



**N  
63**

# Kirkonkylän hautausmaan asemakaavan muutos Detaljplaneändring för Kyrkoby begravnin- gsplats

Asemakaavan selostus, ehdotus  
Detaljplanebeskrivning, förslag

Maankäyttöjaosto  
Markanvändningssektionen  
5.6.2024

ASIA / ÄRENDE 383/2024



Asemakaavan muutosalue sijaitsee Sipoon kirkonkylässä Nikkilän taajamassa.

Asemakaavamuutos koskee asemakaavakortteleita 12024, 12025 ja 12035 sekä hautausmaa-, puisto- ja lähivirkistysalueita, maisemallisesti arvokasta peltoaluetta, sekä vesi-, pysäköinti- ja katualueita.

Kaavamuutoksessa hautausmaa-alue laajenee koilliseen, kaakkoon ja lounaaseen. Ison Kylätien varteen jätetään puistomainen maakaistale maisemapellosi. Samalla tarkistetaan korttelin 12035 rajausta. Sibbo gymnasiumin tontin osalta tehdään tekninen kaavamuutos, joka korjaa asema-kaavan vastaamaan toteutunutta tilannetta.

Ison Kylätien katualueen rajausta tarkistetaan siten, että toteutunut jalankulun ja pyöräilyn väylä sijoittuu katualueelle. Brobörentien katualueen rajausta tarkistetaan kadun itäpuolelta siten, että kadun varteen voidaan toteuttaa uusi jalankulun ja pyöräilyn yhteys Nikkiläntien ja Öllytien välille.

Asemakaavan muutosalueen kokonaispinta-alue on noin 17 hehtaaria.

Kaavamuutos katsotaan vaikutuksiltaan merkittäväksi ja sen hyväksyy kunnanvaltuusto. Kaava valmistellaan suoraan ehdotukseksi.

Tämä selostus liittyy 5.6.2024 päivättyyn asemakaavakarttaan (1:1000).

Planändringsområdet ligger i Sibbo kyrkoby i Nickby.

Detaljplaneändringen berör de detaljplanerade kvarteren 12024, 12025 och 12035 samt begravningsplats-, park- och närreklamationsområden, ett landskapsmässigt värdefullt åkerområde samt vatten-, parkerings- och gatuområden.

Genom planändringen utvidgas området för begravningsplatsen mot nordost, sydost och sydväst. En parklik remsa blir kvar som en landskapsåker längs Stora Byvägen. På samma gång justeras gränsen för kvarter 12035. Angående Sibbo gymnasiums tomt görs en teknisk ändring av detaljplanen, vilket korrigerar detaljplanen för att motsvara den förverkliga situationen.

Gränsen för gatuområdet vid Stora Byvägen justeras så att den anlagda gång- och cykelvägen blir inom gatuområdet. Gränsen för gatuområdet vid Brobölevägen justeras på östra sidan av gatan så att en ny gång- och cykelväg kan byggas mellan Nickbyvägen och Öljevägen.

Området för detaljplaneändringen omfattar totalt ca 17 hektar.

Planändringen betraktas som ett planarbete med betydande verkningar och godkänns av kommunfullmäktige. Planen bereds direkt som ett planförslag.

Beskrivningen gäller den 5.6.2024 daterade detaljplanekartan (1:1000).

## Kaavan laatija

Jaakko Heikkilä ,kaavoittaja  
Sipoon kunta  
Yhdyskunnan ja ympäristön toimiala  
PL 7, 04131 SIPOO

puh. 040 195 4915

## Kaavoituskonsultti

FCG Arkkitehdit/FCG Finnish Consulting Group Oy  
Risto Ala-aho, projektiarkkitehti, 044 704 6204  
Arja Sippola, kaupunkikehitysjohtaja, 044 748 0315  
etunimi.sukunimi@fcg.fi

## Planens beredare

Jaakko Heikkilä, planläggare  
Sibbo kommun  
Sektorn för samhälle och miljö  
PB 7, 04131 SIBBO

tel. 040 195 4915

## Planläggningskonsult

FCG Arkitekter/FCG Finnish Consulting Group Ab  
Risto Ala-aho, projektarkitekt, 044 704 6204  
Arja Sippola, stadsutvecklingsdirektör 044 748 0315  
fornamn.efternamn@fcg.fi

# Asemakaavatyypien 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 tehdä OAS:ia nähtäville, vaan kuulutetaan viireille 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 oikeusvaikutteisen 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  
383/2023

### ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella 25.4.2024
- Program för deltagande och bedömning utarbetats
- Anhängiggörandet av planen kungörs 25.4.2024

### EHDOTUSVAIHE - FÖRSLAGSSKEDET

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

### VASTINEET LAUSUNTOIHIN JA MUISTUTUKSIIN - BEMÖTANDEN TILL UTLÅTANDEN OCH ANMÄRKNINGAR

- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen

### KAAVAN HYVÄKSYMINEN - GODKÄNNANDE AV PLANEN

- Valtuusto hyväksyy kaavan
- Fullmäktige godkänner planen

### OSALLISTUMINEN - DELTAGANDET

Kaavan laatimisesta tai muuttamisesta voi tehdä aloitteen kunnanhallitukselle.

Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan laatijalle.

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

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

Mahdollisuus 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



Kuva/Bild: FCG Oy

## 1.1 Tunnistetiedot

**Kunta:** Sipoo

**Kunnan osa:** Nikkilä

**Kiinteistöt:** 753-416-12-2, 753-416-12-148, 753-416-12-151, 753-416-16-20, 753-416-18-2, 753-416-18-3, 753-416-25-12, 753-416-33-44, 753-416-35-227, 753-416-63-5 ja 753-895-2-14.

**Kaavan nimi:** Kirkonkylän hautausmaan asema-kaavan muutos

**Kaavanumero:** N63

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Nikkilässä Sipoon historiallisen pitäjänkeskuksen maisemassa. Kaavamuutosalue käsittää Kirkonkylän nykyisen hautausmaan sekä siihen suunnitellut laajennusalueet. Asemakaavan muutosalueen kokonaispinta-alue on noin 17 hehtaaria.

## 1.1 Identifikationsuppgifter

**Kommun:** Sibbo

**Kommundel:** Nickby

**Fastigheter:** 753-416-12-2, 753-416-12-148, 753-416-12-151, 753-416-16-20, 753-416-18-2, 753-416-18-3, 753-416-25-12, 753-416-33-44, 753-416-35-227, 753-416-63-5 och 753-895-2-14.

**Planens namn:** Detaljplaneändring för Kyrkobys begravningsplats

**Plannummer:** N63

## 1.2 Planområdets läge

Planändringsområdet ligger i Nickby, i det historiska landskapet i Sibbo sockencentrum. Området för planändringen omfattar Kyrkbyns nuvarande begravningsplats och dess planerade utvidgningsområden. Området för detaljplaneändringen har en total yta på cirka 17 hektar.

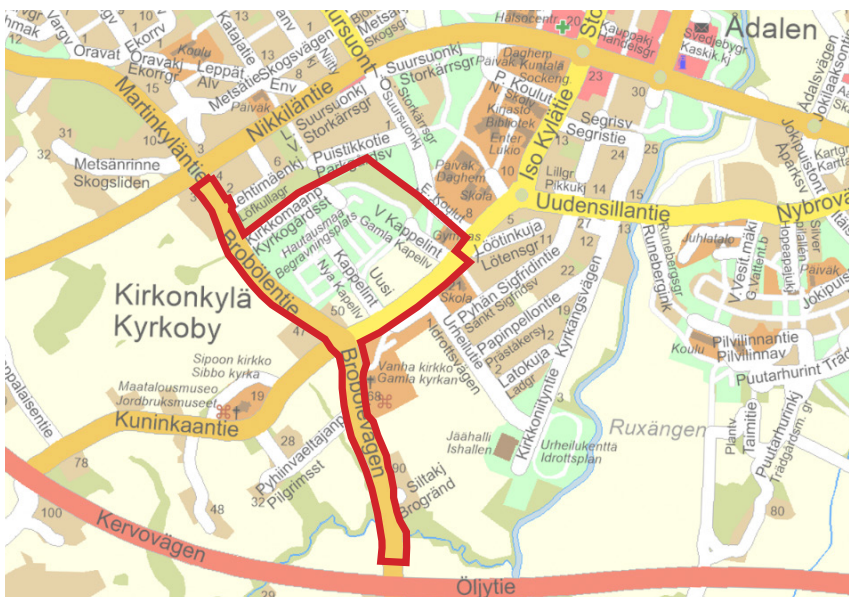
### 1.3 Asemakaavan tarkoitus

Suunnittelualueen asemakaava on vanhentunut ja sen tarkistuksen yhteydessä on tullut tarve tarkastella hautausmaan laajennusmahdollisuuksia tulevaisuuden tarpeet huomioon ottaen. Alustavasti on arvioitu, että arkkuhautausstarve tulee säilymään kutakuinkin nykyisellään, mutta urnahautaus tulee lisääntymään ja sen rinnalla myös uudemmat hautaustavat, kuten sirottelu.

Kaavatyön tarkoituksena on laatia asemakaavamuutos, joka mahdollistaa hautausmaa-alueen laajenemisen vastaamaan alueen kehittämistarpeita. Kaavamutoksen yhteydessä tarkastellaan hautausmaa-alueen rakennusoikeutta siten, että se mahdollistaa uuden huoltorakennuksen rakentamisen.

Brobörentien katualueen leventämisellä varaudutaan uuden jalankulun ja pyöräilyn yhteyden rakentamiseen Brobörentien varteen.

Sibbo gymnasiumin tontin osalta tehdään tekninen kaavamuutos, joka korjaa asemakaavan vastaamaan toteutunutta tilannetta.



Suunnittelualue Sipoon opaskartalla. Planeringsområdet på Sibbo guidekarta.

### 1.3 Detaljplanens syfte

Detaljplanen för planeringsområdet är föråldrad och i samband med revideringen av den har det uppstått ett behov att undersöka möjligheterna att utvidga begravningsplatsen med beaktande av framtida behov. Preliminärt har det bedömts att behovet av kistbegravning kommer att förbli ungefär oförändrat, men urnbegravning kommer att öka tillsammans med nyare begravningsätt, såsom spridning av aska.

Avsikten med planarbetet är att utarbeta en detaljplaneändring som möjliggör utvidgning av området för begravningsplatsen så att den motsvarar områdets utvecklingsbehov. I samband med ändringen av detaljplanen kommer byggrätten för begravningsplatsområdet att granskas så att det möjliggör byggande av en ny servicebyggnad.

Genom att bredda Brobölevägens gatuområde förbereds byggandet av en ny gång- och cykelförbindelse längs Brobölevägen.

Med avseende på tomten för Sibbo gymnasium görs en teknisk ändring av planen, som korrigerar detaljplanen för att motsvara den realiserade situationen.



# 1.4 Sisällysluettelo

<b>1.</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>6</b>
1.1	Tunnistetiedot	6
1.2	Kaava-alueen sijainti	6
1.3	Asemakaavan tarkoitus	7
1.4	Sisällysluettelo	8
1.5	Liitteet	9
1.6	Luettelo kaavaa koskevista muista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	12
<b>2.</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>13</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	13
2.2	Asemakaava	14
<b>3.</b>	<b>SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>15</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	15
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	15
3.1.2	Luonnonympäristö	16
3.1.3	Rakennettu ympäristö	18
3.1.4	Maanomistus	22
3.2	Suunnittelutilanne	23
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	23
3.2.2	Maakuntakaava	24
3.2.3	Sipoon yleiskaava 2025	27
3.2.4	Nikkilän kaavarunko	28
3.2.4	Planstomme för Nickby	28
3.2.5	Asemakaava	29
3.2.6	Rakennusjärjestys	31
3.2.7	Pohjakartta	31
3.2.8	Rakennuskiellot	31
3.2.9	Suojelupäätökset	31
<b>4.</b>	<b>ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>33</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	33
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	34
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	34
4.3.1	Osalliset	34
4.3.2	Vireilletulo	34
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	35
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	36
4.4	Asemakaavan tavoitteet	36
4.4.1	Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset	36
4.4.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	37

<b>5.</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>39</b>
5.1	Kaavan rakenne	39
5.1.1	Mitoitus	40
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	41
5.3	Aluevaraukset	42
5.3.1	Korttelialueet	42
5.3.2	Muut alueet	43
5.4	Kaavan vaikutukset	45
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	46
5.4.2	Vaikutukset luonnonympäristöön	48
5.4.3	Muut vaikutukset	48
5.5	Ympäristön häiriötekijät	49
5.6	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	49
5.7	Nimistö	49
<b>6.</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>50</b>
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	50
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	50
6.3	Toteutuksen seuranta	51

## 1.5 Liitteet

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2. Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset

Liite 3. Hautausmaan viitesuunnitelma, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2.6.2023

Liite 4. Muistio Valon kappelin katselmuksesta 22.3.2024

Liite 5. Asemakaavan seurantalomake

## 1.4 Innehållsförteckning

<b>1.</b>	<b>BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER</b>	<b>6</b>
1.1	Identifikationsuppgifter	6
1.2	Planområdets läge	6
1.3	Detaljplanens syfte	7
1.4	Innehållsförteckning	10
1.5	Bilagor	11
1.6	Förteckning över andra handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen	12
<b>2.</b>	<b>SAMMANDRAG</b>	<b>13</b>
2.1	Olika skeden i planprocessen	13
2.2	Detaljplanen	14
<b>3.</b>	<b>UTGÅNGSPUNKTER</b>	<b>15</b>
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	15
3.1.1	En allmän beskrivning av området	15
3.1.2	Naturmiljön	16
3.1.3	Den byggda miljön	18
3.1.4	Markägoförhållanden	22
3.2	Planeringssituationen	23
3.2.1	Riksomfattande mål för områdesanvändningen	23
3.2.2	Landskapsplan	24
3.2.3	Generalplan för Sibbo 2025	27
3.2.5	Detaljplan	30
3.2.6	Byggnadsordning	31
3.2.7	Baskarta	32
3.2.8	Byggförbud	32
3.2.9	Skyddsbeslut	32
<b>4.</b>	<b>OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN</b>	<b>33</b>
4.1	Behovet av detaljplanering	33
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller den	34
4.3	Deltagande och samarbete	34
4.3.1	Intressenter	34
4.3.2	Anhängiggörande	34
4.3.3	Deltagande och växelverkan	35
4.3.4	Myndighetssamarbete	36
4.4	Mål för detaljplanen	36
4.4.1	Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen	36
4.4.2	Mål enligt utgångsmaterialet	37



<b>5.</b>	<b>REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN</b>	<b>39</b>
5.1	Planens struktur	39
5.1.1	Dimensionering	40
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	41
5.3	Områdesreserveringar	42
5.3.1	Kvartersområden	42
5.3.2	Övriga områden	42
5.4	Planens konsekvenser	44
5.4.1	Konsekvenser för den byggda miljön	45
5.4.2	Konsekvenser för naturmiljön	47
5.4.3	Övriga konsekvenser	47
5.5	Störande faktorer i miljön	48
5.6	Planbeteckningar och planbestämmelser	48
5.7	Namn	48
<b>6.</b>	<b>GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN</b>	<b>49</b>
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	49
6.2	Genomförande och tidsplanering	49
6.3	Uppföljning av genomförandet	50

## 1.5 Bilagor

Bilaga 1.	Program för deltagande och bedömning
Bilaga 2.	Plankarta, planbeteckningar och -bestämmelser
Bilaga 3.	Referensplan för begravningsplatsen, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2.6.2023
Bilaga 4.	Promemoria från inspektionen av Ljusets kapell 22.3.2024
Bilaga 5.	Blankett för uppföljning av detaljplanen

## 1.6 Luettelo kaavaa koskevista muista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

Kaavan laadinnan ja vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään muun muassa seuraavia aikaisempien alueen kaavatyön yhteydessä laadittuja selvityksiä ja suunnitelmia:

- Nikkilän kaavarunkoaineisto, 2022.
- Nikkilän rakennusperintöselvitys. Livady Oy, 2020.
- Nikkilän maisema-analyysi ja maisemahistoriallinen selvitys. WSP, 2020.
- Nikkilän viheralueverkostosuunnitelma. WSP, 2020.

