på banavsnittet Kervo–Nickby, i och med att detaljplanen gör det möjligt



malla asemakaavalliset edellytykset Nikkilän aseman toteuttamiselle ja asemanseudun tulevalle kehittämiselle. Tämä sisältää aseman ja sen liikennejärjestelyiden suunnittelemisen.

Kaavatyön tarkoituksena on tutkia liikerakentamisen mahdollisuuksia alueella, sekä tonttien täydennysrakentamismahdollisuuksia yhdessä maanomistajien kanssa. Etenkin Nikkilän vanhassa kylässä mutta myös muualla kaava-alueella tutkitaan rakennussuojelun tarpeita.

Osana kaavatyötä päivitetään alueen vanhentuneet asemakaavat vastaamaan paremmin nykyisiä tarpeita osana asemanseutua. Samalla asema-kaavassa korjataan joidenkin tonttien kaavamerkinnot vastaamaan toteutunutta tilannetta.

att bygga stationen och utveckla området kring den. Detta inbegriper planerandet av stationen och dess trafikarrangemang.

Syftet med planarbetet är att undersöka möjligheterna till affärsbyggande, samt tillsammans med markägarna möjligheterna för kompletteringsbyggnation. Speciellt i Nickby gamla by men också på andra håll på planområdet undersöks behovet av byggnadsskydd.

Som en del av planarbetet uppdateras de föråldrade detaljplanerna så att de bättre motsvarar dagens behov i stationsnejden. Samtidigt korrigeras planbeteckningarna för vissa tomter så att de motsvarar den förverkligade situationen.

Kaavan vaikutusten arviointi

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

Vaikutusten arvioinnin tehtävänä on tukea kaavan valmistelua ja hyväksyttävien kaavaratkaisujen valintaa sekä auttaa arvioimaan, miten kaavan tavoitteet ja sisältövaatimukset toteutuvat. Kaavan vaikutusten arviointi perustuu alueelta laadittaviin perusselvityksiin, käytössä oleviin muihin perustietoihin, selvityksiin, suunnitelmiin, maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä laadittavien suunnitelmien analysointiin.

Planens konsekvensbedömning

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

Konsekvensbedömningens uppgift är att stöda planberedningen och val av godtagbara planlösningar samt fungera som hjälp vid bedömningen av hur planens mål och innehållskrav förverkligas. Planens konsekvensbedömning grundar sig på basutredningar över området, på övrig tillgänglig grundinformation, utredningar, planer, terrängbesök, utgångsmaterial av intressenterna, utlåtanden och åsikter samt analysering av planerna som utarbetas.

Selvitykset

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

- Kerava–Sköldvik-radan aluevaraus selvitys välillä Kerava–Nikkilä (Destia, 2024)
- Vaarallisten aineiden kuljetuksiin liittyvät riskit Kerava–Sköldvik-radalla Sipoossa (Ramboll CM, 2022)
- Nikkilän henkilöjunaliikenteen aseman sijaintiselvitys (Destia, 2018)
- Nikkilän liikenneverkkoselvitys (Ramboll, 2022)
- Nikkilän kaavarungon liikenneselvitykset (Ramboll, 2020)
- Nikkilän maisemahistoriallinen selvitys (WSP, 2020)
- Nikkilän viheralueverkostosuunnitelma (WSP 2020)
- Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys (WSP 2021)
- Sipoon kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksen päivitys 2024 (Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson; Kati Salonen ja Mona

Utredningar

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

- Kerava–Sköldvik-radan aluevaraus selvitys välillä Kerava–Nikkilä. Meluselvitys (Destia, 2024)
- Vaarallisten aineiden kuljetuksiin liittyvät riskit Kerava–Sköldvik-radalla Sipoossa (Ramboll CM, 2022)
- Nikkilän henkilöjunaliikenteen aseman sijaintiselvitys (Destia, 2018)
- Nikkilän liikenneverkkoselvitys (Ramboll, 2022)
- Trafikutredningar för Nickby planstomme (Ramboll, 2020)
- Nikkilän maisemahistoriallinen selvitys (WSP, 2020)
- Nikkilän viheralueverkostosuunnitelma (WSP, 2020)
- Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys (WSP 2021)
- Sipoon kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksen päivitys 2024 (Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson; Kati Salonen ja Mona

