



**N  
51**

# Kunnantalonmäen asemakaavamuutos Detaljplaneändring för Kommunalhus- backen

Asemakaavan selostus, luonnos  
Detaljplanebeskrivning, utkast

Maankäyttöjaosto  
Markanvändningssektionen  
5.6.2024

ASIA / ÄRENDE 973/2023



Asemakaavan muutos koskee seuraavia kiinteistöjä tai osia niistä:

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

Detaljplaneändringen berör följande fastigheter eller delar av dem:

Alue kuuluu Nikkilän maarekisterikylään (423).

Området hör till jordregisterbyn Nickby (423).

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

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

Tämä selostus liittyy 5.6.2024 päivättyyn asemakaavakarttaan (1:1 000). Kaavaselostus sekä kaavakartta määräyksineen julkaistaan kunnan internet-sivuilla: [www.sipoo.fi/n51](http://www.sipoo.fi/n51)

Denna beskrivning gäller den 5.6.2024 daterade detaljplanekartan (1:1 000). Planbeskrivningen samt plankartan med bestämmelser publiceras på kommunens webbplats: <https://www.sibbo.fi/n51>

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

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

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

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

## Kaavan laatija

Dennis Söderholm, kaavoitusarkkitehti, YKS 610

## Planens beredare

Dennis Söderholm, planläggningsarkitekt, YKS 610



Suunnittelualue ilmakuvassa vuodelta 2023.

Planområdet på ett flygfoto från år 2023.

# Asemakaavatyypien listaus ja selitykset

## Lista på typer av detaljplaner och förklaringar till dem

### VAIKUTUSILTAAN VÄHÄISET ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER SOM HAR RINGA VERKNINGAR

- Kunnan hallintosäännön mukaisesti jaosto päättää vaikutuksiltaan vähäisten asemakaavojen hyväksymisestä MRL:n 52 §:n mukaisesti.
- Vaikutuksiltaan vähäiset kaavat jaosto asettaa ehdotuksena nähtäville 14 vuorokaudeksi (MRA 27 §)
- Suppea valitusoikeus (MRL 191 §)
- Vaikutuksiltaan vähäisiksi luetaan asemakaavamuutokset, joilla muutetaan korttelin käyttötarkoitusta vähäisessä määrin, sekä asemakaavamuutokset, jotka eivät muuta korttelin käyttötarkoitusta ja rakennusoikeutta tulee vain vähän lisää.
- Ei tehdä OAS:ia nähtäville, vaan kuulutetaan viireille kaavoitusohjelman yhteydessä.
- Med stöd av kommunens förvaltningsstadga beslutar sektionen i enlighet med MBL 52 § om godkännande av detaljplaner som är ringa till sina verkningar
- När det gäller detaljplaner som har ringa verkningar lägger sektionen förslaget fram offentligt för 14 dagar (MBF 27 §)
- Begränsad besvär rätt (MBL 191 §)
- Till detaljplaner som har ringa verkningar räknas detaljplaneändringar enligt vilka ett kvarters användningsändamål ändras i ringa mån samt detaljplaneändringar som inte ändrar ett kvarters användningsändamål och som bara medför en ringa ökning av byggrätten.
- Inget PDB läggs fram offentligt, utan planen kungörs anhängig i samband med planläggningsprogrammet.

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

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

### VAIKUTUSILTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER MED BETYDANDE VERKNINGAR

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

# Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet

## Planprocess och behandlingskeden

Asianumero/ Ärendenummer  
973/2023

### ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

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

### VALMISTELUVAIHE - BEREDNINGSSKEDET

- Kaavaluonnoksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston käsittely 5.6.2024
- Valmisteluaineisto virallisesti nähtävillä xx.xx.–xx.xx.20xx
- Planutkastet utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen 5.6.2024
- Beredningsmaterialet läggs fram offentligt xx.xx.–xx.xx.20xx

### 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:** 11. Nikkilän keskusta

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

**Kaavan nimi:** Kunnantalonmäen asemakaavamuutos

**Kaavnumero:** N51

## 1.1 Identifikationsuppgifter

**Kommun:** Sibbo

**Kommundel:** 11. Nickby centrum

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

**Planens namn:** Detaljplaneändring för Kommunhusbacken

**Plannummer:** N51

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

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

## 1.3 Asemakaavan tarkoitus

Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan  
vuosille 2023–2025.

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

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

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

## 1.2 Planområdets läge

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

## 1.3 Detaljplanens syfte

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

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

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

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

## 1.4 Sisällysluettelo

<b>1.</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>6</b>
1.1	Tunnistetiedot	6
1.2	Kaava-alueen sijainti	7
1.3	Asemakaavan tarkoitus	7
1.4	Sisällysluettelo	8
1.5	Liitteet	9
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	12
<b>2.</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>13</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	13
2.2	Asemakaavamuutos	13
<b>3.</b>	<b>SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>15</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	15
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	15
3.1.2	Luonnonympäristö	16
3.1.3	Rakennettu ympäristö	16
3.1.4	Maanomistus	22
3.1.5	Aluetta koskevat sopimukset	22
3.2	Suunnittelutilanne	22
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	22
3.2.2	Maakuntakaava	24
3.2.3	Sipoon yleiskaava 2025	24
3.2.4	Nikkilän kaavarunko	24
3.2.5	Asemakaava	31
3.2.6	Rakennusjärjestys	32
3.2.7	Pohjakartta	32
3.2.8	Rakennuskiellot	32
3.2.9	Suojelupäätökset	32
<b>4.</b>	<b>ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>33</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	33
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	34
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	34
4.3.1	Osalliset	34
4.3.2	Vireilletulo	34
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	34
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	35
4.4	Asemakaavan tavoitteet	35
4.4.1	Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset	35
4.4.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	36
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	37
4.4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja vaihtoehtojen vertailu	38
4.4.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	40



<b>5.</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>41</b>
5.1	Kaavan rakenne	41
5.1.1	Mitoitus	41
5.1.2	Palvelut	42
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	42
5.3	Aluevaraukset	43
5.3.1	Korttelialueet	43
5.3.2	Muut alueet	45
5.4	Kaavan vaikutukset	48
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	48
5.4.2	Vaikutukset luonnonympäristöön	52
5.4.3	Muut vaikutukset	52
5.5	Ympäristön häiriötekijät	56
5.6	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	58
5.7	Nimistö	58
<b>6.</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>60</b>
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	61
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	61
6.3	Toteutuksen seuranta	61

## 1.5 Liitteet

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Asemakaavakartan pienennös
- Liite 3. Asemakaavan merkinnät ja määräykset
- Liite 4. Havainnepiirros
- Liite 5. Rakennustapaohje (ehdotusvaiheessa)
- Liite 6. Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)
- Liite 7. Lukkarintien kunnalisteknisen yleissuuntelman asemapiirustus

## 1.4 Innehållsförteckning

<b>1.</b>	<b>BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER</b>	<b>6</b>
1.1	Identifikationsuppgifter	6
1.2	Planområdets läge	7
1.3	Detaljplanens syfte	7
1.4	Innehållsförteckning	10
1.5	Bilagor	11
1.6	Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen	12
<b>2.</b>	<b>SAMMANDRAG</b>	<b>13</b>
2.1	Olika skeden i planprocessen	13
2.2	Detaljplaneändring	13
<b>3.</b>	<b>UTGÅNGSPUNKTER</b>	<b>15</b>
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	15
3.1.1	En allmän beskrivning av området	15
3.1.2	Naturmiljön	16
3.1.3	Den byggda miljön	16
3.1.4	Markägoförhållanden	22
3.1.5	Avtal som berör området	22
3.2	Planeringssituationen	22
3.2.1	Riksomfattande mål för områdesanvändningen	22
3.2.2	Landskapsplan	24
3.2.3	Generalplan för Sibbo 2025	24
3.2.4	Planstomme för Nickby	24
3.2.5	Detaljplan	31
3.2.6	Byggnadsordning	32
3.2.7	Baskarta	32
3.2.8	Byggförbud	32
3.2.9	Skyddsbeslut	32
<b>4.</b>	<b>OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN</b>	<b>33</b>
4.1	Behovet av detaljplanering	33
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller den	34
4.3	Deltagande och samarbete	34
4.3.1	Intressenter	34
4.3.2	Anhängiggörande	34
4.3.3	Deltagande och växelverkan	34
4.3.4	Myndighetssamarbete	35
4.4	Mål för detaljplanen	35
4.4.1	Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen	35
4.4.2	Mål enligt utgångsmaterialet	36
4.4.3	Mål som uppkommit under processen	37
4.4.4	Alternativ till detaljpanelösning och jämförelse av alternativen	38
4.4.5	Handläggning och beslut i planeringskedena	40

<b>5.</b>	<b>REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN</b>	<b>41</b>
5.1	Planens struktur	41
5.1.1	Dimensionering	41
5.1.2	Service	42
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	42
5.3	Områdesreserveringar	43
5.3.1	Kvartersområden	43
5.3.2	Övriga områden	45
5.4	Planens konsekvenser	48
5.4.1	Konsekvenser för den byggda miljön	48
5.4.2	Konsekvenser för naturmiljön	52
5.4.3	Övriga konsekvenser	52
5.5	Störande faktorer i miljön	56
5.6	Planbeteckningar och planbestämmelser	58
5.7	Namn	58
<b>6.</b>	<b>GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN</b>	<b>60</b>
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	60
6.2	Genomförande och tidsplanering	61
6.3	Uppföljning av genomförandet	61

## 1.5 Bilagor

Bilaga 1.	Program för deltagande och bedömning
Bilaga 2.	Förminskning av plankartan
Bilaga 3	Planbeteckningar och -bestämmelser
Bilaga 4.	Illustrationsplan
Bilaga 5.	Byggsättsanvisningar (i förslagsskedet)
Bilaga 6.	Blankett för uppföljning av detaljplanen (i förslagsskedet)
Bilaga 7.	Kommunalteknisk plan över Klockarvägen, situationsplan

