



N
43

Nikkilän asemanseudun asemakaava ja asemakaavamuutos Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby stationsnejd

Perusselvitykset ja tavoitteet -raportti
Rapport om basutredningar och målsättningar

15.5.2025

ASIA / ÄRENDE

121/2025



SIPOO
SIBBO

Asemakaavan muutos koskee seuraavia kiinteistöjä tai osia niistä:

753-1-9901-1	753-423-2-3	753-423-6-4	753-423-7-173	753-423-7-218
753-1-9901-2	753-423-2-7	753-423-6-6	753-423-7-174	753-423-7-219
753-421-18-45	753-423-2-15	753-423-6-111	753-423-7-175	753-423-7-223
753-423-1-5	753-423-2-22	753-423-7-2	753-423-7-176	753-423-7-224
753-423-1-7	753-423-2-23	753-423-7-26	753-423-7-177	753-423-7-227
753-423-1-13	753-423-2-134	753-423-7-30	753-423-7-188	753-423-9-3
753-423-1-20	753-423-2-135	753-423-7-39	753-423-7-189	753-423-9-4
753-423-1-22	753-423-2-212	753-423-7-40	753-423-7-192	753-423-9-5
753-423-1-26	753-423-3-21	753-423-7-45	753-423-7-197	753-423-9-25
753-423-1-28	753-423-3-22	753-423-7-47	753-423-7-198	753-423-12-2
753-423-1-37	753-423-3-77	753-423-7-60	753-423-7-203	753-423-16-3
753-423-1-38	753-423-4-38	753-423-7-79	753-423-7-204	753-423-18-1
753-423-1-39	753-423-4-45	753-423-7-81	753-423-7-206	753-423-18-2
753-423-1-41	753-423-4-47	753-423-7-88	753-423-7-207	753-423-18-7
753-423-1-42	753-423-4-76	753-423-7-89	753-423-7-208	753-423-18-8
753-423-1-43	753-423-4-77	753-423-7-90	753-423-7-210	753-423-23-93
753-423-1-45	753-423-4-126	753-423-7-96	753-423-7-211	753-423-26-0
753-423-1-48	753-423-4-142	753-423-7-127	753-423-7-214	753-871-1-5
753-423-1-49	753-423-5-6	753-423-7-164	753-423-7-215	753-895-2-23
753-423-1-56	753-423-5-7	753-423-7-170	753-423-7-216	
753-423-1-57	753-423-5-8	753-423-7-172	753-423-7-217	

Detaljplaneändringen berör följande fastigheter eller delar av dem:

Alue kuuluu Nikkilän maarekisterikylään (423).

Området hör till jordregisterbyn Nickby (423).

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 30,7 ha. Asemakaava korvaa alueellaan voimassa olevat asemakaavat.

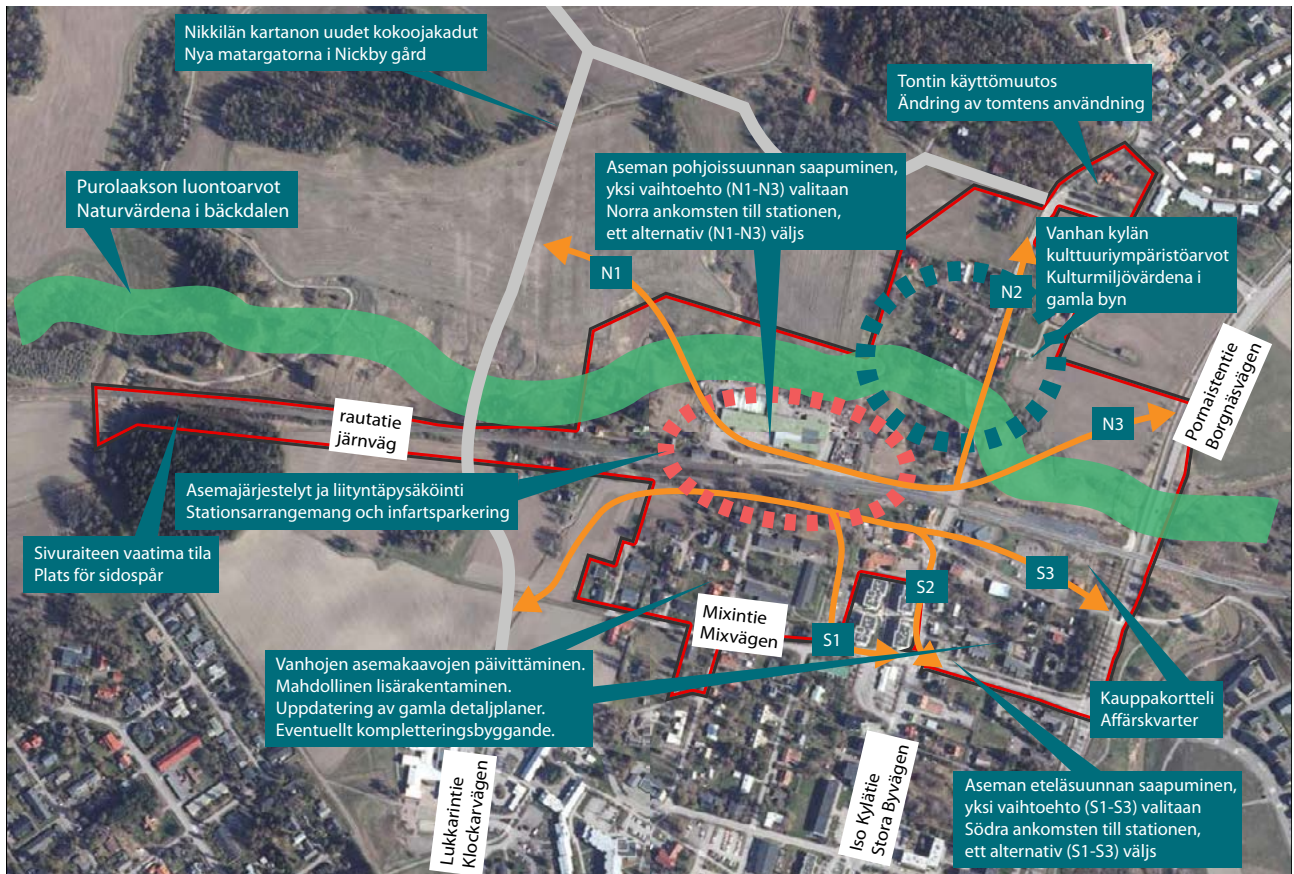
Delgeneralplaneområdet omfattar ca 30,7 ha. Detaljplanen åsidosätter de detaljplaner som är i kraft i området.

Kaavaselostus sekä kaavakartta määräyksineen julkaistaan kunnan internet-sivuilla: www.sipoo.fi/n43

Planbeskrivningen samt plankartan med bestämmelser publiceras på kommunens webbplats: www.sibbo.fi/n43.

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

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



Kaavan alustavat tavoitteet

Planens preliminära mål

Raportin ovat laatineet Dennis Söderholm ja Henna Malinen.

Rapporten har utarbetats av Dennis Söderholm och Henna Malinen.

Kaavan laatija

Dennis Söderholm, kaavoitusarkkitehti, YKS 610

Planens beredare

Dennis Söderholm, planläggningsarkitekt, YKS 610

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 AKL:n 52 §:n mukaisesti.
- Vaikutuksiltaan vähäiset kaavat jaosto asettaa ehdotuksena nähtäville 14 vuorokaudeksi (MRA 27 §)
- Suppea valitusoikeus (AKL 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 OAL 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 (OAL 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 AKL:n 52 §:ssä tarkoitetut 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 OAL 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
121/2025

ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella 15.5.2025
- Program för deltagande och bedömning utarbetats
- Anhängiggörandet av planen kungörs 15.5.2025

VALMISTELUVAIHE - BEREDNINGSSKEDET

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

EHDOTUSVAIHE - FÖRSLAGSSKEDET

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

VASTINEET LAUSUNTOIHIN JA MUISTUTUKSIIN - BEMÖTANDEN TILL UTLÅTANDEN OCH ANMÄRKNINGAR

- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen

KAAVAN HYVÄKSYMINEN - GODKÄNNANDE AV PLANEN

- Valtuusto hyväksyy kaavan
- Fullmäktige godkänner planen

OSALLISTUMINEN - DELTAGANDET

Kaavan laatimisesta tai muuttamisesta voi tehdä aloitteen kunnanhallitukselle.

Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan laatijalle.

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

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

Mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta.

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

Mahdollisuus muistutuksen jättämiseen kaavaehdotuksesta kunnanhallitukselle.

Anmärkningar kan lämnas om planförslaget till kommunstyrelsen.

Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

Möjlighet att besvära sig över beslutet om godkännande till Helsingfors förvaltningsdomstol.

1 Perus- ja tunnistetiedot Bas- och identifikationsuppgifter



1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo

Kunnan osa: 11. Nikkilän keskusta, 13. Suursuo ja 14. Nikkilän kartano

Kiinteistöt: Katso sivu 2.

Kaavan nimi: Nikkilän asemanseudun asemakaava ja asemakaavamuutos

Kaavanumero: N43

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Nikkilän aseman alueella rautatien molemmilla puolilla. Alue käsittää sekä asemakaavoitettua että asemakaavoittamatonta aluetta. Kaava-alueen pinta-ala on noin 31 ha.

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo

Kommundel: 11. Nickby centrum, 13. Storkärr och 14. Nickby gård

Fastigheter: Se sidan 2.

Planens namn: Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby stationsnejd

Plannummer: N43

1.2 Planområdets läge

Planområdet ligger i Nickby stationsnejd på vardera sidan av järnvägen. Området omfattar såväl detaljplanerade som icke-detaljplanerade delar. Planområdets areal omfattar ca 31 ha.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2024–2026. Nikkilän asemanseudun kaavatyöllä on tarkoitus osaltaan luoda edellytykset henkilöjunaliikenteen avaamiselle Kerava–Nikkilä-rataosuudella, antamalla 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 asemakaavassa korjataan joidenkin tonttien kaavamerkinnot vastaamaan toteutunutta tilannetta.

1.3 Detaljplanens syfte

Planarbetet 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 att bygga stationen och utveckla området kring den. Detta inbegriper planering av stationen och trafikarrangemangen vid den.

Syftet med planarbetet är att undersöka möjligheterna att dels bygga affärslokaler, dels kompletteringsbygga tomterna i samarbete med markägarna. Särskilt i gamla Nickby men även på andra håll i planområdet undersöks behov av att skydda byggnader.

Som en del av planarbetet uppdateras de föråldrade detaljplanerna så att de bättre motsvarar dagens behov som en del av stationsnejden. På samma gång korrigeras planbeteckningarna på en del tomter för att motsvara det genomförda läget.

1.4 Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	6
1.1	Tunnistetiedot	6
1.2	Kaava-alueen sijainti	6
1.3	Asemakaavan tarkoitus	7
1.4	Sisällysluettelo	8
1.5	Liitteet	9
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	12
2.	TIIVISTELMÄ	14
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	14
2.2	Asemakaava	14
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	15
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	15
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	15
3.1.2	Luonnonympäristö	17
3.1.3	Rakennettu ympäristö	25
3.1.4	Maanomistus	48
3.1.5	Aluetta koskevat sopimukset	48
3.2	Suunnittelutilanne	49
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	49
3.2.2	Maakuntakaava	50
3.2.3	Sipoon yleiskaava 2025	55
3.2.4	Osayleiskaava ja kaavarunko	55
3.2.5	Asemakaava	56
3.2.6	Rakennusjärjestys	59
3.2.7	Pohjakartta	59
3.2.8	Rakennuskiellot	59
3.2.9	Suojelupäätökset	59
4.	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	60
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	60
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	61
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	61
4.3.1	Osalliset	61
4.3.2	Vireilletulo	61
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	62
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	62
4.4	Asemakaavan tavoitteet	62
4.4.1	Alueidenkäyttölain sisältövaatimukset	62
4.4.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	63
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	68



1.5 Liitteet

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.4 Innehållsförteckning

1.	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	6
1.1	Identifikationsuppgifter	6
1.2	Planområdets läge	6
1.3	Detaljplanens syfte	7
1.4	Innehållsförteckning	10
1.5	Bilagor	11
1.6	Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen	12
2.	SAMMANDRAG	14
2.1	Olika skeden i planprocessen	14
2.2	Detaljplanen	14
3.	UTGÅNGSPUNKTER	15
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	15
3.1.1	En allmän beskrivning av området	15
3.1.2	Naturmiljön	17
3.1.3	Den byggda miljön	25
3.1.4	Markägoförhållanden	48
3.1.5	Avtal som berör området	48
3.2	Planeringssituationen	49
3.2.1	Riksomfattande mål för områdesanvändningen	49
3.2.2	Landskapsplan	50
3.2.3	Generalplan för Sibbo 2025	55
3.2.4	Planstomme för Nickby	55
3.2.5	Detaljplan	56
3.2.6	Byggnadsordning	59
3.2.7	Baskarta	59
3.2.8	Byggförbud	59
3.2.9	Skyddsbeslut	59
4.	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	60
4.1	Behovet av detaljplanering	60
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller den	61
4.3	Deltagande och samarbete	61
4.3.1	Intressenter	61
4.3.2	Anhängiggörande	61
4.3.3	Deltagande och växelverkan	62
4.3.4	Myndighetssamarbete	62
4.4	Mål för detaljplanen	62
4.4.1	Innehållskrav enligt områdesanvändningslagen	62
4.4.2	Mål enligt utgångsmaterialet	63
4.4.3	Mål som uppkommit under processen	68



1.5 Bilagor

Bilaga 1. Program för deltagande och bedömning

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

Tätä asemakaavaa varten laaditut selvitykset:

- 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)
- Raideliikenteen tärinäselvitys. Nikkilä, Sipoo (Promethor, 2019)
- Viitesuunnitelma ja kunnallistekninen yleissuunnitelma (tulossa)

Muut kaavatyön pohjana käytetyt selvitykset:

Liikenne ja rautatie

- Kerava–Sköldvik-radän aluevarausselvitys välillä Kerava–Nikkilä (Destia, 2024)
- Kerava–Sköldvik rata, aluevaraussuunnitelma. Tärinäselvitys (A-insinöörit, 2024)
- Kerava–Sköldvik-radän aluevarausselvitys välillä Kerava–Nikkilä. Meluselvitys (Destia, 2022)
- Vaarallisten aineiden kuljetuksiin liittyvät riskit Kerava–Sköldvik-radalla Sipoossa (Ramboll CM, 2022)
- Nikkilän liikenneverkkoselvitys (Ramboll, 2022)

1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen

Utredningar som gjorts för den här detaljplanen:

- 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)
- Raideliikenteen tärinäselvitys. Nikkilä, Sipoo (Promethor, 2019)
- Referensplan och kommunaltekknisk översiktsplan (på kommande)

Andra utredningar som används som underlag för planarbetet:

Trafik och järnväg

- Kerava–Sköldvik-radän aluevarausselvitys välillä Kerava–Nikkilä (Destia, 2024)
- Kerava–Sköldvik rata, aluevaraussuunnitelma. Tärinäselvitys (A-insinöörit, 2024)
- Kerava–Sköldvik-radän aluevarausselvitys välillä Kerava–Nikkilä. Meluselvitys (Destia, 2022)
- Vaarallisten aineiden kuljetuksiin liittyvät riskit Kerava–Sköldvik-radalla Sipoossa (Ramboll CM, 2022)
- Nikkilän liikenneverkkoselvitys (Ramboll, 2022)

- Nikkilän kaavarungon liikenneselvitykset (Ramboll, 2020)
- Nikkilän henkilöjunaliikenteen aseman sijaintiselvitys (Destia, 2018)

Maisema ja kulttuuriympäristö

- Sipoon kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksen päivitys 2024 (Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson; Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit)
- Nikkilän maisemahistoriallinen selvitys (WSP, 2020)
- Nikkilän viheralueverkostosuunnitelma (WSP 2020)

Muut

- Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys (WSP 2021)
- Muistojen Nikkilä (Sipoon kunta 2017)
- Kysymys Nikkilästä/Kartano III (Sipoon kunta 2014)

- Nikkilän kaavarungon liikenneselvitykset (Ramboll, 2020)
- Nikkilän henkilöjunaliikenteen aseman sijaintiselvitys (Destia, 2018)

Landskap och kulturmiljö

- Sipoon kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksen päivitys 2024 (Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson; Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit)
- Nikkilän maisemahistoriallinen selvitys (WSP, 2020)
- Nikkilän viheralueverkostosuunnitelma (WSP 2020)

Övriga

- Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys (WSP 2021)
- Muistojen Nikkilä (Sipoon kunta 2017)
- Kysymys Nikkilästä/Kartano III (Sipoon kunta 2014)



2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyötä on ryhdytty valmistelemaan kunnan kaa-
voitusohjelman 2024–2026 perusteella.

2.2 Asemakaava

Asemakaavaratkaisun kuvaus täydentyy kun suun-
nittelu etenee

2.1 Olika skeden i planpro- cessen

Beredningen av planarbetet har inletts med ut-
gångspunkt i kommunens planläggningsprogram
2024–2026.

2.2 Detaljplanen

Beskrivningen av detaljpanelösningen kompletteras
allteftersom planeringen fortskrider.

3 Suunnittelun lähtökohdat Utgångspunkter



3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen keskellä sijaitsee Nikkilän vanha asema ja aluetta halkoo Kerava–Sköldvik-rautatie. Alueen pohjoisosassa sijaitsee Ollbäckenin puro-laakso ja Nikkilän vanha kylä. Alueen eteläosassa on muun muassa Nikkilän keskustan asuin- ja julkisten rakennusten kortteleita. Aluetta halkoo Nikkilän historiallinen pääraitti Iso Kylätie/Vanha Kylätie.

Sipoonjoen varren kyläasutus syntyi pääosin 1200-luvulla tapahtuneen, Sveanmaalta Uudenmaan rannikolle tulleen uudisasutuksen seurauksena ja Nikkilän kylä mainitaan ensi kerran asiakirjoissa vuonna 1436. Sekä Nikkilä että Kirkonkylä kuuluivat 1500-luvun puolivälissä ja todennäköisesti jo

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 En allmän beskrivning av området

I mitten av planeringsområdet ligger Nickby gamla station och området genomkorsas av järnvägen Kervo–Sköldvik. Norra delen av planeringsområdet består av dalen kring Ollbäcken och gamla Nickby. I södra delen finns bland annat kvarter med bostadshus och offentliga byggnader i Nickby centrum. Området genomkorsas av det historiska huvudstråket Stora Byvägen/Gamla Byvägen.

Bybebyggelsen längs Sibbo å uppkom främst till följd av nybyggarna som kom från Svealand till Nylands kust på 1200-talet. I historiska handlingar nämns Nickby för första gången år 1436. Både Nickby och

aiemmin Sipoon suurimpiin kyliin. Kummassakin niissä oli vuoden 1543 maakirjassa kymmenen tilaa. Kaavoitettavan alueen vieressä sijaitseva Nikkilän säteritila (kartano) muodostettiin kolmesta kylän talosta 1610-luvulla. Kartanon pellot ovat olleet nykyhetkeen asti viljelykäytössä.

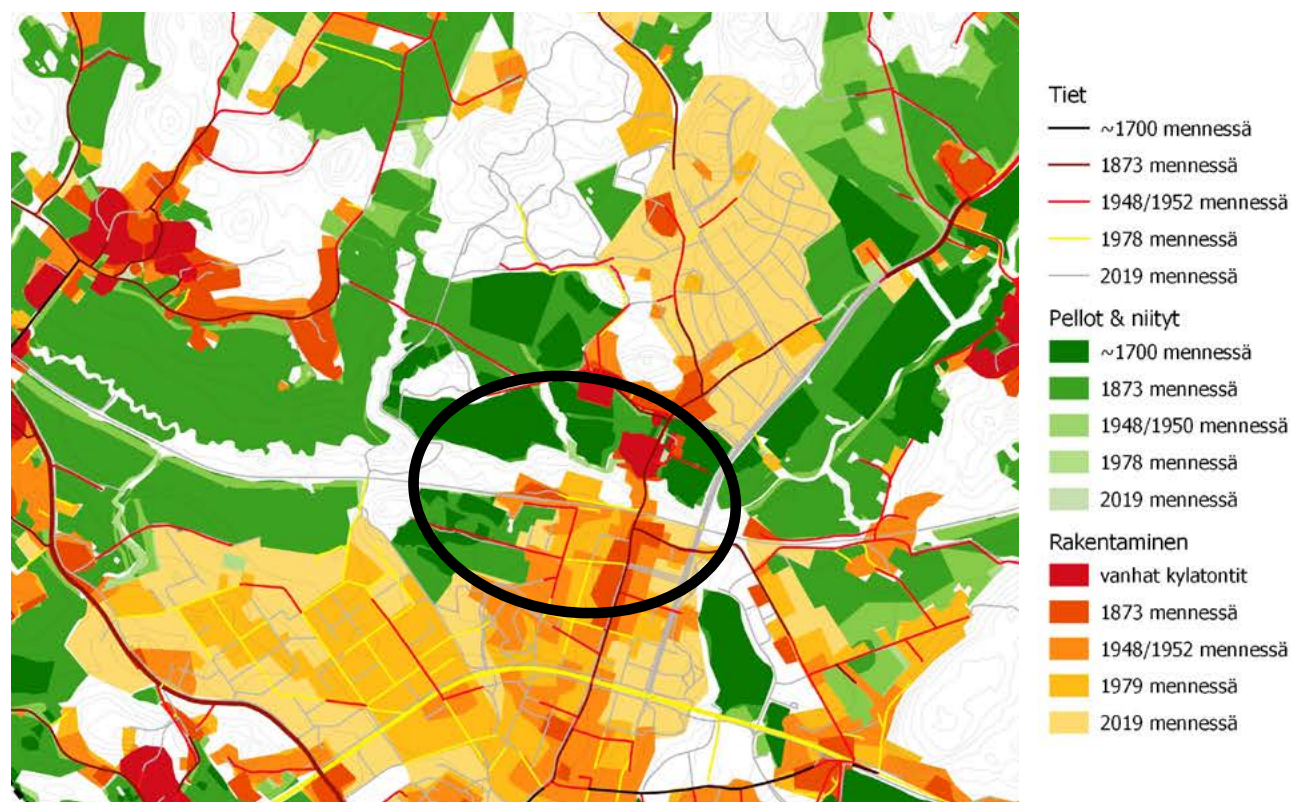
Helsingin merkittävä vaikutus Sipoossa alkoi näkyä 1800-luvun jälkipuoliskolla, ja siihen vaikutti etenkin Nikkilän kylän läpi vuonna 1874 rakennettu Kerava–Porvoo-rautatie. Rautatien vaikutuksesta Nikkilän kylän eteläpuolelle syntyi 1800-luvun lopulta alkaen taajama. Uudisrakentaminen sijoittui Nikkilän ja Kirkonkylän välisen tien varrelle, ja palvelut ja asutus sijoittuivat Ison Kylätien varteen aina 1900-luvun jälkipuoliskolle saakka.

Jälleenrakennuskauden pientaloalue rakennettiin 1950-luvulla Isotalontien ympäristöön. Nikkilän jälleenrakennuskauden pientaloalueet alkoivat

Kyrkoby hörde i mitten av 1500-talet och antagligen redan tidigare till de största byarna i Sibbo. Enligt jordeboken från år 1543 hade vardera byn tio gårdar. Nickby säteri (gård), som ligger intill det område som ska planläggas, bildades utav tre gårdar i byn på 1610-talet. Gårdens åkrar har odlats ända fram till idag.

Helsingfors starka inflytande i Sibbo började märkas under den senare hälften av 1800-talet, vilket främst berodde på järnvägen mellan Kervo och Borgå som byggdes genom Nickby år 1874. Med anledning av järnvägen började en tätort byggas upp söder om dåvarande Nickby i slutet av 1800-talet. Nya byggnader uppfördes längs vägen mellan Nickby och Kyrkoby, och service och bosättning fanns längs Stora Byvägen ända fram till 1900-talets senare hälft.