Schalin Arkkitehdit)

- Muistojen Nikkilä (Sipoon kunta 2017)
- Kysymys Nikkilästä/Kartano III (Sipoon kunta 2014)

Kaavatyön yhteydessä on tehty tai tul-
laan tekemään ainakin seuraavat eril-
lisselvitykset:

- Nikkilän kartanon keskuksen ja aseman asemakaavan luontoselvityksen päivitys (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio 2023)
- NG8 Nikkilän kartanon keskuksen ja asemanseudun asemakaavan rakennettavuusselvitys (Ramboll, 2019, täydennetty 2023)
- Maaperän pilaantuneisuustutkimus – Nikkilän varikko (Ramboll, 2019)
- Sipoo Nikkilän kartanon keskuksen ja asemanseudun asemakaavan arkeologinen inventointi 2020 (Mikroliitti)
- Viitesuunnitelma ja kunnallistek-
ninen yleissuunnitelma

Schalin Arkkitehdit)

- Minnenas Nickby (Sibbo kommun 2017)
- Frågan om Nickby/Nickby gård III (Sibbo kommun 2014)

Åtminstone följande separata utred-
ningar har gjorts eller kommer att gö-
ras i samband med planarbetet:

- Nikkilän kartanon keskuksen ja aseman asemakaavan luontoselvityksen päivitys (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio, 2023)
- NG8 Nikkilän kartanon keskuksen ja asemanseudun asemakaavan rakennettavuusselvitys (Ramboll, 2019, kompletterad 2023)
- Maaperän pilaantuneisuustutkimus – Nikkilän varikko (Ramboll, 2019)
- Sipoo Nikkilän kartanon keskuksen ja asemanseudun asemakaavan arkeologinen inventointi 2020 (Mikroliitti)
- Referensplan och kommunalteknisk översiktsplan