## 1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

Tätä asemakaavaa varten laaditut selvitykset:

- Lukkarintien kunnallistekninen yleissuunnitelma

Muut kaavatyön pohjana käytetyt selvitykset:

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

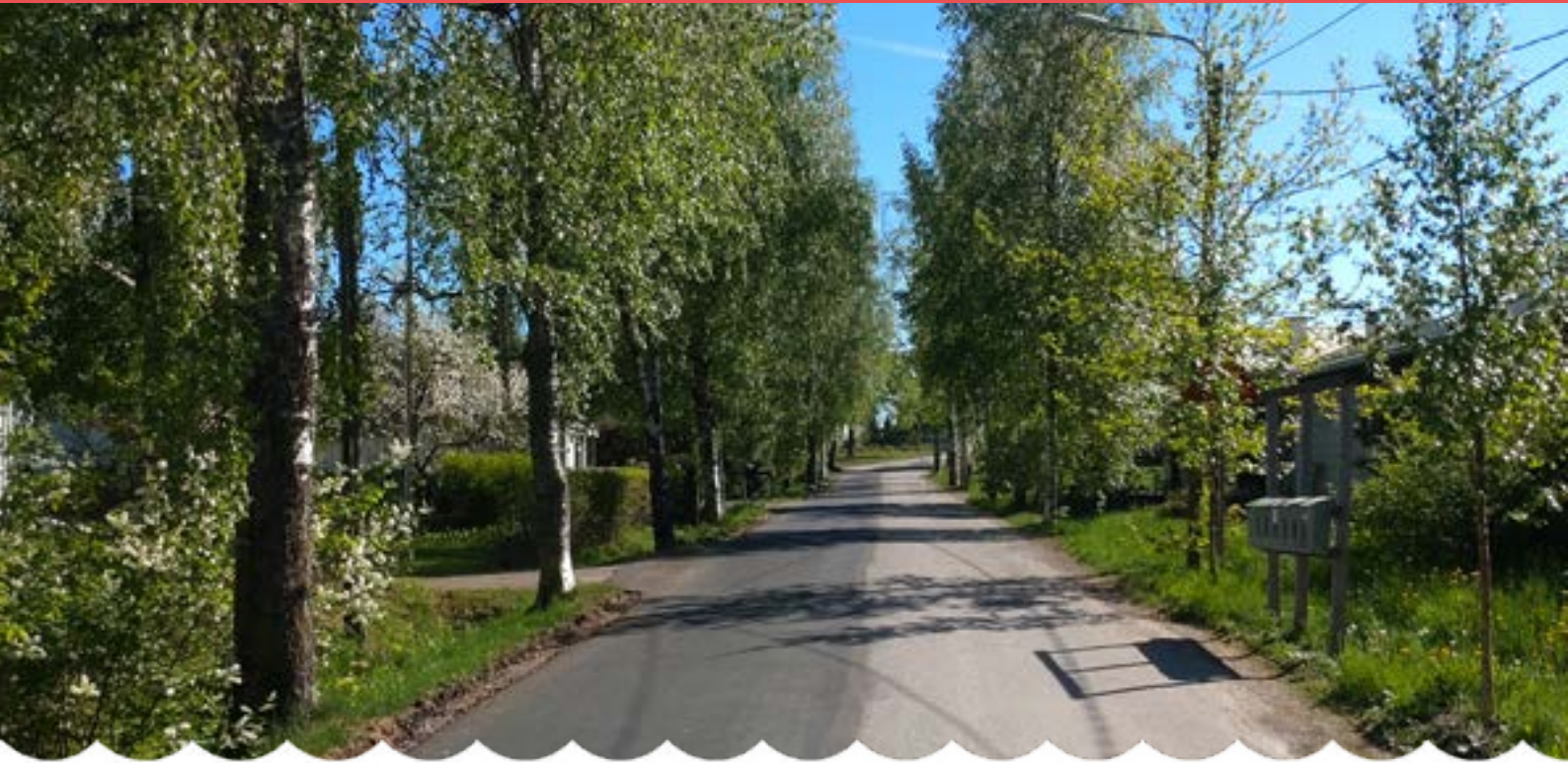
## 1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen

Utredningar som gjorts inför denna detaljplan:

- Kommunalteknisk översiktsplan över Kiockarvägen

Andra utredningar som använts som underlag för planarbetet:

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



## 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

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

## 2.2 Asemakaavamuutos

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

## 2.1 Olika skeden i planprocessen

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

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

## 2.2 Detaljplaneändring

Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga nya bostadshus i Nickby och att se över trafikarrangemangen i området. Längs Nickbyvägen pla-

ja purettu rivitalo kerrostalolla.

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

Suunnittelualueen laajuus on n. 11,8 ha ja suunnittelualueen rakennusalan rakennusoikeus on noin 42 900 k-m<sup>2</sup>. Yleisten rakennusten osuus rakennusoikeudesta on 25 650 k-m<sup>2</sup> ja palvelurakennusten 1 200 k-m<sup>2</sup>. Uudessa kerrostalokorttelissa on 10 000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta ja omakotitonteilla 6 000 k-m<sup>2</sup>, josta 700 k-m<sup>2</sup> on uutta rakennusoikeutta. Korttelitehokkuus vaihtelee  $e_k = 0,30 \dots e_k = 0,86$ , aluete-hokkuuden ollessa  $e_a = 0,36$ .

neras nya flervåningshus och på den nuvarande radhustomten längs Klockarvägen ersätts det brunna och rivna radhuset med ett flervåningshus.

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

Planeringsområdet utgör ca 11,8 ha och byggrätten uppgår till ca 42 900 vy-m<sup>2</sup>, varav 10 000 vy-m<sup>2</sup> anvisas i helt nya kvarter. För allmänna byggnader anvisas 25 650 vy-m<sup>2</sup> av den totala byggrätten. Kvarters-effektiviteten varierar mellan  $e_k = 0,30$  och  $e_k = 0,86$ , medan områdeseffektiviteten är  $e_a = 0,36$ .

# 3 Suunnittelun lähtökohdat Utgångspunkter



## 3.1 Selvitys suunnittelun alueen oloista

### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

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

## 3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

### 3.1.1 En allmän beskrivning av området

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

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

### 3.1.2 Luonnonympäristö

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

#### Maaperän rakenne ja pohjavesi

Kaavamuuotosalue sijaitsee loivassa luoteeseen nousavassa mäenrinteessä, jossa maanpinnan korkeus-taso vaihtelee noin välillä +20...+29 metriä meren-pinnan yläpuolella.

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

Suunnittelualueen länsiosa on Nikkilän pohjavesi-alueetta, joka on luokiteltu vedenhankintaa varten tärkeäksi pohjavesialueeksi (luokka 1).

Koekuopassa, joka sijaitsee Nikkiläntien ja Lukkarin-tien risteyksessä, pohjavettä havaittiin kaivuun aika-na 1,3 metrin syvyydessä maanpinnan alapuolella.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Taajamakuva

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

### 3.1.2 Naturmiljön

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

#### Markstruktur och grundvatten

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

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

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

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

### 3.1.3 Den byggda miljön

#### Tätortsbild

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



suunnittelualueen eteläpuolella alueen ohittaa Nikkilän pääkatu Nikkiläntie.

## Palvelut

Suunnittelualueella tai sen tuntumassa sijaitsee useita keskeisiä palveluita Nikkilässä.

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

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

## Liikenne

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

## Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Nikkilän rakennusperintöselvityksessä on listattu viisi kaava-alueella sijaitsevaa kohdetta, jotka esitetään seuraavilla sivuilla.

Muinaisjäännösrekisterin mukaan alueella on si-

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

## Service

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

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

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

## Trafik

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

## Den byggda kulturmiljön och fornminnen

I utredningen om byggnadsarvet i Nickby listas fem objekt inom planområdet. Dessa presenteras på de följande sidorna.



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

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

*Rakennusvuosi / Byggnadsår*

1890 (?)

*Arvoluokitus / Värdeklass*

Maakunnallinen (B) / Landskapsnivå (B)

*Arvoperuste / Värdegrund*

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

---

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



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

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

*Rakennusvuosi / Byggnadsår*

1920 (?), 1930 (?), 1952, 1992

*Arvoluokitus / Värdeklass*

Maakunnallinen (B) / Landskapsnivå (B)

*Arvoperuste / Värdegrund*

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

---

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



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

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

*Rakennusvuosi / Byggnadsår*

1930 (?), 1978

*Arvoluokitus / Värdeklass*

Maakunnallinen (B) / Landskapsnivå (B)

*Arvoperuste / Värdegrund*

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

---

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



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

### **Höggulla**

*Rakennusvuosi / Byggnadsår*

1912 (?)

*Arvoluokitus / Värdeklass*

Paikallinen (C) / Lokalnivå (C)

*Arvoperuste / Värdegrund*

Rakennushistoria, maisema ja ympäristö / Byggnadshistoria, landskap och omgivning

---

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



Terveyskeskus vuodelta 1975 on laajennettu useassa vaiheessa, sairaalaosalla 1981 ja uudella osalla 2013.

### **Terveyskeskus / Hälsocentralen**

*Rakennusvuosi / Byggnadsår*

1975, 1981, 2007, 2013

*Arvoluokitus / Värdeklass*

Paikallinen (C) / Lokalnivå (C)

*Arvoperuste / Värdegrund*

Rakennushistoria, maisema ja ympäristö / Byggnadshistoria, landskap och omgivning

---

Hälsocentralen från år 1975 har byggts ut i flera omgångar; med en sjukhusdel 1981 och en ny del 2013.

