



S
31

S 31 Uuden Porvoontien kaupanyksikkö S 31 Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen

Asemakaavaselostus
Detaljplanebeskrivning

Valtuusto
Fullmäktige
13.6.2022

ASIA / ÄRENDE 82/2022

Asemakaava koskee seuraavia kiinteistöjä tai osia niistä:

Asemakaavalla muodostuu kortteli 52, katualuetta sekä suojaviheralue. Uuden asemakaavamuutosalueen pinta-ala on noin 1,88 ha.

Tämä selostus liittyy 24.5.2022 päivättyyn asemakaavakarttaan (1:1000).

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

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

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

Kaavan laatija

Jani Ylimäki, kaavoittaja
Jarkko Lyytinen, kaavoituspäällikkö

Detaljplaneändringen berör följande fastigheter eller delar av dem: x och x

Genom detaljplanen bildas kvarter 52, gatuområde samt skyddsgrönområde. Det nya planeringsområdet omfattar ca 1,88 ha.

Beskrivningen gäller den 24.5.2022 daterade detaljplanekartan (1:1000).

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

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

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

Planens beredare

Jani Ylimäki, planläggare
Jarkko Lyytinen, planläggningschef

Asemakaavatyypien listaus ja selitykset

Lista på typer av detaljplaner och förklaringar till dem

VAIKUTUSILTAAN VÄHÄISET ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER SOM HAR RINGA VERKNINGAR

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

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

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

VAIKUTUSILTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER MED BETYDANDE VERKNINGAR

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

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet

Planprocess och behandlingskeden

Asianumero/ Ärendenummer

82/2022

ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella 17.2.2022
- OAS nähtävillä 17.2.2022

- Program för deltagande och bedömning utarbetats
- Anhängiggörandet av planen kungörs 17.2.2022
- programmet för deltagande och bedömning framlagt 17.2.2022

EHDOTUSVAIHE - FÖRSLAGSSKEDET

- Kaavaehdotuksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely 16.3 ja 28.3
- Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä 7.4 - 6.5.2022

- Planförslaget utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen 16.3 och 28.3
- Planförslaget läggs fram offentligt 7.4 - 6.5.2022

VASTINEET LAUSUNTOIHIN JA MUISTUTUKSIIN - BEMÖTANDEN TILL UTLÅTANDEN OCH ANMÄRKNINGAR

- Kunnanhallituksen käsittely 6.6.2022

- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen 6.6.2022

KAAVAN HYVÄKSYMINEN - GODKÄNNANDE AV PLANEN

- Valtuusto hyväksyy kaavan 13.6.2022

- Fullmäktige godkänner planen 13.6.2022

OSALLISTUMINEN - DELTAGANDET

Kaavan laatimisesta tai muuttamisesta voi tehdä aloitteen kunnanhallitukselle.

Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan laatijalle.

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

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

Mahdollisuus 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: Söderkulla

Kiinteistöt 753-414-2-29 ja 753-895-2-41

Kaavan nimi: Uuden Porvoontien kaupanyksikö

Kaavanumero: S 31

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Etelä-Sipoossa Söderkullan taajaman ydinkeskustassa, Uuden Porvoontien (Mt 170) varressa.

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo

Kommundel: Söderkulla

Fastigheter: 753-414-2-29 och 753-895-2-41

Planens namn: Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen

Plannummer: S 31

1.2 Planområdets läge

Detaljplaneområdet ligger i kärnan av tätorten Söderkulla i Södra Sibbo, längs Nya Borgåvägen (lv 170).

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa kaupanyksikön rakentaminen kasvavaan Söderkullaan.

1.3 Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanearbetet är att göra det möjligt att bygga en handelsenhet i det växande Söderkulla.



Suunnittelualue ilmakuvasa.

Flygbild av planeringsområdet.

1.4 Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1	Tunnistetiedot	5
1.2	Kaava alueen sijainti	5
1.3	Asemakaavan tarkoitus	6
1.4	Sisällysluettelo	7
1.5	Liitteet	8
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	11
2.	TIIVISTELMÄ	12
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	12
2.2	Asemakaava	13
3.	LÄHTÖKOHDAT	14
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	14
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	14
3.1.2	Luonnonympäristö	15
3.1.3	Rakennettu ympäristö	17
3.1.4	Maanomistus	17
3.1.5	Aluetta koskevat sopimukset	17
3.2	Suunnittelutilanne	17
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	17
3.2.2	Maakuntakaava	18
3.2.3	Sipoon yleiskaava 2025	19
3.2.4	Osayleiskaava ja kaavarunko	19
3.2.5	Asemakaava	20
3.2.6	Rakennusjärjestys	20
3.2.7	Pohjakartta	20
3.2.8	Rakennuskiellot	20
3.2.9	Suojelupäätökset	20
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	24
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	24
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	25
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	25
4.3.1	Osalliset	25
4.3.2	Vireilletulo	25
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	26
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	26
4.4	Asemakaavan tavoitteet	26
4.4.1	Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset	26
4.4.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	27
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	28

5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	29
5.1	Kaavan rakenne	29
	5.1.1 Mitoitus	29
	5.1.2 Palvelut	30
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	30
5.3	Aluevaraukset	31
	5.3.1 Korttelialueet	31
	5.3.2 Muut alueet	31
5.4	Kaavan vaikutukset	32
	5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	34
	5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön	34
	5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen	36
	5.4.4 Energia- ja ilmastovaikutukset	37
	5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset	37
	5.4.6 Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan	37
5.5	Ympäristön häiriötekijät	37
5.6	Asemakaavamerkinnät ja -määräykset	38
5.7	Nimistö	38
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	39
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	39
6.2	Toteutuksen seuranta	39

1.5 Liitteet

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Kaavakartta
- Liite 3. Kaavamerkinnät ja -määräykset
- Liite 4. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 5. Havainnekuva
- Liite 6. Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys, WSP Finland Oy
- Liite 7. Söderkullan Tokmannin hulevesiselvitys ja -suunnitelma, Watec Oy
- Liite 8. Liikenteen toimivuustarkastelu, Sitowise
- Liite 9. Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto, Geosolver Oy
- Liite 10. Söderkullan liikenteellinen tarkastelu, SITOWISE
- Liite 11. Hiekkämäentien asemakaavamuutosalueen hulevesiselvitys, Sito
- Liite 12. Söderkullan kaupanselvitys, 2022
- Liite 13. Luontolausunto, Enviro, 2022.

1.4 Innehållsförteckning

1.	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	5
1.1	Identifikationsuppgifter	5
1.2	Planområdets läge	5
1.3	Detaljplanens syfte	6
1.4	Innehållsförteckning	9
1.5	Bilagor	10
1.6	Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen	11
2.	SAMMANDRAG	12
2.1	Olika skeden i planprocessen	12
2.2	Detaljplanen	13
3.	UTGÅNGSPUNKTER	14
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	14
3.1.1	En allmän beskrivning av området	14
3.1.2	Naturmiljön	15
3.1.3	Den byggda miljön	17
3.1.4	Markägoförhållanden	17
3.1.5	Avtal som berör området	17
3.2	Planeringssituationen	17
3.2.1	Riksomfattande mål för områdsanvändningen	17
3.2.2	Landskapsplan	18
3.2.3	Generalplan för Sibbo 2025	19
3.2.4	Delgeneralplan och planstomme	19
3.2.5	Detaljplan	20
3.2.6	Byggnadsordning	20
3.2.7	Grundkarta	20
3.2.8	Byggförbud	20
3.2.9	Skyddsbeslut	20
4.	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	24
4.1	Behovet av detaljplanering	24
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller den	25
4.3	Deltagande och samarbete	25
4.3.1	Intressenter	25
4.3.2	Anhängiggörande	25
4.3.3	Deltagande och växelverkan	26
4.3.4	Myndighetssamarbete	26
4.4	Mål för detaljplanen	26
4.4.1	Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen	26
4.4.2	Mål enligt utgångsmaterialet	27
4.4.3	Mål som uppkommit under processen	28

5.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	29
5.1	Planens struktur	29
5.1.1	Dimensionering	29
5.1.2	Service	30
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	30
5.3	Områdesreserveringar	31
5.3.1	Kvartersområden	31
5.3.2	Övriga områden	31
5.4	Planens konsekvenser	32
5.4.1	Konsekvenser för den byggda miljön	34
5.4.2	Konsekvenser för naturmiljön	34
5.4.3	Konsekvenser för kommunekonomin	36
5.4.4	Konsekvenser för energi och klimat	37
5.4.5	Sociala konsekvenser	37
5.4.6	Konsekvenser för landskapet och tätortsbilden	37
5.5	Störande faktorer i miljön	37
5.6	Planbeteckningar och planbestämmelser	38
5.7	Namn	38
6.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	39
6.1	Genomförande och tidsplanering	39
6.2	Uppföljning av genomförandet	39

1.5 Bilagor

- Bilaga 1. Program för deltagande och bedömning
- Bilaga 2. Plankarta
- Bilaga 3. Planbeteckningar och -bestämmelser
- Bilaga 4. Blankett för uppföljning av detaljplanen (i förslagsskedet)
- Bilaga 5. Illustration
- Bilaga 6. Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys, WSP Finland Oy
- Bilaga 7. Söderkullan Tokmannin hulevesiselvitys ja -suunnitelma, Watec Oy
- Bilaga 8. Liikenteen toimivuustarkastelu, Sitowise
- Bilaga 9. Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto, Geosolver Oy
- Bilaga 10. Söderkullan liikenteellinen tarkastelu, SITOWISE
- Bilaga 11. Hiekkamäentien asemakaavamuutosalueen hulevesiselvitys, Sito
- Bilaga 12. Söderkullan kaupanselvitys, WSP Finland, 2022
- Bilaga 13. Luontolausunto, Enviro, 2022

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

Tätä asemakaavaa varten laadittavat selvitykset:

- Liikenteen toimivuustarkastelu, Sitowise
- Söderkullan Tokmannin hulevesiselvitys ja -suunnitelma, Watec Oy
- Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto, Geosolver
- Söderkullan kaupanselvitys, 2022
- Luontolausunto, Enviro, 2022

Muut kaavatyön pohjana käytetyt selvitykset:

- Hiekkamäentien asemakaavamuutosalueen hulevesiselvitys, Sito
- Söderkullan liikenteellinen tarkastelu SITO-WISE
- Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys, WSP Finland Oy, 2021

1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen

Utredningar som skall göras för den här detaljplanen

- Liikenteen toimivuustarkastelu, Sitowise
- Söderkullan Tokmannin hulevesiselvitys ja -suunnitelma, Watec Oy
- Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto, Geosolver
- Söderkullan kaupanselvitys, 2022
- Luontolausunto, Enviro, 2022

Andra utredningar som används som underlag för planarbetet:

- Hiekkamäentien asemakaavamuutosalueen hulevesiselvitys, Sito
- Söderkullan liikenteellinen tarkastelu SITO-WISE
- Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys, WSP Finland Oy, 2021



2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö pohjautuu yksityisen maanomistajan kanssa joulukuussa 2021 tehtyyn kaavoituksen käynnistämissopimukseen.

Kaavatyön kuuluttaminen vireille ja OAS nähtäville helmikuu 2022. OAS:sta ei annettu mielipiteitä.

Kaavaehdotus asetettiin nähtäville 7.4. - 6.5.2022 väliseksi ajaksi. Kaavaehdotuksesta annettiin neljä lausuntoa ja yksi muistutus.

2.1 Olika skeden i planprocessen

Planarbetet baserar sig på ett avtal om att starta planläggning som ingicks med en privat markägare i december 2021.

Planarbetet kungjordes anhängigt och PDB lades fram offentligt i februari 2022. Inga åsikter lämnades in om PDB.

Planförslaget var offentligt framlagt 7.4.–6.5.2022. Om planförslaget inlämnades fyra utlåtanden och en anmärkning.

2.2 Asemakaava

Asemakaava mahdollistaa kaupan yksikön rakentamisen Söderkullan keskustaan Uuden Porvoontien varteen.

Korttelin 52 pinta-ala on noin 1,88 ha ja sinne on mahdollista rakentaa 3000 k-m² kaupanyksikkö.

Asemakaavalla varataan uutta katualuetta ja uuteen katualueeseen syntyy asemakaavan seurauksena uusi liittymä kortteliin 52.

Asemakaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 1,88 ha. Yhteensä rakennusoikeutta syntyy asemakaavalla 3000 k-m².

