



**NG
8**

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

Kaavaselostus, ehdotus
Planbeskrivning, förslag

Maankäyttöjaosto
Markanvändningssektionen
20.1.2022

ASIA / ÄRENDE 95/2019

 **SIPOO
SIBBO**

Asemakaava koskee seuraavia tiloja tai osia niistä:

753-001-9901-0001	753-421-0018-0074	753-423-0001-0055	753-423-0006-0122	753-423-0007-0208
753-421-0009-0089	753-423-0001-0022	753-423-0005-0006	753-423-0007-0026	753-423-0007-0225
753-421-0018-0045	753-423-0001-0028	753-423-0006-0004	753-423-0007-0119	753-423-0012-0001
753-421-0018-0070	753-423-0001-0043	753-423-0006-0115	753-423-0007-0192	753-423-0023-0072
753-421-0018-0071	753-423-0001-0049	753-423-0006-0121	753-423-0007-0207	753-871-0001-0005

Detaljplanen berör följande fastigheter eller delar av dem:

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

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 4001–4068, katualue, lähivirkistysalue, puisto sekä liikennealue. Uuden asemakaava-alueen pinta-ala on noin 89 ha. Asemakaava korvaa voimassa olevat asemakaavat.

Tämä selostus liittyy 20.1.2022 päivättyyn asemakaavakarttaan (1:1 000).

Kaavaselostus sekä kaavakartta määräyksineen julkaistaan kunnan internet-sivuilla: www.sipoo.fi/ng8

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

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

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

Genom detaljplanen bildas kvarteren 4001–4068, gatuområde, närrekreationsområde, park samt trafikområde. Det nya detaljplaneområdets areal är ca 89 ha. Detaljplanen åsidosätter de gällande detaljplanerna.

Beskrivningen gäller den 20.1.2022 daterade detaljplanekartan (1:1 000).

Planbeskrivningen samt plankartan med bestämmelser publiceras på kommunens webbplats: www.sibbo.fi/ng8

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

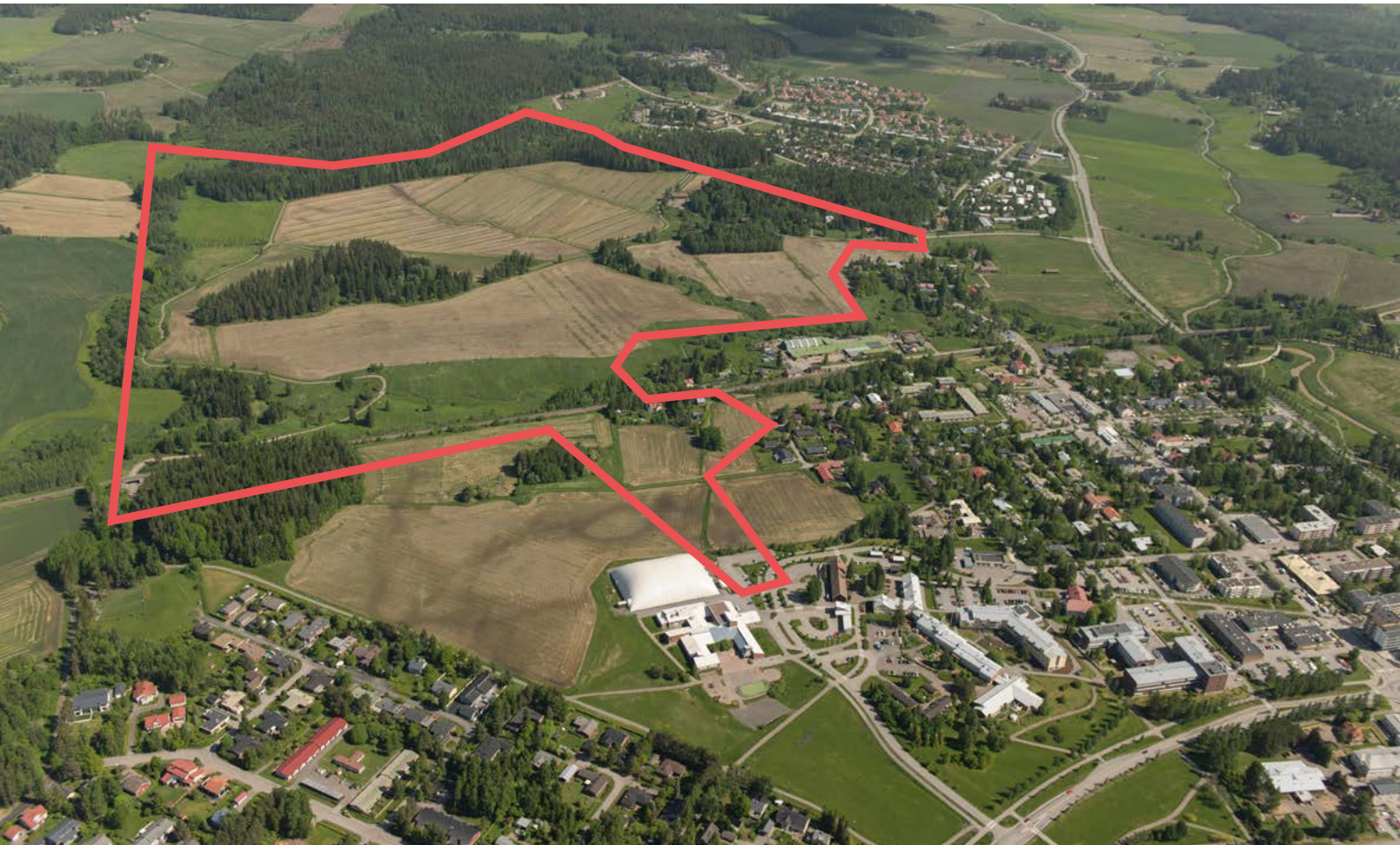
Beskrivningen har utarbetats av Dennis Söderholm och Niko Mäkinen. Delar av den har översatts av Monika Sukoinen.

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

VAIKUTUKSILTAAN 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.

VAIKUTUKSILTAAN 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.

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

VASTINEET LAUSUNTOIHIN JA MUISTUTUKSIIN - BEMÖTANDEN TILL UTLÅTANDEN OCH ANMÄRKNINGAR

- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen

KAAVAN HYVÄKSYMINEEN - GODKÄNNANDE AV PLANEN

- Valtuusto hyväksyy kaavan
- Fullmäktige godkänner planen

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: 4. Nikkilän kartano

Kiinteistöt: 753-001-9901-0001, 753-421-0009-0089, 753-421-0018-0045, 753-421-0018-0070, 753-421-0018-0071, 753-421-0018-0074, 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, 753-423-0023-0072, 753-871-0001-0005.

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

Kaavanumero: NG8

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo

Kommundel: 4. Nickby gård

Fastigheter: 753-001-9901-0001, 753-421-0009-0089, 753-421-0018-0045, 753-421-0018-0070, 753-421-0018-0071, 753-421-0018-0074, 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, 753-423-0023-0072, 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 89 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 stationsregionen, 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 89 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.

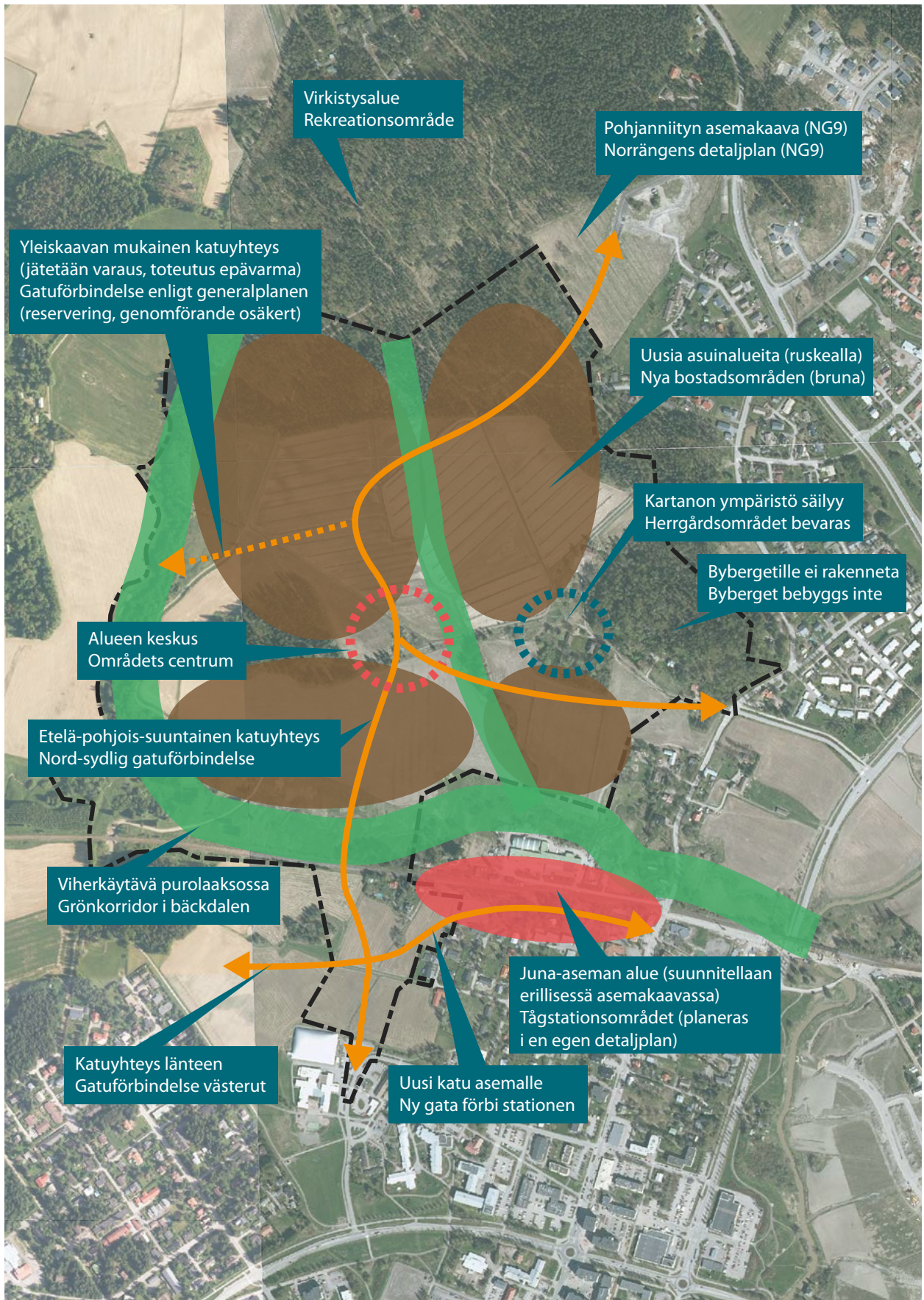
Asemakaavatyössä selvitetään koulukeskuksen sijoitumista kaava-alueelle sekä sitä, onko kaava-alueella sopivaa paikkaa Nikkilään ehdotetulle uimahallille.

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

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	6
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
2.	TIIVISTELMÄ	17
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	17
2.2	Asemakaava	20
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	23
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	23
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	23
3.1.2	Luonnonympäristö	25
3.1.3	Rakennettu ympäristö	34
3.1.4	Suunnitteluhistoria	48
3.1.5	Maanomistus	50
3.1.6	Aluetta koskevat sopimukset	50
3.2	Suunnittelutilanne	52
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	52
3.2.2	Maakuntakaava	54
3.2.3	Sipoon yleiskaava 2025	54
3.2.4	Osayleiskaava ja kaavarunko	54
3.2.5	Asemakaava	55
3.2.6	Rakennusjärjestys	55
3.2.7	Pohjakartta	56
3.2.8	Rakennuskiellot	56
3.2.9	Suojelupäätökset	56
4.	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	62
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	62
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	63
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	63
4.3.1	Osalliset	63
4.3.2	Vireilletulo	64
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	64
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	68
4.4	Asemakaavan tavoitteet	68
4.4.1	Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset	68
4.4.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	69
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	73
4.5	Asemakaavaratkaisu	74
4.5.1	Kaavaluonnos	74
4.5.2	Kaavaehdotus	76

5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	83
5.1	Kaavan rakenne	83
5.1.1	Mitoitus	85
5.1.2	Palvelut	85
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	87
5.3	Aluevaraukset	88
5.3.1	Korttelialueet	88
5.3.2	Muut alueet	95
5.4	Kaavan vaikutukset	104
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	104
5.4.2	Vaikutukset luonnonympäristöön	114
5.4.3	Muut vaikutukset	119
5.5	Ympäristön häiriötekijät	122
5.6	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	124
5.7	Nimistö	124
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	131
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	131
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	132
6.3	Toteutuksen seuranta	134

1.5 Liitteet

Liite 1.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
Liite 2.	Asemakaavakartan pienennös	
Liite 3.	Asemakaavan merkinnät ja määräykset	Valokuvat
Liite 4.	Havainnekuva	©Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö (ellei muuta mainita) Kannen kuva
Liite 5.	Rakennustapaohje	©Tietoa Finland Oy Havainnekuvat
Liite 6.	Asemakaavan seurantalomake	©Tietoa Finland Oy
Liite 7.	Luontoselvitys	
Liite 8.	Rakennettavuusselvitys	
Liite 9.	Raideliikenteen tärinäselvitys	
Liite 10a.	Arkeologinen tarkkuusinventointi	
Liite 10b.	Arkeologinen koetutkimus	
Liite 11.	Liiketilaselvitys	
Liite 12.	Pysäköintiselvitys	
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	

1.4 Innehållsförteckning

1.	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	6
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
2.	SAMMANDRAG	17
2.1	Olika skeden i planprocessen	17
2.2	Detaljplanen	20
3.	UTGÅNGSPUNKTER	23
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	23
3.1.1	En allmän beskrivning av området	23
3.1.2	Naturmiljön	25
3.1.3	Den byggda miljön	34
3.1.4	Planeringshistoria	48
3.1.5	Markägoförhållanden	50
3.1.6	Avtal som berör området	50
3.2	Planeringssituationen	52
3.2.1	Riksomfattande mål för områdesanvändningen	52
3.2.2	Landskapsplan	54
3.2.3	Generalplan för Sibbo 2025	54
3.2.4	Delgeneralplan och planstomme	54
3.2.5	Detaljplan	55
3.2.6	Byggnadsordning	55
3.2.7	Baskarta	56
3.2.8	Byggförbud	56
3.2.9	Skyddsbeslut	56
4.	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	62
4.1	Behovet av detaljplanering	62
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller den	63
4.3	Deltagande och samarbete	63
4.3.1	Intressenter	63
4.3.2	Anhängiggörande	64
4.3.3	Deltagande och växelverkan	64
4.3.4	Myndighetssamarbete	68
4.4	Mål för detaljplanen	68
4.4.1	Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen	68
4.4.2	Mål enligt utgångsmaterialet	69
4.4.3	Mål som uppkommit under processen	73
4.5	Detaljpanelösningen	74
4.5.1	Planutkast	74
4.5.2	Planförslaget	76

5.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	83
5.1	Planens struktur	83
5.1.1	Dimensionering	85
5.1.2	Service	85
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	87
5.3	Områdesreserveringar	88
5.3.1	Kvartersområden	88
5.3.2	Övriga områden	95
5.4	Planens konsekvenser	104
5.4.1	Konsekvenser för den byggda miljön	104
5.4.2	Konsekvenser för naturmiljön	114
5.4.3	Övriga konsekvenser	119
5.5	Störande faktorer i miljön	122
5.6	Planbeteckningar och planbestämmelser	124
5.7	Namn	124
6.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	131
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	131
6.2	Genomförande och tidsplanering	132
6.3	Uppföljning av genomförandet	134

1.5 Bilagor

Bilaga 1.	Program för deltagande och bedömning	Fotografier ©Sibbo kommuns planläggningsenhet (om inte annat nämns)
Bilaga 2.	Förminskning av detaljplanekartan	Pämbilden ©Tietoa Finland Oy
Bilaga 3.	Beteckningar och bestämmelser i detaljplanen	Illustrationer ©Tietoa Finland Oy
Bilaga 4.	Illustration	
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.	Parkeringsutredning	
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	

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

Tätä asemakaavaa varten laaditut selvitykset:

- NG8 Nikkilän kartanon keskuksen ja asemanseudun asemakaavan rakennettavuus selvitys (Ramboll, 2019)
- 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, 15.12.2021)
- Nikkilän Kerava-Sköldvik radanalitus, yleissuunnitelman laatiminen (Sweco 2021)

Muut kaavatyön pohjana käytetyt selvitykset:

Liikenne ja rautatie

- Kerava–Sköldvik-radana aluevaraus selvitys välillä Kerava–Nikkilä. Meluselvitys (Destia Oy, luonnos 2022)
- Nikkilän liikenneverkkoselvitys (Ramboll 2022)
- Nikkilän henkilöjunaliikenteen aseman sijainti-

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 rakennettavuus selvitys (Ramboll, 2019)
- 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, 15.12.2021)
- Nikkilän Kerava-Sköldvik radanalitus, yleissuunnitelman laatiminen (Sweco 2021)

Andra utredningar som används som underlag för planarbetet:

Trafik och järnväg

- Kerava–Sköldvik-radana aluevaraus selvitys välillä Kerava–Nikkilä. Meluselvitys (Destia Oy, utkast 2022)
- Nikkilän liikenneverkkoselvitys (Ramboll 2022)
- Nikkilän henkilöjunaliikenteen aseman sijainti-

selvitys (Destia 2018)

- Talma–Nikkilä-rataosuus, raideliikennetärintäselvitys (Promethor, 26.11.2010)
- Talma–Nikkilä-rataosuus, raideliikennemeluselvitys (Promethor, 22.11.2010)
- VAK-suuronnettomuusselvitys maankäytön suunnittelun näkökulmasta: Nikkilän rataosuus ja tasoristeys (Gaia Consulting Oy, 2.6.2010)
- 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)

Svärdfeltin entisen ampumaradan tutkimukset

- Svärdfeltin entisen ampumaradan maaperän jatkotutkimukset (Jaakko Pöyry Infra, Maa ja Vesi Oy, 2000)
- Svärdfeltin ampumarata. Ympäristötekniiset lisätutkimukset (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 2012)

selvitys (Destia 2018)

- Talma–Nikkilä-rataosuus, raideliikennetärintäselvitys (Promethor, 26.11.2010)
- Talma–Nikkilä-rataosuus, raideliikennemeluselvitys (Promethor, 22.11.2010)
- VAK-suuronnettomuusselvitys maankäytön suunnittelun näkökulmasta: Nikkilän rataosuus ja tasoristeys (Gaia Consulting Oy, 2.6.2010)
- 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)

Undersökningar om Svärdfelts före detta skjutbana

- Svärdfeltin entisen ampumaradan maaperän jatkotutkimukset (Jaakko Pöyry Infra, Maa ja Vesi Oy, 2000)
- Svärdfeltin ampumarata. Ympäristötekniiset lisätutkimukset (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 2012)

- 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. Kunnostusvaihtoehdot 2015 (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy)

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)

- 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. Kunnostusvaihtoehdot 2015 (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy)

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-kartatyoäkalulla toteutetulla karttakyselyllä sekä verkkokeskustelussa, joka toteutettiin Ota kantaa -pal-

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

velussa. 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 kaavaselostuksen liitteenä. Raportti julkaistiin kaavan nettisivulla 10.6.2021 ja samalla julkaistiin kaavoittajan vastaukset palautteessa esitettyihin yleisimpiin kysymyksiin. Pidempi vastineraportti julkaistaan kaavaehdotuksen yhteydessä ja on kaavaselostuksen 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 kehittyä, samalla kun alueelle tulee uusia ulkoilureittejä.
- Neljäsosa kerrostalokortteleista on muutettu rivitalokortteleiksi, eli kerrostalorakentamista on vähennetty.
- Kerrostalojen korkeus on madallettu määräämällä ylimmän kerroksen ullakkokerrokseksi. Tämä

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 publiceras 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 rekreations-skogen i områdets nordvästra hörn och rekreations-skogen 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

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 purolaaksoille 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-m². Muutos mahdollistaa matalamman, pienimittakaavaisemman rakenteen alueella ja samalla mm. kaavatalous ja KeNi-radan 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.

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-m². Förändringen möjliggör en lägre, mera småskalig struktur och samtidigt äventyras bl.a. inte planekonomin 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.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan lähtökohtana toimii Nikkilän kartano III -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 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 halvat alueen. Myös metsäisistä kukkuloista muodostuu virkistysalueita. Omana maastokokonaisuutena toimii Ollbäckenin laaja puolaakso, jota on tarkoitus pitää avoimena niittymaisemana jatkossakin. Koko Nikkilän laajana ulkoilualueena säilyy Pohjanmetsä kaava-alueen pohjoispuolella.

Nikkilän kartanorakennusten aluetta suunnitellaan palveluja varten ja kartanon rakennukset osoitetaan suojeltaviksi asemakaavalla. Kartanon aluetta on jatkossakin tarkoitus pitää puistomaisena ja sille on

2.2 Detaljplanen

Planstommen Nickby gård III (2009, uppdaterad 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.

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.

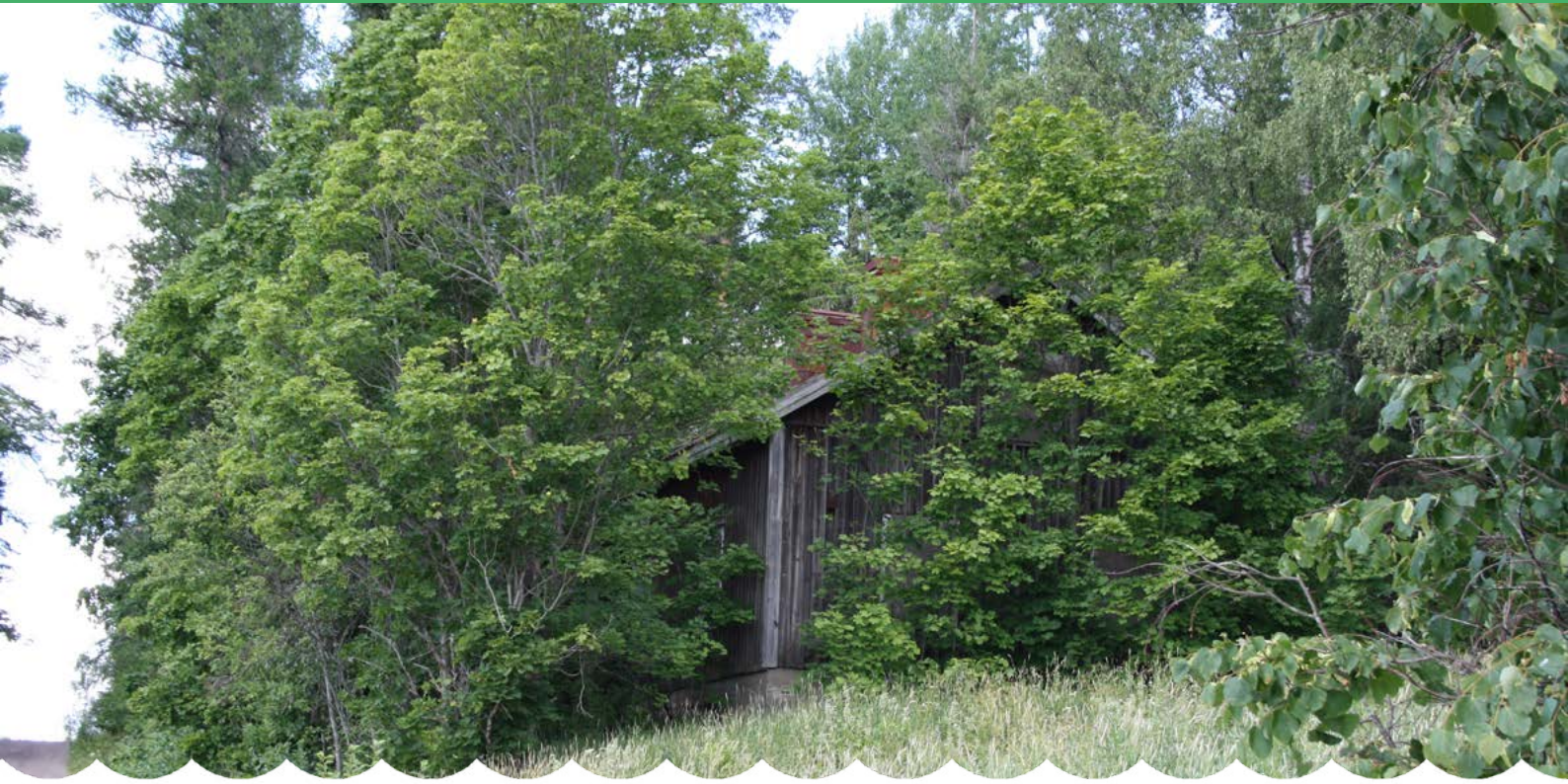
Terrängförhållandena – vattenflödena och kullarna – utgör områdets ryggrad. Kring flödesrutterna anvisas zoner av parker och rekreationsskogar som klyver området. De skogsklädda kullarna blir också rekreativsområden. Den breda dalen längs Ollbäcken är ett särskilt element i terrängen. Avsikten är att 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 byggnaderna anvisas i detaljplanen som skyddade byggnader. Gårdens område ska fortsätta som en parklik omgivning och detaljplanen har

ta-alasta noin 9,0 ha. Omakotitalokortteleiden osuus rakennusoikeudesta on noin 41 000 k-m² ja maapinta-alasta noin 11,4 ha. Erilaisia puisto- ja muita viheralueita on noin 43,1 ha, eli noin 48 % kaava-alueen pinta-alasta. Kaava-alueelle on arvioitu toteutuvan asuntoja noin 2 900 asukkaalle.

