


# N51 Kunnantalonmäen asemakaavamuutos

## N51 Detaljplaneändring för Kommunalhusbacken

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

19.10.2023, päivitetty / uppdaterad 5.6.2024

Asia / Ärende 973/2023



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

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



## Suunnittelualue

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Nikkilän keskustassa, Lukkarintien, Nikkiläntien ja Svärdfältintien välissä. Alue käsittää voimassa olevan asemakaavan mukaiset korttelit 11018–11021, 11025, 11031 ja 11033 sekä katu- ja puistoalueita. Muutosalueen pinta-ala on noin 12 ha.

## Planeringsområde

Detaljplanens ändringsområde ligger mellan Klockarvägen, Nickbyvägen och Svärdfältsvägen i centrum av Nickby. Området omfattar kvarteren 11018–11021, 11025, 11031 och 11033, samt gatu- och parkområden i den gällande detaljplanen. Ändringsområdet omfattar ca 12 ha.



Kaavamuutosalueen sijainti opaskartalla.  
Planändringsområdets läge på adresskartan.

## Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualuen länsiosassa sijaitsee rivitalotontti, joista toinen rakennuksista on palanut ja purettu, liikuntatoimen monitoimihalli / väestönsuoja, seniorikeskus, Sipoon opiston Vähvult-tila, entinen paloasema ja puistoalueita. Alueen itäosassa sijaitsee Nikkilän sosiaali- ja terveystasema, kulttuuritalo Lilla Villan ja omakotitontteja. Etelässä on Nikkilän pääkatu Nikkiläntie ja lännessä tulevaisuudessa koojakaduksi suunniteltu Lukkarintie, joka tulevaisuudessa johtaa suunnitellulle juna-asemalle.

Alueen luoteispuolella sijaitsee Lukkarin koulu ja jalkapallohalli. Niiden läheisyyteen on lisäksi suunniteltu uimahallia. Alueen eteläpuolella sijaitsevat mm. koulukeskus Nikkilän Sydän ja Nikkilän kirjasto.

Voimassa olevassa yleiskaavassa ja maakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoiminnoille. Nikkilän kaavaruongossa alue on osoitettu yleisille

## Utgångspunkter för planeringen

I den västra delen av planeringsområdet finns en radhustomt där en byggnad har brunnit ner och rivits, idrottstjänsternas idrottshall/skyddsrum, ett seniorcenter, Sibbo instituts Vähvult-utrymme, f.d. brandstationen samt parkområden. I områdets östra del finns Nickby social- och hälsovårdscentral, kulturcentret Lilla Villan och egnahemstomter. I söder ligger Nickbyvägen, huvudgatan i Nickby, och i väster ligger Klockarvägen, som planeras bli en matargata som i framtiden ska leda till den planerade tågstationen.

Nordväst om området ligger Lukkarin koulu och en fotbollshall. En simhall planeras också i närheten. Söder om området ligger skolcentret Nickby Hjärta och Nickby bibliotek.

I den gällande generalplanen och landskapsplanen är området avsett för centrumfunktioner. I planstommen för Nickby är området avsett för offentliga byggnader, nya flervå-

rakennuksille, uusille kerrostaloille ja tiivistettäväksi.

## Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet

Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2023–2025.

