



**NG  
8**

**Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava ja  
asemakaavan muutos  
8 Detaljplan och detaljplaneändring för Nick-  
by gårds centrum**

Kaavaselostus  
Planbeskrivning

5.6.2023

ASIA / ÄRENDE 95/2019

 **SIPOO  
SIBBO**

Asemakaava koskee seuraavia tiloja tai osia niistä:

753-001-9901-0001	753-423-0001-0043	753-423-0006-0115	753-423-0007-0192	753-423-0023-0093
753-421-0018-0070	753-423-0001-0049	753-423-0006-0121	753-423-0007-0207	753-871-0001-0005
753-421-0018-0071	753-423-0001-0055	753-423-0006-0122	753-423-0007-0208	
753-423-0001-0022	753-423-0005-0006	753-423-0007-0026	753-423-0007-0225	
753-423-0001-0028	753-423-0006-0004	753-423-0007-0119	753-423-0012-0001	

Detaljplanen berör följande fastigheter eller delar av dem:

Alue kuuluu Nikkilän maarekisterikylään (423) ja osin Martinkylän maarekisterikylään (421).

Området hör till jordregisterbyn Nickby (423) och delvis till Mårtensby (421).

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 14001–14043, 14045–14062, katualue, lähivirkistysalue, puisto sekä liikennealue. Uuden asemakaava-alueen pinta-ala on noin 88 ha. Asemakaava korvaa voimassa olevat asemakaavat.

Genom detaljplanen bildas kvarteren 14001–14043, 14045–14062, gatuområde, närrekreationsområde, park samt trafikområde. Det nya detaljplaneområdets areal är ca 88 ha. Detaljplanen åsidosätter de gällande detaljplanerna.

Tämä selostus liittyy 5.6.2023 päivättyyn asemakaavakarttaan (1:1 000).

Beskrivningen gäller den 5.6.2023 daterade detaljplanekartan (1:1 000).

Kaavaselostus sekä kaavakartta määräyksineen julkaistaan kunnan internet-sivuilla: [www.sipoo.fi/ng8](http://www.sipoo.fi/ng8)

Planbeskrivningen samt plankartan med bestämmelser publiceras på kommunens webbplats: [www.sibbo.fi/ng8](http://www.sibbo.fi/ng8)

Selostuksen valokuvat © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö (ellei toisin mainittu valokuvan yhteydessä). Selostuksen havainnekuvat © Tietoa Finland Oy.

Fotografierna i beskrivningen © Sibbo kommuns planläggningsenhet (om inte annat nämns i samband med fotografiet). Beskrivningens illustrationer © Tietoa Finland Oy.

Selostuksen ovat laatineet Dennis Söderholm ja Niko Mäkinen. Sen on kääntänyt ruotsiksi Monika Sukoinen.

Beskrivningen har utarbetats av Dennis Söderholm och Niko Mäkinen. Delar av den har översatts av Monika Sukoinen.

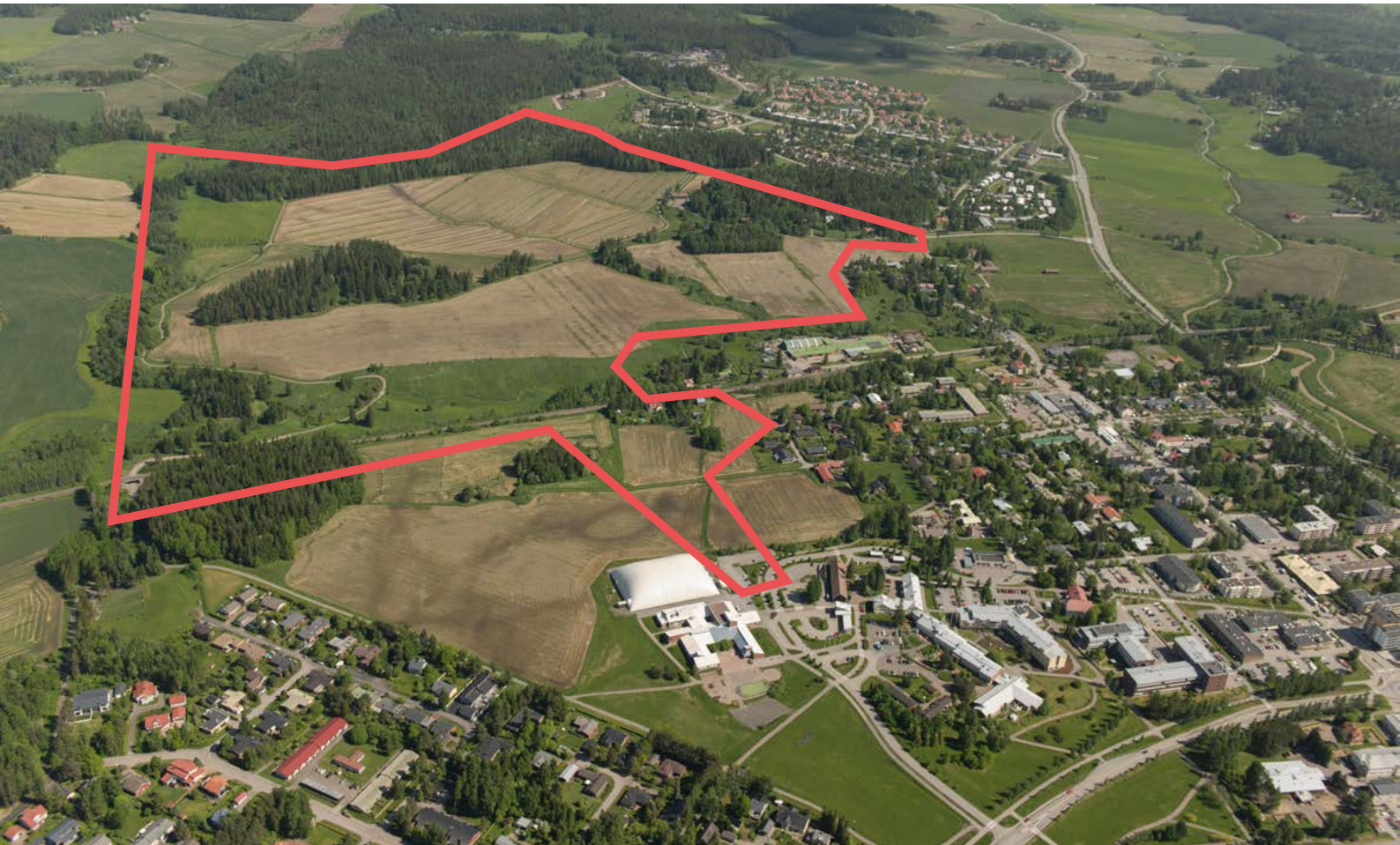


## Kaavan laatija

Dennis Söderholm, kaavoitusarkkitehti, YKS 610

## Planens beredare

Dennis Söderholm, planläggningsarkitekt, YKS 610



Suunnittelualue viistoilmakuvassa vuonna 2017. Pohjoinen on kuvassa ylöspäin. Kaavan rajaus on viitteellinen.

Planeringsområdet på en snedflygbild från 2017. På bilden är norr uppåt. Planens gränser är ungefärliga.

# 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 behandlingskedan

Asianumero/ Ärendenummer  
95/2019

### ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella 30.4.2020
- Program för deltagande och bedömning utarbetas
- Anhängiggörandet av planen kungörs 30.4.2020

### VALMISTELUVAIHE - BEREDNINGSSKEDET

- Kaavaluonnoksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston (9.12.2020) ja kunnanhallituksen käsittely (14.12.2020)
- Valmisteluaineisto virallisesti nähtävillä 15.1.–15.2.2021
- Planutkastet utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen (9.12.2020) och kommunstyrelsen (14.12.2020)
- Beredningsmaterialet läggs fram offentligt 15.1.–15.2.2021

### EHDOTUSVAIHE - FÖRSLAGSSKEDET

- Kaavaehdotuksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston (31.8.2022) ja kunnanhallituksen (12.9.2022) käsittely
- Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä 29.9.–31.10.2022
- Planförslaget utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen (31.8.2022) och kommunstyrelsen (12.9.2022)
- Planförslaget läggs fram offentligt 29.9.–31.10.2022

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

- Maankäyttöjaoston (23.5.2023) ja kunnanhallituksen käsittely (29.5.2023)
- Behandling i markanvändningssektionen (23.5.2023) och kommunstyrelsen (29.5.2023)

### KAAVAN HYVÄKSYMINEN - GODKÄNNANDE AV PLANEN

- Valtuusto hyväksyi kaavan 8.6.2023
- Fullmäktige godkände planen 8.6.2023

### OSALLISTUMINEN - DELTAGANDET

Kaavan laatimisesta tai muuttamisesta voi tehdä aloitteen kunnanhallitukselle.

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

Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavan valmisteluaineistosta kaavan laatijalle.

Respons på programmet för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet av planen ges till planens utarbetare.

Mahdollisuus muistutuksen jättämiseen kaavaehdotuksesta kunnanhallitukselle.

Anmärkningar kan lämnas om planförslaget till kommunstyrelsen.

Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

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

# 1 Perus- ja tunnistetiedot Bas- och identifikationsuppgifter



## 1.1 Tunnistetiedot

**Kunta:** Sipoo

**Kunnan osa:** 14. Nikkilän kartano

**Kiinteistöt:** 753-001-9901-0001, 753-421-0018-0070, 753-421-0018-0071, 753-423-0001-0022, 753-423-0001-0028, 753-423-0001-0043, 753-423-0001-0049, 753-423-0001-0055, 753-423-0005-0006, 753-423-0006-0004, 753-423-0006-0115, 753-423-0006-0121, 753-423-0006-0122, 753-423-0007-0026, 753-423-0007-0119, 753-423-0007-0192, 753-423-0007-0207, 753-423-0007-0208, 753-423-0007-0225, 753-423-0012-0001, 753-423-0023-0093, 753-871-0001-0005

**Kaavan nimi:** Nikkilän kartanon keskuksen asema-kaava ja asemakaavan muutos

**Kaavanumero:** NG8

## 1.1 Identifikationsuppgifter

**Kommun:** Sibbo

**Kommundel:** 14. Nickby gård

**Fastigheter:** 753-001-9901-0001, 753-421-0018-0070, 753-421-0018-0071, 753-423-0001-0022, 753-423-0001-0028, 753-423-0001-0043, 753-423-0001-0049, 753-423-0001-0055, 753-423-0005-0006, 753-423-0006-0004, 753-423-0006-0115, 753-423-0006-0121, 753-423-0006-0122, 753-423-0007-0026, 753-423-0007-0119, 753-423-0007-0192, 753-423-0007-0207, 753-423-0007-0208, 753-423-0007-0225, 753-423-0012-0001, 753-423-0023-0093, 753-871-0001-0005

**Planens namn:** Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby gårds centrum

**Plannummer:** NG8



## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Sipoon suurimman taajaman ja hallinnollisen keskuksen Nikkilän pohjoisosassa, Nikkilän asemanseudun pohjoispuolella, junaradan varressa. Alue käsittää pohjoisessa osan Norrskogenin metsää, laajoja peltoalueita Martinkylän itäpuolella sekä idässä Bybergetin alueen, ja se ulottuu etelässä junaradan eteläpuolelle aina Lukkarintiehen saakka. Alueen pinta-ala on noin 88 ha.

## 1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavan tarkoituksena on luoda edellytyksiä vihreälle, pikkukaupunkimaiselle asuinalueelle ja sen rakentamiselle Nikkilän pohjoiseen osaan Sipoon voimassa olevan yleiskaavan 2025 mukaisesti laajentaen nykyisen taajamakeskuksen radan pohjoispuolelle. Tavoitteena on mahdollistaa alueelle monipuolista rakentamista kerrostaloista pientaloihin, aluetta palvelevia lähipalveluita sekä viher- ja virkistysalueiden säilymistä ja kehittämistä. Asemakaava tukee osaltaan tavoitetta Nikkilän asukasluvun nostamiseksi 10 000:een, Nikkilä–Kerava-radon henkilöliikenteen mahdollistamiseksi. Nikkilän juna-aseman alue suunnitellaan erillisessä asemakaavassa, mutta Nikkilän kartanon keskuksen aluetta on tarkoitus suunnitella vahvasti juna-asemaan tukeutuvaksi ja monimuotoiseksi asumisen ja palveluiden alueeksi.

Nikkilän kartanon keskukseen on tavoitteena sijoittaa uutta asuinrakentamista, palvelurakentamista sekä uusia liikenneyhteyksiä. Alue sijaitsee liikenteen, palveluiden ja virkistuksen kannalta erinomaisella paikalla, ja se tukeutuu osaltaan Nikkilän olemassa olevaan taajamarakenteeseen, täydentäen sitä pohjoisessa. Liikenteellisesti alue kytketään osaksi nykyistä keskustaa etenkin kävelyä ja pyöräilyä ajatellen. Nikkilän palvelut sijaitsevat alueen välittömässä

## 1.2 Planområdets läge

Detaljplaneområdet ligger norr om stationsnejden, längs tågbanan i norra delen av Nickby, som är Sibbo kommuns största tätort och förvaltningscentrum. I norr omfattar detaljplaneområdet en del av Norrskogen, vidsträckt åkrar öster om Mårtensby samt Byberget i öster. Söderut sträcker sig planområdet över tågbanan ända till Klockarvägen. Planområdets areal är ca 88 ha.

## 1.3 Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för ett grönt, småstadslikt bostadsområde i norra delen av Nickby i enlighet med Generalplan för Sibbo 2025 så att dagens tätortscentrum utvidgas till norra sidan av banan. Målet är att möjliggöra mångsidigt byggande från flervåningshus till småhus, närservice för området samt att bevara och utveckla grön- och rekreationsområdena. Detaljplanen bidrar till uppnåendet av målet om att öka antalet invånare i Nickby till 10 000, vilket förutsätts för att persontågstrafiken ska inledas på Nickby–Kervo-banan. Tågstationsområdet behandlas i en egen detaljplan, men avsikten är att planera Nickby gårds centrum som ett mångsidigt bostads- och serviceområde som stöder sig starkt på tågstationen.

Målet är att anvisa nytt bostadsbyggande, servicebyggande och nya trafikförbindelser i Nickby gårds centrum. Med hänsyn till trafik, service och rekreation har området ett utmärkt läge och det stöder sig delvis på den befintliga tätortsstrukturen i Nickby, som den också kompletterar i norr. Trafikmässigt integreras området med det nuvarande centrumet, särskilt när det gäller gång och cykling. Servicen i Nickby finns i planeringsområdets omedelbara närhet och det nya bostadsområdet stöder sig i första hand på

läheisyydessä ja ensisijaisesti uusi asuinalue tukeutuu olemassa oleviin palveluihin Nikkilän keskuksessa. Kaavatyötä on ruvettu valmistelemaan kunnan kaavoitusohjelman 2019–2023 perusteella.

Asemakaavatyössä selvitetään koulukeskuksen sijoitumista kaava-alueelle sekä sitä, onko kaava-alueella sopivaa paikkaa Nikkilään ehdotetulle uimahallille.

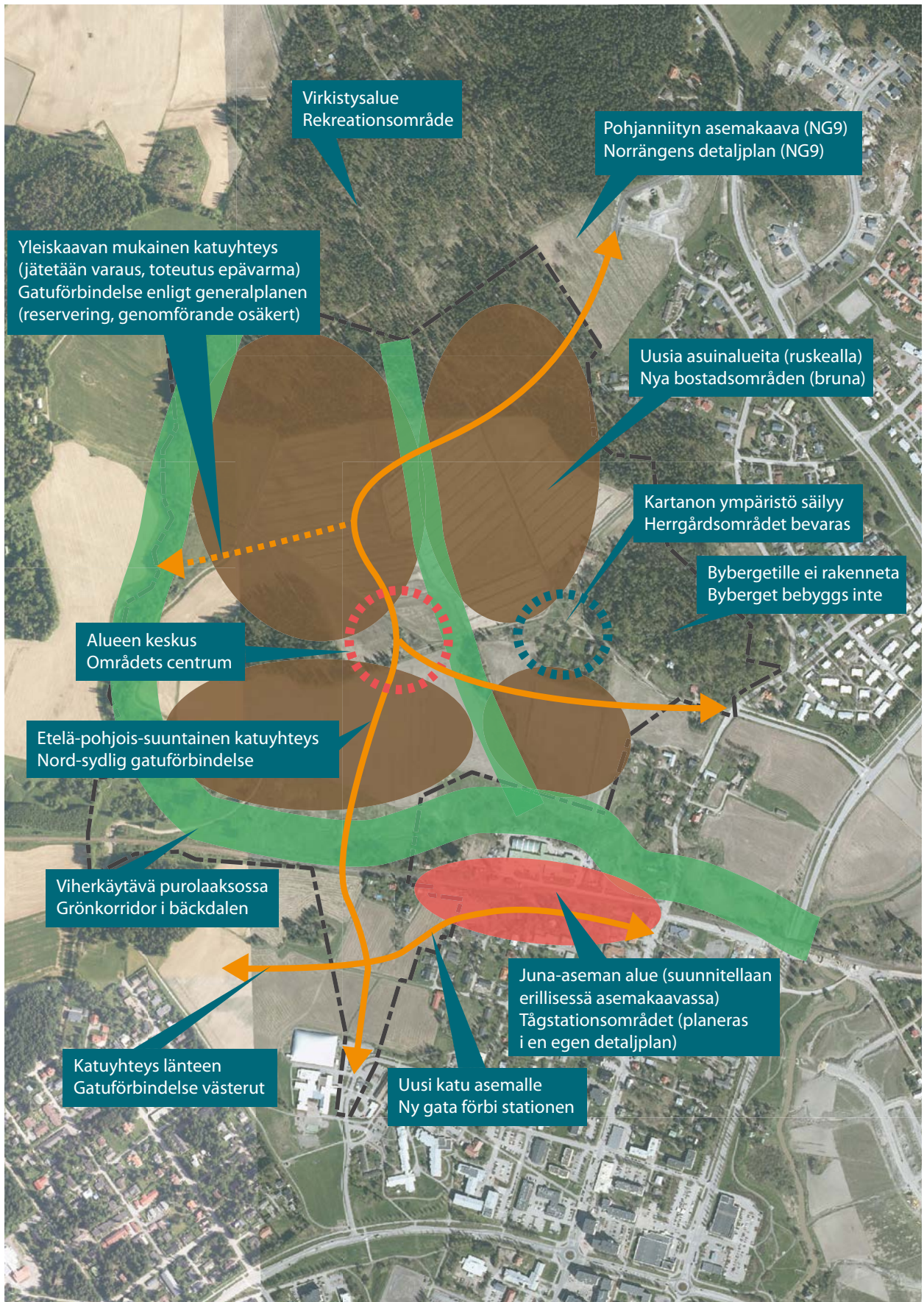
Alueelle on laadittu *Nikkilän kartano III* -niminen kaavarunko vuonna 2009, ja kaavarungon tarkistus on tehty vuonna 2015. Kaavatyössä hyödynnetään kaavarungon ideoita ja ratkaisuja, mutta ne eivät sido kaavasunnittelua. Lisäksi Nikkilän henkilöjunaliikenteen asemaa varten on tehty sijaintiselvitys Destian toimesta vuonna 2018. Selvityksen mukaan paras sijainti uudelle henkilöliikenteen asemalle on suurin piirtein nykyisen asemalaiturin kohdalla. Asema suunnitellaan erillisessä asemakaavassa, mutta sen sijainti huomioidaan jo käynnissä olevassa kaavoituksessa.

den befintliga servicen i centrum. Beredningen av planarbetet har påbörjats med utgångspunkt i kommunens planläggningsprogram 2019–2023.

I detaljplanearbetet utreds placeringen av ett skolcentrum i planområdet samt huruvida det inom planområdet finns en lämplig plats för den föreslagna simhallen.

År 2009 utarbetades en planstomme för området, *Nickby gård III*. Planstommen reviderades år 2015. I planarbetet tar man fasta på idéerna och lösningarna i planstommen, men de binder inte planeringen. År 2018 gjorde Destia en utredning om placeringen av en station för persontågstrafiken. Enligt utredningen är det bästa läget för den nya stationen ungefär vid den nuvarande stationsperrongen. Tågstationen kommer att behandlas i en egen detaljplan, men placeringen av den beaktas i den planläggning som nu pågår.





Suunnittelualue ilmakuvassa ja kaavan aloitusvaiheen tavoitteet.

Planeringsområdet på en flygbild och målen i planens startskede.

## 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	10
1.5	Liitteet	11
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	14
<b>2.</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>17</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	17
2.2	Asemakaava	21
<b>3.</b>	<b>SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>25</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	25
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	25
3.1.2	Luonnonympäristö	27
3.1.3	Rakennettu ympäristö	37
3.1.4	Suunnitteluhistoria	51
3.1.5	Maanomistus	55
3.1.6	Aluetta koskevat sopimukset	55
3.2	Suunnittelutilanne	55
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	55
3.2.2	Maakuntakaava	57
3.2.3	Sipoon yleiskaava 2025	58
3.2.4	Osayleiskaava ja kaavarunko	58
3.2.5	Asemakaava	58
3.2.6	Rakennusjärjestys	59
3.2.7	Pohjakartta	59
3.2.8	Rakennuskiellot	59
3.2.9	Suojelupäätökset	59
<b>4.</b>	<b>ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>66</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	66
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	67
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	67
4.3.1	Osalliset	67
4.3.2	Vireilletulo	68
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	68
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	74
4.4	Asemakaavan tavoitteet	74
4.4.1	Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset	74
4.4.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	75
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	79
4.5	Asemakaavaratkaisu	80
4.5.1	Kaavaluonnos	80
4.5.2	Kaavaehdotus	84
4.5.3	Toimenpiteet julkisen nähtävillälöön jälkeen	91



<b>5.</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>95</b>
5.1	Kaavan rakenne	95
5.1.1	Mitoitus	98
5.1.2	Palvelut	98
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	100
5.3	Aluevaraukset	101
5.3.1	Korttelialueet	101
5.3.2	Muut alueet	110
5.4	Kaavan vaikutukset	120
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	120
5.4.2	Vaikutukset luonnonympäristöön	133
5.4.3	Muut vaikutukset	142
5.5	Ympäristön häiriötekijät	146
5.6	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	151
5.7	Nimistö	152
<b>6.</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>158</b>
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	158
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	159
6.3	Toteutuksen seuranta	161

## 1.5 Liitteet

Liite 1.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
Liite 2.	Asemakaavakartan pienennös	
Liite 3.	Asemakaavan merkinnät ja määräykset	
Liite 4.	Havainnekuva	Valokuvat
Liite 5.	Rakennustapaohje	©Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö (ellei muuta mainita) Kannen kuva
Liite 6.	Asemakaavan seurantalomake	©Tietoa Finland Oy
Liite 7.	Luontoselvitys	Havainnekuvat ©Tietoa Finland Oy
Liite 8.	Rakennettavuusselvitys	
Liite 9.	Raideliikenteen tärinäselvitys	
Liite 10a.	Arkeologinen tarkkuusinventointi	
Liite 10b.	Arkeologinen koetutkimus	
Liite 11.	Liiketilaselvitys	
Liite 12.	Nikkilän kartanon kulttuuriympäristöselvitys	
Liite 13.	Natura-tarveharkinta	
Liite 14a.	Kaavaluonnoksesta jätetty palaute: palautteen yhteenvetoraportti	
Liite 14b.	Kaavaluonnoksesta jätetty palaute: mielipiteisiin laaditut vastineet	
Liite 15.	Kaavaluonnoksesta jätetty palaute: lausunnot ja niihin laaditut vastineet	
Liite 16.	Kaavaehdotuksesta jätetty palaute: lausunnot ja niihin laaditut vastineet	
Liite 17.	Kaavaehdotuksesta jätetty palaute: muistutukset ja niihin laaditut vastineet	

## 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	12
1.5	Bilagor	13
1.6	Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen	14
<b>2.</b>	<b>SAMMANDRAG</b>	<b>17</b>
2.1	Olika skeden i planprocessen	17
2.2	Detaljplanen	21
<b>3.</b>	<b>UTGÅNGSPUNKTER</b>	<b>25</b>
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	25
3.1.1	En allmän beskrivning av området	25
3.1.2	Naturmiljön	27
3.1.3	Den byggda miljön	37
3.1.4	Planeringshistoria	51
3.1.5	Markägoförhållanden	55
3.1.6	Avtal som berör området	55
3.2	Planeringssituationen	55
3.2.1	Riksomfattande mål för områdesanvändningen	55
3.2.2	Landskapsplan	57
3.2.3	Generalplan för Sibbo 2025	57
3.2.4	Delgeneralplan och planstomme	58
3.2.5	Detaljplan	58
3.2.6	Byggnadsordning	59
3.2.7	Baskarta	59
3.2.8	Byggförbud	59
3.2.9	Skyddsbeslut	59
<b>4.</b>	<b>OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN</b>	<b>66</b>
4.1	Behovet av detaljplanering	66
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller den	67
4.3	Deltagande och samarbete	67
4.3.1	Intressenter	67
4.3.2	Anhängiggörande	68
4.3.3	Deltagande och växelverkan	68
4.3.4	Myndighetssamarbete	74
4.4	Mål för detaljplanen	74
4.4.1	Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen	74
4.4.2	Mål enligt utgångsmaterialet	75
4.4.3	Mål som uppkommit under processen	79
4.5	Detaljpanelösningen	80
4.5.1	Planutkast	80
4.5.2	Planförslaget	84
4.5.3	Åtgärder efter offentliga påseendet	92

<b>5.</b>	<b>REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN</b>	<b>95</b>
5.1	Planens struktur	95
5.1.1	Dimensionering	98
5.1.2	Service	98
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	100
5.3	Områdesreserveringar	101
5.3.1	Kvartersområden	101
5.3.2	Övriga områden	110
5.4	Planens konsekvenser	120
5.4.1	Konsekvenser för den byggda miljön	120
5.4.2	Konsekvenser för naturmiljön	133
5.4.3	Övriga konsekvenser	142
5.5	Störande faktorer i miljön	146
5.6	Planbeteckningar och planbestämmelser	151
5.7	Namn	152
<b>6.</b>	<b>GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN</b>	<b>158</b>
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	158
6.2	Genomförande och tidsplanering	159
6.3	Uppföljning av genomförandet	161

## 1.5 Bilagor

Bilaga 1.	Program för deltagande och bedömning	Fotografier
Bilaga 2.	Förminskning av detaljplanekartan	©Sibbo kommuns planläggningsenhet (om inte annat nämns) Pärmbildern
Bilaga 3.	Beteckningar och bestämmelser i detaljplanen	©Tietoa Finland Oy
Bilaga 4.	Illustration	Illustrationer ©Tietoa Finland Oy
Bilaga 5.	Byggsättsanvisningar	
Bilaga 6.	Blankett för uppföljning av detaljplanen	
Bilaga 7.	Naturutredning	
Bilaga 8.	Byggbarhetsutredning	
Bilaga 9.	Utredning om järnvägsvibrationer	
Bilaga 10a.	Arkeologisk specialinventering	
Bilaga 10b.	Arkeologisk provundersökning	
Bilaga 11.	Utredning över affärslokaler	
Bilaga 12.	Kulturmiljöutredning över Nickby gård	
Bilaga 13.	Natura-behovsprövning	
Bilaga 14a.	Respons på planutkastet: sammandrag	
Bilaga 14b.	Respons på planutkastet: bemötanden av åsikter	
Bilaga 15.	Respons på planutkastet: utlåtanden och bemötanden av dem	
Bilaga 16	Respons på planförslaget: utlåtanden och bemötanden av dem	
Bilaga 17.	Respons på planförslaget: anmärkningar och bemötanden av dem	



## 1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

Tätä asemakaavaa varten laaditut selvitykset:

- NG8 Nikkilän kartanon keskuksen ja asemanseudun asemakaavan rakennettavuusselvitys (Ramboll, 2019, täydennetty 2023)
- Nikkilän kartanon keskuksen ja aseman asemakaavan luontoselvitys. Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy 2019.
- Raideliikenteen tärinäselvitys. Nikkilä, Sipoo (Promethor, 29.3.2019)
- Sipoo Nikkilän kartanon keskuksen ja asemanseudun asemakaavan arkeologinen inventointi 2020 (Mikroliitti)
- Sipoo. Nikkilä NG8 asemakaavan arkeologiset koetutkimukset 2021 (Mikroliitti)
- Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava (NG8). Liiketilojen selvitys (WSP, 13.9.2021)
- Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava-alueen pysäköintiratkaisujen yleisperiaatteet (WSP, 24.11.2021)
- NG 8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavan Natura-arvioinnin tarveharkinta (Destia, 12.1.2023)
- Nikkilän Kerava-Sköldvik radanalitus, yleissuunnitelman laatiminen (Sweco 2021)
- Nikkilän kartano. Kulttuuriympäristöselvitys (Ark-byroo, 2022)
- NG8 Nikkilän kartanon keskuksen kunnallistekniikan yleissuunnitelma (Destia, luonnos 2023)

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

Utredningar som gjorts för den här detaljplanen:

- NG8 Nikkilän kartanon keskuksen ja asemanseudun asemakaavan rakennettavuusselvitys (Ramboll, 2019, kompletterad 2023)
- Nikkilän kartanon keskuksen ja aseman asemakaavan luontoselvitys. Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy 2019.
- Raideliikenteen tärinäselvitys. Nikkilä, Sipoo (Promethor, 29.3.2019)
- Sipoo Nikkilän kartanon keskuksen ja asemanseudun asemakaavan arkeologinen inventointi 2020 (Mikroliitti)
- Sipoo. Nikkilä NG8 asemakaavan arkeologiset koetutkimukset 2021 (Mikroliitti)
- Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava (NG8). Liiketilojen selvitys (WSP, 13.9.2021)
- Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava-alueen pysäköintiratkaisujen yleisperiaatteet (WSP, 24.11.2021)
- NG 8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavan Natura-arvioinnin tarveharkinta (Destia, 12.1.2023)
- Nikkilän Kerava-Sköldvik radanalitus, yleissuunnitelman laatiminen (Sweco 2021)
- Nikkilän kartano. Kulttuuriympäristöselvitys (Ark-byroo, 2022)
- NG8 Nikkilän kartanon keskuksen kunnallistekniikan yleissuunnitelma (Destia, utkast 2023)

Muut kaavatyön pohjana käytetyt selvitykset:

#### **Liikenne ja rautatie**

- Kerava–Sköldvik-radän aluevaraus selvitys välillä Kerava–Nikkilä. Meluselvitys (Destia Oy, luonnos 2022)
- Vaarallisten aineiden kuljetuksiin liittyvät riskit Kerava–Sköldvik-radalla Sipoossa (Ramboll CM Oy, 10.3.2022)
- Nikkilän liikenneverkkoselvitys (Ramboll 2022)
- Nikkilän henkilöjunaliikenteen aseman sijaintiselvitys (Destia 2018)
- Talma–Nikkilä-rataosuus, raideliikennetärintäselvitys (Promethor, 26.11.2010)
- Talma–Nikkilä-rataosuus, raideliikennemeluselvitys (Promethor, 22.11.2010)
- Nikkilän kaavarungon liikenneselvitykset (Ramboll, 2020)

#### **Kulttuuriympäristö**

- Nikkilän rakennusperintöselvitys (Livady Oy, 2020)
- Nickby Nikkilä Västeråkern historiallisen ajan kylätontin tarkkuusinventointi (Mikroliitti 2014)
- Sipoo. Manneralueen esihistoriallisen ajan ja saariston esihistoriallisen sekä historiallisen ajan muinaisjäännösten inventoinnit (Museovirasto 2007)
- Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi vuonna 2007 (Museovirasto)
- Itä-Uudenmaan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, RAKU (2007, Itä-Uudenmaan liitto)
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys (Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy 25.01.2006)

#### **Maisema**

- Nikkilän maisemahistoriallinen selvitys (WSP, 2020)

Andra utredningar som används som underlag för planarbetet:

#### **Trafik och järnväg**

- Kerava–Sköldvik-radän aluevaraus selvitys välillä Kerava–Nikkilä. Meluselvitys (Destia Oy, utkast 2022)
- Vaarallisten aineiden kuljetuksiin liittyvät riskit Kerava–Sköldvik-radalla Sipoossa (Ramboll CM Oy, 10.3.2022)
- Nikkilän liikenneverkkoselvitys (Ramboll 2022)
- Nikkilän henkilöjunaliikenteen aseman sijaintiselvitys (Destia 2018)
- Talma–Nikkilä-rataosuus, raideliikennetärintäselvitys (Promethor, 26.11.2010)
- Talma–Nikkilä-rataosuus, raideliikennemeluselvitys (Promethor, 22.11.2010)
- Trafikutredningar för Nickby planstomme (Ramboll, 2020)

#### **Kulturmiljö**

- Nikkilän rakennusperintöselvitys (Livady Oy, 2020)
- Nickby Nikkilä Västeråkern historiallisen ajan kylätontin tarkkuusinventointi (Mikroliitti 2014)
- Sipoo. Manneralueen esihistoriallisen ajan ja saariston esihistoriallisen sekä historiallisen ajan muinaisjäännösten inventoinnit (Museovirasto 2007)
- Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi vuonna 2007 (Museovirasto)
- Itä-Uudenmaan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, RAKU (2007, Itä-Uudenmaan liitto)
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys (Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy 25.01.2006)

#### **Landskap**

- Nikkilän maisemahistoriallinen selvitys (WSP, 2020)

## **Luonto**

- Sipoonjoki. Sipoonjoen ja sen sivupurojen kalataloudellinen kartoitus ja kunnostustarve-ehdotukset (Itä-Uudenmaan ja Porvoonjoen vesien- ja ilmansuojeluyhdistys r.y., 2008)

## **Svärdfeltin entisen ampumaradan tutkimukset**

- Svärdfeltin ampumarata. Kunnostusvaihtoehdot 2015 (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy)
- Pilaantuneen alueen kunnostusvaihtoehtojen vertailu, entinen Svärdfeltin ampumarata-alue (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2013)
- Svärdfeltin entinen ampumarata. Riskinarviointi (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 2013)
- Svärdfeltin entinen ampumarata. Riskinarvioinnin täydennys (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 2013)
- Svärdfeltin ampumarata. Ympäristötekniset lisätutkimukset (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 2012)
- Svärdfeltin entisen ampumaradan maaperän jatkotutkimukset (Jaakko Pöyry Infra, Maa ja Vesi Oy, 2000)

## **Muut**

- Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys (WSP 2021)
- Nikkilän viheralueverkostosuunnitelma (WSP 2020)
- Sipoon vesiliikuntapalveluiden tarveanalyysi (Ramboll 2019)
- Sipoon muuttoliikkeen määrä ja muuttajien rakenne 2010-luvulla (MDI 2018)
- Muistojen Nikkilä (Sipoon kunta 2017)
- Kysymys Nikkilästä/Kartano III (Sipoon kunta 2014)
- Kartanon kaavarunkoalueen hulevesiselvitys (FCG 2012)
- Sipoon Nikkilän Kartano III -alueen aluekehitys projektiyhtiömallilla (Inspira, 2009)

## **Natur**

- Sipoonjoki. Sipoonjoen ja sen sivupurojen kalataloudellinen kartoitus ja kunnostustarve-ehdotukset (Itä-Uudenmaan ja Porvoonjoen vesien- ja ilmansuojeluyhdistys r.y., 2008)

## **Undersökningar om Svärdfeltets före detta skjutbana**

- Svärdfeltin ampumarata. Kunnostusvaihtoehdot 2015 (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy)
- Pilaantuneen alueen kunnostusvaihtoehtojen vertailu, entinen Svärdfeltin ampumarata-alue (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2013)
- Svärdfeltin entinen ampumarata. Riskinarviointi (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 2013)
- Svärdfeltin entinen ampumarata. Riskinarvioinnin täydennys (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 2013)
- Svärdfeltin ampumarata. Ympäristötekniset lisätutkimukset (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 2012)
- Svärdfeltin entisen ampumaradan maaperän jatkotutkimukset (Jaakko Pöyry Infra, Maa ja Vesi Oy, 2000)

## **Övriga**

- Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys (WSP 2021)
- Nikkilän viheralueverkostosuunnitelma (WSP 2020)
- Sipoon vesiliikuntapalveluiden tarveanalyysi (Ramboll 2019)
- Sipoon muuttoliikkeen määrä ja muuttajien rakenne 2010-luvulla (MDI 2018)
- Minnenas Nickby (Sibbo kommun 2017)
- Frågan om Nickby/Nickby gård III (Sibbo kommun 2014)
- Kartanon kaavarunkoalueen hulevesiselvitys (FCG 2012)
- Sipoon Nikkilän Kartano III -alueen aluekehitys projektiyhtiömallilla (Inspira, 2009)





## 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyötä on ruvettu valmistelemaan kunnan kaavoitusohjelman 2019–2023 perusteella. Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 30.4.2020.

Kaavan valmisteluaineisto käsiteltiin maankäyttöjaostossa 9.12.2020 ja kunnanhallituksessa 14.12.2020 ja valmisteluaineisto päätettiin asettaa nähtäville.

Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavan luonnos oli julkisesti nähtävillä 15.1.–15.2.2021. Nähtävilläolon aikana kaavahankkeesta kerättiin kuntalaisilta palautetta kolmella eri menetelmällä. Suunnitelmia oli mahdollista kommentoida Maptionnaire-kartatatyökalulla toteutetulla karttakyselyllä sekä verk-

## 2.1 Olika skeden i planprocessen

Beredningen av planarbetet har påbörjats med utgångspunkt i kommunens planlägningsprogram 2019–2023. Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 30.4.2020.

Beredningsmaterialet behandlades av markanvändningssektionen 9.12.2020 och av kommunstyrelsen 14.12.2020, och beslut fattades om att lägga fram det offentligt.

Utkastet till detaljplan för Nickby gårds centrum var offentligt framlagt 15.1–15.2.2021. Under framläggningstiden samlades respons om planprojektet av kommuninvånarna med tre olika metoder. Det var möjligt att kommentera planerna med en kartenkät

kokeskustelussa, joka toteutettiin Ota kantaa -palvelussa. Lisäksi oli mahdollisuus toimittaa virallinen mielipide kunnan kirjaamoon. Kaava-aineistot esitettiin myös webinaarissa 3.2.2021.

Keskustelukommentit sekä kirjalliset mielipiteet ja muistutukset analysoitiin laadullisen sisällön analyysin menetelmin ja koottiin karttapalautteen analyysin kanssa yhteenvetoraporttiin, joka on kaavaslostuksen liitteenä. Raportti julkaistiin kaavan nettisivulla 10.6.2021 ja samalla julkaistiin kaavoittajan vastaukset palautteessa esitettyihin yleisimpiin kysymyksiin. Pidempi vastineraportti julkaistiin kaavaehdotuksen yhteydessä ja on kaavaslostuksen liitteenä.

Kaavaluonnoksesta jätettiin 17 lausuntoa. Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Palautteen perusteella kaavaratkaisuun on tehty paljon olennaisesti alueen ilmettä ja rakennetta kehittäviä muutoksia. Olennaisimmat ovat:

- Kaava-alueella on laajennettu länteen ja Gretasbäckenin purolaakson ympäri muodostetaan 2 km:n helppomaastoinen latu, joka kulkee avoimessa peltomaisemassa.
- Alueen luoteiskulmasta asuinkortteleita on poistettu virkistysmetsästä ja virkistysmetsää laajennettu, metsää säästyy noin 2 ha. Tästä syystä omakotitonttien määrä vähenee hieman, vaikka niitä on lisätty jonkin verran muualla kaava-alueella muuttamalla rivitalotontteja omakotitonteiksi. Rakentaminen on keskitetty entistä enemmän pelloille. Näin Nikkilän kartanon arvokkaan ulkoilun alueen metsien virkistysarvo säilyy ja kehittyy, samalla kun alueelle tulee uusia ulkoilureittejä.
- Neljäsosa kerrostalokortteleista on muutettu rivitalokortteleiksi, eli kerrostalorakentamista on vähennetty.
- Kerrostalojen korkeus on madallettu määräämäl-

soin som genomfördes med verktyget Maptionnaire och i en nätdiskussion i tjänsten Dinåikt.fi. Dessutom kunde officiella åsikter inlämnas till kommunens registratur. Planmaterialet presenterades också vid ett webinarium 3.2.2021.

Kommentarerna i diskussionerna och de skriftliga åsikterna och anmärkningarna analyserades enligt metoder inom kvalitativ innehållsanalys och samlades tillsammans med analysen av kartresponserna till en rapport som finns som bilaga till planbeskrivningen. Rapporten och planläggarens svar på de vanligaste frågorna i responsen publicerades på planens webbsida 10.6.2021. En längre bemötanderapport publicerades i anslutning till planförslaget och finns som bilaga till planbeskrivningen.

Om planutkastet inlämnades 17 utlåtanden. Utlåtandena i kortversioner och bemötandena till dem finns som bilaga till beskrivningen.

Med anledning av responsen har många ändringar gjorts i planen som väsentligt ändrar dess utseende och utvecklar dess struktur. De väsentligaste ändringarna är följande:

- Planområdet har utvidgats västerut och runt dalen längs Gretasbäcken anläggs ett lättframkomligt 2 km skidspår i det öppna åkerlandskapet.
- Bostadskvarter har tagits bort i rekreationsskogen i områdets nordvästra hörn och rekreationsskogen har utvidgats, ca 2 ha skog bevaras ytterligare. Därmed minskar det totala antalet tomter för egnahemshus en aning, trots att ett antal nya har kommit till på andra håll där radhustomter har ändrats till tomter för egnahemshus. Byggnaderna koncentreras ännu mera till åkrarna. Rekreationsvärdet i friluftsområdets skogar i Nickby gård bevaras och utvecklas och samtidigt tillkommer nya friluftsleder.
- En fjärdedel av höghuskvarteren har ändrats till

lä ylimmän kerroksen ullakkokerrokseksi. Tämä käytännössä madaltaa kerrostalot noin kerroksen verran ilman että rakennusoikeus vähenee yhtä paljon. Tämä myös keventää kerrostalojen ilmettä katumaisemassa ja tuo lisää valoa katualueille ja kortteleihin. Ennen kaikkea alueelle luodaan harjakattoista vanhaan kartanomiljööseen sopivaa uutta puutarhakaupunkia.

- Kartanon edustalta on poistettu kortteli ja siirretty muita kortteleita kauemmaksi. Tällä tavoin kartanorakennuksesta on avoin puistoyhteys asemakaavan keskuspuistoakseliin.
- Päiväkotirakennus on siirretty uuteen kohtaan kartanon vanhan pajan viereen.
- Ollbäckenin ja Gretasbäckenin puolaaksoille on lisätty "luo"-merkintä turvaamaan alueen luonto- ja maisema-arvoja.

Muutokset on tarkemmin selostettu luvussa 4.5.2.

Kaiken kaikkiaan kaavaehdotukseen tehtyjen muutosten myötä arvioitu asukasmäärä alenee noin 400 asukkaalla, kaavaluonnoksen 3 300 asukkaasta kaavaehdotuksen 2 900 asukkaaseen. Kerrosalana vähennys on noin 18 000 k-m<sup>2</sup>. Muutos mahdollistaa matalamman, pienimittakaavaisemman rakenteen alueella ja samalla mm. kaavatalous ja KeNi-radon asukastavoite ei kuitenkaan vaarannu.

Kaavaselostukseen on tehty täydennyksiä ja uusia selvityksiä on valmistunut: selvitys pysäköintiratkaisuista, selvitys liiketiloista ja arkeologisia lisätutkimuksia. Alueen kunnallistekniikan suunnittelua on viety eteenpäin kaavaehdotuksen suunnittelun rinnalla. Rakentamisen laadusta on huolehdittu rakennustapaohjeella, jonka ehdotus on valmistunut.

Kaavaehdotus käsiteltiin maankäyttöjaostossa 20.1.2022 ja 16.3.2022, sekä kunnanhallituksessa 11.4.2022. Kunnanhallitus päätti palauttaa kaava valmisteluun seuraavin perustein:

radhuskvarter, det vill säga höghusbyggandet har minskats.

- Höjden på höghusen har sänkts genom en bestämmelse om att den högsta våningen ska vara en vindsvåning. I praktiken gör detta att höghusen blir ungefär en våning lägre utan att man behöver pruta på byggrätten i samma mån. Det ger också husen en lättare framtoning i gatulandskapet och ger mera ljus till gatuområden och kvarter. Framför allt skapas en ny trädgårdsstad med åstak som passar in i herrgårdsmiljön.
- Ett kvarter framför herrgården har tagits bort och andra kvarter har flyttats längre bort. På det sättet går det en öppen parkförbindelse från Nickby gårds huvudbyggnad till centralparksaxeln i detaljplanen.
- Daghemsbyggnaden har flyttats till en ny plats bredvid den gamla smedjan vid herrgården.
- Beteckningen "luo" har lagts till i dalarna längs Ollbäcken och Gretasbäcken för att skydda områdets natur- och landskapsvärden.

I kapitel 4.5.2 redogörs närmare för ändringarna.

På det hela taget har man bedömt att antalet invånare på grund av ändringarna i planförslaget minskar med cirka 400, från 3 300 i planutkastet till 2 900 i planförslaget. Minskningen uttryckt i våningsyta är ca 18 000 vy-m<sup>2</sup>. Förändringen möjliggör en lägre, mera småskalig struktur och samtidigt äventyras inte bl.a. planekonomi och KeNi-banans invånarmålsättning.

Planbeskrivningen har kompletterats och nya utredningar har blivit klara: en utredning om parkeringslösningar, en utredning om affärslokaler och arkeologiska tilläggsutredningar. Planeringen av kommunaltekniken i området har fortskridit parallellt med utarbetandet av planförslaget. Byggkvaliteten säkerställs med byggsättsanvisningar. Ett förslag till anvisningar har färdigställts.



1. Tavoitteellinen asukasmäärä on 2 650.
2. Kerrostalojen määrä vähennetään voimakkaasti niin että ehdotuksen 900 asukkaasta tiputaan 600:aan. Eli pientaloissa asuu 2 050 asukasta.
3. Kaavassa pitää olla muutama kerrostalo, jotta saadaan liiketiloja ja palveluita alueelle.
4. Muutetaan osa miniomakotitaloista omakotitaloiksi.
5. Lisätään omakotitalojen määrää kerrostalojen tilalle.

Kunnanhallituksen päätöksen perusteella on laadittu uusi kaavaehdotus, jossa on edellisten muutosten lisäksi huomioitu kunnanhallituksen päätös. Uudessa kaavaehdotuksessa asukasmäärä on noin 2 600, joista noin 500 asuu kerrostaloissa. Liiketilojen määrä on pysynyt samana. Noin yksi kolmasosa miniomakotitalotonteista on muutettu omakotitaloiksi ja kerrostalokortteleita on muutettu pientalokortteleiksi. Muutokset on tarkemmin selostettu luvussa 4.5.2.

Päivitetty kaavaehdotus käsiteltiin maankäyttöjaostossa 31.8.2022 ja kunnanhallituksessa 12.9.2022. Kaavaehdotus oli nähtävillä 29.9.–31.10.2022 ja siitä jätettiin 17 lausuntoa ja 121 muistutusta. Muistutusten ja lausuntojen yhteenveto ja vastineet ovat selostuksen liitteenä. Palautteen perusteella kaavaehdotukseen on tehty vähäisiä korjauksia, jotka eivät muuttaneet kaavan kokonaisratkaisua. Lisäksi selostusta ja liitteitä on täydennetty. Korjaukset eivät edellyttäneet kaavan asettamista uudelleen nähtäville. Muutokset on tarkemmin selostettu luvussa 4.5.3.

Maankäyttöjaosto käsitteli kaavan kokouksessaan 10.5.2023 ja hyväksyi asemakaavan kokouksessaan 23.5.2023 kunnanhallituksen käsittelyyn muutoksin: asemakaavasta poistetaan kortteli 14044 metsäalueen säästämiseksi. Päätöksen perusteella kortteli poistettiin ja sen kohdalla ollut katu muutettiin jalankulku- ja pyöräilytieksi, jolla huoltoajo on sallittu.

Planförslaget behandlades i markanvändningssektionen 20.1.2022 och 16.3.2022, samt i kommunstyrelsen 11.4.2022. Kommunstyrelsen beslöt återremittera planen med följande ändringar:

1. Befolkningsmålet för området är 2 650 invånare.
2. Antalet höghus skärs ner drastiskt så att antalet invånare minskar från det föreslagna 900 till 600. Med andra ord blir antalet invånare i småhusen 2 050.
3. Planen bör innehålla några höghus för att tillhandahålla kommersiella lokaler och tjänster i området.
4. En del av miniegnahemshusen ändras till egnahemshus.
5. Antalet egnahemshus ökas på ställen där det nu planeras höghus.

På basen av kommunstyrelsens beslut har ett nytt planförslag utarbetats där, utöver de tidigare ändringarna, kommunstyrelsens beslut beaktats. I det nya planförslaget är invånarantalet cirka 2 600, varav cirka 500 invånare bor i höghus. Mängden affärslokaler är oförändrad. Cirka en tredjedel av miniegnahemshustomterna har ändrats till egnahemshustomter och höghuskvarter har ändrats till småhuskvarter. I kapitel 4.5.2 redogörs närmare för ändringarna.

Det uppdaterade planförslaget behandlades i markanvändningssektionen 31.8.2022 och i kommunstyrelsen 12.9.2022. Planförslaget var till påseende 29.9–31.10.2022 och då inlämnades 17 utlåtanden och 121 anmärkningar. Ett sammandrag av anmärkningarna och utlåtandena samt bemötanden av dem finns som bilaga till beskrivningen. På basen av responsen har mindre korrigeringar gjorts i planförslaget som inte ändrade på planens helhetslösning. Dessutom har beskrivningen och bilagorna kompletterats. Korrigeringarna förutsatte inte att planen läggs fram på nytt. I kapitel 4.5.3 redogörs närmare för ändringarna.

Kaava-alue pienenee 0,9 ha. Poistunut rakennus-oikeus on vähäinen, 900 k-m<sup>2</sup>, eikä muutos vaikuta kaavan tavoitteisiin tai vaikutusten arviointiin.

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan kokouksessaan 29.5.2023 valtuuston käsittelyyn. Valtuusto käsitteli *Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen* kokouksessaan 5.6.2023, joka jatkettiin 8.6.2023, jolloin valtuusto myös hyväksyi asemakaavan.

Kaavan hyväksymispäätöksestä jätettiin 10 valitusta Helsingin hallinto-oikeuteen. Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi kaikki valitukset päätöksessään 13.8.2024. Neljä valituslupahakemusta jätettiin Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Korkeimman hallinto-oikeuden 19.12.2024 antaman päätöksen mukaan perusteita valitusluvan myöntämiseen asiassa ei ollut. Valituslupahakemukset hylättiin, eikä korkein hallinto-oikeus antanut ratkaisua valituksiin.

*Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava ja asemakaavan muutos* astui voimaan 16.1.2025.

## 2.2 Asemakaava

Asemakaavan lähtökohtana toimii Nikkilän kartano III -kaavarunko (2009, päivitys 2015), mutta kaavarungon yksityiskohtaisiin ratkaisuihin on tehty muutoksia. Kaavarungosta on hyödynnetty liittymispis-

Markanvändningssektionen behandlade planen på sitt möte 10.5.2023 och har på sitt möte 23.5.2023 godkänt att detaljplanen behandlas av styrelsen, med ändringar: kvarter 14044 avlägsnas ur planen för att bevara skogsområdet. På basen av beslutet har kvarteret tagits bort ur planen och gatan längs kvarteret har ändrats till gång och cykelväg där servicetrafik är tillåten. Planens yta minskar med 0,9 ha. Minskningen av byggrätten är liten, 900 vy-m<sup>2</sup>, och ändringen påverkar inte planens målsättningar eller konsekvensbedömning.

Kommunstyrelsen godkände på sitt möte 29.5.2023 att detaljplanen behandlas av fullmäktige. Fullmäktige behandlade *Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby gårds centrum* på sitt möte 5.6.2023, som fortsatte 8.6.2023, då kommunfullmäktige godkände detaljplanen.

10 besvär över beslutet om godkännande inlämnades till Helsingfors förvaltningsdomstol. Förvaltningsdomstolen förkastade alla besvär med sitt beslut 13.8.2024. Fyra ansökningar om besvärstillstånd inlämnades till Högsta förvaltningsdomstolen. Enligt Högsta förvaltningsdomstolens beslut 19.12.2024 fanns det inga grunder för att bevilja besvärstillstånd i ärendet. Således förkastades ansökningarna om besvärstillstånd, och Högsta förvaltningsdomstolen avgjorde inte besvären.

*Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby gårds centrum* trädde i kraft 16.1.2025.

## 2.2 Detaljplanen

Planstommen Nickby gård III (2009, uppdaterad 2015) ger utgångspunkterna för detaljplanen, men jämfört med planstommen har ändringar gjorts i flera detaljerade lösningarna. Från planstommen har

teet nykyiseen katuverkostoon, sekä hulevesireittien periaate. Rakennettaviin alueisiin on tehty muutoksia saadun palautteen perusteella, jotta arvokkaimmat alueet on voitu säästää. Suurin ero verrattuna kaavarunkoon on aluerakenne, joka on "nikkiläläistetty" verrattuna kaavarungon geneerisempään sommiteluun: Nikkilälle on ominaista osittain ruutukaavamainen katuverkosto ja suoria mutta kuitenkin kapeita ja viihtyisiä katuja.

Suunnittelun tavoitteena on luoda klassinen viihtyisä puutarhamainen pikkukaupunki, "20-luvun suunnitelma 20-luvulle", joka toimii omaleimaisena asuinalueena Nikkilän keskustaan tukeutuen. Suunnitelmassa muodostetaan selkeitä rajoja rakennetun ympäristön ja ulkoilutilojen välille. Alueen eri kokonaisuuksille muodostuu vahva identiteetti.

Alueen runko muodostuu nykyisistä maasto-olosuhteista: vesien virtaamisreiteistä ja alueen kukkuloista. Vesien virtaamisreittien ympärille muodostetaan puistojen ja virkistysmetsien vyöhykkeitä, jotka halkovat alueen. Myös metsäisistä kukkuloista muodostuu virkistysalueita. Omana maastokokonaisuutena toimii Ollbäckenin laaja purolaakso, jota on tarkoitus pitää avoimena niittymaisemana jatkossakin. Koko Nikkilän laajana ulkoilualueena säilyy Pohjanmetsä kaava-alueen pohjoispuolella.

Nikkilän kartanorakennusten aluetta suunnitellaan palveluja ja asumista varten ja kartanon rakennukset osoitetaan suojeltaviksi asemakaavalla. Kartanon aluetta on jatkossakin tarkoitus pitää puistomaisena ja sille on annettu ympäristön säilyttämistä ohjaava kaavamerkintä.

Kaava-alueen etelä- ja keskiosaan (Keskustakorttelit) on suunniteltu alue korttelipihojen ympärille, jossa on sekä kerrostaloja etelään vievän kokoojakadun varrella, että rivitaloja. Kerrostalojen kerroskorkeudet

man tagit anslutningspunkterna till det nuvarande gatunätet samt principen för dagvattenvägarna. På basis av inkommen respons har ändringar gjorts i de områden som ska byggas för att skona de mest värdefulla områdena. Största skillnaden jämfört med planstommen är att områdesstrukturen har gjorts mer "nickbyaktig" jämfört med den mer generiska kompositionen i planstommen: ett gatunät som följer en rutplan och raka men samtidigt smala och trivsamma gator är typiska för Nickby.

Målet med planeringen är att skapa en klassisk, trivsam trädgårdslig småstad, "en 20-talsplan för 20-talet" och ett särpräglat bostadsområde som stöder sig på Nickby centrum. I planen bildas tydliga gränser mellan den byggda miljön och friluftsområdena. En stark identitet uppkommer för varje delområde.

Terrängförhållandena – vattenflödena och kullarna – utgör områdets ryggrad. Kring flödesrutterna anvisas zoner av parker och rekreationsskogar som klyver området. De skogsklädda kullarna blir också rekreationsområden. Den breda dalen längs Ollbäcken är ett särskilt element i terrängen. Avsikten är att bevara den som ett öppet ängslandskap även i fortsättningen. Norrskogen, som ligger på norra sidan av planområdet, bevaras som ett vidsträckt friluftsområde för hela Nickby.

Området med byggnader vid Nickby gård planeras för service och boende och byggnaderna anvisas i detaljplanen som skyddade byggnader. Gårdens område ska fortsätta som en parklik omgivning och detaljplanen har en bestämmelse som styr bevarandet av miljön.

I södra och mellersta delen av planområdet (Centrumkvarteren) finns ett område som planerats kring kvartersgårdar med både flervåningshus längs martargatan söderut och radhus. Höjden på flervånings-



ovat 3–4 kerrosta + ullakkokerros ja niiden lomassa on kaksikerroksisia rakennuksia. Tälle alueelle tulee myös aukio, jonka rakennuksiin sijoitetaan päivittäistavara-kauppa ja muutama muu liiketila. Aukio toimii alueen keskipisteenä kokoojakatujen risteyksessä.

Tämän alueen lisäksi kaksikerroksisten rivitalo-, pienkerrostalo- ja kytkettyjen omakotitalojen alueita on suunniteltu alueen pohjoiseen vievän kokoojakadun varrelle ja kartanorakennuksen eteläpuolelle. Talojen sijoittelulla muodostetaan selkeitä katumaisemia ja toisaalta rauhallisia sisäpihoja. Kaava-alueen keski-osassa on myös kytkettyjen pientalojen kortteleita. Näissä on enimmäkseen paritaloja, jotka on kytketty yhteen autokatoksella. Ne voidaan toteuttaa yhtiömuotoisina.

Omakotitaloalueita on kaksi kokonaisuutta. Suunnitteluperiaatteena on luoda tiivis, mutta viihtyisä pientalovaltainen asuinalue, samaan tapaan kuin Suomen vanhoissa puukaupungeissa. Tämä saavutetaan sijoittamalla rakennukset kiinni katuun, jolloin suhteellisen pienillekin tonteille muodostuu iso vapaa piha-alue. Pihaja reunustaa piharakennukset, joihin voidaan sijoittaa asukkaiden mieltymysten mukaan erilaisia tiloja, esim. etätyö-, harrastustiloja tai vaikka sivuasunto. Piharakennuksiin voi olla mahdollista sijoittaa myös alueella toimivien kotiyhtymien tiloja, esimerkkinä kampaamo tai tilitoimisto. Näin tonteille syntyy noin 200 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeus, joka on joustavasti toimiva monenlaisissa perheasumisen muodoissa. Alueelle suunnitellaan lisäksi miniomakotitaloalueita. Näillä alueilla voidaan rakentaa noin kaksion kokoinen erillistalo omalla pienellä tontilla.

Suunnittelualueen laajuus on noin 88 hehtaaria. Suunnittelualueen rakennusoikeus on noin 146 000 k-m<sup>2</sup>, josta noin 8 000 k-m<sup>2</sup> on varattu yleisille rakennuksille. Alueella on vain vähän olemassa olevaa rakennuskantaa. Aluetehokkuus on  $e_a = 0,16$  kun

husen är 3–4 våningar + vindsvåning. Intill flervåningshusen finns också tvåvåningsbyggnader. Här planeras vidare ett torg/öppen plats. Till byggnaderna intill torget förläggs en dagligvarubutik och några andra affärslokaler. Torget fungerar som en mittpunkt i korsningen av matargator.

Utöver detta område har områden för radhus, låghus och kopplade egnahemshus, samtliga i två våningar, planerats längs matargatan som leder mot norr samt söder om Nickby gårds huvudbyggnad. Vid placeringen av husen bildas tydliga gatulandskap och lugna innergårdar. I mitten av planområdet finns också kvarter för kopplade småhus. Dessa består till största delen av parhus som sammankopplas med ett biltak. De kan förverkligas i bolagsform.

Det finns två områden för egnahemshus. Planeringsprincipen är att skapa ett tätt men trivsamt småhusbetonat bostadsområde som påminner om gamla finländska trästäder. Det uppnås genom att man placerar byggnaderna strax intill gatan, varvid ett stort gårdsområde uppkommer även på små tomter. Gårdsplanerna kantas av gårdsbyggnader som kan rymma lokaler för olika ändamål efter invånarnas behov, t.ex. utrymmen för distansarbete, hobbyer eller en sidobostad. I gårdsbyggnaderna kan det också vara möjligt att placera lokaler för hemmaföretag som driver verksamhet i området, t.ex. för en frisersalong eller bokföringsbyrå. På så vis bildas en byggrätt på ca 200 vy-m<sup>2</sup> på tomterna som flexibelt kan utnyttjas för olika typer av familjeboende. I området planeras dessutom områden för små egnahemshus (minihus). I dessa områden är det tillåtet att på den egna lilla tomten uppföra ett fristående hus som till storleken ungefär motsvarar en höghustvåa.

Planeringsområdet omfattar ca 88 hektar. Byggrätten uppgår till ca 146 000 vy-m<sup>2</sup>, varav ca 8 000

huomioidaan asemakaavaan kuuluvat laajat virkistysalueet. Kerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytettyjen asuinrakennusten korttelialueiden osuus rakennusoikeudesta on noin 87 000 k-m<sup>2</sup> ja maapinta-alasta noin 11,5 ha. Kerrostalojen osuus tästä on noin 26 000 k-m<sup>2</sup>. Omakotitalokortteleiden osuus rakennusoikeudesta on noin 36 000 k-m<sup>2</sup> ja maapinta-alasta noin 10,1 ha. Pientalokortteleiden osuus on noin 10 000 k-m<sup>2</sup> ja maapinta-alasta noin 2,1 ha. Eri-laisia puisto- ja muita viheralueita on noin 44,6 ha, eli noin 50 % kaava-alueen pinta-alasta. Kaava-alueelle on arvioitu toteutuvan asuntoja noin 2 600 asukkaalle.

vy-m<sup>2</sup> har reserverats för allmänna byggnader. Det finns bara ett fåtal byggnader i området från förut. Områdeseffektiviteten är  $e_a = 0,16$  när man beaktar de vidsträckta rekreatiomsområdena som ingår i detaljplanen. Kvarteren för flervåningshus, radhus och andra kopplade bostadshus anvisas ca 87 000 vy-m<sup>2</sup> av den totala byggrätten och ca 11,5 ha av den totala arealen. Våningshusens andel är ca 26 000 vy-m<sup>2</sup>. Kvarteren för egnahemshus anvisas ca 36 000 vy-m<sup>2</sup> av den totala byggrätten och ca 10,1 ha av den totala arealen. Småhuskvarterens andel är ca 10 000 vy-m<sup>2</sup> och arealen ca 2,1 ha. Parker och andra grönområden utgör ca 44,6 ha, dvs. ca 50 % av planområdets areal. Man uppskattar att planområdet får bostäder för ca 2 600 nya invånare.

# 3 Suunnittelun lähtökohdat Utgångspunkter



## 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on Nikkilän taajaman pohjoisosassa sijaitsevaa, pääosin rakentamatonta peltoaluetta. Nikkilän kartanon päärakennuksen lähellä sijaitsee muutama pientalo. Suunnittelualueeseen kuuluu myös pohjoisessa yhtenäistä, suljettua metsää. Aluetta halkovat etelässä junarata ja Ollbäckenin puro sekä lännessä Gretasbäckenin purolaakso. Alueen eteläisimmässä kolkassa kulkee Lukkarintie. Alueen eteläpuolella sijaitsee välittömästi Nikkilän keskustaajama; itäpuolella Nikkilän vanha kylä, ja Nikkilän kartanon 1980–2000-luvuilla rakennetut omakotialueet. Pohjoisessa alue rajautuu Norrskogenin virkistysmetsään sekä Pohjanniityn rakentuvaan omakotialueeseen. Lännessä avautuvat Martinkylän

## 3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

### 3.1.1 En allmän beskrivning av området

Planeringsområdet är ett i huvudsak obebyggt åkerområde i norra delen av tätorten Nickby. I närheten av Nickby gårds huvudbyggnad finns ett antal småhus. Till planeringsområdet hör också en sammanhängande, sluten skog i norr. Området klyvs i söder av tågbanan och Ollbäcken samt i väster av bäckdalen längs Gretasbäcken. Klockarvägen går i det sydligaste hörnet. Strax söder om området finns Nickby centrumtätort; på östra sidan Nickby gamla by och egnahemshusområden som byggts på 1980–2000-talen. I norr gränsar området till rekreationsskog i Norrskogen samt till Norrängen, ett egnahemshusområde som håller på att byggas upp. I väs-



laajat peltoalueet. Kaava-alueen ulkopuolella pohjoisessa sijaitsee Svärdfeltin entinen ampumarata, joka on pilaantuneen maan kohde.

