

NG8 Nikkilän kartanon keskus

NG8 Nickby gårds centrum

Valtuusto(info)

Fullmäktige(info)

27.8.2025

1.9.2025

Agenda

Nikkilän kartano yhteenveto
Toteutuksen vaiheistus
Tehdyt päätökset
Vaikutustenarvio

Liiteaineisto

Tervetuloa kohdekierrokselle 1.9.
klo 16:30

Nickby gård sammanfattning
Faser av byggandet
Fattade beslut
Konsekvensbedömning

Bilaga

Välkommen på rundvandring 1.9 kl.
16:30

Nikkilän kartano

- Maata hankittu alueelta kunnan toimesta 1960-luvulta saakka
- Suunniteltu noin 2600 asukkaalle, muutto toteutuu seuraavan 15 v aikana
- Hanke toteutetaan vaiheissa. Jokaisesta rakennusvaiheesta tehdään hankintapäätös poliittisesti
- Rakentaminen on pientalovaltaista, noin 80 % rakennuskannasta on rivi-, omakoti- ja muita pientaloja
- Koko Nikkilää palveleva Pohjanmetsä säilyy virkistysalueena
- Hanketta varten on laadittu kattava luontoselvitys
- Kaavatalous on positiivinen

Nickby gård

- Mark har förvärvats i området av kommunen sedan 1960-talet
- Planerat för cirka 2600 invånare, inflyttning sker under de kommande 15 åren
- Projektet genomförs i etapper. För varje byggnadsetapp fattas ett politiskt upphandlingsbeslut
- Bebyggelsen är småhusdominerad, cirka 80 % av byggnadsbeståndet utgörs av radhus, egnahem och andra småhus
- Norrskogen, som betjänar hela Nickby, bevaras som rekreationsområde
- En omfattande naturutredning har gjorts för projektet
- Planekonomin är lönsam

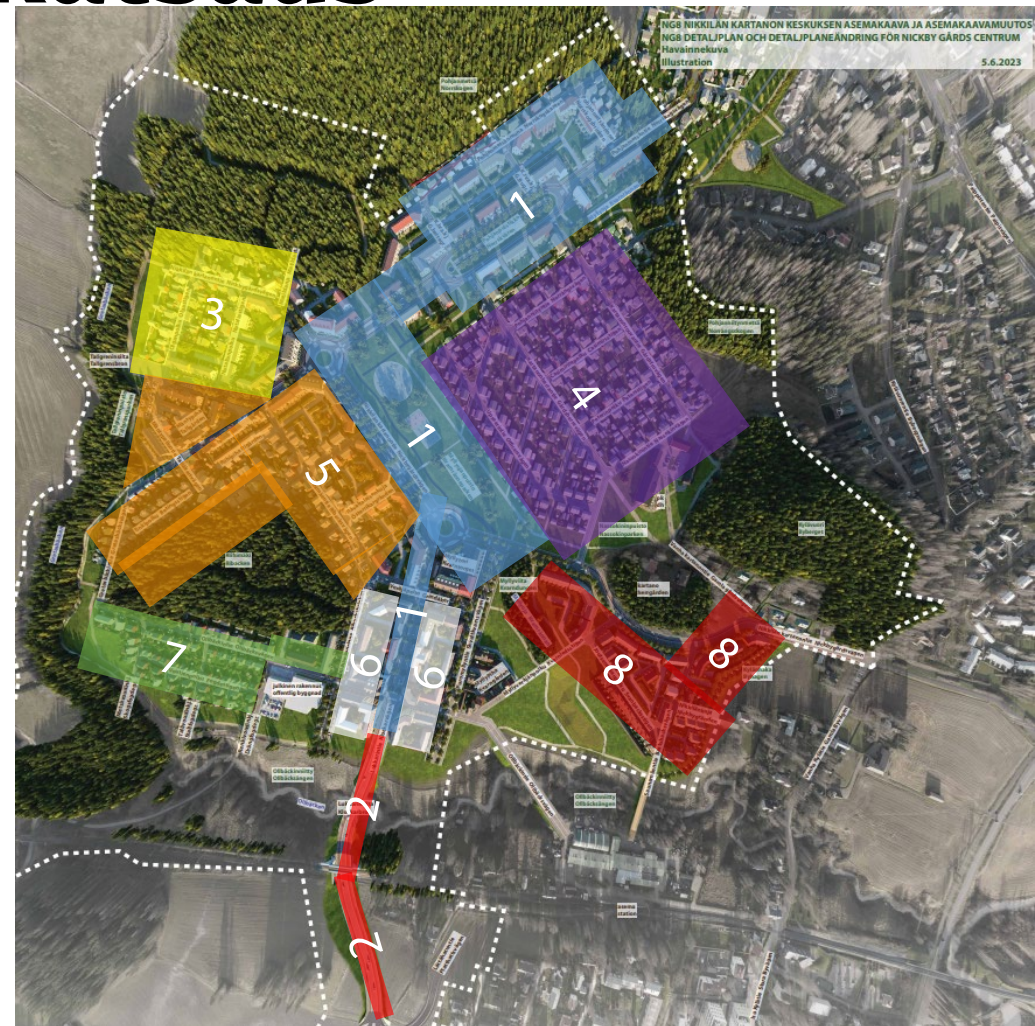
Nikkilän kartanon tilannekatsaus

Vaiheistus

Hanke on suunniteltu toteutettavan useassa vaiheessa. Rakentamisen alkamisaikataulut alla:

- | | |
|---|--------------------------------------|
| • Liikuntareitit ja frisbeegolfrata: | kevät 2024 <- rakentaminen käynnissä |
| • Kokoojakatu (1) ja putket: | kesä 2025 <- rakentaminen käynnissä |
| • Kadut ja radanalitus (2): | 2026 <- suunnittelu käynnissä |
| • Kadut Pohjanmetsäntie P (3): | 2026 (alust.) |
| • Kadut Nikkilän kartanontie P (4): | 2028 & 2029 |
| • Kadut Nikkilän kartanontie E (5): | 2035 (alust.) |
| • Kadut Lukkarintie Itä ja Länsi (6): | 2028 (alust.) |
| • Tontinmyynti alustavasti v. 2035 | |
| • Asuinkadut Ollbäckintie (7) | 2035 (alust.) |
| • Asuinkadut Nikkilän kartanontie Itä (8) | 2035 (alust.) |

Huom! Hanke on monimuotoinen, aikataulut ovat alustavat. Vaiheistus parantaa hankkeen riskienhallintaa. Jokaisen rakentamisen vaihe päätetään poliittisesti.



