

# N 44 SR-Raudan korttelin asemakaavamuutos N 44 Detaljplaneändring för SR-Rauta-kvarteret

*Asemakaavaselostus, ehdotus  
Detaljplanebeskrivning, förslag*



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 27.11.2013

## Asia/Ärende 133/2013

Kaavarajauksen mukaan asemakaava koskee seuraavia kiinteistöjä: 4:45, 4:46, 4:11, 23:71 ja 4:126 Nikkilässä. Kiinteistöt sijaitsevat asemakaavan korttelin 1014 alueella.

Asemakaavan muutoksella muodostuu asuinrakennusten korttelialuetta (A) sekä asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) kortteliin1014 sekä katualuetta. Asemakaava korvaa voimassa olevan asemakaavan (ent. rakennuskaava vahvistettu 1972), joka on osittain toteutunut, mutta vanhentunut

Tämä selostus liittyy 27.11.2013 päivättyyn asemakaavakarttaan (1:1 000).

Kaavaselostus sekä kaavakartta määräyksineen julkaistaan kunnan internet-sivuilla:  
[www.sipoo.fi/asemakaavat/](http://www.sipoo.fi/asemakaavat/)

Selostuksen valokuvat © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö

Selostuksen on laatinut Jarkko Lyytinen yhteistyössä Arkkitehtitoimisto Harris & Kjisik Oy/Henna Kempvaisen kanssa ja sen on kääntänyt ruotsiksi kääntäjä Monika Sukoinen.

### Kaavan laatijat:

Sipoon kunta/Sibbo kommun  
Jarkko Lyytinen, kaavoitusarkkitehti  
arkkitehti SAFA, YKS 487

Matti Kanerva, kaavoituspäällikkö  
arkkitehti SAFA

Arkkitehtitoimisto Harris & Kjisik Oy

Enligt planens avgränsning berör detaljplanen följande fastigheter: 4:45, 4:46, 4:11, 23:71 och 4:126 i Nickby. Fastigheterna är belägna i kvarter 1014 i detaljplanen.

Genom ändringen av detaljplanen bildas ett kvartersområde för bostadshus (A) samt ett kvartersområde för flervåningshus (AK) i kvarter 1014 samt ett gatuområde. Detaljplanen åsidosätter den gällande detaljplanen (f.d. byggnadsplanen som fastställdes 1972), vilken har genomförts delvis men är föråldrad.

Beskrivningen gäller detaljplanekartan (1:1 000) daterad 27.11.2013.

Planbeskrivningen samt plankartan med bestämmelser publiceras på kommunens webbplats:

[www.sibbo.fi/detaljplaner/](http://www.sibbo.fi/detaljplaner/)

Fotografier © Sibbo kommuns planläggningsenhet

Beskrivningen har sammanställts av Jarkko Lyytinen i samarbete med Arkkitehtitoimisto Harris & Kjisik Oy/Henna Kemppainen och översatts till svenska av Monika Sukoinen.

### Planens beredare:

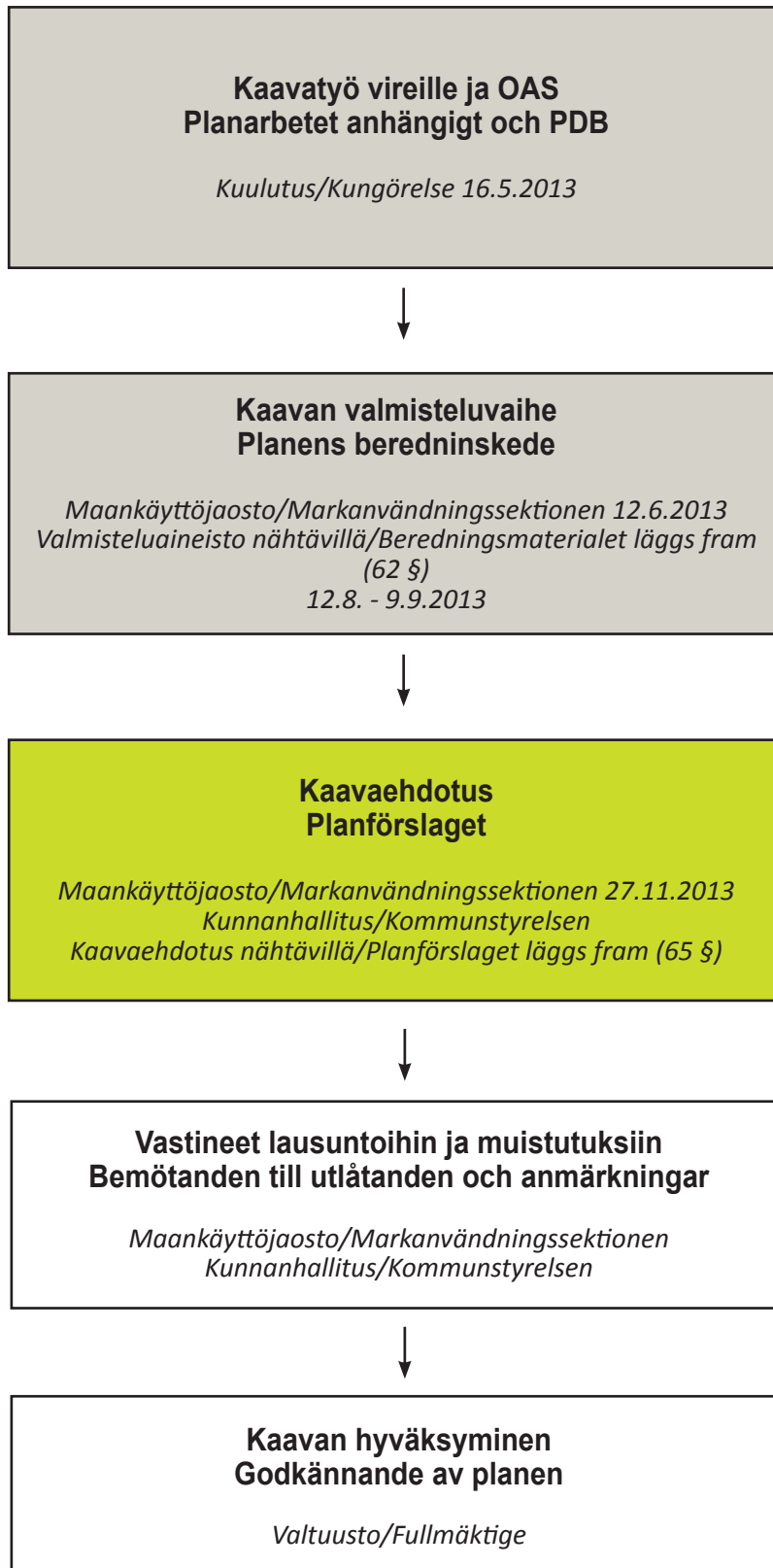
Sipoon kunta/Sibbo kommun  
Jarkko Lyytinen, planläggningsarkitekt  
arkitekt SAFA, YKS 487

Matti Kanerva, planläggningschef  
arkitekt SAFA

Arkkitehtitoimisto Harris ja Kjisik Oy



## Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingskedan



# 1 Perus ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoon kunta  
Kunnanosa: Nikkilä  
Kiinteistöt: R:No 4:45, 4:46, 4:11, 23:71 ja 4:126.  
Kaavan nimi: N 44 SR-Raudan korttelin asemakaavamuutos  
Kaavanumero: N 44

## 1.2 Kaava alueen sijainti

Noin 0,9 hehtaarin suuruinen kaavamuutosalue sijaitsee Sipoon suurimman taajaman ja hallinnollisen keskuksen Nikkilän keskustassa, Ison Kylätien varrella. Alue käsittää voimassa olevan asemakaavan mukaisen korttelin 1014. Alue rajautuu idässä Isoon Kylätiehen, etelässä Mixintiehen, lännessä Svärdfältinpolkuun ja pohjoisessa Eläkeläispolkuun.

