



S
29

S29 Uuden Porvoontien kaupankortteli II S29 Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen II

Asemakaavan selostus, luonnos
Detaljplanebeskrivning, utkast

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto
Markanvändnings- och näringslivssektionen
5.5.2026

ASIA / ÄRENDE 1109/2025

 SIPOO
SIBBO

Asemakaavan muutos koskee seuraavia kiinteistöjä tai osia niistä:

753-414-0002-0046

753-2-9901-0001

753-414-0002-0032

753-414-0001-0136

Asemakaavan muutoksella muodostetaan kortteli 2605 sekä katu- ja puistoalueita. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 4,4 ha. Asemakaava korvaa alueellaan voimassa olevat asemakaavat.

Tämä selostus liittyy 5.5.2026 päivättyyn asemakaavakarttaan (1:1 000). Kaavaselostus sekä kaavakartta määräyksineen julkaistaan kunnan internet-sivuilla: <https://www.sibbo.fi/n29>

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

Selostuksen ovat laatineet Henna Malinen ja Kiara Pashley.

Kaavan valmistelija

Kiara Pashley, kaavoittaja

Dennis Söderholm, vt. kaavoituspäällikkö, YKS610

Detaljplaneändringen berör följande fastigheter eller delar av dem:

753-414-0002-0046

753-2-9901-0001

753-414-0002-0032

753-414-0001-0136

Genom ändringen av detaljplanen bildas kvarteret 2605 samt gatu- och parkområden. Detaljplaneområdet omfattar ca 4,4 ha. Detaljplanen åsidosätter de detaljplaner som är i kraft i området.

Denna beskrivning gäller den 5.5.2026 daterade detaljplanekartan (1:1 000). Planbeskrivningen samt plankartan med bestämmelser publiceras på kommunens webbplats: <https://www.sibbo.fi/n29>

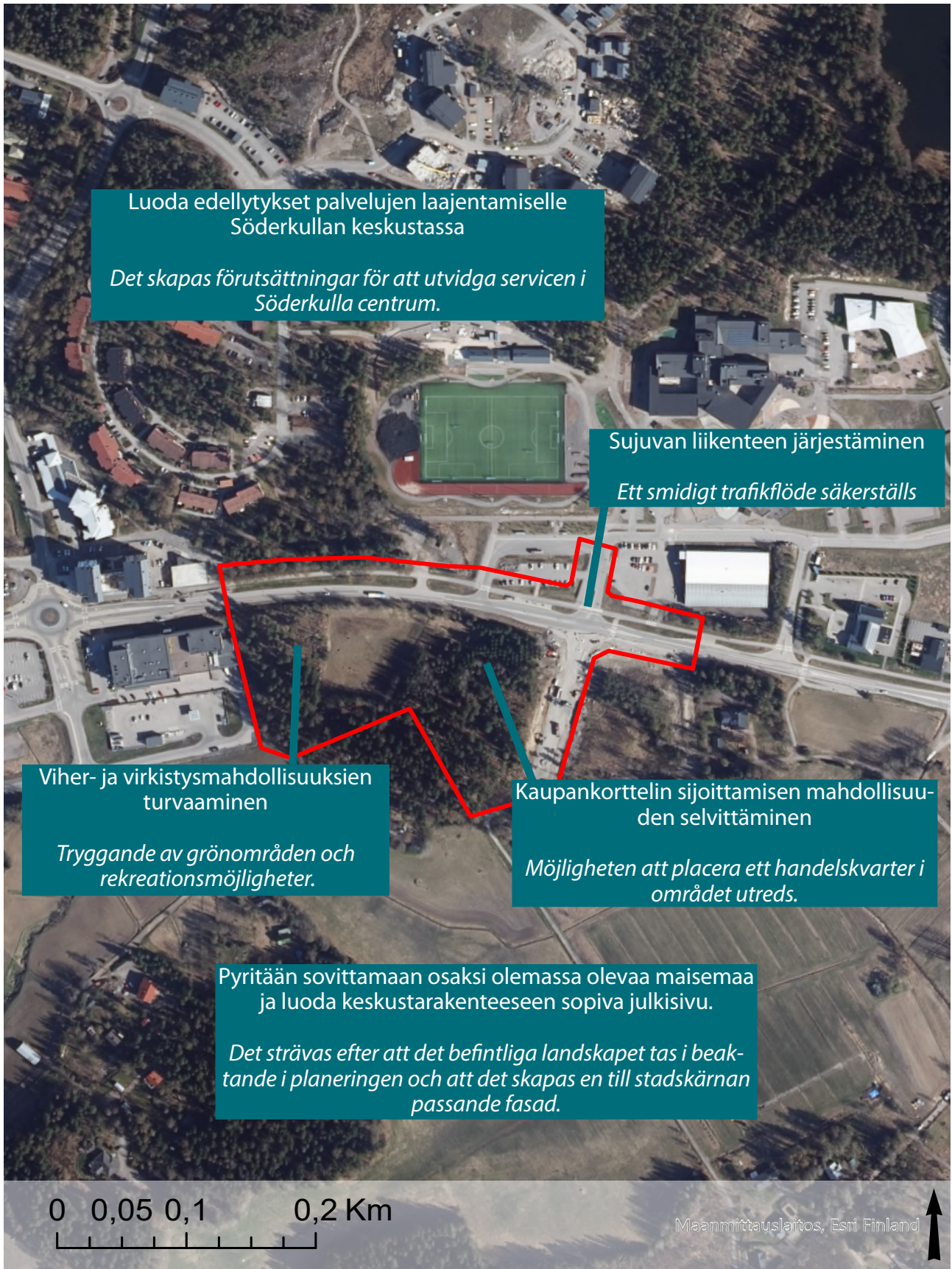
Fotografierna i beskrivningen © Sibbo kommuns planläggningsenhet (om inte annat nämns i samband med fotografiet).

