



**N
48
A**

Laaksosuontien itäpuolen asemakaava, 1. vaihe Detaljplan för Dalkärrsvägens östra sida, fas 1

Asemakaavan selostus, luonnos
Detaljplanebeskrivning, utkast

Maankäyttöjaosto 13.9.2023
Markanvändningssektion 13.9.2023

ASIA / ÄRENDE 1368/2022

Kaavarajauksen mukaan asemakaava koskee osaa kiinteistöstä 753-423-0007-0157 sekä osia kiinteistöistä 753-423-0009-0051, 753-423-0009-0098, 753-423-0009-0125, 753-423-0009-0101, 753-423-0009-0103, 753-423-0009-0154, 753-423-0007-0156, 753-423-0007-0213, 753-423-0007-0115, 753-423-0009-0121, 753-423-0009-0102.

Kaava-aineisto julkaistaan kunnan sivuilla:
<https://www.sipoo.fi/n48a>.

Selostuksen ilmakuvat: © Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö

Selostuksen valokuvat: © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö

Selostuksen ovat laatineet Niina Tiittanen ja Kaisa Vahlberg ja sen on kääntänyt ruotsiksi kääntäjä Monika Sukoinen (CiD Oy).

Enligt planens avgränsning gäller detaljplanen en del av fastigheten 753-423-0007-0157 och delar av fastigheterna 753-423-0009-0051, 753-423-0009-0098, 753-423-0009-0125, 753-423-0009-0101, 753-423-0009-0103, 753-423-0009-0154, 753-423-0007-0156, 753-423-0007-0213, 753-423-0007-0115, 753-423-0009-0121, 753-423-0009-0102.

Planmaterialet publiceras på kommunens webbplats: <https://www.sipoo.fi/sv/n48a>.

Flygfotograö er i beskrivningen: © Sibbo kommuns mättnings och fastigheters enhet

Fotograö er i beskrivningen: © Sibbo kommuns planläggningsenhet

Beskrivningen har utarbetats av Niina Tiittanen och Kaisa Vahlberg, och den har översatts till svenska av Monika Sukoinen (CiD Oy).

Kaavan laatija

Niina Tiittanen

kaavoittaja

Jarkko Lyytinen YKS 487

kaavoituspäällikkö

Planens beredare

Niina Tiittanen

planläggare

Jarkko Lyytinen YKS 487

planläggningschef

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 besvärsmätt (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 planlägningsprogrammet.

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 behandlingskeden

Asianumero/ Ärendenummer
1368/2022

ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella 17.11.2022
- Program för deltagande och bedömning utarbetats
- Anhängiggörandet av planen kungörs 17.11.2022

VALMISTELUVAIHE - BEREDNINGSSKEDET

- Kaavaluonnoksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston käsittely 13.9.2023
- Valmisteluaineisto virallisesti nähtävillä
- Planutkastet utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen 13.9.2023
- Beredningsmaterialet läggs fram offentligt

EHDOTUSVAIHE - FÖRSLAGSSKEDET

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

VASTINEET LAUSUNTOIHIN JA MUISTUTUKSIIN - BEMÖTANDEN TILL UTLÅTANDEN OCH ANMÄRKNINGAR

- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen

KAAVAN HYVÄKSYMINEN - GODKÄNNANDE AV PLANEN

- Valtuusto hyväksyy kaavan
- Fullmäktige godkänner planen

OSALLISTUMINEN - DELTAGANDET

Kaavan laatimisesta tai muuttamisesta voi tehdä aloitteen kunnanhallitukselle.

Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan laatijalle.

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

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

Mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta.

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

Mahdollisuus muistutuksen jättämiseen kaavaehdotuksesta kunnanhallitukselle.

Anmärkningar kan lämnas om planförslaget till kommunstyrelsen.

Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

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

1 Perus- ja tunnistetiedot Bas- och identifikationsuppgifter



1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo

Kunnan osa: Nikkilä

Kiinteistöt: 753-423-0007-0157, 753-423-0009-0051, 753-423-0009-0098, 753-423-0009-0125, 753-423-0009-0101, 753-423-0009-0103, 753-423-0009-0154, 753-423-0007-0156, 753-423-0007-0213, 753-423-0007-0115, 753-423-0009-0121, 753-423-0009-0102

Kaavan nimi: Laaksosuontien itäpuolen asemakaava, 1. vaihe

Kaavanumero: N48A

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Nikkilässä, Laaksosuon-

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo

Kommundel: Nickby

Fastigheter: 753-423-0007-0157, 753-423-0009-0051, 753-423-0009-0098, 753-423-0009-0125, 753-423-0009-0101, 753-423-0009-0103, 753-423-0009-0154, 753-423-0007-0156, 753-423-0007-0213, 753-423-0007-0115, 753-423-0009-0121, 753-423-0009-0102

Planens namn: Detaljplan för Dalkärrsvägens östra sida, fas 1

Plannummer: N48A

1.2 Planområdets läge

Detaljplaneområdet ligger längs Farbrorsvägen på

tien itäpuolella Sedäntien varrella. Alue sijaitsee liikenteen, palveluiden ja virkistystyksen kannalta erinomaisella paikalla - etäisyys Nikkilän keskustaan on noin kilometri. Alueen pinta-ala on n. 2,4 hehtaaria.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavatyöllä on tarkoitus laajentaa Nikkilän taajamarakennetta itään ja varautua näin Nikkilän seudun kasvuun. Asemakaavan tarkoituksena on luoda edellytyksiä alueen taajamarakenteen täydentämiselle ja laajentamiselle omakotivaltaisella asuinrakentamisella Nikkilän itäpuolelle, Sipoon voimassa olevan yleiskaavan 2025 mukaisesti. Kaavatyötä koskee Laaksosuontien itäreunaan rajoittuvien kiinteistöomistajien vuonna 2011 jättämä kaavoitusaloite.

östra sidan av Nickby centrum. Läget är utmärkt med hänsyn till trafik, service och rekreation – avståndet till Nickby centrum är ungefär en kilometer. Området utgör ca 2,4 hektar.

1.3 Detaljplanens syfte

Genom detaljplanen utvidgas tätortsstrukturen i Nickby österut och möjliggörs tillväxt i Nickbyområdet. Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för att komplettera och utvidga tätortsstrukturen med egnahemsdominerat bostadsbyggande på östra sidan av Nickby i enlighet med gällande Generalplan för Sibbo 2025. Planarbetet gäller det initiativ som inlämnades 2011 av ägare till fastigheter som gränsar till östra kanten av Dalkärrsvägen.

1.4 Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1	Tunnistetiedot	5
1.2	Kaava-alueen sijainti	5
1.3	Asemakaavan tarkoitus	6
1.4	Sisällysluettelo	7
1.5	Liitteet	8
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	11
2.	TIIVISTELMÄ	12
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	12
2.2	Asemakaava	13
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	14
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	14
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	14
3.1.2	Luonnonympäristö	14
3.1.3	Rakennettu ympäristö	17
3.1.4	Maanomistus	19
3.1.5	Aluetta koskevat sopimukset	19
3.2	Suunnittelutilanne	19
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	19
3.2.2	Maakuntakaava	21
3.2.3	Sipoon yleiskaava 2025	21
3.2.4	Nikkilän kaavarunko	21
3.2.5	Asemakaava	25
3.2.6	Rakennusjärjestys	25
3.2.7	Pohjakartta	25
3.2.8	Rakennuskiellot	25
3.2.9	Suojelupäätökset	25
4.	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	26
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	26
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	26
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	27
4.3.1	Osalliset	27
4.3.2	Vireilletulo	27
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	27
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	27
4.4	Asemakaavan tavoitteet	28
4.4.1	Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset	28
4.4.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	28
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	30

5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	32
5.1	Kaavan rakenne	32
5.1.1	Mitoitus	32
5.1.2	Palvelut	32
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	33
5.3	Aluevaraukset	33
5.3.1	Korttelialueet	33
5.3.2	Muut alueet	34
5.4	Kaavan vaikutukset	34
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	34
5.4.2	Vaikutukset luonnonympäristöön	38
5.4.3	Muut vaikutukset	39
5.5	Ympäristön häiriötekijät	42
5.6	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	43
5.7	Nimistö	43
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	44
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	44
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	45
6.3	Toteutuksen seuranta	45

Kannen kuvan tiedot
©Kuvan omistaja

1.5 Liitteet

Liite 1.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2.	Asemakaavakartan pienennös
Liite 3.	Kaavamerkinnot ja -määräykset
Liite 4.	Asemakaavan seurantalomake
Liite 5.	Rakennettavuusselvitys
Liite 6.	Arkeologinen inventointi

1.4 Innehållsförteckning

1.	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	5
1.1	Identifikationsuppgifter	5
1.2	Planområdets läge	5
1.3	Detaljplanens syfte	6
1.4	Innehållsförteckning	9
1.5	Bilagor	10
1.6	Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen	11
2.	SAMMANDRAG	12
2.1	Olika skeden i planprocessen	12
2.2	Detaljplanen	13
3.	UTGÅNGSPUNKTER	14
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	14
3.1.1	En allmän beskrivning av området	14
3.1.2	Naturmiljön	14
3.1.3	Den byggda miljön	17
3.1.4	Markägoförhållanden	19
3.1.5	Avtal som berör området	19
3.2	Planeringssituationen	19
3.2.1	Riksomfattande mål för områdesanvändningen	19
3.2.2	Landskapsplan	21
3.2.3	Generalplan för Sibbo 2025	21
3.2.4	Planstomme för Nickby	21
3.2.5	Detaljplan	25
3.2.6	Byggnadsordning	25
3.2.7	Baskarta	25
3.2.8	Byggförbud	25
3.2.9	Skyddsbeslut	25
4.	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	26
4.1	Behovet av detaljplanering	26
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller den	26
4.3	Deltagande och samarbete	27
4.3.1	Intressenter	27
4.3.2	Anhängiggörande	27
4.3.3	Deltagande och växelverkan	27
4.3.4	Myndighetssamarbete	27
4.4	Mål för detaljplanen	28
4.4.1	Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen	28
4.4.2	Mål enligt utgångsmaterialet	28
4.4.3	Mål som uppkommit under processen	30

5.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	32
5.1	Planens struktur	32
5.1.1	Dimensionering	32
5.1.2	Service	32
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	33
5.3	Områdesreserveringar	33
5.3.1	Kvartersområden	33
5.3.2	Övriga områden	34
5.4	Planens konsekvenser	34
5.4.1	Konsekvenser för den byggda miljön	34
5.4.2	Konsekvenser för naturmiljön	38
5.4.3	Övriga konsekvenser	39
5.5	Störande faktorer i miljön	42
5.6	Planbeteckningar och planbestämmelser	43
5.7	Namn	43
6.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	44
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	44
6.2	Genomförande och tidsplanering	45
6.3	Uppföljning av genomförandet	45

