



**N  
51**

# Kunnantalonmäen asemakaavamuutos Detaljplaneändring för Kommunalhus- backen

Asemakaavan selostus, ehdotus  
Detaljplanebeskrivning, förslag

Maankäyttöjaosto  
Markanvändningssektionen  
27.11.2024

ASIA / ÄRENDE 973/2023



Asemakaavan muutos koskee seuraavia kiinteistöjä tai osia niistä:

753-1-9901-1	753-423-3-57	753-423-4-39	753-423-4-81	753-423-7-119
753-1-9901-2	753-423-3-64	753-423-4-73	753-423-4-90	753-423-7-207
753-423-1-41	753-423-3-81	753-423-4-74	753-423-4-93	753-423-12-1
753-423-1-42	753-423-3-82	753-423-4-75	753-423-4-94	
753-423-3-54	753-423-4-17	753-423-4-76	753-423-4-105	
753-423-3-55	753-423-4-30	753-423-4-77	753-423-4-110	

Detaljplaneändringen berör följande fastigheter eller delar av dem:

Alue kuuluu Nikkilän maarekisterikylään (423).

Området hör till jordregisterbyn Nickby (423).

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 11019–11021, 11025, 11031, 11033 ja 11034 sekä katu ja puistoalueita. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 11,8 ha. Asemakaava korvaa alueellaan voimassa olevat asemakaavat.

Genom ändringen av detaljplanen bildas kvarteren 11019–11021, 11025, 11031, 11033 och 11034 samt gatu- och parkområden. Delgeneralplaneområdet omfattar ca 11,8 ha. Detaljplanen åsidosätter de detaljplaner som är i kraft i området.

Tämä selostus liittyy 27.11.2024 päivättyyn asemakaavakarttaan (1:1 000). Kaavaselostus sekä kaavakartta määräyksineen julkaistaan kunnan internet-sivuilla: [www.sipoo.fi/n51](http://www.sipoo.fi/n51)

Denna beskrivning gäller den 27.11.2024 daterade detaljplanekartan (1:1 000). Planbeskrivningen samt plankartan med bestämmelser publiceras på kommunens webbplats: <https://www.sibbo.fi/n51>

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

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

Selostuksen ovat laatineet Dennis Söderholm ja Henna Malinen. Sen on käänttänyt ruotsiksi Monika Sukoinen.

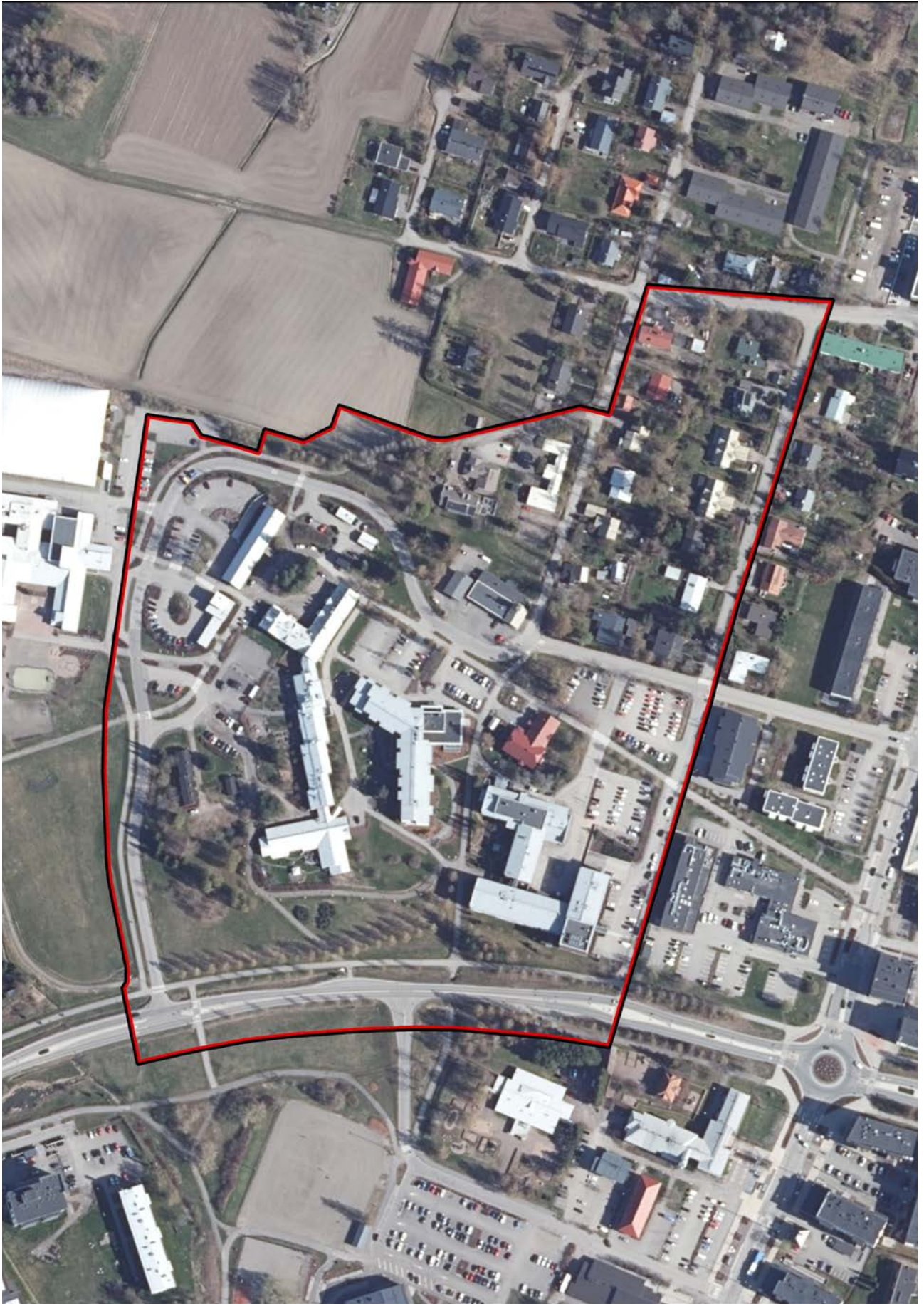
Beskrivningen har utarbetats av Dennis Söderholm och Henna Malinen. Delar av den har översatts av Monika Sukoinen i samarbete med kommunen.

## Kaavan laatija

Dennis Söderholm, kaavoitusarkkitehti, YKS 610

## Planens beredare

Dennis Söderholm, planläggningsarkitekt, YKS 610



Suunnittelualue ilmakuvassa vuodelta 2023.

Planområdet på ett flygfoto från år 2023.

# 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  
973/2023

### ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella 19.10.2023
- Program för deltagande och bedömning utarbetats
- Anhängiggörandet av planen kungörs 19.10.2023

### VALMISTELUVAIHE - BEREDNINGSSKEDET

- Kaavaluonnoksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston käsittely 5.6.2024
- Valmisteluaineisto virallisesti nähtävillä 13.6.–19.8.2024
- Planutkastet utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen 5.6.2024
- Beredningsmaterialet läggs fram offentligt 13.6.–19.8.2024

### EHDOTUSVAIHE - FÖRSLAGSSKEDET

- Kaavaehdotuksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston (27.11.2024) ja kunnanhallituksen (16.12.2024) käsittely
- Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
- Planförslaget utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen (27.11.2024) och kommunstyrelsen (16.12.2024)
- 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 esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta.

Möjlighet att framföra sin åsikt om planutkastet och eventuellt övrigt beredningsmaterial för planen.

Mahdollisuus muistutuksen jättämiseen kaavaehdotuksesta kunnanhallitukselle.

Anmärkningar kan lämnas om planförslaget till kommunstyrelsen.

Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

Möjlighet att besvära sig över beslutet om godkännande till Helsingfors förvaltningsdomstol.

# 1 Perus- ja tunnistetiedot Bas- och identifikationsuppgifter



## 1.1 Tunnistetiedot

**Kunta:** Sipoo

**Kunnan osa:** 11. Nikkilän keskusta

**Kiinteistöt:** 753-1-9901-1, 753-1-9901-2, 753-423-1-41, 753-423-1-42, 753-423-3-54, 753-423-3-55, 753-423-3-57, 753-423-3-64, 753-423-3-81, 753-423-3-82, 753-423-4-17, 753-423-4-30, 753-423-4-39, 753-423-4-73, 753-423-4-74, 753-423-4-75, 753-423-4-76, 753-423-4-77, 753-423-4-81, 753-423-4-90, 753-423-4-93, 753-423-4-94, 753-423-4-105, 753-423-4-110, 753-423-7-119, 753-423-7-207, 753-423-12-1

**Kaavan nimi:** Kunnantalonmäen asemakaavamuutos

**Kaavnumero:** N51

## 1.1 Identifikationsuppgifter

**Kommun:** Sibbo

**Kommundel:** 11. Nickby centrum

**Fastigheter:** 753-1-9901-1, 753-1-9901-2, 753-423-1-41, 753-423-1-42, 753-423-3-54, 753-423-3-55, 753-423-3-57, 753-423-3-64, 753-423-3-81, 753-423-3-82, 753-423-4-17, 753-423-4-30, 753-423-4-39, 753-423-4-73, 753-423-4-74, 753-423-4-75, 753-423-4-76, 753-423-4-77, 753-423-4-81, 753-423-4-90, 753-423-4-93, 753-423-4-94, 753-423-4-105, 753-423-4-110, 753-423-7-119, 753-423-7-207, 753-423-12-1

**Planens namn:** Detaljplaneändring för Kommunhusbacken

**Plannummer:** N51

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Sipoon suurimman taa-  
jaman ja hallinnollisen keskuksen, Nikkilän, kes-  
kustassa. Suunnittelualue sijoittuu Nikkiläntien,  
Lukkarintien ja Svärdfältintien väliin ja sisältää  
voimassa olevan asemakaavan mukaiset korttelit  
11018–11021, 11025, 11029, 11031 ja 11033 sekä  
katu- ja puistoalueita. Alueen pinta-ala on noin  
11,8 hehtaaria.

## 1.3 Asemakaavan tarkoitus

Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan  
vuosille 2023–2025.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa uusien  
asuinrakennusten rakentamista Nikkilään, sekä  
tarkistaa alueen liikennejärjestelyt. Lukkarintien  
varrella nykyisellä rivitalotontilla, jossa yksi rivita-  
loista on palanut ja purettu, nykyinen rakennus-  
kanta korvataan kerrostalolla. Myös Nikkiläntien  
risteykseen suunnitellaan uusia kerrostaloja.

Lukkarintien katualuetta tarkistetaan laadittavan  
kunnallisteknisen yleissuunnitelman perusteella  
kasvavan liikenteen tarpeisiin ja liikenneturvalli-  
suuden varmistamiseksi.

Samalla asemakaavassa korjataan seniorikeskuk-  
sen, terveysaseman, omakotitonttien ja Jussak-  
sentien kaavamerkinnet vastaamaan toteutunutta  
tilannetta. Entiselle paloasemalle tutkitaan uutta  
käyttöä.

## 1.2 Planområdets läge

Detaljplaneområdet finns i Sibbos största tätort  
och administrativa centrum, Nickby. Detaljplanens  
ändringsområde ligger mellan Klockarvägen, Nick-  
byvägen och Svärdfältsvägen i centrum av Nickby.  
Området omfattar kvarteren 11018–11021, 11025,  
11029, 11031 och 11033, samt gatu- och parkom-  
råden i den gällande detaljplanen. Området är ca  
11,8 hektar stort.

## 1.3 Detaljplanens syfte

Planarbetet ingår i kommunens planläggnings-  
program för åren 2023–2025.

Detaljplanen syftar till att göra det möjligt att byg-  
ga nya bostadshus i Nickby och att se över trafi-  
karrangemangen i området. På den befintliga rad-  
hustomten vid Klockarvägen, där ett av radhusen  
har brunnit ner och rivits, kommer det befintliga  
byggnadsbeståndet att ersättas av ett flervånings-  
hus. Nya flervåningshus planeras också i korsning-  
en med Nickbyvägen.

Gatuområdet vid Klockarvägen kommer att ses  
över utifrån en kommunal teknisk översiktsplan för  
att tillgodose behoven hos den växande trafiken  
och för att säkerställa trafiksäkerheten.

Samtidigt korrigeras planbeteckningarna för seni-  
orcentret, hälsocentralen, egnahemstomterna och  
Jussasvägen så att de motsvarar den verkliga situ-  
ationen. För den f.d. brandstationen kommer nya  
användningsändamål att undersökas.

## 1.4 Sisällysluettelo

<b>1.</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>6</b>
1.1	Tunnistetiedot	6
1.2	Kaava-alueen sijainti	7
1.3	Asemakaavan tarkoitus	7
1.4	Sisällysluettelo	8
1.5	Liitteet	9
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	12
<b>2.</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>13</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	13
2.2	Asemakaavamuutos	14
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	16
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	16
<b>3.</b>	<b>SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>16</b>
3.1.2	Luonnonympäristö	17
3.1.3	Rakennettu ympäristö	17
3.1.4	Maanomistus	23
3.1.5	Aluetta koskevat sopimukset	23
3.2	Suunnittelutilanne	24
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	24
3.2.2	Maakuntakaava	25
3.2.3	Sipoon yleiskaava 2025	26
3.2.4	Nikkilän kaavarunko	26
3.2.5	Asemakaava	26
3.2.6	Rakennusjärjestys	33
3.2.7	Pohjakartta	34
3.2.8	Rakennuskiellot	34
3.2.9	Suojelupäätökset	34
<b>4.</b>	<b>ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>35</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	35
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	36
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	36
4.3.1	Osalliset	36
4.3.2	Vireilletulo	36
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	36
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	38
4.4	Asemakaavan tavoitteet	38
4.4.1	Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset	38
4.4.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	39
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	40
4.4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja vaihtoehtojen vertailu	41
4.4.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	43



<b>5.</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>44</b>
5.1	Kaavan rakenne	44
5.1.1	Mitoitus	44
5.1.2	Palvelut	45
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	45
5.3	Aluevaraukset	46
5.3.1	Korttelialueet	46
5.3.2	Muut alueet	49
5.4	Kaavan vaikutukset	54
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	55
5.4.2	Vaikutukset luonnonympäristöön	58
5.4.3	Muut vaikutukset	60
5.5	Ympäristön häiriötekijät	64
5.6	Asemakaavamerkinnät ja -määräykset	66
5.7	Nimistö	66
<b>6.</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>68</b>
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	68
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	69
6.3	Toteutuksen seuranta	69

## 1.5 Liitteet

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2. Asemakaavakartan pienennös

Liite 3. Asemakaavan merkinnät ja määräykset

Liite 4. Havainnepiirros

Liite 5. Rakennustapaohje

Liite 6. Asemakaavan seurantalomake

Liite 7. Lukkarintien kunnalisteknisen yleissuuntelman asemapiirustus

Liite 8. *Liikennemeluselvitys. N51 Kunnantalomäen asemakaavamuutos, Sipoo* (Promethor, 12.11.2024)

Liite 9. *Sipoon seniorikeskus, suppea rakennushistoriaselvitys* (Arkkitehdit Freese & Schulman, 2024)

Liite 10. Lausuntojen ja mielipiteiden yhteenveto ja vastineet niihin

## 1.4 Innehållsförteckning

<b>1.</b>	<b>BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER</b>	<b>6</b>
1.1	Identifikationsuppgifter	6
1.2	Planområdets läge	7
1.3	Detaljplanens syfte	7
1.4	Innehållsförteckning	10
1.5	Bilagor	11
1.6	Förteckning över 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	Detaljplaneändring	14
<b>3.</b>	<b>UTGÅNGSPUNKTER</b>	<b>16</b>
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	16
3.1.1	En allmän beskrivning av området	16
3.1.2	Naturmiljön	17
3.1.3	Den byggda miljön	17
3.1.4	Markägoförhållanden	23
3.1.5	Avtal som berör området	23
3.2	Planeringssituationen	24
3.2.1	Riksomfattande mål för områdesanvändningen	24
3.2.2	Landskapsplan	25
3.2.3	Generalplan för Sibbo 2025	26
3.2.4	Planstomme för Nickby	26
3.2.5	Detaljplan	26
3.2.6	Byggnadsordning	33
3.2.7	Baskarta	34
3.2.8	Byggförbud	34
3.2.9	Skyddsbeslut	34
<b>4.</b>	<b>OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN</b>	<b>35</b>
4.1	Behovet av detaljplanering	35
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller den	36
4.3	Deltagande och samarbete	36
4.3.1	Intressenter	36
4.3.2	Anhängiggörande	36
4.3.3	Deltagande och växelverkan	36
4.3.4	Myndighetssamarbete	38
4.4	Mål för detaljplanen	38
4.4.1	Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen	38
4.4.2	Mål enligt utgångsmaterialet	39
4.4.3	Mål som uppkommit under processen	40
4.4.4	Alternativ till detaljpanelösning och jämförelse av alternativen	41
4.4.5	Behandlingar och beslut i olika skeden av planeringen	43

<b>5.</b>	<b>REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN</b>	<b>44</b>
5.1	Planens struktur	44
5.1.1	Dimensionering	44
5.1.2	Service	45
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	45
5.3	Områdesreserveringar	46
5.3.1	Kvartersområden	46
5.3.2	Övriga områden	49
5.4	Planens konsekvenser	54
5.4.1	Konsekvenser för den byggda miljön	55
5.4.2	Konsekvenser för naturmiljön	58
5.4.3	Övriga konsekvenser	60
5.5	Störande faktorer i miljön	64
5.6	Planbeteckningar och planbestämmelser	66
5.7	Namn	66
<b>6.</b>	<b>GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN</b>	<b>68</b>
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	68
6.2	Genomförande och tidsplanering	69
6.3	Uppföljning av genomförandet	69

## 1.5 Bilagor

Bilaga 1.	Program för deltagande och bedömning
Bilaga 2.	Förminskning av plankartan
Bilaga 3	Planbeteckningar och -bestämmelser
Bilaga 4.	Illustrationsplan
Bilaga 5.	Byggsättsanvisningar
Bilaga 6.	Blankett för uppföljning av detaljplanen
Bilaga 7.	Kommunalteknisk plan över Klockarvägen, situationsplan
Bilaga 8.	Trafikbulerutredning ( <i>Liikennemeluselvitys. N51 Kunnantalonmäen asemakaavamuutos, Sipoo, Promethor, 12.11.2024</i> )
Bilaga 9.	Byggnadshistorisk utredning över Seniorcentret i Sibbo ( <i>Sipoon seniorikeskus, suppea rakennushistoriaselvitys, Arkkitehdit Freese &amp; Schulman, 2024</i> )
Bilaga 10.	Sammanfattning av utlåtanden och åsikter samt bemötanden av dessa

## 1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

Tätä asemakaavaa varten laaditut selvitykset:

- Lukkarintien kunnallistekninen yleissuunnitelma
- Liikennemeluselvitys. N51 Kunnantalonmäen asemakaavamuutos, Sipoo (Promethor, 12.11.2024)
- Sipoon seniorikeskus, suppea rakennushistoriaselvitys (Arkkitehdit Freese & Schulman, 2024)

Muut kaavatyön pohjana käytetyt selvitykset:

- Nikkilän liikenneverkkoselvitys (Ramboll 2022)
- Vaarallisten aineiden kuljetuksiin liittyvät riskit Kerava–Sköldvik-radalla Sipoossa (Ramboll CM Oy, 10.3.2022)
- Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys (WSP 2021)
- Nikkilän rakennusperintöselvitys (Livady Oy, 2020)
- Nikkilän maisemahistoriallinen selvitys (WSP, 2020)
- Nikkilän viheralueverkostosuunnitelma (WSP 2020)
- Talma–Nikkilä-rataosuus, raideliikennetärinäselvitys (Promethor, 26.11.2010)
- Talma–Nikkilä-rataosuus, raideliikennemeluselvitys (Promethor, 22.11.2010)

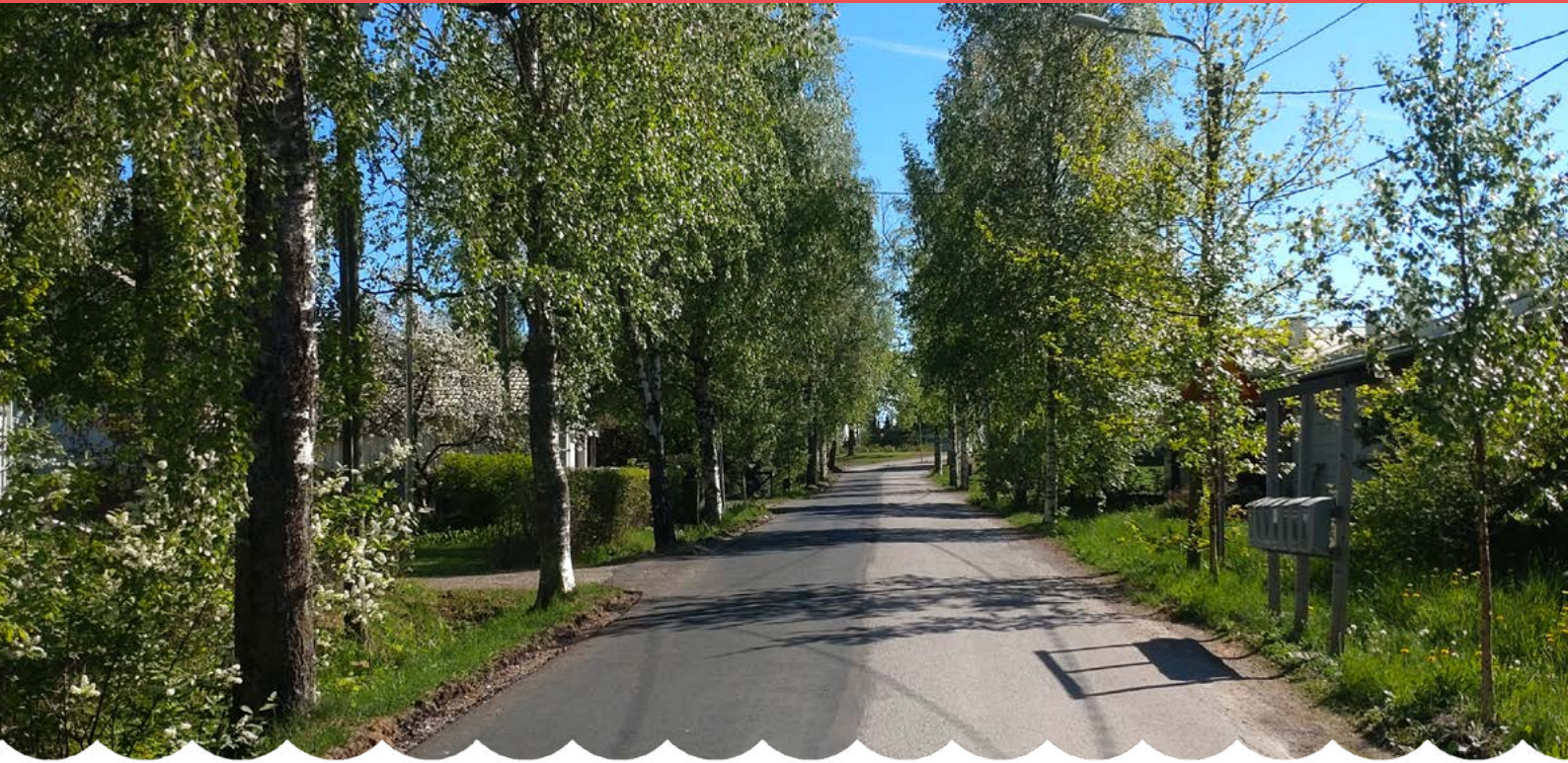
## 1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen

Utredningar som gjorts inför denna detaljplan:

- Kommunalteknisk översiktsplan över Kiockarvägen
- Liikennemeluselvitys. N51 Kunnantalonmäen asemakaavamuutos, Sipoo (Promethor, 12.11.2024)
- Sipoon seniorikeskus, suppea rakennushistoriaselvitys (Arkkitehdit Freese & Schulman, 2024)

Andra utredningar som använts som underlag för planarbetet:

- Nikkilän liikenneverkkoselvitys (Ramboll 2022)
- Vaarallisten aineiden kuljetuksiin liittyvät riskit Kerava–Sköldvik-radalla Sipoossa (Ramboll CM Oy, 10.3.2022)
- Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys (WSP 2021)
- Nikkilän rakennusperintöselvitys (Livady Oy, 2020)
- Nikkilän maisemahistoriallinen selvitys (WSP, 2020)
- Nikkilän viheralueverkostosuunnitelma (WSP 2020)
- Talma–Nikkilä-rataosuus, raideliikennetärinäselvitys (Promethor, 26.11.2010)
- Talma–Nikkilä-rataosuus, raideliikennemeluselvitys (Promethor, 22.11.2010)



## 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyötä on ryhdytty valmistelemaan kunnan kaavoitusohjelman 2023–2025 perusteella. Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 20.10.2023.