Tehdyt päätökset

- Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 9.12.2020
 - asettaa Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen, kaava NG8, valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnos ja sitä koskevan aineiston) nähtäville
- Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 14.12.2020
 - asettaa Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen, kaava NG8, valmisteluaineiston
- Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 20.01.2022 § 6
 - pöydättiin
- Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 16.03.2022 § 28
 - Kaava palautettiin valmisteluun, missä muutettiin asukasmäärää, vähennettiin kerrostalojen määrää voimakkaasti, kaavaan sisällytetään muutama kerrostalo jotta saadaan liiketiloja ja palveluita alueelle, muutettu miniomakotitalot omakotitaloiksi, lisätään omakotitalojen määrää kerrostalojen tilalle
- Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 11.04.2022 § 135
 - Otto-oikeutta käytetty
 - Lisätty Maankäyttöjaoston päätökseen asukasmäärää 2000 -> 2650
- Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 31.08.2022 § 97
 - Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että NG8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava ja asemakaavan muutoksen ehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville
- Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 12.09.2022 § 288
 - Päätös Maankäyttöjaoston ehdotuksen mukaisesti
- Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 10.05.2023 § 56
 - Pöydätty
- Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 23.05.2023 § 66
 - Reunaehdoja kaavan hyväksyntäaineistoon
- Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 29.05.2023 § 195
 - 1) hyväksyä vastineet asemakaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä
 - 2) esittää NG 8 asemakaavan ja siihen liittyvän rakennustapaohjeen valtuuston hyväksyttäväksi maankäyttöjaoston ehdotuksen mukaisesti.
- Valtuusto 05.06.2023 / 08.06.2023 § 57 NG8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava ja asemakaavan muutos, hyväksyminen
 - Valtuusto hyväksyy NG 8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavan ja siihen liittyvän rakennustapaohjeen maankäyttöjaoston ehdotuksen mukaisesti.
 - Valtuusto edellytti tiettyjä aineistojen esittelyä kaavan edistämisen osalta

Vaikutustenarvio

- Valiokuntien lausuntojen perusteella voi todeta seuraavat hyödyt hankkeen keskeyttämisestä:
 - Lähivuosina lainakannan nousun lykkääminen
 - Hankkeen vastaisen adressin allekirjoittaneiden toiveen toteuttaminen (noin 1500 allekirjoitusta)
 - Entisöinnin jälkeen nykyisten liikuntareittien säilyminen
 - Entisöinnin jälkeen nykyisen peltomaiseman säilyminen
 - Hankkeeseen liittyvän päiväkotinvestoinnin välttäminen

Konsekvensbedömning

- Utifrån utskottsutlåtandena kan följande fördelar med att avbryta projektet konstateras:
 - Ökningen av lånebördan under de närmaste åren uppskjuts
 - Önskemålet hos dem som undertecknat namninsamlingen mot projektet (cirka 1500 underskrifter) tillgodoses
 - Nuvarande motionslederna bevaras efter återställandet
 - Nuvarande kulturlandskapet på åkern bevaras efter återställandet
 - Daghemsinvestering som är kopplad till projektet undviks

Vaikutustenarvio

- Valiokuntien lausuntojen perusteella voi todeta seuraavat haitat hankkeen keskeyttämistä:
 - Kuntatalouden heikkeneminen, koska hankkeen kaavatalous on myönteinen ja tämän lisäksi tulo- ja kiinteistöverot alueen rakennuttua tuottavat noin 6 M€ verotuloja vuodessa, jolla osaltaan kompensoisi valtionosuuksien vähentymistä.
 - Nikkilän kartanon asemakaava vastaa n. 50 % Nikkilän voimassa olevien asemakaavojen käyttämättömästä varannosta ja lähivuosille suunniteltujen uusien asemakaavojen kerrosneliömäärästä
 - Väestön ikärakenteen vanhentuminen, koska lapsimäärän ylläpitäminen nykytasolla vaikeutuu. Tämän johdosta Lukkarin ja Borgbyn kouluihin ei tulevaisuudessa riitä oppilaita.
 - Nikkilän houkuttavuus lähipalveluille heikkenee asukasmäärän ja ostovoiman kasvun hidastuessa.
 - Mahdollisen uimahalli-investointiin liittyvän kannattavan väestöpohjan puuttuminen Nikkilästä.
 - Hankkeen keskeyttämiseen liittyvien merkittävien kustannusten alaskirjaaminen sekä neuvotteluiden, jatkokorvausten että entisöinnin kustannusten maksaminen (4–5 M€ käyttötaloudesta).
 - Kunnan maine nykyisten ja mahdollisten kumppaneiden suhteen heikkenee, joka tarkoittaa tulevien hankkeiden tarjoajien määrän laskua ja riskimarginaalin kasvua (kustannusten kasvu) sekä rahoituksen hinnan nousua. Samalla alueellisten ja kansallisten yhteistyökumppaneiden suhteen uskottavuus kärsii (esimerkiksi MAL-sopimus).
 - Nikkilän kartanon alueen kehittymistä odottaneiden kuntalaisten pettyminen.

