



**N
65**

**N 65 Metsärinne
N 65 Skogsliden**

Asemakaavaselostus
Detaljplanebeskrivning

Maankäyttöjaosto
Markanvändningssektionen
8.6.2022

ASIA / ÄRENDE 867/2021

Asemakaava koskee seuraavia kiinteistöjä tai osia niistä: 753-416-38-1, 753-416-23-3, 753-416-23-2, 753-416-38-2, 753-416-23-1, 753-416-25-32, 753-416-31-4, 753-416-31-6, 753-416-16-4, 753-416-28-3, 753-416-31-5, 753-416-25-33, 753-416-63-2, 753-416-24-4, 753-416-2-55, 753-416-19-0, 753-895-2-4 ja 753-895-2-14.

Asemakaavalla muodostuu korttelit 3059, 3060, 3061, 3062, 3063, 3064, 3065, 3066 ja 3067, kaualuetta, kävelyn ja polkupyöräilyn reittejä, virkistysalueita sekä suojaviheralue. Uuden asemakaava-alueen pinta-ala on noin 12,8 ha.

Tämä selostus liittyy 8.6.2022 päivättyyn asemakaavakarttaan (1:1000).

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

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

Selostuksen on laatinut Jani Ylimäki. Sen on kääntänyt ruotsiksi Monika Sukoinen (CiD Oy).

Kaavan laatija

Jani Ylimäki, kaavoittaja

Detaljplaneändringen berör följande fastigheter eller delar av dem: 753-416-38-1, 753-416-23-3, 753-416-23-2, 753-416-38-2, 753-416-23-1, 753-416-25-32, 753-416-31-4, 753-416-31-6, 753-416-16-4, 753-416-28-3, 753-416-31-5, 753-416-25-33, 753-416-63-2, 753-416-24-4, 753-416-2-55, 753-416-19-0, 753-895-2-4 och 753-895-2-14.

Genom detaljplanen bildas kvarteren 3059, 3060, 3061, 3062, 3063, 3064, 3065, 3066 och 3067, gatuumråden, gång- och cykelvägar, rekreationsområdet och ett skyddsgrönområde. Det nya detaljplaneområdets areal är ca 12,8 ha.

Beskrivningen gäller den 8.6.2022 daterade detaljplanekartan (1:1000).

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

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

Beskrivningen har utarbetats av Jani Ylimäki. Delar av den har översatts av Monika Sukoinen (CiD Oy).

Planens beredare

Jani Ylimäki, planläggare

Asemakaavatyyppeiden listaus ja selitykset

Lista på typer av detaljplaner och förklaringar till dem

VAIKUTUSILTAAN VÄHÄISET ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER SOM HAR RINGA VERKNINGAR

- Kunnan hallintosäännön mukaisesti jaosto päättää vaikutuksiltaan vähäisten asemakaavojen hyväksymisestä MRL:n 52 §:n mukaisesti.
- Vaikutuksiltaan vähäiset kaavat jaosto asettaa ehdotuksena nähtäville 14 vuorokaudeksi (MRA 27 §)
- Suppea valitusoikeus (MRL 191 §)
- Vaikutuksiltaan vähäisiksi luetaan asemakaavamuutokset, joilla muutetaan korttelin käyttötarkoitusta vähäisessä määrin, sekä asemakaavamuutokset, jotka eivät muuta korttelin käyttötarkoitusta ja rakennusoikeutta tulee vain vähän lisää.
- Ei aseteta OAS:ia nähtäville, vaan kuulutetaan viereille kaavoitusohjelman yhteydessä.
- Med stöd av kommunens förvaltningsstadga beslutar sektionen i enlighet med MBL 52 § om godkännande av detaljplaner som är ringa till sina verkningar
- När det gäller detaljplaner som har ringa verkningar lägger sektionen förslaget fram offentligt för 14 dagar (MBF 27 §)
- Begränsad besvär rätt (MBL 191 §)
- Till detaljplaner som har ringa verkningar räknas detaljplaneändringar enligt vilka ett kvarters användningsändamål ändras i ringa mån samt detaljplaneändringar som inte ändrar ett kvarters användningsändamål och som bara medför en ringa ökning av byggrätten.
- Inget PDB läggs fram offentligt, utan planen kungörs anhängig i samband med planläggningsprogrammet.

VAIKUTUSILTAAN MUUT KUIN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT - ANDRA DETALJPLANER ÄN SÅDANA SOM HAR BETYDANDE VERKNINGAR

- Kunnan hallintosäännön mukaisesti kunnanhallitus päättää asemakaavojen hyväksymisestä silloin kuin kyseessä ovat MRL:n 52 §:ssä tarkoitettut vaikutuksiltaan muut kuin merkittävät asemakaavat
- Asemakaavamuutokset, joilla käyttötarkoitus muuttuu, mutta ei tule merkittävästi lisää rakennusoikeutta
- Asemakaavat, joiden maankäyttö oikeusvaikutuksen yleiskaavan mukaista ja alueella ei merkittävästi asutusta
- Tehdään OAS ja asetetaan se nähtäville
- Med stöd av kommunens förvaltningsstadga beslutar kommunstyrelsen i enlighet med MBL 52 § om andra planer än sådana som har betydande verkningar
- Ändringar av detaljplaner som innebär att användningsändamålet ändras, men byggrätten ökas inte nämnvärt
- Detaljplaner där markanvändningen är förenlig med en generalplan med rättsverkningar och det inte finns någon nämnvärd bebyggelse i området
- Ett PDB upprättas och läggs fram offentligt.

VAIKUTUSILTAAN 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 behandlingskeden

Asianumero/ Ärendenummer

867/2021

ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella 28.4.2022
- OAS nähtäville 28.4.2022

- Program för deltagande och bedömning utarbetats
- Anhängiggörandet av planen kungörs 28.4.2022
- programmet för deltagande och bedömning framlagt 18.6.2022

VALMISTELUVAIHE - BEREDNINGSSKEDET

- Kaavaluonnoksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston käsittely 8.6.2022
- Valmisteluaineisto virallisesti nähtävillä xx.x.–x.x.2022

- Planutkastet utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen 8.6.2022
- Beredningsmaterialet läggs fram offentligt xx.x.–xx.x.2022

EHDOTUSVAIHE - FÖRSLAGSSKEDET

- Kaavaehdotuksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely
- Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä xx.x.–x.x.2022
- Planförslaget utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen
- Planförslaget läggs fram offentligt xx.x.–x.x.2022

VASTINEET LAUSUNTOIHIN JA MUISTUTUKSIIN - BEMÖTANDEN TILL UTLÅTANDEN OCH ANMÄRKNINGAR

- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely xx.xx.2022 ja xx.xx.2022
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen xx.xx.2022 och xx.xx.2022

KAAVAN HYVÄKSYMINEN - GODKÄNNANDE AV PLANEN

- Valtuusto / Fullmäktige xx.xx.2022

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.

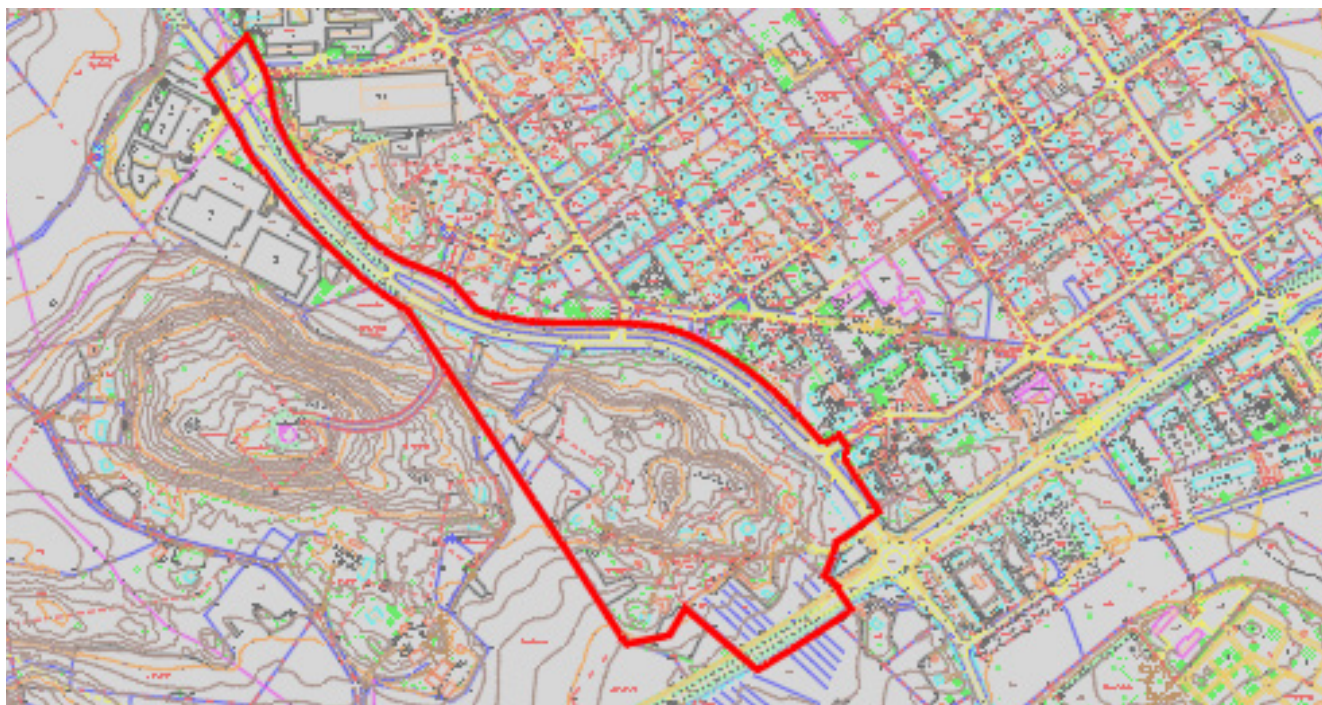
Anmärkningar kan lämnas om planförslaget till kommunstyrelsen.

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: Nikkilä

Kiinteistöt: : 753-416-38-1, 753-416-23-3, 753-416-23-2, 753-416-38-2, 753-416-23-1, 753-416-25-32, 753-416-31-4, 753-416-31-6, 753-416-16-4, 753-416-28-3, 753-416-31-5, 753-416-25-33, 753-416-63-2, 753-416-24-4, 753-416-2-55, 753-416-19-0, 753-895-2-4 ja 753-895-2-14.

Kaavan nimi: Metsärinne

Kaavanumero: N65

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Sipoon suurimman taajaman ja hallinnollisen keskuksen Nikkilän länsiosassa, Kirkonkylässä. Suunnittelualueelta on matkaa Nikkilän keskustaan noin kilometri.

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo

Kommundel: Nickby

Fastigheter: : 753-416-38-1, 753-416-23-3, 753-416-23-2, 753-416-38-2, 753-416-23-1, 753-416-25-32, 753-416-31-4, 753-416-31-6, 753-416-16-4, 753-416-28-3, 753-416-31-5, 753-416-25-33, 753-416-63-2, 753-416-24-4, 753-416-2-55, 753-416-19-0, 753-895-2-4 och 753-895-2-14.

Planens namn: Skogsliden

Plannummer: N65

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet ligger i Kyrkobyn i västra delen av Nickby, som är den största tätorten och centrumet för förvaltning i Sibbo. Avståndet från planeringsområdet till centrum av Nickby är cirka en kilometer.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa pientalojen ja rivitalojen tai kytkettyjen talojen rakentaminen Nikkilän keskustan läheisyyteen ja tutkia liikenneaseman rakentamismahdollisuutta suunnittelualueelle

1.3 Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanearbetet är att göra det möjligt att bygga småhus och radhus eller kopplade hus i närheten av Nickby centrum och att undersöka möjligheten att bygga en trafikstation inom planeringsområde



Asuinalueen sijoittaminen
Bostadsområdets läge.