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

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

- Material av Planstomme för Nickby, 2022.
- Nikkilän rakennusperintöselvitys. Livady Oy, 2020.
- Nikkilän maisema-analyysi ja maisemahistoriallinen selvitys. WSP, 2020.
- Nikkilän viheralueverkostosuunnitelma. WSP, 2020.



Kuva/Bild: FCG Oy

## 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutos on käynnistynyt Sipoon seurakuntayhtymän aloitteesta. Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 25.4.2024.

Asemakaavan muutoksesta on laadittu suoraan kaavaehdotus vireilletulon yhteydessä asetettujen tavoitteiden pohjalta.

## 2.1 Olika skeden i planprocessen

Detaljplaneändringen har inletts på initiativ av Sibbo kyrkliga samfällighet. Planarbetet annonserades och anhängiggjordes och planens deltagande- och bedömningsplan framlades till påseende den 25.4.2024.

Utifrån de mål som ställts i samband med anhängiggörandet har detaljplaneändringen utarbetats direkt som ett planförslag.



## 2.2 Asemakaava

Kirkonkylän hautausmaan asemakaavan muutos mahdollistaa Sipoon Nikkilässä sijaitsevan olevan hautausmaan toiminnan kehittämisen. Suunnittelalueen asemakaava on vanhentunut ja sen tarkistuksen yhteydessä on tullut tarve tarkastella hautausmaan laajennusmahdollisuuksia tulevaisuuden tarpeet huomioon ottaen. Hautausmaa-aluetta laajennetaan nykyisestä noin 6,2 hehtaarista 10,7 hehtaariin. Hautausmaan huolto- ja varastorakennuksia varten osoitetaan rakennusoikeutta 1200 k-m<sup>2</sup>. YK- ja AO-kortteleiden rakennusoikeuteen ei esitetä muutoksia.

Sibbo gymnasiumin tontin osalta tehdään tekninen kaavamuuotos, joka korjaa asemakaavan vastaamaan toteutunutta tilannetta. Tontille osoitetaan rakennusoikeutta 4500 k-m<sup>2</sup>.

Hautausmaan ja Ison Kylätien sekä Brobörentien väliset alueet osoitetaan maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi.

Asemakaavan muutoksessa tarkistetaan katualueen rajauksia Ison Kylätien ja Brobörentien osalta. Ison Kylätien katualuetta laajennetaan siten, että sen varressa oleva jalankulun ja pyöräilyn väylä osoitetaan katualueeksi. Brobörentien katualuetta laajennetaan itäreunasta, rakennettavan jalankulun ja pyöräilyn yhteyden tilantarpeita varten.

## 2.2 Detaljplanen

Ändringen av detaljplanen för Kyrkoby begravningsplats gör det möjligt att utveckla verksamheten vid begravningsplatsen, som ligger i Nickby. Den gällande detaljplanen i planeringsområdet är föråldrad och det har blivit aktuellt att granska möjligheterna att utvidga begravningsplatsen med tanke på framtida behov. Området vid begravningsplatsen utvidgas från nuvarande ca 6,2 hektar till 10,7 hektar. För service- och lagerbyggnader i anslutning till begravningsplatsen anvisas 1 200 vy-m<sup>2</sup> i byggrätt. För byggrätten i YK- och AO-kvarteren föreslås inga ändringar.

Angående Sibbo gymnasiums tomt görs en teknisk ändring av detaljplanen, vilket korrigerar detaljplanen för att motsvara den förverkliga situationen. Tomten tilldelas en byggnadsrätt på 4500 vy-m<sup>2</sup>.

Områdena mellan begravningsplatsen, Stora Byvägen och Brobölevägen anvisas som ett landskapsmässigt värdefullt åkerområde.

Vid detaljplaneändringen ses gatuområdets gränser över vid Stora Byvägen och Brobölevägen. Gatuområdet vid Stora Byvägen utvidgas så att den befintliga gång- och cykelvägen anvisas som gatuområde. Gatuområdet vid Brobölevägen utvidgas i östra kanten för att bereda utrymme för en ny gång- och cykelväg.

# 3 Suunnittelun lähtökohdat Utgångspunkter



Kuva/Bild: FCG Oy

## 3.1 Selvitys suunnittelalueen oloista

### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Noin 17 hehtaarin laajuinen suunnittelualue sijaitsee Sipoon suurimman taajaman ja hallinnollisen keskuksen Nikkilän lounaisosassa.

Suunnittelualue käsittää Sipoon hautausmaan sekä sen etelä- ja länsipuolella olevat avoimet pelto-/niittyalueet, hautausmaan itäpuolella olevan puustoisien alueen, sekä Brobörentien ja Ison Kylätien katualueet.

Nikkilän kokonaiskuvassa suunnittelualue sijoittuu sen länsipuolella kohoavan selänteen ja idässä virtaavan Sipoonjoen väliselle vaiheuttumisvyöhykkeelle.

## 3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

### 3.1.1 En allmän beskrivning av området

Det ca 17 ha stora planeringsområdet ligger i sydvästra delen av Nickby, som är den största tätorten och centrumet för förvaltning i Sibbo.

Planeringsområdet omfattar Sibbo begravningsplats samt de öppna åker-/ängsområdena på dess södra och västra sida, det trädbevuxna området på begravningsplatsens östra sida samt gatuområdena vid Brobölevägen och Stora Byvägen.

Om man ser till den stora bilden av Nickby ligger planeringsområdet i en övergångszon mellan åsen som reser sig i väster och Sibbo å som rinner i öster.

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Sipoon kirkot ja pitäjakeskus).

Sipoon hautausmaa on perustettu vuonna 1821 ja sitä on laajennettu joitakin kertoja. Viimeisin laajenusosa on peräisin vuodelta 1977. Hautausmaan nykyinen kokonaispinta-ala on noin 6,2 ha ja se muodostuu vanhasta ja uudesta osasta.

Sipoon hautausmaalla sijaitsee kaksi kappelia, Vanha siunauskappeli (1822) ja Valon kappeli (1971). Lisäksi läheisyydellä hautausmaasta sijaitsevat keskiaikainen Sipoon vanha kirkko (Pyhän Sigfridin kirkko) sekä Sipoon kirkko (1885).

Kaava-alueen itäreunassa sijaitsee Sipoon ruotsinkielinen lukio, Sibbo gymnasium.

Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle, mutta välittömästi alueen pohjoispuolella on Nikkilän pohjavesialue.

Suunnittelualueella lähin Natura-alue on lähimmillään noin 300 metrin etäisyydellä virtaava Sipoonjoki.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

#### Maisema ja topografia

Sipoon kirkonkylän ja Nikkilän maiseman perusrunko muodostavat metsäiset selänteistä ja viljeltyt laaksoalueet. Selänteiden ja laaksojen väliin sijoittuu vaihtelutumisvyöhyke, johon sijoittuu sekä peltoalueita, metsäselänteiden alarinteitä, että rakentamista.

Suunnittelualue sijoittuu vaiheuttumisvyöhykkeelle, joka laskee loivasti kaakkoon kohti 400–600 metrin päässä kulkevaa Sipoonjokea.

Området är en del av en byggd kulturmiljö av riksintresse (Sibbo kyrkor och sockencentrum).

Sibbo begravningsplats grundades år 1821 och har redan utvidgats några gånger. Den senaste utvidgningen gjordes år 1977. Begravningsplatsen är för närvarande ca 8 ha stor och består av en gammal och en ny del.

Vid begravningsplatsen finns det två kapell: Gamla kapellet (1822) och Ljuset kapell (1971). I närheten av begravningsplatsen finns dessutom Sibbo gamla kyrka (S:t Sigfrid) och Sibbo kyrka (1885).

Vid östra gränsen av planområdet ligger det svenskspråkiga gymnasiet, Sibbo gymnasium.

Planeringsområdet ligger inte inom ett grundvattenområde, men Nickby grundvattenområde tar vid omedelbart på norra sidan.

Det närmaste Natura-området, Sibbo å, finns som närmast på ett avstånd av ca 300 meter.

### 3.1.2 Naturmiljön

#### Landskap och topografi

Skogsklädda åsar och odlade dalar bildar stommen i landskapet i Sibbo kyrkoby och Nickby. Mellan åsarna och dalarna finns en övergångszon med åkerområden, nedre sluttningar av skogsåsar och bebyggda område.

Planeringsområdet finns inom denna övergångszon som sänker sig sakta mot Sibbo å, som rinner 400–600 meter bort i sydost.

Åkrarna som omger begravningsplatsen ligger ca 19–24 meter över havet. Området för begravnings-





Alueen topografia ja maaperä. Värät: sininen = savi. Viivoitus = täytemaa. Kaavamuutosalueen likimääräinen raja on esitetty mustalla katkoviivalla. (Kuvälähde: GTK, Maankamara)  
Områdets topografi och jordmån. Färger: blå = lera. Streck = fylljord. Planändringsområdets ungefärliga gräns visas med svart streckad linje. (Bildkälla: GTK, Maankamara)

Hautausmaata ympäröivien peltoalueiden korkeus-taso on noin 19-24 metriä meren pinnan yläpuolella. Hautausmaan alue on korotettu alkuperäisestä maanpinnasta noin 1,5-2,5 metriä ylemmäs. Korotettu osa on osin tuettu luonnonkivisellä tukimuurilla ja osin luiskattu alas alkuperäiseen maan pintaan.

### Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on savea. Hautausmaa-alue on korotettu alkuperäisestä maanpinnasta noin 1,5-2,5 m ylemmäksi hiekkatäytöllä ja salaojitettu, jotta se soveltuu arkkuhautauskäyttöön.

### Luonnonsuojelukohteet

Alueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita. Lähimmät Natura-alueet ovat noin 300 metrin päässä suunnittelualueen rajalta kaakossa kulkeva Sipoonjoki ja 2,5 kilometrin etäisyydellä lounaassa sijaitseva Sipoonkorpi.

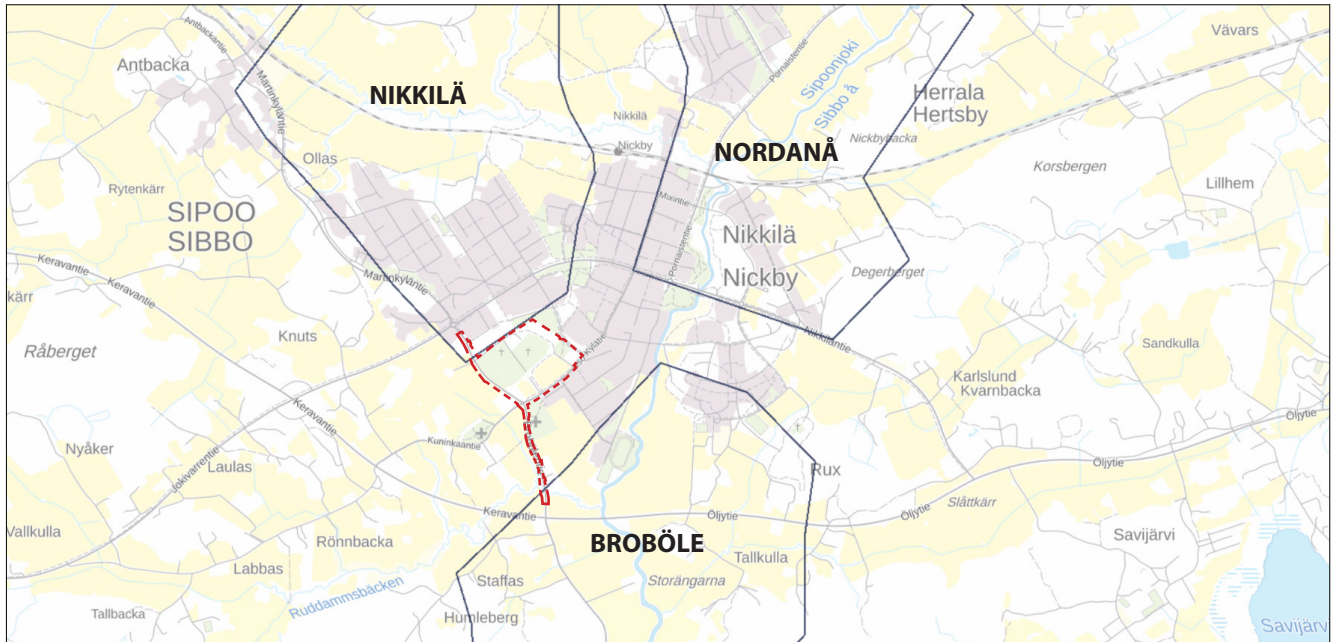
platsen har höjts upp med ca 1,5–2,5 meter från den ursprungliga markytan. Den upphöjda delen har ställvis en stödmur av natursten och ställvis sned-dats ner som en slänt till den ursprungliga markytan.