Konsekvensbedömning

- Utifrån utskottsutlåtandena kan följande nackdelar med att avbryta projektet konstateras:
 - Försvagning av kommunens ekonomi. Projektets planekonomi är positiv och byggandet av hela området ger ca 6 M€ i inkomst- och fastighetsskatter per år. Detta skulle delvis kompensera minskningen av statsandelarna.
 - Detaljplanen för Nickby gård motsvarar ca 50 % av den outnyttjade planreserven i Nickby när man beaktar redan genomförda detaljplaners obbyggda delar samt den våningsyta som planerats i nya detaljplaner för de kommande åren.
 - Befolkningsstrukturen åldras och det blir svårare att upprätthålla antalet barn på nuvarande nivå. Till följd av detta kommer det i framtiden inte att finnas tillräckligt med elever för Lukkarin skola och Borgby skola.
 - Nickbys dragningskraft för närservice försvagas när befolkningstillväxten och köpkraftens ökning bromsar in.
 - En tillräcklig befolkningsbas i Nickby för en simhall avsaknas.
 - Betydande kostnader måste avskrivas vilka är förknippade med avbrytandet av projektet och betalning av förhandlingarnas kostnader, tilläggsersättningar och återställande arbeten (4–5 M€ från driftsekonomin).
 - Kommunens anseende i förhållande till nuvarande och potentiella samarbetspartner försvagas, vilket innebär ett minskat antal anbudsgivare i framtida projekt, ökade riskmarginaler (stigande kostnader) och högre finansieringskostnader. Samtidigt lider trovärdigheten i relation till regionala och nationella samarbetspartner (t.ex. MAL-avtalet).
 - Besvikelse hos de kommuninvånare som väntat på utvecklingen av området Nickby gård.