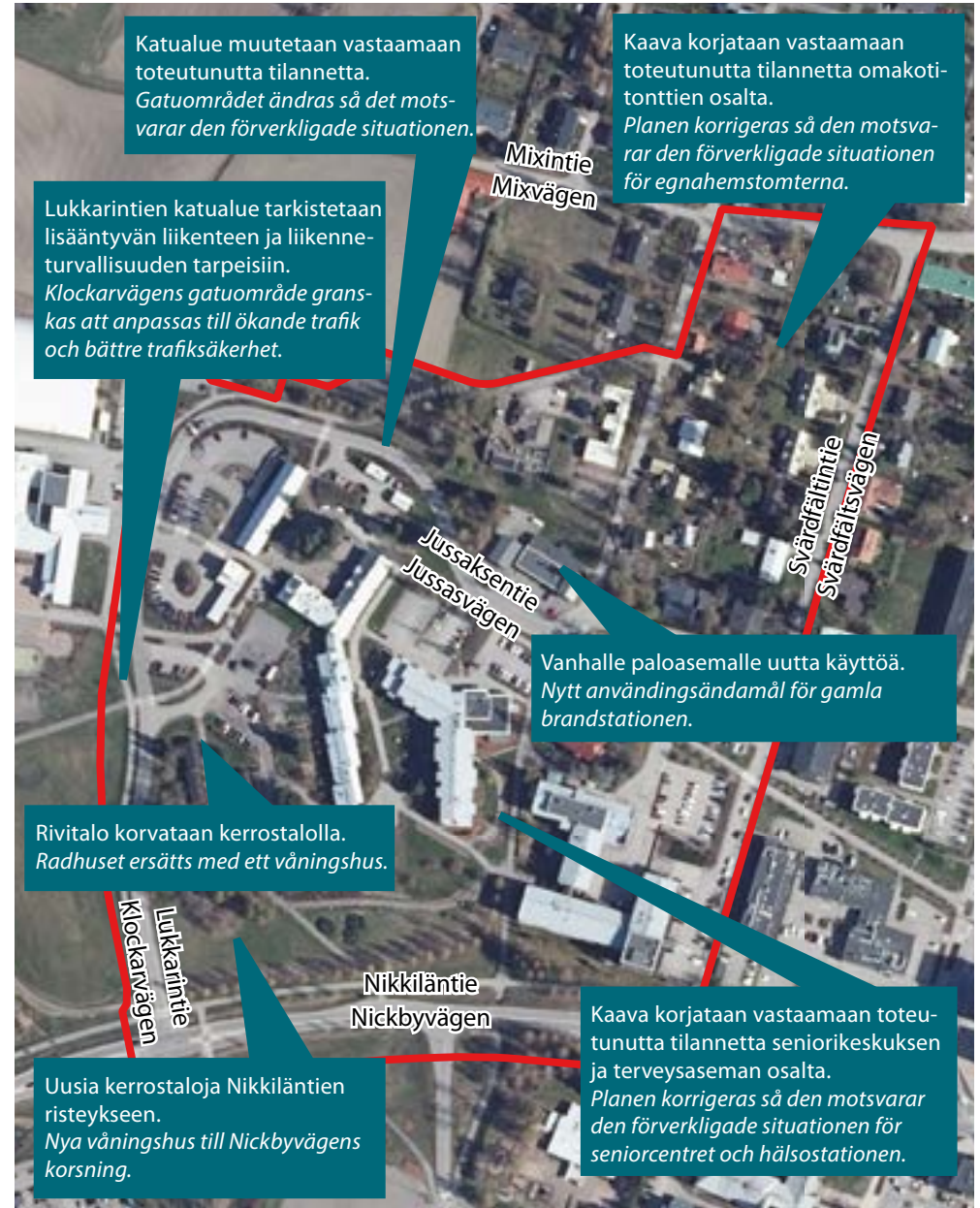
Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa uusien asuinrakennusten rakentamista Nikkilään, sekä tarkistaa alueen liikennejärjestelyt. Nykyisellä rivitalotontilla, jossa yksi rivitaloista on palanut ja purettu, nykyinen rakennuskanta korvataan kerrostalolla. Myös Nikkiläntien risteykseen suunnitellaan uusia kerrostaloja. Lukkarintien katualuetta tarkistetaan laadittavan kunnallisteknisen yleisuunnitelman perusteella kasvavan liikenteen tarpeisiin ja liikenneturvallisuuden varmistamiseksi. Samalla asemakaavassa korjataan seniorikeskuksen, terveysaseman, omakotitonttien ja Jussaksentien kaavamerkinnet vastaamaan toteutunutta tilannetta. Entiselle paloasemalle tutkitaan uutta käyttöä.

ningshus och förtätning.

## Detaljplanens syfte och mål

Planeringsarbetet ingår i kommunens planläggningsprogram 2023–2025.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggandet av nya bostadshus i Nickby och att se över trafikarrangemangen i området. På den befintliga radhustomten, där ett av radhusen har brunnit ner och rivits, kommer det befintliga byggnadsbeståndet att ersättas av ett våningshus. Nya våningshus planeras också i korsningen vid Nickbyvägen. Gatuområdet på Klockarvägen kommer att revideras på grundval av en kommunal teknisk översiktsplan för att tillgodose behoven hos den växande trafiken och för att säkerställa trafiksäkerheten. Samtidigt korrigeras planbeteckningarna för seniorcentret, hälsocentralen, egnahemstomterna och Jussasvägen så att de motsvarar den förverkligade situationen. En ny användning för den f.d. brandstationen kommer att undersökas.