## 1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavamuutos on Sipoon kaavoitusohjelman 2013-2016 kohde nro N 44. Kaavatyön tarkoitus on mahdollistaa SR-Raudan korttelin uudistaminen ja täydennysrakentaminen vastaamaan nykyisiä asumisen ja liikerakentamisen tarpeita. Tarkoituksena on mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentaminen kortteliin. Tavoitteena on tehostaa Nikkilän keskustassa sijaitsevan korttelin rakentamista taajamakuvallisesti soveltuvuin keinoin.

# 1 Bas- och identifikationsuppgifter

## 1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo kommun  
Kommundel: Nickby  
Fastigheter: R:Nr 4:45, 4:46, 4:11, 23:71 och 4:126.  
Planens namn: N 44 Detaljplaneändring för SR-Rauta-kvarteret  
Plan nr: N 44

## 1.2 Planområdets läge

Det ca 0,9 ha stora planändringsområdet är beläget intill korsningen av Stora Byvägen och Nickbyvägen i Nickby, som är den största tätorten och centrumet för förvaltning i Sibbo.

Detaljplanens ändringsområde ligger längs Stora Byvägen i centrum av Nickby, som är den största tätorten och centrumet för förvaltning i Sibbo. Området omfattar kvarter 1014 i den gällande detaljplanen. Området gränsar i öster till Stora Byvägen, i söder till Mixvägen, i väster till Svärdfältsstigen och i norr till Pensionärsstigen.

## 1.3 Detaljplanens syfte

Ändringen av detaljplanen är objekt nr N 44 i Sibbo kommuns planläggningsprogram 2013–2016. Syftet med planarbetet är att göra det möjligt att förnya och kompletteringsbygga SR-Rauta-kvarteret så att det motsvarar dagens behov av bostads- och affärsbyggande. Planen ska göra det möjligt att uppföra bostadshus i flera våningar i kvarteret. Ett annat mål är att effektivisera byggandet av ett kvarter i Nickby centrum med iakttagande av metoder som lämpar sig för tätortsbilden.





*Kaava-alueen sijainti, kaava-alue rajattu punaisella opaskarttaan.  
Planändringsområdets läge, planområdet avgränsat med rött på guidekarta.*



*Kaava-alue merkitty punaisella nuolella ilmakehuvaan. Kuva on idästä länteen.  
Planområdet med röd pil på flygbilden. Bilden är tagen från öst mot väst.*

## 1.4 Sisällysluettelo

1 KAAVAPROSESSI JA KÄSITTELYVAIHEET .....	1
1 PERUS JA TUNNISTETIEDOT .....	2
1.1 Tunnistetiedot .....	2
1.2 Kaava alueen sijainti .....	2
1.3 Asemakaavan tarkoitus .....	2
1.4 Sisällysluettelo .....	4
1.5 Liiteluettelo .....	5
1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista .....	5
2. TIIVISTELMÄ .....	8
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	8
2.2 Asemakaava .....	8
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	9
3.1 Suunnittelualan yleiskuvaus .....	9
3.1.1 Luonnonympäristö .....	9
3.1.2 Rakennettu ympäristö .....	9
3.1.3 Erytyspiirteet ja ympäristön häiriötekijät .....	10
3.1.4 Maanomistus .....	11
3.2 Suunnittelutilanne .....	12
3.2.1 Maakuntakaava .....	12
3.2.2 Yleiskaava .....	12
3.2.3 Asemakaava .....	13
3.2.4 Rakennusjärjestys .....	14
3.2.5 Pohjakartta .....	14
4. ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET .....	15
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....	15
4.2 Asemakaavasuunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	15
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....	15
4.3.1 Osalliset .....	15
4.3.2 Vireille tulo .....	15
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	15
4.4 Asemakaavan tavoitteet .....	16
4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset .....	16
4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	16
4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet .....	17
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	18
5.1 Kaavan rakenne .....	18
5.1.1 Mitoitus .....	18
5.1.2 Palvelut .....	19
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	19
5.3 Aluevaraukset .....	19
5.3.1 Korttelialueet .....	19
5.3.2 Muut alueet .....	19
5.4 Kaavan vaikutukset .....	20
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	20
5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön .....	21
5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen .....	21
5.5 Ympäristön häiriötekijät .....	21
5.5.1 VAK-suuronnettomuusriskin arviointi .....	21
5.6 Asemakaavamerkinnot ja määräykset .....	22
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	23
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	23
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus .....	23
6.3 Toteutuksen seuranta .....	23



## 1.5 Liitteet

1. OAS
2. Putki- ja johtokartta
3. Voimassa oleva / poistuva asemakaavat (rakennuskaava)
4. Asemakaavakartta
5. Asemakaavan merkinnät ja määräykset
6. Havainnekuvat (asemapiirros, aluejulkisivut, leikkauksia ja 3D-kuvia) Asemapiirros mittakaavassa 1:1000

## 1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

- Katsaus Sipoon Nikkilän osayleiskaava-alueen maiseman historiaan. Museovirasto.
- Nikkilän keskusta-alueen ideasuunnitelma. Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy, Trafix Oy ja Maisema-arkkitehdit Byman ja Ruokonen Oy, 18.8.2009
- Nikkilän keskustan liikenneverkkoselvitys. Sito Oy, 2013
- Nikkilän maisemaselvitys. Suunnittelukeskus Oy, 2002
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys. Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy, 2006
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010
- Nikkilän ydinkeskustan uudisrakennusten maisemakuvalliset vaikutukset, Maisema-arkkitehtitoimisto Vainio, 2013
- Sipoon Nikkilän liikenneselvitys- ja suunnitelma. Sito Oy, 2013
- Nikkilän ydinkeskustan uudisrakennusten maisemakuvalliset vaikutukset, Maisema-arkkitehtitoimisto Vainio, 2013

## 1.4 Innehållsförteckning

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER .....	2
1.1 Identifikationsuppgifter.....	2
1.2 Planområdets läge.....	2
1.3 Detaljplanens syfte .....	2
1.4 Innehållsförteckning.....	4
1.5 Bilagor .....	5
1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen .....	5
2. SAMMANDRAG .....	8
2.1 Olika skeden i planprocessen.....	8
2.2 Detaljplanen.....	8
3. UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN .....	9
3.1 En allmän beskrivning av planeringsområdet.....	9
3.1.1 Naturmiljön .....	9
3.1.2 Den byggda miljön.....	9
3.1.3 Särdrag och störande faktorer i miljön .....	10
3.1.4 Markägoförhållanden.....	11
3.2 Planeringssituationen .....	12
3.2.1 Landskapsplan .....	12
3.2.2 Generalplan.....	12
3.2.3 Detaljplan .....	13
3.2.4 Byggnadsordning .....	14
3.2.5 Grundkarta .....	14
4. OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN.....	15
4.1 Behovet av detaljplanering .....	15
4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna.....	15
4.3 Deltagande och samarbete .....	15
4.3.1 Intressenter .....	15
4.3.2 Anhängiggörande .....	15
4.3.3 Deltagande och växelverkan .....	15
4.4 Mål för detaljplanen .....	16
4.4.1 Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen.....	16
4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet .....	16
4.4.3 Mål som uppkommit under processen .....	17
5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN.....	18
5.1 Planens struktur.....	18
5.1.1 Dimensionering .....	18
5.1.2 Service .....	19
5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet.....	19
5.3 Områdesreserveringar.....	19
5.3.1 Kvartersområden.....	19
5.3.2 Övriga områden.....	20
5.4 Planens konsekvenser .....	20
5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön .....	21
5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön.....	21
5.4.3 Konsekvenser för kommunekonomin .....	21
5.5 Störande faktorer i miljön .....	21
5.5.1 Bedömning av risken för storolyckor vid transport av farliga ämnen.....	21
5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser.....	22
6. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN .....	23
6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet.....	23
6.2 Genomförande och tidsplanering .....	23
6.3 Uppföljning av genomförandet.....	23





## 1.5 Bilagor

1. PDB
2. Rör- och ledningskarta
3. Gällande/utgående detaljplan (byggnadsplan)
4. Detaljplanekarta
5. Beteckningar och bestämmelser i detaljplanen
6. Illustrationer (situationsplan, områdesfasader, genomskärnings- och 3D-bilder). Situationsplanen är i skalan 1:1000.