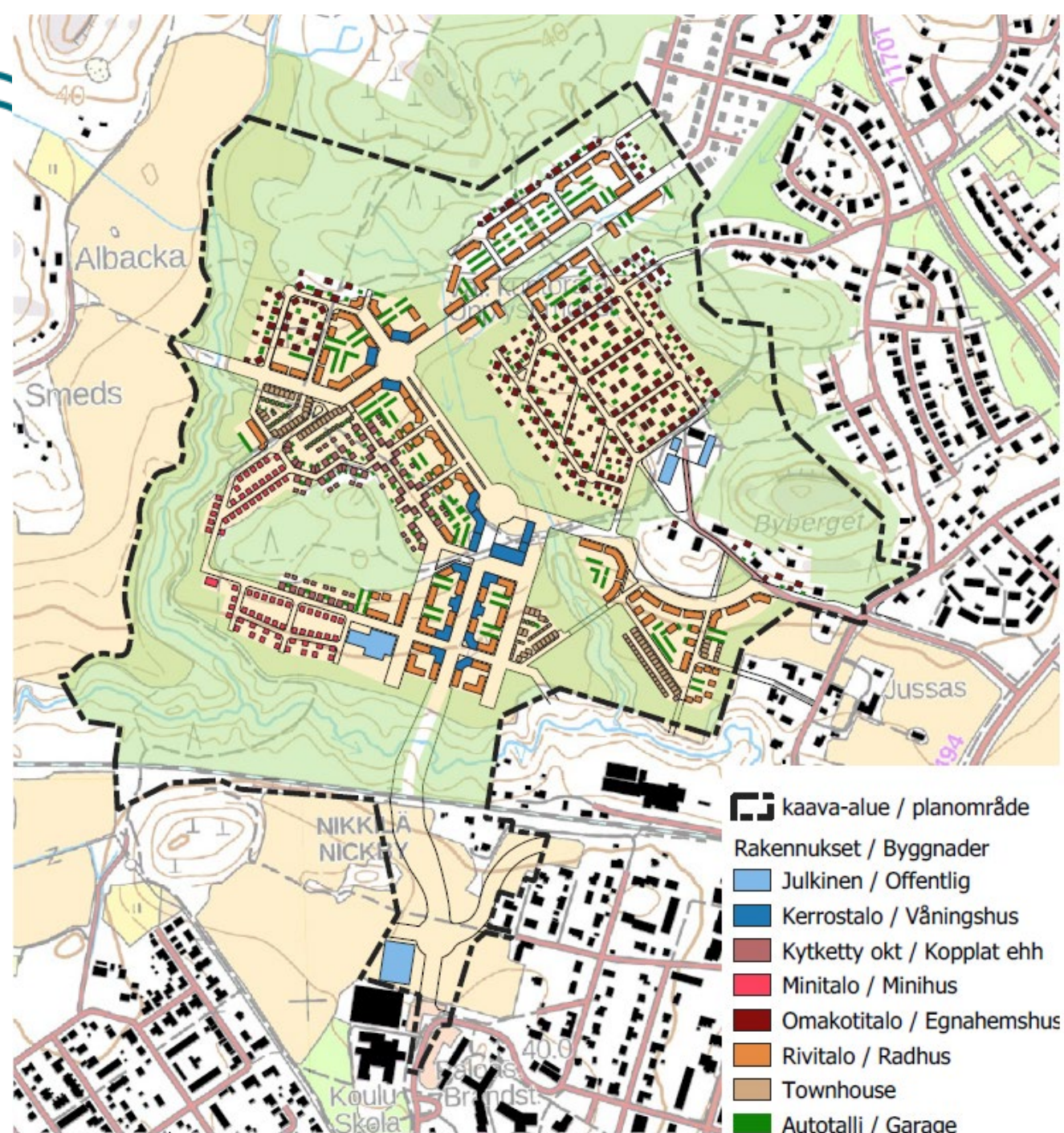
Liite 1: Kaavan esittely

Bilaga 1: presentation av detaljplanen

Kaavan rakenne

Planens struktur

- Asemakaava on pientalovaltainen, 4/5 rakennuskannasta on rivi-, omakoti- ja muita pientaloja.
- Alueen runko muodostuu nykyisistä maasto-olosuhteista: vesien virtaamisreiteistä ja alueen kukkuloista.
- Vesien virtaamisreittien ympärille muodostetaan puistojen ja virkistysmetsien vyöhykkeitä. Myös metsäisistä kukkuloista muodostuu virkistysalueita.
- Omana maastokokonaisuutena toimii Ollbäckenin laaja purolaakso, jota on tarkoitus pitää avoimena niittymaisemana jatkossakin.
- Alueen länsirajana toimii metsäisempi Gretasbäckenin purolaakso sekä koko Nikkilän laajana ulkoilualueena Pohjanmetsä kaava-alueen pohjoispuolella.
- Asemakaavan tavoitteena on saattaa alue osaksi keskustaa ja taajamatoimintoja.
- Detaljplanen är småhusbetonad, 4/5 av byggnadsbeståndet är olika rad-, egnahems- och andra småhus.
- Terrängförhållandena – vattenflödena och kullarna – utgör områdets ryggrad.
- Kring flödesrutterna anvisas zoner av parker och rekreationsskogar som klyver området. De skogsklädda kullarna blir också rekreatiionsområden.
- Den breda dalen längs Ollbäcken är ett särskilt element i terrängen. Avsikten är att bevara den som ett öppet ängslandskap även i fortsättningen.
- I väster gränsar planområdet till dalen längs Gretasbäcken, som har ett tätare trädbestånd jämfört med Ollbäcken, och i norr till Norrskogen, som fungerar som ett vidsträckt friluftsområde för hela Nickby.
- Målet med detaljplanen är att integrera området med centrum och tätortsfunktionerna.



Strategia ja kehityskuva

- Kaavaprosessin alussa voimassa olleessa Sipoon kunnan strategiassa 2018–2021 (valtuusto 29.1.2018) tähdättiin siihen, että Sipoo kasvaa noin 600–800 uudella asukkaalla vuosittain.
- Seuraavassa Sipoon kunnan strategiassa 2022–2025 (valtuusto 25.4.2022) kasvatavoitteeksi 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, kehittäminen ja sekä Nikkilä–Talma-kasvuvyöhykkeen kehitystä. Helsinki–Kerava–Nikkilä–junayhteys on strategian prioriteetti, jota tulee edistää.
- *Nikkilän kehityskuvassa* (maankäyttöjaosto 11.5.2016) varauduttiin Nikkilän väestömäärän kasvamiseen 10 000 asukkaaseen jopa vuoteen 2025 mennessä.
- Nikkilän kehityskuvan visioiden konkreettisena suunnitelmana toimii *Nikkilän kaavarunko* (hyväksytty huhtikuussa 2022).

Strategi och utvecklingsbild

- I Sibbo kommuns strategi 2018–2021 (fullmäktige 29.1.2018), som var i kraft i början av planprocessen, var siktet inställt på att Sibbo ska växa med ca 600–800 nya invånare varje år.
- I följande Sibbo kommuns strategi 2022–2025 (fullmäktige 25.4.2022) har målet för befolkningstillväxten satts till 500 invånare/år och målet för planläggningen har satts till 800 invånare/år i syftet att öka planreserven.
- Hälften av bostadsbyggandet består av småhus. Tillväxten stöder den kommersiella servicen, förbättrar kollektivtrafiken och stärker kommunens roll i regionen.
- Enligt strategin ska kommuncentrumen Nickby och Söderkulla utvecklas, samt tillväxtzonen Nickby–Tallmo. Tågförbindelsen Helsingfors–Kervo–Nickby är en strategisk prioritet som bör främjas.
- Enligt *Utvecklingsbilden för Nickby* (markanvändningssektionen 11.5.2016) skapades beredskap för att antalet invånare redan år 2025 hade ökat till 10 000.
- *Planstommen för Nickby* (godkänd i april 2022) är en konkret plan över visionerna i utvecklingsbilden.

Kunnallistekniikan suunnittelutilanne

- Asemakaavoituksen aikana laadittu varsin tarkka kunnallistekninen yleissuunnitelma. Suunnittelijana Destia.
- Radan alikulusta tehty erillinen yleissuunnitelmatoimeksianto. Suunnittelijana Sweco.
- Katusuunnittelu tehdään kahdessa tai kolmessa erillisessä toimeksiannossa. Seuraavaksi suunnitellaan itäosan omakotialue.
- Ensimmäinen suunnitteluvaihe kestää 03/2024–10/2025, arvo 820 000 €. Suunnittelijana Ramboll.
- Ensimmäisessä toimeksiannossa suunnitellaan:
 - 1A Asuinalueen kokoojakadut, katusuunnitelmat hyväksytty 02/2025
 - 1B Lukkarintien radan alikulku, nähtäville 08/2025
 - 2A Länsiosan tonttikadut A, nähtäville 08/2025
 - 2B Länsiosan tonttikadut B, nähtäville 08/2025
- Ensimmäiset korvaavat ulkoilureitit suunniteltu erillisenä toimeksiantona 08/2023–08/2024. Suunnittelijana Destia.

Planeringssituationen av kommunaltekniken

- En rätt noggrann kommunalteknic översiktsplan gjordes under detaljplaneringen. Planerare: Destia.
- För järnvägsunderfarten gjordes en skild översiktsplan. Planerare: Sweco.
- Gatuplaneringen görs i två eller tre skilda planeringsuppdrag. Nästa steg är att planera egnahemsområdet i östra delen.
- Det första planeringsuppdraget pågår 03/2024–10/2025, värde 820 000 €. Planerare: Ramboll.
- I det första uppdraget planeras
 - 1A Bostadsområdets matargator, gatuplanerna godkända 02/2025
 - 1B Klockarvägens järnvägsunderfart, påseende 08/2025
 - 2A Tomtgatorna i västra delen A, påseende 08/2025
 - 2B Tomtgatorna i västra delen B, påseende 08/2025
- De ersättande friluftslederna planerades i ett skilt uppdrag 08/2023–08/2024. Planerare: Destia.