Sipoonjoen varren kyläasutus syntyi pääosin 1200-luvulla tapahtuneen, Sveanmaalta Uudenmaan rannikolle tulleen uudisasutuksen seurauksena ja Nikkilän kylä mainitaan ensi kerran asiakirjoissa vuonna 1436. Nikkilän säteritila (kartano) muodostettiin kolmesta kylän talosta 1610-luvulla ja suurin osa nykyisestä kaava-alueesta on kartanon entisiä maa- ja metsätalousmaita. Kartanon pellot ovat olleet nykyhetken asti viljelykäytössä. Helsingin merkittävä vaikutus Sipoossa alkoi näkyä 1800-luvun jälkipuoliskolla, ja siihen vaikutti etenkin Nikkilän kylän läpi vuonna 1874 rakennettu Kerava–Porvoo-rautatie. Lähialueen viimeisimpiä historiallisia kerrostumia edustaa Nikkilän kartanon 1980–2000-luvuilla rakennetut omakohtialueet.

ter öppnar sig vidsträckta åkerområden i Mårtensby. Utanför planområdet i norr finns f.d. Svärdfelts skjutbana, ett område med förorenad mark.

Bybebyggelsen längs Sibbo å uppkom främst till följd av nybyggarna som kom från Svealand till Nylands kust på 1200-talet. I historiska handlingar nämns Nickby för första gången år 1436. Nickby säteri (gård) bildades av tre hemman på 1610-talet och största delen av planområdet är jord- och skogsbruksmarker som hört till gården. Gårdens åkrar har odlats ända fram till idag. Helsingfors starka inflytande i Sibbo började märkas under den senare hälften av 1800-talet, vilket främst berodde på järnvägen mellan Kervo och Borgå som byggdes genom Nickby år 1874. De senaste historiska skikten företräds av egna hemshusområdena i Nickby gård som uppförts på 1980–2000-talen.



Historialliset kerrostumat Nikkilässä. Kaava-alue ympyröity mustalla (WSP, 2019).

Historiska skikt i Nickby. Planområdet visas med en svart cirkel (WSP, 2019).

### 3.1.2 Luonnonympäristö

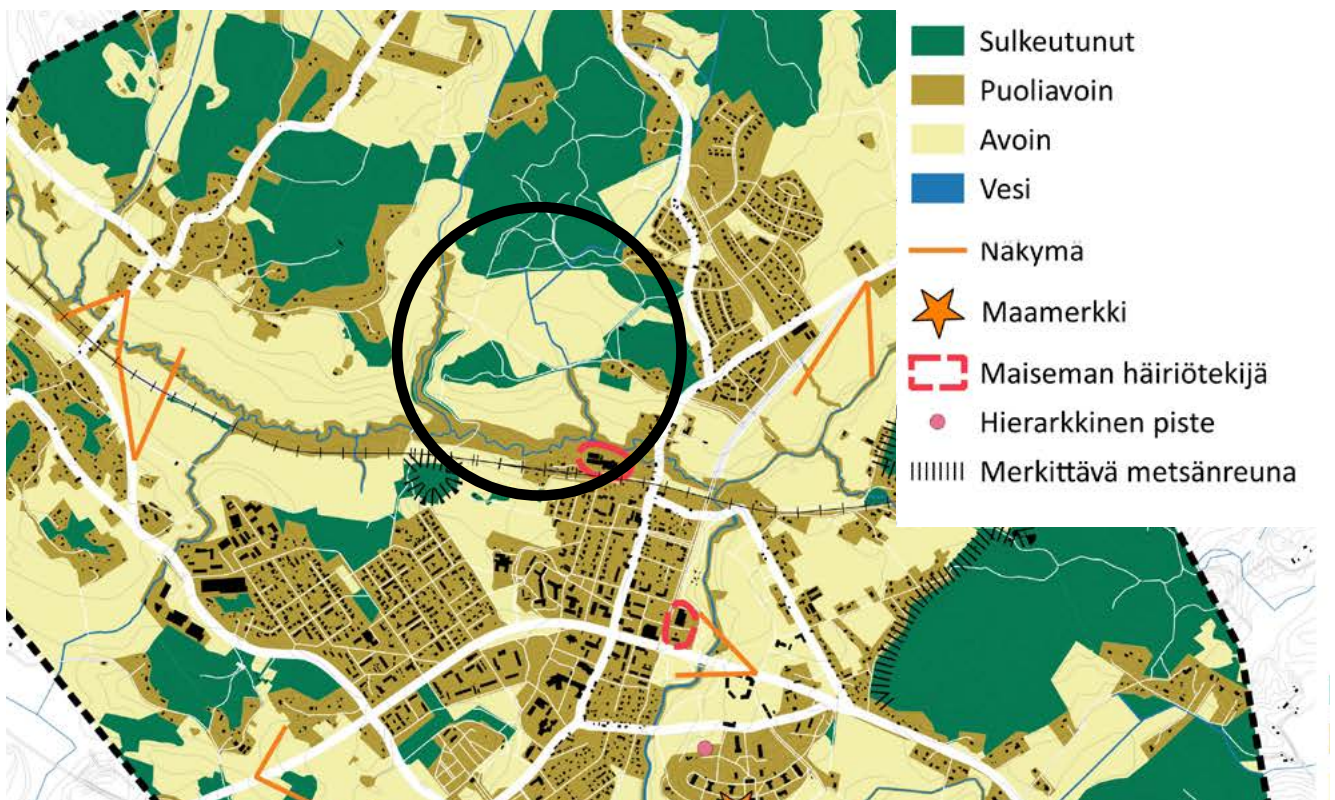
#### Maisema

Maiseman perusrunko muodostuu pohjoisista metsäselänneistä ja eteläisistä peltolaaksoista sekä niiden välisestä vaihtumisvyöhykkeestä. Suunnittelualue on pääosin avointa, tasaista, maatalouskäytössä olevaa peltoaluetta, jolla korkeuserot ovat pieniä. Alueen avoimet pellot ovat maisemallisesti arvokkaita, ja alueella sijaitsee luonnonarvoiltaan arvokkaita, puoliavoimia puronvarsia (Ollbäcken, Gretasbäcken). Peltoja reunustavat metsät, niityt ja niitä halkovat ojat, joiden varsilla on kasvillisuusvyöhykkeitä. Yhtenäisiä sulkeutuneita metsäselännealueita sijaitsee pohjoisessa Norrskogenin alueella sekä idässä Bybergetin alueella, ja niillä on paitsi ekologista, myös virkistysellistä arvoa. Alueella sijaitsee valaistu kunnorata. Rakennettua ympäristöä sijaitsee pääosin Bybergetin alueella. Junarata sekä Ollbäckenin syvä

### 3.1.2 Naturmiljön

#### Landskap

Stommen i landskapet utgörs av de skogsklädda åsarna i norr och åkerdalarna i söder samt de mellanliggande övergångszonerna. Planeringsområdet är i huvudsak ett öppet, flackt, brukat åkerområde med små höjdskillnader. De öppna åkrarna är landskapsmässigt värdefulla och området omfattar också halvöppna bäckbrinkar som är värdefulla med tanke på naturvärdena (Ollbäcken, Gretasbäcken). Åkrarna kantas av skogar, ängar och diken som klyver dem. På dikesrenarna finns växtlighetszoner. Sammanhängande, slutna skogsåsar finns i Norrskogen i norr samt i öster vid Byberget. Förutom att de är ekologiskt viktiga har de också ett rekreativvärde. Området har en belyst motions slinga. Bygda miljöer förekommer främst vid Byberget. Tågbanan samt den djupa bäckdalen och de trädbevuxna ängarna



Maisemakuva Nikkilässä. Kaava-alue ympyröity mustalla (WSP, 2019).

Landskapsbilden i Nickby. Planområdet visas med en svart cirkel (WSP, 2019).

purolaakso puustoisine niittyineen ovat hallitsevia maisematekijöitä etelään päin mentäessä.

## Topografia, maaperä, rakennettavuus

Kaavatyön yhteydessä on laadittu rakennettavuusselvitys Nikkilän kartanon keskuksen ja asemanseudun alueelle. Kesällä 2019 alueella tehtiin pohjatutkimuksia, lisäksi rakennettavuusselvitystä varten on digitoitu suunnitelmapiiirustuksista vuonna 1992 tehtyjä maaperätutkimuksia.

Alue on melko tasainen pinnanmuodoiltaan luukuun ottamatta purolaaksoja. Maanpinnan taso alueella laskee yleisesti kohti etelää. Alueen keskiosan peltoalueella maanpinta on tasolla noin +23,5...+27,5 m mpy laskien kohti etelää. Eteläosan peltoalueella maanpinta on noin tasolla +15...+25,5 m mpy laskien myös kohti etelää. Peltojen välisissä metsäsaarekkeissa ja peltoalueen pohjoispuolella maanpinta kohoaa ympäröivää aluetta ylemmäksi ollen noin tasolla +35...+55 m mpy. Ollbäckenin uoma on kaava-alueella matalimmillaan noin tasolla +7 m mpy.

Eteläosan peltoalueella maanpinnassa olevan humuskerroksen alapuolella on paikoin havaittu kuivakuorisavikerros, jonka paksuus vaihtelee noin 1,5...2 m. Kuivakuorikerroksen alapuolella on noin 5...8 m paksu savikerros. Alueen keskiosan peltoalueella maanpinnassa olevan humuskerroksen alapuolella on kairauksissa havaittu noin 2...3 m paksu kuivakuorikerros. Kuivakuorikerroksen alapuolella on paksuimmillaan noin 10...12 m paksu savikerros. Savikerros ohenee kohti pohjoista, siten että alueen pohjoisosassa saven paksuus on noin 0,5...3 m.

Maaperä on alueella vaihtelevaa, nykyiset peltoalueet ja puroumien alueet ovat savikkoaluetta, jossa saven paksuus vaihtelee noin 3...12 m välillä. Alueen keskiosassa olevien metsäisten kumpareiden

längs Ollbäcken är dominerande landskapsfaktorer när man rör sig söderut.

## Topografi, jordmån, byggbarhet

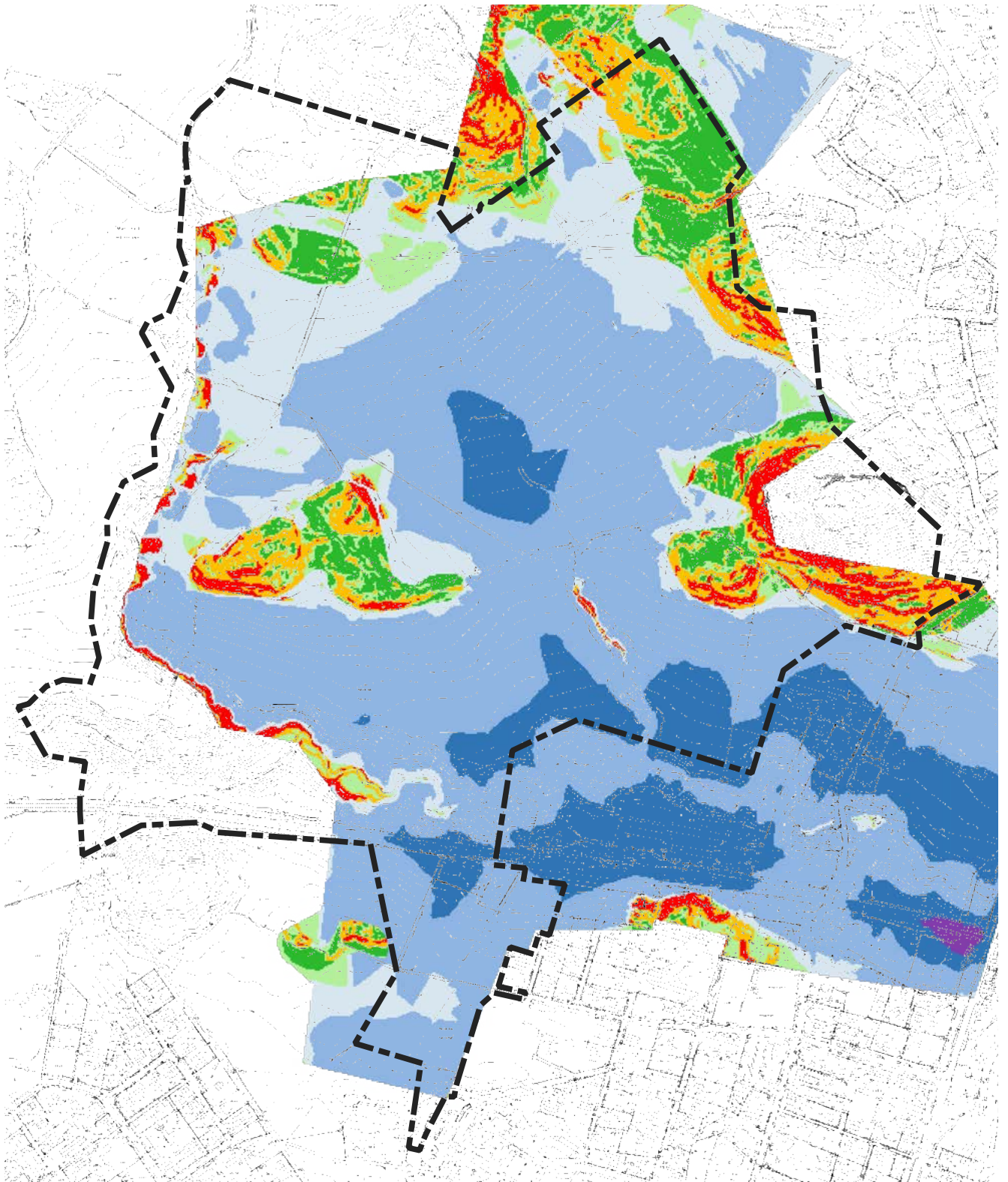
I anslutning till planarbetet har en byggbarhetsutredning gjorts över Nickby gårds centrum och stationsnejden. Sommaren 2019 gjordes geotekniska undersökningar. Inför byggbarhetsutredningen digitalades dessutom planritningar av jordmånsundersökningar som hade gjorts 1992.

Området är relativt flackt förutom i bäckdalarna. På det hela taget sjunker markytan mot söder. På åkrarna i mitten av området är markytan på ca +23,5...+27,5 m.ö.h. och den sluttar söderut. På åkrarna i söder är markytan på cirka +15...+25,5 m.ö.h. och även här sänker sig marken söderut. På skogsöarna mellan åkrarna och på norra sidan av åkerområdet reser sig markytan högre, till en nivå av ca +35...+55 m.ö.h. I planområdet är Ollbäckens fåra som lägst på ca +7 m.ö.h.

Nedanföör humusskiktet i åkerområdet i södra delen förekommer ställvis ett lager av torrskorpa vars tjocklek varierar mellan ca 1,5 och 2 m. Nedanföör torrskorpan finns ett ca 5...8 m tjockt lerskikt. På åkrarna i mitten av området har man vid borringar konstaterat en ca 2...3 m tjock torrskorpa under humusskiktet. Nedanföör torrskorpan finns ett lerskikt som är ca 10...12 m tjockt på de tjockaste ställena. Lerskiktet blir smalare mot norr så att leran i de norra delarna är ca 0,5...3 m tjock.

Jordmånen växlar: dagens åkrar och bäckfåror är lermarker där lerskiktets tjocklek varierar mellan ca 3 och 12 m. Vid de skogsklädda kullarna i den mellersta delen är jordmånen friktionsjord. I norra delen tunnas lerskiktet ut till ca 0,5...3 m. Undersökningar av sulfidlera har visat att leran i området inte är po-





- |   |   |
|---|---|
| <span style="color: green;">■</span> 1: Helposti rakennettava                 | <span style="color: lightblue;">■</span> 4:Vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö        |
| <span style="color: lightgreen;">■</span> 2: Normaalisti rakanennettava       | <span style="color: blue;">■</span> 5a: Erittäin vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö  |
| <span style="color: lightblue;">■</span> 3a: Vaikeasti rakennettava pehmeikkö | <span style="color: red;">■</span> 5b: Erittäin vaikeasti rakennettava jyrkkä rinne     |
| <span style="color: orange;">■</span> 3b: Vaikeasti rakennettava rinnemaasto  | <span style="color: purple;">■</span> 6: Rakentamiseen erittäin huonosti soveltuva alue |

Kaava-alueen rakennettavuus (Ramboll, 2019).

Bygghätheten i planområdet (Ramboll, 2019).



kohdalla maaperä on kitkamaata. Alueen pohjoisosassa savikerros ohenee ollen noin 0,5...3 m paksu. Alueella tehtiin sulfidisavitutkimuksia, joiden perusteella alueen savet eivät ole potentiaalisia sulfidisia.

Alueen kaavoituksessa tulee huomioida alueellinen stabiliteetti (vakavuus) Ollbäckenin puron suuntaan. Asuinalueet suositellaan rakennettavaksi siten, että korttelialue on ulotettu alueesta riippuen 15–30 m etäisyydelle puropenkereen yläreunasta.

Alueelle on tehty rakennettavuusluokittelu Makudigi-hankkeessa kehitetyllä menetelmällä. Savialueet sijoittuvat pääasiassa luokkiin 4 ja 5a, joissa rakennukset tulee perustaa tukipaaluilla ja kadut sekä vesihuoltolinjat pilaristabiloinnin tai kevennyksen varaan. Alueen pohjoisosa ja metsäkumpareet sijoittuvat luokkiin 1, 2, 3a ja 3b, joissa kadut, vesihuolto ja 1- tai 2-kerroksiset rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti. Kumpareissa on paikoin jyrkkiä rinteitä, jotka saattavat korkeuserojen vuoksi aiheuttaa haasteita rakentamiselle.

Huomionarvoista on, että lähes koko Nikkilän taajama on rakennettu tälle samalle, rakentamiselle haastavalle savimaalle.

## Kasvillisuus ja eläimistö

Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy laati alueelle Nikkilän kartanon keskuksen ja aseman asemakaavan luontoselvityksen vuonna 2019, joka sisälsi laajemman alueen kuin mitä nyt kaavoitetaan. Työssä paikannettiin luonnonsuojelulain suojelemat luontotyypit, luonnonsuojelulain mukaiset luonnomuistomerkit, vesilain mukaiset suojeltavat pienvedet, metsälain erityisen tärkeät elinympäristöt sekä uhanalaiset luontotyypit. Lisäksi inventoitiin muut luontoarvoiltaan merkittävät kohteet. Arvokaiden

tentiell sulfidlera.

Jordmånens stabilitet ska tas i beaktande vid planläggningen av området i riktning mot Ollbäcken. Det rekommenderas att bostadsområden byggs så att kvartersområdet beroende på område sträcker sig till ett avstånd av 15–30 m från bäckbrinkens övre kant.

En byggbarhetsklassificering har gjorts med en metod som tagits fram i projektet Makudigi. Lermarkerna är i huvudsak i klasserna 4 och 5a, där byggnader ska grundläggas med stödpålar, och gator samt vattenförsörjningsledning ska anläggas med pelarstabilisering eller avlastning. Områdets norra del och skogskullarna hör till klasserna 1, 2, 3a och 3b, där gator, vattenförsörjningen och byggnader med 1–2 våningar kan grundläggas på mark. Kullarna har ställvis branta sluttningar som på grund av höjdskillnaderna kan medföra utmaningar för byggandet.

Det är anmärkningsvärt att nästan hela tätorten Nickby har byggts på samma slags, svårt byggbara lermark.

## Flora och fauna

Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy utarbetade 2019 en naturinventering inför detaljplaneringen av Nickby gårds centrum och stationen. Inventeringen omfattade ett större område än vad som nu ska planläggas. I arbetet lokaliserades naturtyper som är skyddade med stöd av naturvårdslagen, naturminnesmärken enligt naturvårdslagen, små vatten som ska skyddas med stöd av vattenlagen, särskilt viktiga livsmiljöer enligt skogslagen samt hotade naturtyper. Dessutom inventerades andra objekt som har betydande naturvärden. Utöver värdefulla naturtypsobjekt letade man arter som ingår i EU:s habitatdirektiv samt undersökte förekomsten av ho-

luontotyyppikohteiden ohella etsittiin EU:n luontodirektiiviin sisältyviä lajeja sekä uhanalaisten, silmälläpidettävien ja harvinaisten eliölajien (mukaan lukien liito-orava, viitasammakko, sauikko, lahokaviosammal ja kirjoverkkoperhonen) esiintymiä. Työhön kuului myös pesimälinnuston sekä lepakkolajiston selvitys. Asemakaava-alue jaettiin kasvillisuusikuvioihin, joista arvioitiin luontoarvojen ohella kulutuskestävyyttä. Työn tausta-aineistoina hyödynnettiin mm. alueelta aiemmin laadittuja luontoselvityksiä ja uhanalaisten lajien Hertta -esiintymätietokantaa.

Selvitysalueen voi maisemallisesti jakaa kahteen osaan: Nikkilän kartanon ympäristö peltoineen sekä kartanon pohjoispuolella sijaitseva metsäalue. Pohjoinen metsäalue on pääosin voimakkaasti harvennettua, mutta alueen koillisosassa puusto on tiheämpää. Virkistyskäyttö on vilkasta. Alueella kiertelee kuntoreitti ja metsässä sijaitsee myös frisbeegolf-rata, mikä on aiheuttanut väylien ympäristössä voimakasta maaston kulumista. Alueelle sijainnut ampumarata erottuu maastossa selvästi.

Asemakaava-alueella on kolme luontoarvoiltaan paikallisesti merkittävää kohdetta. Näistä huomattavin on kartanon vieressä sijaitseva Byberget. Tämän korkean mäen rinteillä esiintyy reheviä kulttuurivaikutteisia lehtoja sekä lehtomaista kangasta. Bybergetillä on nykyisin varsin paljon lahoppuuta, mikä nostaa sen arvoa. Bybergetin metsäaluetta suositellaan selvityksessä suojelualueeksi. Ollbäckenin purolaaksossa ei enää esiinny merkittävää perinnebiotooppikasvillisuutta, mutta laakso on maisemallisesti keskeinen, linnustolle tärkeä, ja se muodostaa hyvän ekologisen yhteyden. Selvityksessä suositellaan, että niityt olisivat laidunnuksen uudelleen aloittamisella mahdollista kunnostaa perinnebiotoopiksi. Ollbäckeniin asemakaava-alueen länsirajalla laskeva Gretasbäcken on uomaltaan melko luonnontilainen, jyrkkärinteisessä laaksossa virtaava puro. Sen varret ovat pääosin re-






tade, nära hotade och sällsynta arter (inkl. flygekorre, åkergröda, utter, grön sköldmossa och asknätfjäril). I arbetet ingick vidare en inventering av det häckande fågelbeståndet och en inventering av fladdermössarter. Detaljplaneområdet indelades i vegetationsfigurer för vilka man utöver naturvärdena även bedömde hållbarheten mot slitage. Som bakgrundsmaterial används bl.a. tidigare naturinventeringar i området och databasen Hertta, som har uppgifter om förekomster av hotade arter.

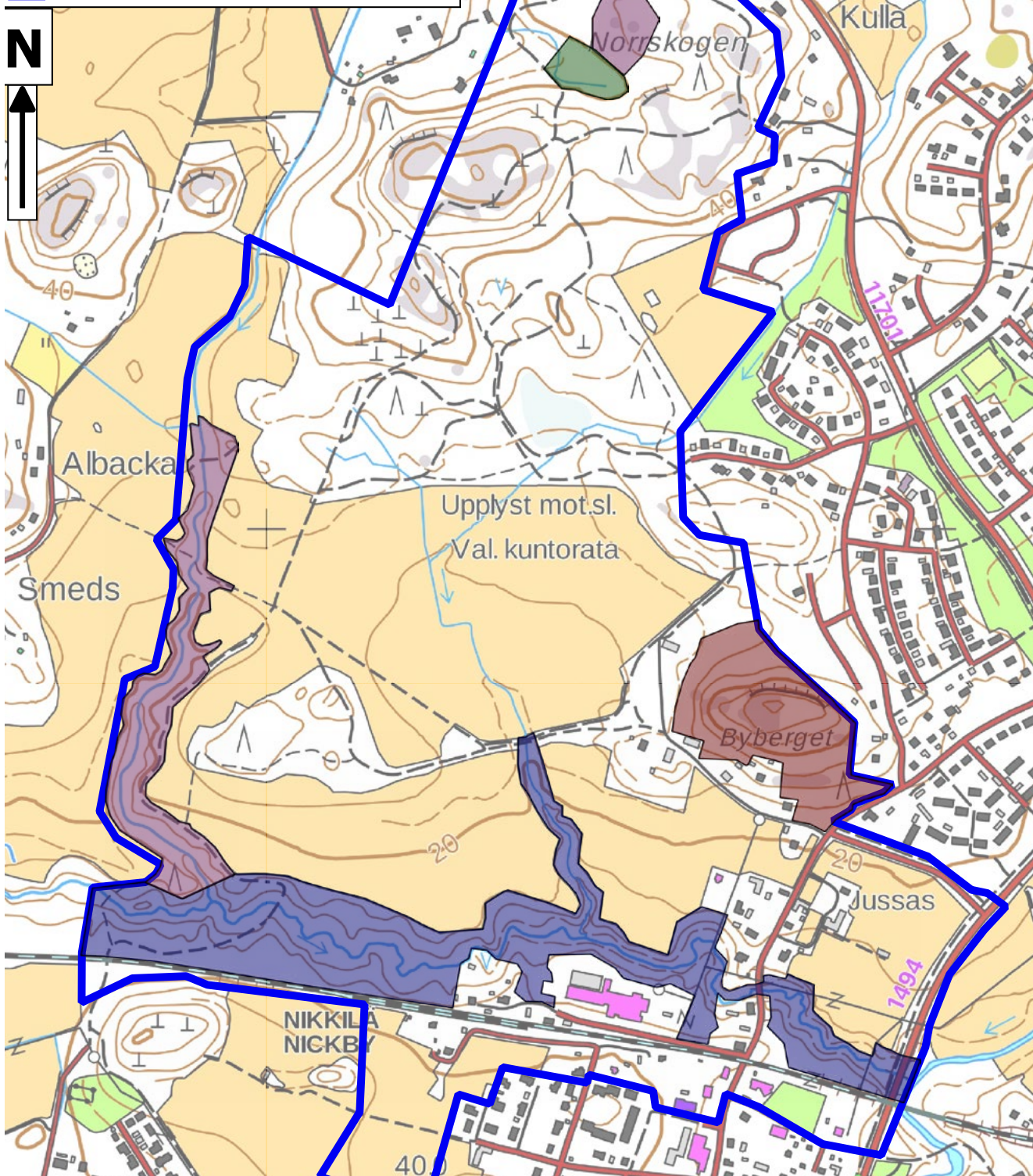
Om man ser till landskapet kan utredningsområdet indelas i två delar: Gårdsmiljön med sina åkrar och skogsområdet norr om gården. Skogsområdet i norr består i huvudsak av kraftigt gallrad skog, men i den nordöstra delen är beståndet tätare. Rekreationsbruket är livligt. I området slingrar sig en motionsbana och i skogen finns också en frisbeegolfbana, vilket har utsatt terrängen kring lederna för hårt slitage. F.d. skjutbanan framträder tydligt i terrängen.

I detaljplaneområdet finns tre avseende naturvärdena lokalt betydande objekt. Det viktigaste är Byberget som ligger intill gården. På sluttningen av denna höga backe växer frodiga, kulturpåverkade lundar samt lundartade moskogor. På Byberget finns det nuförtiden relativt mycket murkna träd, vilket ökar områdets värde. I inventeringen föreslås att skogsområdet ska bli ett skyddsområde. I dalen kring Ollbäcken förekommer inte längre någon för vårdbiotoper typisk vegetation, men dalen ligger centralt i landskapet. Den är viktig för fåglarna och utgör en viktig ekologisk förbindelse. I inventeringen rekommenderas att ängarna iståndsätts till vårdbiotoper genom att de börjar användas på nytt som betesmarker. Gretasbäcken rinner ut i Ollbäcken längs detaljplaneområdets västra gräns. Gretasbäckens fåra är nästintill i naturligt tillstånd och dalen kring den har branta slänter. Här växer frodiga lundar av gråal och hägg. Gretasbäcken bör få utvecklas i naturligt



## Maankäyttösuosituksset

-  Suojeltava alue
-  Ei rakentamista, ei hakkuita, ei ojitusta
-  Ei rakentamista, ei hakkuita
-  Ei rakentamista, laidunnus suositeltavaa
-  Selvitysalueen raja



Luontoselvityksen maankäyttösuosituksset. Selvitysalueen rajaus poikkeaa kaavan rajauksesta (Envibio, 2019).

Markanvändningsrekommendationer enligt naturinventeringen. Utredningsområdets gräns avviker från planens gräns (Envibio, 2019).



hevää harmaaleppä-tuomilehtoa. Gretasbäckenin tulisi antaa kehittyä luonnontilaisena. Nykyisiä polkuja rakenteineen on kuitenkin syytä ylläpitää liikku-  
misen ohjaamiseksi.

Selvitysalueen merkittävin lajihavainto on Norrskogenista löydetty silmälläpidettävä rakkosammal (jää nyt kaavoitettavan alueen ulkopuolelle), jonka kasvupaikan suojaksi olisi hyvä jättää rakentamaton ja metsänkäsittelyn ulkopuolella jätettävä suojavyöhyke. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei löytynyt, eikä kaava-alueella ole kuin vähän lajille sopivia metsiä. Alueen linnusto on melko tavanomais-  
ta. Linnuston kannalta arvokkaimpia ovat Ollbäckenin ja Gretasbäckenin purolaaksot. Pohjanlepakoita havaittiin melko paljon, mutta yleisesti alue ei vaikuta olevan lepakoille kovin merkittävä. Kartanon ympäristö rakennuksineen muodostaa lepakkojen kannalta kaava-alueen arvokkaimman osan, eikä sinne suositella tehtävän kaavoituksessa suuria muutoksia.

tillstånd. De nuvarande stigarna och konstruktionerna längs dem bör dock underhållas för att visa var i området man ska färdas.

Den mest betydande artobservationen i utredningsområdet gjordes i Norrskogen: här påträffades långfliksmossa (stället faller utanför det område som nu ska detaljplaneras). Växtplatsen bör bevaras som en obebyggd skyddszon där inte heller skogen ska behandlas. Inga fortplantnings- eller rastplatser för flygekorre påträffades, och i planområdet finns det bara lite skog som skulle lämpa sig för arten. Fågelbeståndet är någorlunda allmänt. Dalarna längs Ollbäcken och Gretasbäcken är de mest värdefulla områdena för fåglarna. Ett rätt så stort antal nordiska fladdermöss dokumenterades, men på det hela taget förefaller området inte vara särskilt viktigt för fladdermöss. Gårdsomgivningen och byggnaderna där är den för fladdermöss mest värdefulla delen av planområdet. Här rekommenderas att inga stora ändringar ska göras i planläggningen.



Ollbäckenin purolaaksoa.

Bäckdalen längs Ollbäcken.



## Pienilmasto

Alue on loivasti etelään viettävää, tasaista pelto- ja metsämaata, joka saa runsaasti auringon säteilyä. Ilmatieteen laitoksen mukaan alueen vuotuinen sademäärä on n. 650–700 mm, ja vuoden keskilämpötila noin 5 astetta.

## Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueen länsiosa on pohjavesialuetta, Nikkilän vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (luokka 1). Lisäksi pieni itäinen kolkka suunnittelualueesta Bybergetillä kuuluu osaksi Nordanån vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta (luokka 1).

Nikkilän pohjavesialueen kokonaispinta-ala on 3,01 km<sup>2</sup> ja Nordanån 2,8 km<sup>2</sup>. Kaava-alueen 88 ha:sta pohjavesialueella sijaitsee 40 ha (0,4 km<sup>2</sup>), josta 39 ha Nikkilän pohjavesialueella ja 1 ha Nordanån pohjavesialueella. Pohjavesialueille ei ole erikseen rajattu varsinaista pohjaveden muodostumisaluetta. Molemmat pohjavesialueet käsittävät laajan savipeitteisen laaksoaltaan, joita reunustavat kallioharjanteet. Pohjavesi muodostuu pääasiassa laaksoa ympäröivillä kallioalueilla, missä veden imeytymistä tapahtuu savenalaisiin kerroksiin lajittuneiden ranta-kerrostumien kautta. Pohjaveden virtaus suuntautuu kohti laaksoa.

Alueella sijaitsee Ollbäckenin varavedenottamo junaradan pohjoispuolella, joka toimii Sipoon kunnan varavedenottamona. Ottamosta ei ole otettu vettä vuosikymmeniin. Pohjavesi on hyvin rautapitoista. Ottamolle ei ole määritetty vesioikeudellista suoja-aluetta.

Pohjaveden syvyys on mitattu pohjavesiputkista vuosina 2019, sekä 2021–2022. Kaava-alueen pohjoisosassa, metsässä, syvyys on vaihdellut 0,1...1,7

## Mikroklimat

Området är ett soligt, flackt åker- och skogsområde som sluttar svagt mot söder. Enligt Meteorologiska institutet är den årliga nederbördsmängden i området ca 650–700 mm och medeltemperaturen är ca 5 grader.

## Vattendrag och vattenhushållning

I planeringsområdets västra del finns ett grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen (klass 1), Nickby. Ett litet hörn i öster vid Byberget faller inom ett för vattenförsörjningen viktigt område (klass 1), Nordanå.

Nickby grundvattenområde har en areal på totalt 3,01 km<sup>2</sup> och Nordanå 2,8 km<sup>2</sup>. Av planområdets 88 ha ligger 40 ha på grundvattenområde (0,4 km<sup>2</sup>) varav 39 ha på Nickby grundvattenområde och 1 ha på Nordanå grundvattenområde. För grundvattenområdena har inte skilda bildningsområden avgränsats. Båda grundvattenområdena består av en omfattande lertäckt dalbassäng som omges av bergsryggar. Grundvattnet bildas främst på bergsområdena kring dalarna, där vattnet upptas i jordskikten under leran genom sorterade strandavlagringar. Grundvattnet strömmar mot dalarna.

Ollbäckens reservvattentäkt finns på norra sidan av banan och fungerar som Sibbo kommuns reservvattentäkt. Täkten har inte använts på årtionden. Grundvattnet är mycket järnhaltigt. För vattentäkten har inte definierats ett skyddsområde enligt vattenlagen.

Grundvattnets djup har mätts via grundvattenrör under åren 2019 samt 2021–2022. I planområdets norra del, i skogen, har grundvattnets djup varierat 0,1...0,7 meter (nivån +29,2...+27,4 m), på åkern i planområdets mitt har grundvattnet varit artesisikt (+24,0 m), vid korsningen mellan Kvarnrännan och friluftsleden



Kaava-alue sijoittuu osittain kahdelle pohjavesialueelle (Destia, luonnos 2023). Pohjavesiputket on merkitty sinisillä pisteillä

Planområde ligger delvis på två grundvattenområden (Destia, utkast 2023). Grundvattenrör har märkts med blåa punkter

metriä (taso +29,2...+27,4 m), kaava-alueen keskiosan pellolla pohjavesi on ollut paineellista (+24,0 m), Myllyojan ja ulkoilureitin risteyskohdassa kaava-alueen keskiosassa taso on vaihdellut paineellisesta 0,3 metrin syvyyteen (+22,8...+22,5 m). Ollbäckenin purolaakson pohjoisen yläreunan kohdalla pohjavesi on syvemällä: 7,3...7,6 metriä maanpinnasta (+11,2...+10,9 m), sekä läheisessä toisessa putkessa 10,2...14,3 metriä (+15,5...+11,3 m). Kartanontien kohdalla pohjaveden syvyys on vaihdellut 2,9...6,2 m (+17,7...+14,3 m). Radan eteläpuolella rinteessä 6,6 metriä syvä pohjavesiputki on aina ollut kuiva (+16,7 m). Radan kohdalla pohjavesi on 10,5 m syvyydessä (+9,7 m).

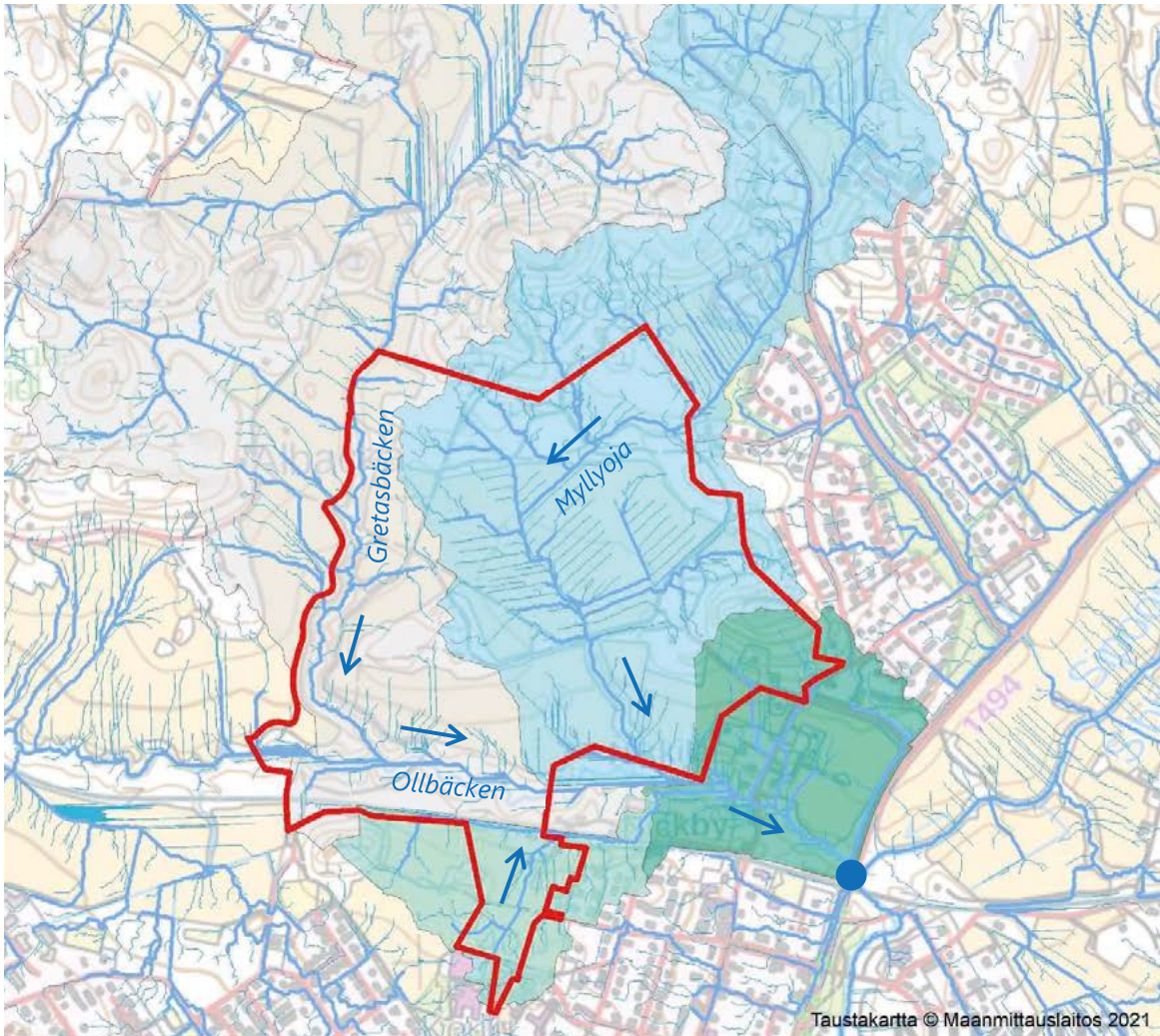
har nivån varierat mellan artesiskt och 0,3 meters djup (+22,8...+22,5 m). Vid den norra övre kanten av Ollbäckens dal ligger grundvattnet djupare: 7,3...7,6 meter under markytan (+11,2...+10,9 m), samt i ett intilliggande rör 10,2...14,3 meter (+15,5...+11,3 m). Vid Gårdsvägen har grundvattnets djup varierat 2,9...6,2 m (+17,7...+14,3 m). Söder om banan i slutningen har det 6,6 meter djupa grundvattenröret alltid varit torrt (+16,7 m). Vid järnvägen är grundvattennivån på 10,5 meters djup (+9,7 m).

Alue kuuluu osaksi Sipoonjoen vesistöaluetta ja Näsebäckenin valuma-aluetta. Alueen vedet laskevat Ollbäckeniä myöten itään Sipoonjokeen.

Delar av området hör till Sibbo ås vattendragsområde och Näsebäckens tillrinningsområde. Från området rinner vatten ut längs Ollbäcken till Sibbo å.

Ollbäcken, som rinner ut i Sibbo å vid Borgnäs vägen, är cirka 9 km lång och dess tillrinningsområde är cirka 27 km<sup>2</sup>. Bäckens får sin början i Vanikko-området och den får tillrinning från flera åkerdiken och mindre





Kaava-alue sijoittuu neljälle valuma-alueelle, jotka purkautuvat Sipoonjokeen (Destia 2021).

Planområde ligger på fyra tillrinningsområden som utmynnar i Sibbo å (Destia 2021).

Pornaistentien itäpuolella Sipoonjokeen laskeva Ollbäckenin purouoma on pituudeltaan noin 9 kilometriä ja sen valuma-alue on noin 27 km<sup>2</sup>. Puro saa alkunsa Vanikon alueelta ja siihen yhtyy useita pelto-ojia ja pienempiä puroja, kuten kaava-alueen Gretasbäcken ja Myllyoja. Savikolla virtaava puro mutkittelee voimakkaasti ja uomassa on kolme pientä koskiosuutta, joista yksi sijoittuu kaava-alueen länsireunaan, "Pumppukoski". Ympäristöhallinnon avointen vedenlaatuaineistojen perusteella (Hertta 2022) Ollbäckenin vesi on ravinteikasta ja savisameaa. Puro on luokiteltu kalataloudellisesti arvokkaaksi ja siitä on koekalastuksen yhteydessä saatu saaliiksi haukea ja kivenuoliaista (Itä-Uudenmaan ja Porvoonjoen vesien- ja ilmansuojeluyhdistys ry 2008).

bäckar, bland annat Gretasbäcken och Kvarnrännan på planområdet. På lermarker meandrar bäcken kraftigt och den har tre forsar, varav en ligger vid planområdets västra kant, "Pumpforsen". Enligt miljöförvaltningens öppna data om vattenkvalitet (Hertta 2022) är Ollbäckens vatten näringsrikt och lergrumligt. Bäckens har klassificerats som fiskeekonomiskt värdefull och man har i provfiske fångat gädda och grönling (Itä-Uudenmaan ja Porvoonjoen vesien- ja ilmansuojeluyhdistys ry 2008).

## Maa- ja metsätalous

Alue on suhteellisen tasaista, pääosin maatalouskäytössä olevaa peltoaluetta, ja ympäröivät metsät ovat olleet metsätalouskäytössä ja nykyään virkistyskäytössä.

## Luonnonsuojelu

Alueella ei sijaitse luonnonsuojelukohteita tai -alueita, mutta läheinen Sipoonjoki on Natura 2000-kohde.

Luontoselvitys suosittelee Bybergetin metsäaluetta suojelualueeksi.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueella sijaitsee viisi omakotikiinteistöä ja on muuten asumaton. Radan pohjoispuolella, Nikkilän kartanon omakotialueella asuu noin 1 000 asukasta. Nikkilän taajamassa asuu noin 5 500 asukasta.

Nikkilä on viime vuosina kasvanut nopeasti ja kasvun ennustetaan jatkuvan. Nikkilän tilastoalueella, joka on laajempi kuin taajama-alue, asui vuoden 2020 lopussa noin 6 700 asukasta. Kunnan väestösuunnitteen mukaan vuonna 2030 Nikkilän tilastoalueella asuisi 8 700–10 000 asukasta.

#### Yhdyskuntarakenne

Nikkilä on Sipoon suurin taajama sekä kunnallisten ja koulupalvelujen keskus. Nikkilän taajama sijaitsee pääkaupunkiseudun kupeessa, n. 30 km Helsingistä, n. 25 km Porvoosta ja n. 10 km Keravalta, joihin on hyvät ja nopeat yhteydet seututietä nro 148 (Kerava–Porvoo) ja yhdystietä nro 1521 (Helsingin suuntaan) pitkin. Lisäksi yhdystie nro 1494 johtaa Nikkilästä Pornaisiin.

## Jord- och skogsbruk

Området är ett tämligen flackt, i huvudsak brukat åkerområde. De omgivande skogarna har varit ekonomiskogar och används numera för rekreation.

## Naturskydd

Det finns inga naturskyddsobjekt eller -områden i planeringsområdet men Sibbo å, som rinner i närheten, är ett objekt i nätverket Natura 2000.

I naturinventeringen föreslås att Bybergets skogsområde ska bli ett skyddsområde.

### 3.1.3 Den byggda miljön

#### Befolkningens struktur och utveckling i planområdet

På planområdet finns fem egnahemsfastigheter och är i övrigt obebott. Norr om järnvägen, på egnahemsområdet i Nickby gård bor ca 1 000 invånare. I Nickby tätort bor ca 5 500 invånare.

Nickby har vuxit snabbt de senaste åren och tillväxten beräknas fortgå. I Nickby statistikområde, som också omfattar områden utanför tätorten, bodde 6 700 invånare i slutet av 2020. Enligt kommunens befolkningsprognos kommer Nicky statistikområde ha 8 700–10 000 invånare år 2030.

#### Samhällsstruktur

Nickby är den största tätorten i Sibbo och centrum för den kommunala servicen och skolservicen. Nickby ligger i kanten av huvudstadsregionen, ca 30 km från Helsingfors, ca 25 km från Borgå och ca 10 km från Kervo. Från Nickby finns det goda förbindelser till nämnda orter längs regionväg nr 148 (Kervo–Borgå) och förbindelseväg nr 1521 (i riktning mot Helsingfors). Därtill går förbindelseväg nr 1494 till Borgnäs.



Kaavoitettava alue sijoittuu Nikkilän taajamakeskuk- sen välittömään läheisyyteen, Nikkilän kartanon ny- kyisen omakotialueen ja radan väliselle alueelle.

## Taajamakuva

Kaavoitettava alue on suurelta osin rakentamatonta avointa peltomaisemaa, jota reunustaa metsät, niit- tyt ja niitä halkovat ojat. Kaava-alueen ulkopuolella on sekä etelässä että idässä tiiviimpää rakennettua ympäristöä. Suunnittelualueesta pohjoiseen ja län- teen sijaitsee rakentamatonta maatalous- ja metsä- aluetta. Junarata halkoo suunnittelualuetta. Nikkilän kartanon päärakennuksen lähellä sijaitsee muutama pientalo.

## Palvelut

Suunnittelualueella ei itsessään sijaitse tällä hetkellä palveluita, lukuun ottamatta virkistyskäytössä olevaa valaistua kuntorataa. Alue tukeutuu välittömässä läheisyydessä sijaitsevan Nikkilän keskuksen palve- luihin, jossa sijaitsevat mm. päivittäistavarakaupat, apteekki, kirjasto sekä koulut ja terveystakeskus.

## Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueella ei sijaitse työpaikkoja. Kunta on vuok- rannut alueen pellot viljelykäyttöön.

## Virkistys

Kaavoitettava alue on nykyään aktiivisessa virkistys- käytössä ja alueen halki menee useita ulkoilureit- tejä, etenkin Norrskogenin metsäalueella. Nikkilän keskustasta Norrskogeniin kulkee yhdysreitti alueen länsireunaa pitkin. Lisäksi laajan peltoalueen halki menee itä-länsi-suuntainen reitti. Valaistuja reittejä on 2 ja 4 km lenkit, ja valaisemattomia reittejä 6 km. Talvisin ulkoilureiteillä hiihdetään. Norrskogenin ydi- nalueet eivät kuulu kaavoitettavaan alueeseen.

Området som ska planläggas ligger i omedelbar när- het av Nickby tätortscentrum, mellan egnahemsom- rådet i Nickby gård och järnvägen.

## Tätortsbilden

Området som ska planläggas är till stora delar ett öppet obebyggt åkerlandskap som kantas av skogar, ängar och diken som klyver dem. Utanför planom- rådet finns tätare byggda miljöer både i söder och öster. Områdena norrut och västerut från planerings- området är obebyggda jord- och skogsbruksmarker. Tågbanan klyver planeringsområdet. I närheten av Nickby gårds huvudbyggnad finns ett antal småhus.

## Service

I planeringsområdet finns ingen service för närvaran- det, bortsett från en belyst motions slinga. Området stöder sig på servicen i Nickby centrum, som ligger strax intill. I centrum finns bl.a. dagligvarubutiker, ett apotek, ett bibliotek, samt skolor och en hälsocentral.

## Arbetsplatser, näringsverksamhet

Det finns inga arbetsplatser på planområdet. Kom- munen har arrenderat områdets åkrar för odlings- bruk.

## Rekreation

Området som ska planläggas är i dagsläget i aktivt re- kreationsbruk och flera friluftsleder korsar området, speciellt i Norrskogen. Från Nickby centrum leder en förbindelseled till Norrskogen längs områdets västra kant. Dessutom korsas åkerområdet av en öst-västlig friluftsled. Belysta rutter är de 2 och 4 km långa run- dorna och obelysta rutter finns det 6 km. På vintern används friluftslederna för skidåkning. Norrskogens centrala delar hör inte till planområdet.

I Norrskogen finns dessutom en populär frisbeegolf-

Norrskogenin metsässä on myös suosittu 12-väyläinen frisbeegolfrata.

## Liikenne

Alue sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla, sillä aluetta halkoo junarata, jolle suunnitellaan henkilöliikenteen aseman avaamista kaava-alueen tuntumaan. Saavutettavuus Nikkilän olemassa olevia palveluita ajatellen on erinomainen. Alue sijaitsee myös virkistyksellisesti hyvällä paikalla, sillä Norrskogenin laaja metsäalue rajaa aluetta pohjoisessa.

## Arvokkaat rakennukset

Nikkilän kartano on ollut ehdolla rakennuslain mukaiseksi suojelukohteeksi, mutta asia on siirretty ratkaistavaksi asemakaavoituksessa. Kaava-alueella sijaitsee myös kolme muuta arvokkaaksi luokiteltua rakennusta, joiden kuvaukset löytyvät oheisesta taulukosta (Livady, 2020).

Kaavaselostuksen liitteenä olevassa kulttuuriympäristöselvityksessä (Ark-byroo, 2022) on tarkasteltu Sipoon Nikkilän kartanon historiaa ja nykytilaa: Rakennuspaikan ja ympäristön kehitystä, kartanon rakennuskannan kehitystä 1600-luvulta 2020-luvulle sekä dokumentoitu alueen nykytila ja ominaispiirteet rakennuskannan, pihapiirin ja kylämaiseman osalta.

Nikkilän kartanoalueella on säilynyt viisi suurempaa rakennusta sekä muutama aittarakennus. Nykyiset rakennukset on rakennettu 1700–1900-luvuilla. Lisäksi kartanon pihapiirissä on säilynyt erilaisia rakenteita, kuten jäänteitä rakennusten kivijaloista.

Kartanon pihapiiri on historiallisesti jakautunut asuin- ja talouspihaan. Asuinpiha sai pitkälti nykyistä vastaavan muotonsa jo 1700-luvulla. Talouspihan rakennuskanta kasvoi ja rooli vahvistui 1900-luvun

bana med 12 korgar.

## Trafik

Området ligger centralt med hänsyn till trafiken. Det klyvs av en tågbanan och man planerar att öppna en station för persontrafik i närheten av planområdet. Servicen i Nickby är mycket enkelt att nå. Området har ett bra läge också med tanke på rekreativsmöjligheterna eftersom det i norr gränsar till den vidsträckta Norrskogen.

## Värdefulla byggnader

Nickby gård har föreslagits som ett skyddsobjekt enligt byggnadslagen, men ärendet har skjutits upp för avgörande i detaljplaneringen. I planområdet finns också tre andra byggnader som klassificerats som värdefulla. De beskrivs i tabellen nedan (Livady, 2020).

I kulturmiljörapporten som finns som bilaga till planbeskrivningen (Ark-byroo, 2022) betraktas historien och det nuvarande tillståndet av Nickby herrgård i Sibbo: utvecklingen av gården och dess omgivning samt byggnaderna på gården med början från 1600-talet ända till 2020-talet. Områdets nuvarande tillstånd är dokumenterad, såväl som byggnadernas, gårdens och bylandskapets särdrag.

Fem större byggnader och några bodar har bevarats på herrgårdsområdet. De befintliga byggnaderna byggdes mellan 1700- och 1900-talet. Därtill finns det olika konstruktioner på gården, till exempel rester av stengrunder till byggnader.

Herrgårdens gårdsområde har historiskt varit delat i en bonings- och en ekonomigård. Boningsgården fick sin form, liknande den idag, redan på 1700-talet. Ekonomigårdens byggnadsbestånd ökade och dess roll blev starkare fram till mitten av 1900-talet, men



Nikkilän kartano. Karoliininen päärakennus on 1700-luvun puolivälistä. Yksikerroksinen puutalo, jonka pohjamuoto on viisihuoneista keskeissalitalityyppiä. Tiilikatto on muodoltaan aumattu mansardikatatto. Pihapiiri ja ympäröivä maisema on säilynyt viljelysmaisemana.



## Gammalgård

*Rakennusvuosi / Byggnadsår*

Ilmeisesti 1760-luku / Antagligen 1760-talet

*Arvoluokitus / Värdeklass*

Valtakunnallinen (A) / Riksnivå (A)

*Arvoperuste / Värdegrund*

Historia, rakennushistoria, maisema ja ympäristö, estetiikka / Historia, byggnadshistoria, landskap och omgivning, estetik

---

Nickby gård. Huvudbyggnaden i karolinsk stil är från mitten av 1700-talet. Ett trähus i en våning där rumsplanen består av fem rum, varav ett är en sal i mitten. Tegeltaket är mansardtak med avsnedat fall. Gårdsområdet och det omgivande landskapet har bevarats som ett odlingslandskap.

Kartanon päärakennusta vastapäätä oleva sivurakennus on 1700-luvun lopulta. Rakennus on ilmeisesti toiminut leivintupana ja palvelusväen asuintalona.

---

Sidobyggnaden mitt emot huvudbyggnaden är från slutet av 1700-talet. Byggnaden har fungerat som bagarstuga och bostad för tjänstefolk.

Kartanon aitta on rakennettu 1800-luvulla, tai 1900-luvulla, mahdollisesti vanhoista osista. Siirretty nykyiselle paikalle 1990-luvun alussa.

---

Boden vid herrgården är byggd på 1800-talet, eller 1900-talet, möjligen av gamla delar. Flyttad till sin nuvarande plats i 1990-talets början.





Paja on rakennettu todennäköisesti jo 1800-luvulla, mutta varmuudella ennen vuotta 1912. Rakennus on toiminut aiemmin tallina ja myöhemmin, 1960-luvun lopulla, jonkin aikaa sepän pajana.

---

Smedjan är antagligen från 1800-talet och med säkerhet byggd före 1912. Byggnaden har tidigare varit stall och senare smedja en kort tid i slutet av 1960-talet.



Hirsirakenteinen, pitkänurkkainen makasiinirakennus on luultavasti 1700-luvun lopulta tai 1800-luvun alusta. Rakennuksessa on varastoitu ruokaa.

---

Magasinsbyggnaden i timmer med knutskallar är antagligen från slutet av 1700-talet eller början av 1800-talet. I byggnaden har mat magasinerats.



Kartanoon kuulunut, nykyisin autio sauna- ja asuinrakennus kartanolle johtavan tien varrella, rakennettu arviolta 1920- tai 1930-luvulla. Rakennuksessa on ollut myös pyykki- ja mankelitupa.

---

Ett numera övergivet bastu- och bostadshus längs vägen till herrgården. Huset var en del av herrgården och uppfördes under 1920- eller 1930-talet. I byggnaden har också funnits tvätt- och mangelstuga.





Nikkilän kartanoon vievän tien varrella sijaitseva asuinrakennus mäenrinteessä. Satulakatto, poikkipääty. Alakerran ikkunat 1900-luvun alun tyyppiä, yläkerrassa pystyjakoiset, nuoremmat viittaavat myöhempään vaihtamiseen tai laajentamiseen. Vanhahkoa rakennuskantaa alueella.

### **Bergatomt**

*Rakennusvuosi / Byggnadsår*

1906

*Arvoluokitus / Värdeklass*

Maakunnallinen (B) / Landskapsnivå (B)

*Arvoperuste / Värdegrund*

Rakennushistoria, maisema ja ympäristö /

Byggnadshistoria, landskap och omgivning

---

Bostadshus på en backsluttning längs vägen mot Nickby gård. Sadeltak, tvärgavel. Fönstren i nedre våningen är typiska för början av 1900-talet. Fönstren i övre våningen har lodrät indelning, vilket tyder på att de bytts ut eller att huset byggts om senare. Huset hör till det äldre byggnadsbeståndet i området.



Keltainen, satulakattoinen asuinrakennus sekä ulkorakennuksia puutarhaisella, rehevällä tontilla. Kuuluu asemanseudun historialliseen kokonaisuuteen.

### **Rosbacka**

*Rakennusvuosi / Byggnadsår*

1920-luku/-talet

*Arvoluokitus / Värdeklass*

Paikallinen (C) / Lokalnivå (C)

*Arvoperuste / Värdegrund*

Maisema ja ympäristö / Landskap och omgivning

---

Gult bostadshus med sadeltak och uthus på en grönskande trädgårdstomt. Hör till den historiska helheten i stationsnejden.



Mansardikattoinen, monimuotoinen asuinrakennus piharakennuksineen puutarhaisella tontilla Nikkilän entisen aseman läheisyydessä. Ulkorakennuksessa Ison kylätien tapaan viistottu ovenpaikka rakennuksen nurkassa.

### **Ros**

*Rakennusvuosi / Byggnadsår*

1920-luku/-talet

*Arvoluokitus / Värdeklass*

Paikallinen (C) / Lokalnivå (C)

*Arvoperuste / Värdegrund*

Rakennushistoria, maisema ja ympäristö /

Byggnadshistoria, landskap och omgivning

---

Mångformigt bostadshus med mansardtak och gårdsbyggnader på en trädgårdstomt i närheten av f.d. stationen. Uthuset har ett för Stora Byvägen typisk avsneddat hörn för en dörr.

puoliväliin mennessä, mutta se menetti toiminnallisen merkityksensä kun kartanon maat 1960-luvulla myytiin. Umpinaiseksi muodostuneen talouspihan rakennukset ja samalla sen luonne on nykyisin pääosin kadonnut. Asuinpiha on säilyttänyt sommitelmansa talouspihaa paremmin, mutta myös tämän kokonaisuuden rakennuksia on purettu.

Kartanon eteläpuolelle 1700- ja 1800-luvuilla istutettu puutarha on vuosikymmenten saatossa osin metsittynyt, mutta se on säilyttänyt kulttuuriympäristölle tyypillistä puulajistoa. Pellon ja puutarhan raja sen sijaan on säilynyt muuttumattomana ainakin 1600-luvun lopulta alkaen, jolloin kartanon maat ensi kertaa kartoitettiin. Puutarhan avoin luonne on säilynyt ainoastaan päärakennuksen ja sivurakennuksen välissä, sekä näiden rakennusten välittömässä läheisyydessä.

Kartano sijaitsee Nikkilän keskusta-alueen ulkopuolella, eikä sillä siten ole roolia Nikkilän kuntakeskustan maisemassa. Kartanon näkyvyyttä keskustasta käsin peittää mäki. Kartanon pihapiiristä lähiympäristöön avautuvat maisemat ovat metsittymisen ja pusikoitumisen myötä osin estyneet. Tästä huolimatta kartanolla on maisemallisesti vahva rooli Kartanontien varrella. Laajemman kulttuuriympäristön näkökulmasta kartanon lähiympäristössä on säilynyt satojen vuosien ajan peltomaisema, jossa pellon, pihapiirin ja metsän rajat ovat pitkälti säilyneet samoina. Pellon laidalta kartanon läheisyydestä hiekkatien varresta on purettu talousrakennuksia. Osa kartanoa ympäröivistä metsäalueista, kuten kallioinen Byberget, on säilyttänyt hahmonsaa.

## Muinaisjäännökset

Suunnittelualueelle on laadittu selvitys *Sipoon historiallisen ajan muinajäännösten inventointi* vuonna 2007 (V.-P. Suhonen, Museovirasto/RHO), jossa

den förlorade sin funktionella betydelse när herrgårdens marker såldes på 1960-talet. Byggnaderna och samtidigt karaktären av en kringbyggd innergård har nu till största delen försvunnit. Boningsgården har bevarat sin disposition bättre än ekonomigården, men även en del av byggnaderna i denna helhet har rivits.

Trädgården i den södra delen av herrgården härstammar från 1700- och 1800-talen. Den har under de senaste årtiondena delvis återgått till skog, men där har dock bevarats trädtyper typiska för ifrågavarande kulturmiljö. Gränsen mellan trädgården och åkern har däremot varit oförändrad åtminstone sedan slutet av 1600-talet, då herrgårdens marker för första gången kartlades. Trädgårdens öppna karaktär har bevarats endast mellan huvud- och sidobyggnaden och i deras omedelbara närhet.

Herrgården ligger utanför centrumområdet i Nickby och spelar därför ingen roll i kommuncentrumets landskap. Sett från centrumet är byggnaderna gömda bakom en kulle. Landskapet sett från gården mot närområdet döljs delvis av återväxt skog. Trots detta spelar herrgården en stark roll i landskapet längs Gårdsvägen. När det gäller den vidare kulturmiljön, har åkermiljön i herrgårdens närområde bevarats, där gränserna mellan själva gården, skogen och åkern förblivit huvudsakligen desamma i hundratals år. Ekonomibygnader har rivits vid sandvägens kant vid åkern i närheten av herrgården. Några av skogsområdena har bevarat sin karaktär, till exempel Byberget.

## Fornlämningar

År 2007 gjordes en inventering av fornlämningar från historisk tid i Sibbo (*Sipoon historiallisen ajan muinajäännösten inventointi*, V.-P. Suhonen, Museiverket/RHO). I inventeringen fastställdes tre forn-

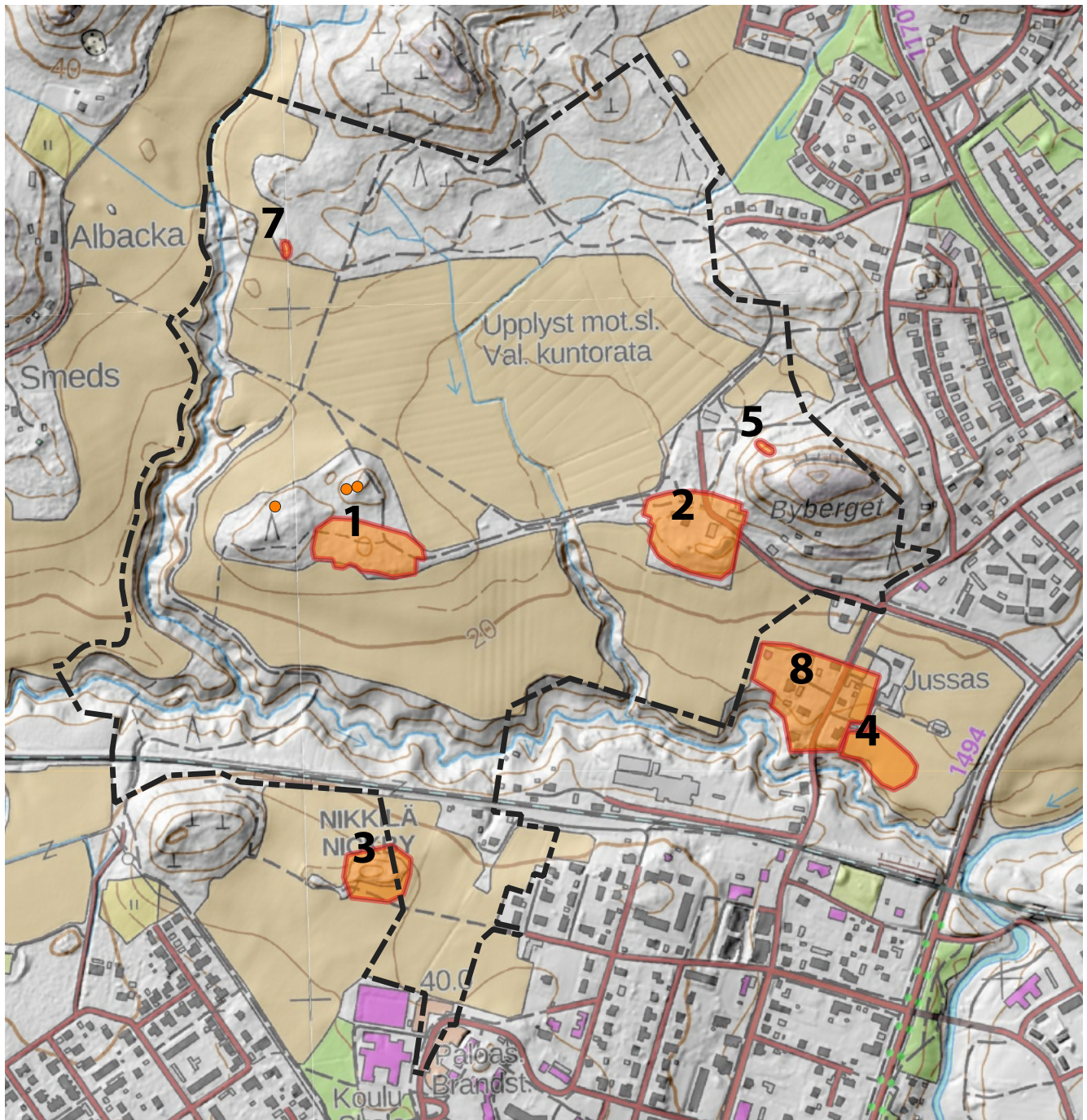
Muinaisjäännökset kaava-alueella.