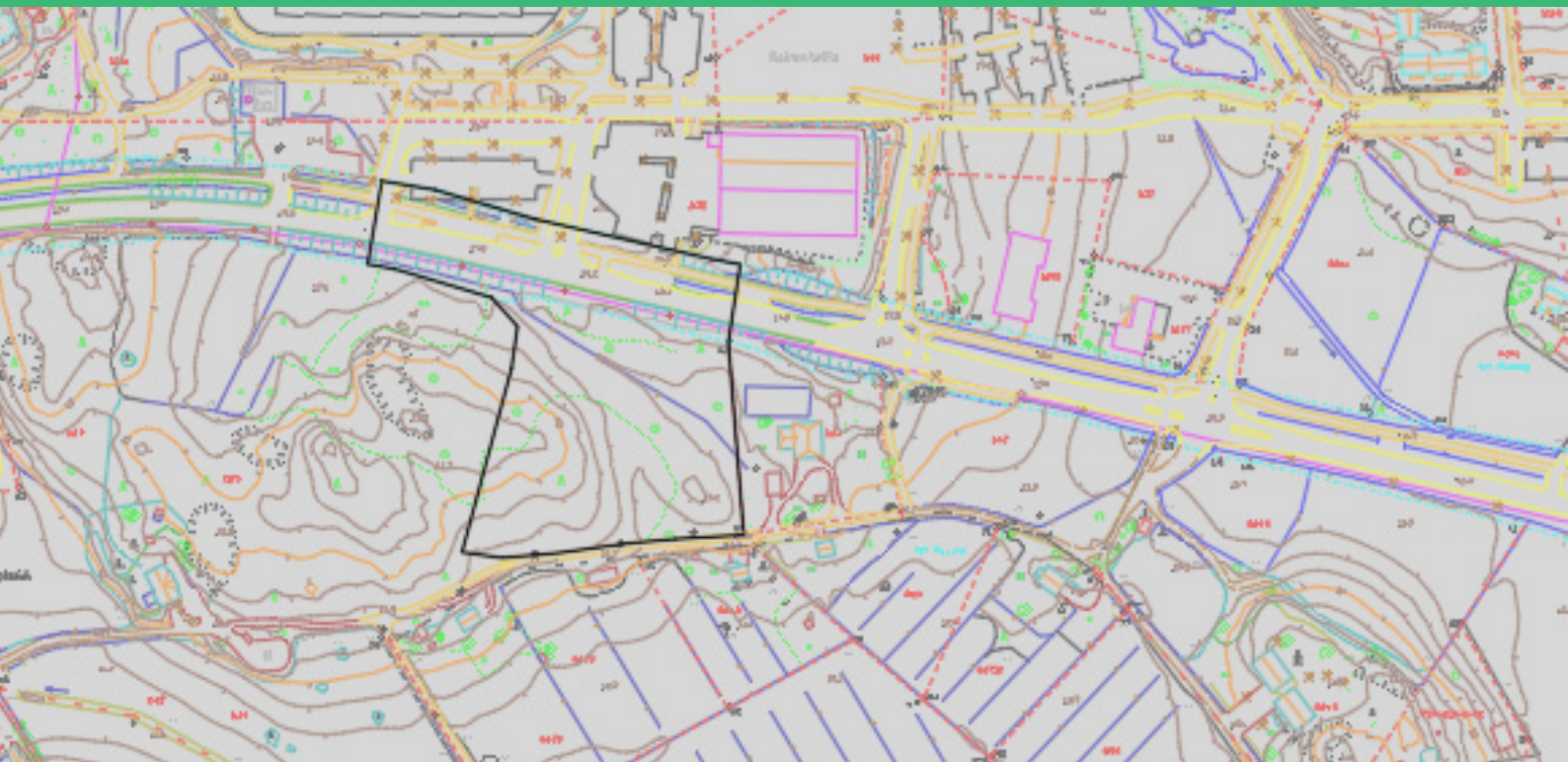
2.2 Detaljplanen

Detaljplanen gör det möjligt att bygga en handelsenhet längs Nya Borgåvägen i centrum av Söderkulla.

Kvarter 52 omfattar ca 1,88 ha och här blir det möjligt att bygga en handelsenhet på 3 000 vy-m².

I detaljplanen reserveras nytt gatuområde och i anslutning till det anvisas därför en ny anslutning till kvarter 52.

Delgeneralplaneområdet omfattar sammanlagt ca 1,88 ha. I och med detaljplanen uppkommer 3000 vy-m² byggrätt.



3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alue sijaitsee Etelä-Sipoossa Söderkul-
lan taajaman ydinkeskustassa, Uuden Porvoontien
(Mt 170) varressa. Alueella on voimassa Sipoon
yleiskaava 2025. Suunnittelualue sijaitsee yleiskaa-
van mukaisella keskustatoimintojen alueella.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Uuteen
Porvoontiehen ja kaakkoiskulmastaan Gunnarsintie-
hen/ Bondaksentiehen. Idässä on asuinkiinteistö
ja lännessä metsäaluetta. Tutkimusalueen pintasu-
hteet vaihtelevat metsästä avokallioihin. Tutki-
musalueella ei ole rakennuksia. Liikenneyhteydet
Porvoonväylälle E18 ovat hyvät, liittymä on alle 2 km

3.1 Utredning om förhållan- dena i planeringsområdet

3.1.1 En allmän beskrivning av områ- det

Detaljplaneområdet ligger i kärnan av tätorten
Söderkulla i Södra Sibbo, längs Nya Borgåvägen (lv
170). Generalplan för Sibbo 2025 är i kraft i området.
Enligt generalplanen är planeringsområdet ett
område för centrumfunktioner.

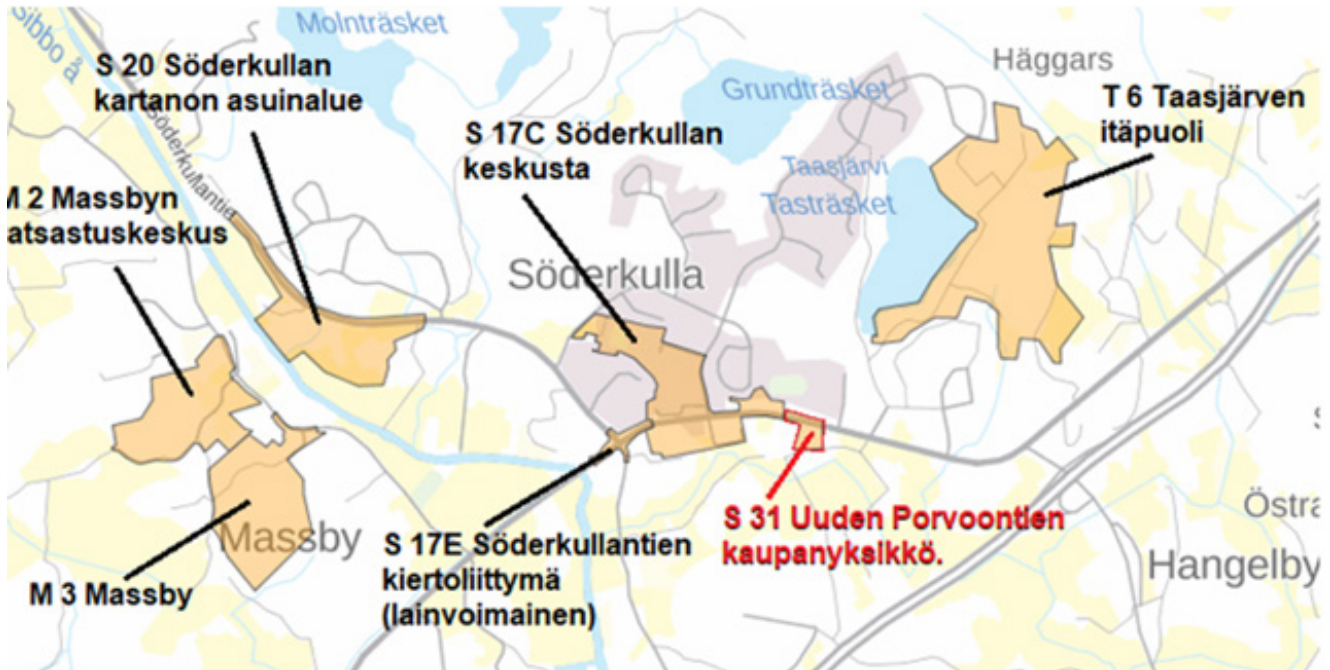
Planeringsområdet gränsar i norr till Nya Borgåvä-
gen och i det sydöstra hörnet till Gunnarsvägen/
Bondasvägen. I öster finns en bostadsfastighet och
i väster ett skogsområde. Ytorna i området varierar
från skog till kala berghällar. Det finns inga byggnad-
er i området. Trafikförbindelserna till Borgåleden
E18 är bra:

päässä.

Kaava-alueen lähetyvillä länsisuunnassa on S-Market Varuboden ja sen yläkerrassa toimiva Söderkullan kirjasto. Suunnittelualueen itä- ja eteläpuolella sijaitsee rakennettuja kiinteistöjä. Pohjoispuolella sijaitsee Söderkullan koulu ja kirkko.

en anslutning finns på mindre än 2 km avstånd.

I närheten av planområdet i väst finns S-Market Varuboden med Söderkulla bibliotek i övre våningen. På östra och södra sidan finns bebyggda fastigheter. I norr finns Söderkulla skola och kyrkan.



Kuva 1. Söderkullan vireillä olevat asemakaavahankkeet merkitty kartalle. S 17E asemakaava on saanut lainvoiman hiljattain. Bild 1. Pågående detaljplaneprojekt i Söderkulla har markerats på kartan. Detaljplanen S 17E vann laga kraft nyligen.

Söderkullan keskustassa on vireillä S 17c asemakaava. Kaavan tavoitteena on tiivistää keskusta-alueita viihtyisämmäksi, luoda edellytyksiä paremmalle palvelutarjonnalle, liikennejärjestelyille, pysäköinnille, asuinrakentamiselle, sekä Varubodenin kaavan päivittämiseksi. S 17C asemakaavassa kaavoitetaan pääasiassa asumista, pienessä määrin myös uutta liiketilaa joidenkin asuinkerrostalojen maantasokerrokseen.

T 6 Taasjärven itäpuolen asemakaavan myötä Taasjärven itäpuolesta muodostuu Söderkullaan uusi pientalovaltainen taajamanosa. Asemakaava mahdollistaa yleiskaavan mukaisen kokoojakadun rakentamisen Taasjärven ympäri. Kokoojkatu yhdistää Graniittitien ja Tasbyntien toisiinsa, liittäen alueen

Detaljplanen S 17C är anhängig i Söderkulla centrum. Syftet med planen är att förtäta centrum så att det blir trivsammare, skapa förutsättningar för ett bättre serviceutbud, trafikarrangemang, parkering, bostadsbyggande samt för en uppdatering av planen för Varuboden. I detaljplanen S 17C planläggs i huvudsak bostäder men också nya affärslokaler i liten omfattning i gatuplanet av vissa flervåningshus.

I och med detaljplanen T6 Östra Tasträsk utvecklas östra sidan av träsket till en ny småhusdominerad tätortsdel av Söderkulla. Detaljplanen gör det möjligt att bygga en matargata enligt generalplanen runt Tasträsket. Matargatan förenar Granitvägen med Tasbyvägen och integrerar området i tätör-

kiinteästi osaksi taajamaa. Alueen luonne pyritään säilyttämään luonnonläheisenä ja huvilamaisena. Alueella on maisemallisia, sekä rakennushistoriallisia arvoja, jotka on huomioitu kaavoituksessa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 57 ha, ja se sijaitsee erinomaisella paikalla kävelymatkan päässä Söderkullan keskustan palveluista. Alustavien laskelmien mukaan T 6 asemakaavalla Söderkullan asukasluku kasvaa 600 henkilöllä.

S 20 Söderkullan kartanon asuinalue. Kaavatyön tarkoituksena on kehittää Söderkullan pohjoisosan taajamaa pientaloasumiseen, ja vastata osaltaan pientalotonttien kysyntään. Alueelle suunnitellaan pientaloasumista noin 150-200 uudelle asukkaalle. Alueen luonne pyritään säilyttämään luonnonläheisenä sen historiaa kunnioittaen. Alueella on sekä maisemallisia että historiallisia arvoja, jotka huomioidaan kaavoituksessa. Alue sijaitsee virkistykseen kannalta erinomaisella paikalla Sipoonjoen ja Söderkullan pohjoisosien ulkoilumaastojen välissä. Alue tukeutuu Söderkullan palveluihin.

M2 Massbyn ratsastuskeskus ja M3 Massby. M2 Suunnittelualue sijaitsee Etelä-Sipoossa, Arlan tehtaalla eteläpuolella Massbyntien varressa ja kuuluu Massbyn kylään. Tavoitteena on laajentaa nykyistä ratsastuskeskusta ja osoittaa alueelle muutamia rakennuspaikkoja erillisille omakotitaloille. M3 pientalopainotteinen asuinalue läheisten hevostallien toimintaa tukien. Kummassakaan asemakaavassa ei väkiluku kasva merkittävästi.

Alustavan rajauksen mukaan asemakaavamuutos koskee osia kiinteistöistä 753-414-2-29 ja 753-895-2-41.

Suunnittelualueella sijaitsee kaukolämpö-, sähkö-, vesi- ja viemärijohtoja. Sähköjohtot ovat ilmajohtoja, muut maanalaisia johtoja.

ten. Man strävar efter att bevara området karaktär som ett naturnära villaområde. Området har landskapsvärden samt byggnadshistoriska värden som tagits i beaktande vid planläggningen. Planeringsområdets areal är cirka 57 ha. Det har ett utmärkt läge på promenadvstånd från servicen i Söderkulla. Enligt preliminära kalkyler kommer detaljplanen T 6 att öka antalet invånare i Söderkulla med 600.

S 20 Söderkulla gårds bostadsområde. Syftet med detaljplanearbetet är att utveckla norra delen av Söderkulla för småhusboende och bidra till att tillgodose efterfrågan på småhustomter. I området planeras småhusbebyggelse för cirka 150–200 nya invånare. Man strävar efter att bevara närheten till naturen och respektera området historia. Området har både landskapsvärden och historiska värden som tas i beaktande vid planläggningen. Områdets läge mellan Sibbo å och friluftsterrängen i norra Söderkulla är förträffligt med hänsyn till rekreation. Området stöder sig på servicen i Söderkulla.