Kannen kuvan tiedot
©Kuvan omistaja

1.5 Bilagor

Bilaga 1.	Program för deltagande och bedömning
Bilaga 2.	Förminskning av detaljplanekartan
Bilaga 3.	Beteckningar och bestämmelser i detaljplanen
Bilaga 4.	Blankett för uppföljning av detaljplanen
Bilaga 5.	Byggbarghetsutredning
Bilaga 6.	Arkeologisk specialinventering

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

Tätä asemakaavaa varten laaditut selvitykset:

- Rakennettavuus selvitys, Geosolver 2023
- Tarkkuusinventointi kivikautisella asuinpaikalla Nilsbo, Mikroliitti 2023

Muut kaavatyön pohjana käytetyt selvitykset:

- Vaarallisten aineiden kuljetuksiin liittyvät riskit Kerava–Sköldvik-radalla Sipoossa (Ramboll CM Oy, 10.3.2022)
- Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi vuonna 2007 (Museovirasto)
- Nikkilän maisemahistoriallinen selvitys (WSP, 2020)
- Kerava-Sköldvik rata, aluevaraus suunnitelma Tärinäselvitys (A-Insinöörit, 2022)
- Nikkilän kaavarunko ja siihen liittyvät selvitykset ja suunnitelmat

1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen

Utredningar som gjorts för den här detaljplanen:

- Rakennettavuus selvitys, Geosolver 2023
- Tarkkuusinventointi kivikautisella asuinpaikalla Nilsbo, Mikroliitti 2023

Andra utredningar som används som underlag för planarbetet:

- Vaarallisten aineiden kuljetuksiin liittyvät riskit Kerava–Sköldvik-radalla Sipoossa (Ramboll CM Oy, 10.3.2022)
- Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi vuonna 2007 (Museovirasto)
- Nikkilän maisemahistoriallinen selvitys (WSP, 2020)
- Kerava-Sköldvik rata, aluevaraus suunnitelma Tärinäselvitys (A-Insinöörit, 2022)
- Planstomme för Nickby



2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö sisältyy Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2022-2025. Kaavaprosessi on alkanut vuonna 2022 ja kaava pyritään hyväksymään vuoden 2024 loppuun mennessä.

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin julkisesti nähtäville 17.11.2022 Sipoon kunnan asiakaspalvelu INFO:on (Pohjoinen Koulutie 2, Nikkilä) 30 päivän ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internetsivuilla koko kaavaprosessin ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön edetessä.

Asemakaavoitettavien N48A ja B alueiden kiinteistönomistajille ja muille kiinnostuneille järjestettiin yhteinen kuulemistilaisuus joulukuussa 2022.

2.1 Olika skeden i planprocessen

Planarbetet ingår i Sibbo kommuns planlägningsprogram 2022–2025. Planprocessen inleddes i början av 2022 och avsikten är att planen ska kunna godkännas före utgången av 2024.

Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning (PDB) lades 17.11.2022 fram off entligt vid kommunens kundtjänst Info Nickby (Norra Skolvägen 2) för en period av 30 dagar. PDB kan även läsas på kommunens webbplats under hela planprocessen. PDB uppdateras under arbetets gång.

För fastighetsägarna i delområdena N48A och N48B och andra intresserade hölls ett gemensamt hörande i december 2022.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan tarkoitus on luoda edellytykset Nickilän taajamarakennetta laajentavalle ja tiivistävälle pientaloalueelle.

Asemakaava mahdollistaa alustavasti 11 omakotitonttia ja kaksi yhtiömuotoisen rakentamisen sallivaa tonttia.

Suunnittelualueeseen kuuluu n. 320 m pituinen osuus Sedäntietä, joka kaavan myötä muuttuu kunnan ylläpitämäksi kaduksi.

2.2 Detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för ett småhusområde som utvidgar och förtätar tätortsstrukturen i Nickby.

Preliminärt gör detaljplanen det möjligt att anvisa 11 tomter för egnahemshus och 2 tomter för byggande i bolagsform.

I planeringsområdet ingår ett 320 m långt avsnitt av Farbrorsvägen, som i och med planen ändras till en gata som underhålls av kommunen.

3 Suunnittelun lähtökohdat Utgångspunkter



3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 2 hehtaaria. Alue on rakentamatonta peltoa, jota väljästi reunustaa olemassa oleva asutus. Sedäntie on yksityistie, joka asemakaavan myötä muuttuu kunnan kaavakaduksi.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Suunnittelualueen ja sen ympäristön maisema on avaraa peltoa, jossa näkymä avautuu paikoin pitkälle. Maisema on Sipoolle ominaista avointa laaksomaisemaa. Maiseman perusrunko muodostuu laajoista avoimista peltoalueista sekä niitä reu-

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 En allmän beskrivning av området

Planeringsområdet omfattar ca 2 hektar. Området består av obebyggd åker som kantas av gles, befinnlig bosättning. Farbrorsvägen är en enskild väg och i och med detaljplanen ändras till en plangata.

3.1.2 Naturmiljön

Landskap

Landskapet i och runt planeringsområdet är öppna åkrar med ställvis långa vyer. Landskapet är ett för Sibbo typiskt öppet dallandskap. Stommen i landskapet utgörs av vidsträckta åkerområden

nustavista puoliavoimista rakennetun ympäristön asutetuista alueista. Suunnittelualue on avointa ja tasaista peltoaluetta, jolla korkeuserot ovat pieniä. Alueen eteläpuolella merkittävä maisemaelementti on Degerbergetin laki ja metsä, jolla on myös ekologista arvoa.

Topografia, maaperä, rakennettavuus

Alueelta on laadittu rakennettavuusselvitys (kuva 1). Selvityksen perusteella alue on vaikeasti rakennettavaa pehmeää savimaata. Selvityksen mukaan luokan 3a alueella savipatjan paksuus on 2-3 metriä. Luokan 4 alueella saven paksuus vaihtelee 3-6 metrin välillä. Sedäntien kohdalla saven paksuus on noin 4,5-6 metriä.

Luokan 3a alueilla rakennukset voidaan perustaa tukipaaluilla kantavan maakerroksen varaan. Paalutuspituus vaihtelee 10 metrin molemmin puolin. Paalutuspituus on selvästi suurempi kuin varsinaisen pehmeikön syvyys, sillä ennen kairausten päättymistasoa on paikoin paksujakin, tiiviydeltään vaihtelevia siltti- ja hiekkakerroksia. Rakennusten ala-pohjat tulee toteuttaa kantavina. Luokan 3a alueilla pihat voidaan myös perustaa maanvaraisesti, mutta pihojen mahdollinen painuma tulee ottaa huomioon.

Luokan 4 alueilla rakennukset on perustettava tukipaalujen välityksellä kantavan maakerroksen varaan ja alapohjat tehtävä niin ikään kantavina. Paikoin savikerrosten alla on siltti- tai hiekkaeiintymiä, joten paalutuspituus on alueen pehmeiköillä kairausten perusteella maksimissaan noin 20 metriä. Luokan 4 alueilla piha-alueiden perustaminen saattaa edellyttää esirakentamista, mutta toimenpiteet ja niiden laajuus vaihtelevat alueittain savikerroksen paksuuden sekä tulevan maanpinnan korkotason mukaan. Oleellista on vaiheistaa rakentaminen siten, että penkereet eli täytöt ra-

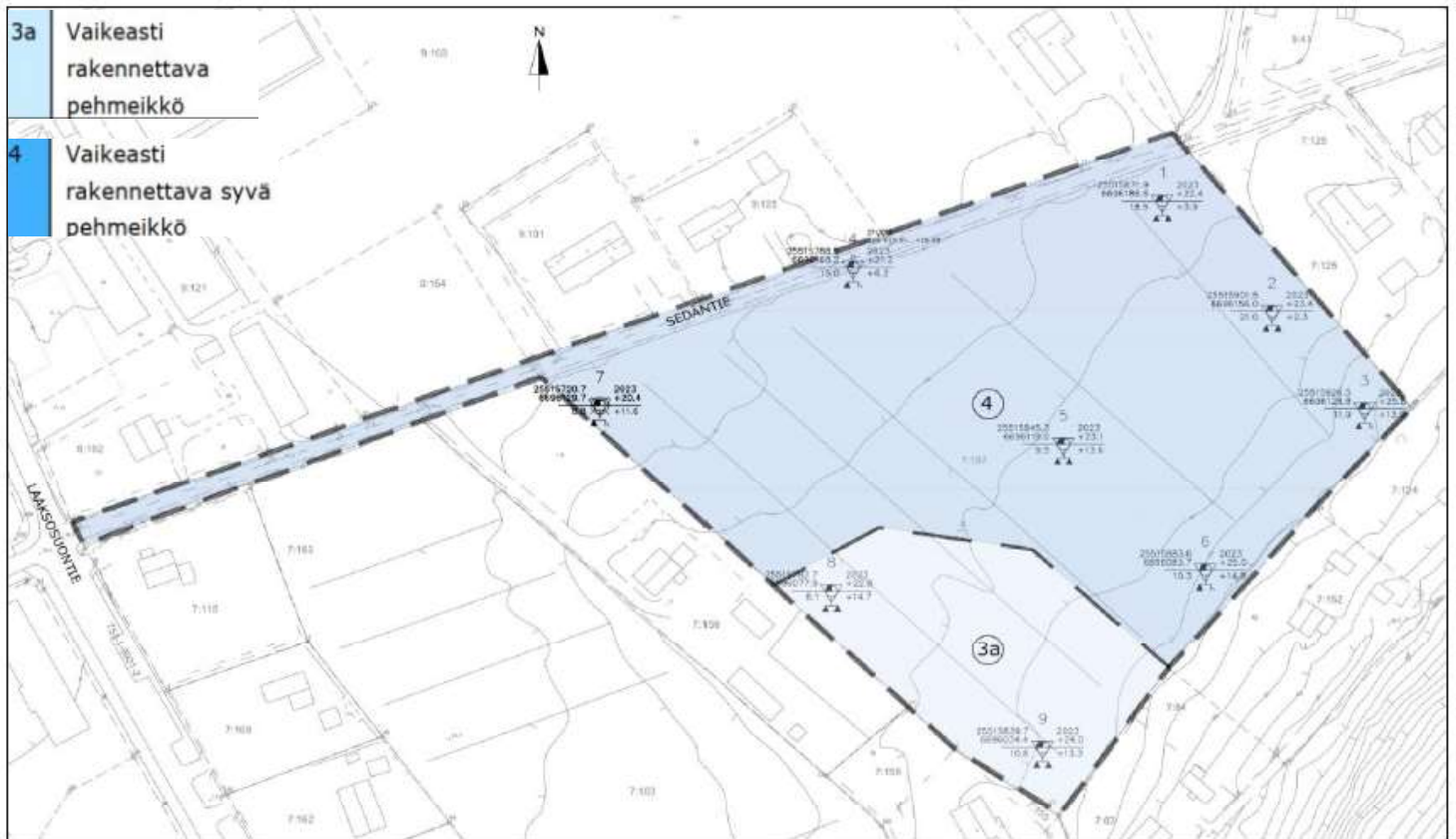
som kantas av bosättning i halvöppen bebyggd miljö. Planeringsområdet är ett öppet, flackt, brukat åkerområde med små höjdskillnader. Skogen uppe på Degerberget är ett viktigt landskapselement i söder som även har ekologiska värden och rekreationsvärden.