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

## Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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

Ratamelusta on laadittu selvitys: *Talma-Nikkilä-rataosuus, raideliikennemeluseelvitys* (Promethor Oy, 2010). Selvityksessä on määritetty raideliikenteen aiheuttama melutaso kyseisellä rataosuudella nyky- ja ennustetilanteessa 2030. Selvityksen mukaan radalle suunnitellulla henkilöliikenteellä ei ole laskennassa käytetyillä junamäärillä juurikaan vaikutusta tarkastelualueen melutasoihin. Suurimmat melutasot aiheutuvat tavarajunista. Raideliikenteen melu jää sekä nykytilanteessa että ennustetilanteessa 2030 kaava-alueella alle valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 ulkona mitattavalle ympäristömelulle annettujen ohjearvojen.

Ratatärinästä on laadittu selvitys *Talma-Nikkilä-rataosuus, raideliikennetärinäselvitys* (Promethor Oy, 2010). Raideliikenteen aiheuttamaa tärinää mitattiin 45 pisteessä maasta. Mittauksilla selvitettiin tärinän voimakkuus uusien rakennusten vaurioitumisriskin, tilojen käyttö- ja asumisviihtyvyyden sekä runkome-lun kannalta. Tämän selvityksen mittaustuloksena on myös ilmoitettu tärinän tunnusluku  $v_{w,95}$ , jota suositellaan käytettäväksi maankäytön suunnittelussa. VTT:n suosituksen mukaan uusilla asuinalueilla normaaleille asuinrakennuksille on pyrittävä siihen, ettei tunnusluku ylitä arvoa 0,30 mm/s. Suoritettujen mitausten mukaan raideliikenne voi aiheuttaa merkittä-vää ja maankäytön suunnittelussa huomioon otetta-vaa tärinää. Rakennusten vaurioriski rajoittuu lähelle

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

## Miljöskydd och störningar i miljön

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

En utredning har gjorts om banbullret: *Talma-Nikkilä-rataosuus, raideliikennemeluseelvitys* (Promethor Oy, 2010). I utredningen fastställdes den bullernivå som orsakas av spårtrafiken på det aktuella avsnittet i dagsläget och i prognosläget år 2030. Utredningen visade att den planerade persontrafiken, med det antal tåg som användes vid beräkningen, knappt alls påverkar bullernivåerna i granskningsområdet. De största bullernivåerna orsakas av godståg. I planområdet är bullret från spårtrafiken både i nuläget och i prognosläget år 2030 under de riktvärden utomhus som anges i statsrådets beslut 993/1992.

En utredning har också sammanställts över vibrationerna från banan (*Talma-Nikkilä-rataosuus, raideliikennetärinäselvitys*, Promethor Oy, 2010). Vibrationerna från spårtrafiken mättes vid 45 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 vibrationshastighe-ten,  $v_{w,95}$ . 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. Mätningarna visade att spårtrafiken kan orsaka betydande

rataa suojaetäisyyden ollessa suurimmillaan 50 m. Kaava-alue on lähimmilläänkin noin 180 m päässä junaradasta. Selvityksen mukaan kaavamuutoksen alueella ei arvioida olevan tarvetta lisämittauksille.

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

Kerava–Sköldvik-rautatietä käytetään nykyisin Kilpilahden öljynjalostamon ja alueen teollisuuden säiliöjunakuljetuksiin. Radalla on vaarallisten aineiden kuljetuksia. VAK-suuronnettomuusriskistä tehdyn selvityksen (*Vaarallisten aineiden kuljetuksiin liittyvät riskit Kerava–Sköldvik-radalla Sipoossa*. Ramboll CM Oy, 2022) pohjalta voidaan todeta, että kaava-alue sijoittuu mahdollisen suuronnettomuusriskin vaikutusalueelle. Sipoon kunnan alueella ei kuitenkaan tilapäisesti säilytetä VAK-rautatiekuljetuksia eikä niille tehdä kokoonpanomuutoksia, jolloin VAK-liikenteeseen liittyvät riskit ovat alueen läpikulkevalla VAK-liikenteellä epätodennäköisemmät ja pienemmät verrattuna esimerkiksi muualla sijaitseviin ratapihoihin. Useammassa tunnistetuissa riskeissä yhtenä niiden keskeisimmistä myötävaikuttavista syistä havaittiin olevan tasoristeykset.

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

vibrationer som bör tas i beaktande vid planeringen av markanvändningen. Risken för skador på byggnader begränsas till skyddszonen nära banan, vilken som mest är 50 meter. Planområdet ligger som närmast på 180 meters avstånd från tågbanan. Enligt utredningen bedöms det inte finnas behov av ytterligare mätningar i planändringsområdet.

Nickbyvägen är en livligt trafikerad gata. Hastigheten har dock begränsats till 40 km/h och vid planområdet finns det farthinder, så trafikbullret hålls på låga nivåer.

Kervo–Sköldvik-banan används nuförtiden för containertransporter från raffinaderiet i Sköldvik och annan industri i området. Farliga ämnen transporteras längs banan. Utifrån en utredning om risken för storolyckor vid transport av farliga ämnen (*Vaarallisten aineiden kuljetuksiin liittyvät riskit Kerava–Sköldvik-radalla Sipoossa*. Ramboll CM Oy, 2022) kan man konstatera att planområdet ligger inom påverkansområdet för en eventuell storolyckrisk. Inom Sibbo kommuns område parkeras emellertid inga järnvägstransporter av farliga ämnen tillfälligt och inga ändringar görs heller i deras sammansättning. Därför är de risker som förknippas med transport av farliga ämnen genom området mindre sannolika och mindre i omfattning jämfört till exempel med bangårdar i andra kommuner. Plankorsningar konstaterades vara en av de viktigaste bidragande orsakerna till de flesta identifierade risker.

Vid modelleringen av olycksscenarier varierade de beräknade påverkansområdena stort mellan olika olyckssituationer. Ett litet ventilläckage hade de allra minsta följderna, och i de flesta fall begränsas de beräknade zonerna till järnvägens omedelbara närhet. Följderna vid ett stort ventilläckage vore klart allvarigare och skulle kräva de allra största skyddsavstånden, upp till hundratals meter beroende på förhål-

kien vaikutukset alueella minimoida tai jopa poistaa.

### 3.1.4 Maanomistus

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

### 3.1.5 Aluetta koskevat sopimukset

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

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

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

*Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien*

*landena: i det värsta, men osannolika scenariot ända upp till 687 meter. Genom att avlägsna plankorsningarna och ersätta dem med andra lösningar kan man minimera eller till och med eliminera konsekvenserna av de risker som orsakas av plankorsningar.*

### 3.1.4 Markägoförhållanden

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

### 3.1.5 Avtal som berör området

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

## 3.2 Planeringsituationen

### 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 mång-*

kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

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

### **Tehokas liikennejärjestelmä**

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

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

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

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

sidig 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.

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

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

### **Ett effektivt trafiksystem**

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

### **En sund och trygg livsmiljö**

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

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

Ett tillräckligt stort avstånd lämnas mellan verksamheter som orsakar skadliga hälsoeffekter eller olycksrisker

tä.

*Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.*

### 3.2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevissa maakuntakaavoissa alueella on merkinnät *keskustatoimintojen alue, taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke ja pohjavesialue.*

### 3.2.3 Sipoon yleiskaava 2025

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

Alueella ei ole voimassa osayleiskaavaa.

### 3.2.4 Nikkilän kaavarunko

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

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

*och verksamheter som är känsliga för effekterna eller också hanteras riskerna på annat sätt.*

### En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar

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

*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 de gällande landskapsplanerna har området beteckningarna *område för centrumfunktioner, utvecklingszon för tätortsfunktioner och grundvattenområde.*