Kunnallistekniikan rakentamistilanne

- Hankkeelle on myönnetty 3 M€ ARA:n infra-avustusta radanalituksen ja kokoojakatujen rakentamiseen MAL-sopimuksen perusteella. ARA-tuki on käytössä vuoden 2026 loppuun saakka ja kattaa 30 % kustannuksista 10 M€ asti.
- Korvaavien ulkoilureittien rakentaminen aloitettiin keväällä 2024, pituus yhteensä n. 2 km
 - Rakennettiin latupohjia noin 700 metriä vuonna 2024.
 - Rakentamista tarkoitus jatkaa syksyllä 2025.
- Ensimmäinen katu-urakka, alueen kokoojakadut (alue 1A) rakennetaan 05/2025–11/2026, arvo 2,9 M€ + vesihuolto 0,9 M€. Urakoitsijana VM Suomalainen.
- Kokoojakatujen rakentamista seuraa Lukkarintien radanalituksen rakentaminen
- Rakentaminen jatkuu vaiheittain 2030-luvulle.

Byggandesituationen av kommunalteknik

- Projektet har beviljats 3 M€ infrastöd av ARA för järnvägsunderfarten och matargatorna i enlighet med MBT-avtalet. ARA-stödet kan användas till slutet av 2026 och täcker 30 % av kostnaderna upp till 10 M€.
- Byggandet av de ersättande friluftslederna påbörjades våren 2024, längd ca 2 km
 - Ca 700 meter skidspårsbotten byggdes under 2024.
 - Byggandet kommer fortsätta på sommaren 2025
- Första gatuentreprenaden, områdets matargator (område 1A) byggs 05/2025–11/2026, värde 2,9 M€ + vattenförsörjning 0,9 M€. Entreprenör VM Suomalainen.
- Byggandet av matargatorna följs av byggandet av järnvägsunderfarten vid Klockarvägen.
- Byggandet fortgår skedesvis in på 2030-talet.

Tontinmyynti

- Ensimmäiset tontit tulee myyntiin kuin radan alikulku on valmistumassa. Tonttien markkinointi aloitetaan vuoden 2026 aikana ja ensimmäiset tontit luovutetaan arviolta 2027.
 - Radanalituksen toteuttaminen seuraavana on tärkeää, koska asemakaavan määräyksen mukaan radan alikulun tulee olla valmis ennen rakennusten käyttöönottoa. Liittyy Nikkilän tasoristeyksen sulkemiseen.
 - Myös siirtoviemärin tulee olla valmis ennen rakennusten käyttöönottoa.
- Tontinmyynti jatkuu pitkälle 2030-luvulle. Tonttikatuja rakentaminen vaiheistetaan siten, että se mahdollistaa monipuolisen ja jatkuvan tonttien saatavuuden Nikkilässä.

Tomtförsäljning

- De första tomterna kommer till försäljning då järnvägsunderfarten börjat bli färdig. Tomternas marknadsföring inleds under år 2026 och de första tomterna beräknas överlåtas år 2027.
 - Genomförandet av järnvägsunderfarten som nästa steg är viktigt, eftersom detaljplanebestämmelsen kräver att underfarten ska vara färdig innan byggnaderna tas i bruk. Hänger ihop med stängningen av plankorsningen i Nickby.
 - Också överföringsavloppet måste vara klart innan byggnaderna tas i bruk.
- Tomtförsäljningen fortsätter långt in på 2030-talet. Byggandet av tomtgatorna etappindelas så att det möjliggör en mångsidig och kontinuerlig tillgång på tomter i Nickby.



Väestö

- Kaavaratkaisu mahdollistaa monipuolisen asuntorakentamisen noin 2 600 asukkaalle.
- Mikäli kaava-alue toteutetaan 10–15 vuoden aikana, alueelle muuttaa keskimäärin **170–260 uutta asukasta vuodessa**.
- Nikkilän väestönkasvu on ollut vuosina 2017–2021 keskimäärin **230 asukasta vuodessa**.
- Asemakaavatyöllä vaikutetaan osaltaan *Nikkilän kehityskuvan* toteuttamiseen, jonka tavoitteena on 10 000 asukasta Nikkilässä.
- *Nikkilän kaavarungossa* on varauduttu 12 500 asukkaaseen vuoteen 2040.
- Karkeasti on arvioitu, että kannattavan junaliikenteen rajana Nikkilän osalta on noin 10 000 asukasta.
- Kaavarungossa Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava-alueelle oli mitoitettu 2 900 asukasta. Asemakaava mahdollistaa edelleen kannattavan raideliikenteen, vaikka kaavaprosessin aikana asukasmäärä on pienentynyt 2 600:aan.

Befolkning

- Planeringslösningen gör det möjligt att bygga mångsidiga bostäder för ca 2 600 invånare.
- Ifall planområdet genomförs under 10–15 år får området i medeltal **170–260 nya invånare årligen**.
- Befolkningstillväxten i Nickby har i medeltal varit **230 invånare i året** åren 2017–2021.
- Detaljplanearbetet påverkar också verkställandet av *utvecklingsbilden för Nickby*, där siktet är inställt på 10 000 invånare.
- I *planstommen för Nickby* har man planerat för 12 500 invånare fram till år 2040.
- Grovt räknat har 10 000 invånare ansetts utgöra gränsen för en lönsam tågtrafik för Nickbys del.
- I planstommen dimensionerades planområdet Nickby gårds centrum för 2 900 invånare. Detaljplanen möjliggör fortfarande en lönsam tågtrafik trots att av invånarantalet sjunkit under planeringsprocessen till 2 600.