Osana kaavan valmistelua on laadittu Lukkarintien yleissuunnitelma, jossa tarkistetaan katualuetta kasvavan liikenteen tarpeisiin ja liikenneturvallisuuden varmistamiseksi.

Maankäyttöjaosto päätti kokouksessaan 5.6.2024 asettaa kaavan valmisteluaineiston nähtäville.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 13.6.–19.8.2024 ja siitä jätettiin seitsemän lausuntoa ja yksi mielipide. Palautteen tiivistelmät ja vastineet ovat selostuksen liitteenä. Palautteen ja kunnan toimialojen sisäisen

## 2.1 Olika skeden i planprocessen

Beredningen av planarbetet har inletts med utgångspunkt i kommunens planläggningsprogram 2023–2025. Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 20.10.2023.

Som en del av planberedningen har en översiktsplan för Klockarvägen utarbetats. I den granskas gatuområdet med hänsyn till den växande trafikens behov och trafiksäkerheten.

Markanvändningssektionen beslöt på sitt sammanträde 15.6.2024 att lägga fram planberedningsmaterialet offentligt.

Planutkastet var till påseende 13.6–19.8.2024 och då inlämnades sju utlåtanden och en åsikt. Ett

läpikäynnin perusteella kaavaehdotukseen on tehty tarkennuksia kaavamääräyksiin, sekä laadittu liikennemeluserveys ja Seniorikeskuksen rakennushistoriallinen selvitys. Vävuhult-rakennuksen kaavamerkintä on muutettu palvelurakennusten korttelialueeksi, joka mahdollista sekä yksityisen että kunnallisen toiminnan rakennuksessa. Monitoimihallin pysäköintialueen kaavamerkintä muutettiin yleiseksi pysäköintialueeksi. Lisäksi on laadittu rakennustapaohjeet ja tarkennettu rakennusaloja ja rakennusoikeuksia. Kaavaselostukseen on tehty täydennyksiä.

## 2.2 Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutos mahdollistaa uusien asuinrakennusten rakentamista Nikkilään, sekä tarkistaa alueen liikennejärjestelyt. Nikkiläntien varrelle suunnitellaan uusia kerrostaloja ja nykyisellä rivitalotontilla Lukkarintien varrella, korvataan palanut ja purettu rivitalo kerrostalolla.

Samalla asemakaavassa korjataan seniorikeskuksen, terveystaseman, omakotitonttien ja Jussaksentien kaavamerkinnät vastaamaan toteutunutta tilannetta. Käytöstä poistuneelle Nikkilän paloasemalle tutkitaan uutta käyttöä.

Suunnittelualueen laajuus on n. 11,8 ha ja suunnittelualueen rakennusalan rakennusoikeus on noin 41 400 k-m<sup>2</sup>. Yleisten rakennusten osuus rakennusoikeudesta on 23 000 k-m<sup>2</sup> ja palvelurakennusten 2 050 k-m<sup>2</sup>. Uudessa kerrostalokorttelissa on 10 200 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta ja omakotitonteilla 6 100 k-m<sup>2</sup>, josta 700 k-m<sup>2</sup> on uutta rakennusoikeutta. Korttelitehokkuus vaihtelee  $e_k = 0,30 \dots e_k = 0,88$ , aluetehtokkuuden ollessa  $e_a = 0,35$ . Kaava-alueelle on arvioitu toteutuvan uusia asuntoja noin 200 asukkaalle.

sammandrag av responsen samt bemötanden av dem finns som bilaga till beskrivningen. På basen av responsen och intern genomgång i kommunens sektorer har preciseringar gjorts i planbestämmelserna och en trafikbullerutredning och en byggnadshistorisk utredning över Seniorcentret har uppgjorts. Byggnaden Vävuhults planbeteckning ändrades till kvartersområde för servicebyggnader, vilket möjliggör både privat och kommunal verksamhet i byggnaden. Planbeteckningen för allaktivitetshallens parkeringsplats ändrades till allmänt parkeringsområde. Dessutom uppgjordes byggsättsanvisningar och en del byggnadsytor och byggnadsrätter preciserades. Preciseringar gjordes i planbeskrivningen.

## 2.2 Detaljplaneändring

Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga nya bostadshus i Nickby och att se över trafikarrangemangen i området. Längs Nickbyvägen planeras nya flervåningshus och på den nuvarande radhustomten längs Klockarvägen ersätts det brunna och rivna radhuset med ett flervåningshus.

Samtidigt korrigeras planbeteckningarna för seniorcentret, hälsocentralen, egnahemstomterna och Jussasvägen så att de motsvarar den verkliga situationen. Nya användningsmöjligheter undersöks för f.d. brandstationen i Nickby.

Planeringsområdet utgör ca 11,8 ha och byggrätten uppgår till ca 41 400 vy-m<sup>2</sup>. För allmänna byggnader anvisas 23 000 vy-m<sup>2</sup> och för servicebyggnader 2 050 vy-m<sup>2</sup> av den totala byggrätten. I det nya kvarteret för våningshus är byggrätten 10 200 vy-m<sup>2</sup> och på tomterna för egnahemshus 6 100 vy-m<sup>2</sup>, varav 700 k-m<sup>2</sup> är ny byggrätt. Kvarterseffektiviteten varierar mellan  $e_k = 0,30$  och  $e_k = 0,88$ , medan områdeseffektiviteten är  $e_a = 0,35$ . Man uppskattar att planområ-

det får bostäder för ca 200 nya invånare.

# 3 Suunnittelun lähtökohdat Utgångspunkter



## 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Nikkilän taajamassa, monipuolisten kunnallisten ja kaupallisten palvelujen äärellä. Kaavamuutosalueen eteläreunalla kulkee Nikkilän pääkatu Nikkiläntie ja lännessä kokoojakaduksi suunniteltu Lukkarintie, joka tulevaisuudessa johtaa suunnitellulle juna-asemalle. Idässä ja pohjoisessa alue rajautuu Svärdfältintien ja Mixintien tonttikatuihin.

Alueen koillisnurkka on pientalovaltaista asuinalueita, minkä lisäksi alueen länsilaidalla on ollut kaksi rivitaloa, joista toinen on palanut ja purettu. Muuten alueella on pääosin erilaisia palvelurakennuksia.

## 3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

### 3.1.1 En allmän beskrivning av området

Planeringsområdet ligger på en central plats i tätorten Nickby, intill mångsidig kommunal och kommersiell service. Nickbyvägen, som är tätortens huvudgata, löper längs planändringsområdets södra kant och i väster är Klockarvägen en matargata som i framtiden ska leda till den planerade tågstationen. I öster och i norr gränsar området till tomtgatorna Svärdfältsvägen och Mixvägen.

Områdets nordöstra hörn är ett småhusdominerat bostadsområde och därtill har det i västra utkanten funnits två radhus, varav det ena har brunnit och rivits. För övrigt finns det i huvudsak olika servicebyggnader i området.



### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelun alueen luonnonympäristö on suurelta osin rakennettua, ja koostuu pääosin pihojen ja kadunvarsien kasvillisuudesta, sekä muutamista pienehköistä puistoalueista.

#### Maaperän rakenne ja pohjavesi

Kaavamuuotosalue sijaitsee loivassa luoteeseen nousavassa mäenrinteessä, jossa maanpinnan korkeustaso vaihtelee noin välillä +20...+29 metriä merenpinnan yläpuolella.

Suunnittelun alueen maaperä on savea. Lukkarintien itäpuolella on hiekkamoreeninen alue. Paikoitelleen kalliopinta on melkein maanpinnalla, paikoitellen noin 10 metrin syvyydessä.

Suunnittelun alueen länsiosa on Nikkilän pohjavesialuetta, joka on luokiteltu vedenhankintaa varten tärkeäksi pohjavesialueeksi (luokka 1).

Koekuopassa, joka sijaitsee Nikkiläntien ja Lukkarintien risteyksessä, pohjavettä havaittiin kaivuun aikana 1,3 metrin syvyydessä maanpinnan alapuolella.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Taajamakuva

Suunnittelun alueella korostuu useita isoja julkisia rakennuksia, kuten Nikkilän sosiaali- ja terveysasema, Sipoon seniorikeskus ja kaava-alueen vieressä sijaitseva Lukkarin koulu, sekä näiden pysäköintialueet. Alueella on myös pienempikokoisia julkisia rakennuksia, kuten entinen kunnantalo ja nykyinen kulttuuritalo, entinen paloasema sekä entinen navetta ja nykyinen opistotila. Svärdfältintien ja Isotalontien varret koostuvat omakotitonteista. Alueen etelä- ja länsiosassa on avoimia nurmikkoisia puistoalueita ja

### 3.1.2 Naturmiljön

Naturmiljön i planeringsområdet är till stor del bebyggd och består i huvudsak av vegetation på gårdsplaner och längs gatorna samt några mindre parkområden.

#### Markstruktur och grundvatten

Planändringsområdet ligger i en backsluttning som reser sig svagt mot nordost. Markhöjden varierar ungefär mellan +20 och +29 meter över havet.

Jordmånen i planeringsområdet är lera. På östra sidan av Klockarvägen finns ett område där marken består av sandmorän. Berggrunden når på vissa ställen ända upp till markytan, medan den på andra ställen är på ett djup av ca 10 meter.

Planeringsområdets västra del hör till Nickby grundvattenområde, som har klassificerats som ett för vattenförsörjningen viktigt grundvattenområde (klass 1).

I en provgrop vid anslutningen mellan Nickbyvägen och Klockarvägen observerades grundvatten på ett djup av 1,3 meter.

### 3.1.3 Den byggda miljön

#### Tätortsbild

Planeringsområdet domineras av ett flertal stora offentliga byggnader, som Social- och hälsostationen i Nickby, Seniorcentret i Sibbo och skolan Lukkarin koulu intill planområdet, samt parkeringsområdena vid nämnda byggnader. I området finns också mindre offentliga byggnader, som f.d. kommunalhuset och nuvarande kulturhuset, f.d. brandstationen, f.d. ladugården och nuvarande instituttslokalen. Svärdfältsvägen och Storbondsvägen kantas av egna-

suunnittelualueen eteläpuolella alueen ohittaa Nikkilän pääkatu Nikkiläntie.

## Palvelut

Suunnittelualueella tai sen tuntumassa sijaitsee useita keskeisiä palveluita Nikkilässä.

Suunnittelualueen länsiosassa sijaitsee liikuntatoumen monitoimihalli ja väestönsuoja, Sipoon seniorikeskus ja Sipoon opiston Vävuhult-tila. Alueen itäosassa sijaitsee Nikkilän sosiaali- ja terveysasema. Alueen keskivaiheilla sijaitsee Sipoon entinen kunnantalo ja nykyinen kulttuuritalo Lilla Villan, Nikkilän entinen paloasema sekä palvelutalo Elsie. Paloaseman vieressä on eläinlääkäriasema.

Suunnittelualueen ulkopuolella sen luoteispuolella sijaitsee Lukkarin koulu ja jalkapallohalli. Alueen eteläpuolella sijaitsevat mm. koulukeskus Nikkilän Sydän ja Nikkilän kirjasto. Alueen itäpuolella Ison kylätien varressa sijaitsee kaupallisia palveluita ja asuinrakennuksia.

## Liikenne

Alueen etelälaidalla kulkee Nikkilän pääkatu Nikkiläntie, länsilaidalla Lukkarintie ja alueen läpi johtaa Jussaksentie. Alueen muut kadut Isontalontie ja Svärdfältintie ovat luonteeltaan tonttikatuja. Sosiaali- ja terveysaseman molemmin puolin johtaa kävely ja pyöräilytiet Nikkiläntien ja Jussaksentien välillä, ja poikittain kulkee Kunnantalonpolku.

## Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Nikkilän rakennusperintöselvityksessä (2020) on listattu kuusi kaava-alueella sijaitsevaa kohdetta, jotka esitetään seuraavilla sivuilla.

hemstomter. I områdets södra och västra del finns det öppna gräsbevuxna parkområden och på södra sidan av planeringsområdet går Nickbyvägen, som är tätortens huvudgata.

## Service

Inom eller i närheten av planeringsområdet finns ett flertal centrala serviceformer.

I planeringsområdets västra del finns idrottstjänsternas allaktivitetshall/ett skyddsrum, Seniorcentret i Sibbo och Sibbo instituts lokal Vävuhult. Social- och hälsostationen i Nickby finns i områdets östra del. I områdets mittersta delar finns f.d. kommunalhuset och nuvarande kulturhuset Lilla Villan, f.d. brandstationen samt servicehuset Elsie. Intill brandstationen finns en veterinärstation.

Utanför planeringsområdet i nordväst finns Lukkarin koulu och en fotbollshall. Söder om området ligger bl.a. skolcentret Nickby Hjärta och Nickby bibliotek. Längs Stora Byvägen i öster finns kommersiell service och bostadshus.

## Trafik

Längs områdets södra kant går huvudgatan Nickbyvägen, på västra kanten Klockarvägen medan Jussasvägen leder genom området. De andra gatorna i området, Storbondsvägen och Svärdfältsvägen, har karaktären av tomtgator. På vardera sidan av social- och hälsostationen finns det gång- och cykelvägar mellan Nickbyvägen och Jussasvägen, och i tvärriktning går Kommunalhusstigen.

## Den byggda kulturmiljön och fornminnen

I utredningen om byggnadsarvet i Nickby (2020) listas sex objekt inom planområdet. Dessa presenteras på de följande sidorna.



Jugend-tyylinen hirsirakenteinen vanha Kunnantalo on rakennettu 1900-luvun alussa. Julkisivut ovat peittoaalattua laudoitusta. Harjakatto on osin viistopäätyinen. Saliosa on yksikerroksinen, aputilasiivessä on ullakko. Vanha Kunnantalo on toiminut aiemmin mm. kunnanvaltuuston kokoustilana. Nykyisin siellä toimii kulttuuritalo Lilla Villan. Rakennus on suojeltu asemakaavalla.

### **Vanha Kunnantalo / Gamla Kommunalhuset**

*Rakennusvuosi / Byggnadsår*

1890 (?)

*Arvoluokitus / Värdeklass*

Maakunnallinen (B) / Landskapsnivå (B)

*Arvoperuste / Värdegrund*

Historia, rakennushistoria, maisema ja ympäristö, yhteisöllisyys / Historia, byggnadshistoria, landskap och omgivning, gemenskap

---

Gamla Kommunalhuset i timmer från början av 1900-talet har uppförts i jugendstil. Fasaderna är täckmålad träpanel. Åstaket har delvis sneddade gavlar. Salen är i en våning men flygeln med hjälputrymmen har en vind. Gamla Kommunalhuset har tidigare varit bl.a. sammanträdeslokal för kommunfullmäktige. Nu driver kulturhuset Lilla Villan verksamhet i byggnaden. Byggnaden har skyddats i detaljplanen.



Sipoon seniorikeskus, entinen vaivaistalo, joka on sittemmin toiminut vanhainkotina ja päiväkotina on useassa vaiheessa rakennettu pitkä rakennus, jonka vanhimmat osat 1900-luvun alusta ja uusin vuodelta 1992. Pohjoispäässä lisäksi L-muotoinen vaaleaksi rapattu rakennus sekä osittain tiilinen, suuri navettarakennus. Mielenkiintoinen, kerroksellinen kokonaisuus Nikkilän keskustassa, puistomainen ympäristö.

### **Sipoon seniorikeskus / Seniorcentret i Sibbo**

*Rakennusvuosi / Byggnadsår*

1908, 1935, 1958, 1992

*Arvoluokitus / Värdeklass*

Maakunnallinen (B) / Landskapsnivå (B)

*Arvoperuste / Värdegrund*

Historia, rakennushistoria, maisema ja ympäristö, yhteisöllisyys / Historia, byggnadshistoria, landskap och omgivning, gemenskap

---

Seniorcentret i Sibbo, f.d. fattighuset, är en lång byggnad som senare i flera omgångar använts som åldringshem och daghem. De äldsta delarna är från början av 1900-talet och den nyaste från 1992. I norra ändan finns dessutom en L-formig ljusputsad byggnad samt en stor ladugård som delvis är i tegel. Intressant skiktad helhet i centrum av Nickby, parkliknande omgivning.



Mahdollisesti arkkitehti Hilding Ekelundin suunnittelema paloasemarakennus Nikkilän keskustassa, lähellä vanhaa kunnantaloa.

### **Entinen paloasema / F.d. brandstationen**

*Rakennusvuosi / Byggnadsår*

1930 (?), 1978, 1999

*Arvoluokitus / Värdeklass*

Maakunnallinen (B) / Landskapsnivå (B)

*Arvoperuste / Värdegrund*

Arkkitehtuuri, maisema ja ympäristö, yhteisöllisyys / Arkitektur, landskap och omgivning, gemenskap

---

Brandstationsbyggnaden i centrum finns nära Gamla Kommunalhuset och har eventuellt ritats av arkitekt Hilding Ekelund.



Isotalontie 3 on kaksikerroksinen, poikkipäädyllinen asuinrakennus 1910-luvulta. Osa tiemaisemaa sekä Nikkilän säilynyttä historiallista kokonaisuutta.

### **Höggulla**

*Rakennusvuosi / Byggnadsår*

1912 (?)

*Arvoluokitus / Värdeklass*

Paikallinen (C) / Lokalnivå (C)

*Arvoperuste / Värdegrund*

Rakennushistoria, maisema ja ympäristö / Byggnadshistoria, landskap och omgivning

---

Storbondsvägen 3 är ett bostadshus i två våningar med tvärgavel från 1910-talet. Del av väglandskapet samt den historiska helhet som bevarats i Nickby.



Satulakattainen asuinrakennus 1920-luvulta vehreällä tontilla. Osa säilynyttä vanhaa Nikkilää, rajaa tiemaisemaa.

### **Nöjes**

*Rakennusvuosi / Byggnadsår*

1925 (?)

*Arvoluokitus / Värdeklass*

Paikallinen (C) / Lokalnivå (C)

*Arvoperuste / Värdegrund*

Rakennushistoria, maisema ja ympäristö / Byggnadshistoria, landskap och omgivning

---

Bostadshus med sadeltak från 1920-talet på grönskande tomt. Del av det gamla som bevarats i Nickby, avgränsar väglandskapet.



Terveyskeskus vuodelta 1975 on laajennettu useassa vaiheessa, sairaalaosalla 1982 ja uudella osalla 2013.

## **Terveyskeskus / Hälsocentralen**

*Rakennusvuosi / Byggnadsår*

1975 (?), 1982, 2007, 2013

*Arvoluokitus / Värdeklass*

Paikallinen (C) / Lokalnivå (C)

*Arvoperuste / Värdegrund*

Rakennushistoria, maisema ja ympäristö /

Byggnadshistoria, landskap och omgivning

---

Hälsocentralen från år 1975 har byggts ut i flera omgångar; med en sjukhusdel 1982 och en ny del 2013.

Sipoon seniorikeskuksesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys kaavaprosessin aikana, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Muinaisjäännösrekisterin mukaan alueella on sijainnut sittemmin poistettu kiinteä muinaisjäännös "Nickby (Nikkilä) autio 4", joka on aikoinaan hävinnyt voimakkaan maanmuokkauksen vuoksi.

### **Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Kaavamuuotosalueen etäisyys Kerava–Porvoo-rautatie­stä, jota käytetään toistaiseksi vain säiliöjunille Sköldvikin öljynjalostamolle, on lyhyimmillään noin 180 m.

Ratamelusta on laadittu selvitys: *Talma-Nikkilä-rataosuus, raideliikennemeluselvitys* (Promethor Oy, 2010). Selvityksessä on määritetty raideliikenteen aiheuttama melutaso kyseisellä rataosuudella nyky- ja ennustetilanteessa 2030. Selvityksen mukaan radalle suunnitellulla henkilöliikenteellä ei ole laskennassa käytetyillä junamäärillä juurikaan vaikutusta tarkastelualueen melutasoihin. Suurimmat melutasot aiheutuvat tavarajunista. Raideliikenteen melu jää sekä nykytilanteessa että ennustetilanteessa

Under planprosessen har en byggnadshistorisk utredning gjorts över Seniorcentret i Sibbo. Den finns som bilaga till planbeskrivningen.

Enligt fornlämningsregistret har det i området tidigare funnits en fast fornlämning ("Nickby (Nikkilä) autio 4"), som dock har försvunnit till följd av kraftig markberedning.

### **Miljöskydd och störningar i miljön**

Avståndet mellan planändringsområdet och Kervo–Borgå-järnvägen, som tills vidare bara används för containertåg till oljeraffineriet i Sköldvik, är som kortast ca 180 m.

En utredning har gjorts om banbullret: *Talma-Nikkilä-rataosuus, raideliikennemeluselvitys* (Promethor Oy, 2010). I utredningen fastställdes den bullernivå som orsakas av spårtrafiken på det aktuella avsnittet i dagsläget och i prognosläget år 2030. Utredningen visade att den planerade persontrafiken, med det antal tåg som användes vid beräkningen, knappt alls påverkar bullernivåerna i granskningsområdet. De största bullernivåerna orsakas av godståg. I planområdet är bullret från spårtrafiken både i nuläget och i

2030 kaava-alueella alle valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 ulkona mitattavalle ympäristömelulle annettujen ohjearvojen.

Ratatärinästä on laadittu selvitys *Talma-Nikkilä-rataosuus, raideliikennetärinäselvitys* (Promethor Oy, 2010). Raideliikenteen aiheuttamaa tärinää mitattiin 45 pisteessä maasta. Mittauksilla selvitettiin tärinän voimakkuus uusien rakennusten vaurioitumisriskin, tilojen käyttö- ja asumisviihtyvyyden sekä runkome-lun kannalta. Tämän selvityksen mittaustuloksena on myös ilmoitettu tärinän tunnusluku  $v_{w,95}$ , jota suositellaan käytettäväksi maankäytön suunnittelussa. VTT:n suosituksen mukaan uusilla asuinalueilla normaaleille asuinrakennuksille on pyrittävä siihen, ettei tunnusluku ylitä arvoa 0,30 mm/s. Suoritettujen mit-tausten mukaan raideliikenne voi aiheuttaa merkittä-vää ja maankäytön suunnittelussa huomioon otetta-vaa tärinää. Rakennusten vaurioriski rajoittuu lähelle rataa suojaetäisyyden ollessa suurimmillaan 50 m. Kaava-alue on lähimmilläänkin noin 180 m päässä junaradasta. Selvityksen mukaan kaavamutoksen alueella ei arvioida olevan tarvetta lisämittauksille.