### 3.2.3 Generalplan för Sibbo 2025

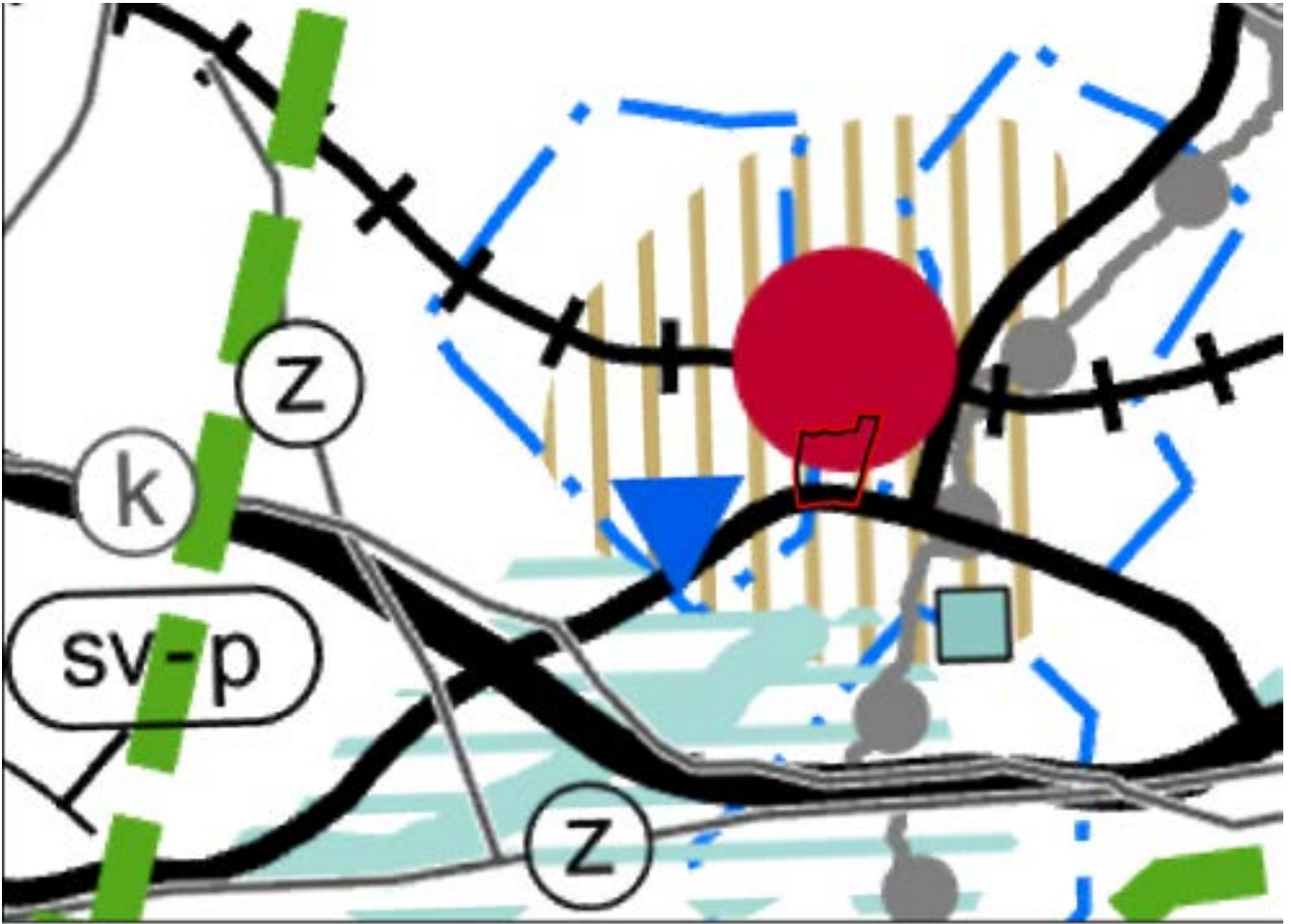
I den gällande generalplanen för Sibbo har området anvisats för centrumfunktioner. Längs områdets södra kant går Nickbyvägen, som betecknats som en förbindelseväg/matargata I generalplanen har dessutom en fornlämning märkts ut i området.

Det finns ingen gällande delgeneralplan för området.

### 3.2.4 Planstomme för Nickby

I planstommen för Nickby har planområdets mellersta och norra del anvisats för allmänna byggnader på samma sätt som idag, och egnahemsområdet som ett område som kan förtätas småskaligt med motsvarande byggnader. Områdets sydvästra kant har anvisats som ett bostadsområde som ska förtätas och ett nytt område för flervåningshus. F.d. brandstationen har anvisats som ett nytt småhusområde.

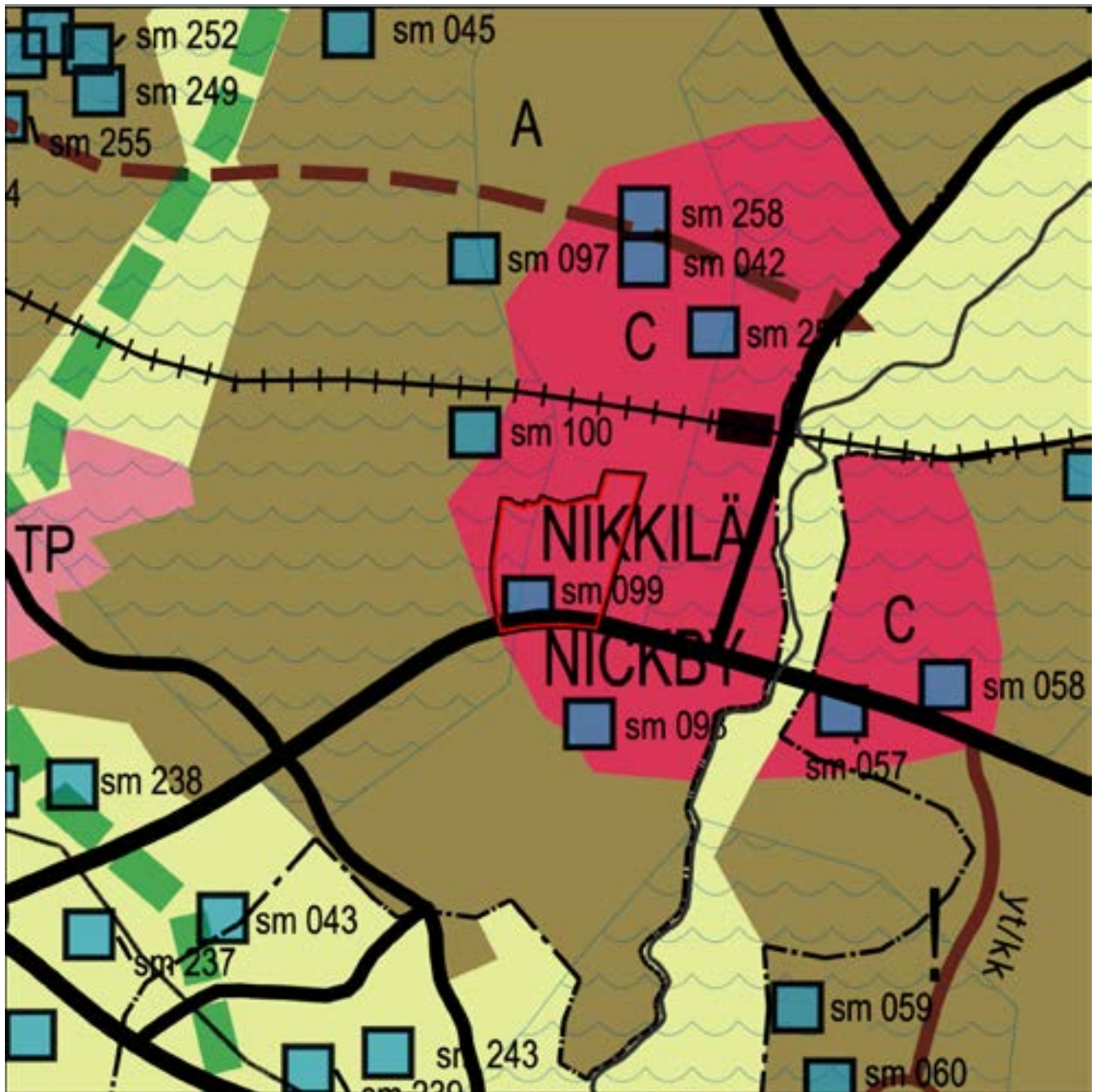




Ote Uudenmaan voimassaolevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä 2023. Suunnittelualaue on osoitettu kartalla puna-mustalla rajauksella.























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

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



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

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

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




























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

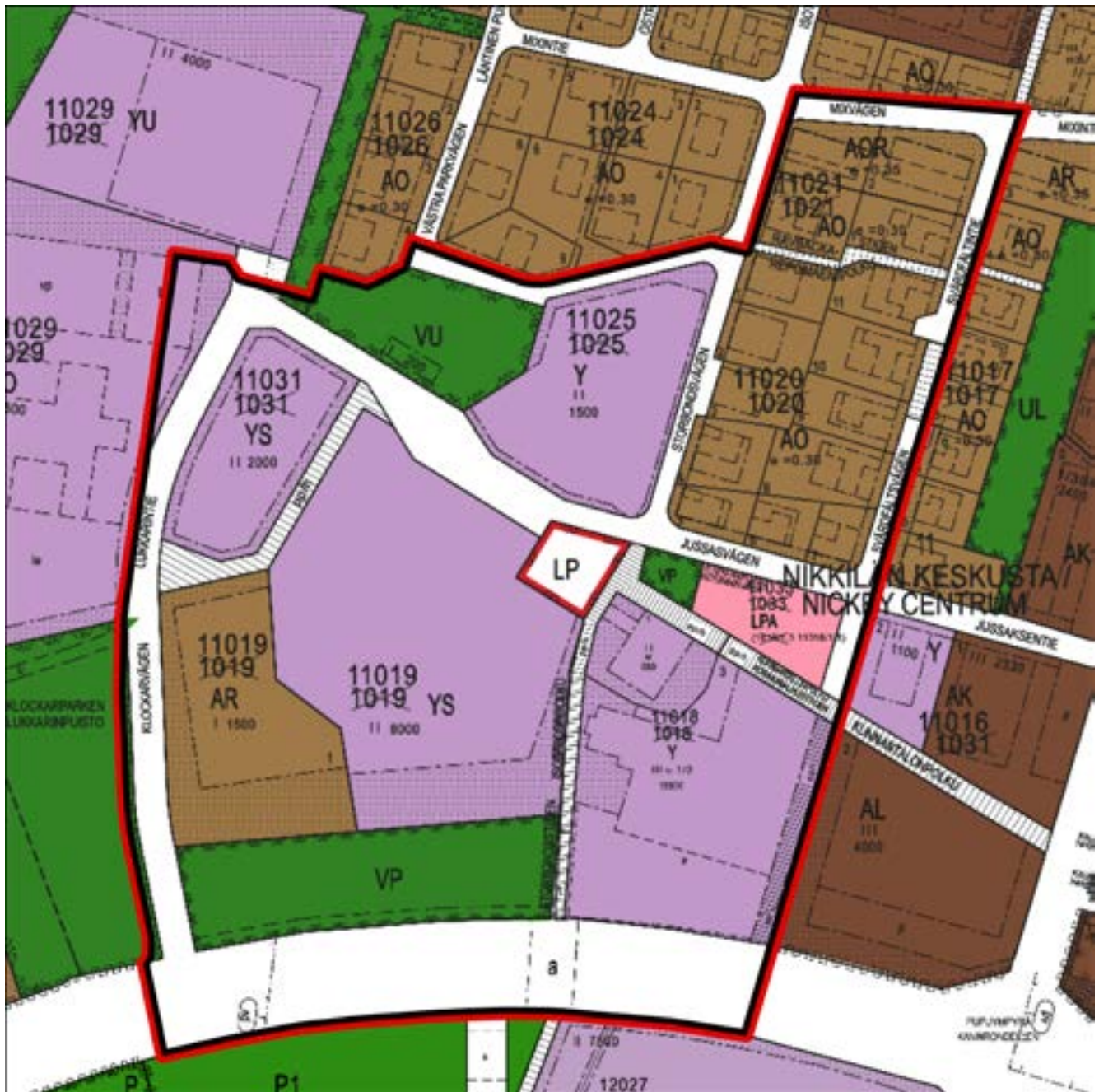
Utdrag ur planstommen för Nickby. Planeringsområdet visas på kartan med röd-svart gräns.