Kvarteren för egnahemshus anvisas ca 41 000 vy-m² av den totala byggrätten och ca 11,4 ha av den totala arealen. Parker och andra grönområden utgör ca 43,1 ha, dvs. ca 48 % av planområdets areal. Man uppskattar att planområdet får bostäder för ca 2 900 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 gamla Nickby 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 väster öpp-

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 omakotialueet.

nar 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

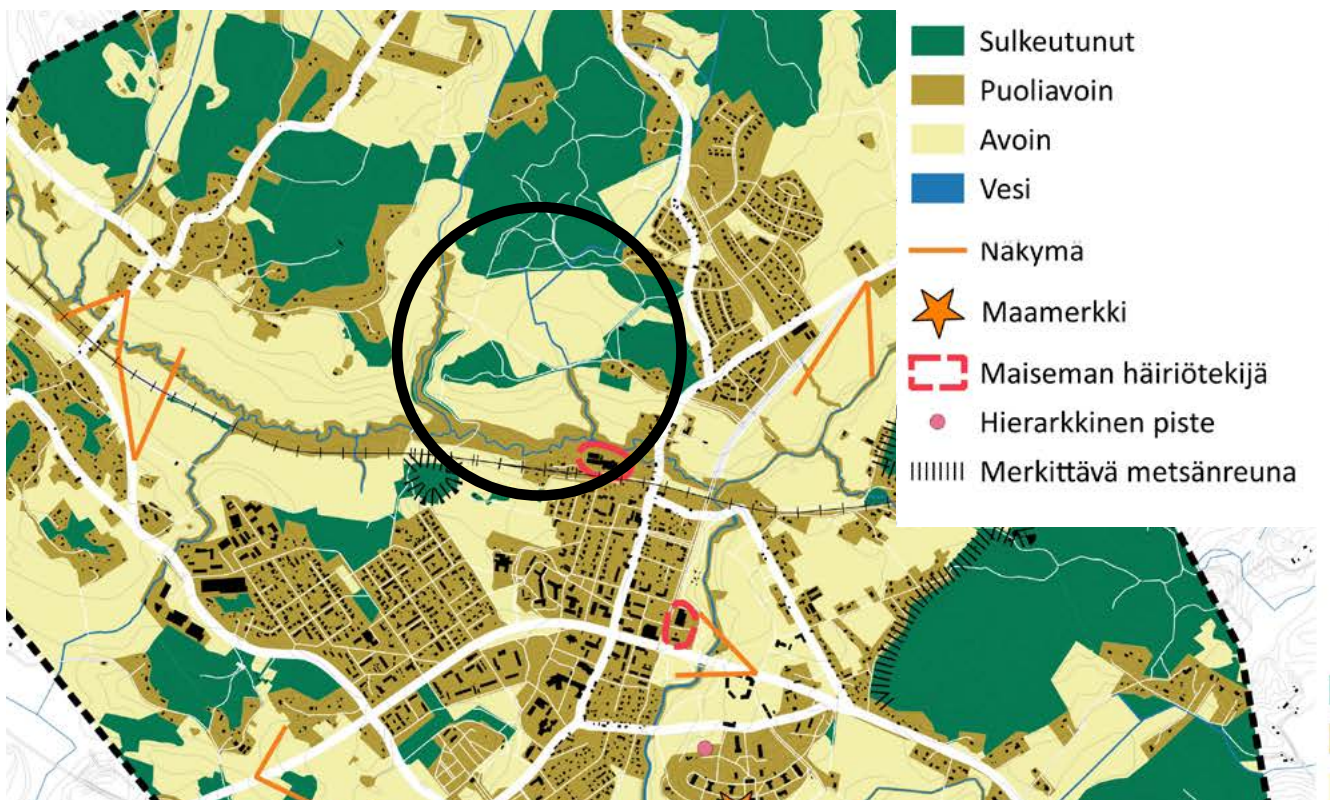
Maisema

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 kuntorata. 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.

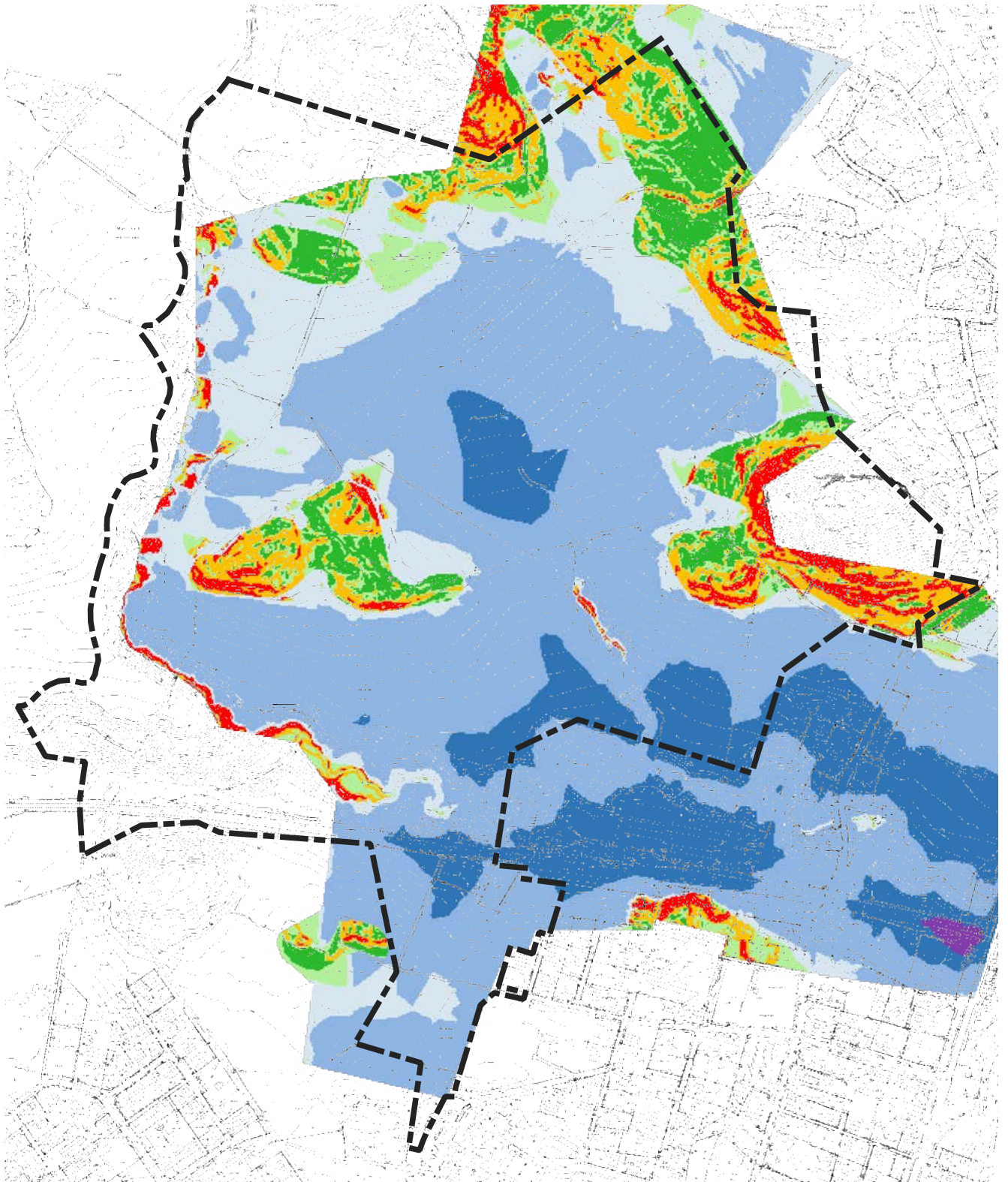
Topografi, jordmån, byggbarhet

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-



- | | |
|---|---|
| ■ 1: Helposti rakennettava | ■ 4:Vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö |
| ■ 2: Normaalisti rakanennettava | ■ 5a: Erittäin vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö |
| ■ 3a: Vaikeasti rakennettava pehmeikkö | ■ 5b: Erittäin vaikeasti rakennettava jyrkkä rinne |
| ■ 3b: Vaikeasti rakennettava rinnemaasto | ■ 6: Rakentamiseen erittäin huonosti soveltuva alue |

Kaava-alueen rakennettavuus (Ramboll, 2019).

Byggbarheten 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 vattenförsörjningsledningarna 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-

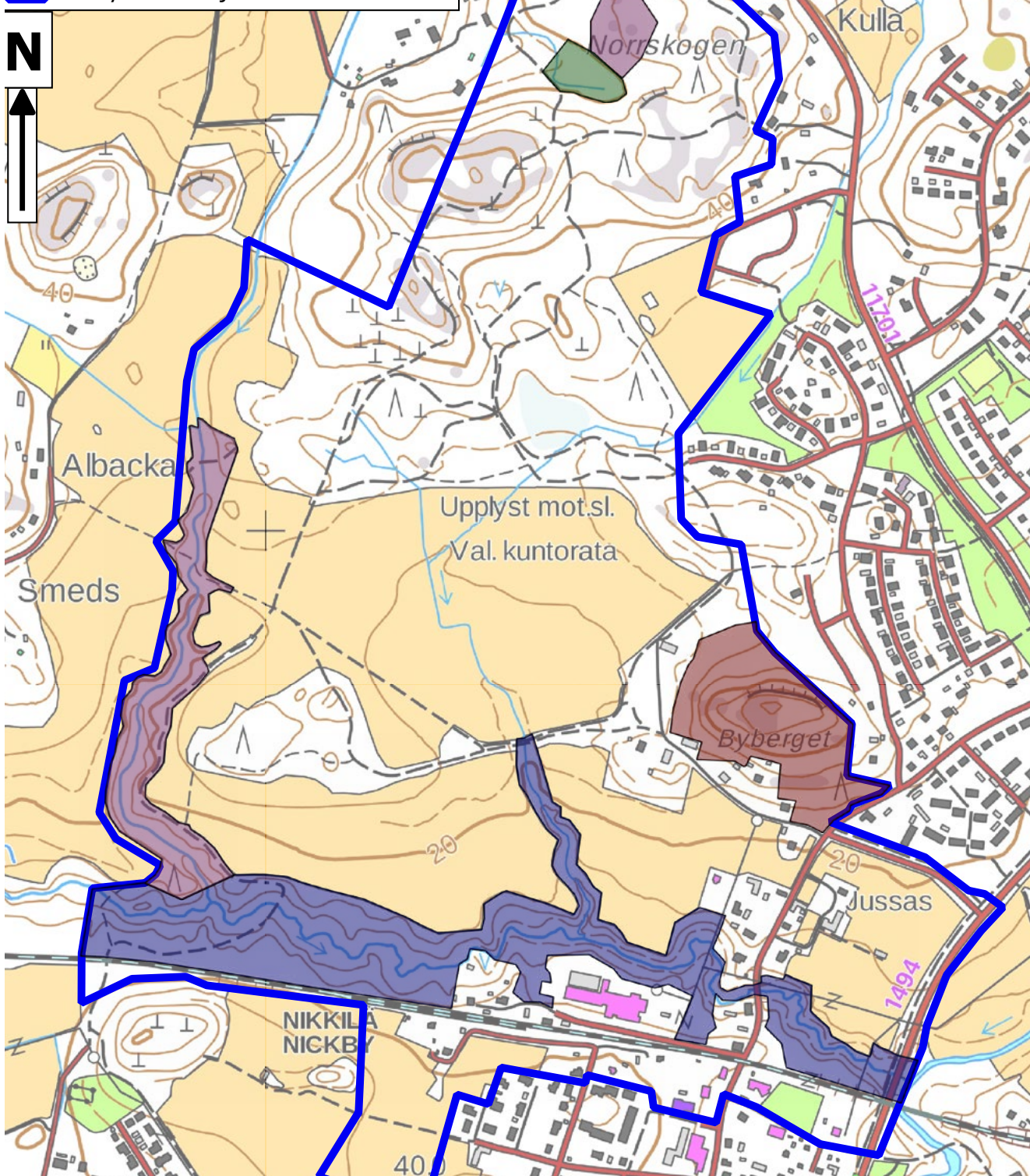
tade, nära hotade och sällsynta arter (inkl. flygekorre, åkergröda, utter, grön sköldmossa och asknätfjäril). I arbetet ingick vidare en inventering av det häckande fågelbeståndet och en inventering av fladdermössarter. Detaljplaneområdet indelades i vegetationsfigurer för vilka man utöver naturvärdena 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

Maankäyttösuosituks

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



Luontoselvityksen maankäyttösuosituks. 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).

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-alueita.

Rakennettavuusselvityksen (Ramboll, 2019) yhteydessä asennettiin kaksi uutta pohjavesiputkea. Alueen keskiosassa pohjavesiputkessa pohjavedenpinta on havaittu tasolla +22,7 eli noin 0,5 m syvyydessä maanpinnasta. Alueen itäosaan asennetuissa pohjavesiputkessa pohjavedenpinta on havaittu tasolla +11,1 eli noin 4,5 m syvyydessä maanpinnasta. Alueen eteläosaan aiemmin asennetuissa pohjavesiputkissa pohjavedenpinta on havaittu tasolla +8,5...+9,5 eli noin 6,7...7,9 m syvyydessä maanpinnasta.

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

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.

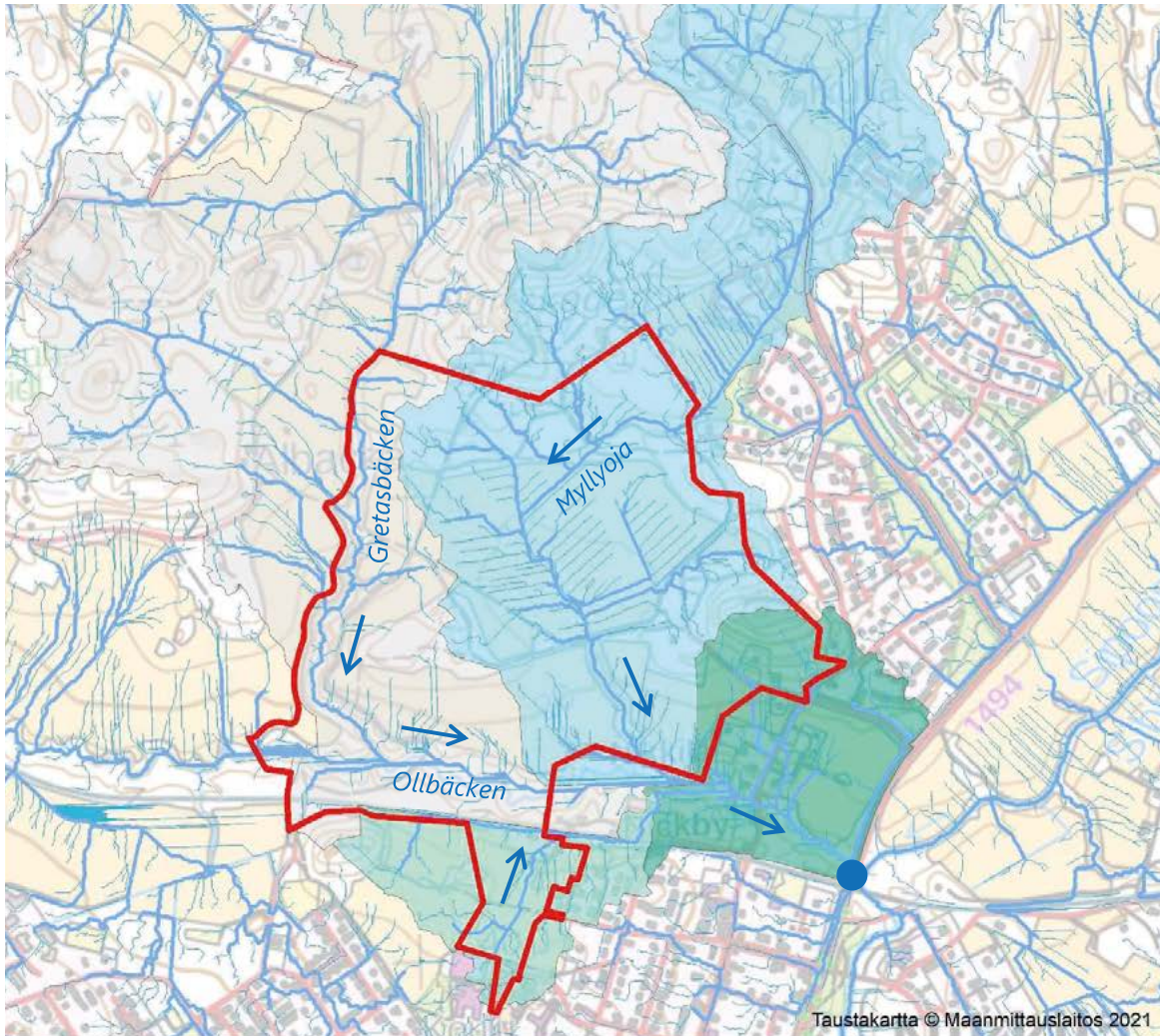
Vattendrag och vattenhushållning

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.

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.

I anslutning till byggbarhetsutredningen (Ramboll, 2019) installerades två nya grundvattenrör. I områdets mittersta del har grundvattenståndet observerats på nivån +22,7 dvs. på ett djup av ca 0,5 m från markytan. I östra delen har grundvattenståndet observerats på nivån +11,1 dvs. på ett djup av ca 4,5 m från markytan. I de grundvattenrör som tidigare installerats i den södra delen har grundvattenståndet observerats på nivån +8,5... +9,5 dvs. på ett djup av ca 6,7... 7,9 m från markytan.

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



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

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

Maa- ja metsätalous

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

Jord- och skogsbruk

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

Luonnonsuojelu

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

Naturskydd

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

Luontoselvitys suosittelee Bybergetin metsäaluetta suojelualueeksi.

I naturinventeringen föreslås att Bybergets skogsområde ska bli ett skyddsområde.

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.

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

Taajamakuva

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

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.

Området som ska planläggas ligger i omedelbar närhet av Nickby tätortscentrum, mellan egnahemsområdet 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 planområdet finns tätare byggda miljöer både i söder och öster. Områdena norrut och västerut från planeringsområdet är obebyggda jord- och skogsbruksmarker. Tågbanan klyver planeringsområdet. I närheten av Nickby gårds huvudbyggnad finns ett antal småhus.

Palvelut

Suunnittelualueella ei itsessään sijaitse tällä hetkellä palveluita, lukuun ottamatta virkistyskäytössä olevaa valaistua kuntorataa. Alue tukeutuu välittömässä läheisyydessä sijaitsevan Nikkilän keskuksen palveluihin, jossa sijaitsevat mm. päivittäistavara-kaupat, 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.

Norrskogenin metsässä on myös suosittu 12-väyläi-nen frisbeegolf-rata.

Liikenne

Alue sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla, sillä aluetta halkoo junarata, jolle suunnitellaan henkilö-liikenteen aseman avaamista kaava-alueen tuntu-maan. Saavutettavuus Nikkilän olemassa olevia pal-veluita ajatellen on erinomainen. Alue sijaitsee myös virkistyksellisesti hyvällä paikalla, sillä Norrskogenin laaja metsäalue rajaa aluetta pohjoisessa.

Arvokkaat rakennukset

Nikkilän kartano on ollut ehdolla rakennuslain mu-kaiseksi suojelukohteeksi, mutta asia on siirretty

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-ruk.

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-bana med 12 korgar.

Trafik

Området ligger centralt med hänsyn till trafiken. Det klyvs av en tåg bana 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 rekreativmöj-ligheterna eftersom det i norr gränsar till den vid-sträckta Norrskogen.

Värdefulla byggnader

Nickby gård har föreslagits som ett skyddsobjekt enligt byggnadslagen, men ärendet har skjutits upp

ratkaistavaksi asemakaavoituksessa. Kaava-alueella sijaitsee myös kolme muuta arvokkaaksi luokiteltua rakennusta, joiden kuvaukset löytyvät oheisesta taulukosta (Livady, 2020).

Nikkilän kartanon päärakennus on yksi Sipoon vanhimmista rakennuksista. Kartano pihapiireineen on osa vanhaa Sipoota ja maisemallisesti tärkeällä paikalla. Kartanon päärakennus, sivurakennus ja osa talusrakennuksista ovat yksityisessä omistuksessa. Sipoon kunnan omistamalla kiinteistöllä on mm. makasiini, paja ja sauna. Noin vuonna 1936 rakennettu navetta on purettu 2000-luvun alussa.

Karoliininen päärakennus on 1700-luvun puolivälisistä. Yksikerroksinen puutalo, jonka pohjamuoto on viisihuoneista keskeissalutyyppejä. Tiilikatto on muodoltaan päistään viistetty mansardikatto. Vastapäinen sivurakennus on 1700-luvun lopulta.

Sivurakennuksen pohjoispäädyssä sijaitsevat aumakattoinen, pitkänurkkainen käymälärakennus sekä aitta. Käymälärakennus on romahtanut. Suuri, hirsirakenteinen, pitkänurkkainen makasiinirakennus on mahdollisesti 1800-luvun alkupuolelta. Karjan hoitoon liittyneet rakennukset ovat nuorempia. Tien varressa on kartanoon kuuluva, nykyisin autio asuinrakennus. Kartanoa kunnostettiin 1930-luvulla, jolloin mm. kunnostettiin kuisteja ja salin lattia uusittiin.

Nikkilän säteritila perustettiin kylän talonpoikien yhteismaille 1600-luvun alussa Peter Nassackinille. 1600-luvun lopulla köyhäksi mainittu kartano oli säteriratsutila. Se säilyi venäläisen Nassokinin suvun hallussa 300 vuotta, aina vuoteen 1907.

Ollbäckenin purolaakson ylärinteelle, korkean ja jyrkkärinteisen Bybergetin lounaispuolelle rakennettua kartanoa ympäröi kolmelta sivulta suuret, yli kilometrin pituiset, leveimmällä paikalla noin puolen

för avgörande i detaljplaneringen. I planområdet finns också tre andra byggnader som klassificerats som värdefulla. De beskrivs i tabellen nedan (Livady, 2020).

Huvudbyggnaden vid Nickby gård är en av de äldsta byggnaderna i Sibbo. Gården är belägen på en landskapsmässigt viktig plats och utgör med sina gårdsområden en del av gamla Sibbo. Huvudbyggnaden, sidobyggnaden och en del av ekonomibygnaderna är privatägda. På den fastighet som ägs av kommunen finns bl.a. ett magasin, en smedja och en bastu. En ladugård som hade uppförts ungefär år 1936 revs i början av 2000-talet.

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 avsneddat fall på kortsidorna. Sidobyggnaden mitt emot är från slutet av 1700-talet.