Topografi, jordmån, byggbarhet

En byggbarhetsutredning har sammanställts över området (bild 1). Utifrån utredningen är området i huvudsak mjuk lermark som det är svårt att bygga på. Enligt utredningen är lerbädden 2-3 meter tjock i det område som hör till klass 3a. I det område som hör till klass 4 varierar lerans mäktighet mellan 3 och 6 meter. Vid Farbrorsvägen är lerans mäktighet ca 4,5-6 meter.

Enligt byggbarhetsutredningen kan byggnaderna i 3a-områdena grundläggas med stödpålar på det bärande jordskiktet. Pålningdjupet är ungefär 10 meter. Pålningdjupet är klart större än den mjuka undergrundens egentliga djup: innan borrhningarna når djupet finns det ställvis även tjocka silt- och sandskikt med varierande kompakthet. Byggnadernas bottenbjälklag ska byggas bärande. Gårdsplanerna i 3a-områdena kan också anläggas på mark, men eventuell sättning ska tas i beaktande.

I de områden som hör till klass 4 ska byggnaderna grundläggas med stödpålar på ett bärande markskikt och bottenbjälklagen ska likaså byggas bärande. Under lerskikten finns det ställvis silt- eller sandförekomster och därför är pålningdjupet i mjuk undergrund enligt borrhningarna högst ca 20 meter. I de områden som hör till klass 4 kan anläggningen av gårdsområdena förutsätta för byggande, men åtgärderna och deras omfattning varierar områdesvis beroende på lerskiktets mäktighet samt höjden på den kommande



Kuva / Bild 1. Rakennettavuusselvityksen tulokset Makudigi-luokituksella. / Resultat av byggharhetsutredning med MA-KU-digi-klassificering om jordmånsbundna kostnader.

kennetaan heti alkuvaiheessa ja ne ehtivät painua mahdollisimman paljon jo rakennusaikana.

Selvitysalueella ainakin osissa pehmeikköjä esiintyvän kuivakuorikerroksen ansiosta kevyet rakenteet voi olla mahdollista perustaa maanvaraisesti myös pehmeikköalueilla. Tällaisia rakenteita ovat esimerkiksi kevytrakenteiset autotallit ja pihavarastot. Asia on tarkennettava kohdekohtaisissa pohjatutkimuksissa, ja tutkittava kuivakuorikerroksen lujuus myös roudattomana vuodenaikana.

Selvitysalueen maaperästä pehmeimmät osat löytyvät Sedäntien varrelta alueen länsiosasta. Luokan 4 alueilla kadut ja kunnallistekniset rakenteet edellyttävät pääsääntöisesti esirakentamistoimenpiteitä painumien hallitsemiseksi.

markytan. Det väsentliga är att bygga i etapper så att avsatser byggs, dvs. fyllnader görs genast i början och hinner sätta sig så mycket som möjligt redan under byggnadstiden.

Tack vare torrskorpa som förekommer ställvis i den mjuka under grunden kan det vara möjligt att grundlägga lätta konstruktioner direkt på marken även på mjuka ställen. Sådana konstruktioner är till exempel lätt konstruerade garage och förråd. Frågan ska preciseras i objektsvisa geodetiska undersökningar och det ska även undersökas hur fast torrskorpan är även under den tjälfria årstiden.

De mjukaste delarna av jordmånen i utredningsområdet finns i den västra delen längs Farbrorsvägen. I de områden som hör till klass 4 förutsätter gator och kommunaltekniska

Pienilmasto

Alue on suurelta osin tasaista peltomaata, joka saa runsaasti auringon säteilyä. Ilmatieteen laitoksen mukaan alueen vuotuinen sademäärä on n. 650–700 mm, ja vuoden keskilämpötila noin 5 astetta.

Luonnon ja maiseman suojelukohteet

Asemakaava-alueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse kohteita, jotka täyttäsivät luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisten suojeltujen luontotyyppien tai metsälain 10 §:n mukaisten arvokkaiden elinympäristöjen kriteerit tai olisivat vesilain 2 luvun 11 §:n tarkoittamia pienvesikohteita. Alueella ei myöskään ole uhanalaisia kohteita eikä kohteita, jotka täyttäsivät LAKU-kriteerit. Läheinen Sipoonjoki on Natura 2000-kohde.

Kasvillisuus ja eläimistö

Suunnittelualue on ihmisen muokkaamaa peltoaluetta, jolla ei tiedetä olevan erityisiä kasvillisuuteen tai eläimistöön liittyviä arvoja.

Maa- ja metsätalous

Alue on niittyistä peltoaluetta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Taajamakuva

Kaavoitettava alue on suurelta osin rakentamattomaa avointa peltomaisemaa, jota reunustaa asuinrakennukset. Kaava-alueen ulkopuolella, Laaksosuontien länsipuolella on pääosin asuinrakennuksista koostuvaa rakennettua ympäristöä. Suunnittelualueesta pohjoiseen ja itään sijaitsee rakentamattomaa maatalous- ja metsäaluetta. Alue kuuluu Nikkilän kehitettäviin alueisiin.

konstruktioner i regel förbyggnadsåtgärder som syftar till att kontrollera sätningen.

Mikroklimat

Området är till stor del flack åkermark med riklig solexponering. Enligt Meteorologiska institutet är den årliga nederbörds mängden i området ca 650–700 mm och medeltemperaturen är ca 5 grader.

Skyddsobjekt i naturen och landskapet

I detaljplaneområdet eller dess närhet finns inga objekt som uppfyller kriterierna för skyddade naturtyper enligt 29 § i naturvårdslagen eller värdefulla livsmiljöer enligt 10 § i skogslagen, eller som skulle vara sådana småvatten som avses i 2 kap. 11 § i vattenlagen. I området finns det inte heller några hotade objekt eller objekt som uppfyller kriterierna för värdefulla naturmiljöer i Nyland (LAKU). Närliggande Sibbo å är ett Natura 2000-objekt.

Flora och fauna

Planeringsområdet är ett av människan bearbetat åkerområde där man inte känner till att det skulle finnas särskilda värden i flora eller fauna.

3.1.3 Den byggda miljön

Tätortsbild

Det område som ska planläggas är till största delen ett obebyggt öppet åkerlandskap som kantas av bostadshus. Utanför planområdet, väster om Dalkärrsvägen, följer en byggd miljö som till största delen består av bostadshus. Områdena norrut och österut från planeringsområdet är obebyggda jordbruks- och skogsområden. Området hör till de områden av Nickby som ska utvecklas.

Palvelut

Suunnittelualueella ei sijaitse palveluita. Alue tukeutuu välittömässä läheisyydessä sijaitsevan Nikkilän keskuksen palveluihin, jossa sijaitsevat mm. päivittäistavara-kaupat, apteekki, kirjasto sekä koulut ja terveystakeskus.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava-alueella ei sijaitse työpaikkoja.

Virkistys

Kaavoitettavalla alueella ei sijaitse tällä hetkellä virkistyskäyttöön soveltuvia alueita tai reittejä. Nikkilän virkistysmaastot ovat alueelta erittäin hyvin saavutettavissa.

Liikenne

Alue sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla. Saavutettavuus Nikkilän olemassa olevia palveluita ajatellen on erinomainen sekä autolla ja joukkoliikenteellä että pyöräillen ja jalan. HSL:n joukkoliikenne on alueella hyvin saavutettavissa ja lähimmät pysäkit ovat kaikkialla noin 0,5–1 km etäisyydellä. Lähiseudun kaupungit, kuten Porvoo ja Kerava ovat myös autolla ja linja-autolla hyvin saavutettavissa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueelle on laadittu arkeologinen tarkkuusinventointi. Inventoinnin perusteella alueella ei sijaitse muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Vesi- ja viemärijohtoverkosto ulottuu suunnittelualueelle. Myös Keravan Energian sähköverkosto kulkee Sedäntien varrella.

Service

Det finns ingen service i planeringsområdet. Området stöder sig på servicen i Nickby centrum, som ligger strax intill. I centrum finns bl.a. dagligvarubutiker, ett apotek, ett bibliotek och en hälsocentral.

Arbetsplatser, näringsverksamhet

Det finns inga arbetsplatser i planområdet.

Rekreation

För närvarande finns det inga för rekreatiönsändamål lämpliga områden eller rutter i det område som ska planläggas. Rekreationsterrängen i Nickby kan emellertid nås enkelt från området.

Trafik

Servicen i Nickby är mycket enkel att nå både med bil, kollektivtrafik, cykel och till fots. HRT:s kollektivtrafik har goda förbindelser till området och de närmaste hållplatserna finns på ett avstånd av ca 0,5–1 km från samtliga tomter. Grannstäderna, som Borgå och Kervo, nås också enkelt med bil och buss.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

En arkeologisk specialinventering har gjorts i området. Enligt inventeringen finns det inga fornminnen i området.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsnätet sträcker sig ut till planeringsområdet. Även Kervo Energis elnät går längs Farbrorsvägen.

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava kiinteistö on kokonaan yksityisessä omistuksessa. Sedäntie on yksityistie, joka sijaitsee useiden eri kiinteistöjen alueella.

3.1.5 Aluetta koskevat sopimukset

Kunta ja yksityinen maanomistaja ovat allekirjoittaneet kaavoituksen käynnistämissopimuksen. Kaavan ehdotusvaiheessa alueelle laaditaan kunnan ja kiinteistönomistajan välinen maankäyttösopimus.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueen suunnittelun lähtökohtina toimivat MRL:n 24 §:n mukaisessa tarkoituksessa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), joista tätä asemakaava-

3.1.4 Markägoförhållanden

Den fastighet som ska planläggas är i sin helhet privatägd. Farbrorsvägen är en enskild väg som går genom flera olika fastigheter.

3.1.5 Avtal som berör området

Kommunen och den privata markägaren har undertecknat ett avtal om att starta planläggning. I planens förslagsskede upprättas ett markanvändningsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren.

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 byggla-



Suunnittelualue on kokonaan ihmisen muokkaamaa peltoaluetta, jolla ei ole erityisiä luontoarvoja. / Planeringsområdet är fullständigt åkermark som bearbetats av människan och har inga särskilda naturvärden.

työtä 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 kehittämislle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittäväille ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

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

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

Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matkajen ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin. Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

gen, av vilka särskilt följande punkter styr detta detaljplanearbete:

Fungerande samhällen och hållbara färdstätt

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 samhällsstrukturen mer sammanhängande.

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

Ett effektivt trafiksystem

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

En sund och trygg livsmiljö

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

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

3.2.2 Maakuntakaava

Uusimaa 2050 -kaavassa suunnittelualue sijaitsee valkoisella alueella, jota koskevat pohjavesimääräykset.