Nikkiläntie on vilkasliikenteinen katu. Ajonopeus on kuitenkin rajattu 40 km/h ja kaava-alueen kohdalla on hidasteita, joten tätä kautta liikennemelu pysyy alhaisena. Kaavaselvityksen liitteenä on liikennemelusta laadittu selvitys.

Kerava–Sköldvik-rautatietä käytetään nykyisin Kilpi-lahden öljynjalostamon ja alueen teollisuuden säi-liöjunakuljetuksiin. Radalla on vaarallisten aineiden kuljetuksia. VAK-suuronnettomuusriskistä tehdyn selvityksen (*Vaarallisten aineiden kuljetuksiin liittyvät riskit Kerava–Sköldvik-radalla Sipoossa*. Ramboll CM Oy, 2022) pohjalta voidaan todeta, että kaava-alue sijoittuu mahdollisen suuronnettomuusriskin vaikutusalueelle. Sipoon kunnan alueella ei kuitenkaan ti-lapäisesti säilytetä VAK-rautatiekuljetuksia eikä niille

prognosläget år 2030 under de riktvärden utomhus som anges i statsrådets beslut 993/1992.

En utredning har också sammanställts över vibra-tionerna från banan (*Talma-Nikkilä-rataosuus, rai-deliikennetärinäselvitys*, Promethor Oy, 2010). Vibra-tionerna från spårtrafiken mättes vid 45 punkter i marken. Mätningarna visade vibrationsstyrkan med hänsyn till risken för skador på nya byggnader, triv-seln i lokalerna och lokalernas användning samt stombullret. Bland mätresultaten från denna utred-ning nämns även nyckeltalet för vibrationshastighe-ten,  $v_{w,95}$ . Det rekommenderas att detta tal ska tilläm-pas vid planeringen av markanvändningen. Enligt en rekommendation från VTT ska man för normala bo-stadshus i nya bostadsområden sträva efter att nyck-eltalet inte överskrider värdet 0,30 mm/s. Mätning-arna visade att spårtrafiken kan orsaka betydande vibrationer som bör tas i beaktande vid planeringen av markanvändningen. Risken för skador på bygg-nader begränsas till skyddszonen nära banan, vilken som mest är 50 meter. Planområdet ligger som när-mast på 180 meters avstånd från tågbanan. Enligt ut-redningen bedöms det inte finnas behov av ytterli-gare mätningar i planändringsområdet.

Nickbyvägen är en livligt trafikerad gata. Hastighe-ten har dock begränsats till 40 km/h och vid plan-området finns det farthinder, så trafikbullret hålls på låga nivåer. Som bilaga till planbeskrivningen finns en trafikbullerutredning.

Kervo–Sköldvik-banan används nuförtiden för con-tainertransporter från raffinaderiet i Sköldvik och annan industri i området. Farliga ämnen transporte-ras längs banan. Utifrån en utredning om risken för storolyckor vid transport av farliga ämnen (*Vaarallis-ten aineiden kuljetuksiin liittyvät riskit Kerava–Sköld-vik-radalla Sipoossa*. Ramboll CM Oy, 2022) kan man konstatera att planområdet ligger inom påverkans-

tehdä kokoonpanomuutoksia, jolloin VAK-liikenteeseen liittyvät riskit ovat alueen läpikulkevalla VAK-liikenteellä epätodennäköisemmät ja pienemmät verrattuna esimerkiksi muualla sijaitseviin ratapihoihin. Useammissa tunnistetuissa riskeissä yhtenä niiden keskeisimmistä myötävaikuttavista syistä havaittiin olevan tasoristeykset.

Onnettomuusskenaarioiden mallinuksissa eri onnettomuustilanteille lasketut vaikutusalueet vaihtelivat suuresti. Pienen venttiilivuodon seuraukset olivat kaikkein pienimmät, ja useimmissa tapauksissa lasketut vyöhykkeet jäivät rautatien välittömään läheisyyteen. Suuren venttiilivuodon mallinnetut seuraukset olisivat selvästi vakavampia ja suojaetäisyydet olivat kaikkein suurimmat, jopa useita satoja metrejä olosuhteista riippuen: Pahimmassa, mutta epätodennäköisessä, tilanteessa 687 metriin asti. Poistamalla tasoristeykset ja korvaamalla ne muilla ratkaisulla, voidaan tasoristeyksien aiheuttamien riskien vaikutukset alueella minimoida tai jopa poistaa.

### 3.1.4 Maanomistus

Suurin osa (n. 75 %) suunnittelualueesta on Sipoon kunnan omistuksessa. Yksityisen omistamia maita on erityisesti alueen koillisosan omakotialueella sekä yksittäisiä suurempia tontteja alueen keskivaiheilla.

### 3.1.5 Aluetta koskevat sopimukset

Jos yksityisen maalle syntyvää uutta rakennusoikeutta syntyy yli 500 k-m<sup>2</sup>, Sipoon maapoliittisten linjausten mukaan tarvitaan maankäyttösopimusta.

område för en eventuell storolycksrisk. Inom Sibbo kommuns område parkeras emellertid inga järnvägstransporter av farliga ämnen tillfälligt och inga ändringar görs heller i deras sammansättning. Därför är de risker som förknippas med transport av farliga ämnen genom området mindre sannolika och mindre i omfattning jämfört till exempel med bangårdar i andra kommuner. Plankorsningar konstaterades vara en av de viktigaste bidragande orsakerna till de flesta identifierade risker.

Vid modelleringen av olycksscenarier varierade de beräknade påverkansområdena stort mellan olika olyckssituationer. Ett litet ventilläckage hade de allra minsta följderna, och i de flesta fall begränsas de beräknade zonerna till järnvägens omedelbara närhet. Följderna vid ett stort ventilläckage vore klart allvarigare och skulle kräva de allra största skyddsavstånden, upp till hundratals meter beroende på förhållandena: i det värsta, men osannolika scenariot ända upp till 687 meter. Genom att avlägsna plankorsningarna och ersätta dem med andra lösningar kan man minimera eller till och med eliminera konsekvenserna av de risker som orsakas av plankorsningar.

### 3.1.4 Markägoförhållanden

Största delen (ca 75 procent) av planområdet ägs av Sibbo kommun. Privatägda marker finns särskilt i egnaheomsområdet i områdets nordöstra del och dessutom finns det enstaka större tomter i områdets mellersta del.

### 3.1.5 Avtal som berör området

Om det på privat mark uppkommer ny byggrätt i en större omfattning än 500 vy-m<sup>2</sup>, behövs enligt kommunens markpolitiska riktlinjer ett markanvändningsavtal.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

#### **Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen**

*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 riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.*

*Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.*

*Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.*

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

#### **Tehokas liikennejärjestelmä**

*Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä*

## 3.2 Planeringssituationen

### 3.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

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

#### **Fungerande samhällen och hållbara färdvägar**

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

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

#### **Ett effektivt trafiksystem**

*Det riksomfattande trafiksystemets funktionsduglighet*



varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukoh-tien toimivuudelle.

### **Terveellinen ja turvallinen elinympäristö**

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmas-tonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoite-taan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaa-dusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toi-mintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai ris-kit hallitaan muulla tavoin.

### **Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat**

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuu-riympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaami-sesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta ar-vokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymis-tä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

## **3.2.2 Maakuntakaava**

Voimassa olevissa maakuntakaavoissa alueella on merkinnät keskustatoimintojen alue, taajamatoimin-tojen kehittämisvyöhyke ja pohjavesialue.

och resurshushållning främjar man genom att i första hand utveckla befintliga trafikförbindelser och nätverk. Förutsättningarna för rese- och transportkedjor som grundar sig på sam användning av olika trafikformer och trafiktjänster samt fungerande knutpunkter inom gods- och persontrafiken säkerställs.

### **En sund och trygg livsmiljö**

Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatför-ändringen. Nytt byggande placeras utanför områden med översvämningsrisk eller också säkerställs hante-ringen av översvämningsriskerna på annat sätt.

Olägenheter för miljön och hälsan som orsakas av bul-ler, vibrationer och dålig luftkvalitet förebyggs.

Ett tillräckligt stort avstånd lämnas mellan verksamhe-ter som orsakar skadliga hälsoeffekter eller olycksrisker och verksamheter som är känsliga för effekterna eller också hanteras riskerna på annat sätt.

### **En livskraftig natur- och kulturmiljö samt natur-tillgångar**

Det sörs för att den nationellt värdefulla kulturmiljön och naturarvet värden tryggs.

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 grö-nområden består.

## **3.2.2 Landskapsplan**

I de gällande landskapsplanerna har området be-teckningarna område för centrumfunktioner, utveck-lingszon för tätortsfunktioner och grundvattenområ-de.

### 3.2.3 Sipoon yleiskaava 2025

Voimassa olevassa Sipoon yleiskaavassa alue on osoitettu keskustatoiminnoille. Alueen eteläreunalla kulkee yhdystienä/kokoojakatuna yleiskaavaan merkitty Nikkiläntie. Alueella sijaitsee lisäksi yleiskaavaan merkitty muinaisjäänös.

Alueella ei ole voimassa osayleiskaavaa.

### 3.2.4 Nikkilän kaavarunko

Nikkilän kaavarungossa alueen keski- ja pohjoisosa on osoitettu nykyisenkaltaisena yleisille rakennuksille ja omakotialue vastaavanlaisilla rakennuksilla pienimuotoisesti tiivistettäväksi alueeksi. Alueen lounaisreuna on osoitettu tiivistettäväksi asuinalueeksi ja uudeksi kerrostaloalueeksi. Entinen paloasema on osoitettu uudeksi pientaloalueeksi. Nikkiläntielle on osoitettu seudullinen pyöräilyreitti ja Lukkarintielle pääpyöräilyreitti. Lukkarintie muuttuu tulevalle juna-asemalle johtavaksi kokoojakaduksi.

Kaavarunko ei ole maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittama oikeusvaikutteinen kaava, vaan sen tarkoituksena on tarkentaa yleiskaavassa esitettyä maankäyttöä tulevaa asemakaavoitusta varten. Asemakaavatyössä hyödynnetään kaavarungon ideoita ja ratkaisuja, mutta ne eivät sido kaavasunnittelua.

### 3.2.5 Asemakaava

Korttelissa 11018 ja 11033 on voimassa asemakaava N37 vuodelta 2010, jossa korttelit on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) ja puistoksi (VP).

Kortteleissa 11019 ja 11029 on voimassa asemakaava N17 (1984) ja N21 (1987), jossa korttelit on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien ra-

### 3.2.3 Generalplan för Sibbo 2025

I den gällande generalplanen för Sibbo har området anvisats för centrumfunktioner. Längs områdets södra kant går Nickbyvägen, som betecknats som en förbindelseväg/matargata I generalplanen har dessutom en fornlämning märkts ut i området.

Det finns ingen gällande delgeneralplan för området.

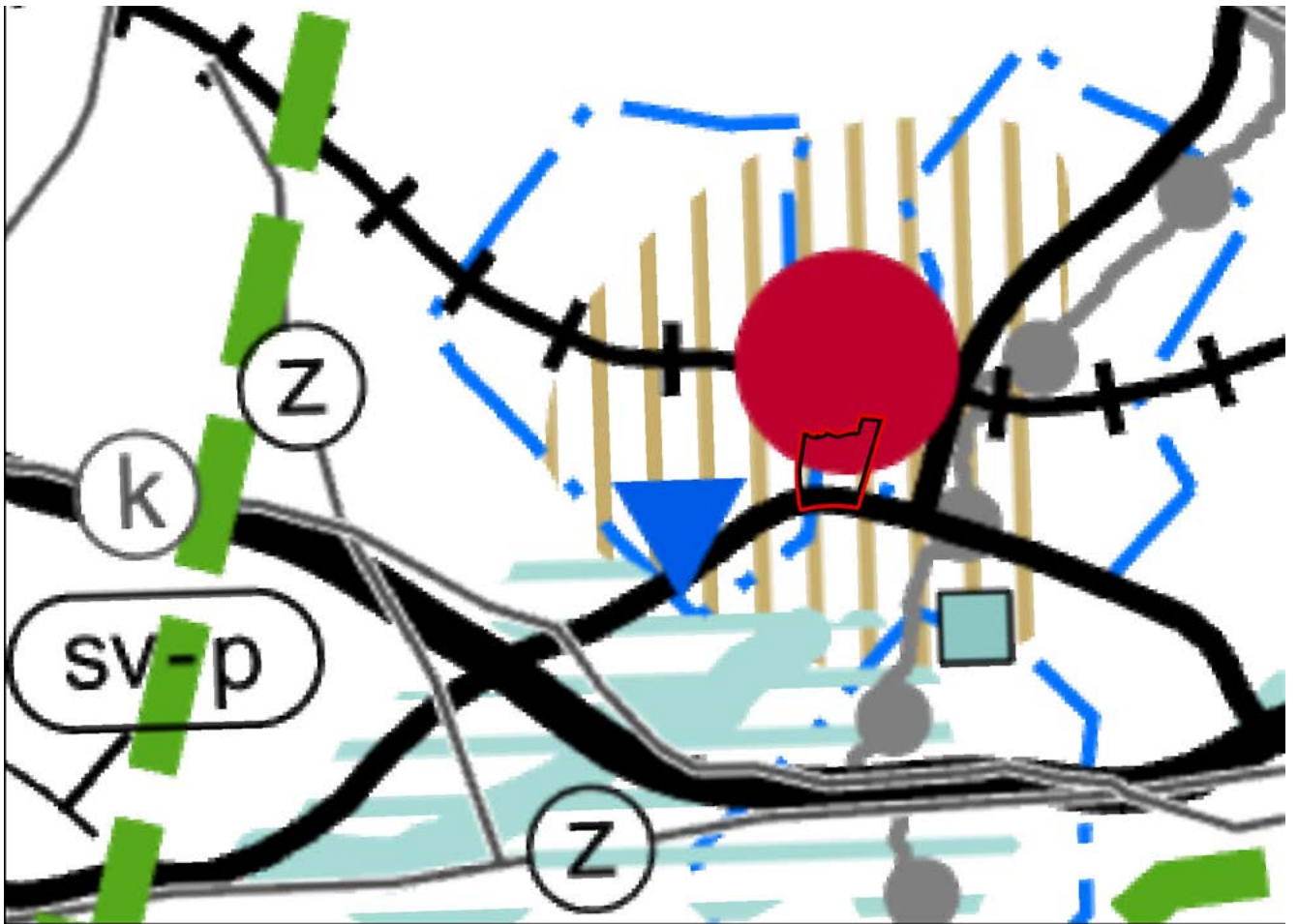
### 3.2.4 Planstomme för Nickby

I planstommen för Nickby har planområdets mellersta och norra del anvisats för allmänna byggnader på samma sätt som idag, och egnahemsområdet som ett område som kan förtätas småskaligt med motsvarande byggnader. Områdets sydvästra kant har anvisats som ett bostadsområde som ska förtätas och ett nytt område för flervåningshus. F.d. brandstationen har anvisats som ett nytt småhusområde. Längs Nickbyvägen har ett regionalt cykelstråk anvisats och längs Klockarvägen ett huvudcykelstråk. Klockarvägen blir en matargata som leder till den framtida tågstationen.

En 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. I detaljplanearbetet tar man fasta på idéerna och lösningarna i planstommen, men de binder inte planeringen.

### 3.2.5 Detaljplan

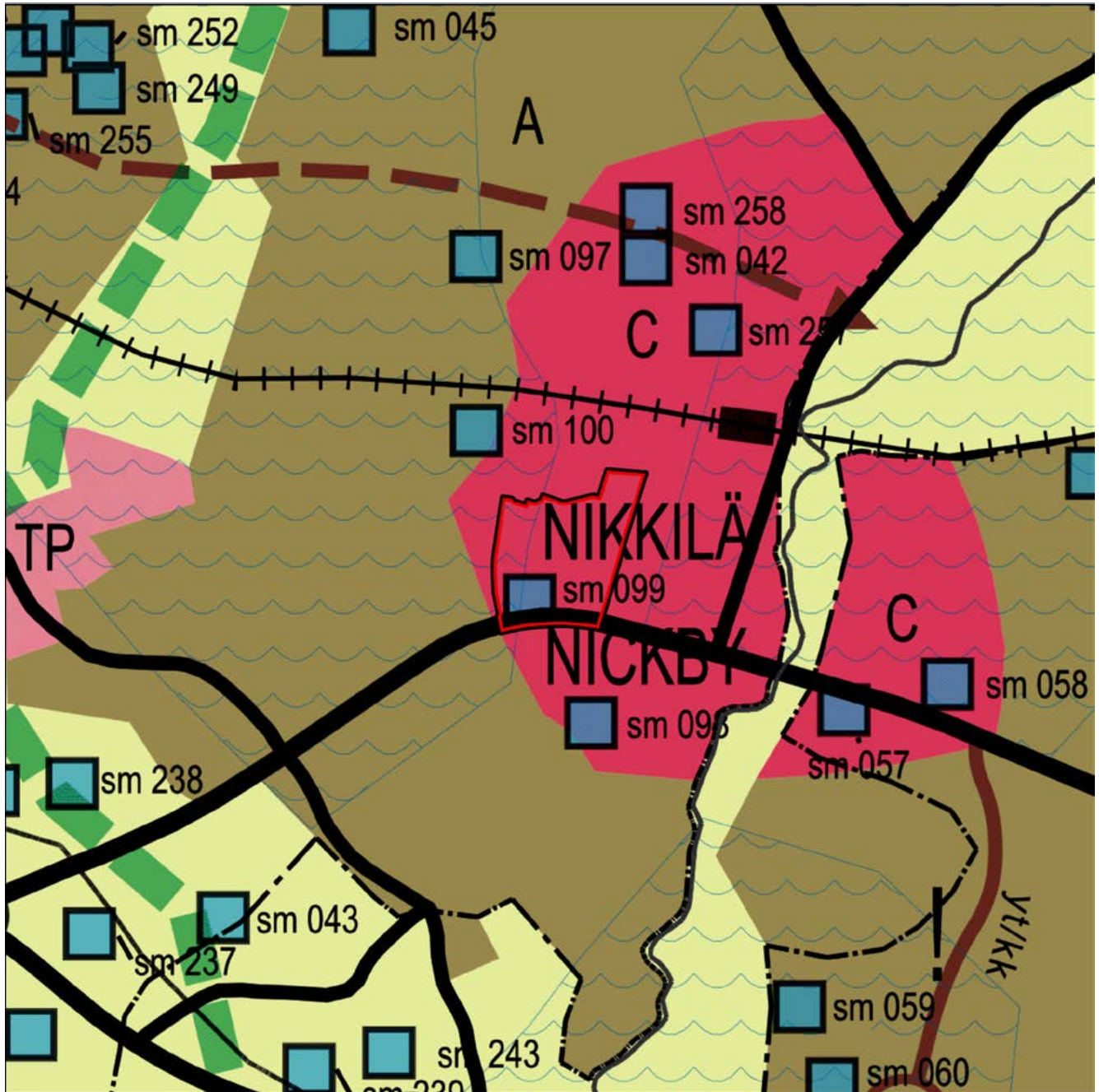
I kvarteren 11018 och 11033 gäller detaljplanen N37 från år 2010, där kvarteren har anvisats som kvartersområde för allmänna byggnader (Y), kvartersområde för bilplatser (LPA) och park (VP).



Ote Uudenmaan voimassaolevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä 2023. Suunnittelualaue on osoitettu kartalla puna-mustalla rajauksella.

Utdrag ur den inofficiella sammanställningen av gällande landskapsplaner i Nyland 2023. Planeringsområdet visas på kartan med röd-svart gräns.

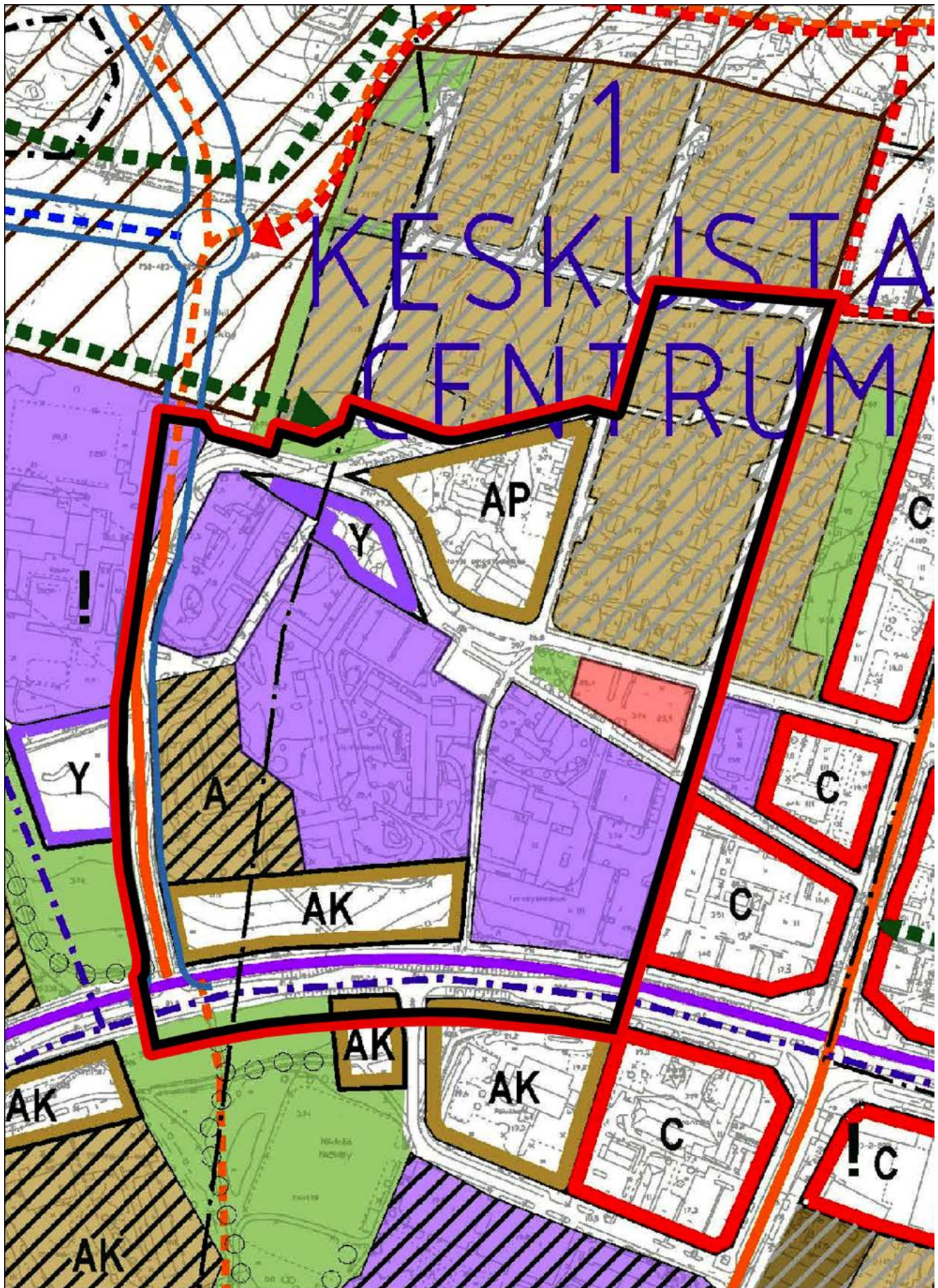
Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke		Utvecklingszon för tätortsfunktioner
Keskustatoimintojen alue, keskus		Område för centrumfunktionert, centrum
Liityntäpysäköintialue		Område för anslutningsparkering
Maakunnallisesti merkittävä tie		Väg av betydelse på landskaps nivå
Seudullisesti merkittävä tie		Väg av betydelse på regional nivå
Yhdysrata		Förbindelsebana
Voimajohto		Kraftledning
Maakaasun runkoputki		Naturgashuvudledning
Pohjavesialue		Grundvattenområde
Natura 2000 alue (jokikohteet viivamerkinnällä)		Natura 2000-område (år med linjebeteckning)
Suojelualue		Skyddsområde
Viheryhteystarve		Behov av grönförbindelse
Puolustusvoimien käytössä oleva luonnosuojellisesti arvokas alue		Ur naturskyddspunkt värdefullt område i försvarsmaktens bruk
Suojavyöhyke		Skyddszon
Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue		Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025 (kv 15.12.2008). Suunnittelualue on osoitettu kartalla punamustalla rajauksella.

Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025 (kf 15.12.2008). Planeringsområdet visas på kartan med röd-svart gräns.

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




























Ote Nikkilän kaavarungosta. Suunnittelualue on osoitettu kartalla puna-mustalla rajauksella.

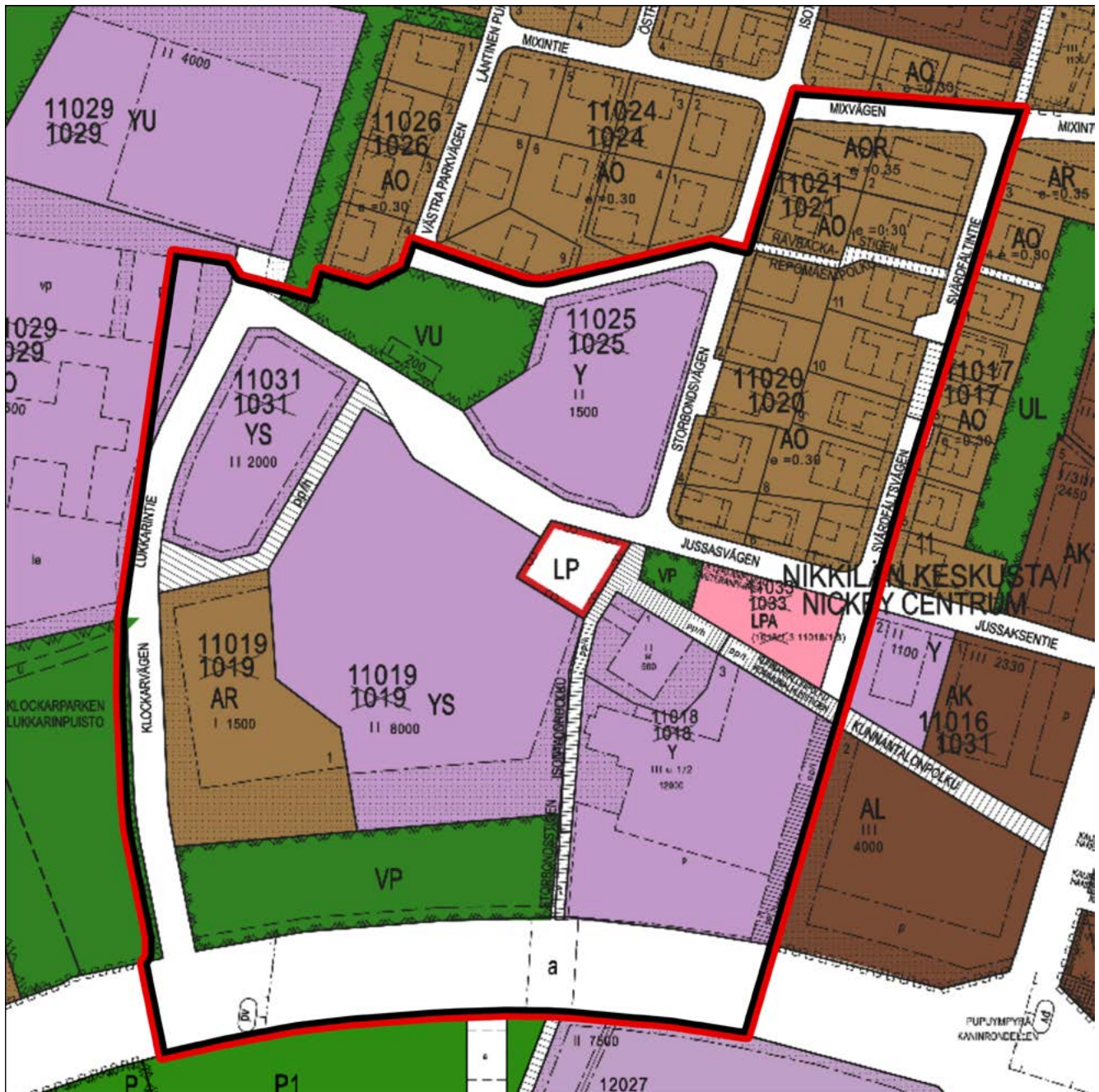
Utdrag ur planstommen för Nickby. Planeringsområdet visas på kartan med röd-svart gräns.

## Kaavarunkomerkinnyt ja määrykset

Kerrostalarakennuksia varten varattava alue
Erillisten tai kytkettyjen pientalojen alue
Yleisten rakennusten korttelialue tai muu yleinen alue
Keskustatoimintojen alue
Asuinrakentamiseen ja lähipalveluille varattava alue. Aluetta voidaan täydennysrakentaa osoitetun pääkäyttötarkoituksen mukaisesti.
Kerrostalarakennuksia varten varattava alue. Aluetta voidaan täydennysrakentaa osoitetun pääkäyttötarkoituksen mukaisesti.
Voimassa olevien asemakaavojen mukaiset asuntorakentamisen alueet. Sisältää asemakaavoissa osoitetut A-, AK-, ALK-, AR-, AOR-, AP- ja AO-alueet.
Voimassa olevien asemakaavojen mukaiset yleisten rakennusten korttelialueet. Sisältää asemakaavoissa osoitetut Y-, YOS-, YO-, YT-, YK-, YS- ja YU-alueet.
Voimassa olevien asemakaavojen mukaiset virkistysalueet. Sisältää asemakaavoissa osoitetut VL-, VL/s, VP-, P-, UP-, VU-, UL-, ja VK-alueet.
Voimassa olevien asemakaavojen mukaiset yleiseen pysäköintiin varattavat alueet. Sisältää asemakaavoissa osoitetut LPA-, LP-, LH-, KLH-, ja AA-alueet.
Kunnanosan raja
Kunnanosan numero ja nimi
Ajoneuvoliikenteen yhteystarve
Yhteystarve viheralueelle
Suunniteltu pääpyöräilyreitti
Pääpyöräilyreitti
Seudullinen pyöräilyreitti
Suunniteltu alueellinen pyöräilyreitti
Uuden katualueen likimääräinen tilavaraus
Ohjeellinen ulkoilureitti
Pilaantunut tai mahdollisesti pilaantunut maa-alue
Muinaisjäännösalue
Pohjavesialue
Asemaympäristön lähialue, selvitysalue
Aluetta voidaan tiivistää pienimuotoisesti vastaavalla talotyypillä.

## Beteckningar och bestämmelser i planstommen

	Område för flervåningshus
	Område för fristående eller kopplade småhus
	Kvartersområde för allmänna byggnader eller annat allmänt område
	Område för centrumfunktioner
	Område för bostadsbyggande och närservice. Områden kan kompletteringsbyggas enligt det anvisade huvudsakliga användningsändamålet.
	Område för flervåningshus. Områden kan kompletteringsbyggas enligt det anvisade huvudsakliga användningsändamålet.
	Område för bostadsbyggande i de gällande detaljplanerna. Inbegriper A-, AK-, ALK-, AR-, AOR-, AP- och AO-områden.
	Kvartersområden för allmänna byggnader i de gällande detaljplanerna. Inbegriper Y-, YOS-, YO-, YT-, YK-, YS- och YU-områden.
	Rekreatiomsområden i de gällande detaljplanerna. Inbegriper VL-, VL/s, VP-, P-, UP-, VU-, UL-, och VK-områden.
	Områden för allmän parkering enligt gällande detaljplanerna. Inbegriper LPA-, LP-, LH-, KLH-, och AA-områden.
	Kommundelsgräns
	Kommundelens nummer och namn
	Behov av fordonstrafikförbindelse
	Behov av förbindelse till grönområde
	Planerat huvudcykelstråk
	Huvudcykelstråk
	Regionalt cykelstråk
	Planerat lokalt cykelstråk
	Ungefärlig områdesreservering för nytt gatuumråde
	Riktgivande friluftsled
	Företrad eller möjligen företrad mark
	Fornlämningsområde
	Grundvattenområde
	Stationsområdets näromgivning, utredningsområde
	Området kan förtätas i liten skala med en motsvarande hustyp.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on osoitettu kartalla puna-mustalla viivalla.

Utdrag ur detaljplanesammanställningen. Planeringsområdet visas på kartan med röd-svart linje.



kennusten korttelialueeksi (YS), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR), puistoksi (VP), sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO).

Kortteleissa 11020 ja 11021 on voimassa asemakaava N1 vuodelta 1972, jossa korttelit on osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kaksiasuntoisten asuinrakennusten korttelialueeksi (AO), sekä omakotirakennusta tai rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi (AOR).

Korttelissa 11025 on voimassa asemakaava N17 (1984), jossa kortteli on osoitettu julkisten rakennusten korttelialueeksi (Y) ja urheilu ja virkistyspalvelualueeksi (YU).

Nikkiläntien katualueella on voimassa asemakaava N50 vuodelta 2018, jossa entinen maantie on osoitettu kaduksi.

Alueen katuja ei ole kaikilta osin ole toteutettu voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti: Lukkarintie sijaitsee osittain korttelialueella ja Jussaksentie osittain korttelialueella ja osittain puistoalueella. Myöskään jalankulku- ja pyöräilyteitä ei ole kaikilta osin rakennettu asemakaavojen mukaisesti: Monitorihallin ja seniorikeskuksen välissä kulkeva reitti sijaitsee osittain aluevarauksen ulkopuolella. Repomäenpolkua ei ole koskaan rakennettu.

### 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 sivuasun-

I kvarteren 11019 och 11029 gäller detaljplanerna N17 (1984) och N21 (1987), där kvarteren har anvisats som kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård (YS), kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus (AR), park (VP), samt kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet (YO).

I kvarteren 11020 och 11021 gäller detaljplanen N1 från år 1972, där kvarteren har anvisats som kvartersområde för egnahemshus och andra bostadshus med högst två våningar (AO) samt som kvartersområde för egnahemshus eller radhus och andra kopplade bostadshus (AOR).

I kvarteren 11025 gäller detaljplanen N17 från år 1984, där kvarteret har anvisats som kvartersområde för allmänna byggnader (Y) och kvartersområde för idrotts- och rekreationsanläggningar (YU).

I gatuområdet vid Nickbyvägen gäller detaljplanen N50 från 2018, där f.d. landsvägen har anvisats som gata.

Gatorna i området har inte till alla delar genomförts i enlighet med de gällande detaljplanerna: Klockarvägen går delvis i kvartersområdet och Jussasvägen delvis i kvartersområdet och delvis i parkområdet. Gång- och cykelvägarna har inte heller till alla delar byggts i enlighet med detaljplanerna: Förbindelsen mellan allaktivitetshallen och seniorcentret finns delvis utanför områdesreserveringen. Rävbackastigen byggdes aldrig.

### 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

toja 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 1:1 000 saatetaan ajan tasalle kaavan laatimisen yhteydessä.

### **3.2.8 Rakennuskiellot**

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

### **3.2.9 Suojelupäätökset**

Vanha kunnantalo, nykyinen kulttuuritalo Lilla Villan, on suojeltu asemakaavalla.

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 uppdateras baskartan i skala 1:1 000.

### **3.2.8 Byggförbud**

Inget byggförbud är i kraft i området.

### **3.2.9 Skyddsbeslut**

Gamla Kommunhuset, idag kulturhuset Lilla Villan, har skyddats i detaljplanen.

# 4 Asemakaavasuunnittelun vaiheet

## Olika skeden i planeringen av detaljplanen



### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

### 4.1 Behovet av detaljplanering

Detaljplanen syftar till att göra det möjligt att bygga nya bostadshus i Nickby och att se över trafikarrangemangen i området. På den nuvarande radhustomten, där ett av radhusen har brunnit ner och rivits, kommer det befintliga byggnadsbeståndet att ersättas av ett våningshus. Nya flervåningshus planeras också i korsningen med Nickbyvägen. Gatuområdet vid Klockarvägen kommer att ses över utifrån en kommunal teknisk översiktsplan för att tillgodose behoven hos den växande trafiken och för att säkerställa trafiksäkerheten. Samtidigt korrigeras planbeteckningarna för seniorcentret, hälsocentralen, egnahemstomterna och Jussasvägen så att de motsvarar den verkliga situationen. För den f.d. brandstationen kommer nya användningsändamål att undersökas.

## 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavatyö sisältyy kaavoitusohjelmaan vuosille 2023–2025 (kh 25.9.2023).

## 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat kaava-alueen ja sitä rajaavan alueen maanomistajat, asukkaat, yrittäjät, infrastruktuurin rakentajat ja ylläpitäjät sekä muut alueen toimijat. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän asemakaavatyön kannalta keskeiset osalliset on luettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 1).

### 4.3.2 Vireilletulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 20.10.2023. Kaavan vireilletulosta informoitiin kunnan internet-sivuilla, paikallislehdissä (Sipoon Sanomat, Östnyland) ja kunnan virallisella ilmoitustaululla Sipoinfo Nikkilässä.

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

#### Aloituskvaihe

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin julkisesti nähtäville 20.10.2023 kolmenkymmenen vuorokauden ajaksi asiakaspalvelu Sipoinfo Nikkilään (Pohjoinen Koulutie 2). Osallis-

## 4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

Planarbetet ingår i kommunens planläggningsprogram för åren 2023–2025 (ks 25.9.2023).

## 4.3 Deltagande och samarbete

### 4.3.1 Intressenter

Intressenter är markägare, invånare, företagare, de som bygger och underhåller infrastrukturen samt övriga aktörer i planområdet och den angränsande omgivningen. Intressenter är också myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen. De för detta detaljplanearbete centrala intressenterna räknas upp i programmet för deltagande och bedömning (bilaga 1).

### 4.3.2 Anhängiggörande

Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 20.10.2023. Att planen gjorts anhängig meddelades på kommunens webbplats, i lokaltidningarna (Östnyland, Sipoon Sanomat) och på kommunens officiella anslagstavla Sibboinfo i Nickby.

### 4.3.3 Deltagande och växelverkan

#### Startskedet

Programmet för deltagande och bedömning lades 20.10.2023 fram offentligt för 30 dagar vid kommunens kundtjänst Sibboinfo i Nickby (Norra Skolvägen 2). Programmet för deltagande och be-

tumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan osoitteessa [www.sipoo.fi/n51](http://www.sipoo.fi/n51). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

Nähtävillölon aikana jätettiin yksi mielipide, jossa alueen asukas tiedusteli mitä alueelle suunnitellaan sekä esitti toiveita suunnittelulle.

## Kaavan valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluvaiheessa on käyty vuoropuhelua Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen, palvelutalo Elsie, KAS asunnot Oy:n ja Lukkarin koulun kanssa. Lukkarin koulun kanssa on käyty läpi alustavat katusuunnitelmat ja suunnitelmia on muutettu koulun huomautusten perusteella.

Kaavaluonnos käsiteltiin maankäyttöjaostossa 5.6.2024. Kaavaluonnos oli nähtävillä 13.6.–19.8.2024 ja sitä esiteltiin kaavanäyttelyssä 19.6.2024 palvelutalo Elsiessä. Kuusi asukasta kävi paikalla. Kaavaluonnoksesta jätettiin seitsemän lausuntoa ja yksi kirjallinen mielipide. Palautteen ja kunnan toimialojen sisäisen läpikäynnin perusteella kaavaehdotukseen on tehty tarkennuksia kaavamääräyksiin, sekä laadittu liikennemeluselvytys ja Seniorikeskuksen rakennushistoriallinen selvitys. Vävuhult-rakennuksen kaavamerkintä on muutettu palvelurakennusten korttelialueeksi, joka mahdollista sekä yksityisen että kunnallisen toiminnan rakennuksessa. Monitoimihallin pysäköintialueen kaavamerkintä muutettiin yleiseksi pysäköintialueeksi. Lisäksi on laadittu rakennustapaohjeet ja tarkennettu rakennusaloja. Kaavaselostukseen on tehty täydennyksiä.

dömning kan också läsas på kommunens webbplats [www.sibbo.fi/n51](http://www.sibbo.fi/n51) under hela planprocessen. Programmet för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planarbetets gång.

Under framläggningstiden inkom en åsikt där en invånare hörde sig för om vad som planeras i området och lade fram önskemål om planeringen.

## Beredningsskedet

I beredningsskedet har dialog förts med Östra Nylands välfärdsområde, servicehuset Elsie, KAS asunnot Oy och Lukkarin koulu. De preliminära gatuplanerna har behandlats tillsammans med Lukkarin koulu och planerna har justerats utifrån skolans synpunkter.

Planutkastet behandlades i markanvändningssektionen 5.6.2024. Planutkastet var till påseende 13.6.–19.8.2024 och presenterades på en planutställning i servicehuset Elsie 19.6.2024. Sex invånare var på plats. Om planutkastet inlämnades sju utlåtanden och en skriftlig åsikt. Ett sammandrag av responsen samt bemötanden av dem finns som bilaga till beskrivningen. På basen av responsen och intern genomgång i kommunens sektorer har preciseringar gjorts i planbestämmelserna och en trafikbullerutredning och en byggnadshistorisk utredning över Seniorcentret har uppgjorts. Byggnaden Vävuhults planbeteckning ändrades till kvartersområde för servicebyggnader, vilket möjliggör både privat och kommunal verksamhet i byggnaden. Planbeteckningen för allaktivitetshallens parkeringsplats ändrades till allmänt parkeringsområde. Dessutom uppgjordes byggsättsanvisningar och en del byggnadsytor preciserades. Preciseringar gjordes i planbeskrivningen.

## Kaavan ehdotusvaihe

Täydentyä ehdotusvaiheen jälkeen.

### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta on pyydetty tarvittavat lausunnot ja niiden perusteella kaava-asiakirjoihin on tehty korjauksia ja selvityksiä on täydennetty. Lausuntojen tiivistelmät ovat selostuksen liitteenä. Porvoon museon kanssa on käyty keskustelua arvokkaiden rakennusten suojelumerkinnöistä.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

## Förslagsskedet

Kompletteras efter förslagsskedet.

### 4.3.4 Myndighetssamarbete

Vederbörliga utlåtanden har begärts av myndigheterna. På basis av utlåtandena har korrigeringar gjorts i plandokumenten och utredningarna har kompletterats. Ett sammandrag av utlåtandena finns som bilaga till beskrivningen. Diskussioner har förts med Borgå museum om skyddsbezeichnungarna för de värdefulla byggnaderna.

## 4.4 Mål för detaljplanen

### 4.4.1 Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen

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

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

#### 4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

##### Kunnan asettamat tavoitteet

Sipoon kunnan strategian 2022–2025 (valtuusto 25.4.2022) mukainen vuotuinen väestökasvutavoite on noin 500 uutta asukasta, joka tarkoittaa vuositasolla noin 25 000 k-m<sup>2</sup> uutta rakentamista. Kaavoituksella lisätään kunnan kaavavarantoa siten, että valtuustokaudella 2022–2025 luodaan kaavavarantoa noin 800 uudelle asukkaalle per vuosi, tavoitekerrosneliömäärän ollessa noin 40 000 k-m<sup>2</sup>. Kaavavarannolla vastataan osaltaan myös seudullisiin asuintuotantotavoitteisiin, jotka on asetettu Helsingin seudun kuntien ja valtion MAL-yhteistyössä. MAL-suunnitelmassa linjataan kuntien kasvun ohjaisesta pääasiassa joukkoliikenteen kannalta kilpailukyisille alueille. Sipoon kunnan eräs keskeisimpiä tavoitteita on henkilöjunaliikenteen käynnistäminen Kerava–Nikkilä-välillä ja Nikkilä–Talma-kasvuvyöhykkeen kehityksen vauhdittaminen.

##### Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osa Nikkilän taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Sipoon yleiskaavassa 2025 suunnittelualue on osa Nikkilän keskustatoimintojen aluetta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tiivistää keskeisellä paikalla sijaitseva alue.

##### Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Tavoitteena on sopusointuinen taajamakuva. Vanhat arvokkaat rakennukset säilytetään ja suunnittelussa kiinnitetään huomiota siihen että uudisrakentaminen sovitetaan mittasuhteiltaan, muodoltaan ja massojen kooltaan kunkin osa-alueen miljööseen ja ympäröivän alueen rakennuskantaan. Nikkiläntien varrelle sopii suurimittakaavaisempi rakentaminen

#### 4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet

##### Mål som ställts av kommunen

Enligt Sibbo kommuns strategi 2022–2025 (kf 25.4.2022) är målet för den årliga befolkningstillväxten ca 500 nya invånare, vilket betyder att ca 25 000 vy-m<sup>2</sup> nya bostäder behöver byggas varje år. Genom planläggningen utökas kommunens planreserv så, att man under fullmäktigeperioden 2022–2025 skapar en planreserv för ca 800 nya invånare per år, varvid den målsatta omfattningen på byggandet blir ca 40 000 vy-m<sup>2</sup>. Planreserven bidrar också till uppnåendet av de regionala målen för bostadsproduktionen som ställts upp inom MBT-samarbetet mellan Helsingforsregionens kommuner och staten. MBT-planen ger riktlinjer för hur kommunerna bör styra tillväxten i huvudsak till områden som är konkurrenskraftiga med hänsyn till kollektivtrafiken. Ett av Sibbo kommuns viktigaste mål är att inleda persontågstrafik mellan Kervo och Nickby i ett så tidigt skede som möjligt och därigenom sätta fart på utvecklingen i tillväxtzonen Nickby–Tallmo.

##### Mål som grundar sig på planeringssituationen

I landskapsplanen hör planeringsområdet till utvecklingszonen för tätortsfunktioner i Nickby. I Generalplan för Sibbo 2025 är planeringsområdet en del av området för centrumfunktioner i Nickby. Målet för detaljplaneändringen är att förtäta området, eftersom det är beläget mycket centralt.

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

Målet är en balanserad tätortsbild. De gamla, värdefulla byggnaderna bevaras och vid planeringen fästs uppmärksamhet vid att nya byggnader beträffande proportion, form och volymgestaltning anpassas till miljön i respektive delområde och till det omgivan-

isojen julkisten rakennusten tuntumaan ja omakotialueelle siirryttäessä sopii pienimittakaavaisempi täydennysrakentaminen.

#### **4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet**

##### **Osallisten tavoitteet**

KAS asunnot Oy:n tavoitteena on korvata palanut rivitalorakennus kerrostalolla omistamallaan tontilla.