Under återuppbyggnadstiden på 1950-talet byggdes ett småhusområde i omgivningen kring Storbond-



Historialliset kerrostumat Nikkilässä. Kaava-alue ympyröity mustalla (WSP, 2019).

Historiska skikt i Nickby. Planområdet visas med en svart cirkel (WSP, 2019)

muuttua nopeasti 1970-luvulla, kun Nikkilän kehitys Helsingin kaupunkiseudun osakeskuksena alkoi. Valtaosa suunnittelualueen eteläosan rakennuskannasta onkin peräisin 1960-luvun jälkeiseltä ajalta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Maiseman perusrunko muodostuu kaava-alueen pohjoisosan peltolaaksoista ja eteläpuolen laaksojen ja selänteiden vaihtumisvyöhykkeestä.

Suunnittelualueen pohjoisosa on pääosin avointa, tasaisesti etelään viettävää pelto- ja kyläaluetta. Alueen avoimet pellot ovat maisemallisesti arvokkaita, ja alueella sijaitsee luonnonarvoiltaan arvokas, puoliavoin Ollbäckenin syvä purolaakso. Peltoja reunustavat metsät ja niityt. Yhtenäisiä sulkeutuneita metsäselännealueita sijaitsee pohjoisessa Bybergetin alueella, ja sillä on paitsi ekologista, myös virkistys-

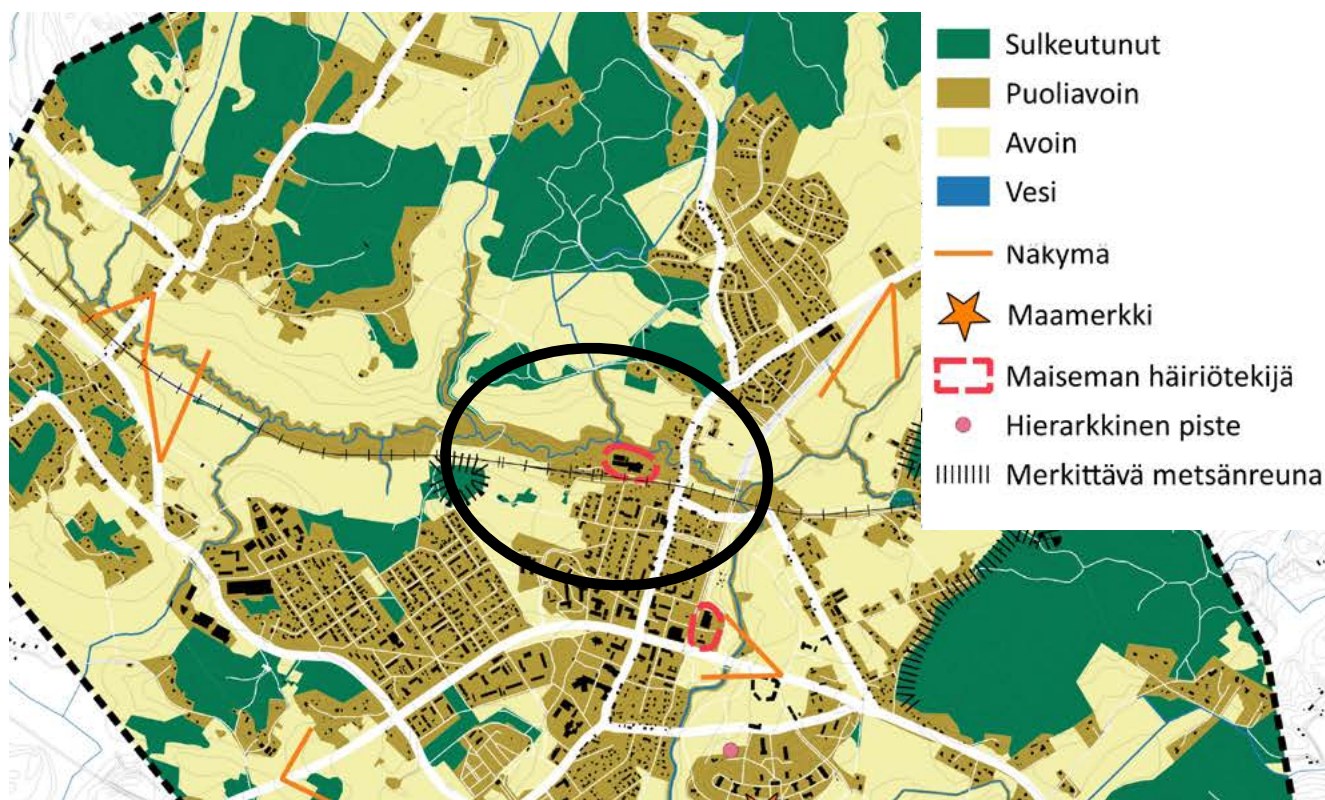
svägen. Efter återuppbyggnadstiden, på 1970-talet började småhusområdena förändras snabbt i takt med att Nickby utvecklades till ett delcentrum i Helsingfors stadsregion. Merparten av byggnadsbeståndet i planeringsområdets södra del härrör från tiden efter 1960-talet.

3.1.2 Naturmiljön

Landskap

Stommen i landskapet utgörs av åkerdalarna i planområdets norra del och övergångszonerna mellan dalar och åsar i söder.

Norra delen av planeringsområdet är i huvudsak ett öppet åker- och byområde som sänker sig jämnt mot söder. De öppna åkrarna är landskapsmässigt värdefulla och området omfattar också en halvöppen bäckbrink som är värdefull med tanke på naturvärdena (Ollbäcken). Åkrarna kantas av skogar



Maisemakuva Nikkilässä. Kaava-alue ympyröity mustalla (WSP, 2019).

Landskapsbilden i Nickby. Planområdet visas med en svart cirkel (WSP, 2019).

tyksellistä arvoa. Kunnan entinen varikko on maiseman häiriötekijä.

Junarata sekä Ollbäckenin syvä purolaakso puustoisine niittyineen ovat hallitsevia maisematekijöitä etelään päin mentäessä. Suunnittelualueen eteläosa kuuluu Nikkilän keskustaan, joka sijaitsee pääosin melko alavalla alueella. Rakentaminen koostuu pääosin melko matalista rakennuksista, jotka muodostavat puoliavointa maisemaa.

Topografia, maaperä, rakennettavuus

Kaavatyön yhteydessä on laadittu rakennettavuusselvitys Nikkilän kartanon keskuksen ja asemanseudun alueelle. Kesällä 2019 alueella tehtiin pohjatutkimuksia, lisäksi rakennettavuusselvitystä varten on digitoitu suunnitelmapiirustuksista vuonna 1992 tehtyjä maaperätutkimuksia. Selvitystä täydennettiin 2023 ilmastonmuutoksen vaikutuksilla

Maanpinnan taso alueella laskee yleisesti kohti purolaaksoa. Alue on melko tasaisesti laskeva pinnanmuodoiltaan luukuun ottamatta purolaaksoa. Alueen pohjoisosan peltoalueella maanpinta on tasolla noin +9...+21 m mpy laskien kohti etelää. Radan eteläpuolen rakennetulla alueella maanpinta on noin tasolla +12...+26 m mpy, jossa korkein kohta muodostuu Isotalontien osittain jyrkkäreunaisesta kukkulasta. Rautatie kulkee tasolla +15...+20 m mpy laskien kohti itää. Ollbäckenin uoma on kaava-alueella matalimmillaan noin tasolla +5,5 m mpy.

Peltoalueella maanpinnassa olevan humuskerroksen alapuolella on paikoin havaittu kuivakuorisavikerros, jonka paksuus vaihtelee noin 1,5...2 m. Kuivakuorisavikerroksen alapuolella on noin 5...12 m paksu savi-kerros. Savikerros ohenee kohti pohjoista, siten että alueen pohjoisosassa saven paksuus on noin 0,5...3 m.

och ängar. I Norrskogen i norr samt i öster vid Byberget består landskapet av sammanhängande, slutna skogsåsar. Förutom att de är ekologiskt viktiga har de också rekreationsvärden. Kommunens f.d. depå är ett störande element i landskapet.

Tågbanan samt den djupa bäckdalen och de trädbevuxna ängarna längs Ollbäcken är dominerande landskapsfaktorer när man rör sig söderut. Södra delen av planeringsområdet hör till Nickby centrum, som i huvudsak ligger i ett rätt så låglänt område. Byggnadsbeståndet utgörs till största delen av ganska låga byggnader som bildar ett halvöppet landskap.

Topografi, jordmån, byggbarhet

I anslutning till planarbetet har en byggbarhetsutredning gjorts över Nickby gårds centrum och stationsnejden. Sommaren 2019 gjordes geotekniska grundundersökningar. Inför byggbarhetsutredningen digiterades dessutom planritningar av jordmånsundersökningar som hade gjorts 1992. År 2023 kompletterades utredningen med klimatförändringens konsekvenser.

På det hela taget sänker sig markytan i riktning mot bäckdalen. Bortsett från bäckdalarna är ytformen relativt jämnt sluttande. På åkrarna i norr är markytan på ca +9...+21 m.ö.h. och den vetter mot söder. I det bebyggda området söder om banan är markytan på ca +12...+26 m.ö.h. Den högsta punkten ligger på den ställvis branta kullen vid Storbondsvägen. Järnvägen ligger på nivån +15...+20 m.ö.h. och sänker sig mot öster. I planområdet är Ollbäckens fåra som lägst på ca +5,5 m.ö.h.

Nedanför humusskiktet i åkerområdet förekommer ställvis lager av torrskorpa vars tjocklek varierar mellan ca 1,5 och 2 m. Nedanför torrskorpan finns ett ca

Peltoalueiden ja purouomien maaperä on savikkoa, jossa saven paksuus vaihtelee noin 3...12 m välillä. Isotalontien kukkulan kohdalla maaperä on kallio-
maata. Alueella tehtiin sulfidisavitutkimuksia, joiden perusteella alueen savet eivät ole potentiaalisia sulfidisavia.

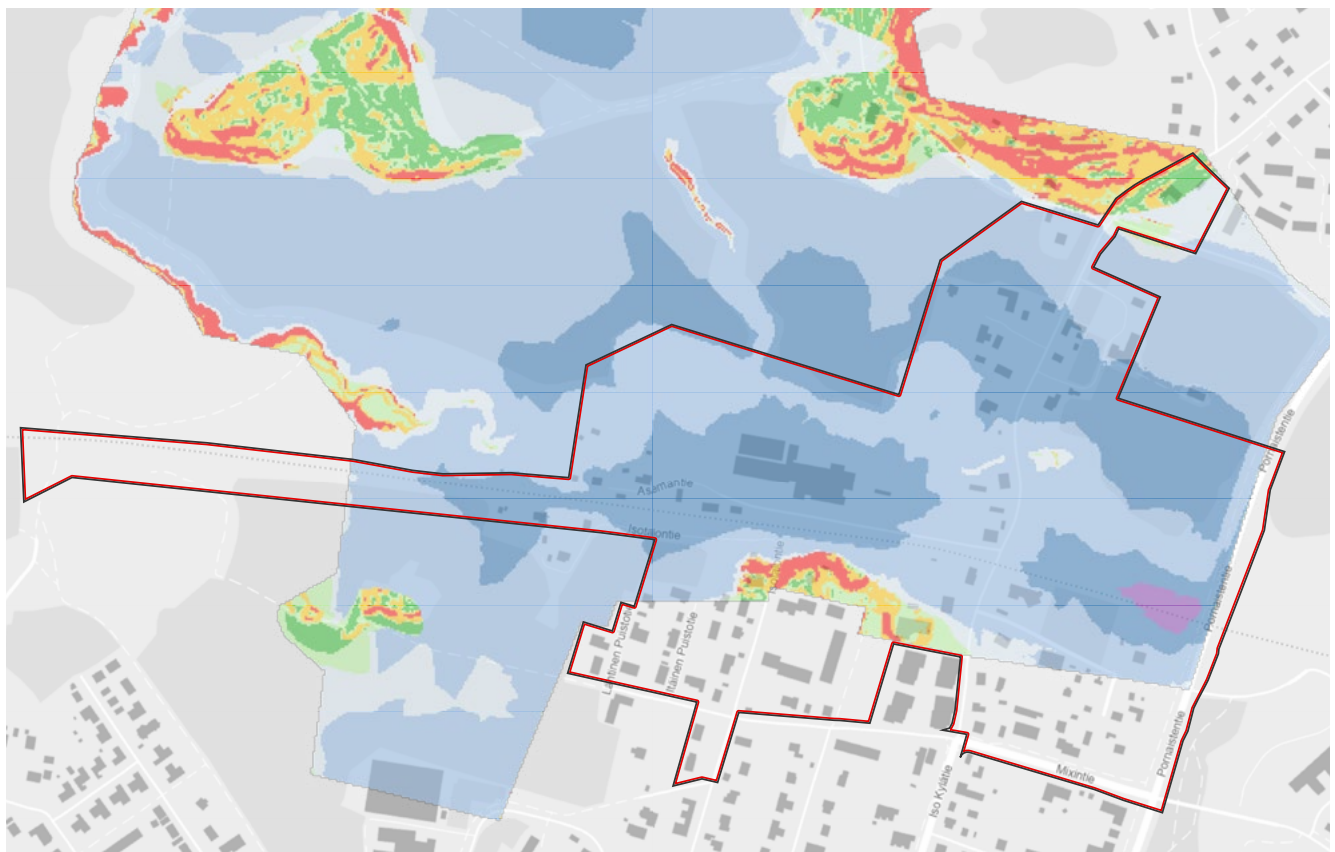
Alueen kaavoituksessa tulee huomioida alueellinen stabiileetti (vakavuus) Ollbäckenin puron suuntaan. Asuinalueet suositellaan rakennettavaksi siten, että korttelialue on ulotettu alueesta riippuen 15–30 m etäisyydelle puropenkereen yläreunasta.

Alueelle on tehty rakennettavuusluokittelu Makudigi-hankkeessa kehitetyllä menetelmällä. Savialueet

5...12 m tjockt lerskikt. Lerskiktet blir smalare mot norr så att leran i de norra delarna är ca 0,5...3 m tjock.

Åkrarna och bäckfårorna är lermark där lerskiktet varierar mellan ca 3...12 m. Vid kullen längs Storbondsvägen är marken berggrund. Undersökningar av sulfidlera har visat att leran i området inte är potentiell sulfidlera.

Jordmånens stabilitet ska tas i beaktande vid planläggningen av området i riktning mot Ollbäcken. Det rekommenderas att bostadsområden byggs så att kvartersområdet beroende på område sträcker sig till ett avstånd av 15–30 m från bäckbrinkens övre



- | | |
|--|--|
| 1: Helposti rakennettava | 4:Vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö |
| 2: Normaalisti rakennettava | 5a: Erittäin vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö |
| 3a: Vaikeasti rakennettava pehmeikkö | 5b: Erittäin vaikeasti rakennettava jyrkkä rinne |
| 3b: Vaikeasti rakennettava rinnemaasto | 6: Rakentamiseen erittäin huonosti soveltuva alue |

Kaava-alueen rakennettavuus (Ramboll, 2019; pohjakartta 2025).

Byggbarheten i planområdet (Ramboll, 2019; bas-karta 2025).

sijoittuvat pääasiassa luokkiin 4 ja 5a, joissa rakennukset tulee perustaa tukipaaluilla ja kadut sekä vesihuoltolinjat pilaristabiloinnin tai kevennyksen varaan. Isotalontien kukkula sijoittuu luokkiin 1, 2, 3a ja 3b, joissa kadut, vesihuolto ja 1- tai 2-kerroksiset rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti. Kukulassa on paikoin jyrkkiä rinteitä, jotka saattavat korkeuserojen vuoksi aiheuttaa haasteita rakentamiselle.

Huomionarvoista on, että lähes koko Nikkilän taajama on rakennettu tälle samalle, rakentamiselle haastavalle savimaalle.

Kasvillisuus ja eläimistö

Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy laati alueelle *Nikkilän kartanon keskuksen ja aseman asemakaavan luontoselvityksen* vuonna 2019, joka sisälsi laajemman alueen kuin mitä nyt kaavoitetaan. Tämän jälkeen on lainsäädännössä ja luontoselvitysten laadinnan ohjeistuksessa tapahtunut muutoksia, minkä vuoksi katsottiin tarpeelliseksi suorittaa luontoselvityksen päivitys 2023. Työssä paikannettiin luonnonsuojelulain suojelema luontotyytit, luonnonsuojelulain mukaiset luonnonmuistomerkit, vesilain mukaiset suojeltavat pienvedet, metsälain erityisen tärkeät elinympäristöt sekä uhanalaiset luontotyytit. Lisäksi inventoitiin muut luontoarvoiltaan merkittävät kohteet. Arvokkaiden luontotyyppikohteiden ohella etsittiin EU:n luontodirektiiviin sisältyviä lajeja sekä uhanalaisten, silmälläpidettävien ja harvinaisten eliölajien (mukaan lukien liito-orava, viitasammakko, sauikko, lahokaviosammal ja kirjo- verkkoperhonen) esiintymiä. Työhön kuului myös pesimälinnuston sekä lepakkolajiston selvitys. Asemakaava-alue jaettiin luontotyyppikuvioihin, joista arvioitiin luontoarvojen ohella kulutuskestävyyttä. Työn tausta-aineistoina hyödynnettiin mm. alueelta aiemmin laadittuja luontoselvityksiä ja Suomen Laji-

kant.

En byggbarhetsklassificering har gjorts med en metod som tagits fram i projektet Makudigi. Lermarkerna är i huvudsak i klasserna 4 och 5a, där byggnader ska grundläggas med stödpålar, och gator samt vattenförsörjningsledningar ska anläggas med pelarstabilisering eller avlastning. Kullen vid Storbondsvägen hör till klasserna 1, 2, 3a och 3b, där gator, vattenförsörjningen och byggnader med 1 eller 2 våningar kan grundläggas på mark. Kullen har ställvis branta sluttningar som på grund av höjdskillnaderna kan medföra utmaningar för byggandet.

Det är anmärkningsvärt att nästan hela tätorten Nickby har byggts på samma slags svårt byggbara lermark.

Flora och fauna

Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy utarbetade 2019 en naturinventering inför detaljplaneringen av Nickby gårds centrum och stationen (*Nikkilän kartanon keskuksen ja aseman asemakaavan luontoselvitys*). Inventeringen omfattade ett större område än vad som nu ska planläggas. Efter detta hade det skett förändringar i lagstiftningen och anvisningarna för utarbetande av naturinventeringar, varför det ansågs nödvändigt att uppdatera inventeringen 2023. I arbetet lokaliserades naturtyper som är skyddade med stöd av naturvårdslagen, naturminnesmärken enligt naturvårdslagen, små vatten som ska skyddas med stöd av vattenlagen, särskilt viktiga livsmiljöer enligt skogslagen samt hotade naturtyper. Dessutom inventerades andra objekt som har betydande naturvärden. Utöver värdefulla naturtypsobjekt letade man arter som ingår i EU:s habitatdirektiv samt undersökte förekomsten av hotade, nära hotade och sällsynta arter (inkl. flygekorre, åkergröda, utter, grön sköldmossa och asknätfjäril). I arbetet ingick vidare

tietokeskuksen aineistoja.

Suunnittelualueen eteläosassa luonnonympäristö on suurelta osin rakennettua, ja koostuu pääosin pihojen, sekä kadun- ja radanvarsien kasvillisuudesta, sekä muutamista pienehköistä puistoalueista.

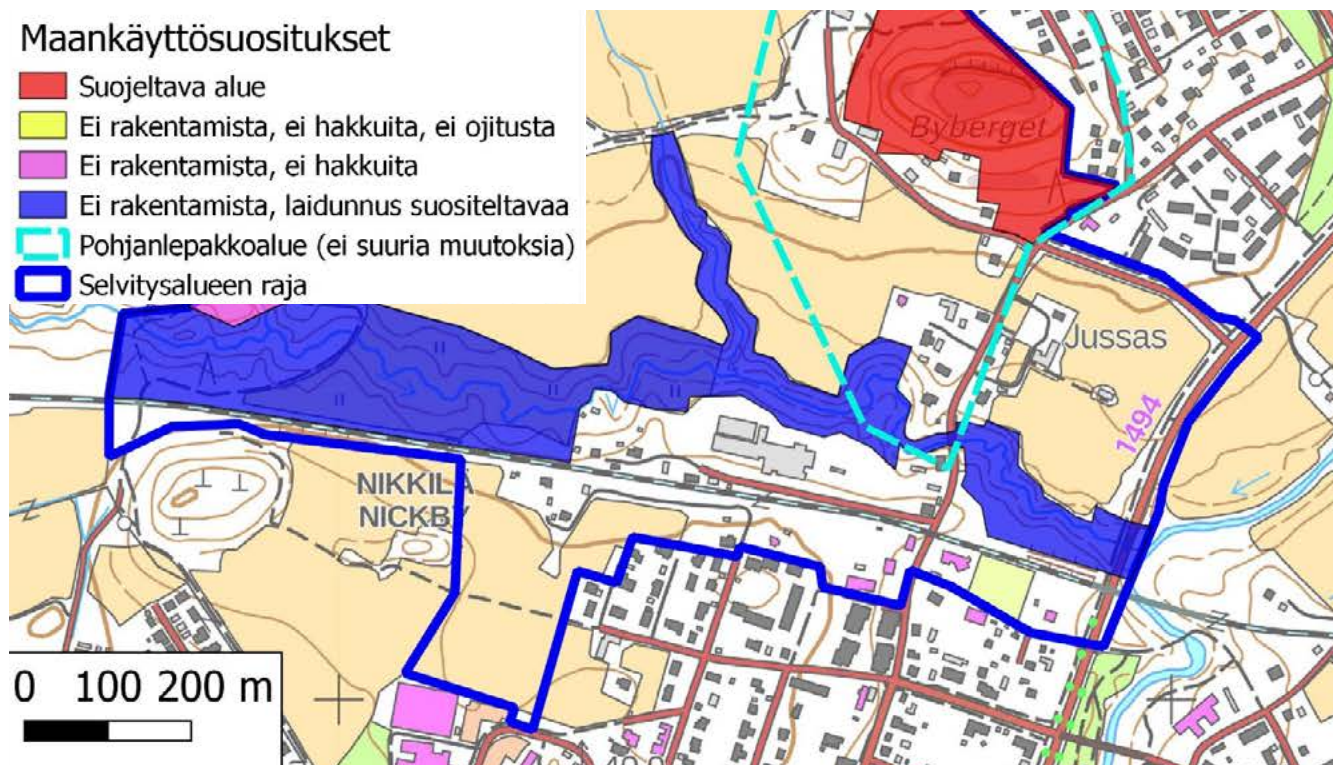
Asemakaava-alueella on yksi luontoarvoiltaan merkittävä kohde: Ollbäckenin purolaaksossa ei enää esiinny merkittävää perinnebiotooppikasvillisuutta, mutta laakso on maisemallisesti keskeinen, linnustolle tärkeä, ja se muodostaa hyvän ekologisen yhteyden. Niityt olisivat myös laidunnuksen uudelleen aloittamisella mahdollista kunnostaa perinnebiotoopiksi. Ollbäckeniin pohjoisesta laskeva pikkupuro Myllyoja on uomaltaan luonnontilainen vesilain suojaama pienvesi.

Asemakaava-alueen merkittävimmät lajihavainnot

en inventering av det häckande fågelbeståndet och en inventering av fladdermusarter. Detaljplaneområdet indelades i naturtypsfigurer för vilka man utöver naturvärdena även bedömde hållbarheten mot slitage. Som bakgrundsmaterial användes bl.a. tidigare naturinventeringar och material från Finlands Artdatabaser.