### Jordmån

Jordmänen i planeringsområdet är lera. Området för begravningsplatsen har höjts upp med ca 1,5–2,5 meter från den ursprungliga markytan med sandfyllning och dränerats för att lämpa sig för kistbegravningar.

### Skyddsobjekt i naturen

Det finns inga naturskyddsområden i planeringsområdet. De närmaste Natura-områdena är Sibbo å, som rinner på ett avstånd av ca 300 meter från planeringsområdet gräns i sydost, och Sibbo storskog, som ligger på ett avstånd av 2,5 kilometer i sydväst.



Suunnittelualan lähimmät pohjavesialueet. Lähde: Paikkatietoikkuna. Suunnittelualan sijainti on esitetty punaisella katkoviivalla.

De närmaste grundvattenområdena. Källa: Paikkatietoikkuna. Planeringsområdets läge visas med röd streckad linje.

## Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue sijoittuu Sipoonjoen valuma-alueelle.

Suunnittelualueen läheisyydessä on useita pohjavesialueita. Suunnittelualue ulottuu pohjoispuolella Nikkilän pohjavesialueelle ja etelässä Brobölen pohjavesialueelle. Koillisessa noin 500 metrin päässä sijaitsee Nordanån pohjavesialue.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Nikkilä on yksi Sipoon voimakkaasti kehittyvistä taajamista ja kunnan palveluiden keskus. Nikkilä sijaitsee Sipoon keskiosissa erillään muista taajamista. Historiallisesti katsottuna Nikkilä sijoittuu Suuren Rantatien ja Sipoonjoen risteykseen. Nikkilän kautta kulkee Kerava-Porvoo-rata, jossa kulkee nykyisin lähinnä Porvoon Kilpilahden tavaraliikennettä. Nikkilästä noin kymmenen kilometriä etelään sijaitsee Etelä-Sipoon paikalliskeskus Söderkulla. Nikkilän taajamassa asuu noin 5500 asukasta.

## Vattendrag och vattenhushållning

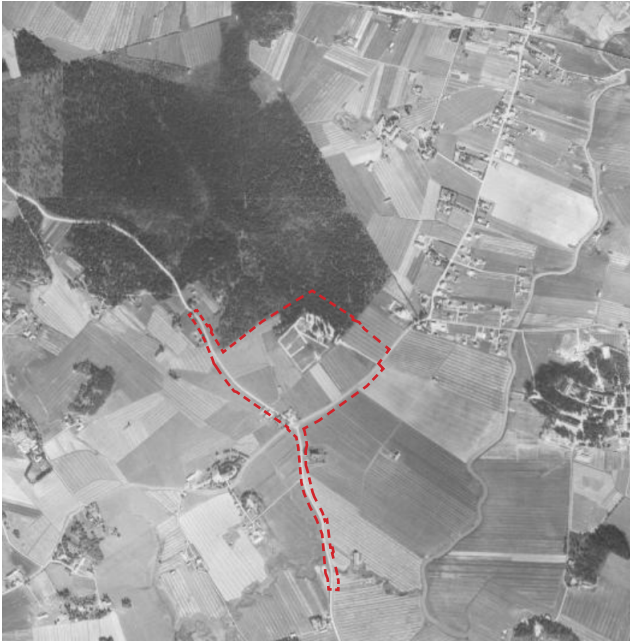
Planeringsområdet ligger i Sibbo ås tillrinningsområde.

I närheten finns flera grundvattenområden. Planeringsområdet sträcker sig i norr till Nickby grundvattenområde och i söder till Broböle grundvattenområde. I nordost, ca 500 meter bort, finns Nordanå grundvattenområde.

### 3.1.3 Den byggda miljön

#### Samhällsstruktur och tätortsbild

Nickby är centrum för den kommunala servicen och en av de kraftigt växande tätorterna i Sibbo. Nickby ligger i mellersta delarna av Sibbo separat från de andra tätorterna. Historiskt sett ligger Nickby i korsningen mellan Stora Strandvägen och Sibbo å. Via Nickby går Kervo-Borgå-banan, på vilken det nuförtiden främst transporteras gods från Sköldvik till Borgå. Det lokala centrumet i Södra Sibbo – Söderkulla – finns ungefär tio kilometer från Nickby mot söder. Nickby tätort har cirka 5500 invånare.



Suunnittelualue ilmakuvissa 1938 ja 2023. Suunnittelualueen sijainti on esitetty punaisella katkoviivalla. Ilmakuvat Maanmittauslaitos.

Planeringsområdet på flygbilder 1938 och 2023. Planeringsområdets läge visas med röd streckad linje. Flygfoton Lantmäteriverket.

Sipoon sairaala-alue alkoi rakentua vuonna 1912, kun Helsingin kaupunki perusti uuden mielisairaalan maaseudulle, raideyhteyden varrelle. Sotien jälkeen alueelle kaavoitettiin paljon pientaloja. Pääkaupunkiseudun osakesukuksena Nikkilä alkoi kehittyä 1970-luvulla, jolloin alueelle alettiin rakentaa julkisia rakennuksia. Julkisten rakennusten rakentaminen jatkui 1980-luvulla ja 2000-luvulla rakentaminen on ollut kerrostalopainotteista.

Nikkilän taajamakuva on muuttunut aikojen saatossa runsaan rakentamisen myötä. Rakennuskanta on vaihtelevan ikäistä ja vaihtelee pienistä omakotitaloista 6-kerroksisiin kerrostaloihin. Taajamakuva hallitseva koulukeskus sijoittuu hautausmaan koillispuolella.

Hautausmaa ja sen eteläpuolella sijaitsevan Sipoon vanhan kirkon ympäristö ovat osa Sipoon historiallista pitäjänkeskusta ja valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Alueen maisema on säilynyt vuosisatoja rakenteeltaan ja perustekijöiltään lähes muuttumattomana.

Sjukhusområdet i Nickby började byggas upp år 1912 när Helsingfors stad grundade ett nytt mentalsjukhus på landsbygden, intill spårförbindelsen. Efter krigens planlades rikligt med småhus i området. På 1970-talet började Nickby utvecklas som ett delcentrum i huvudstadsregionen och då uppfördes de första offentliga byggnaderna. På 1980-talet fortsatte byggandet av offentliga byggnader och på 2000-talet har byggandet dominerats av höghus.

Tätortsbilden i Nickby har förändrats med åren i och med det rikliga byggandet. Byggnadsbeståndet är olikåldrigt och varierar från små egnahemshus till höghus med sex våningar. Tätortsbilden domineras av skolcentrumet som finns på begravningsplatsens nordöstra sida.

Begravningsplatsen och omgivningen kring Sibbo gamla kyrka i söder är en del av Sibbo historiska sockencentrum och en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY). Landskapet har beträffande strukturen och grundelementen bevarats nästintill oförändrat i flera århundraden.



Vanha ja uusi kirkko ovat kiintopisteitä Sipoon pitäjänkeskuksen historiallisessa maisemakuvassa vanhan historiallisen maantien, Suuren Rantatien, varrella. Aikojen saatossa peltoaukeat ovat osittain umpeutuneet hautausmaan kohdalla.

## Liikenne

Sipoon kirkonkylä sijoittuu Tuusulan ja Porvoon Kilpilahden välisen maantien 148 (Keravantie/Öljytie) varteen. Suunnittelualue liittyy Nikkilän katuverkkoon kuuluvaan Brobölientiehen lounaassa ja Isoon Kylätiehen kaakossa. Suunnittelualue liittyy Keravantiehen Brobölientien ja Nikkiläntien kautta.

## Asuminen

Suunnittelualueella on kaksi asuinrakennusta Brobölientien varrella.

## Työpaikat, elinkeinotoiminta, palvelut

Suunnittelualueella toimii Sipoon seurakuntien hautausmaa ja siunauskappeli. Suunnittelualue rajautuu koillisessa kuntakeskuksen palvelualueeseen.

## Virkistys

Hautausmaata ympäröivät alueet on asemakaavassa osoitettu puistoksi. Alue on hautausmaan kollispuolella metsäistä ja sen läpi kulkee polku. Hautausmaan koillispuolinen osa on viljelykäytössä.

Nikkilän viherverkostosuunnitelmassa hautausmaata ympäröivät viheralueet, pohjoispuolinen metsikköalue ja eteläpuolinen peltoalue, on esitetty osaksi Nikkilän keskustan länsipuolta kulkevaksi keskuistoksi.

## Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittä-

Den gamla och den nya kyrkan är riktmärken i Sibbo sockencenters historiska landskapsbild längs den gamla historiska landsvägen, Stora Strandvägen. Under årens lopp har de öppna åkerlandskapen delvis vuxit igen invid begravningsplatsen.

## Trafik

Sibbo kyrkoby ligger längs landsväg 148 (Kervovägen/Oljevägen) som går mellan Tusby och Sköldvik i Borgå. Planeringsområdet ansluter sig till Brobölevägen i sydväst och till Stora Byvägen i sydost; båda gatorna hör till gatunätet i Nickby. Planeringsområdet ansluter sig till Kervovägen via Brobölevägen och Nickbyvägen.

## Boende

Inom planeringsområdet finns det två bostadshus längs Brobölevägen.

## Arbetsplatser, näringsverksamhet, service

Sibbo församlingar har en begravningsplats och ett jordfästningskapell i planeringsområdet. I nordost gränsar planeringsområdet till kommuncentrumets serviceområde.

## Rekreation

Områden som omger begravningsplatsen har i detaljplanen anvisats som park. Området nordost till begravningsplatsens är skogbeklädd och genom den går en stig. Den nordostliga delen av begravningsplatsen är i odlingsbruk.

I planen för grönnätet i Nickby har de grönområden som finns kring begravningsplatsen, skogsdungen i norr och åkerområdet i söder anvisats som en del av en centralpark som går på västra sidan om Nickby centrum.





Vanha kappeli (vasemmalla ylhäällä), ruumishuone (oikealla ylhäällä) ja Valon kappeli (alhaalla). Valokuvat FCG Oy.  
 Det gamla kapellet (uppe till vänster), bårhuset (uppe till höger) och Ljusets kapell (nedan). Fotografier FCG Oy.

vää rakennettua kulttuuriympäristöä Sipoon kirkot ja pitäjänkeskus.

Suunnittelualueella sijaitsee kolme Nikkilän rakennusperintöselvityksessä (Livady, 2020) inventoitua kohdetta: Valon kappeli, vanha kappeli/ruumishuone ja Vilhelmsron asuin-/liikerakennus.

Valon kappeli on vuonna 1971 rakennettu Hilding Ekelundin suunnittelema Sipoon hautausmaan siunauskappeli. Kohde on Nikkilän rakennusperintöselvityksessä arvoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi kohteeksi.

## Den byggda kulturmiljön

Planeringsområdet är en del av en byggd kulturmiljö av riksintresse; Sibbo kyrkor och sockencentrum.

Tre objekt som inventerats i utredningen om byggnadsarvet (Livady, 2020) finns i Nickby. Ljusets kapell, gamla kapellet/bårhuset och bostads-/affärsbyggnaden Vilhelmsro.

Ljusets kapell från 1971 är ett jordfästningskapell vid Sibbo begravningsplats som ritats av Hilding Ekelund. I utredningen om kulturarvet i Nickby har objektet värderats som ett objekt av riksintresse.

Hautausmaan itäkulmassa sijaitseva vanha kappeli on peräisin vuodelta 1822, jolloin se on rakennettu porttirakennukseksi vuonna 1820 perustetulle hautausmaalle. Alun perin hirsisen kaksiosainen rakennuksen keskellä on portti. Kohde on Nikkilän rakennusperintöselvityksessä arvollettu maakunnallisesti merkittäväksi kohteeksi.

Suunnittelualueen eteläkulmassa Brobörentien ja Ison Kylätien risteuksen tuntumassa sijaitsee asemakaavassa suojeltu 1910-20-luvulta peräisin oleva rakennus, Vilhelmsro, jossa on toiminut kauppa. Kohde on Nikkilän rakennusperintöselvityksessä arvollettu paikallisesti merkittäväksi kohteeksi. Rakennus on suojeltu asemakaavassa.

### Muinaismuistot

Suunnittelualueella ei sijaitse tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Lähin kiinteä muinaisjäännös, keskiaikainen Sipoon kirkko, sijaitsee kaava-alueen rajan välittömässä läheisyydessä Brobörentien varrella.

### Tekninen huolto

Kaava-alue liittyy kunnan vesijohto- ja viemäriverkostoon.

### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella tai sen lähiympäristössä ei esiinny ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa.

## 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on suurelta osin Sipoon seurakuntayhtymän sekä yksityisessä omistuksessa. Sibbo gymnasiumin tontin omistaa kunta. Pieniä osia Brobörentien ja Ison Kylätien alueesta on kunnan omistuksessa.

Det gamla kapellet i östra hörnet av begravningsplatsen är från år 1822, när det byggdes som porthus till den år 1820 grundade begravningsplatsen. Ursprungligen fanns det en port i mitten av den tudelade byggnaden i timmer. I utredningen om kulturarvet i Nickby har objektet värderats som ett på landskapsnivå värdefullt objekt

I södra hörnet av planeringsområdet, nära korsningen mellan Brobölevägen och Stora Byvägen, finns Vilhelmsro – en i detaljplanen skyddad byggnad från 1910–1920-talet där det funnits en handel. I utredningen om kulturarvet i Nickby har objektet värderats som ett lokalt värdefullt objekt. Byggnaden har skyddats i detaljplanen.

### Fornlämningar

På planeringsområdet finns inga kända fasta fornlämningar eller andra arkeologiska objekt. Den närmaste fasta fornlämningen, den medeltida Sibbo kyrkan, finns vid Brobölevägen i omedelbar närhet av planområdets gräns.