## Kaavarunkomerkinnot ja määräykset

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

## Beteckningar och bestämmelser i planstommen

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



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

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

### 3.2.5 Asemakaava

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

Kortteleissa 11019 ja 11029 on voimassa asemakaava N17 (1984) ja N21 (1987), jossa korttelit on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR), puistoksi (VP), sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO).

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

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

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

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

Längs Nickbyvägen har ett regionalt cykelstråk anvisats och längs Klockarvägen ett huvudcykelstråk. Klockarvägen blir en matargata som leder till den framtida tågstationen.

En planstomme är ingen plan med rättsverkningar som avses i markanvändnings- och byggplanen, utan den syftar till att precisera den markanvändning som anvisats i generalplanen inför den kommande detaljplaneringen. I detaljplanearbetet tar man fasta på idéerna och lösningarna i planstommen, men de binder inte planeringen.

### 3.2.5 Detaljplan

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

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

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

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

I gatuområdet vid Nickbyvägen gäller detaljplanen

### 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

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

N50 från 2018, där f.d. landsvägen har anvisats som gata.

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

### 3.2.6 Byggnadsordning

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

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

### 3.2.7 Baskarta

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

### 3.2.8 Byggförbud

Inget byggförbud är i kraft i området.

### 3.2.9 Skyddsbeslut

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



# 4 Asemakaavasunnittelun vaiheet

## Olika skeden i planeringen av detaljplanen



### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

### 4.1 Behovet av detaljplanering

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

## 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

## 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.3.1 Osalliset

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

### 4.3.2 Vireilletulo

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

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

#### Aloitussvaihe

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

## 4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

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

## 4.3 Deltagande och samarbete

### 4.3.1 Intressenter

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

### 4.3.2 Anhängiggörande

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

### 4.3.3 Deltagande och växelverkan

#### Startskedet

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

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

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

## Kaavan valmisteluvaihe

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

Täydentyä vielä valmisteluvaiheen jälkeen.

### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Täydentyä myöhemmin.

## 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.

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

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

## Beredningsskedet

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

Kompletteras ännu efter beredningsskedet.

### 4.3.4 Myndighetssamarbete

Kompletteras senare.

## 4.4 Mål för detaljplanen

### 4.4.1 Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen

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

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinym-  
päristön 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 sel-  
laista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia  
tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan  
välttää.

#### 4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

##### Kunnan asettamat tavoitteet

Sipoon kunnan strategian 2022–2025 (valtuusto  
25.4.2022) mukainen vuotuinen väestökasvutavoite  
on noin 500 uutta asukasta, joka tarkoittaa vuosita-  
solla noin 25 000 k-m<sup>2</sup> uutta rakentamista. Kaavoit-  
tuksella lisätään kunnan kaavavarantoa siten, että  
valtuustokaudella 2022–2025 luodaan kaavavaran-  
toa noin 800 uudelle asukkaalle per vuosi, tavoite-  
kerrosneliömäärän ollessa noin 40 000 k-m<sup>2</sup>. Kaa-  
vavarannolla vastataan osaltaan myös seudullisiin  
asuintuotantotavoitteisiin, jotka on asetettu Hel-  
singin seudun kuntien ja valtion MAL-yhteistyössä.  
MAL-suunnitelmassa linjataan kuntien kasvun ohjaa-  
misesta pääasiassa joukkoliikenteen kannalta kilpai-  
lukykyisille alueille. Sipoon kunnan eräs keskeisimpiä  
tavoitteita on henkilöjunaliikenteen käynnistäminen  
Kerava–Nikkilä-välillä ja Nikkilä–Talma-kasvuvyöhyk-  
keen kehityksen vauhdittaminen.

##### Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osa Nikkilän  
taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Sipoon  
yleiskaavassa 2025 suunnittelualue on osa Nikkilän  
keskustatoimintojen aluetta. Asemakaavamuutok-  
sen tavoitteena on tiivistää keskeisellä paikalla sijait-  
seva alue.

Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons  
livsmiljö försämrars avsevärt på ett sätt som inte är  
motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Ge-  
nom detaljplanen får inte heller markägaren eller nå-  
gon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäligen  
begränsningar eller orsakas sådana oskäligen olägen-  
heter 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

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

##### Mål som grundar sig på planerings-situatio- nen

I landskapsplanen hör planeringsområdet till utveck-  
lingszonen för tätortsfunktioner i Nickby. I General-  
plan för Sibbo 2025 är planeringsområdet en del av  
området för centrumfunktioner i Nickby. Målet för  
detaljplaneändringen är att förtäta området, efter-

## Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

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

### 4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

#### Osallisten tavoitteet

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

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

#### Asemakaavan laadulliset tavoitteet

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

#### Muut tavoitteet

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

som det är beläget mycket centralt.

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

Målet är en balanserad tätortsbild. De gamla, värdefulla byggnaderna bevaras och vid planeringen fästs uppmärksamhet vid att nya byggnader beträffande proportion, form och volymgestaltning anpassas till miljön i respektive delområde och till det omgivande byggnadsbeståndet. Byggnader i större skala lämpar sig längs Nickbyvägen invid de befintliga stora offentliga byggnaderna, och vid övergången till egnahemsområdet passar kompletteringsbyggnader i mindre skala.

### 4.4.3 Mål som uppkommit under processen

#### Intressenternas mål

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

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

#### Mål för detaljplanens kvalitet

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

#### Övriga mål

Planeringsområdet har inte till alla delar genomförts enligt detaljplanerna. Därför har detaljplaneområdet

#### 4.4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja vaihtoehtojen vertailu

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

Vaihtoehdossa A on esitetty neljä kerrostalotonttia Nikkiläntien varrella, joissa on neljä nelikerroksista rakennusmassaa, sekä niihin liittyvät kaksikerroksiset rakennussiivet. Pysäköinti on järjestetty osittain rakennusten alla olevissa kaksikerroksisissa pysäköintitasoissa, jotka on osittain rinteeseen upotettu. Läntisimmällä tontilla on maantasopysäköinti.

Vaihtoehdossa B on esitetty kaksi kerrostalotonttia Nikkiläntien varrella, joissa on kolme nelikerroksista rakennusmassaa. Yhteen rakennuksesta liittyy kaksikerroksinen rakennussiipi. Pysäköinti on järjestetty kahdessa erillisessä kaksikerroksisessa pysäköintitasossa, jotka on osittain rinteeseen upotettu.

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

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

utvidgats till kvarteren i fråga så att man kan korrigera de gällande detaljplanerna enligt den verkliga situationen i samband med detaljplaneändringen.

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

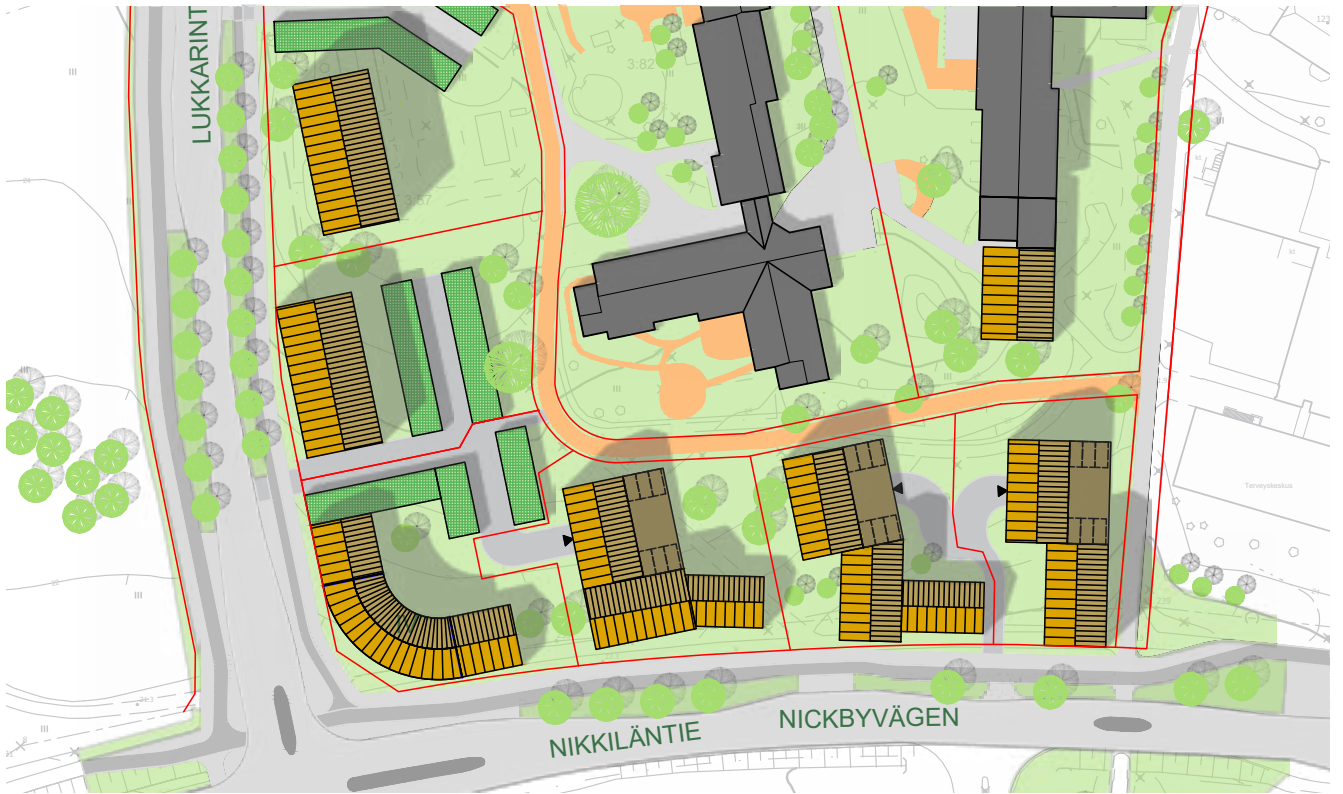
Två alternativa lösningar, A och B, har tagits fram för utkastet till detaljplan. Alternativen skiljer sig i fråga om det nya kvarteret för flervåningshus; AK-tomterna i kvarter 11034 längs Nickbyvägen. Till övriga delar är alternativen till planutkast identiska.