3.2.3 Sipoon yleiskaava 2025

Sipoon yleiskaavassa 2025 (lainvoimaiseksi 23.12.2011) suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A) sekä pieneltä osin keskustatoimintojen aluetta (C). Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Suunnittelualue on myös merkitty tärkeäksi tai vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi.

3.2.4 Nikkilän kaavarunko

Nikkilän kaavarunko on laadittu vuonna 2021. Kaavarunko on oikeusvaikutukseton, asemakaavoitusta ohjaava instrumentti. Asemakaavatyössä hyödynnetään kaavarungon ideoita ja ratkaisuja, mutta ne eivät sido kaavasunnittelua. Kaavarungossa suunnittelualue on AP-alueita (erillisten tai kytkettyjen pientalojen alue). Sedäntiellä on varaus uudelle kaualueelle. Suunnittelualueen halki on määritelty yhteystarve viheralueelle, jonka tarkempi sijainti osoitetaan asemakaavassa.

En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar

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

Det sörs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

3.2.2 Landskapsplan

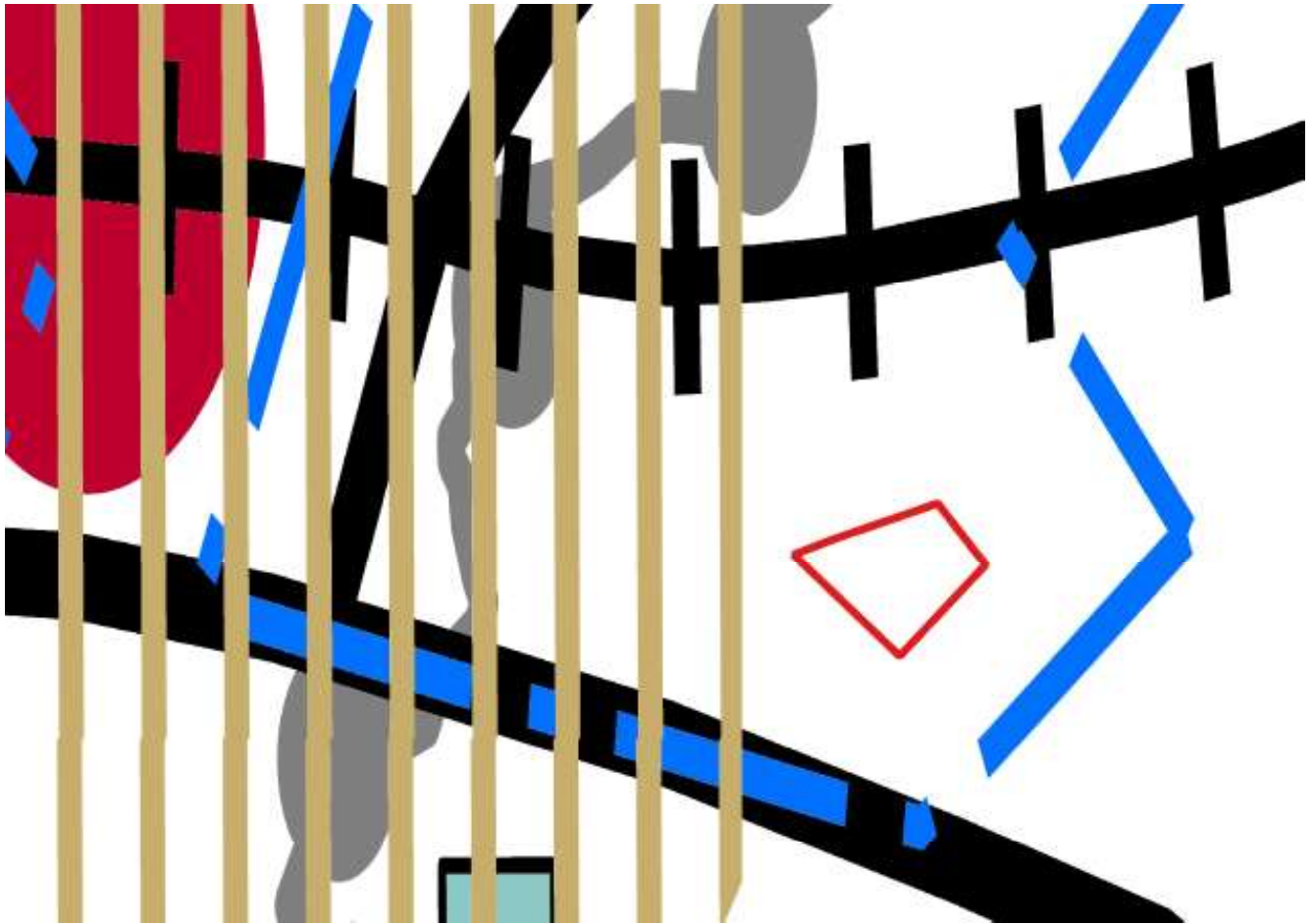
I Nylandsplanen 2050 är planeringsområdet i ett vitt område som berörs av grundvattenbestämmelser.

3.2.3 Generalplan för Sibbo 2025

I Generalplan för Sibbo 2025 (lagkraftvunnen 23.12.2011) är planeringsområdet ett område för tätortsfunktioner (A) och ställvis ett område för centrumfunktioner. Området är avsett att detaljplaneras. Planeringsområdet är också betecknats som ett viktigt grundvattenområde eller ett för vattenförsörjning lämpligt område.







3.2.4 Planstomme för Nickby

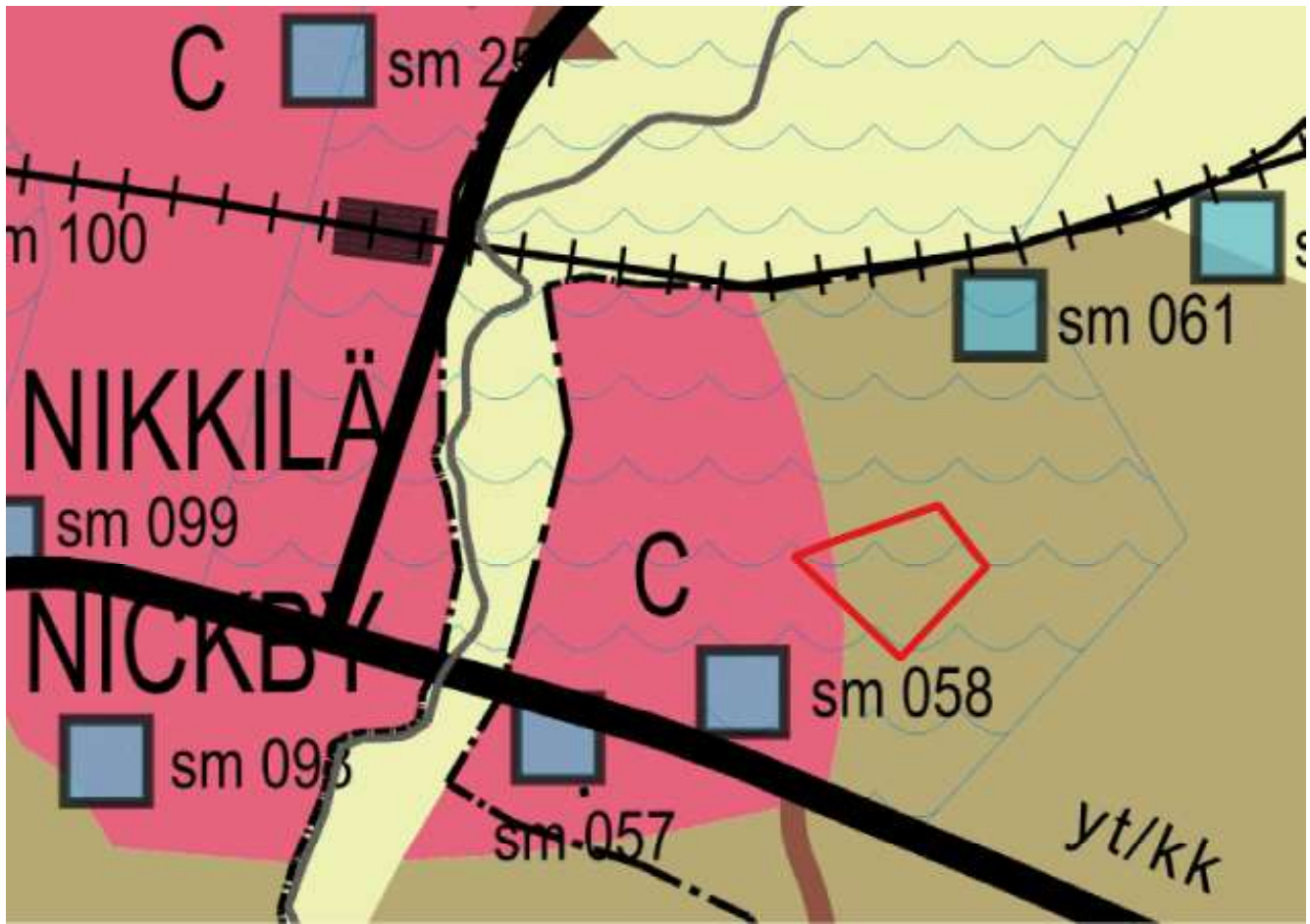
Planstommen för Nickby utarbetades år 2021. Planstommen har inga rättsverkningar, utan den är ett instrument som styr detaljplaneringen. detaljplanearbetet tar man fasta på idéerna och lösningarna i stomplanen, men de binder inte planeringen. I planstommen är planeringsområdet ett AP-område (område för fristående eller kopplade småhus). Vid Farbrorsvägen finns en reservering för ett nytt gatuumråde. Det finns ett behov av en förbindelse genom planeringsområdet till grönområdet. Förbindelsens mer exakta läge anvisas i detaljplanen.



Ote Uusimaakaavasta 2050, Helsingin seudun vaihemaa-
kuntakaavasta. Suunnittelualue osoitettu kartalla punai-
sella viivalla.

Utdrag av Nylandsplanen 2050, ur etapplandskapet för
Helsingforsregionen. Planeringsområdet har markerats
på kartan med ett rött streck.

Keskustatoimintojen alue, keskus.		Område för centrumfunktioner, centrum.
Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.		Utvecklingszon för tätortsfunktioner.
Päärata.		Huvudbana.
Pohjavesialue.		Grundvattenområde.
Maakunnallisesti merkittävä tie.		Väg av betydelse på landskapsnivå.
Seudullisesti merkittävä tie.		Väg av betydelse på regional.
Natura 2000-alue.		Natura 2000-område.






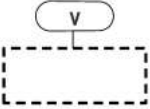

Ote Sipoon yleiskaavasta 2025 (kv 15.12.2008). Suunnittelualue osoitettu kartassa punaisella viivalla.

Utdrag av generalplan för Sibbo 2025 (kf 15.2.2008). Planeringsområdet har markerats på kartan med ett rött streck.