### Teknisk försörjning

Planområdet ansluter sig till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

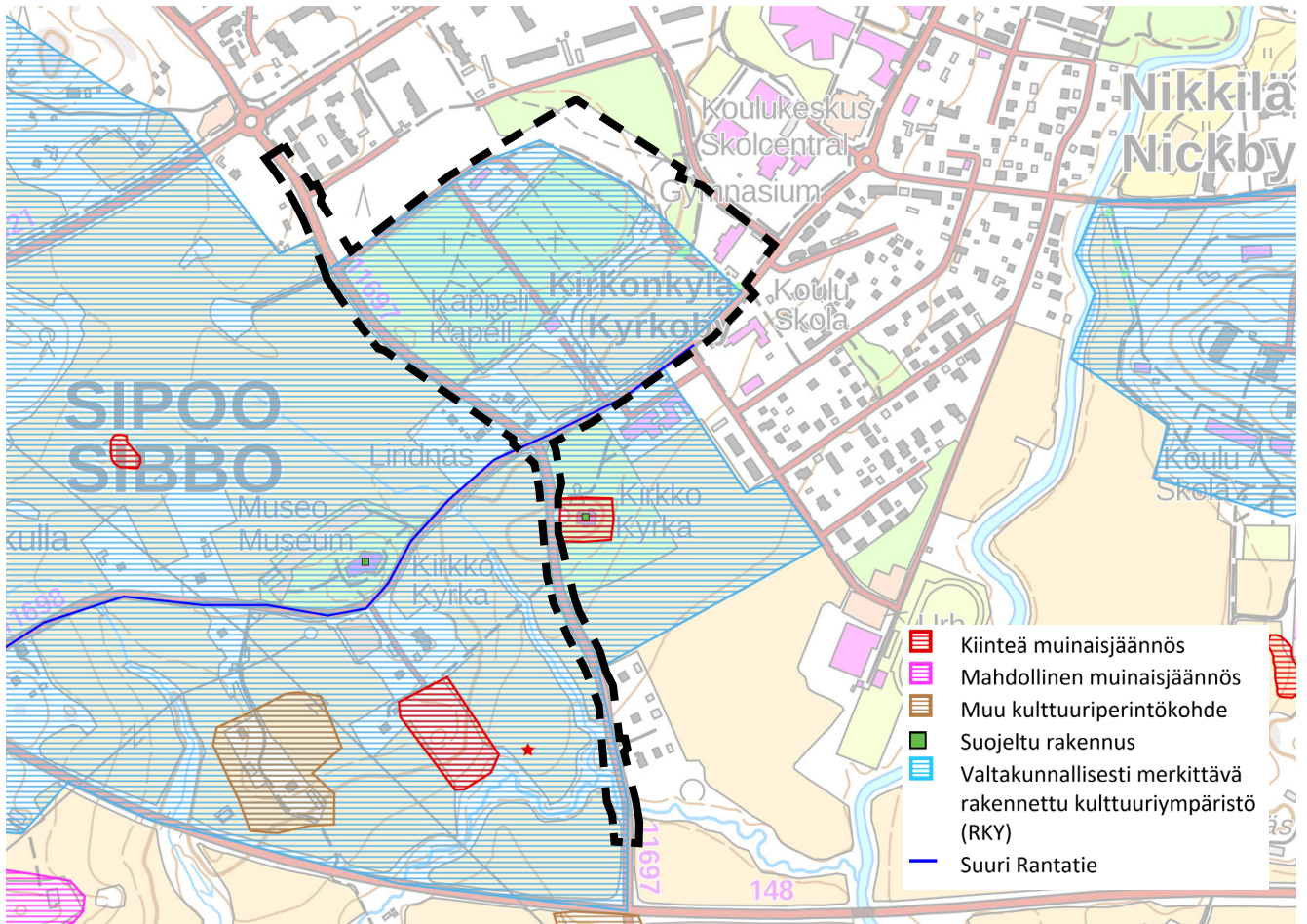
### Miljöskydd och störningar i miljön

I området eller dess näromgivning förekommer inga verksamheter som stör miljön.

## 3.1.4 Markägoförhållanden

Planeringsområdet ägs av Sibbo kyrkliga samfällighet och privatägare. Sibbo gymnasiums tomt ägs av kommunen. Små delar av områdena kring Brobölevägen och Stora Byvägen ägs av kommunen.





Muinaismuistot ja rakennusperintökohteet. Kaava-alueen likimääräinen rajausta mustalla katkoviivalla. Fornminnen och byggarvsobjekt. Planområdets ungefärliga gräns med svart streckad linje.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle

## 3.2 Planeringsituationen

### 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

- riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliseen ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakentamiseen. 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 ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
  - Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta
  - Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
  - Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

### 3.2.2 Maakuntakaava

Uusimaa-kaavassa 2050 (hyväksytty 25.8.2020) suunnittelualue sijoittuu Nikkilän keskustatoimintojen aluetta ympäröivään taajamatoimintojen kehittämissyöhykkeeseen. Suunnittelualue kuuluu myös kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alueeseen.

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 med översvämningrisk eller också säkerställs hanteringen av översvämningriskerna på annat sätt.
- Det sörs för att den nationellt värdefulla kulturmiljön och naturarvets värden tryggas.
- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.
- Det sörs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

### 3.2.2 Landskapsplan

I Nylandsplanen (godkänd 25.8.2020) ligger planeringsområdet i en utvecklingszon för tätorts-funktioner som omger Nickby område för centrumfunktioner. Planeringsområdet hör också till ett område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården.



Maakuntakaavan merkinnät ovat yleispiirteisiä. Maakuntakaavan yleispiirteisyys koskee sekä kaavan sisältöä, esitystapaa että tulkintaa. Alueidenkäytön ratkaisujen tulee tarkentua yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tai viranomaispäätösten yhteydessä.



Landskapsplanens beteckningar är översiktliga. Landskapsplanens översiktlighet berör planens innehåll, framställningssätt och tolkning. Lösningarna som gäller områdesanvändningen ska preciseras i den mer detaljerade planeringen eller i samband med myndighetsbeslut.



Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä 13.3.2023. Suunnittelualan likimääräinen sijainti on osoitettu kartalla keltaisella nuolella.

Utdrag ur inofficiell sammanställningen av landskapsplanerna 13.3.2023. Planeringsområdets ungefärliga läge anvisas på kartan med en gul pil.

## Voimassa olevat maakuntakaavamääräykset Gällande landskapsplanbestämmelser

-  Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue.
-  Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet sekä maisemanähtävyydet (valtioneuvoston päätös 1995), valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet, tiet ja kohteet (RKY 2009), maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt (Missä maat on mainiommat 2016) sekä valtakunnalliset maisemanhoitoalueet (LSL 32 §).

Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden. Med egenskapsbeteckningen anges nationellt värdefulla landskapsområden och landskapsvärdeheter (statsrådets beslut 1995) och områden, vägar och objekt som hör till den byggda kulturmiljön av riksintresse (RKY 2009) samt kulturmiljöer av intresse på landskapsnivå (Missä maat on mainiommat 2016) samt riksomfattande landskapsvårdsområden (NVL 32 §).



## Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.

Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeet sisältävät pääosin jo olemassa olevia taajamia, joilla yhdyskuntarakenne on jo nykyisellään kestävää tai kehitettävissä sellaiseksi. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä yhdyskuntarakenteen tulee kokonaisuutena katsottuna olla riittävän tehokas, jotta kestävään yhdyskuntarakenteeseen liittyvät tavoitteet voidaan saavuttaa. Vyöhyke voi sisältää eri luonteisia osa-alueita rakentamattomista tehokkaasti rakennettuihin.

Vyöhykkeellä voi asumisen, palveluiden ja työpaikkojen lisäksi sijaita esimerkiksi virkistys- ja suojelualueita, liikenneväyliä ja muita liikenteen tarvitsemia alueita, yhdyskuntateknisen huollon alueita ja muita erityisalueita, ympäristöön soveltuvia teollisen tuotannon alueita, maa- ja metsätalousalueita sekä vesialueita.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen kaavamerkintä ja siihen liittyvät määräykset määrittelevät laajan, toiminnallisesti monipuolisen aluekokonaisuuden kehittämisen yleiset periaatteet. Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetun vyöhykkeen alueelle sijoittuva muu maakuntakaavamerkintä osoittaa, että kyseisellä osa-alueella vyöhykkeen kehittämiseen liittyy myös muita maakunnallisia intressejä tai reunaehtoja, jotka tulee ottaa huomioon kyseisen osa-alueen tarkemmassa suunnittelussa.

## — · — · — Pohjavesialue.

Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja vedenhankintaan soveltuviksi luokitellut pohjavedet. Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan myös pohjavesialueet, joiden turvaaminen on pintavesi- ja maaekosysteemin kannalta tarpeellista. Pohjavesialueiden rajaukset perustuvat ympäristöhallinnon tekemiin selvityksiin.

## Utvecklingszon för tätortsfunktioner.

Med utvecklingsprincipbeteckningen anges zoner för tätortsfunktioner av betydelse på riksnivå, landskapsnivå eller regional nivå som stöder sig på de största och mångsidigaste centrumen och där en utvecklad och effektivare samhällsstruktur är särskilt viktig med tanke på hela landskapets utveckling.

Utvecklingszonerna för tätortsfunktioner omfattar huvudsakligen befintliga tätorter där den nuvarande samhällsstrukturen redan är hållbar eller kan utvecklas till en sådan. På en utvecklingszon för tätortsfunktioner ska samhällsstrukturen i sin helhet vara tillräckligt effektiv så att målen för en hållbar samhällsstruktur kan uppnås. Zonen kan omfatta delområden av olika karaktär allt från obebyggda områden till effektivt bebyggda områden.

Förutom boende, tjänster och arbetsplatser kan zonen omfatta till exempel rekreations- och skyddsområden, trafikleder och andra områden som behövs för trafiken, områden för samhällsteknisk försörjning och andra specialområden, områden för industriproduktion som passar in i omgivningen, jord- och skogsbruksområden samt vattenområden.

Planbeteckningen för utvecklingszonen för tätortsfunktioner och dess bestämmelser fastställer de allmänna principerna för utvecklingen av en omfattande områdeshelhet med mångsidig verksamhet. En annan landskapsplanebeteckning på ett område för en zon som angetts med utvecklingsprincipbeteckning visar att på det aktuella delområdet är utvecklingen av zonen förenad med andra intressen på landskapsnivå eller ramvillkor som ska beaktas i den närmare planeringen av delområdet.

## Grundvattenområde.

Med egenskapsbeteckningen anges grundvattenområden som klassificerats som viktiga för vattenförsörjningen och som lämpliga för vattenförsörjning. Med egenskapsbeteckningen anvisas också grundvattenområden som bör tryggas med tanke på ytvattensystem och terrestra ekosystem. Avgränsningen av grundvattenområdena baserar sig på miljöförvaltningens utredningar.

#### Suunnittelumääräys:

Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon Uudenmaan maakuntaa koskeva vesienhoitosuunnitelma. Tavoitteena tulee olla pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentäminen.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota erityisesti maaperä- ja pohjavesiolosuhteisiin sekä otettava huomioon pohjavesialueille sijoittuvien vedenottamoiden suoja-alueet. Pohjavesialueita koskeva ajantasainen tieto tulee tarkistaa ympäristöhallinnolta.

#### Planeringsbestämmelse:

De åtgärder som berör området ska planeras så att de inte äventyrar grundvattnets kvalitet, mängd eller vattenanskaffningsbruk. I planeringen av markanvändningen på grundvattenområden ska vattenvårdsplanen för Nylands landskap och skyddsplanerna för grundvattenområden tas i beaktande. Målet är att minska på risker som hotar grundvattnets kvalitet eller att grundvattenförekomsten blir mindre givande.

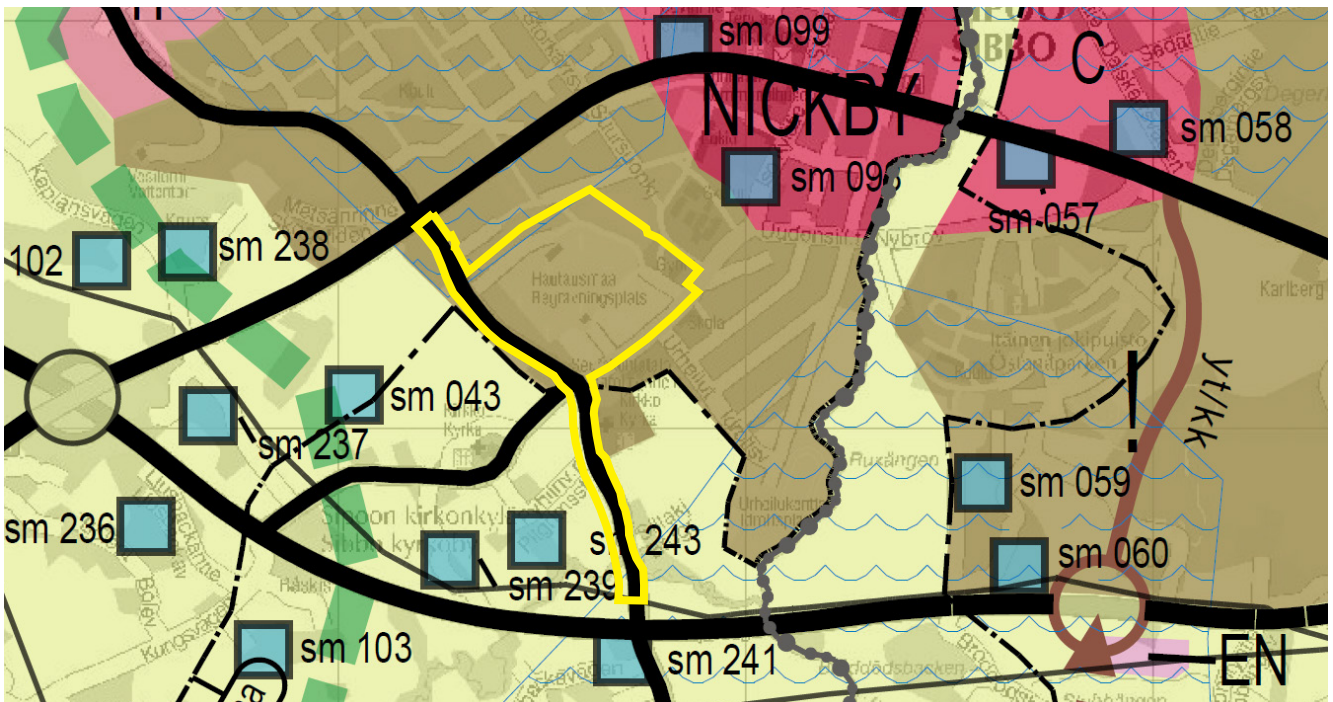
I den mer detaljerade planeringen ska man fästa uppmärksamhet särskilt vid mark- och grundvattenförhållanden samt beakta skyddsområdena för de vattentäcker som ligger på grundvattenområden. Man ska kontrollera de senaste uppgifterna om grundvattenområden hos miljöförvaltningen.

