

**N  
60**

**N 60 Oikopolku  
N 60 Genstigen**

Asemakaavaselostus  
Detaljplanebeskrivning

Maankäyttöjaosto  
Markanvändningssektionen  
1.12.2021

ASIA / ÄRENDE 404/2020

Asemakaava koskee seuraavia kiinteistöjä tai osia niistä: 753-416-16-20 ja 753-416-35-227.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 2037, 2038 ja 2039, katualuetta sekä kevyen liikenteen ja pyöräilyn reitti. Uuden asemakaavamuutosalueen pinta-ala on noin 1,30 ha.

Tämä selostus liittyy 1.12.2021 päivättyyn asemakaavakarttaan (1:1000).

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

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

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

## Kaavan laatija

Jani Ylimäki, kaavoittaja

Detaljplaneändringen berör följande fastigheter eller delar av dem: 753-416-16-20 och 753-416-35-227.

Genom ändringen av detaljplanen bildas kvarteren 2037, 2038 och 2039, gatuområde samt en led för lätt trafik och cykling. Det nya planeringsområdet omfattar ca 1,30 ha.

Beskrivningen gäller den 1.12.2021 daterade detaljplanekartan (1:1000).

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

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

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

## Planens beredare

Jani Ylimäki, planläggare

# 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 aseteta OAS:ia nähtäville, vaan kuulutetaan viereille kaavoitusohjelman yhteydessä.
- Med stöd av kommunens förvaltningsstadga beslutar sektionen i enlighet med MBL 52 § om godkännande av detaljplaner som är ringa till sina verkningar
- När det gäller detaljplaner som har ringa verkningar lägger sektionen förslaget fram offentligt för 14 dagar (MBF 27 §)
- Begränsad besvär rätt (MBL 191 §)
- Till detaljplaner som har ringa verkningar räknas detaljplaneändringar enligt vilka ett kvarters användningsändamål ändras i ringa mån samt detaljplaneändringar som inte ändrar ett kvarters användningsändamål och som bara medför en ringa ökning av byggrätten.
- Inget PDB läggs fram offentligt, utan planen kungörs anhängig i samband med planläggningsprogrammet.

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

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

### VAIKUTUSILTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER MED BETYDANDE VERKNINGAR

- Valtuusto hyväksyy
- Muut kuin vaikutuksiltaan vähäiset tai muut kuin merkittävät kaavat
- Tehdään OAS ja asetetaan se nähtäville
- Fullmäktige godkänner
- Planer med betydande verkningar som inte faller inom de två tidigare kategorierna ovan
- Ett PDB upprättas och läggs fram offentligt.

# Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet

## Planprocess och behandlingskeden

Asianumero/ Ärendenummer

404/2020

### ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella 18.6.2020
- OAS nähtäville 18.6.2020
  
- Program för deltagande och bedömning utarbetats
- Anhängiggörandet av planen kungörs 18.6.2020
- programmet för deltagande och bedömning framlagt 18.6.2020

### VALMISTELUVAIHE - BEREDNINGSSKEDET

- Kaavaluonnoksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston käsittely 9.12.2020
- Valmisteluaineisto virallisesti nähtävillä 14.1.–12.2.2021
  
- Planutkastet utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen 9.12.2020
- Beredningsmaterialet läggs fram offentligt 14.1.–12.2.2021

### EHDOTUSVAIHE - FÖRSLAGSSKEDET

- Kaavaehdotuksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely
- Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä 7.10.2021 - 6.11.2021
- Planförslaget utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen
- Planförslaget läggs fram offentligt 7.10.2021 - 6.11.2021

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

- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely 1.12.2021 ja 14.12.2021
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen 1.12.2021 och 14.12.2021

### KAAVAN HYVÄKSYMINEN - GODKÄNNANDE AV PLANEN

- Valtuusto / Fullmäktige x.x.2022

### OSALLISTUMINEN - DELTAGANDET

Kaavan laatimisesta tai muuttamisesta voi tehdä aloitteen kunnanhallitukselle.

Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan laatijalle.

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

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

Mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta.

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

Mahdollisuus muistutuksen jättämiseen kaavaehdotuksesta kunnanhallitukselle.

Anmärkningar kan lämnas om planförslaget till kommunstyrelsen.

Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

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

# 1 Perus- ja tunnistetiedot Bas- och identifikationsuppgifter



## 1.1 Tunnistetiedot

**Kunta:** Sipoo

**Kunnan osa:** Nikkilä

**Kiinteistöt:** 753-416-16-20 ja 753-416-35-227.

**Kaavan nimi:** Oikopolku

**Kaavanumero:** N60

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

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

## 1.1 Identifikationsuppgifter

**Kommun:** Sibbo

**Kommundel:** Nickby

**Fastigheter:** 753-416-16-20 och 753-416-35-227.

**Planens namn:** Genstigen

**Plannummer:** N60

## 1.2 Planområdets läge

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

### 1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentaminen Nikkilän keskustan välittömään läheisyyteen ja tutkia rivitalojen rakentamisen mahdollisuutta suunnittelualueelle.

### 1.3 Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanearbetet är att göra det möjligt att bygga flervåningshus i omedelbar närhet av Nickby centrum och att undersöka möjligheten att även bygga radhus i området.



Suunnittelualue ilmakuvassa.

Flygbild av planeringsområdet.

## 1.4 Sisällysluettelo

<b>1.</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>5</b>
1.1	Tunnistetiedot	5
1.2	Kaava alueen sijainti	5
1.3	Asemakaavan tarkoitus	6
1.4	Sisällysluettelo	7
1.5	Liitteet	8
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	11
<b>2.</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>12</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	12
2.2	Asemakaava	12
<b>3.</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>14</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	14
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	14
3.1.2	Luonnonympäristö	15
3.1.3	Rakennettu ympäristö	16
3.1.4	Maanomistus	16
3.1.5	Aluetta koskevat sopimukset	16
3.2	Suunnittelutilanne	16
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	16
3.2.2	Maakuntakaava	17
3.2.3	Sipoon yleiskaava 2025	18
3.2.4	Osayleiskaava ja kaavarunko	18
3.2.5	Asemakaava	18
3.2.6	Rakennusjärjestys	22
3.2.7	Pohjakartta	22
3.2.8	Rakennuskiellot	22
3.2.9	Suojelupäätökset	22
<b>4.</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>23</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	23
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	24
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	24
4.3.1	Osalliset	24
4.3.2	Vireilletulo	24
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	25
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	25
4.4	Asemakaavan tavoitteet	26
4.4.1	Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset	26
4.4.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	26
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	28

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

## 1.5 Liitteet

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Kaavakartta
- Liite 3. Kaavamerkinnot ja -määräykset
- Liite 4. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 5. Havainnekuva
- Liite 6. Melutarkastelu
- Liite 7. Tärinäriskin arviointi
- Liite 8. Rakennettavuusselvitys
- Liite 9. Asemakaavamuutoksen luontoselvitys



## 1.4 Innehållsförteckning

<b>1.</b>	<b>BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER</b>	<b>5</b>
1.1	Identifikationsuppgifter	5
1.2	Planområdets läge	5
1.3	Detaljplanens syfte	6
1.4	Innehållsförteckning	7
1.5	Bilagor	8
1.6	Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen	11
<b>2.</b>	<b>SAMMANDRAG</b>	<b>12</b>
2.1	Olika skeden i planprocessen	12
2.2	Detaljplanen	12
<b>3.</b>	<b>UTGÅNGSPUNKTER</b>	<b>14</b>
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	14
3.1.1	En allmän beskrivning av området	14
3.1.2	Naturmiljön	15
3.1.3	Den byggda miljön	16
3.1.4	Markägoförhållanden	16
3.1.5	Avtal som berör området	16
3.2	Planeringssituationen	16
3.2.1	Riksomfattande mål för områdsanvändningen	16
3.2.2	Landskapsplan	17
3.2.3	Generalplan för Sibbo 2025	18
3.2.4	Delgeneralplan och planstomme	18
3.2.5	Detaljplan	18
3.2.6	Byggnadsordning	22
3.2.7	Grundkarta	22
3.2.8	Byggförbud	22
3.2.9	Skyddsbeslut	22
<b>4.</b>	<b>OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN</b>	<b>23</b>
4.1	Behovet av detaljplanering	23
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller den	24
4.3	Deltagande och samarbete	24
4.3.1	Intressenter	24
4.3.2	Anhängiggörande	24
4.3.3	Deltagande och växelverkan	25
4.3.4	Myndighetssamarbete	25
4.4	Mål för detaljplanen	26
4.4.1	Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen	26
4.4.2	Mål enligt utgångsmaterialet	26
4.4.3	Mål som uppkommit under processen	28

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

## 1.5 Bilagor

- Bilaga 1. Program för deltagande och bedömning
- Bilaga 2. Plankarta
- Bilaga 3. Planbeteckningar och -bestämmelser
- Bilaga 4. Blankett för uppföljning av detaljplanen (i förslagsskedet)
- Bilaga 5. Illustration
- Bilaga 6. Melutarkastelu
- Bilaga 7. Tärinärisikin arviointi
- Bilaga 8. Rakennettavuusselvitys
- Bilaga 9. Asemakaavamuutoksen luontoselvitys

## 1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

Tätä asemakaavaa varten laadittavat selvitykset:

- Luontoselvitys
- Rakennettavuusselvitys
- Tarpeen tullen laaditaan lisäselvityksiä, mikäli kaavaprosessin edetessä tämä katsotaan tarpeelliseksi

Muut kaavatyön pohjana käytetyt selvitykset:

- Sipoon Nikkilän liikenneselvitys- ja suunnitelma. SITO, 28.6.2013
- Nikkilän kehityskuva - Utvecklingsbild för Nickby, 2016
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP Finland Oy, 2010

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

Utredningar som skall göras för den här detaljplanen

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

Andra utredningar som används som underlag för planarbetet:

- Sipoon Nikkilän liikenneselvitys- ja suunnitelma. SITO, 28.6.2013
- Nikkilän kehityskuva - Utvecklingsbild för Nickby, 2016
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP Finland Oy, 2010



## 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö sisältyy Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2020–2023.