Keskustatoimintojen alue.	C	Område för centrumfunktioner.
Taajamatoimintojen alue.	A	Område för tätortsfunktioner.
Haja-astusalue.	MTH	Glesbygdsområde.
Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.	 st/pk	Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt.
Seututie/pääkatu.	 yt/kk	Regional väg/huvudgata.
Yhdystie/kokoajakatu.	 yt/kk	Förbindelseväg/matargata.
Tieliikenteen yhteistarve.	 yt/kk	Behov av vägtrafikförbindelse.
Uudet tiet ja linjat.	 yt/kk	Nya vägar och linjer.
Yhdysrata.	 yt/kk	Förbindelsebana.
Maisemallisesti arvokas alue.	 yt/kk	Landskapsmässigt värdefullt område.
Muinismuistokohde.	sm 000	Fornminnesobjekt.



Ote Nikkilän kaavarungosta KR3 (kv 15.12.2008). Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella rajauksella.
 Utdrag ur planstommen för Nickby, KR3 (kfge 15.12.2008). Planeringsområdets läge anges med en röd linje på kartan.

Erillisten tai kytkettyjen pientalojen alue		Område för fristående eller kopplade småhus
Yhteystarve viheralueelle.		Behov av förbindelse till grönområde
Uuden katualueen likimääräinen tilavaraus		Ungefärlig områdereservering för nytt gatuområde
Ohjeellinen rakennettu uusi viheralue		Riktgivande byggt nytt grönområde
Ohjeellinen ulkoilureitti		Riktgivande friluftsled

3.2.5 Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Suunnittelualue kytkeytyy asemakaavoitettuun alueeseen Laaksosuontien kautta.

3.2.6 Rakennusjärjestys

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

3.2.7 Pohjakartta

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

3.2.8 Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

3.2.9 Suojelupäätökset

Alueella ei ole suojeltavia tai suojeltuja kohteita.

3.2.5 Detaljplan

Det finns ingen gällande detaljplan i området. Planeringsområdet ansluter sig via Dalkärrsvägen till ett detaljplanerat område.

3.2.6 Byggnadsordning

Bestämmelserna i byggnadsordningen kompletterar detalj- och generalplanerna såtillvida att planbestämmelserna gäller i första hand. Sibbo kommunfullmäktige har genom sitt beslut 11.12.2017 § 129 godkänt kommunens byggnadsordning. Helsingfors förvaltningsdomstol har i sitt beslut 14.12.2018 konstaterat att byggnadsordningen är förenlig med lag bortsett från andra stycket i kapitel 4.2.1, som handlar om sidobostäder. Högsta förvaltningsdomstolen fastställde förvaltningsdomstolens avgörande 15.1.2020. Byggnadsordningen fastställdes 1.3.2019 till sina övriga delar förutom det i kapitel 4.2.1 nämnda andra stycket.

3.2.7 Baskarta

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

3.2.8 Byggförbud

Inget byggförbud är i kraft i området.

3.2.9 Skyddsbeslut

I området finns inga objekt som har skyddats eller bör skyddas.

4 Asemakaavasunnittelun vaiheet

Olika skeden i planeringen av detaljplanen



4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueen asuntorakentaminen vastaa osaltaan Siipoon kasvustrategiassa määriteltyyn kunnan väestökasvutavoitteeseen. Tällä asemakaavalla pyritään parantamaan kunnan tonttien tarjontaa. Asemakaavoituksen myötä saadaan myös hillittyä painetta haja-asutusalueen omakotirakentamiselle tarjoamalla hyviä vaihtoehtoja taajaman asemakaavoitetulta alueelta

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavaa koskee vuonna 2011 jätetty kaavoitusaloite. Asemakaavan valmistelu on aloitettu kaavoitusohjelman 2022-2025 perusteella, ja se kuulutettiin vireille 17.11.2022.

4.1 Behovet av detaljplanering

Bostadsbyggandet i området bidrar till att uppnå målet angående befolkningstillväxten i Sibbo som har fastställts i kommunens tillväxtstrategi. Genom denna detaljplan eftersträvas ett förbättrat utbud av tomter i kommunen. Detaljplaneringen dämpar också trycket på att bygga egnahemshus i glesbygden när goda tomtalternativ står till buds i detaljplanerade tätortsområde.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

Detaljplanen hänför sig till ett planlägningsinitiativ som inlämnades år 2011. Beredningen av detaljplanen har inletts på basis av planlägningsprogrammet för perioden 2022–2025 och gjorts anhängig 17.11.2022.

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 asema-kaavatyön kannalta keskeiset osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 17.11.2022. Kaavan vireilletulosta informoitiin kunnan internet-sivuilla, paikallislehdistä (Sipoon Sanomat, Östnyland) ja kunnan virallisella ilmoitustaululla Sipooinfo Nikkilässä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Joulukuussa 2022 järjestettiin aloitusvaiheen kuuleminen. Koko suunnittelualueella yhteensä on noin 100 kiinteistönomistajaa, joista arviolta kolmannes osallistui tilaisuuteen. Lisäksi on järjestetty kunnan ja kiinteistönomistajien kahdenvälisiä keskusteluja tarpeen mukaan.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Tarvittaessa järjestetään viranomaisyhteistyö yhteisesti N48B-alueen kanssa.

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.

4.3.2 Anhängiggörande

Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 17.11.2022. 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

Ett hörande i inledningskedet ordnades i december 2022. Det finns ca 100 fastighetsägare i planeringsområdet i helhet, varav uppskattningsvis en tredjedel deltog på mötet. Dessutom har kommunen samtalat med enskilda fastighetsägare.

4.3.4 Myndighetssamarbete

Vid behov ordnas myndighetssamaråd gemensamt med N48B-området.

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 saataavuudelle 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 heikkene mistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Sipoon kunnan strategiassa 2022–2025 (valtuusto 25.4.2022) kasvutavoitteeksi on asetettu 500 uutta asukasta vuodessa ja kaavoitukselliseksi tavoitteeksi 800 asukasta kaavavarannon kasvattamiseksi. Asuntorakentamisesta puolet toteutetaan pientaloissa. Kasvu lisää kaupallisia palveluita, ke-

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 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts av kommunen

I Sibbo kommuns strategi 2022–2025 (fullmäktige 25.4.2022) har målet för befolkningstillväxten satts till 500 invånare/år och målet för planläggningen har satts till 800 invånare/år i syftet att öka planreserven. Hälften av bostadsbyggandet består av småhus. Tillväxten stöder den kommersiella servicen, förbättrar kollektivtrafiken och stärker kommunens roll i regionen. Enligt strategin ska kom-

hittää julkista liikennettä ja Sipoon seudullista merkitystä. Strategiassa painotetaan lähivuosina kuntakeskusten, Nikkilän ja Söderkullan, kehittäminen ja sekä Nikkilä–Talma-kasvuvyöhykkeen kehittäminen. Helsinki–Kerava–Nikkilä–junayhteys on strategian prioriteetti, jota tulee edistää.

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

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 keskustassa. Kaupalliset palvelut ovat paremmat, kun ostovoimaa on enemmän ja kauppa kannattaa. Sama pätee julkiseen liikenteeseen.

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

muncentrumen Nickby och Söderkulla utvecklas, samt tillväxtzonen Nickby–Tallmo. Tågförbindelsen Helsingfors–Kervo–Nickby är en strategisk prioritet som bör främjas.

Enligt utvecklingsbilden för Nickby (markanvändningssektionen 11.5.2016) är Nickby "småstad mitt på landsbygden år 2030. Nickby är en promenadstad med mänskliga mått: man kan promenera från hörn till hörn och friluftslederna passerar trivsamma 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 skapades beredskap för att antalet invånare redan år 2025 hade ökat till 10 000. Befolkningsökningen för mycket bra med sig bara den planeras väl. När miljön planeras omsorgsfullt så att den blir trivsam uppkommer en bra stadsbild och stadsstruktur. Att strukturen är tät har inget värde i sig, men tätheten behövs för att uppnå målen om bra offentlig och kommersiell service. I framtidens Nickby återkommer bytemat när livsmiljöer och funktioner blandas upp i det levande centrumet. Den kommersiella servicen förbättras allteftersom köpkraften ökar och handeln är lönsam. Samma gäller kollektivtrafiken.

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

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

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

Sipoon yleiskaavassa 2025 suunnittelualue on osa Nikkilän keskustatoimintojen ja taajamatoimintojen aluetta. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Asemakaavan tavoitteena on saattaa alue osaksi keskustaa ja taajamatoimintoja.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten tavoitteet

Asemakaavan osallisilla on osittain keskenään ristiriitaisia tavoitteita ja näkemyksiä alueen kehittämisestä. Kehittämisvaihtoehdoista on käyty keskustelua suunnittelualueen maanomistajan sekä aluetta ympäröivien kiinteistönomistajien kanssa jo ennen luonnoksen nähtävilläoloa. Keskustelujen pohjalta on pyritty löytämään yhteisymmärrys erilaisten mielipiteiden ristiriidoista huolimatta. Kiinteistönomistajille ja muille kiinnostuneille järjestetyssä keskustelutilaisuudessa nostettiin toiveina esiin yhtäältä alueella säilyvä väljyys ja avara maisema ja toisaalta kiinteistönomistajien maalleen saama arvonnousu tulevan rakennusoikeuden myötä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi lukuisten henkilöiden allekirjoittama, kaavoitusta koskeva mielipide. Mielipiteessä ehdotettiin, että sekä N48A että N48B -alueet kaavoitettaisiin samanaikaisesti. Perustelussa vedottiin maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumiseen vain, mikäli

Mål som grundar sig på planeringsituationen

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 Generalplan för Sibbo 2025 är planeringsområdet en del av ett område för centrumfunktioner och tät- ortsfunktioner. Målet med detaljplanen är att inte- grera området med centrum och tätortsfunktionerna.

4.4.3 Mål som uppkommit under processen

Intressenternas mål

Intressenterna har delvis motstridiga mål för och synpunkter på utvecklingen av området. Utvecklingsalternativen har diskuterats med markägaren i planeringsområdet samt med ägarna till grannfastigheterna redan före framläggningen av planutkastet. Utifrån diskussionerna har man strävat efter att uppnå samförstånd trots motstridigheterna mellan olika åsikter. På mötet som ordnades för fastighetsägare och andra intresserade lyftes fram önskemål dels om att bevara rymligheten och öppenheten i området, dels om en värdeökning för fastighetsägarna i och med den kommande byggrätten.

Om programmet för deltagande och bedömning inkom en åsikt om planläggningen som hade under- tecknats av ett flertal personer. I åsikten föreslogs att både N48A- och N48B-områdena ska planläggas samtidigt. I motiveringarna hänvisade man till att markägarna behandlas jämlikt bara om planerna

kaavat laaditaan yhtenä asemakaavana. Lisäksi mielipiteessä kirjoitettiin, että asemakaavan vaikutuksia voidaan arvioida vain kokonaisuutena.