Kohde (tunnus)	Kuvaus
<p>Nickby/Nikkilä säteri (1000010875, nro 2 kartalla)</p> <p>kiinteä muinaisjäännös</p>	<p>Tontin ilme on edelleen suurelta osin alkuperäisenkaltainen ja vanha piha-piiri on suurelta osin jäljellä; ainoastaan pihaa etelästä rajannut rakennus on purettu. Alueella on rakentamatonta tilaa pihalla ja laidoilla. Etelässä on rinteellä vanha tienpenkere.</p> <p>Nikkilän kartanon nykyisen päärakennuksen lounaispuolella, pihamaan eteläreunalla on n. 20 x 30 m kokoinen pensaiden ja puuston peittämä kumpare, jonka keskellä on n. 2 x 4 m laaja harmaakiviseinäinen kellari. Kellariin johtaa 5 m pitkä ja 1 m leveä harmaakiviseinäinen käytävä. Rakennuksen kivijalka ei erotu kasvillisuuden alta. Kumpareen paikalla on ilmeisesti kartanon vanha päärakennus kellareineen.</p> <p>Kartanon vanhan päärakennuksen itäpuolella on pohjakaavaltaan ympyränmuotoinen kasvillisuuden peittämä kumpare, jonka halkaisija on noin 20 m. Kyseessä on luultavasti rakennuksen pohja.</p>
<p>Nickby/Nikkilä Autio 1/Västeråkern (1000010876, nro 1 kartalla)</p> <p>kiinteä muinaisjäännös</p>	<p>Alueella sijaitsee useita historiallisen ajan rakennusten ja rakenteiden jäännöksiä, joista osa on paikannettavissa vanhoilta kartoilla. Lisäksi alueella on kolme metsittyä peltoaluetta.</p>
<p>Nickby/Nikkilä Autio 2/Söderåkern (1000010877, nro 3 kartalla)</p> <p>kiinteä muinaisjäännös</p>	<p>Peltojen ympäröimällä matalalla mäennypyryllä on useita rakennuksen pohjia ja rakennuksen paikaksi sopivia terasseja. Paikalla on ollut vielä 1900-luvulla riihi ja lato.</p>
<p>Byberget NW (1000040454, nro 5 kartalla)</p> <p>kiinteä muinaisjäännös</p>	<p>Tasanteella on kolme isohkoa kuoppaa muutaman metrin etäisyydellä toisistaan. Eteläisin, isoin on kooltaan 4 x 4 metriä ja saattaa olla kellarikuoppa. Ajoitusarvio on 1800-luku tai vanhempi. Inventoija arvelee, että kuopat liittyvät Nickbyn säterin elinkeinoihin.</p>
<p>Svärdfelt 2 (1000040456, nro 7 kartalla)</p> <p>kiinteä muinaisjäännös</p>	<p>Metsässä sijaitsee laakea ja matala kumpare (n. 26 x 16 m) joka on muusta ympäristön maastosta poiketen maaperältään hiekkaa ja vähä kivinen. Kumpareen pellon puoleisella reunalla on pitkulainen kuoppa, 2,2 x 1,5 m, jossa on aukko pellon suuntaan. Kuopan pohjalla ja reunavallilla on selkeä maanos. Se on ilmeisesti perunakellari tms. säilytyskuoppa. Sen pohjoispuolella on pyöreä, maljamainen kuopanne, halkaisijaltaan n 2 m. Siinä on reunoilla ja keskellä paksu podsol.</p>



Fornminnen på planområdet.

Objekt (id)	Beskrivning
<p>Nickby/Nikkilä säteri (1000010875, nr 2 på kartan)  fast fornlämning</p>	<p>Tomtens framtoning är fortsättningsvis till stor del lik den ursprungliga, och en stor del av det gamla gårdsområdet har bevarats; endast byggnaden som avgränsade gårdsplanen i söder har rivits. Obebyggda områden finns på gårdsplanen och i utkanterna av den. På sydslutningen finns en gammal vägbank.</p> <p>På sydvästra sidan av den nuvarande huvudbyggnaden, längs gårdsområdets södra kant, finns en ca 20 x 30 m stor busk- och trädbevuxen kulle. Mitt på den finns en ca 2 x 4 m stor källare med väggar av gråsten. En 5 m lång och 1 m bred passage med väggar av gråsten leder till källaren. Byggnadens stenfot framträder inte bland vegetationen. Gårdens gamla huvudbyggnad och dess källare antas ha funnits på kullen.</p> <p>Öster om den gamla huvudbyggnaden finns en cirkelformig kulle som täckts av vegetation. Diametern är ca 20 m och den är troligtvis en husgrund.</p>
<p>Nickby/Nikkilä Autio 1/Västerå kern (1000010876, nr 1 på kartan)  fast fornlämning</p>	<p>Området har flera lämningar av byggnader och konstruktioner från historisk tid. En del av dem kan lokaliseras på gamla kartor. Dessutom finns det tre beskogade åkerområden.</p>
<p>Nickby/Nikkilä Autio 2/Söderå kern (1000010877, nr 3 på kartan)  fast fornlämning</p>	<p>På den låga backen som omges av åkrar finns flera husgrunder och terrasser som lämpar sig för husbygge. Så sent som på 1900-talet fanns det en ria och en lada på Söderå kern.</p>
<p>Byberget NW (1000040454, nr 5 på kartan)  fast fornlämning</p>	<p>På en platå tre relativt stora gropar på några meters avstånd från varandra. Den sydligaste och största gropen är 4 x 4 m och kan ha varit en källare. Groparna uppskattas härröra från 1800-talet eller vara ännu äldre. Enligt inventeraren kan groparna höra samman med näringarna vid Nickby säteri.</p>
<p>Svärdfelt 2 (1000040456, nr 7 på kartan)  fast fornlämning</p>	<p>Flack och låg (ca 26 x 16 m) kulle i skogen där jordmånen till skillnad från omgivningen består av sand och bara få stenar. Längs kanten mot åkern finns en långsmal grop, 2,2 x 1,5 m, som har en öppning i riktning mot åkern. Jordmån har bildats på gropens botten och kantvallar. Den har uppenbarligen använts som potatiskällare eller liknande förvaringsplats. Norr om gropen finns en rund, skålformig fördjupning med en diameter på ca 2 m. På kanterna och i mitten av den finns ett tjockt podsolskikt.</p>



Alueen muinaisjäänökset tarkkuusinventoinnin (2020) ja koetutkimuksen (2021) jälkeen. Kohde 6 on poistettu muinaisjäänöksenä tutkimusten perusteella. .

alueelta eriteltiin kolme muinaisjäänöskohdetta, sekä *Sipoo Nickby Nikkilä Västeråkern*, historiallisen ajan kylätontin tarkkuusinventointi 2014 (Hannu Poutiainen, Mikroliitti Oy). Kaava-alueelle osuu kokonaan tai osittain kolme kiinteää muinaisjäänöstä, jotka on kuvattu ohessa.

Fornlämningar på planområdet efter specialinventeringen (2020) och provundersökningen (2021). Objekt 6 har avlägsnats som fornlämning på basen av undersökningarna. .

lämningsobjekt. År 2014 gjordes en arkeologisk specialinventering av bytomten från historisk tid (*Sipoo Nickby Nikkilä Västeråkern*, Hannu Poutiainen, Mikroliitti Oy). Tre fasta fornlämningar finns helt eller delvis inom planområdet. Objekten beskrivs ovan.

Syksyllä 2020 on laadittu arkeologinen tarkkuusinventointi kaava-alueella. Inventoinnissa löytyi kolme uutta muinaisjäännöstä kaava-alueella ja jo tunnettujen kohteiden rajaukset tarkistettiin. Uudet kohteet ovat Sipoo Byberget NW (kartalla nro 5), Sipoo Svärdfelt N (nro 6) ja Sipoo Svärdfelt W (kartalla nro 7).

Syksyllä 2021 muinaisjäännöksen laajuutta ja suoje-  
lustatusta selvitettiin koetutkimuksella, jonka raportti on kaavaselostuksen liitteenä. Koetutkimuksessa tutkittiin viittä kaava-alueella olevaa kiinteää muinaisjäännöstä, eli kaikki kohteet nro 3 lukuun ottamatta. Tutkimuksen tuloksena niiden rajauksiin sekä suojelustatukseen ehdotetaan muutoksia: Kohteiden 1, 2, 5 ja 7 rajaukset muutetaan ja kohde 6 poistetaan suojelusta, koska jäännös on nykyaikainen.

## Kunnallistekniikka

Vesijohto- ja viemäriverkosto ulottuu alueelle Kartanontien alkupäässä. Lukkarintien alueella vesijohto- ja viemäriverkosto sijaitsee välittömästi kaava-alueen rajalla.

## Erityistoiminnat

Alueella ei ole erityistoimintaa.

## Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen pohjoispuolisella metsäalueella, kaava-alueen tuntumassa Norrskogenissa sijaitsee Svärdfeltin entinen ampumarata, joka on pilaantuneen maan kohde. Ampumarata on ollut toiminnassa vuosina 1967–1983.

Sköldvikin junaradan lähiympäristö on altis tärinälle ja melulle. Ratatärinästä on laadittu selvitys *Raideliikenteen tärinäselvitys, Nikkilä, Sipoo* (Promethor Oy, 2019), sekä aiemmin *Talma–Nikkilä-rataosuus, raideliikennetärinäselvitys* (Promethor, 2010). Raideliik-

Hösten 2020 utarbetades en arkeologisk specialinventering i planområdet. Vid inventeringen hittades tre nya fornlämningar i planområdet och gränserna för de tidigare kända objekten kontrollerades. De nya objekten är Byberget NW (nr 5 på kartan), Svärdfelt N (nr 6) och Svärdfelt W (nr 7 på kartan).

Hösten 2021 utredes fornlämningarnas omfattning och skyddsstatus i en provundersökning, vars rapport finns som bilaga till planbeskrivningen. Vid provundersökningen undersöktes fem fasta fornlämningar i planområdet, dvs. samtliga objekt bortsett från objekt nr 3. Som ett resultat av undersökningen föreslås följande ändringar i objektens gränser och skyddsstatus: Gränserna ändras för objekt nr 1, 2, 5 och 7 och objekt nr 6 fråntas skyddet eftersom lämningen är från modern tid.

## Kommunalteknik

Vatten- och avloppsnätet sträcker sig till början av Gårdsvägen. I området vid Klockarvägen finns vatten- och avloppsnätet direkt vid planområdets gräns.

## Specialverksamhet

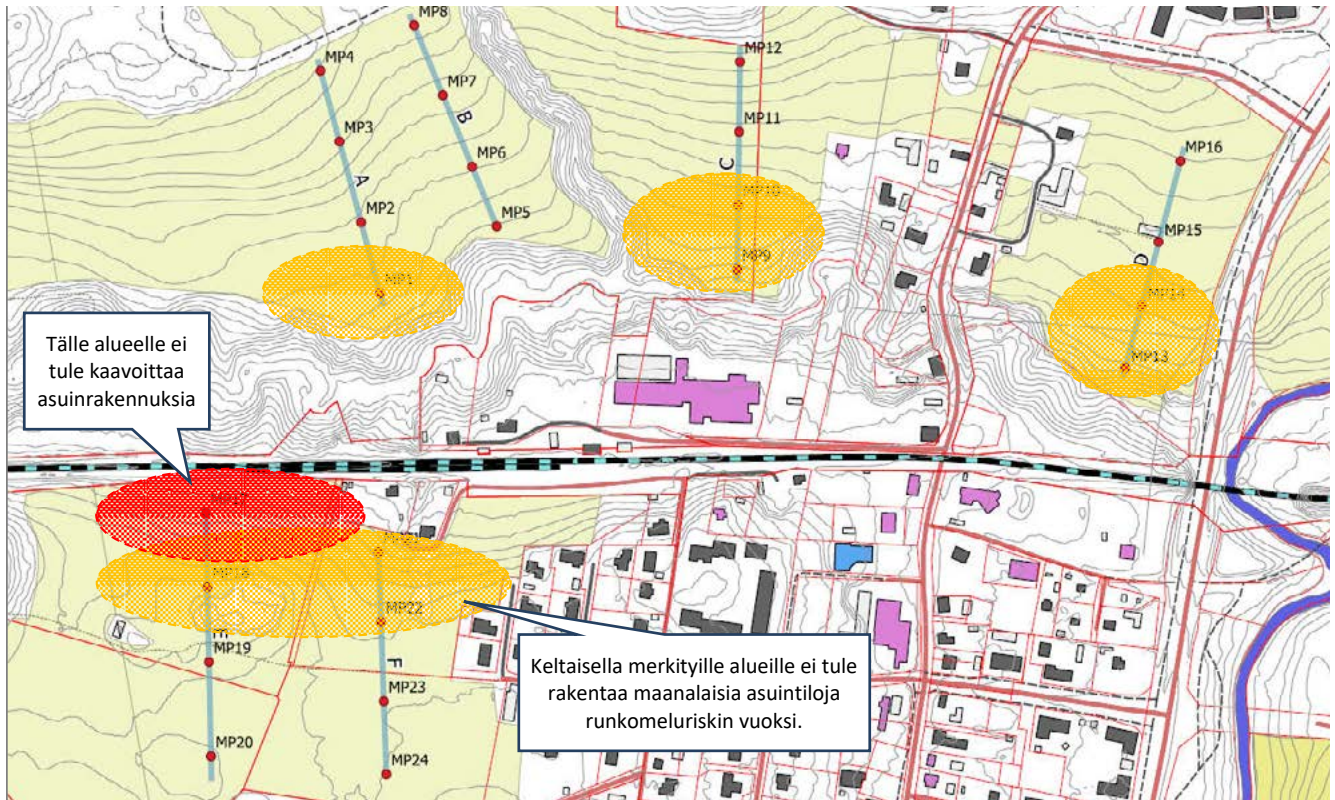
Det finns ingen specialverksamhet på området.

## Miljöskydd och störningar i miljön

I skogen norr om planeringsområdet, i Norrskogen nära planområdet finns f.d. Svärdfelts skjutbana, ett område där marken är förorenad. Skjutbanan hade verksamhet åren 1967–1983.

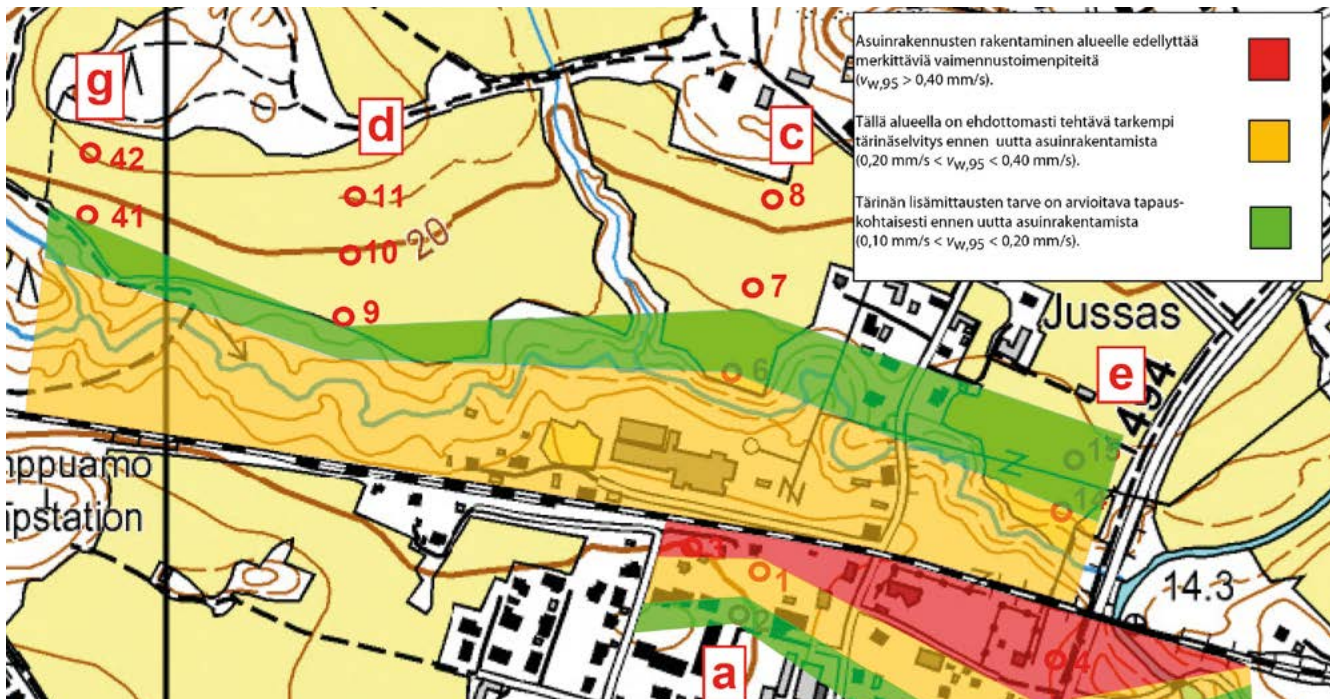
Näromgivningen kring tågbanan till Sköldvik är känslig för vibration och buller. En utredning om vibrationen från banan utarbetades 2019 (*Raideliikenteen tärinäselvitys, Nikkilä, Sipoo*, Promethor Oy, samt tidigare *Talma–Nikkilä-rataosuus, raideliikennetärinäselvitys*, Promethor, 2010). Vibrationerna från spårtrafiken mättes vid 24 punkter i marken. Mätningarna





Raideliikenteen tärinän vaikutusalueet. Alueiden rajaus ei ole tarkka, vaan rajaus on tehty suuntaa antavaksi mittaustulosten ja karttatarkastelun perusteella (Promethor, 2019).

Influensområde för vibration från spårtrafiken. Gränserna är inte exakta utan de riktgivande med utgångspunkt i mätresultaten och en kartgranskning (Promethor, 2019).



Raideliikenteen tärinän vaikutusalueet. Alueiden rajaus ei ole tarkka, vaan rajaus on tehty suuntaa antavaksi mittaustulosten ja karttatarkastelun perusteella (Promethor, 2010).

Influensområde för vibration från spårtrafiken. Gränserna är inte exakta utan de riktgivande med utgångspunkt i mätresultaten och en kartgranskning (Promethor, 2010).

kenteen aiheuttamaa tärinää mitattiin 24 pisteessä maasta. Mittauksilla selvitettiin tärinän voimakkuus uusien rakennusten vaurioitumisriskin, tilojen käyttö- ja asumisviihtyvyyden sekä runkomelun 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 mittausten mukaan suunnittelualueen kaavoittaminen asuinrakentamiselle on mahdollista suhteellisen vähin raiteliikenteen asettamin rajoituksin. Nikkilän radan eteläpuolella, mittauspisteessä MP17 ei suositella asuinrakennuksien kaavoittamista, mutta esimerkiksi toimisto- ja liikennarakennuksia voidaan sijoittaa tällekin alueelle. Junaradan pohjoispuolisilla, ns. keltaisilla alueilla (mittauspisteet MP1, MP9 ja MP10), ei suositella rakennettavaksi maanalaisia asuintiloja ja runkomeluriskin vuoksi (kuva seuraavalla sivulla). Vuoden 2010 selvityksessä alueen länsiosassa tärinän raja-arvot eivät ylittäneet purolaakson reunaan.

Ratamelusta on laadittu selvitys *Kerava–Sköldvik-radan aluevaraus selvitys välillä Kerava–Nikkilä. Meluselvitys* (Destia Oy, luonnos 2022). Selvityksessä on määritetty raiteliikenteen aiheuttama melutaso kyseisellä rataosuudella nyky- ja ennustetilanteessa. Selvityksen mukaan radalle suunnitellulla henkilöliikenteellä ei ole laskennassa käytetyillä junamäärillä juurikaan vaikutusta tarkastelualueen melutasoihin. Suurimmat melutasot aiheutuvat tavarajunista. Raiteliikenteen 45 dB (A) meluvyöhykkeet ulottuvat nykytilanteessa vuorokaudenajasta riippuen noin 100–280 metriä radasta radan pohjoispuolen avoimessa maisemassa. 55 dB (A) meluvyöhyke ulottuu noin 40–120 metriä radasta. Radan eteläpuolella maaston muodot kaventavat meluvyöhykkeitä. Melutilanne kaavaratkaisun kanssa on käsitelty luvussa 5.5.

visade vibrationsstyrkan med hänsyn till risken för skador på nya byggnader, trivseln i lokalerna och lokalernas användning samt stombullret. Bland mätresultaten från denna utredning nämns även nyckeltalet för vibrationshastigheten,  $v_{w,95}$ . Det rekommenderas att detta tal ska tillämpas vid planeringen av markanvändningen. Enligt en rekommendation från VTT ska man för normala bostadshus i nya bostadsområden sträva efter att nyckeltalet inte överskrider värdet 0,30 mm/s. Enligt de mätningar som utförts är det möjligt att planlägga området för bostadsbyggande så att spårtrafiken ställer relativt små begränsningar. På södra sidan av banan i Nickby, vid mät-punkt MP17, rekommenderas inte planläggning av bostadshus, men däremot kan till exempel kontors- och affärsbyggnader placeras även här. I de s.k. gula områdena norr om tågbanan (mät-punkterna MP1, MP9 och MP10), rekommenderas det att bostadsrum inte ska byggas under mark på grund av risken för stombuller (bild på följande sida). I undersökningen år 2010 överskreds riktvärdena inte i områdets västra del ovanför bäckdalens kant.

En utredning har också sammanställts över bullret från banan (*Kerava–Sköldvik-radan aluevaraus selvitys välillä Kerava–Nikkilä. Meluselvitys*, Destia Oy, utkast 2022). I utredningen fastställdes den bullernivå som orsakas av spårtrafiken på den aktuella bansträckan i dagsläget och i prognosläget. 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. Bullerzonerna 45 dB (A) sträcker sig beroende på tidpunkten på dygnet i nuläget ca 100–280 meter från banan i det öppna landskapet norr om banan. Bullerzonen 55 dB (A) sträcker sig ca 40–120 meter från banan. På södra sidan av banan gör terrängformerna bullerzonerna smalare. Bullerläget med planlösningen behandlas i kapitel 5.5.

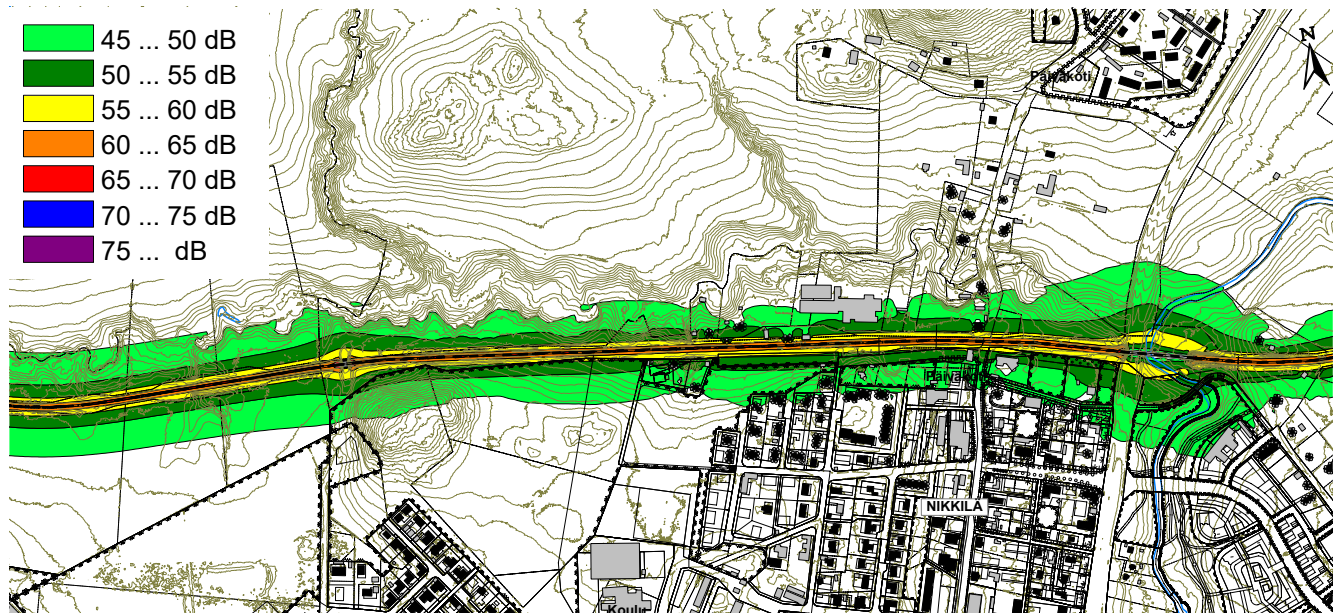


Kaava-alueen läheisyydessä ei sijaitse maanteitä tai vilkasliikenteisiä katuja, jotka voisivat aiheuttaa meluhaittaa.

Kerava–Sköldvik-rautatietä käytetään nykyisin Kilpilahden öljynjalostamon ja alueen teollisuuden säi-

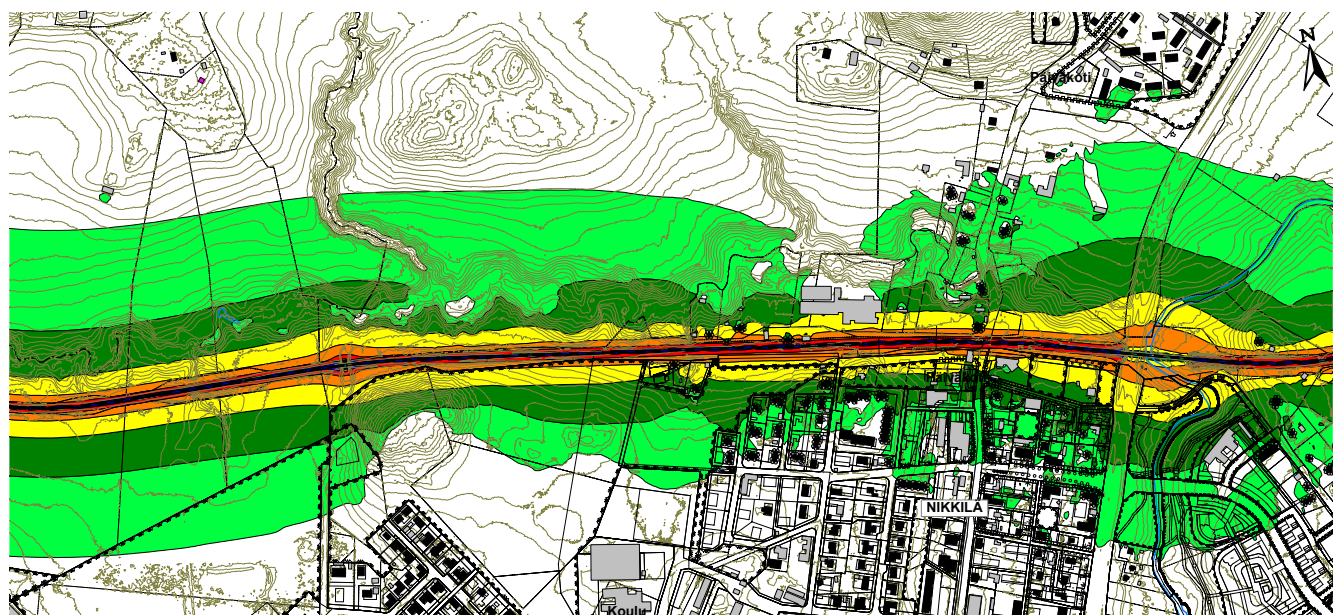
I närheten av planområdet finns inga landsvägar eller livligt trafikerade gator som skulle kunna medföra bullerolägenheter.

Kervo–Sköldvik-banan används nuförtiden för containertransporter från raffinaderiet i Sköldvik och



Nykytilanne, päiväajan keskiäänitaso LAeq 7–22 (Destia, luonnos 2022).

Nuläge, medelljudnivå LAeq dagtid 7–22 (Destia, utkast 2022).



Nykytilanne, yöajan keskiäänitaso LAeq 22–7 (Destia, luonnos 2022).

Nuläge, medelljudnivå LAeq nattetid 22–7 (Destia, utkast 2022).



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 tilapäisesti säilytetä VAK-rautatiekuljetuksia eikä niille 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 Suunnitteluhistoria

Nikkilän kartanon alue on jo pitkään ollut Nikkilän taajamakeskuksen laajenemisen suuntana. Nikkilän ensimmäinen rakennuskaava on laadittu vuonna 1942 ja siihen sisältyi osia myös Nikkilän kartanon alueen eteläisimmistä osista. Vuonna 1963 perusteellisesti uusitussa rakennuskaavassa Nikkilän kartanon alue jätettiin kuitenkin kokonaan pois. Myöskään Nikkilän kokonaisrakennuskaavassa vuodelta 1972

annan industri i området. Farliga ämnen transporteras längs banan. Utifrån en utredning som gjorts 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 influensområdet för en eventuell storolycksrisk. Inom Sibbo kommun uppbevaras ändå inte TFÄ-järnvägstransporter eller rangeras vagnar och därmed är risken förknippad med passerande TFÄ-trafik mindre och mera osannolik än på till exempel bangårdar. Planskilda korsningar identifierades som bidragande faktor i de flesta av riskerna.

Influensområdena som beräknats för olika olycks-scenarier varierade stort. Konsekvenserna av ett litet ventilläckage var de allra minsta och i de flesta fall höll sig de beräknade zonerna inom järnvägens omedelbara närhet. Konsekvenserna av ett stort ventilläckage var tydligt mera allvarliga och skydds-avstånden de allra största, upp till flera hundra meter beroende på omständigheter: I det värsta, men mest osannolika, scenariot upp till 687 meter. Genom att avlägsna plankorsningar och ersätta dem med andra lösningar kan konsekvenserna av den risk som plankorsningar orsakar minimeras eller till och med avlägsnas.

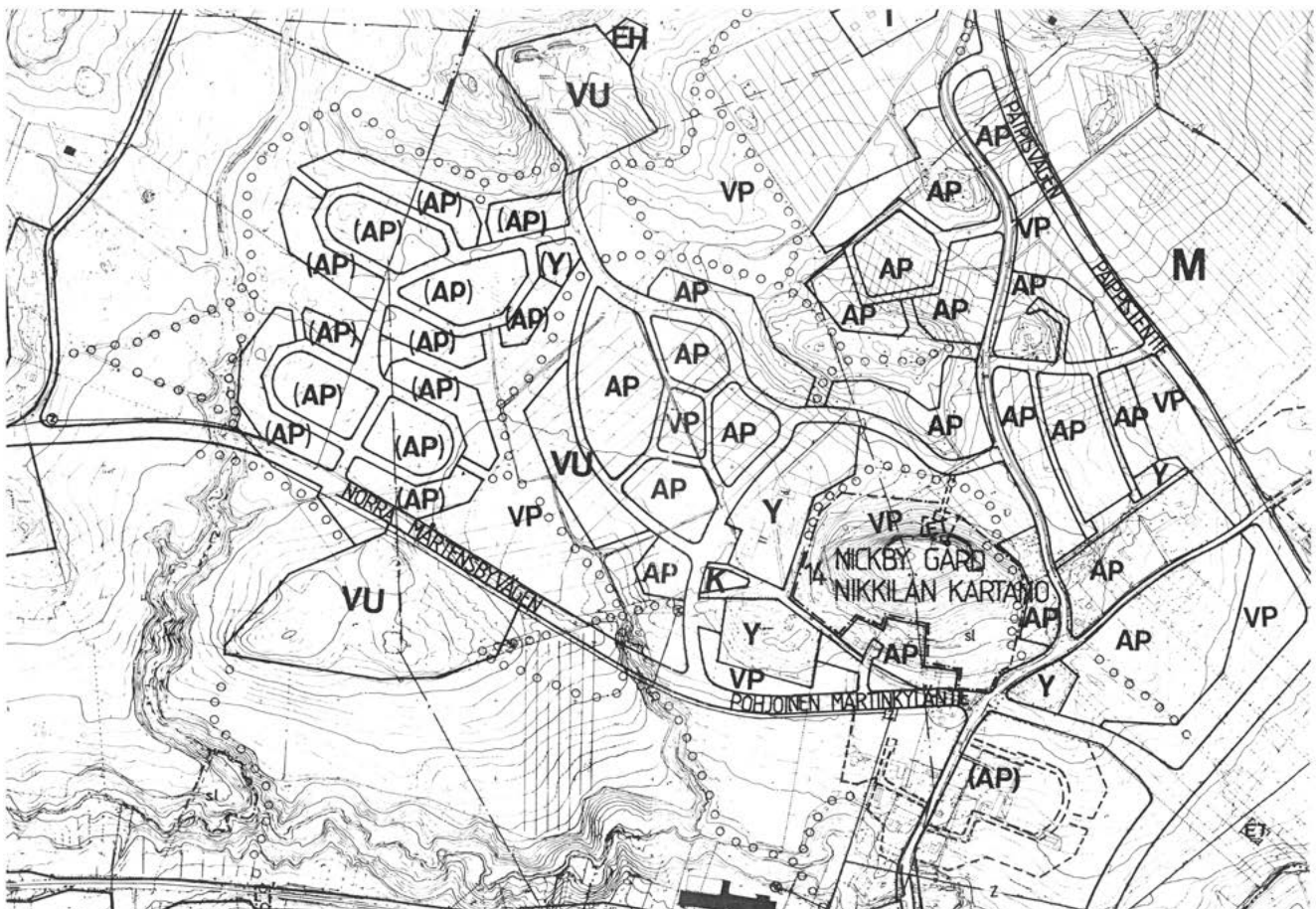
### 3.1.4 Planeringshistoria

Nickby gårds område har redan länge varit en riktning för utvidgningen av tätortscentrumet i Nickby. Den första byggnadsplanen för Nickby utarbetades år 1942 och i den ingick även de sydligaste delarna av Nickby gård. I byggnadsplanen som reviderades grundligt år 1963 uteslöts hela Nickby gårds område. Gården ingick inte heller i den övergripande byggnadsplanen från 1972 – den senast utarbetade detaljplanen för hela Nickby.

– joka on jäänyt viimeiseksi kokonaisuasemakaavaksi Nikkilässä – kartanon alue ei ollut mukana.

Keski-Sipoon osayleiskaavatyön alkaessa vuonna 1973 todettiin, että Nikkilän kartanon alue on Nikkilän pääasiallinen laajenemissuunta, mutta ensin rakennetaan valmiiksi nykyinen kaava-alue. 1980-luvun alussa omakotitonttien puute johti Nikkilän kartanon alueen suunnittelun aloittamiseen. Nikkilän kartanon kaavarunko, jonka luonnos valmistui vuonna 1983, piirsi periaatteet omakotialueiden kaavoittamiseksi Nikkilän kartanon alueella. Kaavarunko toimi myös Keski-Sipoon osayleiskaavan taustaselvityksenä ja osayleiskaavan suunnitteluratkaisu on melko yhteneväinen kaavarungon ratkaisun kans-

När delgeneralplanen för Mellersta Sibbo började utarbetas år 1973 konstaterades att Nickby gård är den huvudsakliga utvidgningsriktningen för Nickby, men att det dåvarande planområdet först skulle byggas. I början av 1980-talet ledde bristen på egnahemstomter till att man började planera området vid Nickby gård. Planstommen för Nickby gård, som färdigställdes som ett utkast år 1983, visade principerna för hur egnahemshusområden ska planläggas i Nickby gårds område. Planstommen var en av bakgrundstuderingarna inför delgeneralplanen för Mellersta Sibbo och planeringslösningen i delgeneralplanen sammanfaller i hög utsträckning med planstommen. Delgeneralplanen för Mellersta Sibbo godkändes år 1987.



Ote Nikkilän kartanon kaavarungon luonnoksesta vuodelta 1983. Uusia asuinalueita suunniteltiin Nikkilän kartanon pelloille. Suunnitelmasta toteutui itäpuolen omakotialueet.

Utdrag ur utkastet till planstomme för Nickby gård från år 1983. Nya bostadsområden planerades till åkrarna vid Nickby gård. Egnahemsområdena på östra sidan har genomförts.

sa. Keski-Sipoon osayleiskaava hyväksyttiin vuonna 1987.

Nikkilän kartanon asemakaavoittamisen vaiheistus nimettiin 1980-luvulla vaiheisiin I, II, III ja IV. *Nikkilän kartano I* -asemakaava (NG1) hyväksyttiin jo vuonna 1984 pian kaavarunkoluonnoksen jälkeen ja *Nikkilän kartano II* (NG2) vuonna 1989. *Nikkilän kartanon IV* eteläiset osat sai asemakaavan (NG3) vuonna 1993 ja vuonna 2012 hyväksytty *Kartanonrinteen asemakaava* (NG5) on käytännössä alueen IV pohjoisosa, vaikka kaavavaiheiden numeroimisesta oli silloin jo luovuttu. Näissä kaikissa asemakaavoissa on kaavoitettu omakotitaloja Nikkilän kartanon alueen ulko-reunoille.

Nyt asemakaavoitettava alue (NG8) on aikoinaan saanut nimen *Nikkilän kartano III* ja käsittää Nikkilän kartanon alueen sisä- ja länsiosia. Tälle alueelle on laadittu kaavarunko, joka on hyväksytty vuonna 2009. Kaavarungossa on esitetty monimuotoinen asuinalue noin 3 500 uudelle asukkaalle. Nikkilän kartano III -kaavarungolle laadittiin päivitys vuonna 2015, jossa asukasmäärätavoite on noin 3 100 uutta asukasta. Syy pienempään asukasmäärään on, että osa vuoden 2009 kaavarungon alueesta oli jo asemakaavoitettu, eikä sisältynyt enää vuoden 2015 päivitykseen. Suurimmat syyt päivitykselle olivat, että radan poikki ilmeni tarve rakentaa uusi katuyhteys uuden liikenneverkkoselvityksen perusteella, Svärdfeltin ampumarata-alueelle haluttiin sijoittaa enemmän rakentamista alueen puhdistamiskulujen kattamiseksi, julkisten palvelujen verkostoa päivitettiin, ja hulevesiverkostolle laadittiin alueen olosuhteet ja vaatimukset paremmin huomioon ottavat suunnitelmat. Kaavarungon päivityksen karttaote löytyy luvusta 3.2.4.

Nikkilän kartano III -kaavarunkopäivityksen perusteella alueen itäosaan on hyväksytty asemakaava,

Detaljplaneringen av Nickby gård indelades på 1980-talet i faserna I, II, III och VI. Detaljplanen *Nickby gård I* (NG1) godkändes redan år 1984 snart efter utkastet till planstomme och *Nickby gård II* (NG2) godkändes år 1989. De södra delarna av *Nickby gård IV* fick en detaljplan (NG3) år 1993 och den år 2012 godkända *detaljplanen för Herrgårdsbrinken* (NG5) motsvarar i praktiken den norra delen av område IV, även om man i det här skedet hade frångått numreringen av planfaserna. I alla dessa detaljplaner har egnahemshus planlagts i utkanterna av Nickby gårds område.

Det område som nu ska detaljplaneras (NG8) hette tidigare *Nickby gård III* och det omfattar de inre och västliga delarna av Nickby gård. För detta område har man utarbetat en planstomme som godkändes år 2009. I planstommen föreslås ett mångformigt bostadsområde för ca 3 500 nya invånare. Planstommen för Nickby gård III uppdaterades år 2015 och då sänktes målet om antalet nya invånare till ca 3 100. Orsaken till minskningen var att en del av planstommen från år 2009 redan hade detaljplanerats och inte längre ingick i uppdateringen år 2015. De viktigaste anledningarna till uppdateringen var att det enligt den nya trafiknätsutredningen hade uppkommit ett behov av ett nytt ställe att korsa banan, att man ville anvisa mer byggande till Svärdfelts skjutbaneområde för att täcka saneringskostnaderna, att nätverket av offentlig service skulle uppdateras och att man för dagvattennätet utarbetade planer som bättre tog fasta på förhållandena och kraven. Ett kartutdrag ur uppdateringen av planstommen finns i kapitel 3.2.4.

Utifrån uppdateringen av planstommen för Nickby gård III har en detaljplan godkänts i östra delen, *Bybergsvägens egnahemstomter* (NG11) år 2018 och en mindre plan i områdets norra del, *Norrängen* (NG9) år 2020. Man har frångått användningen av siffror i namn på detaljplaneområden och i *detaljplanen för*





Vuoden 2009 versio Nikkilän kartano III -kaavarun-  
gon havainnepiirroksesta. Kaavarunko päivitettiin  
vuonna 2015 (kartta sivulla 63).

Versionen från år 2009 av illustrationsplanen i  
planstommen för Nickby gård III. Planstommen  
uppdaterades år 2015 (karta på sidan 63).



Kylävuorentien omakotitontit (NG11), vuonna 2018 ja pienialainen asemakaava alueen pohjoisosassa, Pohjanniitty (NG9), vuonna 2020. Numeroiden käytämisestä asemakaava-alueiden nimissä on luovuttu ja nyt laadittavana olevassa *Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavassa* suunnitellaan kaavarunkoalueen keskeiset asuinalueet asemanseltuun tukeutuen. Asemakaavatyössä hyödynnetään kaavarungon ideoita ja ratkaisuja, mutta ne eivät sido kaavasunnittelua.

### 3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on lähes kokonaisuudessaan (96 %) Sipoon kunnan omistuksessa. Junaradan omistaa Suomen valtio (2 %). Yksityistä maanomistusta (2 %) sijaitsee Bybergetin alueella ja toisaalta junaradan eteläpuolella.

### 3.1.6 Aluetta koskevat sopimukset

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

Suuri osa pelloista ovat kunnan vuokramaita eli kunta on vuokrannut alueen peltomaita viljelykäyttöön.

## 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:

*Nickby gårds centrum*, som nu utarbetas, planeras de centralaste bostadsområdena i planstommeområdet med stöd av stationsnejden. I detaljplanearbetet tar man fasta på idéerna och lösningarna i stomplanen, men de binder inte planeringen.

### 3.1.5 Markägoförhållanden

Planeringsområdet ägs nästan i sin helhet (96 %) av Sibbo kommun. Finska staten äger tågbanan (2 %). Privatägda marker (2 %) finns vid Byberget och söder om tågbanan.

### 3.1.6 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.

En stor del av åkrarna är kommunens arrendemark, dvs. kommunen har arrenderat ut åkermark för odlingsändamål.

## 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 styr-*

## **Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen**

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

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

*Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, 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 varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohden toimivuudelle.*

## **Terveellinen ja turvallinen elinympäristö**

*Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.*

*korna 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 koldioxidnsål och resurseffektiv samhällsutveckling, som i främsta hand stöder sig på den befintliga strukturen. I de stora stadsregionerna görs samhällsstrukturen mer sammanhängande.*

*Tillgängligheten i fråga om tjänster, arbetsplatser och fritidsområden för de olika befolkningsgrupperna främjas. Möjlighet att gå, cykla och använda kollektivtrafik samt utvecklandet av kommunikations-, färd- och transporttjänster främjas.*

*Betydande nya områden för boende-, arbetsplats- och tjänstefunktioner placeras så att de kan lätt nås med kollektivtrafik, till fots och med cykel.*

## **Ett effektivt trafiksystem**

*Det riksomfattande trafiksystemets funktionsduglighet 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 klimatförändringen. Nytt byggande placeras utanför områden med översvämningensrisk eller också säkerställs hanteringen av översvämningensriskerna på annat sätt.*

*Olägenheter för miljön och hälsan som orsakas av buller, vibrationer och dålig luftkvalitet förebyggs.*



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

*Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.*

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

*Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.*

*Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.*

*Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.*

### **3.2.2 Maakuntakaava**

Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuudessa suunnittelualue kuuluu Helsingin seudun vaihemaakuntakaavaan. Maakuntakaavassa asemakaavoitettava alue sijaitsee *taajamatoimintojen kehittämisyöhykkeellä ja pohjavesialueella*. Nikkilä on merkitty *keskustatoimintojen alueen keskukseksi*. Junarata on merkitty *yhdysradaksi* (Sköldvikin rata).

Korkein hallinto-oikeus on antanut 13.3.2023 päätöksensä Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuuteen kohdistuneista valituksista. Kaavakokonaisuuteen kuuluvat Helsingin seudun, Länsi-Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat ovat saaneet lainvoiman.

*Ett tillräckligt stort avstånd lämnas mellan verksamheter 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 naturtillgångar**

*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 grönområden består.*

### **3.2.2 Landskapsplan**

I planhelheten Nylandsplanen 2050 hör planeringsområdet till Helsingforsregionens etapplandskapsplan. Området som detaljplaneras ligger inom en *utvecklingszon för tätortsfunktioner* och ett *grundvattenområde*. Nickby har beteckningen som ett *centrum för centrumfunktioner*. Tågbanan är en *förbindelsebana* (Sköldviksbanan).

Högsta förvaltningsdomstolen fattade 13.3.2023 beslut om besvären som gällde helheten Nylandsplanen 2050. Helsingforsregionens, Västra Nylands och Östra Nylands etapplandskapsplaner, som hör till denna planhelhet, har vunnit laga kraft.

### **3.2.3 Generalplan för Sibbo 2025**

I Generalplan för Sibbo 2025 (lagkraftvunnen 23.12.2011) är planområdet ett *område för centrumfunktioner* (C), ett *område för tätortsfunktioner* (A)

### 3.2.3 Sipoon yleiskaava 2025

Sipoon yleiskaavassa 2025 (lainvoimaiseksi 23.12.2011) kaava-alue on *keskustatoimintojen aluetta* (C), *taajamatoimintojen aluetta* (A) sekä *pohjavesialuetta*. Alueella on tieyhteystarve lännestä itään sekä useita muinaismuistokohteita. Alueella kulkee yleiskaavassa yhdysrata.

### 3.2.4 Osayleiskaava ja kaavarunko

Alueella ei ole voimassa osayleiskaavaa.

Vuonna 2009 on laadittu *Nikkilän kartano III* -niminen kaavarunko radan pohjoispuolisille alueille. Kaavarungon suunnitelmia on tarkistettu vuonna 2015. Koko Nikkilää koskeva kaavarunko on hyväksytty huhtikuussa 2022. Siinä kaavarungossa Nikkilän kartanon alueen osalta asemakaava NG8:n kaavaehdotus on toiminut lähtökohtana. Alueen suunnittelun taustoista on kerrottu tarkemmin luvussa 3.1.4.

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 kaavasuunnittelua.

### 3.2.5 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa, lukuun ottamatta pientä kaistaletta junaradan eteläpuolisella alueella, jossa sijaitsevat vuosina 1984 ja 1987 tehdyt rakennuskaavamuutokset N17 sekä N21. Kyseisissä kaavoissa löytyvät suunnittelualueelta merkinnät VP (puisto), AO (erillispientalojen korttelialue), YU (urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue) ja YO (opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue). Lukkarintie on katualueita.

samt ett *grundvattenområde*. Planen har beteckningar för ett behov av en vägförbindelse västerifrån österut samt ett flertal fornminnesobjekt. I generalplanen anvisas också förbindelsebanan.

### 3.2.4 Delgeneralplan och planstomme

Ingen delgeneralplan är i kraft i området.

År 2009 utarbetades planstommen *Nickby gård III* för områdena på norra sidan av banan. Detaljerna i planstommen reviderades år 2015. En planstomme för hela Nickby godkändes i april 2022. I den planstommen har utgångspunkten för Nickby gård-området varit lösningarna i förslaget till detaljplan NG8. För bakgrunden till planeringen redogörs närmare i kapitel 3.1.4.

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 stomplanen, men de binder inte planeringen.

### 3.2.5 Detaljplan

Det finns ingen gällande detaljplan i planeringsområdet om man bortser från den smala remsan söder om tågbanan, där byggplaneändringarna N17 (1984) och N21 (1987) är i kraft. I nämnda planer har planeringsområdet beteckningarna VP (park), AO (kvartersområde för fristående småhus), YU (kvartersområde för idrottsbyggnader) och YO (kvartersområde för undervisningsbyggnader). Klockarvägen är ett gatuumråde.

### 3.2.6 Rakennusjärjestys

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

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

### 3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1 000 saatetaan ajan tasalle kaavan laatimisen yhteydessä.

### 3.2.8 Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

### 3.2.9 Suojelupäätökset

Nikkilän kartano on ollut ehdolla rakennuslain mukaiseksi suojelukohteeksi, mutta asia on siirretty ratkaistavaksi asemakaavoituksessa (Uudenmaan ympäristökeskus 17.10.1997/Dnro 0195L0998-27).

### 3.2.6 Byggnadsordning

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

Byggnadsordningen fastställdes 1.3.2019 till sina övriga delar förutom det i kapitel 4.2.1 nämnda andra stycket.

### 3.2.7 Baskarta

I samband med utarbetandet av planen uppdateras baskartan i skala 1:1 000.

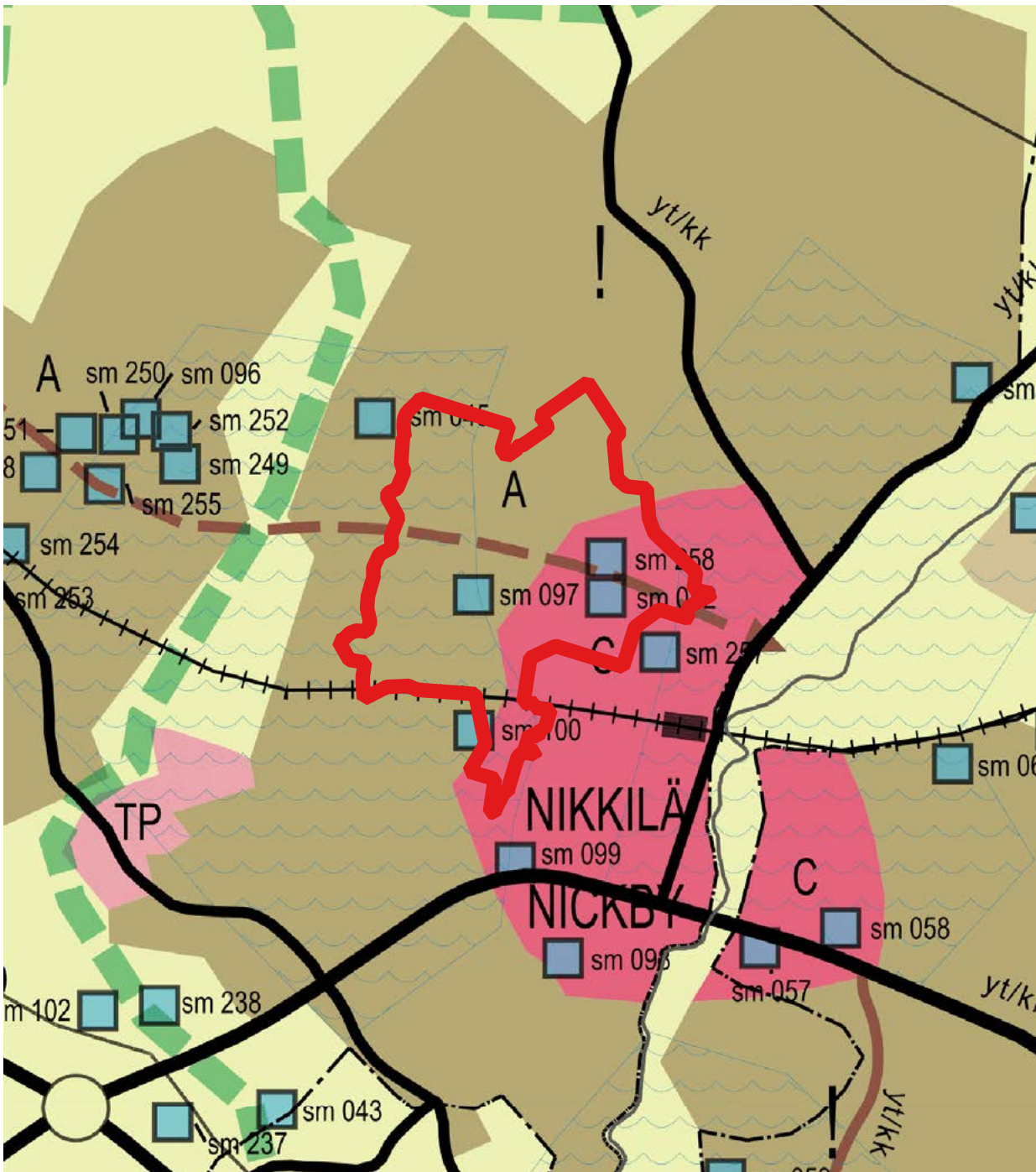
### 3.2.8 Byggförbud

Inget byggförbud är i kraft i området.

### 3.2.9 Skyddsbeslut

Nickby gård har föreslagits som ett skyddsobjekt enligt byggnadslagen, men ärendet har skjutits upp för avgörande i detaljplaneringen (Nylands miljöcentral 17.10.1997/Dnr 0195L0998-27).

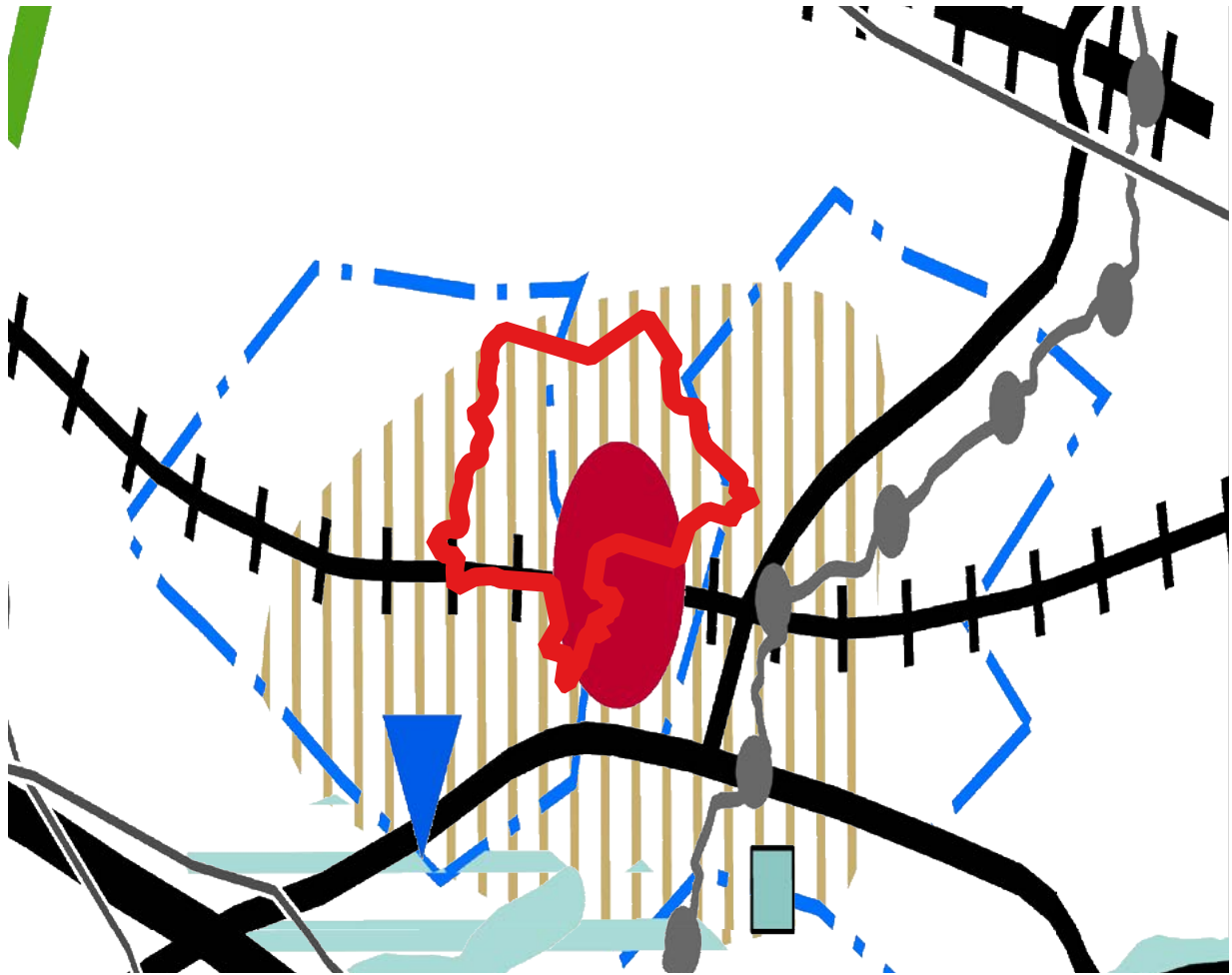




Ote Sipoon yleiskaavasta 2025 (kv 15.12.2008). Suunnittelualue osoitettu kartassa punaisella viivalla.

Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025 (kf 15.12.2008). Planeringsområdets gräns visas med röd linje.

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

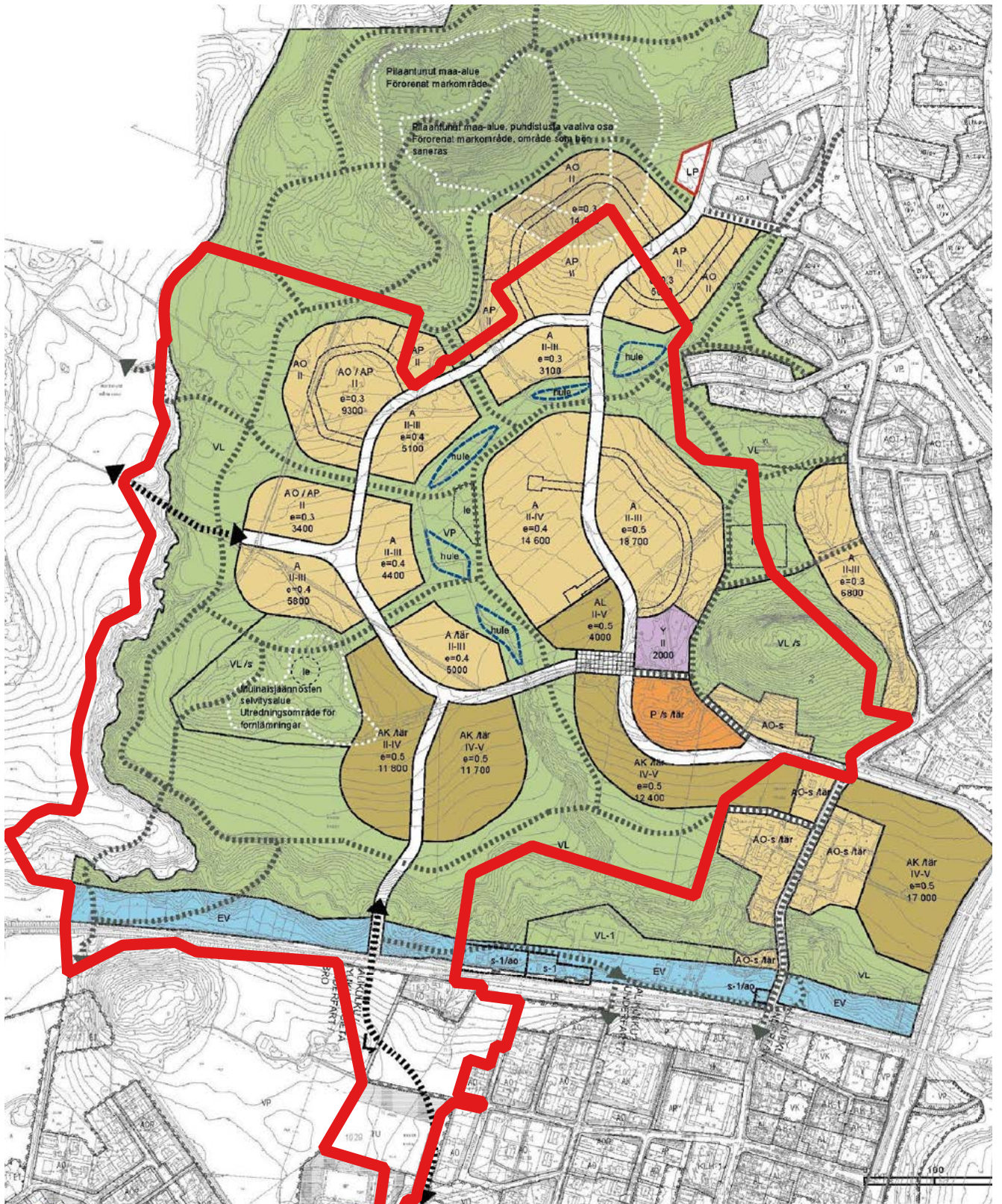


- |  |      |   |
|--|------|---|
| Keskustatoimintojen alue, keskus                                 | ●    | Område för centrumfunktioner, centrum                                 |
| Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke                             |      | Utvecklingszon för tätortsfunktioner                                  |
| Maakunnallisesti merkittävä tie                                  | —    | Väg av betydelse på landskapsnivå                                     |
| Pääradan ohjeellinen linjaus                                     | +++  | Riktgivande sträckning för huvudbana                                  |
| Yhdysrata  | ++++ | Förbindelsebana   |
| Liityntäpysäköintialue   | ▼    | Område för anslutningsparkering                                       |
| Viheryhteystarve   | ↔    | Behov av grönförbindelse  |
| Natura 2000 -alue  | ■    | Natura 2000-område  |
| Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue | ■    | Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården |
| Voimajohto   | —○—  | Kraftledning  |
| Maakaasun runkoputki   | —○—  | Naturgashuvudledning  |
| Pohjavesialue  | ---  | Grundvattenområde   |

Ote Uusimaakaavasta 2050, Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta. Suunnittelualue osoitettu kartalla punaisella viivalla.

Utdrag ur Nylandsplanen 2050, etapplandskapsplanen för Helsingforsregionen. Planeringsområdets gräns visas med röd linje.