Vid sidobyggnadens norra gavel finns en torrklosettbyggnad med valmat tak och knutskallar, samt en bod. Klosetten har rasat samman. Den stora magasinsbyggnaden i timmer med knutskallar är eventuellt från början av 1800-talet. De byggnader som hör samman med boskapsskötsel är yngre. Längs vägen finns ett numera tomt bostadshus som hör till gården. Gården restaurerades på 1930-talet då man bl.a. reparerade farstukvistarna och förnyade salsgolvet.

Nickby säteri grundades i början av 1600-talet åt Peter Nassackin på samfälld mark som tillhörde bönderna i byn. Säteriet och rusthållet betraktades som fattigt i slutet av 1600-talet. Det bevarades i den ryska släkten Nassokins ägo i 300 år, ända fram till 1907.

Gården, som hade förlagts till den övre sluttningen av dalen längs Ollbäcken, sydväster om det höga och branta Byberget, omgavs i slutet av 1700-talet på tre



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



Gammalgård

Rakennusvuosi / Byggnadsår

1700-luku / 1700-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 om det omgivande landskapet har bevarats som ett odlingslandskap.

Kartanon päärakennusta vastapäätä oleva sivurakennus on 1700-luvun lopulta.

Sidobyggnaden mitt emot huvudbyggnaden är från slutet av 1700-talet.

Kartanon aitta.

Bod vid herrgården.



Kartanon paja.

Smedjan vid herrgården.



Hirsirakenteinen, pitkänurkkainen makasiinirakennus on mahdollisesti 1800-luvun alkupuolelta.

Magasinsbyggnaden i timmer med knutskallar är eventuellt från början av 1800-talet.



Kartanoon kuulunut, nykyisin autio asuinrakennus kartanolle johtavan tien varrella, rakennettu 1900-luvun alkupuoliskolla.

Ett numera övergivet bostadshus längs vägen till herrgården. Huset var en del av herrgården och uppfördes under första hälften av 1900-talet.



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

1920-luku/-talet

Arvoluokitus / Värdeklass

Maakunnallinen (B) / Landskapsnivå (B)

Arvoperuste / Värdegrund

Rakennushistoria, maisema ja ympäristö /

Byggnadshistoria, landskap och omgivning

Bostadshus på en backslutning 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.



Mansardkattoinen, 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.

kilometrinen levyiset pellot 1700-luvun lopulla. Puron vieressä oli leveä niittyvyöhyke. Pornaistentien lähellä, alueen kaakkoiskulmassa oli kaksi pienempää tilaa.

1873 peltoa on laajennettu käsittämään koko laaksoa Bybergetin länsipuolella, laakson keskellä oleva kallioista metsäkumpareta lukuunottamatta. Ollbäckenin varrella oli kavennettu, noin sadan metrin levyinen niittyalue. Kartanon edessä oli 80 x 100 m suuruinen koristepuutarha.

Vanhassa valokuvassa näkyvä punamullattu kartano-rakennus ja avoin, leikatuin pensasaidoin rajattu ruutupuutarha, suorat kapeat soratiet ja polkujen varrella olevat kapeat istutusboordit edustavat perinteistä 1700-luvun loppupuolen Etelä-Suomen kartanoissa yleistä sommittelua. 1940-luvun lopulla aseman läheltä kulki tie suoraan kartanoon. Tästä tiestä oli luovuttu 1974 (Lehto Peltonen Valkama, 2006).

Muinaisjäännökset

Suunnittelualueelle on laadittu selvitys *Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi* vuonna 2007 (V.-P. Suhonen, Museovirasto/RHO), jossa alueelta eriteltiin kolme muinaisjäännöskohdetta, sekä *Sipoo Nickby Nikkilä Västerå kern*, historiallisen ajan kylätontin tarkkuusinventointi 2014 (Hannu Poutiainen, Mikroliitti Oy). Kaava-alueelle osuu kokonaan tai osittain kolme kiinteää muinaisjäännöstä, jotka on kuvattu ohessa.

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).

sidor av vidsträckta, över en kilometer långa och som mest ungefär en halv kilometer breda åkrar. Intill bäcken fanns en bred ängszon. Nära Borgnäs vägen, i områdets sydöstra hörn, fanns två mindre hemman.

År 1873 hade åkerområdet utvidgats till att omfatta hela dalen väster om Byberget, bortsett från en klippig skogskulle mitt i dalen. Området längs Ollbäcken hade avsmalnats till en ca 100 meter bred ängszon. Framför gården fanns en 80 x 100 m stor prydnadsträdgård.

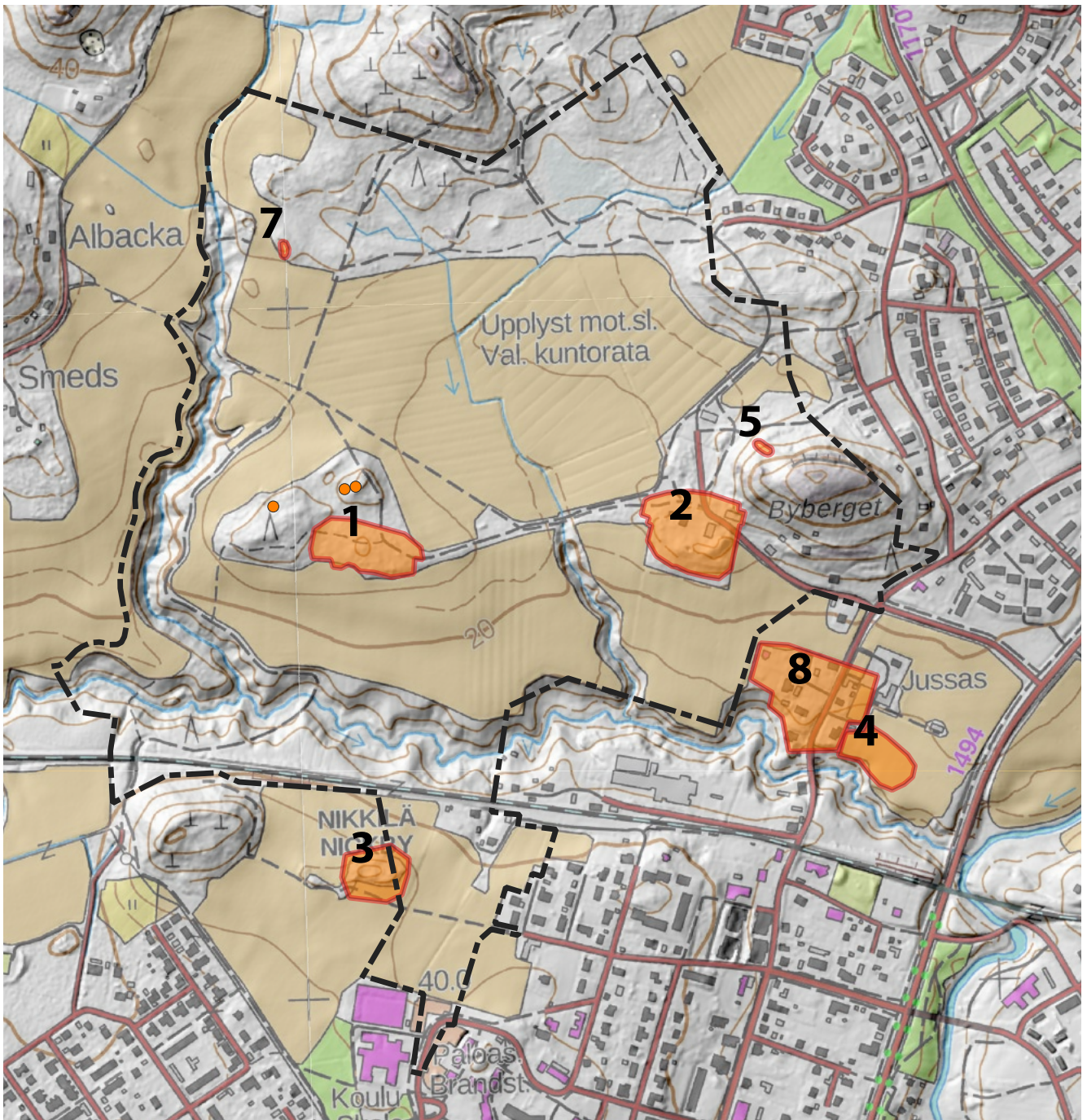
Den rödmyllade huvudbyggnaden och den öppna, rutformiga trädgården kantad av ansad häck, de raka smala grusvägarna och de smala planterade bårderna längs stigarna är ett typiskt exempel på gårdsarrangemang i Södra Finland under senare hälften av 1700-talet. I slutet av 1940-talet gick en väg från stationshållet direkt till gården. Vägen hade övergetts 1974 (Lehto Peltonen Valkama, 2006).

Fornlämningar

År 2007 gjordes en inventering av fornlämningar från historisk tid i Sibbo (*Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi*, V.-P. Suhonen, Museiverket/RHO). I inventeringen fastställdes tre fornlämningsobjekt. År 2014 gjordes en arkeologisk specialinventering av bytomten från historisk tid (*Sipoo Nickby Nikkilä Västerå kern*, Hannu Poutiainen, Mikroliitti Oy). Tre fasta fornlämningar finns helt eller delvis inom planområdet. Objekten beskrivs ovan.

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 utreddes fornlämningarnas omfatt-



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

Syksyllä 2021 muinaisjäänöksiä laajuutta ja suoje-
lustatusta selvitettiin koetutkimuksella, jonka raportti on kaavaselostuksen liitteenä. Koetutkimuksessa tutkittiin viittä kaava-alueella olevaa kiinteää muinaisjäänöstä, eli kaikki kohteet nro 3 lukuun ottamatta. Tutkimuksen tuloksena niiden rajauksiin sekä suoje-
lustatukseen ehdotetaan muutoksia: Kohteiden

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

ning 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

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 elinkeinoin.</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>

1, 2, 5 ja 7 rajaukset muutetaan ja kohde 6 poistetaan suojelusta, koska jäännös on nykyaikainen.

Kunnallistekniikka

Vesijohto- ja viemäriverkosto ulottuu alueelle Karantanontien 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). Raideliikenteen 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 raideliikenteen asettamin rajoituksin. Nikkilän radan eteläpuolella, mittauspisteessä MP17 ei suositella asuinrakennuksien kaavoittamista, mutta esimer-

och 7 och objekt nr 6 fråntas skyddet eftersom lämningsen 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.

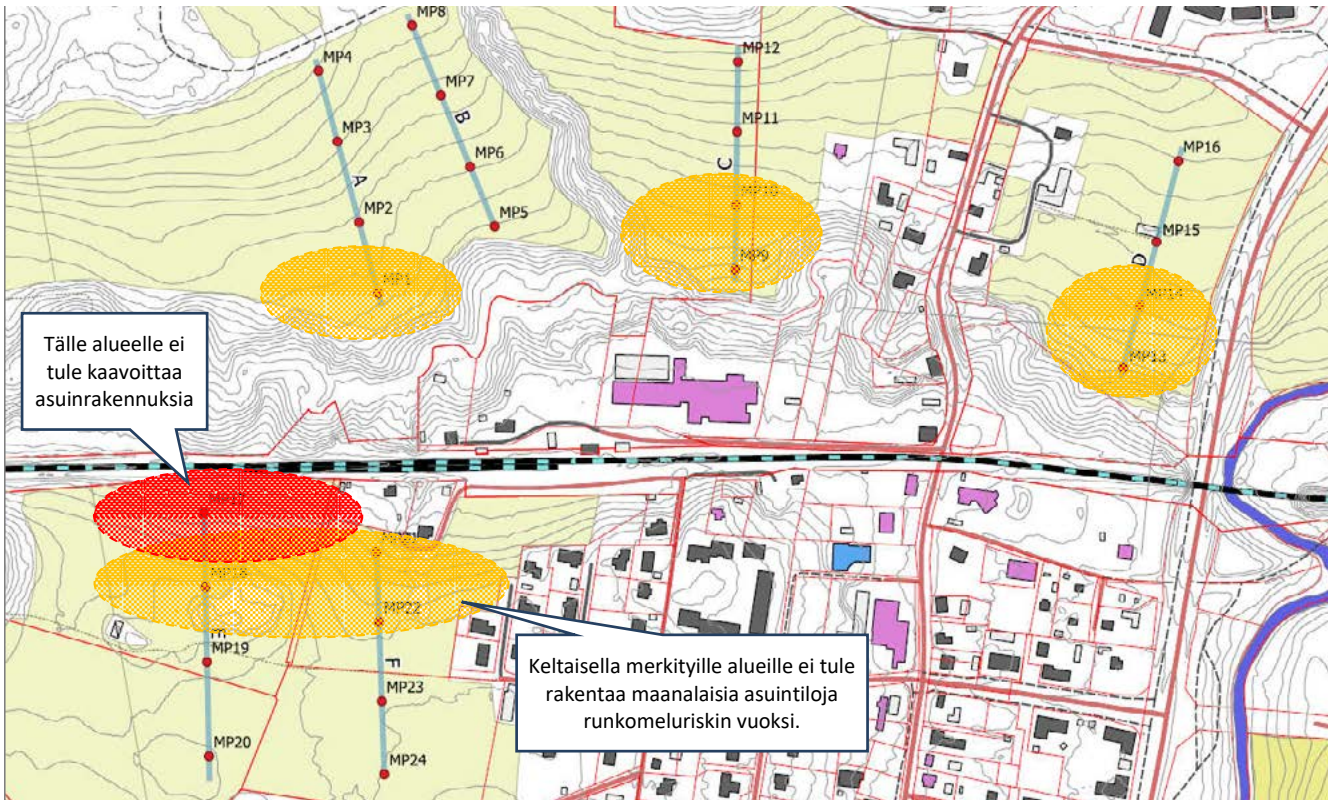
Specialverksamhet

Det finns ingen specialverksamhet på området.

Miljöskydd och störningar i miljön

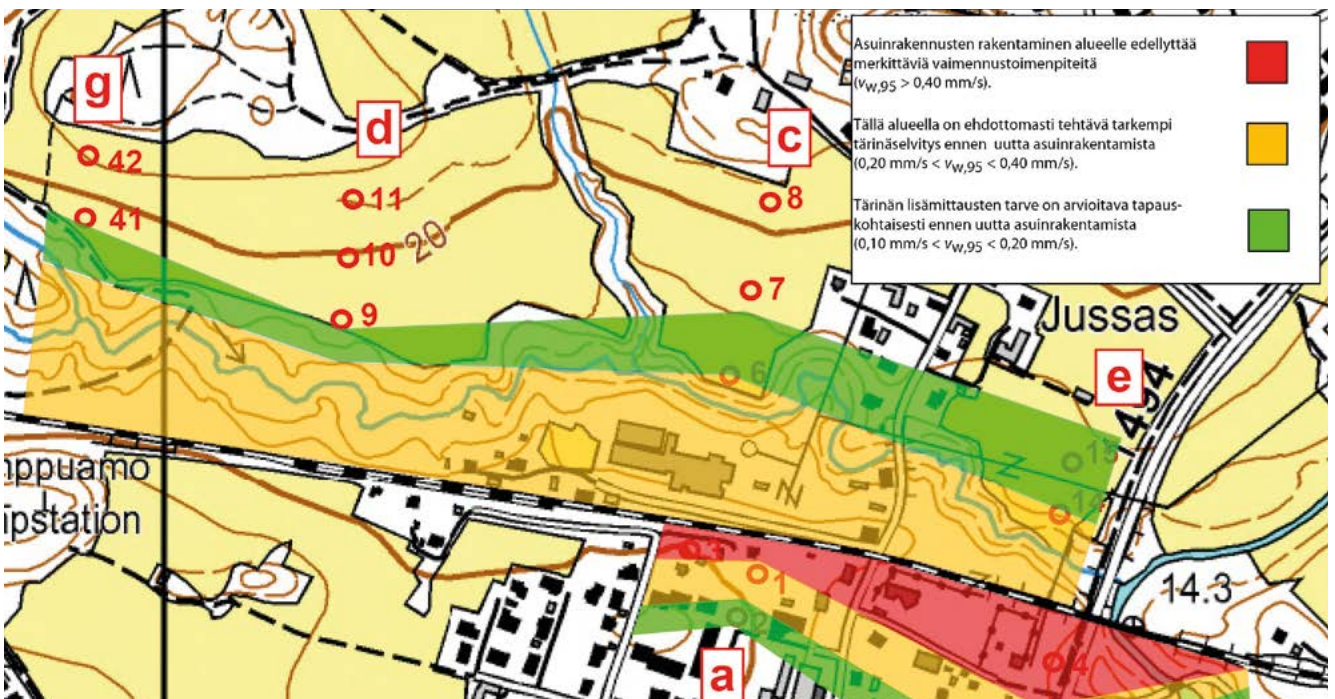
I skogen norr om planeringsområdet, i Norrskogen nära planområdet finns f.d. Svärdfelts skjutbana, ett område där marken är förorenad. Skjutbanan hade verksamhet åren 1967–1983.

Näromgivningen kring tågbanan i 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 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 mätpunkt MP17, rekommenderas inte planläggning av bostadshus, men däremot kan till exempel kontors-



Raideliikenteen tärinän vaikutusalueet. Alueiden rajaus ei ole tarkka, vaan rajaus on tehty suuntaa antavaksi mittauksien 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 mittauksien 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).

kiksi toimisto- ja liikennerakennuksia 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 reunaa.

Ratamelusta on laadittu selvitys *Kerava–Sköldvik-radan aluevaraus selvitys välillä Kerava–Nikkilä. Meluseelvitys* (Destia Oy, luonnos 2022). Selvityksessä on määritetty raideliikenteen 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. Raideliikenteen 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.

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

Kerava–Sköldvik-rautatietä käytetään nykyisin Kilpilahden öljynjalostamon ja alueen teollisuuden säiliöjunakuljetuksiin. Radalla on vaarallisten aineiden kuljetuksia. VAK-suuronnettomuusriskistä tehdyn selvityksen pohjalta voidaan todeta, että kaava-alue sijoittuu mahdollisen suuronnettomuusriskin vaikutusalueelle. Onnettomuusskenaarioiden yhdistetyt vaikutusalueet ulottuvat selvityksen mukaan korkeintaan 550 m etäisyydelle Kerava–Sköldvik-rautatiestä (*VAK-suuronnettomuus selvitys maankäytön suunnittelun näkökulmasta: Nikkilän rataosuus ja ta-*

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.

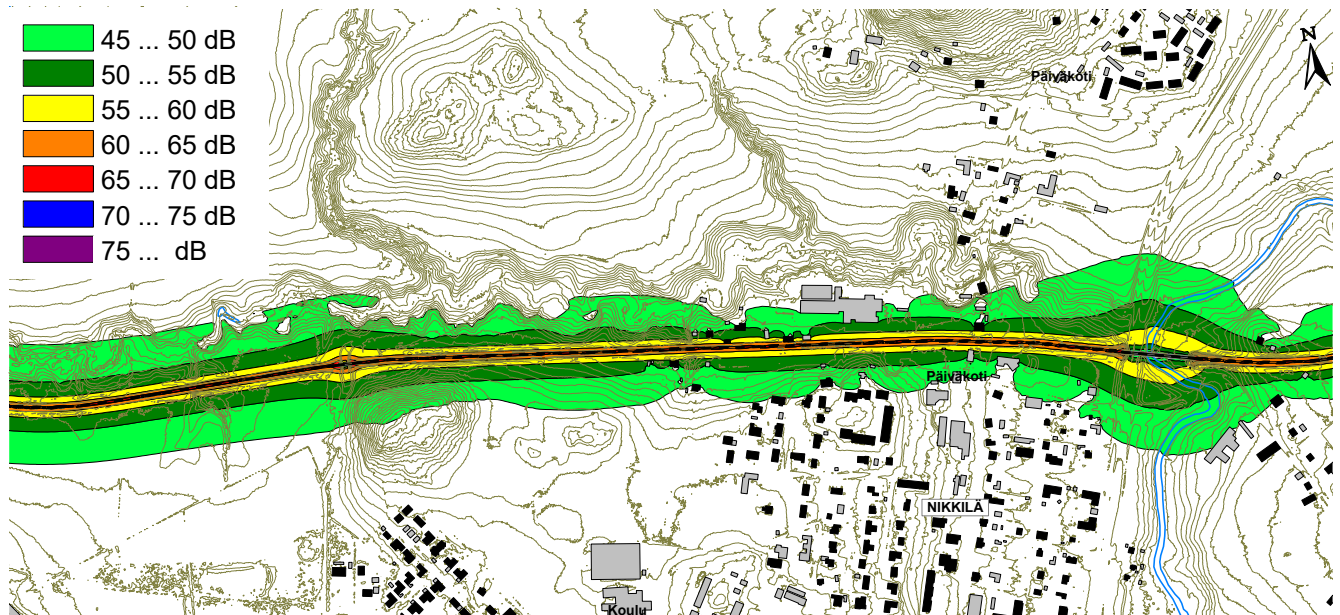
En utredning har också sammanställts över bullret från banan (*Kerava–Sköldvik-radan aluevaraus selvitys välillä Kerava–Nikkilä. Meluseelvitys*, Destia Oy, utkast 2022). I utredningen fastställdes den bullernivå som orsakas av spårtrafiken på den aktuella bansträckan i dagsläget och i prognosläget. Utredningen 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.

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 annan industri i området. Farliga ämnen transporteras längs banan. Utifrån en utredning som gjorts om risken för storolyckor vid transport av farliga ämnen kan man konstatera att planområdet ligger inom influensområdet för en eventuell storolycksrisk. Enligt utredningen sträcker sig de sammanställda influensområdena i olycksfallsscenarierna till ett avstånd på högst 550 m från Kervo–Sköldvik-järnvägen

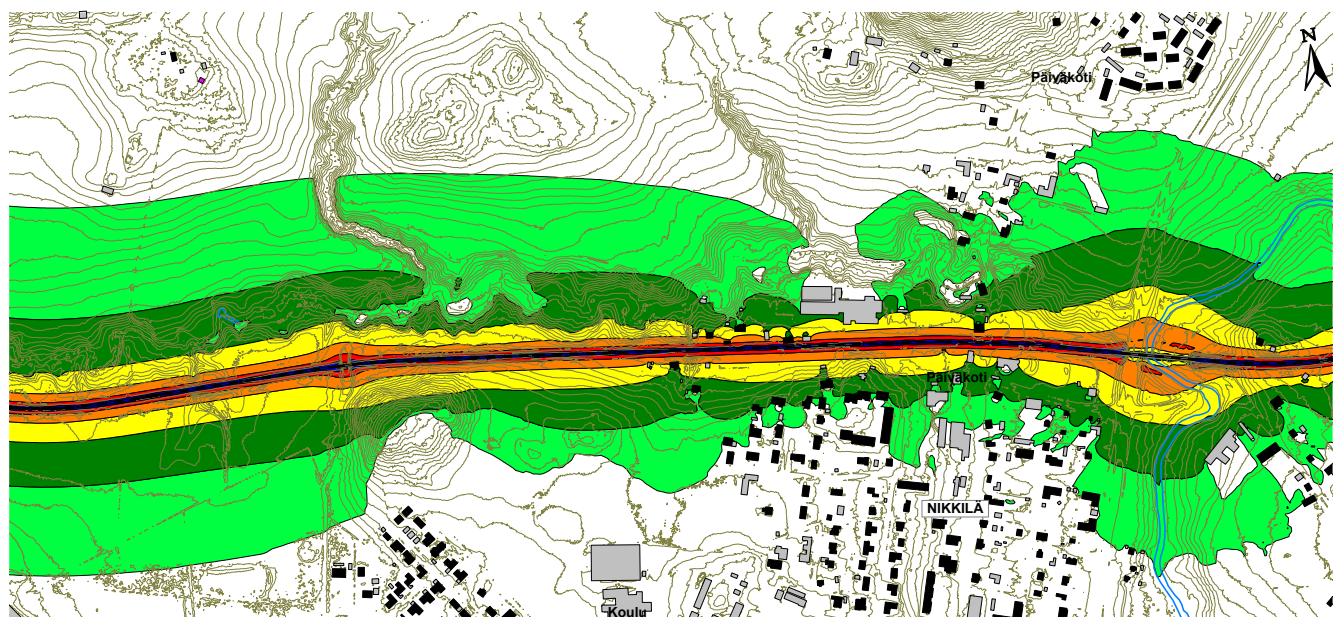
soristeykset. Gaia Consulting Oy, 2010). Tässä kohtaa Nikkilää riskin muodostaa ennen kaikkea Ison Kylätien tasoristeys puomeineen. Läpiajo on jo kielletty moottoriajoneuvoilta. Kaavan tavoitteena on toteuttaa uusi katuyhteys radan poikki, jonka jälkeen tasoristeys voidaan sulkea. Tämän jälkeen riskit kohdalla

(VAK-suuronnettomuus selvitys maankäytön suunnittelun näkökulmasta: Nikkilän rataosuus ja tasoristeykset. Gaia Consulting Oy, 2010). I denna del av Nickby är det framför allt plankorsningen med sina bommar vid Stora Byvägen som utgör en risk. Genomfart har redan förbjudits för motorfordon. I planen är målet



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 natttid 22–7 (Destia, utkast 2022).

eivät poikkea normaalista radan varren asumisesta.