Vaikka asemakaavoja edistetään kahtena erillisenä hankkeena sopimusteknisistä syistä, se ei vaikuta maanomistajien tasavertaisen kohtelun toteutumiseen tai asemakaavan vaikutusten arviointiin. Kaavoituksessa noudatetaan Sipoon kunnan yleisiä maapoliittisia periaatteita. Molempia kaavoja laadittaessa ja vaikutuksia arvioidessa tarkastellaan koko aluetta yhtenä kokonaisuutena. Kaavoitusta tukevia selvityksiä on laadittu koko alueelle kerrallaan, sekä tullaan jatkossakin laatimaan (mm. hulevesiselvitys). Alustavasta aikataulusta poiketen molempia asemakaavoja pyritään edistämään kohtuullisen yhtäaikaaisesti, kunnan resurssien puitteissa. Myös alueen toteutuksen suunnitteluttaminen ja toteutus pyritään tekemään yhtäaikaaisesti.

utarbetas som en detaljplan. I åsikten konstaterades vidare att detaljplanens konsekvenser bara kan bedömas som en helhet.

Även om detaljplanerna utarbetas som två separata planer av avtalstekniska skäl kommer det inte att inverka på en jämlik behandling av markägarna eller på bedömningen av planens konsekvenser. I planläggningen iakttas Sibbo kommuns allmänna markpolitiska principer. Vid utarbetandet av vardera planen och vid bedömningen av vardera planens konsekvenser granskas hela området som en helhet. Utredningar som stöder planläggningen har och kommer även framöver att utarbetas för hela området i taget (bl.a. dagvattenutredning). Med avvikelse från den preliminära tidtabellen strävar man efter att föra båda detaljplanerna vidare så parallellt som möjligt, inom ramen för kommunens resurser.

5 Asemakaavan kuvaus Redogörelse för detaljplanen



5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Alueen koko on noin 2,4 hehtaaria. Rakennusoikeutta muodostuu 4433 k-m², josta 2463 k-m² AO-kortteleihin ja 1971 k-m² AP-kortteleihin. Aluetehokkuus on $e = 0,18$.

5.1.2 Palvelut

Alue tukeutuu ensisijaisesti Nikkilän keskustan tarjoamiin nykyisiin palveluihin, jotka sijaitsevat lähimmillään noin 800 metrin päässä suunnitellusta rakentamisesta. Nikkilän keskustassa sijaitsevat mm. koulut, päivittäistavarakaupat ja terveyskeskus. Kaava-alueelle ei suunnitella paikallisia palveluja.

5.1 Planens struktur

5.1.1 Dimensionering

Området är ungefär ca 2,4 hektar stort. Byggrätten blir 4433 vy-m², varav 2463 vy-m² anvisas för AO-kvarteren och 1971 vy-m² för AP-kvarteren. Områdeseffektiviteten är $e = 0,18$.

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 800 meter från de nya byggnaderna. I centrum av Nickby finns bl.a. skolor, dagligvarubutiker och en hälsocentral. Ingen lokal service planeras i planområdet.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

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

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue (AO-10)

Alue koostuu pääasiassa omakotitaloista. Päärakennukset rakennetaan pääasiassa kiinni katuun ja talojen sisäänkäynti on pihan puolella tai rakennuksen sivulla. Tällöin ei hukata tilaa etupihaan vaan takapihasta tulee reilunkokoinen tontin koosta huolimatta. Poikkeuksen edellä mainittuun tekevät päättyvän kadun ympärillä olevat tontit, joissa rakennusten sijoittaminen vapaammin on tontin muodosta johtuen toimivampi ratkaisu.

Tontilla voi olla sekä erillinen sivurakennus, että piharakennus, joka useimmiten toimii autotallina. Sivurakennuksessa voi olla asukkaiden haluamia lisätiloja, kuten verstaas, kesäkeittiö, vierasmaja tai pihasauna.

Asuinpientalojen korttelialue (AP-6)

Kaava-alueen keskiosassa on yksi kytkettyjen pientalojen kortteli. Tässä korttelissa on erillistaloja tai paritaloja, jotka on kytketty yhteen autokatoksella tai -tallilla ja/tai varastolla. Ne voidaan toteuttaa yhtiömuotoisina. Autokatoksen tai -tallin ja/tai varaston lisäksi asuntoihin ei kuulu muita piha- tai

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.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Kvartersområde för fristående småhus (AO-10)

Området består i huvudsak av egnahemshus. Huvudbyggnaderna byggs till största delen 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. Ett undantag till ovan nämnda utgörs av de tomter som finns kring återvändsgränder där en friare placering av byggnaderna fungerar bättre på grund av tomtens form.

På en tomt kan det finnas både en fristående sidobyggnad och en gårdsbyggnad. Den senare nämnda fungerar i de flesta fall som garage. Sidobyggnaden kan ha extra utrymmen som de boende behöver, såsom verkstad, sommarkök, gäststuga eller gårdsbastu.

Kvartersområde för småhus (AP-6)

I planområdets mellersta del finns två kvarter för kopplade småhus. I dessa kvarter finns det parhus som kopplats samman via carport eller garage och förråd. De kan byggas i bolagsform. Utöver en car-

sivurakennuksia.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Kaavassa on osoitettu n. 0,4 ha lähivirkistysaluetta, joka osaltaan toimii uutta ja vanhaa asutusta erottavana alueena. Alueelle voidaan kylvää esimerkiksi niittykasvillisuutta.

Katualue

Osa Sedäntietä kuuluu suunnittelualueeseen. Sedäntie muuttuu asemakaavan myötä kunnan kaavakaduksi n. 320 metrin matkalta. Loput Sedäntiestä kuuluu N48 kaava-alueen toisen vaiheen suunnittelualueelle. Katu toteutetaan asemakaavojen lainvoimaistumisen jälkeen yhtenä kokonaisuutena. Sedäntie tulee olemaan yksi koko suunnittelualueen keskeisistä kokoojakaduista, ja se kytkee uuden alueen olemassa olevaan katuverkostoon.

Sedäntien lisäksi kaava-alueelle toteutetaan yksi uusi tonttikatu, jonka varrelle tontit sijoittuvat. Ajo-neuvoliikenteelle sallittujen katujen lisäksi alueelle suunnitellaan jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä, joista yksi toimii ajoyhteytenä yhdelle uudelle tontille sekä yhdelle olemassa olevalle kiinteistölle.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Kaava lisää kunnan asuintonttitarjontaa palveluiden läheisyydessä ja joukkoliikenteen vaikutuspiirissä, ja vastaa osaltaan kunnan asuntotuotantota-

port eller ett garage och ett förråd har bostäderna inga andra gårds- eller sidobyggnader.

5.3.2 Övriga områden

Område för närrekreation (VL)

I planen ingår ett ca 0,4 ha stort område för närrekreation. Det fungerar också som gräns mellan den nya och den gamla bebyggelsen. Här kan man till exempel så ängsväxter.

Gatuområde

Del av Farbrorsvägen ingår i planeringsområdet: I och med detaljplanen ändras ett ca 320 meter långt avsnitt av Farbrorsvägen till en plangata som underhålls av kommunen. Återstoden av Farbrorsvägen hör till den andra fasen av N48-planområdet. Efter att detaljplanerna vunnit laga kraft byggs gatan som en helhet. Farbrorsvägen kommer att vara en av de viktigaste matargatorna i planeringsområdet som knyter det nya området till det befintliga gatunätet.

Utöver Farbrorsvägen byggs en ny tomtgata i planområdet. Längs den anvisas tomterna. Förutom de gator där fordonstrafik är tillåten planeras gång- och cykelvägar, av vilka en även är en körförbindelse till en av de nya tomterna och en är en körförbindelse till en befintlig fastighet.

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Samhällsstruktur

I och med planen utökas kommunens utbud av bostadstomter i närheten av servicen och inom

voitteisiin. Asemakaavatyöllä vaikutetaan osaltaan Nikkilän kehityskuvan toteuttamiseen, jonka tavoitteena on 10 000 asukasta Nikkilässä. Asukasmäärätavoite liittyy vahvasti henkilöjunaliikenteen avaamiseen Kerava–Nikkilä-rataosuudella. Asemakaavan uusi asuinrakentaminen sijoittuu lähes kokonaan n. 1,5 km etäisyydelle tulevasta juna-asemasta. Nikkilän kaavarungossa on varauduttu 12 500 asukkaaseen vuoteen 2040, josta melkein kaikki uusista asukkaista sijoittuu 1,5 km suunnitellusta asemasta. Karkeasti on arvioitu, että kannattavan junaliikenteen rajana Nikkilän osalta on noin 10 000 asukasta.

Taajamakuva

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

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 ratavälikillä Kerava–Nikkilä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavassa ei osoiteta aluevarauksia työpaikkatoiminnalle, eikä kaavalla ole merkittävää vaikutusta työpaikkojen määrään tai elinkeinotoimintaan.

Virkistys

Kaavoitettava alue kokonaisuutena muodostaa jatkuvuutta Nikkilän virkistysalueverkostolle. Ulkoilu-

kollektivtrafikens influensområde, vilket är förenligt med kommunens mål för bostadsproduktionen. Detaljplanearbetet påverkar också verkställandet av utvecklingsbilden för Nickby, där siktet är inställt på 10 000 invånare. Målet om antalet invånare hör nära samman med förutsättningarna för att inleda persontågstrafik på banavsnittet Kervo–Nickby. Nästan alla nya bostäder i detaljplanen finns på ett av stånd av ca 1,5 km från den kommande tågstationen. I planstommen för Nickby ingår beredskap för 12 500 nya invånare fram till 2040. Nästan alla nya invånare skulle komma att bo högst 1,5 km från den planerade stationen. Grovt uppskattat är ca 10 000 invånare gränsen för lönsam tågtrafik för Nickbys del.

Tätortsbild

Det planerade byggandet kompletterar tätortsstrukturen i Nickby eftersom all nybyggnad förläggs till ett obebyggt och med kollektivtrafik lättillgängligt område inom den befintliga samhällsstrukturen och i närheten av kommunalteknik.

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.

Arbetsplatser, näringsverksamhet

Planen har inga områdesreserveringar för arbetsplatsverksamhet och inga betydande konsekvenser för antalet arbetstillfällen eller näringslivet.

Rekreation

Planeringsområdet bildar ett kontinuum till nätver-

reittien määrä kasvaa. Kaikista uusista rakennuksista on lyhyt matka lähimmälle virkistysalueelle. Uudet rakennetut puistot tuovat myös paremmin esteettömät virkistyskokemukset kaikkien ulottuville. Alueet kytkeytyvät nykyiseen verkostoon sekä muodostavat oman pienen kokonaisuuden alueen sisälle. Kaavan vaikutuksia virkistykseen voidaan arvioida tarkemmin B-alueen suunnittelun edetessä.

Liikenne

Liikenne ei lisäänty merkittävästi nyt kaavoitettavan alueen myötä.