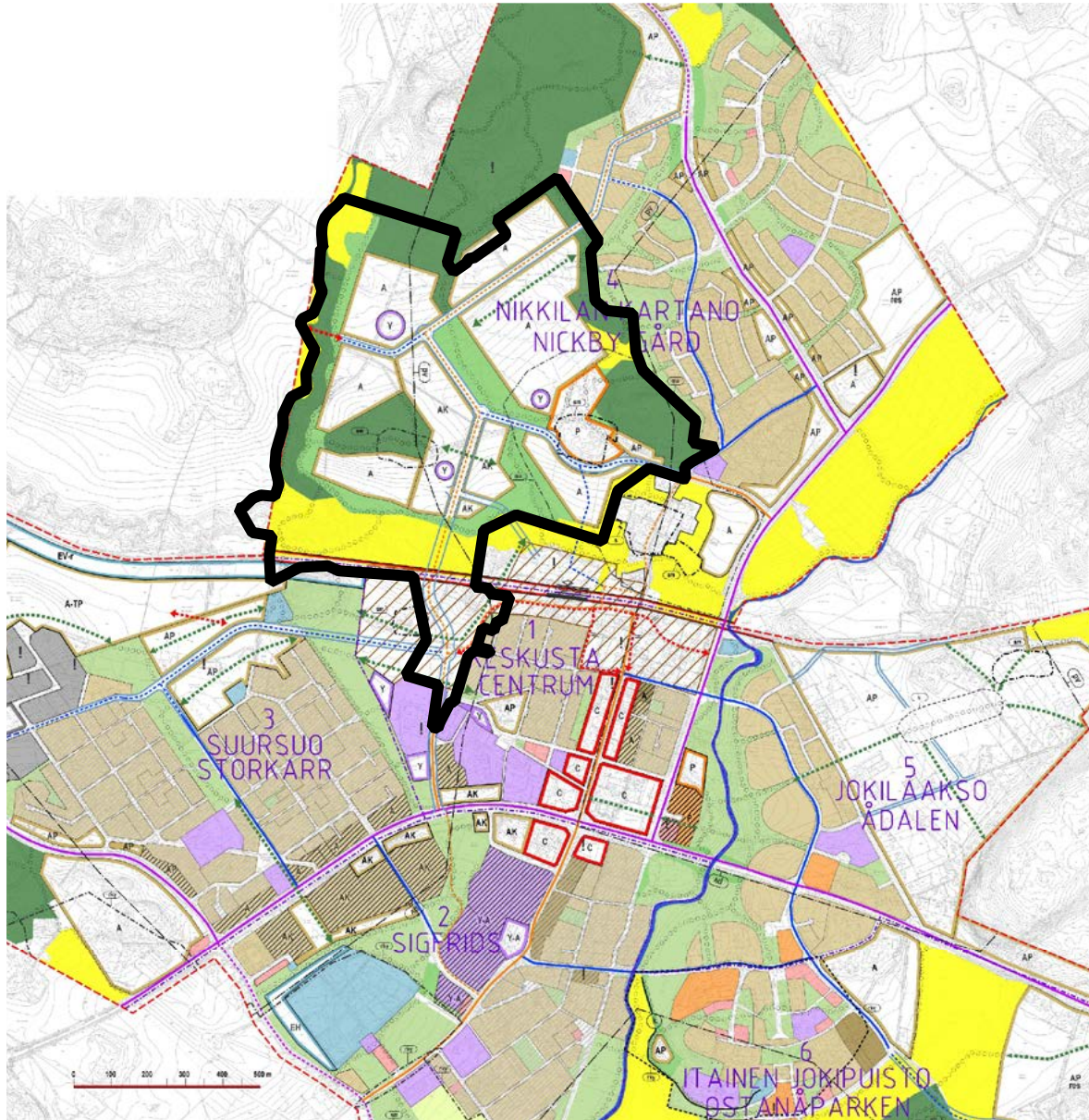




Ote Nikkilän kartano III -kaavarungosta (2015).  
Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella  
viivalla.

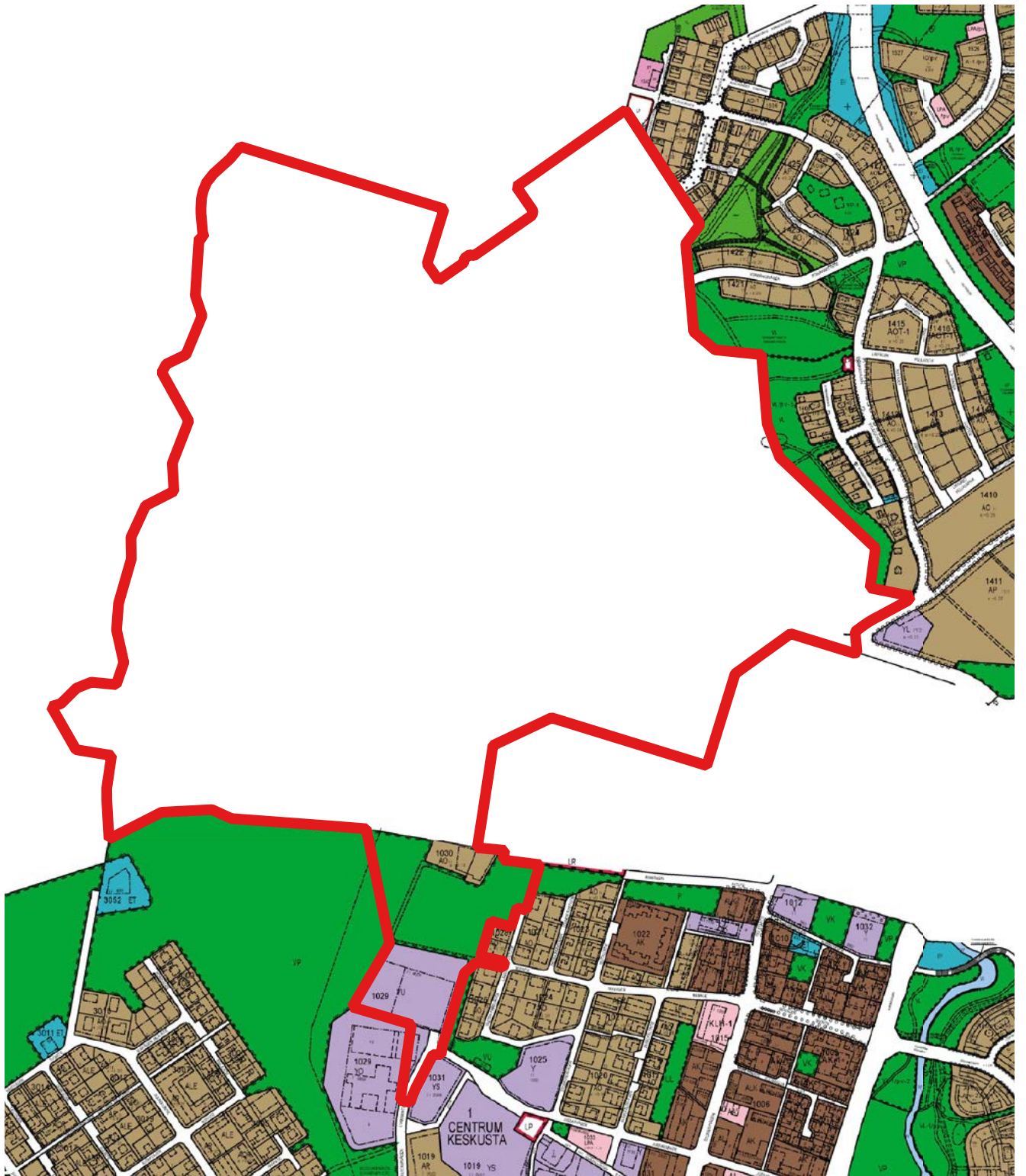
Utdrag ur planstommen för Nickby gård III (2015).  
Planeringsområdet visas med röd linje på kartan.





Ote Nikkilän kaavarungosta (hyväksytty huhtikuussa 2022). Suunnittelualue osoitettu kartassa mustalla viivalla.

Utdrag ur planstomme för Nickby (godkänd i april 2022) Planeringsområdets gräns visas med svart linje.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Valkoiselle alueelle ei ole laadittu asemakaavaa. Suunnittelualue osoitettu kartalla punaisella viivalla.

Utdrag ur detaljplanesammanställningen. Det vita området är inte detaljplanerat. Planeringsområdets gräns visas med röd linje.



# 4 Asemakaavasunnittelun vaiheet

## Olika skeden i planeringen av detaljplanen



### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Nikkilän kartanon alue on jo 1980-luvulta asti ollut Nikkilän taajamakeskuksen pääasiallinen laajenemissuunta. Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava (NG8) on Sipoon keskeisimpiä kehittämishankkeita lähivuosina, ja se on käynnistetty kunnan kaavoitusohjelman 2019–2023 perusteella. Alueen monipuolinen asunto- ja palvelurakentaminen vastaa merkittävästi Sipoon kasvustrategiassa (kunnanvaltuusto 29.1.2018, 25.4.2022) määriteltyyn kunnan väestökasvutavoitteeseen. Nikkilä on yksi Sipoon kolmesta kasvukeskuksesta. Tällä asemakaavalla pyritään osaltaan vaikuttamaan väestönkasvuun, palvelutarjontaan ja asuntorakentamiseen siten, että myös strategisesti tärkeä tavoite, Nikkilän ja Keravan välinen

### 4.1 Behovet av detaljplanering

Nickby gård har sedan 1980-talet varit den främsta utvidgningsriktningen för Nickby tätortscentrum. Detaljplanen för Nickby gårds centrum (NG8) är ett av de viktigaste utvecklingsprojekten i Sibbo under de närmaste åren. Planarbetet har startats med utgångspunkt i kommunens planläggningsprogram för åren 2019–2023. Ett mångsidigt byggande av bostäder och service bidrar starkt till uppnåendet av målet för befolkningstillväxten i kommunens tillväxtstrategi (kommunfullmäktige 29.1.2018, 25.4.2022). Nickby är ett av tre tillväxtcentrum i Sibbo. Denna detaljplan syftar till att påverka befolkningsökningen, serviceutbudet och bostadsbyggandet så att även det strategiskt viktiga målet att inleda person-

henkilöjunaaliikenne, toteutuisi. Lisäksi asemakaava toteuttaa osaltaan Nikkilän muodostumista pikkukaupunkimaiseksi keskukseksi ja tavoittelee Nikkilän taajamakeskuksen laajentumista radan pohjoispuolelle, Nikkilän kehityskuvan mukaisesti (maankäyttö- jaosto 11.5.2016). Alueen asemakaavoituksella monipuolistetaan kunnan asumistarjontaa.

## 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavatyötä on ruvettu valmistelemaan kunnan kaavoitusohjelman 2019–2023 (kh 9.4.2019) perusteella, ja se kuulutettiin vireille 30.4.2020. Kaavatyö on ollut vaihtelevalla laajuudella mainittuna kunnan kaavoitusohjelmissa jo vuodesta 2009 alkaen. Asemakaavan pohjaksi laaditut kaavarungot on hyväksytty 2009 ja 2015.

## 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.3.1 Osalliset

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

tågtrafik mellan Nickby och Kervo blir verklighet. Vidare bidrar detaljplanen till utvecklingen av Nickby som ett småstadsliknande centrum och en utvidgning av tätortscentrumet till norra sidan av banan i enlighet med utvecklingsbilden för Nickby (marknavigningssektionen 11.5.2016). Detaljplaneringen av området gör utbudet av bostäder i kommunen mångsidigare.

## 4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

Detaljplanearbetet började beredas utifrån kommunens planläggningsprogram 2019–2023 (ks 9.4.2019) och kungjordes anhängigt 30.4.2020. Planarbetet har i varierande omfattning ingått i kommunens planläggningsprogram ända sedan år 2009. De planstommar som utarbetats för detaljplanen godkändes 2009 och 2015.

## 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 Vireilletulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 30.4.2020. Kaavan vireilletulosta informoitiin kunnan internet-sivuilla, paikallislehdissä (Sipoon Sanomat, Östnyland) ja kunnan virallisella ilmoitustaululla Sipooinfo Nikkilässä.

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan suunnittelun alkuvaiheessa on hyödynnetty aiemmin asukkailta kerätyt palautteet. Laaja asukaskysely kaava-alueen käytöstä ja rakentumisesta on toteutettu *Kartano III* -kaavarunkotyön pohjaksi loppuvuodesta 2008 ja palautetta on saatu myös kaavarungon päivityksestä vuonna 2014. Lisäksi on hyödynnetty *Kysymys Nikkilästä* -kysely (2013) ja *Muistojen Nikkilä* -kysely (2016).

Vuoden 2008 asukaskyselyssä nousi esiin huoli alueen virkistysreittien, metsien ja purojen säilymisestä. Rakentamisen toivottiin olevan pienipiirteistä ja hyödyntävän alueen perinteistä maisemaa. Kunnan varikko alueen eteläosassa koettiin maisemassa haitallisena. Asuinrakentamisen sijoittamiselle parhaimmiksi paikoiksi miellettiin alueen eteläosa, erityisesti alueen kaakkoiskulma, joka nähtiin myös palveluiden parhaana sijoituspaikkana. Alueen eteläosa koettiin parhaaksi työpaikkojen sijoittumista ajatellen. Virkistykseen kannalta ylivoimaisesti tärkeimpinä nähtiin alueet suunnittelun pohjoisosassa.

#### Aloituvaihe

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin julkisesti nähtäville 30.4.2020 kolmenkymmenen vuorokauden ajaksi asiakaspalvelu Sipooinfo Nikkilään (Pohjoinen Koulutie 2). Osallistumis- ja arviointi-

### 4.3.2 Anhängiggörande

Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 30.4.2020. Att planen gjorts anhängig meddelades på kommunens webbplats, i lokaltidningarna (Sipoon Sanomat, Östnyland) och på kommunens officiella anslagstavla Sibboinfo i Nickby.

### 4.3.3 Deltagande och växelverkan

I början av planeringsprocessen har man dragit fördel av respons som samlats in tidigare bland invånarna. En omfattande invånarenkät om användningen och byggandet av planområdet genomfördes som underlag för planstommearbetet *Nickby gård III* i slutet av 2008. Respons togs också emot om uppdateringen av planstommen år 2014. Dessutom har man utnyttjat svaren i enkäterna *Frågan om Nickby* (2013) och *Minnenas Nickby* (2016).

I invånarenkäten år 2008 uttrycktes oro för hur rekreationslederna, skogarna och bäckarna ska kunna bevaras. De som svarade framförde önskemål om att byggandet ska vara småskaligt och relatera till det traditionella landskapet i området. Kommunens depå i den södra delen av området upplevdes som ett störande element i landskapet. Som bästa lägen för bostadsbyggande betraktades områdets södra del, särskilt det sydöstra hörnet, vilket även ansågs vara det bästa läget för service. Områdets södra del ansågs lämpa sig bäst för arbetsplatser. När det gäller rekreation betraktades områdena i norr som de överlägset viktigaste områdena.

#### Startskedet

Programmet för deltagande och bedömning lades 30.4.2020 fram offentligt för 30 dagar vid kommunens kundtjänst Sibboinfo i Nickby (Norra Skolvägen 2). Programmet för deltagande och bedömning kan



suunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan osoitteessa [www.sipoo.fi/ng8](http://www.sipoo.fi/ng8). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyon aikana tarpeen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 47 mielipidettä sen nähtävilläolon aikana. Palautteissa korostui huoli alueen virkistyskäytön jatkuvuudesta ja virkistysarvot nousivat esille noin 80 % palautteista. Palautteissa nousi esille myös alueen luontoarvot, oltiin huolissaan kasvavasta liikenteestä, kyseenalais-tettiin asukasmäärätavoitetta ja kyseltiin kaavatyon selvitystarpeista. Monessa palautteessa tehtiin ennakkooletuksia täysin kerrostalovaltaisesta alueesta, vaikka alueen rakennuskantaa ei ollut vielä tarkemmin suunniteltu.

Syksyllä 2020 järjestettiin kaksi voimavara-työpajaa, jossa oli edustettuna kunnan eri sektorit. Työpajoja järjestettiin myös maankäyttöjaoston, kunnanhallituksen ja elinkeinojaston jäsenille. Voimavaratyöpajojen perusteella muotoiltiin strategiset tavoitteet, joista on kerrottu tarkemmin luvussa 4.4.3 kohdassa "muut tavoitteet".

## Kaavan valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto käsiteltiin maankäyttöjaostossa 9.12.2020 ja kunnanhallituksessa 14.12.2020 ja valmisteluaineisto päätettiin asettaa nähtäville.

Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavan luonnos (NG8) ja Nikkilän kaavarunkoehdotus (KR3) olivat julkisesti nähtävillä 15.1.–15.2.2021. Vuorovaikutuskanavat olivat yhteiset näille kahdelle kaavalle, koska ne käsittelevät osittain samaa aluetta: Nikkilän kaavarungossa on osaltaan huomioitu Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavan vaikutukset koko taajaman tasolla, ja toisaalta asemakaavassa on huomioitu sen alueellinen rooli taajamarakenteessa kaavarunkosel-

också läsas på kommunens webbplats [www.sibbo.fi/ng8](http://www.sibbo.fi/ng8) under hela planprocessen. Programmet för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planarbetets gång.

Om programmet för deltagande och bedömning inlämnades 47 åsikter under framläggningstiden. I responsen framhävdes oron för kontinuiteten i rekreatjonsbruket: rekreatjonsvärdena togs upp i ca 80 % av åsikterna. Områdets naturvärden nämndes också, man var bekymrad över den ökande trafiken, man ifrågasatte målet om antalet invånare och frågade om behoven av utredningar i anslutning till planarbetet. I ett flertal åsikter hade man antagit att området kommer att bebyggas helt och hållet med flervåningshus, även om byggnadsbeståndet inte ännu hade planerats mer ingående.

Hösten 2020 ordnades två resursworkshopar där deltagarna företrädde olika sektorer i kommunen. Workshopar hölls också för markanvändningssektionens, kommunstyrelsens och näringssektionens medlemmar. Utifrån workshoparna utformades de strategiska målen, för vilka redogörs närmare i kapitel 4.4.3, Övriga mål.

## Beredningsskedet

Beredningsmaterialet behandlades av markanvändningssektionen 9.12.2020 och av kommunstyrelsen 14.12.2020, och beslut fattades om att lägga fram det offentligt.

Utkastet till detaljplan för Nickby gårds centrum (NG8) och förslaget till planstomme för Nickby (KR3) var offentligt framlagda 15.1.–15.2.2021. Kanalerna för växelverkan var gemensamma för båda planerna eftersom de delvis behandlade samma område: I planstommen för Nickby beaktades konsekvenserna av detaljplanen för hela tätorten, och i detaljplanen beaktades dess lokala roll i tätortsstrukturen utifrån

vitysten perusteella.

Nähtävilläolon aikana molemmista kaavahankkeista kerättiin kuntalaisilta palautetta kolmella eri menetelmällä. Suunnitelmia oli mahdollista kommentoida Maptionnaire-karttatyökalulla toteutetulla karttakyselyllä sekä verkkokeskustelussa, joka toteutettiin Ota kantaa -palvelussa. Lisäksi oli mahdollisuus toimittaa virallinen mielipide kunnan kirjaamoon. Kaava-aineistot esitettiin myös webinaarissa 3.2.2021.

Karttakysely toteutettiin Maptionnaire-kyselytyökalun avulla. Kyselyyn vastasi yhteensä 88 vastaajaa. Vastaajat paikansivat kartalle yhteensä 371 merkin, joista 160 liittyi Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavaan ja loput 211 Nikkilän kaavarunkoon.

Ota kantaa -palvelussa keskusteluun osallistui 33 eri nimimerkkiä, jotka esittivät kysymyksiä sekä mielipiteitä ja niitä perustelevia argumentteja. Kaavoittaja vastasi aktiivisesti keskustelussa esiin nousseisiin kysymyksiin ja kommentteihin. Keskusteluun kertyi yhteensä 102 kommenttia, joista 28 oli kaavoittajan vastauksia. Varsinaisista keskustelukommenteista suurin osa otti kantaa suunnitelmiin kommentoivaan tapaan tai argumentoiden näkökulmiaan. Osa viesteistä oli pikemminkin kysyviä kuin kommentoivia.

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset toimitettiin tavalliseen tapaan kunnan kirjaamoon. Näitä saapui yhteensä 63, joista 14 liittyi Nikkilän kaavarunkoehdotukseen, 37 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavaan ja 12 käsiteltiin molempia kaavoja.

Keskustelukommentit sekä kirjalliset mielipiteet ja muistutukset analysoitiin laadullisen sisällön analyysin menetelmin ja koottiin karttapalautteen analyysin kanssa yhteenvetoraporttiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Raportti julkaistiin kaavan nettisivulla 10.6.2021 ja samalla julkaistiin kaavoittajan vastauk-

utredningarna i anslutning till planstommen.

Under framläggningstiden samlades respons om båda planprojekten av kommuninvånarna med tre olika metoder. Det var möjligt att kommentera planerna med en kartenkät som genomfördes med verktyget Maptionnaire och i en nätdiskussion i tjänsten Dinåstikt.fi. Dessutom kunde officiella åsikter inlämnas till kommunens registratur. Planmaterialet presenterades också vid ett webinarium 3.2.2021.

Kartenkäten genomfördes med verktyget Maptionnaire. Enkäten besvarades av sammanlagt 88 personer. De som svarade markerade sammanlagt 371 platser på kartan, av vilka 160 gällde detaljplanen för Nickby gårds centrum och de återstående 211 planstommen för Nickby.

I diskussionen i tjänsten Dinåstikt.fi deltog 33 olika signaturer som ställde frågor och gav motiverade synpunkter. Planläggaren svarade aktivt på frågorna och kommentarerna i diskussionen. Antalet kommentarer i diskussionen blev sammanlagt 102, varav 28 var svar från planläggaren. Största delen av de egentliga kommentarerna handlade om ställningstaganden till planerna eller argument för olika synvinklar. En del inlägg var snarare frågeställningar än kommentarer.

Skriftliga åsikter och anmärkningar inlämnades på vanligt vis till kommunens registratur. Sammanlagt 63 stycken inlämnades, av vilka 14 gällde förslaget till planstomme för Nickby, 37 detaljplanen för Nickby gårds centrum och 12 båda planerna.

Kommentarerna i diskussionerna och de skriftliga åsikterna och anmärkningarna analyserades enligt metoder inom kvalitativ innehållsanalys och samlades tillsammans med analysen av kartresponserna till en rapport som finns som bilaga till planbeskrivning-

set palautteessa esitettyihin yleisimpiin kysymyksiin. Pidempi vastineraportti julkaistiin kaavaehdotuksen yhteydessä ja on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaluonnoksesta jätettiin 17 lausuntoa. Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Palautteen perusteella kaavaehdotukseen tehdyt muutokset on selostettu luvussa 4.5.2.

Sipoon kunnalle on 24.7.2020 saapunut kuntalaisaloite, joka koskee Nikkilän kartanon keskus -asema-kaavaa (NG8). Aloitteen on allekirjoittanut 290 henkilöä, joista 260 ovat kunnan asukkaita. Aloitteentekijät ovat huolissaan Nikkilän alueen rajusta asukasluvun kasvusta, jonka kaavatyo mahdollistaa. Aloitteessa ollaan huolestuneita, että kaavasuunnitelma tuhoaisi Nikkilän isoimman maalaismaisen virkistysalueen, vieden alueelta pois luonnonrauhan, sekä ihmismäärän kasvun mukanaan tuomista lieveilmiöitä. Kuntalaisaloitteessa vaaditaan, että kunnanvaltuusto ottaa tämän hankkeen käsiteltäväksi ja NG8-kaavamuutos perutaan.

Kunnanhallituksen 27.1.2021 hyväksymässä vastineessa todetaan mm. että Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava (NG8) on Sipoon strategian toteuttamisen kannalta keskeisin kaavahanke. Suunnittelun eri vaiheissa arvioidaan hankkeen vaikutukset erilaisten selvitysten avulla ja hankkeesta jätettyjen kommenttien perusteella. Kunnanvaltuusto päättää merkittävien kaavojen, kuten NG8-kaavan, hyväksymisestä. Siksi on tarkoituksenmukaista, että valtuusto ottaa kantaa kaavan hyväksyttävyyteen vasta siinä vaiheessa, kun kaavan kaikki vaikutukset ovat selvillä ja kunnan asukkaat ovat ilmaisseet mielipiteensä kaavasta kaikissa suunnittelun vaiheissa. NG8-kaavaprosessia ei siten keskeytetä.

en. Rapporten och planläggarens svar på de vanligaste frågorna i responsen publicerades på planens webbsida 10.6.2021. En längre bemötanderapport publicerades i anslutning till planförslaget och finns som bilaga till planbeskrivningen.

Om planutkastet inlämnades 17 utlåtanden. Utlåtandena i kortversioner och bemötandena till dem finns som bilaga till beskrivningen.

De ändringar som gjorts i planförslaget utifrån responsen beskrivs i kapitel 4.5.2.

Ett invånarinitiativ som gällde detaljplanen för Nickby gårds centrum (NG8) lämnades in till Sibbo kommun 24.7.2020. Initiativet hade undertecknats av 290 personer, av vilka 260 bor i kommunen. Undertecknarna är bekymrade över den kraftiga ökningen i invånarantalet som blir möjlig i och med planarbetet. Man befärar att planen förstör det största rekreationsområdet i landsbygdsmiljö, att lugnet i naturen går förlorat och att ökningen i folkmängden medför negativa bieffekter. I invånarinitiativet yrkar man på att kommunfullmäktige ska ta upp projektet till behandling och dra tillbaka NG8-planändringen.

I ett av kommunstyrelsen godkänt bemötande, daterat 27.1.2021, konstateras bl.a. att detaljplanen för Nickby gårds centrum (NG8) är det viktigaste planprojektet för verkställandet av Sibbo kommuns strategi. Projektets konsekvenser bedöms i de olika skedena av planeringen med hjälp av utredningar och kommentarer som lämnas in om projektet. Kommunfullmäktige fattar beslut om godkännande av betydande planer, såsom NG8. Därför är det ändamålsenligt att fullmäktige tar ställning till huruvida planen kan godkännas först i det skede när alla konsekvenser har bedömts och kommunens invånare har uttalat sina åsikter om planen i alla skeden av planeringen. NG8-processen ska således inte avbrytas.



## Kaavan ehdotusvaihe

Kaavaehdotus käsiteltiin maankäyttöjaostossa 20.1.2022 ja 16.3.2022, sekä kunnanhallituksessa 11.4.2022. Kunnanhallitus päätti palauttaa kaava valmisteluun seuraavin perustein:

1. Tavoitteellinen asukasmäärä on 2 650.
2. Kerrostalojen määrä vähennetään voimakkaasti niin että ehdotuksen 900 asukkaasta tiputaan 600:aan. Eli pientaloissa asuu 2 050 asukasta.
3. Kaavassa pitää olla muutama kerrostalo, jotta saadaan liiketiloja ja palveluita alueelle.
4. Muutetaan osa miniomakotitaloista omakotitaloiksi.
5. Lisätään omakotitalojen määrää kerrostalojen tilalle.

Kunnanhallituksen päätöksen perusteella on laadittu uusi kaavaehdotus.

Päivitetty kaavaehdotus käsiteltiin maankäyttöjaostossa 31.8.2022 ja kunnanhallituksessa 12.9.2022 ja kaavaehdotus päätettiin asettaa nähtäville.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 29.9.–31.10.2022. Nähtävilläolon aikana järjestettiin kaksi asukastilaisuutta Juhlatalossa 11.10. ja 17.10.2022, joihin saapui yhteensä 66 asukasta tutustumaan kaavaan. 24.10.2022 järjestetylle kaavakävelyille ilmoittautui 24 kuntalaista. Kaavan nettikeskusteluun Otakan-taa-sivustolla osallistui 7 nimimerkkiä. Kaavan nähtävilläolon aikana suunnitelmat olivat esillä paikan päällä kaava-alueella maastonäyttelyn muodossa. Kunnan kirjaamoon saapui nähtävilläolon päättymiseen mennessä 119 muistutusta, joilla oli yhteensä 138 allekirjoittajaa. Lausuntoja saapui 17 kappaletta. 15.11.2022 järjestettiin vielä kaavakävely kunnan päättäjille.

Muistutusten ja lausuntojen yhteenveto ja vastineet

## Förslagsskedet

Planförslaget behandlades i markanvändningssektionen 20.1.2022 och 16.3.2022, samt i kommunstyrelsen 11.4.2022. Kommunstyrelsen beslöt återremittera planen med följande ändringar:

1. Befolkningsmålet för området är 2 650 invånare.
2. Antalet höghus skärs ner drastiskt så att antalet invånare minskar från det föreslagna 900 till 600. Med andra ord blir antalet invånare i småhusen 2 050.
3. Planen bör innehålla några höghus för att tillhandahålla kommersiella lokaler och tjänster i området.
4. En del av miniegna hemshusen ändras till egna hemshus.
5. Antalet egna hemshus ökas på ställen där det nu planeras höghus.

På basen av kommunstyrelsens beslut har ett nytt planförslag utarbetats.

Det uppdaterade planförslaget behandlades i markanvändningssektionen 31.8.2022 och i kommunstyrelsen 12.9.2022, och beslut fattades om att lägga fram det offentligt.

Planförslaget var till påseende 29.9.–31.10.2022. Under påseendet ordnades två invånartillfällen i Festsalen 11.10 och 17.10.2022 och där bekantade sig sammanlagt 66 invånare med planen. 24.10.2022 arrangerades en planpromenad till vilken 24 kommuninvånare anmälde sig. I planens nätdiskussion i tjänsten Dinåsiktfi deltog sju pseudonymer. Under detaljplanens påseende har planerna också presenterats på plats på planområdet i form av en terrängutställning. Då påseendet tog slut hade 119 anmärkningar med sammanlagt 138 underskrifter inkommit till kommunens registratur. 17 stycken utlåtanden inkom. 15.11.2022 ordnades ännu en planpromenad



Yksi maastonäyttelyn yhdeksästä pisteestä.

En av terrängutställningens totalt nio platser.

ovat selostuksen liitteenä. Palautteen perusteella kaavaehdotukseen on tehty vähäisiä korjauksia, jotka eivät muuttaneet kaavan kokonaisratkaisua. Lisäksi selostusta ja liitteitä on täydennetty. Korjaukset eivät edellyttäneet kaavan asettamista uudelleen nähtäville. Muutokset on tarkemmin selostettu luvussa 4.5.3.

Sipoon kunnalle on 4.10.2021 saapunut kuntalaisaloite, jossa esitetään toimenpiteitä, joilla varmistetaan, että Nikkilä kehittyy ja kasvaa kestäväällä tavalla luonto- ja kulttuuriarvot säilyttäen ja sopusoinnussa nykyisten asukkaiden ja maanomistajien intressien kanssa. Aloitteen on allekirjoittanut 1 522 henkilöä, joista 1 123 oli ilmoittanut olevansa sipoolaisia. Luvut ei ole virallisesti vahvistettu.

Allekirjoittaneet haluavat, että Nikkilä kehittyy ja kasvaa kestäväällä tavalla. Kasvun tulee olla kaikkien edun mukaista. Se toteutuu, kun kasvu on tasapainoista ja

för kommunens beslutsfattare.

Ett sammandrag av anmärkningarna och utlåtandena samt bemötanden av dem finns som bilaga till beskrivningen. På basen av responsen har mindre korrigeringar gjorts i planförslaget som inte ändrade på planens helhetslösning. Dessutom har beskrivningen och bilagorna kompletterats. Korrigeringarna förutsatte inte att planen läggs fram på nytt. I kapitel 4.5.3 redogörs närmare för ändringarna.

Ett invånarinitiativ där åtgärder presenteras för att säkerställa att Nickby utvecklas och växer på ett hållbart sätt som bevarar existerande natur- och kulturvärden i samklang med befintliga invånares och markägares intressen lämnades in till Sibbo kommun 4.10.2021. Initiativet hade undertecknats av 1 522 personer, av vilka 1 123 meddelade att de bor i kommunen. Siffrorna har inte officiellt bekräftats.

huomioi alueen historian ja identiteetin. Olemassa olevat luonto- ja kulttuuriarvot tulee säilyttää. Kasvun täytyy tapahtua sopusoinnussa nykyisten asukkaiden ja maanomistajien intressien kanssa – nyt ja tulevaisuudessa. Aloitteessa esitetään neljä kohtaa, joista yksi on, että Nikkilän kartanon keskustan (NG8) suunnittelu keskeytetään. Aloite on käsitelty maankäyttöjaostossa 24.5. ja 18.10.2022 ja käsittely on edelleen kesken.

#### **4.3.4 Viranomaisyhteistyö**

MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on järjestetty 31.1.2020 ja ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 15.12.2022.

### **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 halti-

De undertecknade vill att Nickby utvecklas och växer på ett hållbart sätt. Tillväxten bör gynna alla. Det sker via en balanserad tillväxt som beaktar ortens historia och identitet. Existerande natur- och kulturvärden bevaras. Tillväxten bör ske i samklang med befintliga invånarens och markägarens intressen – idag och på sikt. I initiativet presenteras fyra punkter, varav en är att planeringen av Nickby gårds centrum (NG8) avbryts. Initiativet har behandlats i markanvändningssektionen 24.5 och 18.10.2022 och behandlingen är ännu på hälft.

#### **4.3.4 Myndighetssamarbete**

Myndigheternas samråd i startskedet enligt MBL 66 § och MBF 26 § hölls 31.1.2020 och samrådet i förslagsskedet hölls 15.12.2022.

### **4.4 Mål för detaljplanen**

#### **4.4.1 Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen**

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

Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Genom detaljplanen får inte heller markägaren eller nå-



jalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

#### 4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

##### Kunnan asettamat tavoitteet

Kaavaprosessin alussa voimassa olleessa Sipoon kunnan strategiassa 2018–2021 (valtuusto 29.1.2018) tähdättiin siihen, että Sipoo kasvaa noin 600–800 uudella asukkaalla vuosittain. Seuraavassa Sipoon kunnan strategiassa 2022–2025 (valtuusto 25.4.2022) kasvutavoitteeksi on asetettu 500 uutta asukasta vuodessa ja kaavoitukselliseksi tavoitteeksi 800 asukasta kaavavarannon kasvattamiseksi. Asuntorakentamisesta puolet toteutetaan pientaloissa. Kasvu lisää kaupallisia palveluita, kehittää julkista liikennettä ja Sipoon seudullista merkitystä. Strategiassa painotetaan lähivuosina kuntakeskusten, Nikkilän ja Söderkullan, kehittäminen ja sekä Nikkilä–Talma-kasvuvyöhykkeen kehitystä. Helsinki–Kerava–Nikkilä–Jumayhteys on strategian prioriteetti, jota tulee edistää.

Nikkilän kehityskuvassa (maankäyttöjaosto 11.5.2016) visioidaan, *”että vuonna 2030 Nikkilä on pikkukaupunki keskellä maaseutua. Nikkilä on käveltävä, ihmisen kokoinen kaupunki: sen kulmasta kulmaan pääsee jalan, ja ulkoilureitit poikkeavat viihtyisiä virkistysalueita, kauppoja, mansardikattoisia puutaloja ja 5000 vuotta vanhaa viljelymaisemaa. Kaupungin mittakaava on herttainen ja sen kylähistoria tuntuu yhä kaupungissa kulkiessa. Iso Kylätie nivoo keskustan yhteen kävelyraitilla, jota reunustavien erikoisliikkeiden näyteikkunat ovat kurkotelleet katutilaan jo 1900-luvun vaihteesta lähtien. Kaupungin rajalta alkaa perinteinen, elävä maaseutu.”*

gon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskälige begränsningar eller orsakas sådana oskälige olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

#### 4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet

##### Mål som ställts av kommunen

I Sibbo kommuns strategi 2018–2021 (fullmäktige 29.1.2018), som var i kraft i början av planprocessen, var siktet inställt på att Sibbo ska växa med ca 600–800 nya invånare varje år. I följande Sibbo kommuns strategi 2022–2025 (fullmäktige 25.4.2022) har målet för befolkningstillväxten satts till 500 invånare/år och målet för planläggningen har satts till 800 invånare/år i syftet att öka planreserven. Hälften av bostadsbyggandet består av småhus. Tillväxten stöder den kommersiella servicen, förbättrar kollektivtrafiken och stärker kommunens roll i regionen. Enligt strategin ska kommuncentrumen Nickby och Söderkulla utvecklas, samt tillväxtzonen Nickby–Tallmo. Tågförbindelsen Helsingfors–Kervo–Nickby är en strategisk prioritet som bör främjas.

Enligt utvecklingsbilden för Nickby (markanvändningssektionen 11.5.2016) är Nickby *”småstad mitt på landsbygden år 2030. Nickby är en promenadstad med mänskliga mått: man kan promenera från hörn till hörn och friluftslederna passerar trivsamma rekreativsområden, affärer, trähus med mansardtak och ett 5000 år gammalt odlingslandskap. Staden har en gullig skala där byns historia fortfarande kan kännas då man promenerar på stan. Centrum sammanbinds av Stora Byvägens promenadgata där specialaffärers skyltfönster har angränsat till gatan ända sedan början av 1900-talet. Vid stadens gräns börjar den traditionella, levande landsbygden.”*

I utvecklingsbilden skapades beredskap för att anta-

Kehityskuvassa varauduttiin Nikkilän väestömäärän kasvamiseen 10 000 asukkaaseen jopa vuoteen 2025 mennessä. Kasvava väestömäärä tuo hyvin suunniteltuna mukanaan paljon hyvää. Huolellisesti, viihtyisäksi suunnitellun ympäristön kanssa syntyy hyvää kaupunkikuvaa ja -rakennetta. Tiiviys ei ole itseisarvo, mutta sitä tarvitaan tavoitteiden, kuten hyvien julkisten ja kaupallisten palveluiden saavuttamiseksi. Tulevaisuuden Nikkilässä kylämäisyys toistuu elinpiirien ja toimintojen sekoittumisella eläväisessä keskustassa. Kaupalliset palvelut ovat paremmat, kun ostovoimaa on enemmän ja kauppa kannattaa. Sama pätee julkiseen liikenteeseen. Huolellisesti suunniteltu, vanhaa säilyttävä kaupunkikuva luo imagoa ja identiteettiä, ja imago taas on kasvua mahdollistavaa vetovoimaa. Suurimpia muutoksia Nikkilän maankäytössä ovat keskustan uudet rakennushankkeet, Jokilaakson rakentaminen, uusi Nikkilän kartanon alue sekä näiden hankkeiden toteutumisen myötä junaliikenteen käynnistyminen.

Nikkilän kehityskuvan visioiden konkreettisena suunnitelmana toimii Nikkilän kaavarunko, joka on hyväksytty huhtikuussa 2022.

Sipoon kunnan kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelma on valmistunut vuonna 2016. Ohjelman tavoitteena on, että kävelyn kulkumuoto-osuus lisääntyy 25 prosenttiin ja pyöräilyn kulkumuoto-osuus 15 prosenttiin vuoteen 2025 mennessä (vuonna 2012 osuudet olivat 17 % ja 8 %). Ohjelmassa on 12 toimenpidettä ja tätä kaavaa koskevat erityisesti: kävelyn ja pyöräilyn asema otetaan huomioon kaikessa kunnan päätöksenteossa; kävely ja pyöräily tunnustetaan omiksi liikennemuodoikseen; tunnustetaan keskeiset kävely-yhteydet ja -alueet; sekä laaditaan Sipoolle oma hierarkkinen pyöräilyn tavoiteverkko. Tavoiteverkko on esitetty Nikkilän kaavarungossa.

Kunnan strategian ja Nikkilän kehityskuvan mukai-

let invånare redan år 2025 hade ökat till 10 000. Befolkningsökningen för mycket bra med sig bara den planeras väl. När miljön planeras omsorgsfullt så att den blir trivsam uppkommer en bra stadsbild och stadsstruktur. Att strukturen är tät har inget värde i sig, men tätheten behövs för att uppnå målen om bra offentlig och kommersiell service. I framtidens Nickby återkommer bytemat när livsmiljöer och funktioner blandas upp i det levande centrumet. Den kommersiella servicen förbättras allteftersom köpkraften ökar och handeln är lönsam. Samma gäller kollektivtrafiken. En omsorgsfullt planerad stadsbild som värnar om det gamla skapar en image och en identitet, och en bra image lockar i sin tur nya invånare. De största förändringarna i markanvändningen i Nickby är de nya byggprojekten, byggandet av Ådalen, det nya området vid Nickby gård samt att persontågstrafiken kan inledas i och med nämnda projekt.

Planstommen för Nickby är en konkret plan över visionerna i utvecklingsbilden. Planstommen godkändes i april 2022.

År 2016 färdigställdes ett program för främjande av gång och cykling i Sibbo kommun. I programmet är målet att öka färdsätsandelen för gång till 25 % och färdsätsandelen för cykling till 15 % fram till år 2025 (år 2012 var andelarna 17 % och 8 %). Programmet innehåller 12 åtgärder, av vilka särskilt följande berör denna plan: den ställning som gång och cykling har i trafiksystemet ska beaktas i allt beslutsfattande i kommunen; gång och cykling ska identifieras som egna trafikformer; centrala gångvägar och -områden ska identifieras; och ett eget hierarkiskt målnät för cykling ska utarbetas för Sibbo. Målnätet lades fram i planstommen för Nickby.

I enlighet med kommunens strategi och utvecklingsbilden för Nickby planeras ett mångsidigt område för boende och service för ca 2 600 nya invånare i Nickby

sesti Nikkilän kartanon keskukseen on suunnitteilla vahvasti Nikkilän tulevaan juna-asemaan tukeutuva, monimuotoinen asumisen ja palveluiden alue noin 2 600 uudelle asukkaalle. Asemakaavatyöllä luodaan edellytykset henkilöjunaliikenteen avaamiselle Kerava–Nikkilä-rataosuudella. Tavoitteena on myös mittakaavaltaan pienipiirteinen, tiivis taajamarakenne, joka nivoutuu luontevasti asemansuutuun. Päämääränä on myös liittää tuleva Nikkilän kartanon keskuksen alue luontevaksi osaksi nykyistä keskustaa myös kävelyn ja pyöräilyn vaivattomuutta ajatellen. Katualuevarauksissa huomioidaan pyöräilyn tavoiteverkkoa. Alueen virkistykselle sekä arvokkaiden virkistysalueiden säilyttämiselle ja yhteyksille annetaan suunnittelussa keskeinen sija.

Asemakaavatyön tavoitteena on myös selvittää koulukeskuksen sijoittumista kaava-alueelle sekä mahdollisesti uimahallin sijoittumista. Tavoitteena asemakaavassa on lisäksi hyödyntää Sipoon viherkerrointa sekä Nikkilän taideohjelman (2015) periaatteita. Taideohjelmatyössä on kehitetty julkisen taiteen toteutus- ja rahoitusmalli, Nikkilän malli. Viherkerrotoimen avulla pyritään varmistamaan riittävän viherpinta-alan säilyminen tonteilla ja samalla ehkäisemään hulevesitulvia. Viherkerroin kuvaa, kuinka paljon tontilla on kasvillisuutta ja vettä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Kaavassa asetetaan tonteille viherkerrointavoitetaso, jota pihasuunnittelija voi joustavasti täyttää käyttämällä erilaisia viherelementtejä.

### Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Yleisten suunnitteluperiaatteiden mukaisesti taajamarakenteen kasvua suunnataan ensisijaisesti joukkoliikenteen, palveluiden ja muun olemassa olevan infrastruktuurin äärelle. Keravan ja Nikkilän välisen rataosuuden avaaminen tulevaisuudessa henkilöliikenteelle mahdollistaa Talma–Nikkilä-vyöhykkeen voimakkaan kehittämisen.

gårds centrum. Området stöder sig på den framtida tågstationen. Detaljplanearbetet skapar förutsättningar för att inleda persontågstrafik mellan Kervo och Nickby. Ett mål är också att planera en småskalig tät tätortsstruktur som sammanflätas naturligt med stationsnejden. Ett annat mål är att integrera det nya Nickby gårds centrum som en naturlig del av dagens centrum, också med hänsyn till smidiga gång- och cykelvägar. I gatuområdesreserveringarna beaktas målnätet för cykling. I planeringen läggs starkt fokus på rekreatjonsbruket samt på förbindelserna till och bevarandet av rekreatjonsområdena.

Ett mål för detaljplaneområdet är också att utreda var ett skolcentrum och eventuellt också en simhall kan placeras. Dessutom är ett mål att dra fördel av grönkoefficienten i kommunen och principerna i Nickbys konstprogram (2015). Inom ramen för konstprogrammet har man tagit fram en genomförande- och finansieringsmodell för offentlig konst, Nickbymodellen. Med hjälp av grönkoefficienten strävar man efter att säkerställa att en tillräckligt stor grön yta bevaras på tomterna samtidigt som man förebygger dagvattenöversvämningar. Grönkoefficienten visar hur mycket vegetation och lösningar som fördröjer vatten som finns på tomten i förhållande till tomtens yta. I planen ställs en målnivå för grönkoefficienten. De som planerar gårdsplaner kan flexibelt fylla grönkvoten med olika element.

### Mål som grundar sig på planeringssituationen

Enligt allmänna planeringsprinciper ska tillväxten i tätortsstrukturer styras i första hand till områden nära befintlig kollektivtrafik, service och annan infrastruktur. Öppnandet av banan mellan Kervo och Nickby för persontrafik i framtiden kommer att bäd- da för en kraftig utveckling av zonen mellan Tallmo och Nickby.



Maakuntakaavassa suunnittelualue on osa Nikkilän kuntakeskuksen ja taajamatoimintojen aluetta, ja se on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi. Sipoon yleiskaavassa 2025 suunnittelualue on osa Nikkilän keskustatoimintojen ja taajamatoimintojen aluetta. Asemakaavan tavoitteena on saattaa alue osaksi keskustaa ja taajamatoimintoja.

Vuonna 2009 on laadittu Nikkilän kartano III -niminen kaavarunko radan pohjoispuolisille alueille. Kaavarungon suunnitelmia on tarkistettu vuonna 2015. Asemakaava perustuu kaavarunkoon, mutta sen suunnitteluratkaisuja on tarkennettu.

### Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnitelmassa varaudutaan raidehenkilöliikenteen toteutumiseen ja keskustan painopisteen kehittymiseen aseman suuntaan. Tavoitteena on kytkeä alue kiinteästi Nikkilän asemaan ja Nikkilän keskustaan. Aseman läheisyyteen ja alueen eteläosiin pyritään sijoittamaan alueen rakentamisen painopiste, niin lähelle kuin se on alueen maasto-olosuhteiden ja rakennettavuuden puitteissa mahdollista.

Rakentamiselle käytettävissä oleva alue vaatii tehokasta ja tiivistä taajamarakennetta, myös kerrostalorakentamista, jotta riittävä taajamarakentamisen tehokkuus saavutetaan. Pääasiallisesti rakentaminen toteutetaan kuitenkin pientalotyyppisenä. Alueelle tavoiteltava puutarhamainen ilme ei ole kiinni ainoastaan rakentamisen mittakaavasta, sillä alueella säilyy laaja ja tasokas viheralueiden kokonaisuus. Alueella suositaan monipuolista asuntotarjontaa.

Alueen arvokkaat ulkoilu- ja maisema-alueet ovat tulevien ja nykyisten asukkaiden elämänlaadun ja kaava-alueen imagon kannalta huomattava resurssi, jota ei ole syytä menettää uuden maankäytön myötä. Alueen pohjoisosan kalliomaastoon sijoittuva ul-

I landskapsplanen är planeringsområdet en del av Nickby kommuncentrum och ett område för tätortsfunktioner, och det har anvisats som ett område som ska förtätas. I Generalplan för Sibbo 2025 är planeringsområdet en del av ett område för centrumfunktioner och tätortsfunktioner. Målet med detaljplanen är att integrera området med centrum och tätortsfunktionerna.

År 2009 utarbetades planstommen Nickby gård III för områdena på norra sidan av banan. Detaljerna i planstommen reviderades år 2015. Detaljplanen baserar på planstommen men planeringslösningarna i den har preciserats.

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

I planen förutses den kommande persspårtrafiken och en förskjutning av centrum i riktning mot stationen. Målet är att integrera området med Nickby station och Nickby centrum. Man strävar efter att placera tyngdpunkten i byggandet i närheten av stationen och i de södra delarna av området, så nära som det bara är möjligt med hänsyn till terrängförhållandena och byggbarheten.

Det område som kan användas för byggande kräver en effektiv och tät tätortsstruktur, också flervåningshus, för att en tillräcklig exploatering ska kunna uppnås. Byggandet kommer dock i huvudsak att genomföras i form av småhus. Den eftersträlvade trädgårdslika framtoningen hänger inte enbart på skalan hos byggandet, eftersom en vidsträckt och högklassig helhet av grönområden kommer att bevaras i området. I området främjas ett mångsidigt bostadsutbud.

Med hänsyn till livskvaliteten för de nuvarande och kommande invånarna och till områdets image är de värdefulla frilufts- och landskapsområdena en bety-

koilualue ulkoilureitteineen on syytä säilyttää koko Nikkilän ulkoilukeitaana. Alueen etelä- ja länsilaidoilla olevat purolaaksot ovat tärkeä osa koko keskustan tulevaa ilmettä ja asuinympäristöä. Samalla ne ovat tärkein ulkoilu- ja viheryhteys pohjoisen ulkoilualueille.

Maisemallisesti pyritään säilyttämään alueen nykyisiä arvoja ja ominaispiirteitä, kuten Ollbäckenin ja Gretasbäckenin jyrkkärinteiset purouomat, alueen arvokkaat rakennukset ja pihapiirit, avointa maisematilaa sekä metsäisiä kukkuloita.

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

#### **Osallisten tavoitteet**

Kaavan aloitusvaiheen palautteissa alueen nykyinen virkistyskäyttö ja huoli sen säilyvyydestä nousi vahvasti esille. Asemakaavatyössä huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta. Kaavatyössä tavoitteena on, että ulkoilureittejä tulee jatkossakin olemaan alueella vähintään yhtä paljon kuin nytkin, vaikka reitit tulevat osittain muuttumaan ja joillakin reiteillä nykyinen maisema muuttuu. Alueen nykyisistä toiminnoista, jotka jäävät jatkossakin alueelle, voidaan mainita frisbeegolfrata ja hiihtolatuyhteys Lukkarin koululta. Frisbeegolfradan joidenkin korien paikkoja joudutaan muuttamaan.

#### **Asemakaavan laadulliset tavoitteet**

Alueelle on tarkoitus muodostaa uusi, puutarhakaupunkimainen asuinalue, jonka monipuolinen asuntotyyppijakauma tarjoaa asuntoja noin 2 600 uudelle asukkaalle. Alueelle sijoitetaan julkisia lähipalveluita ja pienimuotoisia kaupallisia palveluja, kuten pieni päivittäistavarakaupan myymälä. Palveluiltaan alue tukeutuu kuitenkin pääasiassa Nikkilän keskustaan.

dande resurs som inte får gå förlorad i och med den nya markanvändningen. Friluftsområdet och friluftslederna i hällmarksterrängen i norr bör bevaras som en oas för hela Nickby. Bäckdalarna i områdets södra och västra kanter är viktiga element för den nya boendemiljön och hela centrumets framtoning. Samtidigt utgör dalarna den viktigaste friluft- och grönförbindelsen till friluftsområdena i norr.

I fråga om landskapet strävar man efter att bevara dess nuvarande värden och särdrag, som de brant-sluttande färorna vid Ollbäcken och Gretasbäcken, de värdefulla byggnaderna och gårdsområdena, det öppna landskapsrummet och de skogsklädda kullarna.

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

#### **Intressenternas mål**

Rekreatjonsbruket och oron för hur rekreatjonsmöjligheterna ska bevaras togs upp i flera åsikter som gavs om planen i startskedet. I detaljplanearbetet sörjs det för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består. I planarbetet är målet att det i fortsättningen ska finnas minst lika mycket friluftsleder som idag, även om lederna ställvis kommer att flyttas och landskapet att förändras längs vissa leder. Frisbeegolfbanan och skidspåret från Lukkarin koulu är exempel på funktioner som kommer att bevaras, men man måste flytta på några av korgarna på banan.

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

Avsikten är bilda ett nytt bostadsområde som har karaktären av en trädgårdsstad. Det mångsidiga utbudet av bostadstyper ska ge hem åt ca 2 600 nya invånare. Området får offentlig närservice och kom-

Korkeahkosta asukasmäärätavoitteesta huolimatta alueella pyritään säilyttämään virkistyskäytössä olevia alueita sekä huomioimaan maisemallisia, historiallisia ja luonnonarvoja uutta maankäyttöä suunniteltaessa.

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on muodostaa alueelle laadukas, Nikkilän käyntikorttina toimiva julkisivu radan ja aseman suuntaan.

## Muut tavoitteet

Syksyllä 2020 järjestettyjen voimavaratyöpajojen perusteella alueen strategiseksi tavoitteiksi valikoituivat:

- Luontoarvot ja alueen virkistyskäytön turvaaminen ja kehittäminen ovat suunnittelun perusta; Tunnistetaan erilaiset tavat kokea luonnonläheisyyttä ja luodaan ympäristöjä, joissa kokemuksia voi saada.
- Varmistetaan puhdas ja turvallinen ympäristö
- Luodaan edellytykset KeNi-radnan toteutumiselle
- Alueen maine kuva on positiivinen ja vetovoimainen
- Sanoitetaan alueen luonne pikkukaupunkimaisena asuinalueena
- Taloudelliset riskit ovat hallinnassa (suunnitteluratkaisut)
- Edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä; Huomioidaan alueen tasapainoinen demografia asuntojakaumassa, asuntopoliittisessa ohjelmassa ja tontinluovutuksen periaatteissa.

## 4.5 Asemakaavaratkaisu

### 4.5.1 Kaavaluonnos

Asemakaavan lähtökohtana toimii *Nikkilän kartano III*

mersiell service i liten skala, såsom en liten dagligvarubutik. När det gäller servicen stödjer sig området dock i huvudsak på Nickby centrum. Trots det relativa höga målet om antalet invånare strävar man vid planeringen av den nya markanvändningen efter att bevara de områden som är i rekreatjonsbruk samt beakta landskapsmässiga och historiska värden samt naturvärden.

Målet för stadsbilden är att skapa en högklassig fasad för området i riktning mot järnvägen och stationen – ett visitkort för Nickby.

## Övriga mål

Följande strategiska mål har fastställts utifrån de resursworkshopar som hållits hösten 2020:

- Naturvärdena och att trygga och utveckla rekreatjonsbruket utgör grunden för planeringen; olika sätt att uppleva närheten till naturen identifieras, miljöer som kan ge dessa upplevelser skapas.
- En ren och säker miljö säkerställs.
- Förutsättningar skapas för genomförandet av KeNi-banan.
- Området har en positiv och attraktiv image.
- Karaktären beskrivs verbalt som ett småstadsligt bostadsområde.
- De ekonomiska riskerna är under kontroll (planeringslösningarna).
- En ekologiskt, ekonomiskt, socialt och kulturellt hållbar utveckling främjas; en balanserad demografi beaktas i fördelningen av bostäderna, i det bostadspolitiska programmet och i principerna för tomtöverlåtelse.

## 4.5 Detaljplanelösningen

### 4.5.1 Planutkast

Planstommen *Nickby gård III* (2009, uppdaterad





Nikkilän kartanon rakenneperiaate. Uudessa suunnitelmassa on hyödynnetty Nikkilän taajaman kaksi ruutukaavajärjestelmää ja yhdistetty niiden suuntaus uudeksi "nikkiläläsityypiseksi" katuverkostoksi. Suursuon ruutujärjestelmä (keltainen) + Nikkilän keskustan ruutujärjestelmä (sininen) = Nikkilän kartanon uusi katuverkosto.

Principen för strukturen i Nickby gård. I den nya planen har man dragit fördel av de två rutplane-systemen i tätorten och kombinerat riktningarna i dem till ett nytt gatunät "av nickbytyp". Rutsystemet i Storkärr (gult) + rutsystemet i Nickby centrum (blått) = det nya gatunätet i Nickby gård.

-kaavarunko (2009, päivitys 2015), mutta kaavarungon yksityiskohtaisiin ratkaisuihin on tehty muutoksia. Kaavarungosta on hyödynnetty liittymispisteet nykyiseen katuverkoston, sekä hulevesireittien periaate. Rakennettaviin alueisiin on tehty muutoksia saadun palautteen perusteella, jotta arvokkaimmat alueet on voitu säästää.

Suurin ero verrattuna kaavarunkoon on aluerakenne, joka on "nikkiläläistetty" verrattuna kaavarungon generisempään sommitteluun. Nikkilälle on ominaista osittain ruutukaavamainen katuverkosto ja suoria mutta kuitenkin kapeita ja viihtyisiä katuja. Nikkilän taajamassa voidaan erottaa kaksi eri ruutukaavajärjestelmää, Suursuo ja keskusta-alue. Nikkilän kartanon suunnitelmissa on yhdistetty molempien ruutukaavajärjestelmien suuntaus. Ratkaisulla on saatu aikaiseksi Nikkilälle ominainen katuverkosto ja vaihtelemalla molempien ruutukaavajärjestelmien suuntausta on voitu luoda vaihtelevuutta ja lisäksi huomioida maaston muodot ruutukaavan perinteisestä jähkkydestä huolimatta. Lisäksi suuntausta vaihtelemalla on voitu luoda verkosto, joka pikkuhiljaa ohjaa kulkijat aseman ja keskustan suuntaan.

Suunnittelun tavoitteena on luoda klassinen viihtyisä puutarhamainen pikkukaupunki, "20-luvun suunnitelma 20-luvulle", joka toimii omaleimaisena asuinalueena Nikkilän keskustaan tukeutuen. Suunnitelmassa muodostetaan selkeitä rajoja rakennetun ympäristön ja ulkoilutilojen välille. Alueen eri kokonaisuuksille muodostuu vahva identiteetti.

Kaavaluonnoksessa on haluttu tuoda esille kaavaratkaisun pääperiaatteet kaavaluonnoksesta käytävää julkista keskustelua varten. Myös laaditut havainnekuvat kaavaluonnoksesta tukevat kaavaratkaisun hahmottamista ja siitä käytävää keskustelua. Sen sijaan yksittäisiä kaavateknisiä asioita tarkennetaan vasta kaavaehdotusvaiheessa.

2015) ger utgångspunkterna för detaljplanen, men jämfört med planstommen har ändringar gjorts i de mer detaljerade lösningarna. Från planstommen har man tagit anslutningspunkterna till det nuvarande gatunätet samt principen för dagvattenvägarna. På basis av inkommen respons har ändringar gjorts i de områden som ska byggas för att skona de mest värdefulla områdena.

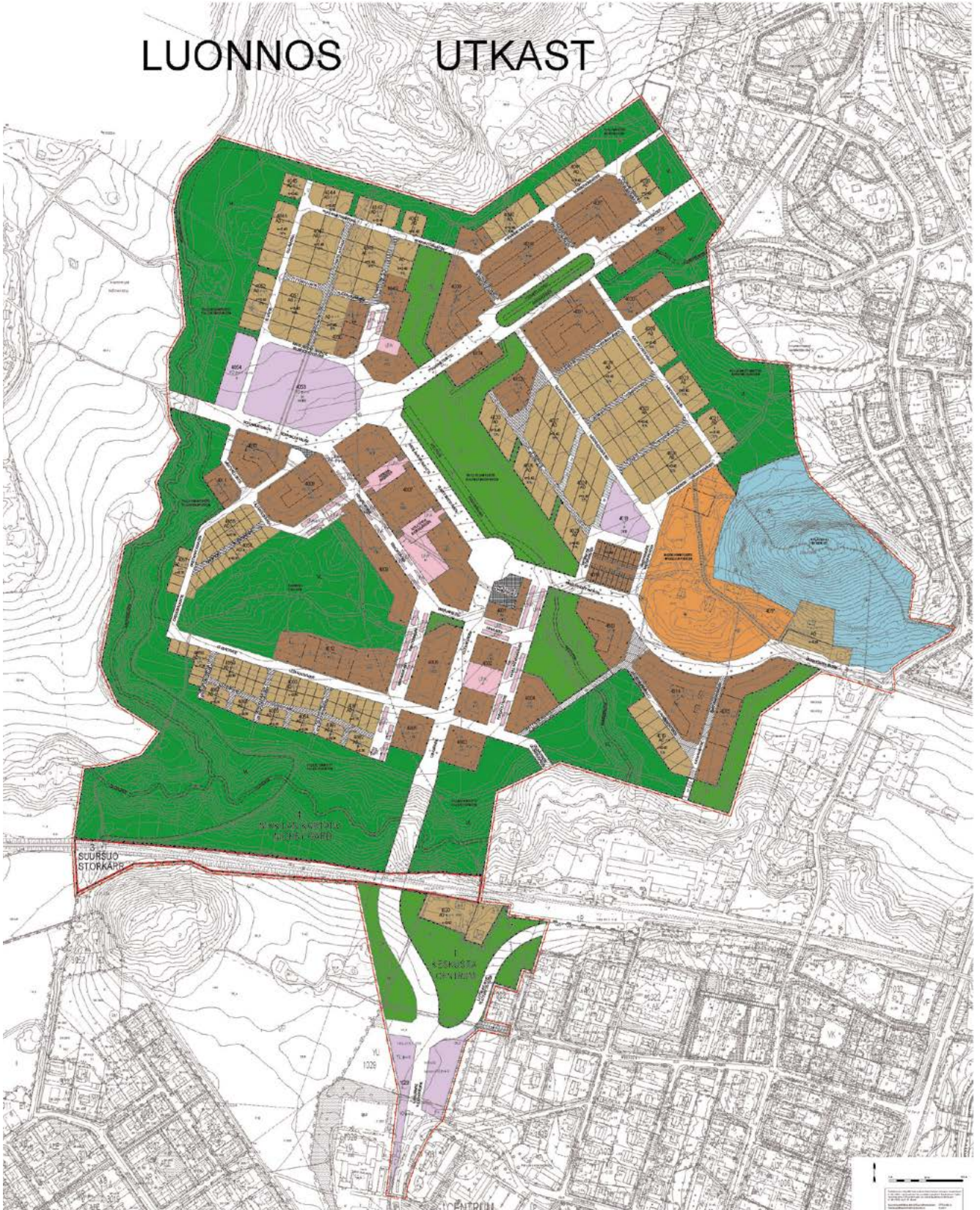
Största skillnaden jämfört med planstommen är att områdesstrukturen har gjorts mer "nickbyaktig" jämfört med den mer generiska kompositionen i planstommen. Ett gatunät som följer en rutplan och raka men samtidigt smala och trivsamma gator är typiska för Nickby. I tätorten Nickby kan man urskilja två olika rutplanesystem: Storkärr och centrum. I planerna för Nickby gård har riktningarna i båda rutplanesystemen kombinerats. Lösningen har gett ett för Nickby typiskt gatunät och genom att växla mellan riktningarna i vardera rutplanesystemet har man lyckats skapa variation och beakta terrängformerna trots att en rutplan av tradition är osmidig. Genom att ändra riktning har man kunnat ta fram ett nätverk som kvarter för kvarter styr trafiken mot stationen och centrum.

Syftet med planeringen är att skapa en klassisk, trivsam trädgårdslig småstad, "en 20-talsplan för 20-talet" och ett särpräglad bostadsområde som stöder sig på Nickby centrum. I planen bildas tydliga gränser mellan den byggda miljön och friluftsområdena. En stark identitet uppkommer för varje delområde.

Planutkastet visar huvudprinciperna i detaljplanlösningen som underlag för den offentliga debatten. Illustrationerna över planutkastet gör det lättare att bilda sig en uppfattning om och att diskutera detaljplanlösningen. Däremot preciseras enskilda plantekniska frågor först i planförslagsskedet.



# LUONNOS UTKAST



Kaavaluonnoskartan pienennös.

Förminskning av detaljplaneutkastets karta.



## 4.5.2 Kaavaehdotus

Asemakaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella kaavaehdotukseen on tehty paljon muutoksia ja tarkennuksia. Lisäksi kaavaluonnosta on viimeistely kaavaehdotukseksi lisäämällä vielä kaavaluonnoksesta pois jätettyjä kaavateknisiä asioita.

Kaavaehdotukseen on tehty muun muassa seuraavat muutokset ja tarkennukset. Olennaisimmat on myös esitetty oheisella kartalla.