Beskrivningen har utarbetats av Henna Malinen och Kiara Pashley.

Planens beredare

Kiara Pashley, planläggare

Dennis Söderholm, tf. planläggningschef, YKS610



Kaavan alustavat tavoitteet.
Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella rajauksella.

Kaavan alustavat tavoitteet.
Planens preliminära mål. Planeringsområdet visas på kartan med röd gräns.

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 vaikutusiltaan vähäisten asemakaavojen hyväksymisestä AKL:n 52 §:n mukaisesti.
- Vaikutusiltaan vähäiset kaavat jaosto asettaa ehdotuksena nähtäville 14 vuorokaudeksi (MRA 27 §)
- Suppea valitusoikeus (AKL 191 §)
- Vaikutusiltaan 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 OAL 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 (OAL 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 AKL:n 52 §:ssä tarkoitetut vaikutusiltaan muut kuin merkittävät asema-kaavat
- 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 OAL 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 vaikutusiltaan 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
121/2025

ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella 15.5.2025
- Program för deltagande och bedömning utarbetats
- Anhängiggörandet av planen kungörs 15.5.2025

VALMISTELUVAIHE - BEREDNINGSSKEDET

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

EHDOTUSVAIHE - FÖRSLAGSSKEDET

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

VASTINEET LAUSUNTOIHIN JA MUISTUTUKSIIN - BEMÖTANDEN TILL UTLÅTANDEN OCH ANMÄRKNINGAR

- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen

KAAVAN HYVÄKSYMINEN - GODKÄNNANDE AV PLANEN

- Valtuusto hyväksyy kaavan
- Fullmäktige godkänner planen

OSALLISTUMINEN - DELTAGANDET

Kaavan laatimisesta tai muuttamisesta voi tehdä aloitteen kunnanhallitukselle.

Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan laatijalle.

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

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

Mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta.