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

- Katsaus Sipoon Nikkilän osayleiskaava-alueen maiseman historiaan. Museovirasto.
- Nikkilän keskusta-alueen ideasuunnitelma. Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy, Trafix Oy ja Maisema-arkkitehdit Byman ja Ruokonen Oy, 18.8.2009
- Nikkilän keskustan liikenneverkkoselvitys. Sito Oy, 2013
- Nikkilän maisemaselvitys. Suunnittelukeskus Oy, 2002
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys. Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy, 2006
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010
- Nikkilän ydinkeskustan uudisrakennusten maisemakuvalliset vaikutukset, Maisema-arkkitehtitoimisto Vainio, 2013
- Sipoon Nikkilän liikenneselvitys- ja suunnitelma. Sito Oy, 2013
- Nikkilän ydinkeskustan uudisrakennusten maisemakuvalliset vaikutukset, Maisema-arkkitehtitoimisto Vainio, 2013

## 2. Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö sisältyy Sipoon kaavoitusohjelmaan 2013–2016.

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 16.5.2013.

Valmisteluaineisto oli nähtävillä 12.8.–9.9.2013

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavassa osoitetaan asuinrakentamisen kortteli-alue jolla mahdollistetaan III-IV-kerroksisten kerrostalojen rakentaminen sekä pienempien I-kerroksisten liikerakennusmassojen toteuttaminen Iso Kylätien varteen. Rakentamisen toteutuessa kaavan sallimassa laajuudessa (9000 k-m<sup>2</sup>) korttelitehokkuudeksi ek muodostuu 1,01. Kortteli-alueen pinta-ala on n. 8890 m<sup>2</sup>.

Rakennusalat rajataan pohjois–eteläsuuntaisiin rakennus-alueisiin. Näiden väliin jää yhteispiha leikkipaikkoineen ja korttelin sisäisiä kujia, joihin pysäköinti on sijoitettu ympärille. Katutasossa Iso Kylätien varrella sallitaan liike- ja asuinrakentaminen. Tonttiliittymät ovat Mixintielle, huolto ja pelastusajoyhteys on myös Eläkeläispolulta pohjoiskautta.

Olemassa olevat rakennukset esitetään vaikeasti korjattavissa olevina ja asuinkerrostalokäyttöön huonosti tai täysin soveltumattomina purettaviksi.

## 2. Sammandrag

### 2.1 Olika skeden i planprocessen

Planarbetet ingår i Sibbo kommuns planläggningsprogram för åren 2013–2016.

Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 16.5.2013.

Beredningsmaterialet var framlagt under tiden 12.8.–9.9.2013

### 2.2 Detaljplanen

I detaljplanen anvisas ett kvartersområde för bostadsbyggnad där det är tillåtet att uppföra flervåningshus med våningstalet III–IV samt att placera mindre affärsbyggnadsmassor med våningstalet I längs Stora Byvägen. Om byggandet genomförs i den omfattning som planen tillåter (9000 vy-m<sup>2</sup>) är kvarterseffektiviteten ek = 1,01. Kvarterets areal är ca 8 890 m<sup>2</sup>.

Byggnadsytorna avgränsas till byggnadsområden i riktningen norr–söder. Mellan dessa kvarstår en gemensam gårdsplan med lekplats och kvartersinterna gränder kring vilka parkeringen har förlagts. Affärs- och bostadslokaler får byggas på gatuplan längs Stora Byvägen. Tomtanslutningarna går till Mixvägen, medan service- och räddningsförbindelser även går via Pensionärsstigen i norr.

De befintliga byggnaderna läggs fram som objekt som är svåra att renovera och som lämpar sig dåligt eller inte alls för flervåningshus och därför ska rivas.



## 3. Suunnittelun lähtökohdat

### 3.1 Suunnittelualan yleiskuvaus

Suunnitteluala on Nikkilän taajamakeskusta-alueita. Itäosastaan kortteli liittyy Iso Kylätien varren vanhoista kaksikerroksisista puutaloista muodostuvaan kokonaisuuteen. Maasto laskee korttelissa itään kohti Iso Kylätietä ja Sipoonjokilaaksoa. Muutosalueella on toiminnassa oleva rautakauppa, jonka uuden sijainnin mt 148, Öljytien, varteen mahdollistava kaavatyö on käynnissä. Naapurustossa on asumista, sekä omakoti-, rivi- että kerrostaloja, kaupallisia palveluja ja päiväkotia sekä senioriasumista ja seurakuntatiloja. Samoin vieressä on lähivuosina siirtyvät linja-auto- ja taksiasemat.

Korttelin lähiympäristössä sijaitsee merkittävä osa Nikkilän kunnallisista ja kaupallisista palveluista. Päiväkoti, koulu, lukio, kirjasto, terveysasema sekä päivittäistavarakaupan palvelut ovat helposti saavutettavissa kävelenkin.

#### 3.1.1 Luonnonympäristö

Korttelissa ei ole mainittavia luontoarvoja. Korttelin rakentamattomat osat on lähes kokonaan asfaltoituja tai hiekkakenttää. Alueella ei ole kasvillisuutta reuna-alueen pientä puustoa ja pensaikkoa lukuun ottamatta.

#### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

Iso Kylätien varressa sijaitseva kaksikerroksinen, pitkä, satulakattoinen rapattu liikerakennus on vuodelta 1943. Se on Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä arvotettu maiseman ja ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeäksi (luokka 2). Rakennus on osa Iso Kylätien kokonaisuutta ja se ajalleen tyypillinen myöhemmästä laajennusosasta huolimatta. Rakennus on varsinkin perustuksiltaan ja muutenkin huonossa kunnossa eikä rakennus vastaa alueen kehittämiselle asetettuja tavoitteita. Itäpuolisella tontilla on lisäksi kaksi kevytrakenteista varastorakennusta. Länsipuolinen tontti on rakentamaton ja toimii tällä hetkellä pysäköintialueena.

Liikenteellisesti suunnitteluala tukeutuu Iso Kylätiehen ja Mixintiehen. Huolto- ja pelastusyhteydet rakennuspaikoille on myös Svärdfältinpolun ja Eläkeläistenpolun kautta.

#### 3.1.3 Erityispiirteet ja ympäristön häiriötekijät

Ratatarinan vaikutukset maaperään ja sitä kautta rakennusten perustamiseen selvitetään ehdotusvaiheeseen tarkemmin.

## 3. Utgångspunkter för planeringen

### 3.1 En allmän beskrivning av planeringsområdet

Planeringsområdet är ett område för utvidgningen av Nickby tätort. I den östra delen ansluter kvarteret till en grupp av gamla trähus i två plan längs Stora Byvägen. Inom kvarteret sluttar terrängen österut mot Stora Byvägen och Sibbo ådal. I ändringsområdet drivs en järnaffär. Det pågår ett planarbete som ska göra det möjligt för järnaffären att flytta till Oljevägen, landsväg 148. I grannfastigheterna finns bostäder; både egnahemshus, radhus och flervåningshus, kommersiella servicen och daghemmet samt seniorboende och församlingens lokaler. Buss- och taxistationerna är också nära och kommer att flytta bort under de närmaste åren.

I näromgivningen kring kvarteret finns en betydande del av de kommunala och kommersiella tjänsterna i Nickby. Inom behändigt promenadavstånd finns daghem, skola, gymnasium, bibliotek, hälsocentral och dagligvaruaffärer.

#### 3.1.1 Naturmiljön

Kvarteret har inga nämnda naturvärden. De obebyggda delarna av kvarteret är nästan helt asfalterade eller grusplaner. I området finns ingen vegetation så när som på ett litet trädbestånd och buskage i utkanten.