Naturmiljön i planeringsområdet är till stor del bebyggd och består i huvudsak av vegetation på gårdsplaner och längs gatorna och banan samt några mindre parkområden.

I detaljplaneområdet finns ett objekt som är viktigt med hänsyn till naturvärdena: I dalen kring Ollbäcken förekommer inte längre någon för vårdbiotoper typisk vegetation, men dalen ligger centralt i landskapet. Den är viktig för fåglarna och utgör en viktig ekologisk förbindelse. Genom att börja med betes-



Luontoselvityksen maankäyttösuositukset. Selvitysalueen rajaus poikkeaa kaavan rajauksesta (Envibio, 2023).

Markanvändningsrekommendationer enligt naturinventeringen. Utredningsområdets gräns avviker från planens gräns (Envibio, 2023).



Näkymä kaava-alueen pohjoisosan pellolta Ollbäckenin purolaakson yli kohti entistä varikkorakenusta 2019.

Utsikt från en åker i norra delen av planområdet över dalen längs Ollbäcken mot den tidigare depåbyggnaden 2019.

ovat Ollbäckenin varrelta löydetty silmälläpidettävä viitasammal. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei löytynyt, eikä kaava-alueella ole lajille sopivia metsiä. Alueen linnusto on melko tavanomaista. Linnuston kannalta arvokkaimpia ovat Ollbäckenin purolaakso. Pohjanlepakoita havaittiin melko paljon, mutta yleisesti alue ei vaikuta olevan lepakoille kovin merkittävä. Kartanon ympäristö rakennuksiin muodostaa lepakkojen kannalta kaava-alueen arvokkaimman osan, ja sen suunnittelussa lepakot tulisi ottaa huomioon. Varikon kohdalla esiintyy oja-kurjenpolvea.

Pienilmasto

Alueen pohjoisosa on loivasti etelään viettävää, tasaista pelto- ja kyläaluetta, joka saa runsaasti auringon säteilyä. Eteläosa on vehreää taajamaympäristöä. Ilmatieteen laitoksen mukaan alueen vuotuinen sademäärä on n. 650–700 mm, ja vuoden keskiläm-

gång på nytt vore det möjligt att återställa ängarna till vårdbiotoper. Den smala bäcken Kvarnrännan som rinner ut i Ollbäcken norrifrån är ett litet vattendrag vars fåra är i naturligt tillstånd och därmed skyddat med stöd av vattenlagen.

De mest betydande artobservationerna i detaljplaneområdet är förekomsterna av pilmossa, som är en nära hotad art. Inga föröknings- eller rastplatser för flygekorre påträffades vid inventeringen, och i planområdet finns det bara lite skog som skulle lämpa sig för arten. Fågelbeståndet är någorlunda allmänt. Dalen längs Ollbäcken hör till de mest värdefulla områdena för fågelfaunan. Ett rätt så stort antal nordiska fladdermöss dokumenterades, men på det hela taget förefaller området inte vara särskilt viktigt för fladdermöss. Omgivningen vid Nickby gård och byggnaderna där är den för fladdermössen mest värdefulla delen av planområdet, och här bör fladder-

pötilä noin 5 astetta.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueen itäosa on pohjavesialuetta, Nordanån vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (luokka 1). Lisäksi suunnittelualueen läntinen kiila kuuluu osaksi Nikkilän vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta (luokka 1).

Nikkilän pohjavesialueen kokonaispinta-ala on 3,01 km² ja Nordanån 2,8 km². Kaava-alueen 31 ha:sta pohjavesialueella sijaitsee 14 ha (0,14 km²), josta 3 ha Nikkilän pohjavesialueella ja 11 ha Nordanån pohjavesialueella. Pohjavesialueille ei ole erikseen rajattu varsinaista pohjaveden muodostumisaluetta. Molemmat pohjavesialueet käsittävät laajan savipeitteisen laaksoaltaan, joita reunustavat kallioharjanteet. Pohjavesi muodostuu pääasiassa laaksoa ympäröivillä kallioalueilla, missä veden imeytymistä tapahtuu

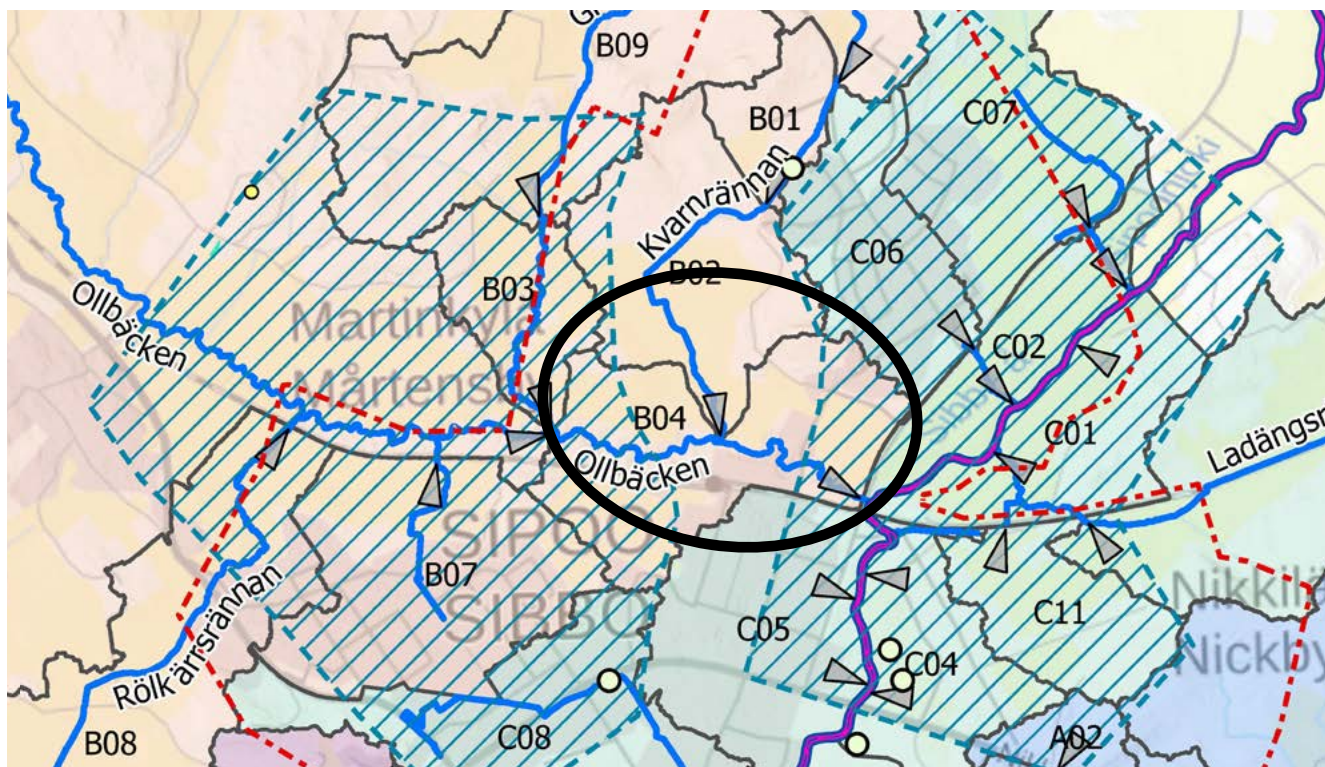
möss beaktas vid planeringen. Vid depån växer det kärrnäva.

Mikroklimat

Områdets norra del är ett soligt, flackt åker- och skogsområde som sluttar svagt mot söder. Södra delen är en grönskande tätortsmiljö. Enligt Meteorologiska institutet är den årliga nederbördsmängden i området ca 650–700 mm och medeltemperaturen är ca 5 grader.

Vattendrag och vattenhushållning

Planeringsområdets västra del hör till Nordanå grundvattenområde, som har klassificerats som ett för vattenförsörjningen viktigt grundvattenområde (klass 1). Dessutom ligger den västra kilen av planeringsområdet inom ett för vattenförsörjningen viktigt grundvattenområde, Nickby grundvattenområde (klass 1).



Nikkilän valuma-alueet. Kaava-alue ympyröity mustalla (Ramboll, 2024).

Tillrinningsområden i Nickby. Planområdet visas med en svart cirkel (Ramboll, 2024).

savenalaisiin kerroksiin lajittuneiden rantakerrostumien kautta. Pohjaveden virtaus suuntautuu kohti laaksoa.

Pohjaveden syvyys on mitattu alueen pohjavesiputkista. Kaava-alueen pohjoisosassa, Kartanontien varrella, syvyys on vaihdellut 8,4...3,8 metriä (taso +13,0...+17,7 m). Radan kohdalla kahdessa pohjavesiputkessa pohjavesi on 8,9...7,7 m syvyydessä (+8,6...+9,4 m).

Alue kuuluu osaksi Sipoonjoen vesistöaluetta ja Näsebäckenin valuma-aluetta. Alueen vedet laskevat suoraan Sipoonjokeen tai Ollbäckenin kautta Sipoonjokeen.

Pornaistentien itäpuolella Sipoonjokeen laskeva Ollbäckenin purouoma on pituudeltaan noin 9 kilometriä ja sen valuma-alue on noin 27 km². Puro saa alkunsa Vanikon alueelta ja siihen yhtyy useita pelto-ojia ja pienempiä puroja, kuten läheinen Gretasbäcken. Savikolla virtaava puro mutkittelee voimakkaasti ja uomassa on kolme pientä koskiosuutta, joista yksi sijoittuu kaava-alueen itäreunaan, "Vanhan Kylätien virta", jossa on vanhan sillan jäänteet. Ympäristöhallinnon avointen vedenlaatuaineistojen perusteella (Hertta 2022) Ollbäckenin vesi on ravinteikasta ja savisameaa. Puro on luokiteltu kalataloudellisesti arvokkaaksi ja siitä on koekalastuksen yhteydessä saatu saaliiksi haukea ja kivennuoliaista (Itä-Uudenmaan ja Porvoonjoen vesien- ja ilmansuojeluyhdistys ry 2008).

Maa- ja metsätalous

Alueen pohjoisosassa on maatalouskäytössä olevia peltoalueita.

Nickby grundvattenområde utgör totalt 3,01 km² och Nordanå 2,8 km². Av planområdets 31 ha ligger 14 ha (0,14 km²) inom ett grundvattenområde: 3 ha i Nickby grundvattenområde och 11 ha i Nordanå grundvattenområde. Inget egentligt bildningsområde för grundvatten har avgränsats i grundvattenområdena. Båda grundvattenområdena omfattar en vidsträckt lertäckt dalbassäng som omges av bergsryggar. Grundvattnet bildas främst på bergsområdena kring dalen, där vattnet upptas i jordskikten under leran genom sorterade strandavlagringar. Grundvattnet strömmar mot dalen.

Grundvattnets djup har mätts via grundvattenrör. I planområdets norra del, längs Gårdsvägen, har djupet varierat mellan 8,4...3,8 meter (nivån +13,0...+17,7 m). Vid banan är grundvattnet i två rör på ett djup av 8,9...7,7 m (+8,6...+9,4 m).

Delar av området hör till Sibbo ås vattendragsområde och Näsebäckens tillrinningsområde. Från området rinner vatten ut längs Ollbäcken i Sibbo å.

Ollbäcken, som rinner ut i Sibbo å vid Borgnäs vägen, är cirka 9 km lång och dess tillrinningsområde är cirka 27 km². Bäckens början i Vanikko-området och den får tillrinning från flera åkerdiken och mindre bäckar, bland annat den närliggande Gretasbäcken. På lermarker meandrar bäcken kraftigt och den har tre forsar, varav en ligger vid planområdets östra kant, "Gamla Byvägens ström", där det finns rester av en gammal bro. Enligt miljöförvaltningens öppna data om vattenkvalitet (Hertta 2022) är vattnet i Ollbäcken näringsrikt och lergrumligt. Bäckens har klassificerats som fiskeekonomiskt värdefull och man har i provfiske fångat gädda och grönling (Föreningen vatten- och luftvård för Östra Nyland och Borgå rf 2008).

Luonnon- ja maiseman suojelukohteet

Alueella ei sijaitse luonnonsuojelukohteita tai -alueita, mutta viereinen Sipoonjoki on Natura 2000-kohde.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueella asuu noin 170 asukasta. Nikkilän taajamassa (kaavarunkoalue) asuu noin 5 700 asukasta (2024).

Nikkilä on viime vuosina kasvanut nopeasti ja kasvun ennustetaan jatkuvan. Nikkilän tilastoalueella, joka on laajempi kuin taajama-alue, asui vuoden 2024 lopussa noin 6 900 asukasta. Kunnan väestösuunnitteen mukaan vuonna 2033 Nikkilän tilastoalueella asuisi 8 400 asukasta.

Yhdyskuntarakenne

Nikkilä on Sipoon suurin taajama sekä kunnallisten ja koulupalvelujen keskus. Nikkilän taajama sijaitsee pääkaupunkiseudun kupeessa, n. 30 km Helsingistä, n. 25 km Porvoosta ja n. 10 km Keravalta, joihin on hyvät ja nopeat yhteydet seututietä nro 148 (Kerava–Porvoo) ja yhdystietä nro 1521 (Helsingin suuntaan) pitkin. Lisäksi yhdystie nro 1494 johtaa Nikkilästä Pornaisiin.

Kaavoitettava alue sijoittuu Nikkilän taajamakeskukseen pohjoisosaan, Nikkilän kartanon nykyisen omakotialueen ja taajaman ytimen väliselle alueelle.

Taajamakuva

Kaavoitettavan alueen taajamakuva on vaihteleva. Radan eteläpuolella Ison Kylätien varsi on pitkään ollut Nikkilän pääraitti ja sen varrella on sekä vanhoja rakennuksia 1900-luvun alusta, että uudempaa ker-

Jord- och skogsbruk

I norra delen av området finns det åkerområden som odlas.

Skyddsobjekt i naturen och landskapet

Det finns inga naturskyddsobjekt eller -områden i planeringsområdet men Sibbo å, som rinner intill planområdet, är ett objekt i nätverket Natura 2000.

3.1.3 Den byggda miljön

Planområdet har ca 170 invånare. I tätorten Nickby (planstommeområdet) bor ca 5 700 personer (2024).

Nickby har vuxit snabbt på senare år och tillväxten väntas fortsätta. Nickby statistikområde, som även omfattar områden utanför tätorten, hade ca 6 900 invånare vid utgången av 2024. Enligt kommunens befolkningsprognos kommer Nickby statistikområde att ha 8 400 invånare år 2033.

Samhällsstruktur

Nickby är den största tätorten i Sibbo och centrum för den kommunala servicen och skolservicen. Nickby ligger i kanten av huvudstadsregionen, ca 30 km från Helsingfors, ca 25 km från Borgå och ca 10 km från Kervo. Från Nickby finns det goda förbindelser till nämnda orter längs regionväg nr 148 (Kervo–Borgå) och förbindelseväg nr 1521 (i riktning mot Helsingfors). Därtill går förbindelseväg nr 1494 till Borgnäs.

Området som ska planläggas ligger i omedelbar närhet av Nickby tätortscentrum, mellan egnaheimsområdet vid Nickby gård och järnvägen.

Tätortsbild

Området som ska planläggas har en omväxlande tät-

rostalokantaa. Isontalontien kukkulalla on omakotiasumista vehreillä pihoilla.

Radan varrella on Nikkilän vanhaan asemaan liittyviä rakennuksia 1800-luvulta ja 1900-luvun alusta. Aseman vieressä maisemassa näkyvällä paikalla on Livalin entinen valaisintehdas, joka sittemmin toimi kunnan varikkona. Nykyään rakennus on tyhjä.

Ollbäckenin syvän purolaakson pohjoispuolella sijaitsee Nikkilän vanha kylä, jonka rakennuskanta on luonteeltaan omakotimaista ja rakennettu pääosin 1800-luvulla ja 1900-luvun alussa. Kylää ympäröi peltoja.

Asuminen

Kaava-alueella sijaitsee lähinnä pientaloja (omakotitaloja ja rivitaloja). Kaava-alueen vieressä on myös kerrostaloja. Kaava-alueella sijaitsee Sipoon Eläkeläiskotisäätiön asuntoja.

Palvelut

Kaava-alueella sijaitsee kaksi päiväkotia ja Sipoon Betania-seurakunnan kirkko. Alueella toimi aikaisemmin Nikkilän nuorisotalo, joka on nyt tyhjillään ja sen vieressä pieni skeittiramppi. Aseman lähellä on matonpesupaikka. Alueella sijaitsee myös Scoutkåren Åfararnan partiokolo ja Sibbo Ungdomsförbundin kanslia SUF-huset.

Suunnittelualueen tuntumassa sijaitsee useita keskeisiä palveluita Nikkilässä. Alueen eteläpuolella 600 metrin päässä sijaitsevat mm. koulukeskus Nikkilän Sydän ja Nikkilän kirjasto. Ison kylätien varressa sijaitsee kaupallisia palveluita ja noin 400 metrin päässä Nikkilän isot päivittäistavarakaupat.

Alle 500 metrin päässä sijaitsee myös liikuntatoimen monitoimihalli ja väestönsuoja, Sipoon seniorikes-

ortsbild. Söder om banan har Stora Byvägen länge varit ett huvudstråk i Nickby och längs det finns både gamla byggnader från början av 1900-talet och nyare höghus. På kullen vid Storbondsvägen finns det egnahemshus med grönskande gårdsplaner.

Längs banan uppfördes byggnader i anslutning till stationen på 1800-talet och i början av 1900-talet. På en synlig plats i landskapet, bredvid stationen, står Livals före detta armaturfabrik som senare har använts som kommunens depå. I dag står byggnaden tom.

På norra sidan av den djupa dalen kring Ollbäcken finns gamla Nickby, där byggnadsbeståndet, som har karaktären av egnahemsboende, främst har uppförts på 1800-talet och början av 1900-talet. Byn omges av åkrar.

Boende

Inom planområdet finns främst småhus (egnahemshus och radhus). Bredvid planområdet finns också flervåningshus. Pensionärshemstiftelsen i Sibbo har bostäder i planområdet.

Service

Inom planområdet finns två daghem och Betanieförsamlingens kyrka. Ungdomsgården i Nickby drev tidigare verksamhet i området men den står nu tom och bredvid den finns en skateramp. Nära stationen finns ett mattvättställe. Här finns även Scoutkåren Åfararnas möteslokal och Sibbo Ungdomsförbunds kansli SUF-huset.

Inom närheten av planeringsområdet i Nickby finns ett flertal centrala serviceformer. Söder om området 600 meter bort ligger bl.a. skolcentret Nickby Hjärta och Nickby bibliotek. Längs Stora Byvägen tillhandahålls kommersiell service och dagligvaruaffärerna i

kus, Nikkilän sosiaali- ja terveysasema, kulttuuritalo Lilla Villan, Lukkarin koulu ja jalkapallohalli.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Palvelut-kappaleessa mainittujen toimijoiden lisäksi alueella toimii muutama pienempi yritys. Osa yrityksistä toimii Sipoon kunnan omistamassa Villa Bubbis-yrittäjätalossa.

Virkistys

Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee virkistysalueita. Alueen itäpuolella on Sipoonjoen laakso ulkoilureitteineen ja puistoineen ja alueen länsipuolella Lukkarinpuisto osana pidempää Nikkilän keskuspuistoakselia. Alueen pohjoispuolella on Nikkilän kartano ja Byberget reitteineen, josta pääsee Pohjanmetsän laajalle virkistysalueelle ja sen hiihtoladuille ja frisbeegolfradalle.

Liikenne

Alue sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla, sillä aluetta halkoo junarata, jolle suunnitellaan henkilöliikenteen aseman avaamista ja alueen itälaidalla kulkee yksi Nikkilän pääkaduista, Pornaistentie. Pornaistentien liikennemäärä on noin 5 200 moottoriajoneuvoa vuorokaudessa. Pornaistentietä pitkin kulkee Nikkilän kartanolle, sekä pohjois-Sipoon ja Pornaisten suuntaan menevät bussilinjat.

Iso Kylätie–Vanha Kylätie on Nikkilän perinteinen pääraitti, mutta sen rooli moottoriajoneuvoliikenteelle on nykyään pienempi eikä läpiajo radan yli ole sallittu. Alueen muut kadut ovat luonteeltaan vähäliikenteisempiä tonttikatuja.

Kerava–Sköldvik-rataosalla kulkee päivittäistä tavaliikennettä. Lisäksi rataosalla on satunnaista museoliikennettä Porvooseen. Rataosa on yksiraiteinen, jolla ei ole nykyisellään edellytyksiä junien kohtaa-

Nickby finns på ett avstånd av ca 400 meter.

På mindre än 500 meter finns också idrottsväsendets allaktivitetshall och ett befolkningsskyddsrum, Seniorcentret i Sibbo, Nickby social- och hälsostation, kulturhuset Lilla Villan, Lukkarin koulu och en fotbollshall.

Arbetsplatser, näringsverksamhet

Utöver de aktörer som nämnts ovan i stycket Service finns det några andra mindre företag i området. En del av företagen driver verksamheten i företagarhuset Villa Bubbis, som ägs av kommunen.

Rekreation

Det finns rekreatiomsområden i närheten av planområdet. På områdets östra sida ligger Sibbo ådal med friluftsleder och parker, på västra sidan Klockarparken som är en del av den längre centralparksaxeln i Nickby. På norra sidan av området löper friluftslederna vid Nickby gård och Byberget. Härifrån kan man fortsätta till det stora rekreatiomsområdet i Norrskogen, där det finns skidspår och en frisbeegolfbana.

Trafik

Området ligger centralt med hänsyn till trafiken. Det genomkorsas av en tågbanan och man planerar att öppna en station för persontrafik. Längs östra kanten går en av huvudgatorna i Nickby; Borgnäs vägen. Trafikmängden på Borgnäs vägen är ca 5 200 motorfordon i dygnet. Längs Borgnäs vägen trafikerar bussar till Nickby gård samt i riktning mot norra Sibbo och Borgnäs.

Stora Byvägen–Gamla Byvägen är av hävd ett huvudstråk i Nickby men den har numera mindre betydelse för trafiken med motorfordon och genomfart över banan är förbjuden. De övriga gatorna i området är tomtgator med mindre trafik.

miselle. Rataosalla suurin sallittu nopeus kaikilla junilla on 80 km/h, mutta radalla on tärinän vuoksi 40 km/h alennettuja nopeusrajoitusalueita. Rataosa on sähköistetty, kauko-ohjattu, suojastettu ja kulunvalvonnalla varustettu. Radan päällysrakenneluokka on D. Radalla on 54E1 -kiskot, betonipölkkyt ja sepelituukkerros.

Porvoon rata helpotti etenkin Sipoon pohjoisosien ja Nikkilän asukkaiden kulkemista sekä Helsinkiin että Porvooseen. 1970-luvun loppupuolella Valtion rautatiet päätti harventaa henkilöliikenteen vuoroja, sillä liikenne ei ollut kannattavaa kun uusi Porvoonväylä nopeutti porvoolaisten matkat Helsinkiin. Pikkuhiljaa viimeisetkin vuorot lopetettiin, eikä henkilöjunia enää vuoden 1981 jälkeen kulkenut Porvoon radalla. Tavaraliikenne jatkui vielä muutaman vuoden, mutta myös tavaraliikenne Porvooseen lakkautettiin vuonna 1990. Nykyään rata on käytössä Sköldvikin teollisuusalueen tavarajunilla.

Kerava–Sköldvik-radalle on laadittu aluevarausselvitys radan avaamiselle henkilöliikenteelle Keravan ja Nikkilän välillä. Selvitys on selostettu tarkemmin kapaleessa 4.4.2.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella sijaitsee 25 kiinteistöä, joilla sijaitsee arvokkaaksi luokiteltuja rakennuksia (Porvoon museon informaatioportaali 9.4.2025). Kohteet on inventoitu vuonna 2024 *Sipoon kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksen päivityksen* yhteydessä ja ne on kuvattu seuraavilla sivuilla. Kohteet Ros ja Rosbacka on suojeltu asemakaavalla. Muut rakennukset ei ole suojeltu voimassa olevissa asemakaavoissa.