Kaavatyön kuuluttaminen vireille ja OAS nähtäville, kesäkuu 2020.

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 14.1.2021 - 12.2.2021 väliseksi ajaksi.

Asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville 7.10 - 6.11.2021 väliseksi ajaksi.

## 2.2 Asemakaava

Asemakaava mahdollistaa kahden asuinkerrostalon rakentamisen asuinkerrostalojen korttelialueelle

## 2.1 Olika skeden i planprocessen

Planarbetet ingår i Sibbo kommuns planläggningsprogram 2020–2023.

Planarbetet kungjordes anhängigt och PDB lades fram offentligt i juni 2020.

Planutkastet var offentligt framlagt 14.1.2021 - 12.2.2021.

Förslaget till detaljplan lades fram för tiden 7.10 - 6.11.2021.

## 2.2 Detaljplanen

Detaljplanen gör det möjligt att bygga två flervåningshus i kvartersområdet för flervåningshus samt

sekä asuinrivitalojen rakentamisen rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueelle.

Korttelin 2037 pinta-ala on noin 0,54 ha ja sinne on mahdollista rakentaa kaksi viisikerroksista asuinkerrostaloa. Rakennusoikeutta on annettu yhteensä 4000 kerrosneliötä ja lisäksi rakennusoikeutta on annettu talusrakennukselle 200 kerrosneliötä.

Korttelin 2038 pinta-ala on noin 0,19 ha ja alueelle on mahdollista rakentaa asuinrivitalo, jonka tarkoitukseen on annettu rakennusoikeutta 1000 k-m<sup>2</sup>.

Korttelin 2039 pinta-ala on noin 0,23 ha ja alueelle on mahdollista rakentaa asuinrivitalo, jonka tarkoitukseen on annettu rakennusoikeutta 1000 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavalla varataan uutta katualuetta ja uuteen katualueeseen syntyy asemakaavan seurauksena uusi liittymä kortteliin 2037.

Asemakaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 1,30 ha. Yhteensä rakennusoikeutta syntyy asemakaavalla 6200 k-m<sup>2</sup>.

radhus i kvartersområdet för radhus och andra kopplade bostadshus.

I kvarter 2037 är arealen ca 0,54 ha och här är det möjligt att uppföra två flervåningshus i fem våningar. Byggrätt har beviljats för sammanlagt 4 000 vy-m<sup>2</sup> och därtill 200 vy-m<sup>2</sup> för en ekonomibyggnad.

I kvarter 2038 är arealen ca 0,19 ha och där är det möjligt att bygga ett radhus. För ändamålet har 1 000 vy-m<sup>2</sup> byggrätt anvisats.

I kvarter 2039 är arealen ca 0,23 ha och där är det möjligt att bygga ett radhus. För ändamålet har 1 000 vy-m<sup>2</sup> byggrätt anvisats.

I detaljplanen reserveras nytt gatuområde och i anslutning till det anvisas därför en ny anslutning till kvarter 2037.

Delgeneralplaneområdet omfattar sammanlagt ca 1,30 ha. I och med detaljplanen uppkommer 6 200 vy-m<sup>2</sup> byggrätt.



## 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Sipoon suurimman taajaman ja hallinnollisen keskuksen Nikkilän länsiosassa, Nikkiläntien varressa. Suunnittelualueelta on matkaa Nikkilän keskusta noin kilometri.

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa, jotka ovat tulleet vuosina 1972 ja 1994. Suunnittelualue on asemakaavan mukainen puistoalue. Puistoaluetta ei ole toteutettu.

Alue rajautuu pohjoisessa Nikkiläntiehen ja etelässä kaavoitettuun lähivirkistysalueeseen. Muissa ilman-suunnissa kaavamuutosalue rajautuu asuinalue-

## 3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

### 3.1.1 En allmän beskrivning av området

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

Planeringsområdet detaljplanerades år 1972 och 1994. Enligt detaljplanerna är planeringsområdet parkområden. Parkområdena har inte genomförts.

I norr gränsar området till Nickbyvägen och i söder till ett planlagt område för närrekreation, i övriga väderstreck till ett bostadsområde.

seen. Suunnittelualueen toteutumaton puisto on valtaosaltaan metsikköä.

Alustavan rajauksen mukaan asemakaavamuutos koskee osia kiinteistöistä 753-416-16-20 ja 753-416-35-227.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Asemakaavoitettu alue on toteuttamaton puisto-alue. Alue on pääosin metsikköä. Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia arvokkaita luonnonarvoja eikä luonnonsuojelulain mukaisia eliölajeja. Asemakaavatyön yhteydessä tehtiin luontoselvitys konsulttityönä, jossa kartoitettiin tarkemmin alueen mahdolliset luontoarvot ja eliölajit. Luontoselvityksessä ei todettu sellaisia erityisiä luontoarvoja, jotka tulisi ottaa huomioon alueen maankäytön suunnittelussa.

### Maaperän rakenne ja pohjavesi

Alueen rakentamisolosuhteet ovat osittain haastavat, sillä alue on maaperältään pääosin savea. Suunnittelualue sijaitsee luokitellulla 1. luokan vedenhankintaa varten tärkeällä Nikkilän pohjavesialueella. Suunnittelualueelle tehtiin rakennettavuusselvitys konsulttityönä, jonka pohjalta selvitetiin alueen rakennettavuus ja pohjaveden pinnan korkeusasema. Rakennettavuusselvityksen mukaan rakennukset tulee perustaa tukipaaluilla kantavan maakerroksen varaan.

Muinaismuistot

Parken, som inte har anlagts enligt planen, består till största delen av en skogsdunge.

Enligt en preliminär avgränsning berör detaljplaneändringen delar av fastigheterna 753-416-16-20 och 753-416-35-227.

### 3.1.2 Naturmiljön

Det detaljplanerade området består av ett parkområde som inte har genomförts. Området är i huvudsak skog. Man känner inte till att det i planeringsområdet skulle finnas sådana värdefulla naturvärden eller arter som tas upp i naturvårdslagen.

I samband med detaljplanearbetet gjordes en naturinventering som ett konsultarbete. I inventeringen kartlades eventuella naturvärden och arter mer ingående. I naturinventeringen konstaterades inga sådana särskilda naturvärden som bör tas i beaktande vid planeringen av markanvändningen i området.

### Jordmånens struktur och grundvattnet

Byggnadsförhållandena i området är ställvis krävande, eftersom jordmånens i huvudsak är lera. Planeringsområdet är beläget inom ett för vattenförsörjningen viktigt område av klass 1, Nickby grundvattenområde. En bygghälsoutredning gjordes som ett konsultarbete. Utredningen utgjorde ett underlag för fastställandet av bygghälsan och grundvattenståndet. Enligt bygghälsoutredningen ska byggnaderna grundläggas med stödpålar på det bärande jordskiktet.

Fornminnen

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse muinaismuistoja.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen vieressä eteläsuunnassa sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö Sipoon kirkot ja pitäjänkeskus. Sipoon historiallinen pitäjänkeskus muodostuu keskiaikaisesta harmaakivikirkosta ja 1800-luvun lopun uudesta tiilikirkosta maisemassa, joka on vuosisatoja säilynyt rakenteeltaan ja perustekijöiltään lähes muuttumattomana. Kirkkojen ympäristössä ovat vuosisatoja samoilla paikoilla olleet kirkkoherranpappila, kappalaisenpappila ja lukkarinpuustelli. Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön.

### 3.1.4 Maanomistus

Kiinteistöt 753-416-16-20 ja 753-416-35-227 ovat Sipoon kunnan omistuksessa.

### 3.1.5 Aluetta koskevat sopimukset

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevia sopimuksia.

## 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:

*Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottu-*

Det finns inga fornminnen i planeringsområdet eller dess närhet.

### 3.1.3 Den byggda miljön

Intill planeringsområdet i söder finns en byggd kulturmiljö av riksintresse: Sibbo kyrkor och sockencentrum. Sibbo historiska sockencentrum består av den medeltida gråstenskyrkan och den nya tegelkyrkan från slutet av 1800-talet, i ett landskap som under århundraden har bevarats så gott som oförändrat till sin struktur och sina grundelement. Kyrkoherdebostället, kaplansbostället och klockarbostället har i flera århundraden legat på samma platser i kyrkans närhet. Detaljplanen har inga betydande konsekvenser för denna byggda miljö av riksintresse.

### 3.1.4 Markägoförhållanden

Fastigheterna 7 753-416-16-20 och 753-416-35-227 ägs av Sibbo kommun.

### 3.1.5 Avtal som berör området

Det finns inga gällande avtal om området.

## 3.2 Planeringssituationen

### 3.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

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

*En polycentrisk områdesstruktur som bildar nätverk*



*vaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asunto- tuotannolle.*

*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.*

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

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

### **3.2.2 Maakuntakaava**

Suunnittelualueella on voimassa 2. vaihemaakuntakaava, joka on saanut korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman vuonna 2016 sekä 4. vaihemaakuntakaava joka on tullut voimaan

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

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

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

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

*Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen. Nytt byggande placeras utanför områden med översvämningsrisk eller också säkerställs hanteringen av översvämningsriskerna på annat sätt.*

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

### **3.2.2 Landskapsplan**

I planeringsområdet gäller etapplandskapsplan 2, som genom högsta förvaltningsdomstolens beslut vann laga kraft år 2016, och etapplandskapsplan 4, som innan den vunnit laga kraft trädde i kraft genom landskapsstyrelsens beslut år 2017. Intill

maakuntahallituksen päätöksellä ennen lainvoimaa vuonna 2017. Maakuntakaavoissa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Suunnittelualueen vieressä sijaitsee maakuntakaavassa merkitty valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö (RKY 2009) Sipoon kirkot ja pitäjänkeskus. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee myös maakuntakaavaan merkitty liityntäpysäköintipaikka. Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella.