Kaavan alustavat tavoitteet.  
Planens preliminära mål.

## Kaavan vaikutusten arviointi

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

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

## Planens konsekvensbedömning

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

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

## Selvitykset

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

- Nikkilän rakennusperintöselvitys (Livady Oy, 2020)
- Nikkilän maisemahistoriallinen selvitys (WSP, 2020)
- Nikkilän viheralueverkostosuunnitelma (WSP 2020)
- Nikkilän Kerava-Sköldvik radanaliitus, yleissuunnitelman laatiminen (Sweco 2021)
- Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys (WSP 2021)
- Nikkilän liikenneverkkoselvitys (Ramboll 2022)

Kaavatyön yhteydessä on tehty tai tuliaan tekemään ainakin seuraavat erilliselvitykset:

- Lukkarintien kunnallistekninen yleissuunnitelma

## Utredningar

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

- Nikkilän rakennusperintöselvitys (Livady Oy, 2020)
- Nikkilän maisemahistoriallinen selvitys (WSP, 2020)
- Nikkilän viheralueverkostosuunnitelma (WSP 2020)
- Nikkilän Kerava-Sköldvik radanaliitus, yleissuunnitelman laatiminen (Sweco 2021)
- Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys (WSP 2021)
- Nikkilän liikenneverkkoselvitys (Ramboll 2022)

Åtminstone följande separata utredningar kommer att göras i samband med planarbetet:

- Kommunalteknisk översiktsplan över Klockarvägen



## Osalliset

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

Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

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

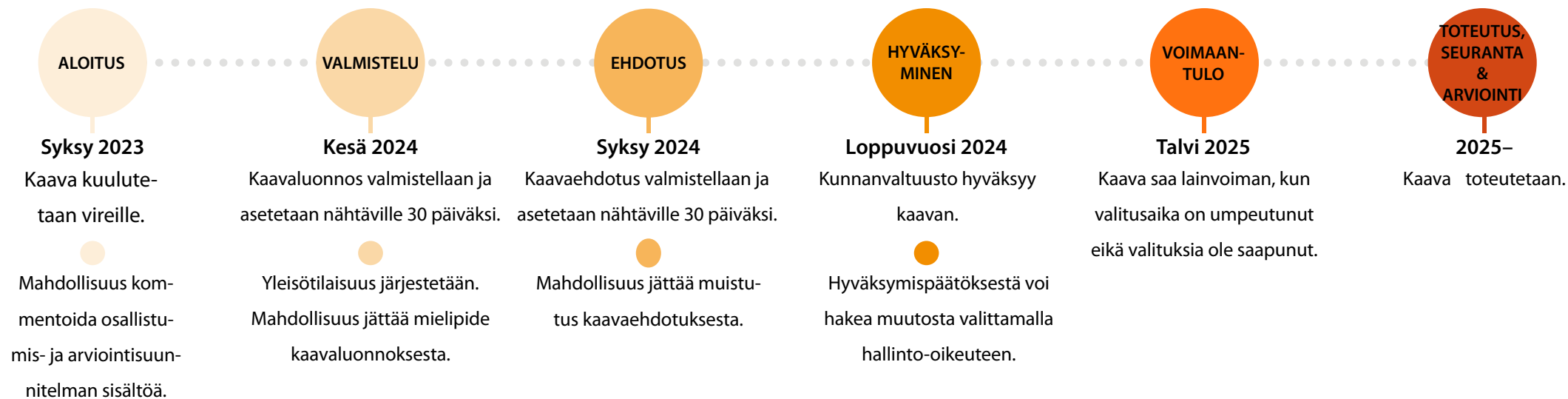
## Intressenter

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

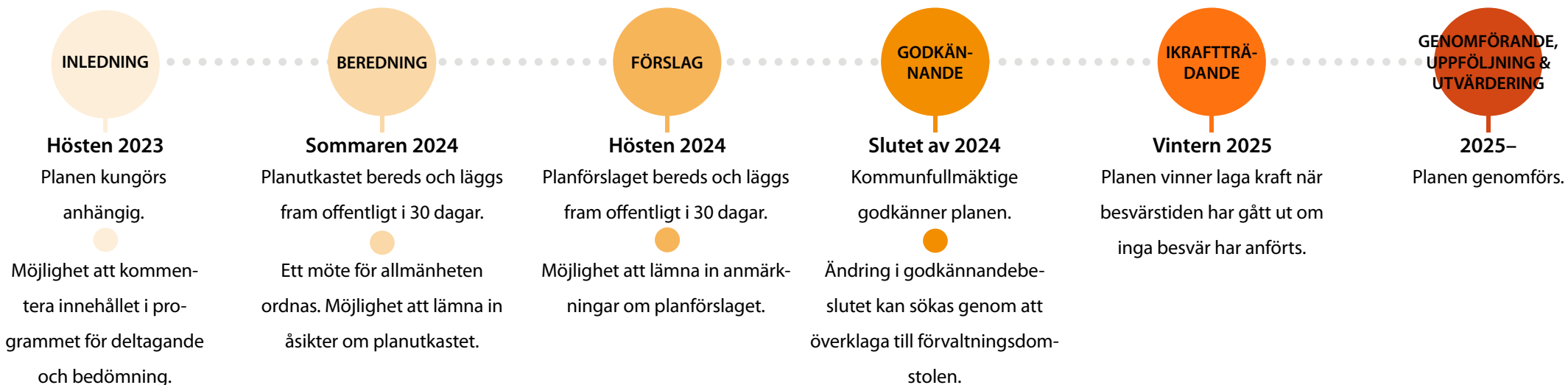
Centrala intressenter i detaljplanearbetet är:

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

## Alustava aikataulu



## Preliminär tidtabell



## Kaavan merkittävyys

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

## Tiedottaminen

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

## Kuulutukset

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

## Planens relevans

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

## Information

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

## Kungörelser

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

## Yhteyshenkilöt / Förfrågningar

---

Lisätietoja asemakaavatyöstä antaa /  
Tilläggsuppgifter om detaljplanearbetet ges av:

Dennis Söderholm

Kaavoitusarkkitehti / Planläggningsarkitekt

040 141 7043

etunimi.sukunimi@sipoo.fi / fornamn.efternamn@sipoo.fi

Postiosoite / Postadress:

Sipoon kunta, Yhdyskunnan ja ympäristön toimiala

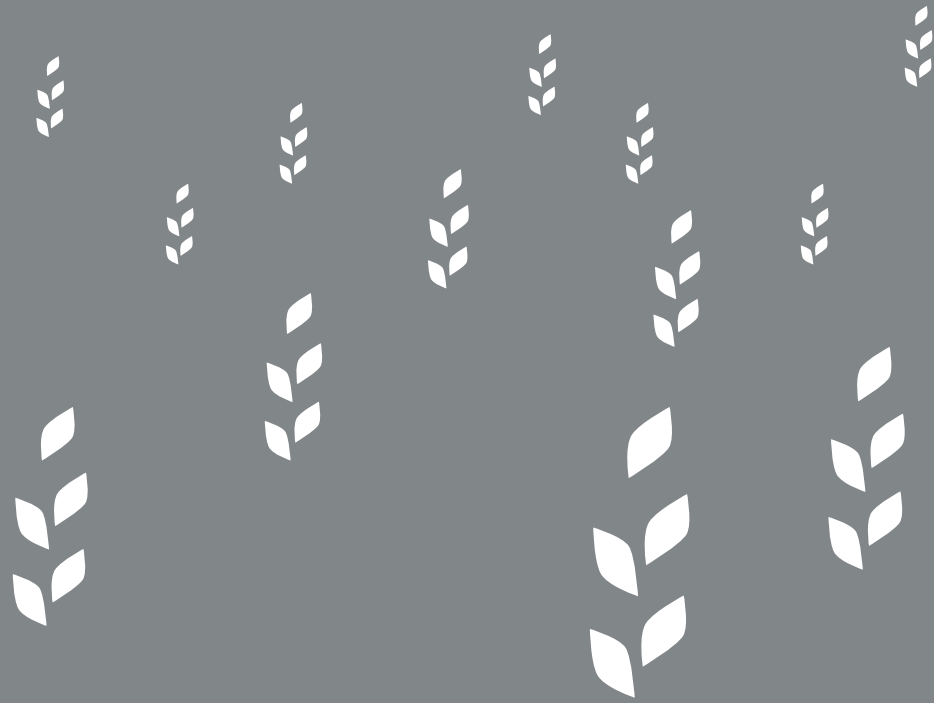
PL 7

04131 SIPOO

Sibbo kommun, Sektorn för samhälle och miljö

PB 7

04131 SIBBO



SIPOO  
SIBBO