Syksyllä 2020 on laadittu arkeologinen tarkkuusinventointi kaava-alueella (Mikroliitti), jonka mukaan alueella sijaitsee yksi kiinteä muinaisjäännös (Nickby

Godståg kör dagligen på banavsnittet Kervo–Sköldvik. Ett museitåg kör sporadiskt till Borgå. Banavsnittet har ett spår så för närvarande finns inga förutsättningar för tågmöten. Den största tillåtna hastigheten på banan är 80 km/h för alla tåg, men på grund av vibrationer finns det områden där hastigheten har sänkts till 40 km/h. Banavsnittet är elektrifierat, fjärrstyrt, förreglat och försett med passerkontroll. Överbyggnadsklassen är D. Rälsen består av 54E1-skenor, betongsliprar och ett stödlager av makadam.

Särskilt för dem som bodde i norra delarna av Sibbo och Nickby gjorde Borgåbanan det lättare att ta sig till Helsingfors och Borgå. I slutet av 1970-talet beslöt Statsjärnvägarna att minska antalet avgångar inom persontrafiken eftersom trafiken inte längre var lönsam då den nya Borgåleden hade gjort att Borgåborna kunde åka snabbare till Helsingfors. Småningom upphörde även de sista turerna och efter år 1981 har inga persontåg trafikerat på Borgåbanan längre. Godstrafiken fortsatte ännu några år men även godstrafiken till Borgå upphörde år 1990. I dag används banan för godstrafik till industriområdet i Sköldvik.

En områdesreserveringsutredning har gjorts för Kervo–Sköldvik-banan om att öppna den för persontrafik mellan Kervo och Nickby. Utredningen behandlas mer ingående i 4.4.2.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

Planområdet omfattar 25 fastigheter med byggnader som klassificerats som värdefulla (Borgå museums informationsportal 9.4.2025). Byggnaderna inventerades i samband med uppdateringen av kulturmiljö- och byggnadsarvsutredningen, som gjordes 2024, och de har beskrivits på följande sidor. Objekten Ros och Rosbacka har skyddats i en detaljplan. De övriga byggnaderna är inte skyddade i de gällande detaljplanerna.



Lähde: Porvoon museo/MIP, kuvaaja Kristina Karlsson, 2024

Nikkilän asemanseudun asuinrakennuksia. Jugendaihe katossa. Ilmeeltään jonkin verran muuttunut, vuoraukset, ikkunatyypit räystäsdetaili muuttunut.

(A) Dalbacka

Rakennusvuosi / Byggnadsår

1920

Arvoluokitus / Värdeklass

Paikallinen, luokka 3 / Lokal, klass 3

Arvoperuste / Värdegrund

Rakennushistoria, ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä / Byggnadshistoria, viktig med hänsyn till miljön som helhet

Bostadshus i Nickby stationsnejd. Taket i jugendstil. Den allmänna framtoningen har ändrats något. Brädfodringen, fönstertypen och takfötsdetaljerna har ändrats.



Lähde: Porvoon museo/MIP, kuvaaja Kristina Karlsson, 2024

Nikkilän asemanseudun rakennuskantaa. Työntekijöiden asuinrakennuksia. Osa rautateiden historiaa ja Sipoon paikallishistoriaa

(B) Backa

Rakennusvuosi / Byggnadsår

1800–1830

Arvoluokitus / Värdeklass

Seudullinen, luokka 1 / Regional, klass 1

Arvoperuste / Värdegrund

Rakennushistoria, paikallishistoria, käyttötarkoitukseen liittyvät arvot, maiseman ja ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä / Byggnadshistoria, lokal historia, värden som knyter an till användningsändamålet, viktig med hänsyn till landskapet och miljön som helhet

Byggnadsbeståndet i Nickby stationsnejd. Bostadshus för arbetare. Del av järnvägarnas historia och Sibbo lokala historia.



Lähde: Porvoon museo/MIP, kuvaaja Kristina Karlsson, 2024

Vuonna 1874 valmistunut Nikkilän rautatieasema ja siihen liittyvät sauna (1874) ja talousrakennus (1900).

(C) Nikkilän aseman rakennukset, Lipiäinen

Byggnader vid Nickby station, Lipiäinen

Rakennusvuosi / Byggnadsår

1870–1900

Arvoluokitus / Värdeklass

Seudullinen, luokka 1 / Regional, klass 1

Arvoperuste / Värdegrund

Käyttötarkoitukseen liittyvät arvot, paikallishistoria ja rakennushistoria, ympäristökokonaisuuden ja maiseman kannalta tärkeä / Värden som knyter an till användningsändamålet, lokal historia och byggnadshistoria, viktig med hänsyn till miljön som helhet och landskapet

Nickby järnvägsstation (1874) med tillhörande bastu (1874) och ekonomibyggnad (1900).



Lähde: Porvoon museo/MIP, kuvaaja Kristina Karlsson, 2024

Pitkänomainen ja leveärunkoinen rakennus vuodelta 1920. Vanhimmilta osiltaan voi olla vanhempikin. Näkyvällä paikalla aivan Nikkilän junaradan tuntumassa.

(D) Brobacka

Rakennusvuosi / Byggnadsår

1919–1920

Arvoluokitus / Värdeklass

Paikallinen, luokka 2 / Lokal, klass 2

Arvoperuste / Värdegrund

Paikallishistoria, ympäristökokonaisuuden ja maiseman kannalta tärkeä / Lokal historia, viktig med hänsyn till miljön som helhet och landskapet

Avlång byggnad med bred stomme från 1920. De äldsta delarna kan vara ännu äldre. På en synlig plats i Nickby nära tågbanan.



Lähde: Porvoon museo/MIP, kuvaaja Kristina Karlsson, 2024

Tien reunassa kyläkuvassa tunnusomaisesti satulakattoinen asuinrakennus, arviolta 1900-luvun alusta. Ilme on jonkin verran muuttunut.

(E) Purola

Rakennusvuosi / Byggnadsår

1919 (RHR)

Arvoluokitus / Värdeklass

Paikallinen, luokka 3 / Lokal, klass 3

Arvoperuste / Värdegrund

Kyläkokonaisuuteen liittyvä huomionarvoinen vanhempi asuinrakennus. Ikkunamuutos on muuttanut ilmettä, palautettavissa tulevissa korjauksissa. / Beaktansvärt äldre bostadshus i byn som helhet. Bytet av fönster har förändrat exteriören, kan återställas vid kommande reparationer.

Bostadshus med sadeltak vid vägkanten, ett typiskt element i bybilden, uppfört uppskattningsvis i början av 1900-talet. Framtoningen har förändrats något.



Lähde: Porvoon museo/MIP, kuvaaja Kristina Karlsson, 2024

Pitkänomainen, satulakattoinen, mahdollisesti myöhemmin laajennettu asuinrakennus 1930-luvulta. Poikkipääty. Ullakkoa laajennettu ja kattomuotoa muutettu 1979. Kuuluu Vanhan Kylätien kokonaisuuteen.

(F) Svanbacka

Rakennusvuosi / Byggnadsår

1934

Arvoluokitus / Värdeklass

Maisemallinen, luokka 2 / Landskapsmässig, klass 2

Arvoperuste / Värdegrund

Ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä / Viktig med hänsyn till miljön som helhet

Avlångt bostadshus med sadeltak, uppfört på 1930-talet men har eventuellt byggts ut senare. Tvärgavel. Vinden byggdes ut och takformen ändrades 1979. Ingår i helheten Gamla Byvägen.



Lähde: Porvoon museo/MIP, kuvaaja Kristina Karlsson, 2024

Tilan pitkänomainen asuinrakennus, jossa vanhempi peiterimalaudoitu. 1-kerroksinen laajennus ja osa ikkunoista uusittuja. Sementtitiilikate. Lisäksi tilakeskukseen liittyviä rakennuksia.

(G) Hemfrid

Rakennusvuosi / Byggnadsår

1886

Arvoluokitus / Värdeklass

Paikallinen, luokka 2 / Lokal, klass 2

Arvoperuste / Värdegrund

Rakennushistoria, ympäristökokonaisuuden ja maiseman kannalta tärkeä / Byggnadshistoria, viktig med hänsyn till miljön som helhet och landskapet

Avlångt bostadshus med äldre panel av täckribbor. Utbyggnad i en våning, en del fönster har förnyats. Tak av cementtegel. Dessutom byggnader i anslutning till gårdens driftcentrum.



Lähde: Porvoon museo/MIP, kuvaaja Kristina Karlsson, 2024

Klockarsin kantatila, joka tunnettiin jo 1500-luvulla. Historiallinen kaksinkertaisen rivikylän paikka. Nykyinen päärakennus 1930-luvun lopulta. Suurehko, kaksikerroksinen, poikkipäädylinen rakennus, joka on toiminut päiväkotina. Lisäksi L-muotoinen navettarakennus.

(H) Klockars

Rakennusvuosi / Byggnadsår

1938

Arvoluokitus / Värdeklass

Paikallinen, luokka 2 / Lokal, klass 2

Arvoperuste / Värdegrund

Rakennusaikansa hyvä edustaja, ympäristökokonaisuuden ja maiseman kannalta tärkeä / En bra företärdare för sin byggnadsera, viktig med hänsyn till miljön som helhet och landskapet

Stamfastigheten Klockars, känd redan på 1500-talet. Historisk plats i en dubbel radby. Den nuvarande huvudbyggnaden är från slutet av 1930-talet. Relativt stor byggnad med två våningar och tvärgavlar, som har fungerat som daghem. Dessutom en L-formig ladugård.



Pienehkö mansardikattoinen asuinrakennus 1820-luvulta ja pihapiiri, joka on säilyttänyt perinteisen ilmeensä Vanhan Kylätien varrella. Hyvin säilynyt kokonaisuus.

(I) Tomtebo

Rakennusvuosi / Byggnadsår

1820

Arvoluokitus / Värdeklass

Seudullinen, luokka 1 / Regional, klass 1

Arvoperuste / Värdegrund

Rakennustyyppinsä hyvä edustaja, rakennushistoria ja paikallishistoria, ympäristökokonaisuuden ja maiseman kannalta tärkeä. / En bra företrädare för sin byggnadstyp, byggnadshistoria och lokal historia, viktig med hänsyn till miljön som helhet och landskapet.

Ett rätt så litet bostadshus med mansardtak från 1820-talet och ett gårdstun som bevarat sin traditionella framtoning längs Gamla Byvägen. En väl bevarad helhet.



Jussas on Nikkilän kantatiloja ja siitä on maininta jo vuodelta 1543. Nykyinen päärakennus on vuodelta 1922. Se on poikkipäädylinen ja mansardikattoinen. Tilalla on myös suuri tiilinavetta.

(J) Jussas

Rakennusvuosi / Byggnadsår

1922

Arvoluokitus / Värdeklass

Seudullinen, luokka 1 / Regional, klass 1

Arvoperuste / Värdegrund

Paikallishistoria ja rakennushistoria, ympäristökokonaisuuden ja maiseman kannalta tärkeä / Lokal historia och byggnadshistoria, viktig med hänsyn till miljön som helhet och landskapet

Jussas hör till stamfastigheterna i Nickby och det finns ett omnämnande om den redan år 1543. Den nuvarande huvudbyggnaden är från år 1922. Den har mansardtak och tvärgavlar. På gården finns också en stor ladugård i tegel.



Lähde: Porvoon museo/MIP, kuvaaja Kristina Karlsson, 2024

Kylätien varressa tunnusomainen vanhempi pihapiiri, jossa vanhempi, ilmeeltään uudistunut ja laajennettu, arviolta 1900-l alussa rakennettu päärakennus talousrakennuksineen.

(K) Humalistontie 1

Rakennusvuosi / Byggnadsår

1900-luvun alku

Arvoluokitus / Värdeklass

Maisemallinen, luokka 3 / Landskapsmässig, klass 3

Arvoperuste / Värdegrund

Kyläkuvan kannalta arvokas, rakennusaikansa hyvä edustaja / Värdefull med hänsyn till bybilden, en bra representant för sin byggnadsera

Typiskt äldre gårdstun längs byvägen bestående av en äldre huvudbyggnad från början av 1900-talet, som sedermera byggts ut och förnyats utvändigt, jämte ekonomibyggnader.



Lähde: Porvoon museo/MIP, kuvaaja Kristina Karlsson, 2024

Näkyvästi sijoittuva postmodernistisia piirteitä omaava puurakenteinen nuorisotalo.

(L) Lindnäs, nuorisotalo, Unkan

Rakennusvuosi / Byggnadsår

1985

Arvoluokitus / Värdeklass

Paikallinen, luokka 3 / Lokal, klass 3

Arvoperuste / Värdegrund

Aikansa hyvä edustaja / Bra representant för sin tid

Synligt belägen ungdomsgård. Trähus med postmoderna drag.



Lähde: Porvoon museo/MIP, kuvaaja Kristina Karlsson, 2024

Kaksikerroksinen, satulakattoinen rakennus, joka on valmistunut 1939.

(M) Solhem

Rakennusvuosi / Byggnadsår

1939

Arvoluokitus / Värdeklass

Ei luokiteltu / Inte klassificerats

Arvoperuste / Värdegrund

Ei luokiteltu / Inte klassificerats

Byggnad i två våningar med sadeltak, uppförd 1939.



Lähde: Porvoon museo/MIP, kuvaaja Kristina Karlsson, 2024

Entinen Oksasen kellosepän liike. Vanhimmat osat n. 1880-luvulta. 1912 lisärakennettu ja korotettu huomattavasti. Rakennuksen nurkassa on ollut 1900-luvun alussa pieni kauppahuone. Talossa on pidetty myös pienten lasten koulua. Osa Ison Kylätien säilynyttä kokonaisuutta.

(N) Kellola

Rakennusvuosi / Byggnadsår

1880–1920

Arvoluokitus / Värdeklass

Paikallinen, luokka 1 / Lokal, klass 1

Arvoperuste / Värdegrund

Ympäristökokonaisuuden ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä, rakennusaikansa hyvä edustaja, paikallishistoria ja rakennushistoria / Viktig med hänsyn till miljön som helhet och stadsbilden, bra representant för sin byggnadsera, lokal historia och byggnadshistoria

Fd. urmakare Oksanens affär. De äldsta delarna är ungefär från 1880-talet. Tillbyggnad och avsevärd förhöjning år 1912. I början av 1900-talet fanns en liten handelslokal i hörnet av byggnaden. En skola för små barn har också drivits i huset. En del av den bevarade helheten längs Stora Byvägen.



Lähde: Porvoon museo/MIP, kuvaaja Kristina Karlsson, 2024

Entinen liikerakennus. Viistetyssä nurkassa sijaitseva ovi. Piharakennus vuodelta 1940. Osa Ison Kylätien säilynyttä kokonaisuutta.

(O) Lillslätt

Rakennusvuosi / Byggnadsår

1925

Arvoluokitus / Värdeklass

Paikallinen, luokka 1 / Lokal, klass 1

Arvoperuste / Värdegrund

Ympäristökokonaisuuden ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä, rakennusaikansa hyvä edustaja, paikallishistoria ja rakennushistoria / Viktig med hänsyn till miljön som helhet och stadsbilden, bra representant för sin byggnadsera, lokal historia och byggnadshistoria

F.d. affärsbyggnad. Dörr i ett avfasat hörn. Gårdsbyggnad från år 1940. En del av den bevarade helheten längs Stora Byvägen.



Lähde: Porvoon museo/MIP, kuvaaja Kristina Karlsson, 2024

Rapattu, kaksikerroksinen, satulakattoinen liikerakennus. Tyypillinen 1940-luvun asuin-/liikerakennus. Osa Ison Kylätien säilynyttä kokonaisuutta.

(P) Geirsbo 2, Solliden

Rakennusvuosi / Byggnadsår

1941

Arvoluokitus / Värdeklass

Paikallinen, luokka 1 / Lokal, klass 1

Arvoperuste / Värdegrund

Ympäristökokonaisuuden ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä, rakennusaikansa hyvä edustaja, paikallishistoria ja rakennushistoria / Viktig med hänsyn till miljön som helhet och stadsbilden, bra representant för sin byggnadsera, lokal historia och byggnadshistoria

Putsad affärsbyggnad i två våningar, sadeltak. Typiskt bostads-/affärshus från 1940-talet. En del av den bevarade helheten längs Stora Byvägen.



Lähde: Porvoon museo/MIP, kuvaaja Sipoon kunta, 2024

2000-luvun alussa valmistunut seurakuntatalo.

(Q) Betania

Rakennusvuosi / Byggnadsår

2001 (RHR)

Arvoluokitus / Värdeklass

Ei luokiteltu / Inte klassificerats

Arvoperuste / Värdegrund

Ei luokiteltu / Inte klassificerats

Församlingshem från början av 2000-talet.



Lähde: Porvoon museo/MIP, kuvaaja Kristina Karlsson, 2024

Symmetrisesti sommiteltu, aumakattoinen ja noppamainen, kaksikerroksinen, iso rakennus Ison Kylätien varrella. Julkisivut rapattu, ikkunat uusittuja, kadun puolella katettu graniittiporras

(R) Villa Hemmet

Rakennusvuosi / Byggnadsår

1936

Arvoluokitus / Värdeklass

Seudullinen, luokka 1 / Regional, klass 1

Arvoperuste / Värdegrund

Ympäristökokonaisuuden ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä, rakennusaikansa hyvä edustaja, paikallishistoria ja rakennushistoria / Viktig med hänsyn till miljön som helhet och stadsbilden, bra representant för sin byggnadsera, lokal historia och byggnadshistoria

Symmetriskt utformad, tärningslik med valmat tak, två våningar, stor byggnad längs Stora Byvägen. Putsade fasader, förnyade fönster, täckt trappa i granit mot gatan.



(S) Fridborg, vanha posti / gamla posten

Rakennusvuosi / Byggnadsår

1919–1920

Arvoluokitus / Värdeklass

Paikallinen, luokka 1 / Lokal, klass 1

Arvoperuste / Värdegrund

Rakennusaikansa hyvä edustaja, rakennushistoria, paikallishistoria, käyttötarkoitukseen liittyvät arvot, maiseman ja ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä / Bra representant för sin byggnadsera, byggnadshistoria, lokal historia, värden som knyter an till användningsändamålet, viktig med hänsyn till landskapet och miljön som helhet

Vanhan postin rakennus 1900-luvun alusta. Jyrkähkö, osittain mansardikattoinen, ristipäätyinen, keltainen rakennus, jonka julkisivussa on myös klassisistisia aiheita. Tärkeä osa Ison Kylätien kokonaisuutta.

Gammalt posthus från början av 1900-talet. Relativt brant tak, delvis av typen mansardtak, korsgavel. Den gula fasaden har inslag av klassicism. En viktig del av Stora Byvägen som helhet.



(T) Björkbacka

Rakennusvuosi / Byggnadsår

1900-luvun alku

Arvoluokitus / Värdeklass

Maisemallinen, luokka 3 / Landskapsmässig, klass 3

Arvoperuste / Värdegrund

Ilmeensä varsin hyvin säilyttänyt kapearunkoinen 1900-luvun alun asuinrakennus, ympäristöä rikastuttava / Bostadshus med smal stomme, från början av 1900-talet. Har bevarat sin framtoning väl och berikar miljön

Asemaympäristöön liittyvä asuinrakennus 1900-luvun alusta.

Bostadshus från början av 1900-talet i anslutning till stationsnejden.



Lähde: Porvoon museo/MIP, kuvaaja Kristina Karlsson, 2024

Asemakokonaisuuteen kuuluva entinen asemapäällikön talo 1900-luvun alusta, julkisivuverhouksena erityinen lohkopintainen tiili, sokkeli valettu betonista, pilareilla seisova puurakenteinen kuisti, ikkunat vanhoja jugendtyylisiä, vesikate uudehko.

(U) Asemapäällikkö

Rakennusvuosi / Byggnadsår

1900-luvun alku

Arvoluokitus / Värdeklass

Seudullinen, luokka 2 / Regional, klass 2

Arvoperuste / Värdegrund

Asemaympäristöön liittyvä jugendpiirteitä omaava asemapäällikön talo 1900-luvun alusta, erityispiirteenä lohkopintainen harmaa julkisivumuuraus / Bostadshus som uppfördes för stinsens i början av 1900-talet. Huset har drag av jugendstil och fasaden är murad av grått tegel med spaltyta

Till stationshelheten hör f.d. stinshuset från början av 1900-talet. Fasadbeklädnaden är ett ovanligt tegel med spaltyta. Betongsockel, farstukvist i trä på pelare, gamla fönster i jugendstil, relativt nytt yttertak.



Lähde: Porvoon museo/MIP, kuvaaja Kristina Karlsson, 2024

Vuonna 1956 valmistunut omakotitalo, joka on säilyttänyt alkuperäisen ilmeensä. Tärkeä osa Isotalontien maisemakokonaisuutta.

(V) Fredriksbo

Rakennusvuosi / Byggnadsår

1956

Arvoluokitus / Värdeklass

Paikallinen, luokka 3 / Lokal, klass 3

Arvoperuste / Värdegrund

Osa Isotalontien maisemakokonaisuutta. Rakennus on säilyttänyt hyvin alkuperäisen ilmeensä / Del av landskapshelheten vid Storbondsvägen. Byggnaden har bevarat sin ursprungliga framtoning väl

Egnahemshus från 1956 som har bevarat sin ursprungliga stil. Viktig del av landskapshelheten vid Storbondsvägen.



1950- 1960 -lukujen vaihteessa rakennettu omakotitalo, joka on säilyttänyt hyvin alkuperäisen aikakaudelle ominaisen asunsa. Osa Isotalontien maisemakokonaisuutta.

(W) Boliden

Rakennusvuosi / Byggnadsår

1950–1965

Arvoluokitus / Värdeklass

Paikallinen, luokka 3 / Lokal, klass 3

Arvoperuste / Värdegrund

Rakennus on säilyttänyt hyvin alkuperäisen ilmeensä. Osa Isotalontien maisemakokonaisuutta / Byggnaden har bevarat sin ursprungliga framtoning väl. Del av landskapshelheten vid Storbondsvägen

Egnahemshus med väl bevarad, för decennieskiftet 1950–1960 typisk exteriör. Del av landskapshelheten vid Storbondsvägen.



Mansardikattoinen, monimuotoinen asuinrakennus piharakennuksineen puutarhaisella tontilla Nikkilän entisen aseman läheisyydessä. Ulkorakennuksessa Ison kylätien tapaan viistottu ovenpaikka rakennuksen nurkassa.

(X) Ros

Rakennusvuosi / Byggnadsår

1920-luku

Arvoluokitus / Värdeklass

Paikallinen, luokka 2 / Lokal, klass 2

Arvoperuste / Värdegrund

Paikallishistoria, maiseman ja ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä / Lokal historia, viktig med hänsyn till landskapet och miljön som helhet

Mångformigt bostadshus med mansardtak och gårdsbyggnader på en trädgårdstomt i närheten av f.d. stationen. Uthuset har ett för Stora Byvägen typisk avsneddat hörn för en dörr.