Palvelut

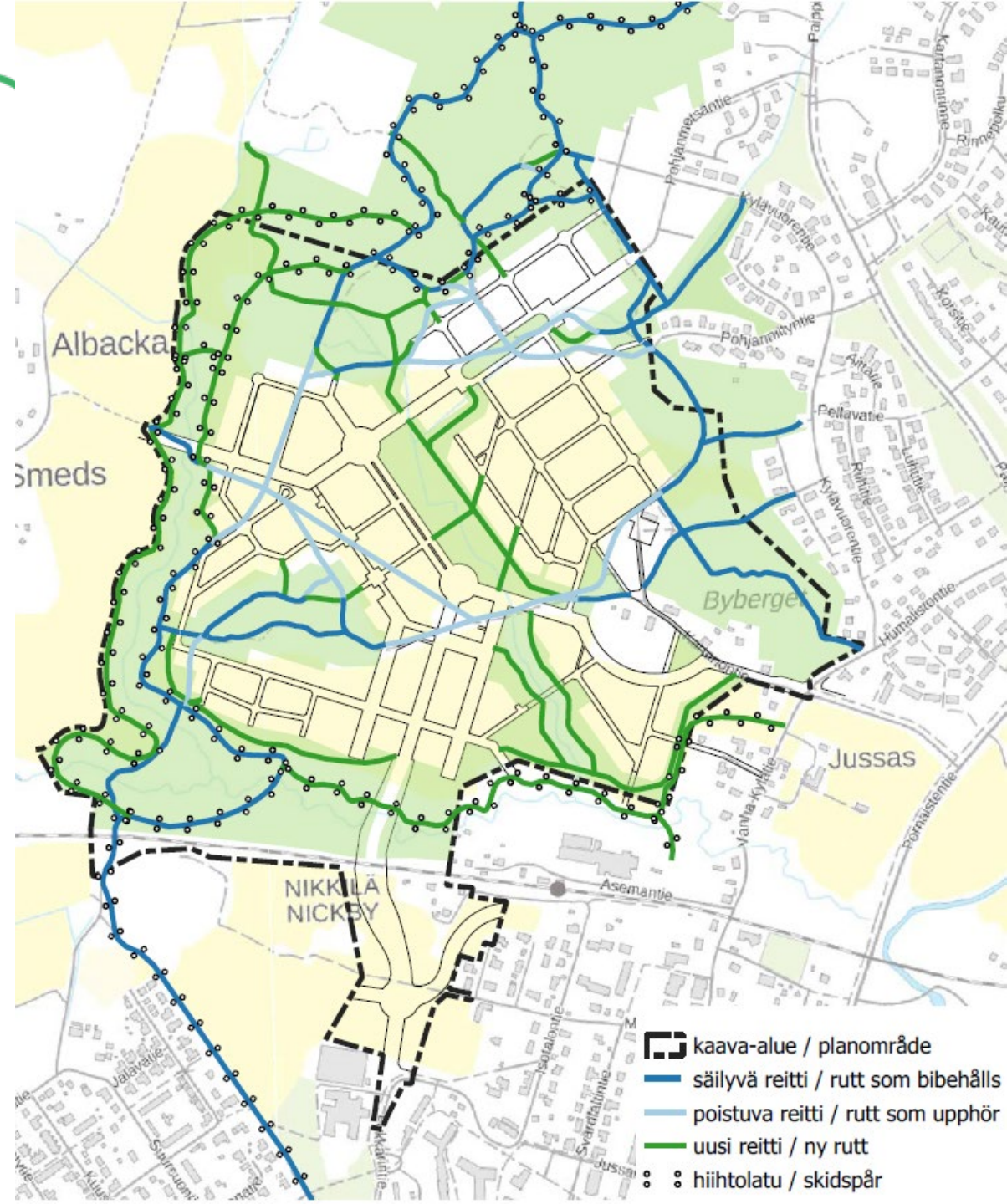
- Asumisen lisääminen Nikkilän taajamassa lisää kaupallisten palveluiden kannattavuutta, ja toisaalta sekä kunnallisten että kaupallisten palveluiden säilyminen lisää puolestaan alueen houkuttelevuutta ja arvoa asuinalueena.
- Kaavan mahdollistama väestömäärä lisää päiväkotij- ja koulupalveluiden kysyntää alueella. Kun kaava-alue on valmis, alueella arvioidaan asuvan enimmillään:
 - 0–6-vuotiaita noin 350. Mikäli heistä on päivähoidossa yhtä monta kuin nykyään on päiväkotipaikkojen tarve noin 260.
 - 7–12-vuotiaita 360
 - 13–15-vuotiaita 170
 - Sen jälkeen lasten lukumäärä yleensä laskee jonkun verran kun alue on vakiintunut.
- Tätä kysyntää varten alueelle on osoitettu aluevaraukset päiväkotia ja koulua varten. Lähtökohtaisesti Nikkilän kartanon alue tulee ainakin alkuvaiheessa tukeutumaan koulupalveluiden suhteen Nikkilän nykyisiin kouluihin.

Service

- Den kommersiella servicen blir lönsammare allteftersom bosättningen ökar i tätorten, och då såväl den kommunala som den kommersiella servicen bevaras blir området mer attraktivt och värdefullt som ett bostadsområde.
- Den folkmängd som planen möjliggör ökar efterfrågan på daghems- och skoltjänster i området. Då planområdet byggs färdigt beräknas som mest bo på området:
 - 350 barn i åldern 0–6 år. Ifall en lika stor andel är i dagvård som i dag behövs 260 dagvårdsplatser.
 - 360 7–12-åringar
 - 170 13–15-åringar
 - Efter det brukar antalet barn minska något då området stadgats.
- För att tillgodose denna efterfrågan anvisas områdesreserveringar för ett daghem och en skola. Utgångspunkten är dock att Nickby gårds område åtminstone till en början ska stödja sig på de nuvarande skolorna i Nickby.