#### 3.1.2 Den byggda miljön

Längs Stora Byvägen finns en lång affärsbyggnad i två våningar med sadeltak och putsad fasad från år 1943. I utredningen om kulturmiljö och byggnadsarv i Sibbo kommun har byggnaden klassificerats som viktig för landskapet och miljön (klass 2). Byggnaden är en del av helheten längs Stora Byvägen och typisk för sin tid trots att den utvidgats senare. Byggnaden är i dåligt skick, särskilt om man ser till grunden men också för övrigt, och den tillgodoser inte de mål som ställts för utvecklingen av området. På tomten i öster finns därtill två lättkonstruerade lagerbyggnader. Tomten i väster är obebyggd och fungerar för närvarande som parkeringsområde.

Trafikmässigt stödjer sig planeringsområdet på Stora Byvägen och Mixvägen. Service- och räddningsförbindelser går till byggplatserna även över Svärdfältstigen och Pensio-närsstigen.

#### 3.1.3 Särdrag och störande faktorer i miljön

Vilken effekt skakningarna från banan har på jordmånen och därigenom för anläggandet av husgrunderna utreds närmare i förslagsskedet.





*Nikkilän keskustan ajallisesti monikerroksista rakennetta.  
Tidsmässigt flerskiktig struktur i Nickby centrum.*



*Iso Kylätien varressa sijaitseva kaksikerroksinen, satulakattainen rapattu liikerakennus v. 1943. Rakennus on mm. perustuksiltaan erittäin huonossa kunnossa. Affärsbyggnaden i två våningar med rappid fasad och sadeltak vid Stora Byvägen är från år 1943. Byggnaden är i mycket dåligt skick bl.a. när det gäller fundamenten.*



*Näkymä Iso Kylätieltä pohjoiseen, nyk. linja-autoasema vasemmalla ja suunnittelualue sen takana.  
Vy från Stora Byvägen, busstationen till vänster och planeringsområdet bakom den.*



### 3.1.4 Maanomistus

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 4:45, 4:46, 4:11, 23:71 ja 4:126. Itäpuolinen tontti, kiinteistö 4:45 on Raniho Oy:n omistuksessa. Läntinen tontti sekä loput kiinteistöt (katualuetta) ovat Sipoon kunnan.

### 3.1.4 Markägoförhållanden

Ändringen av detaljplanen gäller fastigheterna 4:45, 4:46, 4:11, 23:71 och 4:126. Tomten i öster, fastighet 4:45, ägs av Raniho Oy. Tomten i väster samt de övriga fastigheterna (gatuområde) ägs av Sibbo kommun.





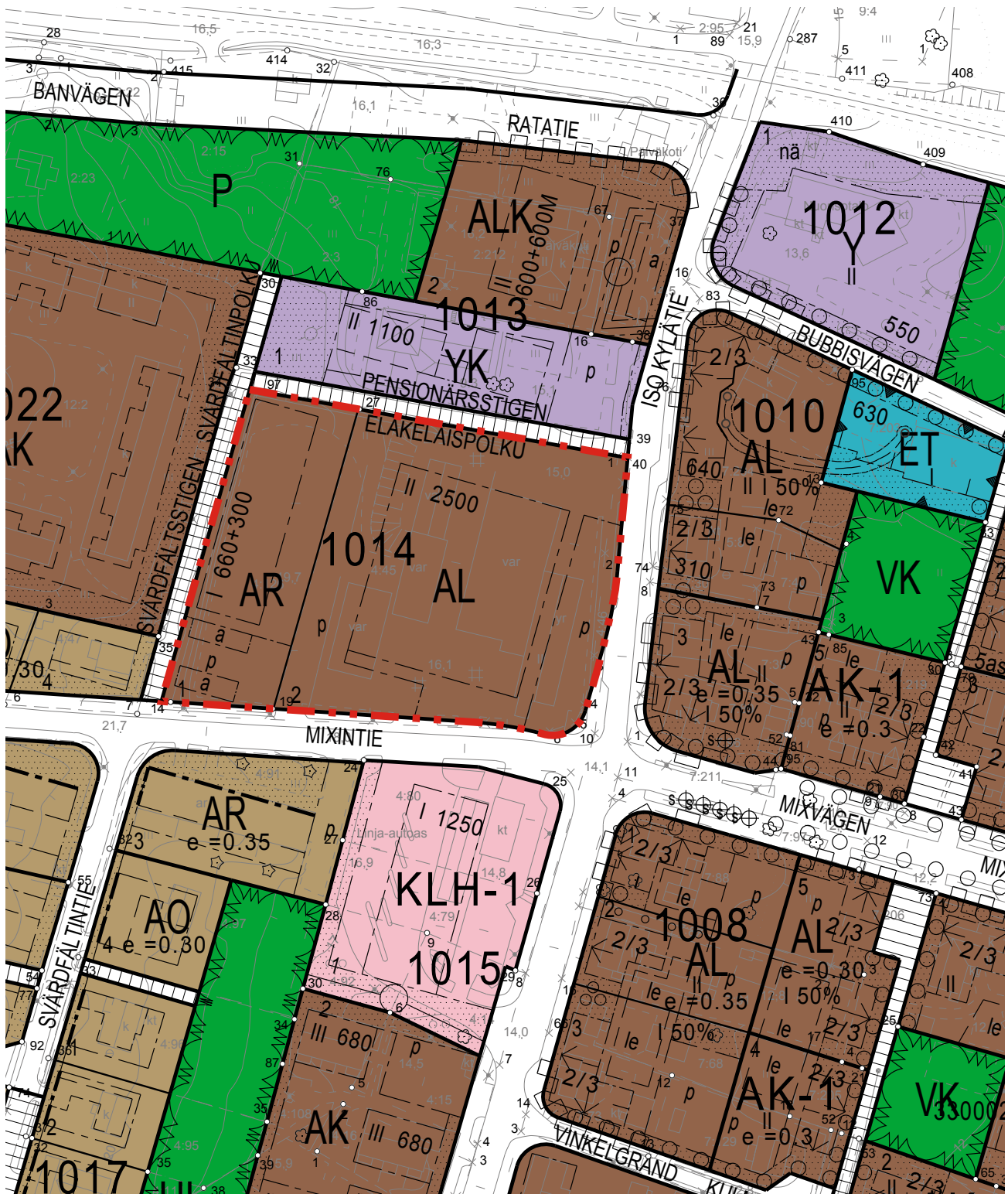


### 3.2.3 Asemakaava

Ent. rakennuskaava v. 1972 on AL-korttelin osalta pääosin toteutunut, mutta AR-korttelialue on rakentumaton. Voimassa olevan asemakaavan mukaan korttelissa 1014 on liikerakennusten korttelialue AL ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen pientalojen korttelialue AR, sekä pysäköintialueita p ja autonsäilytyspaikan rakennusaloja a.

### 3.2.3 Detaljplan

Den f.d. byggnadsplanen från 1972 har i huvudsak genomförts i AL-kvarteret, men AR-kvartersområdet är obebyggt. Enligt den gällande detaljplanen omfattar kvarter 1014 ett kvartersområde för affärsbyggnader, AL, och ett kvartersområde för radhus och övriga kopplade småhus, AR, liksom parkeringsområden, p, och byggnadsytor för bilförvaringsplatser, a.



Ote voimassa olevien kaavojen yhdistelmästä. Kaavamuutosalue rajattu kuvassa punaisella. Utdrag ur den gällande plansammanställningen. Planändringsområdena har avgränsats med rött på bilden.

### 3.2.4 Rakennusjärjestys

Maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä -asetuksessa olevien sekä muiden maankäyttöä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Sipoon kunnassa noudatettava kunnanvaltuuston 20.4.2002 ja 7.10.2005 hyväksymän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty. Rakennusjärjestyksen määräykset ovat asema- ja yleiskaavoja täydentäviä siten, että kaavamääräykset ovat ensisijaisia.