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

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

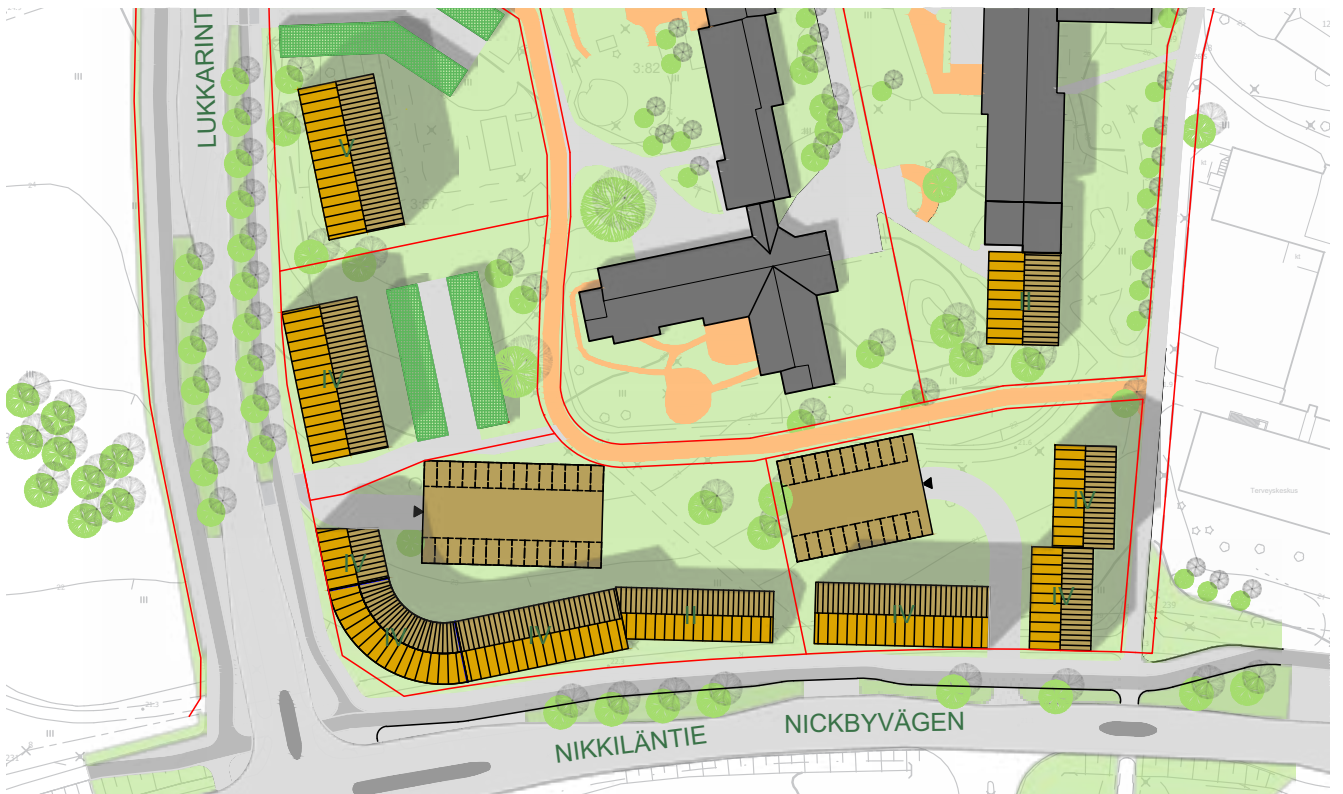
Alternativ A har 600 kvadratmeter våningsyta mer än alternativ B. Å andra sidan är parkeringslösningen i alternativ A antagligen dyrare att genomföra. I alternativ B är parkeringen visuellt större, men tack vare att konstruktionen byggs in i slutningen blir den inte för hög.

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



Kaavaluonnoksen vaihtoehto A

Planutkastets alternativ A



Kaavaluonnoksen vaihtoehto B

Planutkastets alternativ B

seniorikeskusta kuin vaihtoehdossa B.

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

Täydentyy valmisteluvaiheen jälkeen...

skydd mot trafikbullret. Det finns två gårdsplaner. I alternativ A står byggnaderna närmare seniorcentret än i alternativ B.

#### **4.4.5 Handläggning och beslut i planeringskedena**

Kompletteras efter beredningskedet.



# 5 Asemakaavan kuvaus

## Redogörelse för detaljplanen



### 5.1 Kaavan rakenne

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

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

#### 5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen laajuus on n. 11,8 ha ja suunnit-

### 5.1 Planens struktur

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

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

#### 5.1.1 Dimensionering

Planeringsområdet omfattar ca 11,8 ha. Byggrätten

telualueen rakennusalan rakennusoikeus on noin 42 900 k-m<sup>2</sup>. Yleisten rakennusten osuus rakennusoikeudesta on 25 650 k-m<sup>2</sup> ja palvelurakennusten 1 200 k-m<sup>2</sup>. Uudessa kerrostalokorttelissa on 10 000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta ja omakotitonteilla 6 000 k-m<sup>2</sup>, josta 700 k-m<sup>2</sup> on uutta rakennusoikeutta. Korttelitehokkuus vaihtelee  $e_k = 0,30 \dots e_k = 0,86$ , aluetehokkuuden ollessa  $e_a = 0,36$ .

### 5.1.2 Palvelut

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

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

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

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

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

på byggnadsytan är ca 42 900 vy-m<sup>2</sup>. För allmänna byggnader anvisas 25 650 vy-m<sup>2</sup> och för servicebyggnader 1 200 vy-m<sup>2</sup> av den totala byggrätten. I det nya kvarteret för våningshus är byggrätten 10 000 vy-m<sup>2</sup> och på tomterna för egnahemshus 6 000vy-m<sup>2</sup>, varav 700 k-m<sup>2</sup> är ny byggrätt. Kvarterseffektiviteten varierar mellan  $e_k = 0,30$  och  $e_k = 0,86$ , medan områdeseffektiviteten är  $e_a = 0,36$ .

### 5.1.2 Service

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

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

## 5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

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

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

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

#### Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

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

Viereisellä kerrostalotontilla on samanlainen suunnitteluratkaisu, mutta nelikerroksisena.

Nikkiläntien varren kerrostalotonteille on laadittu kaksi vaihtoehtoa, jotka on selostettu tarkemmin luvussa 4.4.4.

#### Erillispientalojen korttelialue (AO)

Nykyisin kokonaan toteutunut omakotitonttikortteli 11020 on osoitettu edelleen omakotirakentamiseen voimassa olevan asemakaavan tonttitehokkuudella  $e=0,3$ . Verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan on tehty seuraavat korjaukset: Pohjoisimmat tontit on muutettu rivitalotonteista omakotitonteiksi toteutuneen tilanteen mukaan. Isotalontien ja Svärdfältintien toteutumattomat kääntöpaikat on poistettu ja liitetty osaksi tontteja. Rakentamattoman Repomäenpolun kävelyreitti korttelin halki on poistettu ja sen katualue

## 5.3 Områdesreserveringar

### 5.3.1 Kvartersområdet

#### Kvartersområde för flervåningshus (AK)

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

På tomten för flervåningshus intill är planeringslösningen densamma, men byggnaden har fyra våningar.

För tomterna för flervåningshus längs Nickbyvägen har två alternativ tagits fram. Dessa beskrivs närmare i kapitel 4.4.4.

#### Kvartersområde för fristående småhus (AO)

Det numera helt genomförda kvarteret för egnahemshus 11020 har fortsättningsvis anvisats för egnahemsbyggande enligt tomteeffektiviteten i den gällande detaljplanen,  $e=0,3$ . Följande korrigeringar har gjorts jämfört med den gällande detaljplanen: De nordligaste tomterna har ändrats från radhustomter till tomter för egnahemshus enligt den verkliga situationen. Vändplatserna på Storbondsvägen och Svärdfältsvägen, som inte hade byggts, har tagits bort och anslutits till tomterna.

on liitetty tontteihin. Kaavamuutoksessa korjataan ohjeelliset tontinrajat vastaamaan nykyisiä maanomistusolosuhteita. Korttelinumerointi muuttuu kaavamuutoksella: kortteli 11021 yhdistyy kortteliin 11020.