Liikenneaseman sijoittamisen mahdollisuuden selvittäminen.
Möjligheten att placera en trafikstation i området

Tutkitaan mahdollisuutta muuttaa yleinen tiealue katualueeksi.
Möjligheten att ändra området för allmän väg till ett gatuområde utreds.

Suunnittelualue ilmakuvasa.

Flygbild av planeringsområdet.

1.4 Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1	Tunnistetiedot	5
1.2	Kaava alueen sijainti	5
1.3	Asemakaavan tarkoitus	6
1.4	Sisällysluettelo	7
1.5	Liitteet	8
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	11
2.	TIIVISTELMÄ	12
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	12
2.2	Asemakaava	13
3.	LÄHTÖKOHDAT	15
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	15
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	15
3.1.2	Luonnonympäristö	15
3.1.3	Rakennettu ympäristö	16
3.1.4	Maanomistus	16
3.1.5	Aluetta koskevat sopimukset	16
3.2	Suunnittelutilanne	16
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	16
3.2.2	Maakuntakaava	17
3.2.3	Sipoon yleiskaava 2025	18
3.2.4	Osayleiskaava ja kaavarunko	18
3.2.5	Asemakaava	18
3.2.6	Rakennusjärjestys	22
3.2.7	Pohjakartta	22
3.2.8	Rakennuskiellot	22
3.2.9	Suojelupäätökset	22
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	23
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	23
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	24
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	24
4.3.1	Osalliset	24
4.3.2	Vireilletulo	24
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	25
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	25
4.4	Asemakaavan tavoitteet	26
4.4.1	Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset	26
4.4.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	26
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	28

5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	29
5.1	Kaavan rakenne	29
	5.1.1 Mitoitus	30
	5.1.2 Palvelut	31
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	31
5.3	Aluevaraukset	32
	5.3.1 Korttelialueet	32
	5.3.2 Muut alueet	33
5.4	Kaavan vaikutukset	33
	5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	36
	5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön	36
	5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen	38
	5.4.4 Energia- ja ilmastovaikutukset	38
	5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset	39
	5.4.6 Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan	39
5.5	Ympäristön häiriötekijät	40
5.6	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	40
5.7	Nimistö	40
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	41
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	41
6.2	Toteutuksen seuranta	41

1.5 Liitteet

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Kaavakartta
- Liite 3. Kaavamerkinnot ja -määräykset
- Liite 4. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 5. Rakennettavuusselvitys, Geosolver Oy, 2021
- Liite 6. Luontoselvitys, Enviro, 2020

1.4 Innehållsförteckning

1.	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	5
1.1	Identifikationsuppgifter	5
1.2	Planområdets läge	5
1.3	Detaljplanens syfte	6
1.4	Innehållsförteckning	7
1.5	Bilagor	8
1.6	Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen	11
2.	SAMMANDRAG	12
2.1	Olika skeden i planprocessen	12
2.2	Detaljplanen	13
3.	UTGÅNGSPUNKTER	15
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	15
3.1.1	En allmän beskrivning av området	15
3.1.2	Naturmiljön	15
3.1.3	Den byggda miljön	16
3.1.4	Markägoförhållanden	16
3.1.5	Avtal som berör området	16
3.2	Planeringssituationen	16
3.2.1	Riksomfattande mål för områdsanvändningen	16
3.2.2	Landskapsplan	17
3.2.3	Generalplan för Sibbo 2025	18
3.2.4	Delgeneralplan och planstomme	18
3.2.5	Detaljplan	18
3.2.6	Byggnadsordning	22
3.2.7	Grundkarta	22
3.2.8	Byggförbud	22
3.2.9	Skyddsbeslut	22
4.	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	23
4.1	Behovet av detaljplanering	23
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller den	24
4.3	Deltagande och samarbete	24
4.3.1	Intressenter	24
4.3.2	Anhängiggörande	24
4.3.3	Deltagande och växelverkan	25
4.3.4	Myndighetssamarbete	25
4.4	Mål för detaljplanen	26
4.4.1	Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen	26
4.4.2	Mål enligt utgångsmaterialet	26
4.4.3	Mål som uppkommit under processen	28

5.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	29
5.1	Planens struktur	29
5.1.1	Dimensionering	30
5.1.2	Service	31
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	31
5.3	Områdesreserveringar	32
5.3.1	Kvartersområden	32
5.3.2	Övriga områden	33
5.4	Planens konsekvenser	33
5.4.1	Konsekvenser för den byggda miljön	36
5.4.2	Konsekvenser för naturmiljön	36
5.4.3	Konsekvenser för kommunekonomin	38
5.4.4	Konsekvenser för energi och klimat	38
5.4.5	Sociala konsekvenser	39
5.4.6	Konsekvenser för landskapet och tätortsbilden	39
5.5	Störande faktorer i miljön	40
5.6	Planbeteckningar och planbestämmelser	40
5.7	Namn	40
6.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	41
6.1	Genomförande och tidsplanering	41
6.2	Uppföljning av genomförandet	41

1.5 Bilagor

- Bilaga 1. Program för deltagande och bedömning
- Bilaga 2. Plankarta
- Bilaga 3. Planbeteckningar och -bestämmelser
- Bilaga 4. Blankett för uppföljning av detaljplanen
- Bilaga 5. Rakennettavuusselvitys, Geosolver Oy, 2021
- Bilaga 6. Luontoselvitys, Enviro 2020

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

Tätä asemakaavaa varten laadittavat selvitykset:

- Luontoselvitys
- Rakennettavuusselvitys
- Liikennemeluselvitys (tilataan)
- Tarpeen tullen laaditaan lisäselvityksiä, mikäli kaavaprosessin edetessä tämä katsotaan tarpeelliseksi

Muut kaavatyön pohjana käytetyt selvitykset:

- Sipoon Nikkilän liikenneselvitys- ja suunnitelma. SITO, 28.6.2013
- Nikkilän kehityskuva - Utvecklingsbild för Nickby, 2016

1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen

Utredningar som skall göras för den här detaljplanen

- Naturinventering
- Byggbarhetsutredning
- Liikennemeluselvitys
- Vid behov kommer ytterligare utredningar att utarbetas under planprocessens gång.

Andra utredningar som används som underlag för planarbetet:

- Sipoon Nikkilän liikenneselvitys- ja suunnitelma. SITO, 28.6.2013
- Nikkilän kehityskuva - Utvecklingsbild för Nickby, 2016
-



2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö sisältyy Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2020–2023.

Kaavatyön kuuluttaminen vireille ja OAS nähtäville huhtikuu 2022.

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville x.x.2022 - x.x.2022 väliseksi ajaksi.

Asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville x.x - x.x.2022 väliseksi ajaksi.

2.1 Olika skeden i planprocessen

Planarbetet ingår i Sibbo kommuns planläggningsprogram 2020–2023.

Planarbetet kungjordes anhängigt och PDB lades fram offentligt i april 2022.

Planutkastet var offentligt framlagt x.x.2022–x.x.2022.

Förslaget till detaljplan lades fram för tiden x.x - x.x.2022.

2.2 Asemakaava

Asemakaavaluonnos mahdollistaa pientalojen ja rivitalojen tai kytkettyjen talojen sekä liikenneaseman rakentamisen suunnittelualueelle.

Kortteleihin 3066 ja 3067 voidaan rakentaa suurimmillaan kaksi kerroksisia erillispientaloja, joiden rakennusoikeus kokonaisuudessa on yhteensä noin 4 560 k-m².

Kortteleihin 3064 ja 3065 saa rakentaa kaksikerroksisia rivitaloasuntoja, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on noin 4900 k-m².

Kortteliin 3062 saa rakentaa kaksikerroksisia rivitaloasuntoja, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on noin 1090 k-m².

Kortteleihin 3060 ja 3061 voidaan rakentaa suurimmillaan kaksi kerroksisia erillispientaloja, joiden rakennusoikeus kokonaisuudessa on yhteensä noin 2460 k-m².

Kortteliin 3059 saa rakentaa liikenneaseman, jonka rakennusoikeus on noin 800 k-m².

Asemakaavalla varataan uusia katualueita ja uusiin katualueisiin syntyy asemakaavan seurauksena kaksi uutta liittymää Martinkyläntiehen. Asemakaavalla syntyy myös jalankulun ja pyöräilyn reittejä.

Asemakaavalla varataan myös lähivirkistysalueita sekä suojaviheralue.

Asemakaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 12,8 ha. Yhteensä rakennusoikeutta syntyy asemakaavalla noin 13 800 k-m².

2.2 Detaljplanen

Utkastet till detaljplan gör det möjligt att bygga småhus och radhus eller kopplade hus samt en trafikstation.

I kvarteren 3066 och 3067 får uppföras fristående småhus i högst två våningar, vars byggrätt uppgår till sammanlagt cirka 4 560 vy-m².

I kvarteren 3064 och 3065 får uppföras radhusbostäder i två våningar, vars byggrätt uppgår till sammanlagt cirka 4 900 vy-m².

I kvarter 3062 får uppföras radhusbostäder i två våningar, vars byggrätt uppgår till sammanlagt cirka 1 090 vy-m².

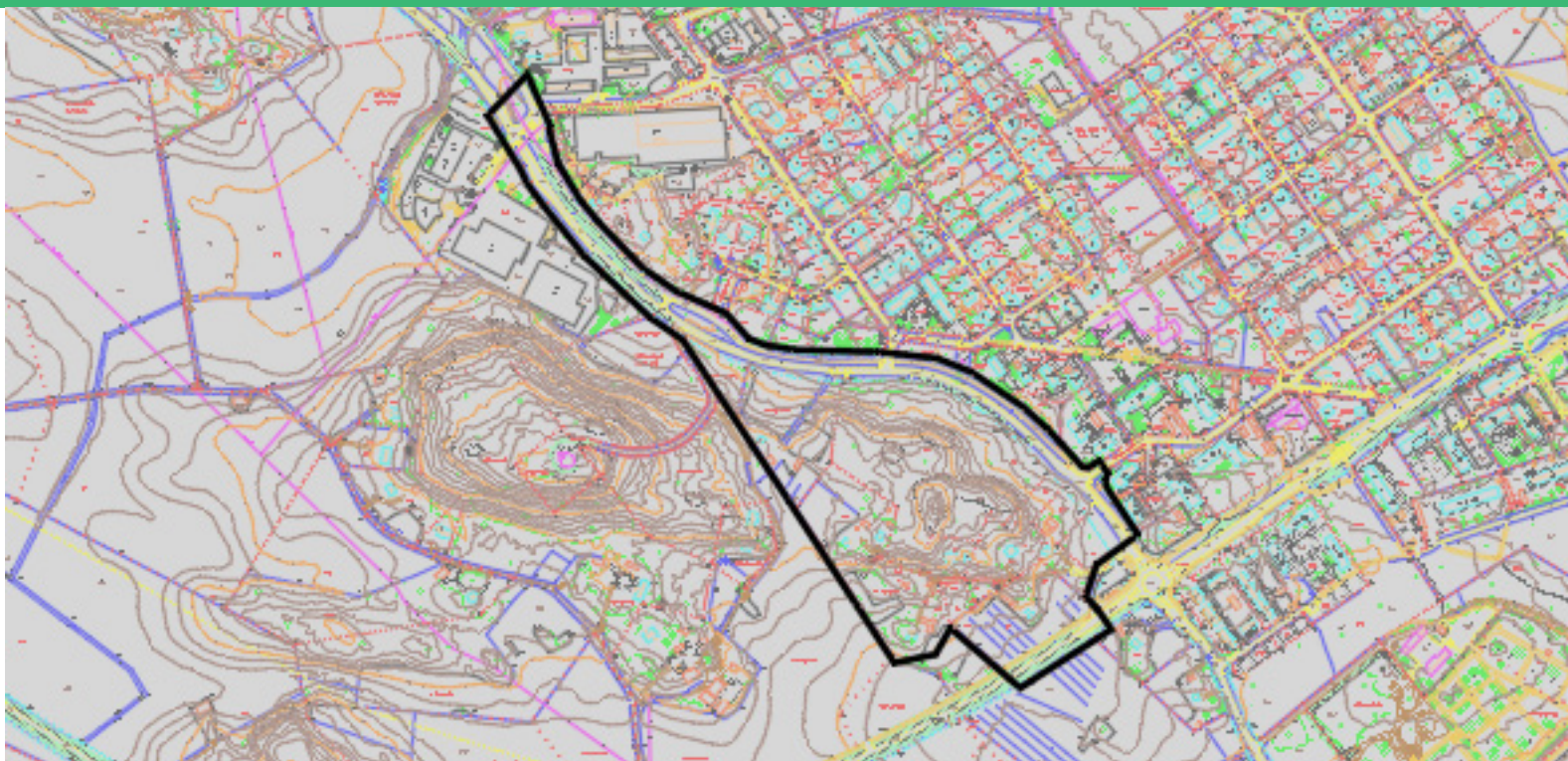
I kvarteren 3060 och 3061 får uppföras fristående småhus i högst två våningar, vars byggrätt uppgår till sammanlagt cirka 2 460 vy-m².