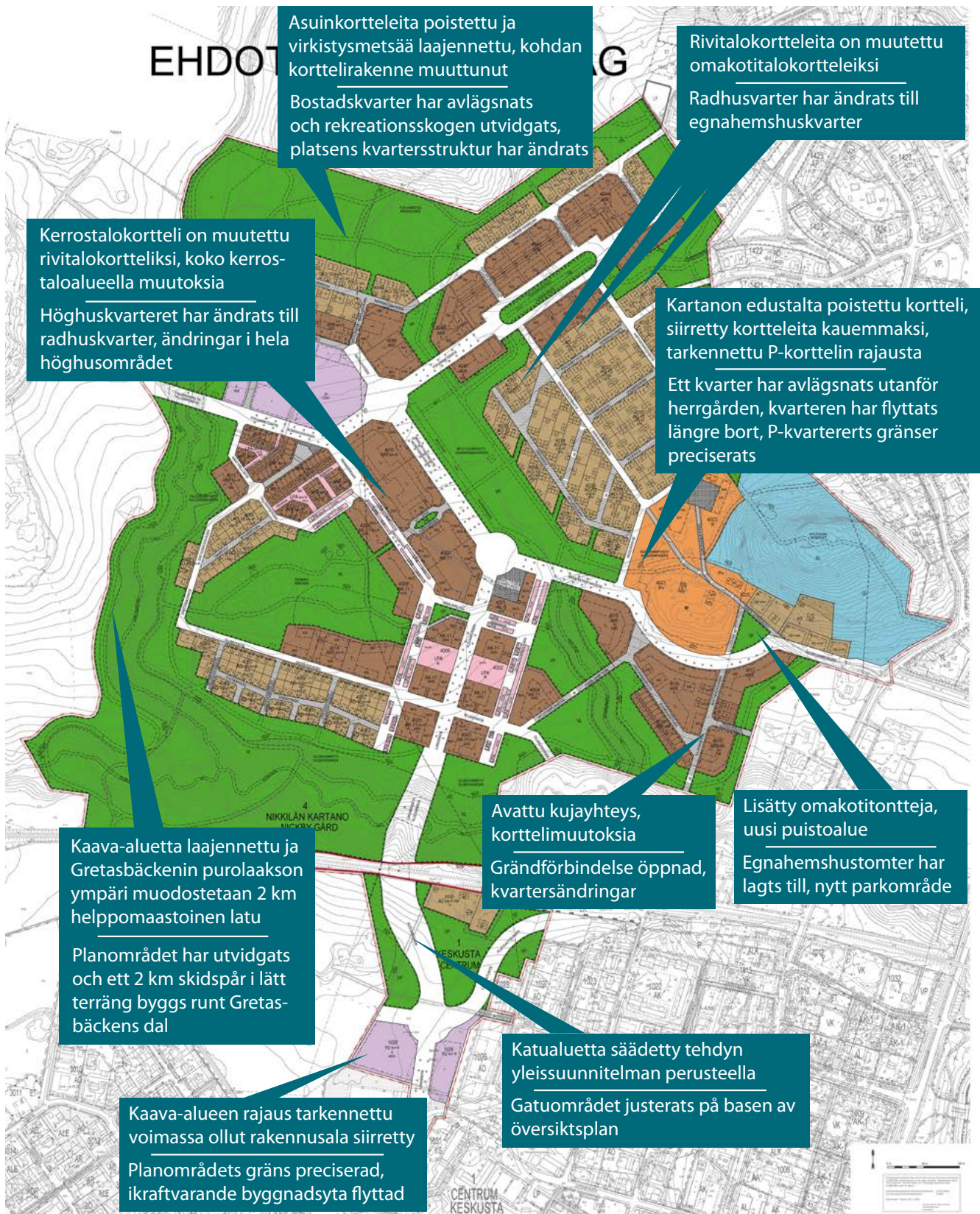
- Palautteessa nousi vahvasti esille huoli alueen nykyisen virkistyskäytön säilymisestä ja erityiskysymyksenä ns. 2 km:n lenkin poistumisesta. Tämä lenkki kulkee helppokulkuisemmassa maastossa verrattuna pohjoisempiin virkistysreitteihin ja soveltuu siksi mm. aloitteleville hiihtäjille. Huoleen on kaavaehdotuksessa vastattu laajentamalla kaava-alue kunnan ostamalle maakaistaleelle Martinkylän puolella Gretasbäckenin purolaaksoa. Gretasbäckenin purolaakson ympäri on siten mahdollista rakentaa n. 2 km:n hiihtolatu helpossa maastossa. Martinkylän puolella maisema on pitkälti samanlainen laaja avoin viljelymaisema kuin nykyisen 2 km:n lenkin alueella.
- Myös metsäalan väheneminen nousi esille virkistyskäyttöä koskevassa palautteessa. Siksi kaavaehdotuksessa on metsäalaa säästetty noin 2 hehtaaria kaavaluonnokseen verrattuna pienentämällä luoteista omakotialuetta. Tästä syystä omakotitonttien lukumäärä vähenee alueella noin 27 kappaleella. Tätä on yritetty kompensoida muuttamalla muualla kaava-alueella mm. rivitalokortteleita omakotikortteleiksi niissä kohdissa missä se on omakotiasumisen viihtyvyyden kannalta mahdollista. Uusia omakotitontteja on näin ollen lisätty 17 kappaletta.
- Osa rivitalokortteleista on edellisen lisäksi muutettu townhousekortteleiksi, joka on eräänlainen omakotiasumisen ja rivitaloasumisen välimuoto.

## 4.5.2 Planförslaget

Rikligt med ändringar och preciseringar har gjorts i planförslaget utifrån den respons som gavs på planutkastet. Därtill har planutkastet formats till ett planförslag genom att man lagt till plantekniska omständigheter som saknades i utkastet.

Bland annat följande ändringar och preciseringar har gjorts i planförslaget. De viktigaste visades också på vidstående karta.

- Oron för hur det nuvarande rekreatjonsbruket och särskilt den så kallade tvåkilometersrundan ska kunna bevaras var en fråga som lyftes fram starkt i responsen. Denna runda går genom en terräng som är lättframkomlig jämfört med rekreatjonslederna längre norrut och lämpar sig därför bl.a. för nybörjare i skidåkning. I planförslaget har frågan beaktats så att planområdet har utvidgats till mark som kommunen köpt på den sida av Gretasbäcken som är mot Mårtensby. Runt dalen längs Gretasbäcken är det möjligt att bygga ett cirka 2 km långt skidspår i lätt terräng. På Mårtensbysidan är landskapet i hög utsträckning samma öppna odlingslandskap som vid den nuvarande tvåkilometersrundan.
- Att skogsarealen minskar togs också upp i responsen om rekreatjonsbruket. Därför har ca 2 hektar mer skog sparats jämfört med planutkastet genom att man minskat det nordvästra egnehemsområdet. Det är anledningen till att antalet tomter för egnehemshus minskar med cirka 27 stycken. För att kompensera minskningen har bl.a. radhuskvarter ändrats till kvarter för egnehemshus på de ställen där det är möjligt med hänsyn till en trivsamt boendemiljö. På det sättet har 17 nya tomter för egnehemshus kunnat läggas till.
- Vidare har en del radhuskvarter ändrats till townhouse-kvarter, ett slags mellanform mellan att



**EHDOTUS**

Asuinkortteita poistettu ja virkistymetsää laajennettu, kohdan korttelirakenne muuttunut

Bostadskvarter har avlägsnats och rekreationsskogen utvidgats, platsens kvartersstruktur har ändrats

Rivitalokortteita on muutettu omakotitalokortteileiksi

Radhusvarter har ändrats till egnahemshusvarter

Kerrostalokortteli on muutettu rivitalokortteliksi, koko kerrostaloalueella muutoksia

Höghusvarteret har ändrats till radhusvarter, ändringar i hela höghusområdet

Kartanon edustalta poistettu kortteli, siirretty kortteileita kauemmaksi, tarkennettu P-korttelin rajausta

Ett kvarter har avlägsnats utanför herrgården, kvarteren har flyttats längre bort, P-kvarterets gränser preciserats

Kaava-alueita laajennettu ja Gretasbäckens purolaaxon ympäri muodostetaan 2 km helpomaaastoinen latu

Planområdet har utvidgats och ett 2 km skidspår i lätt terräng byggs runt Gretasbäckens dal

Avattu kujayhteys, korttelimuutoksia

Grändförbindelse öppnad, kvartersändringar

Lisätty omakotitontteja, uusi puistoalue

Egnahemshustomter har lagts till, nytt parkområde

Kaava-alueen rajausta tarkennettu voimassa ollut rakennusala siirretty

Planområdets gränser preciserad, ikraftvarande byggnadsyta flyttad

Katualuetta säädetty tehdyn yleissuunnitelman perusteella

Gatuområdet justerats på basen av översiktsplan

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella tehty olennaiset muutokset kaavaehdotuksessa. Näiden lisäksi on tehty paljon teknisiä muutoksia ja tarkennuksia.

Utifrån responsen i planutkastskedet har väsentliga ändringar gjorts inför övergången till planförslaget. Därutöver har många tekniska ändringar och preciseringar gjorts i planen.

- Kartanorakennuksen edustalta on poistettu townhousekortteli, sekä siirretty muut korttelit hieman kauemmaksi kartanorakennuksesta. Tällä tavoin kartanorakennuksesta on avoin puistoyhteys asemakaavan keskuspuistoakseliin.
- Kartanorakennuksen lähellä ollut päiväkotitontti on siirretty uuteen kohtaan kartanon vanhan pajan viereen. Uudisrakennukset on sijoitettu samoille paikoille, joissa on aikoinaan sijainnut kartanon maatalousrakennuksia, jotka sittemmin on purettu. Tällä tavalla säilyy eräänlainen historiallinen jatkumo rakennusten sijoittelussa.
- Kylävuoren etelärinteeseen on lisätty omakotitontteja maanomistajien toiveesta sekä muutama myös kunnan omistamalle maalle, joka kaavaluonnoksessa oli osa palvelujen korttelialuetta. Yhdellä niistä sijaitsee hylätty huonokuntoinen asuinrakennus, ja tällä tavalla on mahdollista käyttää tonttia alkuperäisessä käyttötarkoituksessa ja mahdollisesti kunnostaa vanha asuinrakennus.
- Kartanorakennuksen eteläpuolella olevista kortteleista on avattu kulkuyhteys, Nikkilänkuja, Nikkilän vanhan kyläalueen ja uuden asuinalueen välille. Palautteessa mainittiin, että vanha kyläalue ja uusi asuinalue koetaan liian irrallisena toisistaan. Koska kyläalue on arvokas on haluttu pitää uudisrakentaminen hiukan kauempana kyläalueesta, mutta uuden kulkuyhteyden myötä alueet integroituvat paremmin toisiinsa. Kulkuyhteyden paikalla on vanhastaan ollut kulkuyhteys kylästä Nikkilän asemalle, mutta se on hävinnyt maastosta vuosikymmeniä sitten. Kulkuyhteys on suunniteltu siten, että se ei ole houkutteleva läpiajolle.
- Rakentamisen korkeudesta tuli paljon palautetta ja joissakin palautteissa vastustettiin kerrostaloja ylipäätään. Palautteen johdosta kolme pohjoisinta kerrostalokorttelia on muutettu rivitalokortteleiksi. Korttelien rakennusoikeus puolittuu bo i egnahemshus och i radhus.
- Ett townhouse-kvarter framför Nickby gårds huvudbyggnad har strukits, och de andra kvarteren har flyttats längre bort. På det sättet öppnas en parkförbindelse från Nickby gårds huvudbyggnad till centralparksaxeln i detaljplanen.
- Tomten för ett daghem, som i utkastet hade anvisats nära Nickby gårds huvudbyggnad, har flyttats till en ny plats bredvid den gamla smedjan. De nya byggnaderna har anvisats på samma platser där det tidigare funnits gårdsbruksbyggnader som sedermera har rivits. På det sättet bevaras ett slags kontinuum vid placeringen av byggnaderna.
- På önskan från markägarna har tomter för egnahemshus lagts till på södra sluttningen av Byberget och några tomter även på kommunens mark som i planutkastet var en del av ett kvarter för service. På en av tomterna finns ett övergivet bostadshus i dåligt skick, och därmed är det möjligt att använda tomten för det ursprungliga ändamålet och eventuellt istandsätta den gamla byggnaden.
- Från kvarteren söder om Nickby gårds huvudbyggnad har en förbindelse öppnats; Nickbybygränden. Den går mellan det gamla byområdet och det nya bostadsområdet. Enligt responsen upplevdes det att det gamla byområdet och det nya bostadsområdet är för lösryckta från varandra. Eftersom byområdet är värdefullt har man velat hålla nybyggandet längre bort från byområdet, men i och med den nya förbindelsen integreras de båda områdena bättre med varandra. På samma plats har det även tidigare funnits en förbindelse från byn till Nickby station, men den har försvunnit i terrängen för flera tiotals år sedan. Förbindelsen har planerats så att den inte lockar till genomfart.
- Rikligt med respons lämnades in om höjden på byggandet och i vissa kommentarer motsatte



- Edellä mainitusta kerrostalomuutoksesta johdettujen kerrostaloalueella on jouduttu tekemään muita muutoksia: toinen pysäköintilaitoksista siirrettiin ja pysäköintiratkaisuihin tehtiin pieniä tarkennuksia.
- Saman palautteen perusteella kerrostalojen korkeus on madallettu määräämällä ylimmän kerroksen ullakkokerrokseksi. Tämä käytännössä madaltaa kerrostalot noin kerroksen verran ilman että rakennusoikeus vähenee yhtä paljon. Tämä myös keventää kerrostalojen ilmettä katumaisemassa.
- Lukkarintien radan alituksen katualue on tarkennettu tehdyn yleissuunnitelman perusteella. Yleissuunnitelmassa ehdotetaan noin 40 metriä pitkää siltaa Ollbäckenin yli, mikä mahdollistaa myös katkeamattoman latuyhteyden rakentamista sillan ali.
- Kaavan eteläosassa voimassa olevassa asemakaavassa on urheiluhallille rakennusala. Osa nykyisestä rakennusala jää katualueen alle ja rakennusala siirretään länteen korttelin sisällä. Rakennusoikeus pysyy entisellään.
- Kaavaan on lisätty liiketiloja tehdyn selvityksen suositusten perusteella. Selvitys on kaava-aineiston liitteenä.
- Kunnan luottamuselimissä tehtyjen alustavien päätösten perusteella uimahallin todennäköinen sijoituspaikka on lähempänä Nikkilän keskustaa, eikä uimahallin sijoittamista radan pohjoispuolelle tutkita enää.
- Ollbäckenin ja Gretasbäckenin purolaaksoille on lisätty "luo"-merkintä turvaamaan alueen luonto- ja maisema-arvoja.
- Muinaisjäännösten rajat on tarkennettu tehtyjen koetutkimusten perusteella.
- Rakentamiseen liittyvät määräykset on täsmennetty, muun muassa rakennusaloja on lisätty ja tarkennettu, rakennusoikeudet on täsmennetty, rakennusten käyttötarkoitukset on täsmennetty man sig höghus överhuvudtaget. Med anledning av responsen har de tre nordligaste höghuskvarteren ändrats till radhuskvarter. Byggrätten i dessa kvarter har halverats.
- På grund av ovan nämnda ändring i höghusen har man blivit tvungen att göra andra följdändringar: den ena parkeringsanläggningen har flyttats och smärre justeringar har gjorts i parkeringslösningarna.
- På basis av samma respons har höjden på höghusen sänkts genom en bestämmelse om att den högsta våningen ska vara en vindsvåning. I praktiken medför detta att höghusen blir ungefär en våning lägre utan att man behöver pruta på byggrätten i samma mån. Det ger också husen en lättare framtoning i gatulandskapet.
- Gatuområdet vid järnvägsunderfarten vid Klockarvägen har preciserats utifrån den nya översiktsplanen. I översiktsplanen föreslås en ca 40 meter lång bro över Ollbäcken, vilket samtidigt gör det möjligt att anlägga ett oavbrutet skidspår under bron.
- I den gällande detaljplanen har en byggnadsyta för en idrottshall anvisats i planområdets södra del. En del av den nuvarande byggnadsytan blir under gatuområdet och därför flyttas byggnadsytan västerut inom samma kvarter. Byggrätten är oförändrad.
- Utifrån rekommendationerna i en utredning som gjorts inför förslagsskedet har affärslokaler lagts till i planen. Utredningen finns som bilaga till planmaterialet.
- Enligt preliminära beslut som fattats i de kommunala organen är det sannolikt att simhallen kommer att placeras närmare Nickby centrum, och alternativet med en placering på norra sidan av banan kommer inte att undersökas desto mer.
- Beteckningen "luo" har lagts till i dalarna längs Ollbäcken och Gretasbäcken för att skydda området natur- och landskapsvärden.

ja liiketiloista on lisätty kaavamääräykset.

- Viranomaispalautteen perusteella on lisätty määräys, että Myllyojan länsipuolen korttelit ei saa rakentaa ennen kuin uusi kokoojakatu radan ali on valmis (Lukkarintie). Tämä liittyy mm. Ison Kylätien tasoristeyksen käytöstä poistamiseen ja tarvittaviin varayhteyksiin.
- Viherkertoimen käytöstä on lisätty kaavamääräys.
- Kartanorakennusten suojelumääräykset on tarkennettu museoviranomaisten kanssa käytyjen keskustelujen perusteella.
- Kellarikerrosten rakentaminen on kielletty tietyissä kortteleissa rakennettavuusselvitysten suositusten mukaisesti.

Kaiken kaikkiaan kaavaehdotukseen tehtyjen muutosten myötä arvioitu asukasmäärä alenee noin 400 asukkaalla, kaavaluonnoksen 3 300 asukkaasta kaavaehdotuksen 2 900 asukkaaseen. Kerrosalana vähennys on noin 18 000 k-m<sup>2</sup>.

Kaavaehdotusvaiheessa on myös laadittu rakennustapaohje. Kaavaluonnoksen palautekyselyssä kysyttiin rakentamisen tyylistä. Suurinta kannatusta sai tyylit "perinteinen klassinen" (noin puolet kannatuksesta) ja "moderni klassinen" (reilu neljäsosa kannatuksesta). Tyyli "nykyaikainen" sai noin viidesosan kannatusta. Rakennustapaohjeessa on ohjattu rakentaminen enemmän klassiseen suuntaan muun muassa kattoja, aukotusta ja muita yksityiskohtia ohjaamalla. Rakennustapaohjeen värikartat perustuvat Nikkilästä tehtyyn värianalyysiin, joten asemakaava-alueella tulee käyttää tyypillisiä nikkiläläisiä värejä.

Kaavaselostukseen on tehty täydennyksiä ja uusia selvityksiä on valmistunut: selvitys pysäköintiratkaisusta, selvitys liiketiloista, Natura-tarveharkinta ja arkeologisia lisätutkimuksia. Alueen kunnallistekniikan

- Fornlämningarnas gränser har setts över med utgångspunkt i provundersökningarna.
- Bestämmelserna om byggandet har preciserats, bland annat har byggnadsytor lagts till och justerats, bygggrätter har preciserats, byggnadernas användningsändamål har setts över och planbestämmelser har lagts till om affärslokalerna.
- Utifrån respons från myndigheterna har en bestämmelse lagts till om att kvarteren på västra sidan av Kvarnrännan inte får byggas innan den nya matargatan (Klockarvägen) under banan är klar. Bestämmelsen behövs bl.a. för att plankorsningen vid Stora Byvägen tas ur bruk och behövliga reservförbindelser måste ordnas.
- En planbestämmelse har också lagts till om grönkoefficienten.
- Bestämmelserna om skyddet av herrgårdsbyggnaderna har preciserats utifrån samtal med museimyndigheterna.
- I enlighet med rekommendationerna i byggbarhetsutredningarna är det förbjudet att bygga källarvåningar i vissa kvarter.

Inalles minskar det uppskattade antalet nya invånare i och med ändringarna med cirka 400, från 3 300 invånare i planutkastet till 2 900 invånare i planförslaget. Uttryckt i kvadratmeter våningsyta är minskningen ca 18 000 vy-m<sup>2</sup>.

I planförslagsskedet har också byggsättsanvisningar utarbetats. I en enkät där man bad om respons på planutkastet ingick också frågor om byggnadsstilen. Mest understöd fick stilarna "traditionell klassisk" (ungefär hälften) och "modern klassisk" (en dryg fjärdedel av understödet). Ungefär en femtedel röstade för stilen "modern". Byggsättsanvisningarnas riktlinjer för bl.a. tak, öppningar i fasader och andra detaljer följer en mer klassisk stil. Färgkartorna i byggsättsanvisningarna baserar på en färganalys som gjorts i Nickby. Således ska färger som är typiska för orten

suunnittelua on viety eteenpäin kaavaehdotuksen suunnittelun rinnalla.

Kaavaehdotus käsiteltiin maankäyttöjaostossa 20.1.2022 ja 16.3.2022, sekä kunnanhallituksessa 11.4.2022. Kunnanhallitus päätti palauttaa kaava valmisteluun seuraavin perustein:

1. Tavoitteellinen asukasmäärä on 2 650.
2. Kerrostalojen määrä vähennetään voimakkaasti niin että ehdotuksen 900 asukkaasta tiputaan 600:aan. Eli pientaloissa asuu 2 050 asukasta.
3. Kaavassa pitää olla muutama kerrostalo, jotta saadaan liiketiloja ja palveluita alueelle.
4. Muutetaan osa miniomakotitaloista omakotitaloiksi.
5. Lisätään omakotitalojen määrää kerrostalojen tilalle.

Kunnanhallituksen päätöksen perusteella on laadittu uusi kaavaehdotus, jossa on edellisten muutosten lisäksi huomioitu kunnanhallituksen päätös. Uudessa kaavaehdotuksessa asukasmäärä on noin 2 600, joista noin 500 asuu kerrostaloissa. Liiketilojen määrä on pysynyt samana. Noin yksi kolmasosa miniomakotitalotonteista on muutettu omakotitaloiksi ja kerrostalokortteleita on muutettu pientalokortteleiksi. Muutokset ovat tarkemmin:

- Lukkarintien varren kerrostalokorttelit on muutettu sekoittuneeksi rivitalo- ja kerrostaloalueeksi, joka kutsutaan keskustakortteleiksi tässä kaavaselostuksessa.
- Kerrostalojen vähenemisen myötä keskustakorttelien pysäköintiä on järjestetty uudelleen. Pysäköintilaitoksille ei ole enää tarvetta eikä siten myöskään keskitetylle pysäköintijärjestelmälle. Pysäköinti tapahtuu edelleen kadunvarsipysäköintinä, sekä osittain tonteilla. Kadunvarsipysäköintipaikkojen LPA-alueet on osoitettu tietyn korttelin käyttöön. Näiden muutosten takia liitteenä ollut keskitetyn pysäköintijärjestelmän

användas vid genomförandet av detaljplanen.

Planbeskrivningen har kompletterats och nya utredningar har blivit klara: en utredning om parkeringslösningarna, en utredning om affärslokalerna, en Natura-behovsprövning och arkeologiska tilläggsutredningar. Planeringen av kommunaltekniken i området har fortskridit parallellt med utarbetandet av planförslaget.

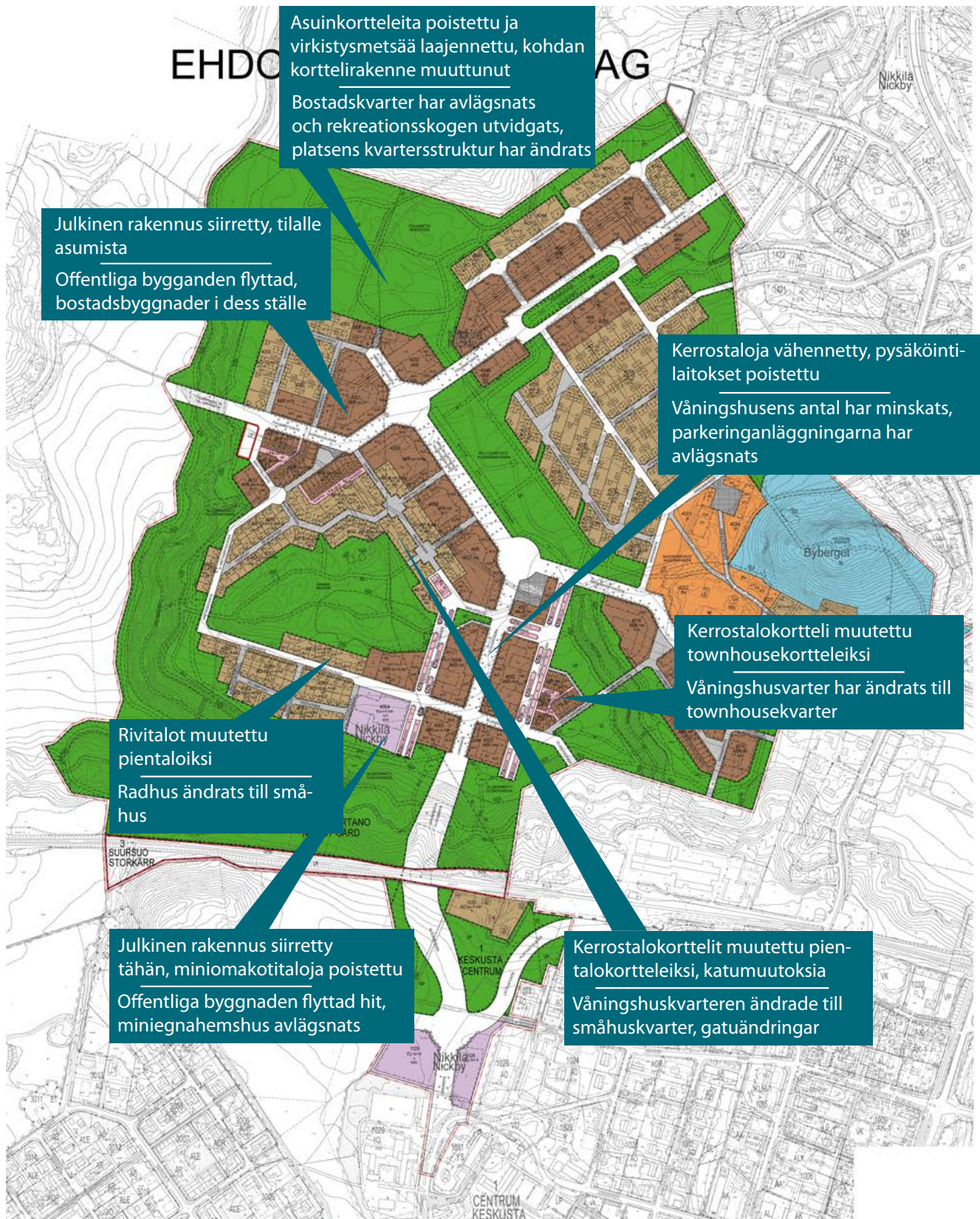
Planförslaget behandlades i markanvändningssektionen 20.1.2022 och 16.3.2022, samt i kommunstyrelsens 11.4.2022. Kommunstyrelsen beslöt återremittera planen med följande ändringar:

1. Befolkningsmålet för området är 2 650 invånare.
2. Antalet höghus skärs ner drastiskt så att antalet invånare minskar från det föreslagna 900 till 600. Med andra ord blir antalet invånare i småhusen 2 050.
3. Planen bör innehålla några höghus för att tillhandahålla kommersiella lokaler och tjänster i området.
4. En del av miniegnahemshusen ändras till egnahemshus.
5. Antalet egnahemshus ökas på ställen där det nu planeras höghus.

På basen av kommunstyrelsens beslut har ett planförslag utarbetats där, utöver de tidigare ändringarna, kommunstyrelsens beslut beaktats. I det nya planförslaget är invånarantalet cirka 2 600, varav cirka 500 invånare bor i höghus. Mängden affärslokaler är oförändrad. Cirka en tredjedel av miniegnahemshustomterna har ändrats till egnahemshustomter och höghuskvarter har ändrats till småhuskvarter. Förändringarna närmare:

- Kvarteren för flervåningshus längs Klockarvägen har ändrats till ett blandat område med både flervåningshus och radhus. Området kallas centrumkvarteren i denna planbeskrivning.





Asuinkortteleita poistettu ja virkistymetsää laajennettu, kohdan korttelirakenne muuttunut  
Bostadskvarter har avlägsnats och rekreationskogen utvidgats, platsens kvartersstruktur har ändrats

Julkinen rakennus siirretty, tilalle asumista  
Offentliga bygganden flyttad, bostadsbyggnader i dess ställe

Kerrostaloja vähennetty, pysäköintilaitokset poistettu  
Våningshusens antal har minskats, parkeringanläggningarna har avlägsnats

Kerrostalokortteli muutettu townhousekortteleiksi  
Våningshusvarter har ändrats till townhousekvarter

Rivitalot muutettu pientaloiksi  
Radhus ändrats till småhus

Julkinen rakennus siirretty tähän, miniomakotiloja poistettu  
Offentliga byggnaden flyttad hit, miniegnahemshus avlägsnats

Kerrostalokorttelit muutettu pientalokortteleiksi, katumuutoksia  
Våningshuskvarteren ändrade till småhuskvarter, gatuändringar

Kunnanhallituksen 11.4.2022 päätöksen perusteella tehty olennaiset muutokset kaavaehdotuksessa. Näiden lisäksi on tehty teknisiä muutoksia ja tarkennuksia.

De ändringar som gjorts i planförslaget på basen av kommunstyrelsens beslut 11.4.2022. Därutöver har tekniska ändringar och preciseringar gjorts i planen.

selvitykselle ei ole käyttöä ja se on poistettu liiteaineistosta.

- Riihimäen pohjoispuolen kerrostalokorttelit on muutettu pientalokortteleiksi. Katu on muutettu pihakaduksi ja tällä alueella katuverkkoon on tehty pieniä muutoksia. Pientalokortteleita on myös lisätty townhousekortteleiden ja rivitalokortteleiden paikalle muutamassa kohdassa. Pientalot ovat uusi rakennustyyppi kaavassa.
- Julkisen rakennuksen paikka (Y-tontti) on siirretty alueen länsiosasta alueen eteläosaan ja rakennusoikeus on pienennetty noin 10 000 k-m<sup>2</sup>. Julkisen rakennuksen uudelta paikalta on poistettu miniomakotitaloja ja rakennuksen vanhalle paikalle on lisätty omakotitalotontteja ja rivitaloja.
- Alueen luoteisosassa korttelialuetta on pienennetty vajaa 2 ha ja metsäaluetta vastaavasti kasvatettu. Alueelta poistuu 15 omakotitonttia, mutta niitä on lisätty 13 kappaletta entisen Y-tontin kohdalle. Omakotitonttien (AO-korttelit) kokonaisuudessaan asemakaavassa vähenee kuitenkin hiukan koska miniomakotitonttien määrää on vähennetty. Kokonaisuudessaan omakotimaisen asumisen määrä kasvaa kaava-alueella kun mukaan lasketaan kytketyt omakotitalot (AP-korttelit).
- Aseman lähellä oleva kerrostalokortteli on muutettu townhousekortteleiksi.

Kaavaselostukseen on tehty täydennyksiä ja uusi selvitys on valmistunut: Nikkilän kartanon kulttuuriympäristösevlitys.

### 4.5.3 Toimenpiteet julkisen nähtävyyden jälkeen

Asemakaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella kaavaehdotukseen on tehty pieniä muutoksia ja tarkennuksia:

- Virkistysalueeseen liittyvän palautteen perus-

- På grund av att antalet våningshus minskats har parkeringen i centrumkvarteren omorganiserats. Det finns inte längre behov för parkeringsanläggningar och därmed finns det inte behov av ett centraliserat parkeringssystem. Parkeringen sker fortfarande som gatuparkering och delvis på tomterna. Gatuparkeringens LPA-områden har anvisats för specifika kvarter. På grund av dessa förändringar finns det inte längre behov av utredningen över ett centraliserat parkeringssystem och den har tagits bort som bilaga till planbeskrivningen.
- Norr om Ribacken har våningshuskvarteren ändrats till småhuskvarter. Gatan har ändrats till gårdsgata och små justeringar har gjorts i gatunätverket i detta område. Småhus har också lagts till i stället för townhouse och radhus på några platser. Småhusen är en ny byggnadstyp i detaljplanen
- Platsen för den offentliga byggnaden (Y-tomten) har flyttats från planens västra del till den södra delen och byggrätten har minskats med 10 000 m<sup>2</sup> vy. På den offentliga byggnadens nya plats har miniegnahemshus avlägsnats och i stället har egnahemshustomter och radhus lagts till på den gamla platsen.
- I områdets sydöstra del har kvartersområdet minskats med knappa 2 ha och ytan skog därmed utökats. 15 egnahemstomter har avlägsnats från området, men 13 egnahemstomter har lagts till på den före detta Y-tomten. Totalt sett minskar antalet egnahemshustomter (AO-kvarter) på hela planområdet, eftersom antalet miniegnahemshustomter minskats. Helhetsmässigt ökar ändå andelen boende av egnahemstyp då de kopplade egnahemshusen (AP-kvarter) räknas med.
- Våningshuskvarteret nära stationen har ändrats till townhousekvarter.

teella yhteensä viisi omakotitonttia on poistettu ja kuusi metsän reunalla olevaa tonttia on kavennettu metsäalan lisäämiseksi ja lisätilan saamiseksi ulkoilureitin ja tonttien välille. Rakennusalat on siirretty sillä tavalla, että metsänreunan tonteilla on mahdollista säilyttää entistä enemmän alkuperäistä puustoa. Muutoksella virkistysalue laajenee noin 0,5 ha ja rakennusoikeus vähenee 1 500 k-m<sup>2</sup>. Muutosalue ja sen ympäristö on kunnan omistuksessa. Muutos on vähäinen eikä vaikuta kaavan tavoitteisiin ja jää asukasmäärätavoitteen pyörityksen sisälle.

- Maanomistajan pyynnöstä Nikkilän kartanon pihapiirin alue on muutettu "palvelurakennusten korttelialueesta" "palvelut mahdollistavaksi asuinrakennusten korttelialueeksi". Muutoksen ansiosta nykyinen kartanon päärakennus voi käyttää palveluiden lisäksi myös asumiseen, johon se on alun perin rakennettu. Sivurakennus oli jo aiemmin osoitettu erikseen asumista varten. Samalla korttelin rajoja on täsmennetty ja kunnan omistuksessa oleva viereinen alue on muutettu puistoalueeksi. Aiemmin tämä kohta oli palvelurakennusten korttelialueeseen liittyvänä puistomaisena alueena ja muutos selkeyttää kaavan tavoitteet tämän alueen osalta. Maanomistajan toiveesta hävinneelle meijerirakennukselle ja romahtaneelle huvimajalle on lisätty vastaavat rakennusalat vanhojen kivijalkojen kohdalle. Muutoksen ansiosta on mahdollista ennallistaa osia historiallisesta pihapiiristä.
- Ohjeelliset ulkoilureitit on muutamassa kohdassa säädetty vastaamaan paremmin reittien määränpäitä.
- Ohjeelliset hulevesiratkaisut on vielä täsmennetty viimeisimpien hulevesilaskelmien perusteella.
- Ollbäckenin, Gretasbäckenin ja Myllyjojan "luo-3"-alueella olevien osien kaavamerkintä on muutettu "avo-ojasta" "ohjeelliseksi puroksi tai pienvesialueeksi", joka paremmin kuvaa näiden vesis-

Planbeskrivningen har kompletterats och en ny utredning har blivit klar: kulturmiljöutredning över Nickby gård.

### 4.5.3 Åtgärder efter offentliga påseendet

Små ändringar och preciseringar har gjorts i planförslaget utifrån den respons som gavs på planutkastet:

- På basen av responsen om rekreationsområdet har sammanlagt fem tomter för egnahemshus tagits bort och sex tomter vid skogskanten har avsmalnats för att öka skogsområdet och ge ytterligare utrymme mellan friluftsleden och tomterna. Byggnadsytorna har flyttats så att det är möjligt att spara mera av det ursprungliga trädbeståndet. Ändringen ökar rekreationsområdet med cirka 0,5 hektar och minskar byggrätten med 1 500 m<sup>2</sup>. Ändringsområdet och dess omgivning är i kommunens ägo. Ändringen är liten och påverkar inte planens mål och ligger inom avrundningen av målet för antalet invånare.
- På markägarens begäran har Nickby gårds gårdstun ändrats från "kvartersområde för servicebyggnader" till "kvartersområde för bostadshus med servicemöjlighet". Tack vare ändringen kan den nuvarande huvudbyggnaden användas förutom till service också till boende, för vilket den ursprungligen byggts. Sidobyggnaden hade redan tidigare separat anvisats för boende. Samtidigt har kvarterets gränser förtydligats och det intilliggande området som ägs av kommunen har ändrats till parkområde. Tidigare var området ett parkliknande område i anslutning till kvartersområdet för servicebyggnader och ändringen förtydligar planens mål för området. På markägarens begäran har den försvunna mejeribygnaden och det kollapsade lusthuset ersatts av motsvarande byggnadsytor på de gamla stenfundamenten. Ändringen gör det möjligt att



töjen luonnontilaisuutta.

- Kaavaan on lisätty jätevedenpumppaamolle rakennusala puistoon. Kyseessä on maanalainen rakenne.
- Säilytettävä siirtolohkare on lisätty kaavakartalle.
- Säilytettävän ympäristön kaavamääräystä on täydennetty.
- Tärinä määräystä on viranomaispalautteen perusteella täsmennetty ja laajennettu; tärinän enimmäistasot on määritetty ja velvollisuus rakennuslupavaiheessa selvittää ja ratkaista rautatiestä aiheutuva mahdollinen tärinä on varmuuden vuoksi ulotettu n. 300 metrin päähän rautatiestä.
- Hulevesi- ja pohjavesimääräykset on täydennetty ja tarkennettu lausuntojen perusteella.
- Eräille kortteleille on annettu ajoitusmääräys, että rautatielle tulee toteuttaa melukaide ennen korttelien käyttöönottoa tai voidaan muuten osoittaa, että melun ohjearvot eivät ylity.
- Korttelinumerot on muutettu koko kunnan yleisen uuden korttelinumeroitijärjestelmän mukaisesti.

Kaavaselistukseen on tehty täydennyksiä ja Natura-arvioinnin tarveharkinta, rakennettavuus selvitys sekä Nikkilän kartanon kulttuuriympäristöselvitys on täydennetty saadun palautteen perusteella.

Muutokset eivät muuta kaavan kokonaisratkaisua, vaan ne on joko tehty maanomistajien pyynnöstä, ovat vaikutuksiltaan vähäisiä tai ovat luonteeltaan teknisiä eivätkä edellytä kaavan asettamista uudelleen nähtäville.

återställa delar av det historiska gårdstunet.

- De riktigivande friluftslederna har justerats på några ställen för att bättre leda till ledernas destinationer.
- De riktigivande dagvattenlösningarna har preciserats ytterligare på grundval av de senaste dagvattenberäkningarna.
- Beteckningen för de delar av Ollbäcken, Grestabäcken och Kvarnrännan som ligger i "luo-3"-området har ändrats från "öppet dike" till "riktigivande bäck eller småvattenområde", vilket bättre återspeglar dessa vattenområdets naturtillstånd.
- En byggnadsyta för en avloppspumpstation har lagts till i planen i en park. Det är frågan om en underjordisk konstruktion.
- Ett flyttblock som ska bevaras har lagts till på plankartan.
- Planbestämmelsen om område där miljön bevaras har kompletterats.
- Vibrationsbestämmelsen har förtydligats och utökats på basen av respons från myndigheterna; maximala vibrationsnivåer har fastställts och, som en försiktighetsåtgärd, har skyldigheten att i bygglovsskedet utreda och åtgärda eventuella vibrationer från järnvägen utökats till ett avstånd på cirka 300 meter från järnvägen.
- Bestämmelserna om dagvatten och grundvatten har kompletterats och preciserats på basen av utlåtandena.
- För vissa kvarter har en tidsbestämmelse införts om att kvarteren inte får tas i bruk innan ett bullerräcke installerats vid järnvägen eller det på annat sätt kan påvisas att bullerriktvärdena inte överskrids.
- Kvarternsnumren har ändrats i enlighet med det nya allmänna kvarternsnummersystemet för hela kommunen.

Kompletteringar har gjorts i planbeskrivningen och

Natura-behovsprövningen, byggbarhetsutredningen samt kulturmiljöutredningen för Nickby gård på basis av den respons som erhållits.

Ändringarna ändrar inte på planens helhetslösning, utan de har antingen gjorts på markägarnas begäran, är ringa till sina verkningar eller är av teknisk karaktär och kräver inte att planen läggs fram på nytt.



Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyt olennaiset muutokset asemakaavakartalla. Näiden lisäksi on tehty teknisiä muutoksia ja tarkennuksia.

De ändringar som gjorts på plankartan efter det offentliga påseendet i förslagsskedet. Därutöver har tekniska ändringar och preciseringar gjorts i planen.



# 5 Asemakaavan kuvaus Redogörelse för detaljplanen



## 5.1 Kaavan rakenne

Alueen runko muodostuu nykyisistä maasto-olosuhteista: vesien virtaamisreiteistä ja alueen kukkuloista. Vesien virtaamisreittien ympärille muodostetaan puistojen ja virkistymetsien vyöhykkeitä, jotka halkovat alueen. Myös metsäisistä kukkuloista muodostuu virkistysalueita. Omana maastokokonaisuutena toimii Ollbäckenin laaja purolaakso, jota on tarkoitus pitää avoimena niittymaisemana jatkossakin. Ollbäckenin purolaakson olemassaolo huonoine maaperäolosuhteineen ja hankaline maastonmuotoineen toisaalta estävät rakentamisen aivan aseman läheisyyteen, mikä olisi muuten yhdyskuntarakenteen kannalta järkevää. Alueen länsirajana toimii metsäisempi Gretasbäckenin purolaakso sekä koko Nikkilän laajana ulkoilualueena Pohjanmetsä kaava-alueen pohjoispuolella.

## 5.1 Planens struktur

Terrängförhållandena – vattenflödena och kullarna – utgör områdets ryggrad. Kring flödesrutterna anvisas zoner av parker och rekreationsskogar som klyver området. De skogsklädda kullarna blir också rekreativsområden. Den breda dalen längs Ollbäcken är ett särskilt element i terrängen. Avsikten är att bevara den som ett öppet ängslandskap även i fortsättningen. Å andra sidan förhindrar bäckdalen och de dåliga jordmånsförhållandena och svåra terrängformerna byggande strax intill stationen, vilket annars hade varit lämpligt med tanke på samhällsstrukturen. I väster gränsar planområdet till dalen längs Gretasbäcken, som har ett tätare trädbestånd jämfört med Ollbäcken, och i norr till Norrskogen, som fungerar som ett vidsträckt friluftsområde för hela Nickby.



Nikkilän kartanorakennusten aluetta suunnitellaan palveluja ja asumista varten ja kartanon rakennukset osoitetaan suojeltaviksi asemakaavalla. Kartanon aluetta on jatkossakin tarkoitus pitää puistomaisena ja sille on annettu ympäristön säilyttämistä ohjaava kaavamerkintä.

Kaava-alueen etelä- ja keskiosaan (Keskustakorttelit) on suunniteltu alue korttelipihojen ympärille, jossa on sekä kerrostaloja etelään vievän kokoojakadun varrella, että rivitaloja. Kerrostalojen kerroskorkeudet ovat 3–4 kerrosta + ullakkokerros ja niiden lomassa on kaksikerroksisia rakennuksia. Tälle alueelle tulee myös aukio, jonka rakennuksiin sijoitetaan päivittäistavarakauppa ja muutama muu liiketila. Aukio toimii alueen keskipisteenä kokoojakatujen risteyksessä.

Tämän alueen lisäksi kaksikerroksisten rivitalo-, pienkerrostalo- ja kytkettyjen omakotitalojen alueita on suunnittelu alueen pohjoiseen vievän kokoojakadun varrelle ja kartanorakennuksen eteläpuolelle. Talojen sijoittelulla muodostetaan selkeitä katumaisemia ja toisaalta rauhallisia sisäpihoja. Kaava-alueen keskiosassa on myös kytkettyjen pientalojen kortteleita. Näissä on enimmäkseen paritaloja, jotka on kytketty yhteen autokatoksella. Ne voidaan toteuttaa yhtiömuotoisina.

Omakotitaloalueita on kaksi kokonaisuutta. Suunnitteluperiaatteena on luoda tiivis, mutta viihtyisä pientalovaltainen asuinalue, samaan tapaan kuin Suomen vanhoissa puukaupungeissa. Tämä saavutetaan sijoittamalla rakennukset kiinni katuun, jolloin suhteellisen pienillekin tonteille muodostuu iso vapaa piha-alue. Pihaja reunustaa piharakennukset, joihin voidaan sijoittaa asukkaiden mieltymysten mukaan erilaisia tiloja, esim. etätyö-, harrastustiloja tai vaikka sivuasunto. Piharakennuksiin voi olla mahdollista sijoittaa myös alueella toimivien kotiyritysten tiloja, esimerkkinä kampaamo tai tilitoimisto. Näin

Området med byggnader vid Nickby gård planeras för service och boende och byggnaderna anvisas i detaljplanen som skyddade byggnader. Gårdens område ska fortsätta som en parklik omgivning och detaljplanen har en bestämmelse som styr bevarandet av miljön.

I södra och mellersta delen av planområdet (Centrumkvarteren) finns ett område som planerats kring kvartersgårdar med både flervåningshus längs matargatan söderut och radhus. Höjden på flervåningshusen är 3–4 våningar + vindsvåning. Intill flervåningshusen finns också tvåvåningsbyggnader. Här planeras vidare ett torg/öppen plats. Till byggnaderna intill torget förläggs en dagligvarubutik och några andra affärslokaler. Torget fungerar som en mittpunkt i korsningen av matargator.

Utöver detta område har områden för radhus, låghus och kopplade egnahemshus, samtliga i två våningar, planerats längs matargatan som leder mot norr samt söder om Nickby gårds huvudbyggnad. Vid placeringen av husen bildas tydliga gatulandskap och lugna innergårdar. I mitten av planområdet finns också kvarter för kopplade småhus. Dessa består till största delen av parhus som sammankopplas med ett biltak. De kan förverkligas i bolagsform.

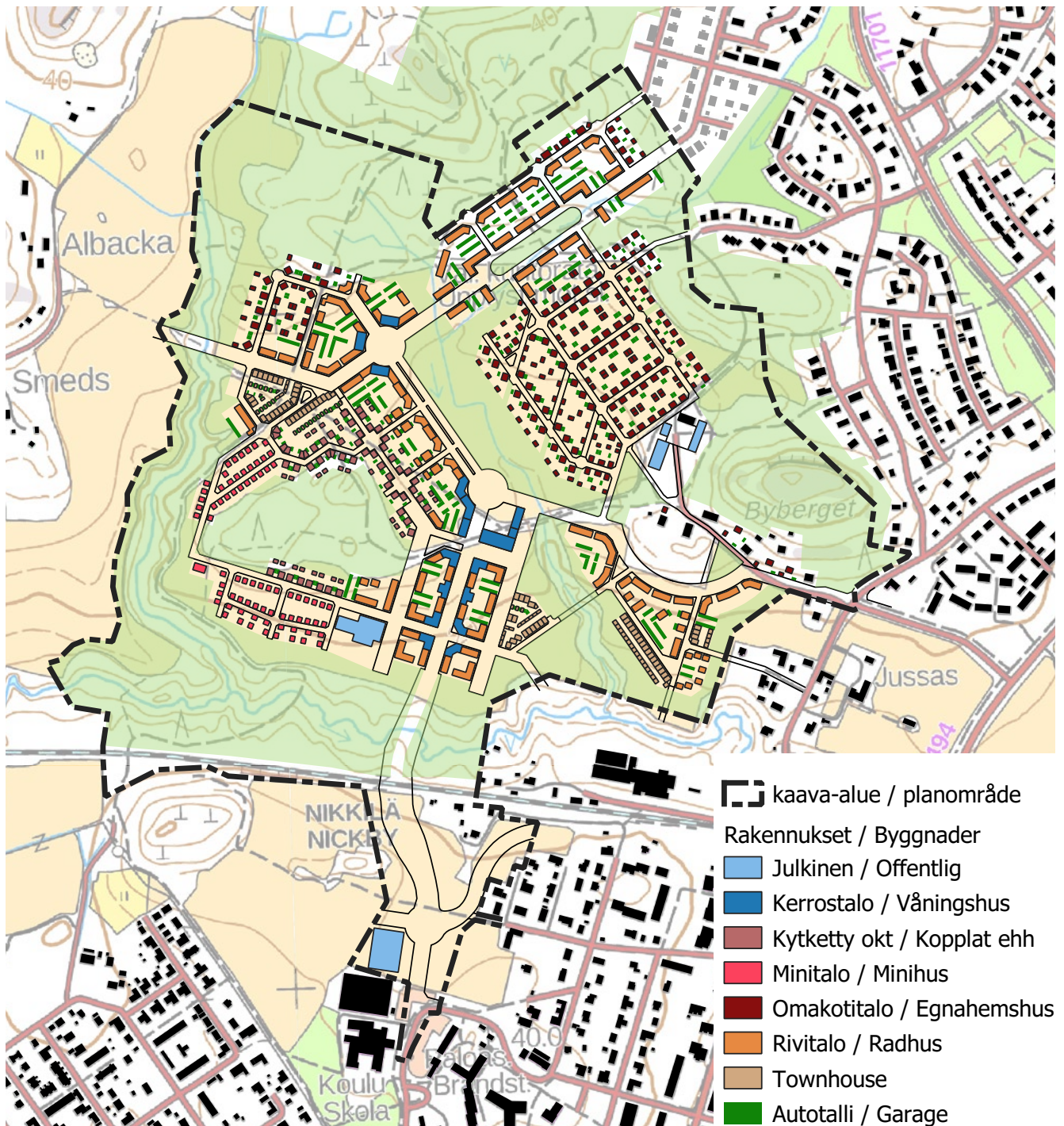
Det finns två områden för egnahemshus. Planeringsprincipen är att skapa ett tätt men trivsamt småhusbetonat bostadsområde som påminner om gamla finländska trästäder. Det uppnås genom att man placerar byggnaderna strax intill gatan, varvid ett stort gårdsområde uppkommer även på små tomter. Gårdsplanerna kantas av gårdsbyggnader som kan rymma lokaler för olika ändamål efter invånarnas behov, t.ex. utrymmen för distansarbete, hobbyer eller en sidobostad. I gårdsbyggnaderna kan det också vara möjligt att placera lokaler för hemmaföretag som driver verksamhet i området, t.ex. för en frisersa-

tonteille syntyy noin 200 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeus, joka on joustavasti toimiva monenlaisissa perheasumisen muodoissa.

Alueelle suunnitellaan lisäksi miniomakotitaloaluetta. Näillä alueilla voidaan rakentaa noin kaksion kokoinen erillistalo omalla pienellä tontilla.

long eller bokföringsbyrå. På så vis bildas en byggrätt på ca 200 vy-m<sup>2</sup> på tomterna som flexibelt kan utnyttjas för olika typer av familjeboende.

I området planeras dessutom områden för små egna hemshus (minihus). I dessa områden är det tillåtet att på den egna lilla tomten uppföra ett fristående hus som till storleken ungefär motsvarar en höghustvå.



Kaava-alueen rakenne ja rakennustyytit.

Planens struktur och byggnadstyper.

## 5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen laajuus on noin 88 hehtaaria. Suunnittelualueen rakennusoikeus on noin 146 000 k-m<sup>2</sup>, josta noin 8 000 k-m<sup>2</sup> on varattu yleisille rakennuksille. Alueella on vain vähän olemassa olevaa rakennuskantaa. Aluetehokkuus on  $e_a = 0,16$  kun huomioidaan asemakaavaan kuuluvat laajat virkistysalueet.

Kerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueiden osuus rakennusoikeudesta on noin 87 000 k-m<sup>2</sup> ja maapinta-alasta noin 11,5 ha. Kerrostalojen osuus tästä on noin 26 000 k-m<sup>2</sup>. Omakotitalokortteleiden osuus rakennusoikeudesta on noin 36 000 k-m<sup>2</sup> ja maapinta-alasta noin 10,1 ha. Pientalokortteleiden osuus on noin 10 000 k-m<sup>2</sup> ja maapinta-alasta noin 2,1 ha.

Erilaisia puisto- ja muita viheralueita on noin 44,6 ha, eli noin 50 % kaava-alueen pinta-alasta. Lisäksi kartanorakennusten 2,1 ha alue on käytännössä puistomainen luonteeltaan.

Kaava-alueelle on arvioitu toteutuvan asuntoja noin 2 600 asukkaalle. Alueelle toteutetaan myös liiketiloja, vähintään 2 500 k-m<sup>2</sup>, jotka sijoittuvat etenkin torin ja Lukkarintien varrelle. Ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta sallitaan myös muualla kuin liiketiloiksi osoitetuissa paikoissa.

## 5.1.2 Palvelut

Alue tukeutuu ensisijaisesti Nikkilän keskustan tarjoamiin nykyisiin palveluihin, jotka sijaitsevat lähimmillään noin 700 metrin päässä alueen eteläosan uusista rakennuksista. Nikkilän keskustassa sijaitsevat mm. koulut, päivittäistavarakaupat ja terveystakeskus. Kaava-alueelle suunnitellaan myös paikallisia palveluita, kuten pieni päivittäistavarakauppa ja muita lii-

## 5.1.1 Dimensionering

Planeringsområdet omfattar ca 88 hektar. Byggrätten uppgår till ca 146 000 vy-m<sup>2</sup>, varav ca 8 000 vy-m<sup>2</sup> har reserverats för allmänna byggnader. Det finns bara ett fåtal byggnader i området från förut. Områdeseffektiviteten är  $e_a = 0,16$  när man beaktar de vidsträcktta rekreatiomsområdena som ingår i detaljplanen.

Kvarteren för flervåningshus, radhus och andra kopplade bostadshus anvisas ca 87 000 vy-m<sup>2</sup> av den totala byggrätten och ca 11,5 ha av den totala arealen. Våningshusens andel är ca 26 000 vy-m<sup>2</sup>. Kvarteren för egnahemshus anvisas ca 36 000 vy-m<sup>2</sup> av den totala byggrätten och ca 10,1 ha av den totala arealen. Småhuskvarterens andel är ca 10 000 vy-m<sup>2</sup> och arealen ca 2,1 ha.

Parker och andra grönområden utgör ca 44,6 ha, dvs. ca 50 % av planområdets areal. Dessutom har det 2,1 ha stora området med byggnader i anslutning till Nickby gård i praktiken karaktären av park.

Man uppskattar att planområdet får bostäder för ca 2 600 nya invånare. I området byggs också affärslokaler, minst 2 500 vy-m<sup>2</sup>, och de placeras främst kring torget och Klockarvägen. Privat företagsverksamhet som inte stör miljön tillåts också annanstans än på de ställen där affärslokaler har anvisats.

## 5.1.2 Service

Området stöder sig i första hand på den befintliga servicen i Nickby centrum, vilken som närmast finns på ett avstånd av ca 700 meter från de nya byggnaderna i den södra delen av planområdet. I centrum av Nickby finns bl.a. skolor, dagligvarubutiker och en hälsocentral. I planområdet planeras även lokal service, såsom en liten dagligvarubutik och andra affärslokaler som kan användas av företag som tillhandahåller





Havainnekuva koko kaava-alueesta idästä länteen. Nickilän keskusta vasemmalla.

ketiloja, joissa voi toimia aluetta palvelevia yrityksiä. Kaavassa on määrätty, että osassa liiketiloista on oltava rakenteellinen valmius mahdollista ravintola- ja kahvilakäyttöä varten.

Nickilän kartanorakennusten aluetta suunnitellaan palveluja varten, mutta konkreettisia suunnitelmia siitä, minkälaisia palveluita kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa rakennuksissa voisi toimia ei tällä hetkellä ole.

Alue suunnitellaan vahvasti Nickilän tulevaan juna-asemaan tukeutuen, jonne on lähimmistä uusista rakennuksista vain 200 metrin matka, kauimmaisesta rakennuksesta 1,2 km. Alueen maasto-olosuhteet estävät asuinrakennusten sijoittamista lähemmäksi

Illustration av hela planområdet från öster mot väster. Nickby centrum till vänster.

service i området. I planen har en bestämmelse lagts till att en del av affärslokalerna strukturellt ska vara anpassade för eventuellt restaurang- och kafébruk.

Området av byggnader vid Nickby gård planeras för service men för närvarande finns inga konkreta planer på hurdana tjänster som ska kunna tillhandahållas i de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna.

Området planeras så att det stöder sig starkt på den framtida tågstationen i Nickby, till vilken det bara är 200 meter från de närmaste nya byggnaderna och 1,2 km från byggnaden längst bort. Terrängförhållandena gör att bostadshus inte kan placeras närmare stationen. Matargatorna planeras för busstrafik. Nickby har i dag bra bussförbindelser bl.a. till Helsingfors,

asemaa. Kaava-alueen kokoojakadut suunnitellaan bussiliikennettä varten. Nikkilästä on nykytilanteessa hyvät bussiliikenneyhteydet mm. Helsinkiin, Keravalle ja etelä-Sipooseen.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Kaavatyö vastaa osaltaan kunnan väestökasvutavoitteeseen lisäämällä asuinrakentamismahdollisuuksia Sipoon yleiskaavassa 2025 osoitetulla taajamatoimintojen alueella.

*Nikkilän kehityskuvan* visioiden mukaisesti alueesta on suunniteltu käveltävä ihmisten kokoinen puutarhakaupunki. Vaihteleva ja tiivis katukuva, sekä aluetta halkovat viherakselit tekevät alueen kävely-ympäristöstä miellyttävän. Alueelle on suunniteltu erilaisia kaupunkiympäristötiloja ja tilasarjoja, jotka tekevät alueen osista omaleimaiset ja kokonaisuudesta vaihtelevan. Alueelle on laadittu rakennustapaohjeet, jotka tukevat alueen rakentamista laadukkaaksi ja viihtyisäksi asuinalueeksi.

Alueen tärkeistä ominaisuuksista vaalitaan ulkoilumahdollisuudet ja vanhan kartanon kulttuurihistoriallinen ympäristö. Pohjanmetsän ulkoilualue on tärkeä koko Nikkilälle ja yhteydet Nikkilän keskustasta Pohjanmetsään säilyvät tulevaisuudessakin. Pohjanmetsän ulkoilualue on uuden asuinalueen vahvuus, kuten myös Ollbäckenin purolaakson avoin maisema alueen eteläosassa. Alueen puistosuunnittelussa on huomioitu nämä ominaisuudet ja uusien ulkoilureitien ansiosta ne tulevat helposti saavutettaviksi.

Joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät tulevan juna-aseman ja Nikkilän bussiterminaalin ansiosta. Tulevan juna-aseman sijainti on huomioitu vahvasti alueen

Kervo och södra Sibbo.

## 5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

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

Enligt visionerna i *utvecklingsbilden för Nickby* planeras området som en promenadstad med mänskliga mått. Den omväxlande och tät gatubilden samt de korsande grönaxlarna gör området till en behaglig miljö för fotgängare. I området planeras stadsrum och rumsserier som ger de olika delområdena en särprägel och skapar en variationsrik helhet. För området har byggsättsanvisningar utarbetats för att stöda genomförandet av ett förstklassigt och trivsamt bostadsområde.

Bland områdets viktigaste egenskaper värnar man om friluftsmöjligheterna och den kulturhistoriska miljön vid gamla Nickby gård. Norrskogen är ett viktigt friluftsområde för hela Nickby och förbindelserna från centrum till Norrskogen kommer att bevaras. Friluftsområdet och det öppna landskapet kring Ollbäcken i söder är styrkor för det nya bostadsområdet. I parkplaneringen har dessa faktorer tagits i beaktande och nya friluftsstråk gör nämnda områden lättillgängliga.

Kollektivtrafikförbindelserna är bra tack vare den nya tågstationen och bussterminalen i Nickby. Den nya tågstationens läge har stått i fokus i planeringen. I och med de planerade nya förbindelserna kan man





Alueen suunnittelussa on lähdetty siitä, että alue tukeutuu vahvasti tulevaan juna-asemaan, joka sijaitsee havainnekuvan alalaidassa. Asemaa ei ole havainnekuvassa visualisoitu, eikä kuulu kaava-alueeseen. Oikeassa yläkulmassa näkyy Pohjan- niityn hyväksytty asemakaava.

suunnittelussa. Kävely- ja pyöräily-yhteydet keskus- taan ovat sujuvat suunniteltujen uusien yhteyksien myötä. Toteutussuunnittelussa huomioidaan nykyai- kaiset kävelyn ja pyöräilyn laatustandardit.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortte- lialue (AL-5)

Alueen kokoojakatujen keskeiseen risteykseen on

Vid planeringen av området har man utgått från att det ska stöda sig starkt på den framtida tågsta- tionen, som kommer att finnas i nedre kanten av illustrationen. Stationen har inte ritats in i illu- strationen och hör inte till planområdet. Uppe i högra hörnet syns Norrängens godkända detaljplan.

promenera och cykla smidigt till centrum. I genom- förandeplanen beaktas moderna kvalitetsstandarder för gång och cykling.

## 5.3 Områdesreserveringar

### 5.3.1 Kvartersområden

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL-5)

I den centrala korsningen mellan matargatorna pla-



suunniteltu toriaukio ja sen ympärille viisikerroksinen (neljä + ullakkokerros) korttelialue asuin-, liike- ja toimistorakennuksille. Korttelissa on tarkoitus olla liiketiloja rakennusten alakerrassa ja ylimmissä kerroksissa asuntoja ja/tai toimistotiloja. Yksi liiketiloista on tarkoitettu pienelle päivittäistavarakaupalle. Torille on mahdollista sijoittaa liiketilojen terasseja ja muita ulkotiloja. Autojen pysäköinti osoitetaan kaavan LPA-alueilta.

### Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AKR)

Keskustakortteleihin kaava-alueen etelä- ja keski-osaan on suunniteltu alue korttelipihojen ympärille, jossa on sekä kerrostaloja etelään vievän kokoojaka-dun varrella, että rivitaloja. Kerrostalojen kerroskorkeus on pääasiassa neljä (kolme + ullakkokerros),

neras ett torg som omges av ett kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader i fem våningar (fyra + vindsvåning). Byggnaderna har affärslokaler i lägsta våningen och bostäder och/eller kontor i våningarna ovanför. En affärslokal är avsedd för en liten dagligvarubutik. Terrasser och andra uterum i anslutning till affärslokaler får placeras på torget. Bilparkering anvisas på LPA-områden i planen.

### Kvartersområde för flervåningshus, radhus och andra kopplade bostadshus (AKR)

I centrumkvarteren i södra och mellersta delen av planområdet finns ett område som planerats kring kvartersgårdar med både flervåningshus längs martargatan söderut och radhus. Våningstalet är i huvudsak fyra (tre + vindsvåning), men någon del av en byggnad kan byggas i en femte våning. I en del



Visualisointi keskustakortteleista.

Visualisering av centrumkvarteren.





Visualisointi Pohjanpuistikon rivitaloalueesta.

mutta muutama viisikerroksinen osa on mahdollista toteuttaa. Muutamaan kerrostaloon on osoitettu liiketilaa. Kortteleihin on myös suunniteltu kaksi-kerroksisia rivitalotyylisiä rakennuksia kerrostalojen väliin sekä sivukatujen varrelle. Autojen pysäköinti osoitetaan kaavan LPA-alueilta, sekä kortteleiden sisäosissa viherkatteisilla pysäköintikatoksilla (a-2).

Rivitalotyypisiä kortteleita on osoitettu useita alueen eri osiin, etenkin kokoojakatujen varsille ja niiden lähikortteleihin. Kerroskorkeus on kaksi tai kaksi + ullakko. Rakennukset voivat olla pienkerrostaloja, rivitaloja tai kytkettyjä asuinrakennuksia, tai näiden yhdistelmiä. Pääperiaatteena on ollut sijoittaa rakennukset melkein kiinni katuun, joka mahdollistaa toisaalta uloskäynnin asunnoista suoraan jalkakäytävälle pienen istutuskaistaleen yli ja toisaalta jättää enemmän tilaa sisäpihan puolella rauhallisille

Visualisering av radhusområdet vid Norrskvären.

höghus har affärslokaler anvisats. I kvarteren anvisas också byggnader av radhustyp i två våningar både mellan höghusen och mot sidogatorna. Bilparkering anvisas på LPA-områden i planen, samt som parkeringsplatser som täcks med gröntak (a -2) inne i kvarteren.

Ett flertal kvarter för bostäder av radhustyp har anvisats i olika delar av området, särskilt längs matargatorna och i kvarteren nära dem. Våningstalet är två eller två + vindsvåning. Byggnaderna kan vara låghus, radhus eller kopplade bostadshus, eller en kombination av dessa. Huvudprincipen har varit att placera byggnaderna strax intill gatan. Det innebär dels att man stiger ut från bostäderna över en smal planterad remsa direkt på trottoaren, dels att det blir mer utrymme kvar på den lugna innergården där man varken störs av trafik eller förbipasserande. Bil-





Havainnekuva townhousekortteleiden periaateratkaisusta.

Den principiella lösningen i townhousekvarteren.

piha-alueille, joissa liikenne ja ohikulkijat eivät häiritse. Autojen pysäköinti järjestetään pääsääntöisesti kortteleiden sisäosissa viherkattoisilla pysäköintikatoksilla (a-2). Viisi AKR-korttelia on osoitettu niin sanotuille kaupunkipientaloille (townhouse), jossa yhteenkytketyt asuinrakennukset sijaitsevat hallinnollisesti omilla tonteilla.

### Autopaikkojen korttelialue (LPA)

AL- ja joidenkin AKR-kortteleiden autojen pysäköinti osoitetaan LPA-alueilta. LPA-alueet toteutetaan niin sanottuina pysäköintikatuina, joka tarkoittaa, että tavallisen kadun varrelle rakennetaan pysäköintipaikkoja, jotka on osoitettu tietyn korttelin käyttöön. Tämä tehostaa tilankäyttöä kun ajorata toimii samalla pysäköityjen autojen peruutustilana ja vähentää parkkikenttien tarvetta talojen pihilla. Pysäköintikatuja on osoitettu vain vähäliikenteisille kaduille.

Townhousekortteleiden keskelle on myös osoitettu LPA-alueita, jotka toimivat etenkin tonttien autotal-

parkering ordnas i de inre delarna av kvarteret som parkeringsplatser som täcks med gröntak (a -2). Fem AKR-kvarter har anvisats för så kallade stadsmåhus (townhouse) där kopplade bostadshus beträffande besittningen är belägna på egna tomter.