### 3.2.3 Sipoon yleiskaava 2025

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

Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa pohjavesialueeksi. Yleiskaavassa Nikkiläntie on osoitettu yhdystieksi.

### 3.2.4 Osayleiskaava ja kaavarunko

Alueella ei ole voimassa osayleiskaavaa.

Suunnittelualueella on koko Nikkilää koskevan kaavarunko. Kaavarungossa on esitetty Nikkilän viheralueverkosto.

### 3.2.5 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa N 1 ja N 24 asemakaavat. Kaavoissa suunnittelualue on merkitty puistoiksi (VP), (P) ja (P1). Asemakaavat ovat tulleet voimaan 19.12.1972 ja 16.1.1994.

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

### 3.2.3 Generalplan för Sibbo 2025

I den av Sibbo kommunfullmäktige 15.12.2008 godkända Generalplan för Sibbo 2025 med rättsverkningar (lagakraftvunnen 23.12.2011) är planområdet.

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

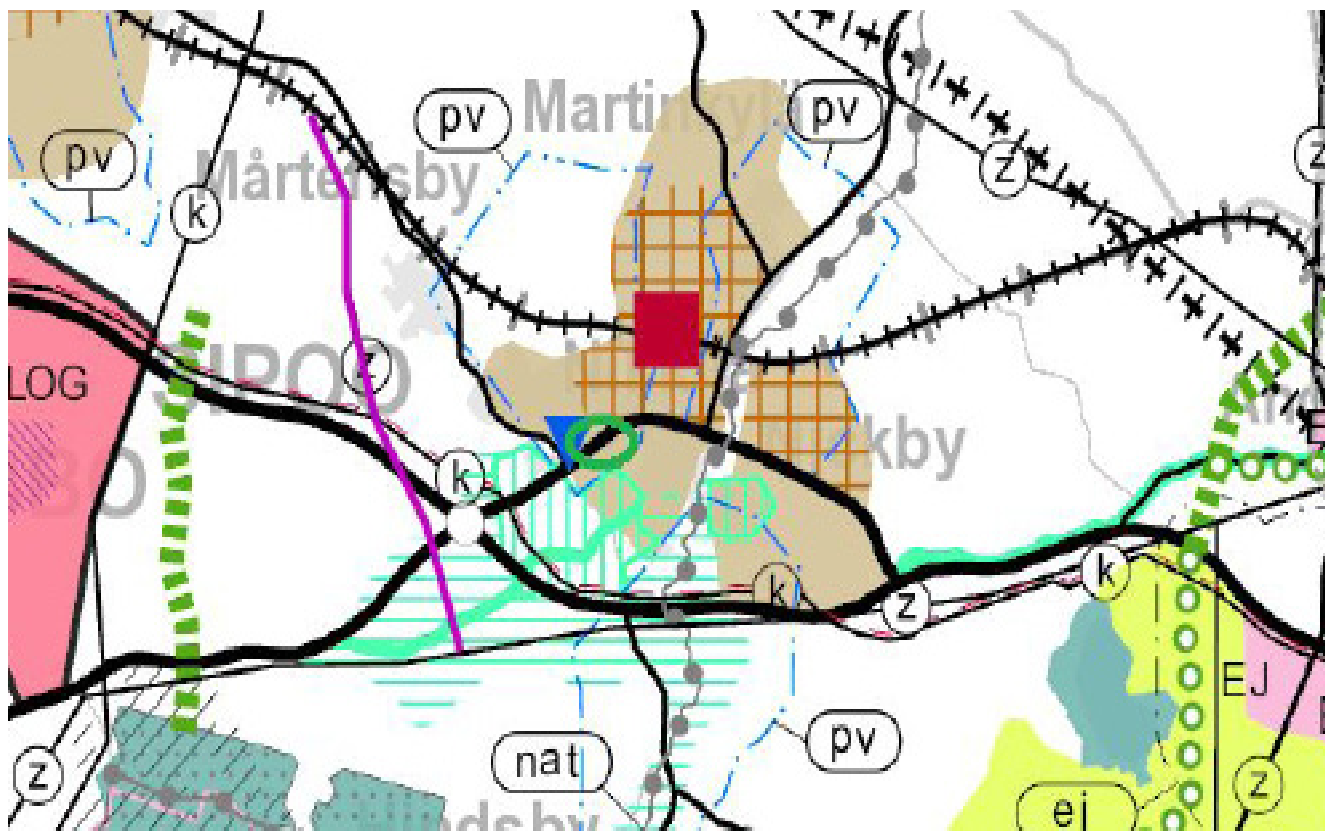
### 3.2.4 Delgeneralplan och planstomme

Ingen delgeneralplan är i kraft i området.














En planstomme som omfattar hela Nickby är i kraft i planeringsområdet. Ett nätverk av grönområden presenteras i planstommen.

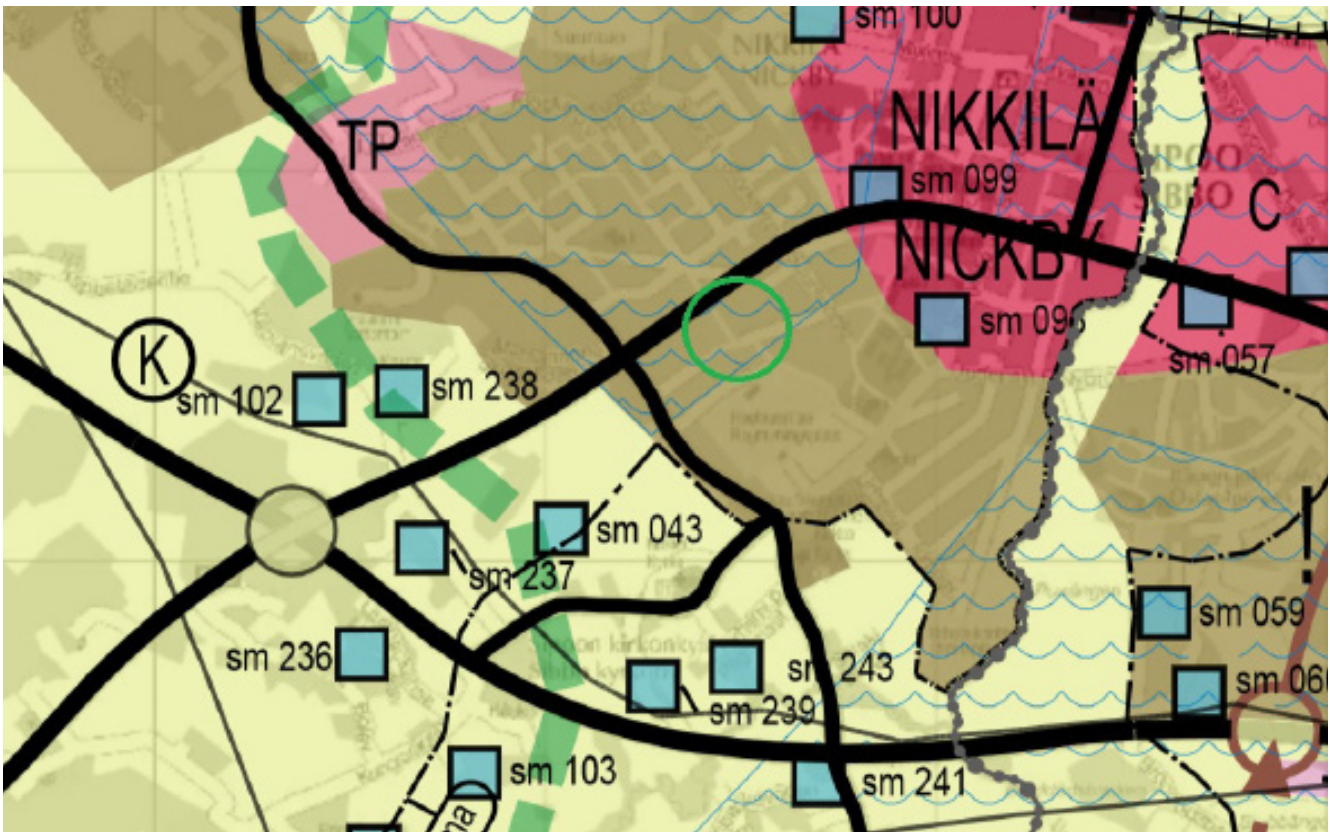
### 3.2.5 Detaljplan

I planeringsområdet är detaljplanerna N1 och N24 i kraft. I planerna har planeringsområdet betecknats som parker (VP), (P) och (P1). Detaljplanerna har trätt i kraft 19.12.1972 och 16.1.1994.