I kvarter 3059 får uppföras en trafikstation, vars byggrätt uppgår till cirka 800 vy-m².

Genom detaljplanen reserveras nya gatuområden och två nya anslutningar byggs vid Mårtensbyvägen. Genom detaljplanen bildas också gång- och cykelstråk.

Vidare reserveras områden för närrökreation och ett skyddsgrönområde.

Delgeneralplaneområdet omfattar sammanlagt ca 12,8 ha. Den sammanlagda byggrätten uppgår till cirka 13 800 vy-m².



3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Sipoon suurimman taajaman ja hallinnollisen keskuksen Nikkilän länsiosassa, Kirkonkylässä. Suunnittelualueelta on matkaa Nikkilän keskustaan noin kilometri.

Suunnittelualue rajautuu itäpuolella Martinkyläntiehen ja eteläpuolella Nikkiläntiehen. Kaakossa suunnittelualue rajautuu liityntäpysäköintialueeseen. Muilla ilmansuunnilla suunnittelualue rajautuu pelto- tai metsäalueeseen.

Suunnittelualue on Nikkilän taajaman läntistä laajenemisaluetta.

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 En allmän beskrivning av området

Planeringsområdet ligger i Kyrkobyn i västra delen av Nickby, som är den största tätorten och centrumet för förvaltning i Sibbo. Avståndet från planeringsområdet till centrum av Nickby är cirka en kilometer.

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

Planeringsområdet är ett område för utvidgning av Nickby tätort västerut.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee rakennettuja kiinteistöjä, muilta osin suunnittelualue on pääosin metsikköä ja pienissä määrin peltoaluetta.

Suunnittelualueen vieressä eteläpuolella sijaitsee Nikkiläntie ja itäpuolella Martinkyläntie. Nikkiläntien nopeusrajoitus on suunnittelualueen kohdalla 50 km/h. Martinkyläntien nopeusrajoitus on 50 km/h.

Suunnittelualueelle ulottuu valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö Sipoon kirkot ja pitäjänkeskus. Sipoon historiallinen pitäjänkeskus muodostuu keskiaikaisesta harmaakivikirkosta ja 1800-luvun lopun uudesta tiilikirkosta maisemassa, joka on vuosisatoja säilynyt rakenteeltaan ja perustekijöiltään lähes muuttumattomana. Kirkkojen ympäristössä ovat vuosisatoja samoilla paikoilla olleet kirkkoherranpappila, kappalaisenpappila ja lukkarinpuustelli. Sipoon kirkot ja pitäjänkeskus on huomioitava asemakaavaa laadittaessa.

Suunnittelualueella sijaitsee myös paikallisesti arvokas kohde Råkulla. Kohde on alunperin ollut seurakunnan torppa, asuinrakennus 1800-luvulta. Vuoden 2006 inventointien mukaan hirsissä on merkintä 1773. Rakennus on uusittu julkisivujen osalta

Alustavan rajauksen mukaan asemakaavamuutos koskee osia kiinteistöistä: 753-416-38-1, 753-416-23-3, 753-416-23-2, 753-416-38-2, 753-416-23-1, 753-416-25-32, 753-416-31-4, 753-416-31-6, 753-416-16-4, 753-416-28-3, 753-416-31-5, 753-416-25-33, 753-416-63-2, 753-416-24-4, 753-416-2-55, 753-416-19-0, 753-895-2-4 ja 753-895-2-14.

På södra sidan av planeringsområdet finns byggda fastigheter, men till övriga delar består planeringsområdet främst av skogsdungar och i viss omfattning även åkrar.

Intill planeringsområdet i söder löper Nickbyvägen och i öster Mårtensbyvägen. Hastighetsbegränsningen på Nickbyvägen är 50 km/h vid planeringsområdet. På Mårtensbyvägen är hastighetsbegränsningen 40 km/h.

En byggd kulturmiljö av riksintresse, Sibbo kyrkor och sockencentrum, sträcker sig till planeringsområdet. Sibbo historiska sockencentrum består av den medeltida gråstenskyrkan och den nya tegelkyrkan från slutet av 1800-talet, i ett landskap som under århundraden har bevarats så gott som oförändrat till sin struktur och sina grundelement. Kyrkoherdebostället, kaplansbostället och klockarbostället har i flera århundraden legat på samma platser i kyrkans närhet. Sibbo kyrkor och sockencentrum ska tas i beaktande när detaljplanen utarbetas.

Inom planeringsområdet ligger också det lokalt värdefulla objektet Råkulla. Råkulla uppfördes på 1800-talet och var ursprungligen ett torp som tillhörde församlingen. Enligt inventeringen från 2006 finns årtal 1773 på timret. Byggnadens fasader har förnyats.

Enligt en preliminär avgränsning berör detaljplaneändringen delar av fastigheterna: 753-416-38-1, 753-416-23-3, 753-416-23-2, 753-416-38-2, 753-416-23-1, 753-416-25-32, 753-416-31-4, 753-416-31-6, 753-416-16-4, 753-416-28-3, 753-416-31-5, 753-416-25-33, 753-416-63-2, 753-416-24-4, 753-416-2-55, 753-416-19-0, 753-895-2-4 och 753-895-2-14.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueelta on tilattu luontoselvitys konsulttityönä. Luontoselvityksen mukaan Metsärinteen alueen luontoselvityksessä todettiin vain vähän sellaisia erityisiä luontoarvoja, jotka tulisi ottaa huomioon alueen asemakaavoituksessa. Suunnittelualueella tehtiin havaintoja pohjanlepakoista ja viiksisiepoista. Selvitysalueella ei todettu kuitenkaan olevan lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Pienen laji- ja yksilömäärän vuoksi todettiin selvityksessä pieni alue muuksi lepakoiden käyttämäksi alueeksi (luokka III). Selvityksessä havaittujen huomionarvoisten lintulajien reviirien erityinen huomioiminen kaavoituksessa ei ole tarpeen, koska lajien reviirien sijainti vaihtelee vuosittain.

Maaperän rakenne ja pohjavesi

Alueen rakentamisolosuhteet ovat erilaiset suunnittelualueen sisällä. Suunnittelualueelle on tehty rakennettavuusselvitys konsulttityönä. Rakennettavuus on jaettu kuuteen eri luokkaan, jossa 1. luokka on helposti rakennettavaa ja 6. luokka erittäin heikosti rakentamiseen soveltuvaa aluetta. Suunnittelualueen pinta-alasta suurin osa sijoittui 2. ja 3. luokan kohdalle.

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

3.1.2 Naturmiljön

En naturinventering av området har beställts som ett konsultarbete. Enligt naturinventeringen konstaterades bara ett fåtal sådana särskilda naturvärden som bör tas i beaktande i detaljplaneringen. I planeringsområdet gjordes observationer av nordisk fladdermus och mustaschfladdermus. I planeringsområdet konstaterades emellertid inga fortplantnings- eller rastplatser för fladdermöss. Med anledning av de små art- och individförekomsterna klassificerades ett litet område som ett annat område som används av fladdermöss (klass III) vid inventeringen. Vid planläggningen behöver ingen särskild uppmärksamhet fästas vid de beaktansvärda fågelarter som observerades vid inventeringen eftersom var dessa arters revir är belägna varierar år från år.

Jordmånens struktur och grundvattnet

Bygghållandena varierar inom planeringsområdet. En byggbarhetsutredning har gjorts som ett konsultarbete. Bygghållanden har indelats i sex olika klasser, där klass 1 avser ett område som är enkelt att bygga och klass 6 ett område som lämpar sig mycket dåligt för byggande. Största delen av planeringsområdets areal placerades i klasserna 2 och 3.

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

pohjasta, noin 2,5 metrin syvyydessä maanpinnasta. Konsultin tulkinnan mukaan pohjavesialue ei siis ulotu pohjoisosan kohdalla suunnittelualueelle, vaan pohjavesialueen raja on kauempana Martinky-läntien pohjoispuolella. Pohjaveden osalta on tilattu lisäselvityksiä, koskien eteläistä osaa, johon tutkitaan liikenneaseman rakentamisen mahdollisuutta.

Muinaismuistot

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse muinaismuistoja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueelle ulottuu valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö Sipoon kirkot ja pitäjänkeskus. Sipoon historiallinen pitäjänkeskus muodostuu keskiaikaisesta harmaakivikirkosta ja 1800-luvun lopun uudesta tiilikirkosta maisemassa, joka on vuosisatoja säilynyt rakenteeltaan ja perustekijöiltään lähes muuttumattomana. Kirkkojen ympäristössä ovat vuosisatoja samoilla paikoilla olleet kirkkoherranpappila, kappalaisenpappila ja lukkarinpuustelli.

3.1.4 Maanomistus

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

3.1.5 Aluetta koskevat sopimukset

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevia sopimuksia.

inte till planeringsområdets norra del, utan grundvattenområdets gräns går längre bort på norra sidan av Mårtensbyvägen. Med hänsyn till grundvattnet har ytterligare utredningar beställts om den södra delen, där man undersöker möjligheten att bygga en trafikstation.

Fornminnen

Det finns inga fornminnen i planeringsområdet eller dess närhet.

3.1.3 Den byggda miljön

En byggd kulturmiljö av riksintresse, Sibbo kyrkor och sockencentrum, sträcker sig till planeringsområdet. Sibbo historiska sockencentrum består av den medeltida gråstenskyrkan och den nya tegelkyrkan från slutet av 1800-talet, i ett landskap som under århundraden har bevarats så gott som oförändrat till sin struktur och sina grundelement. Kyrkoherdebostället, kaplansbostället och klockarbostället har i flera århundraden legat på samma platser i kyrkans närhet. Sibbo kyrkor och sockencentrum ska tas i beaktande när detaljplanen utarbetas.

3.1.4 Markägoförhållanden

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

3.1.5 Avtal som berör området

Det finns inga gällande avtal om området.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueen suunnittelun lähtökohtina toimivat MRL:n 24 §:n mukaisessa tarkoituksessa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), joista tätä asema-kaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat asiakohdat:

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin 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 kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoite-

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Som utgångspunkter för planeringen fungerar de riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO) enligt 24 § i markanvändnings- och bygglagen, av vilka särskilt följande punkter styr detta detaljplanearbete:

En polycentrisk områdesstruktur som bildar nätverk och grundar sig på goda förbindelser främjas i hela landet, och livskraften och möjligheterna att utnyttja styrkorna i de olika områdena understöds. Förutsättningar skapas för att utveckla närings- och företagsverksamhet samt för att åstadkomma en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion som befolkningsutvecklingen förutsätter.