M2 Massby ridcentrum och M3 Massby. Planeringsområdet M2 ligger i Södra Sibbo, söder om Arlas fabrik längs Massbyvägen och är en del av Massby. Syftet är att utvidga det nuvarande ridcentrumet och anvisa några byggplatser för fristående egna hemshus. M3 är ett småhusdominerat område som stöder verksamheten vid de intilliggande stallen. Ingendera detaljplanen ökar antalet invånare nämnvärt.

Enligt en preliminär avgränsning berör detaljplaneändringen delar av fastigheterna 753-414-2-29 och 753-895-2-41.

I planeringsområdet finns fjärrvärme-, el, vatten- och avloppsledning. Elledningarna är luftledningar, de övriga underjordiska.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen eteläosa on hakattua metsää ja pohjoisosa nuorta lehtipuuvältaista metsikköä. Konsultin maastokäynninperusteella ei havaittu arvokkaita luonnonarvoja eikä luonnonsuojelulain mukaisia eliölajeja. Luontolausunto on tämän selostuksen liitteenä.

Maaperän rakenne ja pohjavesi

Suunnittelualueelle on laadittu pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto, jonka pohjalta selviää alueen rakennettavuus. Aineisto on kokonaisuudessa tämän kaavaselostuksen liitteenä nro 9.

Kairausten perusteella pohjaolosuhteet ovat arviolta seuraavanlaiset ylhäältä alaspäin lueteltuna:

1. Savikerros. Rakeisuudeltaan laihaa tai lihavaa savea olevan pintamaakerroksen paksuus vaihtelee välillä 0,5...1,5 m. Kerros muuttuu alaosastaan savi-seksi siltiksi. Selkeää kuivakuorikerrosta ei kairausvastuksen perusteella ole erotettavissa. Tutkimuspisteistä 1 ja 8 otettujen maanäytteiden perusteella maakerroksen luonnontilainen vesipitoisuus oli 24,9...39,2 %. 2. Siltti/hiekkakerros. Useimmissa kairauspisteissä on havaittavissa silttinen/hiekkainen kitkamaakerros savikerroksen alapuolella. Tämän kerroksen paksuus vaihtelee välillä 0,5...2,5 m. Tutkimuspisteestä 1 otetuissa näytteissä maakerros oli rakeisuudeltaan silttistä hiekkaa, vesipitoisuudeltaan 21,7...37,2 %. Kerroksen tiiviys vaihtelee hyvin löyhästä keskitiiviiseen.

3. Moreenikerros. Puristinheijarikairaukset ovat päättyneet tähän maakerrokseen, kiviin tai kallioon

3.1.2 Naturmiljön

Södra delen av planeringsområdet är avverkad skog och norra delen en ung, lövträdsdominerad skogs-dunge. Vid konsultens terrängbesök påträffades inga värdefulla naturvärden eller arter som tas upp i naturvårdslagen. Naturutlåtandet finns som bilaga till denna beskrivning.

Jordmånens struktur och grundvattnet

Bygghärdheten framgår av ett utlåtande om en geoteknisk undersökning som gjordes i området och om lämpliga grundläggningssätt. Materialet finns i sin helhet i bilaga 9 till denna planbeskrivning.

På basis av borrhningarna bedöms jordmånförhållandena vara ungefär som följer, räknat uppifrån nedåt:

1. Lerskikt. Ytjordsskiktet består av mager eller fet lera och är 0,5...1,5 meter tjockt. I den nedre delen övergår skiktet i lerig silt. På basis av borrhningarnas motståndet kan ingen tydlig torrskorpa urskiljas. Enligt jordmånproven som togs i provpunkterna 1 och 8 var jordskiktets naturliga vattenhalt 24,9...39,2 %. 2. Silt-/sandskikt. Vid de flesta borrhningarna kan ett siltigt/sandigt friktionsskikt konstateras nedanför lerskiktet. Tjockleken på detta varierar mellan 0,5 och 2,5 m. I de prov som togs vid provpunkt 1 var jordskiktet beträffande kornigheten siltig sand med en vattenhalt på 21,7...37,2 %. Med hänsyn till kompaktheten uppvisar skiktet variationer från mycket luckert till medeltätt.

3. Morännskikt. Borrhningar med trycksondering har nått detta jordskikt, stenar eller berggrund på höjdnivån +11,60...+18,09, dvs. ett djup av 0,1...4,1 me-

korkeustasolla +11,60...+18,09 eli 0,1...4,1 metrin syvyydellä maanpinnasta. Porakonekairausten perusteella moreenikerroksen paksuus on noin enimmillään noin 2,5 metriä.

Kalliopinnan korkeustaso vaihtelee kairaustietojen perusteella noin tasovälillä +10,7...+18,1. Kalliopin- ta viettää pääosin alueen itäreunaa kohti, mutta itäosan avokallion kohdalla se on kuitenkin ympäris- töä korkeammalla.

POHJAVESI

Suunnittelualue ei sijaitse yleiskaavan tai sykeaineis- tojen mukaisella pohjavesialueella.

Kairaustöiden yhteydessä asennettiin pohjaveden tarkkailuputki. Putkesta havainnoitiin 9.9.2021 pohjaveden painetason olevan +15,01 eli noin 0,7 metrin syvyydellä nykyisestä maanpinnasta.

Muinaismuistot

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse muinaismuistoja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen itä- ja eteläpuolella on asuin- valtaista rakennuskantaa. Pohjoisessa on koulu-, kirkko- sekä urheiluhallirakennuksia. Lännen suun- nassa on kaupparakennuksia.

3.1.4 Maanomistus

Kunta omistaa suunnittelualueen kiinteistöstä 753-

ter från markytan. Utifrån borringar med borrhä- skin är moränskiktet som mest ca 2,5 meter tjockt.

Höjden på bergsytan varierar utifrån borrings- uppgifter mellan cirka +10,7 och +18,1. Bergsytan sluttar i huvudsak mot områdets östra kant, men i öster finns även en kal berghäll som reser sig över omgivningen.

GRUNDVATTEN

Enligt generalplanen och material från Finlands miljöcentral ligger planeringsområdet inte inom ett grundvattenområde.

I samband med borringarna monterades observa- tionsrör för uppföljningen av grundvattenståndet. Röret visade 9.9.2021 att grundvattnets trycknivå var +15,01, dvs. på ett djup av ca 0,7 meter från dagens markyta.

Fornminnen

Det finns inga fornminnen i planeringsområdet eller dess närhet.

3.1.3 Den byggda miljön

På planeringsområdets östra och södra sidan domi- neras byggnadsbeståndet av bostäder. I norr finns skol- och kyrkobyggnader samt idrottshallar. I väst finns affärsbyggnader.

3.1.4 Markägoförhållanden

Av fastigheten 753-414-2-29 på planeringsområdet,

414-2-29 määrään 753-414-2-29-M606. Yksityinen omistaa kiinteistöä loput.

3.1.5 Aluetta koskevat sopimukset

Suunnittelualueella on voimassa kaavoituksen käynnistämissopimus. Asianumero 6/2022.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

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

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

äger kommunen ett outbrutet område, 753-414-2-29-M606. Resten av fastigheten är i privat ägo.

3.1.5 Avtal som berör området

Ett avtal om att starta planläggning är i kraft i området. Ärende nr 6/2022.

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

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

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

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

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-

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

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

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

3.2.2 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Maakuntavaltuusto hyväksyi usimaa-kaava 2050 -maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020, ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Hallinto-oikeuden 24.9.2021 valituksista antaman päätöksen jälkeen kaavakokonaisuus on tullut voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin. Suunnittelualueen kohdalta maakuntakaava on voimassa.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.

3.2.3 Sipoon yleiskaava 2025

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

3.2.4 Osayleiskaava ja kaavarunko

och transporttjänster främjas.

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

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

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

3.2.2 Landskapsplan

Helsingforsregionens etapplandskapsplan är i kraft i planeringsområdet. Landskapsfullmäktige godkände 25.8.2020 helheten av landskapsplaner Nylandsplanen 2050 och landskapsstyrelsen fattade beslut om planernas ikraftträdande 7.12.2020. Efter förvaltningsdomstolens beslut 24.9.2021 med anledning av besvären har planhelheten trätt i kraft till den del besvären förkastades. Landskapsplanen är i kraft i det område som omfattas av detta planläggningsprojekt.

I landskapsplanen har planeringsområdet anvisats som ett område för centrumfunktioner och en utvecklingszon för tätortsfunktioner.

3.2.3 Generalplan för Sibbo 2025

I Generalplan för Sibbo 2025, en plan med rättsverkningar godkänd av fullmäktige 15.12.2008 (lagakraftvunnen 23.12.2011) är planområdet ett område för centrumfunktioner.

3.2.4 Delgeneralplan och planstom-

G 22 Sibbesborgin osayleiskaava

Suunnittelualue sijaitsee Sibbesborgin osayleiskaava-alueella.

Sibbesborgin osayleiskaavatyötä on päätetty jatkaa tulevaisuudessa oikeusvaikutteisen osayleiskaavan sijaan kaavarunkomuotoisena tarkasteluna yhdessä, alueeseen tiiviisti kytkeytyvän Eriksnäs alueen kanssa.

Kaavarungon on tavoitteena muodostaa osayleiskaavan kaltainen, asemakaavoitusta ohjaava kokonaiskuva Söderkullan ja Eriksnäs alueen maankäytön tulevaisuudesta.

Kaavarunkoratkaisun pohjana käytetään vuosina 2019–2020 työstettyä Sibbesborgin alustavaa

G 22 Delgeneralplan för Sibbesborg

Planeringsområdet faller inom området för Sibbesborgs delgeneralplan.

Kommunen har beslutat att, i stället för att utarbeta en delgeneralplan med rättsverkningar, fortsätta arbetet med planen för Sibbesborg som en planstomme där granskningen även omfattar Eriksnäsområdet, som ligger tätt inpå.

Syftet med planstommen är att skapa en delgeneralpanelik helhetsbild över den framtida markanvändningen i Söderkulla och Eriksnäs som ska styra detaljplaneringen.

Som underlag för planstommen används det preliminära förslaget till delgeneralplan för Sibbesborg

Kaavatunnus	Kaavan nimi	Aloitusvuosi	2022	2023	2024	2025	Hyväksymisvuosi
KR4	Söderkullan alueen (sis. Eriksnäs) kaavarunko	2024					2025
G26	Pohjois-Paippisten osayleiskaava	2016					2023
G27	Gumbostrand-Västerskog-Hitä osayleiskaava	2018					2024
G28	Koko kunnan yleiskaavan päivitys	2022					2025

Kuva 2. Söderkullan alueen kaavarunko (KR4) aloitetaan vuoden 2024 alusta. Koko kunnan yleiskaavan (G28) päivitys alkaa tänä vuonna ja suunniteltu hyväksymisvuosi on 2025. Bild 2. Planstommen för Söderkulla (KR4) börjar utarbetas i början av 2024. Uppdateringen av den kommunomfattande generalplanen (G28) inleds i år och det är tänkt att den ska kunna godkännas 2025.

osayleiskaavaehdotusta. Suunnittelualue on merkitty kyseisessä alustavassa osayleiskaavaehdotuksessa keskustatomintojen alueeksi. Kaavarunko on tarkoitus käynnistää vuoden 2024 alusta.

3.2.5 Asemakaava

Osassa suunnittelualuetta on voimassa T7B asemakaava. Suunnittelualue on osoitettu asemakaavassa katualueeksi.

som utarbetades åren 2019–2020. I nämnda preliminära förslag till delgeneralplan har planeringsområdet markerats som ett område för centrumfunktioner. Målet är att starta planarbetet i början av 2024.

3.2.5 Detaljplan

Detaljplanen T7B är i kraft i en del av planeringsområdet. I den har planeringsområdet anvisats som ett gatuområde.

3.2.6 Rakennusjärjestys

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

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

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 asetetaan ajantasalle kaavan laatimisen yhteydessä.

3.2.8 Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

3.2.9 Suojelupäätökset

Alueella ei ole suojeltuja rakennuksia tai alueita.