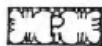
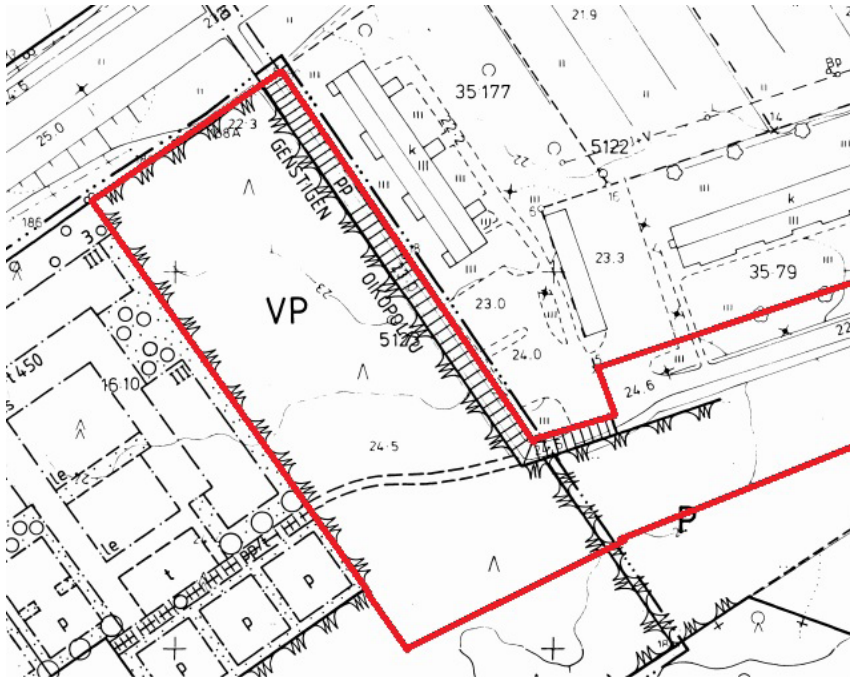
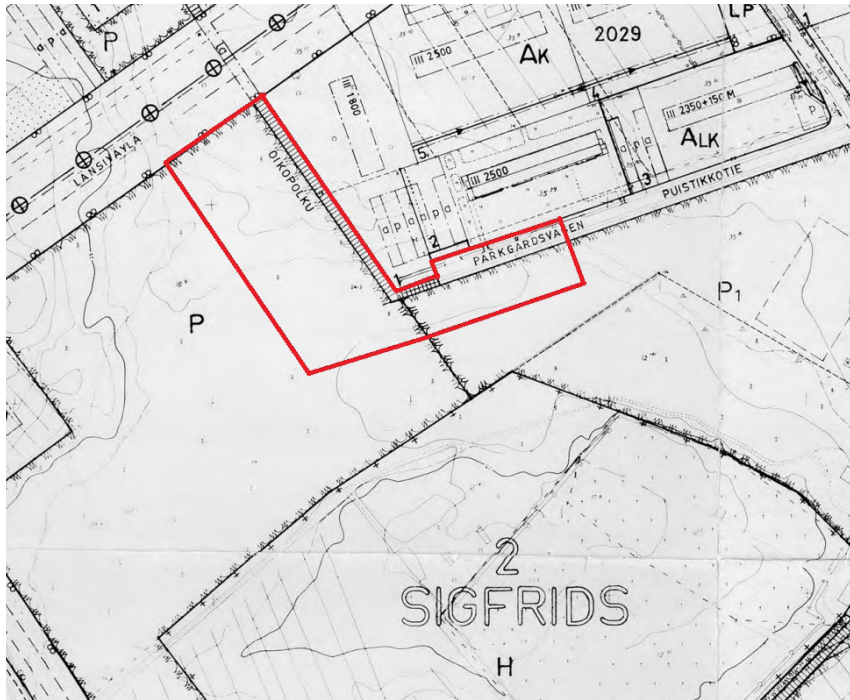


Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä 2017. Suunnittelualue on osoitettu kartalla vihreällä ympyrällä.  
 Utdrag ur sammanställningen av landskapsplanerna 2017. Planeringsområdets läge anges med en grön circler på kartan.

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



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



PUUSTOALLE.



PUUSTOALUE, JOLLE SAA RAKENTAA VAPAA-AJAN TOIMINTOA PALVELEVIÄ RAKENNUKSIA JA LAITTEITA. ALUEEN TEHOAKUUSLUKU (a) (KERROSSALAN SUHDE PUUSTOALUEEN PINTA-ALAAAN) SAA OLLA ENINTÄÄN 0,02. PIENILLA PUUSTOALUEILLA (ENINTÄÄN 0,15 HA) SAA TEHOAKUUSLUKU OLLA ENINTÄÄN 0,05.



Park.  
Puisto.

### 3.2.6 Rakennusjärjestys

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

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

### 3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 asetetaan ajantasalle kaavan laatimisen yhteydessä.

### 3.2.8 Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

### 3.2.9 Suojelupäätökset

Alueella ei ole suojeltuja rakennuksia tai alueita.

### 3.2.6 Byggnadsordning

Sibbo kommunfullmäktige har genom sitt beslut 11.12.2017 § 129 godkänt kommunens nya byggnadsordning. Helsingfors förvaltningsdomstol har i sitt beslut 14.12.2018 konstaterat att byggnadsordningen är förenlig med lag bortsett från andra stycket i kapitel 4.2.1, som handlar om sidobostäder. Till denna del har kommunstyrelsen i Sibbo ansökt om besvärstillstånd hos Högsta förvaltningsdomstolen. Helsingfors förvaltningsdomstol / Högsta förvaltningsdomstolen har senare konstaterat att andra stycket i 4.2.1 är lagstridigt och det träder inte i kraft.

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

### 3.2.7 Baskarta

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

### 3.2.8 Byggförbud

Inget byggförbud är i kraft i området.

### 3.2.9 Skyddsbeslut

I området finns inga skyddade byggnader eller områden.

# 4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

## Olika skeden i planeringen av detaljplanen



### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa uusien asuinkerrostalojen sekä rivitalojen rakentaminen suunnittelualueelle.

Sipoon uudessa strategiassa (valtuusto 29.1.2018) on linjattu tavoitteita. Strategian mukaisesti tavoitteena on mahdollistaa Sipoon kasvu vuosittain noin 600–800 asukkaalla. Yksi kunnan keskeisimpiä tavoitteita on henkilöjunaliikenteen käynnistäminen Kerava–Nikkilä-välillä mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, ja tämän tiimoilta Nikkilä–Talma-kasvu-vyöhykkeen kehityksen vauhdittaminen. Nikkilän alueen kehittäminen on keskeisellä sijalla yhdessä Talman kehityksen kanssa tavoitellun henkilöjunaliikenteen saamiseksi rataosuudelle.

### 4.1 Behovet av detaljplanering

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga nya flervåningshus och radhus i planeringsområdet.

Riktlinjer för målen ges i Sibbo kommuns nya strategi (fullmäktige 29.1.2018). Ett mål i strategin är att göra det möjligt för Sibbo att växa med ca 600–800 invånare varje år. Ett av de viktigaste målen för kommunen är att starta persontågtrafik mellan Kervo och Nickby i ett så tidigt skede som möjligt och därigenom sätta fart på utvecklingen i tillväxtzonen Nickby-Tallmo. Utvecklingen av Nickby är tillsammans med Tallmo i nyckelposition när det gäller att inleda persontågtrafik på detta banavsnitt.

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

## 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava sisältyy 2020 - 2023 kaavoitusohjelmaan. Vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella ja OAS asetettiin nähtäville 18.6.2020.

## 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).

### 4.3.2 Vireilletulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 18.6.2020. Kaavan vireille tulosta informoitiin kunnan internet-sivuilla, paikallislehdissä (Sipoon sanomat, Östnyland) ja kunnan virallisella ilmoitustaululla Kuntalassa.

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

## 4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

Detaljplanen ingår i kommunens planläggningsprogram 2020–2023. Att planen gjorts anhängig kungjordes och PDB lades fram offentligt 18.6.2020.

## 4.3 Deltagande och samarbete

### 4.3.1 Intressenter

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

### 4.3.2 Anhängiggörande

Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 18.6.2020. Om planeringsstarten informerades på kommunens webbplats, i de lokala tidningarna (Sipoon sanomat, Östnyland) och på kommunens officiella anslagstavla i Sockengården.



### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

#### Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin julkisesti nähtäville 18.6 - 19.7.2020 Sipoon kunnan asiakaspalvelu Info Nikkilään (Pohjoinen Koulutie 2). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internetsivuilla koko kaavaprosessin ajan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei annettu mielipiteitä.

#### Valmisteluvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 9.12.2020 ja tämä asetettiin uudelleen nähtäville kaavaluonnoksen yhteydessä.

Asemakaavan valmisteluvaiheen materiaalit asetettiin nähtäville 14.1 - 12.2.2021 väliseksi ajaksi. Viranomaislausuntoja saapui viisi kappaletta, mielipiteitä ei saapunut laisinkaan.

#### Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville 7.10 - 6.11.2021 väliseksi ajaksi. Viranomaislausuntoja saapui 1 ja muistutuksia 2.

#### Kaavan hyväksyminen

Valtuusto hyväksyy asemakaavan.

### 4.3.3 Deltagande och växelverkan

#### Startskedet

Programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt för tiden 18.6–19.7.2020 vid kommunens kundtjänst Info Nickby (Norra Skolvägen 2). Programmet för deltagande och bedömning kan även läsas på kommunens webbplats under hela planprocessen.

Inga åsikter har inlämnats om programmet för deltagande och bedömning.

#### Beredningsskedet

Programmet för deltagande och bedömning uppdaterades 9.12.2020 och lades fram på nytt i samband med planutkastet.

Materialet som hörde till beredningsskedet lades fram för tiden 14.1–12.2.2021. Under denna tid inkom fem myndighetsutlåtanden. Inga åsikter inlämnades.

#### Förslagsskedet

Förslaget till detaljplan lades fram för tiden 7.10 - 6.11.2021. Det kom in 1 myndighetsutlåtanden och 2 anmärkningar.

#### Godkännande av planen

Fullmäktige godkänner planen.

### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Tämän asemakaavamuutoksen viranomaistyö toteutetaan lausuntonmenettelyin.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.