Förutsättningar skapas för en koldioxidsnål och resurseffektiv samhällsutveckling, som i främsta hand stöder sig på den befintliga strukturen. I de stora stadsregionerna görs samhällsstrukturen mer sammanhängande.

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.

Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen. Nytt byggande placeras utanför områden

taan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

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

3.2.2 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa 2. vaihemaakuntakaava, joka on saanut korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman vuonna 2016 sekä 4. vaihemaakuntakaava joka on tullut voimaan maakuntahallituksen päätöksellä ennen lainvoimaa vuonna 2017. Maakuntakaavoissa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelualueen vieressä sijaitsee maakuntakaavassa merkitty valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö (RKY 2009) Sipoon kirkot ja pitäjänkeskus. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee myös maakuntakaavaan merkitty liityntäpysäköintipaikka. Suunnittelualue sijaitsee pieneltä osalta pohjavesialueella

3.2.3 Sipoon yleiskaava 2025

Sipoon kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Sipoon yleiskaavassa 2025 (lainvoimaiseksi 23.12.2011) kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta.

Osa suunnittelualueesta on osoitettu yleiskaavassa pohjavesialueeksi. Yleiskaavassa Nikkiläntie on osoitettu yhdystieksi.

3.2.4 Osayleiskaava ja kaavarunko

Alueella ei ole voimassa osayleiskaavaa.

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.

3.2.2 Landskapsplan

I planeringsområdet gäller etapplandskapsplan 2, som genom högsta förvaltningsdomstolens beslut vann laga kraft år 2016, och etapplandskapsplan 4, som innan den vunnit laga kraft trädde i kraft genom landskapsstyrelsens beslut år 2017. I landskapsplanerna har planeringsområdet anvisats som ett område för tätortsfunktioner.

Intill planeringsområdet finns en i landskapsplanen byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009): Sibbo kyrkor och sockencentrum. I planeringsområdets omedelbara närhet anvisar landskapsplanen också en anslutningsparkeringsplats. En liten del av planeringsområdet faller inom ett grundvattenområde.

3.2.3 Generalplan för Sibbo 2025

Generalplan för Sibbo 2025, en plan med rättsverkningar godkänd av fullmäktige 15.12.2008 (lagakraftvunnen 23.12.2011) är planområdet ett område

för centrumfunktioner.

I generalplanen har en del av planeringsområdet anvisats som ett grundvattenområde. Nickby har anvisats som en förbindelseväg.

3.2.4 Delgeneralplan och planstomme

Ingen delgeneralplan är i kraft i området.

Suunnittelualueella on koko Nikkilää koskevan kaavarunko.

3.2.5 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa N 27 asemakaava. Asemakaavassa Martinkyläntie on merkitty yleiseksi tieksi suoja- ja näkemäalueineen. Asemakaava on hyväksytty 9.1.1996

3.2.6 Rakennusjärjestys

Sipoon kunnanvaltuusto on päätöksellään 11.12.2017 § 129 hyväksynyt uuden rakennusjärjestyksen. Helsingin hallinto-oikeus on 14.12.2018 antamalla päätöksellään todennut rakennusjärjestyksen lainmukaiseksi lukuun ottamatta sivuasuntoja koskevaa luvun 4.2.1 toista kappaletta. Tältä osin Sipoon kunnanhallitus on hakenut valituslupaa Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Helsingin korkein hallinto-oikeus on todennut myöhemmin 4.2.1 kohdan toisen kappaleen lainvastaiseksi eikä se tule voimaan.

Rakennusjärjestys on kuulutettu voimaan 1.3.2019 lukuun ottamatta mainittua luvun 4.2.1 toista kappaletta.

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:2000 asetetaan ajantasalle kaavan laatimisen yhteydessä.

En planstomme som omfattar hela Nickby är i kraft i planeringsområdet.

3.2.5 Detaljplan

Detaljplanen N 27 är i kraft i området. I detaljplanen har Mårtensbyvägen betecknats som en allmän väg med skydds- och siktområden. Detaljplanen godkändes 9.1.1996.

3.2.6 Byggnadsordning

Sibbo kommunfullmäktige har genom sitt beslut 11.12.2017 § 129 godkänt kommunens nya 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. Till denna del har kommunstyrelsen i Sibbo ansökt om besvärstillstånd hos Högsta förvaltningsdomstolen. Helsingfors förvaltningsdomstol / Högsta förvaltningsdomstolen har senare konstaterat att andra stycket i 4.2.1 är lagstridigt och det träder inte i kraft.

Byggnadsordningen fastställdes 1.3.2019 till sina 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 1:2 000.

3.2.8 Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

3.2.9 Suojelupäätökset

Alueella ei ole suojeltuja rakennuksia tai alueita.

3.2.8 Byggförbud

Inget byggförbud är i kraft i området.

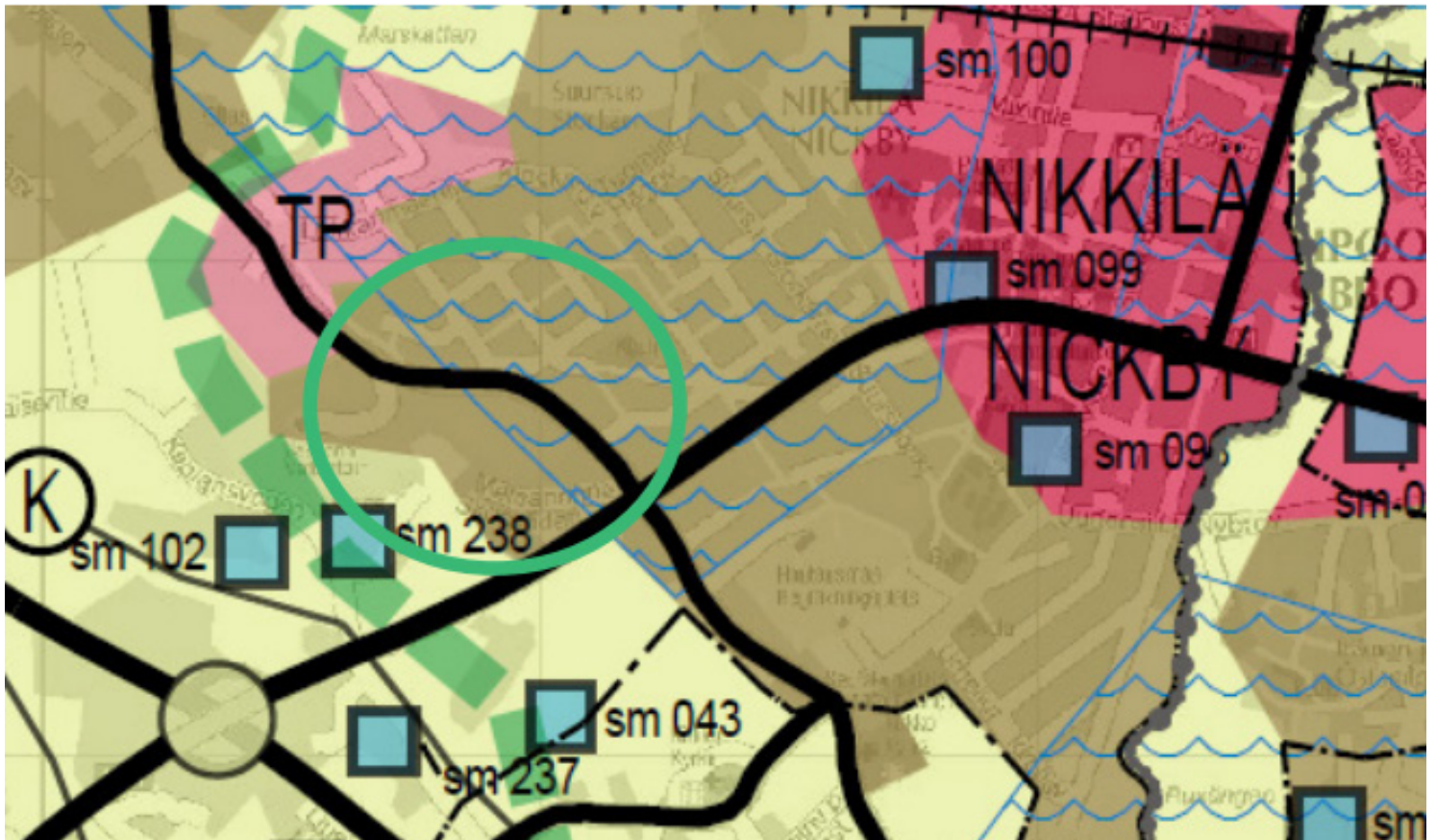
3.2.9 Skyddsbeslut

I området finns inga skyddade byggnader eller områden.



Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä 2017. Suunnittelualue on osoitettu kartalla vihreällä ympyrällä. Utdrag ur sammanställningen av landskapsplanerna 2017. Planeringsområdets läge anges med en grön cirkel på kartan.

Taajamatoimintojen alue		Område för tätortsfunktioner
Tiivistettävä alue		Område som ska förtätas
Kuntakeskus		Kommuncentrum
Seututie		Regional väg
Yhdystie		Förbindelseväg
Yhdysrata		Förbindelsebana
Liityntäpysäköintipaikka		Anslutningsparkeringsplats
110 kV voimajohto		110 kV kraftledning
Maakaasun runkoputken yhteystarve		Behov av förbindelse för naturgashuvudledning
Pohjavesialue		Grundvattenområde
Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue		Område som hör till nätverket Natura 2000
Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009)		Byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009)
Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö		Kulturmiljö av intresse på landskapsnivå



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

Tieliikenteen yhteystarve		Behov av vägtrafikförbindelse
Viheryhteystarve		Behov av grönförbindelse
Maisemallisesti arvokas alue		Landskapsmässigt värdefullt område
Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue		Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt
Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue		Område som hör till nätverket Natura 2000
Taajamatoimintojen alue		Område för tätortsfunktioner
Kyläalue		Byområde
Keskustatoimintojen alue		Område för centrumfunktioner
Työpaikka-, teollisuus- ja varastoalue		Område för arbetsplatser, industri- och lagerverksamheter
Energiahuollon alue		Område för energiförsörjning
Haja-asutusalue		Glesbygdsområde
Muinaismuistokohde		Fornminnesobjekt
Terveyshaitan poistamistarve		Behov av att avlägsna sanitär olägenhet
Seututie/pääkatu		Regional väg/huvudgata
Yhdystie/kokoojakatu		Förbindelseväg/matargata
Liittymä		Anslutning
Eritasoliittymä		Planskild anslutning
Yhdysrata/kaupunkirata ja liikennepaikka		Förbindelsebana/stadsbana och trafikplats
Johto tai linja. K=kaasu, Z=sähkö		Ledning eller linje. K=gas, Z=el
Kohde, nykyinen ja uusi		Objekt, befintlig och nytt
Nykyiset tiet ja linjat		Befintliga vägar och linjer
Uudet tiet ja linjat		Nya vägar och linjer



Suunnittelualueella on voimassa Martinkyläntien kohdalla asemakaava. Martinkylän tie on merkitty asemakaavassa yleiseksi tieksi suoja- ja näkemäalueineen.



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

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

Olika skeden i planeringen av detaljplanen



4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa pientalojen ja rivitalojen tai kytkettyjen talojen rakentaminen Nikkilän keskustan läheisyyteen ja tutkia liikenneaseman rakentamismahdollisuutta suunnittelualueelle.

Sipoossa on suurta tarvetta pientaloille.

ABC-liikenneaseman siirtäminen pohjavesialueelta ja Sipoonjoen välittömästä läheisyydestä suunnittelualueella merkittävään paikkaan on myös Sipoon näkökulmasta järkevää.

Sipoon uudessa strategiassa 2022-2025 on linjattu keskeisiä tavoitteita. Strategian mukaisesti vuotui-

4.1 Behovet av detaljplanering

Syftet med detaljplanearbetet är att göra det möjligt att bygga småhus och radhus eller kopplade hus i närheten av Nickby centrum och att undersöka möjligheten att bygga en trafikstation inom planeringsområdet.