3.2.6 Byggnadsordning

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

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

3.2.7 Baskarta

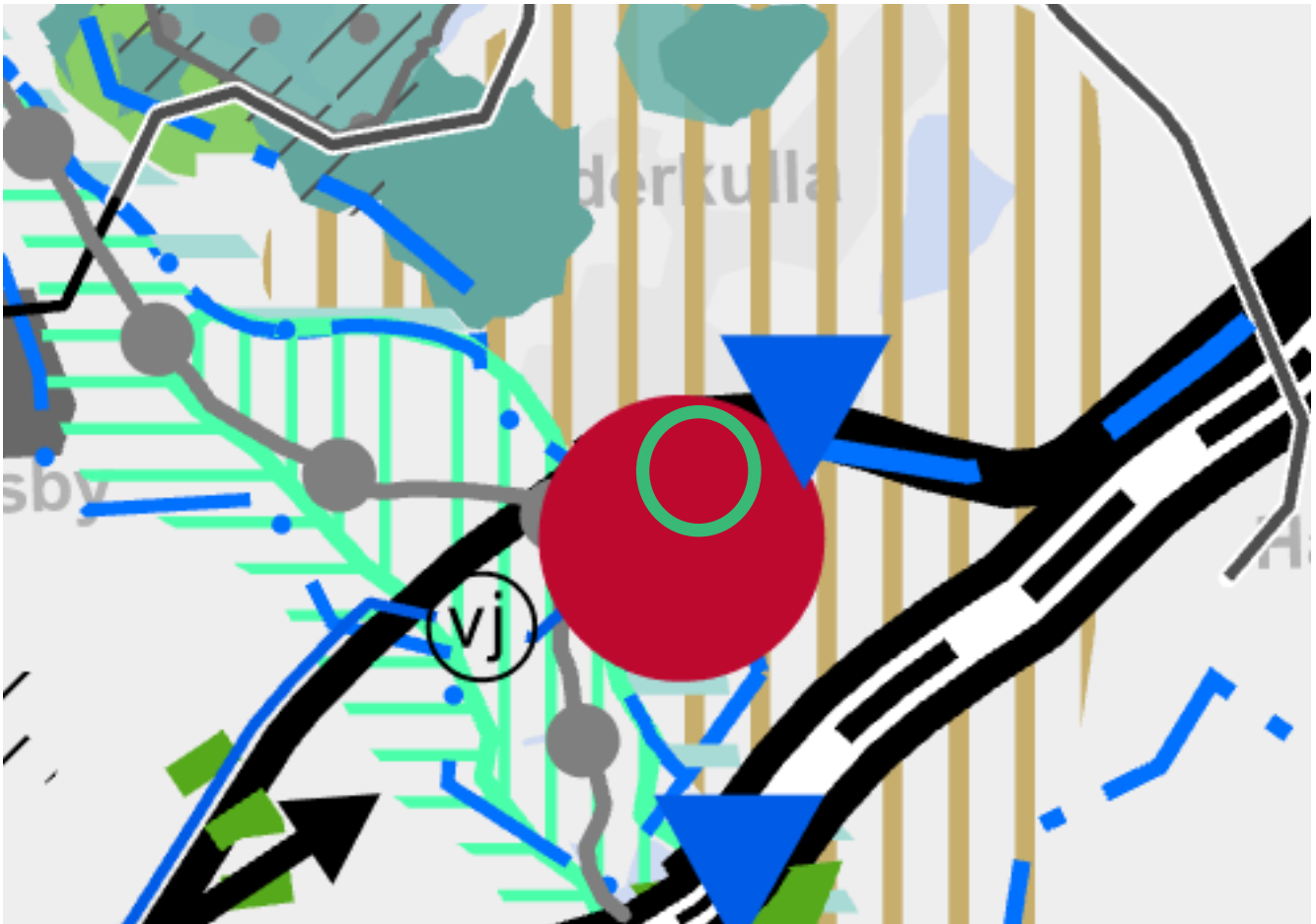
I samband med utarbetandet av planen uppdateras baskartan i skala 1:1 000.

3.2.8 Byggförbud



Inget byggförbud är i kraft i området.

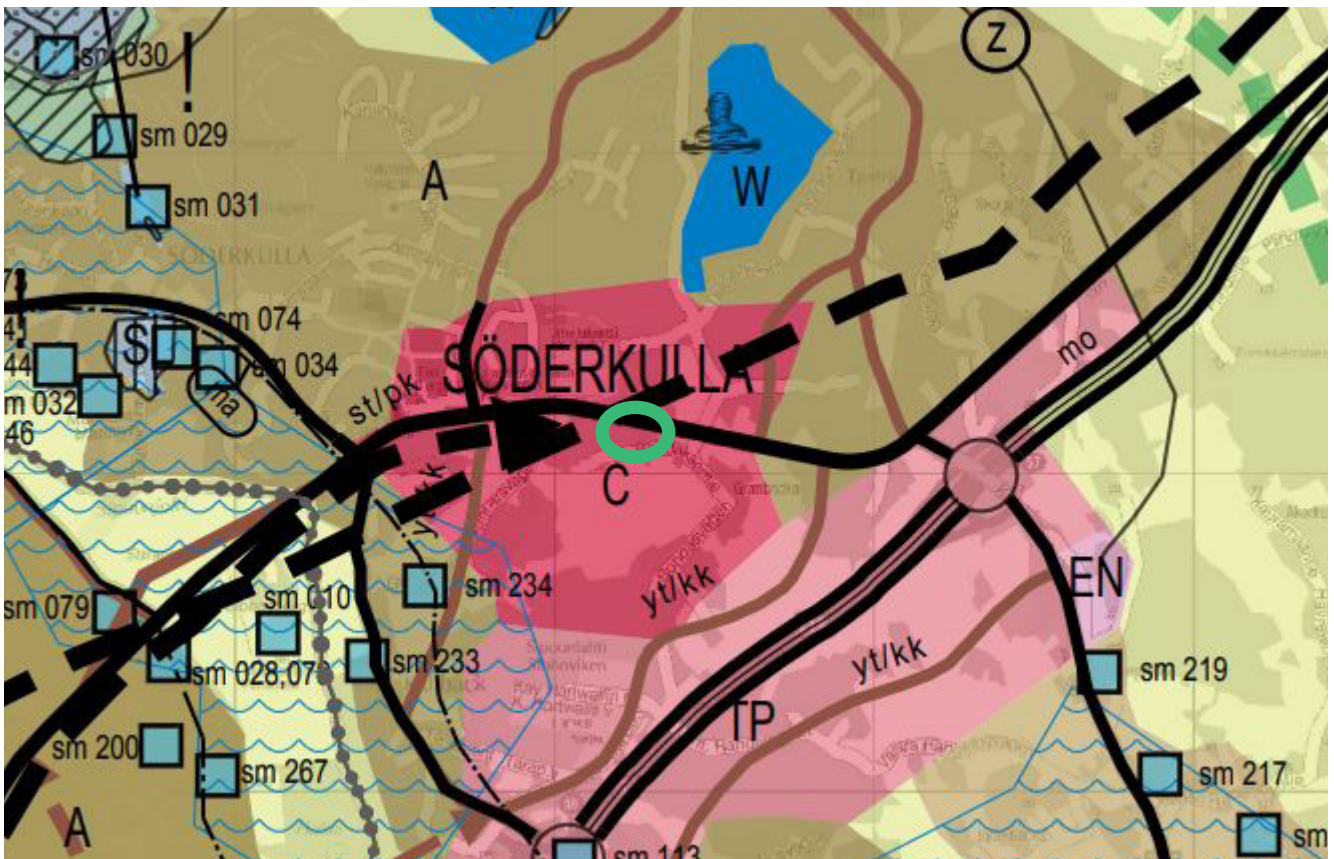
3.2.9 Skyddsbeslut

I området finns inga skyddade byggnader eller områden.



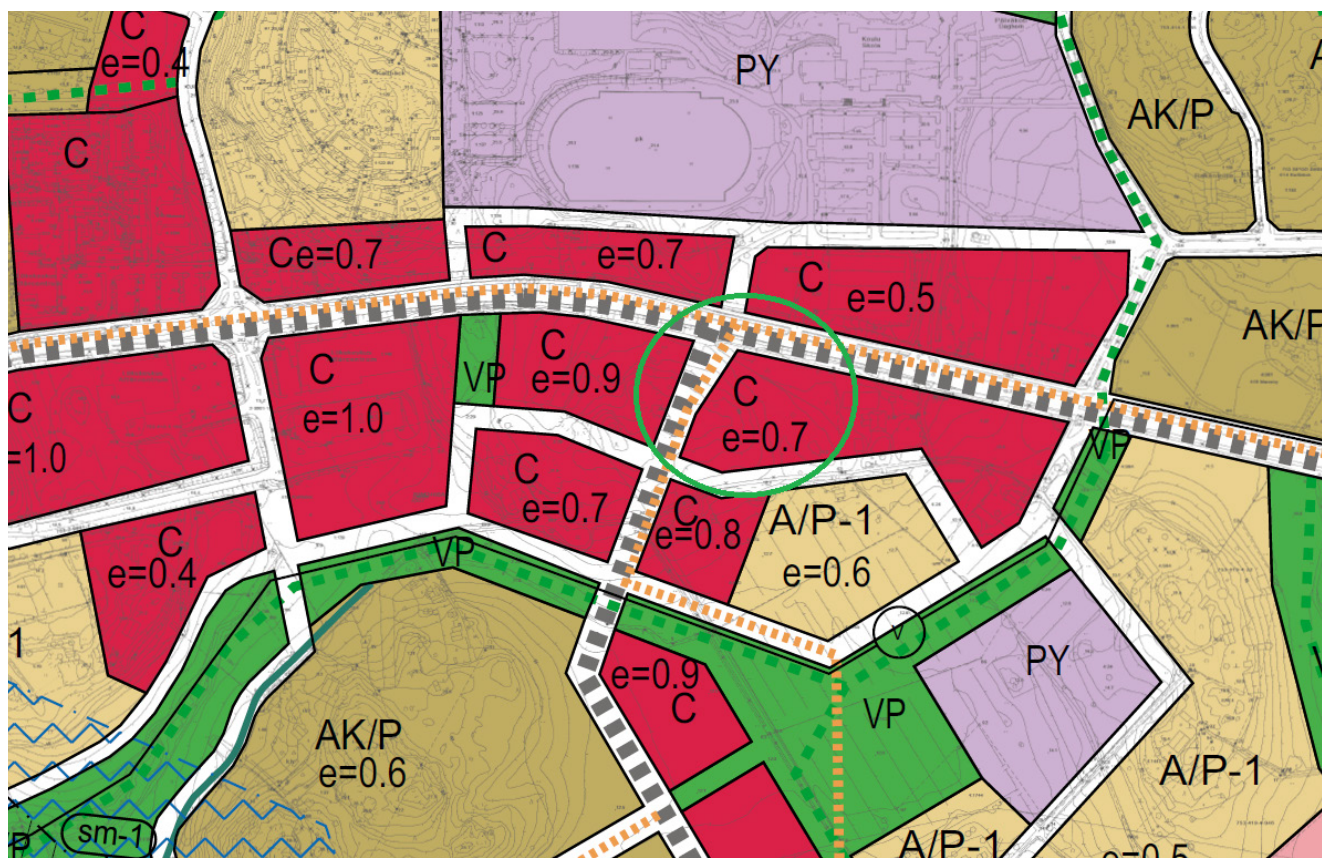
Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualue on osoitettu kartalla vihreällä ympyrällä.
 Utdrag ur sammanställningen av landskapsplanerna. Planeringsområdets läge anges med en grön cirsel på kartan.

Keskustatoimintojen alue		Område för centrumfunktioner
Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke		Utvecklingszon för tätortsfunktioner
Liityntäpysäköintialue		Område för anslutningsparkering
Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö		Kulturmiljö av intresse på landskapsnivå
Maakunnallisesti merkittävä tie		Väg av betydelse på landskapsnivå
Runkovesijohto		Huvudvattenledning
Pohjavesialue		Grundvattenområde
Suojelualue		Skyddsområde
Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue		Områden som hör eller har föreslagits till nätverket Natura 2000
Viheryhteistarve		Behov av grönförbindelse
Moottoriväylä		Motorled
Liikenteen yhteistarve		Behov av trafikförbindelse
Viheryhteistarve		Behov av grönförbindelse



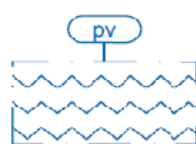
Ote Sipoon yleiskaavasta 2025. Suunnittelualue on osoitettu kartalla vihreällä ympyrällä./
 Utdrag ur Sibbo generalplan 2025. På kartan visas planeringsområdet med en grön cirkel.

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

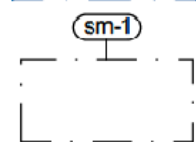


Ote Sibbesborgin osayleiskaavan ehdotuksesta., jonka pohjalta kaavarunkoa valmistellaan. Suunnittelualue on osoitettu kartalla vihreällä ympyrällä. / Utdrag ur förslaget till delgeneralplan för Sibbesborg, som utgör underlag för planstommen.

- C**
Keskustatoimintojen alue
Område för centrumfunktioner
- AK/P**
Kerrostalovaltainen asumisen
sekä palveluiden alue
Bostadsområde dominerat av
flervåningshus samt område för service
- A/P-1**
Matalan ja tiiviin asumisen sekä
palveluiden alue
Område för lågt och tätt boende samt
service
- VP**
Korkeatasoinen puisto
Förstklassig park
- PY**
Julkisten palvelujen ja
hallinnon alue
Område för offentlig
service och förvaltning



**Vedenhankinnalle tärkeä
pohjavesialue**
Grundvattenområde som är viktigt
för vattenförsörjningen.



Muinaismuistoja sisältävä alue
Område som omfattar
fornminnen

e=0,5

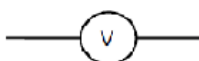
Ohjeellinen aluetehtokkuus
Riktgivande områdeseffektivitet



Paikallinen pyöräilyn pääyhteystarve
Lokalt behov av huvudförbindelse för
cykling



Paikallinen viher- ja virkistystarve
Lokalt grön- och rekreationsbehov



Vesijohtovaraus
Reservering för vattenledning

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

Olika skeden i planeringen av detaljplanen



4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavatyö pohjautuu yksityisen maanomistajan kanssa joulukuussa 2021 tehtyyn kaavoituksen käynnistämissopimukseen. Käynnistämissopimuksen tarkoituksena on rakentaa uusi kaupanyksikkö suunnittelualueelle. Kaupanyksikkö lisäisi Söderkullan keskustan palveluita.

Sipoon kaupanselvityksen mukaan koko Söderkullan erikoiskaupan mitoituksesta toteutuu vain noin 30 prosenttia ja Söderkullan keskustassa erikoiskaupan määrä on vähäinen. Söderkullan keskustassa on siis tarvetta laajan tavaravalikoiman kaupalle. Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys on tämän kaavaselvityksen liitteenä numero 6.