### 3.2.3 Sipoon yleiskaava 2025

Sipoon yleiskaavassa 2025 (lainvoimainen 23.12.2011) suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen (A).

### 3.2.3 Generalplan för Sibbo 2025

I Sibbo generalplan 2025 (lagkraftvunnen 23.12.2011) hör planeringsområdet till ett område för tätortsfunktioner (A).



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu kartalla keltaisella viivalla. Utdrag ur Sibbo generalplan 2025. Planområdets ungefärliga läge har markerats på kartan med en gul linje.

## Voimassa olevat yleiskaavamääräykset kaava-alueella Gällande generalplanbestämmelser på planeringsområdet

A

Taajamatoimintojen alue.

Merkinnällä osoitetaan asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueen tarkka rajausta ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä. Merkinnällä on osoitettu asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten palveluille, teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyliä, virkistys- ja puistoalueita, erityisalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita. Suunnittelussa pidetään lähtökohtana kauniin ympäristökuvan luomista. Alue on suunniteltava ympäristökuvaltaan monimuotoiseksi käyttäen erilaisia talotyyppejä.

yt/kk

Yhdystie/kokoojaku.

Område för tätortsfunktioner.

Beteckningen anger områden för boende och andra tätortsfunktioner. Avsikten är att området skall detaljplanläggas. Områdets exakta avgränsning avgörs i samband med detaljplaneringen. Med beteckningen anvisas byggområden för boende och andra tätortsfunktioner, såsom centrumfunktioner, service och industri, trafikledsområden som är mindre än huvudlederna, rekreations och parkområden, specialområden samt områden för kommunteknisk service. Utgångspunkten för planeringen är att skapa en vacker miljöbild. Området planeras så att det får en mångsidig miljöbild genom att olika hustyper används.

Förbindelseväg/matargata.

### 3.2.4 Nikkilän kaavarunko

Sipoon kunta on laatinut Nikkilän kaavarungon, jossa on tarkasteltu Nikkilää kokonaisuutena ja tarkennettu Nikkilän kehityskuvassa esitettyjä strategisia linjauksia. Kaavarungossa on tarkasteltu mm. Nikkilän keskusta-alueen täydennysrakentamisen mahdollisuuksia sekä tulevaan asemanseutuun tukeutuvien uusien asuntoalueiden sijoittumista ja maankäyttöpotentiaalia.

Kaavarunkoratkaisussa on huomioitu keskeisten kulttuuriympäristöjen (Sipoon kirkot ympäristöineen, hautausmaa sekä vanha sairaala-alue) säilyminen ja niiden merkityksen turvaaminen osana viheralueverkostoa.

Hautausmaan lounais- ja luoteispuolelle on osoitettu ympäristön muutosta kuvaavalla merkinnällä EH eli hautausmaa-alue. Suunnittelun alueen osalta muutoin kaavarungossa on esitetty voimassa olevan asema-kaavan mukaiset alueet.

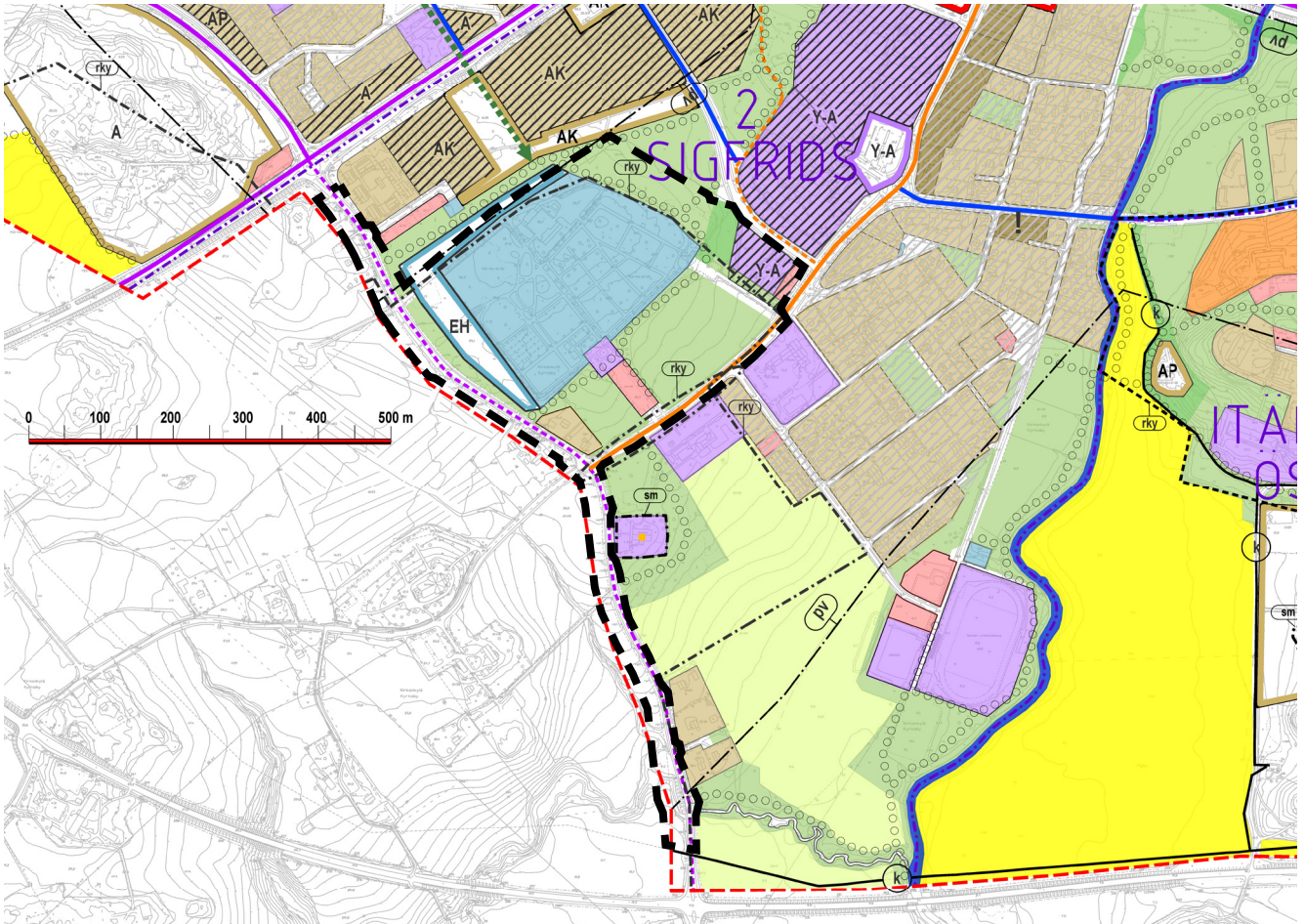
### 3.2.4 Planstomme för Nickby

Sibbo kommun har utarbetat en planstomme för Nickby, där man granskat tätorten som helhet och preciserat de strategiska linjerna som dragits upp i utvecklingsbilden för Nickby. I planstommen har man bl.a. granskat möjligheterna att kompletteringsbygga centrumområdet, placeringen av de nya bostadsområdena som stöder sig på stationsnejden och markanvändningspotentialen.

Lösningen i planstommen utgår från att de viktiga kulturmiljöerna (kyrkorna med omgivningar, begravningsplatsen samt det gamla sjukhusområdet) ska bevaras och deras värden tryggas inom ramen för nätverket av grönområden.

Områdena på begravningsplatsens sydvästra och nordvästra sida får beteckningen EH, område för begravningsplats. I planeringsområdet ha man för övrigt iakttagit anvisade områden i den gällande detaljplanen.





Ote Niskilän kaavarungosta. Kartalla on esitetty yhtenäisellä värillä voimassa olevien asemakaavojen mukaan kehitettävät alueet. Uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet on esitetty värillisellä ääriiviolla. Kaava-alueen likimääräinen raja-osa on osoitettu mustalla katkoviivalla.

Utdrag ur planstommen för Nickby. De områden som enligt gällande detaljplaner ska utvecklas visas med enhetlig färg. Nya och väsentligt ändrade områden visas med kontur i färg. Planområdets ungefärliga gräns visas med svart streckad linje.

Kaavarunko ei ole maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittama oikeusvaikutteinen kaava, vaan sen tarkoituksena on tarkentaa yleiskaavassa esitettyä maankäyttöä tulevaa asemakaavoitusta varten.

### 3.2.5 Asemakaava

Kaavamuuotosalueella on voimassa viisi asemakaavaa:

- N1 (voimaantulo 19.12.1972)
- N16 (voimaantulo 27.9.1984)
- N32 (voimaantulo 8.2.2007)
- N33 (voimaantulo 2.8.2007)
- N38 (voimaantulo 24.9.2010)

Planstomme är ingen plan med rättsverkningar som avses i markanvändnings- och byggplanen, utan den syftar till att precisera den markanvändning som anvisats i generalplanen inför den kommande detaljplaneringen.

### 3.2.5 Detaljplan

I planändringsområdet gäller fem detaljplaner:

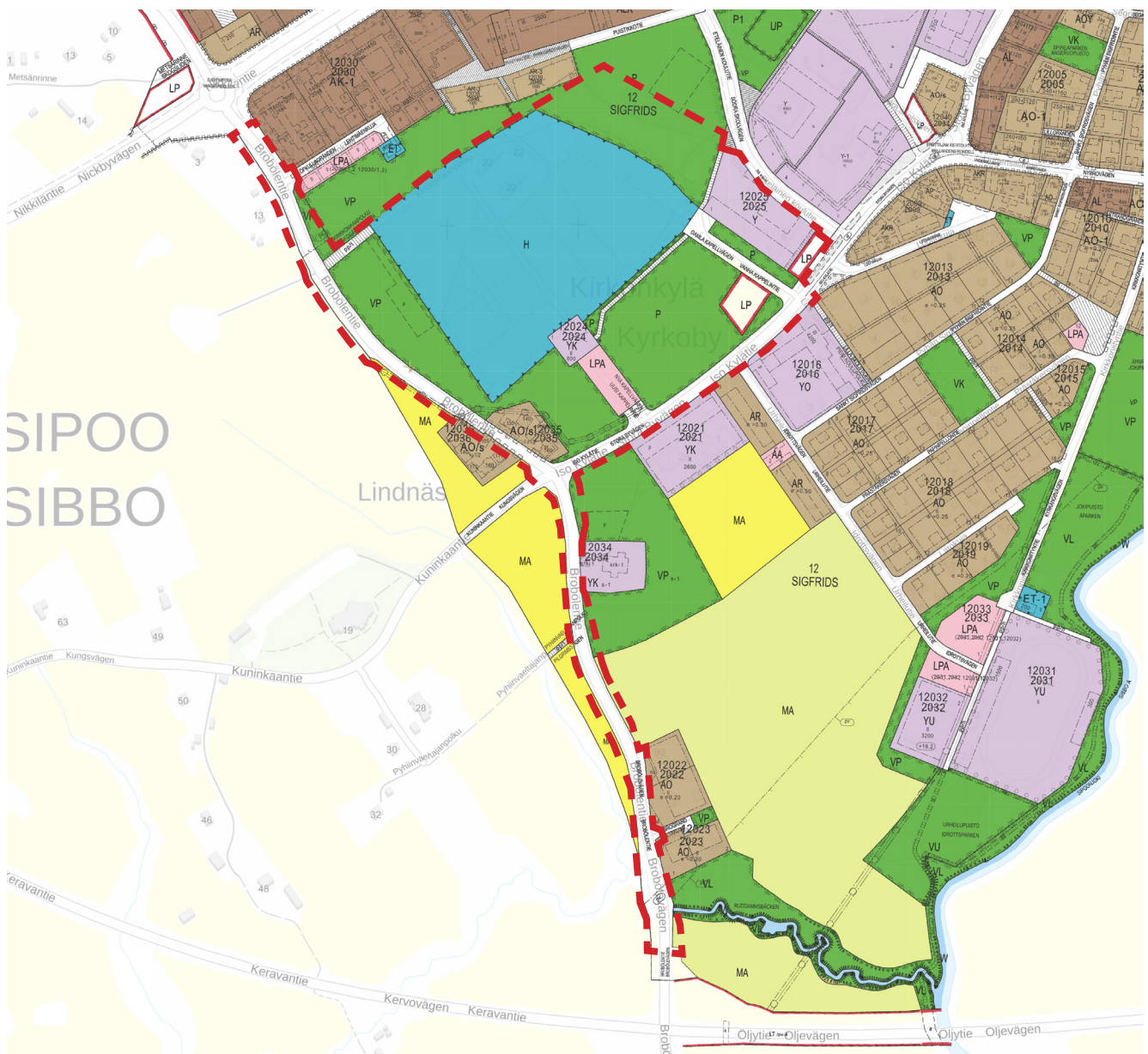
- N1 (i kraft 19.12.1972)
- N16 (i kraft 27.9.1984)
- N32 (i kraft 8.2.2007)
- N33 (i kraft 2.8.2007)
- N38 (i kraft 24.9.2010)

Asemakaavoissa alueelle on osoitettu seuraavat aluevarausmerkinnät:

- kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK)
- yleisten rakennusten korttelialue (Y)
- erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AO/s)
- autopaikkojen korttelialue (LPA)
- hautausmaa-alue (H)
- puisto (P, VP)
- lähivirkistysalue (VL)

I detaljplanen har följande beteckningar för en områdesreservering anvisats till området:

- kvartersområde för kyrkor och övriga församlingsbyggnader (YK)
- kvartersområde för allmänna byggnader (Y)
- kvartersområde för fristående små hus där miljön bevaras (AO/s)
- kvartersområde för bilplatser (LPA)
- område för begravningsplats (H)
- park (P, VP)
- område för närrökreation (VL)



Ote Sipoon ajantasakaavasta. Suunnittelualueen alustava rajaus on osoitettu punaisella katkoviivalla. Utdrag ur den gällande planen för Sibbo. Planeringsområdets preliminära avgränsning med röd streckad linje.



- maisemallisesti arvokas peltoalue (MA)
- vesialue (W)
- pysäköimisalue (LP)
- yleiselle jalankululle ja huoltoajolle varattu katualue.

YK-korttelialueen (kortteli 12024) rakennusoikeus on 800 kerrosneliömetriä ja AO/s-korttelin (kortteli 12035) rakennusoikeus on yhteensä 490 kerrosneliömetriä.