(Y) Rosbacka

Rakennusvuosi / Byggnadsår

1920

Arvoluokitus / Värdeklass

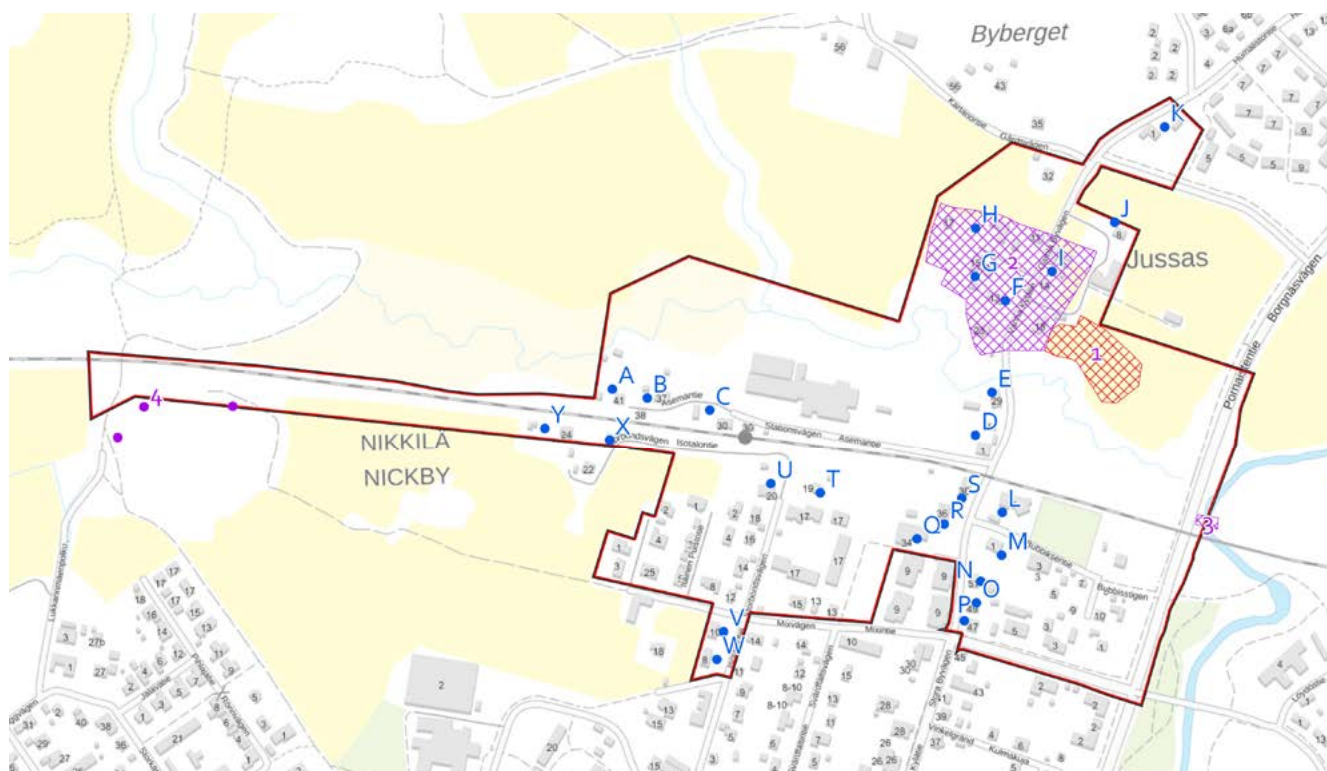
Maisemallinen, luokka 2 / Landskapsmässig, klass 2

Arvoperuste / Värdegrund

Maiseman ja ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä / Viktig med hänsyn till landskapet och miljön som helhet

Keltainen, satulakattoinen poikkipäädellä varustettu asuinrakennus sekä ulkorakennuksia puutarhaisella, rehevällä tontilla. Kuuluu asemanseudun historialliseen kokonaisuuteen.

Gult bostadshus med sadeltak och tvärgavel. Uthus på en grönskande trädgårdstomt. Hör till den historiska helheten i stationsnejden.



Arvokkaat rakennukset ja kulttuuriperintökohteet.

Värdefulla byggnader och kulturarvsobjekt.

Muinaisjäännökset ja kulttuuriperintökohteet kaava-alueella tai sen välitömässä läheisyydessä.

Kohde (tunnus)	Kuvaus
Nickby Olars (1000040426, nro 1 kartalla) kiinteä muinaisjäännös	Nikkilän kylän (Nickby) vanhan tonttimaan itäpuoleisella pellolla havaittiin metallinilmaisinharavoinnissa nykyaikaa selvästi vanhempien löytöjen ti- hentyä. Muutamassa (mutta ei useimmissa) koekuopissa havaittiin vii- teitä mahdollisesta kyntökerroksen alaisesta kulttuurikerroksesta. Löytöinä oli mm. kuparipellin kappaleita, vanhaa taso- ja pullolasia, kupariseoksinen veitsen ponsi, lyjyplommeja, yksi ilmeisesti 1600-luvun raha, pronssipadan kappaleita, palaneita kiviä ja palanutta savea. Nyt muinaisjäännöksi raja- tun peltoalueen itäpuolisko on v. 1767 kartalla ollut Olarsin talon tonttimaa- ta.
Nickby (Nikkilä), Kyläkeskus (1000010874, nro 2 kartalla) muu kulttuuriperintökohde	Nickby mainitaan ensimmäisen kerran 30.9.1442. Nickbyssä oli vuonna 1543 kymmenen tilaa. Nimeltä tunnetaan Gubbis, Jåffs, Jussas, Klockars, Mix, Ollas ja Segers. Kolme nimeltä tuntematonta tilaa muodosti vuonna 1610 pohjan Nickbyn säterille. Kylän tiloista ainoastaan Gubbis oli autiona pitem- pään, nimittäin 1630-luvun alusta 1650-luvun loppuun. Kylällä oli 1500-luvun puolivälissä kuusi ulkokylämiestä. Osa ulkokylämaasta jaettiin vuonna 1556 kylän talonpoikien kesken. Norkullan Hans Erikso- nilla oli ulkokylämaalla Löthensin rälssitila. Löthens oli autiona lähes koko 1600-luvun. Nickbyn käytössä olleet tilat jakaantuivat 1600-luvun lopulla kahdelle tontti- maalle: 1) säteri; 2) kylä: Gubbis, Jåffs, Jussas, Klackars, Mix, Ollas ja Segers. Nickbyn kyläkeskus on pysynyt käytössä nykyaikaan saakka. Tonttimaa jakaantuu edelleen seitsemään kyläraitin varrella olevaan osaan niin kuin 1600-luvun lopulla. Toisaalta alue on omakotitaloistunut ja menettänyt samalla lähes täysin vanhan ilmeensä. Rakentamatonta tilaa on piholla ja laidoilla. Alueella on pääasiassa raskasrakenteisia taloja.
Sipoonjoen 1. siltapaikka (1000047520, nro 3 kartalla) muu kohde	Nikkilän siltapaikka sijaitsee Sipoonjoen keskiajalta viljellyn kulttuurimaise- man ytimessä, Sipoon kirkolta Nikkilän kartanolle kulkevan tien itäpuolella. Sipoonjoen vesirajassa on säilynyt karkeatekoista, lohkotuista kivistä tehtyä tukimuurausta, joka todennäköisesti ajoittuu vuoteen 1872. Nykystä edel- tävää siltaa purettaessa on joen itätörmään tuotu runsaasti täytemaata, joka mahdollisesti on peittänyt siltajäänteitä. Täytemaanteen yläosassa on näh- tävässä yhden kokonaisuena säilyneen siltapilarin lakiosa graniittisine laakeri- tasoiheen. Graniittirunkoa peittävä betonirappaus on ilmeisesti sisällissodan 1918 jälkeisten korjausten ajalta. Alempana rinteessä on yhden katkaistun pilarin fragmentti
Klockarbacken (1000055834, nro 4 kartalla) muu kulttuuriperintökohde	Kuopat sijaitsevat Lukkarinmäenpolun itäpuolella Nikkilän koirapuiston kohdalla, sekametsää kasvavassa kivikkoisella mäellä. Kuopat liittyvät to- dennäköisesti Nikkilän kylän historialliseen aikaan. Pääkohde on mäen länsirinteellä oleva lähes kaksi metriä syvä kuoppa, joka on täynnä risuja. Kuopassa kasvaa puita. Siinä on kookkaat maavallit, joiden koko ulkoreunasta toiseen on 5 x 4 metriä. Kyseessä on todennäköisesti kel- larikuoppa, joka on ollut joskus katettu puukatolla, minkä kautta päästy si- sään. Kuopan itäpuolella on otettu hiekkaa ja yläpuolella rinteessä on myös kaivelun jälkiä. Toinen kuoppa on mäen pohjoisrinteellä. Mäen ympärillä on peltoja ja pohjoispuolella junanrata. Mäen itäpuolella on kyläpaikka Nickby (Nikkilä), autio 2 (Söderåker). Kuoppa on pyöreä ja sammaloitunut. Sen halkaisija on 4 metriä.

Objekt (beteckning)	Beskrivning
Nickby Olars (1000040426, nr 1 på kartan) fast fornlämning	På åkern öster om den gamla tomtmarken i Nickby upptäcktes vid sökning med metalldetektor en koncentration av fynd som är klart äldre än nutid. I några (men inte i de flesta) provgropar observerades tecken på ett eventuellt kulturskikt nedanför plogskiktet. Fynden bestod av bl.a. stycken av kopparplåt, gammalt plan- och buteljglas, skaftknoppen till en kniv i kopparlegering, blyplomber, ett mynt som uppenbarligen är från 1600-talet, stycken av en bronsgryta, brända stenar och bränd lera. Östra halvan av det åkerområde som nu avgränsats som en fornlämning är tomtmark som hörde till Olars gård på en karta från 1767.
Nickby, Bycentrum (1000010874, nr 2 på kartan) Övrigt kulturarvsobjekt	Nickby nämns första gången 30.9.1442. År 1543 fanns det tio hemman i Nickby. Namn som man känner till är Gubbis, Jåffs, Jussas, Klockars, Mix, Ollas och Segers. Tre hemman vars namn man inte känner till bildade år 1610 grunden för Nickby säteri. Av gårdarna i byn stod bara Gubbis öde en längre tid, nämligen från början av 1630-talet till slutet av 1650-talet. I mitten av 1500-talet fanns det sex utombysmän i byn. En del av utombysmännens marker delades mellan bönderna år 1556. Hans Erikson från Norkulla drev frälsehemmanet Löthens. Löthens stod öde nästan hela 1600-talet. De hemman som varit i bruk i Nickby delades upp på två tomtmarker i slutet av 1600-talet: 1) säteriet; 2) byn: Gubbis, Jåffs, Jussas, Klackars, Mix, Ollas och Segers. Bycentrumet i Nickby har varit i bruk fram till våra dagar. Tomtmarken fördelar sig alltså på sju områden längs byvägen på samma sätt som i slutet av 1600-talet. Å andra sidan har många egnahemshus byggts i området, vilket nästan helt suddat ut den gamla framtoningen. Obebyggda områden finns på gårdsplanerna och i utkanterna. Husen är i huvudsak tungt konstruerade.
Broplats 1, Sibbo å (1000047520, nr 3 på kartan) Övrigt objekt	Broplatsen i Nickby är belägen i kärnan av ett odlat kulturlandskap under medeltiden, öster om vägen mellan Sibbo kyrka och Nickby gård. Vid vattengränsen till ån har en stödmur av grovt tillhuggen sten bevarats. Muren anlades antagligen år 1872. När den bro som föregick dagens bro skulle rivas hämtades rikliga mängder fyllnadsjord till östra åbrinken, vilket eventuellt har täckt rester av bron. I övre delen av den fyllda brinken syns toppen av en bevarad bropelare med lagerpall i granit. Betongputsen på granitstommen är uppenbarligen från reparationerna efter inbördeskriget 1918. Längre ner i slänten finns fragment av en bruten pelare.
Klockarbacken (1000055834, nr 4 på kartan) Övrigt kulturarvsobjekt	Groparna är belägna öster om Klockarbackastigen, vid hundrastgården, på en blandskogsbevuxen hällmarkskulle. Groparna hänför sig antagligen till historisk tid i Nickby. Huvudobjektet är en nästan två meter djup grop på västra sluttningen, som är full med ris och kvistar. Det växer träd i gropen. De resliga jordvallarna omkring den mäter 5 x 4 meter mellan ytterkanterna. Det handlar antagligen om en källargrop som tidigare varit täckt av ett trätak, genom vilket man tagit sig in. På gropens östra sida har man tagit sand och högre upp i sluttningen finns också spår av utgrävning. Den andra gropen är belägen på norra sluttningen av backen. Backen omges av åkrar och tågbanan går på dess norra sida. På östra sidan av backen finns en byplats (Nickby), historisk boplatz 2 (Söderåkern). Gropen är rund och mossbevuxen. Den är 4 meter i diameter.

Olars) ja yksi muu kulttuuriperintökohde (Nickby, kyläkeskus). Molemmat kohteet sijaitsevat Vanhan kylätien varrella. Muinaismuistoksi rajattu alue sijaitsee kokonaan nykyisellä peltoalalla, ja vanhan kyläkeskuksen paikka on edelleen asuttu, mutta ilmeeltään merkittävästi muuttunut. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee lisäksi kaksi muuta kulttuuriympäristökohdetta. Kohteet on lueteltu oheisessa taulukossa.

Tekninen huolto

Vesijohto- ja viemäriverkosto ulottuu koko rakennetulle alueelle ja radan eteläpuoli on osa Sipoon Veden toiminta-alueita.

Alueen eteläosa on kaukolämpöverkon piirissä.

Erityistoiminnot

Alueella ei ole erityistoimintaa.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen keskellä sijaitsee Livalin entinen valaisinteidas ja kunnan entinen varikko, joka on pilaantuneen maan kohde. Vuosina 1965–1983 alueella toimi Lival Oy:n valaisinteidas, jossa käsiteltiin liuottimia, maaleja ja pintakäsittelyaineita. Tehtaan lämmitykseen käytettiin polttoöljyä. Valaisintehtaan toiminnan loppumisen jälkeen kiinteistöt myytiin Sipoon kunnalle, joka sijoitti alueelle varasto- ja huoltotoimintaa. Varikkotoiminta päättyi 2020-luvun alussa. Pilaantuneisuudesta on tehty selvitys (Ramboll, 2019).

Sköldvikin junaradan lähiympäristö on altis tärinälle ja melulle. Ratatärinästä on laadittu selvitys *Raideliikenteen tärinäselvitys, Nikkilä, Sipoo* (Promethor Oy, 2019), sekä *Kerava-Sköldvik rata, aluevaraussuunnitelma. Tärinäselvitys* (A-insinöörit, 2024). Vuoden 2024 selvityksen laskentatapa perustuu mallinnukseen,

Hösten 2020 utarbetades en arkeologisk specialinventering i planområdet (Mikroliitti), enligt vilken det finns en fast fornlämning (Nickby Olars) och ett annat kulturarvsobjekt (Nickby, bycentrum) inom området. Båda objekten ligger längs Gamla Byvägen. Det område som avgränsats som ett fornminne ligger i dag i sin helhet på en åker och det gamla bycentrumet är fortfarande bebott men dess framtoning har förändrats avsevärt. I omedelbar närhet av planområdet finns dessutom två andra kulturmiljöobjekt. Objekten räknas upp intill.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsnätet sträcker sig till hela det bebyggda området och södra delen av banan ingår i Sibbo Vattens verksamhetsområde.

Områdets södra del omfattas av fjärrvärmenätet.

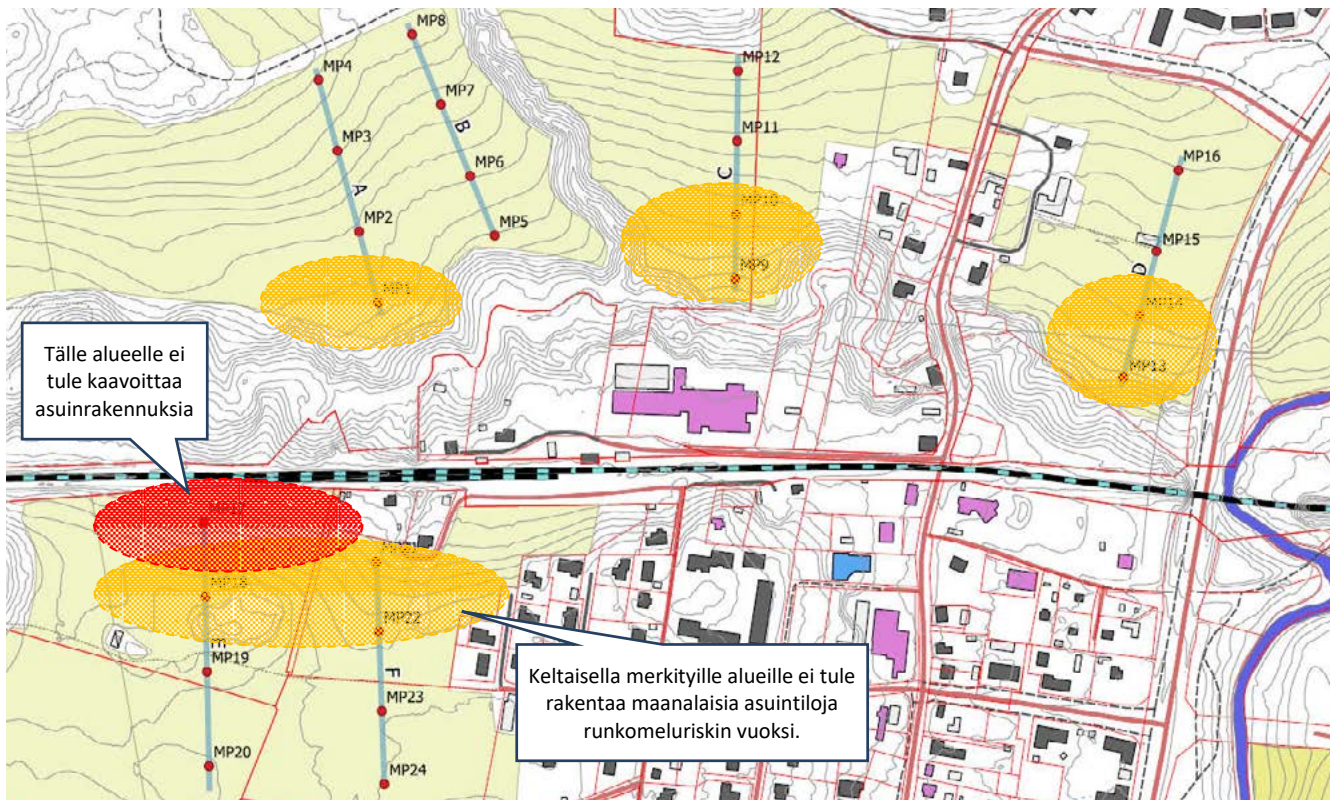
Specialverksamhet

Det förekommer inga specialverksamheter i området.

Miljöskydd och störningar i miljön

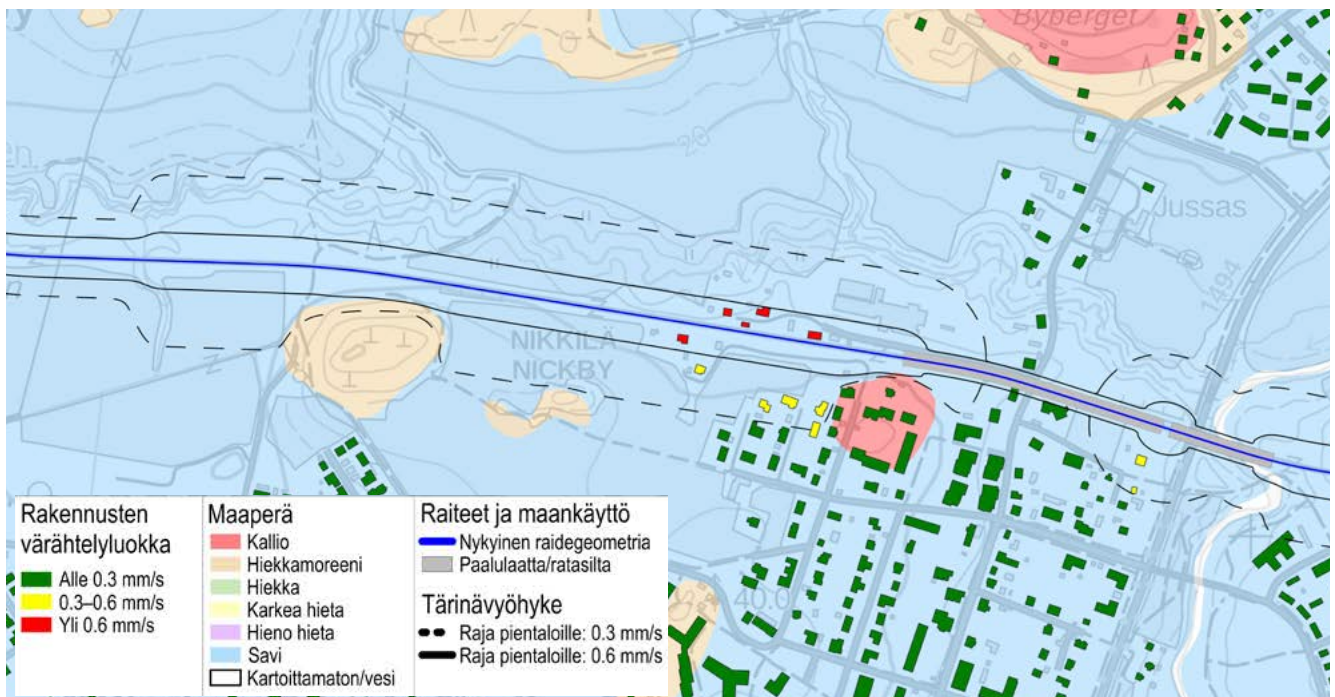
Livals f.d. armaturfabrik ligger i planeringsområdets mellersta del, liksom kommunens f.d. depå, där marken är förorenad. Åren 1965–1983 bedrev Lival Oy armaturtillverkning i området och i samband med verksamheten behandlades lösningsmedel, målarfärger och ytbehandlingsmedel. Fabriken värmdes upp med brännolja. Efter att armaturfabriken lagt ner verksamheten såldes fastigheterna till Sibbo kommun, som använde området för lager- och servicefunktioner. Depåverksamheten upphörde i början av 2020-talet. En utredning har gjorts om föroreningarna i marken (Ramboll, 2019).

Näromgivningen kring tågbanan i Sköldvik är känslig för vibration och buller. En utredning om vibra-



Raideliikenteen tärinän vaikutusalueet. Alueiden raja-
 raus ei ole tarkka, vaan raja-
 raus on tehty suuntaa
 antavaksi mittaus-
 tulosten ja kart-
 tatarkastelun pe-
 rusteella (Promethor, 2019).

Influensområde för vibration från spårtrafiken.
 Gränserna är inte exakta utan de rikt-
 givande med
 utgångspunkt i mät-
 resultaten och en kart-
 granskning (Promethor, 2019).