### Kvartersområde för bilplatser (LPA)

Parkeringen av bilarna i AL- och vissa av AKR-kvarteren anvisas i LPA-områden. LPA-områdena förverkligas som så kallade parkeringsgator, vilket betyder att parkeringsplatser som anvisas för ett visst kvarter byggs längs med en vanlig gata. Detta effektiviserar utrymmes användningen då körbanan samtidigt fungerar som utrymme att backa parkerade bilar och minskar på behovet av parkeringsfält på tomternas gårdar. Parkeringsgator anvisas endast till gator med lite trafik.

I mitten av townhousekvarteren har också LPA-området anvisats. De fungerar främst som utrymme att backa fordon ur tomternas garage, samt som tillträ-



lien peruutustilana ja pääsynä tonttien takapihoille.

### Asuinpientalojen korttelialue (AP-6)

Kaava-alueen keskiosassa on kytkettyjen pientalojen kortteleita. Näissä kortteleissa on enimmäkseen paritaloja, jotka on kytketty yhteen autokatoksella. Ne voidaan toteuttaa yhtiömuotoisina. Kortteleissa on myös suunniteltu piharakennuksille rakennusalat tonttien takaosiin.

### Erillispientalojen korttelialue (AO, AO-10)

Omakotitaloista koostuvia korttelikokonaisuuksia on muodostettu kaksi kaava-alueelle. Lisäksi omakotitalotontteja on sijoitettu AKR-kortteleiden lomaan. Näistä kortteleista on suunniteltu tavallista tiiviimmät juna-aseman läheisyyden takia. Tällä tavoin saavutetaan asemanseudun asukasmäärä-

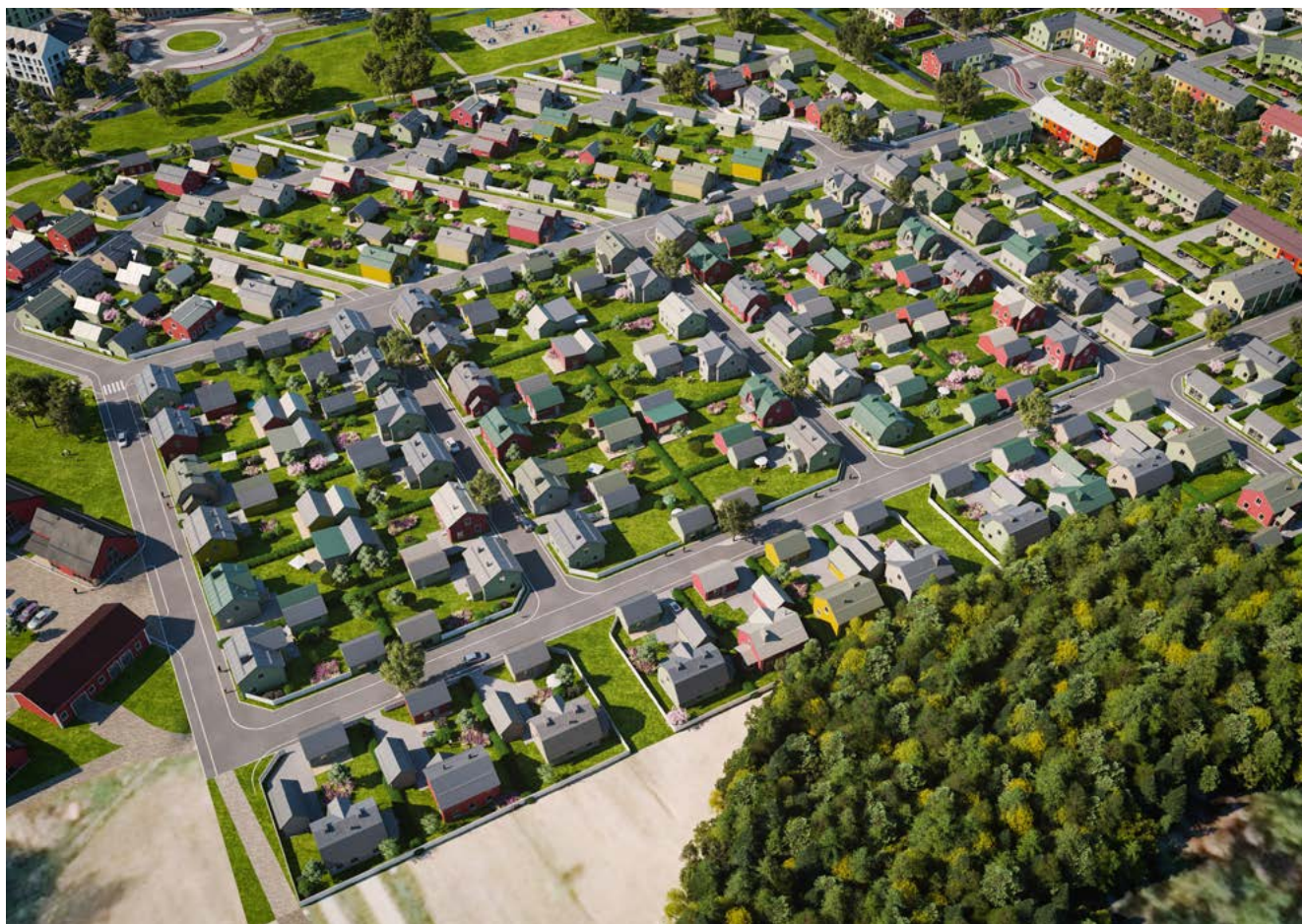
de till tomternas bakgårdar.

### Kvartersområde för småhus (AP-6)

I mitten av planområdet finns kvarter för kopplade småhus. Dessa kvarter består till största delen av parhus som sammankopplas med ett biltak. De kan förverkligas i bolagsform. I kvarteren finns också byggnadsytor för gårdsbyggnader i bakre delen av tomterna.

### Kvartersområde för fristående småhus (AO, AO-10)

I planområdet har två kvartershelheter för egnahemshus anvisats. Därtill har tomter för egnahemshus placerats bredvid AKR-kvarteren. På grund av närheten till tågstationen har dessa kvarter planerats tätare än vanligt. På det sättet uppnås målet om an-



Visualisointi itäisestä omakotitaloalueesta.

Visualisering av egnahemsområdet i öster.





Visualisointi minitaloalueesta.

Visualisering av minihusområdet.

voite samalla kuin mahdollistetaan asuminen myös erillispientaloissa aseman läheisyydessä. Jotta tämä on mahdollista, suunnittelun esikuvana on toiminut Suomen vanhat puukaupungit, jossa tiivis omakotiasuminen keskustojen läheisyydessä muodostaa viehättäviä ympäristöjä. Päärakennukset rakennetaan kiinni katuun ja talojen sisäänkäynti on pihan puolella tai rakennuksen sivulla. Tällöin ei hukata tilaa etupihaan vaan takapihasta tulee reilunkokoinen tontin koosta huolimatta. Takapihan rauhallisuuden ja yksityisyyden parantamiseksi on tarkoitus toteuttaa piharakennuksia kiinni naapurin tonttiin — kuten vanhoissa puukaupungeissa — jotka rajaavat ja suojaavat pihan. Tontilla voi olla sekä erillinen sivurakennus, että piharakennus, joka useimmiten toiminee autotallina. Sivurakennuksessa voi olla asukkaiden haluamia lisätiloja, kuten nikkariverstas, musiikki-

talet invånare i stationsnejden samtidigt som man gör det möjligt att bo även i fristående småhus nära stationen. För att detta ska vara möjligt har man vid planeringen som förebild haft gamla trästäder i Finland, där tätt egnahemsboende i närheten av centrum skapar charmfulla miljöer. Huvudbyggnaderna byggs strax intill gatan och ingången till husen är från gårdsplanen eller på byggnadens sida. På det sättet slösas ingen plats på förgården utan bakgården blir rejält tilltagen oavsett storleken på tomten. För att göra miljön lugnare på bakgården och för att de boende ska kunna värna om sitt privatliv är det tänkt att gårdsbyggnader ska kunna byggas strax intill grannens tomt – som i gamla trästäder – och på det sättet avgränsa och skydda gårdsplanen. På en tomt kan det finnas både en fristående sidobyggnad och en gårdsbyggnad. Den senare nämnda torde i de

huone, kesäkeittiö, pihasauna tai muu harraste- tai asuintila. Sivurakennukseen on mahdollista sijoittaa myös kotiyrityksen tilat erillään asuinrakennuksesta, esimerkkinä kampaamo tai tilitoimisto.

Myös niin sanotuille minitaloille on osoitettu erillispientalojen korttelialueita Riihimäen länsi- ja eteläpuolelle. Minitalo on omalle tontille rakennettu noin kaksion kokoinen talo. Alue muistuttaa hieman siirtolapuutarhaa mutta on tarkoitettu ympärivuotiseen asumiseen.

Olemassa olevat omakotitalot kaava-alueella on osoitettu erillispientalojen kortteleiksi. Näitä tontteja on yhteensä neljä kappaletta kaava-alueella. Kollmella tontilla sijaitsee paikallisesti arvokkaiksi luokiteltuja rakennuksia, joille on annettu asemakaavalla suojelumerkintä (sr-2). Suojelukohteet on kuvattu kappaleessa 3.1.3. Omistajien toiveesta osa tonteista on jaettu useampaan tonttiin ja samalla on lisätty näiden viereen kunnan omistamalle maalle kaksi vastaavanlaista tonttia Kylävuoren juurella. Kunnan toisella tontilla sijaitsee huonokuntoinen asuinrakennus.

### Palvelut mahdollistava asuinrakennusten korttelialue (A-12) ja palvelurakennusten korttelialue (P), joilla ympäristö säilytetään (/s)

Nikkilän kartanorakennusten aluetta suunnitellaan palveluja ja asumista varten, mutta konkreettisia suunnitelmia siitä, minkälaisia palveluita kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa rakennuksissa voisi toimia ei tällä hetkellä ole. Yksityisessä omistuksessa oleva pihapiiri rakennuksineen osoitetaan asumiseen ja palveluille (A-12), kun taas kunnan omistuksessa olevat rakennukset osoitetaan pelkästään palveluille (P). Kartanon rakennukset osoitetaan suojeltaviksi asemakaavalla. Kartanon päärakennus, sivurakennus ja aitta suojellaan rakennustaiteellisesti arvokkaina

flesta fall fungera som garage. Sidobyggnaden kan ha extra utrymmen som de boende behöver, såsom snickarbod, musikrum, sommarkök, gårdsbastu eller andra hobby- eller bostadsrum. I gårdsbyggnaden är det också möjligt att placera ett hemmaföretags lokaler separat från bostadshuset, t.ex. för en frisersalong eller bokföringsbyrå.

För så kallade minihus har också anvisats kvartersområden på västra och södra sidan av Ribacken. Ett minihus motsvarar till storleken ungefär en lägenhetstvåa. Området påminner litet om en koloniträdgård men är avsett för åretruntboende.

De befintliga egnahemshusen i planområdet har anvisats som kvartersområden för fristående småhus. Det finns fyra tomter av det här slaget i planområdet. På tre av dem finns byggnader som klassificerats som lokalt värdefulla och som fått en skyddsbezeichnung (sr-2) i detaljplanen. Skyddsobjekten har beskrivits i kapitel 3.1.3. På basen av ägarnas önskemål har en del av tomterna delats och samtidigt har två liknande tomter lagts till på kommunens mark vid foten av Byberget. På kommunens andra tomt finns en bostadsbyggnad i dåligt skick.

### Kvartersområde för bostadshus med servicemöjlighet (A-12) och kvartersområde för servicebyggnader (P) där miljön bevaras (/s)

Området med byggnader vid Nickby gård planeras för service och boende men för närvarande finns inga konkreta planer på hurdana tjänster som ska kunna tillhandahållas i de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna. Gårdstunet och byggnaderna i privat ägo anvisas för boende och service (A-12), medan byggnaderna i kommunens ägo endast anvisas för service (P). Byggnaderna vid gården anvisas som skyddade byggnader i detaljplanen. Herrgårdens huvudbyggnad, sidobyggnad och bod skyddas som arkitektoniskt värdefulla byggnader (sr-3). Smedjan





Kartanon piha-alue jää puistomaiseksi. Vasemmalla oleva metsäinen kukkula peittää näkymät kartanolta uusien rivitalojen suuntaan. Uusi rakennuskanta kartanon edustalla on suunniteltu pienimittakavaiseksi.

rakennuksina (sr-3). Paja ja makasiinirakennus suojellaan kyläkuvan kannalta arvokkaina rakennuksina (sr-2). Kartanon aluetta on jatkossakin tarkoitus pitää puistomaisena ja sille on annettu ympäristön säilyttämistä ohjaava kaavamerkintä (/s), joka koskee paremmin säilynyttä asuinpihan aluetta.

Kartanon alueelle on myös suunniteltu uudisrakennuksia. Uudisrakennukset on sijoitettu samoille paikoille, joissa on aikoinaan sijainnut kartanon maatalousrakennuksia, jotka sittemmin on purettu. Tällä tavalla säilyy eräänlainen historiallinen jatkumo rakennusten sijoittelussa. Yhdessä uudessa rakennuksessa voisi toimia päiväkotia.

Gårdsområdet vid Nickby gård är parklik även framöver. Den skogsklädda kullen till vänster döljer vyerna från gården i riktning mot de nya radhusen. Det nya byggnadsbeståndet framför gården har planerats småskaligt.

och magasinsbyggnaden skyddas som värdefulla med tanke på bybild (sr-2). Gårdens område ska fortsätta som en parklik omgivning och detaljplanen har en bestämmelse som styr bevarandet av miljön (/s) som gäller den bättre bevarade boningsgården.

Också nybyggnation har anvisats på herrgårdsområdet. De nya byggnaderna har anvisats på samma platser där det tidigare funnits gårdsbruksbyggnader som sedermera har rivits. På det sättet bevaras ett slags kontinuum vid placeringen av byggnaderna. I en av de nya byggnaderna kunde ett daghem fungera.



Vuoden 1938 ilmakuvassa (vasen kuva) näkyy kartanon pihapiiri. Osa rakennuksista on sittemmin purettu. Uudet rakennusalat on sijoitettu purettujen rakennusten paikoille (oikea kuva).



Flygbild från 1938 av herrgårdens gårdstun (vänstra bilden). En del av byggnaderna har sedermera rivits. De nya byggnadsytorna har placerats på de rivna byggnadernas ställe (högra bilden).

Yleisten rakennusten korttelialue (Y), urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU)

Alueen eteläsoaan on varattu alue yleisten rakennusten korttelialuetta varten (Y). Alueelle suunnitellaan koulua, jossa voi olla myös muita julkisia toimintoja, kuten päiväkotia. Koulun rakentaminen ei ole lähivuosina kuitenkaan ajankohtaista, vaan se on pidemmän tähtäimen varaus. Alueelle osoitettu pysäköintialue palvelee myös viereistä virkistysaluetta.

Kaava-alueen eteläkärjessä uusi katuyhteys, Lukkarintie, halkaisee nykyiset opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (YO ja YU). YO-korttelissa vähenee tästä syystä yksi rivi pysäköintiä. YU-korttelissa osa nykyisestä rakennusalueesta jää katualueen alle ja rakennusala siirretään länteen korttelin sisällä. Rakennusoikeus pysyy entisellään. Pysäköintialue osoitetaan Lukkarintien toisella puolella.

Kvartersområde för allmänna byggnader (Y), kvartersområde för idrottsbyggnader (YU)

I södra delen av området har ett område reserverats för allmänna byggnader (Y). Här planeras en skola där även andra offentliga funktioner kan drivas, såsom ett daghem. Inom de närmaste åren är det inte aktuellt att bygga en skola, utan det är frågan om en reservering på längre sikt. Parkeringsområdet i kvarteret betjänar också det intilliggande rekreativområdet.

I planområdets södra spets kommer en ny gatuförbindelse, Klockarvägen, att gå igenom det nuvarande kvartersområdet för undervisningsbyggnader och kvartersområdet för idrottsbyggnader (YO och YU). I YO-kvarteret minskar parkeringsområdet med en rad. I YU-kvarteret blir en del av den nuvarande byggnadsytan under gatuområdet och därför flyttas byggnadsytan västerut inom samma kvarter. Byggrätten är oförändrad. Ett parkeringsområde anvisas på andra sidan Klockarvägen.



### 5.3.2 Muut alueet

#### Lähivirkistysalue (VL) ja puisto (VP)

Kaava-alueesta on osoitettu laajoja alueita puistoiksi ja lähivirkistysalueiksi. Käytännössä jokaisesta talosta on korkeintaan yhden korttelin matka lähimmälle virkistysalueelle ja moni talo rajautuu suoraan virkistysalueeseen.

Tärkeä ulkoilureitti kulkee Nikkilän keskustan ja Pohjanmetsän ulkoilualueen välillä nykyisen rautatien alittavan ulkoilureittitunnelin kautta. Talvisin tämä reitti toimii jatkossakin hiihtolatu yhteytenä Lukkarin koulusta Pohjanmetsään. Asemakaavassa reitti ohjataan pohjoisosastaan uudelle paikalle Gretasbäckenin purolaakson vierustaa. Reitin eteläosa jää ennalleen. Tältä virkistysalueelta osoitetaan myös alue palstaviljelyä varten (rp).

Gretasbäckenin purolaakson länsipuolelle rakennetaan uusi latupohja, joka on hiihtokauden ulkopuolella kävelykäytössä. Yhdessä nykyisen purolaakson itäpuolen ladun kanssa tämä yhteys muodostaa kahden kilometrin lenkin helpossa maastossa, joka korvaa nykyisen poistuvan kahden kilometrin lenkin. Martinkylän puolella maisema on pitkälti samanlainen laaja avoin viljelymaisema kuin nykyisen 2 km:n lenkin alueella.

Alueen eteläosassa laaja virkistysalue on osoitettu Ollbäckenin niittymäiseen purolaaksoon, jossa tavoitteena on pitää maisema niittymäisenä jatkossakin. Purolaakson yläreunaa pitkin osoitetaan uusi ulkoilureitti. Lukkarintien yleissuunnitelmassa ehdotetaan noin 40 metriä pitkää siltaa Ollbäckenin yli, mikä mahdollistaa myös katkeamattoman latuyhteyden rakentamista sillan ali. Tarkoitus on, että purolaakson pohjalle rakennetaan latu, joka alittaa Lukkarintien sillan ja toimii yhdyslatuna keskustan ja virkistysalu-

### 5.3.2 Övriga områden

#### Område för närrekreation (VL) och park (VP)

Vidsträckta områden i planen har anvisats som parker och områden för närrekreation. I praktiken ligger varje hus högst ett kvarter från närmaste rekreationsområde och många hus gränsar direkt till ett sådant.

En viktig friluftsled går mellan Nickby centrum och friluftsområdet i Norrskogen, via den nuvarande tunneln under järnvägen. Vintertid kommer denna förbindelse att ha ett skidspår från Lukkarin koulu till Norrskogen också i fortsättningen. I detaljplanen anvisas norra delen av förbindelsen till en ny plats längs Gretasbäcken. Södra delen av förbindelsen är oförändrad. I rekreationsområdet anvisas också ett område för odlingslotter (rp).

Väster om dalen längs Gretasbäcken anläggs en ny grund för ett skidspår som kan användas som promenad slinga utanför skidsäsongen. Tillsammans med det befintliga skidspåret öster om bäckdalen bildar den här förbindelsen en två kilometer lång runda i lätt terräng, som ersätter den nuvarande tvåkilometersrundan. På Mårtensbysidan är landskapet i hög utsträckning samma öppna odlingslandskap som vid den nuvarande tvåkilometersrundan.

I områdets södra del har ett vidsträckt rekreationsområde anvisats till den ängsliknande dalen längs Ollbäcken. Här är målet att bevara ängslandskapet. Längs dalens övre kant anvisas en ny friluftsled. I översiktsplanen för Klockarvägen föreslås en ca 40 meter lång bro över Ollbäcken, vilket samtidigt gör det möjligt att anlägga ett oavbrutet skidspår under bron. Avsikten är att bygga ett skidspår längst nere i bäckdalen och under Klockarvägsbron, som fungerar som en förbindelse mellan centrum och rekreationsområdet. Skidspåret kommer att ha sin början

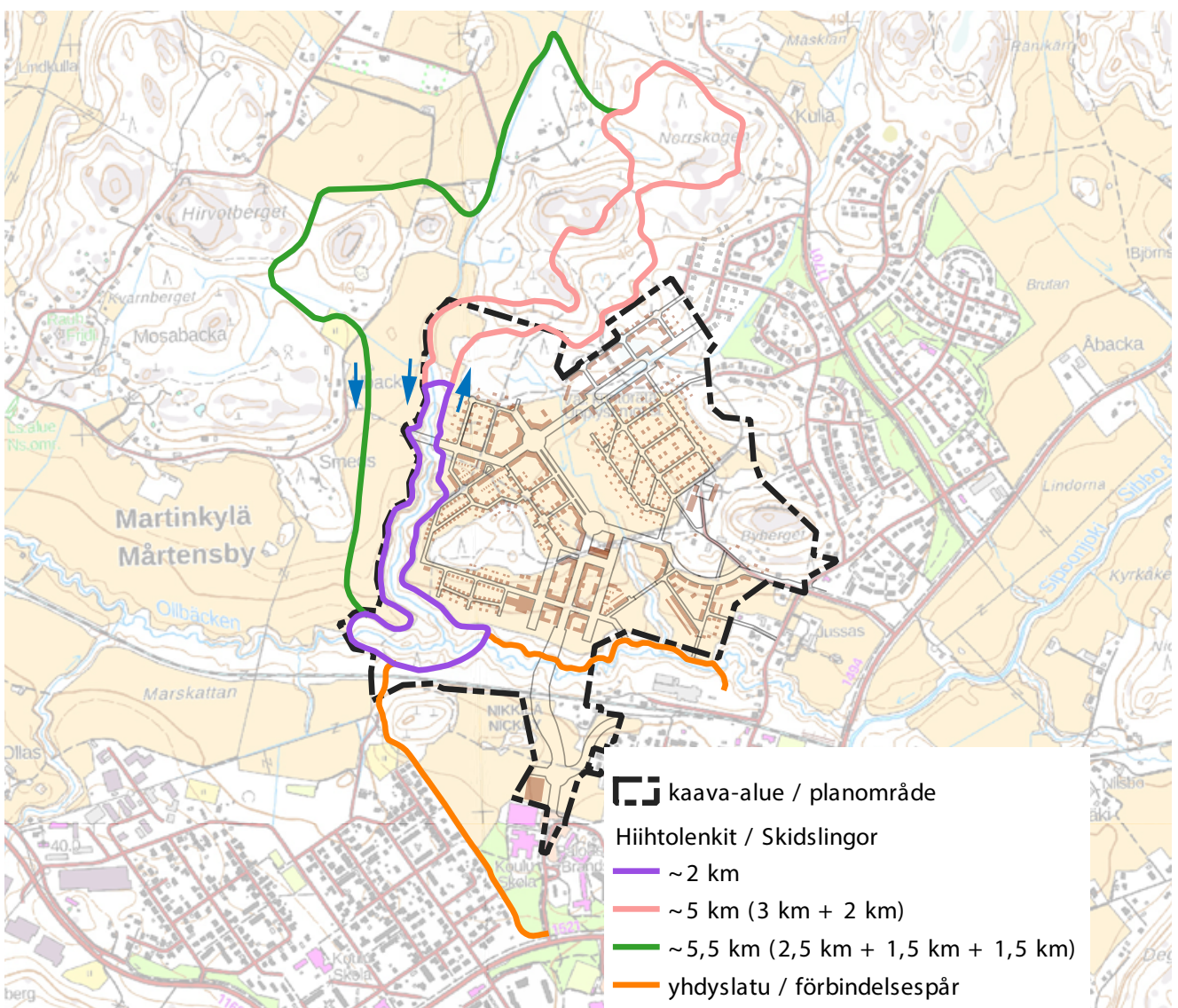


een välillä. Ladun alkupää jää kaava-alueen ulkopuolelle, mutta se voisi sijaita Nikkilän asemalla tai Vanhan Kylätien läheisyydessä.

Itse Pohjanmetsän ydinalueet eivät sisälly kaava-alueeseen, mutta sen kaava-alueeseen reunustavat alueet on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Osa Pohjanmetsän nykyisistä ulkoilureiteistä jää kortteli-alueiden alle ja niiden uudelleenreititys on suunniteltu asemakaavassa. Uusissa reiteissä on huolehdittu siitä, että ne muodostavat lenkkejä. Frisbeegolfradalla muutama kori joudutaan siirtämään, mutta fris-

utanför planområdet. Det kan eventuellt starta vid Nickby station eller i närheten av Gamla Byvägen.

Själva kärnan av Norrskogen ingår inte i planområdet men de områden som kantar planområdet har anvisats som områden för närrekreation. En del av de befintliga friluftslederna finns inom de nya kvartersområdena och detaljplanen föreslår hur de ska dras om. Vid planeringen av de nya lederna har man sett till att de bildar slingor. På frisbeegolfbanan blir man tvungen att flytta några korgar men i övrigt är banan i Norrskogen oförändrad. Ombyggnaden av banan



Alueen hiihtolenkit kaavan toteutuksen jälkeen. Tarkemmassa suunnittelussa voi vielä tulla muutoksia. Hiihtosuunta on alustava.

Områdets skidspår efter att planen genomförts. I den noggrannare planeringen kan ännu ändringar göras. Skidriktningen är preliminär.





Alueen keskuspuistoakselista suunnitellaan alueen aktiivinen ydin. Taustalla Nikkilän keskusta.

Centralparksaxeln planeras som en aktiv kärna. I bakgrunden Nickby centrum.

beegolfrata jää jatkossakin Pohjanmetsään. Radan uudistaminen suunnitellaan tarkemmin ennen kuin asuinrakentaminen alkaa.

Koillisessa nykyinen Pohjanniitynmetsän lähivirkistysalue osoitetaan tähän tarkoitukseen jatkossakin. Sen ja Pohjanmetsän väliin on suunniteltu viherkäytävä ulkoilureitteineen.

Varsinaiseksi alueen omaksi lähivirkistysalueeksi on osoitettu Riihimäki, joka jää korttelirakenteen sisälle. Riihimäestä muodostuu tällä tavalla lähikortteleiden oma metsäinen virkistysalue, jossa on huomioitu myös ulkoilureittiyhteydet muista virkistysalueista. Alueella sijaitsee muinaisjäännösalue (sm).

Alueen keskelle peltoalueelle rakennetaan alueen aktiivinen keskuspuistoakseli, Myllyojanpuisto. Puisto sijaitsee melko lailla koko asuinalueen keskellä ja puistoon suunnitellaan lähiliikuntapaikkaa liikuntakentän muodossa ja leikkipuistoa. Puistossa hulevesirakenne toimii myös visuaalisena elementtinä.

Pohjanpuistikko on Pohjanmetsäntien keskellä oleva kapea puistoalue, jonka keskellä on hulevesirakenne. Hulevesien ohjaamisen lisäksi puiston tarkoituksena on olla kaupunkikuvallinen elementti ja yksi alueelle luonnetta tuovista tilasarjoista. Puistikoon tulee myös kävelyreitit.

Myllyojan eteläosa Myllyviidassa, jossa puro jyrkkee ja syvenee metsälämpäreen ympäröimänä, jätetään luonnontilaan. Tällä paikalla on ilmeisesti aikoinaan sijainnut jalkamyly.

Alueen itäosaan vanhan Nikkilän kylän viereen suunnitellaan puisto, Kylanhaka, jonka elementtinä ovat hedelmäpuut ja perhosniitty.

Pieni puistoalue on suunniteltu Veräjäpelto-nimiselle

ska planeras mer ingående innan bostadsbyggandet inleds.

I nordost anvisas det befintliga området för närrecreation i Norrängsskogen för samma ändamål som hittills. Mellan det och Norrskogen planeras en grönkorridor med friluftsleder.

Som egentligt område för närrecreation anvisas Ribacken, som faller inom kvarterstrukturen. På det här sättet blir Ribacken ett eget skogligt rekreationsområde för närkvarteren, där man även har beaktat förbindelserna från andra rekreationsområden. I området finns ett fornlämningsområde (sm).

På åkerområdet i mitten byggs en centralparksaxel för aktivt bruk, Kvarnränneparken. Parken ligger någorlunda mitt i bostadsområdet och den planeras som en närmotionsplats bestående av en idrottsplan och en lekpark. Dagvattenkonstruktionen utgör ett visuellt element i parken.

Norrskvären är en smal parkremsa vid halva vägen av Norrskogsvägen. Mitt på skvären anvisas en dagvattenkonstruktion. Förutom att leda bort dagvatten syftar parken till att utgöra ett element i stadsbilden och en av de rumsserier som bidrar till områdets karaktär. Till skvären anvisas också promenadvägar.

Södra delen av Kvarnrännan i Kvarndungen, där bäcken blir brantare och rinner djupare in i en skogsplätt, bevaras i naturligt tillstånd. Här har det antagligen funnits en skvaltkvarn en gång i tiden.

I områdets östra del, intill Nickby by, planeras en park – Byhagen – som ska bestå av fruktträd och en fjärlisäng.

Ett litet parkområde har planerats intill gatan Grindåker. Den utgör landskapselement mitt bland kvar-



kaduille. Se toimii maisemallisena elementtinä korttelialueiden keskellä. Veräjätalon puistoalueelle on mahdollista sijoittaa viereisen liiketilan terassi, jos siihen on tulossa esimerkiksi ravintola.

### Luonnonsuojelualue (SL)

Kylävuori osoitetaan luontoselvityksen ehdotuksen mukaisesti luonnonsuojelualueeksi. Alueella on syytä ohjata kulkeminen poluille ja näin välttää alueen kulumista. Alustavasti määllä suunnitellaan kuntoportaat ja nykyisen polun vahvistamista, jotta kulkeminen ohjataan vahvemmin tietyille reiteille.

### Rautatiealue (LR)

Valtion omistama rata-alue on osoitettu asemakaavassa rautatiealueeksi. Sen halki on osoitettu nykyinen ulkoilureittitunneli (a) ja suunniteltu Lukkarintien jatkeen radan alitus (e).

### Yleinen pysäköintialue (LP)

Korttelin 14011 länsipuolelle, Pohjanmetsäntien eteläpuolelle on osoitettu asemakaavassa alue virkistysalueen yleistä pysäköintiä varten (LP). Alueelle mahtuu noin 18 autoa.

### Katualueet

Kaava-alueelle osoitetaan laaja uusi katuverkosto. Alueen katuverkosto koostuu pääasiallisesti neljästä eri katutyypistä.

Alueelliset kokoojakadut ohjaavat alueen sisäistä liikennettä ja kytkevät alueen muihin alueisiin: etelään keskustaan, itään Pornaistentien suuntaan ja pohjoiseen Paippistentien suuntaan. Länteen on myös osoitettu kokoojakatuyhteys yleiskaavan mukaisesti, mutta se jäänee pitkäksi aikaa pelkäksi varaukseksi, jota ei tulla toteuttamaan tämän asemakaavan toteuttamisen yhteydessä. Kokoojakatujen poikki-

tersområdena. I parkområdet vid Grindåker är det möjligt att placera en terrass för den intelligande affärslokalen, t.ex. om man börjar driva en restaurang i lokalen.

### Naturskyddsområde (SL)

Byberget anvisas som ett naturskyddsområde i enlighet med rekommendationen i naturinventeringen. Det är anledning att hänvisa besökare till stigarna för att undvika slitage. Den preliminära planen är att bygga konditionstrappor och förbättra den nuvarande stigen för att de som rör sig i området ska hålla sig till vissa stråk.

### Järnvägsområde (LR)

Det statsägda banområdet har i detaljplanen anvisats som ett järnvägsområde. Genom området anvisas den befintliga tunneln för friluftsleden (a) och den planerade förlängningen av Klockarvägen under banan (e).

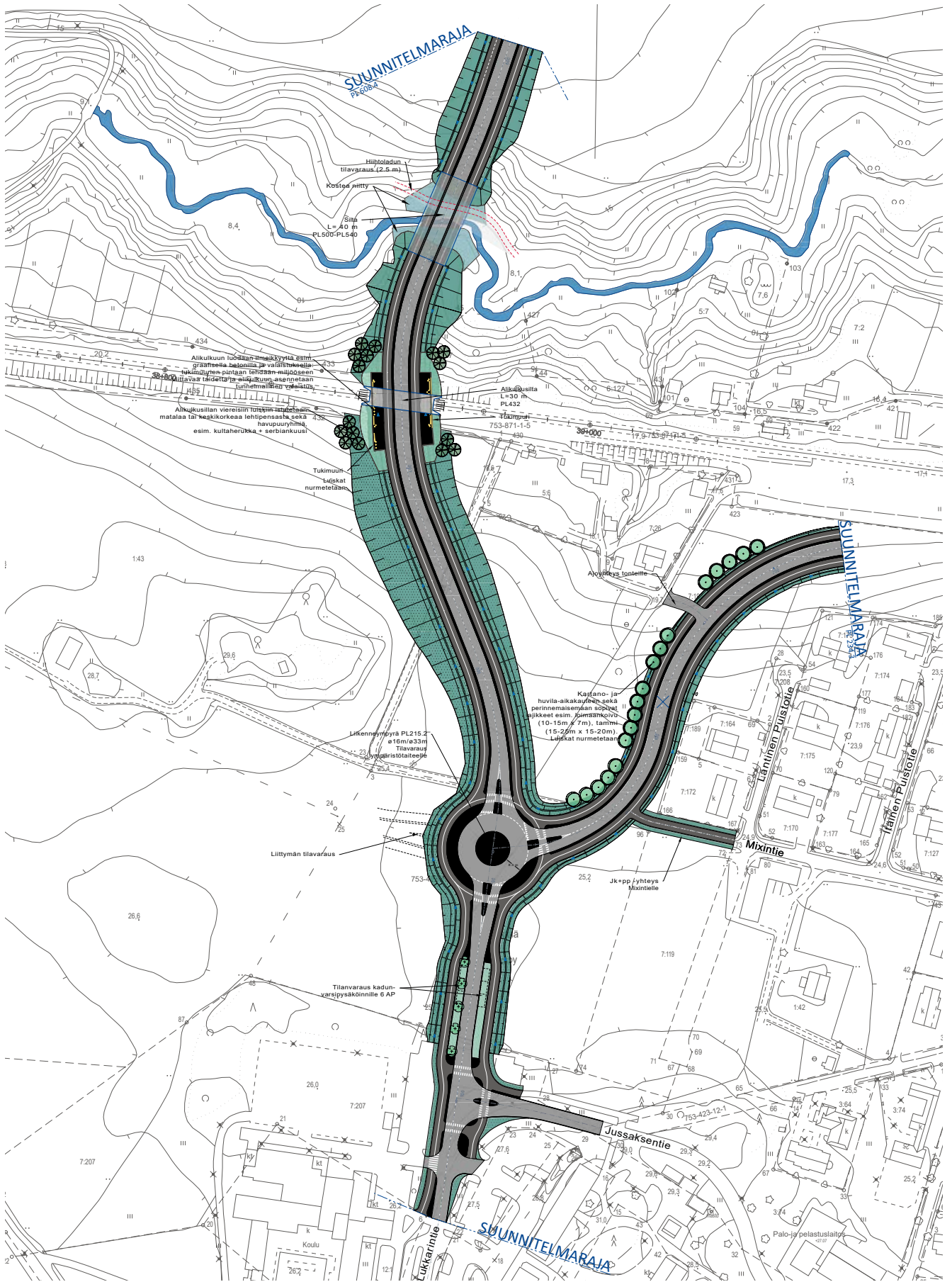
### Område för allmän parkering (LP)

På västra sidan av kvarter 14011, söder om Norrkogsvägen, anvisar detaljplanen ett område för allmän parkering (LP) för rekreationsområdet. I området finns det plats för cirka 18 bilar.

### Gatuområden

I planområdet anvisas ett stort nytt gatunät. Det består i huvudsak av fyra olika gatutyper.

Områdets matargator styr den interna trafiken och kopplar området till centrum i söder, till områdena i öster i riktning mot Borgnäs vägen och till områdena i norr i riktning mot Paipisvägen. I väst anvisas också en matargata i enlighet med generalplanen, men den torde fortsätta som en reservering en lång tid framåt och kommer inte att byggas i samband med



Ote radanalituksen yleissuunnitelmasta, Lukkarintien jatke (Sweco 2021).

Utdrag ur översiktsplanen för banunderfarten, förlängning av Klockarvägen (Sweco 2021).

leikkaus on pääsääntöisesti 21 metriä, joka sisältää bussiliikenteelle sopivat ajoradat, sekä jalkakäytävät ja yksisuuntaiset pyörätiet kadun molemmin puolin. Lisäksi on tilaa istutuksille ja kadunvarsipysäköinnille, sekä bussipysäkeille.

Pysäköintikadut palvelevat samalla katuyhteyksinä ja asuinkortteleiden autopysäköintiä. Pääasiassa on suunniteltu tehokasta kampapysäköintiä, sekä jalkakäytävät katujen molemmin puolin. Poikkileikkaus on noin 23 metriä leveä.

Tonttikadut ovat noin 9 metriä leveitä, josta ajoradan leveys on noin 5 metriä. Niiden lisäksi suunnitellaan noin 8 metriä leveitä pihakatuja, joilla voi olla myös istutusalueita ja muutama katupysäköintipaikka esim. vieraspysäköintiä varten.

Kaava-alueelle on tarkoitus toteuttaa uusi katuyhteys etelästä Lukkarintien jatkeena. Tämä yhteys palvelee uuden asuinalueen lisäksi myös Pornaistentien varayhteytenä, mikäli Sipoonjoki tulvii Pornaistentielle. Kun varayhteys on toteutettu, nykyinen radan tasoristeys Isolla Kylätiellä voidaan sulkea. Lukkarintien jatke alittaa rautatien ja ylittää Ollbäcken-puron radan pohjoispuolella. Lukkarintien yleissuunnitelmassa ehdotetaan noin 40 metriä pitkää siltaa Ollbäckenin yli, mikä mahdollistaa puron säilymisen luonnontilaisena ja myös katkeamattoman latuyhteyden rakentamista sillan ali.

## Muinaisjäänökset

Kaava-alueen muinaisjäänösalueet on merkitty kaavakartalle tarkkuusinventoinnissa (2020) ja koetutkimuksessa (2021) tarkennettujen rajausten perusteella. Kohteiden päälle ei ole osoitettu rakentamista.

genomförandet av den här detaljplanen. Matargatornas tvärssektion är i huvudsak 21 meter, i vilken ingår körbanor för busstrafiken samt trottoarer och enkelriktade cykelbanor på bägge sidorna av gatan. Därtill finns plats för planteringar och parkering längs gatan samt busshållplatser.

Parkeringsgatorna tjänar på samma gång som gatuförbindelser och som bilparkeringsområden för bostadskvarteren. Det handlar främst om effektiv s.k. kamparkering med trottoarer längs båda sidorna av gatan. Tvärssektionen är ca 23 meter på bredden.

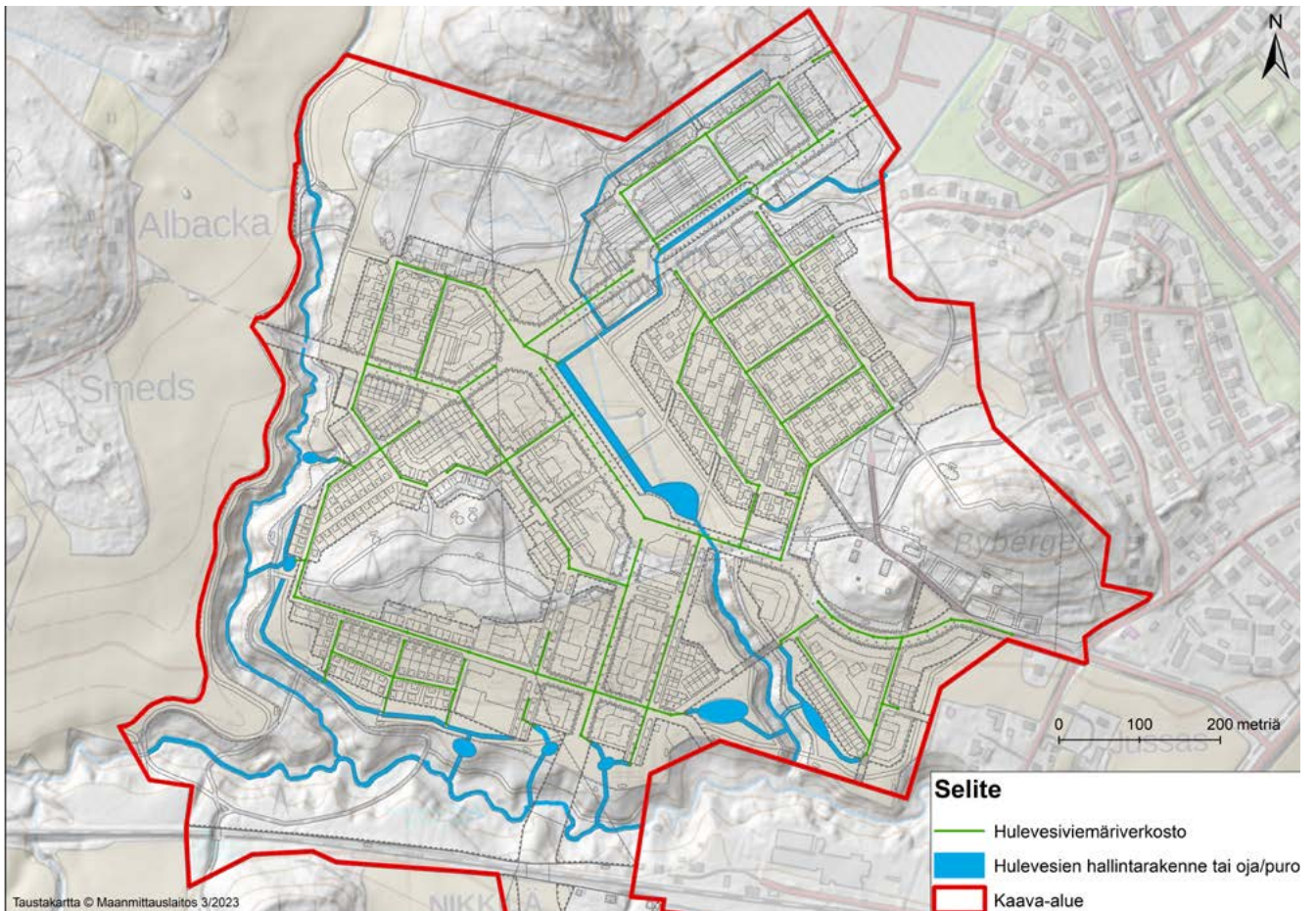
Tomtgatorna är ca 9 meter breda, varav körbanan utgör ca 5 meter. Utöver dem planeras ca 8 meter breda gårdsgator som också kan ha planterade områden och några parkeringsplatser, t.ex. gästplatser.

Det är tänkt att en ny gatuförbindelse ska byggas till planområdet söderifrån som en förlängning av Klockarvägen. Förbindelsen tjänar förutom det nya bostadsområdet också som en reservförbindelse för Borgnäs vägen om Sibbo å skulle svämma över. När reservförbindelsen är klar kan den befintliga plankorsningen över banan vid Stora Byvägen stängas. Förlängningen av Klockarvägen går under järnvägen och över Ollbäcken på norra sidan av banan. I översiktsplanen för Klockarvägen föreslås en ca 40 meter lång bro över Ollbäcken, vilket samtidigt gör det möjligt att bevara bäcken i naturtillstånd och anlägga ett oavbrutet skidspår under bron.

## Formminnen

Fornlämningsområdena i planområdet har tagits upp på plankartan utifrån de gränser som justerades vid specialinventeringen (2020) och provundersökningen (2021). Inget byggande har anvisats på fornlämningarna.





Hulevesien hallintasuunnitelma (Destia, luonnos 2023).

Plan för dagvattenbehandling (Destia, utkast 2023).

## Hulevedet

Kaava-alueelle suunnitellaan alueellisia hulevesien viivytysratkaisuja (hule-1) ja tonteilla määrätään käyttämään läpäiseviä pintoja. Kaava-alueen hulevesiratkaisut ovat yhteydessä alueen koillispuolella sijaitsevan Pohjanniityn asemakaavan ratkaisuihin. Kaava-alueet sijaitsevat samalla valuma-alueelle, ja hulevedet ohjataan osittain samaan ojaan (Myllyjoaan). Hulevesien viivytysrakenteita on suunnittelu Myllyjojan varrelle sekä Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavassa, että Pohjanniityn asemakaavassa. Tiiviin korttelirakenteen takia hulevesien viivytysratkaisuissa painotetaan alueellisia ratkaisuja. Nikkilän kartanon asemakaava-alueen kunnallistekninen yleissuunnittelu on käynnissä ja työn yhteydessä on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma, jossa on hahmoteltu alueellisten hulevesirakenteiden paikat

## Dagvatten

För planområdet planeras områdesvisa fördröjningslösningar för dagvatten (hule-1) och det ges bestämmelser om att ytor som släpper igenom vatten ska användas på tomterna. Dagvattenlösningarna i planområdet har koppling till lösningarna i Norrängens detaljplan nordost om planområdet. Planområdena är belägna i samma avrinningsområde och dagvatten leds ställvis bort till samma dike (Kvarnrännan). Fördröjningskonstruktioner har planerats längs Kvarnrännan både i detaljplanen för Nickby gårds centrum och i Norrängens detaljplan. På grund av den täta kvartersstrukturen framhävs områdesvisa lösningar för fördröjningen av dagvatten. Översiktsplaneringen av kommunaltekniken i Nickby gårds detaljplaneområde är på gång och i det arbetet har man tagit fram en plan för styrandet av dagvatten

ja hulevesireitit (oheinen kuva).

Asemakaava-alueella hulevesien hallinta perustuu alueellisiin ja tonttikohtaisiin ratkaisuihin. Alueellisina ratkaisuinä alueelle esitetään toteutettavaksi hulevesiviemäriverkosto, jonka avulla hulevedet ohjataan suoraan tai uusien avo-ojien kautta viivytys- ja biosuodatusrakenteisiin ennen vesien johtamista Ollbäckenin purolaaksoon. Viivytys- ja suodatusrakenteet on lähtökohtaisesti sijoitettu hulevesien luontaisten virtausreittien varrelle suhteellisen alaviin kohtiin, joihin hulevedet kerääntyvät painovoimaisesti. Hulevesirakenteita on sijoitettu hulevesiviemäriverkoston purkukohtiin, jotta viemäriverkoston kautta kulkevia hulevesiä ei ohjattaisi käsittelemättöminä purolaaksoon. Kaava-alueen maastonmuodoista ja suunnitelluista katujen tasauksista ja hulevesiviemäroinnistä johtuen hulevesirakenteita tarvitaan hajautetusti eri puolille kaava-alueita.

Kaava-alueen keskiosassa Myllyojan nykyistä linjasta muutetaan hieman kaavoitettavalla alueella, ja samalla sen viivytyskapasiteettia ja esteettisyyttä parannetaan. Myllyoja kulkee kahden jyrkkäreunaisen kanavan kautta Pohjanpuistikossa sekä Myllyojanpuistossa. Kuivina kausina ojanuoma mutkittelee kanavan pohjalla, mutta rankkasateiden aikana vedenkorkeus kanavassa nousee. Kanavien pohjalle toteutetaan kynnyksiä tai pohjapatoja hidastamaan veden virtausta sekä istutetaan vedenkorkeuden vaihtelua kestävää kasvillisuutta, jolloin kanavaan muodostuu ravinteita ja haitta-aineita sitova kosteikkomainen ympäristö. Myllyojanpuiston kanava päättyy hulevesialtaaseen, jossa hulevesien virtausta on tarkoitus hidastaa kiintoaineksen laskeuttamiseksi ennen hulevesien johtamista luonnontilaiseen purolaaksoon.

Kaava-alueen lounaisosassa hulevesiä ohjataan rakentuvilta alueilta hulevesiviemärien ja avo-ojien

där man planerat platser för dagvattenkonstruktioner och dagvattenrutter (intelligande bild).

På detaljplaneområdet bygger dagvattenhanteringen på områdesvisa och tomtspecifika lösningar. Som områdesvisa lösningar föreslås ett dagvattenavloppsnät för området, som leder dagvattnet direkt eller via nya öppna diken till fördröjnings- och biofiltreringskonstruktioner innan det avleds till Ollbäckens dal. Fördröjnings- och filtreringskonstruktionerna är i huvudsak placerade längs dagvattnets naturliga flödesvägar vid relativt låglänta ställen, där dagvattnet samlas med hjälp av tyngdkraften. Dagvattenkonstruktioner placeras vid dagvattenavloppsnätets mynningar för att förhindra att orenat dagvatten från avloppsnätet leds ut i bäckdalen. På grund av planområdets topografi och de planerade gatornas nivå och dräneringen av dem behövs dagvattenkonstruktioner utspritt över olika delar av planområdet.

I den centrala delen av planområdet kommer Kvarnrännans befintliga sträckning att ändras en aning inom planområdet, samtidigt som dess fördröjningskapacitet och estetik förbättras. Kvarnrännan rinner genom två brantkantade kanaler i Norrskvären och Kvarnränneparken. Under torra perioder slingrar sig diket på botten av kanalen, men vid kraftiga regn stiger vattennivån i kanalen. Trösklar eller grunddammar placeras i botten av kanalerna för att bromsa vattenflödet och vegetation som kan motstå vattenståndsfluktuationer planteras, vilket skapar en våtmarksliknande miljö som fångar upp näringsämnen och föroreningar. Kvarnränneparkens kanal slutar i en dagvattenbassäng där dagvattenflödet saktas ner för att sedimentera fasta ämnen innan det släpps ut i bäckdalen i naturtillstånd.

I den sydvästra delen av planområdet kommer dagvattnet från de bebyggda områdena att avledas via dagvattenavlopp och öppna diken till biofiltrerings-

välityksellä Tallgreninpuistoon ja Ollbäckinniitylle esitettyihin biosuodatusrakenteisiin. Biosuodatusrakenteen periaate on, että hulevedet kulkevat kasvillisuus- ja maakerrosten läpi, jolloin vedestä pidätty kiintoainesta, raskasmetalleja ja ravinteita. Purolaakson biosuodatusrakenteet toteutetaan rinteen takia allasmaisen ratkaisun sijaan hulevesiä suodattavana rakenteena, jonka läpi vesi virtaa. Ratkaisut voivat sisältää tarvittaessa eri korkotasoisia olevia osuuksia tai maanalaisia rakenteita.

Asemakaavan toteuttamisen aiheuttama laskennallinen hulevesirakenteiden yhteenlaskettu viivytystavoite on noin 4 275 m<sup>3</sup> ja esitettyjen hulevesien hallintarakenteiden tilavuudet on yhteensä noin 4 280 m<sup>3</sup>.

### Pohjavesi ja pilaantunut maaperä

Osa alueesta kuuluu 1-luokan pohjavesialueeseen (vedenhankintaa varten tärkeä) ja siitä on annettu kaavassa erillinen määräys (pv-7), joka kieltää pohjaveden vaarantamisen. Pysäköintialueiden öljynerotusvaatimus ei kohdistu yksittäisiin pihojen parkkipaikkoihin, vaan koskee lähtökohtaisesti yli 5 auton pysäköintialueita.

Kaava-alueella pieni osa Pohjanmetsän lähivirkistysalueesta (VL) on entisen Svärdfeltin ampumaradan vaikutusalueutta ja maaperältään pilaantunutta (alemman ohjearvon ylitys). Alue on osoitettu kaavassa merkinnällä "saa", joka on puhdistettava tai kunnostettava. Alueelle ei ole kaavassa osoitettu asumista vaan se on osoitettu lähivirkistysalueeksi, jolla kulkee ulkoilureitti. Kaavan toteutuksen yhteydessä ei ole tarkoitus kaivaa alueella.

konstruktiot i Tallgrensparken och Ollbäcksången. Principen för biofiltreringskonstruktionen är att dagvattnet rinner genom lager av vegetation och mark, vilket håller tillbaka fasta ämnen, tungmetaller och näringsämnen. På grund av sluttningen kommer biofiltreringskonstruktionerna i bäckdalen att genomföras som en filtrerande konstruktion för dagvatten genom vilken vattnet rinner, snarare än som en bassäng. Lösningarna kan omfatta sektioner på olika höjdnivåer eller underjordiska strukturer.

Det beräknade fördröjningsmålet för dagvattenkonstruktionerna som genomförandet av detaljplanen försakar är cirka 4 275 m<sup>3</sup> och den totala volymen för de föreslagna dagvattenhanteringskonstruktionerna är cirka 4 280 m<sup>3</sup>.

### Grundvatten och förorenad jordmån

En del området hör till ett grundvattenområde av klass 1 (viktigt för vattenförsörjningen). I planen ges en särskild bestämmelse (pv-7) som förbjuder äventyrande av grundvattnets kvalitet. Kravet på oljeavskiljning på parkeringsområden gäller inte enskilda parkeringsplatser på gårdar, utan i princip parkeringsområden med flera än 5 bilar.

En liten del av området för närrekreation (VL) i Norrskogen faller inom Svärdfelts f.d. skjutbanas område, där marken är förorenad (överskridning av lägre riktvärdet). I planen har området anvisats med beteckningen "saa", som avser ett område som ska saneras eller istandsättas. Inget boende har anvisats i området utan det är ett område för närrekreation med en friluftsled. Inga grävarbeten planeras på området då planen förverkligas.



## 5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset kohdistuvat suunnittelualueen välittömään ympäristöön, ja toisaalta myös Nikkilän keskusta-alueelle. Alueen uudisrakentaminen ja sen vaikutukset ovat alueelle kokonaisuudessaan positiivisia. Alueen rakentuminen tukee Nikkilän keskuksen elinvoimaisuutta ja kasvua.

Taajamarakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen olemassaolevaa infrastruktuuriverkostoa hyödyntäen tukee valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden toteutumista, sekä ylempitasoisten kaavojen toteutumista.

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava lisää kunnan asuintontitarjontaa palveluiden läheisyydessä ja joukkoliikenteen vaikutuspiirissä, ja vastaa osaltaan kunnan asuntotuotantotavoitteisiin. Kaavaratkaisu mahdollistaa monipuolisen asunorakentamisen noin 2 600 asukkaalle. Erityyppisten asuntojen rakentamisen myötä myös asujaimisto muodostuu väestörakenteeltaan monipuoliseksi. Mikäli kaava-alue toteutetaan 10–15 vuoden aikana, alueelle muuttaa keskimääräin 170–260 uutta asukasta vuodessa. Nikkilän väestönkasvu on ollut vuosina 2017–2021 keskimäärin 230 asukasta vuodessa.

Asemakaavatyöllä vaikutetaan osaltaan *Nikkilän kehityskuvan* toteuttamiseen, jonka tavoitteena on 10 000 asukasta Nikkilässä. Asukasmäärätavoite liittyy vahvasti henkilöjunaliikenteen avaamiseen Kervo–Nikkilä-rataosuudella. Asemakaavan uusi asunorakentaminen sijoittuu lähes kokonaan alle 1 km

## 5.4 Planens konsekvenser

Detaljplanens och detaljplaneändringens samhällsekonomiska, sociala och kulturella konsekvenser berör planeringsområdets omedelbara omgivning men också centrum av Nickby. Nybyggnaden och dess konsekvenser för området är till helheten positiva. Att området byggs upp stöder livskraften och tillväxten i Nickby centrum.

Att förtäta tätortsstrukturen och göra den mer sammanhängande med hjälp av befintlig infrastruktur stöder uppfyllandet av de riksomfattande målen för områdesanvändningen och verkställandet av planerna på högre nivå.

### 5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Befolkningens struktur och utveckling i planområdet

I och med planen utökas kommunens utbud av bostadstomter i närheten av servicen och inom kollektivtrafikens influensområde, vilket är förenligt med kommunens mål för bostadsproduktionen. Planeringslösningen gör det möjligt att bygga mångsidiga bostäder för ca 2 600 invånare. När olika typer av bostäder uppförs får även befolkningen en mångsidig struktur. Ifall planområdet genomförs under 10–15 år får området i medeltal 170–260 nya invånare årligen. Befolkningstillväxten i Nickby har i medeltal varit 230 invånare i året åren 2017–2021.

Detaljplanearbetet påverkar också verkställandet av *utvecklingsbilden för Nickby*, där siktet är inställt på 10 000 invånare. Målet om antalet invånare hör nära samman med förutsättningarna för att inleda persontågstrafik på banavsnittet Kervo–Nickby. De nya bostäderna i detaljplanen ligger nästan alla på ett av-

tulevasta juna-asemast ja suurin asukastiheys on pyritty suunnittelemaan aseman läheisyyteen.

Nikkilän kaavarungossa on varauduttu 12 500 asukkaaseen vuoteen 2040, josta melkein kaikki uusista asukkaista sijoittuu 1,5 km suunnitellusta asemasta. Karkeasti on arvioitu, että kannattavan junaliikenteen rajana Nikkilän osalta on noin 10 000 asukasta. Kaavarungossa *Nikkilän kartanon keskuksen* asemakaava-alueelle oli mitoitettu 2 900 asukasta. Asemakaava mahdollistaa edelleen kannattavan rai-deliikenteen, vaikka kaavaprosessin aikana asukasmäärätavoite on pienentynyt 2 600:aan. Kaavarun- koratkaisussa Nikkilän arvioidusta väestönkasvusta karkeasti puolet sijoittuisi radan eteläpuolelle ja puolet radan pohjoispuolelle.

## Yhdyskuntarakenne

Kaavalla on merkittävä vaikutus yhdyskuntarakenteeseen, koska kyseessä on pääosin rakentamaton alue. Rakentamisen myötä taajamakuva tulee muuttamaan keskeisesti asuin-, palvelu- ja liikerakentamisen korvatessa nykyiset peltoalueet. Ollbäckenin ja Gretasbäckenin varret jäävät kuitenkin rakentamisen ulkopuolelle avoimeksi ja niittymäiseksi virkistys-alueeksi. Myös Kylävuoren ympäristö ja Pohjanmet-sän ulkoilalueen ydinosat jäävät metsäisiksi, kuten myös muutama muu pienempi alue uuden asuin-alueen sisällä.

Suunniteltu rakentaminen täydentää ja eheyttää Nikkilän pohjoista taajamarakennetta, uuden rakentamisen sijoittuen olevan yhdyskuntarakenteen sisässä olevalle rakentamattomalle ja liikenteellisesti erinomaisesti saavutettavissa olevalle alueelle, joka on kunnallisteknisen verkoston läheisyydessä.

Kaavassa osoitettu asuinrakentaminen sekä toimin- noiltaan monipuoliset viheralueet monipuolistavat

stånd av mindre än 1 km från den nya tågstationen och boendetätheten är som störst just i närheten av stationen.

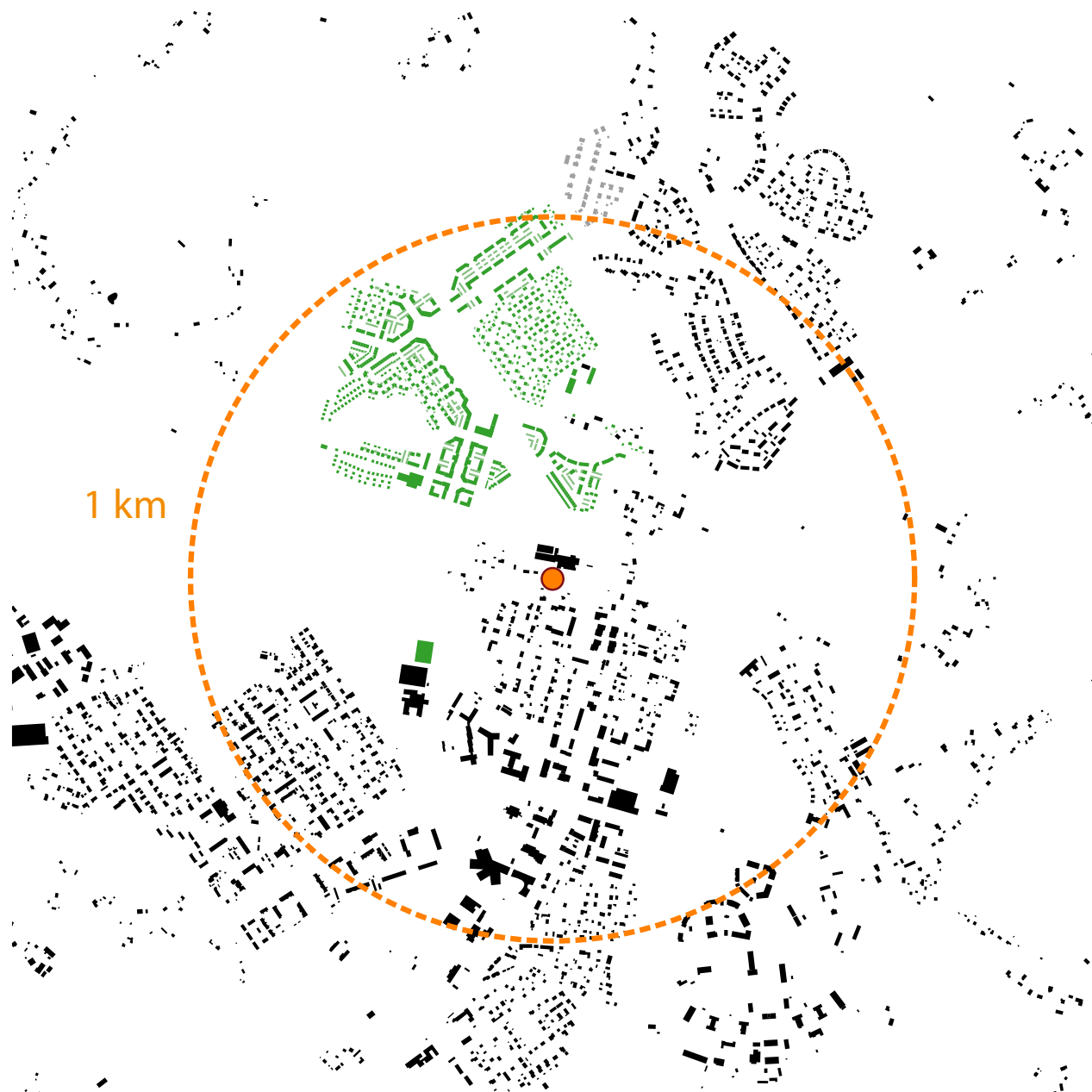
I planstommen för Nickby har man planerat för 12 500 invånare fram till år 2040, varav nästan alla nya invånare skulle bo på ett avstånd av högst 1,5 km från den planerade stationen. Grovt räknat har 10 000 invånare ansetts utgöra gränsen för en lönsam tågtrafik för Nickbys del. I planstommen dimensionerades planområdet *Nickby gårds centrum* för 2 900 invånare. Detaljplanen möjliggör fortfarande en lönsam tågtrafik trots att av invånarantalet sjunkit under planeringsprocessen till 2 600. Enligt lösningen i planstommen skulle hälften av den uppskattade befolkningsökningen i Nickby uppkomma på södra sidan och hälften på norra sidan av banan.

## Samhällsstruktur

Planen har betydande konsekvenser för samhällsstrukturen eftersom den i huvudsak handlar om ett obebyggt område. Byggandet kommer att förändra tätortsbilden allteftersom bostads-, service- och af-färsbyggnaderna tar över de nuvarande åkerområ-dena. Områdena längs Ollbäcken och Gretasbäcken bevaras dock som obebyggda, öppna och ängslik-nande rekreatiomsområden. Området kring Byber-get, kärnan i Norrskogens friluftsområde liksom någ-ra mindre områden inom det nya bostadsområdet ska bevaras som skogar.

Det planerade byggandet kompletterar och sam-manbinder tätortsstrukturen i norra Nickby eftersom all nybyggnad förläggs till ett obebyggt och med kollektivtrafik lättillgängligt område inom den befintliga samhällsstrukturen och i närheten av kommunal-teknik.

Det bostadsbyggande som anvisas i planen och de



Uuden asuinalueen sijainti suhteessa Nikkilän taajamarakenteeseen ja suunniteltuun juna-asemaan. Melkein koko alue sijaitsee alle 1 km asemasta.

alueen maankäyttöä. Kaavaratkaisun mahdollistama toiminnallisesti sekoittunut ja monipuolinen, osin Nikkilän keskustaan tukeutuva aluerakenne, vähentää tarvetta liikkumiseen, kun päivittäispalvelut löytyvät kodin läheltä.