### 3.2.6 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksen määräykset ovat asema- ja yleiskaavoja täydentäviä siten, että kaavamääräykset ovat ensisijaisia. Sipoon kunnanvaltuusto on päätöksellään 11.12.2017 § 129 hyväksynyt rakennusjärjestyksen. Helsingin hallinto-oikeus on 14.12.2018 antamalla päätöksellään todennut rakennusjärjestyksen lainmukaiseksi lukuun ottamatta sivuasuntoja koskevaa luvun 4.2.1 toista kappaletta. Korkein hallinto-oikeus vahvisti hallinto-oikeuden päätöksen 15.1.2020. Rakennusjärjestys on kuulutettu voimaan 1.3.2019 lukuun ottamatta mainittua luvun 4.2.1 toista kappaletta.

### 3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on saatettu ajantasalle kaavan laatimisen yhteydessä.

### 3.2.8 Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa

### 3.2.9 Suojelupäätökset

Kaavamuutosalueella sijaitsee yksi asemakaavassa suojeltu rakennus.

- landskapsmässigt värdefullt åkerområde (MA)
- vattenområde (W)
- parkeringsområde (LP)
- gatuområde reserverat för allmän gångtrafik och servicetrafik.

YK-kvartersområdets (kvarter 12024) byggrätt är 800 kvadratmeter och AO/s-kvarterets (kvarter 12035) byggrätt är totalt 490 kvadratmeter.

### 3.2.6 Byggnadsordning

Bestämmelserna i byggnadsordningen kompletterar detalj- och generalplanerna såtillvida att planbestämmelserna gäller i första hand. Sibbo kommunfullmäktige har genom sitt beslut 11.12.2017 § 129 godkänt kommunens byggnadsordning. Helsingfors förvaltningsdomstol har i sitt beslut 14.12.2018 konstaterat att byggnadsordningen är förenlig med lag bortsett från andra stycket i kapitel 4.2.1, som handlar om sidobostäder. Högsta förvaltningsdomstolen fastställde förvaltningsdomstolens avgörande 15.1.2020. Byggnadsordningen 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 har uppdaterats baskartan i skala 1:1 000.

### 3.2.8 Byggförbud

Inget byggförbud är i kraft i området.

### 3.2.9 Skyddsbeslut

I planändringsområdet finns det en byggnad som skyddats i detaljplanen.

Sipoon hautausmaalla sijaitsee kaksi ennen vuotta 1917 rakennettua kirkollista rakennusta (Vanha kappeli ja ruumishuone), jotka ovat suojeltuja kirkkolain perusteella. Rakennuksen suojelu käsittää myös sen kiinteään sisustuksen, siihen liittyvät maalaukset ja taideteokset sekä rakennuksen pihapiirin.

Nykyinen siunauskappeli (Valon kappeli) on vuodelta 1971 ja siihen kohdistuvia toimenpiteitä koskee kirkkolain mukainen lausuntomenettely.

Valon kappelissa pidettiin katselmus 22.3.2024 rakennuksen suojeluarvojen tunnistamiseksi yhdessä kunnan kaavoituksen ja museoviranomaisten kanssa.

Vid Sibbo begravningsplats finns det två kyrkliga byggnader som uppförts före 1917 (Gamla kapellet och bårhuset) och som är skyddade med stöd av kyrkolagen. Byggnadsskyddet omfattar även den fasta inredningen, målningarna och konstverken som hör till den samt gårdstunet vid byggnaderna.

Det nuvarande jordfästningskapellet (Ljusets kapell) är från år 1971 och för åtgärder som ska vidtas på det förutsätts ett förfarande med yttranden.

I Ljusets kapell hölls en inspektion 22.3.2024 tillsammans med kommunens planläggning och museimyndigheterna för att fastställa byggnadens skyddsvärden.



# 4 Asemakaavasunnittelun vaiheet

## Olika skeden i planeringen av detaljplanen



Kuva/Bild: FCG Oy

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava (Nikkilän rakennuskaava) on peräisin vuodelta 1971 ja sen tarkistuksen yhteydessä on tullut tarve tarkastella hautausmaan laajennusmahdollisuuksia tulevaisuuden tarpeet huomioon ottaen.

Alustavasti on arvioitu, että arkkuhautausstarve tulee säilymään kutakuinkin nykyisellään, mutta urnahautaus tulee lisääntymään ja sen rinnalla myös uudemmat hautaustavat, kuten sirottelu.

Alueelle laaditussa viitesuunnitelmassa on tutkittu minne ja millä tavoin hautausmaata voitaisiin laajentaa huomioiden niin erilaisten hautaustapojen tarve kuin arvokkaan kulttuurimaiseman sietokyky.

### 4.1 Behovet av detaljplanering

Den gällande detaljplanen i planeringsområdet (byggnadsplan för Nickby) är från år 1971. Nu är det aktuellt att granska möjligheterna att utvidga begravningsplatsen med tanke på framtida behov.

Det har preliminärt bedömts att behovet av gravsättning av kistor i fortsättningen är ungefär lika stort som hittills, men att gravsättning av urnor kommer att öka och parallellt med det också nyare former av gravsättning, såsom att sprida aska.

I referensplanen som har utarbetats för området har man undersökt vart och på vilket sätt begravningsplatsen kan utvidgas med beaktande av behovet av olika former av gravsättning och toleransen i det värdefulla kulturlandskapet.

## 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Sipoon kunta ja Sipoon seurakuntayhtymä ovat sopineet kaavoituksen käynnistämisestä.

## 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.3.1 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:

- Sipoon seurakuntayhtymä
- Sipoon kunta
- Kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten tekniikka- ja ympäristöosasto
- Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajat ja asukkaat
- Alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan ELY-keskus, Museovirasto, Porvoon museo, Keraavan Energia Oy, Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä ja Uudenmaan liitto

### 4.3.2 Vireilletulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 25.4.2024. Kaavan vireilletulosta informoitiin kunnan internet-sivuilla, paikallislehdissä (Sipoon Sanomat,

## 4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

Sibbo kommun och Sibbo kyrkliga samfällighet har avtalat om att inleda planläggning.

## 4.3 Deltagande och samarbete

### 4.3.1 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:

- Sibbo kyrkliga samfällighet
- Sibbo kommun
- Kommunens förvaltningar och sakkunniga, såsom avdelningen för teknik och miljö
- Fastighetsägare och invånare på planeringsområdet och områden som gränsar till det
- Föreningar och organisationer som har verksamhet i området
- Övriga myndigheter och samarbetsorgan som Räddningsverket i Östra Nyland, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Museiverket, Borgå museum, Kervo Energi Ab, Samkommunen för Keski-Uudenmaan Vesi och Nylands förbund.

### 4.3.2 Anhängiggörande

Planarbetet annonserades och anhängiggjordes och planens deltagande- och bedömningsplan framlades till påseende den 25.4.2024. Planens anhängiggörande informerades på kommunens webbplats, i

Östnyland) ja kunnan virallisella ilmoitustaululla Si-poolInfo Nikkilässä.

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisilla tulee olla mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä kaavasta (MRL 62 §). Tämän mahdollistamiseksi kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista tulee tiedottaa.

Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa asemakaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle.

Tarvittaessa kaavatyön aikana käydään työneuvotte-lu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) ja museon kanssa.

#### Aloitusvaihe

Kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 25.4.2024 30 päivän ajaksi. Nähtävillön aikana ei jätetty mielipiteitä.

#### Vuorovaikutus ehdotusvaiheessa

Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 27 §). Nähtävillö-oloaikana osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomais-tahoilta pyydetään kaavaehdotuksesta lausunnot (MRA 28 §). Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan kunnan perusteltu vastine.

Kaavaehdotukseen tehdään muistutusten ja lausun-tojen perusteella mahdollisesti muutoksia ennen sen lopullista käsittelyä. Mikäli tehtävät muutokset ovat oleellisia, kaavaehdotus asetetaan uudelleen

lokal tid-ningarna (Sipoon Sanomat, Östnyland) och på kommunens officiella anslagstavla i SibbolInfo Nickby.

### 4.3.3 Deltagande och växelverkan

Planlägningsförfarandet samt informationen om utgångspunkterna, målen och eventuella alternativ för planeringen ska ordnas så att intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken (MarkByggL, 62 §).

Intressenterna har under hela planlägningsarbetets gång möjlighet att ge respons angående detaljplannearbetet per e-post, brev eller telefon till kommunens representant som svarar för planläggningen.

Under planarbetets gång förhandlar kommunen vid behov med Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen) och museum.

#### Startskedet

Planens deltagande- och bedömningsplan fram-lades offentligt till påseende den 25.4.2024, för 30 da-gar. Inga åsikter lämnades in under utställningstiden.

#### Växelverkan i förslagsskedet

Förslaget till detaljplan läggs framlagt offentligt i 30 dagar (MBL 65 § och MBF 27 §). Under framlägg-ningstiden kan intressenterna framföra en skriftlig anmärkning om planförslaget. Utlåtanden om plan-förslaget begärs av andra myndigheter enligt behov (MBF 28 §). Kommunen ger sitt motiverade ställ-ningstagande till anmärkningarna och utlåtandena.

På basis av anmärkningarna och utlåtandena görs eventuella ändringar i planförslaget innan den slut-liga behandlingen. Om planförslaget förändras vä-sentligt ska det läggas fram på nytt. Om inga änd-

nähtäville. Jos muutoksia ei tarvita tai ne eivät ole olennaisia, korjattu asemakaavaehdotus viedään hyväksymiskäsittelyyn. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu.

## Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen esityksestä. Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa kirjallisesti Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Kaavan hyväksymispäätös saa lainvoiman noin kuuden viikon kuluttua hyväksymisestä, mikäli siitä ei valiteta. Kaava tulee voimaan, kun siitä on kuulutettu niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.

### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Tämän asemakaavamuutoksen viranomaistyö toteutetaan lausuntomenettelyin. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset

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

ringar behövs eller om ändringarna inte är väsentliga går det korrigerade detaljplaneförslaget vidare till förfarandet för godkännande. Samråd med myndigheterna ordnas vid behov.

## Godkännande

Kommunfullmäktige godkänner detaljplanen enligt markanvändningssektionens och kommunssyrelsens förslag. Man kan besvära sig över kommunfullmäktiges beslut till Helsingfors förvaltningsdomstol och vidare till högsta förvaltningsdomstolen.

Beslutet om planens godkännande vinner laga kraft cirka sex veckor efter beslutet, ifall inget besvär över beslutet lämnats. Planen träder i kraft då den har kungjorts så som kommunala tillkännagivanden i kommunen publiceras.

### 4.3.4 Myndighetssamarbete

I utarbetandet av denna detaljplaneändring sker samarbetet med myndigheterna enligt förfarandet med utlåtanden. Samråd med myndigheterna ordnas vid behov.

## 4.4 Mål för detaljplanen

### 4.4.1 Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen

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



Asemakaava 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**

##### **Seurakunnan asettaman tavoitteet**

Seurakunnan tavoitteena on saada lisää hautapaikkoja laajentamalla nykyistä hautausmaata. Hautausmaan laajenemista koskevan suunnittelutyön aikana on arvioitu tarkemmin tilantarvetta ja päädytty esittämään laajenemisalueita hautausmaan koillis-, kaakkois- ja lounaissivuille.

Hautausmaan ja Ison Kylätien välisestä peltoaukeasta suurin osa rakennetaan urnahautausmaaksi siten, että Ison Kylätien varteen jätetään puistomainen maakaistale maisemapelloksi tai kukkivaksi niityksi tarkoitettua aluetta. Urnahautausmaa tulee sijoittumaan vajaan metrin ylemmäs kuin nykyinen pelto, mikä säilyttää alueen maiseman avoimena.

Hautausmaan lounaispuolelle osoitetaan uusia arkkuhautapaikkoja sekä uusi pysäköintialue. Uusi arkkuhautausmaa toteutetaan korottamalla maastoa hiekkatäytöllä noin 1,5 m. Luiska rajataan nykyiseen tapaan havupuuistutuksilla ja Brobörentien reunaan jätetään kaistale niittyä nykyiseen maan pinnan korkoon. Nykyisten pihtojen tilalle istutetaan lehtipuu-ryhmiä harvakseltaan rajaamaan vanhaa ja uutta aluetta toisistaan. Uusi pysäköintialue rajataan pensasistutuksilla olevan koivikon suojaan. Pysäköintialueelta toteutetaan esteetön yhteys hautausmaalle.

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 församlingen**

Församlingens mål är att få fler gravplatser genom att utvidga den nuvarande begravningsplatsen. Under arbetet med att ta fram en plan för utvidgning av begravningsplatsen har behovet av utrymme bedömts mer ingående och de nya områdena föreslås längs begravningsplatsens nordöstra, sydöstra och sydvästra sidor.

Största delen av den öppna åkern mellan begravningsplatsen och Stora Byvägen blir ett område för gravsättning av urnor så, att en parklik remsa blir kvar som en landskapsåker eller blomstrand äng längs Stora Byvägen. Urnlunden kommer att placeras en knapp meter högre upp än den nuvarande åkern, vilket bevarar öppenheten i landskapet.

På begravningsplatsens sydvästra sida anvisas nya urngravplatser samt ett nytt parkeringsområde. Den nya begravningsplatsen för kistor byggs genom markhöjning med ca 1,5 m på sandfyllning. Slänten avgränsas som hittills med barrträdsplanteringar och längs kanten av Brobölevägen bevaras en ängsremsa på samma nivå som den nuvarande markytan. I stället för de nuvarande ädelgranarna planteras glesa grupper av lövträd som gräns mellan det gamla och det nya området. Kring det nya parkeringsområdet planteras buskar i skydd av de befintliga björkarna. Från parkeringsområdet går en tillgänglig förbindelse till begravningsplatsen.

## Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on ajantasaistaa asemakaava sekä mahdollistaa uuden jalankulun ja pyöräilyn yhteyden rakentaminen Brobörentien varteen Nikkiläntien ja Öllyntien välille.

Nikkilä on yksi Sipoon voimakkaasti kehittyvistä taajamista ja kunnan palveluiden keskus. Nikkilän kaavarungossa on tarkasteltu mm. Nikkilän keskusta-alueen täydennysrakentamisen sijoittumista. Myös kulttuurimaiseman säilyminen ja kulttuurihistoriallisesti merkittävien aluekokonaisuuksien säilyminen on yksi kaavarungossa esitetystä tavoitteista.