Det finns ett stort behov av småhus i Sibbo.

Att flytta ABC-stationen bort från grundvattenområdet och Sibbo ås omedelbara närhet till den nya platsen i planeringsområdet är fördelaktigt även ur kommunens synvinkel.

Centrala mål har fastställts i Sibbo kommuns nya strategi för perioden 2022–2025. Enligt strategin är

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

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava sisältyy 2020 - 2023 kaavoitusohjelmaan. Vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella ja OAS asetettiin nähtäville 28.4.2022.

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

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

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

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

Detaljplanen ingår i kommunens planlägningsprogram 2020–2023. Att planen gjorts anhängig kungjordes och PDB lades fram offentligt 28.4.2022.

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 program-

osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 1).

4.3.2 Vireilletulo

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

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitusvaihe

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin neljä mielipidettä.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluvaiheen materiaalit asetettiin nähtäville x.x - x.x.2022 väliseksi ajaksi.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville x.x - x.x.2022 väliseksi ajaksi. Viranomaislausuntoja saapui x ja muistutuksia x.

Kaavan hyväksyminen

Valtuusto hyväksyy asemakaavan.

met för deltagande och bedömning (bilaga 1).

4.3.2 Anhängiggörande

Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 28.4.2022. Om planeringsstarten informerades på kommunens webbplats, i de lokala tidningarna (Sipoon sanomat, Östnyland) och på kommunens officiella anslagstavla i Sockengården.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Startskedet

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

Om programmet för deltagande och bedömning inkom fyra åsikter.

Beredningsskedet

Materialet som hörde till beredningsskedet lades fram för tiden x.x-x.x.2022.

Förslagsskedet

Förslaget till detaljplan lades fram för tiden x.x - x.x.2022. Det kom in x myndighetsutlåtanden och x anmärkningar.

Godkännande av planen

Fullmäktige godkänner planen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Tämän asemakaavamuutoksen viranomaistyö toteutetaan lausuntomenettelyin.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain 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 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

4.3.4 Myndighetssamarbete

I utarbetandet av denna detaljplaneändring sker samarbetet med myndigheterna enligt förfarandet med utlåtanden.

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.

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 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

Sipoon uudessa strategiassa 2022–2025 on linjattu keskeisiä tavoitteita. Strategian mukaisesti vuotuinen keskimääräinen väestökasvutavoite on noin 500 henkilöä; Kaavoituksellinen tavoite 800 asukasta kaavavarannon kasvattamiseksi. Sipoon tavoittelee Kaikenikäisten ja kaikissa elämäntilanteissa olevien ihmisten tarpeita vastaavaa asumista koko Sipoossa (keskustat, kylät, haja-asutusalue ja saaristo). Asuntorakentamisesta puolel toteutetaan pientaloissa. Yksi kunnan keskeisiä tavoitteita on myös henkilöjunnaliikenteen edistäminen Nikkilässä ja Talmassa.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

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

Sipoon yleiskaavassa 2025 kaavamuuotosalue on taajamatoimintojen aluetta.

Osa suunnittelualueesta on osoitettu yleiskaavassa pohjavesialueeksi. Yleiskaavassa Nikkiläntie on osoitettu yhdystieksi.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

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

Centrala mål har fastställts i Sibbo kommuns nya strategi för perioden 2022–2025. Enligt strategin är målet för den årliga befolkningstillväxten i medeltal cirka 500 personer; inom planläggningen har målet satts till 800 invånare i syfte att öka planreserven. Sibbo strävar efter att kunna erbjuda boende som lämpar sig för människor i alla åldrar och livssituationer i hela kommunen (centrumen, byarna, glesbygdsområdena och skärgården). Hälften av bostadsbyggandet genomförs som småhus. Ett centralt mål för kommunen är också att främja person-tågstrafiken i Nickby och Tallmo.

Mål som grundar sig på planerings-situationen

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

I Generalplan för Sibbo 2025 är planändringsområdet ett område för tätortsfunktioner.

I generalplanen har en del av planeringsområdet anvisats som ett grundvattenområde. Nickby har anvisats som en förbindelseväg.

Mål som grundar sig på förhållandena och egenskaperna i området

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

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten tavoitteet

Suunnittelualueella on useita maanomistajia. Yhteenvetona eri maanomistajien tavoitteena on korkeimpien kallioalueiden säilyttäminen, rakennus-oikeuden saaminen sekä vesi- ja viermäriverkostoon liittyminen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana tuli mielipiteitä ja kysymyksiä. Mielipiteissä kritisoitiin liian tehokkaan rakentamisen perustelu Nikkilän junaradan ja sitä varten 10 000 henkilöön kasvavan Nikkilän väestönperusteella. Joukkoliikenteen käyttäminen on muuttunut vähäisemmäksi ja strategiaa pitäisi uudelleen käsitellä.

Martinkyläntietä ei haluta kaventaa tai muutoin muuttaa ahtaammaksi kulkea. Puimuri ja muut maatalouskoneet tarvitsevat tilaa liikkumiseen. Monet maatalouskoneet ovat nykyisin 4m leveitä ja vaativat siten noin 4,5m leveän ajokaistan jotta koneilla pääsee sujuvasti ajamaan muuta liikennettä vaarantamatta. Myös ajokaistan ulkopuolelle jäävien esteiden, kuten esim. liikennemerkkit tai valaisinpylväät, tulisi sijoittaa niin, että ajokaistan keskeltä olisi mielellään 3m(minimissään 2,5m) vapaata tilaa molemmille sivuille

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavatyön laadullisina tavoitteina on saada rakennettua pientalot sekä rivitalorakennukset ympäröivään taajamarakenteeseen ja maisemaan sopivaksi ja saada ABC-kylmäasema siirrettyä sille sopivampaan sijaintiin nykyisestä sijainnistaan.

4.4.3 Mål som uppkommit under processen

Intressenternas mål.

Det finns flera markägare i planeringsområdet. Sammanfattningsvis kan konstateras att markägarna har som mål att bevara de högsta hållmarkerna, erhålla byggrätt samt ansluta fastigheterna till vatten- och avloppsnätet.

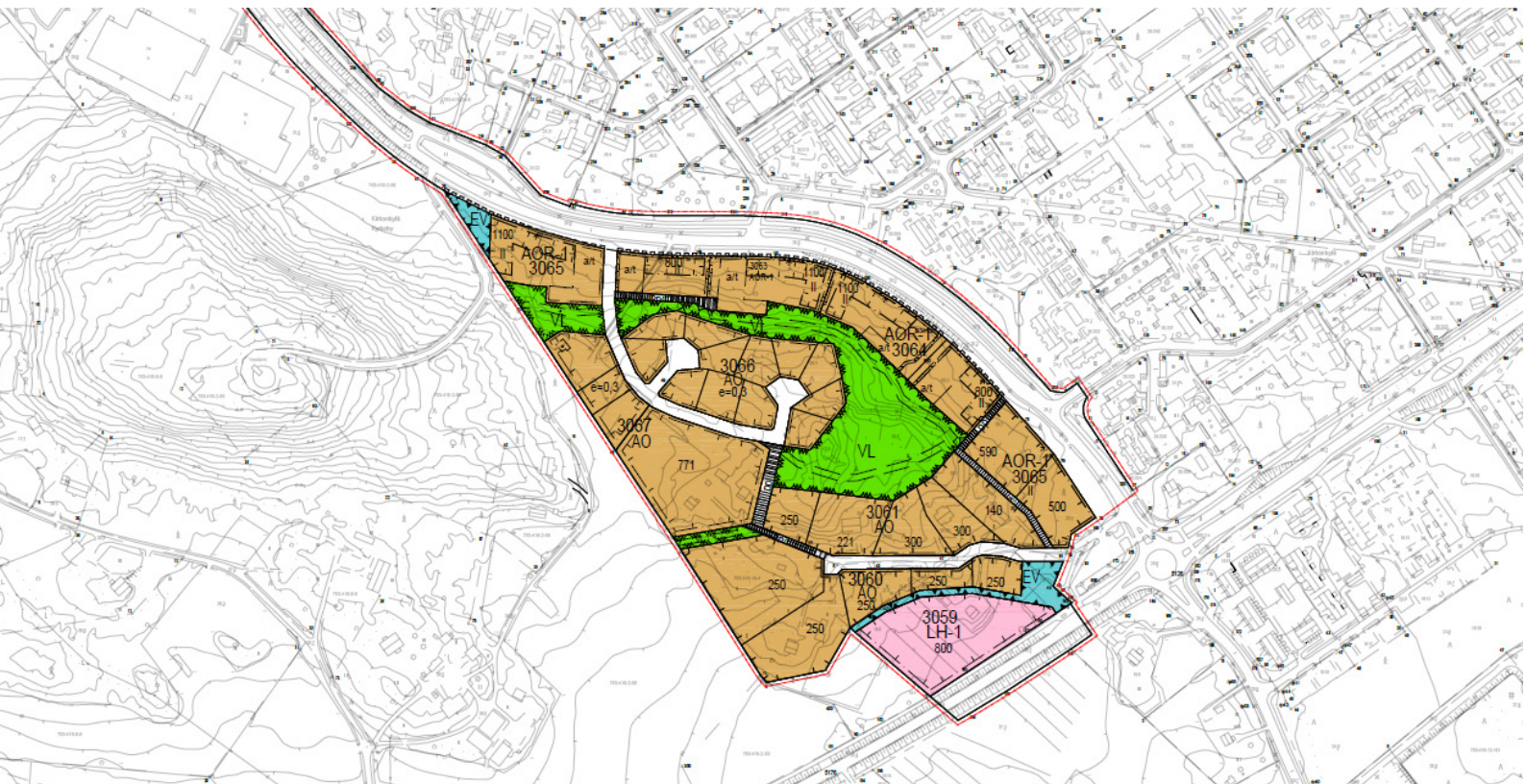
Under framläggningstiden för programmet för deltagande och bedömning inkom åsikter och frågor. I åsikterna kritiserades motiveringen om ett alltför effektivt byggande på grund av tågbanan och målet om uppnåendet av 10 000 invånare som behövs i Nickby för att tågbanan ska bli verklighet. Kollektivtrafik anlitas i mindre utsträckning och strategin borde behandlas på nytt.

Man vill inte att Mårtensbyvägen ska göras smalare eller att det annars ska bli trångt att röra sig på den. Skördetröskor och andra jordbruksmaskiner behöver utrymme att röra sig på. Många jordbruksmaskiner är nuförtiden 4 meter breda och behöver således en cirka 4,5 meter bred körbana för att kunna ta sig fram smidigt utan att äventyra den övriga trafiken. Även hinder utanför körbanan, såsom trafikmärken och lyktstolpar, bör placeras så att det från mitten av körbanan finns helst 3 meter (minst 2,5 meter) fritt utrymme åt vardera sidan.

Mål för detaljplanens kvalitet

De kvalitetsmässiga målen med detaljplanearbetet är att skapa förutsättningar att bygga småhus och radhus som passar in i tätortsstrukturen och landskapet och att flytta den obemannade ABC-stationen till en lämpligare plat

5 Asemakaavan kuvaus Redogörelse för detaljplanen



5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualan pohjoisosaan kortteleihin 3065, 3066 ja 3067 pääsee kulkemaan kaavassa varattua katua pitkin, joka liittyy Martinkyläntiehen. Kortteleihin pääsee myös suunnittelualan eteläpuolelta polkupyörän ja jalankulkuun tarkoitettuja reittejä ja virkistysalueen ulkoilureittejä pitkin. Kortteliin 3064 itäosaan liitytään Martinkyläntieltä ja korttelin länsiosaan pääsee kaavassa syntyvää uutta katua ja pp/t väylää pitkin Suunnittelualan eteläosaan kortteleihin 3060, 3061 ja 3062 pääsee kulkemaan olemassa olevaa Metsänrinnettä pitkin. Kortteliin 3059 kortteliin kulku tapahtuu suoraan Nikkiläntieltä.