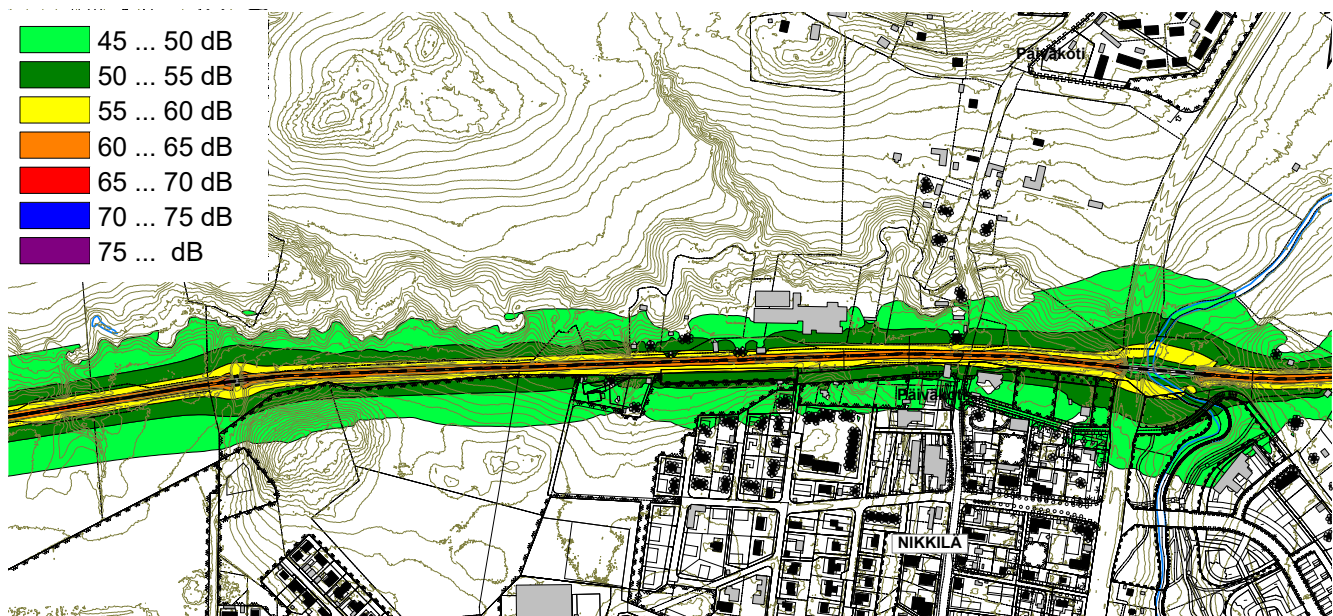


Raideliikenteen tärinän vaikutusalueet mallinnuk-
 sen perusteella (A-insinöörit, 2024).

Vibrationer från spårtrafiken; influensområde enligt
 en modellering (A-insinöörit, 2024).

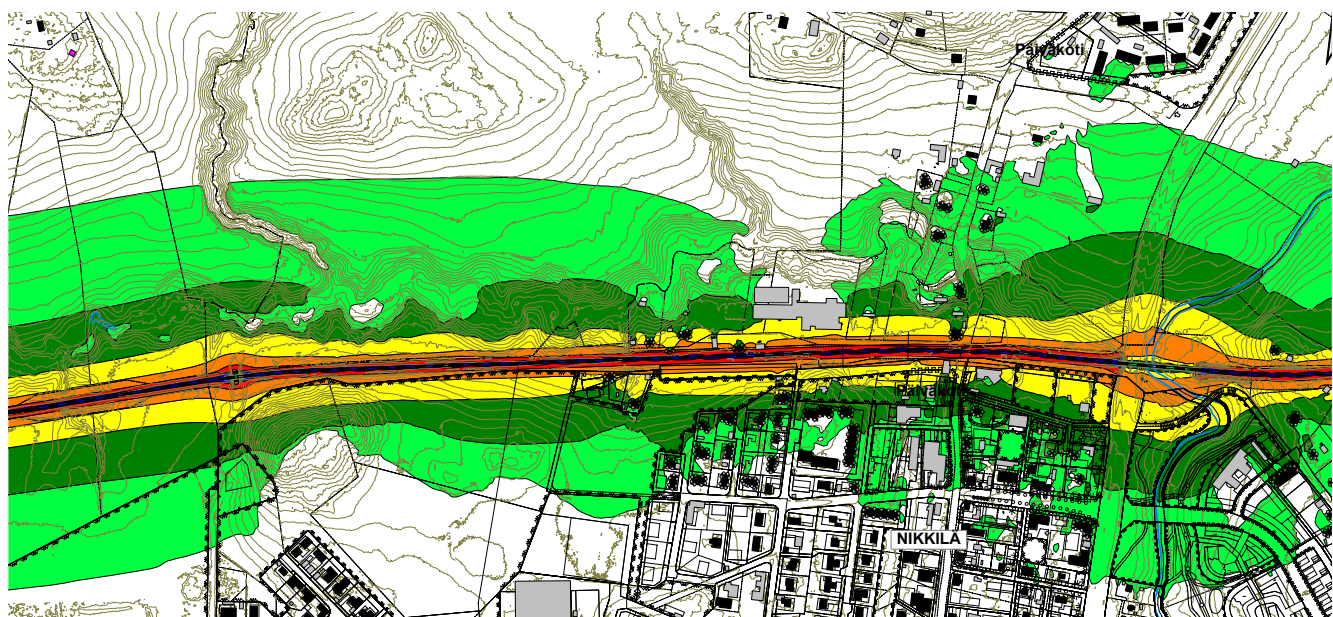
mutta tulokset on kalibroitu vuoden 2019 mittauksilla. Raideliikenteen aiheuttamaa tärinää mitattiin 24 pisteessä maasta. Mittauksilla selvitettiin tärinän voimakkuus uusien rakennusten vaurioitumisriskin, tilojen käyttö- ja asumisviihtyvyyden sekä runkotelun kannalta. Tämän selvityksen mittaustulokset

tionen från banan utarbetades 2019 (*Raideliikenteen tärinäselvitys, Nikkilä, Sipoo, Promethor Oy*), och en områdesreserveringsplan för Kervo–Sköldvik-banan år 2024 (*Kerava–Sköldvik rata, aluevarausuunnitelma. Tärinäselvitys, A-insinöörit*). I utredningen från år 2024 grundar sig beräkningssättet på en modelleri-



Ratamelun nykytilanne, päiväajan keskiäänitaso LAeq 7–22 (Destia, 2022).

Nuläget för banbullret, medelljudnivå dagtid LAeq 7–22 (Destia, 2022).



Ratamelun nykytilanne, yöajan keskiäänitaso LAeq 22–7 (Destia, 2022).

Nuläget för banbullret, medelljudnivå nattetid LAeq 22–7 (Destia, 2022).

na on myös ilmoitettu tärinän tunnusluku $v_{w,95}$, jota suositellaan käytettäväksi maankäytön suunnittelussa. VTT:n suosituksen mukaan uusilla asuinalueilla normaaleille asuinrakennuksille on pyrittävä siihen, ettei tunnusluku ylitä arvoa 0,30 mm/s. Suoritetun mittauksen mukaan suunnittelualueen kaavoittaminen asuinrakentamiselle on mahdollista suhteellisen vähin raideliikenteen asettamin rajoituksin. Ns. punaisilla alueilla (ks. oheinen kuva) ei suositella asuinrakennuksien kaavoittamista, mutta esimerkiksi toimisto- ja liikennarakennuksia voidaan sijoittaa näillekin alueille. Ns. keltaisilla alueilla ei suositella rakennettavaksi maanalaisia asuintiloja runkomeluriskin vuoksi.

Ratamelusta on laadittu selvitys *Kerava–Sköldvik-radan aluevaraus selvitys välillä Kerava–Nikkilä. Melu selvitys* (Destia, 2022). Selvityksessä on määritetty raideliikenteen aiheuttama melutaso kyseisellä rataosuudella nyky- ja ennustetilanteessa. Selvityksen mukaan radalle suunnitellulla henkilöliikenteellä ei ole laskennassa käytetyillä junamäärillä juurikaan vaikutusta tarkastelualueen melutasoihin. Suurimmat melutasot aiheutuvat tavarajunista. Raideliikenteen 45 dB (A) meluvyöhykkeet ulottuvat nykytilanteessa vuorokaudenajasta riippuen noin 100–280 metriä radasta radan pohjoispuolen avoimessa maisemassa. 55 dB (A) meluvyöhyke ulottuu noin 40–120 metriä radasta. Radan eteläpuolella maaston muodot ka ventavat meluvyöhykeitä.

Pornaistentie on vilkasliikenteinen katu. Ajonopeus on kuitenkin rajattu 40 km/h radan eteläpuolella ja 50 km/h radan pohjoispuolella.

Kerava–Sköldvik-rautatietä käytetään nykyisin Kilpilahden öljynjalostamon ja alueen teollisuuden säiliöjunakuljetuksiin. Radalla on vaarallisten aineiden kuljetuksia. VAK-suuronnettomuusriskistä tehdyn selvityksen (*Vaarallisten aineiden kuljetuksiin liittyvät*

ng, men resultaten har kalibrerats med mätningarna från år 2019. Vibrationerna från spårtrafiken mättes vid 24 punkter i marken. Mätningarna visade vibrationsstyrkan med hänsyn till risken för skador på nya byggnader, trivseln i lokalerna och lokalernas användning samt stombullret. Bland mätresultaten från denna utredning nämns även nyckeltalet för vibrationshastigheten, $v_{w,95}$. Det rekommenderas att detta tal ska tillämpas vid planeringen av markanvändningen. Enligt en rekommendation från VTT ska man för normala bostadshus i nya bostadsområden sträva efter att nyckeltalet inte överskrider värdet 0,30 mm/s. Enligt de mätningar som utförts är det möjligt att planlägga området för bostadsbyggande så att spårtrafiken ställer relativt små begränsningar. Det rekommenderas att inga bostadshus ska planläggas i s.k. röda områden (se figuren intill), men till exempel kontors- och affärsbyggnader kan placeras i dessa områden. I s.k. gula områden bör inga underjordiska bostadsutrymmen placeras på grund av risken för stombuller.

En utredning har gjorts över banbullret; *Kerava–Sköldvik-radan aluevaraus selvitys välillä Kerava–Nikkilä. Melu selvitys* (Destia, 2022). I utredningen fastställdes den bullernivå som orsakas av spårtrafiken på den aktuella bansträckan i dagsläget och i prognosläget. Utredningen visade att den planerade persontrafiken, med det antal tåg som användes vid beräkningen, knappt alls påverkar bullernivåerna i granskningsområdet. De största bullernivåerna orsakas av godståg. Bullerzonerna 45 dB (A) sträcker sig i nuläget, beroende på tidpunkten på dygnet ca 100–280 meter från banan i det öppna landskapet norr om banan. Bullerzonen 55 dB (A) sträcker sig ca 40–120 meter från banan. På södra sidan av banan gör terrängformerna bullerzonerna smalare.

Borgnäs vägen är en livligt trafikerad gata. Körhastigheten har dock begränsats till 40 km/h söder om ba-

riskit Kerava–Sköldvik-radalla Sipoossa. Ramboll CM Oy, 2022) pohjalta voidaan todeta, että kaava-alue sijoittuu mahdollisen suuronnettomuusrisikin vaikutusalueelle. Sipoon kunnan alueella ei kuitenkaan tilapäisesti säilytetä VAK-rautatiekuljetuksia eikä niille tehdä kokoonpanomuutoksia, jolloin VAK-liikenteeseen liittyvät riskit ovat alueen läpikulkevalla VAK-liikenteellä epätodennäköisemmät ja pienemmät verrattuna esimerkiksi muualla sijaitseviin ratapihoihin. Useammissa tunnistetuissa riskeissä yhtenä niiden keskeisimmistä myötävaikuttavista syistä havaittiin olevan tasoristeykset.

Onnettomuusskenaarioiden mallinnuksissa eri onnettomuustilanteille lasketut vaikutusalueet vaihtelivat suuresti. Pienen venttiilivuodon seuraukset olivat kaikkein pienimmät, ja useimmissa tapauksissa lasketut vyöhykkeet jäivät rautatien välittömään läheisyyteen. Suuren venttiilivuodon mallinnetut seuraukset olisivat selvästi vakavampia ja suojaetäisyydet olivat kaikkein suurimmat, jopa useita satoja metrejä olosuhteista riippuen: Pahimmassa, mutta epätodennäköisessä, tilanteessa 687 metriin asti. Poistamalla tasoristeykset ja korvaamalla ne muilla ratkaisulla, voidaan tasoristeyksien aiheuttamien riskien vaikutukset alueella minimoida tai jopa poistaa.

3.1.4 Maanomistus

Lähes puolet (47 %) suunnittelualueesta on Sipoon kunnan omistuksessa. Junaradan omistaa Suomen valtio ja yksityistä maanomistusta on erityisesti suunnittelualueen eteläosissa sekä Vanhan Kylätien varrella radan pohjoispuolella.

3.1.5 Aluetta koskevat sopimukset

Jos yksityisen maalle syntyy uutta rakennusoikeutta yli 500 k-m², Sipoon maapoliittisten linjausten mu-

nan och till 50 km/h norr om banan.

Kervo–Sköldvik-banan används nuförtiden för containertransporter från raffinaderiet i Sköldvik och annan industri i området. Farliga ämnen transporteras längs banan. Utifrån en utredning om risken för storolyckor vid transport av farliga ämnen (*Vaarallisten aineiden kuljetuksiin liittyvät riskit Kerava–Sköldvik-radalla Sipoossa*, Ramboll CM Oy, 2022) kan man konstatera att planområdet ligger inom påverkansområdet för en eventuell storolycksrisk. Inom Sibbo kommuns område parkeras emellertid inga järnvägstransporter av farliga ämnen tillfälligt och inga ändringar görs heller i deras sammansättning. Därför är de risker som förknippas med transport av farliga ämnen genom området mindre sannolika och mindre i omfattning jämfört till exempel med bangårdar i andra kommuner. Plankorsningar konstaterades vara en av de viktigaste bidragande orsakerna till de flesta identifierade risker.

Vid modelleringen av olycksscenarier varierade de beräknade påverkansområdena stort mellan olika olyckssituationer. Ett litet ventilläckage hade de allra minsta följderna, och i de flesta fall begränsas de beräknade zonerna till järnvägens omedelbara närhet. Följderna vid ett stort ventilläckage vore klart allvarigare och skulle kräva de allra största skyddsavstånden, upp till hundratals meter beroende på förhållandena: i det värsta, men osannolika scenariot ända upp till 687 meter. Genom att avlägsna plankorsningarna och ersätta dem med andra lösningar kan man minimera eller till och med eliminera konsekvenserna av de risker som orsakas av plankorsningar.

3.1.4 Markägoförhållanden

Nästan hälften (47 %) av planeringsområdet ägs av Sibbo kommun. Tågbanan ägs av finska staten och privatägda marker finns särskilt i planeringsområ-

kaan tarvitaan maankäyttösopimusta.

Kunta on vuokrannut joitakin omistamiaan kiinteistöjä alueella.

dets södra delar samt längs Gamla Byvägen på norra sidan av banan.

3.1.5 Avtal som berör området

Om det på privat mark uppkommer ny byggrätt i en större omfattning än 500 vy-m², behövs enligt kommunens markpolitiska riktlinjer ett markanvändningsavtal.

Kommunen har arrenderat ut en del fastigheter i området.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

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 rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Som utgångspunkter för planeringen fungerar de riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO) enligt 24 § i lagen om områdesanvändning, av vilka särskilt följande punkter styr detta detaljplanearbete:

Fungerande samhällen och hållbara färdvägar

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.

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.

Tehokas liikennejärjestelmä

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 solmukohden toimivuudelle.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta ar-

Tillgängligheten i fråga om tjänster, arbetsplatser och fritidsområden för de olika befolkningsgrupperna främjas. Möjlighet att gå, cykla och använda kollektivtrafik samt utvecklandet av kommunikations-, färd- och transporttjänster främjas.

Betydande nya områden för boende-, arbetsplats- och tjänstefunktioner placeras så att de kan lätt nås med kollektivtrafik, till fots och med cykel.

Ett effektivt trafiksystem

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.

En sund och trygg livsmiljö

Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen. Nytt byggande placeras utanför områden med översvämningsrisk eller också säkerställs hanteringen av översvämningsriskerna på annat sätt.

Olägenheter för miljön och hälsan som orsakas av buller, vibrationer och dålig luftkvalitet förebyggs.

Ett tillräckligt stort avstånd lämnas mellan verksamheter som orsakar skadliga hälsoeffekter eller olycksrisker och verksamheter som är känsliga för effekterna eller också hanteras riskerna på annat sätt.

En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar

Det sörjs för att den nationellt värdefulla kulturmiljön och naturarvet värden tryggas.

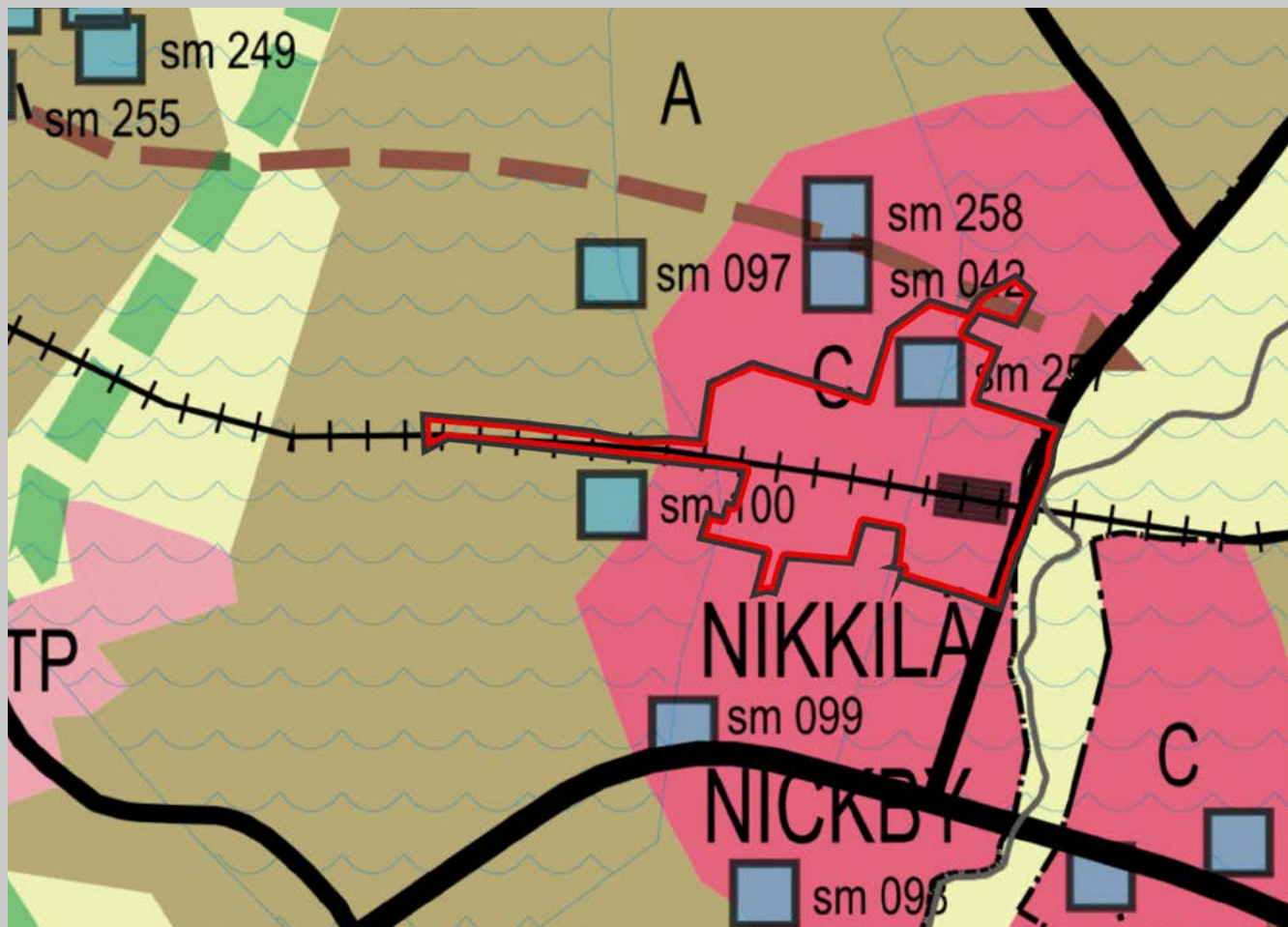
Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser



Ote Uudenmaan voimassaolevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä 2023. Suunnittelualue on osoitettu kartalla puna-mustalla rajauksella.

Utdrag ur den inofficiella sammanställningen av gällande landskapsplaner i Nyland 2023. Planeringsområdet visas på kartan med röd-svart gräns.

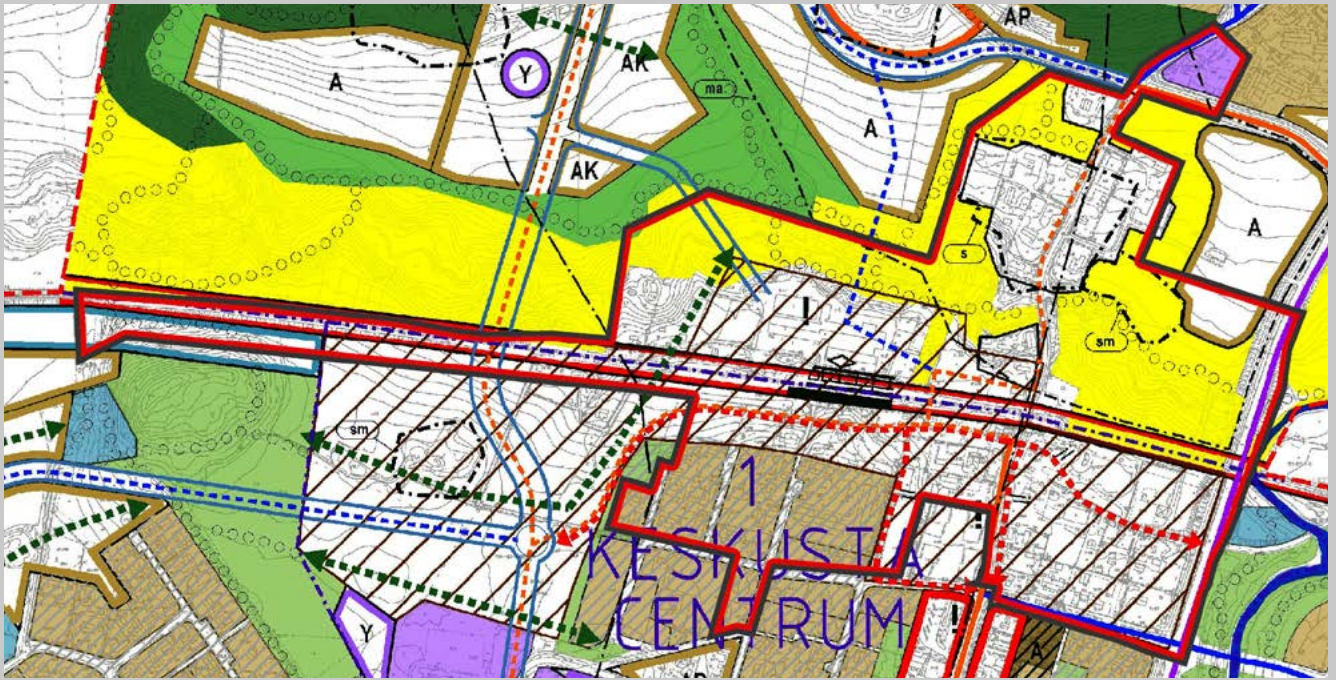
Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke		Utvecklingszon för tätortsfunktioner
Keskustatoimintojen alue, keskus		Område för centrumfunktionert, centrum
Liityntäpysäköintialue		Område för anslutningsparkering
Maakunnallisesti merkittävä tie		Väg av betydelse på landskaps nivå
Seudullisesti merkittävä tie		Väg av betydelse på regional nivå
Yhdysrata		Förbindelsebana
Voimajohto		Kraftledning
Maakaasun runkoputki		Naturgashuvudledning
Pohjavesialue		Grundvattenområde
Natura 2000 alue (jokikohteet viivamerkinnällä)		Natura 2000-område (årar med linjebeteckning)
Suojelualue		Skyddsområde
Viheryhteystarve		Behov av grönförbindelse
Suojavyöhyke		Skyddszon
Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue		Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025 (kv 15.12.2008).
Suunnittelualue on osoitettu kartalla punamustalla
rajauksella.

Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025 (kf
15.12.2008). Planeringsområdet visas på kartan
med röd-svart gräns.