### 3.2.5 Pohjakartta

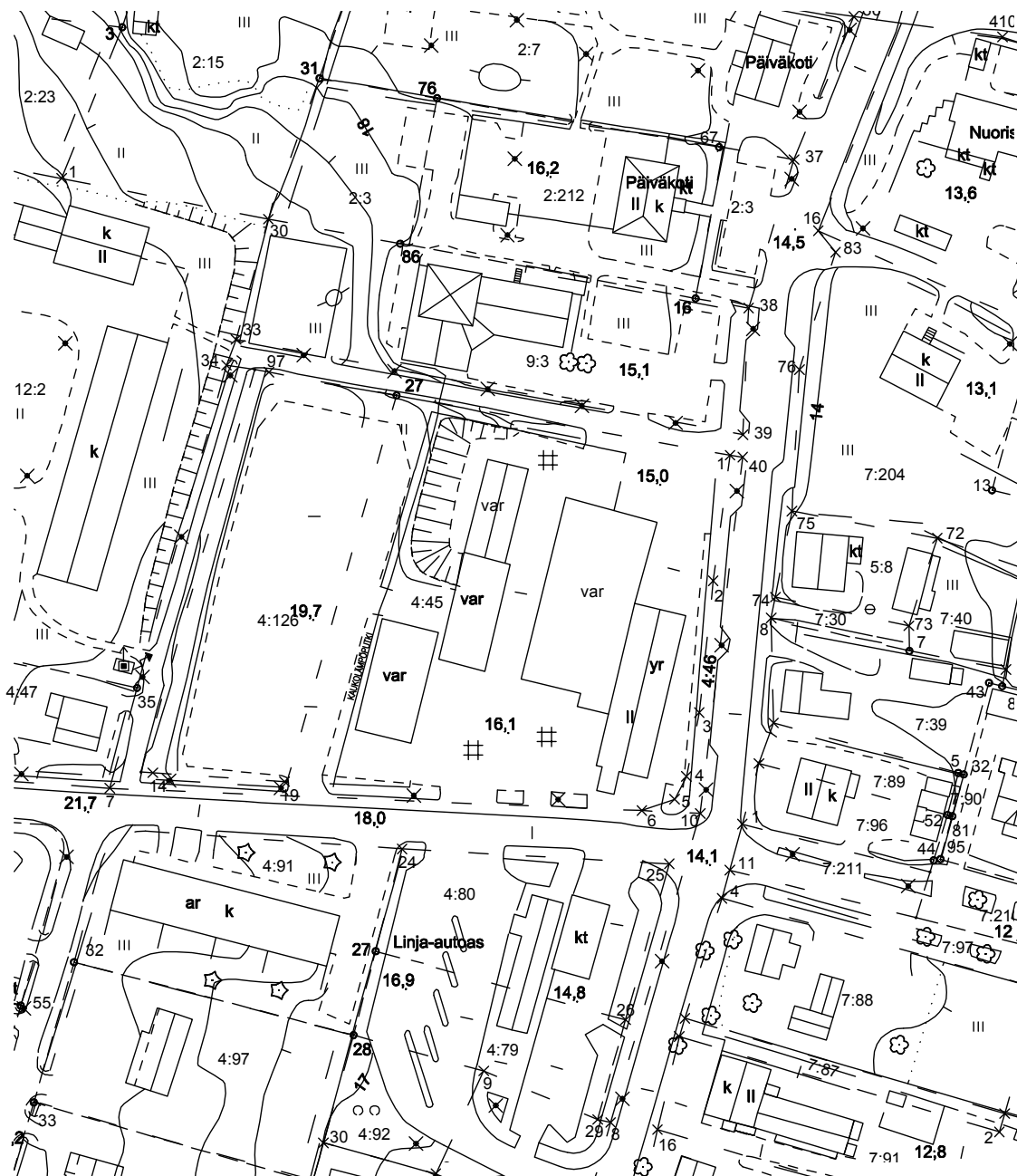
Pohjakartta on ajantasainen. Se esitetään kaavakartassa mittakaavassa 1:1000.

### 3.2.4 Byggnadsordning

Utöver bestämmelserna och föreskrifterna i markanvändnings- och bygglagen, markanvändnings- och byggförordningen samt övriga bestämmelser och föreskrifter om markanvändning och byggande ska i Sibbo kommun iakttagas bestämmelserna i den av kommunfullmäktige 20.4.2002 och 7.10.2005 godkända byggnadsordningen, förutsatt att inga andra bestämmelser om en aktuell fråga har getts i en generalplan med rättsverkningar, detaljplan eller Finlands byggbestämmelsesamling. Bestämmelserna i byggnadsordningen kompletterar detalj- och generalplanerna såtillvida att planbestämmelserna gäller i första hand.

### 3.2.5 Grundkarta

Grundkartan är up-to-date. Den läggs fram i skalan 1:1 000.





## 4. Asemakaava-suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutos sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2013-16. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on korttelirakenteen ja samalla Nikkilän keskustarakenteen tehostaminen taajamakuvallisesti soveltuvien keinoin.

### 4.2 Asemakaavasuunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Asemakaavamuutos on käynnistetty kunnan kaavoitusohjelman 2013-2016 (KH hyv. 27.11.2012) perusteella.

### 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. Osalliset on lueteltu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 1).

#### 4.3.2 Vireille tulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille 16.5.2013. Kaavan vireille tuloa ilmoitettiin kunnan virallisissa ilmoituslehdissä (Borgåbladet, Sipoon Sanomat) kunnan ilmoitustaululla sekä internet-sivuilla.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisilla on mahdollisuus koko kaavaprosessin ajan antaa palautetta kaavaprosessista ja valmisteltavasta kaavasta ottamalla yhteyttä kunnan kaavoitukseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmistelu-materiaali on nähtävillä internetissä koko kaavaprosessin ajan.

## 4. Olika skeden i planeringen av detaljplanen

### 4.1 Behovet av detaljplanering

Detaljplaneändringen ingår i kommunens planläggningsprogram för åren 2013–2016. Syftet med detaljplaneändringen är att effektivisera tätortsbilden i kvartersstrukturen och därmed i hela centrumstrukturen i Nickby med lämpliga instrument.

### 4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

I enlighet med 51 § i markanvändnings- och bygglagen ska detaljplaner utarbetas och hållas aktuella allteftersom kommunens utveckling eller behovet av att styra markanvändningen det kräver. Detaljplaneändringen har startat med utgångspunkt i Sibbo kommuns planläggningsprogram 2013-2016 (KS godk. 27.11.12).

### 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. Intressenterna räknas upp närmare i programmet för deltagande och bedömning (bilaga 1).

#### 4.3.2 Anhängiggörande

Planarbetet kungjordes anhängigt 16.5.2013. Att planen hade gjorts anhängig meddelades i kommunens officiella annonsorgan (Borgåbladet, Sipoon Sanomat) samt på kommunens anslagstavla och webbplats.

#### 4.3.3 Deltagande och växelverkan

Intressenterna har under hela planprocessens gång möjlighet att ge respons på processen och på planen som är under beredning genom att kontakta kommunens planläggning.

Programmet för deltagande och bedömning och beredningsmaterialet för planen finns till påseende på internet under hela planprocessen.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

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 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:

- Suunnitelman tavoitteena on mittakaavallisesti ympäristöönsä soveltuva, mutta riittävän tehokas ja toteuttamiskelpoinen asuinkortteli. Lähtökohtana on mahdollistaa etupäässä pienehköistä esteettömistä asunnoista koostuvat asuinkerrostalot. Liikerakentamisen tarpeesta, laajuudesta ja toteuttamistavasta on keskusteltu kunnan ja maanomistajien kesken. Toiveena on, että liikerakentami-

## 4.4 Mål för detaljplanen

### 4.4.1 Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen

När en detaljplan utarbetas ska landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar beaktas på det sätt som anges ovan.

Detaljplanen ska utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsam livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön ska värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning ska det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation.

Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Genom detaljplanen får inte heller markägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäligen begränsningar eller orsakas sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

### 4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts av kommunen:

- Målet för planeringen är att skapa ett genomförbart bostadskvarter som med hänsyn till skalan sitter bra i omgivningen men på samma gång är tillräckligt effektivt. Utgångspunkten är att i första hand göra det möjligt att bygga bostadsvåningshus som består av relativt små bostäder med god tillgänglighet. Kommunen och markägarna har diskuterat behovet av affärsbyggnad, affärsbyggnadens omfattning och sätten att genomföra det. Att kunna bygga



Viitesuunnitelman havainneperspektiivi Referensplanens illustrationsperspektiv



nen Iso Kylätien varressa on mahdollista, mutta ei pakollista. Kortteli tulee voida toteuttaa vaiheissa.