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

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

### 4.3.4 Myndighetssamarbete

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

## 4.4 Mål för detaljplanen

### 4.4.1 Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen

När en detaljplan utarbetas ska landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar beaktas.

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

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

## 4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

### Kunnan asettamat tavoitteet

Sipoon uudessa strategiassa (valtuusto 29.1.2018) on linjattu tavoitteita. Strategian mukaisesti tavoitteena on mahdollistaa Sipoon kasvu vuosittain noin 600–800 asukkaalla. Yksi kunnan keskeisimpiä tavoitteita on henkilöjunaliikenteen käynnistäminen Kerava–Nikkilä-välillä mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, ja tämän tiimoilta Nikkilä–Talma-kasvu- vyöhykkeen kehityksen vauhdittaminen. Nikkilän alueen kehittäminen on keskeisellä sijalla yhdessä Talman kehityksen kanssa tavoitellun henkilöjunaliikenteen saamiseksi rataosuudelle.

### Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

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

Sipoon yleiskaavassa 2025 kaavamuuotosalue on taajamatoimintojen aluetta.

Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa pohjavesialueeksi. Yleiskaavassa Nikkiläntie on osoitettu yhdystieksi.

### Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavamuuotosalue on pohjavesialuetta. Kaavatyön

## 4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet

### Mål som ställts av kommunen

Riktlinjer för målen ges i Sibbo kommuns nya strategi (fullmäktige 29.1.2018). Ett mål i strategin är att göra det möjligt för Sibbo att växa med ca 600–800 invånare varje år. Ett av de viktigaste målen för kommunen är att starta persontågtrafik mellan Kervo och Nickby i ett så tidigt skede som möjligt och därigenom sätta fart på utvecklingen i tillväxtzonen Nickby-Tallmo. Utvecklingen av Nickby är tillsammans med Tallmo i nyckelposition när det gäller att inleda persontågtrafik på detta banavsnitt.

### Mål som grundar sig på planeringsituationen

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

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

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

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

Planändringsområdet är ett grundvattenområde. Ett

tavoitteena on varmistaa pohjaveden laadun muutumattomuus.

#### 4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

##### Osallisten tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu mielipiteitä. Valmisteluvaiheesta saapui viisi lausuntoa. ELY-keskuksen tavoitteet koskivat viheralueen toimivuutta, melun- ja tärinän sekä pohjaveden huomioimista suunnittelussa. Sipoon rakennusvalvonnan tavoitteena on selkeyttää rakentamisen ohjeistusta. Sipoon energian tavoitteena on muistuttaa kenelle kuuluvat kustannukset johtojen ja muuntamoiden mahdollisesta siirtämisistä. Porvoon museon tavoitteena on huomioida kulttuuriympäristö, maisema ja kulttuuriperintö asianmukaisti.

##### Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavatyön laadullisina tavoitteina on saada rakennettua asuinkerrostalo sekä rivitalorakennukset ympäröivään taajamarakenteeseen ja maisemaan sopivaksi.

mål för planarbetet är att säkerställa en oförändrad kvalitet på grundvattnet.

#### 4.4.3 Mål som uppkommit under processen

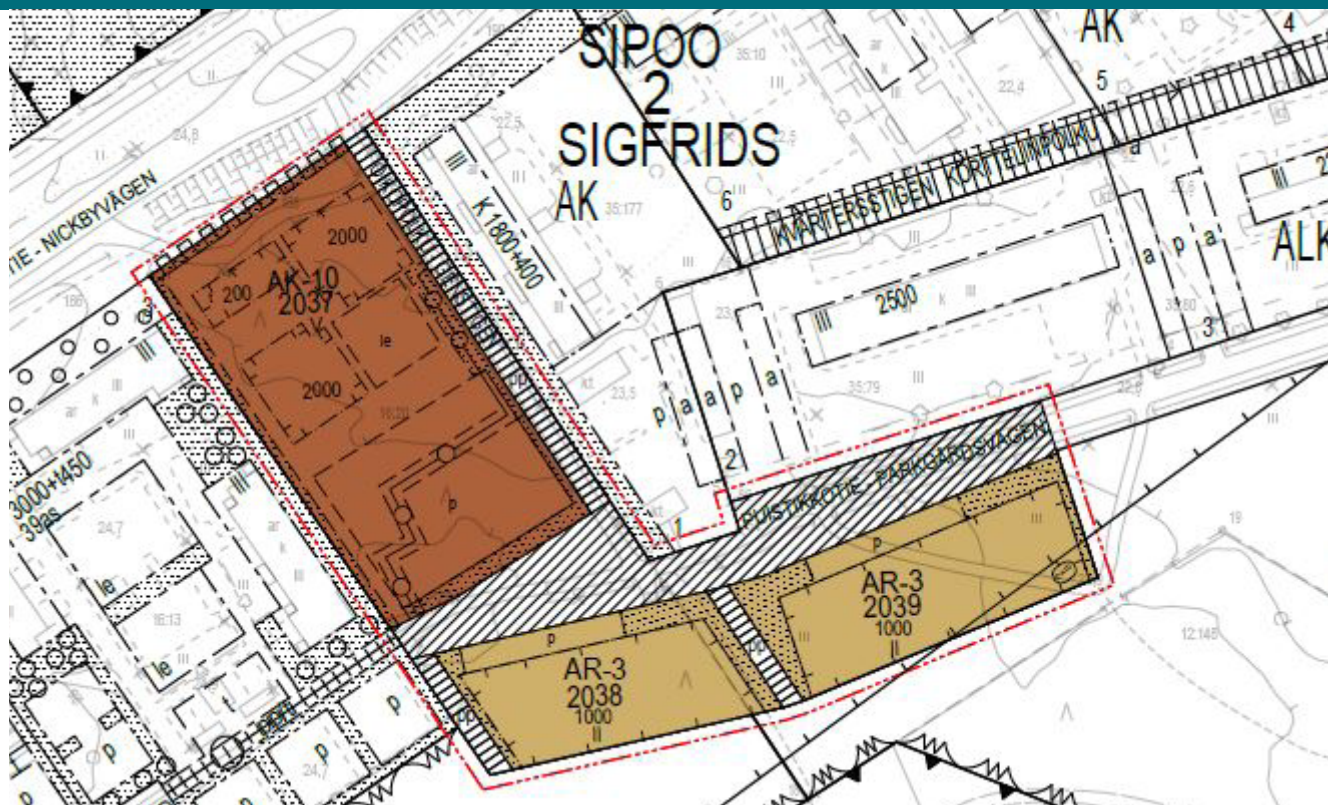
##### Intressenternas mål.

Inga åsikter inlämnades om programmet för deltagande och bedömning. Om beredningskedet inkom fem utlåtanden. NTM-centralens mål gällde grönområdets funktion samt beaktandet av buller, vibrationer och grundvattnet i planeringen. Byggnadstillsynen i Sibbo kommun har som mål att förtydliga anvisningarna om byggandet. Sibbo Energi påminner om vem som ansvarar för kostnaderna vid eventuella flyttningar av ledningar och transformatorer. Borgå museum påpekar att tillbörlig hänsyn ska tas till kulturmiljön, landskapet och kulturarvet.

##### Mål för detaljplanens kvalitet

Kvalitativa mål för detaljplanearbetet är att bygga flervåningshus och radhus som passar in i den omgivande tätortsstrukturen och landskapet.

# 5 Asemakaavan kuvaus Redogörelse för detaljplanen



## 5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutosalueelle kuljetaan henkilöautolla Puistikkotietä pitkin. Puistikkotieltä pääsee asemakaavassa muodostettuihin pien- ja rivitalojen korttelialueille (AR-3) sekä asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK-10). Kevyt liikenne pääsee kaavamuutosalueelle Lehtimäenkujan, Nikkiläntien tai Puistikkotien kautta. Linja-autopsäkiltä pääsee kaava-alueelle suoraan Oikopolkua pitkin.

Kaava mahdollistaa asuinkerrostalojen toteuttamisen kortteliin 2037 sekä rivitalojen toteuttamisen kortteleihin 2038 ja 2039.

Kortteliin 2037 voidaan rakentaa suurimmillaan viisikerroksisia asuinkerrostaloja, joiden rakennus-oikeus on yhteensä 4000 kerrosneliötä. Talousra-

## 5.1 Planens struktur

Med bil kör man till planändringsområdet längs Parkgårdsvägen. Från Parkgårdsvägen kan man köra till kvartersområdena för små- och radhus (AR-3) och kvartersområdet för flervåningshus (AK-10) som bildas i detaljplanen. Till fots och med cykel tar man sig till planändringsområdet via Löfkullagränd, Nickbyvägen eller Parkgårdsvägen. Från busshållplatsen kan man promenera direkt längs Genstigen.

Planen gör det möjligt att bygga flervåningshus i kvarter 2037 samt radhus i kvarteren 2038 och 2039.

I kvarter 2037 tillåts flervåningshus med högst fem våningar. Byggrätten för dem är sammanlagt 4 000 kvadratmeter våningsyta. För ekonomibygnader

kennuksille on annettu lisäksi rakennusoikeutta 200 kerrosneliötä. Leikkialueen pinta-ala on yhteensä noin 330 neliötä. Kortteliin on mahdollista toteuttaa yli 54 autopaikkaa. Korttelin läpi kulkee sähkö- sekä vesijohtoja ja tämä osa-alue on pidettävä vapaana pysäköintialueen kohtaa lukuunottamatta. Sähkö- ja vesijohtot kulkevat pysäköintialueen alta.

Kortteliin 2038 voidaan rakentaa rivitaloasuntoja, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on korkeintaan 1000 kerrosneliötä. Kortteliin voidaan toteuttaa 15 autopaikkaa.