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 – 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 kanssa. Keski-Sipoon osayleiskaava hyväksyttiin vuonna 1987.

Nikkilän kartanon asemakaavoittamisen vaiheistus nimettiin 1980-luvulla vaiheisiin I, II, III ja IV. *Nikkilän kartano I* -asemakaava (NG 1) hyväksyttiin jo vuonna 1984 pian kaavarunkoluonnoksen jälkeen ja *Nikkilän kartano II* (NG 2) vuonna 1989. *Nikkilän kartanon IV* eteläiset osat sai asemakaavan (NG 3) vuonna 1993 ja vuonna 2012 hyväksytty *Kartanonrinteen asemakaava* (NG 5) on käytännössä alueen IV pohjoisosa, vaikka kaavavaiheiden numeroimisesta oli silloin jo luovuttu. Näissä kaikissa asemakaavoissa on kaavoi-

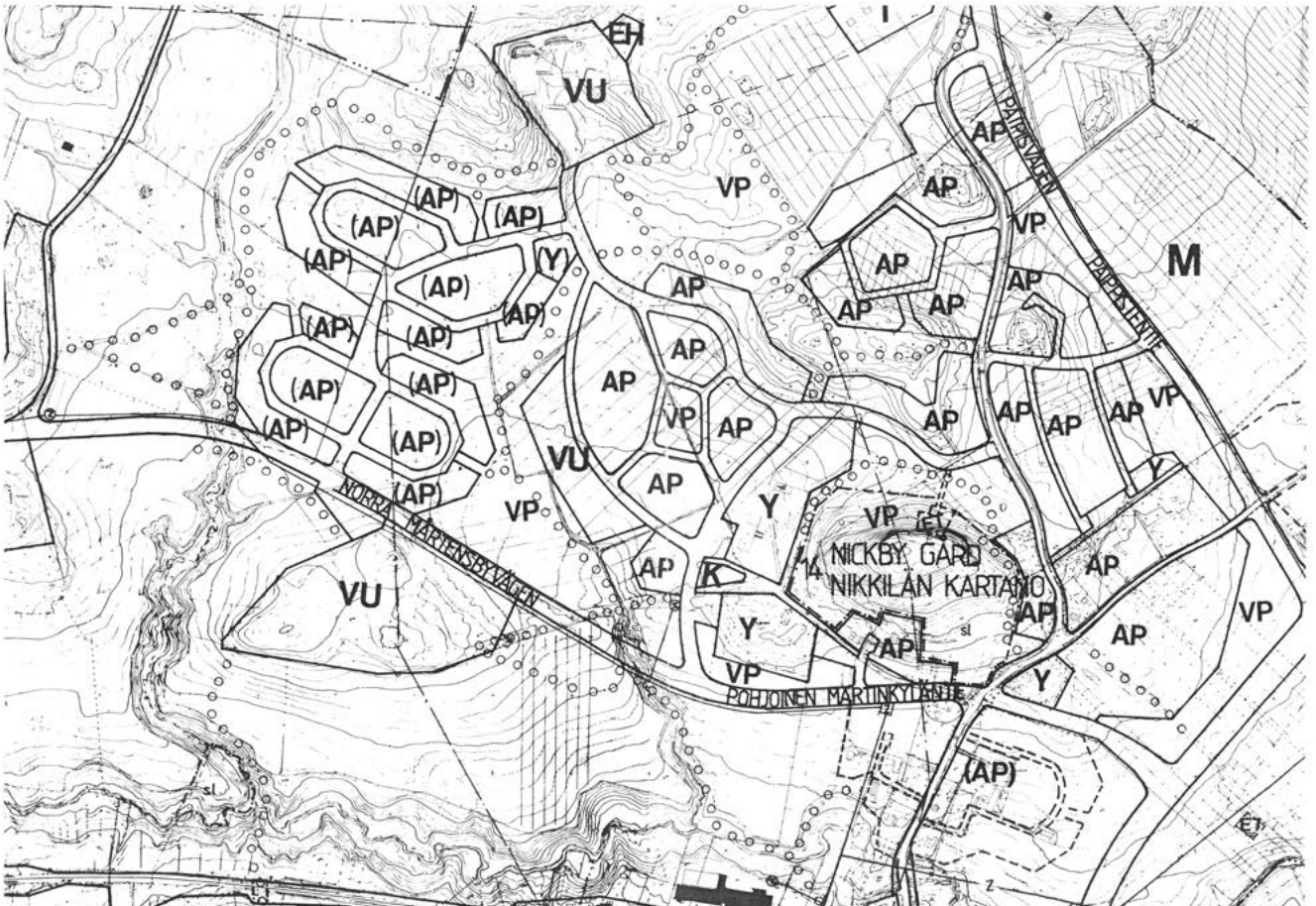
att genomföra en ny gatuförbindelse under eller över banan och därefter stänga plankorsningen. Efter dessa åtgärder avviker riskerna på denna plats inte från de risker som normalt förknippas med boende nära en bana.

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.

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 bakgrundsutredningarna inför delgeneralplanen för Mellersta Sibbo och planeringslösningen i delgeneralplanen sammanfaller i hög utsträckning med planstommen. Delgeneralplanen för Mellersta Sibbo godkändes år 1987.

Detaljplaneringen av Nickby gård indelades på 1980-talet i faserna I, II, III och VI. Detaljplanen *Nickby gård I* (NG 1) godkändes redan år 1984 snart efter utkastet till planstomme och *Nickby gård II* (NG 2) godkändes år 1989. De södra delarna av *Nickby gård IV* fick en detaljplan (NG 3) år 1993 och den år 2012



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

tettu 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 4000 uudelle asukkaalle. Nikkilän kartano III -kaavarungolle laadittiin päivitys vuonna 2015, jossa asukasmäärätavoite on noin 3500 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

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.

godkända *detaljplanen för Herrgårdsbrinken* (NG 5) 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 4 000 nya invånare. Planstommen för Nickby gård III uppdaterades år 2015 och då sänktes målet om antalet nya invånare till ca 3 500. Orsaken till minskningen var att en del av planstom-

uuden liikenneverkkoselvityksen perusteella, Svärdfeltin ampumarata-alueelle haluttiin sijoittaa enemmän rakentamista alueen puhdistamiskulujen kattamiseksi, julkisten palvelujen verkostoa päivitetiin, 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, *Kylävuorentien omakotitontit* (NG 11), vuonna 2018 ja pienialainen asemakaava alueen pohjoisosassa, *Pohjanniitty* (NG 9), vuonna 2020. Numeroiden käytämisestä asemakaava-alueiden nimissä on luovuttu ja nyt laadittavana olevassa *Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavassa* suunnitellaan kaavarunkoalueen keskeiset asuinalueet asemanseutuun tukeutuen. Asemakaavatyössä hyödynnetään kaavarungon ideoita ja ratkaisuja, mutta ne eivät sido kaavasunnittelua.

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on lähes kokonaisuudessaan (90 %) Sipoon kunnan omistuksessa. Junaradan omistaa Suomen valtio (2 %). Yksityistä maanomistusta sijaitsee pääosin Bybergetin alueella ja toisaalta junaradan eteläpuolella.

3.1.6 Aluetta koskevat sopimukset

Jos yksityisen maalle syntyvää uutta rakennusoikeutta syntyy yli 500 k-m², Sipoon maapoliittisten linjausten mukaan tarvitaan maankäytösopimusta.

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

men 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* (NG 11) år 2018 och en mindre plan i områdets norra del, *Norrängen* (NG 9) år 2020. Man har frångått användningen av siffror i namn på detaljplaneområden och i *detaljplanen för 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 (90 %) av Sibbo kommun. Finska staten äger tågbanan (2 %). Privatägda marker finns främst 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-m², behövs enligt kommunens markpolitiska riktlinjer ett markanvändningsavtal.

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



Vuoden 2009 versio Nikkilän kartano III -kaavarun-
gon havainnepiirroksesta. Kaavarunko päivitettiin
vuonna 2015 (kartta sivulla 60).

Versionen från år 2009 av illustrationsplanen i
planstommen för Nickby gård III. Planstommen
uppdaterades år 2015 (kartta på sidan 60).

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

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

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

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

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

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

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

Fungerande samhällen och hållbara färdvägar

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

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

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

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

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 solmukoh-tien toimivuudelle.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

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

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

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

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

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

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

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

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 klimätför-ändringen. Nytt byggande placeras utanför områden med översvämningsrisk eller också säkerställs hante-ringen av översvämningsriskerna på annat sätt.

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

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

En livskraftig natur- och kulturmiljö samt natur-tillgångar

Det sörjs för att den nationellt värdefulla kulturmiljön och naturarvet värden tryggas.

Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.

Det sörjs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grö-nområden består.

3.2.2 Maakuntakaava

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

Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden kokouksessaan 25.8.2020. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. 24.9.2021 hallinto-oikeus totesi, ettei täytäntöönpanokieltä ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty, ja kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan.

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 koskevan kaavarungon laadinta on käynnissä, ja sen on tarkoitus valmistua vuoden 2021 aikana. Alueen suunnittelun taustoista on kerrottu tarkemmin luvussa 3.1.4.

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).

Landskapsfullmäktige godkände planhelheten på sitt sammanträde 25.8.2020. På basis av de besvär som anförts mot planerna förbjöd Helsingfors förvaltningsdomstol genom ett handläggningsbeslut fattat 22.1.2021 verkställigheten av fullmäktiges beslut om godkännande. Rätten konstaterade 24.9.2021 att det inte längre förelåg skäl att vidmakthålla verkställighetsförbudet till de delar som besvären hade avslagits. Därigenom trädde planhelheten i huvudsak i kraft.

3.2.3 Generalplan för Sibbo 2025

I Generalplan för Sibbo 2025 (lagakraftvunnen 23.12.2011) är planområdet ett *område för centrumfunktioner* (C), ett *område för tätortsfunktioner* (A) 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 håller på att utarbetas för hela Nickby och beräknas

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

3.2.5 Asemakaava

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), YO (opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue) ja YS (sosiaalitoimintaa ja terveydenhoitoa palvelevien rakennusten korttelialue). Lukkarintie on katualuetta.

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.

vara klar före utgången av 2021. 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), YO (kvartersområde för undervisningsbyggnader) och YS (kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård). Klockarvägen är ett gatuområde.

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 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).

3.2.7 Baskarta

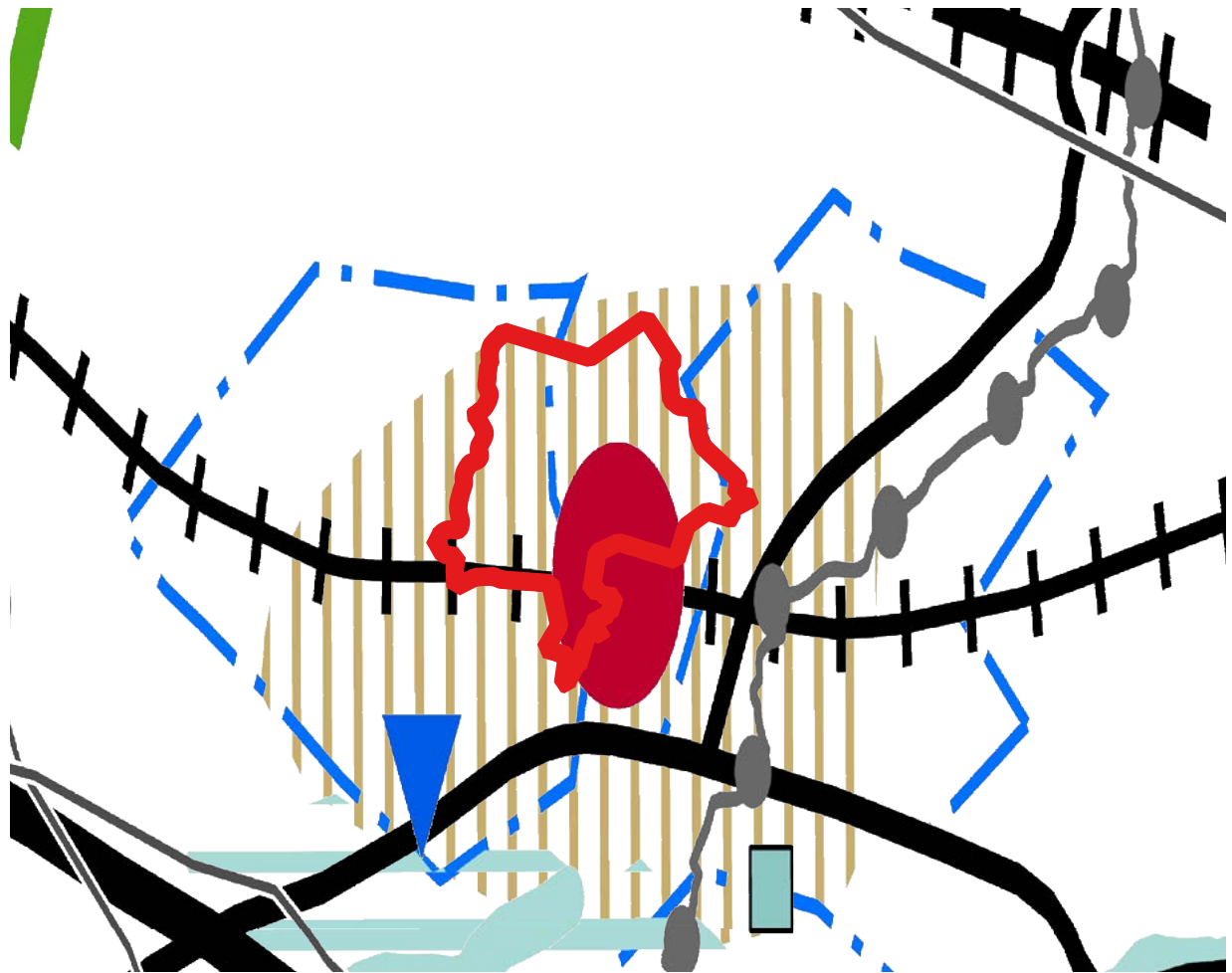
I samband med utarbetandet av planen uppdateras baskartan i skala 1:1 000.

3.2.8 Byggförbud

Inget byggförbud är i kraft i området.

3.2.9 Skyddsbeslut

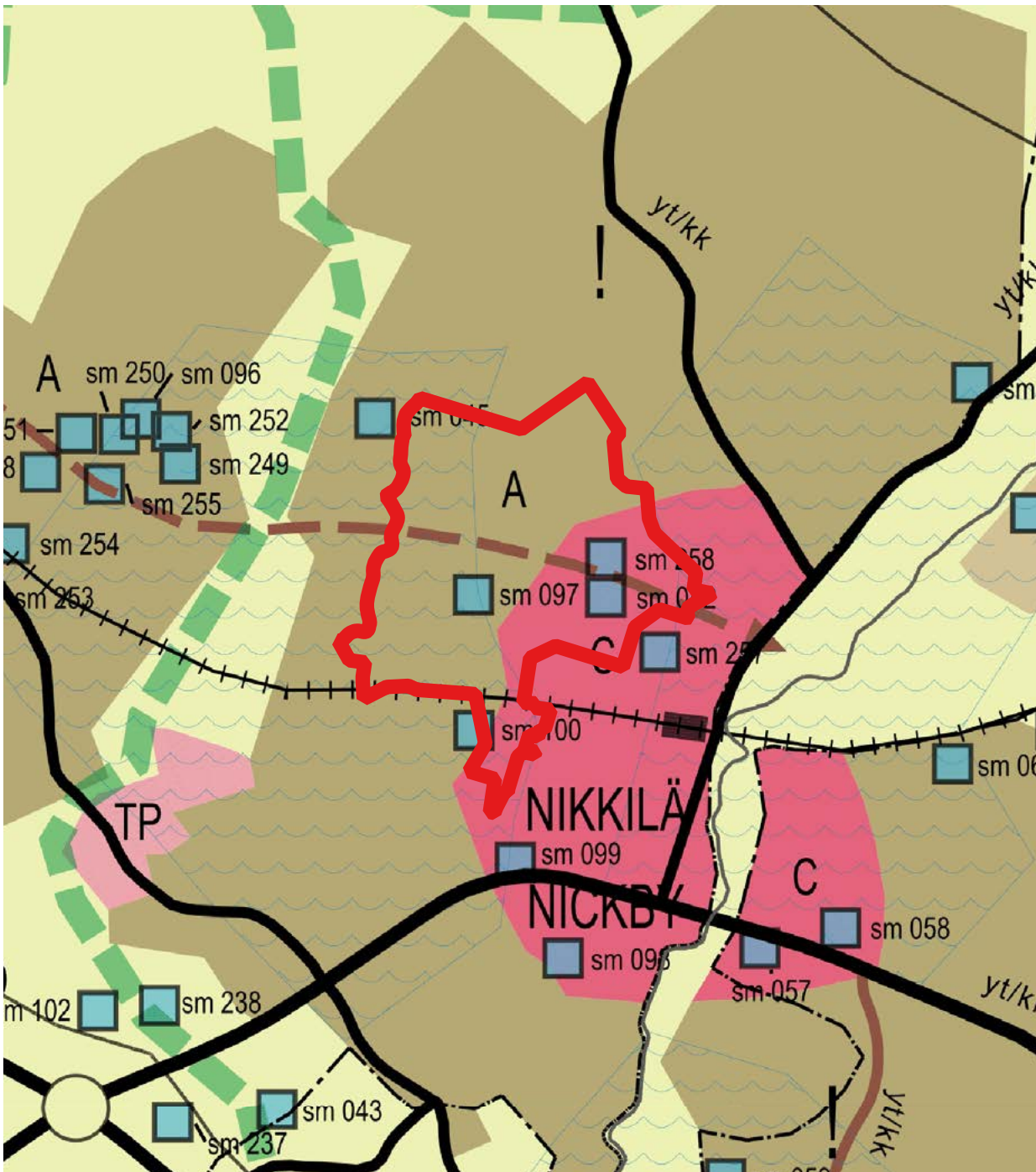
Nickby gård har föreslagits som ett skyddsobjekt enligt byggnadslagen, men ärendet har skjutits upp för avgörande i detaljplaneringen (Nylands miljöcentral 17.10.1997/Dnr 0195L0998-27).



- | | | |
|--|------|---|
| 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 landskapsvärden |
| Voimajohto | —⊖— | Kraftledning |
| Maakaasun runkoputki | —⊕— | Naturgashuvudledning |
| Pohjavesialue | --- | Grundvattenområde |

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

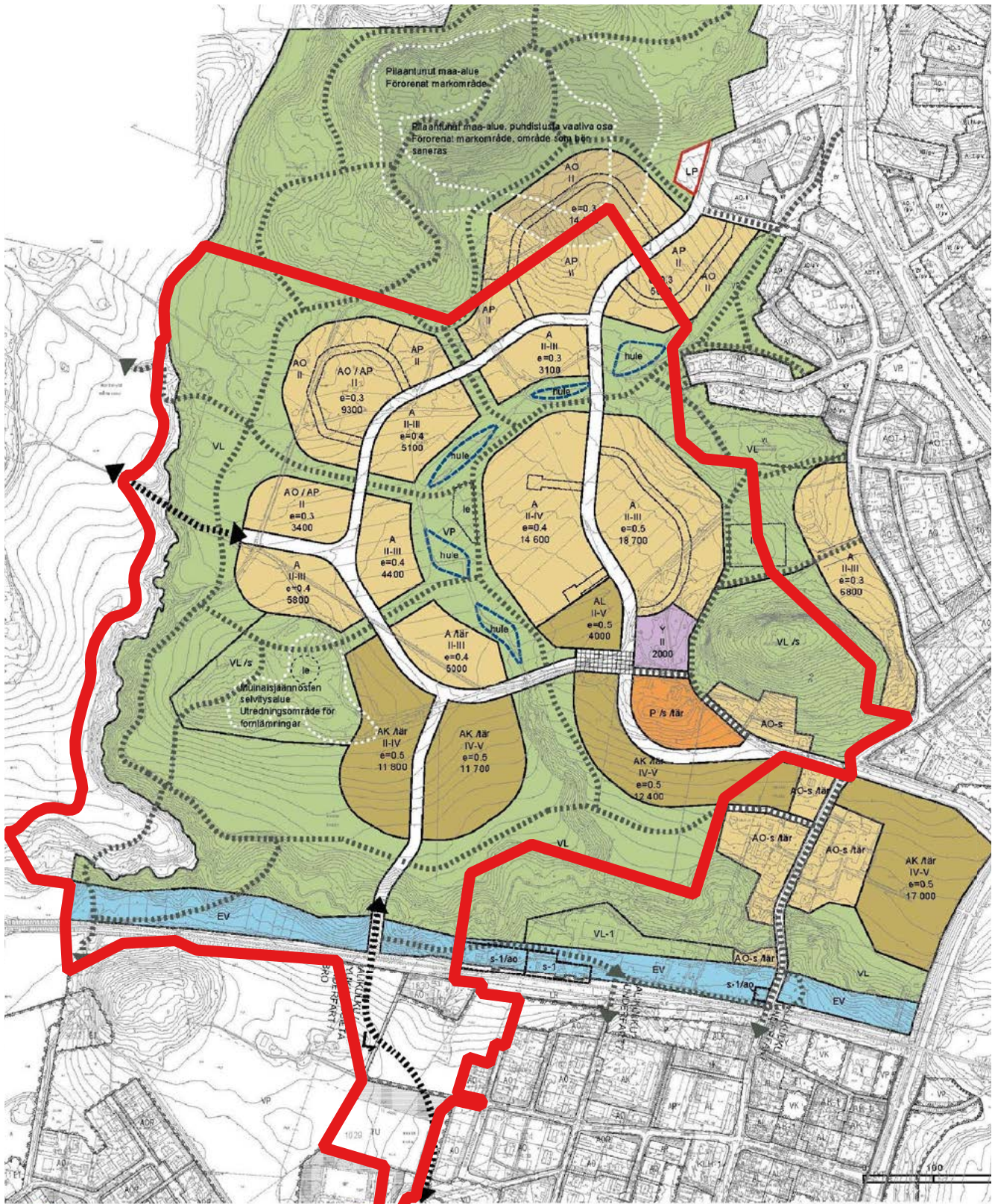
Utdrag ur Nylandsplanen 2050, etapplandskapsplanen för Helsingforsregionen. Planeringsområdets gräns visas med röd linje.