Kunnalle on vuosien varrella tullut palautetta omakotikorttelin asukkailta, että kaavamerkinnot eivät vastaa toteutunutta tilannetta, etenkin katualueiden osalta.

Läntinen Puistotie on osoitteena kahdella toisiinsa kytkemättömällä osuudella. Se on aiheuttanut ongelmia oikean osoitteen löytämisessä.

##### **Asemakaavan laadulliset tavoitteet**

Asemakaavatyön laadullisina tavoitteina on luoda ympäröivään taajamarakenteeseen ja maisemaan sopiva, nykyistä taajamarakennetta täydentävä laadukas, ihmisen mittakaavainen ja monipuolinen asuin- ja palvelurakentamisen kokonaisuus.

##### **Muut tavoitteet**

Suunnittelualueetta ei ole kaikilta osin toteutettu asemakaavojen mukaisesti. Siksi asemakaava-alueetta on laajennettu kyseisiin kortteleihin, jotta voidaan korjata voimassa olevat asemakaavat toteutuneen tilanteen mukaisesti asemakaavamuutoksen yhteydessä.

de byggnadsbeståndet. Byggnade i större skala lämpar sig längs Nickbyvägen invid de befintliga stora offentliga byggnaderna, och vid övergången till egnahemsområdet passar kompletteringsbyggnade i mindre skala.

#### **4.4.3 Mål som uppkommit under processen**

##### **Intressenternas mål**

KAS asunnot Oy har som mål att ersätta det brunna radhuset med ett våningshus. KAS asunnot Oy äger tomten.

Kommunen har under åren fått respons från dem som bor i egnahems kvarteret om att planbeteckningarna inte motsvarar den verkliga situationen, särskilt inte i fråga om gatuområdena.

Västra Parkvägen är gatuadress på två avsnitt som inte är sammankopplade. Detta har orsakat svårigheter att hitta rätt adress.

##### **Mål för detaljplanens kvalitet**

De kvalitetsmässiga målen för detaljplanarbetet är att skapa en förstklassig, människoanpassad och mångsidig helhet av bostads- och servicebyggnade som sitter bra i landskapet och den omgivande tätortsstrukturen samt kompletterar den senare nämnda.

##### **Övriga mål**

Planeringsområdet har inte till alla delar genomförts enligt detaljplanerna. Därför har detaljplaneområdet utvidgats till kvarteren i fråga så att man kan korrigera de gällande detaljplanerna enligt den verkliga situationen i samband med detaljplaneändringen.



#### 4.4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja vaihtoehtojen vertailu

Asemakaavan luonnoksesta on laadittu kaksi vaihtoehtoista ratkaisua, vaihtoehto A ja vaihtoehto B. Vaihtoehdossa on esitetty erilaiset ratkaisut uudessa kerrostalokorttelissa, korttelin 11034 Nikkiläntien varren AK-tonteilla. Muilta osin kaavaluonnoksen vaihtoehdot ovat täysin samanlaiset.

Vaihtoehdossa A on esitetty neljä kerrostalotonttia Nikkiläntien varrella, joissa on neljä nelikerroksista rakennusmassaa, sekä niihin liittyvät kaksikerrokset rakennussiivet. Pysäköinti on järjestetty osittain rakennusten alla olevissa kaksikerroksisilla pysäköintitkansilla, jotka on osittain rinteeseen upotettu. Längisimmällä tontilla on maantasopysäköinti.

Vaihtoehdossa B on esitetty kaksi kerrostalotonttia Nikkiläntien varrella, joissa on kolme nelikerroksista rakennusmassaa. Yhteen rakennuksesta liittyy kaksikerroksinen rakennussiipi. Pysäköinti on järjestetty kahdella erillisellä kaksikerroksisella pysäköintikanella, jotka on osittain rinteeseen upotettu.

Vaihtoehdossa A on 600 kerrosneliömetriä enemmän rakennusoikeutta kuin vaihtoehdossa B. Toisaalta vaihtoehdon A pysäköintiratkaisu on todennäköisesti kalliimpi toteuttaa. Vaihtoehdossa B pysäköinti on visuaalisesti laajempi, mutta rinteeseen upotuksen ansiosta ei muodosta liian korkeaa rakennetta.

Vaihtoehdossa A rakennusmassat ovat pistemäisemmät ja piha-alueet koostuvat kolmesta osasta. Vaihtoehdossa B rakennusmassat muodostavat yhtenäisemmän julkisivun Nikkiläntien suuntaan, joka kuitenkin on vaihteleva erisuuntaisten harjakattojen ja erikorkuisten rakennusmassojen ansiosta. Ratkaisu estää liikennemelun paremmin. Pihoja on kaksi. Vaihtoehdossa A rakennukset sijaitsevat lähempänä

#### 4.4.4 Alternativ till detaljplanlösning och jämförelse av alternativen

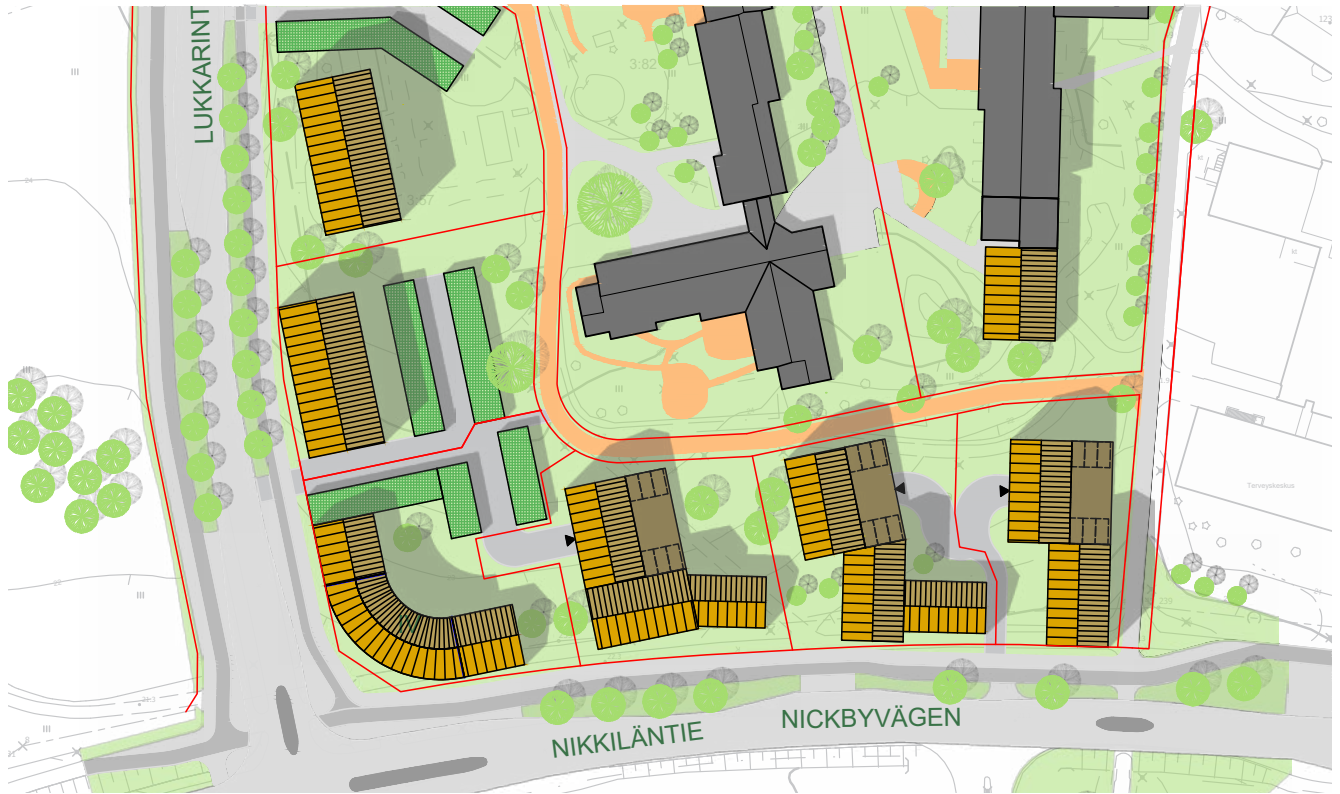
Två alternativa lösningar, A och B, har tagits fram för utkastet till detaljplan. Alternativen skiljer sig i fråga om det nya kvarteret för flervåningshus; AK-tomterna i kvarter 11034 längs Nickbyvägen. Till övriga delar är alternativen till planutkast identiska.

I alternativ A föreslås fyra tomter längs Nickbyvägen för fyra flervåningshus i fyra våningar samt relaterade flyglar i två våningar. Parkering har ordnats delvis i parkeringsdäck i två våningar under byggnaderna. Parkeringsdäcken har delvis byggts in i slutningen. På tomten längst ut i väster finns parkering på markplan.

I alternativ B föreslås två tomter längs Nickbyvägen för tre flervåningshus i fyra våningar. En av byggnaderna har en flygel i två våningar. Parkering har ordnats i två fristående parkeringsdäck i två våningar. Parkeringsdäcken har delvis byggts in i slutningen.

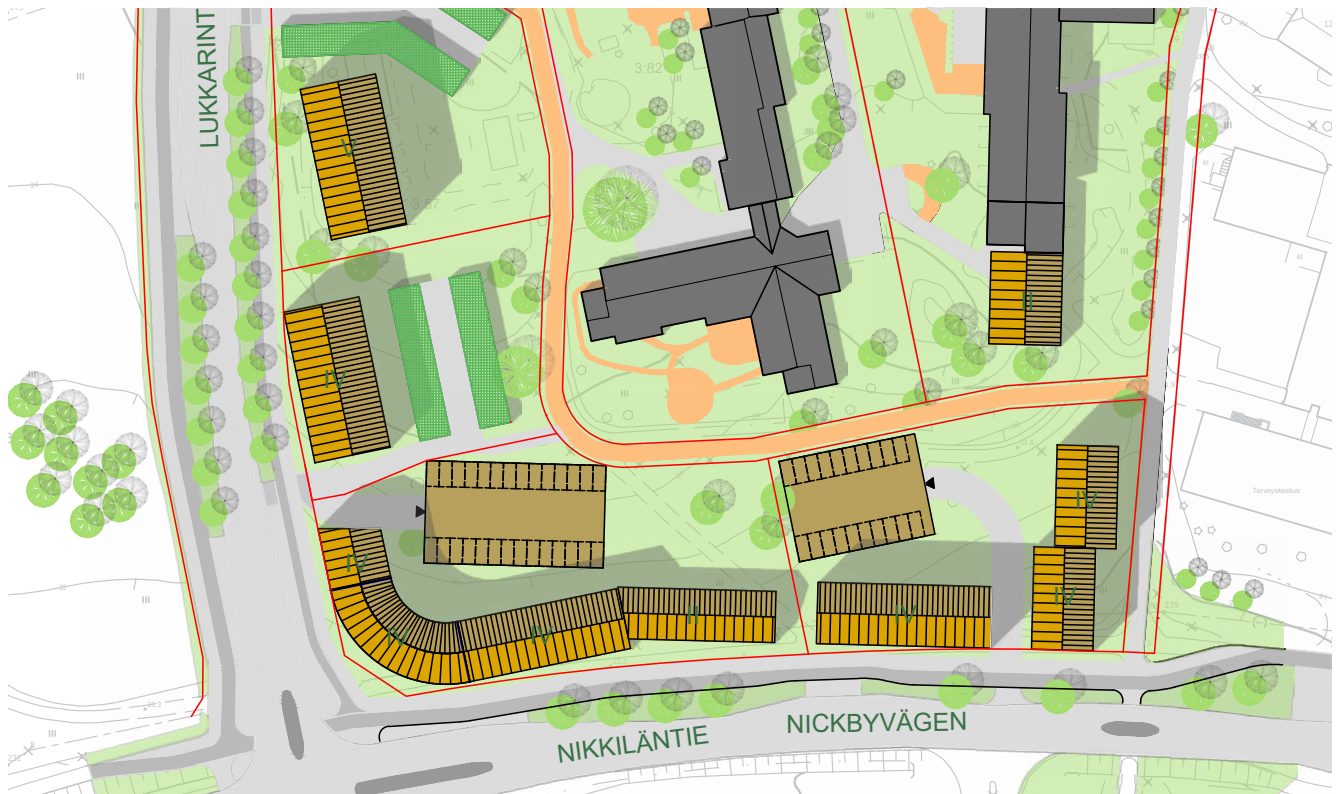
Alternativ A har 600 kvadratmeter våningsyta mer än alternativ B. Å andra sidan är parkeringslösningen i alternativ A antagligen dyrare att genomföra. I alternativ B är parkeringen visuellt större, men tack vare att konstruktionen byggs in i slutningen blir den inte för hög.

I alternativ A är byggnadsmassorna mer punktmässiga och gårdsområdena består av tre delar. I alternativ B bildar byggnadsmassorna en mer enhetlig fasad mot Nickbyvägen, som dock ger ett omväxlande intryck tack vare åstak i olika riktningar och varierande höjd på byggnaderna. Lösningen ger ett bättre skydd mot trafikbullret. Det finns två gårdsplaner. I alternativ A står byggnaderna närmare seniorcentret än i alternativ B.



Kaavaluonnoksen vaihtoehto A

Planutkastets alternativ A



Kaavaluonnoksen vaihtoehto B

Planutkastets alternativ B

seniorikeskusta kuin vaihtoehdossa B.

Kaavaehdotuksen pohjaksi valikoitui vaihtoehto B. Vaihtoehto B:n pysäköintiratkaisu on arvioitu olevan halvempi ja siten toteutuskelpoisempi. Lisäksi vaihtoehto B:ssä rakennukset sijaitsevat kauempana seniorikeskuksen ikkunoista ja antaa liikennemelulta paremman suojan. Vaihtoehtoihin ei otettu kantaa kaavapalautteissa.

#### **4.4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset**

Maankäyttöjaosto 5.6.2024 §55, asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston nähtäville asettaminen.

Täydentyä kaavaprosessin edetessä...

Alternativ B valdes till grund för planförslaget. Parkeringslösningen i alternativ B bedöms vara billigare och således bättre genomförbar. Dessutom är byggnaderna i alternativ B längre från seniorcentrets fönster och ger ett bättre skydd mot trafikbuller. I planresponsen togs inte ställning till alternativen.

#### **4.4.5 Behandlingar och beslut i olika skeden av planeringen**

Markanvändningssektionen 5.6.2024 §55, beredningsmaterialet för detaljplaneändringen läggs till påseende.

Kompletteras allt eftersom planprocessen framskrider...

# 5 Asemakaavan kuvaus Redogörelse för detaljplanen



## 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan keski- ja eteläosat muodostavat suurimittakaavaisten rakennusten alueen. Alue koostuu julkisten rakennusten kortteleista: monitoimihallin maanpäälliset rakenteet, opistorakennus, seniorikeskus, palvelutalo sekä sosiaali- ja terveysasema. Näiden kortteleiden lounaispuolelle osoitetaan uusia kerrostalotontteja kortteliin 11034.

Kaavan pohjoisosan rakennuskanta on pienipiirteisempää. Korttelissa 11020 on omakotitaloja ja korttelissa 11025 on palvelurakennuksia, kuten entinen paloasema ja eläinlääkäriasema. Kortteliin osoitetaan lisäksi kolme uutta omakotitonttia.

### 5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen laajuus on n. 11,8 ha ja suunnittelualueen rakennusalan rakennusoikeus on noin

## 5.1 Planens struktur

De mellersta och södra delarna av detaljplanen bildar ett område av storskaliga byggnader. Området består av kvarter för offentliga byggnader: allaktivitetshallens konstruktioner ovanför marken, institutsbyggnaden, seniorcentret, servicehuset samt social- och hälsostationen. På sydvästra sidan av dessa kvarter anvisas nya våningshustomter i kvarter 11034.

Byggnadsbeståndet i planens norra del är småskaligare. I kvarter 11020 finns egnahemshus och i kvarter 11025 servicebyggnader, som f.d. brandstationen och en veterinärstation. I kvarteret anvisas dessutom tre nya tomter för egnahemshus.

### 5.1.1 Dimensionering

Planeringsområdet utgör ca 11,8 ha och byggrätten

41 400 k-m<sup>2</sup>. Yleisten rakennusten osuus rakennusoikeudesta on 23 000 k-m<sup>2</sup> ja palvelurakennusten 2 050 k-m<sup>2</sup>. Uudessa kerrostalokorttelissa on 10 200 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta ja omakotitonteilla 6 100 k-m<sup>2</sup>, josta 700 k-m<sup>2</sup> on uutta rakennusoikeutta. Korttelitehokkuus vaihtelee  $e_k = 0,30$ ...  $e_k = 0,88$ , aluetehtokkuuden ollessa  $e_a = 0,35$ . Kaava-alueelle on arvioitu toteutuvan uusia asuntoja noin 200 asukkaalle.

### 5.1.2 Palvelut

Suunnittelualueella sijaitsee useita keskeisiä palveluita Nikkilässä, jotka jatkavat nykyisillä paikoilla.

Suunnittelualueen länsiosassa sijaitsee liikuntatoumen monitoimihalli ja väestönsuoja, Sipoon seniorikeskus ja Sipoon opiston Vävuhult-tila. Alueen itäosassa sijaitsee Nikkilän sosiaali- ja terveysasema. Alueen keskivaiheilla sijaitsee Sipoon entinen kunnantalo ja nykyinen kulttuuritalo Lilla Villan, Nikkilän entinen paloasema, sekä palvelutalo Elsie. Paloaseman vieressä on eläinlääkäriasema. Paloasemarakennukselle etsitään parhaillaan uutta käyttöä ja se on kaavassa osoitettu palveluille.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Kaavatyö vastaa osaltaan kunnan väestökasvutavoitteeseen lisäämällä rakentamismahdollisuuksia Sipoon yleiskaavassa 2025 osoitetulla keskustatoumintojen alueella.

Alueelle on laadittu rakennustapaohjeet, jotka tukevat alueen rakentamista laadukkaaksi ja viihtyisäksi keskusta-alueeksi. Alue täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja on osa Nikkilän taajamarakennetta.

uppgår till ca 41 400 vy-m<sup>2</sup>. För allmänna byggnader anvisas 23 000 vy-m<sup>2</sup> och för servicebyggnader 2 050 vy-m<sup>2</sup> av den totala bygggrätten. I det nya kvarteret för våningshus är bygggrätten 10 200 vy-m<sup>2</sup> och på tomterna för egnahemshus 6 100 vy-m<sup>2</sup>, varav 700 k-m<sup>2</sup> är ny bygggrätt. Kvarterseffektiviteten varierar mellan  $e_k = 0,30$  och  $e_k = 0,88$ , medan områdeseffektiviteten är  $e_a = 0,35$ . Man uppskattar att planområdet får bostäder för ca 200 nya invånare.

### 5.1.2 Service

Inom planeringsområdet finns flera av de viktiga tjänsterna i Nickby och dessa fortsätter verksamheten på sina nuvarande platser.

I planeringsområdets västra del finns idrottstjänsternas allaktivitetshall/ett skyddsrum, Seniorcentret i Sibbo och Sibbo instituts lokal Vävuhult. Social- och hälsostationen i Nickby finns i områdets östra del. I områdets mittersta delar finns f.d. kommunalhuset och nuvarande kulturhuset Lilla Villan, f.d. brandstationen samt servicehuset Elsie. Intill brandstationen finns en veterinärstation. För brandstationen söker man nya användningsändamål och den har anvisats för service i planen.

## 5.2 Uppnåendet av målen för miljös kvaliteten

Planarbetet bidrar till att uppfylla kommunens mål för befolkningstillväxten i och med de nya möjligheterna att bygga i ett område som anvisats för tätortsfunktioner i Generalplan för Sibbo 2025.

För området har utarbetats byggsättsanvisningar för att stöda genomförandet av ett förstklassigt och trivsamt centrumområde. Området kompletterar den befintliga samhällsstrukturen och integreras med tätortsstrukturen i Nickby.



Havainnakuva miltä uudet kerrostalot voivat näyttää.

Illustration över hur de de nya flervåningshusen kan se ut.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

#### Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Kortteliin 11034 on osoitettu uusia kerrostaloja voimassa olevan asemakaavan rivitalokortteliin ja puistoalueelle. Alueen pohjoisimmalla tontilla (tontti 1) on sijainnut rivitalo, joka on palanut ja purettu. Maanomistajan tavoitteena on purkaa jäljelle jäänyt rivitalo ja rakentaa tilalle kerrostalo. Tontille on osoitettu viisikerroksinen kerrostalo sekä pysäköinti pysäköintikatoksiin. Maanomistajan kanssa on alustavasti sovittu, että kunnan kanssa tehdään tilusvaihto, jotta tontista voidaan muodostaa toimivampi: nykyinen tonttiraja kulkee osittain seniorikeskuksen seinää pitkin. Korttelinumero 11034 on uusi ja korttelin alue oli aiemmassa kaavassa osa korttelia 11019.

## 5.3 Områdesreserveringar

### 5.3.1 Kvartersområden

#### Kvartersområde för flervåningshus (AK)

I kvarter 11034 anvisas nya flervåningshus i radhuskvarteret och parkområdet enligt den gällande planen. På den nordligaste tomten (tomt 1) har det funnits ett radhus som brunnit och rivits. Markägaren har som mål att riva det andra radhuset och i stället bygga ett flervåningshus. På tomten anvisas ett flervåningshus med fem våningar samt täckta parkeringsplatser. Med markägaren har kommunen preliminärt kommit överens om ett ägobyte för att tomten ska fungera bättre: den nuvarande tomtgränsen går delvis längs seniorcentrets vägg. Kvarter 11034 är nytt och var i den tidigare planen en del av kvarter 11019.

Viereisellä kerrostalotontilla (tontti 2) on samanlainen suunnitteluratkaisu, mutta nelikerroksisena + rinnekerros.

Nikkiläntien varrelle on suunniteltu kaksi asuinkerrostalotonttia (tontit 3 ja 4), joissa on kolme nelikerroksista rakennusmassaa. Yhteen rakennuksista liittyy kaksikerroksinen rakennussiipi. Pysäköinti järjestetään kahdella erillisellä kaksikerroksisella pysäköintikannella, jotka on osittain rinteeseen upotettu.

### Erillispientalojen korttelialue (AO)

Nykyisin kokonaan toteutunut omakotitonttikortteli 11020 on osoitettu edelleen omakotirakentamiseen voimassa olevan asemakaavan tonttitehokkuudella  $e=0,3$ . Verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan on tehty seuraavat korjaukset: Pohjoisimmat tontit on muutettu rivitalotonteista omakotitonteiksi toteutuneen tilanteen mukaan. Isotalontien ja Svärdfältintien toteutumattomat kääntöpaikat on poistettu ja liitetty osaksi tontteja. Rakentamattoman Repomäenpolun kävelyreitti korttelin halki on poistettu ja sen katualue on liitetty tontteihin. Kaavamuutoksessa korjataan ohjeelliset tontinrajat vastaamaan nykyisiä maanomistusolosuhteita. Korttelinumerointi muuttuu kaavamuutoksella: kortteli 11021 yhdistyy kortteliin 11020.

Kortteliin 11025 osoitetaan kolme uutta omakotitonttia, jotka toteutetaan puretun Lillbondenin entisen päiväkodin tilalle.