Osalliset

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

Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

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

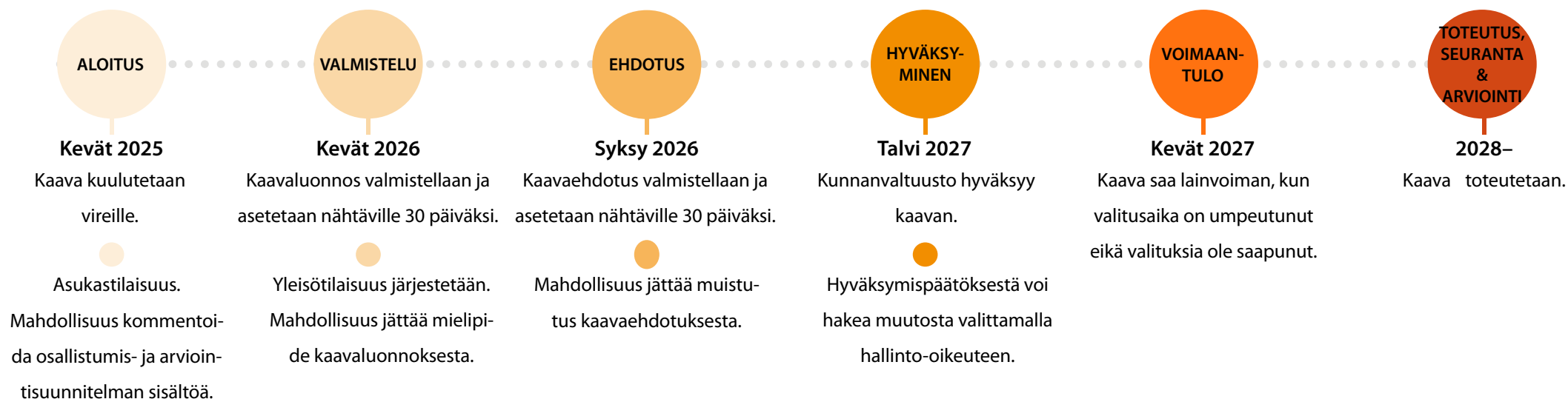
Intressenter

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

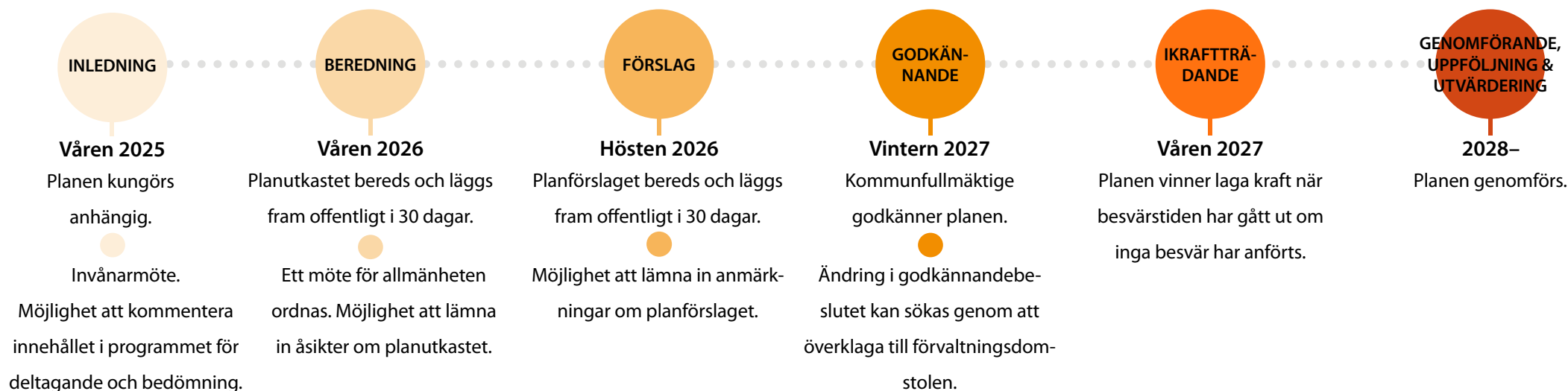
Centrala intressenter i detaljplanearbetet är:

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

Alustava aikataulu



Preliminär tidtabell



Kaavan merkittävyys

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

Tiedottaminen

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

Kuulutukset

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

Planens relevans

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

Information

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

Kungörelser

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

Rakennuskielto

Kunnanhallitus on kokouksessaan 5.5.2025 (§ 136) päättänyt määrätä N43 Nikkilän asemanseudun asema-kaavan ja asemakaavamuutoksen alueelle alueidenkäyttölain 53 §:n mukaisen rakennuskiellon kahdeksi vuodeksi asemakaavan laatimista varten. Rakennuskielto ei koske olevan rakennuksen korjaamista tai asuinrakennusten vähäistä laajentamista. Rakennuskielto ei koske myöskään jo olevan rakennuksen sisällä tapahtuvia muutostöitä. Rakennuskielto tulee voimaan 13.5.2025. Kunta voi kaavoituksen keskenäisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan. Lisätietoa: www.sipoo.fi/kaavoitus-ja-kehittaminen/rakennuskiellot/

Rakennuskiellon myötä alueelle astuu voimaan toimenpiderajoitus. Toimenpiderajoitus pitää sisällään velvollisuuden hakea maisematyölupaa maisemaa muuttavaan maanrakennustyöhön, puiden kaatamiseen tai