4.1 Behovet av detaljplanering

Planarbetet baserar sig på ett avtal om att starta planläggning som ingicks med en privat markägare i december 2021. Syftet med avtalet är att bygga en ny handelsenhet i planeringsområdet. Handelsenheten utökar servicen i Söderkulla centrum.

Enligt utredningen om handeln i Sibbo genomförs bara ca 30 % av dimensioneringen för specialhandel i Söderkulla och specialhandel bedrivs i mycket liten omfattning i Söderkulla centrum. Det finns således ett behov av handel med brett varusortiment. Utredningen om det kommersiella servicenätet i Sibbo finns som bilaga 6 till denna planbeskrivning.

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella ja OAS asetettiin nähtäville 17.2.2022.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireilletulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 17.2.2022. Kaavan vireille tulosta informoitiin kunnan internet-sivuilla, paikallislehdissä (Sipoon sanomat, Östnyland) ja kunnan virallisella ilmoitustaululla Kuntalassa.

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

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

Att planen gjorts anhängig kungjordes och PDB lades fram offentligt 17.2.2022.

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 17.2.2022. Om planeringsstarten informerades på kommunens webbplats, i de lokala tidningarna (Sipoon sanomat, Östnyland) och på kommunens officiella anslagstavla i Sockengården.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin julkisesti nähtäville 17.2 - 18.3.2022 Sipoon kunnan asiakaspalvelu Info Nikkilään (Pohjoinen Koulutie 2) ja Sipoinfo Söderkullaan (Amiraalintie 2). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internetsivuilla koko kaavaprosessin ajan. OAS:sta ei annettu mielipiteitä

Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville 7.4 - 6.5.2022 väliseksi ajaksi. Viranomaislausuntoja saapui 4 ja muistutuksia 1.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Tämän asemakaavamuutoksen viranomaistyö toteutetaan lausuntomenettelyin.

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

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Startskedet

Programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt för tiden 17.2–18.3.2022 vid kommunens kundtjänst Info Nickby (Norra Skolvägen 2) och Sibboinfo Söderkulla (Amiralsvägen 2). Programmet för deltagande och bedömning kan även läsas på kommunens webbplats under hela planprocessen. Inga åsikter lämnades in om PDB.

Förslagsskedet

Förslaget till detaljplan lades fram för tiden 7.4–6.5.2022. Det kom in 4 myndighetsutlåtanden och 1 anmärkning.

4.3.4 Myndighetssamarbete

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

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen

När en detaljplan utarbetas ska landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar beaktas. Detaljplanen ska utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsamt livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön

ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

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

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Sipoon uudessa strategiassa (valtuusto 29.1.2018) on linjattu tavoitteita. Strategian mukaisesti tavoitteena on mahdollistaa Sipoon kasvu vuosittain noin 600–800 asukkaalla. Kasvava asukasmäärä vaatii uusia kaupallisia palveluita.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.

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

ska värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning ska det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation.

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

4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts av kommunen

Riktlinjer för målen ges i Sibbo kommuns nya strategi (fullmäktige 29.1.2018). Ett mål i strategin är att göra det möjligt för Sibbo att växa med ca 600–800 invånare varje år. Tillväxten ska öka den kommersiella servicen, förbättra kollektivtrafiken och stärka kommunens roll i regionen.

Mål som grundar sig på planeringsituationen

I landskapsplanen har planeringsområdet anvisats som ett område för centrumfunktioner och en utvecklingszon för tätortsfunktioner

I Generalplan för Sibbo 2025, en plan med rättsverkningar godkänd av fullmäktige 15.12.2008 (lagakraftvunnen 23.12.2011) är planområdet ett område för centrumfunktioner.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten tavoitteet

Tokmannin tavoitteena on rakentaa myymälä Söderkullan keskustaan.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavatyön laadullisina tavoitteina on saada rakennettua kaupanyksikkö ympäröivään taajamarakenteeseen ja maisemaan sopivaksi. Liikenneturvallisuus ja liikenteen sujuvuus on myös avainasemassa.

4.4.3 Mål som uppkommit under processen

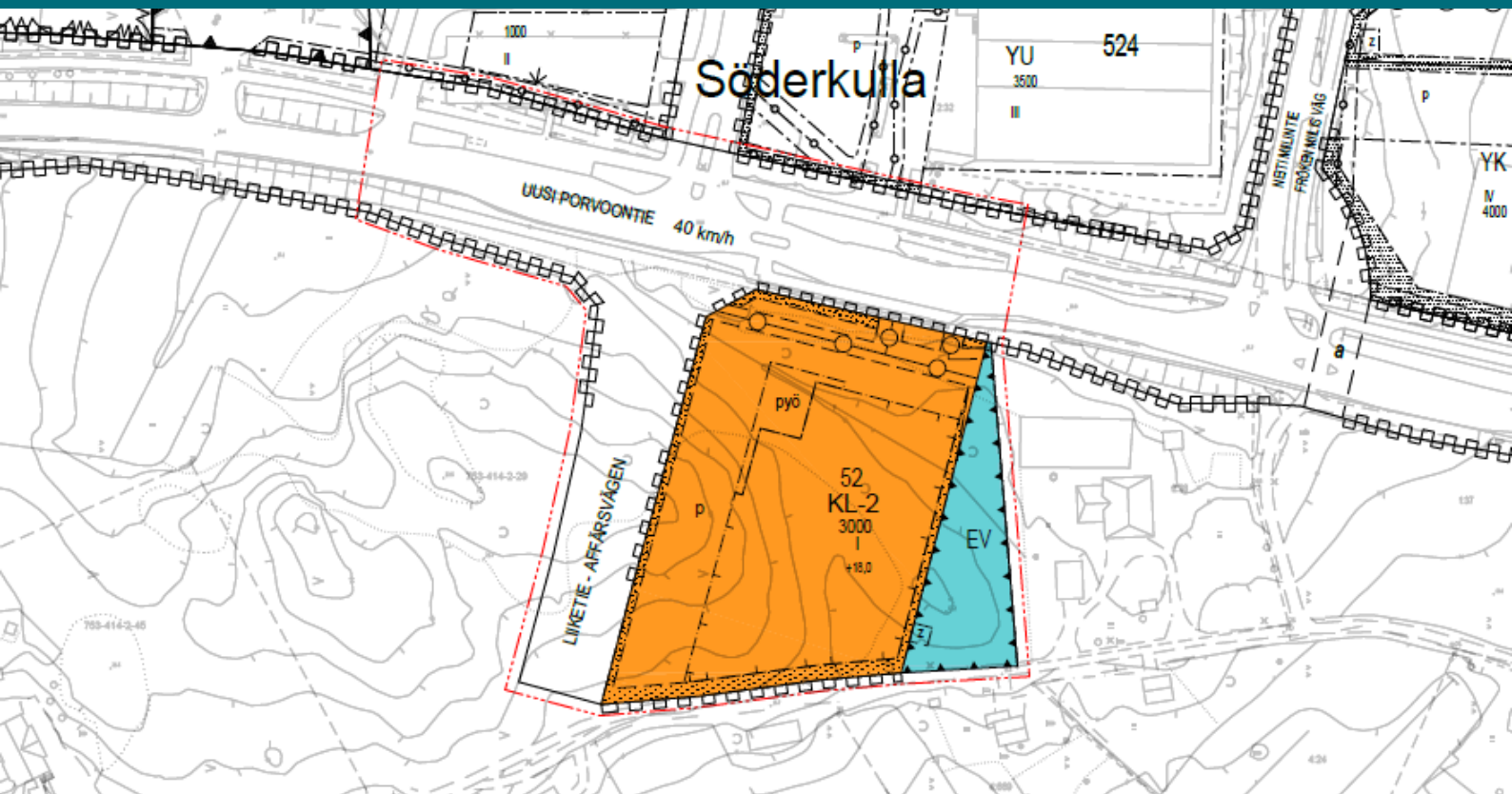
Intressenternas mål.

Tokmanni har som mål att bygga en butik i Söderkulla centrum.

Mål för detaljplanens kvalitet

Det kvalitativa målet för detaljplanearbetet är att bygga en handelsenhet som passar in i den omgivande tätortsstrukturen och landskapet. Säkerheten och smidigheten i trafiken är också i nyckelposition.

5 Asemakaavan kuvaus Redogörelse för detaljplanen



5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueelle kuljetaan Uudelta Porvoontieltä Liiketielle, josta edelleen kuljetaan kortteliin 52. Kevyt liikenne pääsee kaava-alueelle Uuden Porvoontien yli suojatietä pitkin. Uuden Porvoontien linja-autopysäkeiltä pääsee kaava-alueelle helposti.

Suojaviheralue jättää suojavälin asuinalueen ja kaupan korttelin väliin.

Kaava mahdollistaa 3000 kerroneliön kokoisen kaupanyksikön toteuttamisen kortteliin 52. Kortteliin on mahdollista toteuttaa 90 autopaikkaa. Korttelin ulkorajat istutetaan kasvustolla.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen laajuus on n. 1,88 ha. Asema-

5.1 Planens struktur

Till planområdet tar man sig från Nya Borgåvägen till Affärsvägen och vidare till kvarter 52. För cyklister och fotgängare finns en skyddsväg över Nya Borgåvägen. Från busshållplatsen vid Nya Borgåvägen kommer man enkelt till planområdet.

Ett skyddsgrönområde blir kvar mellan bostadsområdet och handelskvarteret.

Planen gör det möjligt att bygga en handelsenhet på 3 000 kvadratmeter våningsyta i kvarter 52. I kvarteret kan 90 bilplatser anläggas. Kvarterets yttergränser planteras med växter.

5.1.1 Dimensionering

Planändringsområdet omfattar ca 1,88 ha. Genom

kaavalla muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 3000 kerrosneliötä. Kaava-alueella ei ole aikaisempaa rakennuskantaa.

5.1.2 Palvelut

Söderkullan keskustaan ja siellä oleviin kauppoihin on suunnittelualueelta matkaa noin 400 metriä.

Lähin päiväkotiki on suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä noin 250 metrin päässä. Suomenkielinen koulu sijaitsee suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä. Ruotsinkielinen koulu sijaitsee hie- man alle kilometrin päässä kaava-alueesta.

Lähin linja-autopysäkki Miilin terminaali sijaitsee suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä. Pysäkiltä kulkee linja 842 Itäkeskukseen. Noin puolen kilometrin päässä sijaitsee Amiraalintien pysäkki, josta pääsee linjalla 841 Nikkilän suuntaan.

Asemakaavan toteutus lisää palveluntarjontaa koko Söderkullan alueelle.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

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

Kaavamääräyksissä on otettu kantaa hulevesien muuttumattomuuden puolesta suunnittelualueen

detaljplanen uppkommer byggrätt på sammanlagt 3000 kvadratmeter våningsyta. Det finns inga byggnader i planeringsområdet från förut.

5.1.2 Service

Från planeringsområdet är avståndet till Söderkulla centrum och butikerna i centrum ca 400 meter.

Det närmaste daghemmet finns i planeringsområ- dets omedelbara närhet på ca 250 meters avstånd. Den finska skolan finns strax intill planeringsområ- det. Den svenska skolan ligger en knapp kilometer bort.

Den närmaste busshållplatsen – Miilis terminal – finns i planeringsområdets omedelbara närhet. Från hållplatsen kör linje 842 till Östra centrum. Hållplat- sen vid Amiralsvägen, där man kan ta linje 841 mot Nickby, ligger ungefär en halv kilometer bort.

Genomförandet av detaljplanen ökar serviceutbu- det i hela Söderkulla.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

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

I bestämmelserna har man tagit ställning till att dagvattnet ska förbli oförändrat utanför planändrin-

ulkopuolella. Hulevesien muutokset pidetään kurissa hulevesisuunnitelman avulla. Kaavamääräykset ohjaavat hulevesisuunnitelman toteuttamista.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

KL-2 Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan yksikön.

Korttelissa 52 asemakaavalla saa rakentaa vähittäiskaupan rakennuksen, jonka rakennusoikeus on korkeintaan 3000 kerrosneliötä.

Korttelin pysäköinti on tarkoitus rakentaa korttelin sisälle, siihen varattuun paikkaansa. Kaavamääräyksissä on pysäköintinormiksi määrätty rakentamaan yksi autopaikka jokaista rakennettua 40 kerrosneliötä kohden. Rakentaessa täydet 3000 asuinkerrosneliötä, on rakennettava myös vähintään 75 autopaikkaa.

Kortteliin liittyminen tapahtuu asemakaavassa varatun uuden kadun kautta.

5.3.2 Muut alueet

Katualueet

Asemakaavassa katualueet on osoitettu reiluiksi antaen suunnitteluvaraa laadukkaitten katujen

gsområdet. I planbestämmelserna har man tagit ställning till att dagvattnet ska förbli oförändrat utanför planändringsområdet. Förändringarna i dagvattnet ska hållas i schack med hjälp av en dagvattenplan. Planbestämmelser styr genomförandet av dagvattenplanen.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

KL-2 En stor affär med brett varusortiment får placeras i kvarteret. Dagligvarornas andel av våningsytan ska vara högst 20 %.

Korttelissa 52 asemakaavalla saa rakentaa vähittäiskaupan rakennuksen, jonka rakennusoikeus on korkeintaan 3000 kerrosneliötä.

Det är tänkt att kvarterets parkering ska förläggas till den plats som reserverats för ändamålet inom kvarteret. I kvarteret kan över 94 bilplatser anläggas. I planbestämmelserna är parkeringsnormen 1 bilplats per byggd 40 kvadratmeter våningsyta. Om hela byggrätten på 3 000 kvadratmeter våningsyta utnyttjas förutsätter det att även minst 75 bilplatser byggs.