Linja-autopysäkillä pääsee suoraan suunnittelualueelle jalankulun sekä pyöräilyn reittejä sekä ulkoilureittejä pitkin. Jalankulku ja pyöräily

5.1 Planens struktur

Till kvarteren 3065, 3066 och 3067 i planeringsområdets norra del färdas man längs en i planen reserverad gata som ansluter sig till Mårtensbyvägen. Till dessa kvarter kan man också ta sig söderifrån via gång- och cykelstråk och friluftsleder i rekreationsområdena. Till den östra delen av kvarter 3064 kommer man via Mårtensbyvägen och till den västra delen längs den nya gatan och pp/t-leden i planen. Till kvarteren 3060, 3061 och 3062 i planeringsområdets södra del färdas man längs den befintliga Skogsliden. Till kvarter 3059 viker man av direkt från Nickbyvägen.

Från busshållplatsen kommer man direkt till planeringsområdet längs gång- och cykelstråk samt friluftsleder. Nätverket av vägar för den lätta trafi-

onnistuu suunnittelualueen verkostossa sujuvasti.

Kaava mahdollistaa asuinpientalojen toteuttamisen kortteleihin 3060, 3061, 3066 ja 3067 sekä erillispientalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen talojen toteuttamisen kortteleihin 3062, 3064 ja 3065.

Korttelin 3059 pinta-ala on noin 6340 m² ja rakennusoikeus noin 800 k-m². Kortteli on tarkoitettu liikenneaseman rakentamiseen. Kortteliin saa rakentaa myös pesuhalleja.

Korttelin 3060 pinta-ala on noin 12201 m² ja rakennusoikeus noin 1250 k-m². Kortteli on tarkoitettu asuinpientalojen rakentamiseen.

Korttelin 3061 pinta-ala on noin 9380 m² ja rakennusoikeus on 1211 k-m². Kortteli on tarkoitettu asuinpientalojen rakentamiseen.

Korttelin 3062 pinta-ala on noin 4620 m² ja rakennusoikeus noin 1090 k-m². Kortteli on tarkoitettu asuinpientalojen tai rivitalojen ja muiden kytkettyjen talojen rakentamiseen.

Korttelin 3064 pinta-ala on noin 11622 m² ja rakennusoikeus noin 3800 k-m². Kortteli on tarkoitettu asuinpientalojen tai rivitalojen ja muiden kytkettyjen talojen rakentamiseen.

Korttelin 3065 pinta-ala on noin 3940 m² ja rakennusoikeus noin 1100 k-m². Kortteli on tarkoitettu asuinpientalojen tai rivitalojen ja muiden kytkettyjen talojen rakentamiseen.

Korttelin 3066 pinta-ala on noin 9347 m² ja rakennusoikeus noin 2804 k-m². Kortteli on tarkoitettu

ken gör att man kan färdas smidigt.

Planen gör det möjligt att genomföra småhus i kvarteren 3060, 3061, 3066 och 3067 samt fristående småhus, radhus eller andra kopplade hus i kvarteren 3062, 3064 och 3065.

Kvarter 3059 har en areal på ca 6 340 m² och byggrätten är ca 800 vy-m². Kvarteret är avsett för en trafikstation. I kvarteret får även byggas tvätthallar.

Kvarter 3060 har en areal på ca 12 201 m² och byggrätten är ca 1250 vy-m². Kvarteret är avsett för småhus.

Kvarter 3061 har en areal på ca 9 380 m² och byggrätten är ca 1 211 vy-m². Kvarteret är avsett för småhus.

Kvarter 3062 har en areal på ca 4 620 m² och byggrätten är ca 1 090 vy-m². Kvarteret är avsett för småhus eller radhus och andra kopplade hus.

Kvarter 3064 har en areal på ca 11622 m² och byggrätten är ca 3 800 vy-m². Kvarteret är avsett för småhus eller radhus och andra kopplade hus.

Kvarter 3065 har en areal på ca 3 910 m² och byggrätten är ca 1 100 vy-m². Kvarteret är avsett för småhus eller radhus och andra kopplade hus.

Kvarter 3066 har en areal på ca 9 347 m² och byggrätten är ca 2 804 vy-m². Kvarteret är avsett för småhus.

asuinpientalojen rakentamiseen.

Korttelin 3067 pinta-ala on noin 10652 m² ja rakennusoikeus noin 1 750 k-m². Kortteli on tarkoitettu asuinpientalojen rakentamiseen.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen laajuus on noin 12,84 ha. Asemakaavalla muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 13 805 kerrosneliötä.

5.1.2 Palvelut

Lähin päiväkotij sijaitsee noin 200 metrin päässä Oravakujan päässä.

Lähin suomenkielinen Leppätien koulu sijaitsee noin 200 metrin päässä suunnittelualueesta. Lähin ruotsinkielinen koulu Sibbo gymnasium sijaitsee noin kilometrin päässä suunnittelualueesta.

Linja-auto pysäkki sijaitsee suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä. Pysäkiltä kulkee linja 985 Keravan ja Nikkilän keskustan suuntaan.

Suunnitteilla olevalle Nikkilän rautatieasemalle on kaava-alueelta matkaa noin 1,5 km.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Korttelin rakentamista ohjataan kaavoituksen ja rakennusvalvonnan yhteistyössä siten, että uudet rakennukset sopivat ympäristöönsä kaavamääräysten mukaisesti.

Kvarter 3067 har en areal på ca 10 652 m² och byggrätten är ca 1 750 vy-m². Kvarteret är avsett för småhus.

5.1.1 Dimensionering

Planändringsområdet omfattar ca 12,84 ha. Genom detaljplanen uppkommer byggrätt på sammanlagt 13 805 kvadratmeter våningsyta.

5.1.2 Service

Det närmaste daghemmet finns på cirka 200 meters avstånd från ändan av Ekorrgränd.

Den närmaste finska skolan Leppätien koulu är på ett avstånd av cirka 200 meter från planeringsområdet. Den närmaste svenska skolan Sibbo gymnasium ligger ungefär en kilometer bort.

Det finns en busshållplats strax intill planeringsområdet. Från hållplatsen går linje 985 mot Kervo och Nickby centrum.

Till den nya järnvägsstationen i Nickby som är under planering är avståndet ca 1,5 km.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Byggandet av kvarteret styrs som ett samarbete mellan planläggningen och byggnadstillsynen så, att nya byggnader anpassas till omgivningen.

Määräyksissä on otettu kantaa hulevesien muuttumattomuuden puolesta kaavamuuosalueen ulkopuolella. Hulevesien muutokset pidetään kurissa hulevesisuunnitelman avulla ja pohjavesien pilaantuminen estetään. Kaavamääräykset ohjaavat hulevesisuunnitelman toteuttamista.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AOR-1 Erillispientalojen ja rivitalojen sekä muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

Kortteleissa asemakaavalla saa rakentaa korkeintaan kaksikerroksisia asuinrivitalorakennuksia, joiden rakennusoikeus saa olla yhteensä 5990 kerrosneliötä.

Korttelin pysäköinti on tarkoitus rakentaa korttelin sisälle, siihen varattuun paikkaansa. Kortteliin on rakennettava vähintään 1,5 autopaikkaa asuntoa kohden.

AO Erillispientalojen korttelialue.

Kortteleissa 3060, 3061, 3066 ja 3067 saa rakentaa korkeintaan kaksikerroksisia asuinpientalorakennuksia, joiden kerrosala saa olla yhteensä 7015 kerrosneliötä korttelia kohti.

LH-1 Huoltoaseman korttelialue. Kortteliin saa rakentaa ainoastaan tankkauspisteitä sekä pesulahalleja.

Kortteliin saa rakentaa kylmäaseman tankkauspisteitä sekä pesulahalleja. Korttelin rakennusoikeus on 800 k-m².

I bestämmelserna har man tagit ställning till att dagvattnet ska förbli oförändrat utanför planändringsområdet. Förändringar i dagvattnet hålls i schack med hjälp av en dagvattenplan. Vidare förhindras förorening av grundvattnet. Planbestämmelser styr genomförandet av dagvattenplanen.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

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

I kvarteren får man med stöd av detaljplanen bygga radhus i högst två våningar, vars sammanlagda byggrätt får uppgå till 5990 kvadratmeter våningsyta.

Det är tänkt att kvarterets parkering ska förläggas till den plats som reserverats för ändamålet inom kvarteret. I kvartersområdet ska minst 1,5 bilplatser byggas för varje bostad.

AO Kvartersområde för fristående småhus

I kvarteren 3060, 3061, 3066 och 3067 får man bygga radhus i högst två våningar, vars våningsyta får uppgå till 7015 kvadratmeter våningsyta per kvarter.

LH-1 Kvartersområde för servicestation. I kvarteret får man bara bygga tankningspunkter och tvätthallar.

I kvarteret får man bara bygga obemannade tankningspunkter samt tvätthallar. Byggrätten i kvarteret är 800 vy-m².

5.3.2 Muut alueet

Katualueet

Asemakaavassa katualueet on osoitettu reiluiksi antaen suunnitteluavaraa laadukkaitten katujen rakentamista varten.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset ovat vähäisiä.

Asemakaavatyön vaikutukset kohdistuvat suuremalti osin suunnittelualueeseen ja sen lähiympäristöön. Vaikutusalueen laajuus vaihtelee kuitenkin eri tekijöiden osalta varsin merkittävästi. Vaikutukset luonnonympäristöön ovat pääosin paikallisia rajoittuen suunnittelualueeseen ja aivan sen lähiympäristöön. Rakentaminen muuttaa myös alueen maisemaa, mutta rakentamisen sijoittuen olemassa olevan rakentamisen keskelle, ovat vaikutukset tältäkin osin paikallisia. Kaavaillut toiminnot lisäävät hieman Martinkyläntien ja Nikkiläntien liikenteen määrää sekä vaikuttavat alueen liikennevirtojen kanavointiin ja kulkuun. Vaikutukset liikenteeseen ovat kuitenkin vähäiset.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualueella sijaitsee myös paikallisesti arvokas kohde Råkulla. Kohde on alunperin ollut seurakunnan torppa, asuinrakennus 1800 luvulta. Vuoden 2006 inventointien mukaan hirsissä on merkintä

5.3.2 Övriga områden

Gatuområden

I detaljplanen är gatuområdena rejält tilltagna för att gatorna ska kunna planeras förstklassigt.

5.4 Planens konsekvenser

Detaljplanen har ringa samhällliga, sociala och kulturella konsekvenser.

Konsekvenserna av arbetet med detaljplanen berör till största delen planeringsområdet och dess näromgivning. Influensområdets omfattning varierar dock relativt mycket beroende på vilka faktorer som granskas. Konsekvenserna för naturmiljön är främst lokala och begränsas till planeringsområdet och dess omedelbara näromgivning med undantag för eventuella konsekvenser för vattendragen. Byggandet kommer att förändra landskapet men eftersom det förläggs mitt i ett område som redan har bebyggt är konsekvenserna även till denna del lokala. De planerade verksamheterna ökar något trafikmängden på Mårtensbyvägen och Nickbyvägen samt påverkar kanaliseringen av trafikströmmarna och hur de går i området. Konsekvenserna för trafiken är emellertid ringa.

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Inom planeringsområdet ligger också det lokalt värdefulla objektet Råkulla. Råkulla uppfördes på 1800-talet och var ursprungligen ett torp som tillhörde församlingen. Enligt inventeringen från 2006

1773. Rakennus on uusittu julkisivujen osalta. Rakennus on merkitty asemakaavassa suojeltavaksi rakennukseksi merkinnällä sr.

Suunnittelualueen etäosassa on pientalovaltaista rakennuskantaa.