- Uusi rakentaminen tulee sovittaa ympäristöönsä huolellisesti. Tavoitteena on sopusointuinen taajamakuva. Suunnittelussa tulee lisäksi kiinnittää huomiota siihen että uudisrakentaminen sovitetaan mittasuhteiltaan, muodoltaan ja massojen kooltaan Iso Kylätien varren miljööseen.

#### 4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

- Asemakaavalla pyritään mahdollistamaan katutason liikerakentaminen.
- Iso Kylätiehen rajautuva laadukkaasti toteutettu uudisrakentamishanke nostaa koko lähiympäristön tasoa ja siisti nyt varsin sekavaa miljööä.
- Samoin uudet asukkaat tuovat alueelle uutta elinvoimaa ja palvelujen paraneminen on mahdollista.

affärslokaler längs Stora Byvägen är önskvärt, men inget tvång. Kvarteret ska kunna byggas i etapper.

- Nya byggnader ska anpassas omsorgsfullt till omgivningen. Målet är en harmonisk tätortsbild. Vid planeringen ska man därtill fästa uppmärksamhet på att nybyggandet beträffande proportionerna, formerna och massan anpassas till miljön längs Stora Byvägen.

#### 4.4.3 Mål som uppkommit under processen

- I detaljplanen eftersträvas en lösning där affärsbyggnader kan förläggas till gatuplan.
- En förstklassigt genomfört nybyggnadsprojekt längs Stora Byvägen höjer nivån på hela näromgivningen och snyggar till den för närvarande rätt så röriga miljön.
- Därtill ger de nya invånarna ny livskraft som förbättrar betingelserna för serviceutbudet.



NÄKYMÄ KORTTELIPIHALLE

15

KORTTELI 1014  
VIITESUUNNITELMA

ARKKITEHTITOIMISTO  
HARRIS - KJISIK  
ARCHITECTS

## 5. Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

Kortteli koostuu kahdesta asuinrakentamiselle varatusta tontista ja korttelialueesta A-4 ja AK-7. Kortteli on mahdollista jakaa myös enintään kuudeksi pienemmäksi tontiksi.

Itäpuolinen tontti koostuu neljästä asuinkerrostalosta. Kerrosluku on pääosin neljä lukuun ottamatta Iso Kylätien rajautuvia rakennusmassoja, jotka ovat enintään kolmekerroksisia. Ison Kylätien varressa asuinrakennusten katutasoon on mahdollista sijoittaa liiketilaa. Lisäksi Ison Kylätien varteen voidaan rakentaa yksikerroksia rakennusosia liiketiloja varten. Länsipuoliselle tontille mahdollistetaan enintään kolmekerroksisten pienkerrostalojen tai kerrostalojen rakentaminen.

Autopaikkoja rakennetaan seuraavasti: 1 ap / 75 k-m<sup>2</sup>. Vieraspysäköintiä tulee olla 1 ap / 10 asuntoa. Pysäköinti on osittain asuinrakennusten ja terrassien alla rakenteellisena pysäköintinä. Pysäköinti keskittyy tonttien liikennöintiä hoitavien pohjois-eteläsuuntaisten kujien varteen.

Nykyinen rakennuskanta puretaan huonokuntoisena ja uuteen käyttötarkoitukseen soveltumattomana.

#### 5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen laajuus on n. 8890 m<sup>2</sup>. Suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus on 9000 k-m<sup>2</sup>. Viitesuunnitelmassa rakennusoikeus on jaettu kuuteen 1100 k-m<sup>2</sup> - 1750 k-m<sup>2</sup> yksikköön. Korttelitehokkuus on ek= 1,01.

## 5. Redogörelse för detaljplanen

### 5.1 Planens struktur

Planen består av två tomter och kvartersområden som reserverats för bostadshus, A-4 och AK-7. Kvarteret kan också delas upp i högst sex mindre tomter.

Den östra tomten består av fyra flervåningshus med bostäder. Våningstalet är i huvudsak IV med undantag för de byggnadsmassor som gränsar till Stora Byvägen: för dessa är våningstalet III. Affärslokaler kan förläggas till gatuplanet i de bostadshus som finns längs Stora Byvägen. Längs Stora Byvägen kan man därutöver uppföra delar av envåningsbyggnader för affärslokaler. På den västra tomten blir det möjligt att bygga låghus eller flervåningshus i högst tre våningar.

Bilplatser byggs enligt följande: 1 bilplats/75 vy-m<sup>2</sup>. Antalet gästplatser är 1 bilplats/10 bostäder. Parkeringsplatser anläggs delvis i konstruktioner under bostadsbyggnaderna och terrasserna. Parkeringen koncentreras till de gränder i riktningen norr-söder som hanterar trafiken till tomterna.

Det nuvarande byggnadsbeståndet rivs eftersom det är dåligt skick och inte förenligt med det nya användningsändamålet.

#### 5.1.1 Dimensionering

Planeringsområdets areal är ca 8 890 m<sup>2</sup>. Den totala byggrätten uppgår till 9000 vy-m<sup>2</sup>. I referensplanen har byggrätten fördelats på sex enheter omfattande 1 100–1 750 vy-m<sup>2</sup> vardera. Kvarterseffektiviteten är ek = 1,01.



LÄNTISIÄ PIENKERROSTALOJA

20

KORTTELI 1014  
VIITESUUNNITELMA

ARKKITEHTITOIMISTO  
HARRIS - KJISIK  
ARCHITECTS



## 5.1.2 Palvelut

Alue tukeutuu palveluissa Nikkilän keskustan tarjoamiin palveluihin. Joukkoliikenteen käytön kannalta sijainti nykyisen linja-autoaseman vieressä on erinomainen. Vaikka linja-autoasema on sijoittumassa muualle lähi vuosina, pitkällä tähtäimellä on rautatieaseman yhteyteen on tarkoitus kehittää matkakeskus linja-autoineen. Kortteliin mahdollistettavat liiketilat Iso Kylätien varrella täydentävät Nikkilän keskustan palveluita ja elävöittävät taajamakuva.

Suunnittelualuetta lähinnä oleva kunnallinen päiväkoiti sijaitsee noin 200 metrin päässä. Lähin koulu sijaitsee n. 500 m päässä, terveysasema n. 350m päässä, lukio n. 700m päässä. Päivittäistavarakaupat sijaitsevat n.400 m päässä ja erilaisia kaupallisia palveluja on aivan lähellä Iso Kylätien varrella.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueelle on laaditaan rakentamistapaohje ehdotusvaiheeseen (liite), joka ohjaa korttelin rakentamista siten, että uudet rakennukset sopivat ympäristöönsä mm. värityksen, kattomuotojen sekä sijoittelunsa kannalta.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

#### Asuinrakennusten korttelialue (A-4)

- kerrosluku on II - III. Kattomuotona on lape- tai harjakatto.
- rakennusoikeus on osoitettu kerrosneliöinä ja on 2200 k-m<sup>2</sup> kahdelle rakennusalalle.

#### Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-7)

- kerrosluku on I - IV. Kattomuotona on lape- tai harjakatto. Liiketila on osittain yksikerroksista.
- Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä Iso Kylätien reunassa on rajoitettu kolmikerroksiseksi.
- rakennusoikeus on osoitettu kerrosneliöinä ja on 6600 k-m<sup>2</sup> kahdelle rakennusalalle.
- kokonaisrakennusoikeus on 9000 k-m<sup>2</sup>. Viitesuunnitelmassa rakennusoikeus on jaettu kuuteen 1100 k-m<sup>2</sup> - 1750 k-m<sup>2</sup> yksikköön. Korttelitehokkuus on ek= 1,01.
- Pysäköinnin järjestämiseen varataan kummallekin korttelialueelle p-2 -alue, jossa autopaikat sijaitsevat osittain rakennusten ensimmäisessä kerroksessa ja osittain maan tasossa.