Kvarteret ansluts via en ny gata som reserverats i detaljplanen.

5.3.2 Övriga områden

Gatuområden

I detaljplanen är gatuområdena rejält tilltagna för

rakentamista varten.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset ovat vähäisiä.

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

Vaikutukset johtoverkoston

Vesi- ja viemärijohdot täytyy siirtää kaupanrakennuksen tieltä ja uudelleen sijoittaessa on huomioitava asemakaavan seurauksena muuttunut korkeusasema. Tontin korkeusaseman muutoksilla voi olla vaikutuksia kaukolämpöjohtojen huoltamiselle. Paikallisesti maanpinnan nosto ei välttämättä aiheuta haittaa, jos ei ole oletettavissa isoja maanpainumisia kuormamuutoksista johtuen. EV-alueella maanpinnan korkeusaseman muuttuessa täytyy huomioida kaukolämpöjohdot. EV-alueella sijaitsee kaukolämpöputken lisäksi kaukolämmön vent-

att gatorna ska kunna planeras förstklassigt.

5.4 Planens konsekvenser

Detaljplanen har ringa samhällliga, sociala och kulturella konsekvenser.

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

Konsekvenser för ledningsnätet

Vatten- och avloppsledningarna måste flyttas från den plats där affärsbyggnaden ska uppföras och vid omplaceringen bör man beakta att höjdnivån har ändrats till följd av detaljplanen. Ändringar i tomtens höjdnivå kan ha effekter för underhållet på fjärrvärmeledningarna. Lokalt sett orsakar en höjning av markytan inte nödvändigtvis olägenheter om förändringar i belastningen inte förväntas orsaka stora sättningar i marken. Om höjden på markytan i EV-området ändras ska man beakta fjärrvärmeledningarna. I EV-området finns förutom fjärrvärmerö-

tiilikaivo. Kaukolämmön haltijalta on pyydettävä lausunto, mikäli venttiilikaivon kohdalla tai kaukolämpöjohdon kohdalla tulee muutoksia maanpinnan korkeusasemaan. Venttiilin karojen operoiminen normaalilla työkaluilla ei onnistu, jos venttiili jää reilusti maan alle. Mikäli maanpinta EV-alueella kuitenkin nousee, voi se vaatia kaukolämpöverkoston muutostöitä ja näistä kustannuksista vastaa hankkeeseen ryhtyvää.

Vaikutukset liikenteeseen

Kaavan seurauksena syntyy uusi liittymä Uudelle Porvoontielle. Liikenteen toimivuustarkastelu on tilattu konsulttityönä. Toimivuustarkastelun mukaan Uuden Porvoontien tutkitun kokoojakadun 4-haaraliittymän välityskyky riittää ensivaiheessa tulevalle maankäytölle hyvin myös nykyisin kaistajärjestelyin. Lisäkaistoja eri tulosuunnille ei ole tarpeen kapasiteetin osalta toteuttaa ainakaan hankkeen ensivaiheessa. Uuden eteläisen tulosuunnan liikenteellinen toimivuus on erittäin hyvällä tasolla (palvelutaso A) ilman erillisiä kääntymiskaistoja, ja vähintään tyydyttävä toimivuus säilyy vaikka uuden kadun liikennemäärä olisi kaksinkertainen ennustettuun liikennemäärään verrattuna. Ensivaiheessa Uuden Porvoontien ja tulevan kadun liittymä toteutetaan 4-haara liittymänä ja tulevaisuudessa maankäytön kehittyessä kiertoliittymänä. Toimivuustarkastelun mukaan ratkaisut toimivat myös SEKV erikoiskuljetusreitille.

Vaikutukset kaupan palveluverkkoon

Kaupan selvityksessä keskusten mitoitus- ja sijoittumissuosittelun lähtökohtana on Nikkilän ja Söderkullan säilyminen kaupan ja palveluiden pääkeskuksina. Taajamiin osoitettu mitoitus mahdollistaa kaupan kehittymisen Söderkullassa ja Nikkilässä

ret även en ventilbrunn. Ett utlåtande ska begäras av innehavaren av fjärrvärmens ifall höjden ändras vid ventilbrunnen eller fjärrvärmeröret. Det går inte att hantera ventilspindlarna med vanliga verktyg om ventilen blir en bra bit under marken. Om markytan stiger i EV-området kan det förutsätta ändringar i fjärrvärmenätet och den som påbörjar ett sådant projekt ansvarar för kostnaderna.

Konsekvenser för trafiken

Till följd av planen anläggs en ny anslutning till Nya Borgåvägen. En granskning av trafikens funktion har beställts som ett konsultarbete. Enligt granskningen har matargatans fyrvägskorsning med dagens filarrangemang tillräcklig kapacitet för markanvändningen i det första skedet. Fler filer för olika tillfarter behöver inte byggas, åtminstone inte i det första skedet av projektet. Trafiken fungerar mycket bra i den nya sydliga tillfarten (servicenivå A) utan separata svängfiler, och kommer att fungera åtminstone tillfredsställande även om trafikmängden på den nya gatan skulle fördubblas jämfört med prognosen. I första skedet förverkligas korsningen av Nya Borgåvägen och den kommande gatan som en 4-filig korsning och i framtiden då markanvändningen utvecklas som en rondell. Enligt granskningen av trafikens funktionalitet fungerar lösningarna även för SEKV-rutterna.

Konsekvenserna för det kommersiella servicenätet

I utredningen om det kommersiella servicenätet är utgångspunkten för dimensionerings- och placeringsrekommendationerna att Nickby och Söderkulla bevaras som huvudcentrum för handel och service. Den dimensionering som anvisats i tätorterna gör

kunnan väestön tavoitesuunnitteen mukaisesti. Kes- kustoissa mitoitus voi olla myös esitettyä suurempi, jos kaupan toimijoilta löytyy pitkällä tähtäimellä laskettua enemmän kiinnostusta.

Taajamien kaupallinen kehittyminen edellyttää uusia liiketiloja keskeisille sijaintipaikoille. Lisäk- si keskustan vetovoimaa voidaan parantaa mm. ympäristöllisin toimenpitein, mikä lisää keskustassa viihtyvyyttä. Kaupan toimintaedellytysten kannalta myös julkisten palveluiden tarjonta sekä asukasmää- rän kasvu taajamissa ovat merkittäviä tekijöitä, joilla tuetaan keskustojen kehittymistä.

Seudullisen MAL 2019 -suunnitelman toimenpiteet sekä kansalliset päästövähennystavoitteet kannus- tavat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn lisäämi- seen. Tämä tarkoittaisi toteutuessaan sitä, että Si- poolaisten palvelut haetaan entistä enemmän joko läheltä (Nikkilä, Söderkulla, tulevaisuudessa myös Talma) tai joukkoliikenteen solmukohtista (Nikkilä, Söderkulla, Itäkeskus, Kerava).

Sipoon väestönkasvu keskittyy Söderkullan, Nikkilän ja jatkossa myös Talman aseman ja uuden keskuk- sen ympäristöön. Tämä on suotuisaa niin palvelujen saavutettavuuden kuin päästövähennystavoittei- denkin näkökulmasta. Yleensä uusien asukkaiden kulkutapavalintoihin on helpointa vaikuttaa, koska muuttamisen aiheuttamassa murroskohdassa ihmisten on helpompi lähteä muuttamaan totuttua liikkumistaan. Uuden väestön sijoittuminen pää- osin kävelymatkan päähän (n. 1 km) ja lopuillekin pyörämatkan päähän (n. 3 km) keskustojen palve- luista mahdollistaa ostos- ja asiointimatkat kävellen ja pyörällä. Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys on tämän kaavaselostuksen liitteenä numero 6.

Söderkullan keskustan alueelle on laadittu erillinen kaupanselvitys. Suunnittelualue sijoittuu voimassa

det möjligt att utveckla handeln i Söderkulla och Nickby enligt målen för befolkningsutvecklingen. I centrumen kan dimensioneringen vara högre än vad som anvisats om handelsaktörerna på lång sikt visar större intresse än beräknat.

Handelns utveckling i tätorterna förutsätter nya, centralt belägna affärslokaler. Därtill kan dragnings- kraften stärkas bl.a. genom åtgärder som ökar triv- seln i tätortsmiljön. Med hänsyn till verksamhetsbe- tingelserna för handeln är även utbudet av offentlig service och en ökning i invånarantalet betydande faktorer som stöder utvecklingen i centrumen.

Åtgärderna i det regionala MBT 2019-programmet och de nationella målen för utsläppsminskning up- pmuntrar till främjandet av kollektivtrafik, gång och cykling. Det innebär att sabboborna allt mer anlitar service antingen på nära håll (Nickby, Söderkulla, i framtiden även Tallmo) eller vid kollektivtrafikens knutpunkter (Nickby, Söderkulla, Östra centrum, Kervo).

Befolkningsökningen i Sibbo koncentreras till Sö- derkulla och Nickby, och i framtiden även till om- givningarna kring nya Tallmo station och centrum. Detta är fördelaktigt både med hänsyn till tillgången på service och till målen om att minska utsläppen. I allmänhet är det lättast att påverka hur nya invånare väljer att färdas eftersom människor i ett brytnin- gsskede har enklare att ändra sina invanda färd sätt. Eftersom största delen av de nya invånarna kommer att bo på promenadavstånd (ca 1 km) och resten på cykelavstånd (ca 3 km) från servicen i centrum blir det möjligt att uträtta ärenden till fots och med cy- kel. Utredningen om det kommersiella servicenätet i Sibbo finns som bilaga 6 till denna planbeskrivning.

En separat utredning om handeln har utarbetats för Söderkulla centrum. Planeringsområdet ligger inom

olevan yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle. Sipoon kunnan uusimpien maankäytön suunnitelmien mukaan aluetta kehitetään edelleen keskusta-alueena.

Asemakaavan rakennusoikeus jää alle vähittäiskaupan suuryksikkörajan. Se ei myöskään muodosta vähittäiskaupan suuryksikköön verrannollista myymäläkeskittymää, koska se sijoittuu omalle tontilleen, hieman irti olemassa olevista kaupan palveluista. Sillä on oma pysäköintialueensa ja oma markkinointinsa. Vaikka suunnittelualue sijoittuu hieman irralleen nykyisetä keskustan ytimestä, se sijoittuu keskelle kaupunkirakennetta, koulukeskuksen ja liikuntapalveluiden viereen sekä keskelle tiivistä asutusta.

Asemakaavan toteutuminen vahvistaa olemassa olevaa keskustan tarjontaa ja lisää keskustan vetovoimaa. Laajan tavaravalikoiman myymälän arvioidaan olevan kaikkein potentiaalisin lisäämään erikoiskaupan tarjontaa Söderkullassa, koska erikoiskauppa ei hakeudu kivijalkamyymälöihin, joita keskustassa tällä hetkellä on ja joita keskustassa edelleen kehitetään. Asiointisiirtymät pääkaupunkiseudulle ja Porvooseen vähenevät, jos suunnittelualue toteutuu laajan tavaravalikoiman, erikoiskaupan tai tilaa vaativan kaupan myymälänä.

Palveluiden saavutettavuus paranee palvelutarjonnan monipuolistuessa. Suunnittelualueen sijainti on optimaalinen hallimaisele myymälälle. Se ei vaikuta keskustan ytimen vetovoimaan, koska tarjonta ytimessä on toisentyypistä kuin mitä asemakaavassa suunnitellaan. Asemakaavan toteutuminen laajentaa keskustan kaupallista aluetta, ja edistää Uuden Porvoontien kehittymistä kaupan palveluverkkoselvityksessä esitettyä palvelukatuna.

että område för centrumfunktioner i den gällande generalplanen. Enligt de nyaste markanvändningsplanerna för Sibbo kommun ska området alltså utvecklas som ett centrumområde.

Byggrätten i detaljplanen blir under gränsen för en stor detaljhandelsenhet. Den bildar inte heller någon butikskoncentration som kan jämföras med en stor detaljhandelsenhet eftersom byggandet anvisas på en egen tomt, ett litet stycke från den befintliga kommersiella servicen. Verksamheten har ett eget parkeringsområde och egen marknadsföring. Även om planeringsområdet ligger ett litet stycke från den nuvarande kärnan av centrum är det beläget mitt i stadsstrukturen, intill skolcentrumet och idrottstjänsterna. Det omges av tät bosättning.

Genomförandet av detaljplanen stärker det befintliga utbudet i centrum och ökar centrumets dragningskraft. En affär med brett sortiment bedöms vara det mest potentiella alternativet för att öka utbudet av specialhandel i Söderkulla, eftersom specialhandeln inte söker sig till stenfotsbutikerna som det för närvarande finns många av i centrum och som alltså utvecklas i centrum. Resor för att uträtta ärenden till huvudstadsregionen och Borgå minskar om planeringsområdet genomförs för specialhandel med brett sortiment eller för utrymmeskrävande handel. Tillgången till service förbättras allteftersom serviceutbudet blir mångsidigare. Planeringsområdets läge är optimalt för en halliknande affär. Den påverkar inte centrumkärnans dragningskraft eftersom utbudet där är annorlunda jämfört med det som anvisas i detaljplanen. Genomförandet av detaljplanen utvidgar det kommersiella området i centrum och främjar utvecklingen av Nya Borgåvägen mot en sådan servicegata som presenterats i utredningen om det kommersiella servicenätet.