Byggförbud

Kommunstyrelsen har beslutat på sitt möte 5.5.2025 (§ 136) att ett byggförbud enligt områdesanvändningslagen 53 § utfärdas i två år för detaljplane- och detaljplaneändringsområdet i Nickby stationsnejd. Byggförbudet gäller inte vid reparation av en befintlig byggnad eller mindre utvidgning av bostadsbyggnader. Byggförbudet gäller inte heller ändringsarbeten inne i en befintlig byggnad. Byggförbudet träder i kraft 13.5.2025. Är planläggningen oavslutad, kan kommunen förlänga förbudstiden med två år åt gången. Ytterligare information: www.sipoo.fi/sv/planlaggning-och-utveckling/byggbud/

I och med byggförbudet träder en åtgärdsbegränsning i kraft. Åtgärdsbegränsningen innebär plikt att ansöka om tillstånd för miljöåtgärder för sådant jordbyggnadsarbete och sådan trädfällning eller någon annan härmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet, på det sätt som är

muuhun näihin verrattavissa olevaan
toimenpiteeseen siten kuin rakenta-
mislain 53 §:ssä on säädetty.

stadgat i 53 § i bygglagen.

Yhteyshenkilöt / Förfrågningar

Lisätietoja asemakaavatyöstä antaa /
Tilläggsuppgifter om detaljplanearbetet ges av:

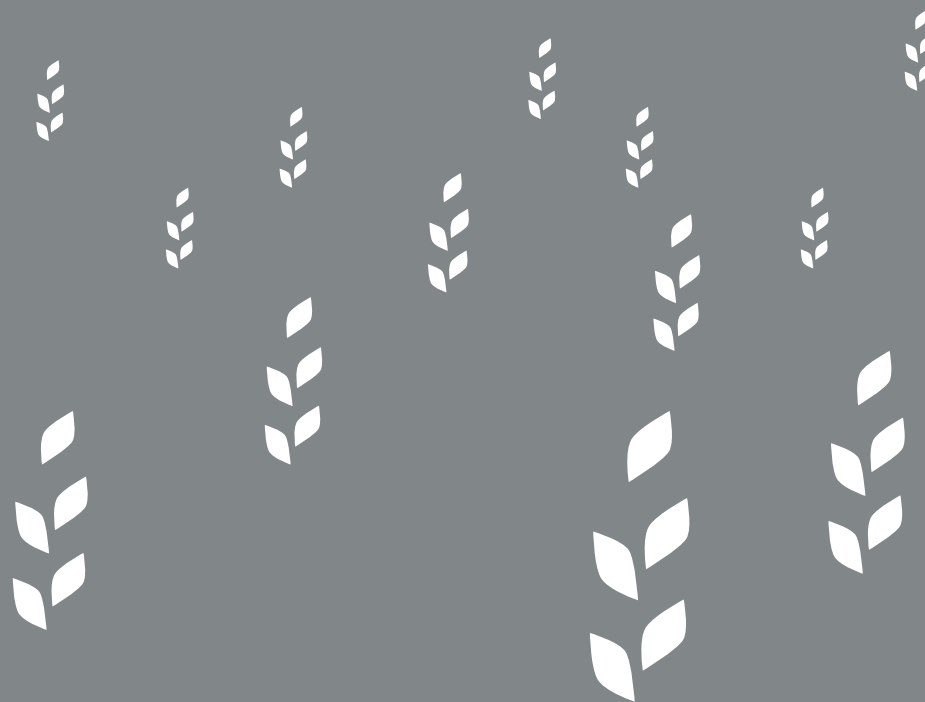
Dennis Söderholm
Kaavoitusarkkitehti / Planläggningsarkitekt
040 141 7043

Eric Roselius
Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef
040 153 1037
etunimi.sukunimi@sipoo.fi / fornamn.efternamn@sipoo.fi

Postiosoite / Postadress:

Sipoon kunta, Yhdyskunnan ja ympäristön toimiala
PL 7
04131 SIPOO

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



SIPOO
SIBBO