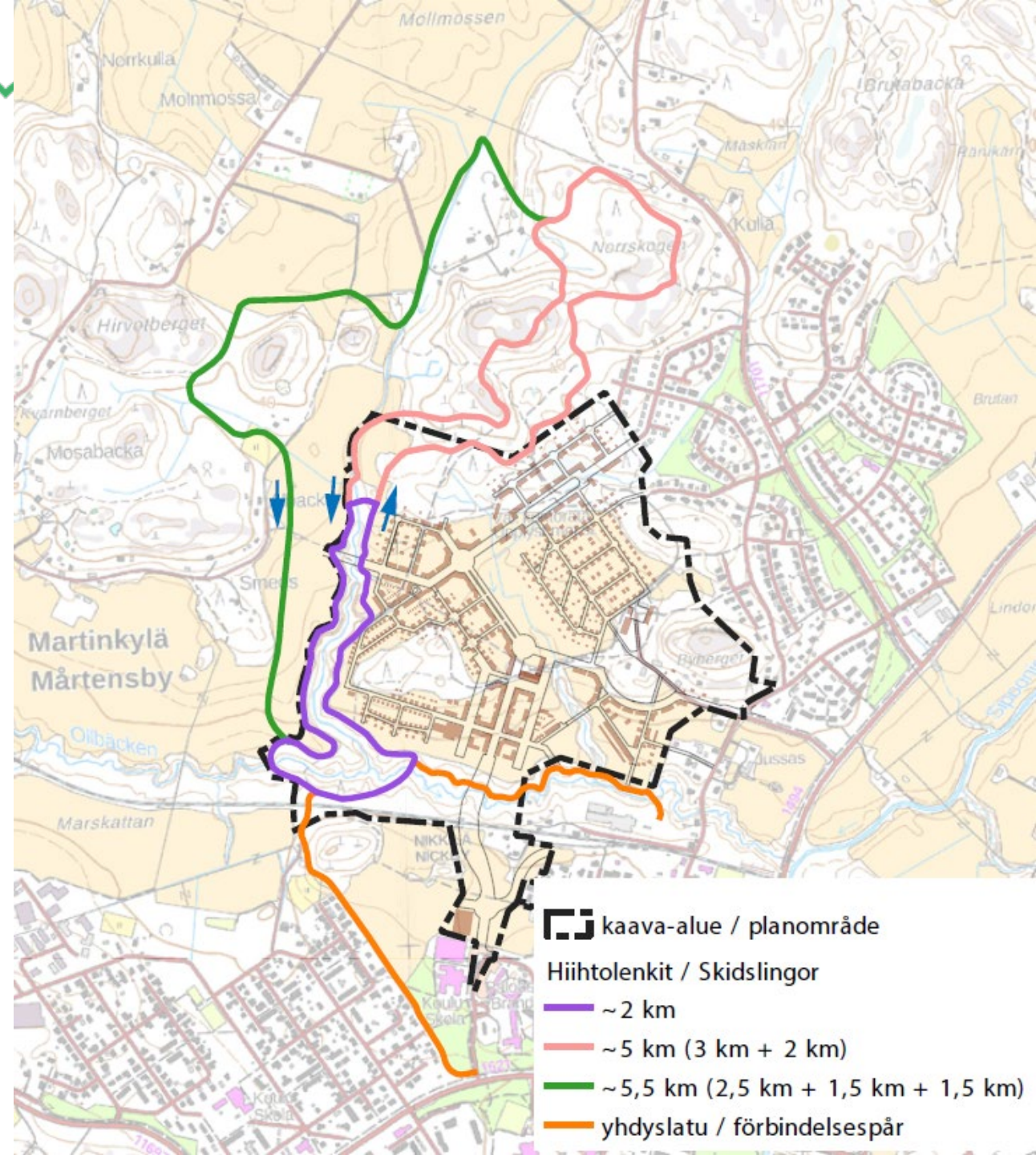
Virkistys Recreation

- Asemakaavan huomattavimmat vaikutukset verrattuna nykytilanteeseen kohdistuu virkistykseen.
- Reitit tulevat osittain muuttumaan ja joillakin reiteillä nykyinen avoin peltomaisema muuttuu puistomaisemaksi, mutta ulkoilureittien määrä säilyy.
- Poistuvien reittien pituus on 2,8 km ja uusien reittien pituus on 6,9 km. Uusista reiteistä n. 2,1 km ovat rakennetuissa puistoissa ja n. 4,8 km virkistysalueilla.
- Frisbeegolfrata tulee toimimaan jatkossakin, mutta joidenkin korien paikkoja joudutaan muuttamaan.
- De mest betydande konsekvenserna av detaljplanen jämfört med nuläget gäller rekreationen.
- Friluftslederna kommer ställvis att dras om och längs vissa leder blir det nuvarande öppna åkerlandskapet mer parklikt, men ledernas omfattning bevaras.
- Längden på rutterna som upphör är 2,8 km och längden på nya rutter är 6,9 km. Ca 2,1 km av de nya rutterna ligger i anlagda parkområden och ca 4,8 km i rekreationsområden.
- Frisbeegolfbanan kommer att finnas kvar, även om man blir tvungen att flytta några korgar.



Virkistys Rekreation

- Hiihtolatuysteys Lukkarin koululta Pohjanmetsän virkistysmetsään säilyy.
- Asemakaavassa suunniteltu uusi helppomaastoinen ulkoilureitti Martinkylän puolelle Gretasbäckenin purolaaksoa mahdollistaa sen, että alueella on jatkossakin noin 2 km:n pituinen helppomaastoinen hiihtoreitti.
- Nykyiset 4 km ja 6 km lenkit jäävät suurimmalta osalta nykypaikoilleen, muutokset ovat missä ne liittyvät uuteen 2 km lenkkiin.
- Mahdollisesti tehdään uusi yhdyslatu nykyiselle matonpesupaikalle.
- Hiihtosuunnat ovat alustavia.
- Från Lukkarin koulu går ett skidspår till Norrskogen även framöver.
- En ny, lättframkomlig friluftsled på Mårtensbysidan av dalen längs Gretasbäcken gör att det även i fortsättningen finns ett ca 2 km långt och enkelt skidspår.
- De nuvarande 4 km- och 6 km-slingorna förblir till största delen på samma ställe. Ändringar där de ansluter till den nya 2 km-slingan.
- Möjligen görs ett nytt förbindelsespår till den nuvarande mattvättplatsen.
- Skidriktningarna är preliminära.