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

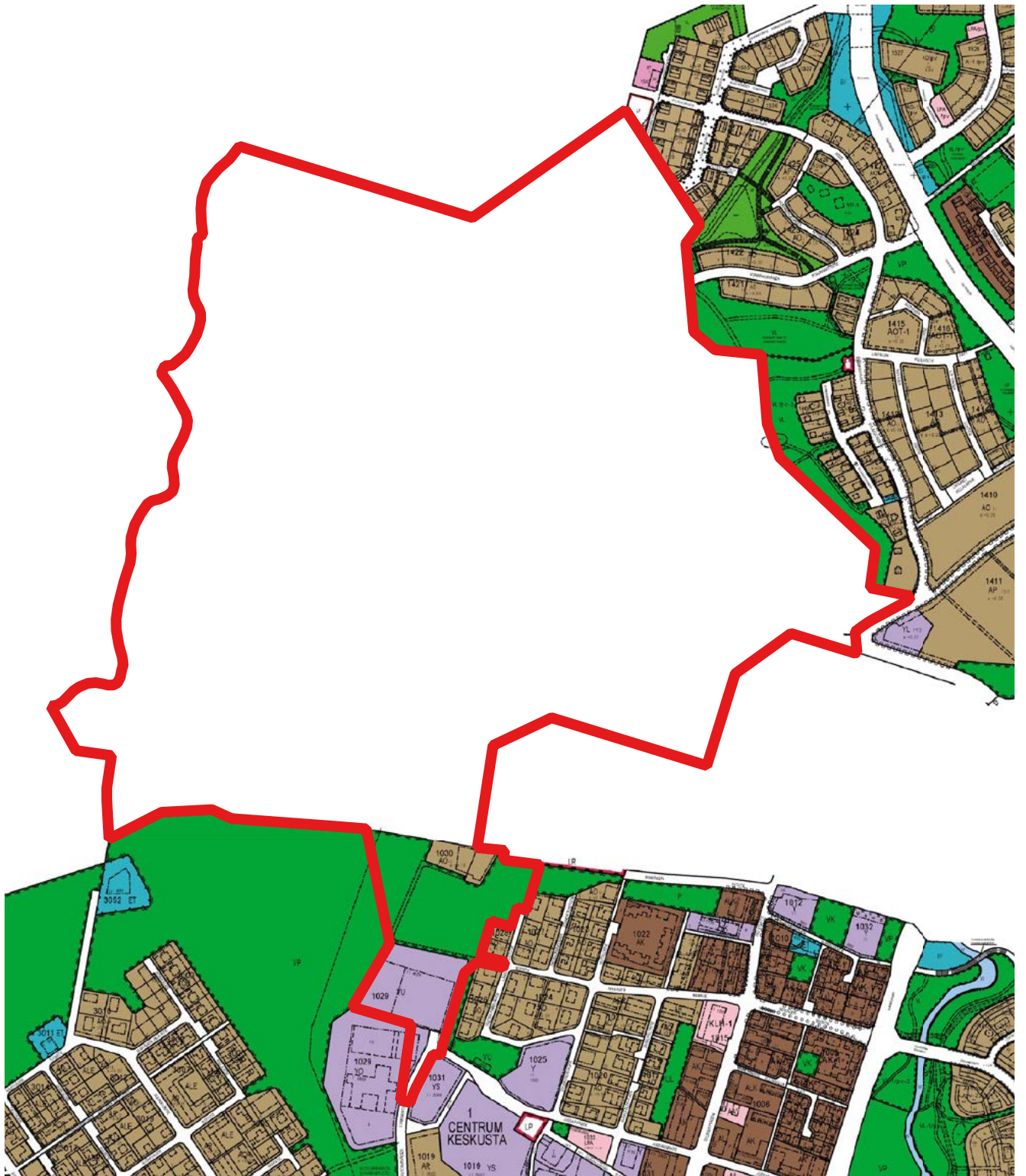
Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025 (kf 15.12.2008). Planeringsområdets gräns visas med röd linje.

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



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 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) 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 henkilöju-

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). 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 persontågtrafik

naliikenne, toteutuisi. Lisäksi asemakaava toteuttaa osaltaan Nikkilän muodostumista pikkukaupunkimaiseksi keskukseksi ja tavoittelee Nikkilän taajama-keskuksen laajentumista radan pohjoispuolelle, Nikkilän kehityskuvan mukaisesti (maankäyttöjaosto 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).

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 (marknävändningssektionen 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 asukkailla 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. 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 ennakko-oletuksia 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 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 Dinåst.f. 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 stomplanen för Nickby.

I diskussionen i tjänsten Dinåst.f 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 julkaistaan 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 kaavasunnitelma 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 publiceras 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

Täydentyä ehdotusvaiheen jälkeen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset

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

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

Förslagsskedet

Kompletteras efter förslagsskedet.

4.3.4 Myndighetssamarbete

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

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen

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

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

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Sipoon kunnan strategiassa 2018–2021 (valtuusto 29.1.2018) tähdätään siihen, että Sipoo kasvaa noin 600–800 uudella asukkaalla vuosittain. Kasvu lisää kaupallisia palveluita, kehittää julkista liikennettä ja Sipoon seudullista merkitystä. Strategiassa painotetaan lähivuosina kuntakeskusten, Nikkilän ja Söderkullan, kehittäminen ja pidemmällä tähtäimellä Nikkilä–Talma-kasvuvyöhykkeen kehitystä. Helsinki–Kerava–Nikkilä–junayhteys on strategian prioriteetti, jota tulee edistää voimakkaasti.

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.”

Kehityskuvassa varaudutaan 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 kes-

4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts av kommunen

I Sibbo kommuns strategi 2018–2021 (fullmäktige 29.1.2018) är siktet inställt på att Sibbo ska växa med ca 600–800 nya invånare varje år. Tillväxten stöder den kommersiella servicen, förbättrar kollektivtrafiken och stärker kommunens roll i regionen. Enligt strategin ska kommuncentrumen Nickby och Söderkulla utvecklas under de närmaste åren, tillväxtzonen Nickby–Tallmo på längre sikt. Tågförbindelsen Helsingfors–Kervo–Nickby är en strategisk prioritet som bör främjas kraftigt.

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 rekreationsområden, 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 skapas beredskap för att antalet invånare redan år 2025 har 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

kustassa. 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, jonka on tarkoitus valmistua vuoden 2021 aikana.

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 mukaisesti Nikkilän kartanon keskukseen on suunnitteilla vahvasti Nikkilän tulevaan juna-asemaan tukeutuva, monimuotoinen asumisen ja palveluiden alue noin 3 000 uudelle asukkaalle. Asemakaavatyöllä luodaan edellytykset henkilöjunaliikenteen avaamiselle Kerava–Nikkilä-rataosuudella. Tavoitteena on myös mittakaavaltaan pienipiirteinen, tiivis taajamarakenne, joka nivoutuu luontevasti asemanseutuun. Päämääränä on myös liittää tuleva Nikkilän kartanon keskuksen alue luontevaksi osaksi nykyistä keskustaa

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. Det är tänkt att planstommen ska vara klar före utgången av 2021.

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 läggs fram i planstommen för Nickby.

I enlighet med kommunens strategi och utvecklingsbilden för Nickby planeras ett mångsidigt område för boende och service för ca 3 000 nya invånare i Nickby 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

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 viivytettäviä 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 suunnitetaan ensisijaisesti joukkoliikenteen, palveluiden ja muun olemassa olevan infrastruktuurin äärelle. Keravan ja Nikkilän välisen rataosuuden avaaminen tulevaisuudessa henkilöliikenteelle mahdollistaa Talma–Nikkilä-vyöhykkeen voimakkaan kehittämisen.

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.

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.

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

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 pientalotyypisenä. 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 ulkoilualue 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 nykyi-

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 betydande 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 frilufts- och grönförbindelsen till friluftsområdena i norr.

I fråga om landskapet strävar man efter att bevara

siä 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 saatetaan kuitenkin joutua muuttamaan.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Alueelle on tarkoitus muodostaa uusi, puutarhakaupunkimainen asuinalue, jonka monipuolinen asuntotyyppijakauma tarjoaa asuntoja noin 3000 uudelle asukkaalle. Alueelle sijoitetaan julkisia lähipalveluita ja pienimuotoisia kaupallisia palveluja, kuten pieni päivittäistavarakaupan myymälä. Palveluiltaan alue tukeutuu kuitenkin pääasiassa Nikkilän keskustaan. 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 jul-

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. Det kan emellertid hända att man måste byta plats för 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 3 000 nya invånare. Området får offentlig närservice och kommersiell 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 fa-

kisivu 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 toteutumiseksi
- 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 asuntotajakaumassa, asuntopoliittisessa ohjelmassa ja tontinluovutuksen periaatteissa.

4.5 Asemakaavaratkaisu

4.5.1 Kaavaluonnos

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

sad 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 rekreationsbruket 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 Detaljpanelösningen

4.5.1 Planutkast

Planstommen Nickby gård III (2009, uppdaterad 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



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.

neerisempään 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 jäykkyydestä 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.

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

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 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.

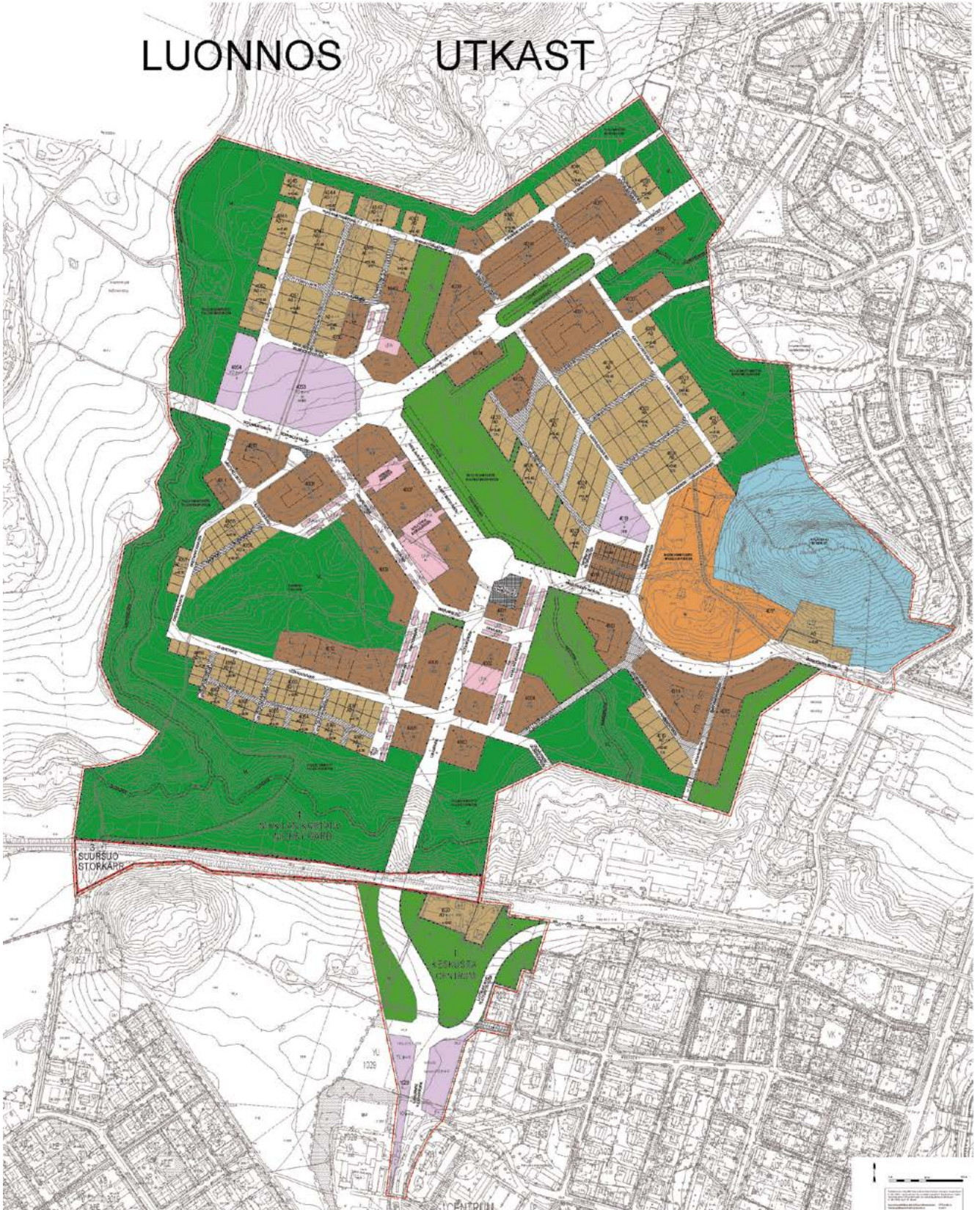
Planutkastet visar huvudprinciperna i detaljplanlösningen som underlag för den offentliga debatten. Illustrationerna över planutkastet gör det lättare att bilda sig en uppfattning om och att diskutera detaljplanlösningen. Däremot preciseras enskilda plantekniska frågor först i planförslagsskedet.

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 visas också på

LUONNOS UTKAST



Kaavaluonnoskartan pienennös.

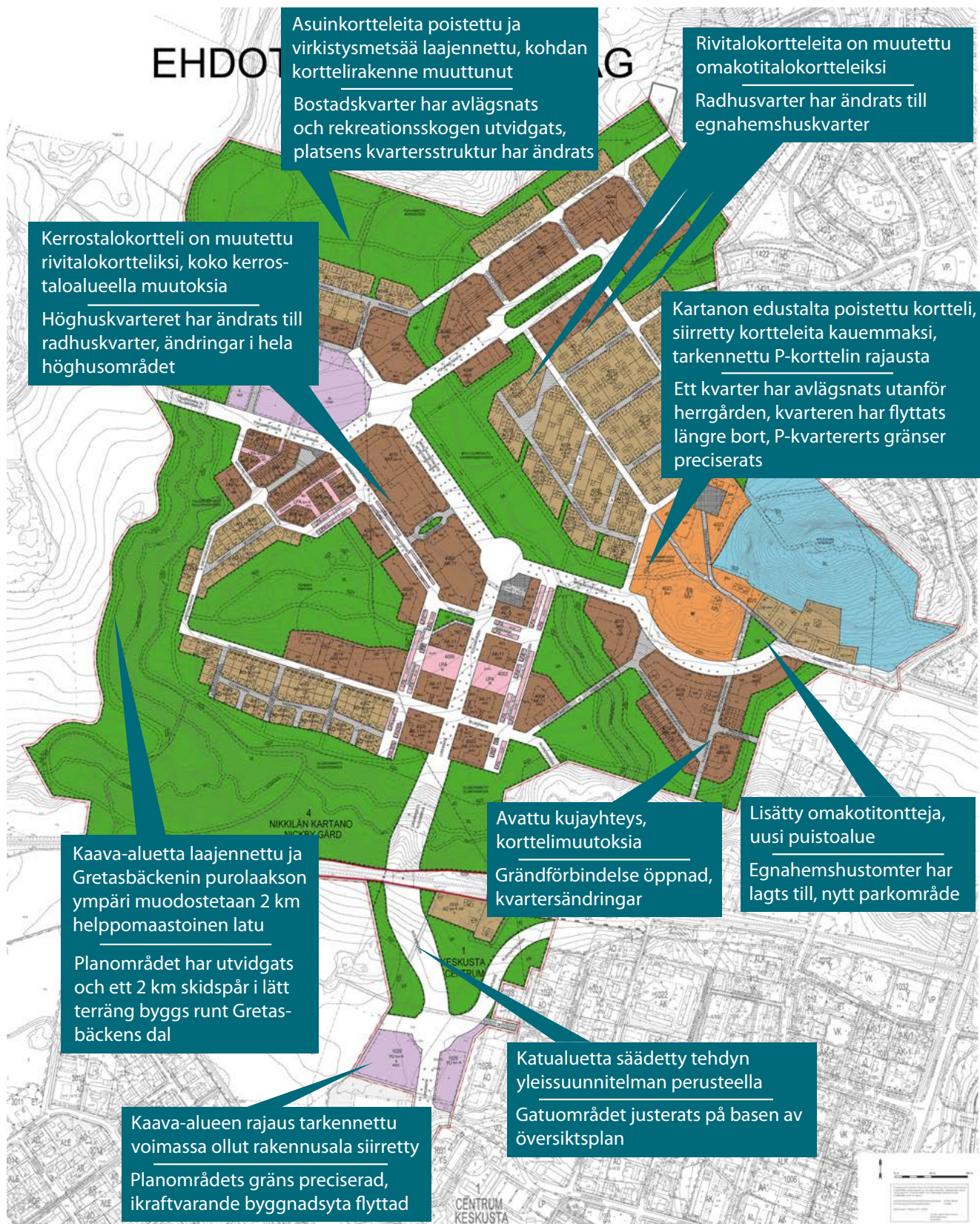
Förminskning av detaljplaneutkastets karta.

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-alueetta 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.
- 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 sittem-

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 bo i egnehemshus 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



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

Rivitalokortteleita on muutettu omakotitalokortteleiksi
Radhusvarter har ändrats till egnahemshuskvarter

Kerrostalokortteli on muutettu rivitalokortteliksi, koko kerrostaloalueella muutoksia
Höghuskvarteret har ändrats till radhuskvarter, ändringar i hela höghusområdet

Kartanon edustalta poistettu kortteli, siirretty kortteleita kauemmaksi, tarkennettu P-korttelin rajausta
Ett kvarter har avlägsnats utanför herrgården, kvarteren har flyttats längre bort, P-kvartererts gränser preciserats

Kaava-alueetta laajennettu ja Gretasbäckenin purolaakson 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 tehdyt 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.

- min 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
 - Edellä mainitusta kerrostalomuutoksesta johtuen 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.
- 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 egenhemshus 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 iståndsätta den gamla byggnaden.
 - Från kvarteren söder om Nickby gårds huvudbyggnad har en förbindelse öppnats; Nickbygränden. 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 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 hög-

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 asema-kaavassa on urheiluhallille rakennusala. Osa nykyisestä rakennusalaista 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 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 tar-

husen 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 områdets natur- och landskapsvärden.
- Fornlämningarnas gränser har sett över med utgångspunkt i provundersökningarna.
- Bestämmelserna om byggandet har preciserats, bland annat har byggnadsytor lagts till och justerats, byggrätter har preciserats, byggnadernas användningsändamål har sett 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

kennettu 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-m².

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 suunnittelua on viety eteenpäin kaavaehdotuksen suunnittelun rinnalla.

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.

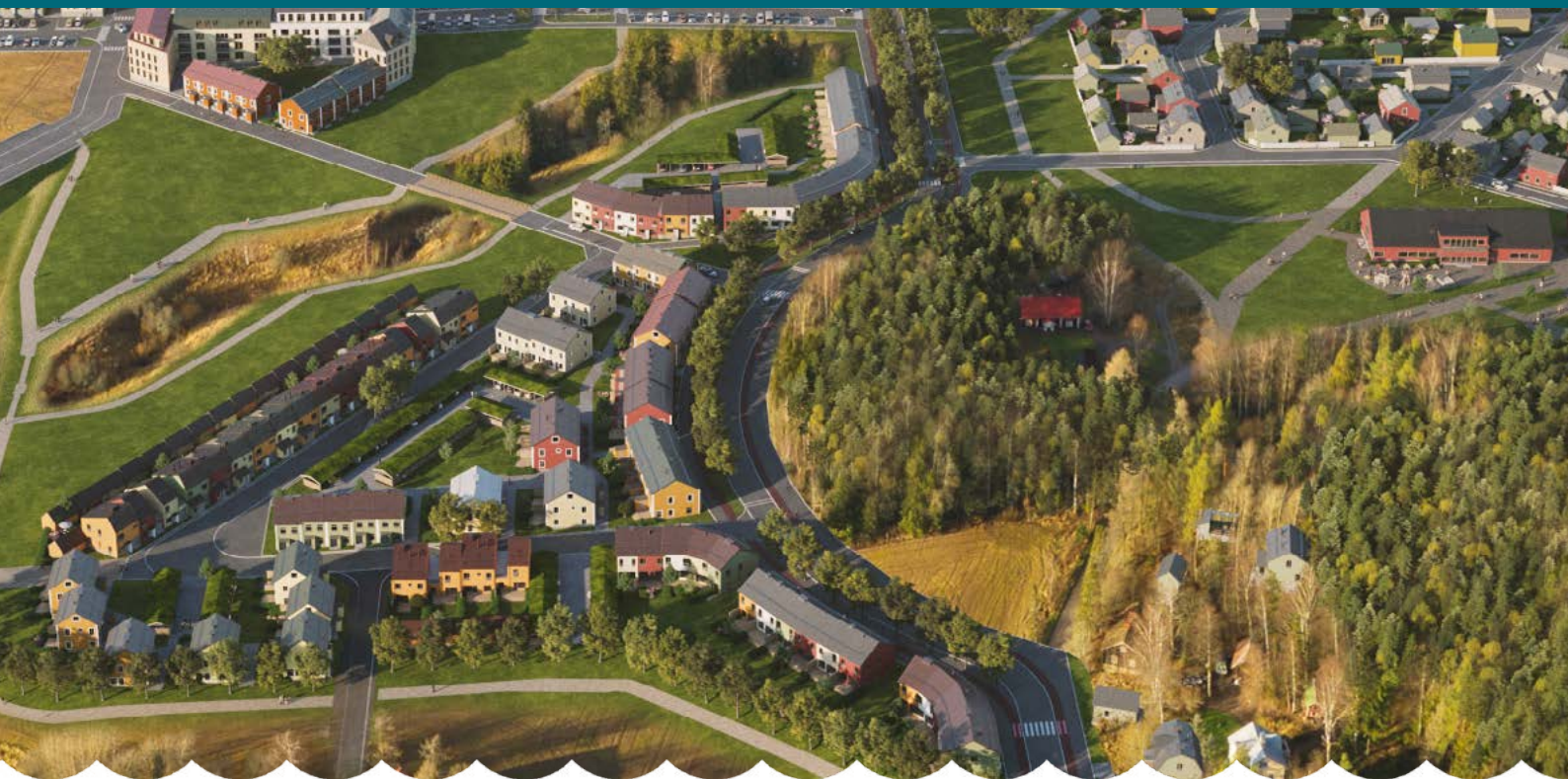
- En planbestämmelse har också lagts till om grönkoefficienten.
- Bestämmelserna om skyddet av herrgårdsbyggnaderna har preciserats utifrån samtal med museimyndigheterna.
- I enlighet med rekommendationerna i byggbarhetsutredningarna är det förbjudet att bygga källarvåningar i vissa kvarter.

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-m².

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 användas vid genomförandet av detaljplanen.

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

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.

Nikkilän kartanorakennusten aluetta suunnitellaan

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 rekreationsområden. 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.

Området med byggnader vid Nickby gård planeras för service och byggnaderna anvisas i detaljplanen

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

Alueen etelä- ja keskiosaan sijoittuu kerrostaloalue, joka rajoittuu toisaalta metsäiseen kukkulaan ja toisaalta alueen keskuspuistoakseliin. Kerroskorkeudet ovat 3–4 kerrosta + ullakkokerros. Kerrostalojen lomassa on myös kaksikerroksisia rakennuksia. Tälle alueelle tulee myös aukio, jonka rakennuksiin sijoitetaan päivittäistavarakauppa ja muutama muu liiketila. Aukio toimii alueen keskipisteenä pääkatujen risteyksessä.

Kaksikerroksisten rivitalo-, pienkerrostalo- ja kytkettyjen omakotitalojen alueita on suunnittelu alueen pohjoiseen vievän pääkadun varrelle ja kartanorakennuksen eteläpuolelle. Talojen sijoittelulla muodostetaan selkeitä katumaisemia ja toisaalta rauhallisia sisäpihoja.

Omakotitaloalueita on kaksi kokonaisuutta. Suunnitteluperiaatteena on luoda tiivis, mutta viihtyisä asuinalue, samaan tapaan kuin Suomen vanhoissa puukaupungeissa. Tämä saavutetaan sijoittamalla rakennukset kiinni katuun, jolloin suhteellisen pienillekin tonteille muodostuu iso vapaa piha-alue. Pihoja reunustaa piharakennukset, joihin voidaan sijoittaa asukkaiden mieltymysten mukaan erilaisia tiloja, kuten nikkariverstas, musiikkihuone, kesäkeittiö tai pihasauna. Piharakennuksiin voi olla mahdollista sijoittaa myös alueella toimivien kotiyritysten tiloja, esimerkkinä kampaamo tai tilitoimisto. Piharakennusten toisena tarkoituksena on rajata ja luoda yksityisyyttä pihoilta.

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

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 området finns ett område för flervåningshus som gränsar dels till en skogsklädd kulle, dels till centralparksaxeln. Höjden är 3–4 våningar + vindsvåning. Intill flervåningshusen finns också tvåvåningsbyggnader. Här planeras vidare ett torg. Till byggnaderna intill torget förläggs en dagligvarubutik och några andra affärslokaler. Torget fungerar som en mittpunkt i korsningen av huvudgator.