Sipoon hautausmaa sijoittuu keskeiseen kulttuuriympäristöön (Sipoon kirkot ympäristöineen), joka säilyminen ja sen merkitys halutaan turvata osana viheralueverkostoa.

## Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Suunnittelualuetta koskevat merkinnät sekä maakuntakaavassa että Sipoon yleiskaavassa ovat hyvin suurpiirteisiä eivätkä ota kantaa näin yksityiskohtaiseen suunnitteluun. Alueen suunnittelua ohjaavana dokumenttina voidaan pitää Nikkilän kaavarunkoa, jossa on esitetty hautausmaan laajenemisaluet louhis- ja luoteispuolelle.

## Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Hautausmaa-alueen laajennusalue soveltuu niin sijaintinsa, luonnonolojensa kuin ympäristön maankäytön osalta hautausmaa-alueeksi. Ison Kylätien puoleinen osa hautausmaan laajennuksesta pidetään avoimena ja sitä korotetaan vain vähän avoimien näkymien säilyttämiseksi. Uusi arkkuhautausmaa nykyisen hautausmaa-alueen länsipuolella on mahdollista toteuttaa korottamalla maastoa hiekkatäytöllä.

## Mål som ställts av kommunen

Kommunen har som mål att uppdatera detaljplanen och göra det möjligt att bygga en ny gång- och cykelväg längs Brobölevägen mellan Nickbyvägen och Oljevägen.

Nickby är centrum för den kommunala servicen och en av de kraftigt växande tätorterna i Sibbo. I planstommen för Nickby har man bl.a. granskat var kompletteringsbyggande kan anvisas i centrum av Nickby. Att kulturlandskapet och de kulturhistoriskt betydande områdeshelheterna ska bevaras är ett av de mål som lagts fram i planstommen.

Sibbo begravningsplats är belägen i en viktig kulturmiljö (kyrkorna med omgivning) som ska bevaras och vars värden ska tryggas som en del av nätverket av grönområden.

## Mål som grundar sig på planeringssituationen

De beteckningar som berör planeringsområdet i landskapsplanen och i Generalplan för Sibbo är mycket ungefärliga och tar inte ställning till så detaljerade planering som denna. Planstommen för Nickby kan betraktas som det dokument som styr planeringen i området. I planstommen har det föreslagits att begravningsplatsen ska utvidgas mot sydväst och nordost.

## Mål som grundar sig på förhållandena och egenskaperna i området

Begravningsplatsområdets utvidgningsområde passar som begravningsplatsområde med avseende på dess läge, naturliga förhållanden samt omgivningens markanvändning. Den del av begravningsplatsens utvidgning som ligger mot Stora Byvägen hålls öppen och höjs endast lite för att bevara de öppna vyerna. En ny kistbegravningsplats på den nuvarande begravningsplatsens västra sida kan realiserars genom att höja terrängen med sandfyllning.

# 5 Asemakaavan kuvaus

## Redogörelse för detaljplanen



Kuva/Bild: FCG Oy

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava käsittää seuraavat kaavamuutokset:

- Puistoaluetta osoitetaan hautausmaa-alueeksi (EH) ja maisemallisesti arvokkaaksi pelto-alueeksi (MA).
- Hautausmaa-alueella sijaitsevat Valon kappeli, vanha kappeli ja ruumishuone osoitetaan suojelumerkinnällä.
- Hautausmaan huoltoalueelle osoitetaan rakennusala ja 1200 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta.
- Toteutumaton puistoalueen kautta kulkeva pp/ajoyhteys osoitetaan osaksi hautausmaa-aluetta (EH).
- Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t) muutetaan hautausmaa-alueeksi ja maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA) ja osoitetaan ajoyhteys-merkinnällä.

### 5.1 Planens struktur

Detaljplanen omfattar följande planändringar:

- En del av parkområdet anvisas som ett område för begravningsplats (EH) och som ett landskapsmässigt värdefullt åkerområde (MA).
- Ljusets kapell, det gamla kapellet och bårhuset anvisas med skyddsbezeichnung.
- I serviceområdet anvisas en byggnadsyta och 1200 vy-m<sup>2</sup> i bygggrätt.
- Den obbyggda pp/körförbindelsen genom parkområdet anvisas som en del av området för begravningsplats (EH).
- Den för fotgängare och cyklister reserverade gatan, där körning till tomten är tillåten (pp/t) anvisas som ett område för begravningsplats och ett landskapsvärdefullt åkerområde (MA) med beteckningen för en körförbindelse.



- Vanha Kappelitie ja sen koillispuolella oleva kapea puistoalue osoitetaan autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).
  - Toteutumaton Vanhan Kappelitien varressa sijaitseva pysäköintialue (LP) osoitetaan osaksi hautausmaa-aluetta (EH) ja maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA).
  - Korttelin 12035 (AO/s) rajausta korjataan vastaamaan maanomistusrajoja. Korttelin käyttötarkoitus ei muutu.
  - Korttelin 12025 (Y-1) kaavamerkintä tarkistetaan vastaamaan viereisiä vastaavanlaisia kortteleita ja rakennusalan rajaa korjataan. Korttelin pääkäyttö (lukio) ja rakennusoikeus ei muutu.
  - Bröbölentien katualuetta levennetään itäreunasta tulevaa jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä varten.
  - Ison Kylätien katualueen rajausta tarkistetaan toteutuneen jalankulun ja pyöräilyn yhteyden mukaiseksi.
- Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueen (YK) ja Uuden Kappelitien autopaikkojen korttelialueen (LPA) käyttötarkoitukset eivät muutu.
- Gamla Kapellvägen och den smala parken på dess nordöstra sida anvisas som ett kvartersområde för bilplatser (LPA).
  - Det icke-genomförda parkeringsområdet (LP) längs Gamla Kapellvägen anvisas som en del av området för begravningsplats (EH) och som ett landskapsmässigt värdefullt åkerområde (MA).
  - Gränsen för kvarter 12035 (AO/s) justeras för att motsvara markägogränserna. Kvarterets användningsändamål är detsamma.
  - Kvarterets 12025 (Y-1) planbeteckning revideras för att motsvara närliggande kvarter, och byggnadsområdets gräns granskas. Kvarterets huvudanvändning (gymnasium) och byggnadsrätt förblir oförändrad.
  - Gatuområdet vid Bröbölevägen breddas i östra kanten för att ge plats åt den kommande gång- och cykelvägen.
  - Gränsen för gatuområdet vid Stora Byvägen granskas enligt de byggda gång- och cykelvägen.
- Användningsändamålet ändras inte för kvartersområdet för kyrkor och andra församlingsbyggnader (YK) eller för kvartersområdet för bilplatser (LPA) vid Nya Kapellvägen.

### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 17 hehtaaria ja rakennusoikeus yhteensä 6990 k-m<sup>2</sup>.

AO- ja YK-korttelialueiden rakennusoikeus säilyy samana. Hautausmaa-alueelle osoitetaan 1200 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta nykyisiä ja tulevia huoltorakennuksia varten.

Korttelin 12024 YK-tontin pinta-ala on noin 1700 m<sup>2</sup> ja sen rakennusoikeus on 800 k-m<sup>2</sup>.

### 5.1.1 Dimensionering

Planområdet är ca 17 ha stort och byggrätten är sammanlagt 6990 vy-m<sup>2</sup>.

I AO- och YK-kvartersområdena är byggrätten oförändrad. I området för begravningsplats anvisas 1200 vy-m<sup>2</sup> i byggrätt för befintliga och nya servicebyggnader.

YT-tomten i kvarter 12024 är ca 1700 m<sup>2</sup> stor och byggrätten är 800 vy-m<sup>2</sup>.



jeltyä peltoa. Kaavamuutos perustuu alueelta laadittuun viitesuunnitelmaan, jossa on tutkittu hautausmaan tilantarvetta eri hautausmuotoja varten. Viitesuunnitelman yhteydessä on myös tutkittu hautausmaan laajenemisen vaikutuksia maisemakuvaan. Peltoalueelle sijoittuu tulevaisuudessa uurnahautausalue, jonka vaikutus maisemakuvaan on vähäisempi kuin arkkuhautausmaa-alueella, joka vaatisi suurempaa täyttöö peltoalueelle. Kaavamääräyksillä pyritään säilyttämään maisema avoimena ja maanpinta lähellä nykyistä tasoa.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AO/s)

Korttelin 12035 alue sijoittuu Brobörentien ja Ison Kylätien risteuksen tuntumaan. Kortteli on rakennettu ja sen pääkäyttötarkoitukseen tai rakennusoikeuteen ei tule muutoksia. Korttelin rajaa tarkistetaan pohjois- ja eteläosissa vastaamaan kiinteistörajaa. Korttelin eteläpuolella sijaitseva kaipa puistoalue liitetään osittain korttelialueeseen. Korttelialueen muihin merkintöihin ei tule muutoksia.

Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK)

Kortteli 12024 käsittää vuonna 1971 valmistuneen Sipoon hautausmaan nykyisen kappelin (Valon kappeli). Korttelialueen rajauksiin tai rakennusoikeuteen ei tule muutoksia. Valon kappeli osoitetaan suojelumerkinnällä (srk-2).

granskat begravningsplatsens behov av utrymme för olika former av gravsättning. I samband med referensplanen har man också undersökt vilka konsekvenser utvidgningen av begravningsplatsen har för landskapsbilden. I framtiden kommer det att finnas en urnlund på åkerområdet. En sådan har mindre konsekvenser för landskapsbilden jämfört med ett område för gravsättning av kistor, som förutsätter mer fyllnadsarbete. Genom planbestämmelserna strävar man efter att bevara landskapet öppet och markytan nära den nuvarande nivån.

## 5.3 Områdesreserveringar

### 5.3.1 Kvartersområden

Kvartersområde för fristående småhus, där miljön bevaras (AO/s)

Kvarter 12035 ligger i närheten av korsningen mellan Brobölevägen och Stora Byvägen. Kvarteret är bebyggt och inga ändringar görs i dess huvudsakliga användningsändamål eller i byggrätten. Kvarterets gräns justeras i de norra och södra delarna för att motsvara fastighetsgränsen. Det smala parkområdet på områdets södra sida fogas delvis till kvartersområdet. De övriga beteckningarna i kvartersområdet ändras inte.

Kvartersområde för kyrkor och andra församlingsbyggnader (YK)

Kvarter 12024 omfattar det nuvarande jordfästningskapellet vid Sibbo begravningsplats från 1971 (Ljusets kapell). Gränserna eller byggrätten för detta kvartersområde är oförändrade. Ljusets kapell förses med en skydds-beteckning (srk-2).



## Yleisten rakennusten korttelialue (Y-1)

Sibbo gymnasiumin tontin kaavamääräys muutetaan vastaavanlaiseksi kuin Eteläisen koulutien vastapuolella. Tontin rakennusoikeus 4500 k-m<sup>2</sup> säilyy, mutta rakennusalat korjataan vastaamaan toteutunutta tilannetta. LP-kortteli lukion edessä poistetaan ja muutetaan istutettavaksi alueeksi toteutuneen tilanteen mukaan. Kapea puistoalue, jolle on rakennettu lukion rakennuksia ja pihatoimintoja, liitetään osaksi lukion tonttia.

## Autopaikkojen korttelialueet (LPA)

Autopaikkojen korttelialueeksi osoitetaan nykyinen Uuden Kappelintien LPA-alue sekä Vanhan Kappelintien katualue ja sen viereinen puistoalue. Korttelialueille osoitetaan säilytettävät puurivit.

### 5.3.2 Muut alueet

#### Hautausmaa-alue (EH)

Hautausmaa-alueeksi osoitetaan nykyinen hautausmaa-alue sekä osa sen koillis-, kaakkois- ja lounaispuolella sijaitsevaa puistoaluetta. Myös toteutumaton yleiselle jalankululle ja huoltoajolle varattu tiealue hautausmaan kaakkoispuolella osoitetaan hautausmaa-alueeksi.

Hautausmaa-alueen pohjoisosaan osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeus hautausmaan huoltorakennuksia varten. Rakennusoikeus on käsittää nykyiset huoltorakennukset sekä uusien huoltorakennusten tarpeet.

Hautausmaa-alueella sijaitsevat vanha kappeli ja ruumishuone ovat kirkkolain nojalla suojeltuja ja ne osoitetaan suojelumerkinnoilla (srk-1).

## Kvartersområde för allmänna byggnader (Y-1)

Planbestämmelsen för Sibbo gymnasiums tomt ändras till att motsvara den på andra sidan Södra skolvägen. Tomtens byggnadsrätt på 4500 k-m<sup>2</sup> bevaras, men byggnadsområdena justeras för att motsvara den verkliga situationen. LP-kvarteret framför gymnasiet tas bort och ändras till ett planterat område enligt den verkliga situationen. Den smala parken där gymnasiebyggnader och gårdsfunktioner har byggts kommer att anslutas till gymnasietomten.

## Kvartersområde för bilplatser (LPA)

Det nuvarande LPA-området vid Nya Kapellvägen, gatuområdet vid Gamla Kapellvägen och parkområdet intill anvisas som kvartersområde för bilplatser. Trädraderna i kvartersområdena ska bevaras.

### 5.3.2 Övriga områden

#### Område för begravningsplats (EH)

Det nuvarande området anvisas fortsättningsvis som sådant utökat med parkområden på dess nordöstra, sydöstra och sydvästra sida. Det icke-genomförda vägområdet som reserverats för fotgängare och servicetrafik anvisas också som område för begravningsplats.

I den norra delen anvisas en byggnadsyta och byggrätt för servicebyggnader. Byggrätten omfattar de nuvarande servicebyggnaderna samt behovet av nya servicebyggnader.

Det gamla kapellet och bårhuset är skyddade med stöd av kyrkolagen och anvisas med skyddsbe-teckningar (srk-1).

Hautausmaa-alueen itä- ja länsiosiin osoitetaan ohjeelliset pysäköintialueet (p).

Kirkkomaanpolku osoitetaan ohjeellisella ajo-merkinnällä.

### Maisemallisesti arvokas peltoalue (MA)

Osa Ison Kylätien ja Brobörentien varteen jäävää puistoaluetta osoitetaan maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi. Merkinnän tavoitteena on säilyttää katualueita nykyisin reunustavat peltoalueet avoimena.