Kortteliin 2039 voidaan rakentaa rivitaloasuntoja, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on korkeintaan 1000 kerrosneliötä. Kortteliin voidaan toteuttaa 15 autopaikkaa.

### 5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen laajuus on n. 1,30 ha. Asemakaavalla muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 6200 kerrosneliötä, josta kortteliin 2037 kuuluu 4200 kerrosneliötä ja kortteleihin 2038 ja 2039 loput 2000 kerrosneliötä.

Kaavamuutosalueella ei ole aikaisempaa rakennuskantaa.

### 5.1.2 Palvelut

Lähin päiväkotito on suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä Nikkiläntien toisella puolella.

anvisas ytterligare byggrätt på 200 kvadratmeter våningsyta. Lekområdet utgör totalt ca 330 kvadratmeter. I kvarteret kan över 54 bilplatser anläggas. El- och vattenledningar går genom området och detta delområde ska hållas fritt bortsett från parkeringen. El- och vattenledningarna går under parkeringsområdet.

I kvarter 2038 är det tillåtet att bygga radhusbostäder vars sammanlagda byggrätt är högst 1 000 kvadratmeter våningsyta. I kvarteret kan 15 bilplatser anläggas.

I kvarter 2039 är det tillåtet att bygga radhusbostäder vars sammanlagda byggrätt är högst 1 000 kvadratmeter våningsyta. I kvarteret kan 15 bilplatser anläggas

### 5.1.1 Dimensionering

Planändringsområdet omfattar ca 1,30 ha. Genom detaljplanen uppkommer byggrätt på sammanlagt 6 200 kvadratmeter våningsyta, varav 4 200 kvadratmeter våningsyta anvisas för kvarter 2037 och återstående 2 000 kvadratmeter för kvarteren 2038 och 2039.

Det finns inga byggnader i planeringsområdet från förut.

### 5.1.2 Service

Det närmaste daghemmet finns i planeringsområdets omedelbara närhet på andra sidan Nickbyvägen.

Sekä suomen- että ruotsinkieliset koulut sijaitsevat noin puolen kilometrin päässä kaava-alueesta. Nikkilän keskustan kauppoihin on matkaa alle kilometri.

Linja-auto pysäkki sijaitsee suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä. Pysäkiltä kulkee linja 985 Keravan ja Nikkilän keskustan suuntaan. Linja 787 kulkee Linnanpellon kautta Pornaisiin. Linjan 984 päätepysäkki on Hindsby. Noin 150 metrin päästä pysäkiltä pääsee linjalla 787k Helsinkiin. Kilometrin päässä on pysäkki, josta pääsee linjalla 841 Söderkullaan.

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

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

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

Määräyksissä on otettu kantaa hulevesien muutumattomuuden puolesta kaavamuutosalueen ulkopuolella. Hulevesien muutokset pidetään kurissa hulevesisuunnitelman avulla ja pohjavesien pilaantuminen estetään. Kaavamääräykset ohjaavat hulevesisuunnitelman toteuttamista. Rakennuksen julkisivua koskevat määräykset ohjaavat korkealaatuisen rakentamiseen.

Både finska och svenska skolor finns på ett avstånd av ungefär en halv kilometer från planområdet. Till butikerna i centrum av Nickby är avståndet under en kilometer.

Det finns en busshållplats strax intill planeringsområdet. Från hållplatsen går linje 985 mot Kervo och Nickby centrum. Linje 787 kör via Borgby till Borgnäs. Hindsby är ändstationen för linje 984. Från en hållplats som ligger ca 150 meter bort kan man ta linje 787k till Helsingfors. En kilometer bort finns en hållplats där man kan ta linje 841 till Söderkulla.

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

## 5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

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

I bestämmelserna har man tagit ställning till att dagvattnet ska förbli oförändrat utanför planeringsområdet. Förändringar i dagvattnet hålls i schack med hjälp av en dagvattenplan. Vidare förhindras förorening av grundvattnet. Planbestämmelser styr genomförandet av dagvattenplanen. Bestämmelserna om byggnadernas fasader styr mot ett förstklassigt byggande.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

#### AK-10 asuinkerrostalojen korttelialue

Korttelissa 2037 asemakaavalla saa rakentaa korkeintaan kaksi viisi kerroksista asuinkerrostalorakennusta, joiden rakennusoikeus saa olla yhteensä korkeintaan 4000 kerrosneliötä. Lisäksi kortteliin saa rakentaa 200 kerrosneliön kokoisen piharakennuksen.

Korttelin pysäköinti on tarkoitus rakentaa korttelin sisälle, siihen varattuun paikkaansa. Kortteliin on mahdollista rakentaa yli 54 autopaikkaa. Kaavamääräyksissä on pysäköintinormiksi määrätty rakentamaan yksi autopaikka jokaista rakennettua 75 asuinkerrosneliötä kohden. Rakentaessa täydet 4000 asuinkerrosneliötä, on rakennettava myös 54 autopaikkaa. Pysäköintialueen hulevedet täytyy viemäröidä ja puhdistaa öljyn- ja hiekanerotuskaivojen avulla.

Kortteliin liittyminen tapahtuu Puistikkotieltä.

#### AR-3 Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Korttelissa 2038 ja 2039 saa rakentaa asuinrivitalorakennuksia, joiden kerrosala saa olla korkeintaan 1000 kerrosneliötä korttelia kohti.

Pysäköintialue on rakennettava sille varatulle alueelle. Pysäköintialueen hulevedet täytyy viemäröidä ja puhdistaa öljyn- ja hiekanerotuskaivojen avulla.

## 5.3 Områdesreserveringar

### 5.3.1 Kvartersområden

#### AK-10 Kvartersområde för flervåningshus

I kvarter 2037 gör detaljplanen det möjligt att bygga högst två flervåningshus i fem våningar vars sammanlagda byggrätt får vara högst 4 000 kvadratmeter våningsyta. I kvarteret får också uppföras en gårdsbyggnad på 200 kvadratmeter våningsyta.

Det är tänkt att kvarterets parkering ska förläggas till den plats som reserverats för ändamålet inom kvarteret. I kvarteret kan över 54 bilplatser anläggas. I planbestämmelserna är parkeringsnormen 1 bilplats per byggd 75 kvadratmeter bostadsvåningsyta. Om hela byggrätten på 4 000 kvadratmeter våningsyta utnyttjas ska även 54 bilplatser byggas. Avlopp ska byggas för dagvattnet från parkeringsområdet och det ska också renas med hjälp av olje- och sandavskiljningsbrunnar.

Anslutningen till kvarteret sker via Parkgårdsvägen

#### AR-3 Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus.

I kvarter 2038 och 2039 får man bygga radhus vars våningsyta får vara högst 1 000 kvadratmeter per kvarter.

Ett parkeringsområde ska byggas på det område som reserverats för ändamålet. Avlopp ska byggas för dagvattnet från parkeringsområdet och det ska också renas med hjälp av olje- och sandavskiljningsbrunnar.



### 5.3.2 Muut alueet

#### Katualueet

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

Korttelin 2038 molemmille puolille on muodostettu kevyen liikenteen reitit virkistysalueelle.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset ovat vähäisiä.

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

Kaavaillut toiminnot sijoittuvat asemakaavoitetuille virkistysalueille. Kaavamutoksen seurauksena kaavoitettu puistoalue vähenee siis hieman. Sipoossa riittää kuitenkin viheralueita virkistymiseen reilusti.

### 5.3.2 Övriga områden

#### Gatuområden

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

Leder för den lätta trafiken har anvisats till rekreationsområdet på båda sidorna om kvarter 2038.

## 5.4 Planens konsekvenser

Detaljplanen har ringa samhällliga, sociala och kulturella konsekvenser.

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

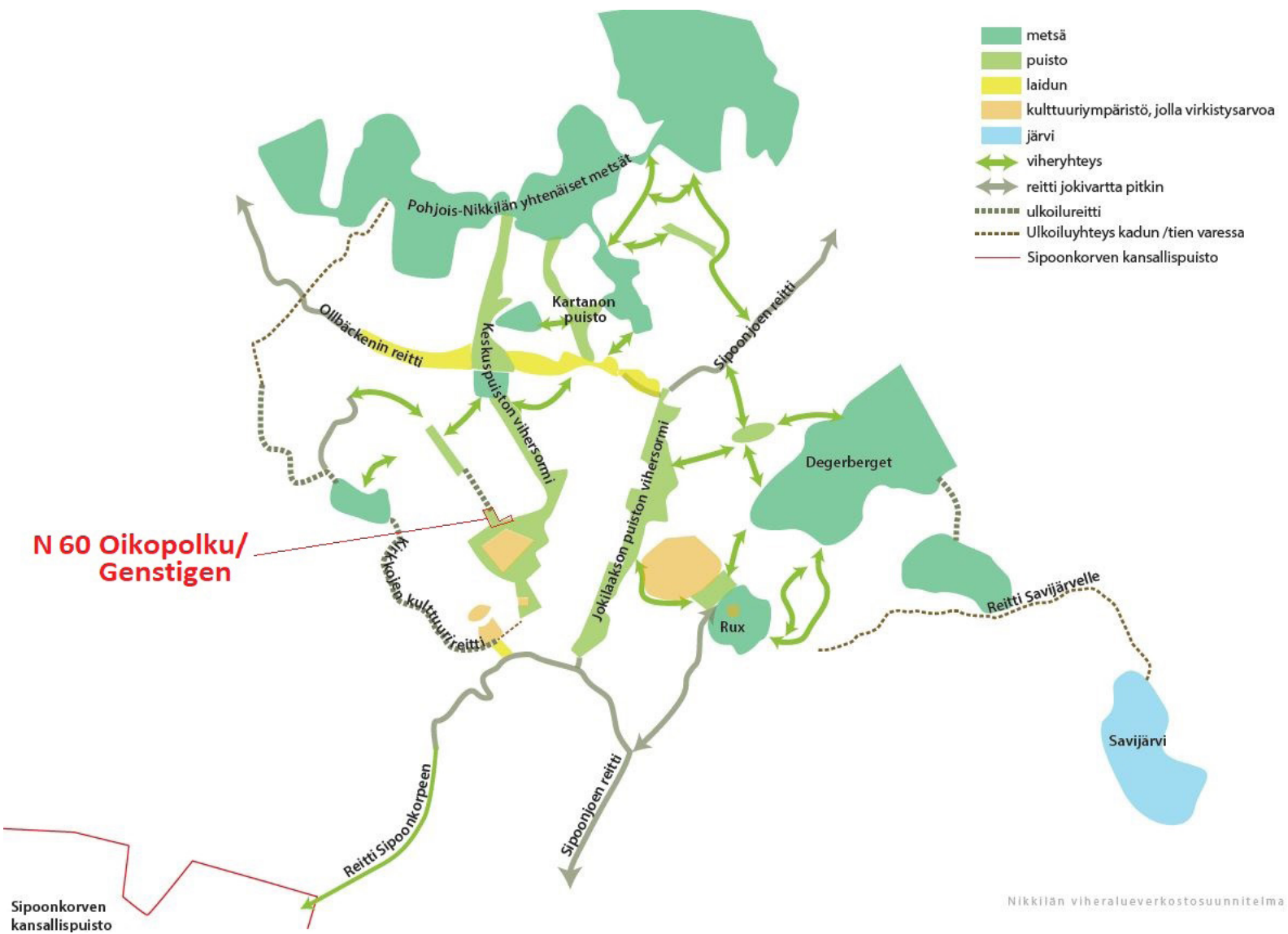
De planerade funktionerna är belägna på detaljplanerade rekreationsområden. Det planlagda parkområdet förminskas således något till följd av planändringen. I Sibbo finns emellertid rikligt med