Rakentaminen muuttaa hieman alueen maisemaa, mutta rakentamisen sijoituessa pääosin olemassa olevan rakentamisen kupeeseen, ovat vaikutukset varsin paikallisia.

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse Natura 2000 -alueita, valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteita, luonnonsuojelualueita, suojeltuja luontotyyppisiä tai luonnonmuistomerkkejä.

Luontoselvityksen mukaan suunnittelualueella ei ole lahojavuosammalle soveltuvaa elinympäristöä. Metsärinteen alueen lepakkoselvityksessä tehtiin havainnot pohjanlepakosta (9 kpl) ja viiksisipoista (9 kpl; ks. kuva 4). Havainnoista on poistettu selvät päällekkäisyydet. Kesäkuun käynnillä lepakkohavainnot tehtiin yhteensä kuusi, heinäkuussa seitsemän ja elokuussa viisi. Selvitysalueella ei todettu lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Havaintojen perusteella ei ole perusteltua rajata luokkien I tai II arvokkaita lepakkoalueita (vrt. SLTY 2012). Alla olevaan kuvaan rajattu metsäalue voidaan pienen laji- ja yksilömäärän vuoksi katsoa muuksi lepakoiden käyttämäksi alueeksi (luokka III). Selvitysalueella ei ole muille luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeille soveltuvia elinympäristöjä.

Pääosa selvitysalueen linnuista on Uudellamaalla

finns årtalet 1773 på en timmerstock. Byggnadens fasader har förnyats. I detaljplanen har byggnaden beteckningen sr; byggnad som ska skyddas.

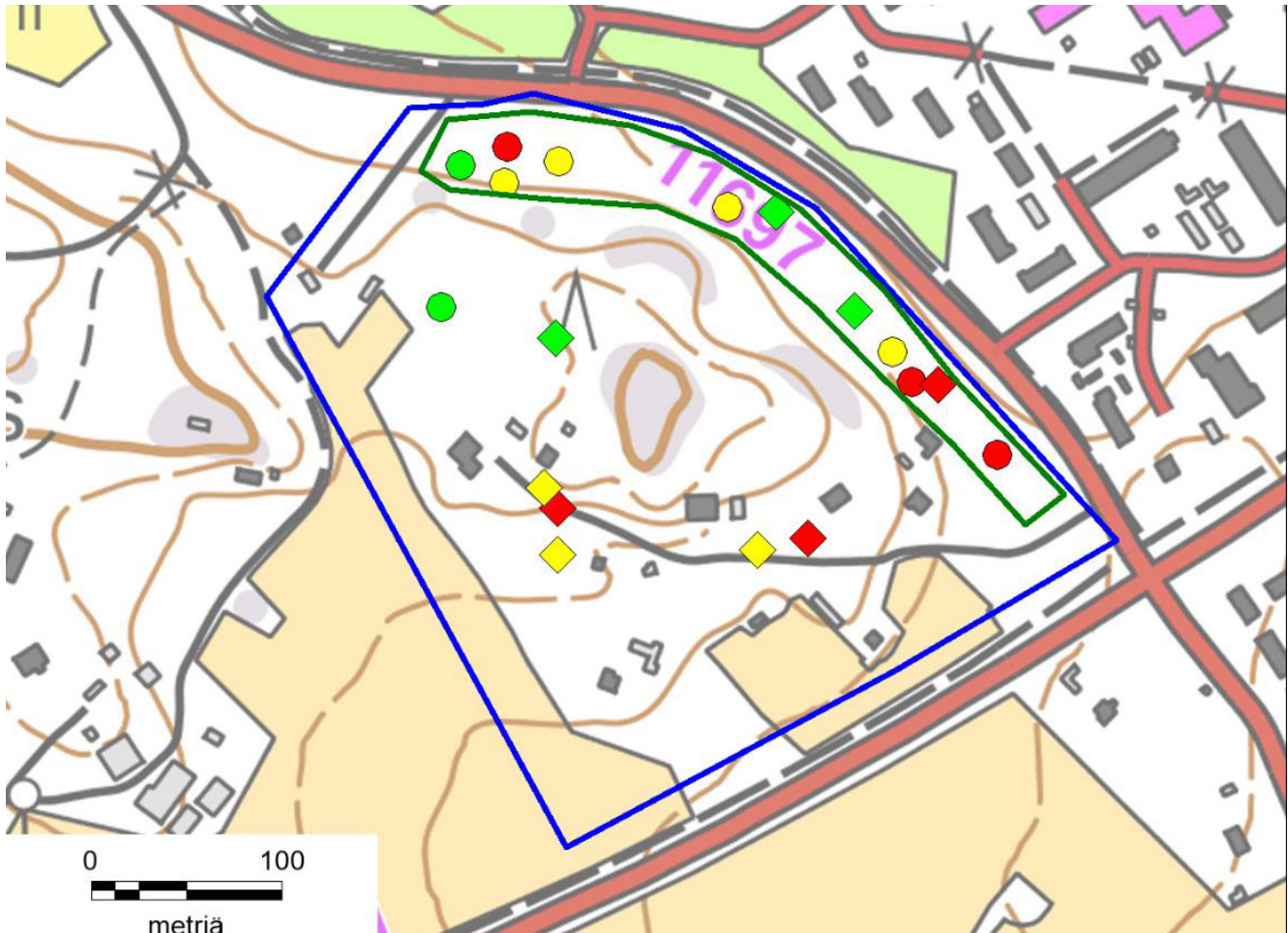
I planeringsområdets södra del finns ett småhusdominerat byggnadsbestånd

Byggandet kommer att något förändra landskapet men eftersom det i huvudsak förläggs intill det befintliga byggnadsbeståndet är konsekvenserna i hög utsträckning lokala.

5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

I planeringsområdet eller dess omedelbara närhet finns inga Natura 2000-områden, objekt som ingår i riksomfattande naturskyddsprogram, naturskyddsområden, skyddade naturtyper eller naturminnesmärken.

Enligt naturinventeringen finns det inom planeringsområdet inga livsmiljöer som lämpar sig för grön sköldmossa. I en utredning om fladdermöss i Skogsliden observerades nordisk fladdermus (9 st.) och mustaschfladdermus (9 st.; se bild 4). Uppenbara överlappningar har raderats från observationerna. På besöket i juni gjordes sex observationer av fladdermus, i juli sju och i augusti fem. I utredningsområdet konstaterades inga fortplantnings- eller rastplatser för fladdermöss. Utifrån observationerna är det inte befogat att avgränsa värdefulla fladdermusområden i klass I eller II (jfr SLTY 2012). Det avgränsade skogsområdet på bilden nedan kan med anledning av det låga antalet arter och individer betraktas som ett annat område som används av fladdermöss (klass III). I utredningsområdet finns inga livsmiljöer som lämpar sig för andra arter i bilaga IV(a) till habitatdirektivet.



Lepakkoselvityksessä tehdyt havainnot. Ympyrä = viikisiippalaji ja vinoneliö = pohjanle-pakko. Kesäkuun havainnot on merkitty punaisella, heinäkuun keltaisella ja elokuun havainnot vihreällä symbolilla. Luokan III lepakkoalue on rajattu tummanvihreällä viivalla.

yleisiä havu- ja sekametsien tai kulttuuriympäristöjen lajeja (ks. Solonen ym. 2010, Valkama ym. 2011). Ns. Punaisen kirjan (Hyvärinen ym. 2019) lajeja tavattiin kolme: harakka ja västäräkki, jotka on arvioitu Suomessa silmälläpidettäviksi (NT) sekä viherpeippo, joka on arvioitu taantumisen vuoksi Suomessa erittäin uhanalaiseksi (EN) lajiksi. Kaikki em. lajit ovat Etelä-Suomessa edelleen yleisiä kulttuuriympäristöjen lintuja. Niiden reviirien sijainti ilmenee alla olevasta kuvasta. Selvityksen tulosten perusteella ei katsottu perustelluksi rajata linnustollisesti arvokkaita kohteita.

Merparten av fåglarna i utredningsområdet är allmänna arter i nyländska barr- och blandskogar eller kulturmiljöer (se Solonen m.fl. 2010, Valkama m.fl. 2011). Tre rödlistade arter påträffades (Hyvärinen m.fl. 2019): skata och sädesärta, som i Finland har klassificerats som nära hotade arter (NT) samt grönfink, som på grund av nedgången i populationen har klassificerats som en starkt hotad (EN) art. Alla nämnda arter är allmänt förekommande fåglar i kulturmiljöerna i Södra Finland. Var deras revir är belägna framgår av bilden nedan. Inventeringen gav inte anledning att avgränsa objekt som är värdefulla för fågelbeståndet.

Alueen luontotyyppien ja kasvillisuuden perusteella



Huomionarvoisten lintulajien reviirien sijainti. Punainen ympyrä = harakka, keltainen ympyrä = västäräkki ja vihreä ympyrä = viherpeippo.

arvioitiin, ettei selvitysalueella todennäköisesti ole muita sellaisia kohteita tai elinympäristöjä, jotka olisivat huomionarvoisille eliölajeille tärkeitä. Selvityksen perusteella ei esitetä täydentäviä lajistointointeja.

Metsärinteen alueen luontoselvityksessä todettiin vain vähän sellaisia erityisiä luontoarvoja, jotka tulisi ottaa huomioon alueen asemakaavoituksessa. Alueen luontotyyppien ja kasvillisuuden perusteella arvioitiin, ettei selvitysalueella todennäköisesti ole muita sellaisia kohteita tai elinympäristöjä, jotka olisivat huomionarvoisille eliölajeille tärkeitä. Selvityksen perusteella ei esitetä täydentäviä lajistointointeja.

Metsärinteen asemakaavan vaikutukset luonnonym-

Utifrån naturtyperna och vegetationen bedömde man att det är osannolikt att det i utredningsområdet skulle förekomma andra sådana objekt eller livsmiljöer som är viktiga för de beaktansvärda arterna. På basis av inventeringen föreslås inga kompletterande artinventeringar.

I naturinventeringen av Skogslidens område konstaterades bara ett fåtal sådana särskilda naturvärden som bör tas i beaktande i detaljplaneringen. Utifrån naturtyperna och vegetationen bedömde man att det är osannolikt att det i utredningsområdet skulle förekomma andra sådana objekt eller livsmiljöer som är viktiga för de beaktansvärda arterna. På basis av inventeringen föreslås inga kompletterande artinventeringar.

Detaljplane för Skogsliden har ringa konsekvenser

päristöön ovat vähäisiä.

Maaperän rakenne ja pohjavesi

Maanpinnan korkeusasema nousee suunnittelualueen reunoilta suunnittelualueen keskialueelle, suurpiirteisesti korkeustasolta 27 metriä korkeustasoon 43 metriä.

Alueen rakentamisolosuhteet ovat erilaiset suunnittelualueen sisällä. Suunnittelualueelle on tehty rakennettavuusselvitys konsulttityönä. Rakennettavuus on jaettu kuuteen eri luokkaan, jossa 1. luokka on helposti rakennettavaa ja 6. luokka erittäin heikosti rakentamiseen soveltuvaa aluetta. Suunnittelualueen pinta-alasta suurin osa sijoittuu 2. ja 3. luokan kohdalle.

Osa suunnittelualueesta kuuluu myös yleiskaavassa 2025 merkittyyn vedenhankinnan kannalta tärkeään pohjavesialueeseen.