### Palvelurakennusten korttelialue (P)

Osa korttelista 11025 osoitetaan palvelurakennuksille. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli oli osoitettu yleisille rakennuksille. Korttelissa sijaitsee eläinlääkäriasema ja entinen paloasema. Paloasema-toiminta on loppunut vuonna 2023 ja rakennukselle etsitään uutta käyttöä. Sipoon opiston Vävuhult-tila

På tomten för flervåningshus intill (tomt 2) är planeringslösningen densamma, men byggnaden har fyra våningar + suterrängvåning.

Längs Nickbyvägen har två tomter (tomterna 3 och 4) planerats för tre flervåningshus i fyra våningar. En av byggnaderna har en flygel i två våningar. Parkering ordnas som två fristående parkeringsdäck i två våningar. Parkeringsdäcken byggs delvis in i slutningen.

### Kvartersområde för fristående småhus (AO)

Det numera helt genomförda kvarteret för egnahemshus 11020 har fortsättningsvis anvisats för egnahemsbyggande enligt tomteeffektiviteten i den gällande detaljplanen,  $e=0,3$ . Följande korrigeringar har gjorts jämfört med den gällande detaljplanen: De nordligaste tomterna har ändrats från radhus-tomter till tomter för egnahemshus enligt den verkliga situationen. Vändplatserna på Storbondsvägen och Svärdfältsvägen, som inte hade byggts, har tagits bort och anslutits till tomterna. Promenadstråket Rävbackastigen genom kvarteret, som aldrig byggts, har tagits bort och dess gatuområde har anslutits till tomterna. I planändringen korrigeras de riktgivande tomtgränserna för att motsvara dagens markägoförhållanden. Numreringen av kvarteren ändras: kvarter 11021 sammanslås med kvarter 11020.

I kvarter 11025 anvisas tre nya tomter för egnahemshus. Dessa genomförs i stället för f.d. daghemmet Lillbonden, som rivits.

### Kvartersområde för servicebyggnader (P)

En del av kvarter 11025 anvisas för servicebyggnader. I den gällande detaljplanen har kvarteret anvisats för allmänna byggnader. Kvarteret omfattar en veterinärstation och f.d. brandstationen. Brandstationsverksamheten upphörde år 2023 och nu söker

korttelissa 11031 osoitetaan myös palvelurakennusten korttelialueeksi. Tämä mahdollistaa tulevaisuudessa sekä kunnallisen että yksityisen toiminnan rakennuksessa.

### Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Yleisten rakennusten korttelialueeksi on osoitettu kortteli 11021, jossa sijaitsee Nikkilän sosiaali- ja terveystasema ja kulttuuritalo Lilla Villan (entinen kunnantalo). Lilla Villan on suojeltu asemakaavalla ja suojelumerkintä säilyy. Voimassa olevaa kaavaa on korjattu sosiaali- ja terveystaseman osalta, joka on rakennettu voimassa olevan asemakaavan rakennusalueen ulkopuolelle. Voimassa olevassa asemakaavassa tontilla sijaitseva jalankulku ja pyöräily-yhteys osoitetaan terveystaseman huoltopihalle ja pysäköintialueelle asti katuna ja loppuosaltaan jalankulku ja pyöräilytiena. Korttelinumerointi muuttuu kaavamuutoksella: entinen kortteli 11018 jakaantuu kortteleiksi 11018 (tämä muuttumaton osa jää kaava-alueen ulkopuolelle) ja uudeksi kortteliksi 11021.

Korttelissa 11031 sijaitsee monitoimihallin maanpäällinen sisäänkäyntirakennus ja voimassa olevassa asemakaavassa kortteli oli osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Kaavamuutoksella merkintä korjataan yleisten rakennusten korttelialueeksi ja sille osoitetaan toteutunut rakennusoikeus.

### Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS)

Korttelissa 11019 sijaitsee Sipoon seniorikeskus ja palvelutalo Elsie. Voimassa oleva kaava korjataan niin, että toteutuneet rakennukset sijaitsevat kokonaan rakennusaloilla. Palvelutalolle osoitetaan oma ohjeellinen tontti nykyisten maanomistusolosuhteiden mukaisesti ja molemmille toimijoille osoitetaan omat rakennusalat ja rakennusoikeudet.

man nya användningsändamål för byggnaden. Sibbo instituts lokal Vävhus i kvarter 11031 anvisas också som kvartersområde för servicebyggnader. Detta möjliggör att byggnaden i framtiden kan användas både för kommunal och privat verksamhet.

### Kvartersområden för allmänna byggnader (Y)

Kvarter 11021, som omfattar social- och hälsostationen samt kulturhuset Lilla Villan (Gamla Kommunhuset), har anvisats som ett kvartersområde för allmänna byggnader. Lilla Villan har skyddats i detaljplanen och detta skydd fortsätter att gälla. Den gällande planen har korrigerats i fråga om social- och hälsostationen, som har uppförts utanför byggnadsytan i den gällande detaljplanen. Gång- och cykelförbindelsen som finns på tomten i den gällande detaljplanen anvisas som gata ända till hälsostationens servicegård och parkeringsområde, och återstoden som en gång- och cykelväg. Kvartersnumreringen ändras vid planändringen: det tidigare kvarteret 11018 fördelas på kvarter 11018 (den oförändrade delen blir utanför planområdet) och på det nya kvarteret 11021.

I kvarter 11031 finns allaktivitetshallens entrébyggnad ovan jord. I den gällande detaljplanen hade kvarteret anvisats för byggnader som betjänar socialväsendet och hälsovården. Genom planändringen korrigeras beteckningen till ett kvartersområde för allmänna byggnader enligt den genomförda byggrätten.

### Kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård (YS)

Seniorcentret i Sibbo och servicehuset Elsie finns i kvarter 11019. Den gällande planen korrigeras så att de genomförda byggnaderna finns helt inom byggnadsytorna. För servicehuset anvisas en egen riktigvande tomt i enlighet med markägoförhållandena



## Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Voimassa olevan asemakaavan LPA-kortteli säilytetään, mutta korttelin rajoja täsmennetään toteutuneen päällystetyn alueen mukaisesti. LPA-alueen halki osoitetaan nykyinen ajoyhteys terveysaseman pääovelle.

### 5.3.2 Muut alueet

#### Puisto (VP)

Jussaksentien länsipäässä sen molemmin puolin osoitetaan puistoalueita. Pohjoispuolinen puistoalue on voimassa olevassa asemakaavassa urheilu- ja virkistyspalvelualue, mutta tällaisia palveluita alueelle ei ole toteutettu.

Eteläpuolen puistoalue on voimassa olevassa kaavassa Jussaksentien katualuetta, mutta Jussaksentie on rakennettu pohjoisempana katualueen ulkopuolelle. Puistoalueelle osoitetaan toteutuneet muutamat pysäköintipaikat, monitoimihallin tekniset rakennelmat, paikalle siirretty riihi (talousrakennuksena) ja nykyinen ajoyhteys seniorikeskukselle.

#### Yleinen pysäköintialue

Lilla Villanin edessä oleva yleinen pysäköintialue osoitetaan tähän käyttöön jatkossakin. Korttelin rajoja on tarkennettu toteutuneen tilanteen mukaiseksi.

Monitoimihallin laajan pysäköintialueen kaavamerkintä muutetaan yleiseksi pysäköintialueeksi kun se voimassa olevassa asemakaavassa oli osa sosiaalityötä ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta ja osittain katualuetta.

#### Katualueet

Lukkarintien ja sen ympäristön kaduista on laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma asemakaava-

och för vardera aktören anvisas egna byggnadsytor och byggrätter.

## Kvartersområde för bilplatser (LPA)

LPA-kvarteret i den gällande detaljplanen bevaras men kvartersgränserna justeras enligt det genomförda belagda området. Genom LPA-området anvisas den nuvarande körförbindelsen till hälsostationens huvudingång.

### 5.3.2 Övriga områden

#### Park (VP)

Parkområden anvisas i västra ändan av Jussasvägen, på vardera sidan av gatan. Parkområdet på norra sidan har i den gällande detaljplanen anvisats som ett område för idrotts- och rekreationstjänster, men sådana har inte genomförts i området.

Parkområdet på södra sidan har i den gällande planen anvisats som gatuområde för Jussasvägen, men Jussasvägen har byggts längre norrut utanför gatuområdet. I parkområdet anvisas de några parkeringsplatser som har genomförts, de tekniska konstruktionerna för allaktivitetshallen, rian som flyttats till platsen (som ekonomibyggning) och den nuvarande körförbindelsen till seniorcentret.

#### Område för allmän parkering

Det allmänna parkeringsområdet framför Lilla Villan anvisas för samma ändamål även i fortsättningen. Kvartersgränserna har justerats enligt den verkliga situationen.

Planbeteckningen för den stora parkeringsplatsen vid Allaktivitetshallen ändras till område för allmän parkering från att ha varit en del av kvarteret för byggnader som betjänar socialväsendet och hälsovården och delvis på gatuområdet.

muutoksen valmisteluvaiheessa. Yleissuunnittelussa otettiin tarkasteluun kaavaluonnosten toteutusratkaisut. Työn tavoitteena oli saada mahdollisimman hyvä arvio rakentamisen toiminnallisista ja taloudellisista vaikutuksista. Kaavataloudellisen näkökulman lisäksi avainasemassa olivat mitoitus, turvallisuus, toiminnallisuus, toteutettavuus sekä yhteensopi- vuus nykyisen maaston ja maiseman sekä luonto- ja kulttuurihistoriallisten arvojen kanssa. Asemakaava- muutoksen katualuevaraukset on tehty yleissuunni- telman perusteella.

Nikkiläntien asemakaavallinen katualue kapenee uusien kerrostalokorttelien takia, mutta sille mahtuu kuitenkin entistä leveämpi jalankulku ja pyöräily- väylä, jossa kulkumuodot voidaan erottaa toisistaan liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Reitti on luo- kiteltu seudulliseksi pyöräilyväyläksi. Ajourata pysyy nykyisellä paikalla.

Lukkarintie on aikoinaan toteutettu osittain voimas- sa olevan asemakaavan katualueen ulkopuolelle. Kaavamutoksessa Lukkarintien katualue levenee ja sen profiili muutetaan kokoojakaduksi, joka mah- dollistaa bussiliikenteen. Lukkarintien molemmille puolille rakennetaan erotellut jalankulku- ja pyöräily- väylät. Nykytilanteessa yhdistetty väylä on vain Luk- karintien länsipuolella.

Jussaksentie on alun perin toteutettu osittain voi- massa olevan asemakaavan katualueen ulkopuolelle ja asemakaavamutoksessa katualue siirretään to- teutuneen ajoradan kohdalle. Lisäksi esitetään uusi Kunnantalonpolkuun yhdistyvä jalkakäytävä Jussak- sentien eteläpuolelle. Paloaseman kohdalla kadun linjausta suoritetaan hieman ja Lilla Villanin edessä toteutetaan torialue puuistutuksineen. Torialueelle on mahdollista sijoittaa taideteos.

Isotalontielle ja Svärdfältintielle ei suunnitella muu-

## Gatuområden

För Klockarvägen och gatorna kring den har en kom- munalteknisk översiktsplan tagits fram i detaljpla- neändringens beredningsskede. Vid den översiktli- ga planeringen granskades de kommunaltekniska lösningarna i planutkastet. Målet för arbetet var att ta fram en så bra bild som möjligt av de funktionel- la och ekonomiska konsekvenserna av byggandet. Utöver den planeconomiska aspekten låg fokus på dimensionering, säkerhet, funktionalitet, genomför- barhet samt förenlighet med nuvarande terräng och landskap samt natur- och kulturhistoriska värden. Reserveringarna för gatuområden i detaljplaneänd- ringen har gjorts på basis av översiktsplanen.

På grund av de nya kvarteren för flervåningshus blir gatuområdet längs Nickbyvägen smalare i detaljpla- nen, men det finns ändå plats för en bredare gång- och cykelväg som kan separeras för fotgängare res- pektive cyklister för bättre trafiksäkerhet. Rutten har klassificerats som ett regionalt cykelstråk. Körbanan är oförändrad.

Klockarvägen byggdes i tiderna delvis utanför gatu- området i den gällande detaljplanen. I planändring- en görs gatuområdet bredare och profilen ändras till en matargata, vilket möjliggör busstrafik. På vardera sidan av Klockarvägen byggs separerade gång - och cykelbanor. I nuläget finns en kombinerad gång- och cykelbana bara på västra sidan av Klockarvägen.

Jussasvägen byggdes ursprungligen delvis utanför gatuområdet i den gällande planen och i detaljpla- neändringen flyttas gatuområdet till den genom- förda körbanan. Vidare föreslås en ny trottoar som ansluter sig till Kommunalhusstigen på södra sidan av Jussasvägen. Vid brandstationen rätas gatusträck- ningen ut något och framför Lilla Villan anvisas ett torg med trädplanteringar. Ett konstverk kan place-

toksia toteutuneeseen tilanteeseen. Isotalontien ja Svärdfältintien toteutumattomat kääntöpaikat on poistettu ja liitetty osaksi tontteja. Svärdfältintielle on osoitettu toteutunut läpiajettava katuratkaisu kuten Isotalontielle on jo tehty aiemmassa kaavamuutoksessa. Voimassa olevassa asemakaavassa terveyskeskuksen tontilla sijainnut jalankulku- ja pyöräily-yhteys osoitetaan terveysaseman huoltopihalle ja pysäköintialueelle asti katuna ja loppuosaltaan jalankulku- ja pyöräilytienä.

Kunnantalonpolkua jatketaan asemakaavassa länteen kuten se on jo rakennettu. Monitoimihallin sisäänkäyntirakennuksen takana oleva jalankulku- ja pyöräilyväylä korjataan asemakaavamuutoksessa niin, että katualue osoitetaan rakennetun väylän kohdalle. Lisäksi Vävuhultin itäpuolella kävely ja pyöräilyjärjestelyt selkeytetään kun kulkuväylä nykytilanteessa katkeaa. Seniorikeskuksen länsi- ja eteläpuolella kulkeva puistokäytävä esitetään jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna, jolla huoltoajo on sallittu.

Isotalonpolku jää vanhalle paikalleen, mutta Nikkiläntien alikulku on tarkoitus poistaa ja muuttaa kadun ylitys korotetuksi suojatieksi. Jyrkän mäen loiventaminen helpottaa mm. palvelutalon asukkaiden kulkemista ja poistaa vaaralliset huonon näkyvyyden risteämät Nikkiläntien pyörätien kanssa. Koululaisten turvallinen Nikkiläntien ylittäminen mahdollistetaan Lukkarintien risteykseen suunnitelluilla liikennevaloilla.

### Pohjavesi

Kaava-alueen länsiosa kuuluu 1-luokan pohjavesialueeseen ja siitä on annettu kaavassa erillinen määräys (pv-9), joka kieltää pohjaveden vaarantamisen.

ras på torgområdet.

För Storbondsvägen och Svärdfältsvägen planeras inga ändringar i den nuvarande situationen. Vändplatserna på Storbondsvägen och Svärdfältsvägen, som inte hade byggts, har tagits bort och anslutits till tomterna. På Svärdfältsvägen anvisas den med verkligheten motsvarande genomfartslösningen, såsom gjorts för Storbondsvägen redan i en tidigare planändring. Gång- och cykelförbindelsen som funnits på hälsocentralens tomt i den gällande detaljplanen anvisas som gata ända till hälsostationens servicegård och parkeringsområde, och återstoden som en gång- och cykelväg.

Kommunalhusstigen förlängs västerut i detaljplanen så som den redan har byggts. I detaljplaneändringen korrigeras gång- och cykelförbindelsen bakom entrébyggnaden till allaktivitetshallen så att gatuområdet anvisas vid den byggda förbindelsen. Dessutom förtydligas arrangemangen för gång och cykling öster om Vävuhult eftersom den nuvarande leden upphör. Parkkorridoren på seniorcentrets västra och södra sida anvisas som en för fotgängare och cyklister reserverad gata där servicekörning är tillåten.

Storbondsstigen blir kvar på samma ställe men avsikten är att ta bort underfarten under Nickbyvägen och ändra arrangemanget så att man korsar gatan över en upphöjd skyddsväg. När den branta backen görs flackare blir det lättare bl.a. för invånarna i servicehuset att färdas och samtidigt försvinner farliga korsningar med cykelvägen längs Nickbyvägen där avsikten är dålig. Trafikljus planeras i korsningen med Klockarvägen för att skolelever tryggt ska kunna korsa Nickbyvägen.

### Grundvatten

Västra delen av planområdet hör till ett grundvatte-

## Asemakaavan mukaiset suojelukohteet

Asemakaavalla suojellaan viisi rakennusta.

- Vanha Kunnantalo (nyk. kulttuuritalo Lilla Villan)
- Sipoon seniorikeskus
- Entinen paloasema
- Asuinrakennus Högkulla
- Asuinrakennus Nöjes

Vanha Kunnantalo on jo aiemmin suojeltu asema-kaavalla. Suojelumääräys päivitetään, jotta se olisi samanlainen Sipoon seniorikeskuksen ja entisen paloaseman uuden suojelumääräyksen kanssa:

*sr-1: Suojeltu rakennus. Rakennustaiteellisesti, paikallishistoriallisesti ja kyläkuvallisesti arvokas rakennus tai rakennuksen osa. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen julkisivut ja vesikatto on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen historialliset arvot säilyttävällä ja historialliset ominaispiirteet palauttavalla tavalla. Korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.*

Suojelu perustuu laadittuun inventointiin (Nikkilän rakennusperintöselvitys, 2020; Sipoon seniorikeskus, suppea rakennushistoriaselvitys, 2024) ja sen perusteella käytyihin keskusteluihin asianomaisten viranomaisten kanssa ja viranomaiskannanottoihin. Vanha Kunnantalo, entinen paloasema ja seniorikeskus on arvottu maakunnallisesti avokkaiksi rakennuksiksi. Vanha Kunnantalo on suojeltu koko rakennuksen osalta. Selvitysten ja asiantuntija-arvioiden perusteella entisestä paloasemasta suojellaan vanhin 1930-luvulta oleva osa rakennuksesta. Sipoon seniorikeskuksesta suojellaan 1900–1950-luvulla rakennetut osat (Puuosa, Kiviosa, Keskiosa), mutta ei 1990-luvulla rakennettua osaa (Suvirinne).

Asuinrakennukset Högkulla ja Nöjes suojellaan määräyksellä, joka painottaa niiden kyläkuvallista roolia. Sisätiloja ei suojella:

*sr-2: Kyläkuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennuk-*

nområde av klass I. I planen ges en särskild bestämmelse (pv-9) som förbjuder äventyrandet av grundvattnets kvalitet.

## Skyddsobjekt enligt detaljplanen

Med detaljplanen skyddas fem byggnader:

- Gamla Kommunalhuset (nuv. kulturhuset Lilla Villan)
- Seniorcentret i Sibbo
- F.d. brandstationen
- Bostadshuset Högkulla
- Bostadshuset Nöjes

Gamla Kommunalhuset har redan skyddats i detaljplanen. Skyddsbestämmelsen uppdateras så att den är likadan som den nya skyddsbestämmelsen för Seniorcentret i Sibbo och f.d. brandstationen:

*sr-1: Skyddad byggnad. Arkitektoniskt, lokalhistoriskt och bybildsmässigt värdefull byggnad eller del av byggnad. Byggnaden får inte rivas. Byggnadens fasader och yttertak ska i anslutning till reparations- och ändringsarbeten repareras på ett sätt som bevarar dess historiska värden och återställer de historiska dragen. Om reparations- och ändringsåtgärder ska ett utlåtande begäras av museimyndigheten.*

Skyddet är baserat på gjorda inventeringar (Nikkilän rakennusperintöselvitys, 2020; Sipoon seniorikeskus, suppea rakennushistoriaselvitys, 2024) och på diskussioner som förts med vederbörande myndigheter och på deras ställningstaganden. Gamla Kommunalhusets, f.d. brandstationens och seniorcentrets värdeklass har bedömts vara landskapsnivå. Hela Gamla Kommunalhuset är skyddat. På basen av utredningarna och expertanalyser skyddas den äldsta delen från 1930-talet av f.d. brandstationen. Av Seniorcentret i Sibbo skyddas delarna som byggts på 1900–1950-talen (Träbyggnaden, Stenbyggnaden, Mellandelen), men inte delen som byggdes på 1990-talet (Solliden).

*sella on kulttuurihistoriallisia, kyläkuvallisia ja rakennustaiteellisia arvoja jossain määrin. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historialliselta ja kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.*

Suojelu perustuu laadittuun inventointiin (*Nikkilän rakennusperintöselvitys, 2020*) ja sen perusteella käytyihin keskusteluihin asianomaisten viranomaisten kanssa ja viranomaiskannanottoihin. Asuinrakennukset Högkulla ja Nöjes on arvottu paikallisesti avokkaiksi rakennuksiksi. Samaisessa inventoinnissa mainitaan myös terveyseskus paikallisesti arvokkaana kohteena, mutta asiantuntija-arvioiden perusteella terveyseskukselle ei esitetä suojelumääräystä.

Kaikki suojellut rakennukset säilyvät nykyisessä käytössä, lukuun ottamatta entistä paloasemaa, jolla ei ole vielä uutta käyttäjää paloasematoiminnan lakattua. Rakennusten suojelulla ole vaikutusta rakennusten nykykäyttöön ja mahdollistaa asemakaavan mukaisen käytön jatkossakin.

Rakennusten suojelumääräys on maanomistajille kohtuullinen. Suojelumääräys voidaan katsoa kohtuulliseksi, kun omistaja voi käyttää suojeltua rakennusta tavanomaisella tai kohtuullista hyötyä tavalla tavalla. Kaavassa vaaditut toimenpiteet ovat verrattavissa rakentamislain mukaisiin kunnossapitovollisuudesta tai muutoin rakennuksen tavanomaisesta kunnossapidosta aiheutuviksi toimenpiteiksi.

Bostadsbyggnaderna Högkulla och Nöjes skyddas med en bestämmelse som poängterar deras roll i bybilden. Interiören skyddas inte:

*sr-2: Med tanke på bybilden värdefull byggnad. Byggnaden har i någon mån kulturhistoriska och arkitektoniska värden samt i någon mån värden med tanke på bybilden. Byggnaden får inte rivas. Reparations- och ombyggnadsåtgärder som vidtas i byggnaden ska vara sådana, att byggnadens historiskt värdefulla eller med tanke på bybilden betydelsefulla karaktär bevaras. Om reparations- och ändringsåtgärder ska ett utlåtande begäras av museimyndigheten.*

Skyddet är baserat på en inventering (*Nikkilän rakennusperintöselvitys, 2020*) och på diskussioner som förts med vederbörande myndigheter och på deras ställningstaganden. Bostadsbyggnaderna Högkulla och Nöjes värdeklass har bedömts vara lokalnivå. I samma inventering har hälsocentralen bedömts vara värdefull på lokalnivå, men på basen av expertbedömningar skyddas inte hälsocentralen.

Alla skyddade byggnader fortsätter i sin nuvarande användning, förutom f.d. brandstationen som inte ännu har en ny användare efter att brandstationsverksamheten slutat. Byggnadsskyddet påverkar inte byggnadernas nuvarande användning och möjliggör en användning i enlighet med detaljplanen också i fortsättningen.