Koko Nikkilää koskevan kaavarunkotarkastelun yhteydessä on tehty Nikkilän viheraluesuunnitelma. Viheraluesuunnitelman mukaan viherverkoston rungon muodostaa kaksi keskustan läpi kulkevaa vihersormea. Keskuspuiston vihersormi ulottuu vanhalta kirkolta ja hautausmaalta pohjoisille metsäalueille saakka. Jokilaakson vihersormi ulottuu Sipoonjokilaakson vartta pitkin, kartanoalueen kautta pohjoisille laajoille metsäalueille saakka.

Taajamarakenteen sisällä on pienempiä puistoja, jotka toimivat lähivirkistysalueina ja joiden kautta pääsee kulkemaan laajemmille vihersormille, metsäalueille sekä jokilaaksojen reiteille. Mitoitusperiaatteena on ollut, että jokaisella Nikkiläläisellä olisi viheralue enintään 300 metrin päässä. Oikopolun asemakaava ei vaikeuta viheralueverkoston toteuttamista. Viheraluesuunnitelmassa todettu 300 metrin minimietäisyyskään lähiviheralueelle ei vaaranna Oikopolun asemakaavan seurauksena. Yhteydet Sipoon Nikkilän viheralueisiin ovat erinomaiset.

grönområden för rekreation. En grönområdesplan har utarbetats i anslutning till planstommen för Nickby. Enligt grönområdesplanen utgörs ryggraden i grönnätet av två gröna fingrar som går genom centrum. Centralparken, som är det ena gröna fingret, sträcker sig från gamla kyrkan och begravningsplatsen ända till skogsområdena i norr. Det andra gröna fingret, Ådalen, går längs Sibbo ådal via Nickby gård till de norra vidsträckta skogarna.

Inom tätortsstrukturen finns mindre parker som fungerar som närrekreationsområden. Via dem kan man ta sig till de större gröna fingrarna, skogarna och friluftslederna längs ådalarna. Principen för dimensioneringen har varit att varje nickbybo ska ha ett grönområde på högst 300 meters avstånd. Detaljplanen för Genstigen gör det inte svårare att genomföra nätverket av grönområden. Att avståndet till närmaste grönområde ska vara högst 300 meter, vilket nämns i grönområdesplanen, äventyras inte heller till följd av detaljplanen för Genstigen. Förbindelserna till grönområdena i Nickby är utmärkta.



Kuvakaappaus WSP Finlandin tekemästä Nikkilän vihervaluoverkostosuunnitelmasta 2020. Kaavamuutosalue piirretty karttaan punaisella värillä.

Utdrag ur WSP Finlands plan för nätet av grönområden i Nickby 2020. Planändringsområdet visas med rött på kartan.

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualueella ei ole aikaisempaa rakennuskantaa. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on asuinkerrostalovaltaista rakennuskantaa.

Rakentaminen muuttaa hieman alueen maisemaa, mutta rakentamisen sijoituessa pääosin olemassa olevan rakentamisen kupeeseen, ovat vaikutukset varsin paikallisia. Asemakaavassa on määrätty korkeatasoista rakentamista, jotta uusi rakennuskanta edustaa laadukasta kokonaisuutta.

### 5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse Natura 2000 -alueita, valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteita, luonnonsuojelualueita, suojeltuja luontotyyppisiä tai luonnonmuistomerkkejä. Luontoselvityksessä ei todettu kohteita, jotka täyttäisivät luonnon-suojelulain 29 §:n mukaisten suojeltujen luontotyyppien, vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisten pienvesikohteiden tai metsälain 10 §:n mukaisten elinympäristöjen kriteerit. Metsälakia ei sovelleta asemakaava-alueilla lukuun ottamatta maa- ja metsätalouteen osoitettuja alueita. Selvityksessä ei todettu uhanalaisia luontotyyppisiä (Kontula & Raunio ym. 2018a, b) eikä LAKU-kriteerit (Salminen & Aalto 2012) tai METSO-ohjelman kriteerit (Syrjänen ym. 2016) täyttäviä kohteita.

Alueen luontotyyppien ja kasvillisuuden perusteella arvioitiin, ettei selvitysalueella todennäköisesti ole muita sellaisia kohteita tai elinympäristöjä, jotka olisivat huomionarvoisille eliölajeille tärkeitä. Selvi-

### 5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Det finns inga byggnader i planeringsområdet sedan tidigare. I planeringsområdets omedelbara närhet består byggnadsbeståndet främst av flervåningshus.

Bygandet kommer att något förändra landskapet men eftersom det i huvudsak förläggs intill det befintliga byggnadsbeståndet är konsekvenserna i hög utsträckning lokala. Detaljplanen har en bestämmelse om att bygandet ska vara av hög nivå för att de nya byggnaderna ska utgöra en förstklassig helhet.

### 5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

I planeringsområdet eller dess omedelbara närhet finns inga Natura 2000-områden, objekt som ingår i riksomfattande naturskyddsprogram, naturskyddsområden, skyddade naturtyper eller naturminnesmärken. I naturinventeringen konstaterades inga objekt som skulle uppfylla kriterierna för skyddade naturtyper enligt 29 § i naturvårdslagen, små vatten enligt 2 kap. 11 § i vattenlagen eller särskilt viktiga livsmiljöer enligt 10 § i skogslagen. Bortsett från de områden som anvisats för jord- och skogsbruk tillämpas skogslagen inte i detaljplaneområdet. I inventeringen konstaterades inga utrotningshotade naturtyper (Kontula & Raunio ym. 2018a, b), inte heller objekt som uppfyller de s.k. LAKU-kriterierna (kriterierna för värdefulla naturmiljöer i Nyland, Salminen & Aalto 2012) eller kriterierna för METSO-programmet (Syrjänen ym. 2016).

Utifrån naturtyperna och vegetationen i området bedömde man att det är osannolikt att det i områ-

tyksen perusteella ei esitetä täydentäviä lajistointeja.

Oikopolun asemakaavamuutoksen luontoselvityksessä ei todettu sellaisia erityisiä luontoarvoja, jotka tulisi ottaa huomioon alueen maankäytön suunnittelussa.

Luontoselvityksessä erikseen merkityn viherpepporeviirin erityinen huomioiminen kaavoituksessa ei ole tarpeen. Lajin reviirien sijainti vaihtelee vuosittain.

Oikopolun asemakaavamuutoksen vaikutukset luonnonympäristöön ovat vähäisiä.

## Maaperän rakenne ja pohjavesi

Maanpinnan korkeusasema nousee pohjoisesta etelään, suurpiirteisesti korkeustasolta +23 korkeustasolle +25.

Suunnittelualueelle tilattiin maaperätutkimukset kaavahankkeen yhteydessä.

Suunnittelualue kuuluu myös vedenhankinnan kannalta tärkeään pohjavesialueeseen.

Hulevesien keräämiseen tarkoitettu viemärijärjestelmä öljyn- ja hiekanerotuskaivoineen pitävät hulevesien laadun lähes muuttumattomana. Hulevesien hallinnan avulla pohjavesiin ei ole hulevesien muutoksilla vaikutuksia. Hulevesien viivytystavuuden tarve on kaavamääräyksissä esitetty olevan yksi kuutio jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohden. Kaavamääräyksissä on vaatimus, jossa rakennuslupaa haettaessa täytyy esittää

det skulle förekomma andra objekt eller livsmiljöer som är viktiga för de arter som ska tas i beaktande. På basis av inventeringen föreslås inga kompletterande artinventeringar.

I naturinventeringen som gjordes inför ändringen av detaljplanen för Genstigen konstaterades inga sådana särskilda naturvärden som bör tas i beaktande vid planeringen av markanvändningen i området.