Hulevesien keräämiseen tarkoitettu viemärijärjestelmä öljyn- ja hiekanerotuskaivoineen pitävät hulevesien laadun lähes muuttumattomana. Hulevesien hallinnan avulla pohjavesiin ei ole hulevesien muutoksilla vaikutuksia. Hulevesien viivytystavuuden tarve on kaavamääräyksissä esitetty olevan yksi kuutio jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohden. Kaavamääräyksissä on vaatimus, jossa rakennuslupaa haettaessa täytyy esittää tarkka hulevesisuunnitelma. Hulevesisuunnitelmasa täytyy paikallisesti ratkaista hulevesien viivytys ja laatu. Hulevesijärjestelmä ei saa aiheuttaa haittaa pohjavesiin. Hulevedet virtaavat loppujen lopuksi Sipoonjokeen, joka on Natura 2000-aluetta. Kaavamääräykset vaativat, että asemakaava-alueen ulkopuolelle virtaavan hulevesien määrä ja laatu täytyy pysyä muuttumattomana. Hulevesien muutokset

för naturmiljön.

Jordmånens struktur och grundvattnet

Markytan reser sig från planeringsområdets utkanter till mitten, i stora drag från en höjd av 27 till 43 meter.

Bygghållandena varierar inom planeringsområdet. En bygghållandets utredning har gjorts som ett konsultarbete. Bygghållandena har indelats i sex olika klasser, där klass 1 avser ett område som är enkelt att bygga och klass 6 ett område som lämpar sig mycket dåligt för byggande. Största delen av planeringsområdets areal placerades i klasserna 2 och 3.

En del av planeringsområdet hör också till ett viktigt område för vattenförsörjningen, som anvisats i Generalplan för Sibbo 2025.

Ett avloppssystem med olje- och sandavskiljningsbrunnar håller kvaliteten på dagvattnet nästintill oförändrad. Med hjälp av dagvattenhanteringen har ändringar i dagvattnet inga konsekvenser för grundvattnet. Behovet av fördröjningsvolym för dagvatten har i en planbestämmelse fastställts som 1 kubikmeter för varje 1 000 kvadratmeter yta som inte släpper igenom vatten. Byggnadsytorna och parkeringsområdena i detaljplanen utgör ca 2 837 m², vilket ger en fördröjningsvolym på ca 28 m³. I planbestämmelserna ställs ett krav på att en detaljerade dagvattenplan ska läggas fram i samband med ansökan om bygglov. Den lokala lösningen för fördröjningen av dagvattnet och vattenkvaliteten ska framgå av dagvattenplanen. Dagvattensystemet får inte medföra olägenheter för grundvattnet. Dagvattnet rinner sist och slutligen ut längs diken i

pystytään siis hallitsemaan paikallisesti ja ne pysyvät muuttumattomina kaava-alueen ulkopuolella. Hulevesillä ei siten ole kuin paikallisia vaikutuksia, jotka pystytään hallitsemaan, eikä niillä ole vaikutuksia Natura 2000-alueeseen. Hulevesien vaikutukset ympäristöön ovat siis vähäiset ja paikalliset.

5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen

Asemakaavan toteuduttua Sipoon kuntaan muuttaa uusia veronmaksajia. Sipoon kunta saa myös myyntituloja tonteista, jotka on kaavoitettu kunnan omistamille maille. Uutta asutusta varten joudutaan rakentamaan uutta katua ja kuntatekniikkaa, joista tulee kustannuksia. Tulot ja kustannukset ovat samaa suuruusluokkaa kuin muualla Sipoossa.

Vaikutukset kuntatalouteen ovat kokonaisuudessaan vähäisiä.

5.4.4 Energia- ja ilmastovaikutukset

Suunnittelualueelle on varattu tilaa jalankulun ja pyöräilyn väylille sekä virkistysalueille laadittu ulkoilureitit, jotka kannustavat kävelyyn ja polkupyöräilyyn. Linja-autopysäkillä on myös sijoitettu jalankulun ja polkupyöräilyn reitti, joka kannustaa joukkoliikenteen käyttöön. Nikkilän tulevalle juna-asemalle on noin 1,5 kilometriä matkaa, joten joukkoliikenteen käytölle on kannustusta täkkläkin osin.

Sibbo å, som är ett Natura 2000-område på en dryg kilometers avstånd från planeringsområdet. I planbestämmelserna förutsätts att dagvatten som rinner ut från detaljplaneområdet ska hållas oförändrat beträffande kvantitet och kvalitet. Förändringar i dagvattnet ska således kunna hanteras lokalt så att det lämnar planområdet oförändrat. Således har dagvattnet bara lokala konsekvenser som kan kontrolleras, och inga konsekvenser för Natura 2000-området. Dagvattnets konsekvenser för miljön är därmed obetydliga och lokala.

5.4.3 Konsekvenser för kommunekonomin

När detaljplanen har genomförts flyttar nya skattebetalare till Sibbo kommun. Sibbo kommun får också inkomster från försäljningen av de tomter som har planlagts på kommunägd mark. För den nya bebyggelsen blir man tvungen att bygga nya gatuavsnitt och kommunalteknik, vilket innebär kostnader. Inkomsterna och kostnaderna är av samma storleksklass som i övriga Sibbo.

Konsekvenserna för kommunekonomin är på det hela taget ringa.

4.4 Konsekvenser för energi och klimat

I planeringsområdet reserveras utrymme för gång- och cykelstråk samt friluftsleder i rekreationsområdena. Dessa uppmuntrar till att promenera och cykla. Till busshållplatsen går också en gång- och cykelbana som lockar till att använda kollektivtrafiken. Avståndet till den framtida tågstationen i Nickby är ca 1,5 kilometer, vilket ytterligare främjar kollektivtrafiken.

Kestävät liikkumismuodot vähentävät energian kulutusta ja ilmastovaikutuksia verrattuna yksityisautoiluun.

Suunnittelualueen pohjoisosa on kokonaan uutta rakennusaluetta ja eteläosa täydennysrakentamisaluetta. Täydennysrakentamisella on vähemmän energia- ja ilmastovaikutuksia kuin täysin uudella rakentamisella, sillä täydennysrakentamisessa hyödynnetään tehokkaasti jo valmiiksi rakennettua infrastruktuuria.

Suunnittelualueelle täysin uusi rakennusalue sijaitsee kuitenkin valmiin infrastruktuurin välittömässä läheisyydessä, joten energia- ja ilmastovaikutukset ovat kokonaisuudessa vähäisiä.

5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavamuutoksen seurauksena Nikkilän väestö kasvaa. Keskustan kupeessa väestön kasvaminen elävöittää keskustaa ja lisää tarvetta yritysille ja muille palveluille.

Suunnittelualueelle toteutuu uusia asuntoja noin 60 kappaletta, eli asuntoja riittää noin 120 -150 asukkaalle. Uuden alueen rakentuminen lisää Nikkilän elinvoimaisuutta luomalla edellytyksiä palveluiden parantamiselle ja lisäämällä edellytyksiä palveluita tuottaville yritysille. Kaava-alueelle muuttavat lapsiperheet vaikuttaisivat alueen päiväkotij- ja koulupalvelujen järjestämiseen tai mitoitukseen. Ikääntyneiden ihmisten palvelut mitoitetaan myös asukkaiden mukaan.

Hällbara färdssätt minskar energiförbrukningen och klimatteffekterna jämfört med privatbilism.

Norra delen av planeringsområdet är ett helt nytt område som ska byggas och södra delen är ett område för kompletteringsbyggande. Kompletteringsbyggandet har mindre energi- och klimatkonsekvenser jämfört med helt nytt byggande eftersom befintlig infrastruktur kan användas effektivt vid kompletteringsbyggande.

Det helt nya byggnadsområdet inom planområdet är dock beläget i omedelbar närhet av färdig infrastruktur och därför är energi- och klimatkonsekvenserna på det hela taget obetydliga.

5.4.5 Sociala konsekvenser

Befolkningen i Nickby ökar till följd av detaljplaneändringen. Tillväxten ger liv åt centrum och ökar efterfrågan på företag och annan service.

I planeringsområdet byggs ca 60 nya bostäder, dvs. för ca 120–150 nya invånare. Det nya området stärker livskraften i Nickby i och med att det skapar förutsättningar för en bättre service och stärker betingelserna för de företag som ska producera servicen. Barnfamiljer som flyttar till planområdet påverkar ordnandet och dimensioneringen av daghems- och skoltjänsterna. Den service som riktar sig till äldre personer dimensioneras också efter invånarna.

5.4.6 Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan

Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan ovat vähäisiä ja paikallisia. Uudet rakennukset sopivat tyyliltään taajamakuvaan. Ympäristössä oleva nykyinen rakennuskanta on pientalovaltaista ja asemakaavan mukaan toteutuva rakennuskanta on pääosin myös pientalovaltaista. Martinkyläntien varressa oleva rakennuskanta asemakaavassa on rivitalovaltaista, kuten Martinkyläntien toisella puolellakin on nykytilanteessa. Asemakaavassa suunniteltu rakennuskanta sopii suunnittelualueelle. Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan ovat vähäisiä

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee runsasliikenteinen Nikkiläntie ja Martinläntie, jotka aiheuttavat ympäristöön meluhaittaa. Nikkiläntien nopeusrajoitus kaava-alueen kohdalla on 50 km/h ja Martinkyläntiessä myös 50 km/h. Asemakaavassa syntyvä rakennusmassa vaimentaa melutasoa alueella ja vähentää täten ympäristöhäiriöitä, jota alueella on ennen asemakaavaa. Asuminen täytyy pystyä toteuttamaan valtioneuvoston asetuksen 993/1992 mukaisilla melutasojen ohjeistoilla. Kaavaprosessin yhteydessä tullaan tilaamaan liikennemeluseelvitys konsulttityönä.

5.6 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty liitteessä. Kaavamerkinnot ja -määräykset noudattavat ympä-

5.4.6 Konsekvenser för landskapet och tätortsbilden

Konsekvenserna för landskapet och tätortsbilden är ringa och lokala. De nya byggnaderna passar stil-mässigt in i tätortsbilden. Det befintliga byggnadsbeståndet i omgivningen domineras av småhus och de byggnader som detaljplanen möjliggör är också till största delen småhus. Längs Mårtensbyvägen är byggnaderna främst radhus, liksom idag på andra sidan av vägen. Det byggnadsbestånd som anvisats i detaljplanen lämpar sig för området. Konsekvenserna för landskapet och tätortsbilden är obetydliga.

5.5 Störande faktorer i miljön

I planområdets omedelbara närhet löper de livligt trafikerade Nickbyvägen och Mårtensbyvägen, och båda medför bullerolägenheter. På Nickbyvägen är hastighetsbegränsningen vid planområdet 50 km/h och på Mårtensbyvägen likaså 50 km/h. Den byggnadsmassa som uppkommer genom planen dämpar bullernivån och minskar de störningar i miljön som funnits i området redan före detaljplanen. Bostäderna ska kunna genomföras enligt riktvärdena för bullernivåerna i statsrådets förordning 993/1992. I samband med planprocessen kommer man att beställa en utredning om trafikbullret som ett konsultarbete.

5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna presenteras i bilagan. Planbeteckningarna och -bestäm-



ristöministeriön antamia ohjeita.

5.7 Nimistö

Asemakaavalla muodostuu uutta katualuetta. Nimistötoimikunta käsittelee kaavahankkeen yhteydessä nimistöä.

melserna är förenliga med miljöministeriets anvisningar

5.7 Namnbestånd

Nytt gatuområde bildas i detaljplanen. Namnkommittén behandlar namnen i anslutning till planprojektet.

6 Asemakaavan toteutus Genomförande av detaljplanen



6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Kaavan toteuttaminen vaatii rakennusluvan hakemisen. Rakennuluvan hakeminen tapahtuu Sipoon rakennusvalvonnan kautta. Sipoon kunta toteuttaa asemakaavan kadut.

6.2 Toteutuksen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

6.1 Genomförande och tidspanering

Detaljplanen kan börja genomföras när planen vunnit laga kraft. Genomförandet förutsätter bygglov. Bygglov ska sökas via byggnadstillsynen i Sibbo kommun. Sibbo kommun bygger gatorna i detaljplanen.

6.2 Uppföljning av genomförandet

Sibbo kommun följer upp genomförandet i området genom tillbörligt lovförfarande.



SIPOO
SIBBO