Byggnadernas skyddsbestämmelse är skälig för markägarna. Skyddsbestämmelsen kan anses vara skälig om ägaren kan använda den skyddade byggnaden på ett sedvanligt sätt eller på ett sätt som ger skälig nytta. De åtgärder som planen kräver är jämförbara med bygglagens skyldighet att underhålla byggnaden och som annars föranleds av byggnadens sedvanliga underhåll.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset kohdistuvat pääosin suunnittelualueen välittömään ympäristöön, mutta osataan myös laajemmin Nikkilän alueelle lisäämällä keskustan elinvoimaisuutta ja kasvua. Väestömäärän kasvu luo edellytyksiä myös Kerava–Nikkilä-henkilöjuna-liikenteen avaamiselle.

Asemakaavalla on kolme tavoitetta: mahdollistaa uusien asuinrakennusten rakentamista Nikkilään, tarkistaa alueen liikennejärjestelyt ja korjata alueen kaavamerkinnot vastaamaan toteutunutta tilannetta. Jälkimmäisellä tavoitteella ei ole muita vaikutuksia verrattuna nykytilanteeseen kuin, että lupakäsittely helpottuu jatkossa, eikä kaavamerkintöjen ajantasaistamisen vaikutuksia arvioida sen tarkemmin. Kaksi ensimmäistä tavoitetta arvioidaan seuraavissa kappaleissa.

## 5.4 Planens konsekvenser

Detaljplanens konsekvenser för samhällsekonomi och de sociala och kulturella konsekvenserna berör främst den omedelbara omgivningen kring planeringsområdet, men också ett större område i Nickby i och med att planen ökar livskraften och tillväxten i centrum. Befolkningstillväxten skapar förutsättningar för att inleda persontågstrafik mellan Kervo och Nickby.

Detaljplanen har tre mål: att göra det möjligt att bygga nya bostadshus i Nickby, att se över trafikarrangemangen i området och att korrigera planbeteckningarna så att de motsvarar den verkliga situationen. Det sistnämnda målet har inga andra konsekvenser jämfört med nuläget än att behandlingen av lov underlättas i fortsättningen. Konsekvenserna av att planbeteckningarna aktualiseras kommer inte att bedömas desto vidare. De två första målen bedöms i följande stycken.



Havainnekuva uusista kerrostaloista Nikkiläntieltä katsottuna. Pyöreä rakennus on Nikkiläntien pitkän näkymäsuoran päätteenä.

Illustration över de nya flervåningshusen sedda från Nickbyvägen. Den runda byggnaden ligger i ändan av den långa raka vyn längs Nickbyvägen.

## 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

### Yhdyskuntarakenne

Taajamarakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen olemassa olevaa infrastruktuuriverkosta hyödyntäen on valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden mukaista.

### Taajamakuva

Taajamakuva tiivistyy kun Nikkiläntien varren pohjoispuoli rakennetaan. Tämä pidentää yhdellä korttelilla Nikkiläntien keskustamaista osuutta, jollaisena se on jo toteutunut Ison Kylätien risteuksen tuntumassa. Lukkarintien ja Nikkiläntien risteykseen suunnitellaan rakennusta, joka toimii Nikkiläntien pitkän näkymäsuoran pääteteemana Korson suunnasta lähestyttäessä.

Uudet liikennejärjestelyt yhdessä uusien rakennusten kanssa parantaa ympäristön laatua kun nykyään maantiemäinen Nikkiläntie muuttuu pääkaatumaisemmaksi puuriveineen ja nykyaikaisine pysäkkiratkaisuineen. Myös Lukkarintien luonne muuttuu jonkin verran kun sen toisellekin puolelle rakennetaan jalankulku- ja pyöräilytie ja alkupäähän rakennetaan uusia rakennuksia.

Entisen paloaseman ja Lilla Villanin ympäristön ilme paranee ja muuttuu viihtyisämmäksi kun kohdalle rakennetaan aukio, sekä istutetaan uusia katupuita.

Uusien omakotitonttien rakentaminen Lillbondenin entisen päiväkodin tilalle ei muuta taajamakuva merkittävästi kyseisessä kohdassa, vaan se jatkuu samanlaisena kuin ympäröivät korttelit.

### Asuminen

Asemakaavamuutos mahdollistaa keskeisellä pai-

## 5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

### Samhällsstruktur

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

### Tätortsbild

Tätortsbilden förtätas när norra sidan av Nickbyvägen bebyggs. Detta förlänger det centrumlika avsnittet av Nickbyvägen med ett kvarter, såsom redan har skett i närheten av korsningen med Stora Byvägen. I korsningen mellan Klockarvägen och Nickbyvägen planeras en byggnad som kommer att fungera som huvudtema på den långa rakan på Nickbyvägen när man närmar sig från Korsohållet.

De nya trafikarrangemangen i kombination med de nya byggnaderna förbättrar miljöns kvalitet när Nickbyvägen, som idag framstår som en landsväg, börjar likna en huvudgata med trädrader och moderna hållplatser. Klockarvägens karaktär ändras också i viss mån när gång- och cykelvägen byggs även på den andra sidan och nya byggnader uppförs i början av gatan.

Omgivningen kring f.d. brandstationen och Lilla Villan blir snyggare och trivsammare när den öppna platsen byggs och nya gatuträd planeras.

Att nya tomter för egnahemshus bebyggs i stället för f.d. daghemmet Lillbonden förändrar inte tätortsbilden nämnvärt, utan den fortsätter i samma anda som de omgivande kvarteren.

### Boende

Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga

kalla etenkin uusia kerrostaloasuntoja, mutta myös muutama uusi omakotitalo. Keskeisen sijainnin ansiosta lähellä palveluja kerrostaloihin sopii esimerkiksi senioriasuntoja viereisen korttelin palveluasuntojen lisäksi. Kaavan arvioidaan mahdollistavan asuntoja noin 200 uudelle asukkaalle.

## Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella sijaitsee useita keskeisiä palveluita Nikkilässä, jotka kaikki jatkavat nykyisillä paikoillaan. Kaava-alueen uusiin kerrostaloihin tulevat pienet liiketilat täydentävät palvelutarjontaa Nikkilässä.

Uusien asuntojen rakentaminen lisää Nikkilän elinvoimaisuutta luomalla edellytyksiä palveluiden parantamiselle ja palveluita tuottaville yrityksille. Kaava-alueelle muuttavat lapsiperheet vaikuttavat osaltaan myös alueen päiväkotij- ja koulupalvelujen järjestämiseen ja mitoittamiseen. Ikääntyneiden ihmisten palvelut mitoitetaan myös asukkaiden mukaan.

## Virkistys

Heti suunnittelualueen vieressä sijaitsee Nikkilän laaja keskuspuistoakseli, jossa on muun muassa urheilukenttä, hiihtolatu ja puistoalueita oleskelua varten. Uusien kerrostalojen rakentaminen Nikkiläntien ja Lukkarintien risteuksen nurmikkoalueelle ei heikennä alueen virkistysmahdollisuuksia, koska nurmikko on toiminut lähinnä läpikulkupaikkana.

## Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla Nikkilässä. Asemakaavamuutoksen toteuttaminen ja sen 200 uutta asukasta eivät lisää liikennemääriä merkittävästi suhteessa alueen pääkatujen nykyisiin liikennemääriin. Sen sijaan asemakaavamuutoksella varaudutaan liikennemuutoksiin, jotka johtuvat asukasmäärän ja liikennemäärien kasvusta

framför allt nya flervåningshus men också några nya centralt belägna egnahemshus. Tack vare läget nära servicen lämpar sig flervåningshusen till exempel för seniorbostäder som komplement till servicebostäderna i grannkvarteret. Det bedöms att planen ger möjlighet att bygga bostäder för ca 200 nya invånare.

## Service, arbetsplatser, näringsverksamhet

Inom planeringsområdet finns flera av de viktiga tjänsterna i Nickby och alla dessa fortsätter verksamheten på sina nuvarande platser. De mindre affärslokaler i de nya höghusen kompletterar serviceutbudet i Nickby.

Att nya bostäder byggs stärker livskraften i Nickby i och med att det skapas förutsättningar för bättre service och för de företag som ska producera servicen. Barnfamiljer som flyttar till planområdet inverkar för sin del på ordnandet och dimensioneringen av daghems- och skoltjänsterna. Den service som riktar sig till äldre personer dimensioneras också efter invånarna.

## Rekreation

Strax intill planeringsområdet finns en omfattande centralparksaxel där det bl.a. finns en idrottsplan, ett skidspår och parkområden där man kan vistas. Att nya flervåningshus byggs i det gräsbevuxna området vid korsningen mellan Nickbyvägen och Klockarvägen utgör inget hinder för rekreativsmöjligheterna eftersom området främst har använts som gångställe.

## Trafik

Planeringsområdet är beläget på en trafikmässigt central plats i Nickby. Genomförandet av detaljplanen och de 200 nya invånarna som planen möjliggör ökar inte trafikmängderna nämnvärt i förhållande till dagens trafikmängder på huvudgatorna i området.



muualla Nikkilässä.

Nikkilän liikenneverkkoselvityksessä on mallinnettu tilanne, jossa Nikkilän asukasluku on 12 000 asukasta vuonna 2040 (nykyään n. 5 500). Nikkiläntiellä ennustetaan ajavan 8 600 ajoneuvoa vuorokaudessa asemakaavamuutoksen kohdalla, Lukkarintien eteläosalla 5 300 ja Jussaksentiellä 300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Asemakaavamuutoksella varaudutaan tähän tulevaisuuden liikennemäärään ja asemakaavamuutoksen aikana laadittu kunnallisteknisen yleissuunnitelman liikenneratkaisut on tehty näiden liikenne-ennusteiden perusteella. Asemakaavamuutoksen ratkaisu mahdollistaa siten sujuvan liikenteen Nikkilässä pitkälle tulevaisuuteen.

Nikkilän liikenneverkkoselvityksen perusteella Nikkiläntien ja Lukkarintien risteykseen on syytä rakentaa liikennevalot kun liikennemäärät kasvavat. Liikennevalot tässä risteyksessä mahdollistaa myös turvalliset kadunylitykset alueen koululaisille sekä pohjois-etelä-suunnassa, että itä-länsi-suunnassa. Myös muualla koulujen läheisyydessä on tarkoitus panostaa turvallisiin liikenneratkaisuihin, kuten keskisaarekkeisiin ja hidasteisiin. Näistä ratkaisuista ei kuitenkaan päätetä asemakaavalla vaan myöhemmissä katusuunnitteluvaiheissa.

### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei sijaitse muinaismuistoja. Vanha kunnantalo, nykyinen kulttuuritalo Lilla Villan, on aiemmin suojeltu asemakaavalla, eikä suojeluun esitetä muutoksia. Nikkilän entinen paloasema ja Sipoon seniorikeskus on arvottu maakunnallisesti arvokkaiksi ja niiden ulkoasu suojellaan kaavassa sr-merkinnällä. Isotalontie 3 (Höggulla) ja Isotalontie 11 (Nöjes) ovat paikallisesti merkittäviä taajamakuuvan ja kokonaisuuden kannalta ja myös niiden ulkoasu suojellaan kaavassa sr-merkinnällä. Suojelulla on

Däremot har detaljplaneändringen beredskap för ändringar i trafiken som kan hänföras till ökningen i antalet invånare och i trafiken på andra håll i Nickby.

I utredningen om trafiknätet i Nickby har man tagit fram en modell där tätorten har 12 000 invånare år 2040 (i nuläget ca 5 500). I prognosen kör 8 600 fordon per dygn längs Nickbyvägen vid området för detaljplaneändringen, i södra delen av Klockarvägen 5 300 och på Jussasvägen 300 fordon per dygn. I detaljplaneändringen skapas beredskap för dessa framtida trafikvolym och trafiklösningar i den kommunaltekniska översiktsplan som utarbetats i anslutning till detaljplaneändringen baserar sig på dessa trafikprognoser. Lösningen i detaljplaneändringen bäddar således för en smidig trafik i Nickby långt in i framtiden.

Utifrån utredningen om trafiknätet i Nickby bör korsningen mellan Nickbyvägen och Klockarvägen förses med trafikljus allteftersom trafikvolymerna ökar. Trafikljus i denna korsning gör det också möjligt för skolelever att korsa gatan tryggt både i nordlig-sydlig riktning och i östlig-västlig riktning. Även på andra håll nära skolorna är avsikten att satsa på trygga trafiklösningar, som mittrefuger och farthinder. Dessa avgöranden tas emellertid inte i detaljplanen utan i senare skeden av gatuplaneringen.

### Den byggda kulturmiljön och fornminnen

Det finns inga fornminnen i planeringsområdet. Gamla Kommunhuset, idag kulturhuset Lilla Villan, har skyddats i detaljplanen och i inga ändringar föreslås i skyddet. Före detta brandstationen och Seniorcentret i Sibbo har bedömts vara värdefulla på landskapsnivå och deras exteriör skyddas i planen med beteckningen sr. Storbondsvägen 3 (Höggulla) och Storbondsvägen 11 (Nöjes) är lokalt betydande för tätortsbilden och helheten. Också deras exteriörer skyddas i planen med beteckningen sr. Skyddet in-

positiivinen merkitys rakennetun ympäristön arvojen säilymiselle.

Asemakaavamuutoksella ei ole lähtökohtaisesti tarkoitus purkaa rakennuksia, lukuun ottamatta jo purettua Lillbondenin päiväkotia ja palaneen rivitalon jäljelle jäänyttä paria.

## Tekninen huolto

Suunnittelualue sijaitsee kunnallistekniikan piirissä. Alueen katuparannushankkeiden yhteydessä on tarkoitus saneerata osia verkostosta.

### 5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaava-alueella ei ole erityisiä luonnonympäristön kohteita vaan luontoalueet koostuvat rakennetuista puistoista ja piha-alueista.

## Vesistöt ja vesitalous

Yleisesti uusien asuinalueiden rakentaminen muuttaa valuntaoloja, ennen kaikkea muodostuvan valumaveden määrää, valumavesien kulkeutumisreitit, valunnan jakautumista ja valumaveden laatua. Muodostuvien hulevesien hallinnan ja käsittelyn merkitys korostuu, kun uusia alueita otetaan rakentamiskäyttöön. Kunta vastaa yleisten alueiden hulevesien hallinnasta. Yksityisillä tonteilla syntyvät hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää tonteilla. Kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti hulevesi on käsiteltävä syntypaikallaan. Muodostuvien hulevesien määrää voidaan vähentää tonteilla imeyttämällä vettä maaperään tai pidättämällä, viivyttämällä tai haihduttamalla sitä. Muodostuvien hulevesien määrää voidaan vähentää esimerkiksi istuttamalla piha-alueille mahdollisimman paljon vettä kuluttavaa ja haihduttavaa kasvillisuutta (puut, pensaat) sekä hyödyntämällä rakentamisessa vettä läpäiseviä

verkar positivt på bevarandet av den byggda miljön värden.

Med detaljplaneändringen avser man inte i första hand att riva byggnader bortsett från det redan rivna daghemmet Lillbonden och det andra radhuset intill det som brann ned.

## Teknisk försörjning

Planeringsområdet omfattas av kommunalteknik. I samband med projekt för att förbättra gatorna planerar man att sanera delar av nätet.

### 5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

I planområdet finns inga särskilda naturmiljöobjekt, utan naturområdena består av byggda parker och gårdsplaner.

## Vattendrag och vattenhushållning

När nya bostadsområden byggs förändras strömningförhållandena, framför allt mängden tillrinningsvatten och vilka rutter det rör sig längs, fördelningen av tillrinningen och kvaliteten på vattnet. Vikten av att hantera och behandla dagvattnet framhävs varje gång ett nytt område börjar byggas. Kommunen ansvarar för hanteringen av dagvattnet från de allmänna områdena. Dagvattnet på privata tomter bör infiltreras på tomterna i den mån det är möjligt. I enlighet med principerna om hållbar utveckling ska dagvatten behandlas på uppkomstplatsen. Mängden dagvatten kan minskas genom att infiltrera vatten i marken på tomterna eller att hålla kvar, fördröja eller låta det avdunsta. Dagvattnet kan minskas genom att man på gården planterar sådana växter som förbrukar och avdunstar så mycket vatten som möjligt (träd, buskar) samt vid byggandet drar fördel av ytor (t.ex. växtbekladda ytor) och beläggningar (t.ex. stenmjöl, stenläggning med breda

pintoja (esim. kasvipeitteiset pinnat) ja päällysteitä (esim. kivituhka, kiveys isolla saumalla).

Kaava-alue sijoittuu osittain vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle (luokka 1), minkä vuoksi asemakaavan mukainen rakentaminen ei saisi heikentää pohjaveden määrää ja laatua. Kaavassa esitettyjen pohjavesimääräysten ja hulevesien hallintotoimien avulla on kuitenkin tavoitteena turvata, että pohjaveden määrä ja laatu säilyvät nykyisellään.

Asemakaava-alueen rakentaminen edellyttää maansiirtotöitä, joiden yhteydessä hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Aiemmin kasvipeitteisten päällystämättömien alueiden rakentaminen lisää hulevesivalun määrää. Työmaavesien johtaminen suoraan ilman käsittelyä vesistöihin voi aiheuttaa vesien samentumista, liettymistä, vesistön rehevöitymistä ja uomien eroosiota. Vaikutukset ovat kuitenkin tilapäisiä ja kohdistuvat kullakin hetkellä vain tietyille rakentamisalueelle. Rakentamisen aikaisten vaikutusten ei katsota olevan merkittäviä, koska haitalliset vaikutukset ovat joko estettävissä tai merkittävässä määrin lievennettävissä tavanomaisilla rakentamiseen liittyvillä ympäristötoimilla. Kaavassa on määräys, että hulevesien hallintatoimenpiteiden tulee olla valmiit ennen maanrakentamisen alkamista ja savisamenteisia hulevesiä ei saa missään tilanteessa johtaa suoraan laskuosiin.

Asemakaava-alue sijaitsee Sipoonjoen vesistöalueella valuma-alueella, jonka hulevedet ohjautuvat kohti Sipoonjoen Natura 2000-alueetta noin 800 metrin päässä kaava-alueesta. Asemakaava-alueen välittömään läheisyyteen on tarkoitus toteuttaa hulevesien viivytysrakenne laaditun kunnallisteknisen yleissuunnitelman mukaisesti, joka tasaa valunnan vaihtelut ja vähentää kiintoaineiskuormitusta. Edellisen perusteella, asemakaava-alueen toteutuksen tuoma muutos hulevesikuormitukseen arvioidaan

fogar) som släpper igenom vatten.

Planområdet ligger delvis inom ett grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen (klass 1). Därför får byggandet enligt detaljplanen inte ha några negativa konsekvenser för grundvattnets kvalitet och kvantitet. De bestämmelser om grundvattnet och åtgärder för dagvattenhantering som presenteras i planen syftar till att säkerställa att det inte sker några förändringar i grundvattnets mängd och kvalitet.

Byggandet i detaljplaneområdet förutsätter schaktningensarbeten och i samband med sådana ska särskild uppmärksamhet fästas vid hanteringen av dagvattnet. Dagvattenavrinningen ökar allteftersom man börjar bygga på områden som tidigare var täckta av vegetation. Vatten från byggplatser som leds bort obehandlat kan leda till förgrumling och uppslamning av vattnet, eutrofiering i vattendragen och erosion i vattenfårorna. Konsekvenserna är emellertid tillfälliga och riktar sig vid var tid endast till ett visst byggnadsområde. Konsekvenserna under byggnadstiden betraktas inte som betydande, eftersom skadliga konsekvenser kan antingen förhindras eller i väsentlig grad lindras genom sedvanliga miljöåtgärder i anslutning till byggandet. Planen har en bestämmelse om att åtgärderna för dagvattenhantering ska vara klara innan markbyggandet inleds och att lergrumligt dagvatten inte får under några omständigheter ledas bort direkt till utfallsdiken.

Detaljplaneområdet ligger i vattendragsområdet Sibbo å, i ett tillrinningsområde vars dagvatten leds bort mot Natura 2000-området Sibbo å på cirka 800 meters avstånd från planområdet. I omedelbar närhet av detaljplaneområdet är det meningen att bygga en dagvattenkonstruktion i enlighet med den kommunaltekniska översiktsplanen. Konstruktionen jämnar ut flödestoppar och minskar på belastningen

merkityksettömäksi Sipoonjoen Natura-alueen niille arvoille, joiden perusteella se on liitetty osaksi Natura 2000-verkostoa.

### 5.4.3 Muut vaikutukset

#### Vaikutukset kuntatalouteen

Asemakaavan toteuttamisen myötä kunnallistekniikan, katujen ja yleisten alueiden rakentaminen ja palveluiden järjestäminen aiheuttavat kunnalle kustannuksia. Laaditun kunnallisteknisen yleissuunnitelman mukaan kaava-alueen katujen parantaminen ilman vesihuoltoa maksaisi kokonaisuudessaan noin 1,3 milj. €. Alueen rakentaminen on mahdollista vaiheistaa niin, että esim. Nikkiläntien muutokset tehdään vasta kun sen varren tontit rakennetaan. Lukkarintien perusparantaminen kokoojakaduksi maksaa noin 700 000 €, Nikkiläntien jalankulku- ja pyöräilyväylän muutokset noin 300 000 € ja Jussaksentien muutokset parannettuine jalankulkuyhteyksineen ja katuaukioineen noin 300 000 €.

Alueen tontinmyynnin tulot kunnalle olisivat arviolta noin 1,8 milj. €. Tuloissa ei ole huomioitu nyt kunnan käytössä olevien rakennusten mahdollista myyntiä, kuten entisen paloaseman myyntiä. Tulojen ja infrarakentamisen kustannusten erotuksella rahoitetaan uusien asukkaiden tarvitsema palvelurakentaminen joko asemakaava-alueella tai muualla Nikkilässä.

Kaava-alueen rakentamisen jälkeen alueelta kertyy kunnalle tuloja mm. asukkaiden ja yritysten verotulojen myötä sekä vesihuollon perus- ja käyttömaksuista sekä liittymismaksuista. Tulevaisuudessa menoeriä kunnalle aiheutuu taasen mm. uusille asukkaille tarjottavien kunnallispalveluiden (päivähoito-, koulu-, ym. palveluiden) myötä.

av fasta partiklar. På basen av ovannämnda bedöms den ändring i dagvattenbelastningen som genomförandet av detaljplanen orsakar vara obetydlig för de naturvärden för vilkas skyddande Sibbo å har anslutits till nätverket Natura 2000.

### 5.4.3 Övriga konsekvenser

#### Konsekvenser för kommunekonomin

Genomförandet av detaljplanen orsakar kostnader för kommunen till följd av byggandet av kommunaltekniken, gatorna och de allmänna områdena samt ordnandet av service. Enligt den kommunaltekniska översiktsplanen skulle kostnaderna för att förbättra gatorna i planområdet, utan vatten och avlopp, kosta ungefär 1,3 miljoner euro. Det är möjligt att genomföra området i etapper t.ex. så att ändringarna på Nickbyvägen görs först när tomterna längs den börjar byggas. Grundlig förbättring av Klockarvägen till en matargata kostar ca 700 000 euro, ändringarna på gång- och cykelleden längs Nickbyvägen ca 300 000 euro och ändringarna på Jussasvägen inklusive förbättrade gångförbindelser och öppna platser ca 300 000 euro.

Inkomsterna till kommunen av tomtförsäljningen uppskattas till ca 1,8 miljoner euro. I summan har inte medräknats en eventuell försäljning av byggnader som nu är i kommunens användning, t.ex. en försäljning av den f.d. brandstationen. Med differensen mellan inkomsterna och infrabyggandet finansieras det servicebyggande som de nya invånarna behöver antingen i detaljplaneområdet eller på annat håll i Nickby.