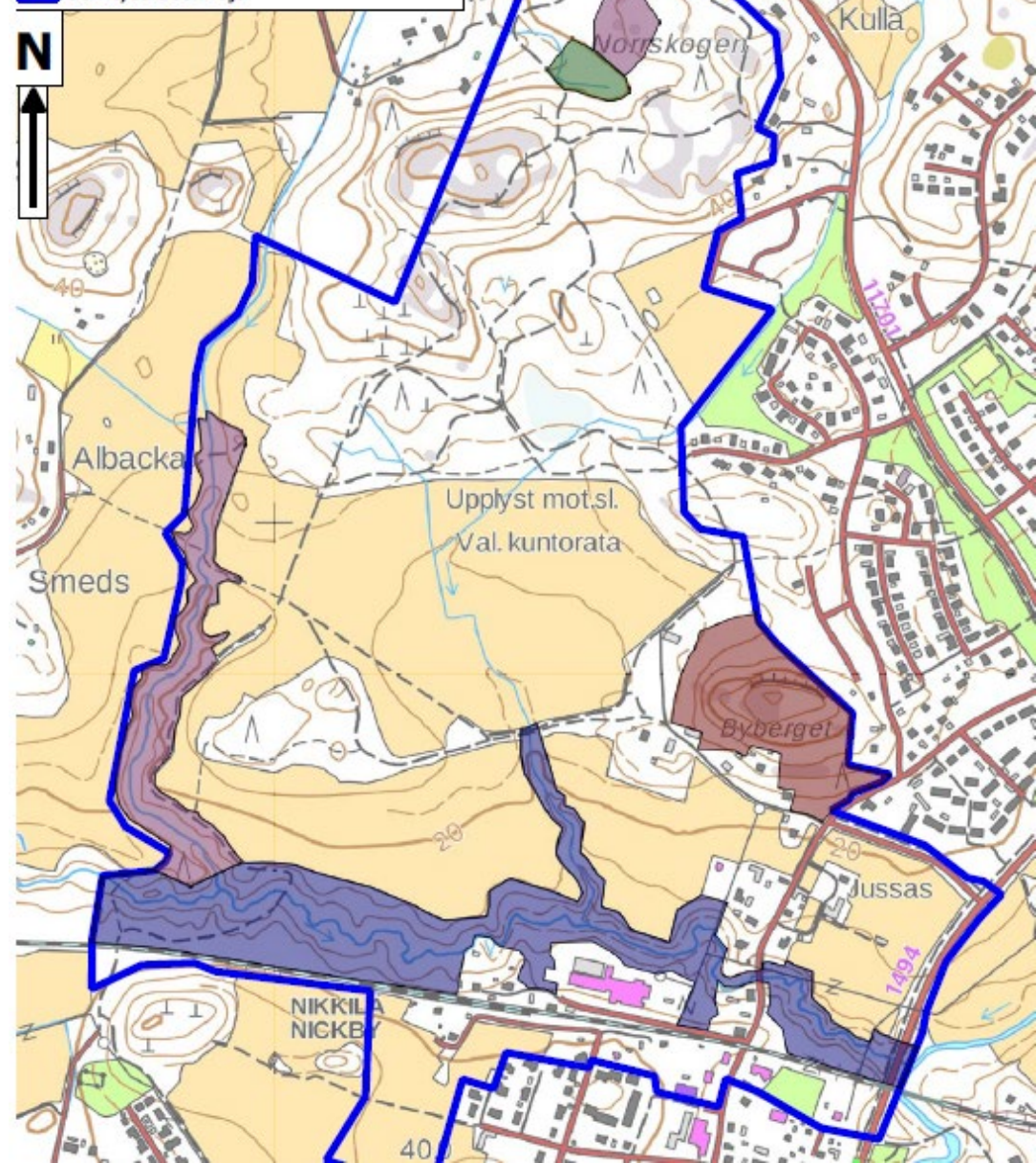
Luonto

Natur

- Asemakaava-alueella on kolme luontoarvoiltaan paikallisesti merkittävää kohdetta.
 - Huomattavin on Byberget. Alue esitetään suojeltavaksi kaavan SL-merkinnällä, jolla on positiivinen vaikutus arvokkaiden luontoarvojen säilymiselle.
 - Ollbäckenin purolaaksossa ei enää esiinny merkittävää perinnebiotooppikasvillisuutta, mutta laakso on maisemallisesti keskeinen, linnustolle tärkeä, ja se muodostaa hyvän ekologisen yhteyden.
 - Gretasbäcken on uomaltaan melko luonnontilainen, jyrkkärinteisessä laaksossa virtaava puro. Gretasbäckenin tulisi antaa kehittyä luonnontilaisena.
 - Ollbäckenin ja Gretasbäckenin purolaaksoille on lisätty "luo"-merkintä turvaamaan alueen luonto- ja maisema-arvoja.
- Asemakaava-alueen toteutuksen vaikutus arvioidaan merkityksettömäksi Sipoonjoen Natura-alueen niille arvoille, joiden perusteella se on liitetty osaksi Natura 2000-verkostoa.
- I detaljplaneområdet finns tre avseende naturvärdena lokalt betydande objekt.
 - Det viktigaste är Byberget. I planen föreslås att området ska skyddas med beteckningen SL, vilket bidrar till bevarandet av de värdefulla 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.
 - Gretasbäcken är nästintill i naturligt tillstånd och dalen kring den har branta slänter. Gretasbäcken bör få utvecklas i naturligt tillstånd.
 - Beteckningen "luo" har lagts till i dalarna längs Ollbäcken och Gretasbäcken för att skydda områdets natur- och landskapsvärden.
- Konsekvenserna av detaljplaneområdets genomförande bedöms obetydliga för de naturvärden för vilkas skyddande Sibbo å har anslutits till nätverket Natura 2000.

Maankäyttösuosituksset

- Suojeltava alue
- Ei rakentamista, ei hakkuita, ei ojitusta
- Ei rakentamista, ei hakkuita
- Ei rakentamista, laidunnus suositeltavaa
- Selvitysalueen raja



Kiitos / Tack