### Katualueet

Iso Kylätie ja Brobörentien nykyiset katualueet osoitetaan katualueeksi. Ison Kylätien katualuetta laajennetaan pohjoisreunasta siten, että toteutettu jalankulun ja pyöräilyn yhteys sijoittuu katualueelle. Brobörentien katualuetta laajennetaan itäreunasta siten, että suunniteltu Nikkiläntien ja Öljytien välinen jalankulun ja pyöräilyn yhteys voidaan toteuttaa.

Vanhan Kappelintien ja Eteläisen Koulutien väliin osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla sallitaan huoltoajo hautausmaan läpi johtavalle ajoyhteydelle asti.

### Puisto (VP)

Brobörentien pohjoispäässä sen itäpuolella sijaitsee kapea puistoalue Lehtimäenkujan ja Kirkkomaanpolun välissä. Aluetta pienennetään katualueen leventämisen vuoksi ja loppuosa alueesta jää puistoalueeksi.

Riktgivande parkeringsområden (p) anvisas i de östra och västra delarna av området för begravningsplats.

Kyrkogårdsstigen anvisas med den riktgivande beteckningen ajo.

### Landskapsmässigt värdefullt åkerområde (MA)

Det parkområde som blir kvar längs Stora Byvägen och Brobölevägen anvisas som ett landskapsmässigt värdefullt åkerområde. Syftet med beteckningen är att bevara öppenheten i de åkerområden som idag kantar gatuområdena.

### Gatuområden

Gatuområdena vid Storas Byvägen och Brobölevägen anvisas som gatuområden. Gatuområdet vid Stora Byvägen utvidgas i norra kanten så att den befintliga gång- och cykelvägen blir inom gatuområdet. Gatuområdet vid Brobölevägen utvidgas i östra kanten så att den planerade gång- och cykelvägen mellan Nickbyvägen och Oljevägen kan genomföras.

Mellan Gamla Kapellvägen och Södra Skolvägen anvisas en gata reserverad för gångtrafik och cykling, där servicetrafik är tillåten fram till den genomgående körförbindelsen till begravningsplatsen.

### Park (VP)

I norra ändan av Brobölevägen, på östra sidan av den, finns ett smalt parkområde mellan Löfkullagränd och Kyrkogårdsstigen. Området förminskas för att man ska kunna bredda gatuområdet och återstoden förblir ett parkområde.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutoksen suurimmat vaikutukset aiheutuvat hautausmaa-alueen laajentamisesta ja uuden jalankulun ja pyöräilyn yhteyden rakentamisesta Brobörentien varteen.

AO-korttelialueiden käyttötarkoitukset ja kaavamääräykset eivät muutu eikä kaavamuutos lisää asumisen määrää. Vaikutukset ennustettuihin liikennemääriin ovat vähäisiä. Rakennusoikeuden lisäys kohdistuu vain hautausmaan huolto- ja varastorakennuksiin. Kokonaisuudessaan kaavamuutoksen vaikutukset ovat vähäisiä.

## 5.4 Planens konsekvenser

De största konsekvenserna av detaljplaneändringen uppkommer när området för begravningsplats utvidgas och den nya gång- och cykelvägen byggs längs Brobölevägen.

Användningsändamålen och planbestämmelserna för AO-kvartersområdena är oförändrade och planändringen ökar inte bosättnings omfattning. Konsekvenserna för trafikprognoserna bedöms vara obetydliga. Ökningen i bygggrätten gäller endast service- och lagerbyggnaderna vid begravningsplatsen. På det hela taget har planändringen mycket små konsekvenser.



Kuvapari näyttää hautausmaa-alueen laajentamisen vaikutuksen maisemaan Ison Kylätien varrella. Näkymä länteen. Yläkuvassa nykytilanne ja alakuvassa suunniteltu tilanne. Kuvat FCG.

De två bilderna visar hur utvidgningen av området för begravningsplats påverkar landskapet längs Stora Byvägen. Vy mot väster. Nuläget visas på den övre bilden och den planerade situationen på den lägre bilden. Bilder FCG.



### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Hautausmaa-alueen laajentaminen muuttaa alueen maisemakuvaa paikallisesti Ison Kylätien ja Brobörentien varsilla. Ison Kylätien ja nykyisen hautausmaa-alueen välinen alue on viljelykäytössä ja nykyisin hyvin avointa. Alueelle on suunniteltu hautausmaan laajennusosaa, johon sijoitettaisiin uurnahautoja. Hautausmaa-alueen rakentaminen nostaa hieman nykyistä maanpintaa. Pellon humuskerros poistetaan, ja sen tilalle tulee noin metrin kerros täytemaata. Kokonaiskorotus jää

### 5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

#### Samhällsstruktur och tätortsbild

Utvidgningen av området för begravningsplats förändrar landskapsbilden lokalt längs Stora Byvägen och Brobölevägen. Området mellan Stora Byvägen och nuvarande begravningsplatsen används för odling och är idag ett mycket öppet område. Här planeras en del av utvidgningen av begravningsplatsen och det är tänkt att en urlundska placeras här. Byggandet av området för begravningsplats höjer den nuvarande markytan något. Humusskiktet avlägsnas från åkern och ersätts



Kuvapari näyttää hautausmaa-alueen laajentamisen vaikutuksen maisemaan Brobörentien varrella. Yläkuvassa nykytilanne ja alakuvassa suunniteltu tilanne. Kuvat FCG.

De två bilderna visar hur utvidgningen av området för begravningsplats påverkar landskapet längs Brobölevägen. Nuläget visas på den övre bilden och den planerade situationen på den lägre bilden. Bilder FCG.

kuitenkin alle metriin. Tälle hautausmaa-alueen osuudelle ei istuteta peittävää kasvillisuutta, joten maisemakuva säilyy avoimaisena ja näkymä Vanhan kappelitien suunnasta kohti kirkkoja säilyy avoimena.

Hautausmaa-alueen laajeneminen länteen Brobörentien varrella muuttaa paikallisesti katunäkymää. Alueelle laajenee arkkuhautausmaa-alue, mikä nostaa maan pintaa noin 2 metrillä. Nostettu maanpinta luiskataan loivasti kohti Brobörentietä ja luiskaukseen istutetaan puita.

## Asuminen

Suunnittelualueen eteläkulmassa on kaksi asuinrakennusta, joiden osalta kaavamuutos ei muuta nykytilannetta. Alueen asuinrakentamisen rakennusoikeus ei muutu eikä alueelle sijoitu uutta asuimista.

Lähiseudun asukkaille voi kaavan toteuttamisen aikana aiheutua meluhaittaa rakennustöiden aikaisista työvaiheista ja liikenteestä.

## Palvelut

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta alueen palvelutarjontaan.

## Työpaikat, elinkeinotoiminta

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen työpaikkojen määrään tai elinkeinotoimintaan. Hautausmaan rakentaminen sekä uuden jalankulun ja pyöräilyn yhteyden rakentaminen lisää työvoiman tarvetta rakentamisen aikana.

## Virkistys

Kaavamuutoksen myötä hautausmaan ympäristöstä poistuu asemakaavan mukaista puistoaluet-

med ett lager av fylljord som blir ungefär en meter tjockt. Den totala förhöjningen stannar dock under en meter. I den här delen av begravningsplatsområdet planteras ingen täckande vegetation, utan landskapsbilden är fortsatt öppen och vyn från Gamla Kapellvägen mot kyrkorna bevaras öppen.

Utvidgningen av området för begravningsplats mot väster, längs Brobölevägen, förändrar gatuvyn lokalt. Här planeras ett område för gravsättning i kistor, vilket höjer markytan med ca 2 meter. Den förhöjda markytan sneddas ut till en slänt mot Brobölevägen och planteras med träd.

## Boende

I södra hörnet av planeringsområdet finns det två bostadshus som inte berörs av planändringen. Byggrätten för bostadsbyggande ändras inte och inget nytt boende anvisas i området.

Arbetskredena och trafiken under byggnadstiden kan medföra bullerolägenheter för invånarna i de närliggande trakterna.

## Service

Ändringen av detaljplanen har inga konsekvenser för serviceutbudet i området.

## Arbetsplatser, näringsverksamhet

Detaljplaneändringen har inga betydande konsekvenser för antalet arbetstillfällen eller näringsverksamheten i området. Byggnad av begravningsplatsen samt den nya förbindelsen för fotgängare och cyklister ökar behovet av arbetskraft under byggnadstiden.

## Rekreation

I och med planändringen försvinner en del av

ta. Hautausmaan ja Ison Kyläntien välinen puistoalue on kuitenkin viljelykäytössä olevaa peltoa, eikä siten ole ollut virkistyskäytössä. Hautausmaan koillispuolella oleva metsäinen puistoalue muuttuu myös hautausmaa-alueeksi. Alueen kautta on kulkenut polku, jota käytetään ulkoillessa. Alue muuttuu hautausmaan sirottelualueeksi ja polku poistuu käytöstä. Alueen kautta voi jatkossakin kulkea vapaasti Kirkkomaanpolkua pitkin.

## Liikenne

Kaavan toteutumisen myötä alueen liikennemääriin ei ole merkittävää vaikutusta.

Brobörentien varteen rakennettava uusi jalankulun ja pyöräilyn yhteys avaa uuden turvallisen yhteyden Nikkiläntien ja Öllytien välille ja parantaa Nikkilän saavutettavuutta kävellen ja pyörällä. Jalankulun ja pyöräilyn erottaminen omalle väylälle parantaa myös alueen liikenneturvallisuutta.

### 5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja tai luonnonsuojelukohteita. Alueen pohjoisosassa poistuu puustoa uuden huoltorakennuksen ja Kirkkomaanpolun siirtämisen tieltä.

Hautausmaan laajenemisalue ei sijaitse pohjavesialueella, joten kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia pohjaveteen.

### 5.4.3 Muut vaikutukset

#### Vaikutukset kuntatalouteen

Asemakaavan muutoksella ei ole suurta vaikutusta kuntatalouteen. Hautausmaan laajenemisalueen omistaa ja toteuttaa Sipoon seurakuntayhtymä.

parkområde i den gällande detaljplanen. Parkområdet mellan begravningsplatsen och Stora Byvägen är dock odlad åker som inte har använts för rekreation. Det skogsklädda parkområdet på begravningsplatsens nordöstra sida integreras med området för begravningsplats. Genom området har det gått en stig som använts av motionärer och friluftsmänniskor. Detta område blir en minneslund för askspridning, och stigen tas ur bruk. Även i fortsättningen kan man röra sig fritt genom området längs Kyrkogårdstigen.

## Trafik

Trafikmängderna kommer knappt alls att öka i och med genomförandet av planen.

Den nya gång- och cykelvägen som ska byggas längs Brobölevägen blir en ny och säker förbindelse mellan Nickbyvägen och Oljevägen, som förbättrar tillgängligheten i Nickby till fots och med cykel. När gång- och cykelvägen separeras till en egen led förbättras också trafiksäkerheten.

### 5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

Det finns inga betydande naturvärden eller naturskyddsobjekt i området. I norra delen måste trädbestånd avlägsnas för att ge plats åt en ny servicebyggnad och flyttningen av Kyrkogårdstigen.

Begravningsplatsens utvidgningsområde ligger inte i ett grundvattenområde, så planändringen har ingen påverkan på grundvattnet.

### 5.4.3 Övriga konsekvenser

#### Konsekvenser för kommunekonomin

Ändringen av detaljplanen har ingen större effekt för kommunekonomin. Utvidgningen av området för begravningsplats ägs och genomförs av Sibbo kyrk-



Brobörentien varren uuden jalankulun ja pyöräilyn yhteys toteutetaan kunnan toimesta.

## Energia- ja ilmastovaikutukset

Hautausmaa-alueen laajentaminen nykyisen hautausmaa-alueen viereen hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria, mikä vähentää ilmastoon kohdistuvia vaikutuksia verrattuna vastaavan alueen rakentamiseen rakentamattomalle alueelle tai kauemmas liikenneväylistä.

Kävely ja pyöräily ovat ilmastollisesti kestäviä liikennemuotoja. Brobörentien varteen rakennettava uusi jalankulun ja pyöräilyn yhteys parantaa alueen saavutettavuutta kävelen ja pyörällä, mikä vähentää liikenteestä aiheutuvia päästöjä ja autoriippuvuutta.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaava-alueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä eikä kaavamuutos lisää niitä.

## 5.6 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset

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

## 5.7 Nimistö

Asemakaava-alueelle ei esitetä uutta nimistöä. Kirkkomaanpolku muuttuu ajoyhteyden nimeksi ja Vanha Kappelintie muuttuu LPA-alueen nimeksi.

liga samfällighet. Kommunen bygger den nya gång- och cykelvägen längs Brobölevägen.

## Konsekvenser för energi och klimat

Utvidgningen av begravningsplatsen intill det nuvarande området för begravningsplats baserar på befintlig infrastruktur, vilket minskar konsekvenserna för klimatet jämfört med en situation där ett motsvarande område skulle genomföras på ett obebyggt område eller längre bort från trafiklederna.

Gång och cykling är klimathållbara trafikformer. Den nya förbindelsen som ska byggas för fotgängare och cyklister längs Brobölevägen förbättrar tillgängligheten till fots och med cykel, vilket minskar trafikutsläppen och bilberoendet.

## 5.5 Störande faktorer i miljön

I detaljplanen finns det inga störande faktorer i miljön och planändringen orsakar inte heller några sådana.

## 5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna presenteras i bilagan. Planbeteckningarna och -bestämmelserna är förenliga med miljöministeriets anvisningar..

## 5.7 Namn

Inga nya namn föreslås för detaljplaneområdet. Körförbindelsen benämns Kyrkogårdsstigen och LPA-området blir Gamla Kapellvägen.

# 6 Asemakaavan toteutus Genomförande av detaljplanen



Kuva/Bild: FCG Oy

## 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Hautausmaa-alueen laajentamisesta on laadittu viitesuunnitelma (FCG, 2023).

Brobörentien varteen rakennettavasta jalankulun ja pyöräilyn yhteydestä on laadittu esisuunnitelma (Destia, 2020).

## 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

## 6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

En referensplan har utarbetats för utvidgningen av området för begravningsplats (FCG, 2023).

Över gång- och cykelförbindelsen som ska byggas längs Brobölevägen har en preliminär plan tagits fram (Destia, 2020).

## 6.2 Genomförande och tidsplanering

Detaljplanen kan börja genomföras när planen vunnit laga kraft.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

### 6.3 Uppföljning av genomförandet

Sibbo kommun följer upp genomförandet i området genom tillbörligt lovförfarande.





SIPOO  
SIBBO