När planområdet har byggts får kommunen inkomster bl.a. i form av skatteinkomster från invånare och företag och av grund- och bruksavgifter samt anslutningsavgifter för vattenförsörjningen. Framtida utgiftsposter uppkommer återigen bl.a. i och med den

## Energia- ja ilmastovaikutukset

Asemakaavamuutoksen merkittävimmät tunnistetut ilmastovaikutukset koskevat rakentamista, asukkaiden liikkumista ja rakennusten energiankäyttöä. Kokoluokaltaan suurimmat ilmastopäästöjen lähde on rakennusmateriaalien valmistus. Kaava-alueen toteutuksessa on syytä kiinnittää rakentamisen ilmastovaikutusten lieventämisen lisäksi kestävien kulkumuotojen tukemiseen. Kaava-alueen asukkaiden liikkumisesta syntyy kumulatiivisesti merkittävät ilmastovaikutukset.

Alue on sijainnillisesti erinomaisella paikalla keskellä Nikkilän taajamaa, ja rakentaminen toteutuu olemassa olevan rakenteen yhteyteen niin liikenne- kuin vesi- ja viemäriverkkojenkin osalta. Kaavahanke on kestävä kehityksen periaatteiden mukainen. Erittäin lyhyet etäisyydet kouluihin, kauppoihin ja muihin lähipalveluihin pienentävät arkisin tehtävien matkojen ilmastopäästöjä. Etäisyys Nikkilän päivittäistavarakauppoihin on kaavan lähimmästä asuinrakennuksesta noin 250 m ja kauimmaisesta talosta 500 m. Sijainti luo alueella edellytyksiä myös kestävä liikenteen ratkaisuille. Uudet asukkaat pystyvät hyödyntämään Nikkilän keskustan lähipalveluita sekä alueella olevia joukkoliikenne-, kävely- ja pyöräily-yhteyksiä. Uuden maankäytön myötä myös moottoriajoneuvoliikenne lisääntyy. Kaavaratkaisu on kuitenkin suunniteltu siten, että se tukee kestävien liikkumismuotojen, kuten kävelyn ja pyöräilyn, käyttämistä alueella kattavalla verkostolla ja parantamalla nykyisten yhteyksien laatua. Kaavassa on myös määräys, että asuinrakennusten yhteyteen on rakennettava riittävästi helposti saavutettavia turvallisia polkupyörien säilytyspaikkoja. Henkilöauton omistaminen ei ole edellytys alueella asumiselle. Kunnallisteknisessä suunnittelussa on panostettu kävely- ja pyöräily-yhteyksien laadukkaaseen toteutukseen uusimpien valtakunnallisten ohjeiden mukaisesti.

kommunala service som de nya invånarna behöver (daghem, skolor, hälsovård osv.).

## Konsekvenser för energi och klimat

De mest betydande klimatkonsekvenserna som man känner till att detaljplaneändringen kommer att medföra berör byggandet, mobiliteten bland invånarna och energiförbrukningen i byggnaderna. Tillverkningen av byggmaterial är källan till de största klimatutsläppen. Utöver att lindra klimatkonsekvenserna av byggandet bör man vid genomförandet av planområdet fästa uppmärksamhet vid att stöda hållbar mobilitet. När invånarna i planområdet färdas uppkommer kumulativt sett avsevärda klimatkonsekvenser.

Området har ett utmärkt läge mitt i tätorten Nickby och byggs upp i anslutning till befintlig struktur, såväl när det gäller trafik som vatten och avlopp. Planprojektet är förenligt med principerna om hållbar utveckling. Mycket korta avstånd till skolor, butiker och annan närservice minskar klimatutsläppen från de resor som företas till vardags. Avståndet från det närmaste bostadshuset till dagligvarubutikerna i Nickby är ca 250 meter, från huset längst bort 500 meter. Läget skapar förutsättningar även för lösningar inom hållbar trafik. Nya invånare kan dra fördel av närserVICEN i Nickby centrum samt av de befintliga kollektivförbindelserna och gång- och cykelbanorna. Den nya markanvändningen gör att även motorfordonstrafiken ökar i planområdet. Detaljplanelösningen har dock tagits fram så att den stöder hållbara mobilitetsformer, som gång och cykling, tack vare det heltäckande nätverket av förbindelser och genomförbättringar i kvaliteten på de befintliga förbindelserna. Planen har också en bestämmelse om att det i anslutning till bostadshus ska byggas tillräckligt med lättillgängliga förvaringsplatser för cyklar. Man behöver ingen egen bil för att kunna bo i området. I

Uudet rakennukset rakennetaan suurimmalta osin rakentamattomalle nurmikkoalueelle. Maankäytön muutoksen vaikutukset Sipoon kunnan hiilitaseelle ovat vähäiset ja luonnonmukaisiksi jääviin alueisiin ja rakennettuihin viherrakenteisiin liittyvillä ratkaisulla voidaan vahvistaa kaava-alueen ilmastokestävyttä. Tonttien mahdollisimman suuren viherpinta-alan toteutumiseksi on ohjattu vaatimuksella saavuttaa tietty taso Sipoon viherkertoimella.

Energiätehokkuuden parantuminen ja kiinteistöalaston uusiutuvan energian tuotannon lisääntyminen kasvattavat rakentamisvaiheen valintojen suhteellista painoarvoa rakennuksen elinkaarenaikaisista ilmastopäästöistä. Alueen nykyinen rakennuskanta on tarkoitus säilyttää lukuun ottamatta purettua Lillbondenin päiväkotia ja palaneen rivitalon jäljelle jäänyttä paria.

Alueen rakentamisolosuhteet vaihtelevat asemakaava-alueella ja osalla tonteista tullaan todennäköisesti tarvitsemaan paalutusperustuksia. Vaikeammin rakennettavilla alueilla tarvittavat poikkeavat rakeneratkaisut lisäävät pohjarakentamisen ilmastovaiikutuksia keskimääräiseen tilanteeseen verrattuna. Myös katujen ja infran rakentamisesta syntyy ilmastopäästöjä, mutta kaavamuutoksessa ei ole tarkoitus rakentaa täysin uusia katuja, vaan perusparantaa olemassa olevia katuja. Maamassojen käsittely on usein yksi merkittävä asuinalueiden rakentamisesta aiheutuva energia- ja ilmastovaikutus. Kaavaratkaisu hyödyntää nykyistä maastoa, joten suuriin maanmuokkauksiin ei ole tarvetta. Suurin maamuokkaustarve on uudessa kerrostalokorttelissa, koska uusi rakentaminen sijaitsee osittain loivassa rinteessä.

Asemakaava-alueen sijainti rajoittaa osittain alueen energiaratkaisuja, sillä noin neljä tonttia sijaitsee pohjavesialueella. Pohjavesialue estää uusien maa-

den kommunaltekniska planeringen har man satsat på ett förstklassigt genomförande av gång- och cykelförbindelser i enlighet med de senaste nationella anvisningarna.

De nya byggnaderna uppförs till största delen på ett obebyggt, gräsbevuxet område. Ändringen i markanvändningen har ringa konsekvenser för kolbalansen i Sibbo kommun och klimathållbarheten i planområdet kan stärkas med hjälp av lösningar som knyter an till de områden som bevaras i naturligt tillstånd och till de byggda grönkonstruktionerna. För att tomterna ska ha en så stor grön yta som möjligt ställs krav på en viss nivå med hjälp av den grönkoefficient som fastställts för Sibbo.

Förbättrad energieffektivitet och ökad produktion av förnybar energi på fastighetsnivå bidrar till att de val som görs under byggnadsskedet får en starkt betydelse i förhållande till de totala klimatutsläppen under byggnadernas livscykel. Avsikten är att bevara det nuvarande byggnadsbeståndet bortsett från det rivna daghemmet Lillbonden och det andra radhuset intill det som brann ned.

Bygghållandena varierar inom detaljplaneområdet och på en del tomter kommer det antagligen att behövas påfundament. I de områden som är svårare att bygga ökar de speciella konstruktionslösningarna klimatkonsekvenserna från grundläggningen jämfört med en normal situation. Klimatutsläpp uppkommer också vid byggandet av gatorna och infrastrukturen, men i planändringen byggs inga helt nya gator utan befintliga gator ska genomgå grundliga förbättringar. Behandlingen av jordmassor är ofta en betydande energi- och klimatkonsekvens när nya bostadsområden växer fram. Detaljpanelösningen drar fördel av den nuvarande terrängen och det finns inga behov av större schaktningsarbeten. Mest behövs marken bearbetas i det nya kvarteret för fler-

lämpökaivojen ja muiden maalämmön keruujärjestelmien hyödyntämisen rakennusten lämmityksessä ja jäähdytyksessä. Tällaiset ratkaisut ovat kuitenkin mahdollisia kaava-alueen muissa osissa. Alue sijaitsee kaukolämpöverkoston piirissä. Asemakaavassa vaaditaan harjakattoja ja melkein joka tontilta löytyy kattopintoja, jotka ovat aurinkoenergian kannalta edulliseen suuntaan. Kaavan rakennustapaohjeessa on tarkemmin ohjattu aurinkopaneelien käytöstä.

Asemakaavan sisältö tukee kunnan kestävä kehityksen tavoitteita. Se täyttää useita tavoitteita KUU-MA-kuntien ilmasto-ohjelmassa sekä Hiilineutraali Uusimaa 2030 -tiekartassa ja on Helsingin seudun MAL-sopimuksen tavoitteiden mukainen. Tunnistettuja tavoitteita, joihin asemakaavamuutoksella tai sen jatkosuunnittelussa voidaan vaikuttaa ovat muun muassa rakentamisen ohjaaminen nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja liikkumisen kannalta kilpailukykyisille alueille, hiilineutraalin rakentamisen edistäminen, kestävien energiajärjestelmien mahdollistaminen, kestävien kulkutapojen osuuksien kasvattaminen, matkaketjujen kehittäminen ja sujuvoittaminen, joukkoliikennejärjestelmän optimoinnin ja verkostomaisuuden vahvistaminen, pyöräilyn mahdollisuuksien parantaminen, ja sääriskeihin varautuminen. Kaava-alue sijoittuu MAL-sopimuksen ensisijaiselle maankäytön kehitysvyöhykkeelle.

våningshus eftersom de nya byggnaderna placeras delvis på en flack sluttning.

Detaljplaneområdet läge begränsar delvis energilösningarna i området eftersom fyra tomter ligger i ett grundvattenområde. Med anledning av grundvattenområdet kan man inte installera nya jordvärmepannor eller andra system för att ta tillvara jordvärme för att värma upp och kyla ner byggnader. Dessa lösningar är dock tillåtna i de andra delarna av planområdet. Området omfattas av fjärrvärmenätet. I detaljplanen förutsätts åstak och på nästan varje tomt är det möjligt att rikta tak i en riktning som är fördelaktig med hänsyn till solenergi. Närmare anvisningar om solpaneler ges i byggsättsanvisningarna i anslutning till planen.

Innehållet i detaljplanen stöder kommunens mål för hållbar utveckling. Den uppfyller flera mål i KUU-MA-kommunernas klimatprogram och i färdplanen Kolneutralt Nyland 2030, och är förenlig med målen i Helsingforsregionens MBT-avtal. Genom detaljplaneändringen eller den fortsatta planeringen som följer detaljplaneändringen kan man påverka bland annat följande identifierade mål: att styra byggandet till befintlig samhällsstruktur och till områden som är konkurrenskraftiga i fråga om mobilitet, att främja kolneutralt byggande, att skapa möjligheter att tillämpa hållbara energisystem, att öka andelen hållbara färdmedel, att utveckla och göra resekedjorna smidigare, att optimera kollektivtrafiksystemet och stärka nätverken, att förbättra möjligheterna att cykla och skapa beredskap för väderleksrisker. Planområdet ligger inom den primära utvecklingszonen för markanvändningen enligt MBT-avtalet.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

### Ratamelu ja -täriinä

Kaavamuutosalueen etäisyys Kerava–Porvoo-rautatiestä, jota käytetään toistaiseksi vain säiliöjunille Sköldvikin öljynjalostamolle, on lyhimmillään noin 180 m.

Ratamelusta laaditun selvityksen (ks. kappale 3.1.3) mukaan raideliikenteen melu jää sekä nykytilanteessa että ennustetilanteessa 2030 kaava-alueella alle valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 ulkona mitattavalle ympäristömelulle annettujen ohjearvojen.

Ratatäriinästä laaditussa selvityksessä (ks. kappale 3.1.3) mittaus tulokset esitetään täriinän vaikutusaluekartoilla. Näissä kartoissa kaava-alue sijoittuu kokonaan alueelle, jolle voidaan sijoittaa asuinrakennuksia ilman vaimennustoimenpiteitä ja lisätutkimuksia.

### Liikennemelu

Kaava-alueella sijaitsee runsasliikenteinen Nikkiläntie, joka aiheuttaa ympäristöön meluhaittaa. Nikkiläntien nopeusrajoitus kaava-alueen kohdalla on kuitenkin 40 km/h, joten meluhaitasta ei aiheudu ympäristöön merkittävää häiriötä. Suunnitellulla rakennusten massoittelulla saavutetaan melulta suojaisia ulko-oleskelualueita.

Asemakaavamuutokselle on laadittu liikennemeluselvitys, joka on kaavaselvityksen liitteenä. Selvityksessä on tarkasteltu laskennallisesti mallintamalla asemakaavan muutosalueen melutasoja nykytilanteessa sekä ennustetilanteessa suunniteltu maankäyttö huomioiden. Ennusteliikennetietoina on käytetty Nikkilän liikenneverkko selvityksen (2022) vuoden 2040 tieliikennemääriä.

Tulosten perustella suunniteltu maankäyttö voidaan

## 5.5 Störande faktorer i miljön

### Buller och vibration från banan

Avståndet från planändringsområdet till Kervo-Borgå-järnvägen, som tillsvidare bara används för containertåg till oljeraffineriet i Sköldvik, är som kortast ca 180 m.

Enligt utredningen om bullret från banan (se 3.1.3) stannar bullret från spårtrafiken både i nuläget och i prognosläget år 2030 under de riktvärden utomhus som anges i statsrådets beslut 993/1992.

I utredningen om vibrationerna från banan (se 3.1.3) visas mätresultaten på influensområdeskartor. På dessa kartor faller planområdet i sin helhet inom ett område där man kan placera bostadshus utan dämpningsåtgärder och tilläggsundersökningar.

### Trafikbuller

I planområdet går den livligt trafikerade Nickbyvägen, som medför bullerolägenheter. Intill planområdet är hastighetsbegränsningen på vägen emellertid 40 km/h och därför utgör bullret inga betydande störningar. Genom den planerade volymgestaltningen bildas utevistelseområden som är skyddade från buller.

En bullerutredning har gjorts för detaljplaneändringen. Rapporten finns som bilaga till planbeskrivningen. I utredningen har bullernivåerna på planområdet beräknats med en modell både för nuvarande situation och för framtida situation med beaktande av den planerade markanvändningen. Som prognos för trafikmängden har man använt trafiksiffror för år 2040 i trafikutredningen för Nickby (2022).





Tieliikenteen meluennustetilanne 2040. Päiväajan keskiäänitaso klo 7–22 vasemmalla, yöajan keskiäänitaso klo 22–7 oikealla.

Vägfrikbullrets prognosläge 2040. Medelljudnivå dagtid kl. 7–22 till vänster, nattetid kl. 22–7 till höger.

melun näkökulmasta toteuttaa. Suunnitellut asuinrakennukset muodostavat liikennemelulta suojaisia ulkoalueita, jonne voidaan osoittaa leikkiin ja oleskeluun tarkoitettuja toimintoja. Ulkovaippaan kohdistuvat melutasot ovat suuruudeltaan sellaisia, että ulkovaipan äänitasoerovaatimukselle on esitetty kaavamääräys.

### VAK-suuronnettomuusrisikin arviointi

Kerava–Sköldvik-rautatietä käytetään nykyisin Kilpilahden öljynjalostamon ja alueen teollisuuden säiliöjunakuljetuksiin. Radalla on vaarallisten aineiden kuljetuksia. VAK-suuronnettomuusriskistä tehdyn selvityksen (*Vaarallisten aineiden kuljetuksiin liittyvät riskit Kerava–Sköldvik-radalla Sipoossa*. Ramboll CM Oy, 2022) pohjalta voidaan todeta, että kaava-alue sijoittuu mahdollisen suuronnettomuusrisikin vaikutusalueelle (ks. kappale 3.1.3).

Vaarallisten aineiden kuljetuksiin liittyvät suuronnet-

Baserat på resultatet kan den planerade markanvändningen genomföras ur bullersynpunkt. De planerade bostadshusen bildar skydd mot trafikbuller för utomhusområden, där det kan anordnas lekplatser och vistelseområden som används för rekreation. Bullernivåerna på fasaderna är sådana att en bestämmelse om ljudisolering på fasaden har getts.

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

Kervo–Sköldvik-banan används nuförtiden för containertransporter från raffinaderiet i Sköldvik och annan industri i området. Farliga ämnen transporteras längs banan. Utifrån en utredning om risken för storolyckor vid transport av farliga ämnen (*Vaarallisten aineiden kuljetuksiin liittyvät riskit Kerava–Sköldvik-radalla Sipoossa*. Ramboll CM Oy, 2022) kan man konstatera att planområdet ligger inom påverkansområdet för en eventuell storolycksrisk (se avsnitt 3.1.3).

tomusriskit luovat reunaehtoja alueen kaavoitukselle. Tehdyn riskienarvioinnin perusteella alueille, joissa ei ole tasoristeyksiä, voidaan kaavoittaa kaikkia toimintoluokkia. Alueelle voidaan sallia tiheään rakennettuja asuinalueiden, julkisten palveluiden ja haavoittuvien kohteiden sijoittamista, kuten kouluja tai sairaaloita, mikäli yhdyskuntarakenteen muut saavutettavat hyödyt ovat riittävän suuret. Alueelle tuotava teollinen tuotanto ei kuitenkaan saa aiheuttaa uusia suuronnettomuusriskejä ja onnettomuusriskeistä on tiedotettava säännöllisesti riskeille altistujia sekä huomiotava riskit kaikissa alueen pelastussuunnitelmissa.

Kaava-alueelta pohjoiseen on tarkoitus toteuttaa uusi katuyhteys Lukkarintien jatkeena. Kun uusi katuyhteys on toteutettu, nykyinen radan tasoristeys Isolla Kylätiellä voidaan sulkea. Tämän jälkeen riskit alueella eivät poikkea normaalista radan varren asumisesta.

## 5.6 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset

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

## 5.7 Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei muodostu uusia katu-, puisto- eikä alueen nimiä, mutta yksi kadunnimi siirretään: Läntinen puistotie koostuu nykyisin kahdesta osasta, jotka eivät ole yhteydessä toisiinsa, eikä ole nähtävissä että osat yhdistyisivät lähivuosina. Ohjeiden mukaan kaduilla, joilla ei voi ajaa päästä päähän tulisi olla erilliset nimet. Voimassa olevan asemakaavan toteutumaton Repomäenpolku poistetaan ase-

Riskerna för storolyckor i anslutning till transport av farliga ämnen medför specialvillkor för planläggningen i området. Utifrån riskbedömningen kan man i områden, där det inte finns plankorsningar, planlägga samtliga verksamhetsklasser. I området kan man tillåta tätt byggda bostadsområden, offentlig service och sårbara objekt, såsom skolor och sjukhus, om de övriga fördelarna som kan uppnås i samhällsstrukturen är tillräckligt stora. Industriell produktion som etableras i området får dock inte orsaka nya risker för storolyckor. De som exponeras för olycksrisker ska regelbundet informeras om detta. Vidare ska riskerna tas i beaktande i alla räddningsplaner i området.

Från planområdet norrut är det tänkt att en ny gatuförbindelse ska byggas som en förlängning av Klockarvägen. När den nya gatuförbindelsen är klar kan den befintliga plankorsningen över banan vid Stora Byvägen stängas. Efter dessa åtgärder avviker riskerna i området inte från de risker som normalt förknippas med boende nära en bana.

## 5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

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

## 5.7 Namn

Vid detaljplaneändringen bildas inga nya namn på gator, parker eller områden, men ett gatunamn flyttas: Västra Parkvägen består i dag av två delar som inte är i kontakt med varandra och det finns inte heller några planer på att förena dem under de närmaste åren. Enligt anvisningarna ska gator där man inte kan köra från ena ändan till den andra ha olika namn på delarna. Rävbackastigen, som ingick i den

makaavan muutoksella, joten nimi Repomäenpolku annetaan Lätisen puistotien eteläiselle osuudelle. Tälle on myös historialliset perustelut, sillä kyseinen osuus nykyisestä Lätisestä puistotiestä on alun perin ollut osa Repomäenpolkua vuoden 1972 asemakaavassa.

gällande detaljplanen men som inte har genomförts, tas bort i detaljplaneändringen och den södra delen av Västra Parkvägen får namnet Rävbackastigen. Det finns också historiska motiveringar till detta eftersom ifrågavarande del av Västra Parkvägen ursprungligen varit en del av Rävbackastigen i detaljplanen från år 1972.

# 6 Asemakaavan toteutus Genomförande av detaljplanen



## 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaava-aineiston liitteenä olevassa havainnepiirroksessa on esitetty mm. rakennusten alustava sijoittelu korttelialueilla. Havainnepiirros ohjaa osaltaan kaavan toteuttamista.

Asemakaavan toteutusta ohjaamaan on laadittu sitova rakennustapaohje, joka on asetettu nähtävälle asemakaavan ehdotusvaiheessa. Ohjeessa ohjataan tarkemmin alueen rakentumista korkealaatuiseksi ja monimuotoiseksi asuinalueeksi.

## 6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

I illustrationsplanen som ingår i planmaterialet visas bl.a. en preliminär placering av byggnaderna i kvartersområdena. Illustrationsplanen bidrar till styrningen av genomförandet.

För genomförandet av detaljplanen har bindande byggsättsanvisningar utarbetats. Dessa har framlagts parallellt med detaljplanen i förslagsskedet. I anvisningarna preciseras hur området ska byggas upp som ett förstklassigt och mångsidigt bostadsområde.

## 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman koska alueella on valmis kunnallistekniikka ja katuverkko. Nikkiläntien varren tontit edellyttävät myös Nikkiläntien kävely- ja pyöräilyväylän siirtoa. Osa kaava-alueesta on yksityisessä omistuksessa, jolloin alueen maanomistajat päättävät alueen toteuttamisaikataulusta tonttiensa osalta.

Alueen katujen perusparantamisen ajoituksesta päätetään kunnan talousarvioissa.

Suunnitelma on mahdollista toteuttaa vaiheissa. Yksittäisten rakennuspaikkojen toteutusjärjestys on vapaa.

## 6.3 Toteutuksen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin tilastoin ja lupamenettelyin.

## 6.2 Genomförande och tidsplanering

Genomförandet av detaljplanen kan starta när planen vunnit laga kraft, eftersom det redan finns kommunalteknik och ett gatunät i området. Tomterna längs Nickbyvägen förutsätter också att gång- och cykelvägen flyttas. En del av planområdet är privatägt, varvid markägarna beslutar om tidtabellen för genomförandet av sina egna tomter.

I kommunens budget bestäms om tidsplanen för de grundläggande förbättringarna av gatorna i området.

Planen kan genomföras i etapper. Enskilda byggplatser kan byggas i fri ordningsföljd.

## 6.3 Uppföljning av genomförandet

Sibbo kommun följer upp genomförandet i området med hjälp av statistik och tillbörligt lovförfarande.



SIPOO  
SIBBO