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	A	Område för tätortsfunktioner
Kyläalue	AT	Byområde
Keskustatoimintojen alue	C	Område för centrumfunktioner
Työpaikka-, teollisuus- ja varastoalue	TP	Område för arbetsplatser, industri- och lagerverksamheter
Haja-asutusalue	MTH	Glesbygdsområde
Muinaismuistokohde	sm 000	Fornminnesobjekt
Seututie/pääkatu	st/pk	Regional väg/huvudgata
Yhdystie/kokoojakatu	yt/kk	Förbindelseväg/matargata
Yhdysrata/kaupunkirata ja liikennepaikka	— — — — —	Förbindelsebana/stadsbana och trafikplats
Johto tai linja. K=kaasu, Z=sähkö	— (K) —	Ledning eller linje. K=gas, Z=el



Ote Nikkilän kaavarungosta. Suunnittelualue on osoitettu kartalla puna-mustalla rajauksella.

Utdrag ur planstommen för Nickby. Planeringsområdet visas på kartan med röd-svart gräns.

Kaavarunkomerkinnt ja määräykset

Uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet

Asuinrakentamiseen ja lähipalveluille varattava alue

Kerrostalorakennuksia varten varattava alue

Erillisten tai kytkettyjen pientalojen alue

Yleisten rakennusten korttelialue tai muu yleinen alue

Palvelujen alue

Keskustatoimintojen alue

Ratalinjaan liittyvä suojaviheralue.

Suojaviheralueeseen rajoittuvien kortteleiden asemakaavoi-
tuksen yhteydessä tulee laatia tärinä ja meluselvitys.

Pienin toimenpitein kehitettävät/täydennysrakennettavat alueet

Asuinrakentamiseen ja lähipalveluille varattava alue. Aluetta
voidaan täydennysrakentaa osoitetun pääkäyttötarkoituksen
mukaisesti.

Voimassaolevien asemakaavojen mukaan kehitettävät alueet

Voimassa olevien asemakaavojen mukaiset asuntorakenta-
misen alueet. Sisältää asemakaavoissa osoitetut A-, AK-, ALK-,
AR-, AOR-, AP- ja AO-alueet.

Voimassa olevien asemakaavojen mukaiset asuin-, liike- ja
toimistorakennusten korttelialueet.

Beteckningar och bestämmelser i planstommen

Nya områden och områden som förändras avsevärt

Område för bostadsbyggande och närservice

Område för flervåningshus

Område för fristående eller kopplade småhus

Kvartersområde för allmänna byggnader eller annat allmänt
område

Område för service

Område för centrumfunktioner

Skyddsområde som ansluter sig till järnvägen.

En vibrations- och bullerutredning ska utarbetas vid detaljpla-
neringen av de kvartersområden som gränsar till skyddsgrön-
området.

Områden som utvecklas/kompletteringsbyggs genom mindre åtgärder

Område för bostadsbyggande och närservice. Områden kan
kompletteringsbyggas enligt det anvisade huvudsakliga
användningsändamålet.

Områden som utvecklas enligt de gällande detaljplanerna

Område för bostadsbyggande i de gällande detaljplanerna.
Inbegriper A-, AK-, ALK-, AR-, AOR-, AP- och AO-områden.

Kvartersområden för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader
(AL) i de gällande detaljplanerna.

Voimassa olevien asemakaavojen mukaiset yleisten rakennusten korttelialueet. Sisältää asemakaavoissa osoitetut Y-, YOS-, YO-, YT-, YK-, YS- ja YU-alueet.		Kvartersområden för allmänna byggnader i de gällande detaljplanerna. Inbegriper Y-, YOS-, YO-, YT-, YK-, YS- och YU-områden.
Voimassa olevien asemakaavojen mukaiset virkistysalueet. Sisältää asemakaavoissa osoitetut VL-, VL/s, VP-, P-, UP-, VU-, UL-, ja VK-alueet.		Rekreatiomsområden i de gällande detaljplanerna. Inbegriper VL-, VL/s, VP-, P-, UP-, VU-, UL-, och VK-områden.
Viheralueverkostosuunnitelman mukaisesti kehitettävät alueet:		Områden som ska genomföras i enlighet med planen för nätverket av grönområden
Metsät. Sisältää seuraavat kohteet: lähimetsä, ulkoilu- ja virkistysmetsä, suojametsä, arvometsä.		Skogar. Omfattar följande objekt: Närskog, friluftsskog, skyddsskog, värdeskog.
Avoimet viheralueet. Sisältää seuraavat kohteet: maisemapelto, käyttöniitty, maisemaniitty tai laidunalue, pelto, veljelypalstat.		Öppna grönområden. Omfattar följande objekt: landskapsåker, bruksäng, landskapsäng och betesområde, åker, odlingslotter.
Rakennetut viheralueet. Sisältää seuraavat kohteet: käyttöviheralue, käyttö- ja suojaviheralue.		Bygdda grönområden. Omfattar följande objekt: bruksgrönområde, bruks- och skyddsgrönområde.
Vesistöalue, Natura-alue		Vattendrag, Natura-område.
Viiva- ja kohdemerkinnät		Linje- och objektbeteckningar
Kunnanosan raja		Kommundelsgräns
Kunnanosan numero ja nimi		Kommundelens nummer och namn
Ajoneuvoliikenteen yhteystarve		Behov av fordonstrafikförbindelse
Yhteystarve viheralueelle		Behov av förbindelse till grönområde
Suunniteltu pääpyöräilyreitti		Planerat huvudcykelstråk.
Pääpyöräilyreitti		Huvudcykelstråk
Seudullinen pyöräilyreitti		Regionalt cykelstråk
Suunniteltu alueellinen pyöräilyreitti		Planerat lokalt cykelstråk
Uuden katualueen likimääräinen tilavaraus		Ungefärlig områdesreservering för nytt gatuområde
Ohjeellinen ulkoilureitti		Riktgivande friluftsled
Suunniteltu juna-aseman sijainti		Planerat placering av tågstationen.
Pilaantunut tai mahdollisesti pilaantunut maa-alue		Förorenad eller möjligen förorenad mark
Päällekkäismerkinnät		Överlappandebeteckningar
Muinaisjäännösalue		Fornlämningsområde
Muu kulttuuriperintökohde		Annat kulturarvsobjekt
Maisemallisesti arvokas aluekokonaisuus		Landskapsmässigt värdefull områdeshelhet.
Pohjavesialue		Grundvattenområde
Muut merkinnät		Övriga beteckningar
Asemaympäristön lähialue, selvitysalue. Alueen rakentaminen edellyttää melu- ja värinäkösymysten ratkaisemista.		Stationsområdets näromgivning, utredningsområde. Byggnade förutsätter attbuller- och vibrationsfrågorna har lösts.
Aluetta voidaan tiivistää pienimuotoisesti vastaavalla talotyyppillä. Alueen pääkäyttötarkoitus säilyy.		Området kan förtätas i liten skala med en motsvarande hustyp.

vokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

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 kehittämisperiaatemerkinnällä "Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke". Osia suunnittelualueesta on osoitettu maakuntakaavassa pohjavesialueiksi ja junarata on merkitty yhdysradaksi.

3.2.3 Sipoon yleiskaava 2025

Sipoon kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Sipoon yleiskaavassa 2025 (lainvoimaiseksi 23.12.2011) alue on osoitettu keskustatoiminnoille. Alueen läpi kulkee itä-länsi-suunnassa yhdysrata-merkintä ja siihen liittyvä liikennepaikka. Pornaistentie on osoitettu merkinnällä "yhdystie/kokoojakatu". Suunnittelualue ulottuu lännessä ja idässä tärkeille tai vedenhankintaan soveltuville pohjavesialueille. Lisäksi alueella sijaitsee yleiskaavaan merkitty muinaisjäännös (sm25).

3.2.4 Osayleiskaava ja kaavarunko

Alueella ei ole voimassa osayleiskaavaa.

Suunnittelualueelle on laadittu kunnanhallituksen 11.4.2022 hyväksymä Nikkilän kaavarunko. Kaavarunko ei ole alueidenkäyttölain tarkoittama oikeus-

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 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". Delar av planeringsområdet har i landskapsplanen anvisats som grundvattenområden och tågbanan har anvisats som en förbindelsebana.

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) har planområdet anvisats för centrumfunktioner. Området genomkorsas av beteckningen för en förbindelsebana i östlig-västlig riktning med tillhörande trafikplats. Borgnäs vägen har beteckningen "förbindelseväg/matargata". I väster och öster sträcker sig planeringsområdet till viktiga grundvattenområden eller områden som lämpar sig för vattentäkt. Dessutom har en fornlämning (sm25) betecknats på generalplanekartan.

3.2.4 Planstomme för Nickby

Det finns ingen gällande delgeneralplan för området.

vaikutteinen kaava, vaan sen tarkoituksena on tarkentaa yleiskaavassa esitettyä maankäyttöä tulevaa asemakaavoitusta varten. Asemakaavatyössä hyödynnetään kaavarungon ideoita ja ratkaisuja, mutta ne eivät sido kaavasunnittelua.

Nikkilän kaavarungossa suunnittelualueen keskivaiheille on merkitty suunniteltu juna-aseman sijainti, ja sen ympäristö merkinnällä "Asemaympäristön lähialue, selvitysalue". Junaradan eteläpuolella, suunnittelualueen länsireunassa on merkintä ratalinjaan liittyvästä suojaviheralueesta.

Alueen eteläosassa on voimassa olevien asemakaavojen mukaan kehitettävän asuntorakentamisen alue, jota voidaan tiivistää pienimuotoisesti vastavalla talotyyppillä alueen pääkäyttötarkoituksen säilyessä.

Raiteiden pohjoispuolella Ollbäckenin puronvarren ympäristö on suurelta osin merkitty viheralueverkoston suunnitelman mukaisesti kehitettäväksi avoimeksi viheralueeksi. Nikkilän viheralueverkoston suunnitelma on laadittu kaavarunkotyön yhteydessä 2020 ja julkaistu kaavarunkoselostuksen liitteenä.

Vanhan Kylätien varressa, suunnittelualueen pohjoisosassa Nikkilän kylän kohdalla on merkintä "nykyisellään säilytettävät alueet", sekä "muu kulttuuriperintökohde" -merkintä ja sen itäpuolella muinaisjäännösalue. Kaava-alueen pohjoisin osa on merkitty voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti yleisten rakennusten korttelialueeksi.

Ajoneuvoliikenteen yhteystarpeita on merkitty radan eteläpuolelle Pornaistentieltä länteen ja radan varresta etelään Mixintielle. Suunnitellut pyöräilyn pääreitit kulkevat itä-länsisuuntaisesti radan eteläpuolella sekä Vanhan Kylätien länsipuolelta raiteiden yli pohjoiseen, jossa reitistä haarautuu luoteeseen

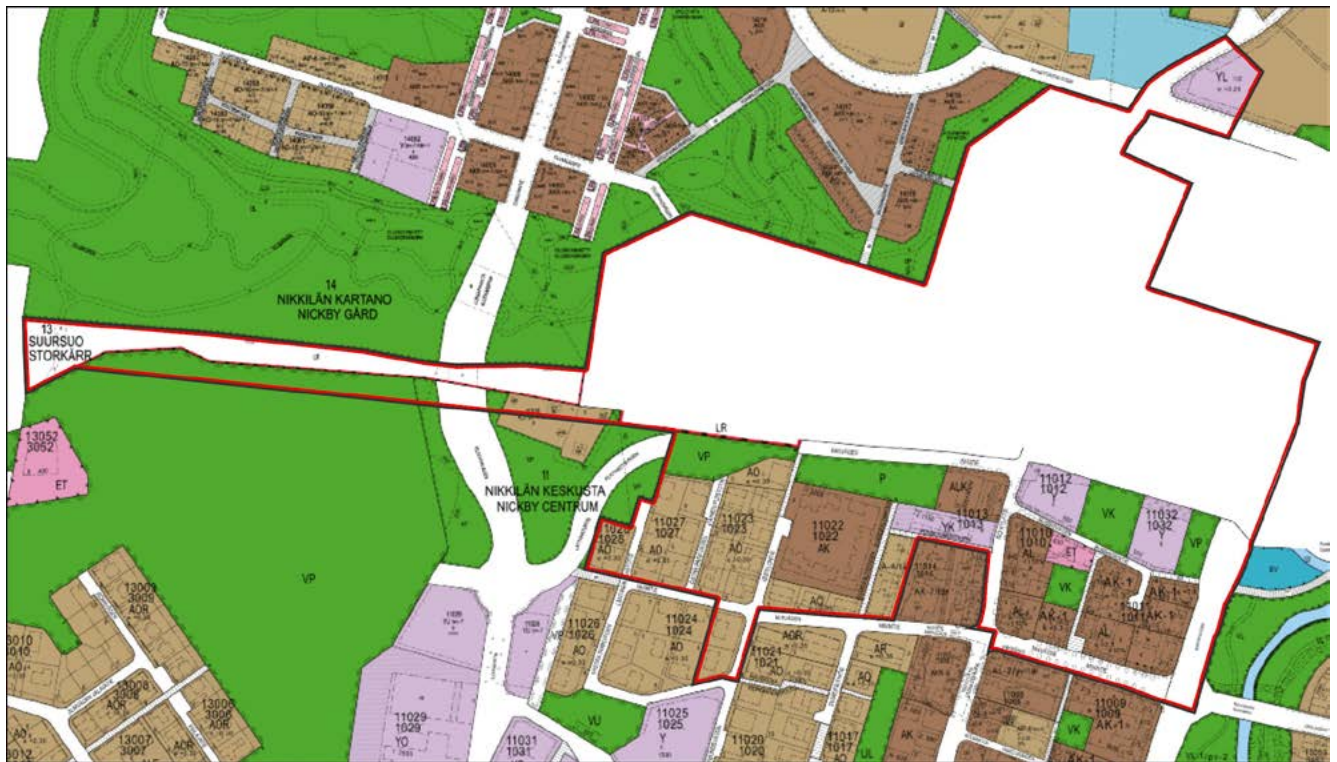
En planstomme har utarbetats för Nickby och godkänts av kommunstyrelsen 11.4.2022. En planstomme är ingen plan med rättsverkningar som avses i områdesanvändningslagen, utan den syftar till att precisera den markanvändning som anvisats i generalplanen inför den kommande detaljplaneringen. I detaljplanearbetet tar man fasta på idéerna och lösningarna i planstommen, men de binder inte planeringen.

I planstommen har den planerade tågstationen placerats i mitten av planeringsområdet och omgivning- en kring den har beteckningen "Stationsområdets näromgivning, utredningsområde". På tågbanans södra sida, i planeringsområdets västra kant finns en beteckning för ett "Skyddsgrönområde som ansluter sig till järnvägen".

I områdets södra del finns ett område för bostads- byggande som utvecklas enligt gällande detaljplaner och som kan tätas i liten skala med en motsvarande hustyp så, att områdets huvudsakliga användnings- ändamål bevaras.

Norr om spåren är omgivningen kring Ollbäcken till stor del betecknad som ett öppet grönområde som ska utvecklas i enlighet med planen för ett nätverk av grönområden i Nickby. Planen för ett nätverk av grönområden togs fram i samband med utarbetandet av planstommen 2020 och finns som bilaga till beskrivningen av planstommen.

Längs Gamla Byvägen i planområdets norra del har Nickby by beteckningen "Område som bevaras i sitt nuvarande tillstånd", beteckningen "Annat kulturarvsobjekt" och öster om den ett "Fornlämningsområde". Den nordligaste delen av planområdet har i enlighet med de gällande detaljplanerna anvisats som ett kvartersområde för allmänna byggnader.



Ote asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualue on osoitettu kartalla puna-mustalla rajauksella.

Utdrag ur detaljplanesammanställning. Planeringsområdet visas på kartan med röd-svart gräns.

suunniteltu alueellinen pyöräilyreitti. Avoimen viheralueen poikki itä-länsisuuntaisesti kulkee ohjeellisten ulkoilureittien merkintöjä, ja niiden länsipuolelta viheryhteystarve radan yli etelään.

3.2.5 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja, erityisesti junaradan eteläpuolella. Radan pohjoispuolella ei suurelta osin ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Alueen pohjoisimmassa reunassa on voimassa asemakaava NG1 vuodelta 1984, jossa osa korttelista 14411 on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL). Lisäksi Nikkilän kartanon vuonna 2025 lainvoimaiseksi tullut asemakaava NG8 on voimassa Kartanontien ja Humalistontien risteyksessä, joka on osoitettu katualueeksi, sekä osalla junara-

Förbindelsebehov för fordonstrafiken har betecknats på banans södra sida från Borgnäs vägen västerut och från banan söderut mot Mixvägen. De planerade huvudstråken för cykling går i östlig-västlig riktning söder om banan samt från västra sidan av Gamla Byvägen över spåren norrut, där ett regionalt cykelstråk har planerats som en förgrening från huvudstråket mot nordväst. Genom det öppna grönområdet i östlig-västlig riktning har planen riktgivande beteckningar för friluftsleder, och väster om den finns ett behov av förbindelse till grönområde över banan mot söder.

3.2.5 Detaljplan

Flera detaljplaner är i kraft i planeringsområdet, särskilt på södra sidan av tågbanan. Norra delen av banan består till stor del av icke-detaljplanerade områden.

dan alueesta, joka on osoitettu rautatiealueeksi (LR).

Radan eteläpuolella suunnittelualueen länsiosassa on voimassa rakennuskaavamuutos N17 (1984), jossa on osoitettu rautatiealue (LR) ja sen eteläpuoli puistoksi (VP), sekä erillispientalojen korttelialueiksi (AO, kortteleissa 11023 ja 11024). Korttelit 11027 ja 11028 on puolestaan osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO) rakennuskaavan muutoksessa N10 vuodelta 1981.

Itäisen Puistotien ja Ison Kylätien välisellä alueella on voimassa N1 Nikkilän rakennuskaava vuodelta 1972, jossa kortteli 11023 ja osa korttelista 11022 on osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kaksiasuntoisten asuinrakennusten korttelialueeksi (AO). Loput korttelista 11022 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kortteli 11013 on osoitettu osin kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK) ja osin yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (ALK). Näiden länsipuolella on puistoalue (P) ja toteuttamaton Ratatie, jonka jatko länteen on katkaistu kaavamuutoksessa N17.

Mixintien, Svärdfältinpolun ja eläkeläispolun välisellä alueella on voimassa asemakaava N44, joka on tullut voimaan vuonna 2015. Suunnittelualueella sijaitsee osa korttelista 11014, joka on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi, jossa korttelin pysäköimispaikat on sijoitettava osittain rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen (A-4).

Ison Kylätien ja Pornaistentien välisellä alueella radan eteläpuolella on voimassa rakennuskaava N23 vuodelta 1991. Kaavassa korttelit 11010 ja 11011 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK-1), asuin-, liike- ja toimistorakennuksien korttelialueiksi (AL), leikkikentäksi (VK), sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi

I den nordligaste kanten gäller detaljplanen NG1 från 1984, där en del av kvarter 14411 har anvisats som ett kvartersområde för byggnader för offentlig närservice (YL). Dessutom gäller detaljplanen NG8 i Nickby gård, lagakraftvunnen 2025, i korsningen mellan Gårdsvägen och Humlegårdsvägen, som har anvisats som gatuområde, samt på en del av järnvägsbanans område som anvisats som järnvägsområde (LR).

Söder om banan i planeringsområdets västra del gäller ändringen av byggnadsplanen N17 (1984), som omfattar ett järnvägsområde (LR) och söder om det en park (VP), samt kvartersområden för fristående småhus (AO, kvarteren 11023 och 11024). Kvarteren 11027 och 11028 har å sin sida anvisats som kvartersområden för fristående småhus (AO) i planändringen N10 år 1981.

Mellan Östra Parkvägen och Stora Byvägen gäller byggnadsplanen N1 Byggnadsplan för Nickby från år 1972, där kvarter 11023 och del av kvarter 11022 har anvisats som ett kvartersområde för egnahemshus och andra bostadshus med högst två bostäder (AO). Återstoden av kvarter 11022 är ett kvartersområde för flervåningshus (AK). Kvarter 11013 har anvisats dels som ett kvartersområde för kyrkor och andra församlingsbyggnader (YK), dels som ett kvartersområde för kombinerade affärs- och bostadshus (ALK). Väster om dessa ligger ett parkområde (P) och den obbyggda gatan Banvägen, vars förlängning västerut upphörde genom planändringen N17.

I området mellan Mixvägen, Svärdfältsstigen och Pensionärsstigen gäller detaljplan N44, som trädde i kraft år 2015. Planeringsområdet omfattar del av kvarter 11014, ett kvartersområde för bostadshus, där kvarterets parkeringsplatser ska placeras delvis i byggnadens första våning (A-4).

Byggnadsplan N23 från år 1991 är i kraft mellan Stora

(ET). Korttelit 11012 ja 11032 on puolestaan osoitettu yleisten rakennusten korttelialueiksi (Y), leikkipaikaksi (VK) ja puistoksi (VP).

Suunnittelalueen itäreunassa on voimassa Joki-laakson asemakaava N40 vuodelta 2015, jossa Pornaistentien osa raiteiden eteläpuolella on osoitettu kaduksi.

Kaava-aluetta ei ole kaikilta osin ole toteutettu voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksen määräykset ovat asema- ja yleiskaavoja täydentäviä siten, että kaavamääräykset ovat ensisijaisia. Sipoon kunnanvaltuusto on päätöksellään 11.12.2017 § 129 hyväksynyt rakennusjärjestyksen. 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

Pohjakartta mittakaavassa 1:1 000 saatetaan ajan tasalle kaavan laatimisen yhteydessä.

3.2.8 Rakennuskiellot

Kunnanhallitus on kokouksessaan 5.5.2025 (§ 136) päättänyt määrätä N43 Nikkilän asemanseudun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen alueelle alueidenkäyttölain 53 §:n mukaisen rakennuskiellon

Byvägen och Borgnäsvägen på södra sidan av banan. I planen har kvarteren 11010 och 11011 anvisats som kvartersområden för flervåningshus (AK-1), kvartersområden för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL), lekplats (VK) samt område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET). Kvarteren 11012 och 11032 har anvisats som kvartersområden för allmänna byggnader (Y), lekplats (VK) och park (VP).

I planeringsområdets östra kant gäller detaljplanen N40 Sibbo ådal från 2015, där den delen av Borgnäsvägen som går söder om spåren anvisas som gata.

Planområdet har inte till alla delar genomförts i enlighet med de gällande detaljplanerna:

3.2.6 Byggnadsordning

Bestämmelserna i byggnadsordningen kompletterar detalj- och generalplanerna såtillvida att planbestämmelserna gäller i första hand. Sibbo kommunfullmäktige har genom sitt beslut 11.12.2017 § 129 godkänt kommunens byggnadsordning. 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 kungjordes lagakraftvunnen 1.3.2019 till övriga delar förutom det i kapitel 4.2.1 nämnda andra stycket.

3.2.7 Baskarta

I samband med utarbetandet av planen uppdateras baskartan i skala 1:1 000.

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.

3.2.9 Suojelupäätökset

Alueella ei sijaitse suojeltuja rakennuksia tai luonnonsuojelualueita.

3.2.8 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.

3.2.9 Skyddsbeslut

Det finns inga skyddade byggnader eller naturskyddsområden i planeringsområdet.

4 Asemakaavasunnittelun vaiheet

Olika skeden i planeringen av detaljplanen



4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

4.1 Behovet av detaljplanering

Syftet med planarbetet är att skapa förutsättningar för persontågstrafik på banavsnittet Kervo–Nickby, i och med att detaljplanen gör det möjligt att bygga stationen och utveckla området kring den. Detta innebär planering av stationen och trafikarrangemangen vid den.

Syftet med planarbetet är att undersöka möjligheterna att dels bygga affärslokaler, dels kompletteringsbygga tomterna i samarbete med markägarna. Särskilt i gamla Nickby men även på andra håll i planområdet undersöks behov av att skydda byggnader.