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

### Palvelurakennusten korttelialue (P)

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

### Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

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

Korttelissa 11031 sijaitsee monitoimihallin maanpäällinen sisäänkäyntirakennus ja Sipoon opiston Vävhuolt-tila. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli oli osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa pal-

Promenadstråket Rävbackastigen genom kvarteret har tagits bort och dess gatuområde har anslutits till tomterna. I planändringen korrigeras de riktgivande tomtgränserna för att motsvara dagens markägoförhållanden. Numreringen av kvarteren ändras: kvarter 11021 sammanslås med kvarter 11020.

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

### Kvartersområde för servicebyggnader (P)

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

### Kvartersområden för allmänna byggnader (Y)

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

I kvarter 11031 finns allaktivitetshallens entrébygg-

velevien rakennusten korttelialueeksi. Kaavamuu-  
toksella merkintä korjataan yleisten rakennusten  
korttelialueeksi ja sille osoitetaan toteutunut raken-  
nusoikeus ja toteutunut pysäköintialue.

### Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvele- vien rakennusten korttelialue(YS)

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

### Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Voimassa olevan asemakaavan LPA-kortteli säilyte-  
tään, mutta korttelin rajoja täsmennetään toteutu-  
neen päällystetyn alueen mukaisesti. LPA-alueen  
halki osoitetaan nykyinen ajoyhteys terveysaseman  
pääovelle.

## 5.3.2 Muut alueet

### Puisto (VP)

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

Eteläpuolen puistoalue on voimassa olevassa kaavas-  
sa Jussaksentien katualuetta, mutta Jussaksentie on  
rakennettu pohjoisempana katualueen ulkopuolel-  
le. Puistoalueelle osoitetaan toteutuneet muutamat  
pysäköintipaikat, monitoimihallin tekniset rakennel-  
mat, paikalle siirretty riihi (talousrakennuksena) ja  
nykyinen ajoyhteys seniorikeskukselle.

nad ovan jord och Sibbo instituts lokal Vävhuset. I den  
gällande detaljplanen hade kvarteret anvisats för  
byggnader som betjänar socialväsendet och hälso-  
vården. Genom planändringen korrigeras beteck-  
ningen till ett kvartersområde för allmänna bygg-  
nader enligt den genomförda byggrätten och det  
genomförda parkeringsområdet.

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

Seniorcentret i Sibbo och servicehuset Elsie finns i  
kvarter 11019. Den gällande planen korrigeras så att  
de genomförda byggnaderna finns helt inom bygg-  
nadsytorna. För servicehuset anvisas en egen riktgi-  
vande tomt i enlighet med markägoförhållandena  
och för vardera aktören anvisas egna byggnadsytor  
och byggrätter.

### Kvartersområde för bilplatser (LPA)

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

## 5.3.2 Övriga områden

### Park (VP)

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

Parkområdet på södra sidan har i den gällande pla-  
nen anvisats som gatuområde för Jussasvägen, men  
Jussasvägen har byggts längre bort i norr utanför ga-  
tuområdet. I parkområdet anvisas de få parkerings-  
platser som har genomförts, de tekniska konstruk-

## Yleinen pysäköintialue

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

## Katualueet

Lukkarintien ja sen ympäristön kaduista on laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheessa. Yleissuunnittelussa otettiin tarkasteluun kaavaluonnosten toteutusratkaisut. Työn tavoitteena oli saada mahdollisimman hyvä arvio rakentamisen toiminnallisista ja taloudellisista vaikutuksista. Kaavataloudellisen näkökulman lisäksi avainasemassa olivat mitoitus, turvallisuus, toiminnallisuus, toteutettavuus sekä yhteensopiisuus nykyisen maaston ja maiseman sekä luonto- ja kulttuurihistoriallisten arvojen kanssa. Asemakaavamuutoksen katualuevaraukset on tehty yleissuunnitelman perusteella.

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

Lukkarintie on aikoinaan toteutettu osittain voimassa olevan asemakaavan katualueen ulkopuolelle. Kaavamuutoksessa Lukkarintien katualue levenee ja sen profiili muutetaan kokoojakaduksi, joka mahdollistaa bussiliikenteen. Lukkarintien molemmille puolille rakennetaan erotellut jalankulku- ja pyöräilyväylät. Nykytilanteessa yhdistetty väylä on vain Lukkarintien länsipuolella.

Jussaksentie on alun perin toteutettu osittain voimassa olevan asemakaavan katualueen ulkopuolelle

tionerna för allaktivitetshallen, rian som flyttats till platsen (som ekonomibyggning) och den nuvarande körförbindelsen till seniorcentret.

## Område för allmän parkering

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

## Gatuområden

För Klockarvägen och gatorna kring den har en kommunal teknisk översiktsplan tagits fram i detaljplaneändringens beredningsskede. Vid den översiktliga planeringen granskades de kommunal tekniska lösningarna i planutkastet. Målet för arbetet var att ta fram en så bra bild som möjligt av de funktionella och ekonomiska konsekvenserna av byggandet. Utöver den planekonomiska aspekten låg fokus på dimensionering, säkerhet, funktionalitet, genomförbarhet samt förenlighet med nuvarande terräng och landskap samt natur- och kulturhistoriska värden. Reserveringarna för gatuområden i detaljplaneändringen har gjorts på basis av översiktsplanen.

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

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

ja asemakaavamuutoksessa katualue siirretään toteutuneen ajoradan kohdalle. Lisäksi esitetään uusi Kunnantalonpolkuun yhdistyvä jalkakäytävä Jussaksentien eteläpuolelle. Paloaseman kohdalla kadun linjausta suoritetaan hieman ja Lilla Villanin edessä toteutetaan torialue puuistutuksineen. Torialueelle on mahdollista sijoittaa taideteos.

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

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

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

cykelbana bara på västra sidan av Klockarvägen.

Jussasvägen byggdes ursprungligen delvis utanför gatuområdet i den gällande planen och i detaljplaneändringen flyttas gatuområdet till den genomförda körbanan. Vidare föreslås en ny trottoar som ansluter sig till Kommunalhusstigen på södra sidan av Jussasvägen. Vid brandstationen rätas gatusträckningen ut något och framför Lilla Villan anvisas ett torg med trädplanteringar. Ett konstverk kan placeras på torgområdet.

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

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

Storbondsstigen blir kvar på samma ställe men avsikten är att ta bort underfarten under Nickbyvägen och ändra arrangemanget så att man korsar gatan över en upphöjd skyddsväg. När den branta backen

loilla.

## Pohjavesi

Kaava-alueen länsiosa kuuluu 1-luokan pohjavesi-alueeseen ja siitä on annettu kaavassa erillinen määräys (pv-8), joka kieltää pohjaveden vaarantamisen.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

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

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

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### Yhdyskuntarakenne

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

görs flackare blir det lättare bl.a. för invånarna i servicehuset att färdas och samtidigt försvinner farliga korsningar med cykelvägen längs Nickbyvägen där sikten är dålig. Trafikljus planeras i korsningen med Klockarvägen för att skolelever tryggt ska kunna korsa Nickbyvägen.

#### Grundvatten

Västra delen av planområdet hör till ett grundvattnområde av klass I. I planen ges en särskild bestämmelse (pv-8) som förbjuder äventyrandet av grundvattnets kvalitet.

## 5.4 Planens konsekvenser

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

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



## Taajamakuva

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

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

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

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

## Asuminen

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

## 5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

### Samhällsstruktur

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

### Tätortsbild

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

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

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

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

## Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella sijaitsee useita keskeisiä palveluita Nikkilässä, jotka kaikki jatkavat nykyisillä paikoillaan.

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

## Virkistys

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

## Liikenne

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

Nikkilän liikenneverkko selvityksessä on mallinnettu tilanne, jossa Nikkilän asukasluku on 12 000 asukasta vuonna 2040. Nikkiläntiellä ennustetaan ajavan 8 600 ajoneuvoa vuorokaudessa asemakaavamuutoksen kohdalla, Lukkarintien eteläosalla 5 300 ja Jussaksentiellä 300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Ase-

## Boende

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

## Service, arbetsplatser, näringsverksamhet

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

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

## Rekreation

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

## Trafik

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

makaavamuutoksella varaudutaan tähän tulevaisuuden liikennemäärään ja asemakaavamuutoksen aikana laadittu kunnallisteknisen yleissuunnitelman liikenneratkaisut on tehty näiden liikenne-ennusteiden perusteella. Asemakaavamuutoksen ratkaisu mahdollistaa siten sujuvan liikenteen Nikkilässä pitkälle tulevaisuuteen.

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

## Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei sijaitse muinaismuistoja. Vanha kunnantalo, nykyinen kulttuuritalo Lilla Villan, on suojeltu asemakaavalla, eikä siihen esitetä muutoksia. Asemakaavamuutoksella ei ole lähtökohtaisesti tarkoitus purkaa rakennuksia, lukuun ottamatta entistä Lillbondenin päiväkotia ja palaneen rivitalon jäljelle jäänyttä paria.

## Tekninen huolto

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

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

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

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

## Den byggda kulturmiljön och fornminnen

Det finns inga fornminnen i planeringsområdet. Gamla Kommunhuset, idag kulturhuset Lilla Villan, har skyddats i detaljplanen och i inga ändringar föreslås i skyddet. Med detaljplaneändringen avser man inte i första hand att riva byggnader bortsett från f.d. daghemmet Lillbonden och det andra radhuset intill det som brann ned.