#### Taajamakuva

Kaavan mahdollistama uudisrakentaminen on so-

Det nya bostadsområdets läge i förhållande till tätortsstrukturen i Nickby och den planerade tågstationen. Nästan hela området ligger på mindre än 1 km från stationen.

mångfunktionella grönområdena diversifierar markanvändningen. Dessa funktioner och den övriga strukturen, som delvis stödjer sig på Nickby centrum, minskar behovet av att färdas eftersom den dagliga servicen finns nära hemmet.

#### Tätortsbilden

Den nybyggnad som planen möjliggör har anpas-





Kerrostalot tulisi toteuttaa sillä tavalla, että jokainen lamelli on erinäköinen kuin viereinen. Kerrostalojen välissä on matalampia rakennusosia.

vitettu maisemarakenteeseen ja alueen ympäristö-oloihin siten, että uusi rakenne muodostaa omaleimaisen ja laadukkaan asuinalueen. Tätä ohjataan asemakaavan rakennustapaohjeella.

### Palvelut

Asumisen lisääminen Nikkilän taajamassa lisää kaupallisten palveluiden kannattavuutta, ja toisaalta sekä kunnallisten että kaupallisten palveluiden säilyminen lisää puolestaan alueen houkuttelevuutta ja arvoa asuinalueena. Kaava tukee osaltaan kunnan tavoitetta saada henkilöjunaliikenne käyntiin ratavälillä Kerava–Nikkilä.

Kaavan mahdollistama väestömäärä lisää päiväkotija koulupalveluiden kysyntää alueella. Kun kaava-alue on valmis, alueella arvioidaan asuvan enimmillään noin 350 0–6-vuotiaita. Mikäli heistä on päivähoitossa yhtä monta kuin nykyään on päiväkotipaikkojen tarve noin 260. 7–12-vuotiaita on 360 ja 13–15-vuoti-

Flervåningshusen bör genomföras så, att varje lamell ser annorlunda ut jämfört med lamellen intill. Mellan höghusen byggs lägre byggnadsdelar.

sats till landskapsstrukturen och miljöförhållandena så att den nya strukturen skapar ett särpräglat och förstklassigt bostadsområde. Detta styrs med hjälp av detaljplanens byggsättsanvisningar.

### Service

Den kommersiella servicen blir lönsammare allteftersom bosättningen ökar i tätorten, och då såväl den kommunala som den kommersiella servicen bevaras blir området mer attraktivt och värdefullt som ett bostadsområde. Planen bidrar till att främja kommunens mål om att starta persontågstrafik på Kervo–Nickby-banan.

Den folkmängd som planen möjliggör ökar efterfrågan på daghems- och skoltjänster i området. Då planområdet byggs färdigt beräknas som mest 350 barn i åldern 0–6 år bo på området. Ifall en lika stor andel är i dagvård som i dag behövs 260 dagvårdsplatser. Antalet 7–12-åringar är 360 och 13–15-åring-



Liiketilakorttelin periaate, jossa jalustaosaan voi sijoittaa päivittäistavara-kauppa ja pienempiä liiketiloja tulee torin ympärille. Asuinkerrokset ovat jalustan päällä.

aita 170. Sen jälkeen lasten lukumäärä yleensä laskee jonkun verran kun alue on vakiintunut. Tätä kysyntää varten alueelle on osoitettu aluevaraukset päiväkotia ja koulua varten. Lähtökohtaisesti Nikkilän kartanon alue tulee ainakin alkuvaiheessa tukeutumaan koulupalveluiden suhteen Nikkilän nykyisiin kouluihin, jotka sijaitsevat kävelymatkan etäisyydellä alueesta.

### Työpaikat, elinkeinotoiminta

Esitettyjen alueidenkäyttövarausten kautta kaavaratkaisu mahdollistaa myös kaupan ja muun yksityisen palvelutarjonnan lisääntymisen tällä liikenteellisesti ja yhdyskuntarakenteen kannalta keskeisellä paikalla.

Princip för kvarteret för affärslokaler där den bredare sockelvåningen kan rymma en dagligvarubutik och mindre affärslokaler placeras kring torget. Bostadsvåningarna är ovanför den bredare sockelvåningen.

ar 170. Efter det brukar antalet barn minska något då området stadgats. För att tillgodose denna efterfrågan anvisas områdesreserveringar för ett daghem och en skola. Utgångspunkten är dock att Nickby gårds område åtminstone till en början ska stödja sig på de nuvarande skolorna i Nickby, som finns på promenadavstånd.

### Arbetsplatser och näringsliv

I och med de föreslagna reserveringarna för områdesanvändning är det också möjligt att utöka det kommersiella och det övriga privata serviceutbudet på denna med hänsyn till trafiken och samhällsstruk-



la. Näin kaava luo osin edellytyksiä kunnan työpaikkaomavaraisuuden kasvamiseen.

## Virkistys

Asemakaavan huomattavimmat vaikutukset verrattuna nykytilanteeseen kohdistuu virkistykseen, kun osa nykyisestä virkistysalueesta muuttuu asuinalueeksi. Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavatyössä huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta Nikkilässä. Kaavatyössä tavoitteena on, että ulkoilureittejä tulee jatkossakin olemaan alueella vähintään yhtä paljon kuin nytkin.

Reitit tulevat osittain muuttumaan ja joillakin reiteillä nykyinen avoin peltomaisema muuttuu puistomaisemaksi, mutta ulkoilureittien määrä säilyy. Samoin alueella oleva frisbeegolfrata tulee toimimaan jatkossakin, mutta joidenkin korien paikkoja joudutaan muuttamaan. Myös hiihtolatuysteys Lukkarin koululta Pohjanmetsän virkistysmetsään säilyy. Asemakaavassa suunniteltu uusi helppomaastoinen ulkoilureitti Martinkylän puolelle Gretasbäckenin purolaaksoa mahdollistaa sen, että alueella on jatkossakin noin 2 km:n pituinen helppomaastoinen hiihtoreitti. Martinkylän puolelle sijoittuva uusi noin 1 km pituinen osuus laajassa avoimessa peltomaisemassa vastaa myös maisemaltaan nykyisen poistuvan 2 km:n reitin maisemaa. Kohdat missä reitti risteää purolaakson kanssa suunnitellaan mahdollisimman loiviksi, mikä myös parantaa esteettömyyttä keskustan suunnasta verrattuna nykytilanteeseen.

Alueen virkistysmahdolliset monipuolistuvat kaavan toteuttamisen myötä. Vaikka avoin peltomaisema muuttuu, uudet ulkoilureitit avaavat uusia alueita virkistyskäyttöön mm. Ollbäckenin purolaaksossa. Lisäksi metsäiset alueet säilyvät jatkossa, lukuun ottamatta osia Pohjanmetsän eteläpuolella, jotka jää-

turen fördelaktiga plats. Därmed skapar planen förutsättningar för en ökning av kommunens självförsörjning på arbetstillfällen.

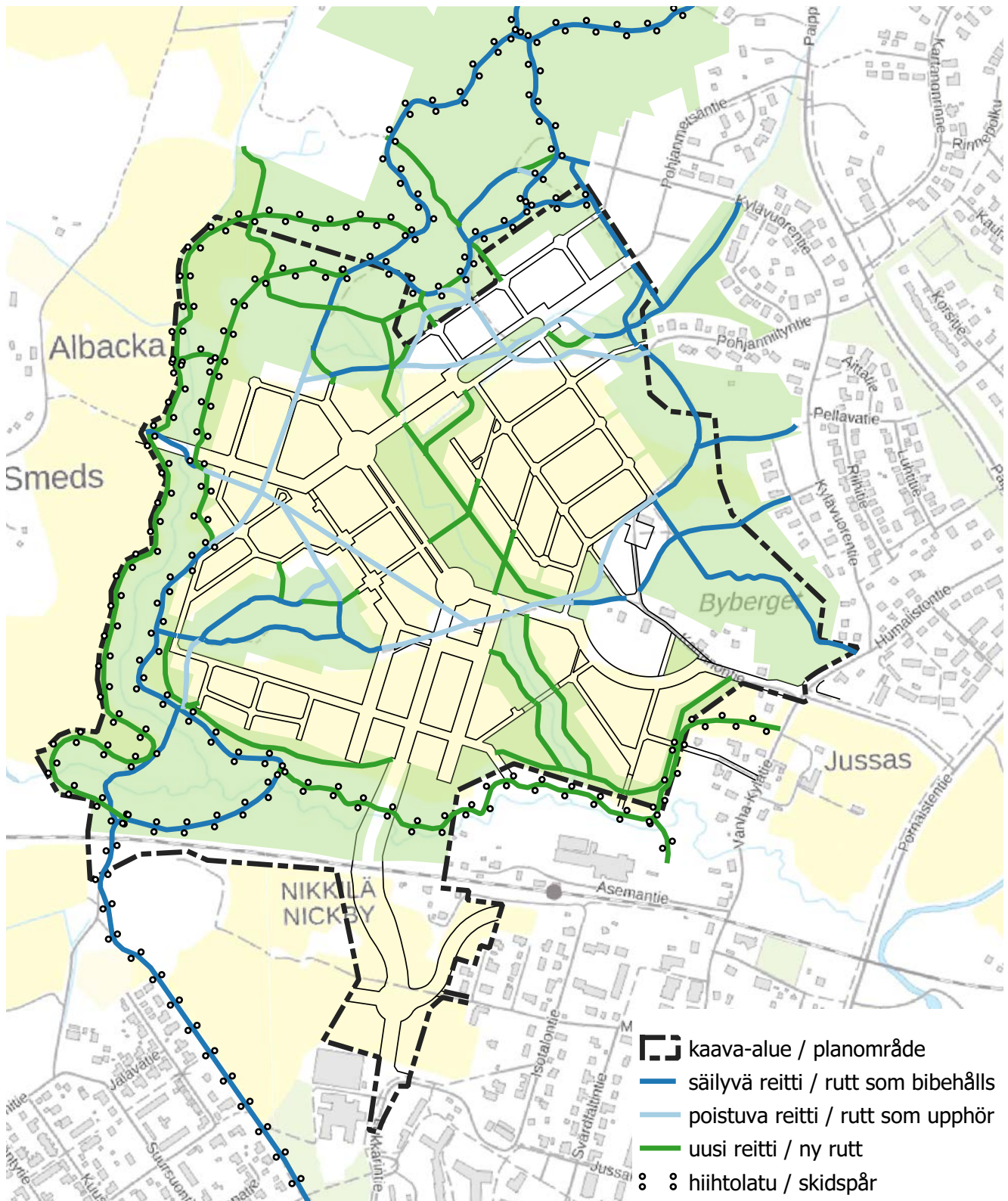
## Rekreation

De mest betydande konsekvenserna av detaljplanen jämfört med nuläget gäller rekreationen i och med att en del av det nuvarande rekreationsområdet blir till ett bostadsområde. I detaljplanearbetet med Nickby gårds centrum sörjs det för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för kontinuiteten i grönnätet. Målet med planarbetet är att det i fortsättningen ska finnas minst lika mycket friluftsleder som i dag.

Friluftslederna kommer ställvis att dras om och längs vissa leder blir det nuvarande öppna åkerlandskapet mer parklikt, men ledernas omfattning bevaras. Lika så kommer frisbeegolfbanan att finnas kvar, även om man blir tvungen att flytta några korgar. Från Lukkarin koulu går ett skidspår till Norrskogen även framöver. En ny, lättframkomlig friluftsled på Mårtensbysidan av dalen längs Gretasbäcken gör att det även i fortsättningen finns ett ca 2 km långt och enkelt skidspår. Den nya ca 1 km långa sträckan på Mårtensbysidan går genom ett vidsträckt, öppet åkerlandskap och motsvarar därmed landskapet kring dagens nuvarande tvåkilometersrunda. De ställen där rutten korsar bäckdalen planeras möjligast långsluttande, vilket förbättrar tillgängligheten från centrum jämfört med dagens läge.

Rekreationsmöjligheterna i området blir mångsidigare allteftersom planen genomförs. Även om det öppna åkerlandskapet förändras kommer de nya friluftslederna att öppna nya områden för rekreation, bl.a. i dalen längs Ollbäcken. De skogsklädda områdena bevaras också bortsett från delar på södra sidan av Norrskogen som kommer att ingå i kvarterstruk-

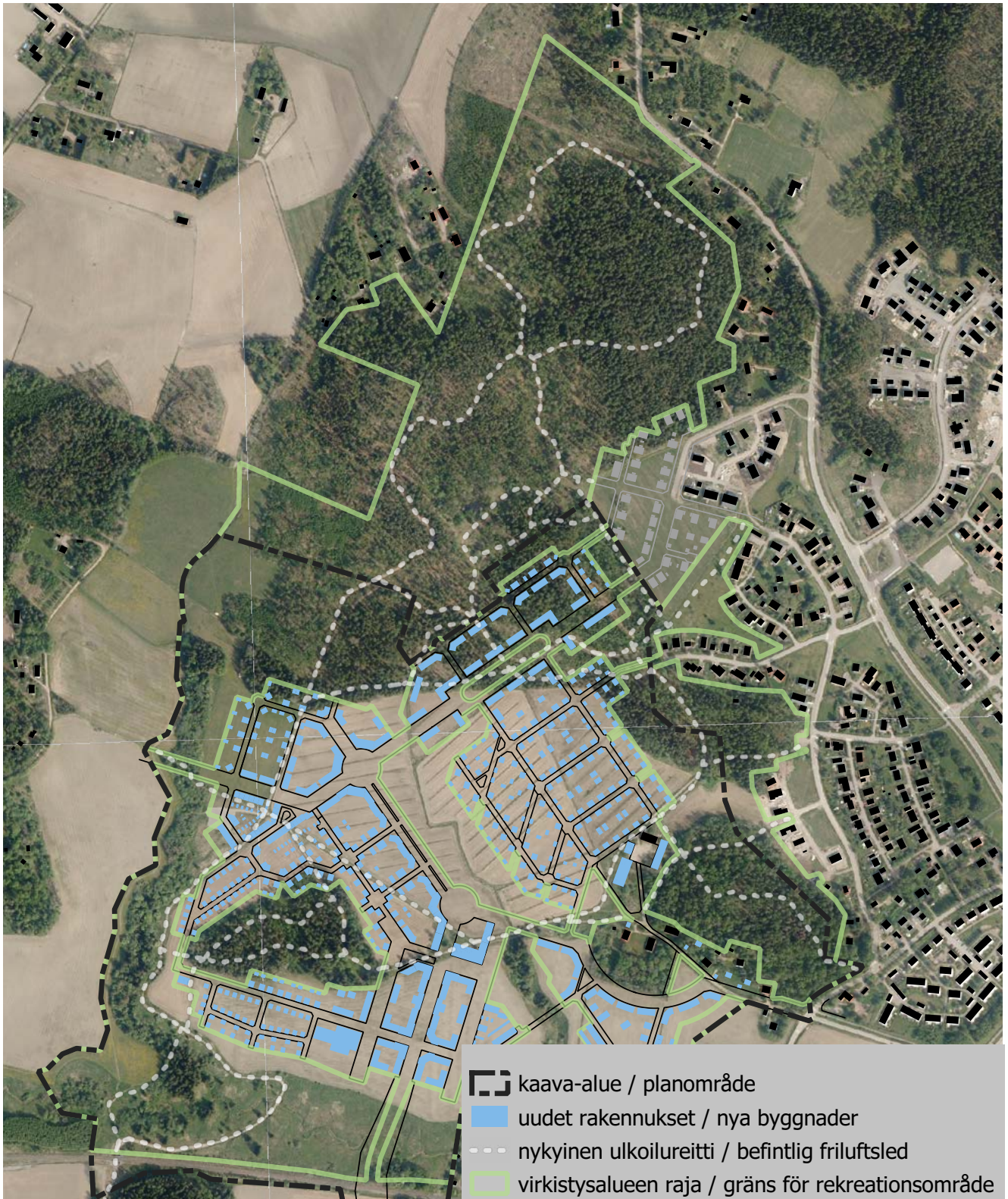




Muutokset ulkoilureiteissä. Poistuvien reittien pituus on 2,8 km ja uusien reittien pituus on 6,9 km. Uusista reiteistä n. 2,1 km ovat rakennetuissa puistoissa ja n. 4,8 km virkistysalueilla.

Ändringar i friluftslederna. Längden på rutterna som upphör är 2,8 km och längden på nya rutterna är 6,9 km. Ca 2,1 km av de nya rutterna ligger i anlagda parkområden och ca 4,8 km i rekreatiomsområden.





Metsäisille alueille on osoitettu rakentamista alle 5 ha:n alueelle. Tästä noin puolet on varsin nuorta metsänuudistusalaa. Edelleen jää noin 35 ha kunnan omistuksessa olevaa metsäalaa Pohjanmetsän virkistysalueella. Tähän lukuun pitää vielä lisätä Pohjanniitynmetsä (n. 5 ha), Kylävuori (n. 5 ha), Riihimäki (n. 3 ha), sekä puronvarren metsät (n. 5 ha), jotka nekin toimivat kaava-alueen virkistysmetsinä.

Byggnade har anvisats på under 5 ha skogbeklädda områden. Ungefär hälften av denna areal är en tämligen ung skogsförnyelseyta. Ca 35 ha kommunägd skogsmark kvarstår i Norrskogens rekreationsområde. Till denna siffra bör ytterligare tilläggas Norrängsskogen (ca 5 ha), Byberget (ca 5 ha), Ribacken (ca 3 ha) samt skogarna längs bäckdalen (ca 5 ha) som även de fungerar som rekreationsskogar i planområdet.

vät korttelirakenteen alle (alle 5 ha). Kaikista uusista rakennuksista on vain lyhyt matka lähimmälle virkistysalueelle. Uudet rakennetut puistot tuovat myös paremmin esteettömät virkistyskokemukset kaikkien ulottuville.

## Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Nikkilän kaava-alueesta juna-asemasta. Kaavan mahdollistama väestökasvu luo näin osaltaan edellytyksiä Kerava–Nikkilän henkilöraide liikenteen käynnistämiseen. Alueen liikenneverkon suunnittelussa on huomioitu bussiliikenteen tarpeet.

Uusi katuverkosto liittyy alueen pohjoiseen, itään ja etelään ja näin ollen uudelta asuinalueelta on hyvät yhteydet olemassa oleviin asuinalueisiin ja etenkin keskustaan ja liittyy alueen olemassa olevaan taajamarakenteeseen. Tulevaisuudessa alueelta rakennetaan mahdollisesti myös yhteys länteen. Nykyaikaiset turvalliset yksisuuntaiset pyörätiet rakennetaan alueen kokoojakatujen varsille. Nikkilän aseman alustavissa suunnitelmissa, joka ei sisälly kaava-alueeseen, on suunniteltu uusi kävelyn ja pyöräilyn alikulku tulevan asemalaiturin kohdalle. Alueen kävely- ja pyöräilyverkoston suunnittelussa on lähdetty siitä, että aseman saavuttaminen on mahdollisimman helppoa ja että kävely- ja pyöräily alueella olisi mahdollisimman vaivatonta. Alueen virkistysalueille on suunniteltu laaja ulkoilureittiverkosto.

Osa asuinkaduista on suunniteltu pihakatumaisiksi, mikä edesauttaa katutilan kokemisen osaksi kaupunkitilaa ja vähentää läpiajoa. Pihakadut luovat osaltaan rauhallisia ja turvallisia asuinalueita.

Alueen kokoojakatujen autoliikenteen määrät on ennustettu olevan vuonna 2040 radan alikulun kohdalla (Lukkarintie) 4 200 ajoneuvoa vuorokaudessa,

turen (under 5 ha). Från samtliga nya byggnader är avståndet kort till närmaste rekreativområde. De nya parkerna gör också att rekreativsupplevelser är bättre tillgängliga för alla.

## Trafik

Planområdet ligger på promenadavstånd från den planerade tågstationen i Nickby. Den befolkningsökning som planen möjliggör bidrar till att stärka förutsättningarna för att inleda persontrafik mellan Kervo och Nickby. Busstrafikens behov har beaktats i planeringen av trafiknätet.

Det nya gatunätet knyter området norrut, österut och söderut och därmed kommer det nya bostadsområdet att ha bra förbindelser till de befintliga bostadsområdena och framför allt till centrum. Området integreras således i den befintliga tätortsstrukturen. I framtiden kommer man eventuellt att även bygga en förbindelse västerut. Moderna, säkra, enkelriktade cykelvägar byggs längs matargatorna. I de preliminära planerna för Nickby station, som kommer att förläggas utanför planområdet, har en ny underfart för fotgängare och cyklister planerats nära perrongen. Vid planeringen av nätet av gång- och cykelvägar har man utgått från att det ska vara så enkelt som möjligt att nå stationen och att det ska vara så bekvämt som möjligt att promenera och cykla. Ett vidsträckt nät av friluftsleder har planerats till rekreativområdena.

En del av gatorna i bostadsområdena har planerats som gårdsgator, vilket gör att gaturummet upplevs som en del av stadsrummet och genomfartstrafiken minskar. Gårdsgatorna bidrar till uppkomsten av lugna och säkra bostadsområden.

Antalet fordon per dygn på matargatorna uppskattas år 2040 till 4 200 vid järnvägsunderfarten (Klockarvägen), 2 800 i västra delen och 500 i östra delen av





Havainnekuva pysäköintikadun periaateratkaisusta.

Den principiella lösningen för parkeringsgator.

Nikkilän kartanontien länsiosassa 2 800 ajoneuvoa vuorokaudessa ja itäosassa 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Pohjanmetsäntiellä liikennemäärä olisi 1 100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Autojen läpiajoliikenteen vähentämiseksi kokoojakatujen muodostama reitti kaava-alueen läpi on suunniteltu sillä tavalla, että se on hiukan hitaampi kuin jos kiertäisi kaava-alueen Pornaistentien kautta. Myös tonttikadut on suunniteltu sillä tavalla, että läpiajo on hitaampaa kuin kokoojakatujen kautta ajaminen. Kävely- ja pyöräily-yhteydet ovat sen sijaan mahdollisimman lyhyet.

Asemakaavasuunnittelun lähtökohtana on ollut junaliikenteen käynnistäminen Kerava–Nikkilä-radalla. Asemakaavassa on kuitenkin varauduttu siihen, että juna ei jostain syystä otettaisi käyttöön muun muassa autojen pysäköintipakkojen riittävällä mitoituksella. Siinä tapauksessa joukkoliikenne hoidettaisiin busseilla. Nikkilän liikenneselvityksen mukaan joukkoliikenteen matkamäärät Nikkilässä ovat 5 000 matkustajaa vuorokaudessa junalla ja 3 200 ilman juna vuonna 2040. Kävelymatkoja tehtäisiin 10 000

Nickbygårdsvägen. På Norrskogsvägen uppskattas antalet fordon bli 1 100 per dygn. För att minska på genomfartstrafiken har den rutt som matargatorna bildar planerats på ett sådant sätt att den är aningen långsammare än att köra förbi planområdet via Borgnäs vägen. Också tomtgatorna har planerats på ett sådant sätt att genomfart är långsammare än att köra via matargatorna. Gång- och cykelförbindelserna är däremot så korta som möjligt.

Att persontågstrafik inleds på Kervo–Nickby-banan har varit en av utgångspunkterna för planeringen av detaljplanen. Detaljplanen har emellertid beredskap, bl.a. i form av en tillräcklig dimensionering av bilparkeringen, för den händelse att tågtrafiken av en eller annan orsak inte skulle inledas. Då skulle kollektivtrafiken skötas med bussar. Enligt utredningen om trafiken i Nickby blir antalet kollektivtrafikresor i Nickby 5 000 resenärer per dygn med tåg och 3 200 utan tåg år 2040. Om tåget är i drift företas 10 000 resor till fots, 1 000 resor färre utan tågförbindelsen. På motsvarande sätt ökar de interna bilresorna i Nickby

vuorokaudessa jos juna on käytössä ja 1 000 vähemmän ilman junayhteyttä. Vastaavasti Nikkilän sisäiset automatkat kasvavat 200 matkalla vuorokaudessa tilanteessa, jossa junayhteys ei ole otettu käyttöön. Jokivarrentiellä olisi 5 700 nikkiläläislähtöistä automatkaa vuonna 2040 jos juna on käytössä ja vastaavasti 6 500 nikkiläläislähtöistä automatkaa jos junayhteys ei ole toteutettu.

Nikkilän liikenneselvityksessä on mallinnettu tilanne, jossa Nikkilän asukasluku on 12 000 asukasta vuonna 2040, toisin sanoin myös muita kuin Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava-alue olisi rakennettu. Tarkastelujen perusteella Nikkiläntien joihinkin liittyisiin tarvitaan uusia autojen kääntymiskaistoja, mutta ei esimerkiksi lisäkaistoja. Toisaalta tässä asemakaavassa esitetty Lukkarintien radan alikulku keventää Pornaistentien kuormitusta ja Nikkiläntien muiden liittymien kuormitusta ja siten vähentää uusien toimenpiteiden tarvetta, verrattuna mallinnettuun tilanteeseen, jossa Lukkarintietä ei olisi toteutettu.

Kaavasuunnittelussa on varmistettu, että kaavan mitoituksen vaatimat pysäköintipaikat mahtuvat niille osoitetuille alueille

## Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavassa on huomioitu alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvot osoittamalla suojeluarvoja omaavat kohteet säilytettäväksi ja huomioitavaksi alueen kehittämisessä ja rakentamisessa. Kaavaratkaisun mukaisesti kaikki alueella olevat nykyiset rakennukset on mahdollista säilyttää.

Alueen arvokkaalle rakennuskannalle, valtakunnallisesti arvokkaalle Nikkilän säterille (kartano), sekä kolmelle paikallisesti arvokkaalle rakennukselle on annettu kaavamääräykset niiden säilyttämiseksi.

med 200 per dygn i en situation där tågförbindelsen inte har satts i drift. På Jokivarsivägen företas 5 700 bilresor som startat i Nickby år 2040 om tågförbindelsen är i gång – om inte så är antalet bilresor på Jokivarsivägen som startat i Nickby 6 500.

I utredningen om trafiken i Nickby har man modellerat en situation där befolkningen i Nickby är 12 000 invånare år 2040, med andra ord även andra än detaljplaneområdet för Nickby gårds centrum har byggts. På basis av analysen behövs nya avvigningsfiler för biltrafiken vid vissa av Nickbyvägens anslutningar, men inte till exempel tilläggsfiler. Å andra sidan avlastar Klockarvägens järnvägsunderfart, som föreslås i den här detaljplanen, Borgnäs- vägen och Nickbyvägens övriga anslutningar, vilket minskar behovet av nya åtgärder, jämfört med den modellerade situation där Klockarvägen inte byggts.

I planeringen har man säkerställt att de parkeringsplatser som planens dimensionering kräver får plats på de ställen som planen anvisar.

## Den byggda miljön och fornminnen

Den byggda kulturmiljöns värden och fornminnena har beaktats genom bestämmelser om att de objekt som har skyddsvärde ska bevaras och tas i beaktande i utvecklingen och byggandet av området. Enligt planeringslösningen är det möjligt att bevara alla befintliga byggnader i området.

I planbestämmelser bestäms vidare att det värdefulla byggnadsbeståndet vid Nickby säteri (gård), som är en kulturmiljö av riksintresse, samt tre lokalt värdefulla byggnader ska bevaras. Skyddet inverkar positivt på bevarandet av den byggda miljöns värden.

Huvudbyggnaden vid Nickby gård är en värdefull del av planen. Förutom att byggnadsbeståndet har skyddats har herrgårdsmiljön behandlats hänsynfullt: i





Havainnekuva kartanon pihapiiristä länteen. Asuinalueen uudet rakennukset ovat pienemmät kuin kartanorakennus, jotta rakennusten hierarkia säilyy. Etelän suuntaan metsä peittää uudisrakentamisen.

Illustration från herrgårdens gårdstun västerut. De nya byggnaderna i bostadsområdet är mindre än herrgården för att byggnadernas hierarki ska bevaras. Mot söder täcker skogen nybyggnationen.

Suojelulla on positiivinen merkitys rakennetun ympäristön arvojen säilymiselle.

Nikkilän kartanorakennus on arvokas osa kaavaa ja rakennuskannan suojelun lisäksi kartanoympäristön suunnitteluun on suhtauduttu hienovaraisesti: Kartanon pihapiiriin on suunniteltu muutama uudisrakennus, jotka ovat kooltaan, ja ulkomuodoltaan samanlaiset kuin samalta paikalta aiemmin puretut maatalouteen liittyvät rakennukset. Tämä osittain palauttaa kartanon pihapiiriin, vaikka uudisrakennusten toiminto ei enää liity maatalouteen, joka toki tulee näkymään uudisrakennuksissa, vaikka ne materiaailtaan ja väriltään sopeutetaan kartanoympäristöön. Nämä uudisrakennukset osaltaan rajaavat pois uuden asuinalueen näkyvistä. Kartanosta säilyy myös näkymä asemakaavan uuteen keskuspuistoakseliin muistumana laajasta peltonäkymästä. Se, että perinteinen peltonäkymä häviää, on väistämätöntä, kun avoimeen maisemaan suunnitellaan asuinalue. Osa asuinalueen uudisrakennuksista tulevat näkymään

gårdsområdet vid herrgården har några nya byggnader planerats. Dessa påminner beträffande storlek och form om de gårdsbruksbyggnader som tidigare stått på samma plats men sedermera rivits. Detta kommer delvis att återställa gårdsområdet vid herrgården även om de nya byggnadernas funktion inte längre hör samman med jordbruket. De nya byggnaderna kommer dock beträffande material och färger att anpassas till herrgårdsmiljön. De nya byggnaderna kommer ställvis att skymma det nya bostadsområdet. Vyn från herrgården mot den nya centralpark-saxeln kommer att bevaras som en hågkomst om det vidsträckta åkerlandskapet. Att den traditionella åkervyn försvinner är oundvikligt när ett bostadsområde planeras i ett öppet landskap. En del av de nya byggnaderna i bostadsområdet kommer att synas i riktning mot herrgården. När byggnaderna placeras relativt nära herrgårdsbyggnaden framträder hela bostadsområdets omfattning inte på samma sätt, utan vyn blir mer dämpad. Om de nya byggnaderna vore längre bort, skulle den visuella effekten bli





Havainnekuva kartanon pihapiirin uudisrakennuksista. Rakennukseen sopii esim. päiväkotia.

Illustration av de nya byggnaderna på herrgårdsområdet. Byggnaden passar t.ex. för ett daghem.

kartanolle. Tuomalla ne varsin lähelle kartanorakennusta koko asuinalueen laajuus ei käy ilmi samalla tavalla, vaan näkymä on hillitympi. Jos uudisrakennukset olisivat kauempana visuaalinen vaikutus olisi massiivisempi. Lisäksi asuinalueen rakennukset ovat pienemmät kuin kartanorakennus, jotta rakennusten hierarkia säilyy.

Kaava-alueen muinaisjäännösalueet on merkitty kaavakartalle tarkkuusinventoinnissa (2020) ja koetutkimuksessa (2021) tarkennettujen rajausten perusteella. Kohteiden päälle ei ole osoitettu rakentamista. Muinaisjäännösten alueilla ei saa kaivaa eikä niitä saa peittää tai vahingoittaa, mutta alueet voi käyttää virkistymiseen, esimerkiksi ulkoiluun.

### Tekninen huolto

Kaava-alue liitetään kunnallistekniikkaan. Lausuntojen perusteella alue liitetään ainakin osittain myös kaukolämpöverkkoon. Tarkemmat yksityiskohdat suunnitellaan kunnallisteknisten suunnitelmien laadinnan yhteydessä.

massivare. Därtill är byggnaderna i bostadsområdet mindre än herrgården för att byggnadernas hierarkiska bevaras.

Fornlämningsområdena i planområdet har tagits upp på plankartan utifrån de gränser som justerades vid specialinventeringen (2020) och provundersökningen (2021). Inget byggande har anvisats på fornlämningarna. På fornlämningsområdena får man inte gräva och de får inte överhöljas eller skadas, men områdena kan användas för rekreation, till exempel friluftsliv.

### Teknisk försörjning

Planområdet ansluts till kommunaltekniken. Utifrån utlåtandena kommer området att åtminstone delvis även anslutas till fjärrvärmenätet. Detaljerna fastställs i samband med utarbetandet av de kommunaltekniska planerna.

## Sosiaalinen ympäristö

Kaavaratkaisun toiminnallisesti monipuolisella ja ihmisläheisellä rakenteella luodaan edellytykset viihtyisän, omaleimaisen ja yhteisöllisyyden syntyä edistävän elinympäristön aikaansaamiselle. Alueelle suunnitellaan useita kohtaamispaikoiksi soveltuvia paikkoja.

Asemakaava ja asemakaavamuutos lisäävät asumisen mahdollisuuksia Nikkilän taajama-alueella, kunnan kehittämistavoitteiden mukaisesti. Uusi asuinalue ja sen tuoma asukas pohja lisäävät osaltaan Nikkilän palvelutason säilymistä ja monipuolistumista, ja myös kaupallista vetovoimaa. Alueen eri rakennusmuodot monipuolistavat Nikkilän ilmettä erilaisen asumismuotojen mosaiikkina. Nikkilän kartanon keskustan aluetta on mahdollista kehittää idyllisenä, viihtyisänä, hyvin saavutettavana yhteisönä vehreine pihoineen, naapurustoineen ja läheisine virkistysmahdollisuuksineen.

### 5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

#### Maisema

Kaavan myötä alueen maisema muuttuu merkittävästi, kun asuin-, liike- ja palvelurakentaminen korvaa nykyisen avoimen peltomaiseman. Asemakaavan mukainen rakentaminen kuitenkin myötäilee maastonmuotoja jättäen korkeimmat kukkulat ilman rakentamista, metsäisiksi. Maisemallisesti tärkeä Ollbäckenin niittyalue on jätetty rakentamisen ulkopuolelle, lähivirkistysalueeksi. Alueella ei ole ylemmillä kaavatasoilla luokiteltuja arvokkaita maisemakokonaisuuksia.

#### Topografia, maaperä, rakennettavuus

Alueelle on tehty rakennettavuusluokittelu Makudigi-hankkeessa kehitetyllä menetelmällä. Savialueet

## Social miljö

Den mångsidiga och människonära planstrukturen skapar förutsättningar för en trivsamt och särpräglad livsmiljö som främjar samhällstillvändhet. Till området planeras flera ställen som fungerar som samlingsplatser.

Detaljplanen och detaljplaneändringen ökar möjligheterna att bo i tätortsområdet i Nickby, vilket är förenligt med kommunens utvecklingsmål. Det nya bostadsområdet och befolkningsunderlaget främjar bevarandet och utvecklingen av serviceutbudet i Nickby, och stärker också den kommersiella dragkraften. De olika byggnadstyperna bidrar till att mosaiken av boendeformer och Nickbys framtoning blir mångsidigare. Området vid Nickby gårds centrum kan utvecklas som ett idylliskt, trivsamt och lättillgängligt grannskap. Gårdsplanerna grönskar och rekreationsmöjligheter finns strax bakom knuten.

### 5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

#### Landskap

Planen kommer att förändra landskapet avsevärt när bostads-, affärs- och servicebyggnader uppförs på de öppna åkerfälten. Byggandet enligt detaljplanen följer dock terrängformerna och de högsta kullarna bevaras som skogar utanför de områden som ska byggas. Obebyggt förblir också det viktiga ängslandskapet vid Ollbäcken, då det anvisas som ett område för närrekreation. På området finns inte landskapsområden som klassificerats som värdefulla i planer på högre nivå.

#### Topografi, jordmån, byggbarhet

En byggbarhetsklassificering har gjorts med en metod som tagits fram i projektet Makudigi. Lermarkerna är i huvudsak i klasserna 4 och 5a, där byggnader





Havainnekuva Isotalontien mäestä pohjoiseen. Varikkorakennus on oletettu puretuksi ja sen paikalla näkyy pysäköidyt autot, mutta muuten tulevaa asema-aluetta ei ole mallinnettu havainnekuvasa. Maisemallisesti näkymä keskustan suunnasta kartanon suuntaan hallitsee Bybergetin metsäinen mäki ja kartanon pihapiirin eteläpuolen pellot ja sen metsänreuna, sekä vanhan Nikkilän kylän rakennuskanta. Vaikka olisi aseman läheisyyden takia perusteltua rakentaa kerrostaloja tälle alueelle, on päädytty rajaamaan rakennusten korkeus 2 kerrokseen ja rivitalotyypiseen rakennuskantaan maisemallisten ja rakennushistoriallisten seikkojen takia, jolloin mm. maisemallisesti tärkeä Byberget tulee edelleen näkymään. Kolme näkymälinjaa on suunniteltu näihin kortteleihin: Myllypuron laaksoon, Isotalontien linjan jatkeelle radan toisella puolella ja Kylänhakaan.

sijoittuvat pääasiassa luokkiin 4 ja 5a, joissa rakennukset tulee perustaa tukipaaluilla ja kadut sekä vesihuoltolinjat pilaristabiloinnin tai kevennyksen varaan. Alueen pohjoisosa ja metsäkumpareet sijoittuvat luokkiin 1, 2, 3a ja 3b, joissa kadut, vesihuolto

Illustration från Storbondsvägens backe norrut. Depåbyggnaden har antagits vara riven och på dess plats syns de parkerade bilarna, men i övrigt har det nya stationsområdet inte illustrerats. Sett från centrum dominerar Bybergets skogbeklädda kulle och åkern med sin skogskant söder om herrgårdens gårdstun, samt byggnadsbeståndet i Nickby gamla by landskapet. Även om det på grund av närheten till stationen skulle vara motiverat med höghus på detta område har byggnadernas höjd begränsats till två våningar och byggnadstypen till radhus på grund av landskapsmässiga och byggnadshistoriska skäl. Därmed kommer det för landskapet viktiga Byberget fortfarande att synas. Tre vylinjer har också planer till dessa kvarter: Kvarnrännans dal, en fortsättning på Storbondsvägens linje och Byhagen.

ska grundläggas med stödpålar, och gator samt vattenförsörjningsledningar ska anläggas med pelarstabilisering eller avlastning. Områdets norra del och skogskullarna hör till klasserna 1, 2, 3a och 3b, där gator, vattenförsörjningen och byggnader med



ja 1 tai 2 -kerroksiset rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti. Kumpareissa on paikoin jyrkkiä rinkeitä, jotka saattavat korkeuserojen vuoksi aiheuttaa haasteita rakentamiselle. Tuleville rakennuksille ja rakenteille tulee tehdä rakennussuunnittelua varten tarkempia rakenteiden kohdille kohdistettuja pohjatutkimuksia. Rakennettavuusselvityksen suositusten mukaisesti kellarikerrokset on kielletty niissä kortteleissa, jotka sijoittuvat rakennettavuudeltaan luokkiin 4 ja 5a.

Alueen kaavoituksessa on huomioitu alueellinen stabiilitetti Ollbäckenin puron suuntaan. Asuinalueet on suunniteltu rakennettavaksi siten, että kortteli-alue on ulotettu alueesta riippuen vähintään 15–30 m etäisyydelle puopenkereen yläreunasta. Rajaus ei rajoita paaluilla perustettuja rakenteita (esim. sillat, rakennukset) tai pohjanvahvistettuja alueita (esim. kadut, pihat).

Huomionarvoista on, että lähes koko Nikkilän taajama on rakennettu tälle samalle, rakentamiselle haastavalle savimaalle.

## Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Asemakaava-alueella on kolme luontoarvoiltaan paikallisesti merkittävää kohdetta. Näistä huomattavin on kartanon vieressä sijaitseva Byberget. Alue esitetään suojeltavaksi kaavan SL-merkinnällä, jolla on positiivinen vaikutus arvokkaiden luontoarvojen säilymiselle. Kaavassa on osoitettu tälle alueelle ulkoilureitti, joka ohjaa vahvemmin alueella liikkumisen ja näin ollen vähentää alueen kulumista.

Ollbäckenin purolaaksossa ei enää esiinny merkittävää perinnebiotooppikasvillisuutta, mutta laakso on maisemallisesti keskeinen, linnustolle tärkeä, ja se muodostaa hyvän ekologisen yhteyden. Ollbäckenin laakso on kaavoitettu virkistysalueeksi. Asema-

1 eller 2 våningar kan grundläggas på mark. Kullarna har ställvis branta sluttningar som på grund av höjdskillnaderna kan medföra utmaningar för byggandet. Mer ingående geotekniska undersökningar ska göras objektvis inför byggplaneringen av de nya byggnaderna och konstruktionerna. I enlighet med rekommendationerna i byggbarhetsutredningarna är källarvåningar förbjudna i de kvarter som är i byggbarhetsklass 4 och 5a.

Jordmånens stabilitet i riktning mot Ollbäcken har tagits i beaktande vid planläggningen. Bostadsområdena ska byggas så att varje kvartersområde beroende på läget ska sträcka sig till ett avstånd av minst 15–30 meter från bäckbrinkens övre kant. Begränsningen gäller inte pålade konstruktioner (t.ex. broar, byggnader) eller grundförstärkta områden (t.ex. gator, gårdar).

Det är anmärkningsvärt att nästan hela tätorten Nickby har byggts på samma slags svårt byggbara lermark.

## Naturförhållanden och naturens mångfald

I detaljplaneområdet finns tre avseende naturvärdena lokalt betydande objekt. Det viktigaste är Byberget, som ligger intill herrgården. I planen föreslås att området ska skyddas med beteckningen SL, vilket bidrar till bevarandet av de värdefulla naturvärdena. Här har en friluftsled anvisats. Den visar tydligt var besökare ska röra sig i området för att minimera slitage.

I dalen kring Ollbäcken förekommer inte längre någon för vårdbiotoper typisk vegetation, men dalen ligger centralt i landskapet. Den är viktig för fåglarna och utgör en viktig ekologisk förbindelse. Dalen längs Ollbäcken har planlagts som ett rekreationsområde. Gretasbäcken rinner vid detaljplaneområdets västra

kaava-alueen länsirajalla laskeva Gretasbäcken on uomaltaan melko luonnontilainen, jyrkkärinteisessä laaksossa virtaava puro. Gretasbäckenin tulisi antaa kehittyä luonnontilaisena ja se on osoitettu virkistysalueeksi. Nykyisiä ja uusia polkuja rakenteineen ylläpidetään ja rakennetaan liikkumisen ohjaamiseksi. Ollbäckenin ja Gretasbäckenin purolaaksoille on lisätty "luo"-merkintä turvaamaan alueen luonto- ja maisema-arvoja.

Kaavasta on laadittu arvio sen vaikutuksista Sipoonjoen (FI0100086) Natura-alueen lajeihin, joiden perusteella Sipoonjoki on sisällytetty osaksi Natura 2000-verkostoa (kaavaselostuksen liitteenä). Sipoonjoen Natura-alue koostuu Sipoonjoen pääuomasta ja kahdeksasta sivujoesta. Alue koostuu ainoastaan vesiuomista. Suojelutavoitteet toteutetaan vesilainojalla vesioikeudellisessa lupaharkinnassa. Luontodirektiivin luontotyyppinä alueella on vuorten alapuoliset tasankojoet, joissa on Ranunculion fluitantis ja Callitricho-Batrachion-kasvillisuutta (3260), eli pikkujoet ja purot. Naturatietolomakkeessa ei ole mainittu luontodirektiivin liitteen II lajeja. Alueella esiintyy myös muuksi tärkeäksi eläinlajiksi merkitty meritaimen. Asemakaava-alue ei sijaitse Sipoonjoen Natura-alueella. Lyhin etäisyys kaava-alueelta Natura-alueelle on 400 metriä ilmateitse.

Suurimmat riskit Sipoonjoen Natura-alueelle ovat vesistön kuormitus ja virtaamavaihtelut. Kaava-alueen rakentaminen lisää hulevesien määrää alueella. Rakentamisen aikana on mahdollista, että pintavesien laatu heikkenee hetkellisesti esimerkiksi kiintoaineksen lisääntyessä. Mahdolliset haitalliset vaikutukset ovat joko estettävissä tai merkittävässä määrin lievennettävissä tavanomaisilla rakentamiseen liittyvillä ympäristötoimilla.

Asemakaava-alueen toteutuksen vaikutus arvioidaan merkitykselliseksi Sipoonjoen Natura-alueen niille

gräns. Bäckfåran är nästintill i naturligt tillstånd och dalen kring den har branta slänter. Gretasbäcken bör få utvecklas i naturligt tillstånd och har anvisats som ett rekreationsområde. Befintliga och nya stigar och deras konstruktioner underhålls och byggs för att styra användningen av rekreationsområdena. Be-teckningen "luo" har lagts till i dalarna längs Ollbäcken och Gretasbäcken för att skydda områdets natur- och landskapsvärden.

En bedömning har gjorts av planens konsekvenser för de naturvärden för vilkas skyddande Sibbo å (FI0100086) har anslutits till nätverket Natura 2000. Natura-området Sibbo å består av huvudfåran och åtta bifåror. Området består endast av vattenfåror-na. Skyddsmålen verkställs vid en vattenrättslig tillståndsprövning med stöd av vattenlagen. Områdets naturtyp enligt habitatdirektivet är "vattendrag med flytbladsvegetation eller akvatiska mossor" (3260). Inga arter i bilaga II till habitatdirektivet nämns i Naturadatablanketten. I området förekommer också havsöring, som hör till gruppen andra viktiga djurarter. Detaljplaneområdet ligger inte inom Natura-området Sibbo å. Det kortaste avståndet från planområdet till Natura-området är 400 m fågelvägen.

Belastningen på vattensystemet och fluktuerande vattenflöden medför de största riskerna för Natura-området Sibbo å. Byggnaderna i planområdet ökar mängden dagvatten i området. Under byggnadstiden är det möjligt att ytvattnets kvalitet försämras tillfälligt, t.ex. om mängden sediment ökar. Eventuella skadliga konsekvenser kan antingen förhindras eller i väsentlig grad lindras genom sedvanliga miljö-åtgärder i anslutning till byggnaderna.

Konsekvenserna av detaljplaneområdets genomförande bedöms obetydliga för de naturvärden för vilkas skyddande Sibbo å har anslutits till nätverket Natura 2000. Projektet bedöms inte heller ha conse-



Purolaaksot ovat tärkeä maisemaelementti ja ne säilytetään luonnontilaisina.

arvoille, joiden perusteella se on liitetty osaksi Natura 2000-verkoston. Hankkeella ei myöskään arvioida olevan vaikutusta Natura-alueen eheyteen. Kaavan toteutuksella ei arvioida olevan sellaisia merkittäviä ja todennäköisiä vaikutuksia, joiden perusteella erillinen Natura 2000 -arviointi olisi tarpeen toteuttaa.

### Pienilmasto

Alueen pienilmasto on arvioitu lähtökohtaisesti suotuisaksi asuinalueelle, koska asuinrakentaminen sijoittuu loivasti etelään laskevalle rinteelle. Moni korttelista on muotoiltu suljetuiksi tai puolisoljetuiksi pihapiireiksi, joten kortteleiden sisäpihoilla pienilmasto on miellyttävä. Korkea kerrostalorakentaminen voi vaikuttaa lähiympäristön tuulisuuteen ja

Bäckdalarna utgör ett viktigt element i landskapet och de bevaras i naturtillstånd.

kvenser för Natura-områdets integritet. Genomförandet av planen bedöms inte ha sådana betydande och sannolika konsekvenser som skulle förutsätta en separat Natura 2000-bedömning.

### Mikroklimat

Mikroklimatet i planeringsområdet kan generellt betraktas som fördelaktigt för ett bostadsområde, eftersom bostäderna byggs på en svagt sluttande sydsluttning. Flera av kvarteren har planerats som slutna eller till hälften slutna gårdsområden vars innergårdar har ett behagligt mikroklimat. Höga flervåningshus kan påverka vindförhållandena i näromgivningen och bilda turbulens. I denna detaljplan är flervåningshusen emellertid rätt så låga, ungefär fyra



muodostaa turbulenssia. Tässä asemakaavassa kerrostalorakentaminen on kuitenkin suhteellisen matalaa, noin neljä kerrosta.

Rakennetun ympäristön lämpösaarekeilmiötä voidaan lieventää istuttamalla kaduille, pysäköintialueille ja pihoille lehtipuita, jotka suojaavat kesällä auringonpaisteelta. Näihin tekijöihin voidaan kiinnittää huomiota asemakaavan yhteydessä laadittavissa rakentamistapaohjeissa ja yleisten alueiden suunnittelussa.

Kaavassa on asetettu tonteille viherkerrointavoitetaso, jota pihasuunnittelija voi joustavasti täyttää käytämällä erilaisia viherelementtejä. Viherkertoimen avulla pyritään varmistamaan riittävän viherpinta-alan säilyminen tonteilla ja samalla ehkäisemään hulevesitulvia. Viherkerroin kuvaa, kuinka paljon tontilla on kasvillisuutta ja vettä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan.

## Vesistöt ja vesitalous

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. Kellareiden rakentaminen on kielletty alueen paksuimpien savikoiden kohdalla.

Tässä asemakaavassa pohjavesialueelle on osoitettu korttelialueita tai katualueita 13 ha:lle, eli 4,5 % Nickilän pohjavesialueen pinta-alasta. Nordanån pohjavesialueelle ei ole tässä asemakaavassa osoitettu rakentamista. Kaava-alueen pohjavesi muodostuu pääasiassa laaksoa ympäröivillä kallioalueilla. Suurin osa rakentamisesta tässä asemakaavassa on kuitenkin

våningar.

Fenomenet med urbana värmeöar kan lindras genom att man planterar lövträd längs gatorna, på parkeringsområdena och gårdsplanerna som skydd mot solgass sommartid. I de byggsättsanvisningar som utarbetas i samband med detaljplanen och i planeringen av de allmänna områdena kan uppmärksamhet fästas vid dessa faktorer.

I planen har en målnivå satts upp för grönkoefficienten på tomterna. De som planerar gårdsplaner kan flexibelt fylla grönkvoten med olika element. Med hjälp av grönkoefficienten strävar man efter att säkerställa att en tillräckligt stor grön yta bevaras på tomterna samtidigt som man förebygger dagvattenöversvämningar. Grönkoefficienten visar hur mycket vegetation och lösningar som fördröjer vatten som finns på tomten i förhållande till tomtens yta.

## Vattendrag och vattenhushållning

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. På de ställen där lerskiktet är som tjockast är det förbjudet att bygga källare.

i den här detaljplanen planeras kvartersområden eller gator på 13 ha, det vill säga 4,5 % av Nickby grundvattenområdes areal. På Nordanå grundvattenområde anvisas inget byggande i denna detaljplan. Grundvattnet på planområdet bildas främst på bergsområdena kring dalarna. Största delen av byggandet i den här detaljplanen planeras till lerjordar,



Eräillä kaduilla rakennukset sijoitetaan viistosti suhteessa katuun. Kolmion mallisesta rakennuksen edustasta tehdään etupiha ajoyhteyksineen.

På vissa gator placeras byggnaderna snett mot gatan. Det triangelformade området framför byggnaden blir en förgård med körförbindelse.

kin tulossa savimaalle, mikä ei vaikuta pohjaveden muodostumiseen.

vilket inte påverkar bildandet av grundvatten.

Kaavassa on annettu määräyksiä pohjaveden suojelemiseksi: maalämpöjärjestelmät ovat kiellettyjä pohjavesialueella; vaarallisten aineiden säiliöillä tulee olla suoja-allas; rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen; rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista; autojen pesu on kiellettyä pohjavesialueella muualla kuin tarkoitukseen rakennetulla asianmukaisella pesupaikalla; ja pysäköintialueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla ja pysäköintialueiden hulevedet tulee hallitusti johtaa hulevesien johtamispaikasta riippuen soveltuvan öljynerottimen tai biosuodatuksen kautta. Tehtyjen maaperätutkimusten mukaan purojen alla on useampi metri savea, joten riski likaisten hulevesien imeytymiselle

I planen har getts bestämmelser som skyddar grundvattnet: jordvärmesystem är förbjudna på grundvattenområdet; cisterner med farliga ämnen ska ha en skyddsbassäng; byggande, dikning och grävning skall utföras så, att det inte medför förändringar i grundvattnets kvalitet eller bestående förändringar i grundvattennivån; byggandet får inte förorsaka skadligt utflöde av grundvatten; tvätt av bilar är förbjudet på grundvattenområdet på andra ställen än för ändamålet byggda vederbörliga tvättställen; parkeringsplatserna ska beläggas med ett för vatten ogenomsläppligt ytmaterial och dagvattnet från parkeringsplatserna ska avledas kontrollerat via en för ändamålet lämplig oljeavskiljare eller biofiltrering beroende på stället dagvattnet leds till. Enligt gjorda markundersökningar finns det flera meter lera under bäckarna, så risken att smutsigt dagvatten infiltreras i grundvattnet via bäckarna är liten eller obefintlig.

pohjaveteen niiden kautta on vähäinen tai olematon.

Kaava-alueen kadut on suunniteltu toteutettavan nykyisen maanpinnan tasolle. Sen sijaan Lukkarintien jatke on suunniteltu sillä tavalla, että se alittaa rautatien ja ylittää Ollbäckenin puron. Tästä syystä katu joudutaan osittain kaivamaan puron rinteeseen Ollbäckenin molemmilla puolilla nykyisen maanpinnan alapuolelle, radan eteläpuolella syvimmillään noin 5 metriä ja puron pohjoispuolella syvimmillään 2,5 metriä. Molemmissa rinteissä on seurattu pohjaveden tasoa (ks. luku 3.1.2 "Vesistöt ja vesitalous"). Paineellista pohjavettä ei ole havaittu. Uusi katu olisi matalammillaan tasolla +12,8 m radan kohdalla missä pohjavesi on ollut tasolla +9,7 m ja hieman ylempänä rinteessä, missä uusi katu on tasolla +17,5 m pohjavesiputki on aina ollut kuiva (+16,7 m). Ollbäckenin pohja on noin tasolla +7,5 m. Puron pohjoispuolella katu olisi matalimmillaan tasolla +14 m purolaakson yläreunalla, missä pohjavesi on korkeimmillaan ollut tasolla +11,2 m. Hieman kauempana purolaakson

Gatorna på planområdet planeras att byggas på den befintliga marknivån. Förlängningen av Klockarvägen har däremot planerats att passera under järnvägen och över Ollbäcken. Som en följd av detta måste gatan delvis grävas ut i bäckslänten på båda sidor om Ollbäcken under den befintliga marknivån, som mest cirka 5 meter söder om järnvägen och som mest 2,5 meter norr om bäcken. Grundvattennivåerna har följts upp i båda slänterna (se avsnitt 3.1.2 "Vattendrag och vattenhushållning"). Inget artesiskt grundvatten har upptäckts. Den nya gatan skulle ligga som lägst på nivån +12,8 m vid spåret där grundvattennivån har legat på nivån +9,7 m. Något högre upp i slutningen där den nya gatan ligger på nivån +17,5 m har grundvattenröret alltid varit torrt (+16,7 m). Ollbäckens botten ligger på nivån ca +7,5 m. Norr om bäcken skulle gatan ligga som lägst på nivån +14 m vid bäckdalens övre kant, där grundvattennivån har varit som högst på nivån +11,2 m. Lite längre upp från bäckdalsslutningen stiger gatan till nivån



Ollbäckintien varrella miniomakotitalojen pysäköinti hoidetaan kadun suuntaisesti.

Parkeringsen vid minihusen längs Ollbäcksvägen anvisas i riktning med gatan.



rinteestä katu nousee tasolle +17 m, jossa pohjavesi on korkeimmillaan mitattu tasolla +15,5 m ja vuonna 2022 jatkuvasti alle +12,3 m. Kadun rakentaminen ei siten vaikuta merkittävästi pohjaveden pinnan tasoon.

Alueelliset hulevesien hallintaratkaisut viivyttävät hulevesiä, vähentävät hulevesitulvien riskiä ja parantavat veden laatua. Hulevesien hallintaratkaisulla voidaan myös vähentää lämpimien pintavesien kulkeutumista purolaaksoon ja Sipoonjokeen.

Asemakaava-alueen rakentaminen edellyttää maansiirtotöitä, joiden yhteydessä hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Aiemmin kasvi- ja peitteisten päällystämättömien alueiden rakentaminen lisää hulevesivalunutta. 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 laskeutusrakenteiden tulee olla valmiit ennen maanrakentamisen alkamista ja työmaavedet on käsiteltävä suodattavalla menetelmällä. Hulevesiä ei saa johtaa suoraan puroihin.

Vaikutuksista Sipoonjoen Natura-alueeseen on kerrottu kappaleessa *"Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus"*.

## Maa- ja metsätalous

Asemakaavan toteutumisen myötä peltojen viljely päättyy alueella. Viljelyä voidaan kuitenkin jatkaa asteittain siihen asti kunnes alue on kokonaan ra-

+17 m, där grundvattennivån har varit som högst på +15,5 m och år 2022 konstant under nivån +12,3 m. Bygandet av gatan påverkar därmed inte grundvattennivån på ett betydande sätt.

Områdesvisa lösningar för hantering av dagvatten fördröjer avrinningen av dagvatten, minskar risken för översvämningar och förbättrar vattenkvaliteten. Lösningar för dagvattenhantering kan också minska flödet av varmt ytvatten till bäckdalen och Sibbo å.

Bygandet 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 bygandet. Planen har en bestämmelse om att sedimenteringskonstruktionerna för dagvattnet ska vara klara innan jordbygandet inleds och att byggplatsvattnet ska behandlas med filtreringsmetod. Dagvatten får inte ledas direkt till bäckarna.

I kapitlet *"Naturförhållanden och naturens mångfald"* redogörs för planens konsekvenser för Natura-området Sibbo å.

## Jord- och skogsbruk

När detaljplanen genomförs upphör odlingen av åkrarna. Åkerbruket kan läggas ned gradvis ända

kennettu valmiiksi. Pienimuotoista viljelyä alueella voi jatkaa puutarhoissa ja ryhmäpuutarha-alueella. Alueen metsät osoitetaan virkistyskäyttöön. Ollbäckenin purolaakson niittymaiseman ylläpitämiseksi on suositeltu aloittaa laiduntaminen uudestaan alueella.

### 5.4.3 Muut vaikutukset

#### Vaikutukset kuntatalouteen

Asemakaavan toteuttamisen myötä kunnallistekniikan, katujen ja yleisten alueiden rakentaminen ja palveluiden järjestäminen aiheuttavat kunnalle kustannuksia. Alustavien yleissuunnitelmien mukaan kaava-alueen infrarakentamisen toteutus ilman vesihuoltoa maksaisi kokonaisuudessaan noin 25,2 milj. € ja alueen tontinmyynnin tulot olisivat arviolta noin 32,4 milj. €. Erotuksella rahoitetaan uusien asukkaiden tarvitsema palvelurakentaminen joko asemakaava-alueella tai muualla Nikkilässä. Infrarakentamisen isoimmat kustannukset syntyvät kaava-alueen suurimmista liikenneväylistä: kokoojakatujen arvioidaan alustavasti maksavan noin 6,5 milj. € ja radan alitus katuyhteyksineen noin 7,7 milj. €. Laskelmat tarkentuvat vielä kun yleissuunnittelu etenee.

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-, terveystalvet jne.) myötä.

#### Energia- ja ilmastovaikutukset

Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavan merkittävimmät tunnistetut ilmastovaikutukset koskevat rakentamista, asukkaiden liikkumista ja rakennusten energiankäyttöä. Kokoluokaltaan suurimmat ilmas-

tills området har byggts helt färdigt. Småskalig odling kan fortsätta i trädgårdar och gruppträdgården. Skogarna anvisas för rekreatjonsbruk. För att ängslandskapet vid Ollbäcken ska bevaras rekommenderas det att området på nytt börjar användas som betesmark.

### 5.4.3 Övriga konsekvenser

#### Konsekvenser för kommunekonomin

Genomförandet av detaljplanen orsakar kostnader för kommunen på grund av byggandet av kommunaltekniken, gatorna och de allmänna områdena samt ordnandet av service. Enligt preliminära översiktsplaner kommer kostnaderna för att bygga infrastruktur i området att i sin helhet uppgå till ca 25,2 milj. euro, exklusive vattenförsörjning, och inkomsterna från tomtförsäljningen att uppgå till uppskattningsvis ca 32,4 milj. euro. Skillnaden finansierar den servicestruktur som de nya invånarna behöver antingen i detaljplaneområdet eller på annat håll i Nickby. De största kostnaderna för byggandet av infrastrukturen uppkommer av de större trafiklederna i planområdet: Kostnaderna för matargatorna uppskattas preliminärt till ca 6,5 milj. euro, och järnvägsunderfarten jämte gatuförbindelser beräknas kosta ca 7,7 milj. euro. Kalkylerna kommer att preciseras allteftersom översiktsplaneringen fortskrider.

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

#### Konsekvenser för energi och klimat

De mest betydande, identifierade klimatkonsekven-

topäästöjen 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. Kokonaisuudessaan Nikkilän kartanon keskuksen asuinalueen asemakaavan ilmastovaikutukset ovat vähintään vähäiset kielteiset.

Alue on sijainnillisesti erinomaisella paikalla tulevan juna-aseman vieressä, ja rakentaminen toteutuu olevan rakenteen yhteyteen niin liikenne- kuin vesi- ja viemäriverkkojenkin osalta. Kaavahanke on kestävä kehityksen periaatteiden mukainen. Asemakaava-alue kytkeytyy Nikkilän taajamarakenteeseen. Suhteellisen lyhyet etäisyydet kouluihin, kauppoihin ja muihin lähipalveluihin pienentävät arkisin tehtävien matkojen ilmastopäästöjä. Etäisyys Nikkilän päivittäistavarakauppoihin on kaavan lähimmästä asuinrakennuksesta noin 1 km ja kauimmaisesta talosta 2 km, suunnitellulle asemalle vastaavasti noin 200 m ja 1,2 km. Kaava-alueelle on lisäksi kaavoitettu paikallisia palveluita. Sijainti luo alueella edellytyksiä myös kestävä liikenteen ratkaisuille. Uudet asukkaat pystyvät hyödyntämään Nikkilän keskustan lähipalveluita sekä alueen olevia joukkoliikenne-, kävely- ja pyöräily-yhteyksiä. Uuden maankäytön myötä myös moottoriajoneuvoliikenne lisääntyy. Kaavaratkaisu on kuitenkin suunniteltu sillä tavalla, että se tukee kestävien liikkumismuotojen, kuten kävelyn ja pyöräilyn, käyttämistä alueella kattavalla verkostolla ja lyhyemmillä yhteyksillä kuin autoa käyttäen. Kaavassa on myös määräys, että asuinrakennusten yhteyteen on rakennettava riittävästi helposti saatavettavia turvallisia polkupyörien säilytyspaikkoja. Henkilöauton omistaminen ei ole edellytys alueella asumiselle. Kunnallisteknisessä suunnittelussa on panostettu kävely- ja pyöräily-yhteyksien laadukkaaseen toteutukseen uusimpien valtakunnallisten oh-

serna av detaljplanen för Nickby gårds centrum gäller byggandet, invånarnas behov av att färdas och energianvändningen 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 hållbara färd sätt. När invånarna i planområdet färdas uppkommer kumulativt sett avsevärda klimatkonsekvenser. På det hela taget kommer dock klimatkonsekvenserna av detaljplanen för Nickby gårds centrum bli minst lindrigt negativa.

Området har ett utmärkt läge intill den framtida tågstationen och det byggs upp i anslutning till den befintliga strukturen, både vad gäller trafik och vatten- och avloppsnät. Planprojektet är förenligt med principerna om hållbar utveckling. Detaljplaneområdet ansluter sig till tätortsstrukturen i Nickby. Relativt korta avstånd till skolor, butiker och annan närservice minskar klimatutsläppen från de resor som företas till vardags. Avståndet till dagligvaruaffärerna i Nickby är 1 km från närmaste planerade bostadshus och 2 km från huset längst bort. De motsvarande avstånden för stationen är 200 m och 1,2 km. Till planområdet har också planerats lokala tjänster. 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. Detaljpanelösningen har dock tagits fram så att den stöder användningen av hållbara färd sätt, som gång och cykling, genom ett omfattande nätverk och med kortare färdsträckor än då man använder bil. I planen finns också bestämmelser om att det i samband med bostadsbyggnaderna bör finnas tillräckligt med lättillgängliga säkra förvaringsplatser för cyklar. Man behöver inte egen bil för att kunna bo i området. I den kommunaltekhniska planeringen



jeiden mukaisesti.

Nikkilän kartanon keskuksen asuinalue rakennetaan suurimmalta osin rakentamattomalle peltoalueelle ja pieneltä osin metsäalueelle, alle 5 ha. Alueen laajat metsäalueet, yli 50 ha, varataan virkistyskäyttöön ja siten edistävät niiden säilymistä. Syntyvä maankäytön muutos pienentää alueen puuston ja maaperän hiilivarastoja ja -nieluja. 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.