## 5.1.2 Service

Med hänsyn till servicen stödjer sig området på centrum av Nickby tätort. Läget intill den nuvarande busstationen är utmärkt med tanke på kollektivtrafiken och inte heller de andra hållplatserna ligger långt borta. Även om busstationen kommer att flytta under de närmaste åren är avsikten att på lång sikt planera ett resecentrum i anslutning till järnvägsstationen där även bussarna stannar. Affärslokaler längs Stora Byvägen kompletterar servicen i Nickby centrum och ger en levande tätortsbild.

Det närmaste kommunala daghemmet ligger på ca 200 meters avstånd. Avståndet till närmaste skola är ca 500 m, till hälsocentralen ca 350 m och till gymnasiet ca 700 m. Dagligvarubutiker finns det på ca 400 m avstånd, och strax intill Stora Byvägen finns olika kommersiella tjänster.

## 5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Anvisningar för byggsättet utarbetas för området inför förslagsskedet. Anvisningarna styr byggandet av kvarteret så att nya byggnader anpassas till omgivningen med hänsyn bl.a. till byggnadernas färgsättning, takform och placering.

## 5.3 Områdesreserveringar

### 5.3.1 Kvartersområden

#### Kvartersområde för bostadshus (A-4)

- våningstalet är II–III. Takformen är pulpettak eller sadeltak.
- byggrätten anvisas i kvadratmeter och uppgår till 2 200 vy-m<sup>2</sup> för de två byggnadsytorna.

#### Kvartersområde för flervåningshus (AK-7)

- våningstalet är I–IV. Takformen är pulpettak eller sadeltak. Affärslokalen är delvis i ett plan.
- Fasadens maximihöjd i meter för byggnaden vid Stora Byvägen har begränsats till tre våningar.
- byggrätten anvisas i kvadratmeter och uppgår till 6 600 vy-m<sup>2</sup> för de två byggnadsytorna.
- den totala byggrätten uppgår till 9000 vy-m<sup>2</sup>. I referensplanen har byggrätten fördelats på sex enheter omfattande 1 100–1 750 vy-m<sup>2</sup> vardera. Kvarterseffektiviteten är ek = 1,01.
- För vart och ett av kvartersområdena reserveras ett p-2 -parkeringsområde där bilplatserna placeras delvis i byggnadernas första våning och delvis på markplanet.

### 5.3.2 Muut alueet

Kaavan itäosassa on Iso Kylätien katualuetta

## 5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset kohdistuvat Nikkilän keskusta-alueelle ja ovat pääosin positiivisia. Korttelin uudistaminen ja tehokkaampi rakentaminen tukee Nikkilän keskustan elinvoimaisuutta.

Asumisen lisääminen ydinkeskustassa tukee kaupallisten palvelujen kannattavuutta. Palvelujen säilyminen keskustassa tukee asumisen houkuttelevuutta.

Kaupunkirakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen olemassa olevaa infrastruktuuriverkostoa hyödyntäen on valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden mukaista.

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan lähtökohtana on, että Ison Kylätien varren kaksikerroksinen huonokuntoinen liikerakennus puretaan. Rakennuksen korvaaminen I - IV -kerroksisilla uudisrakennuksilla Iso Kylätien varressa muuttaa kyläraitin ilmettä. Iso Kylätien miljöö on huomioitu suunnitelmassa sijoittamalla muuta korttelia matalampia rakennusmassoja raitin varrelle. Ympäristöään tehokkaampi rakentaminen on tavoitteiden mukaista. Noppamaiset rakennusmassat, jotka jättävät näkymiä korttelin läpi, sopivat kyläalueen rakennettuun maisemaan paremmin kuin umpikorttelit.

Asuinrakennusten kerrosluku laskee länteenpäin maaston noustessa n. 7-8m Iso Kylätien tasosta. A-4 - korttelialueen kerrosluku on kolme, mikä tarkoittaa ilman hissiä rakennettaessa vain kahta asuntoa päällekkäin, joista toinen on kahdessa tasossa. Näin ylin kerros on luontevaa puolen kerroksen kokoisena, ja varustaa esim. kattoterasseilla. Asuinrakennusten ja piha-alueiden toteuttaminen nykyisellään varasto- ja pysäköintialueena toimivalle korttelinosalle huolittelee koko ympäristön ilmettä. Näin uudisrakentaminen liittyy luontevasti ympäröivään matalampaan asuinalueeseen.

Keskeinen sijainti asettaa vaatimuksia rakentamisen laadulle. Rakentamistapaohje tarkentaa rakentamisen ohjeistusta ehdotusvaiheessa.

Korttelien sisäistä rakenennetta jäsentää kaksi kujaa, joiden varrelle pysäköinti on keskitetty. Kun osa autopaikoista on rakennusmassojen sisällä ensimmäisessä kerroksessa, ei ympäristöstä tule niin autovaltaista kuin muuten tehokkaassa rakentamisessa helposti käy.

### 5.3.2 Övriga områden

Planens östra del utgörs av gatuområdet vid Stora Byvägen.

## 5.4 Planens konsekvenser

Detaljplanens samhällsekonomiska, sociala och kulturella konsekvenser berör centrum av Nickby och är i huvudsak positiva. Ett förnyat kvarter och effektivare byggande stödjer livskraften i centrum.

När kärnan av centrum får fler bostäder stödjer det växande befolkningsunderlaget lönsamheten för de kommersiella tjänsterna. Ett större serviceutbud i centrum gör bostäderna mer attraktiva.

Att förtäta stadsstrukturen och göra den mer sammanhängande med hjälp av befintlig infrastruktur är förenligt med de riksomfattande målen för områdesanvändningen.

### 5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Utgångspunkten för detaljplanen är att affärsbyggnaden på Stora Byvägen, som består av två våningar och är i dåligt skick, ska rivas. När denna byggnad ersätts av nya byggnader med våningstalet i-IV förändras bilden av bygatan. I planen har miljön längs Stora Byvägen beaktats så att byggnaderna längs bygatan är lägre än den övriga byggmassan. Att byggandet är effektivare än omgivningen är förenligt med målen. Tärningsliknande byggmassor som lämnar öppna vyer genom kvarteret lämpar sig bättre för det bebyggda landskapet än slutna kvarter.

Våningstalet sjunker när man går västerut där terrängen stiger ca 7-8 m över höjden på Stora Byvägen. I A-4-kvartersområdet är våningstalet III, vilket innebär att det bara blir två bostäder på varandra om man bygger utan hiss, varav den ena är i två plan. På det sättet är det naturligt att bygga den högsta våningen som en halv våning och till exempel förse den med en takterrass. När bostadshus och gårdsplaner byggs i den del av kvarteret som idag fungerar som lager- och parkeringsområde får hela omgivningen en ansiktslyftning. På det här sättet ansluter sig den nya byggnationen på ett naturligt sätt till det lägre bostadsområdet.

Det centrala läget ställer krav på byggkvaliteten. Anvisningar om byggsättet preciserar byggandet i förslagsskedet.

Strukturen inom kvarteren disponeras med hjälp av två gränder till vilka parkeringen koncentreras. När en del av bilplatserna anläggs inuti byggmassorna på första våningen blir miljön inte så bildominerad som den annars lätt kan bli när man bygger effektivt.

## 5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Korttelialueella ei nykyisellään ole luontoarvoja eikä juuri kasvillisuutta. Uudisrakennusten piha-alueiden istuttaminen parantaa luonnonympäristön laatua ja muuttaa aluetta vehreämmäksi.

## 5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen

Kuntaan muuttavilla uusilla veronmaksajilla on positiivinen vaikutus kuntatalouteen.

Kortteli liittyy olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen, joten vesi- ja viemäriverkostojen tai katuverkoston osalta ei aiheudu kunnalle kustannuksia.