Tekninen huolto

Kaava-alue liitetään kunnallistekniikkaan. Tarkemat yksityiskohdat suunnitellaan kunnallisteknisten suunnitelmien laadinnan yhteydessä. Kaukolämpöverkosto ulottuu nykytilanteessa Sedäntien alkuun, ja mahdollisuutta liittää kaavoitettava alue osaksi verkostoa tutkitaan kaavatyön aikana.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaavatyön myöhemmässä vaiheessa laaditaan Natura tarveharkinta. Asemakaava-alue ei sijaitse Sipoonjoen Natura-alueella. Lyhin etäisyys kaava-alueelta Natura-alueelle on n. 330 metriä ilmateitse. Myöhemmin kaavoitettavalta B-alueelta etäisyys on lyhimmillään 100 metriä. Tarveharkinta laaditaan molemmille alueille yhteisesti. 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 hetkelisesti esimerkiksi kiintoaineksen lisääntyessä. Mahdolliset haitalliset vaikutukset ovat joko estettävissä tai merkittävässä määrin lievennettävissä tavanomaisilla rakentamiseen liittyvillä ympäristötoimilla.

Kaava-alue sijoittuu vedenhankintaa varten tärkeälle

ket av rekreatiionsområden i Nickby. Antalet friluftsleder ökar. Från samtliga nya byggnader är avståndet kort till närmaste rekreatiionsområde. De nya parkerna gör också att rekreatiionsupplevelser är bättre tillgängliga för alla. Områdena ansluter sig till det nuvarande nätverket och bildar en egen liten helhet inom området. Planens konsekvenser för rekreatiionen kan bedömas mer ingående allteftersom planeringen av B-området fortskrider.

Trafik

Trafiken ökar inte nämnvärt av att området planläggs.

Teknisk försörjning

Planområdet ansluts till kommunaltekniken. Detaljerna fastställs i samband med utarbetandet av de kommunaltekniska planerna. Fjärrvärmenätet sträcker sig för närvarande till början av Farbrorsvägen och möjligheten att ansluta planläggningsområdet till nätet undersöks under planarbetets gång.

Miljöskydd och störningar i miljön

I ett senare skede av planarbetet utarbetas en Natura-behovsprövning. Detaljplaneområdet ligger inte inom Natura-området Sibbo å. Det kortaste avståndet från planområdet till Natura-området är ca 330 meter fågelvägen. Från B-området, som planläggs senare, är avståndet som minst 100 meter. Behovsprövningen görs för båda områdena tillsammans. Belastningen på vattensystemet och fluktuerande vattenflöden medför de största riskerna för Natura-området Sibbo å. Byggandet 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 miljöåtgärder i anslutning till byggandet. Planområdet

pohjavesialueelle (luokka 1), minkä vuoksi asema-kaavan mukainen rakentaminen ei saisi heikentää pohjaveden määrää ja laatua. Kaavassa esitettyjen pohjavesimääräysten ja hulevesien hallintatoimien avulla on kuitenkin tavoitteena turvata, että pohjaveden määrä ja laatu säilyvät nykyisellään. Tarvittaessa lausuntojen perusteella voidaan teettää erillinen pohjavesiselvitys.

Kaavassa on annettu määräyksiä pohjaveden suojelemiseksi: maalämpöjärjestelmät ovat kiellettyjä pohjavesialueella; vaarallisten aineiden säiliöillä tulee olla suoja-allas; rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen; rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista; autojen pesu on kiellettyä pohjavesialueella muualla kuin tarkoitukseen rakennetulla asianmukaisella pesupaikalla; ja pysäköintialueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla ja pysäköintialueiden hulevedet tulee hallitusti johtaa hulevesien johtamispaikasta riippuen soveltuvan öljynerotintarvikkeen kautta. Alueelliset hulevesien hallintatarkaisut viivyttävät hulevesiä, vähentävät hulevesitulvien riskiä ja parantavat veden laatua. Hulevesien hallintatarkaisuilla voidaan myös vähentää lämpimien pintavesien kulkeutumista Sipoonjokeen. Asemakaava-alueen rakentaminen edellyttää maansiirtotöitä, joiden yhteydessä hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Aiemmin kasvipeitteisten päällystämättömien alueiden rakentaminen lisää hulevesivaluntaa. Työmaavesien johtaminen suoraan ilman käsittelyä vesistöihin voi aiheuttaa vesien samentumista, liettymistä, vesistön rehevöitymistä ja uomien eroosiota. Vaikutukset ovat kuitenkin tilapäisiä. Rakentamisen aikaisten vaikutusten ei katsota olevan merkittäviä, koska haitalliset vaikutukset ovat joko estettävissä tai merkittävässä määrin lievennettävissä tavanomaisilla rakentamiseen liittyvillä ympäristötoimilla.

ligger inom ett grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen (klass 1). Därför får byggnaden 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.

I planen har getts bestämmelser som skyddar grundvattnet: jordvärmesystem är förbjudna på grundvattenområdet; cisterner med farliga ämnen ska ha en skyddsbasäng; byggande, dikning och grävning skall utföras så, att det inte medför förändringar i grundvattnets kvalitet eller bestående förändringar i grundvattennivån; byggnaden får inte förorsaka skadligt utflöde av grundvatten; tvätt av bilar är förbjudet på grundvattenområdet på andra ställen än för ändamålet byggda vederbörliga tvättställen; parkeringsplatserna ska beläggas med ett för vatten ogenomsläppligt ytmaterial och dagvattnet från parkeringsplatserna ska avledas kontrollerat via en för ändamålet lämplig oljeavskiljare eller biofiltrering beroende på stället dagvattnet leds till. Områdesvisa lösningar för hantering av dagvatten fördröjer avrinningen av dagvatten, minskar risken för översvämningar och förbättrar vattenkvaliteten. Lösningar för dagvattenhantering kan också minska flödet av varmt ytvatten till Sibbo å. Byggnaden i detaljplaneområdet förutsätter schaktningsarbeten och i samband med sådana ska särskild uppmärksamhet fästas vid hanteringen av dagvattnet. Dagvattenavrinningen ökar allteftersom man börjar bygga på områden som tidigare var täckta av vegetation. Vattnet från byggplatser som leds bort obehandlat kan leda till förgrumling och uppslamning av vattnet, eutrofiering i vattendragen och erosion i vattenfårorna. Konsekvenserna är emellertid tillfälliga. Konsekvenserna under byggnadstiden betraktas inte som betydande, eftersom skadliga konsekvenser kan an-

Savikkoinen maaperä vähentää pohjavesien saastumisen riskiä, sillä öljy imeytyy huonosti saviperäiseen maahan.

VAK-suuronnettomuusrisikin arviointi

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

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Maisema

Asemakaavan myötä alueen maisema muuttuu paikallisesti. Rakentamaton niitty muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Sedäntie muuttuu asfaltoiduksi kaduksi, mutta se pyritään suunnittelemaan "kylätiemäiseksi" ottaen samalla huomioon turvallisuustekijät kuten ajoratojen riittävä leveys, kadun valaistus sekä jalankulun ja pyöräilyn tilavaraus. Katualueen rakentamista varten ainakin osasta Sedäntien varrella sijaitsevista kiinteistöistä joudutaan ottamaan maata kunnan haltuun. Tämä voi tarkoittaa sitä, että jotkut kiinteistön omistajat joutuvat esimerkiksi siirtämään aitoja tai istutuksia.

Topografia, maaperä, rakennettavuus

tingen förhindras eller i väsentlig grad lindras genom sedvanliga miljöåtgärder i anslutning till byggandet.

Den leriga marken minskar risken för förorening av grundvattnet eftersom lerhaltig jord inte absorberar olja så lätt.

Bedömning av risken för storolyckor vid transport av farliga ämnen

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

5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

Landskap

I och med detaljplanen förändras landskapet lokalt. En obebyggd äng ändras till en byggd miljö. Farbrorsvägen blir en asfalterad gata men man strävar efter att planera den som en "byväg" på samma gång som man beaktar säkerhetsfaktorerna, såsom tillräckligt breda körbanor, gatubelysning samt utrymmesreservering för gång och cykling. För byggandet av gatuområdet blir kommunen tvungen att ta mark av en del fastigheter längs Farbrorsvägen. Det kan innebära att vissa fastighetsägare till exempel blir tvungna att flytta staket eller planteringar.

Topografi, jordmån, byggbarhet

Alueelle on tehty rakennettavuusluokittelu Maku-digi-hankeessa kehitetyllä menetelmällä. Alueen toteuttamista ohjataan tarkemmin rakennettavuus-selvityksessä. Maaperän vaatima esirakentaminen ja rakennusten perustaminen tuovat lisäkustannuksia rakentamiseen. Huomionarvoista on, että lähes koko Nikkilän taajama on rakennettu tälle samalle, rakentamiselle haastavalle savimaalle.

Kasvillisuus ja eläimistö

Asemakaavalla ei katsota olevan vaikutuksia kasvillisuuteen ja eläimistöön, sillä alueella ei ole luonnontilaista kasvillisuutta eikä eläimille sopivaa elinympäristöä.

Pienilmasto

Kaavoitettavien tonttien pihat ja rakennukset on pyritty sijoittamaan luonnonvalon, suojaisuuden sekä aurinkoenergian hyödyntämisen kannalta suotuisasti.

Vesistöt ja vesitalous

Hulevesiä läpäisemätön pinta tulee asemakaavan myötä lisääntymään. Vettä läpäisemättömän pinta-alan kasvua kompensoidaan asemakaavan hulevesimääräyksillä. Alueen toisen vaiheen kaavoituksen yhteydessä laaditaan koko kaavoitettavan alueen (N48A ja N48B) käsittävä hulevesisuunnitelma, jolla varmistetaan rakennusaikainen sekä tulevan maankäytön aikainen hulevesien oikea määrällinen ja laadullinen käsittely.

5.4.3 Muut vaikutukset

Vaikutukset kuntatalouteen

Asemakaavan toteuttamisen myötä kunnallistekniikan, katujen ja yleisten alueiden rakentaminen ja palveluiden järjestäminen aiheuttavat kunnalle

En byggbarhetsklassificering har gjorts med en metod som tagits fram i projektet Makudigi. Genomförandet av området styrs mer ingående i byggbarhetsutredningen. Det förbyggande som jordmånen kräver och grundläggandet av byggnaderna medför extra kostnader. Det är anmärkningsvärt att nästan hela tätorten Nickby har byggts på samma slags svårt byggbara lermark.

Flora och fauna

Detaljplanen anses inte medföra konsekvenser för flora och fauna eftersom det på området varken finns någon naturlig växtlighet eller livsmiljö som vore lämplig för djur.

Mikroklimat

Man har strävat efter att placera gårdsplanerna och byggnaderna på tomterna med beaktande av naturligt ljus, en skyddad miljö och möjligheten att utnyttja solenergi.

Vattendrag och vattenhushållning

Detaljplanen kommer att öka omfattningen av ytor som inte släpper igenom dagvatten. Detta kompenseras genom dagvattenbestämmelser i detaljplanen. I utkastskedet har en dagvattenplan som täcker hela planeringsområdet (N48A och N48B) utarbetats för att säkerställa rätt kvantitativ och kvalitativ behandling av dagvattnet under byggnadstiden och under den framtida markanvändningen.