Som en del av planarbetet uppdateras de föråldrade detaljplanerna så att de bättre motsvarar dagens behov i stationsnejden. På samma gång rättas planbe-

asemakaavat vastaamaan paremmin nykyisiä tarpeita osana asemanseutua. Samalla asemakaavassa korjataan joidenkin tonttien kaavamerkinnot vastaamaan toteutunutta tilannetta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2024–2026 (kunnanhallitus 25.11.2024).

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 (liite 1).

4.3.2 Vireilletulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 15.5.2025. Kaavan vireilletulosta informoitiin kunnan internet-sivuilla, paikallislehdissä (Sipoon Sanomat, Borgåbladet) ja kunnan virallisella ilmoitustaululla Sipooinfo Nikkilässä.

teckningarna på en del tomter för att motsvara det genomförda läget.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

Planarbetet ingår i kommunens planlägningsprogram för åren 2024–2026 (kommunstyrelsen 25.11.2024).

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 (bilaga 1).

4.3.2 Anhängiggörande

Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 15.5.2025. Att planen gjorts anhängig meddelades på kommunens webbplats, i lokaltidningarna (Borgåbladet, Sipoon Sanomat) och på kommunens officiella anslagstavla Sibboinfo i Nickby.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitusvaihe

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin julkisesti nähtäville 15.5.2025 kolmenkymmenen vuorokauden ajaksi asiakaspalvelu Sipooinfo Nikkilään (Pohjoinen Koulutie 2). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan osoitteessa www.sipoo.fi/n43. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

AKL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on järjestetty 24.4.2025.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Alueidenkäyttölain sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen 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.

Asemakaavalla 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

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Startskedet

Programmet för deltagande och bedömning lades 15.5.2025 fram offentligt för 30 dagar vid kommunens kundtjänst Sibboinfo i Nickby (Norra Skolvägen 2). Programmet för deltagande och bedömning kan också läsas på kommunens webbplats www.sibbo.fi/n43 under hela planprocessen. Programmet för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planarbetets gång.

4.3.4 Myndighetssamarbete

Myndigheternas samråd i startskedet enligt OAL 66 § och MBF 26 § hölls 24.4.2025.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Innehållskrav enligt områdesanvändningslagen

När en detaljplan utarbetas ska landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar beaktas. Detaljplanen ska utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsamt 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

jalle 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 strategiassa 2022–2025 (valtuusto 25.4.2022) kasvutavoitteeksi on asetettu 500 uutta asukasta vuodessa ja kaavoitukselliseksi tavoitteeksi 800 asukasta kaavavarannon kasvattamiseksi. Asuntorakentamisesta puolet toteutetaan pientaloissa. Kasvu lisää kaupallisia palveluita, kehittää julkista liikennettä ja Sipoon seudullista merkitystä. Strategiassa painotetaan lähivuosina kuntakeskusten, Nikkilän ja Söderkullan, kehittämistä ja sekä Nikkilä–Talma-kasvuvyöhykkeen kehitystä. Helsinki–Kerava–Nikkilä–junayhteys on strategian prioriteetti, jota tulee edistää.

Nikkilän kehityskuvassa (maankäyttöjaosto 11.5.2016) visioidaan, ”että vuonna 2030 Nikkilä on pikkukaupunki keskellä maaseutua. Nikkilä on käveltävä, ihmisen kokoinen kaupunki: sen kulmasta kulmaan pääsee jalan, ja ulkoilureitit poikkeavat viihtyisiä virkistysalueita, kauppoja, mansardikattoisia puutaloja ja 5000 vuotta vanhaa viljelymaisemaa. Kaupungin mittakaava on herttainen ja sen kylähistoria tuntuu yhä kaupungissa kulkiessa. Iso Kylätie nivoo keskustan yhteen kävelyraitilla, jota reunustavien erikoisliikkeiden näyteikkunat ovat kurkotelleet katutilaan jo 1900-luvun vaihteesta lähtien. Kaupungin rajalta alkaa perinteinen, elävä maaseutu.”

Kehityskuvassa varauduttiin Nikkilän väestömäärän kasvamiseen 10 000 asukkaaseen jopa vuoteen 2025 mennessä. Kasvava väestömäärä tuo hyvin suunnit-

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

I Sibbo kommuns strategi 2022–2025 (fullmäktige 25.4.2022) har 500 nya invånare per år fastställts som mål för tillväxten. För att utöka planreserven är 800 invånare målet för planläggningen. Hälften av bostadsbyggandet genomförs som småhus. Tillväxten stöder den kommersiella servicen, förbättrar kollektivtrafiken och stärker kommunens roll i regionen. Enligt strategin ska kommuncentrumen Nickby och Söderkulla utvecklas under de närmaste åren, likaså tillväxtzonen Nickby–Tallmo. Tågförbindelsen Helsingfors–Kervo–Nickby är en strategisk prioritet som bör främjas.

Enligt utvecklingsbilden för Nickby (markanvändningssektionen 11.5.2016) är Nickby ”småstad mitt på landsbygden år 2030. Nickby är en promenadstad med mänskliga mått: man kan promenera från hörn till hörn och friluftslederna passerar trivsamma rekreatiomsområden, affärer, trähus med mansardtak och ett 5000 år gammalt odlingslandskap. Staden har en gullig skala där byns historia fortfarande kan kännas då man promenerar på stan. Centrum sammanbinds av Stora Byvägens promenadgata där specialaffärers skyltfönster har angränsat till gatan ända sedan början av 1900-talet. Vid stadens gräns börjar den traditionella, levande landsbygden.”

I utvecklingsbilden skapades beredskap för att antalet invånare redan år 2025 har ökat till 10 000. Befolkningsökningen för mycket bra med sig bara den planeras väl. När miljön planeras omsorgsfullt så att den blir trivsam uppkommer en bra stadsbild och

teltuna mukanaan paljon hyvää. Huolellisesti, viihtyisäksi suunnitellun ympäristön kanssa syntyy hyvää kaupunkikuvaa ja -rakennetta. Tiiviys ei ole itseisarvo, mutta sitä tarvitaan tavoitteiden, kuten hyvien julkisten ja kaupallisten palveluiden saavuttamiseksi. Tulevaisuuden Nikkilässä kylämaisyys toistuu elinpiirien ja toimintojen sekoittumisella eläväisessä keskustassa. Kaupalliset palvelut ovat paremmat, kun ostovoimaa on enemmän ja kauppa kannattaa. Sama pätee julkiseen liikenteeseen. Huolellisesti suunniteltu, vanhaa säilyttävä kaupunkikuva luo imagoa ja identiteettiä, ja imago taas on kasvua mahdollistavaa vetovoimaa. Suurimpia muutoksia Nikkilän maankäytössä ovat keskustan uudet rakennushankkeet, Jokilaakson rakentaminen, uusi Nikkilän kartanon alue sekä näiden hankkeiden toteutumisen myötä junaliikenteen käynnistyminen.

Nikkilän kehityskuvan visioiden konkreettisena suunnitelmana toimii Nikkilän kaavarunko, joka on hyväksytty huhtikuussa 2022.

Sipoon kunnan kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelma on valmistunut vuonna 2016. (Ohjelman päivitys valmistuu vuonna 2025.) Ohjelman tavoitteena on, että kävelyn kulkumuoto-osuus lisääntyy 25 prosenttiin ja pyöräilyn kulkumuoto-osuus 15 prosenttiin vuoteen 2025 mennessä (vuonna 2012 osuudet olivat 17 % ja 8 %). Ohjelmassa on 12 toimenpidettä ja tätä kaavaa koskevat erityisesti: kävelyn ja pyöräilyn asema otetaan huomioon kaikessa kunnan päätöksenteossa; kävely ja pyöräily tunnustetaan omiksi liikennemuodoikseen; tunnustetaan keskeiset kävely-yhteydet ja -alueet; sekä laaditaan Sipoolle oma hierarkkinen pyöräilyn tavoiteverkko. Tavoiteverkko on esitetty Nikkilän kaavarungossa.

Kunnan strategian ja Nikkilän kehityskuvan mukaisesti Nikkilän asemanseudusta on suunnitteilla vahvasti tulevaan juna-asemaan tukeutuva, monimuo-

stadsstruktur. Att strukturen är tät har inget värde i sig, men tätheten behövs för att uppnå målen om bra offentlig och kommersiell service. I framtidens Nickby återkommer bytemat när livsmiljöer och funktioner blandas upp i det levande centrumet. Den kommersiella servicen förbättras allteftersom köpkraften ökar och handeln är lönsam. Samma gäller kollektivtrafiken. En omsorgsfullt planerad stadsbild som värnar om det gamla skapar en image och en identitet, och en bra image lockar i sin tur nya invånare. De största förändringarna i markanvändningen i Nickby är de nya byggprojekten, byggandet av Ådalen, det nya området vid Nickby gård samt att persontågstrafiken kan inledas i och med nämnda projekt.

Planstommen för Nickby, är en konkret plan över visionerna i utvecklingsbilden. Planstommen godkändes i april 2022.

År 2016 färdigställdes ett program för främjande av gång och cykling i Sibbo kommun. (Programmet uppdateras 2025.) I programmet är målet att öka färdsätsandelen för gång till 25 % och färdsätsandelen för cykling till 15 % fram till år 2025 (år 2012 var andelarna 17 % och 8 %). Programmet innehåller 12 åtgärder, av vilka särskilt följande berör denna plan: den ställning som gång och cykling har i trafiksystemet ska beaktas i allt beslutsfattande i kommunen, gång och cykling ska identifieras som egna trafikformer; centrala gångvägar och -områden ska identifieras; och ett eget hierarkiskt målnät för cykling ska utarbetas för Sibbo. Målnätet läggs fram i planstommen för Nickby.

I enlighet med kommunens strategi och utvecklingsbilden för Nickby planeras stationsnejden som ett mångsidigt område för mobilitet, boende och service. Området stöder sig starkt på den framtida tågstationen. Detaljplanearbetet skapar förutsättningar för att inleda persontågstrafik mellan Kervo och Nickby.

toinen, liikkumisen, asumisen ja palveluiden alue. Asemakaavatyöllä luodaan edellytykset henkilöjuna-liikenteen avaamiselle Kerava–Nikkilä-rataosuudella. Tavoitteena on myös mittakaavaltaan pienipiirteinen, tiivis taajamarakenne, joka nivoutuu luontevasti asemajärjestelyihin. Päämääränä on myös liittää pohjoisessa sijaitseva Nikkilän kartanon alue luontevaksi osaksi nykyistä keskustaa myös kävelyn ja pyöräilyn vaivattomuutta ajatellen asemanseudun kautta. Katualuevarauksissa huomioidaan pyöräilyn tavoiteverkkoa. Alueen virkistykselle sekä arvokkaiden virkistysalueiden säilyttämiselle ja yhteyksille annetaan suunnittelussa keskeinen sija.

Tavoitteena asemakaavassa on lisäksi hyödyntää Sipoon viherkerrointa sekä Nikkilän taideohjelman (2015) periaatteita. Taideohjelmatyössä on kehitetty julkisen taiteen toteutus- ja rahoitusmalli, Nikkilän malli. Viherkertoimen avulla pyritään varmistamaan riittävän viherpinta-alan säilyminen tonteilla ja samalla ehkäisemään hulevesitulvia. Viherkerroin kuvaa, kuinka paljon tontilla on kasvillisuutta ja vettä viivytäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Kaavassa asetetaan tonteille viherkerrointavoitetaso, jota pihasuunnittelija voi joustavasti täyttää käyttämällä erilaisia viherelementtejä.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Yleisten suunnitteluperiaatteiden mukaisesti taajamarakenteen kasvua suunnataan ensisijaisesti joukkoliikenteen, palveluiden ja muun olemassa olevan infrastruktuurin äärelle. Keravan ja Nikkilän välisen rataosuuden avaaminen tulevaisuudessa henkilöliikenteelle mahdollistaa Talma–Nikkilä-vyöhykkeen voimakkaan kehittämisen.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osa Nikkilän kuntakeskuksen ja taajamatoimintojen aluetta, ja se on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi. Sipoon yleiskaa-

Ett mål är också att planera en småskalig tät tätortsstruktur som sammanflätas naturligt med stationsarrangemangen. Ett annat mål är att integrera det nya området vid Nickby gård i norr som en naturlig del av dagens centrum, också med hänsyn till smidiga gång- och cykelvägar via stationsnejden. I gatuområdesreserveringarna beaktas målnätet för cykling. I planeringen läggs starkt fokus på rekreationsbruket samt på förbindelserna till och bevarandet av rekreatiomsområdena.

Dessutom är ett mål att dra fördel av grönkoefficienten i kommunen och principerna i Nickbys konstprogram (2015). Inom ramen för konstprogrammet har man tagit fram en genomförande- och finansieringsmodell för offentlig konst, Nickbymodellen. Med hjälp av grönkoefficienten strävar man efter att säkerställa att en tillräckligt stor grön yta bevaras på tomterna samtidigt som man förebygger dagvattenöversvämningar. Grönkoefficienten visar hur mycket vegetation och lösningar som fördröjer vatten som finns på tomten i förhållande till tomtens yta. I planen ställs en målnivå för grönkoefficienten. De som planerar gårdsplaner kan flexibelt fylla grönkvoten med olika element.

Mål som grundar sig på planeringssituationen

Enligt allmänna planeringsprinciper ska tillväxten i tätortsstrukturer styras i första hand till områden nära befintlig kollektivtrafik, service och annan infrastruktur. Öppnandet av banan mellan Kervo och Nickby för persontrafik i framtiden kommer att bäd- da för en kraftig utveckling av zonen mellan Tallmo och Nickby.

I landskapsplanen är planeringsområdet en del av Nickby kommuncentrum och ett område för tätortsfunktioner, och det har anvisats som ett område som ska förtätas. I Generalplan för Sibbo 2025 är plane-

vassa 2025 suunnittelualue on osa Nikkilän keskustatoimintojen aluetta. Asemakaavan tavoitteena on saattaa alue osaksi keskustaa ja taajamatoimintoja.

Vuonna 2022 valmistuneessa Nikkilän kaavarungossa on alustavasti tutkittu asemanseudun mahdollisia liikenteellisiä ratkaisuja mutta asemanseutu on myös osoitettu selvitysalueeksi. Kaavarungon mukaisesti asemakaavan laadinnan aikana selvitetään asemanseudun kaavalliset ratkaisut tarkemmin.

Helsingin seudun maankäytön (M), asumisen (A) ja liikenteen (L) MAL 2023 -suunnitelma on strateginen, Helsingin seudun 14 kuntaa kattava suunnitelma. MAL-suunnitelma toimii lähtökohtana MAL-sopimukselle, jonka seudun kunnat on hyväksynyt syksyllä 2024.

MAL-suunnitelmassa ja -sopimuksessa Kerava–Nikkilä-radan (KeNi-radan) henkilöjunaliikenne on osa investointiohjelmää ja on sijoitettu vuosien 2028–2031 toteutuskoriin. Tämä tarkoittaa sitä, että henkilöjunaliikenteen edellyttämät investoinnit toteutettaisiin kuntien ja valtion toimesta siten, että tekniset edellytykset henkilöjunaliikenteelle olisivat toteutettu ja valmiina vuoteen 2031 mennessä.

Sopimuksessa valtio on myös sitoutunut osoittamaan vuosille 2024–2027 yhteensä 2 miljoonaa euroa valtion väyläverkon yhteisiin suunnittelukohteisiin KUUMA-seudulla. Yhtenä hankkeena listalla mainitaan KeNi-radan henkilöjunaliikenteen aloitus.

Asemakaavalla varaudutaan raidehenkilöliikenteen toteutumiseen ja keskustan painopisteen kehittymiseen aseman suuntaan. Tavoitteena on kytkeä alue kiinteästi Nikkilän taajaman muihin osiin. Aseman läheisyyteen pyritään sijoittamaan alueen rakentamisen painopiste, niin lähelle kuin se on alueen maasto-olosuhteiden ja rakennettavuuden puitteis-

ringsområdet en del av området för centrumfunktioner i Nickby. Målet med detaljplanen är att integrera området med centrum och tätortsfunktionerna.

I planstommen för Nickby, som blev klar 2022, har man preliminärt undersökt potentiella trafiklösningar i stationsnejden, men stationsnejden har också anvisats som ett utredningsområde. I enlighet med planstommen ska planläggningslösningarna för stationsnejden utredas mer ingående.

MBT 2023 Helsingforsregionens plan för markanvändning (M), boende (B) och trafik (T) är en strategisk plan som omfattar 14 kommuner i Helsingforsregionen. MBT-planen ger utgångspunkterna för MBT-avtalet, som kommunerna i regionen godkände hösten 2024.

I MBT-planen och -avtalet är persontågstrafiken på Kervo–Nickby-banan (KeNi-banan) en del av investeringsprogrammet och har schemalagts till genomförandekorgen 2028–2031. Det innebär att de investeringar som persontågstrafiken förutsätter skulle göras av kommunerna och staten så, att den tekniska infrastrukturen för persontågstrafiken är genomförd och klar senast år 2031.

I avtalet har staten också förbundit sig att för åren 2024–2027 anvisa sammanlagt 2 miljoner euro för det statliga trafikledsnätets gemensamma planeringsobjekt i KUUMA-regionen. Att inleda persontågstrafik på KeNi-banan är ett av projekten som nämns i listan.

Genom detaljplanen förutses den kommande personspårtrafiken och en förskjutning av centrum i riktning mot stationen. Målet är att integrera området med de övriga delarna av tätorten Nickby. Man strävar efter att placera tyngdpunkten i byggandet i närheten av stationen, så nära som det bara är möj-

sa mahdollista.

Kerava–Sköldvik-radalle on laadittu aluevarausseelvitys (Destia 2024) radan avaamiselle henkilöliikenteelle Keravan ja Nikkilän välillä. Radan avaaminen henkilöliikenteelle ja sen uusien asemien myötä Keravan Ahjossa sekä Sipoon Talmassa ja Nikkilässä on mahdollista tiivistää maankäyttöä tukeutuen nykyistä tehokkaammin joukkoliikenteeseen.

Suunnittelun tarkkuus oli aluevarausseelvitys. Työssä tutkittiin vaihtoehtoisia suunnitteluratkaisuja nykyisten tasoristeyksien poistamisen johdosta uusiksi katulinjauksiksi sekä asemanseutujen ja radan järjestelyiksi. Suunnitteluratkaisuja ohjasi muun muassa alueiden käyttöä ohjaava kaavoitus, alueille tehty luontoselvitykset sekä työn aikana toteutetut pohjatutkimukset ja maastokatselmus. Vaihtoehtoisissa huomioitiin monialaisen suunnittelu- ja ohjausryhmän asiantuntemusta sekä kartoitettiin eri tekniikkalajien reunaehdot ja pyrittiin löytämään kokonaistaloudellisimpia ratkaisuja.

Raide- ja laiturijärjestelyitä tarkasteltiin Keravan asemalle, Ahjoon, Talmaan, Martinkylään ja Nikkilään. Työssä huomioitiin henkilöliikenteen tarpeiden ohella myös tavara- ja henkilöliikenteen kohtaamis-mahdollisuus. Lisäksi työssä suunniteltiin nykyisen kymmenen tasoristeyksen poistaminen ja niiden osittainen korvaaminen uusilla yli- ja alikulkujärjestelyillä. Yli- ja alikulkujen yhteyteen suunniteltiin myös jalankulun ja pyöräliikenteen järjestelyt. Aluevarausseelvitys toimii lähtökohtana Nikkilän asemanseudun suunnittelulle.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen halkaiseva puolaakso on tärkeä osa koko keskustan tulevaa ilmettä ja asuinympäristöä. Samal-

ligt med hänsyn till terrängförhållandena och byggbarheten.

En områdesreserveringsutredning (Destia 2024) har gjorts för Kervo–Sköldvik-banan om att öppna den för persontrafik mellan Kervo och Nickby. När persontågstrafiken inleds på banan och nya stationer byggs blir det möjligt att förtäta markanvändningen i Ahjo i Kervo, samt i Tallmo och Nickby i Sibbo med stöd av den allt effektivare kollektivtrafiken.

Planeringen gjordes med exaktheten för en områdesreserveringsutredning. I arbetet undersöktes alternativa planeringslösningar till nya gatusträckningar samt trafikregleringar vid stationsnejderna och banan med anledning av att befintliga plankorsningar tas bort. Planeringslösningarna styrdes bland annat av planläggningen, de naturinventeringar som gjorts i områdena samt geotekniska undersökningar och en terrängsyn som gjordes under arbetets gång. I alternativen uppmärksammades den sektorsövergripande planerings- och styrgruppens sakkunskap samt kartlades randvillkoren för olika tekniker och man strävade efter att hitta de mest totalekonomiska lösningarna.

Olika spår- och perrongarrangemang för Kervo station, Ahjo, Tallmo, Mårtensby och Nickby granskades. I arbetet uppmärksammades förutom persontrafikens behov även möjligheten att gods- och persontåg att mötas. Dessutom planerade man att ta bort de nuvarande tio plankorsningarna och delvis ersätta dem med nya över- och underfarter. Arrangemang för gång- och cykeltrafiken planerades också i anslutning till över- och underfarterna. Områdesreserveringsutredningen ger utgångspunkterna för planeringen av Nickby stationsnejd.

la se on tärkeä ulkoilu- ja viheryhteys muille ulkoilualueille.

Maisemallisesti pyritään säilyttämään alueen nykyisiä arvoja ja ominaispiirteitä, kuten purolaakso, alueen arvokkaat rakennukset ja pihapiirit ja Ison Kylätien kyläraitin henkeä.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten tavoitteet

Tarkentuu kaavoituksen aikana.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavatyön laadullisina tavoitteina on luoda ympäröivään taajamarakenteeseen ja maisemaan sopiva, nykyistä taajamarakennetta täydentävä laadukas, ihmisen mittakaavainen ja monipuolinen asuin- ja palvelurakentamisen kokonaisuus. Kaupunkikuvallisena tavoitteena on muodostaa alueelle laadukas, Nikkilän käyntikorttina toimiva julkisivu radan suuntaan ja yhdistää taajaman osat luontevasti toisiinsa. Huomioidaan alueen maisemallisia, historiallisia ja luonnonarvoja uutta maankäyttöä suunniteltaessa.

Muut tavoitteet

Suunnittelualuetta ei ole kaikilta osin toteutettu asemakaavojen mukaisesti. Siksi asemakaava-aluetta on laajennettu kyseisiin kortteleihin, jotta voidaan korjata voimassa olevat asemakaavat toteutuneen tilanteen mukaisesti asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Mål som grundar sig på förhållandena och egenskaperna i området

Bäckdalarna som genomkorsar området är viktiga element för den nya boendemiljön och hela centrumets framtoning. Samtidigt utgör dalarna en viktig friluftss- och grönförbindelse till andra friluftsområden.

I fråga om landskapet strävar man efter att bevara dess nuvarande värden och särdrag, som bäckdalarna, de värdefulla byggnaderna och gårdsområdena och miljön längs Stora Byvägen.

4.4.3 Mål som uppkommit under processen

Intressenternas mål

Förtydligas under planläggningens gång.

Mål för detaljplanens kvalitet

De kvalitativa målen för detaljplanearbetet är att skapa en mångsidig helhet av bostads- och servicebyggande i mänsklig skala som lämpar sig för den omgivande tätortsstrukturen och landskapet och kompletterar den nuvarande tätortsstrukturen. Målet för stadsbilden är att skapa en högklassig fasad för området i riktning mot järnvägen och stationen – ett visitkort för Nickby – och att förena de olika delarna av tätorten på naturligt sätt. Vid planering av ny markanvändning tar man fasta på landskapsvärden, historiska värden och naturvärden.

Övriga mål

Planeringsområdet har inte till alla delar genomförts enligt detaljplanerna. Därför har detaljplaneområdet utvidgats till kvarteren i fråga så att man kan korrigera de gällande detaljplanerna enligt den verkliga situationen i samband med detaljplaneändringen.