Kortteliin on arvioitu toteutuvan asuntoja noin 150-180 asukkaalle. Uudisrakentaminen lisää elinvoimaisuutta muun muassa luomalla edellytyksiä palveluiden parantamiselle ja sitä kautta edellytyksiä uusille niistä tuottaville yrityksille. Mikäli kortteliin muuttaa useita lapsiperheitä, se vaikuttaa alueen päiväkotij- ja koulupalvelujen järjestämiseen tai mitoittamiseen. Samoin ikääntyneiden ihmisten palvelut täytyy mitoittaa asukkaiden mukaan. Kerrostaloita on kysyntää taajamassa, sillä hissillisiä kerrostaloja joissa olisi pieniä asuntoja Nikkilässä ei juurikaan ole.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuuosalueen etäisyys Kerava - Porvoo -rautatie-tä, jota käytetään toistaiseksi vain säiliöjunille Sjöldvikin öljynjalostamolle, on noin 200 m. Rataliikenne ei aiheuta harvinaisuutensa vuoksi meluselvityksellä esiin otettavaa haittaa. Ratatärinän vaikutusta mm. rakennuksen perustuksiin tulee selvittää rakennuslupavaiheessa.

### 5.5.1 VAK-suuronnettomuusriskin arviointi

Kerava - Porvoo -rautatietä käytetään nykyisin Kilpilahden öljynjalostamon ja alueen teollisuuden säiliöjunakuljetuksiin. Radalla on vaarallisten aineiden kuljetuksia.

VAK-suuronnettomuusriskistä tehdyn selvityksen pohjalta voidaan todeta, että kaava-alue sijoittuu mahdollisen suuronnettomuusriskin vaikutusalueelle. Onnettomuuskenaarioiden yhdistetyt vaikutusalueet ulottuvat selvityksen mukaan korkeintaan 550 m etäisyydelle Kerava - Porvoo - rautatiestä (VAK- suuronnettomuus selvitys maankäytön suunnittelun näkökulmasta: Nikkilän rataosuus ja tasoristeykset. Gaia Consulting Oy, 2.6.2010). Radan varrella samoin kuin pääratojenkin varrella asuu valtava määrä asukkaita joihin rataonnettomuus voisi vaikuttaa. Samoin maantiellä tapahtuvissa vaarallisten aineiden kuljetuksissa on olemassa riski onnettomuuksille. Tässä kohdalla Nikkilää riskin ennenkaikkea muodostaa Iso Kylätien tasoristeys puomeineen. Läpiajo on jo kielletty ajoneuvoilta, lisäksi kevyen liikenteen alikulkua ja läpiajon katkaisua kokonaan ajoneuvoilta on suunniteltu, sillä Ponaistentien kautta on turvallinen maantieyhteys radan alitukseineen. Tämän jälkeen riskit kohdalla eivät poikkea normaalista ra-

## 5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

För närvarande har kvartersområdet inga naturvärden och inte heller knappt någon vegetation. Planteringar på de nya byggnadernas gårdsplaner kommer att förbättra kvaliteten på naturmiljön och ge ett frodigare helhetsintryck.

## 5.4.3 Konsekvenser för kommunekonomin

De nya skattebetalarna som flyttar till kommunen har en positiv effekt på kommunens ekonomi.

Kvarteret knyter an till den befintliga stadsstrukturen, och därför uppkommer inga kostnader för kommunen för vatten- och avloppsneten eller gatunätet.

Man uppskattar att det förnyade kvarteret får bostäder för ca 150–180 nya invånare. Nybyggandet ökar livskraften bl.a. genom att man skapar förutsättningar för bättre service och därigenom även förutsättningarna för nya serviceproducenter. Om barnfamiljer flyttar till kvarteret har detta konsekvenser för anordnandet eller dimensioneringen av daghems- och skolservicen. Likaså ska servicen till äldre personer dimensioneras efter invånarna. Det råder efterfrågan på flervåningshus i tätorten, eftersom Nickby knappt har några flervåningshus med hiss och små bostäder.

## 5.5 Störande faktorer i miljön

Planändringsområdets avstånd från Kervo-Borgå-järnvägen, vilken tillsvidare bara används för containertåg till oljeraffinaderiet i Sköldvik, är ca 200 m. På grund av den ringa trafikvolymen på banan finns det inga olägenheter som kräver en bullerundersökning. Konsekvenserna av skakningarna från banan för bl.a. husgrunderna ska utredas i bygglovsskedet

### 5.5.1 Bedömning av risken för storolyckor vid transport av farliga ämnen

Kervo-Borgå-banan används nuförtiden för containertransporter med tåg från raffinaderiet i Sköldvik och annan industri i området. Farliga ämnen transporteras längs banan.

Utifrån en utredning som gjorts om risken för storolyckor vid transport av farliga ämnen kan man konstatera att planområdet ligger inom influensområdet av en eventuell storolycksrisk. Enligt utredningen sträcker sig de sammanställda influensområdena i olycksfallsscenerierna till ett avstånd på högst 550 m från Kervo-Borgå-järnvägen (VAK-suuronnettomuus selvitys maankäytön suunnittelun näkökulmasta: Nikkilän rataosuus ja taso-risteykset. (storolyckor ur markanvändningens synvinkel: Nickby banavsnitt och plankorsningar). Gaia Consulting Oy, 2.6.2010. Längs banan liksom längs huvudbanorna bor en väldigt massa människor som en banolycka skulle komma att beröra. På samma sätt finns det en risk för olyckor vid transporter av farliga ämnen på landsvägarna. I denna del av Nickby är det framför allt plankorsningen vid Stora By-

dan varren asumisesta.

## 5.6 Asemakaavamerkinnät ja määräykset

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

vägen med sina bommar som utgör en risk. Genomfart är förbjuden för fordon. Därtill har man planerat en underfart för gång- och cykeltrafiken och hinder för fordon att över huvudtaget kunna göra igenom, då det via Borgnäs-vägen finns en trygg landsvägsförbindelse med järnvägs-underfart. Efter dessa åtgärder avviker riskerna på denna plats inte från de risker som normalt förknippas med boende nära en bana.

## 5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna presenteras i bilaga. Planbeteckningarna och -bestämmelserna följer Miljöministeriets anvisningar.



NÄKYMÄ LUOTEESTA

16

KORTTELI 1014  
VIITESUUNNITELMA

ARKKITEHTITOIMISTO  
HARRIS - KJISIK  
ARCHITECTS



## 6 Asemakaavan toteutus

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaan liittyy Arkkitehtitoimisto Harris - Kjisik Oy:n tuottama viitesuunnitelma, jonka on ollut asemakaavan laadinnan pohjana. Viitesuunnitelman havainnemateriaali on asemakaavaluonnoksen liitteenä, ks. liitteet.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman, koska alueella on valmis kunnallistekniikka ja katuverkko.

Suunnitelma on mahdollista toteuttaa vaiheissa. Yksittäisten rakennuspaikkojen toteutusjärjestys on vapaa. Suunnitelman toteutuminen täysimittaisesti edellyttää korttelin rakennusten purkamista.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Alueelle on laaditaan rakentamistapaohjeet. Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

27.11.2013

Jarkko Lyytinen  
kaavoitusarkkitehti - planlängningsarkitekt  
arkkitehti SAFA - arkitekt SAFA, YKS-487

Matti Kanerva  
kaavoituspäällikkö - planlängningschef  
arkkitehti - arkitekt SAFA

## 6 Genomförandet av detaljplanen

### 6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

En referensplan som sammanställts av Arkkitehtitoimisto Harris - Kjisik Oy:s har fungerat som underlag för utarbetandet av detaljplanen. Illustrationsmaterialet för referensplanen finns som bilaga till detaljplaneutkastet, se bilagorna.

### 6.2 Genomförande och tidsplanering

Genomförandet av detaljplanen kan starta när planen vunnit laga kraft, eftersom det redan finns kommunalteknik och ett gatunät i området.

Planen kan genomföras i etapper. Enskilda byggplatser kan byggas i fri ordningsföljd. För att planen ska kunna genomföras till fullo förutsätts rivning av de nuvarande byggnaderna i kvarteret.

### 6.3 Uppföljning av genomförandet

Anvisningar för byggsättet utarbetas för området. Sibbo kommun följer upp genomförandet i området genom tillbörligt lovförfarande.