Områden för radhus, låghus och kopplade egnahemshus, samtliga i två våningar, finns längs huvudgatan som leder mot norr samt söder om Nickby gårds huvudbyggnad. Vid placeringen av husen bildas tydliga gatulandskap och lugna innergårdar.

Det finns två områden för egnahemshus. Planeringsprincipen är att skapa ett tätt men trivsamt 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, såsom snickarbod, musikrum, sommarkök eller gårdsbastu. I gårdsbyggnaderna kan det också vara möjligt att placera lokaler för hemmaföretag som driver verksamhet i området, t.ex. för en frisersalong eller bokföringsbyrå. Ett annat syfte med gårdsbyggnaderna är att avgränsa gårdsplanerna och skydda mot insyn.

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 motsvarar en höghustvå.

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen laajuus on noin 89 hehtaaria. Suunnittelualueen rakennusoikeus on noin 169 000 k-m², josta noin 21 000 k-m² on varattu yleisille rakennuksille, etenkin koulukeskukselle. Alueella on vain vähän olemassa olevaa rakennuskantaa. Aluetehokkuus on $e_a = 0,19$ kun huomioidaan asemakaavaan kuuluvat laajat virkistysalueet.

Kerrostalokortteleiden osuus rakennusoikeudesta on noin 53 000 k-m² ja maapinta-alasta pysäköintitontteineen noin 4,2 ha. Rivitalotyyppisten kortteleiden osuus rakennusoikeudesta on noin 54 000 k-m² ja maapinta-alasta noin 9,0 ha. Omakotitalokortteleiden osuus rakennusoikeudesta on noin 41 000 k-m² ja maapinta-alasta noin 11,4 ha.

Erilaisia puisto- ja muita viheralueita on noin 43,1 ha, eli noin 48 % kaava-alueen pinta-alasta. Lisäksi kartanorakennusten 2,6 ha alue on käytännössä puistomainen luonteeltaan.

Kaava-alueelle on arvioitu toteutuvan asuntoja noin 2 900 asukkaalle. Alueelle toteutetaan myös liiketiloja, vähintään 2 500 k-m², 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 terveyskeskus. Kaava-alueelle suunnitellaan myös paikallisia palveluita, kuten pieni päivittäistavarakauppa ja muita liiketiloja, joissa voi toimia aluetta palvelevia yrityksiä.

5.1.1 Dimensionering

Planeringsområdet omfattar ca 89 hektar. Byggrätten uppgår till ca 169 000 vy-m², varav ca 21 000 vy-m² har reserverats för allmänna byggnader, främst ett skolcentrum. Det finns bara ett fåtal byggnader i området från förut. Områdeseffektiviteten är $e_a = 0,19$ när man beaktar de vidsträckta rekreatiomsområdena som ingår i detaljplanen.

Kvarteren för flervåningshus anvisas ca 53 000 vy-m² av den totala byggrätten och ca 4,2 ha av den totala arealen med parkeringstomter inberäknade. Kvarteren för bostäder av radhustyp anvisas ca 54 000 vy-m² av den totala byggrätten och ca 9,0 ha av den totala arealen. Kvarteren för egnahemshus anvisas ca 41 000 vy-m² av den totala byggrätten och ca 11,4 ha av den totala arealen.

Parker och andra grönområden utgör ca 43,1 ha, dvs. ca 48 % av planområdets areal. Dessutom har det 2,6 ha stora området med byggnader i anslutning till Nickby gård i praktiken karaktären av park.

Man uppskattar att planområdet får bostäder för ca 2 900 nya invånare. I området byggs också affärslokaler, minst 2 500 vy-m², 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 affärsloka-



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

Kaavassa on määrätty, että osassa liiketiloista on oltava rakenteellinen valmius mahdollista olo- ja kahvilakäyttöä varten.

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

Alue suunnitellaan vahvasti Nikkilän tulevaan juna-asemaan tukeutuen, jonne on lähimmistä uusista rakennuksista vain 200 metrin matka. Alueen maasto-olosuhteet estävät asuinrakennusten sijoittamista lähemmäksi asemaa. Kaava-alueen pääkadut suunnitellaan bussiliikennettä varten. Nikkilästä on nykytilanteessa hyvät bussiliikenneyhteydet mm. Helsinkiin, Keravalle ja etelä-Sipooseen.

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

ler som kan användas av företag som tillhandahåller service i området. I planen har en bestämmelse lagts till att en del av affärslokaler 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. Terrängförhållandena gör att bostadshus inte kan placeras närmare stationen. Huvudgatorna planeras för busstrafik. Nickby har i dag bra bussförbindelser bl.a. till Helsingfors, Kervo och södra Sibbo.

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 suunnittelussa. Kävely- ja pyöräily-yhteydet keskustaan ovat sujuvat suunniteltujen uusien yhteyksien myötä. Toteutussuunnittelussa huomioidaan nykyaikaiset kävelyn ja pyöräilyn laatustandardit.

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 täta 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 promenera och cykla smidigt till centrum. I genomförandeplanen beaktas moderna kvalitetsstandarder för gång och cykling.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-5)

Alueen pääkatujen keskeiseen risteykseen on 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 korttelialue (AK-11)

Kaava-alueen keskiosaan pääkatujen varsille on suunniteltu kerrostalokortteleita. Korttelimuotoja löytyy useita: suljetumpia rauhallisia sisäpihakortteleita ja avoimempia virkistysalueelle rajautuvia kortteleita. Sisäpihiosta on suunniteltu viihtyisiä osoittamalla kaikki pysäköinti sisäpihojen ulkopuolelle, joka mahdollistaa vehreiden puistomaisten sisäpihojen toteuttamisen. Kerroskorkeus on pääasiassa neljä (kolme + ullakkokerros), mutta muutama viisikerroksinen osa on mahdollista toteuttaa. Kerrostalokortteleihin on myös suunniteltu kaksikerroksisia rakennuksia, jotka toisaalta rajaavat sisäpihoille suojaisia tiloja ja toisaalta avaavat näkymiä kortteleista. Autojen pysäköinti osoitetaan kaavan LPA-alueilta.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

AL- ja AK-kortteleiden autojen pysäköinti osoitetaan LPA-alueilta keskitettynä pysäköintijärjestelmänä. LPA-alueita on kahta tyyppiä: kadunvarsipysäköintinä ja laitospysäköintinä. Poikkeuksena tähän on kortteli 4009, jolle on osoitettu omat kadunvarsipai-

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

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

I den centrala korsningen mellan huvudgatorna planeras 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 (AK-11)

Kvarter för flervåningshus har planerats i mitten av planområdet längs huvudgatorna. Det finns flera olika kvartersformer: mer slutna, lugna innergårdskvarter och mer öppna kvarter som gränsar till ett rekreationsområde. Innergårdarna har gjorts trivsamma genom att all parkering har anvisats utanför. På det sättet kan prunkande, parkliknande innergårdar anläggas. Våningstalet är i huvudsak fyra (tre + vindsvåning), men någon del av en byggnad kan byggas i en femte våning. I kvarteren för flervåningshus anvisas också byggnader i två våningar, som dels skyddar innergårdarna mot insyn, dels öppnar vyer från kvarteren. Bilparkering anvisas på LPA-områden i planen.

Kvartersområde för bilplatser (LPA)

Parkeringen av bilarna i AL- och AK-kvarteren anvisas i LPA-områden med ett centraliserat parkeringssystem. Det finns två slag av LPA-områden: parkering längs gatan och parkering i anläggningar. Undantaget är kvarter 4009 som har anvisats egna gatuparkeringsplatser, eftersom kvarteret ligger längre ifrån det centraliserade systemet. Enligt en preliminär



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 Pohjanniityn hyväksytty asemakaava.

kat, koska kortteli sijaitsee kauempana keskitetystä järjestelmästä. Alustavan selvityksen mukaan osoitetut paikat ovat riittävät jos rakennetaan kadunvarsi- ja pysäköintipaikkojen lisäksi kaksi kolmikerroksista pysäköintilaitosta. Pysäköintipaikkojen tarve on varsin suuri, alustavasti tarvitaan yhteensä noin 700 autojen pysäköintipaikkaa LPA-alueilla. Maantasopysäköinnin ja laitospysäköinnin suhde on karkeasti puolet ja puolet. Tarkempi selvitys pysäköintiratkaisuista on kaavaselostuksen liitteenä.

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

utredning räcker de anvisade platserna till om man utöver parkeringen längs gatan bygger två anläggningar i tre våningar. Behovet av parkeringsplatser är relativt stort – preliminärt behövs sammanlagt ca 700 parkeringsplatser för bilar i LPA-områdena. Ungefär hälften av bilplatserna anvisas längs gatan och hälften i anläggningar. En närmare utredning av parkeringslösningen finns som bilaga till planbeskrivningen.

Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AKR)

Rivitalotyypisiä kortteleita on osoitettu useita alueen eri osiin, etenkin pääkatujen varsille ja niiden lähikortteleihin. Kerroskorkeus on kaksi. 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 piha-alueille, joissa liikenne ja ohikulkijat eivät häiritse. Autojen pysäköinti järjestetään pääsääntöisesti kortteleiden sisäosissa viherkattoisilla pysäköintikatoksilla (a-2). Neljä AKR-korttelia on osoitettu niin sanotuille kaupunkipientaloille (townhouse), jossa yhteenkytketyt asuinrakennukset sijaitsevat hallinnollisesti omilla tonteilla.

Erillispientalojen korttelialue (AO, AO-10)

Omakotitaloista koostuvia korttelikonaisuuksia 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 asukasmäärätaavoite 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

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

Ett flertal kvarter för bostäder av radhustyp har anvisats i olika delar av området, särskilt längs huvudgatorna och i kvarteren nära dem. Våningstalet är två. 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. Bilparkering ordnas i de inre delarna av kvarteret som parkeringsplatser som täcks med gröntak (a -2). Fyra AKR-kvarter har anvisats för så kallade stadssmåhus (townhouse) där kopplade bostadshus beträffande besittningen är belägna på egna tomter.

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 antalet 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 in-



Visualisointi kerrostaloalueesta.

Visualisering av området för flervåningshus.

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, musiikkihuone, 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.

till 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 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 lägenhetsvåa. Området påminner litet om en koloniträdgård men är avsett för åretruntboende.

Olemassa olevat omakotitalot kaava-alueella on osoitettu erillispientalojen kortteleiksi. Näitä tontteja on yhteensä neljä kappaletta kaava-alueella. Kolmella 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.

Palvelurakennusten korttelialue (P), jolla ympäristö säilytetään (/s)

Nikkilän kartanorakennusten aluetta suunnitellaan palveluja varten, mutta konkreettisia suunnitelmia siitä, minkälaisia palveluita kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa rakennuksissa voisi toimia ei tällä hetkellä ole. Nykyinen asuinrakennus osoitetaan asumiseen (as). Kartanon rakennukset osoitetaan suojeltaviksi asemakaavalla. Kartanon päärakennus, sivurakennus ja aitta suojellaan rakennustaiteellisesti arvokkaina



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

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 servicebyggnader (P) där miljön bevaras (/s)

Området med 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. Den befintliga bostadsbyggnaden anvisas för boende (as). Byggnaderna vid gården anvisas som skyddade byggnader i detaljplanen. Herrgårdens huvudbyggnad, sidobyggnad och bod skyddas som arkitektoniskt värdefulla byggnader (sr-3). Smedjan



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).



Visualisointi Pohjanpuistikon rivitaloalueesta.

Visualisering av radhusområdet vid Norrskvären.

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).

och magasinbyggnaden skyddas som är värdefulla med tanke på bybilden (sr-2). Gårdens område ska fortsätta som en parklik omgivning och detaljplanen har en bestämmelse som styr bevarandet av miljön (/s).

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.

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.

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO), urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU)

Alueen länsiosaan on varattu iso alue opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta varten (YO). Alueelle suunnitellaan koulukeskustaa, jossa voi olla myös muita julkisia toimintoja, kuten päiväkotia. Koulukeskuksen rakentaminen ei ole lähivuosi- na kuitenkaan ajankohtaista, vaan se on pidemmän tähtäimen varaus. Alueelle osoitettu pysäköintialue palvelee myös viereistä virkistysaluetta.

Kaava-alueen eteläosassa uusi katuyhteys, Lukkarintie, halkaisee nykyiset opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (YO ja YU). YO-korttelissa vähenee tästä syystä yksi rivi pysä-

Kvartersområde för undervisningsbyggnader (YO), kvartersområde för idrottsbyggnader (YU)

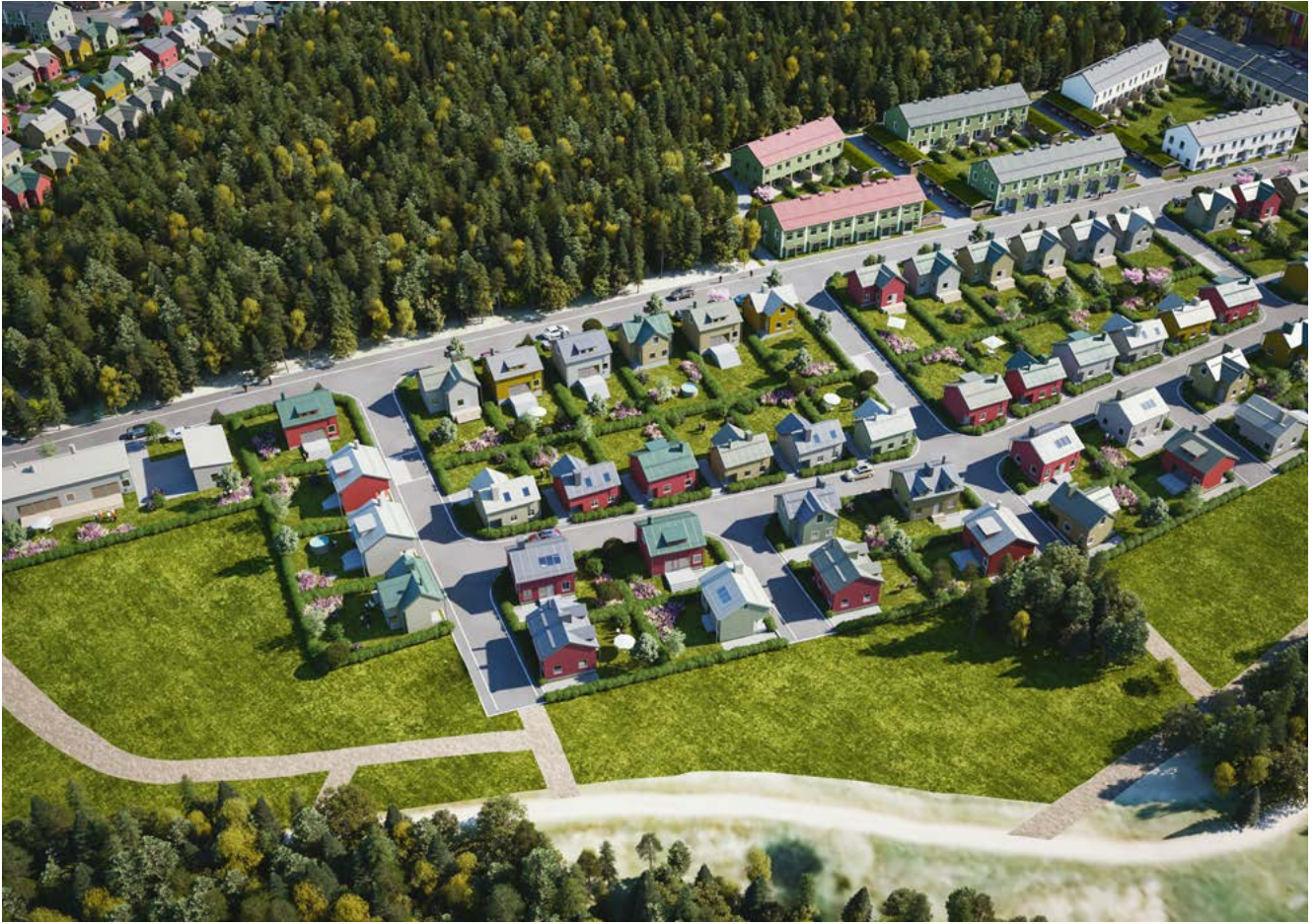
I västra delen av området har ett stort område reserverats för undervisningsbyggnader (YO). Här planeras ett skolcentrum där även andra offentliga funktioner kan drivas, såsom ett daghem. Inom de närmaste åren är det inte aktuellt att bygga ett skolcentrum, utan det är frågan om en reservering på längre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

I planområdets södra del 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



Visualisointi itäisestä omakotitaloalueesta.

Visualisering av egnahemsområdet i öster.



Visualisointi minitaloalueesta.

Visualisering av minihusområdet.

köintiä. YU-korttelissa osa nykyisestä rakennusala-
jää katualueen alle ja rakennusala siirretään länteen
korttelin sisällä. Rakennusoikeus pysyy entisellään.
Pysäköintialue osoitetaan Lukkarintien toisella puo-
lalla.

en rad. I YU-kvarteret blir en del av den nuvarande
byggnadsytan under gatuområdet och därför flyttas
byggnadsytan västerut inom samma kvarter. Bygg-
rätten 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 talos-
ta on korkeintaan yhden korttelin matka lähimmälle
virkistysalueelle ja moni talo rajautuu suoraan virkis-
tysalueeseen.

Tärkeä ulkoilureitti kulkee Nikkilän keskustan ja Poh-
janmetsän ulkoilualueen välillä nykyisen rautatien

5.3.2 Övriga områden

Område för närrekreation (VL) och park (VP)

Vidsträckta områden i planen har anvisats som par-
ker och områden för närrekreation. I praktiken ligger
varje hus högst ett kvarter från närmaste rekreati-
onsområde 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



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

alittavan ulkoilureittitunnelin kautta. Talvisin tämä reitti toimii jatkossakin hiihtolatuyhteytenä 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 helppossa maastossa, joka korvaa nykyisen poistuvan kahden kilometrin lenkin. Martinkylän puolella maisema on pitkälti samanlainen.

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.

förbindelse att ha ett skidspår från Lukkarin koulu till Norrskoggen 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 promenadslänga 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

nen 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 virkistysalueen 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. Frisbeegolfraadalla muutama kori joudutaan siirtämään, mutta frisbeegolfrata jää jatkossakin Pohjanmetsään. Radan uudistaminen suunnitellaan tarkemmin ennen kuin asuinrakentaminen alkaa.

Koillisessa nykyinen Pohjanniityn metsän 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).

som vid den nuvarande tvåkilometersrundan.

I områdets södra del har ett vidsträckt rekreativområde 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 rekreativområdet. Skidspåret kommer att ha sin början 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 närrecreation. 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 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 friluftleder.

Som egentligt område för närrecreation anvisas Ribacken, som faller inom kvartersstrukturen. På det här sättet blir Ribacken ett eget skogligt rekreativområde för närkvarteren, där man även har beaktat förbindelserna från andra rekreativområden. I området finns ett fornlämningsområde (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 Myllyojanpuiston eteläpuolella, jossa puro jyrkkenee ja syvenee metsälämpäreen ympäröimänä, jätetään luonnontilaan. Tällä paikalla on ilmeisesti aikoinaan sijainnut jalkamyly.

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

Pieniä puistoalueita on suunniteltu Veräjäpelto- ja Myllypiha-nimisille kaduille. Ne toimivat maisemallisina elementteinä korttelialueiden keskellä. Veräjäpellon 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 mäelle suunnitellaan kuntoportaat ja nykyisen polun vahvistamista, jotta kulkeminen ohjataan vahvemmin tietyille reiteille.

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 söder om Kvarnränneparken, 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 som ska bestå av fruktträd och en fjärilsäng.

Små parkområden har planerats intill gatorna Grindåker och Kvarngården. De utgör landskapselement mitt bland kvartersområdena. I parkområdet vid Grindåker är det möjligt att placera en terrass för den intilliggande 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.



Alueen keskuspuistoakselista suunnitellaan alueen aktiivinen ydin. Taustalla Nikkilän keskusta.

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

Rautatiealue (LR)

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

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 poikkileikkaus 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 kerrostalokortteleiden autopysäköintiä. Pääasiasa 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

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).

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 Borgnäsvägen 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 genomförandet av den här detaljplanen. Matargatornas tvärsnitt 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 kvarteren för flervåningshus. Det handlar främst om effektiv s.k. kamparkering med trottoarer längs båda sidorna av gatan. Tvärsnittet 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

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 yleissuunnitelmasa ehdotetaan noin 40 metriä pitkää siltaa Ollbäckenin yli, mikä mahdollistaa myös katkeamattoman latuyhteyden rakentamista sillan ali.

Muinaisjäännökset

Kaava-alueen muinaisjäännösalueet on merkitty kaavakartalle tarkkuusinventoinnissa (2020) ja koetutkimuksessa (2021) tarkennettujen rajausten perusteella. Osan kohdalle on ainakin osittain merkitty rakentamista. Siten kohteet tulee tutkia ennen rakentamiseen ryhtymistä ja poistaa näin suojeluluetelosta tutkimusten jälkeen. Tutkimusten kustannukset tulevat muinaismuistolain 15 § mukaisesti rakennushankkeen toteuttajan rahoitettaviksi.

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 (Myllyojaan). Hulevesien viivytysrakenteita on suunnittelu Myllyojan varrelle sekä Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavassa, että Pohjanniityn asemakaavassa. Nikkilän kartanon asemakaava-alueen kunnallistekninen yleissuunnittelu on käynnissä, ja korttelikohtaiset ratkaisut selviävät, kun hulevesien ohjaus on tarkemmin suunniteltu.

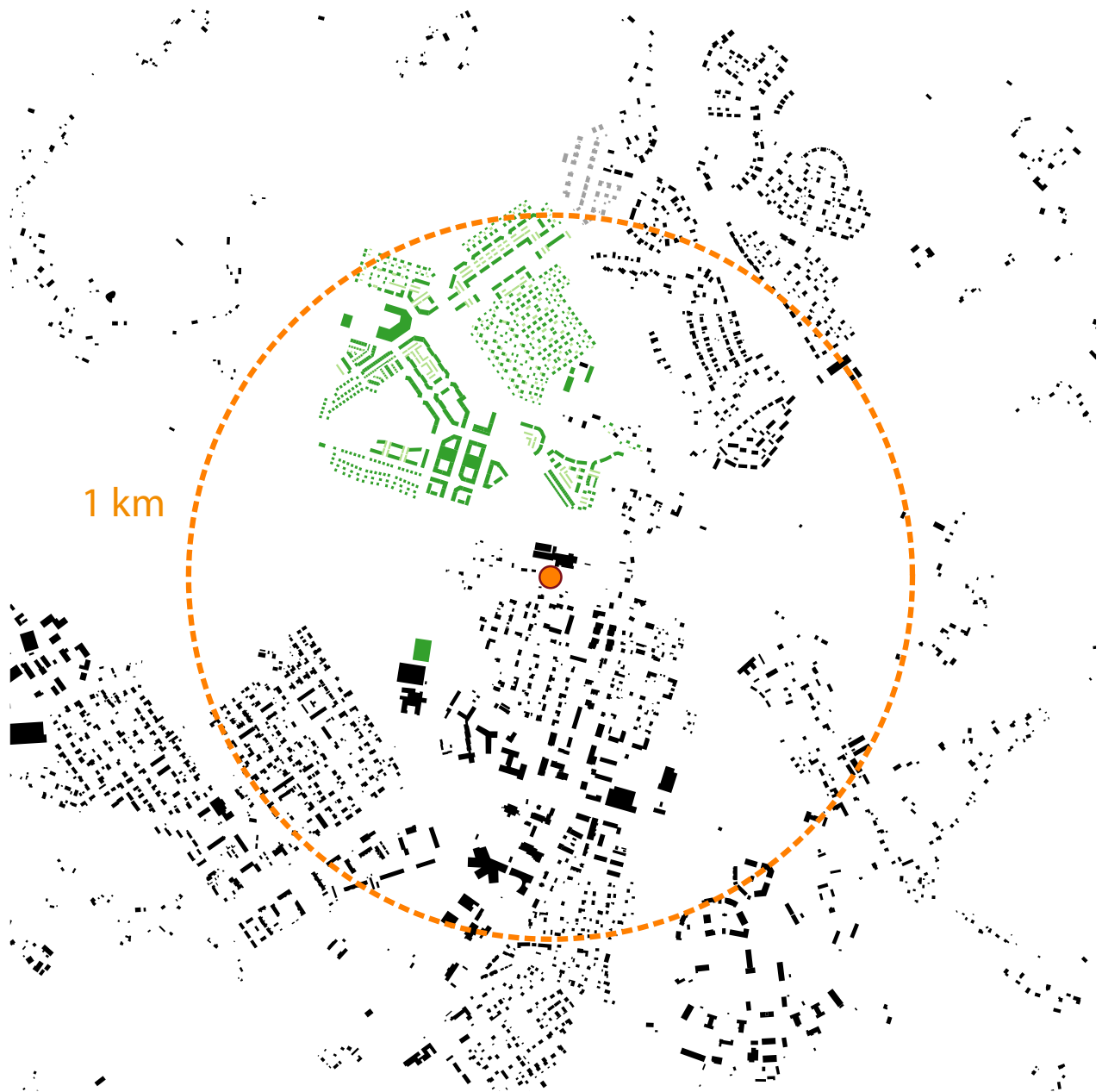
Klockarvägen. Förbindelsen tjänar förutom det nya bostadsområdet också som en reservförbindelse för Borgnäs vägen om Sibbo å skulle svämma över. När reservförbindelsen är klar kan den befintliga plankorsningen över banan vid Stora Byvägen stängas. Förlängningen av Klockarvägen går under järnvägen och 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 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). Byggnad har anvisats åtminstone delvis på vissa fornlämningsområden. Därför ska objekten undersökas innan byggandet inleds och därefter strykas från skyddsförteckningen. Enligt 15 § i lagen om fornminnen ska den som genomför byggnadsprojektet stå för finansieringen av undersökningarna.