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

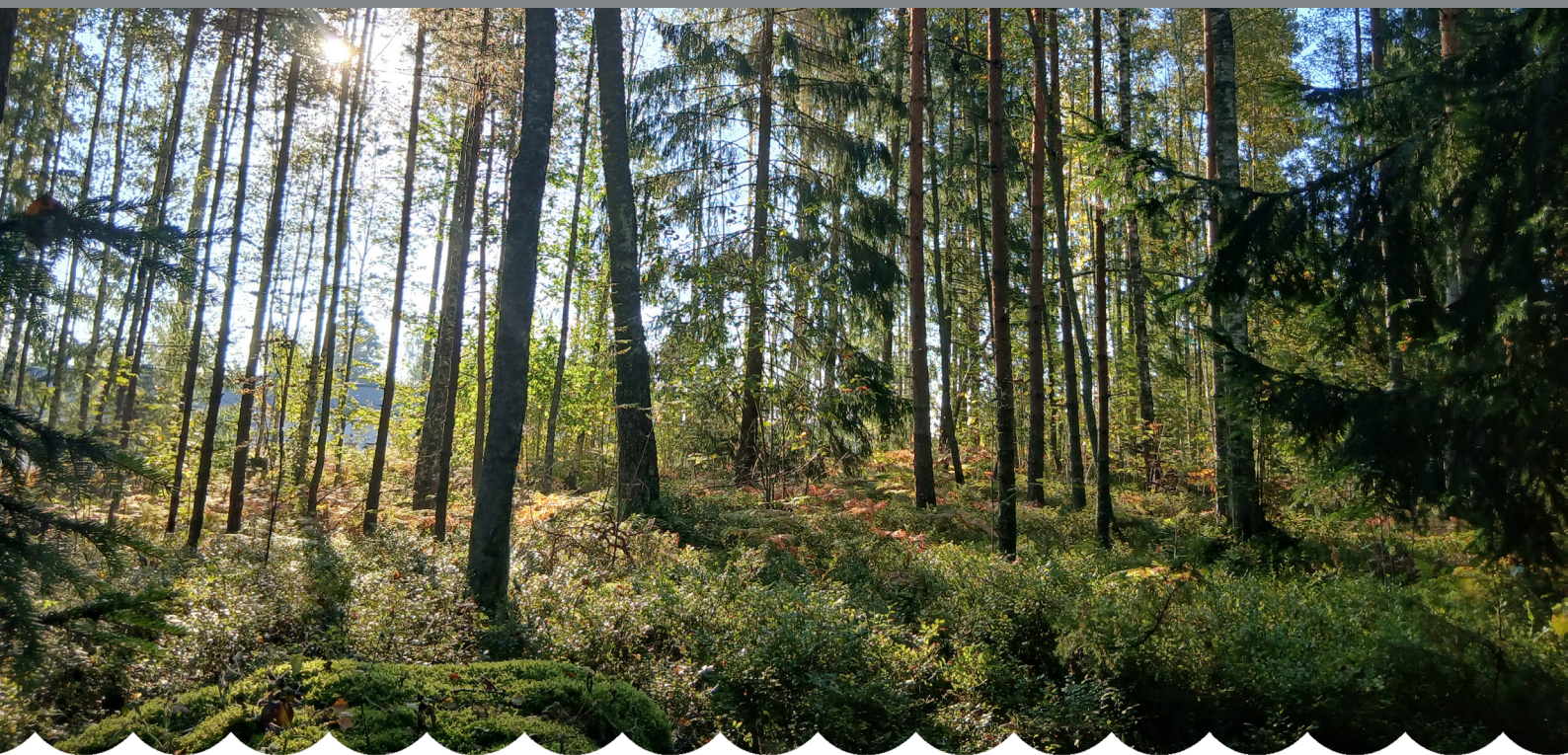
Mahdollisuus muistutuksen jättämiseen kaavaehdotuksesta kunnanhallitukselle.

Anmärkningar kan lämnas om planförslaget till kommunstyrelsen.

Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

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

1 Perus- ja tunnistetiedot Bas- och identifikationsuppgifter



1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo

Kunnan osa: Söderkulla

Kiinteistöt: 753-414-0002-0046

753-2-9901-0001

753-414-0002-0032

753-414-0001-0136

Kaavan nimi: Uuden Porvoontien kaupankortteli
II

Kaavanumero: S29

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Etelä-Sipoossa Söderkullan taajaman ydinkeskustassa, Uuden Porvoontien (mt 170) varrella. Suunnittelualue käsittää pääosin kaavoittamattoman alueen ja osittain kaavoitetun alueen. Kaava-alueen pinta-ala on

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo

Kommundel: Söderkulla

Fastigheter: 753-414-0002-0046

753-2-9901-0001

753-414-0002-0032

753-414-0001-0136

Planens namn: Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen II

Plannummer: S29

1.2 Planområdets läge

Detaljplaneområdet ligger i kärnan av tätorten Söderkulla i Södra Sibbo, längs Nya Borgåvägen (lv 170). Planeringsområdet omfattar i huvudsak ett icke detaljplanerat område och delvis ett de-

noin 4,4 ha.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on luoda edellytykset kahden uuden kauppayksikön rakentamiselle kasvavaan Söderkullaan.

taljplanerat område. Planområdets yta omfattar ca 4,4 ha.