Energiatehokkuuden parantuminen ja kiinteistöalaston uusiutuvan energian tuotannon lisääntyminen kasvattavat rakentamisvaiheen valintojen suhteellista painoarvoa rakennuksen elinkaarenaikaisista ilmastopäästöistä. Puurakentamisella voidaan ohjata Nikkilän kartanon keskuksen rakentamista siten, että talonrakentamisen hiilipiikki voi muodostua alueella pienemmäksi kuin keskimäärin Sipoossa tai Uudella maalla. Puurakentamisen ilmastoparemmuus perustuu pienempiin valmistuksen aikaisiin päästöihin ja puun kykyyn varastoida hiiltä rakenteisiin pitkäksi aikaa. Laajemmasta näkökulmasta ilmastohyödyt eivät ole niin selkeät, koska puurakentamisen ilmastovaiikutukset riippuvat metsien hiilinielun ja puutuotteiden hiilivarastojen kehityksestä sekä puulla korvattavien materiaalien valmistuksen ilmastopäästöistä. Alueen rakennuskannasta yli 4/5 on pientaloissa. Vuosina 2018–2022 89 % pientaloista (omakotitalot, paritalot ja rivitalot) Sipoossa on toteutunut puurakenteisena, rivitaloista 100 %. Alueen nykyinen vähäinen rakennuskanta on tarkoitus säilyttää.

Alueen rakentamisolosuhteet vaihtelevat Nikkilän

har kvalitativa gång- och cykelförbindelser planerats enligt de senaste nationella planeringsriktlinjerna.

Bostadsområdet Nickby gårds centrum byggs till stor del upp på ett åkerområde som hittills varit obebbyggt och till en liten del på ett skogsområde, under 5 ha. Områdets omfattande skogar, över 50 ha, reserveras för rekreatiöändamål, vilket främjar deras bevarande. Ändringen i markanvändningen minskar kolförråden och kolsänkorna i trädbeståndet och marken. 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 en så stor del som möjligt av tomterna ska grönska har planen en bestämmelse om att uppnå en viss nivå enligt Sibbos grönkoefficient.

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. Genom träbyggande och träkonstruktioner kan man styra byggandet av Nickby gårds centrum så att koltoppen under husbyggandet blir mindre i detta område jämfört med medeltalet för Sibbo eller Nyland. Träbyggande är klimatvänligare i och med att utsläppen är mindre under tillverkningen och trä har förmåga att lagra kol i konstruktionerna under en lång tid framöver. I ett bredare perspektiv är klimatfördelarna inte så uppenbara eftersom klimatkonsekvenserna av träbyggande beror på utvecklingen av kolsänkan i skogar och av kolförråden hos träprodukter samt på klimatutsläppen från tillverkning av material som ersätter trä. Av byggnadsbeståndet på området utgör över 4/5 småhus. Åren 2018–2022 byggdes 89 % av småhusen (egnahemshus, parhus, radhus) i Sibbo av trä,

kartanon keskuksen asemakaava-alueella ja osassa tonteista tullaan tarvitsemaan paalutusperustuksia. Vaikeammin rakennettavilla alueilla tarvittavat poikkeavat rakenneratkaisut lisäävät pohjarakentamisen ilmastovaikutuksia keskimääräiseen tilanteeseen verrattuna. Myös katujen ja infran rakentamisesta syntyy ilmastopäästöjä, mutta uuden rakentamisen tarvetta pienentää alueen lähellä sijaitsevat kunnallistekniikan verkostot. Maamassojen käsittely on usein yksi merkittävä asuinalueiden rakentamisesta aiheutuva energia- ja ilmastovaikutus. Kaavaratkaisu hyödyntää nykyistä maastoa, joten suuriin maanmuokkauksiin ei ole tarvetta. Ainoa poikkeus tähän on suunniteltu kokoojakatu radan ali, jossa joudutaan tekemään luiskauksia ja pengerryksiä, jotta pääsee radan ali ja puron yli. Uudella radan alikululla toisaalta myös varaudutaan ilmastonmuutokseen, koska se toimii varayhteytenä niissä tapauksissa, kun Pornaistentie on poikki Sipoonjoen tulvien takia. Tulvat voidaan olettaa toistuvan useammin tulevaisuudessa lisääntyvän sadannan takia.

Asemakaava-alueen sijainti rajoittaa osittain alueen energiaratkaisuja, sillä noin neljännes alueen rakennettavasta pinta-alasta on pohjavesialuetta. Pohjavesialue estää uusien maalämpökaivojen ja muiden maalämmön keruujärjestelmien hyödyntämisen rakennusten lämmityksessä ja jäähdytyksessä. Keravan Energian lausunnon mukaan alueelle rakennetaan kaukolämpöverkosto, jonka liittymispisteet sijaitsevat kaava-alueen vieressä. Asemakaavassa vaaditaan harjakattoja ja melkein joka tontilta löytyy kattopinnoja, jotka ovat aurinkoenergian kannalta edulliseen suuntaan. Kaavan rakennustapaohjeessa on tarkemmin ohjattu aurinkopaneelien käytöstä.

Asemakaava sisältää sopeutumista tukevia hulevesien hallintaa ja pohjaveden suojelemiseen tarkoitettuja määräyksiä. Rakennettavat alueet eivät ole tulvariskialueella. Kaavan rakennettavuusselvityk-

av radhusen 100 %. Avsikten är att bevara de få befintliga byggnaderna i området.

Bygghållandena varierar inom detaljplaneområdet för Nickby gårds centrum och på en del tomter kommer det att behövas påfundament. I de områden som är svårare att bygga ökar de speciella konstruktionslösningarna klimatkonsekvenserna från grundläggningen jämfört med en normal situation. När gator och infrastruktur byggs uppkommer också klimatutsläpp men de närliggande näten för kommunal teknik minskar behovet av att bygga nytt. Behandling av jordmassor är ofta en betydande energi- och klimatkonsekvens när nya bostadsområden växer fram. Detaljplanlösningen drar fördel av den nuvarande terrängen och det finns inga behov av jordbearbetning i större utsträckning. Det enda undantaget utgörs av den planerade matargatan under banan, där man blir tvungen bygga slänter och vallar för att komma under banan och över bäcken. Med den nya banunderfarten förbereder man sig å andra sidan för klimatförändringen, eftersom den fungerar som reservförbindelse då Borgnäs vägen är avstängd på grund av översvämningar i Sibbo å. Översvämningarna kan antas bli vanligare i framtiden då regnmängden ökar.

Detaljplaneområdets läge begränsar delvis energilösningarna i området, eftersom cirka en fjärdedel av området som ämnas bebyggas ligger på grundvattenområde. Grundvattenområdet förhindrar att nya jordvärmebrunnar och andra system för tillvaratagande av jordvärme utnyttjas för uppvärmning och nedkylning av byggnader. Enligt ett utlåtande från Kervo Energi byggs fjärrvärmenätet ut till området, och dess anslutningspunkter ligger intill planområdet. I detaljplanen krävs åstak och på nästan alla tomter finns det taktytor som ligger i en fördelaktig riktning med tanke på solenergi. I planens byggsättsanvisningar styrs byggandet av solpaneler närmare.

sessä on arvioitu miten ilmastonmuutos vaikuttaa alueelliseen vakavuuteen, joka tällä kaava-alueella tarkoittaa purouomien reunojen stabiliteettia. Kaavaratkaisussa alueellinen vakavuus ja ilmastonmuutos on huomioitu sillä tavalla, että rakennuksia ei ole sijoitettu liian lähelle puron penkkoja, selvityksen etäisyysuositusten mukaisesti.

Asemakaavan sisältö tukee kunnan kestävä kehityksen tavoitteita. Se on täyttää monet tavoitteet KUUMA-kuntien ilmasto-ohjelmassa, Hiilineutraali Uusimaa 2030 -tiekartassa ja on Helsingin seudun MAL-sopimuksen tavoitteiden mukainen. Tunnistettuja tavoitteita, joihin asemakaava tai sen jatkosuunnittelussa voidaan vaikuttaa ovat muun muassa rakentamisen ohjaaminen nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja liikkumisen kannalta kilpailukykyisille alueille, hiilineutraalin rakentamisen edistäminen, kestävien energijärjestelmien 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.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavaratkaisu ei itsessään lisää merkittävästi alueen ympäristöhäiriöitä, sillä ympäristöhäiriöitä aiheuttavat toiminnot (erityisesti rata) ovat jo alueella. Kaava-alueen rakentamisen myötä liikennemäärät alueen katuverkossa tulevat kasvamaan jonkin verran, mutta taajaman sisäisen katuverkon hitaiden ajonopeuksien takia melutasojen ei voi olettaa kas-

Detaljplanen innehåller bestämmelser om hantering av dagvatten och skydd av grundvattnet som stöder anpassningen. De områden som ska byggas finns inte i ett område med översvämningsrisk. I planens byggbarhetsutredning har utvärderats hur områdesstabiliteten påverkas av klimatförändringen, vilket på planområdet gäller stabiliteten i bäckdalarnas slänter. Planlösningen har beaktat områdesstabiliteten och klimatförändringen genom att inte placera byggnader för nära bäckdalarnas slänter i enlighet med avståndsrekommendationerna i utredningen.

Innehållet i detaljplanen stöder kommunens mål för hållbar utveckling. Den uppfyller också flera av målen i KUUMA-kommunernas klimatprogram, färdplanen Kolneutralt Nyland 2030 och är förenlig med Helsingforsregionens MBT-avtal. Identifierade mål som detaljplanen eller dess fortsatta planering kan påverka är bland annat att styra byggandet så att det stöder sig på den nuvarande bebyggelsestrukturen och områden som är konkurrenskraftiga med tanke på hållbar rörlighet, att främja klimatneutral byggnation, att möjliggöra hållbara energisystem, att öka andelen hållbara transportsätt, att utveckla och göra resekedjorna smidigare, att stärka optimeringen av kollektivtrafiksystemet och systemets nätstruktur, att förbättra möjligheterna att cykla, samt att förbereda sig på väderrisker. Planområdet ligger i MBT-avtalets prioriterade utvecklingszon för markanvändningen.

## 5.5 Störande faktorer i miljön

Planeringslösningen i sig medför ingen betydande ökning av miljöolägenheterna, eftersom de funktioner som ger upphov till störningar (särskilt banan) redan existerar i området. Allteftersom planområdet byggs upp kommer trafikvolymerna i gatunätet att öka i viss mån, men på grund av de låga körhastighe-



vavan alueella merkittävästi.

## Ratamelu ja -tärinä

Kaava-alueen läpi kulkee Kerava–Sköldvik-rautatie, jota käytetään toistaiseksi vain säiliöjunille Sköldvikin öljynjalostamolle.

Uusi selvitys ratamelusta on laadittu hankkeessa ”Kerava–Sköldvik-radan aluevaraus selvitys välillä Kerava–Nikkilä” (ks. kappale 3.1.3). Ennustetilanteen melukartat ovat viereisillä sivuilla. Päiväsaikaan ennustetut melutasot eivät ylity suunnitelluilla uusilla asuinrakennuksilla asemakaavan alueella. Yöajan ennusteessa melutasot saattavat ylittyä muutamalla desibelillä joillakin piha-alueilla. Mikäli radalle toteutetaan noin 1 m korkea melukaide, yöajan melutasot eivät ylity uusien asuinrakennusten kohdalla. Kaavassa on annettu ajoitusmääräys, että melukaide tulee toteuttaa ennen kyseisten kortteleiden käyttöönottoa. Asuinrakennusten julkisivuille ei kohdistu yli 60 dB:n keskiäänitasoja, joten asuinrakennusten sisätiloissa keskiäänitason ohjearvot eivät ylity normaalilla julkisivurakenteella, jonka kokonaisääneneristävyys on 30 dB.

Ratatärinästä laaditussa selvityksessä (ks. kappale 3.1.3) mittaukselliset esitetään tärinän vaikutusaluekartoilla. Asemakaavassa ei osoiteta asuinrakennuksia sellaisiin paikkoihin, joihin selvityksen mukaan ei tulisi sijoittaa asuinrakennuksia. Muutama kortteli radan läheisyydessä sijaitsee sellaisessa paikassa, jossa tärinäselvityksen mukaan tulisi välttää maanalaisia asuintiloja. Kaavakartalle on lisätty määräys, joka kieltää kellarikerrosten rakentamista tietyissä kortteleissa rakennettavuusselvityksen suositusten perusteella ja kiello sijoittuu myös tärinälle alttiille alueelle. Tietyissä kortteleissa on annettu kaavassa merkintä ja määräys (/tär-1), joka ohjaa huomioimaan tärinän rakentamisen yhteydessä. Kaavamerkinnän ja sitä

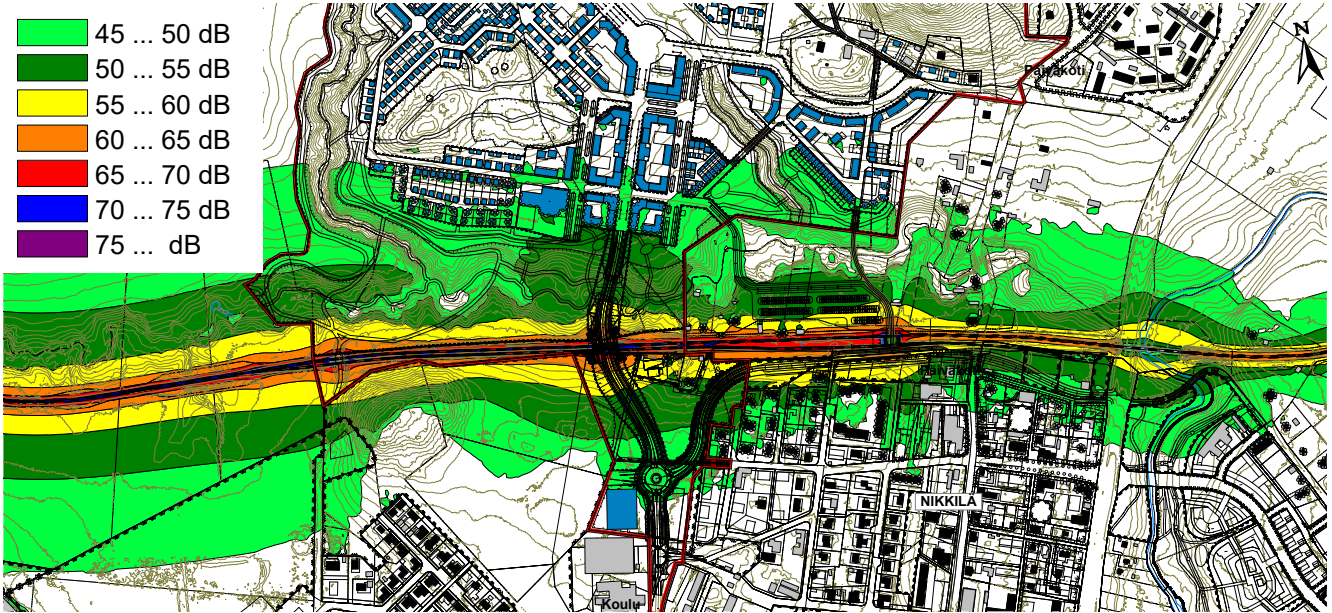
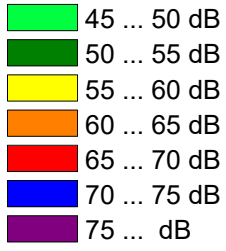
terna i det interna gatunätet torde bullernivån inte stiga nämnvärt.

## Buller och vibration från banan

Genom planområdet går Kervo–Sköldvik-järnvägen, som tills vidare bara används för containertåg till och från oljeraffineriet.

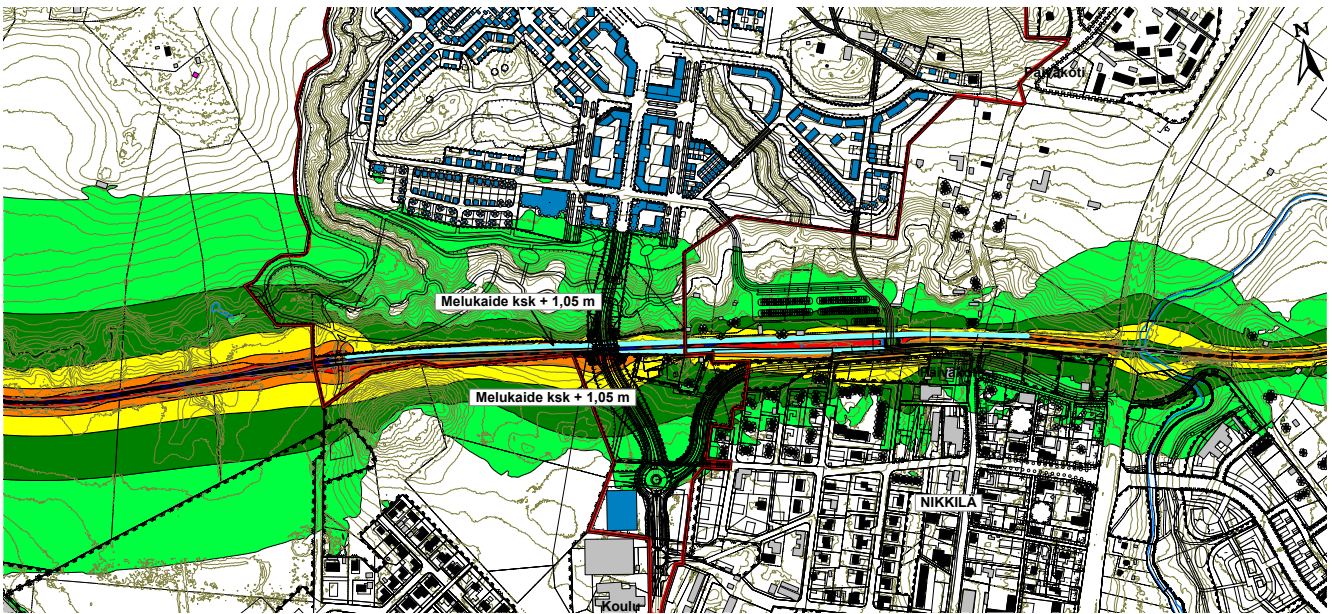
En ny utredning om bullret från banan har utarbetats inom ramen för ett banprojekt (Kerava–Sköldvik-radan aluevaraus selvitys välillä Kerava–Nikkilä, se 3.1.3). Bullerkartorna för prognosläget finns på intilliggande sidor. Dagtid överskrids bullernivåerna inte vid de planerade nya byggnaderna på detaljplaneområdet. Prognosen nattetid visar överskridningar på någon decibel på vissa gårdsområden. Ifall ett ca 1 m högt bullerräcke byggs vid järnvägen överskrids inte bullernivåerna nattetid vid de nya bostadsbyggnaderna. I planen finns en bestämmelse om tidsprogrammering om att bullerräcket ska vara byggt innan ifrågasvarande kvarter tas i bruk. Vid byggnadernas fasader överstiger medelljudnivån inte 60 dB, och därmed överstiger inte medelljudnivån riktvärdena inomhus i bostadsbyggnaderna, med en normal fasadkonstruktion vars totala ljudisoleringsförmåga är 30 dB.

I utredningen om vibrationerna från banan (se 3.1.3) visas mätresultaten på influensområdeskartor. I detaljplanen anvisas inga bostadshus på ställen där det enligt utredningen inte ska finnas bostäder. Några kvarter i närheten av banan faller inom ett område där man enligt vibrationsutredningen bör undvika underjordiska bostadsrum. Planbestämmelserna har utökats med ett förbud mot att bygga källarvåningar i vissa kvarter. Förbudet grundar sig på rekommendationer i byggbarhetsutredningarna och omfattar även området som är känsligt för vibrationer. I vissa kvarter har planen en beteckning och en bestämmelse (/tär-1) som fäster uppmärksamhet vid vibra-



Ennustetilanne 2050, päiväajan keskiäänitaso LAeq 7–22 (Destia, luonnos 2022).

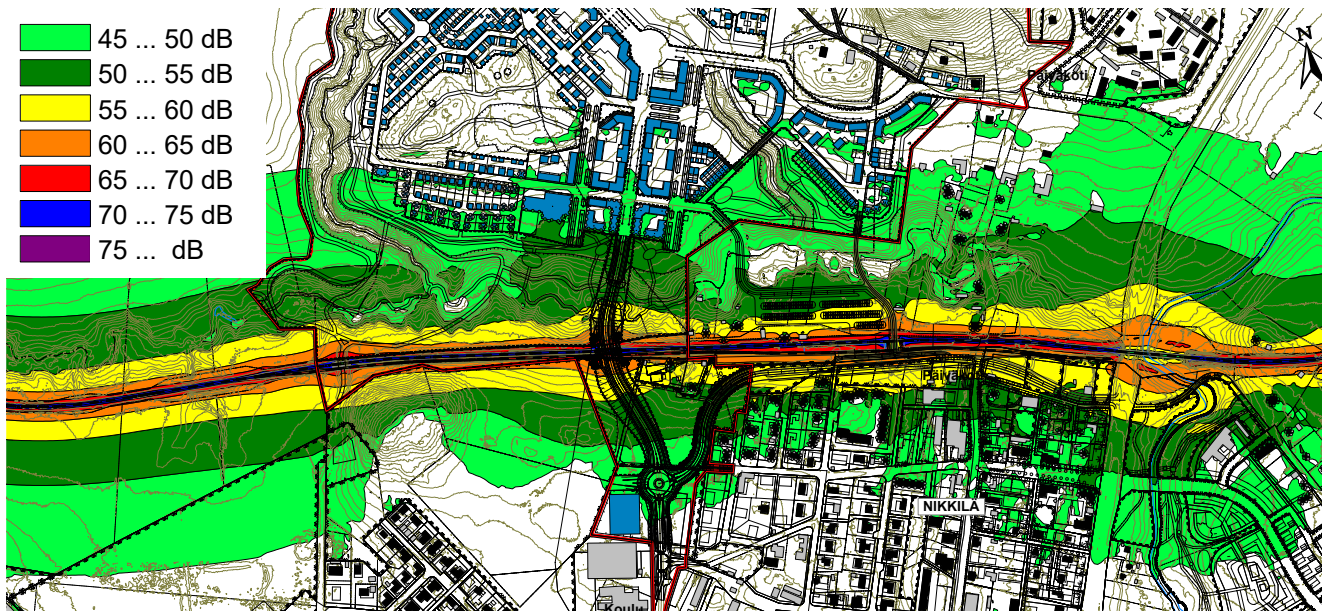
Prognosläge 2050, medelljudnivå LAeq dagtid 7–22 (Destia, utkast 2022).



Ennustetilanne 2050, päiväajan keskiäänitaso meluntorjunnalla LAeq 7–22 (Destia, luonnos 2022).

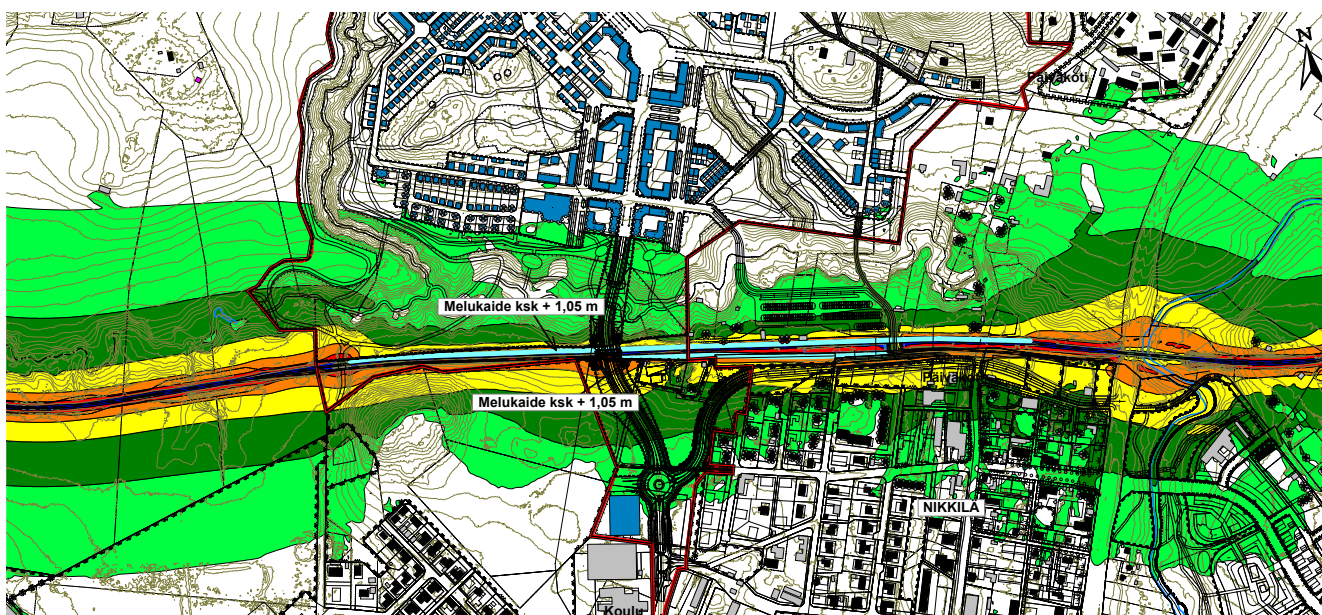
Prognosläge 2050, medelljudnivå med bullerbekämpning LAeq dagtid 7–22 (Destia, utkast 2022).





Ennustetilanne 2050, yöajan keskiäänitaso LAeq 22-7 (Destia, luonnos 2022).

Prognosläge 2050, medelljudnivå LAeq nattetid 22-7 (Destia, utkast 2022).



Ennustetilanne 2050, yöajan keskiäänitaso meluntorjunnalla LAeq 22-7 (Destia, luonnos 2022).

Prognosläge 2050, medelljudnivå med bullerbekämpning LAeq nattetid 22-7 (Destia, utkast 2022).



koskevan määräyksen mukaisesti rakentamisessa tulee huomioida mahdollinen raideliikenteen aiheuttama tärinä rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakentamishankkeen pohjalta laadittu selvitys, joka sisältää tuoreet tärinämittaukset ja ratkaisut mahdollisen tärinän vähentämiseksi suositusarvojen alle. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn  $v_{w,95}$  enimmäissuosituksitaso on uusissa asuin- ja majoitustiloissa 0,30 mm/s, sekä uusissa liike-, toimisto-, opetus- ja kokoontumistiloissa 0,6 mm/s. Esimerkiksi autotalleihin ja varastorakennuksiin enimmäisarvoa ei sovelleta. Tärinärisi tulee rakennuslupavaiheessa selvittää varmuuden vuoksi noin 300 metrin päähän radasta ulottuvalla vyöhykkeellä.

### VAK-suuronnettomuusriskin 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 suuronnettomuusriskin vaikutusalueelle (ks. kappale 3.1.3).

Vaarallisten aineiden kuljetuksiin liittyvät suuronnettomuusriskit 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

tionerna när byggandet planeras. I enlighet med planbeteckningen och -bestämmelsen ska eventuella vibrationer som spårtrafiken orsakar beaktas i planeringen och grundläggningen av byggnader. Till bygglovsdokumenten bifogas en utredning som innehåller färsk vibrationmätningar och lösningar för att minska de eventuella vibrationerna under rekommendationsvärdet. Den rekommenderade maximivån på vibrationer  $v_{w,95}$  från skakningar som spårtrafiken orsakar är 0,3 mm/s för nya bostads- och inkvarteringsutrymmen, samt 0,6 mm/s för nya affärs-, kontors-, undervisnings- och samlingsutrymmen. Värdet tillämpas inte på till exempel garage och lagerutrymmen. Som en försiktighetsåtgärd bör risken för vibrationer utredas i en zon på cirka 300 meter från järnvägen i bygglovsskedet.

### 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 som gjorts 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 influensområdet för en eventuell storolycksrisk (se 3.1.3).

Riskerna för en storolycka relaterad till transport av farliga ämnen ställer förbehåll för planläggningen av området. Enligt den utförda riskbedömningen kan man på områden utan plankorsningar planlägga alla verksamhetskategorier. På området kan man tillåta tätt bebyggda bostadsområden, offentlig service och sårbara objekt som skolor och sjukhus, ifall den övriga nyttan för samhällsstrukturen är tillräckligt stor. Industriell produktion på området får ändå inte förorsaka nya storolycksrisker och regelbunden

altistujia sekä huomioitava riskit kaikissa alueen pelastussuunnitelmissa.

Kaava-alueelle on tarkoitus toteuttaa uusi katuyhteys etelästä Lukkarintien jatkeena. Tämä yhteys palvelee uuden asuinalueen lisäksi myös Pornaistentien varayhteytenä, mikäli Sipoonjoki tulvii Pornaistentielle. Kun uusi katuyhteys on toteutettu, nykyinen radan tasoristeys Isolla Kylätiellä voidaan sulkea. Tämän jälkeen riskit kohdalla eivät poikkea normaalista radan varren asumisesta.

### Maa-ainesten puhtaus

Kaava-alueen luoteispuolen metsässä sijaitsee entinen, jo toimintansa lopettanut Svärdfeltin ampu-marata. Ympäristötekniisissä tutkimuksissa havaittiin mm. lyijyä ja arseenia. Pahiten pilaantunut maa-alue jää kaava-alueen ulkopuolelle, mutta pienen pieni osa kaava-alueesta katsotaan olevan pilaantunutta (alemman ohjearvon ylitys). Tämän johdosta saastuneen maaperän alueelle ei osoiteta asuinrakentamista, vaan lähivirkistysalue, jossa käytössä alue on käytännössä nykyäänkin. Kaavan toteutuksen yhteydessä ei ole tarkoitus kaivaa alueella, vaan alueen nykyiset ulkoilureitit ovat jo valmiit.

## 5.6 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset

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

informering om olycksrisker bör ges till dem som kan utsättas och dessutom ska risken uppmärksammas i alla räddningsplaner för området.

Det är tänkt att en ny gatuförbindelse ska byggas till planområdet söderifrån som en förlängning av Klockarvägen. Förbindelsen tjänar förutom det nya bostadsområdet också som en reservförbindelse för Borgnäs vägen om Sibbo å skulle svämma över. När den nya gatuförbindelsen är klar kan den befintliga plankorsningen över banan vid Stora Byvägen stängas. Efter dessa åtgärder avviker riskerna på denna plats inte från de risker som normalt förknippas med boende nära en bana.

### Föroreningar i jordmaterialet

I skogen på nordvästra sidan av planområdet finns f.d. Svärdfelts skjutbana. I miljötekniska undersökningar har bl.a. bly och arsenik konstaterats. Det mest förorenade markområdet faller utanför planområdet, men en mycket liten del av planområdet betraktas som förorenad (överskridning av det lägre riktvärdet). Därför anvisas inga bostäder här, utan området anvisas för närrekreation – ett ändamål för vilket det i praktiken används redan i dag. Inga grävarbeten planeras på området då planen förverkligas, utan de nuvarande friluftslederna på området är redan färdiga.

## 5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

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

## 5.7 Nimistö

Nimistötoimikunta on valmistellut kaava-alueen nimistöä useammassa tapaamisessa vuoden 2020 aikana. Kokouksessaan 11.11.2020 nimistötoimikunta ehdotti kaavaluonnoksessa käytetyt kaavakatuja ja muiden alueiden nimet. Nimistöä täydennettiin kokouksessa 21.10.2021 ja 15.12.2022. Nimet perustuvat alueella vanhastaan esiintyneisiin paikannimiin, Nikkilän kartanossa eläneisiin ihmisiin ja kartanoelämään. Nimet on lueteltu alla taustoineen ja perusteluineen.

### Vesistöt

- Ollbäcken  
Puron nykyinen nimi. Nimetty Ollaksen tilan mukaan Martinkylässä. Tunnetaan myös nimillä Mårtensbybäcken ja Nickbybäcken.
- Gretasbäcken  
Puron nykyinen nimi. Gretaksen entisen tilan ja Nikkilän kartanon välinen rajapuro. Tunnetaan myös nimellä Tallgrensrännan Gretaksen omistajan mukaan. Gretaksen nimi vaihdettiin Tallmoksi 1838.
- Myllyoja / Kvarnrännan  
Puron nykyinen nimi, nimimuodot vahvistettu muissa asemakaavoissa. Purossa oli mylly vielä vuonna 1860.

### Kaavakadut

#### Nykyiset jatkettut kaavakadut

- Pohjanmetsäntie / Norrskogsvägen  
Nimimuodot vahvistettu muissa asemakaavoissa, tie jatkuu kaava-alueelle. Vanhan paikannimen mukaan: Norrskogen = kartanon pohjoispuolella olevat metsät (1767).
- Pohjanmetsänreuna / Norrskogskanten  
Nimimuodot vahvistettu muissa asemakaavoissa, katu jatkuu kaava-alueelle. Vanhan paikannimen mukaan: Norrskogen = kartanon poh-

## 5.7 Namn

Namnkommittén har behandlat namnen på flera sammankomster år 2020. På sammanträdet 11.11.2020 föreslog namnkommittén de namn på gator och andra områden i planområdet som användes i planutkastet. Namnbeståndet kompletterades på sammanträdet 21.10.2021 och 15.12.2022. Namnen kommer från namn på gamla platser, människor som levt på Nickby gård och livet på gården. I det följande ges en förteckning över namnen med bakgrund och motiveringar.

### Vattendrag

- Ollbäcken  
Bäckens nuvarande namn. Har fått sitt namn efter hemmanet Ollas i Mårtensby. Kallas också Mårtensbybäcken och Nickbybäcken.
- Gretasbäcken  
Bäckens nuvarande namn. Råbäck mellan f.d. hemmanet Gretas och Nickby gård. Kallas också Tallgrensrännan efter ägaren till Gretas. Namnet Gretas ändrades till Tallmo år 1838.
- Myllyoja / Kvarnrännan  
Bäckens nuvarande namn, namnet på svenska och finska har fastställts i andra detaljplaner. Det fanns en kvarn vid bäcken så sent som år 1860.

### Plangator

#### Befintliga plangator som förlängs

- Pohjanmetsäntie / Norrskogsvägen  
Språkversionerna har fastställts i andra detaljplaner, vägen fortsätter till planområdet. Efter ett gammalt ortnamn: Norrskogen = skogarna på norra sidan av herrgården (1767).
- Pohjanmetsänreuna / Norrskogskanten  
Språkversionerna har fastställts i andra detaljplaner, gatan fortsätter till planområdet. Efter ett gammalt ortnamn: Norrskogen = skogarna på norra sidan av herrgården (1767). Gatan går



joispuolella olevat metsät (1767). Katu kulkee metsän reunaa pitkin.

- Pohjanniityntie / Norrängsvägen  
Nimimuodot vahvistettu muissa asemakaavoissa, tie jatkuu kaava-alueelle. Vanhan paikannimen mukaan: Nickby Norräng (1767).
- Lukkarintie / Klockarvägen  
Nimimuodot vahvistettu muissa asemakaavoissa, tie jatkuu kaava-alueelle. Klockarsin tilan mukaan Nikkilässä.

### Uudet kaavakadut

- Pohjanmetsänrinne / Norrskogsbrinken  
Vanhan paikannimen mukaan: Norrskogen = kartanon pohjoispuolella olevat metsät (1767). Katu nousee ylös rinnettä.
- Nikkilän kartanontie / Nickbygårdsvägen  
Nikkilän kartanon asuinalueen mukaan. Alueen pääkatu. Sekaannusten välttämiseksi nimi Kartanontie poistuu, koska se esiintyy melkein kaikkien Sipoon naapurikuntien nimistössä ja Sipossa on myös useampi muu kartano.
- Vanha kartanontie / Gamla gårdsvägen  
Nikkilän kartanon mukaan. Kartanolle johtava hiekkatie, vanha suhteessa asuinalueen uuteen pääkatuun, Nikkilän kartanontiehen.
- Nikkilänkuja / Nickbygränden.  
Nikkilän vanhan kylän mukaan, jonka läpi kuja kulkee.
- Ollbäckintie / Ollbäcksvägen  
Puronnimen mukaan: Ollbäcken. Tie kulkee Ollbäckenin pohjoisreunaa pitkin.
- Gretasbäckintie / Gretasbäcksvägen  
Puronnimen mukaan: Gretasbäcken. Tie kulkee Gretasbäckenin itäreunaa pitkin.
- Mäntypellontie / Tallåkersvägen  
Vanhan paikannimen mukaan: Tallåker tai Tallbackåkern (1695, 1767).
- Veräjäpelto / Grindåker  
Vanhan paikannimen mukaan: Grindåkern (1767).

längs en skogskant.

- Pohjanniityntie / Norrängsvägen  
Språkversionerna har fastställts i andra detaljplaner, vägen fortsätter till planområdet. Efter ett gammalt ortnamn: Nickby Norräng (1767).
- Lukkarintie / Klockarvägen  
Språkversionerna har fastställts i andra detaljplaner, vägen fortsätter till planområdet. Efter hemmanet Klockars i Nickby.

### Nya plangator

- Pohjanmetsänrinne / Norrskogsbrinken  
Efter ett gammalt ortnamn: Norrskogen = skogarna på norra sidan av herrgården (1767). Gatan går upp längs en brink.
- Nikkilän kartanontie / Nickbygårdsvägen  
Efter bostadsområdet Nickby gård. Områdets huvudgata. För att undvika förväxling kommer namnet Gårdsvägen att tas bort, eftersom namnet används i nästan alla grannkommuner och också för att det finns flera herrgårdar i Sibbo.
- Vanha kartanontie / Gamla gårdsvägen  
Efter Nickby gård. En grusväg som leder till Nickby gård, gammal i förhållande till bostadsområdets nya huvudgata Nickbygårdsvägen.
- Nikkilänkuja / Nickbygränden.  
Efter den gamla byn i Nickby som gränden går igenom.
- Ollbäckintie / Ollbäcksvägen  
Efter namnet på bäcken: Ollbäcken. Vägen går längs norra kanten av Ollbäcken.
- Gretasbäckintie / Gretasbäcksvägen  
Efter namnet på bäcken: Gretasbäcken. Vägen går längs östra kanten av Gretasbäcken.
- Mäntypellontie / Tallåkersvägen  
Efter ett gammalt ortnamn: Tallåker eller Tallbackåkern (1695, 1767).
- Veräjäpelto / Grindåker  
Efter ett gammalt ortnamn: Grindåkern (1767).

- Riihimäentie / Ribacksvägen  
Vanhan paikannimen mukaan: Ribacken. Riihimäellä oli aikoinaan kartanon riihi. Katu sijaitsee Riihimäen pohjoispuolella.
- Riihimäenrinne / Ribacksbrinken  
Vanhan paikannimen mukaan: Ribacken. Riihimäellä oli aikoinaan kartanon riihi. Katu laskee rinnettä alas Riihimäen itäpuolella.
- Myllyveräjänpolku / Kvarnledsstigen  
Vanhan paikannimen mukaan: Kvarnledåkern (1695). Led = yksinkertainen veräjä, riukuveräjä. Kartanon mylly sijaitsi aikoinaan pellon lähellä.
- Joutsenmäenpolku / Svanbacksstigen  
Vanhan paikannimen mukaan: Svanbacken. Alkuperä tuntematon. Bysbro-sillan yläpuolella.
- Saunamäentie / Bastubacksvägen  
Vanhan paikannimen mukaan: Bastubacken. Paikalla on aikoinaan ollut Jåfsin tilan sauna.
- Riihipiha / Rigården  
Alueen muun nimistön mukaan (Riihimäki)
- Myllypiha / Kvarngården  
Alueen muun nimistön mukaan (Myllyjoja)
- Mäntypiha / Tallgården  
Alueen muun nimistön mukaan (Mäntypelto)
- Myllytori / Kvarntorget  
Vanhan myllyn mukaan. Mylly sijainnut aikoinaan torin läheisyydessä vielä vuonna 1860.
- Puromyllyntie / Skvaltkvarnsvägen  
Vanhan myllyn mukaan, joka oli tyypiltään puromylly. Mylly sijainnut aikoinaan tien läheisyydessä vielä vuonna 1860.
- Tinkipolku / Betingsstigen  
Kartanoteeman mukaan: Tinki = sovittu työtehtävä, urakka.
- Kartanoherrantie / Gårdsherrevägen  
Kartanoteeman mukaan.
- Kartanoherrankuja / Gårdsherregränden  
Kartanoteeman mukaan. Kartanoherrantien linjassa oleva lyhyt kadunpätkä.
- Kartanonrouvantie / Gårdsfruvägen  
Kartanoteeman mukaan.
- Riihimäentie / Ribacksvägen  
Efter ett gammalt ortnamn: Ribacken. På Ribacken fanns en ria som hörde till Nickby gård. Gatan går längs Ribackens norra sida.
- Riihimäenrinne / Ribacksbrinken  
Efter ett gammalt ortnamn: Ribacken. På Ribacken fanns en ria som hörde till Nickby gård. Gatan ligger i en backe på Ribackens östra sida.
- Myllyveräjänpolku / Kvarnledsstigen  
Efter ett gammalt ortnamn: Kvarnledåkern (1695). Led = enkel grind, grind av störor. Nickby gårds kvarn fanns nära åkern.
- Joutsenmäenpolku / Svanbacksstigen  
Efter ett gammalt ortnamn: Svanbacken. Ursprunget är okänt. Ovanför Bysbron.
- Saunamäentie / Bastubacksvägen  
Efter ett gammalt ortnamn: Bastubacken. Här fanns det tidigare en bastu som hörde till hemmanet Jåfs.
- Riihipiha / Rigården  
Efter de andra namnen i området (Ribacken)
- Myllypiha / Kvarngården  
Efter de andra namnen i området (Kvarnrännan)
- Mäntypiha / Tallgården  
Efter de andra namnen i området (Tallåker)
- Myllytori / Kvarntorget  
Efter den gamla kvarnen. I närheten av torget fanns det en kvarn så sent som år 1860.
- Puromyllyntie / Skvaltkvarnsvägen  
Efter den gamla kvarnen, som var en skvaltkvarn. I närheten av vägen fanns det en kvarn så sent som år 1860.
- Tinkipolku / Betingsstigen  
Efter herrgårdstemat: Beting = en överenskommen arbetsuppgift, entreprenad.
- Kartanoherrantie / Gårdsherrevägen  
Efter herrgårdstemat.
- Kartanoherrankuja / Gårdsherregränden  
Efter herrgårdstemat. Kort gatustump i linje med Gårdsherrevägen.
- Kartanonrouvantie / Gårdsfruvägen

- Kartanonrouvankuja / Gårdsfrugränden  
Kartanoteeman mukaan. Kartanonrouvantien linjassa oleva lyhyt kadunpätkä.
  - Upseerintie / Officersvägen  
Kartanoteeman mukaan. Nikkilän kartanoa omistaneen Nassokin-suvun miehistä monet olivat upseereja.
  - Nassokinintie / Nassokinvägen  
Nikkilän kartanoon liittyvien henkilöiden mukaan. Nikkilän säteritila perustettiin kylän talonpoikien yhteismaille vuonna 1606 venäläiselle Peter Nassokinille. Hän loikkasi Ruotsiin ja sai kiitokseksi läänityksiä Sipoosta, lähiipitäjistä ja Baltiasta. Kartano säilyi Nassokinin (Nasaken, Nasackin) suvun hallussa 300 vuotta, aina vuoteen 1907.
  - Peterinpolku / Petersstigen  
Nikkilän kartanoon liittyvien henkilöiden mukaan. Kartanon ensimmäinen omistaja oli Peter Nassokin (Nasackin) (1582–1636).
  - Casimirinpolku / Casimirsstigen  
Nikkilän kartanoon liittyvien henkilöiden mukaan. Lääkäri Casimir Nassokin (1829–1892) tunnettiin Nikkilässä "ilmaistohtorina". Hänen kerrotaan vain harvoin veloittaneen palveluistaan paikkakuntalaisilta.
  - Matildanpolku / Matildastigen  
Nikkilän kartanoon liittyvien henkilöiden mukaan. Matilda Nassokin (1844–1912) piti Nikkilässä tyttökoulua kahden sisarensa kanssa noin 1860–1869, kunnes ensimmäinen kansakoulu perustettiin.
  - Natalianpolku / Nataliastigen  
Nikkilän kartanoon liittyvien henkilöiden mukaan. Natalia Nassokin (1830–1893) piti Nikkilässä tyttökoulua kahden sisarensa kanssa noin 1860–1869, kunnes ensimmäinen kansakoulu perustettiin.
  - Olganpolku / Olgastigen  
Nikkilän kartanoon liittyvien henkilöiden mukaan. Olga Nassokin (1847–1924) piti Nikkilässä
- Efter herrgårdstemat.
  - Kartanonrouvankuja / Gårdsfrugränden  
Efter herrgårdstemat. Kort gatustump i linje med Gårdsfruvägen.
  - Upseerintie / Officersvägen  
Efter herrgårdstemat. Många av männen i släkten Nassokin, som ägde Nickby gård, var officerare.
  - Nassokinintie / Nassokinvägen  
Efter personerna som har anknytning till Nickby gård. Nickby säteri grundades år 1606 åt ryssen Peter Nassokin på samfälld mark som tillhörde bönderna i byn. Han hoppade av till Sverige och som tack för det fick han förläningar i Sibbo, grannsocknarna och Baltikum. Nickby gård bevarades i släkten Nassokins (Nasaken, Nasackin) ägo i 300 år ända fram till år 1907.
  - Peterinpolku / Petersstigen  
Efter personerna som har anknytning till Nickby gård. Gårdens första ägare var Peter Nassokin (Nasackin) (1582–1636).
  - Casimirinpolku / Casimirsstigen  
Efter personerna som har anknytning till Nickby gård. Läkaren Casimir Nassokin (1829–1892) var känd i Nickby som "gratisdoktorn". Det berättas att han sällan brukade ta betalt av lokalinvånarna för sina tjänster.
  - Matildanpolku / Matildastigen  
Efter personerna som har anknytning till Nickby gård. Matilda Nassokin (1844–1912) höll en flickskola i Nickby tillsammans med två av sina systrar ca 1860–1869, tills den första folkskolan grundades.
  - Natalianpolku / Nataliastigen  
Efter personerna som har anknytning till Nickby gård. Natalia Nassokin (1830–1893) höll en flickskola i Nickby tillsammans med två av sina systrar ca 1860–1869, tills den första folkskolan grundades.
  - Olganpolku / Olgastigen  
Efter personerna som har anknytning till Nickby gård. Olga Nassokin (1847–1924) höll en flicksko-



tyttökoulua kahden sisarensa kanssa noin 1860–1869, kunnes ensimmäinen kansakoulu perustettiin.

- Itävaltalaisenkuja / Österrikargränden  
Nikkilän kartanoon liittyvien henkilöiden mukaan. Clas Johan Nassokin (1706–1760) palveli Itävallan armeijassa ja nikkiläläiset kutsuivatkin häntä "itävaltalaiseksi".
- Voutienpolku / Fogdestigen  
Kartanoteeman mukaan.
- Metsävoudinkuja / Skogsfogdegränden  
Kartanoteeman mukaan.
- Renkivoudinkuja / Drängfogdegränden  
Kartanoteeman mukaan.
- Tallivoudinkuja / Stallfogdegränden  
Kartanoteeman mukaan.
- Lättähatuntie / Platthattsvägen  
Rautatieeeman mukaan. Lättähattu oli humoristinen nimitys niille henkilöjunille, jotka korvasivat höyryveturit Kerava–Porvoo-välillä 1950-luvulla.

#### **Uudet sillat**

- Tallgreninsilta / Tallgrensbron  
Ylittää Gretasbäckenin Tallgreninpuistossa. Gretasbäcken tunnetaan myös nimellä Tallgrensrännan Gretaksen tilan omistajan mukaan, nimismies Henrik Tallgren, joka toimi Sipoon nimismiehenä 1824–1856.
- Lukkarinsilta / Klockarbron  
Lukkarintien mukaan, missä tie ylittää Ollbäckenin.

#### **Puistot ja virkistysalueet**

##### **Nykyisissä asemakaavoissa nimetyt puistot**

- Pohjanmetsä / Norrskogen  
Nimimuodot vahvistettu muissa asemakaavoissa. Vanhan paikannimen mukaan: Norrskogen = kartanon pohjoispuolella olevat metsät (1767).

la i Nickby tillsammans med två av sina systrar ca 1860–1869, tills den första folkskolan grundades.

- Itävaltalaisenkuja / Österrikargränden  
Efter personerna som har anknytning till Nickby gård. Clas Johan Nassokin (1706–1760) tjänade i den österrikiska armén och nickbyborna kallade honom "österrikaren".
- Voutienpolku / Fogdestigen  
Efter herrgårdstemat.
- Metsävoudinkuja / Skogsfogdegränden  
Efter herrgårdstemat.
- Renkivoudinkuja / Drängfogdegränden  
Efter herrgårdstemat.
- Tallivoudinkuja / Stallfogdegränden  
Efter herrgårdstemat.
- Lättähatuntie / Platthattsvägen  
Efter järnvägstemat. Platthatt var en humoristisk benämning på de persontåg som ersatte ångloken mellan Kervo och Borgå på 1950-talet.

#### **Nya broar**

- Tallgreninsilta / Tallgrensbron  
Går över Gretasbäcken i Tallgrensparken. Gretasbäcken är också känd under namnet Tallgrensrännan efter hemmanet Gretas ägare Henrik Tallgren, som var länsman i Sibbo åren 1824–1856.
- Lukkarinsilta / Klockarbron  
Efter Klockarvägen, där var vägen går över Ollbäcken.

#### **Parker och rekreatiomsområden**

##### **Parker i de nuvarande detaljplanerna**

- Pohjanmetsä / Norrskogen  
Namnet på svenska och finska har fastställts i andra detaljplaner. Efter ett gammalt ortnamn: Norrskogen = skogarna på norra sidan av herrgården (1767).

- Pohjanniityn metsä / Norrängsskogen  
Nimimuodot vahvistettu muissa asemakaavoissa. Vanhan paikannimen mukaan: Nickby Norräng (1767).

### Uudet puistot

- Kylävuori / Byberget  
Vanhan paikannimen mukaan: Bybergsgården, Bybergså kern (1695).
- Ollbäckinniitty / Ollbäcksängen  
Vanhan paikannimen: Ollbäcksängen. Ollbäckenin pohjoispuolella olevat niityt.
- Myllyojanpuisto / Kvarnränneparken  
Vanhan paikannimen: Kvarnrännan. Myllyoja kulkee puiston läpi.
- Nassokinipuisto / Nassokinparken  
Nikkilän kartanoon liittyvien henkilöiden mukaan. Nikkilän säteritila perustettiin kylän talonpoikien yhteismaille vuonna 1606 venäläiselle Peter Nassokinille. Hän loikkasi Ruotsiin ja sai kiitokseksi läänityksiä Sipoosta, lähiipitäjistä ja Baltiasta. Kartano säilyi Nassokinin (Nasaken, Nasackin) suvun hallussa 300 vuotta, aina vuoteen 1907.
- Tallgrenipuisto / Tallgrensparken  
Gretasbäcken tunnetaan myös nimellä Tallgrensrännan Gretaksen tilan omistajan mukaan, nimismies Henrik Tallgren, joka toimi Sipoon nimismiehenä 1824–1856.
- Pohjanpuistikko / Norrskvären  
Alueen muiden pohjan-alkuisten nimien mukaan, sijaitsee keskellä Pohjanmetsäntietä.
- Kylänhaka / Byhagen  
Sijaitsee Nikkilän vanhan kylän laidalla.
- Myllyviita / Kvarndungen  
Metsikkö, jossa on aikoinaan sijainnut mylly vielä vuonna 1860.

- Pohjanniityn metsä / Norrängsskogen  
Namnet på svenska och finska har fastställts i andra detaljplaner. Efter ett gammalt ortnamn: Nickby Norräng (1767).

### Nya parker

- Kylävuori / Byberget  
Efter ett gammalt ortnamn: Bybergsgården, Bybergså kern (1695).
- Ollbäckinniitty / Ollbäcksängen  
Efter ett gammalt ortnamn: Ollbäcksängen. Ängarna på norra sidan av Ollbäcken.
- Myllyojanpuisto / Kvarnränneparken  
Efter ett gammalt ortnamn: Kvarnrännan. Kvarnrännan rinner genom parken.
- Nassokinipuisto / Nassokinparken  
Efter personerna som har anknytning till Nickby gård. Nickby säteri grundades år 1606 åt ryssen Peter Nassokin på samfälld mark som tillhörde bönderna i byn. Han hoppade av till Sverige och som tack för det fick han förläningar i Sibbo, grannsocknarna och Baltikum. Nickby gård bevarades i släkten Nassokins (Nasaken, Nasackin) ägo i 300 år ända fram till år 1907.
- Tallgrenipuisto / Tallgrensparken  
Gretasbäcken är också känd under namnet Tallgrensrännan efter hemmanet Gretas ägare Henrik Tallgren, som var länsman i Sibbo åren 1824–1856.
- Pohjanpuistikko / Norrskvären  
Efter de andra namnen i området som börjar med "Norr-". Skvären är belägen i mitten av Norrskogsvägen.
- Kylänhaka / Byhagen  
Ligger invid Nickby gamla by.
- Myllyviita / Kvarndungen  
Skogsdunge där det i tiderna funnits en kvarn så sent som år 1860.

# 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 asetettiin nähtävälle asemakaavan ehdotusvaiheessa. Ohjeessa ohjataan tarkemmin alueen rakentamista 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. Illustrationen bidrar till styrningen av genomförandet.

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



## 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

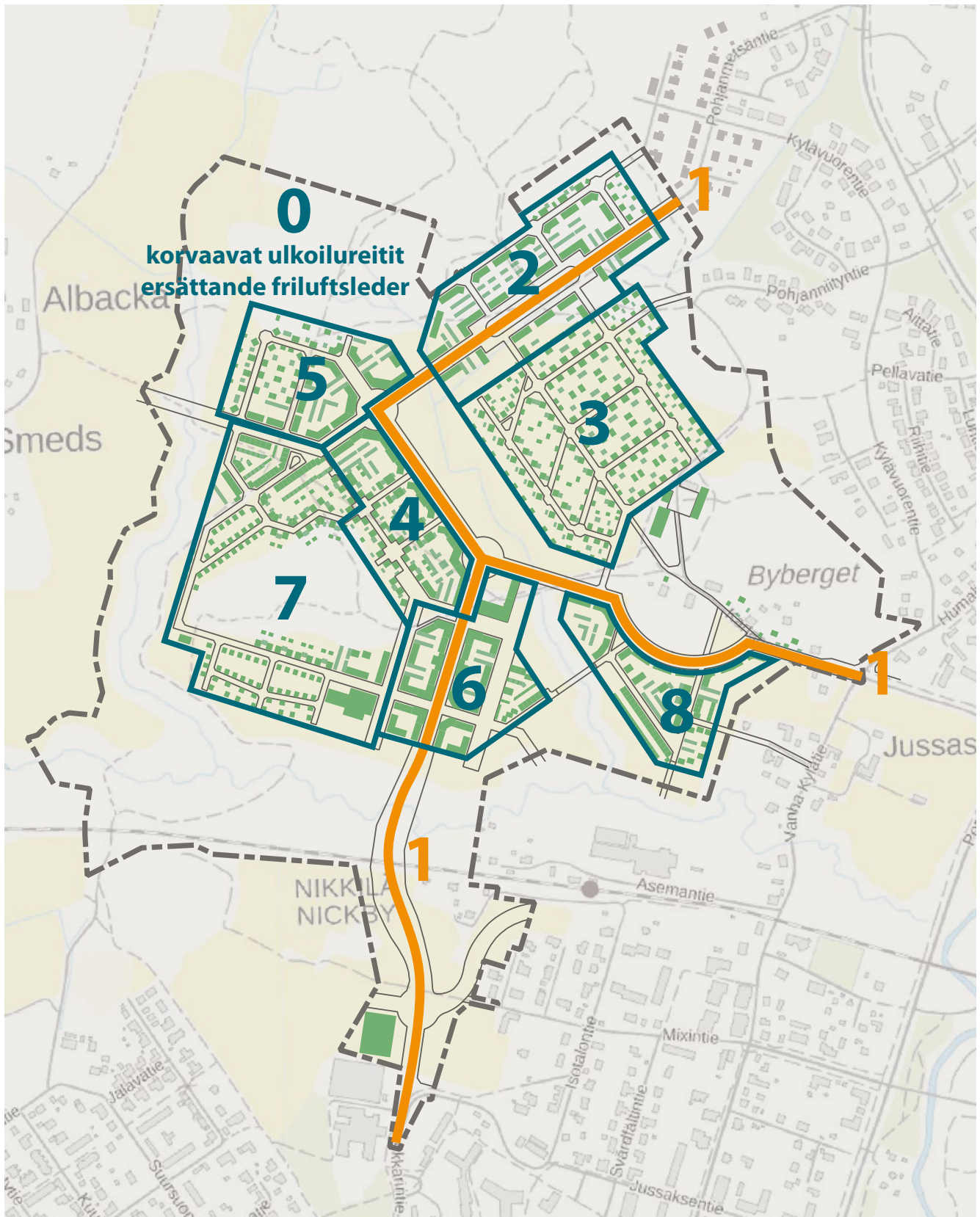
Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman alueen kunnallistekniikan ja katuverkon rakentamisella. Kyseessä on laaja aluerakennushanke, jonka toteuttaminen kestää alustavan arvion mukaan 10–15 vuotta. Toteutusjärjestys on alustavasti osoitettu kartalla seuraavalla sivulla. Koska toteutusaika on pitkä, järjestykseen voi tulla muutoksia mm. asuntojen kysynnän mukaan. Toteutus aloitetaan alueen kokoojakatujen rakentamisella ja radan alituksen rakentamisella, jotta alueen työmaalogistiikka olisi sujuvaa. Samalla varmistetaan, että Nikkilän tasoristeykselle on korvaava ja turvallinen yhteys ennen alueen toteuttamista. Tämä on myös varmistettu kaavan ajoitusmääräyksellä. Sen jälkeen edetään suurin piirtein pohjoisesta etelään. Tämä toteutusjärjestys johtuu siitä, että aseman lähellä olevat alueet toteutetaan viimeisenä siinä vaiheessa, kun Kerava–Nikkilä-rata on avattu henkilöliikenteelle tai sen toteutus on lähellä.

Alue on vilkkaassa virkistyskäytössä ja virkistysreittien toimivuus on tärkeä myös rakentamisvaiheen aikana. Alustavasti on tarkoitus ensi vaiheessa toteuttaa uusi latuyhteys Gretasbäckenin purolaakson länsipuolelle, joka olisi valmis, kun nykyinen 2 km:n lenkki poistuu käytöstä. Kadunylitysten takia näyttää alustavasti siltä, että hiihtäminen poistuu itäisiltä virkistysreiteiltä, mutta nämä reitit voidaan alkuvaiheessa edelleen pitää auki kävelijöille. Sitä mukaa kun alue rakennetaan, otetaan aina ensin uudet virkistysreitit käyttöön ennen vanhojen poistamista käytöstä. Oheisille kartoille on alustavasti merkitty virkistysreittien vaiheittaiset muutokset.

## 6.2 Genomförande och tidsplanering

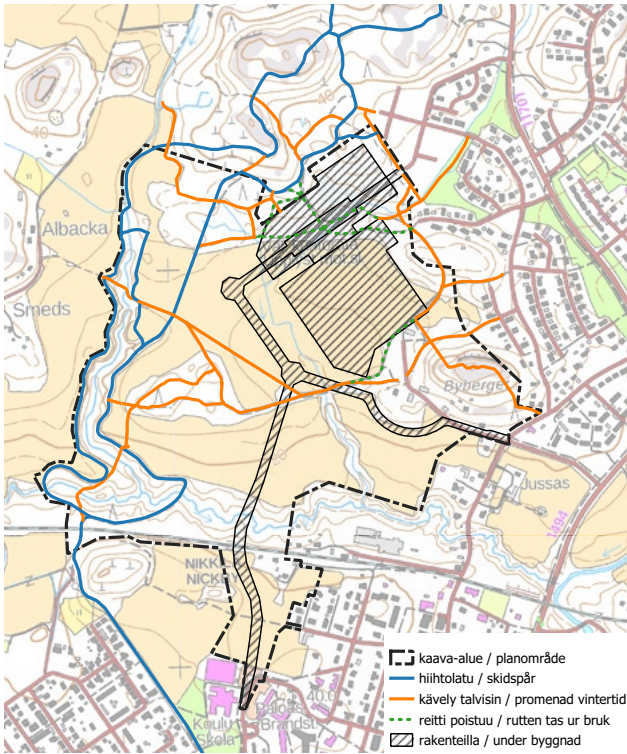
Genomförandet av detaljplanen kan starta när planen vunnit laga kraft: Först byggs kommunaltekniken och gatunätet. Det handlar om ett omfattande lokalt byggprojekt som enligt en preliminär uppskattning kan ta 10–15 år att genomföra. Ordningsföljden för genomförandet visas på kartan på nästa sida. Efter som genomförandet tar en lång tid i anspråk kan det bli aktuellt med ändringar, t.ex. beroende på efterfrågan på bostäderna. För att byggplatslogistiken ska bli smidig börjar genomförandet med att man bygger matargatorna och järnvägsunderfarten. I det sammanhanget säkerställs även att det finns en trygg förbindelse som ersätter plankorsningen i Nickby innan området börjar byggas. Detta har också beaktats i bestämmelsen om tidsprogrammering i planen. Därefter fortskrider genomförandet i stora drag från norr mot söder. Denna ordningsföljd beror på att områdena nära stationen ska genomföras till sist i det skede när Kervo–Nickby-banan har öppnats eller håller på att öppnas för persontrafik.

Området används livligt för rekreation och det är viktigt att rekreationslederna fungerar även under byggnadsfasen. Det är preliminärt tänkt att först anlägga ett nytt skidspår väster om dalen längs Gretasbäcken. Det ska vara klart när den nuvarande tvåkilometersrundan tas ur bruk. På grund av behovet av att korsa gator verkar det i nuläget som att skidåkningens upphör på de östliga rekreationslederna, men dessa kan till en början fortsättningsvis hållas öppna för fotgängare. Allteftersom området byggs upp tas alltid nya rekreationsleder i bruk innan gamla tas ur bruk. De vidstående kartorna visar preliminärt hur rekreationslederna kommer att ändras stegvis.



Asemakaavan alustava vaiheittainen toteutus. Vaiheistus voi muuttua esimerkiksi asuntojen kysynnän mukaan.

Preliminärt genomförande av detaljplanen i etapper. Indelningen kan ändras t.ex. efter efterfrågan på bostäder.



Ulkoilureittien mahdollinen vaiheistus rakentamisen aikana. Vasemmalla alkuvaihe, oikealla loppuvaihe.

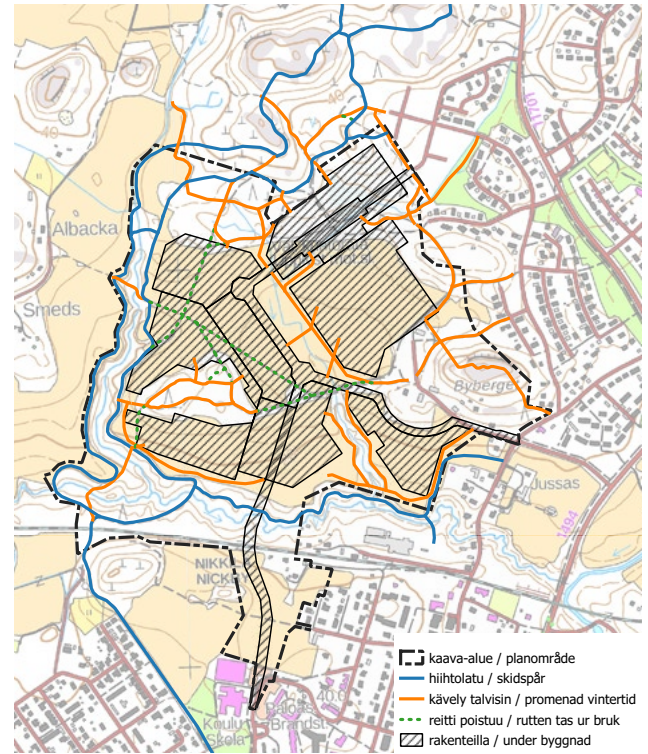
### 6.3 Toteutuksen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin tilastoin ja lupamenettelyin.

Sipoossa 16.1.2025

Eric Roselius, kaavoituspäällikkö

Dennis Söderholm, kaavoitusarkkitehti, YKS 610



Potentiell indelning av friluftslederna i etapper under byggnadstiden. Första skedet till vänster, slutskedet till höger.

### 6.3 Uppföljning av genomförandet

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

I Sibbo 16.1.2025

Eric Roselius, planläggningschef

Dennis Söderholm, planläggningsarkitekt, YKS 610





SIPOO  
SIBBO