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. Översiktsplaneringen av kommunaltekniken i Nickby gårds detaljplaneområde är på gång och de kvartersspecifika lösningarna klarnar allteftersom planeringen av dagvattenhanteringen fortskrider.



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

Det nya bostadsområdets läge i förhållande till tät-
ortsstrukturen i Nickby och den planerade tågsta-
tionen. Nästan hela området ligger på mindre än 1
km från stationen.

Pohjavesi ja saastunut maaperä

Osa alueesta kuuluu 1-luokan pohjavesialueeseen
(vedenhankintaa varten tärkeä) ja siitä on annettu
kaavassa erillinen määräys (pv-6), joka kieltää pohja-
veden vaarantamisen.

Grundvatten och förorenad jordmån

En del området hör till ett grundvattenområde av
klass 1 (viktig för vattenförsörjningen). I planen ges
en särskild bestämmelse (pv-6) som förbjuder även-
tyrande av grundvattnets kvalitet.

Kaava-alueella pieni osa Pohjanmetsän lähivirkistys-
alueesta (VL) on entisen Svärdfeltin ampumaradan

En liten del av området för närrekreation (VL) i Norr-
skogen faller inom Svärdfelts f.d. skjutbanas område,

vaikutusalueita ja maaperältään saastunutta (aleman ohjearvon ylitys). Alue on osoitettu kaavassa merkinnällä "saa", joka on puhdistettava tai kunnostettava. Alueelle ei ole kaavassa osoitettu asumista vaan se on osoitettu lähivirkistysalueeksi, jolle suunnitellaan uusi ulkoilureitti. Ulkoilureitti pyritään toteuttamaan ilman maaperän kaivamista.

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 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 asuintonttitarjontaa palveluiden läheisyydessä ja joukkoliikenteen vaikutuspiirissä, ja vastaa osaltaan kunnan asuntotuotantotavoitteisiin. Kaavaratkaisu mahdollistaa monipuolisen asuntorakentamisen noin 2900 asukkaalle. Erityyppisten asuntojen rakentamisen myötä myös asujaimisto muodostuu väestörakenteeltaan monipuoliseksi.

Asemakaavatyöllä vaikutetaan osaltaan Nikkilän kehityskuvan toteuttamiseen, jonka tavoitteena on 10 000 asukasta Nikkilässä. Asukasmäärätavoite liittyy

där marken är förorenad (överskridning av lägre riktvärdet). I planen har området anvisats med beteckningen "saa", som avser ett område som ska saneras eller iståndsättas. Inget boende har anvisats i området utan det är ett område för närrecreation till vilket en ny friluftsled kommer att dras. Man strävar efter att anlägga friluftsleden utan grävarbeten.

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 positiva. Att området byggs upp stöder livskraften och tillväxten i Nickby centrum.

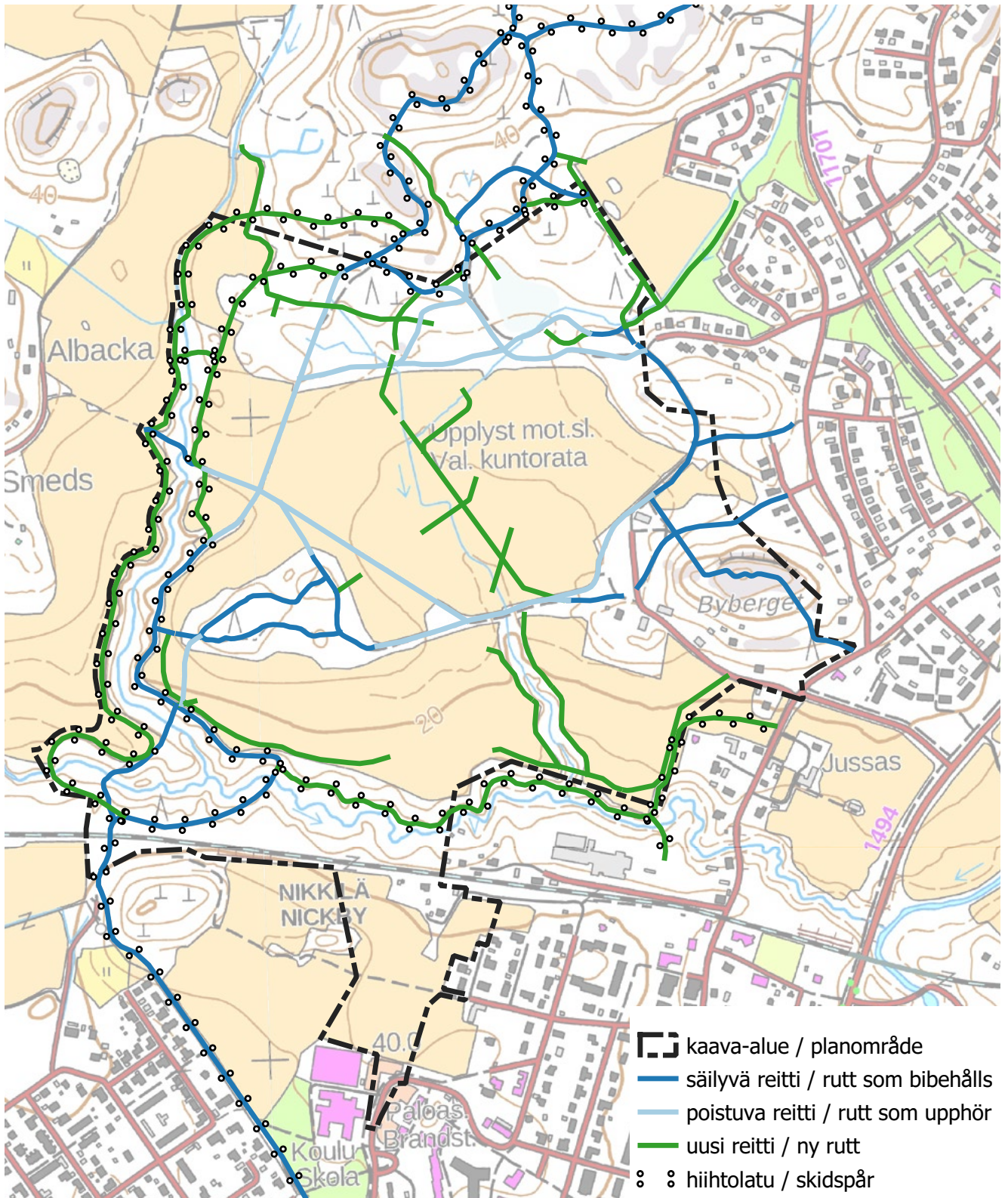
Att förtäta tätortsstrukturen och göra den mer sammanhängande med hjälp av befintlig infrastruktur stöder uppfyllandet av de riksomfattande målen för områdesanvändningen och verkställandet av planerna på högre nivå.

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 3 000 invånare. När olika typer av bostäder uppförs får även befolkningen en mångsidig struktur.

Detaljplanearbetet påverkar också verkställandet av



Muutokset ulkoilureiteissä. Poistuvien reittien pituus on 2,8 km ja uusien reittien pituus on 7,4 km.

Ändringar i friluftslederna. Längden på rutterna som upphör är 2,8 km och längden på nya rutten är 7,4 km.

tyy vahvasti henkilöjuna liikenteen avaamiseen Kera-
va–Nikkilä-rataosuudella. Asemakaavan uusi asuin-
rakentaminen sijoittuu lähes kokonaan alle 1 km
tulevasta juna-asemasta ja suurin asukastiheys on
pyritty suunnittelemaan aseman läheisyyteen.

Yhdyskuntarakenne

Kaavalla on merkittävä vaikutus yhdyskuntaraken-
teeseen, koska kyseessä on pääosin rakentamaton
alue. Rakentamisen myötä taajamakuva tulee muut-
tumaan keskeisesti asuin-, palvelu- ja liikerakentami-
sen korvatesa nykyiset peltoalueet. Ollbäckenin ja
Gretasbäckenin varret jäävät kuitenkin rakentamisen
ulkopuolelle avoimeksi ja niittymäiseksi virkistys-
alueeksi. Myös Kylävuoren ympäristö ja Pohjanmet-
sän ulkoilun alueen ydinosat jäävät metsäisiksi, kuten
myös muutama muu pienempi alue uuden asuina-
luen sisällä.

Suunniteltu rakentaminen täydentää ja eheyttää
Nikkilän pohjoista taajamarakennetta, uuden ra-
kentamisen 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
alueen maankäyttöä. Kaavaratkaisun mahdollistama
toiminnallisesti sekoittunut ja monipuolinen, osin
Nikkilän keskustaan tukeutuva aluerakenne, vähen-
tää tarvetta liikkumiseen, kun päivittäispalvelut löy-
tyvät kodin läheltä.

Taajamakuva

Kaavan mahdollistama uudisrakentaminen on sovi-
tettu maisemarakenteeseen ja alueen ympäristöoloi-
hin siten, että uusi rakenne muodostaa omaleimai-
sen ja laadukkaan asuinalueen.

utvecklingsbilden för Nickby, där siktet är inställt på
10 000 invånare. Målet om antalet invånare hör nära
samma med förutsättningarna för att inleda per-
sontågstrafik på banavsnittet Kervo–Nickby. De nya
bostäderna i detaljplanen ligger nästan alla på ett av-
stånd av mindre än 1 km från den nya tågstationen
och boendetätheten är som störst just i närheten av
stationen.

Samhällsstruktur

Planen har betydande konsekvenser för samhälls-
strukturen eftersom den i huvudsak handlar om ett
obebyggt område. Byggnaden 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 rekreativsområden. 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 kol-
lektivtrafik lättillgängligt område inom den befintli-
ga samhällsstrukturen och i närheten av kommunal-
teknik.

Det bostadsbyggande som anvisas i planen och de
mångfunktionella grönområdena diversifierar mar-
kanvändningen. 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-
sats till landskapsstrukturen och miljöförhållandena



Kerrostalot tulisi toteuttaa sillä tavalla, että jokainen lamelli on erinäköinen kuin viereinen.

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. Tätä kysyntää varten alueelle on osoitettu aluevaraukset päiväkotia ja koulukeskustaa varten. Lähtökohtaisesti Nikkilän kartanon alue tulee ainakin alkuvaiheessa tukeutumaan koulupalveluiden suhteen Nikkilän nykyisiin kouluihin, jotka sijaitsevat kävelymatkan etäisyydellä alueesta.

Flervåningshusen bör genomföras så, att varje lamell ser annorlunda ut jämfört med lamellen intill.

så att den nya strukturen skapar ett särpräglat och förstklassigt bostadsområde.

Service

Den kommersiella servicen blir lönsammare alltefter som 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. För att tillgodose denna efterfrågan anvisas områdesreserveringar för ett daghem och ett skolcentrum. Utgångspunkten är dock att Nickby gårds område åtminstone till en början ska stödja sig på de nuvarande skolorna i Nickby, som finns på promenadavstånd.



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

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Esitettyjen alueidenkäyttövarausten kautta kaavaratkaisu mahdollistaa myös kaupan ja muun yksityisen palvelutarjonnan lisääntymisen tällä liikenteellisesti ja yhdyskuntarakenteen kannalta keskeisellä paikalla. Näin kaava luo osin edellytyksiä kunnan työpaikomaavaraisuuden kasvamiseen.

Virkistys

Asemakaavan huomattavimmat vaikutukset verrattuna nykytilanteeseen kohdistuu virkistykseen, kun osa nykyisestä virkistysalueesta muuttuu asuinalueeksi. Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava-

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.

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 samhällsstrukturen 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 rekreatiomsområdet blir

työssä 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 puis-tomaisemaksi, mutta ulkoilureittien määrä säilyy. Samoin alueella oleva frisbeegolfrata tulee toimimaan jatkossakin, mutta joidenkin korien paikkoja joudutaan muuttamaan. Myös hiihtolatuyhteys Lukkarin koululta Norrskogenin 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.

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 jäävät korttelirakenteen alle. Kaikista uusista rakennuksista on vain lyhyt matka lähimmälle virkistysalueelle. Uudet rakennetut puistot tuovat myös paremmin es-teettömät virkistyskokemukset kaikkien ulottuville.

Liikenne

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

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. Likaså 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.

Rekreativsmöjligheterna 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 kvarterstrukturen. Från samtliga nya byggnader är avståndet kort till närmaste rekreativsområde. 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 personspårtrafik mellan Kervo och Nickby. Busstrafikens behov har beaktats i planeringen av trafiknätet.

Uusi katuverkosto liittää alueen pohjoiseen, itään ja etelään ja näin ollen uudelta asuinalueelta on hyvät yhteydet olemassa oleviin asuinalueisiin ja etenkin keskustaan ja liittää alueen olemassa olevaan taajamarakenteeseen. Tulevaisuudessa alueelle rakennetaan mahdollisesti myös yhteys länteen. Nykyaikaiset turvalliset yksisuuntaiset pyörätiet rakennetaan alueen pääkatujen 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 asuinalueista on suunniteltu pihakatunmaisiksi, mikä edesauttaa katutilan kokemisen osaksi kaupunkitilaa ja vähentää läpiajoa. Pihakadut luovat osaltaan rauhallisia ja turvallisia asuinalueita.

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 huvudgatorna. 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 rekreationsområdena.

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 lug-



Pysäköintitalojen havainnekuva.

Illustration av parkeringshusen.

Alueen pääkatujen autoliikenteen määrät on ennustettu olevan vuonna 2040 radan alikulun kohdalla (Lukkarintie) 4 200 ajoneuvoa vuorokaudessa, Nikkilän kartanontien länsiosassa 2 800 ajoneuvoa vuorokaudessa ja itäosassa 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Pohjanmetsäntiellä liikennemäärä olisi 1 100 ajoneuvoa vuorokaudessa.

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 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.

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.

na och säkra bostadsområden.

Antalet fordon per dygn på huvudgatorna uppskattas år 2040 till 4 200 vid underfarten (Klockarvägen), 2 800 i västra delen och 500 i östra delen av Nickby gårdsväg. På Norrskogsvägen uppskattas antalet fordon bli 1 100 per dygn.

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 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.

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 byggd kulturmiljö av riksintresse, samt tre lokalt värdefulla byggnader ska bevaras. Skyddet inverkar positivt på bevarandet av den byggda miljöns värden.



Havainnekuva kartanon pihapiirin uudisrakennuksista.

Illustration av de nya byggnaderna på herrgårdsområdet.

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 materiaaliltaan 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 sille suunnitellaan asuinalue. Osa asuinalueen uudisrakennuksista tulevat näkymään kartanolle.

Huvudbyggnaden vid Nickby gård är en värdefull del av planen. Förutom att byggnadsbeståndet har skyddats har herrgårdsmiljön behandlats hänsynfullt: i 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 centralparksaxeln kommer att bevaras som en hägkomst om det vidsträckta åkerlandskapet. Att den traditionella åkervyn försvinner är oundvikligt när ett bostadsområde planeras. En del av de nya byggnaderna i bostadsområdet kommer att synas i riktning mot herrgården. När byggnaderna placeras relativt nära herrgårdsbyggnaden framträder hela bostads-

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 muinaisjäänösalueet on merkitty kaavakartalle tarkkuusinventoinnissa (2020) ja koetutkimuksessa (2021) tarkennettujen rajausten perusteella. Osan kohdalle on ainakin osittain merkitty rakentamista. Siten kohteet tulee tutkia ennen rakentamiseen ryhtymistä ja poistaa näin suojeluluetelosta tutkimusten jälkeen. Tutkimusten kustannukset tulevat muinaismuistolain 15 § mukaisesti rakennushankkeen toteuttajan rahoitettaviksi.

Tekninen huolto

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

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 raken-

områdets omfattning inte på samma sätt, utan vyn blir mer dämpad. Om de nya byggnaderna vore längre bort, skulle den visuella effekten bli massivare. Därtill är byggnaderna i bostadsområdet mindre än herrgården för att byggnadernas hierarki ska bevaras.

Fornlämningsområdena i planområdet har tagits upp på plankartan utifrån de gränser som justerades vid specialinventeringen (2020) och provundersökningen (2021). Byggnade har anvisats åtminstone delvis på vissa fornlämningsområden. Därför ska objekten undersökas innan byggandet inleds och därefter strykas från skyddsförteckningen. Enligt 15 § i lagen om fornminnen ska den som genomför byggnadsprojektet stå för finansieringen av undersökningarna.

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.

Social miljö

Den mångsidiga och människonära planstrukturen skapar förutsättningar för en trivsam 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 mo-



Ollbäckintien varrella miniomakotitalojen pysäköinti hoidetaan kadun suuntaisesti. Miniomakotitaloalueella ainoa sallittu aitatyyppi on pensasaita.

nusmuodot 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.

Parkeringsen vid minihuset längs Ollbäcksvägen anvisas i riktning med gatan. Häck är den enda tillåtna stakettypen i området för minihus.

saiken 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 närrökreation. På området finns inte landskapsområden som klassificerats som värdefulla i planer på högre nivå.

Topografia, maaperä, rakennettavuus

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 rinnetaita, 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 puropenkereen yläreunasta.

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 arvokaiden luontoarvojen säilymiselle. Kaavassa on osoitettu tälle alueelle ulkoilu-reitti, joka ohjaa vahvemmin alueella liikkumisen ja näin ollen vähentää alueen kulumista.

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 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 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 kvartersområdet beroende på läget ska sträcka sig till ett avstånd av minst 15–30 meter från bäckbrinkens övre kant.

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.

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. Asemakaava-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 (kaavaselistuksen liitteenä). Sipoonjoen Natura-alue koostuu Sipoonjoen pääuomasta ja kahdeksasta sivujoesta. Alue koostuu ainoastaan vesiuomista. Suojelutavoitteet toteutetaan vesilain nojalla vesioikeudellisessa lupaharkinnassa. Luontodirektiivin luontotyyppinä alueella on vuorten alapuoliset tasankojoet, joissa on *Ranunculion fluitantis* ja *Callitriche-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 lie-

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 rekreativsområde. Gretasbäcken rinner vid detaljplaneområdets västra 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 rekreativsområde. Befintliga och nya stigar och deras konstruktioner underhålls och byggs för att styra användningen av rekreativsområdena. 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-

vennettävissä tavanomaisilla rakentamiseen liittyvillä ympäristötoimilla.

Asemakaava-alueen toteutuksen vaikutus arvioidaan merkityksettömäksi Sipoonjoen Natura-alueen niille arvoille, joiden perusteella se on liitetty osaksi Natura 2000-verkostoa. 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. Kerrostalokorttelit on muotoiltu suljetuiksi tai puolisoljetuiksi pihapiireiksi, joten kortteleiden sisäpihoilla pienilmasto on miellyttävä. Korkea kerrostalorakentaminen voi vaikuttaa lähiympäristön tuulisuuteen

åtgärder i anslutning till byggandet.

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 konsekvenser 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. Kvarteren för flervåningshus 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



Havainnekuva townhousekortteleiden periaateratkaisusta.

Den principiella lösningen i townhousekvarteren.

ja muodostaa turbulensseja. 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.

Asemakaava-alueen rakentaminen edellyttää maansiirtotöitä, joiden yhteydessä hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Aiemmin kasvi- ja peitteisten päällystämättömien alueiden rakentaminen lisää hulevesivaluntaa. Työmaavesien johtaminen suoraan ilman käsittelyä vesistöihin voi aiheuttaa vesien samentumista, liettymistä, vesistön rehevöity-

flervåningshusen emellertid rätt så låga, ungefär fyra 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.

Byggandet i detaljplaneområdet förutsätter schaktningsarbeten och i samband med sådana ska särskild uppmärksamhet fästas vid hanteringen av dagvattenet. Dagvattenavrinningen ökar allteftersom man börjar bygga på områden som tidigare var täckta av vegetation. Vatten från byggplatser som leds bort

mistä ja uomien eroosiota. Vaikutukset ovat kuitenkin tilapäisiä ja kohdistuvat kullakin hetkellä vain tietylle rakentamisalueelle. Rakentamisen aikaisten vaikutusten ei katsota olevan merkittäviä. 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.

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 rakennettu 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 21,8 milj. € ja alueen tontinmyynnin tulot olisivat arviolta noin 36,4 milj. €. Erotuksella rahoitetaan uusien asukkaiden tarvitsema palvelurakentaminen joko asemakaava-alueella tai muualla Nikkilässä. Infrarakentamisen isoimmat kustannukset syntyvät kaava-alueen

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. Skadliga konsekvenser kan antingen förhindras eller i väsentlig grad lindras genom sedvanliga miljöåtgärder i anslutning till byggandet. Planen har en bestämmelse om att sedimenteringskonstruktionerna för dagvattnet ska vara klara innan jordbyggandet inleds.

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 tills området har byggts helt färdigt. Småskalig odling kan fortsätta i trädgårdar och gruppträdgården. Skogarna anvisas för rekreativ bruk. 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 21,8 milj. euro, exklusive vattenförsörjning, och inkomsterna från tomtförsäljningen att uppgå till uppskattningsvis ca 36,4 milj. euro. Skillnaden finansierar den servicestruktur som de nya invånarna behöver

suurimmista liikenneväylistä: kokoojakatujen arvioidaan alustavasti maksavan noin 4,5 milj. € ja radan alitus katuyhteyksineen noin 7,1 milj. €. Laskelmat tarkentuvat vielä kun yleissuunnittelu etenee.

Kaava-alueen rakentumisen 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

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. Viher- ja peltoalueet tulevat korvautumaan osaltaan tonttivihreäl-

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 4,5 milj. euro, och järnvägsunderfarten jämte gatuförbindelser beräknas kosta ca 7,1 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

Området har ett utmärkt läge intill den framtida tågstationen och det byggs upp i anslutning till den



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.

lä, ja suunnitelman myötä alueelle jää metsäistä lähivirkistysaluetta.

Taajamarakenne laajenee hankkeen myötä, mutta uudisrakentaminen tapahtuu tiiviisti olemassa olevan rakenteen yhteyteen. 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 lyhyemmällä yhteyksillä kuin autoa käyttäen. Henkilöauton omistaminen ei ole edellytys alueella asumiselle. Kunnallisteknisessä suunnittelussa on panostettu kävely- ja pyöräily-yhteyksien laadukkaaseen toteutukseen uusimpien valtakunnallisten ohjeiden mukaisesti.