Asemakaava toteuttaa Sipoon tavoitetta uudistaa ja vahvistaa keskustan kaupan tarjontaa ja vetovoimaa. Palvelutarjonnan kasvu lisää myös asukkaiden kiinnostusta Söderkullaa kohti, ja asukaskasvu lisää edelleen keskustan kehittämisen edellytyksiä sekä palvelutarjonnan kasvua.

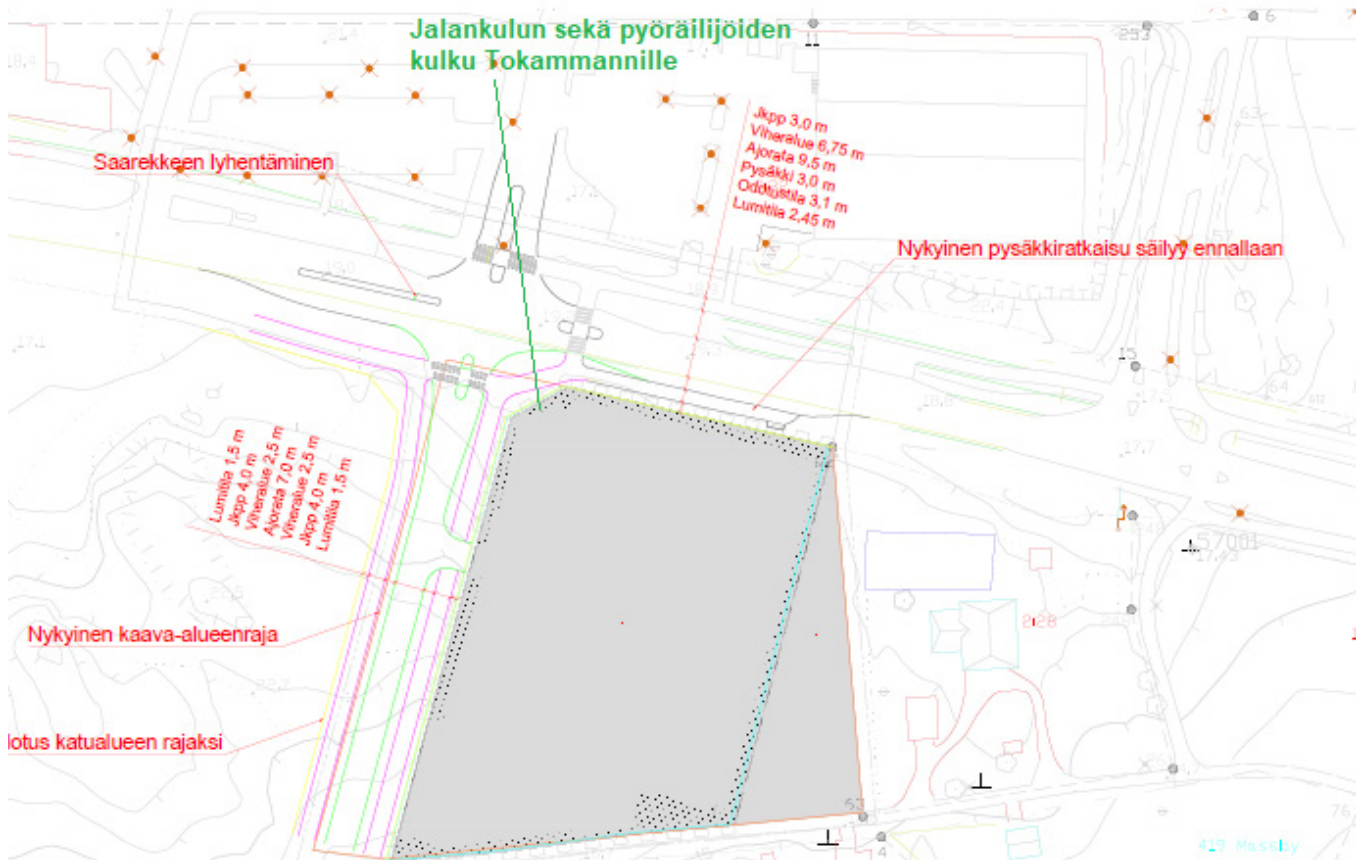
S 31 Uuden Porvoontien kaupanyksikön asemakaava täydentää Söderkullan ja sen lähialueiden vireillä olevia asemakaavoja. Lähialueen vireillä olevat asemakaavat ovat pääasiassa asuinvetosia kaavoja, jonka seurauksena asukasluku Söderkullan lähi-alueella kasvaa. Erikoiskaupan vähyys Söderkullan keskustassa on jo nykytilanteessa ongelma ja vireillä olevat kaavat lisäävät tarvetta erikoiskaupalle entisestään. S 31 asemakaavalla kaavoitetaan erikoiskaupalle paikkaa ja siten asemakaava parantaa koko Söderkullan palveluita.

Sipoon jalakulun ja pyöräilyn tavoitteena olevan verkoston kehityksen seurauksena ilmastoystävällinen liikkuminen muuttuu Sipoossa houkuttelevammaksi. Tavoitteena olevan jalankulun ja pyöräilyn verkoston tilanteessa, myös asiointi Nikkilästä suunnitelualueelle on mahdollista polkupyörällä. Nykytilanteessa Söderkullan lähialueelta pääsee suunnitelualueelle hyvin jalkasin tai polkupyörällä ja tavoiteverkon tilanteessa tilanne paranee edelleen. S 31 asemakaavassa lisätään asioinnin sujuvuutta jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden näkökulmasta suunnitelualueella. Jalankulkuun tarkoitettut alueet rakennetaan betonilaatasta tai luonnonkivistä, jonka johdosta kävelyreitti on selkeämpi ja liiketurvallisempi. Pyöräilyä edistetään määräämällä pyöränpysäköintipaikat pääovien välittömään läheisyyteen. Asemakaavalla siis turvataan kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuudet keskustan asioinnissa suunnitelualueen osalta.

Detaljplanen verkställer Sibbo kommuns mål om att förnya och stärka handelsutbudet och dragningskraften i centrum. Ett ökat serviceutbud ökar också kundernas intresse för Söderkulla och befolkningssökningen främjar ytterligare förutsättningarna att utveckla centrum och serviceutbudet.

Detaljplanen S 31 Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen kompletterar de anhängiga detaljplanerna i Söderkulla med närområden. De pågående detaljplanerna i näromgivningen är främst bostadsdrivna planer som gör att antalet invånare ökar i närområdet kring Söderkulla. Specialhandels ringa omfattning i Söderkulla centrum är ett problem redan i dag och de anhängiga planerna skulle ytterligare öka behovet av specialhandel. Genom detaljplanen S 31 planläggs specialhandel och därmed förbättrar planen servicen för hela Söderkulla.

Syftet med utvecklingen av nätverket för fotgängare och cyklister är att göra klimatvänliga färd sätt mer lockande. I det eftersträvade läget är det möjligt att cykla från Nickby till handelskvarteret. I dagsläge kan man enkelt ta sig till fots eller med cykel från närområdena i Söderkulla men när det eftersträvade nätverket blivit verklighet förbättras läget ytterligare. Detaljplanen S 31 gör det smidigare för fotgängare och cyklister att uträtta ärenden i området. De områden som är avsedda för fotgängare byggs av betongplatta eller natursten, vilket markerar gångleden tydligt och höjer trafiksäkerheten. Cykling främjas genom att anvisa parkeringsplatser för cyklar i huvudingångarnas omedelbara närhet. Detaljplanen tryggar således möjligheterna att hantera ärenden till fots eller med cykel i denna del av centrum.



Kuvassa näkyy suojatiet, kävelyn ja pööräilyn reitit sekä linja-autopysäkin sijainti.

Kaavan tavoitteet ja naapurille syntyvä haitta

Asemakaava-alue sijaitsee kaavankäynnistämissopi-
muksen mukaisella alueella. Asemakaavalla toteu-
tetaan samanaikaisesti Sipoon kunnan strategiaa
kaupallisesta kehittämisestä. Kaavan tavoitteet ovat
sekä hankkeeseen ryhtyvän että Sipoon kunnan
strategian mukaisia. Kaava-alueen asemakaavassa
syntyvän uuden risteyksen on sovittava yhteen
nykyisen risteyksen suhteen, tämä on Söderkullan
kaavarungossa esitettävä katuverkoston osa, joka
esiteltiin aiemmin myös Sipoon maankäyttöjaostolle
Sibbesborgin osayleiskaavaehdotuksessa. Uuden
kadun on sijaittava vastapäätä olemassa olevaa
liittymää myös liikenteen sujuvuuden sekä liikenne-
turvallisuuden vuoksi. Mahdollinen liikenneympy-
rän toteutus tulevaisuudessa kasvavan maankäytön
vuoksi vaatisi myös uuden kadun rakentamista kaa-
vassa esitettyyn sijaintiin, joten kadun on sijaittava
nykyisessä sijainnissa myös tulevassa maankäytössä.

Planens mål och olägenheterna för grannarna

Detaljplaneområdet är beläget i det område som
avses i avtalet om att starta planläggning. Detalj-
planen verkställer samtidigt också Sibbo kommuns
strategi i fråga om handelns utveckling. Planens mål
är förenliga både med de mål som ställts upp av
den som initierat projektet och med målen i Sibbo
kommuns strategi. Den nya korsningen som anläggs
i detaljplanen ska anpassas till den nuvarande
korsningen; detta är den del av gatunätet i Söder-
kulla planstomme som presenterats även tidigare
för markanvändningsavdelningen i samband med
förslaget till delgeneralplan för Sibbesborg. Den
nya gatan ska placeras mitt emot den befintliga
anslutningen även med tanke på säkerheten och
smidigheten i trafiken. Om ökningen i markanvänd-
ningen i framtiden förutsätter att man bygger en
rondell, förutsätts även en ny gata byggs på det
anvisade stället i planen. Därmed kommer gatan

Kadun länsipuolinen alue on tarkoitettu Sipoon strategian mukaan tehokkaampaan rakentamiseen. Uuden kadun kunnan strategian mukainen sijoittaminen ja strategian mukainen maankäyttö rajoittavat siis uuden kaupankorttelin sijoittamista lähemmäksi nykyistä kaupan keskittymää. Kaupan tontin toteuttamisen mahdollisuus rakennuksineen, riittävin pysäköintijärjestelyineen sekä istutusalueineen vaativat tontilta asemakaavassa määritetyn tilan. Kaupanyksikön 3000 k-m² rakennus lasketuslaitureineen vie tilaa tontilta. Kaupantoiminta edellyttää myös riittävää määrää pysäköintitilaa asiakkaille sekä työntekijöille. Istutukset kadunvarilla ovat laadukkaan kaupunkikuvan näkökulmasta erittäin tärkeitä. Kaupankorttelin ja asuinkiinteistön väliin on sijoitettu niin suuri suojaviheralue, kuin on kaupankorttelin ja liikenteen toimivuuden kannalta mahdollista järjestää. Suojaviheralueelle on asemakaavassa määrätty istutettavaksi puurivistö, joka vaimentaa asemakaavalla syntyvää näköhaittaa naapurin suuntaan. Asemakaava aiheuttaa haittaa naapurille, mutta kaavassa on huomioitu kaikki mahdolliset pehmenyskeinot haittan minimoimiseksi. Asemakaavasta syntyvää haittaa ei voida vähentää enempää ilman, että se estäisi saavuttamista kunnan kaavalle asettamia tavoitteita. Asemakaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 § vaatimukset.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualueella ei ole aikaisempaa rakennuskantaa. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä idässä on asuinrakennuskantaa, lännessä on kaksi kaupanyksikköä, pohjoisessa on koulu ja liikuntaharjastarakennuksia.

att finnas på denna plats även vid framtida markanvändning. Området på västra sidan av gatan är enligt Sibbo kommuns strategi avsett för effektivare byggnad. Placeringen av den nya gatan i enlighet med kommunens strategi och markanvändningen enligt kommunens strategi begränsar således placeringen av handelskvarteret närmare den nuvarande handelskoncentrationen. Möjligheten att genomföra handelstomten och byggnaderna jämte parkeringsplatser och planterade områden förutsätter det utrymme på tomten som fastställts i detaljplanen. Affärsbyggnaden på 3 000 vy-m² och lastbryggorna upptar mycket plats på tomten. För butiksverksamheten behövs också tillräckligt med parkeringsplatser för kunderna och arbetstagarna. Planteringen längs gatan är ytterst viktiga för en förstklassig stadsbild. Mellan handelskvarteret och bostadsfastigheten anvisas ett så stort skyddsgrönområde som möjligt med hänsyn till handelskvarterets och trafikens funktionsduglighet. I detaljplanen har det bestämts att en rad träd ska planteras på skyddsgrönområdet för att dämpa de visuella störningarna i riktning mot grannen. Detaljplanen orsakar olägenheter för grannen men alla möjliga lindrande åtgärder för att minimera olägenheterna har tagits i beaktande i planen. Olägenheterna av detaljplanen kan inte minskas ytterligare utan att detta skulle förhindra uppnåendet av de mål som kommunen har ställt för planen. Detaljplanen uppfyller kraven i 54 § i markanvändnings- och bygglagen.

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

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

Rakentaminen muuttaa hieman alueen maisemaa, mutta rakentamisen sijoituksessa pääosin olemassa olevan rakentamisen kupeeseen, ovat vaikutukset varsin paikallisia.