5.4.3 Övriga konsekvenser

Konsekvenser för kommunekonomin

Genomförandet av detaljplanen orsakar kostnader för kommunen till följd av byggandet av kommunaltekniken, gatorna och de allmänna områdena samt ordnandet av service. Matargatorna i planområdet

kustannuksia. Infrarakentamisen isoimmat kustannukset syntyvät kaava-alueen kokoojakaduista. Kustannuslaskelmat tarkentuvat yleissuunnittelun käynnistyttyä.

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

Energia- ja ilmastovaikutukset

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

Alue on sijainnillisesti erinomaisella paikalla, ja rakentaminen toteutuu olevan rakenteen yhteyteen niin liikenne- kuin vesi- ja viemäriverkkojenkin osalta. Kaavahanke on kestävä kehityksen periaatteiden mukainen. Asemakaava-alue kytkeytyy Nikkilän taajamarakenteeseen. Suhteellisen lyhyet etäisyydet kouluihin, kauppoihin ja muihin lähipalveluihin pienentävät arkisin tehtävien matkojen ilmastopäästöjä. Etäisyys Nikkilän päivittäistavarakauppoihin on kaavan lähimmästä asuinrakennuksesta alle 1 km, suunnitellulle asemalle vastaavasti noin 1,5 km.

medför de största kostnaderna inom byggandet av infrastruktur. Kostnads kalkylerna preciseras när översiktsplaneringen har kommit i gång.

När planområdet har byggts får kommunen inkomster bl.a. i form av skatteinkomster från invånare och företag och av grund- och bruksavgifter samt anslutningsavgifter för vattenförsörjningen. Framtida utgiftsposter uppkommer återigen bl.a. i och med den kommunala service som de nya invånarna behöver (daghem, skolor, hälsovård osv.).

Konsekvenser för energi och klimat

De mest betydande, identifierade klimatkonsekvenserna av detaljplanen för Dalkärrsvägens östra sida gäller byggandet, invånarnas behov av att färdas och energianvändningen i byggnaderna. Tillverkningen av byggmaterial är källan till de största klimatutsläppen. Utöver att lindra klimatkonsekvenserna av byggandet bör man vid genomförandet av planområdet fästa uppmärksamhet vid att stöda hållbara färd sätt. När invånarna i planområdet färdas uppkommer kumulativt sett avsevärda klimatkonsekvenser. På det hela taget kommer dock klimatkonsekvenserna av detaljplanen för Dalkärrsvägens östra sida bli minst lindrigt negativa.

Området har ett utmärkt läge intill den framtida tågstationen och det byggs upp i anslutning till den befintliga strukturen, både vad gäller trafik och vatten- och avloppsnät. Planprojektet är förenligt med principerna om hållbar utveckling. Detaljplaneområdet ansluter sig till tätortsstrukturen i Nickby. Relativt korta avstånd till skolor, butiker och annan närservice minskar klimatutsläppen från de resor som företas till vardags. Till dagligvarubutikerna i Nickby är avståndet från planens närmaste bostadshus mindre än 1 km, till den planerade stationen ca 1,5 km.

Alue rakentuu kokonaan rakentamattomalle pellolle. Yhtään puuta ei kaadeta rakentamisen tieltä. Maankäytön muutoksen vaikutukset Sipoon kunnan hiilitaseelle ovat vähäiset ja luonnonmukaisiksi jääviin alueisiin ja rakennettuihin viherrakenteisiin liittyvillä ratkaisuilla voidaan vahvistaa kaava-alueen ilmastokestävyyttä.

Energiatehokkuuden parantuminen ja kiinteistötuotannon uusiutuvan energian tuotannon lisääntyminen kasvattavat rakentamisvaiheen valintojen suhteellista painoarvoa rakennuksen elinkaarenaikaisista ilmastopäästöistä. Puurakentamisella voidaan ohjata rakentamista siten, että talonrakentamisen hiilipiikki voi muodostua alueella pienemmäksi kuin keskimäärin Sipoossa tai Uudellamaalla. Puurakentamisen ilmastoparemmuus perustuu pienempiin valmistuksen aikaisiin päästöihin ja puun kykyyn varastoida hiiltä rakenteisiin pitkäksi aikaa. Laajemmasta näkökulmasta ilmastohyödyt eivät ole niin selkeät, koska puurakentamisen ilmastovaikutukset riippuvat metsien hiilinielun ja puutuotteiden hiilivarastojen kehityksestä sekä puulla korvattavien materiaalien valmistuksen ilmastopäästöistä. Alueen rakennuskanta on pelkästään pientaloja. Vuosina 2018–2022 89 % pientaloista (omakotitalot, paritalot ja rivitalot) Sipoossa on toteutunut puurakenteisena.

Alue on vaikeahkosti rakennettavaa savimaata. Vaikeammin rakennettavilla alueilla tarvittavat poikkeavat rakenneratkaisut lisäävät pohjarakentamisen ilmastovaikutuksia keskimääräiseen tilanteeseen verrattuna. Myös katujen ja infran rakentamisesta syntyy ilmastopäästöjä, mutta uuden rakentamisen tarvetta pienentää alueen lähellä sijaitsevat kunnallistekniikan verkostot. Maamassojen käsittely on usein yksi merkittävä asuinalueiden rakentamisesta aiheutuva energia- ja ilmastovaikutus. Kaavaratkaisu hyödyntää nykyistä maastoa, joten suuriin maan-

Området genomförs i sin helhet upp på en obebyggd åker. Inte ett enda träd behöver fällas inför byggandet. Ändringen i markanvändningen har ringa konsekvenser för kolbalansen i Sibbo kommun och klimathållbarheten i planområdet kan stärkas med hjälp av lösningar som knyter an till de områden som bevaras i naturligt tillstånd och till de byggda grönskonstruktionerna.

Förbättrad energieffektivitet och ökad produktion av förnybar energi på fastighetsnivå bidrar till att de val som görs under byggnadsskedet får en stärkt betydelse i förhållande till de totala klimatutsläppen under byggnadernas livscykel. Genom träbyggande och träkonstruktioner kan man styra byggandet så att koltoppen under husbyggandet blir mindre i detta område jämfört med medeltalet för Sibbo eller Nyland. Träbyggande är klimatvänligare i och med att utsläppen är mindre under tillverkningen och trä har förmåga att lagra kol i konstruktionerna under en lång tid framöver. I ett bredare perspektiv är klimatfördelarna inte så uppenbara eftersom klimatkonsekvenserna av träbyggande beror på utvecklingen av kolsänkan i skogar och av kolförråden hos träprodukter samt på klimatutsläppen från tillverkning av material som ersätter trä. Åren 2018–2022 byggdes 89 % av småhusen (egnahemshus, parhus, radhus) i Sibbo av trä.

Området är relativt svårbebyggt lermark. I de områden som är svårare att bygga ökar de speciella konstruktionslösningarna klimatkonsekvenserna från grundläggningen jämfört med en normal situation. När gator och infrastruktur byggs upp kommer också klimatutsläpp men de närliggande näten för kommunalteknik minskar behovet av att bygga nytt. Behandling av jordmassor är ofta en betydande energi- och klimatkonsekvens när nya bostadsområden växer fram. Detaljplanelösningen drar fördel av den nuvarande terrängen och det finns inga behov av

muokkauksiin ei ole tarvetta.

Asemakaava-alueen sijainti rajoittaa osittain alueen energiaratkaisuja, sillä alue on kokonaan pohjavesialuetta. Pohjavesialue estää uusien maalämpökaivojen ja muiden maalämmön keruujärjestelmien hyödyntämisen rakennusten lämmityksessä ja jäädytyksessä. Joka tontilta löytyy kattopintoja, jotka ovat aurinkoenergian kannalta edulliseen suuntaan.

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

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavaratkaisu ei itsessään lisää merkittävästi alueen ympäristöhäiriöitä. 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.

jordbearbetning i större utsträckning.

Detaljplaneområdets läge begränsar delvis energilösningarna i området eftersom området som ämnas bebyggas ligger på grundvattenområde. Grundvattenområdet förhindrar att nya jordvärmebrunnar och andra system för tillvaratagande av jordvärme utnyttjas för uppvärmning och nedkylning av byggnader. På alla tomter finns det taktytor som ligger i en fördelaktig riktning med tanke på solenergi.

Innehållet i detaljplanen stöder kommunens mål för hållbar utveckling. Den uppfyller också flera av målen i KUUMA-kommunernas klimatprogram, färdplanen Kolneutralt Nyland 2030 och är förenlig med Helsingforsregionens MBT-avtal. Identifierade mål som detaljplanen eller dess fortsatta planering kan påverka är bland annat att styra byggandet så att det stöder sig på den nuvarande bebyggelsestrukturen och områden som är konkurrenskraftiga med tanke på hållbar rörlighet, att främja klimatneutral byggnation, att möjliggöra hållbara energisystem, att öka andelen hållbara transportsätt, att utveckla och göra resekedjorna smidigare, att stärka optimeringen av kollektivtrafiksystemet och systemets nätstruktur, att förbättra möjligheterna att cykla, samt att förbereda sig på väderrisker. Planområdet ligger i MBT-avtalets prioriterade utvecklingszon för markanvändningen.

5.5 Störande faktorer i miljön

Planeringslösningen i sig medför ingen betydande ökning av miljölägenheterna. 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.

5.6 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset

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

5.7 Nimistö

Alueen nimistö päätetään ehdotusvaiheessa.

5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

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

5.7 Namn

Beslut om namnen i det nya området fattas i förslagsskedet.

6 Asemakaavan toteutus

Genomförande av detaljplanen



6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaamaan laaditaan sitovat rakennustapaohjeet, jotka ovat nähtävillä asemakaavan ehdotusvaiheessa.

Osaltaan kaavan toteuttamista ohjaamaan on laadittu kaavaratkaisuun pohjautuva havainnekuva, jossa esitetään mm. rakennusten toivotunlainen sijoittelu korttelialueilla.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaa-

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

För genomförandet av detaljplanen ska det utarbetas bindande byggsättsanvisningar. Dessa läggs fram parallellt med detaljplanen i förslagsskedet.

För att styra genomförandet ska det sammanställas en illustration utifrån planeringslösningen. I den visas bl.a. den önskvärda placeringen av byggnaderna inom kvartersområdena.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Genomförandet av detaljplanen kan starta när planen vunnit laga kraft: Först byggs kommunalteknik-

van saatua lainvoiman alueen kunnallistekniikan ja katuverkon rakentamisella. Toteutus aloitetaan alueen kokoojakatujen rakentamisella samanaikaisesti koko as emakaavoitettavalle alueelle (N48A ja N48B).

6.3 Toteutuksen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin tilastoin ja lupamenettelyin.

ken och gatunätet. Genomförandet inleds med att matargatorna byggs samtidigt i hela planeringsområdet (N48A och N48B).

6.3 Uppföljning av genomförandet

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



SIPOO
SIBBO