Ett grönfinksrevir hade märkts ut separat i naturinventeringen, men det behöver inte beaktas i planläggningen. Läget för artens revir varierar år efter år.

Detaljplaneändringen för Genstigen har ringa konsekvenser för naturmiljön.

## Jordmånens struktur och grundvattnet

Markytan reser sig norrifrån söderut, i stora drag från +23 till +25 m.ö.h.

I samband med planprojektet genomfördes jordmånsundersökningar i planeringsområdet.

Planeringsområdet faller också inom ett grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen.

Ett avloppssystem med olje- och sandavskiljningsbrunnar håller kvaliteten på dagvattnet nästintill oförändrad. Med hjälp av dagvattenhanteringen har ändringar i dagvattnet inga konsekvenser för grundvattnet. Behovet av fördröjningsvolym för dagvatten har i en planbestämmelse fastställts som 1 kubikmeter för varje 1 000 kvadratmeter yta som inte släpper igenom vatten. Byggnadstorna och parkeringsområdena i detaljplanen utgör ca 2 837

tarkka hulevesisuunnitelma. Hulevesisuunnitelmasa täytyy paikallisesti ratkaista hulevesien viivytys ja laatu. Hulevesijärjestelmä ei saa aiheuttaa haittaa pohjavesiin. Hulevedet virtaavat loppujen lopuksi Sipoonjokeen, joka on Natura 2000-alue. Kaavamääräykset vaativat, että asemakaava-alueen ulkopuolelle virtaavan hulevesien määrä ja laatu täytyy pysyä muuttumattomana. Hulevesien muutokset pystytään siis hallitsemaan paikallisesti ja ne pysyvät muuttumattomina kaava-alueen ulkopuolella. Hulevesillä ei siten ole kuin paikallisia vaikutuksia, jotka pystytään hallitsemaan, eikä niillä ole vaikutuksia Natura 2000-alueeseen. Hulevesien vaikutukset ympäristöön ovat siis vähäiset ja paikalliset.

### 5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen

Asemakaavan toteuduttua Sipoon kuntaan muuttava uusia veronmaksajia. Rakentaminen asemakaavamuutosalueelle on luonteeltaan täydennysrakentamista, joten olemassa olevan kuntatekniikan hyödyntäminen pienentää kuntatekniikan kustannuksia verrattuna, jos rakentaminen toteutuisi valmiin kuntatekniikkaverkoston ulkopuolella.

Vaikutukset kuntatalouteen ovat kokonaisuudessaan vähäisiä.

### 5.4.4 Energia- ja ilmastovaikutukset

Taajamarakenne tiivistyy kaavahankkeen myötä ja uudet asukkaat pystyvät hyödyntämään keskustaa

m<sup>2</sup>, vilket ger en fördröjningsvolym på ca 28 m<sup>3</sup>. I planbestämmelserna ställs ett krav på att en detaljerade dagvattenplan ska läggas fram i samband med ansökan om bygglov. Den lokala lösningen för fördröjningen av dagvattnet och vattenkvaliteten ska framgå av dagvattenplanen. Dagvattensystemet får inte medföra olägenheter för grundvattnet. Dagvattnet rinner sist och slutligen ut längs diken i Sibbo å, som är ett Natura 2000-område på en dryg kilometers avstånd från planeringsområdet. I planbestämmelserna förutsätts att dagvatten som rinner ut från detaljplaneområdet ska hållas oförändrat beträffande kvantitet och kvalitet. Förändringar i dagvattnet ska således kunna hanteras lokalt så att det lämnar planområdet oförändrat. Således har dagvattnet bara lokala konsekvenser som kan kontrolleras, och inga konsekvenser för Natura 2000-området. Dagvattnets konsekvenser för miljön är därmed obetydliga och lokala.

### 5.4.3 Konsekvenser för kommunekonomin

När detaljplanen har genomförts flyttar nya skattebetalare till Sibbo kommun. Bygandet i planändringsområdet har karaktären av kompletteringsbyggande. Eftersom befintlig kommunalteknik kan utnyttjas är kostnaderna för kommunaltekniken mindre jämfört med ett läge där man bygger utanför ett område som omfattas av de kommunaltekniska näten.

Konsekvenserna för kommunekonomin är på det hela taget ringa.

### 4.4 Konsekvenser för energi och klimat

Planprojektet förtätar strukturen och de nya invånarna kan dra fördel av centrum, den närliggande

ja lähellä olevia palveluja sekä olemassa olevia hyviä joukkoliikenne-, jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä. Täydennysrakentamisen seurauksena myös moottoriajoneuvoliikenteen määrä lisääntyy suunnittelualueella.

Täydennysrakentamisen vuoksi olemassa olevaa infrastruktuuria pystytään käyttämään tehokkaasti hyödyksi, joten vaikutukset ilmastoon ovat tästä syystä positiivisia, verrattuna vastaavaan rakentamiseen uudisrakentamisalueella.

### 5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset

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

Suunnittelualueelle toteutuu uusia asuntoja noin 55-70 kappaletta, eli asuntoja riittää noin 110 -140 asukkaalle. Täydennysrakentaminen lisää Nikkilän elinvoimaisuutta luomalla edellytyksiä palveluiden parantamiselle ja lisäämällä edellytyksiä palveluita tuottaville yritysille. Kaava-alueelle muuttavat lapsiperheet vaikuttaisivat alueen päiväkotij- ja koulupalvelujen järjestämiseen tai mitoitukseen. Ikääntyneiden ihmisten palvelut mitoitetaan myös asukkaiden mukaan.

### 5.4.6 Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan

Rakentaminen on luonteeltaan täydennysrakentamista. Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan ovat vähäisiä ja paikallisia. Uudet rakennukset sopivat tyyliltään taajamakuvaan ja luo paikalliseen maisemaan laadukkaan rakentamisen kuvaa. Ympä-

servicen och de goda förbindelserna för kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik. Till följd av kompletteringsbyggandet kommer även fordonstrafiken att öka i planeringsområdet.

Eftersom det handlar om kompletteringsbyggande kan den befintliga infrastrukturen utnyttjas effektivt, och därmed är konsekvenserna för klimatet positiva jämfört med motsvarande byggande i ett område för nybyggnad.

### 5.4.5 Sociala konsekvenser

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

I planeringsområdet byggs ca 55–70 nya bostäder, dvs. för ca 110–140 nya invånare. Kompletteringsbyggandet stärker livskraften i Nickby i och med att det skapar förutsättningar för en förbättrad service och ökar förutsättningarna för de företag som ska producera servicen. Barnfamiljer som flyttar till planområdet påverkar ordnandet eller dimensioneringen av daghems- och skoltjänsterna. Den service som riktar sig till äldre personer dimensioneras också efter invånarna.

### 5.4.6 Konsekvenser för landskapet och tätortsbilden

Byggandet har karaktären av kompletteringsbyggande. Konsekvenserna för landskapet och tätortsbilden är ringa och lokala. De nya byggnaderna passar beträffande stilen in i tätortsbilden och ger ett förstklassigt intryck i det lokala landskapet. Det

ristössä oleva nykyinen rakennuskanta on pääosin yksinkertaista harmaata massaa, joka ei näyttäydä laadukkaana rakentamisena taajamakuvasa. Asemakaavan seurauksena taajamakuva parantuu kaavamuutosalueen lähellä.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee runsasliikenteinen Nikkiläntie, joka aiheuttaa ympäristöön meluhaittaa. Nikkiläntien nopeusrajoitus kaava-alueen kohdalla on kuitenkin 40 km/h, joten meluhaitasta ei aiheudu ympäristöön merkittävää häiriötä. Asemakaavassa syntyvä rakennusmassa vaimentaa melutasoa alueella ja vähentää täten ympäristöhäiriöitä, jota alueella on ennen asemakaavamuutosta. Suunnittelualueesta tehtiin erillinen melutarkastelu, jonka mukaan asemakaava pystytään toteuttamaan valtioneuvoston asetuksen 993/1992 mukaisilla melutasojen ohjearvoilla. Kaavamääräykseen lisättiin vaatimukset, jossa melutasojen ohjearvot täytyy saavuttaa.

## 5.6 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

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

## 5.7 Nimistö

Asemakaavalla ei muodostu uutta katualuetta. Nimistötoimikunta käsittelee tarvittaessa kaavahankkeen yhteydessä nimistöä.

befintliga byggnadsbeståndet omkring är i huvudsak en enkel grå massa som inte framstår som förstklassig i tätortsbilden. Till följd av detaljplanen förbättras tätortsbilden i planändringsområdet.

## 5.5 Störande faktorer i miljön

I planområdets omedelbara närhet löper den livligt trafikerade Nickbyvägen, som medför bullerolägenheter. Intill planområdet är hastighetsbegränsningen på vägen emellertid 40 km/h och därför utgör bullret inga betydande störningar. Den byggnadsmassa som uppkommer genom planen dämpar bullernivån och minskar de störningar i miljön som funnits i området redan före detaljplaneändringen. En separat bullergranskning har gjorts över planeringsområdet. Enligt den kan detaljplanen genomföras med beaktande av de riktvärden för bullernivåer som fastställts i Statsrådets förordning 993/1992. Planbestämmelserna utökades med krav på att riktvärdena för bullernivåerna ska iakttas.

## 5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

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

## 5.7 Namnbestånd

Inga nya gatuområden uppkommer i detaljplanen. Namnkommittén behandlar vid behov namnen i anslutning till planprojektet.



# 6 Asemakaavan toteutus Genomförande av detaljplanen



## 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

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

## 6.2 Toteutuksen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

## 6.1 Genomförande och tidspanering

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

## 6.2 Uppföljning av genomförandet

Sibbo kommun följer upp genomförandet i området genom tillbörligt lovförfarande.



SIPOO  
SIBBO