Uusien asuinrakennusten rakentaminen edellyttää rakennusmateriaalien tuottamista sekä katu- ja kunnallistekniikan rakentamista. Osittain kaavaratkaisun ekologisuus riippuu rakentamisessa käytettävistä materiaaleista sekä valittavista lämmitysmuodoista. Uuden asuinalueen rakennukset voivat olla laajasti puurakenteisia, mikä pienentää alueen rakentamisen aiheuttamaa hiilijalanjälkeä ja vastaa siten osaltaan kansallisiin ilmastotavoitteisiin. Kaavan pitkän toteutusajan aikana myös nykyisin tavallisesti käytettyjen rakentamismateriaalien, kuten teräksen ja betonin, hiilijalanjälki tulee olemaan pienempi, kun valmistusmenetelmät kehittyvät. Rakennusmateriaalien uudelleenkäyttö ja kierrätys vähentävät uusien tuotteiden valmistuksessa syntyviä päästöjä ja jätettä. Alueen nykyinen vähäinen rakennuskanta on tarkoitus säilyttää.

Maamassojen käsittely on usein yksi merkittävä asuinalueiden rakentamisesta aiheutuva energia- ja

befintliga strukturen, både vad gäller trafik och vatten- och avloppsnät. Planprojektet är förenligt med principerna om hållbar utveckling. Grön- och åkerområdena kommer delvis att ersättas av grönska på tomterna, och i planen bevaras också skogsklädda områden för närrekreation.

Planprojektet utvidgar tätortsstrukturen men de nya byggnaderna uppförs tätt intill den befintliga strukturen. Nya invånare kan dra fördel av närservicen i Nickby centrum samt av de befintliga kollektivförbindelserna och gång- och cykelbanorna. Den nya markanvändningen gör att även motorfordonstrafiken ökar i planområdet. Detaljplanelösningen har dock tagits fram så att den stöder användningen av hållbara färdmedel, som gång och cykling inom det interna nätverket och på kortare sträckor som ett alternativ till bil. Man behöver inte egen bil för att kunna bo i området. I den kommunaltekhniska planeringen har kvalitativa gång- och cykelförbindelser planerats enligt de senaste nationella planeringsriktlinjerna.

Byggandet av nya bostadshus förutsätter produktion av byggmaterial och byggande av gatu- och kommunal teknik. Den ekologiska aspekten i planlösningen beror delvis på vilka byggmaterial som används och vilken uppvärmningsform som väljs. Byggnaderna i det nya bostadsområdet kan i hög utsträckning vara trähus, vilket minskar koldioxidavtrycket från byggandet och bidrar till de nationella klimatmålen. Planen kommer att genomföras under en lång tid framöver och koldioxidavtrycket även av byggmaterial som är vanliga idag, som stål och betong, kommer att vara mindre allteftersom tillverkningsmetoderna förbättras. Återanvändning och återvinning av byggmaterial minskar de utsläpps- och avfallsmängder som uppkommer vid tillverkning av nya produkter. Avsikten är att bevara de få befintliga byggnaderna i området.

ilmastovaikutus. Kaavaratkaisu hyödyntää nykyistä maastoa, joten suuriin maanmuokkauksiin ei ole tarvetta. Ainoa poikkeus tähän on suunniteltu kokoojakuu 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 Siipoonjoen tulvien takia. Tulvat voidaan olettaa toistuvan useammin tulevaisuudessa lisääntyvän sadannan takia.

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 kasvavan alueella merkittävästi.

Ratamelu ja -tärinä

Kaavamuuotosalueen läpi kulkee Kerava–Sköldvik-rautatie, jota käytetään toistaiseksi vain säiliöjuurille Sköldvikin öljynjalostamolle.

Uusi selvitys ratamelusta on laadittu hankkeessa ”Kerava–Sköldvik-radnan aluevarausseivitys välillä Kerava–Nikkilä” (ks. kappale 3.1.3). Seivitys on valmistunut nykytilanteen osalta, mutta ennusteitilanne odottaa vielä, että ratasuunnittelu etenee: radalle suunnitelluilla muutoksilla saattaa olla vaikutusta myös melutasoihin ja ratasuunnitelmassa on myös mahdollista esittää melun torjuntakeinoja.

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 Borgnäsvegen är avstängd på grund av översvämningar i Sibbo å. Översvämningarna kan antas bli vanligare i framtiden då regnmängden ökar.

5.5 Störande faktorer i miljön

Planeringslösningen i sig medför ingen betydande ökning av miljölägenheterna, 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 körhastigheterna i det interna gatunätet torde bullernivån inte stiga nämnvärt.

Buller och vibration från banan

Genom planändringsområdet 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-radnan aluevarausseivitys välillä Kerava–Nikkilä, se 3.1.3). Utredningen är klar i fråga om nuläget, men för prognoser behövs ytterligare uppgifter om hur banplaneringen fortskrider: planerade ändringar kan ha effekter även för bullernivåerna och i banplane-

Ratatärinästä laaditussa selvityksessä (ks. kappale 3.1.3) mittaustulokset 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. Näissä kortteleissa on annettu kaavassa merkintä ja määräys (/tär), joka ohjaa huomioimaan tärinän rakentamisen yhteydessä. Kaavamerkinnän ja sitä koskevan määräyksen mukaisesti rakennusluvan yhteydessä on selvitettävä viereisen tärinälähteen mahdollisesti aiheuttama tärinä ja huolehdittava sen vaimentamisesta rakennusten perustusten ja rakenteiden suunnittelun yhteydessä. Kaavakartalle on lisätty määräys, joka kieltää kellarikerrosten rakentamista tietyissä kortteleissa rakennettavuusselvityksen suositusten perusteella ja kieltö sijoittuu myös tärinälle alttiille alueelle.

VAK-suuronnettomuusriskin arviointi

Kerava–Sköldvik-rautatietä käytetään nykyisin Sköldvikin öljynjalostamon ja alueen teollisuuden säiliöjunakuljetuksiin. Radalla on vaarallisten aineiden kuljetuksia. VAK-suuronnettomuusriskistä tehdyn selvityksen pohjalta voidaan todeta, että osa kaava-alueesta sijoittuu mahdollisen suuronnettomuusriskin vaikutusalueelle. Onnettomuusskenaarioiden yhdistetyt vaikutusalueet ulottuvat selvityksen mukaan korkeintaan 550 m etäisyydelle Kerava–Sköldvik-rautatiestä (*VAK-suuronnettomuusselvitys maankäytön suunnittelun näkökulmasta: Nikkilän rataosuus ja tavaristeykset*. Gaia Consulting Oy, 2.6.2010). Tässä kohtaa Nikkilää riskin muodostaa ennen kaikkea Ison Kylätien tavaristeyks puomeineen.

Läpiajo on jo kielletty moottoriajoneuvoilta. Kaava-alueelle on tarkoitus toteuttaa uusi katuyhteys etelästä Lukkarintien jatkeena. Tämä yhteys palvelee

ringen är det också möjligt att lägga fram olika sätt att bekämpa bullret.

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. I dessa kvarter har planen en beteckning och en bestämmelse (/tär) som fäster uppmärksamhet vid vibrationerna när byggandet planeras. I enlighet med planbeteckningen och bestämmelsen ska vibrationen från den närliggande vibrationskällan utredas i samband med byggnadslov. Vibrationsdämpning ska tas i beaktande vid planeringen av husgrunderna och konstruktionerna. 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.

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 kan man konstatera att en del av planområdet ligger inom influensområdet för en eventuell storolycksrisk. Enligt utredningen sträcker sig de sammanställda influensområdena i olycksfallsscenarierna till ett avstånd på högst 550 m från Kervo–Sköldvik-järnvägen (*VAK-suuronnettomuusselvitys maankäytön suunnittelun näkökulmasta: Nikkilän rataosuus ja tavaristeykset*. Gaia Consulting Oy, 2.6.2010.) I denna del av Nickby är det framför allt plankorsningen med bommar vid Stora Byvägen som utgör en risk.

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 saastunut 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.

5.6 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset

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

5.7 Nimistö

Nimistötoimikunta on valmistellut kaava-alueen nimistöä useammassa tapaamisessa vuoden 2020 aikana. Kokouksessaan 11.11.2020 nimistötoimikunta ehdotti kaava-alueen alustavaksi nimistöksi alla luetellut kaavakatujen ja muiden alueiden nimet. Ni-

Genomfart har redan förbjudits för motorfordon. 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.

5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

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

5.7 Namn

Namnkommittén har behandlat namnen på flera sammankomster år 2020. På sammanträdet 11.11.2020 föreslog namnkommittén följande preliminära namn på gator och andra områden i planområdet. Namnbeståndet kompletterades på sam-

mistöä täydennettiin kokouksessa 21.10.2021. 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 pohjoispuolella olevat metsät (1767). Katu kulkee metsän reunaa pitkin.
- Pohjanniityntie / Norrängsvägen
Nimimuodot vahvistettu muissa asemakaavoissa, tie jatkuu kaava-alueelle. Vanhan paikannimen mukaan: Nickby Norräng (1767).

manträdet 21.10.2021. Namnen kommer från namn på gamla platser, människor som levte 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 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 detaljpla-

- 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 nimistöissä 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 Tallbackåker (1695, 1767).
- Veräjäpelto / Grindåker
Vanhan paikannimen mukaan: Grindåker (1767).
- Riihimäenkaari / Ribacksbågen
Vanhan paikannimen mukaan: Ribacken. Riihimäellä oli aikoinaan kartanon riihi. Katu kiertää Riihimäen pohjois- ja itäpuolella.
- Myllyveräjänpolku / Kvarnledsstigen

ner, 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 Tallbackåker (1695, 1767).
- Veräjäpelto / Grindåker
Efter ett gammalt ortnamn: Grindåker (1767).
- Riihimäenkaari / Ribacksbågen
Efter ett gammalt ortnamn: Ribacken. På Ribacken fanns en ria som hörde till Nickby gård. Gatan går kring Ribackens norra och östra sida.
- Myllyveräjänpolku / Kvarnledsstigen
Efter ett gammalt ortnamn: Kvarnledåker (1695). Led = enkel grind, grind av stölar. Nickby gårds kvarn fanns nära åkern.

- 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 (Myllyoja)
 - 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.
 - Kartanonrouvankuja / Gårdsfrugränden
Kartanoteeman mukaan. Kartanonrouvantien linjassa oleva lyhyt kadunpätkä.
 - Upseerintie / Officersvägen
Kartanoteeman mukaan. Nikkilän kartanoa omistaneen Nassokin-suvun miehistä monet olivat upseereja.
 - Nassokinintie / Nassokinvägen
 - 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
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 tillhör-

- 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.
- Peterintie / Petersvägen
Nikkilän kartanoon liittyvien henkilöiden mukaan. Kartanon ensimmäinen omistaja oli Peter Nassokin (Nasackin) (1582–1636).
 - Casimirintie / Casimirsvägen
Nikkilän kartanoon liittyvien henkilöiden mukaan. Lääkäri Casimir Nassokin (1829–1892) tunnettiin Nikkilässä "ilmaistohtorina". Hänen kerrotaan vain harvoin veloittaneen palveluistaan paikkakuntalaisilta.
 - Matildantie / Matildavägen
Nikkilän kartanoon liittyvien henkilöiden mukaan. Matilda Nassokin (1844–1912) piti Nikkilässä tyttökoulua kahden sisarensa kanssa noin 1860–1869, kunnes ensimmäinen kansakoulu perustettiin.
 - Nataliantie / Nataliavägen
Nikkilän kartanoon liittyvien henkilöiden mukaan. Natalia Nassokin (1830–1893) piti Nikkilässä tyttökoulua kahden sisarensa kanssa noin 1860–1869, kunnes ensimmäinen kansakoulu perustettiin.
 - Olgantie / Olgavägen
Nikkilän kartanoon liittyvien henkilöiden mukaan. Olga Nassokin (1847–1924) piti Nikkilässä tyttökoulua kahden sisarensa kanssa noin 1860–1869, kunnes ensimmäinen kansakoulu perustettiin.
 - Voutienpolku / Fogdestigen
Kartanoteeman mukaan.
 - Metsävoudinkuja / Skogsfogdegränden
Kartanoteeman mukaan.
- de 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 slakten Nassokins (Nasaken, Nasackin) ägo i 300 år ända fram till år 1907.
- Peterintie / Petersvägen
Efter personerna som har anknytning till Nickby gård. Gårdens första ägare var Peter Nassokin (Nasackin) (1582–1636).
 - Casimirintie / Casimirsvägen
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.
 - Matildantie / Matildavägen
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.
 - Nataliantie / Nataliavägen
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.
 - Olgantie / Olgavägen
Efter personerna som har anknytning till Nickby gård. Olga (1847–1924) höll en flickskola i Nickby tillsammans med två av sina systrar ca 1860–1869, tills den första folkskolan grundades.
 - Voutienpolku / Fogdestigen
Efter herrgårdstemat.
 - Metsävoudinkuja / Skogsfogdegränden
Efter herrgårdstemat.
 - Renkivoudinkuja / Drängfogdegränden
Efter herrgårdstemat.
 - Tallivoudinkuja / Stallfogdegränden
Efter herrgårdstemat.

- Renkivoudinkuja / Drängfogdegränden
Kartanoteeman mukaan.
- Tallivoudinkuja / Stallfogdegränden
Kartanoteeman mukaan.
- Lättähatuntie / Platthattsvägen
Rautatieteeman mukaan. Lättähattu oli humoris-
tinen nimitys niille henkilöjunille, jotka korvasi-
vat höyryveturit Kerava–Porvoo-välillä 1950-lu-
vulla.

Uudet sillat

- Tallgreninsilta / Tallgrensbron
Ylittää Gretasbäckens Tallgreninpuistossa. Gre-
tasbäcken tunnetaan myös nimellä Tallgren-
srännan Gretaksen tilan omistajan mukaan,
nimismies Henrik Tallgren, joka toimi Sipoon ni-
mismiehenä 1824–1856.
- Lukkarinsilta / Klockarbron
Lukkarintien mukaan, missä tie ylittää Ollbäcke-
nin.

Puistot ja virkistysalueet

Nykyisissä asemakaavoissa nimetyt puistot

- Pohjanmetsä / Norrskogen
Nimimuodot vahvistettu muissa asemakaavois-
sa. Vanhan paikannimen mukaan: Norrskogen =
kartanon pohjoispuolella olevat metsät (1767).
- Pohjanniitynmettä / Norrängsskogen
Nimimuodot vahvistettu muissa asemakaavois-
sa. Vanhan paikannimen mukaan: Nickby Nor-
räng (1767).

Uudet puistot

- Kylävuori / Byberget
Vanhan paikannimen mukaan: Bybergsgården,
Bybergsåkeren (1695).
- Ollbäckinniitty / Ollbäcksängen
Vanhan paikannimen: Ollbäcksängen. Ollbäcke-
nin pohjoispuolella olevat niityt.
- Myllyojanpuisto / Kvarnränneparken

- Lättähatuntie / Platthattsvägen
Efter järnvägstemat. Platthatt var en humoristisk
benämning på de persontåg som ersatte ånglo-
ken mellan Kervo och Borgå på 1950-talet.

Nya broar

- Tallgreninsilta / Tallgrensbron
Går över Gretasbäcken i Tallgrensparken. Gretas-
bäcken är också känd under namnet Tallgrens-
rännan efter hemmanet Gretas ägare Henrik Tall-
gren, som var länsman i Sibbo åren 1824–1856.
- Lukkarinsilta / Klockarbron
Efter Klockarvägen, där var vägen går över Oll-
bäcken.

Parker och rekreationsområden

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 herr-
gården (1767).
- Pohjanniitynmettä / 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, By-
bergsåkeren (1695).
- Ollbäckinniitty / Ollbäcksängen
Efter ett gammalt ortnamn: Ollbäcksängen. Äng-
arna på norra sidan av Ollbäcken.
- Myllyojanpuisto / Kvarnränneparken
Efter ett gammalt ortnamn: Kvarnrännan. Kvarn-
rännan rinner genom parken.
- Nassokinipuisto / Nassokinparken
Efter personerna som har anknytning till Nickby
gård. Nickby säteri grundades år 1606 åt ryssen

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.

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 slakten 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.

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 asetetaan nähtävälle asemakaavan ehdotusvaiheessa. Ohjeessa ohjataan tarkemmin alueen rakentumista korkealaatuiseksi ja monimuotoiseksi asuinalueeksi.

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

I illustrationen 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 läggs 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

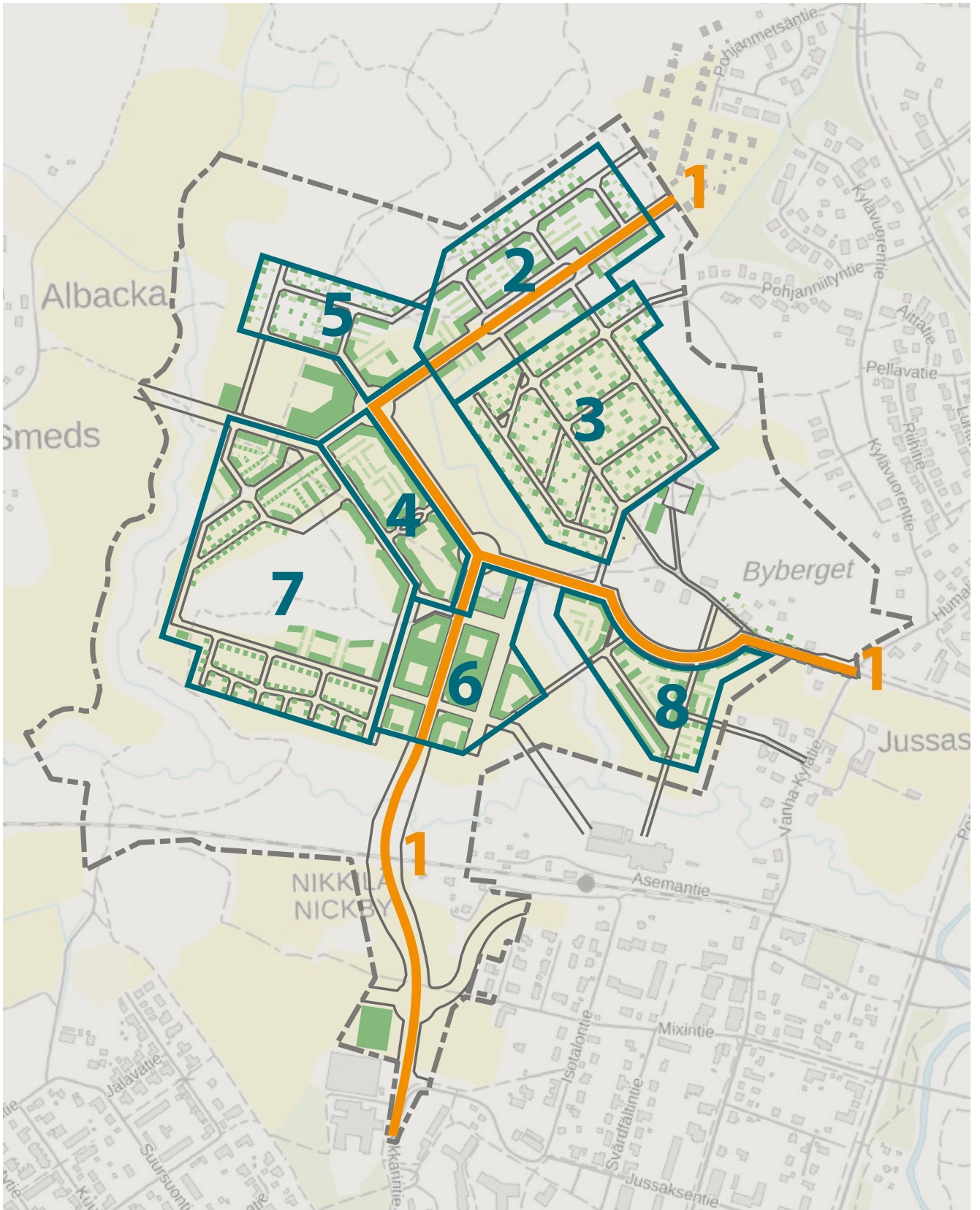
Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman alueen kunnallistekniikan ja katuverkon rakentamisella. Kyseessä on laaja aluerakennushanke, jonka toteuttaminen kestää alustavan arvion mukaan 10–15 vuotta. Toteutusjärjestys on alustavasti osoitettu kartalla seuraavalla sivulla. Koska 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

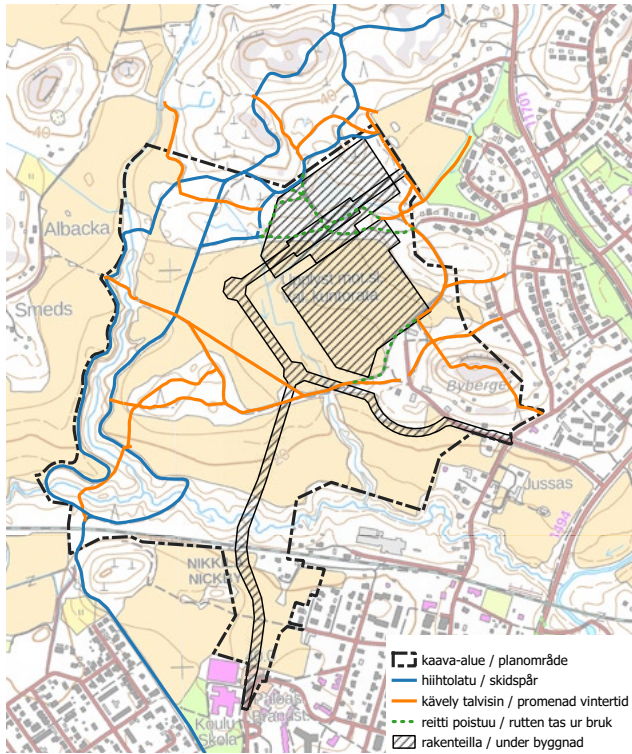
Genomförandet av detaljplanen kan starta när planen vunnit laga kraft: Först byggs kommunaltekniken och gatunätet. Det handlar om ett omfattande lokalt byggprojekt som enligt en preliminär uppskattning kan ta 10–15 år att genomföra. Ordningsföljden för genomförandet visas på kartan på nästa sida. Efter 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.

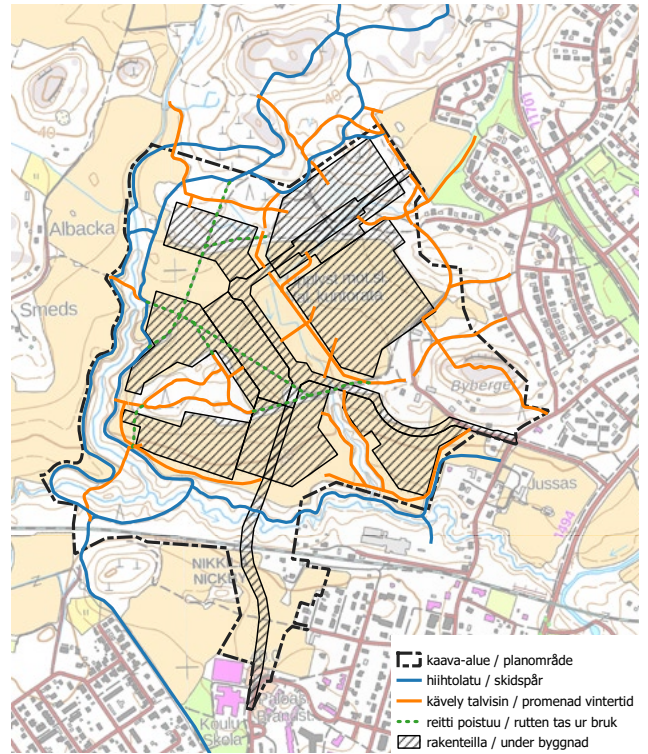
Preliminärt genomförande av detaljplanen i etapper. Indelningen kan ändras t.ex. efter efterfrågan på bostäder.



Ulkoilureittien mahdollinen vaiheistus rakentamisen aikana. Vasemmalla alkuvaihe, oikealla loppuvaihe.

6.3 Toteutuksen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin tilastoin ja lupamenettelyin.



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.



SIPOO
SIBBO