## 5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

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

### Vesistöt ja vesitalous

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

## 5.4.3 Muut vaikutukset

### Vaikutukset kuntatalouteen

Asemakaavan toteuttamisen myötä kunnallistekniikan, katujen ja yleisten alueiden rakentaminen ja palveluiden järjestäminen aiheuttavat kunnalle kustannuksia. Laaditun kunnallisteknisen yleissuunnitelman mukaan kaava-alueen katujen parantaminen ilman vesihuoltoa maksaisi kokonaisuudessaan noin 1,3 milj. €. Alueen rakentaminen on mahdollista vai-

### Tekniskä försörjning

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

## 5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

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

### Vattendrag och vattenhushållning

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

## 5.4.3 Övriga konsekvenser

### Konsekvenser för kommunekonomin

Genomförandet av detaljplanen orsakar kostnader för kommunen till följd av byggandet av kommunal-

heistaa niin, että esim. Nikkiläntien muutokset tehdään vasta kun sen varren tontit rakennetaan. Lukkarintien perusparantaminen kokoojakaduksi maksaa noin 700 000 €, Nikkiläntien jalankulku- ja pyöräilyväylän muutokset noin 300 000 € ja Jussaksentien muutokset parannettuine jalankulkuyhteyksineen ja katuaukioineen noin 300 000 €.

Alueen tontinmyynnin tulot kunnalle olisivat arviolta noin 1,8 milj. €. Tulojen ja infrarakentamisen kustannusten erotuksella rahoitetaan uusien asukkaiden tarvitsema palvelurakentaminen joko asemakaava-alueella tai muualla Nikkilässä.

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-, ym. palveluiden) myötä.

## Energia- ja ilmasto-vaikutukset

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

Alue on sijainnillisesti erinomaisella paikalla keskellä Nikkilän taajamaa, ja rakentaminen toteutuu olemassa olevan rakenteen yhteyteen niin liikennekuin vesi- ja viemäriverkkojenkin osalta. Kaavahanke on kestävä kehityksen periaatteiden mukainen.

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

Inkomsterna till kommunen av tomtförsäljningen uppskattas till ca 1,8 miljoner euro. Med differensen mellan inkomsterna och infrabyggandet finansieras det servicebyggande som de nya invånarna behöver antingen i detaljplaneområdet eller på annat håll i Nickby.

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

## Konsekvenser för energi och klimat

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

Erittäin lyhyet etäisyydet kouluihin, kauppoihin ja muihin lähialueisiin pienentävät arkisin tehtävien matkojen ilmastopäästöjä. Etäisyys Nikkilän päivittäistavarakauppoihin on kaavan lähimmästä asuinrakennuksesta noin 250 m ja kauimmaisesta talosta 500 m. Sijainti luo alueella edellytyksiä myös kestävä liikenteen ratkaisuille. Uudet asukkaat pystyvät hyödyntämään Nikkilän keskustan lähialueita sekä alueella olevia joukkoliikenne-, kävely- ja pyöräily-yhteyksiä. Uuden maankäytön myötä myös moottoriajoneuvoliikenne lisääntyy. Kaavaratkaisu on kuitenkin suunniteltu siten, että se tukee kestävien liikkumismuotojen, kuten kävelyn ja pyöräilyn, käyttämistä alueella kattavalla verkostolla ja parantamalla nykyisten yhteyksien laatua. Kaavassa on myös määräys, että asuinrakennusten yhteyteen on rakennettava riittävästi helposti saavutettavia turvallisia polkupyörien säilytyspaikkoja. Henkilöauton omistaminen ei ole edellytys alueella asumiselle. Kunnallisteknisessä suunnittelussa on panostettu kävely- ja pyöräily-yhteyksien laadukkaaseen toteutukseen uusimpien valtakunnallisten ohjeiden mukaisesti.

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

Energiatohokkuuden parantuminen ja kiinteistöalaston uusiutuvan energian tuotannon lisääntyminen kasvattavat rakentamisvaiheen valintojen suhteellista painoarvoa rakennuksen elinkaarenaikaisista ilmastopäästöistä. Alueen nykyinen rakennuskanta on tarkoitus säilyttää lukuun ottamatta entistä Lillbondenin päiväkotia ja palaneen rivitalon jäljelle jää-

uppkommer kumulatiivisesti avsevärda klimatkonsekvenser.

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

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

nyttä paria.

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

Asemakaava-alueen sijainti rajoittaa osittain alueen energiaratkaisuja, sillä noin neljä tonttia sijaitsee pohjavesialueella. Pohjavesialue estää uusien maalämpökaivojen ja muiden maalämmön keruujärjestelmien hyödyntämisen rakennusten lämmityksessä ja jäähdytyksessä. Tällaiset ratkaisut ovat kuitenkin mahdollisia kaava-alueen muissa osissa. Alue sijaitsee kaukolämpöverkoston piirissä. Asemakaavassa vaaditaan harjakattoja ja melkein joka tontilta löytyy kattopintoja, jotka ovat aurinkoenergian kannalta edulliseen suuntaan. Kaavan rakennustapaohjeessa on tarkemmin ohjattu aurinkopaneelien käytöstä.

Asemakaavan sisältö tukee kunnan kestävästä kehityksen tavoitteita. Se täyttää useita tavoitteita KUU-MA-kuntien ilmasto-ohjelmassa sekä Hiilineutraali Uusimaa 2030 -tiekartassa ja on Helsingin seudun MAL-sopimuksen tavoitteiden mukainen. Tunnistettuja tavoitteita, joihin asemakaavamuutoksella tai sen jatkosuunnittelussa voidaan vaikuttaa ovat muun muassa rakentamisen ohjaaminen nykyiseen

ficient som fastställt för Sibbo.

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. Avsikten är att bevara det nuvarande byggnadsbeståndet bortsett från f.d. daghemmet Lillbonden och det andra radhuset intill det som brann ned.

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

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

yhdyskuntarakenteeseen ja liikkumisen kannalta kilpailukykyisille alueille, hiilineutraalin rakentamisen edistäminen, kestävien energiajärjestelmien mahdollistaminen, kestävien kulkutapojen osuuksien kasvattaminen, matkaketjujen kehittäminen ja sujuvoittaminen, joukkoliikennejärjestelmän optimoinnin ja verkostomaisuuden vahvistaminen, pyöräilyn mahdollisuuksien parantaminen, ja sääriskeihin varautuminen. Kaava-alue sijoittuu MAL-sopimuksen ensisijaiselle maankäytön kehitysvyöhykkeelle.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

### Ratamelu ja -tärinä

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

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

Ratatärinästä laaditussa selvityksessä (ks. kappale 3.1.3) mittaustulokset esitetään tärinän vaikutusaluekartoilla. Näissä kartoissa kaava-alue sijoittuu kokonaan alueelle, jolle voidaan sijoittaa asuinrakennuksia ilman vaimennustoimenpiteitä ja lisätutkimuksia.

### Liikennemelu

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

ningar om solpaneler ges i byggsättsanvisningarna i anslutning till planen.

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

## 5.5 Störande faktorer i miljön

### Buller och vibration från banan

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

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

I utredningen om vibrationerna från banan (se 3.1.3) visas mätresultaten på influensområdeskartor. På dessa kartor faller planområdet i sin helhet inom ett



## VAK-suuronnettomuusriskin arviointi

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

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

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

område där man kan placera bostadshus utan dämpningsåtgärder och tilläggsundersökningar.

## Trafikbuller

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

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

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

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

## 5.6 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset

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

## 5.7 Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei muodostu uusia katu-, puisto- eikä alueen nimiä, mutta yksi kadunnimi siirretään: Läntinen puistotie koostuu nykyisin kahdesta osasta, jotka eivät ole yhteydessä toisiinsa, eikä ole nähtävissä että osat yhdistyisivät lähivuosina. Ohjeiden mukaan kaduilla, joilla ei voi ajaa päästä päähän tulisi olla erilliset nimet. Voimassa olevan asemakaavan toteutumaton Repomäenpolku poistetaan asemakaavan muutoksella, joten nimi Repomäenpolku annetaan Läntisen puistotien eteläiselle osuudelle. Tälle on myös historialliset perustelut, sillä kyseinen osuus nykyisestä Läntisestä puistotiestä on alun perin ollut osa Repomäenpolkua vuoden 1972 asemakaavassa.

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

## 5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

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

## 5.7 Namn

Vid detaljplaneändringen bildas inga nya namn på gator, parker eller områden, men ett gatunamn flyttas: Västra Parkvägen består i dag av två delar som inte är i kontakt med varandra och det finns inte heller några planer på att förena dem under de närmaste åren. Enligt anvisningarna ska gator där man inte kan köra från ena ändan till den andra ha olika namn på delarna. Rävbackastigen, som ingick i den gällande detaljplanen men som inte har genomförts, tas bort i detaljplaneändringen och den södra delen av Västra Parkvägen får namnet Rävbackastigen. Det finns också historiska motiveringar till detta eftersom ifrågavarande del av Västra Parkvägen ursprungligen varit en del av Rävbackastigen i detaljplanen från år 1972.



# 6 Asemakaavan toteutus Genomförande av detaljplanen



## 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

Asemakaavan toteutusta ohjaamaan laaditaan ehdotusvaiheessa 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 illustrationsplanen som ingår i planmaterialet visas bl.a. en preliminär placering av byggnaderna i kvartersområdena. Illustrationsplanen bidrar till styrningen av genomförandet.

För genomförandet av detaljplanen utarbetas i förslagsskedet bindande byggsättsanvisningar 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 koska alueella on valmis kunnallistekniikka ja katuverkko. Nikkiläntien varren tontit edellyttävät myös Nikkiläntien kävely- ja pyöräilyväylän siirtoa. Osa kaava-alueesta on yksityisessä omistuksessa, jolloin alueen maanomistajat päättävät alueen toteuttamisaikataulusta tonttiensa osalta.

Alueen katujen perusparantamisen ajoituksesta päätetään kunnan talousarvioissa.

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

## 6.3 Toteutuksen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin tilastoin ja lupamenettelyin.

## 6.2 Genomförande och tidsplanering

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

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

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

## 6.3 Uppföljning av genomförandet

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



SIPOO  
SIBBO