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaava-alueella ei ole erityisiä luonnonympäristön kohteita. Vaikutukset luonnonympäristöön ovat vähäisiä

Hulevesien vaikutukset

Tontin läpi kulkeva avouoma tulee siirtää tulevan rakentamisen kohdalta. Mitoitusvirtaamat siirrettävälle kuivatusreitille ovat 205 l/s (1/5a) ja tulvavirtaamalla 395 l/s (100/a). Korvaava yhteys mitoitetaan ylivirtaamatilanteisiin sen muodostaessa alueellisen tulvareitin tulevan tontin vierestä. Alustavan mitoituksen mukaan riittävä putkikoko on esimerkiksi 670M viemäri (395 l/s, vietto 0.5%) Nykyinen avouoma korvataan tontin pohjoispuolelle rakennettavaan hulevesiviemäriin. Viemäri sijoitetaan tontin paikoitusalueen alle vähintään 3 metrin etäisyydelle viheralueen puuistutuksista.

Tontin nykyisen maankäytön mukainen valunta on 1/5a sadetilanteessa noin 12 l/s ja tulvatilanteessa (1/100a) noin 17 l/s. Ilman hulevesien hallintaa vastaavat virtaamat ovat 90 l/s (1/a) ja 126 l/s (1/100).

Hulevesisuunnitelma

Alapuolisen virtausreitit kapasiteetin pidättämiseksi ennallaan tontille suositellaan hulevesien virtaaman pidättämistä siten, että valunta alapuoli-

Byggnadett kommer att något förändra landskapet men eftersom det i huvudsak förläggs intill det befintliga byggnadsbeståndet är konsekvenserna i hög utsträckning lokala.

5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

Det finns inga särskilda naturmiljöobjekt i planområdet. Konsekvenserna för naturmiljön är obetydliga.

Konsekvenser av dagvattnet

Den öppna fåran som går genom tomten bör flyttas bort från den nya byggnadsytan. De dimensionerande flödena för den torrläggingsväg som ska flyttas är 205 l/s (1/5a) och vid högvattenflöde 395 l/s (100/a). En ersättande förbindelse dimensioneras för högvattenflöde och anläggs bredvid den kommande tomten som en avrinningsväg för hela området. Enligt en preliminär granskning räcker det med t.ex. ett 670M-avloppsrör (395 l/s, lutning 0,5 %). Den nuvarande öppna fåran ersätts med ett dagvattenavlopp som byggs på norra sidan av tomten. Avloppet placeras under tomtens parkeringsområde på minst 3 meters avstånd från träden som planteras på grönområdet.

Avrinningen på tomten med den nuvarande markanvändningen är ca 12 l/s vid nederbörd (1/5a) och ca 17 l/s vid högflöde (1/100a). Utan dagvattenhantering är motsvarande flöden 90 l/s (1/a) och 126 l/s (1/100).

Dagvattenplan

För att bibehålla kapaciteten hos avrinningsvägen nedströms rekommenderas det att man håller kvar dagvattnet så att avrinningen inte ökar jämfört

selle virtausreitille ei kasva nykytilanteesta. 1/5 sadetapahtumissa. Tämä vastaa yhteensä 47 m³:n tilavuutta. Tulvatilanteen (1/100a) vesimäärästäkin saadaan hallinnan piiriin noin 60 %.

Hulevedet johdetaan lopullisen pinnatasauksen mukaisesti tontin läpi (VE1, liite2) tai uuden kadun alle rakennettavaan hulevesiviemäriin (VE2, liite2). Tontin pohjoispuolen tulvareitti johdetaan uuteen hulevesiviemäriin (tulvamotoitettu) tai vaihtoehtoisesti EV-alueen pinnamuotoilulla pintareittinä etelään. Tontin eteläpuolen tsulvareitti kulkee lopulliseen tasaukseen perustuen länteen uuden kadun suuntaan tai tontin ja Gunnarsin tien väliin rakennettavaa painannetta pitkin.

Noin 500 metriä suunnittelukohteen alajuoksulla on pohjavesialue (Kallbäckenin pohjavesialue, muu veden käyttöön soveltuva pohjavesialue) ja lopullisena purkupaikkana reitillä on Sipoonjoki. Paikotusalueen hulevesien laadullisessa hallinnassa tulisi hyödyntää tontin viherpainanteita. Painanteissa hulevesi suodatetaan maakerrosten läpi ja kerätään salaojilla tontin kuivatusjärjestelmään tai imeytetään alapuoliseen vettä läpäisevään maaperään soveltuviin osissa tonttia. Painanteiden lammikointumistilavuus voidaan sisällyttää tontin viivytyksvaatimukseen. Katon sadevedet voidaan johtaa viivytyksen jälkeen käsittelemättä purkureitille. Alapuolisen virtausreitit laadun kannalta rakentamisvaiheen hulevesien hallinnalla on tärkeä merkitys. Työmaalta ei saa laskea suoraan runsaasti kiintoainetta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hulevesiä. Rakentamisen aikaisessa hulevesien hallinnassa noudatettava RT 89-11230 mukaisia vaatimuksia.

Suositus kohteeseen esimerkiksi laskeutuslava > 10 m³ tai biosuodatettava IBC kontti > 1 m³

med nuläget vid 1/5 nederbörd. Detta motsvarar en volym på sammanlagt 47 m³. Vid höglöde (1/100a) kan ca 60 % av vattenmängderna hanteras.

Dagvattnet leds bort genom tomtens längs den slutliga markutjämnningen (ALT1, bilaga 2) eller till ett dagvattenavlopp som byggs under den nya gatan (ALT2, bilaga 2). Avrinningsvägen på tomtens norra sida leds till ett nytt dagvattenavlopp (dimensionerat för högvattenflöde) eller alternativt längs en förbindelse som formas på ytan i EV-området söderut. Avrinningsvägen söder om tomtens går, beroende på den slutliga utjämnningen, västerut mot den nya gatan eller till en sänka som byggs mellan tomtens och Gunnarsvägen.

Ungefär 500 meter nedströms från planeringsobjektet finns ett grundvattenområde (Kallbäckens, annat för vattenförsörjning lämpligt grundvattenområde). Avrinningsvägen har sitt slutliga utlopp i Sibbo å. Grönsänkorna på tomtens bör utnyttjas för hanteringen av dagvattenkvaliteten på parkeringsområdet. I sänkorna filtreras dagvattnet genom markskikten och samlas upp via dräneringsdiken till torrläggningssystemet på tomtens, eller absorberas på lämpliga delar av tomtens till ett lägre jordskikt som släpper igenom vatten. Uppdämningsvolymen i sänkorna kan inkluderas i fördröjningskraven på tomtens. Takvatten kan ledas bort efter fördröjning utan behandling till utloppsvägen. Hanteringen av dagvattnet är viktig med hänsyn till kvaliteten på flödesvägen nedströms under byggnadstiden. Dagvatten som innehåller rikligt med sediment, slam eller skadliga ämnen får inte släppas ut direkt från byggplatsen. Kraven i RT 89-11230 ska iakttas i dagvattenhanteringen under byggnadstiden.

Rekommendationen för detta objekt är t.ex. ett sedimenteringsflak > 10 m³ eller en biofiltrerande IBC-container > 1 m³.

Hulevesien muutokset käsitellään paikallisesti, joten hulevesien virtausnopeuksien muutoksilla tai hulevesien laadulla ei ole vaikutuksia suunnittelualueen ulkopuolelle. Hulevesien muutoksilla ei ole haittaa Kallbäckenin pohjavesialueelle eikä Sipoonjoen Natura-alueelle. Suunnittelualueelle konsulttityönä tilattu hulevesiselvitys on tämän selostuksen liitteenä numero 7.

5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen

Vaikutukset kuntatalouteen ovat epäsuoria ja vähäisiä. Asemakaavan toteuduttua Sipoon kuntaan toteutuu lisää työpaikkoja sekä palveluita, jotka lisäävät Söderkullan houkuttelevuutta asuinpaikkana ja tämän vuoksi Sipooseen voi tulla uusia asukkaita ja verojen kertymä kasvaa.

Uuden kadun rakentaminen lisää kaavan toteuttamisen kustannuksia kunnalle. Ensimmäisessä vaiheessa kadun voi suunnitella ilman liikenneympyrää, jolloin kustannukset ovat huomattavasti pienempiä kuin keskustan liikenneympyröissä ja ovat kustannuksiltaan samansuuruiset, kuin vastaapäätä olevassa kadussa. Maankäytön kehittyessä, on mahdollisesti tarvetta liikenneympyrälle, jolloin kustannukset ovat samaa tasoa kuin Söderkullan keskustan liikenneympyröissä. Liikenteen kustannuksiin vaikuttaa siis tuleva maankäyttö. Molemmissa tapauksissa kustannukset eivät ole poikkeuksellisia, vaan saman suuruisia kuin olemassa olevassa rakenteessa Söderkullan alueella. Edullisemmaksi tulisi rakentaa liikenneympyrä suoraan, jolloin kustannuksia ei tulisi ensimmäisestä vaiheesta lainkaan. Tosin riskinä voi olla se, että maankäyttö ei tule kehittymään tulevaisuudessa niin suureksi, että liikenneympyrälle olisi tarvetta ja siinä tilanteessa olisi turhaan rakennettu liikenneympyrä, vaikka olisi

Förändringar i dagvattnet behandlas lokalt och därför har förändringar i flödes hastigheterna eller kvaliteten inga effekter utanför planeringsområdet. Förändringar i dagvattnet medför inga olägenheter för Kallbäckens grundvattenområde eller Natura-området Sibbo å. En dagvattenutredning som beställdes som konsultarbete finns som bilaga 7 till denna beskrivning.

5.4.3 Konsekvenser för kommunekonomin

Konsekvenserna för kommunekonomin är indirekta och obetydliga. Efter att detaljplanen har genomförts uppkommer nya arbetstillfällen i Sibbo kommun samt tjänster som gör Söderkulla mer lockande som boningsort. Därmed kan kommunen få nya invånare som ökar skatteintäkterna.

Att bygga den nya gatan ökar kommunens kostnader. I det första skedet kan gatan planeras utan rondell, varvid kostnaderna är betydligt lägre än för rondellerna i centrum och ungefär lika stora som för gatan mittemot. Allteftersom markanvändningen ökar kan det bli aktuellt med en rondell, och då är kostnaderna på samma nivå som för rondellerna i Söderkulla centrum. Den framtida markanvändningen påverkar således kostnaderna för trafiken. I ingetdera fallet är kostnaderna exceptionella utan ungefär av samma storlek som i den befintliga strukturen i Söderkullaområdet. Förmånligare vore det att bygga en rondell direkt, varvid kostnaderna för det första skedet inte skulle uppkomma alls. Visserligen är risken då att markanvändningen i framtiden inte utvecklas så mycket att det behövs en rondell och i en sådan situation har man byggt rondellen i onödan eftersom man skulle ha klarat sig med en förmånligare lösning.

selvitty kustannuksiltaan vähäisemmällä ratkaisulla.

Uusi katu liittyy olemassa olevaan katuverkostoon. Kokonaisuutena liikenteen kustannukset ovat kuntatalouden näkökulmista vähäiset.

5.4.4 Energia- ja ilmastovaikutukset

Taajamarakenne tiivistyy kaavahankkeen myötä ja asukkaat pystyvät hyödyntämään keskustan eri palveluita yhdellä matkalla, joten ylimääräinen liikkumisen tarve vähenee, joka vähentää energia ja ilmastovaikutuksia. Kauppa sijoitetaan keskustaan, jossa on hyvät joukkoliikenne-, jalankulku- ja pyöräilynyhteydet.

5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavan seurauksena Söderkullan houkuttelevuus asuinpaikkana kasvaa ja sen seurauksena väestö voi kasvaa.

5.4.6 Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan

Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan ovat vähäisiä ja paikallisia. Uusi kaupanrakennus sopii tyyliltään Söderkullan keskustaan.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee runsasliikenteinen Uusi Porvoontie, joka aiheuttaa ympäristöön meluhaittaa. Asemakaavassa syntyvä rakennusmassa vaimentaa melutasoa alueella ja vähentää täten ympäristöhäiriöitä, jota alueella on

Den nya gatan ansluter sig till det befintliga gatunätet. På det hela taget är kostnaderna för trafiken små ur kommunekonomins synvinkel.

5.4.4 Konsekvenser för energi och klimat

Tätortsstrukturen förtätas i och med planprojektet och invånarna får tillgång till olika tjänster under en och samma resa. Detta minskar behovet av att färdas, vilket minskar konsekvenserna för energin och klimatet. Affären placeras i centrum där det finns goda kollektivtrafik-, fotgängar- och cykelförbindelser.

5.4.5 Sociala konsekvenser

Till följd av detaljplanen blir Söderkulla mer lockande som boningsort och det kan göra att befolkningen ökar.

5.4.6 Konsekvenser för landskapet och tätortsbilden

Konsekvenserna för landskapet och tätortsbilden är ringa och lokala. Den nya affärsbyggnaden passar stilmässigt in i Söderkulla centrum.

5.5 Störande faktorer i miljön

I planområdets omedelbara närhet löper den livligt trafikerade Nya Borgåvägen, som medför bullerolägenheter. Den byggnadsmassa som uppkommer genom planen dämpar bullernivån och minskar de störningar i miljön som funnits i området redan före

6 Asemakaavan toteutus Genomförande av detaljplanen



6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

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

6.2 Toteutuksen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

6.1 Genomförande och tidspanering

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

6.2 Uppföljning av genomförandet

Sibbo kommun följer upp genomförandet i området genom tillbörligt lovförfarande.



SIPOO
SIBBO