1.3 Detaljplanens syfte

Syftet med planarbetet är att skapa förutsättningar att bygga två nya handelsenheter i det växande Söderkulla.

1.4 Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	6
1.1	Tunnistetiedot	6
1.2	Kaava-alueen sijainti	6
1.3	Asemakaavan tarkoitus	7
1.4	Sisällysluettelo	8
1.5	Liitteet	9
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	12
2.	TIIVISTELMÄ	14
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	14
2.2	Asemakaava	14
	Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 4,4 ha. Asemakaavalla mahdollistetaan uuden kauppakorttelin sekä uuden lähivirkistysalueen toteuttaminen Uuden Porvoontien varteen Söderkullan keskustaan. Uuteen kauppakortteliin on mahdollista rakentaa kaksi uutta kaupan yksikköä, yhteensä 4 400 k-m ² (2 900+1 500).	14
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	16
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	16
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	16
3.1.3	Rakennettu ympäristö	19
3.1.4	Maanomistus	23
3.1.5	Aluetta koskevat sopimukset	23
3.2	Suunnittelutilanne	24
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	24
3.2.2	Maakuntakaava	25
3.2.3	Sipoon yleiskaava 2025	26
3.2.4	Osayleiskaava ja kaavarunko	26
3.2.5	Asemakaava	27
3.2.7	Pohjakartta	30
3.2.8	Rakennuskiellot	30
3.2.9	Suojelupäätökset	30
4.	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	32
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	32
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	32
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	33
4.3.1	Osalliset	33
4.3.2	Vireilletulo	33
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	33
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	34
4.4	Asemakaavan tavoitteet	34
4.4.1	Alueidenkäyttölain sisältövaatimukset	34
4.4.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	34
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	36

5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	38
5.1	Kaavan rakenne	38
5.1.1	Mitoitus	38
5.1.2	Palvelut	39
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	39
5.3	Aluevaraukset	39
5.3.1	Korttelialueet	40
5.3.2	Muut alueet	40
5.4	Kaavan vaikutukset	41
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	41
5.4.2	Vaikutukset luonnonympäristöön	44
5.4.3	Muut vaikutukset	46
5.5	Ympäristön häiriötekijät	47
5.6	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	47
5.7	Nimistö	47
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	48
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	48
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	49
6.3	Toteutuksen seuranta	49

1.5 Liitteet

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2. Asemakaavakartan pienennös

Liite 3. Asemakaavan merkinnät ja määräykset

Liite 4. Havainnekuva

Liite 5. Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)

Liite 6. Luontoselvitys

Liite 7. Liikenneselvitys

Liite 8. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetty palaute: lausunnot ja mielipiteet ja niihin laaditut vastineet

1.4 Innehållsförteckning

1.	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	6
1.1	Identifikationsuppgifter	6
1.2	Planområdets läge	6
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
2.	SAMMANDRAG	14
2.1	Olika skeden i planprocessen	14
2.2	Detaljplanen	14
3.	UTGÅNGSPUNKTER	16
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	16
3.1.1	En allmän beskrivning av området	16
3.1.2	Naturmiljön	17
3.1.3	Den byggda miljön	19
3.1.5	Avtal som berör området	24
3.2	Planeringssituationen	24
3.2.1	Riksomfattande mål för områdesanvändningen	24
3.2.2	Landskapsplan	26
3.2.3	Generalplan för Sibbo 2025	26
3.2.4	Planstomme för Söderkulla	26
3.2.5	Detaljplan	27
3.2.6	Byggnadsordning	30
3.2.7	Baskarta	31
3.2.8	Byggförbud	31
3.2.9	Skyddsbeslut	31
4.	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	32
4.1	Behovet av detaljplanering	32
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller den	32
4.3	Deltagande och samarbete	33
4.3.1	Intressenter	33
4.3.2	Anhängiggörande	33
4.3.3	Deltagande och växelverkan	33
4.3.4	Myndighetssamarbete	34
4.4.1	Innehållskrav enligt områdesanvändningslagen	34
4.4.2	Mål enligt utgångsmaterialet	34
4.4.3	Mål som uppkommit under processen	36

5.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	38
5.1	Planens struktur	38
5.1.1	Dimensionering	38
5.1.2	Service	39
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	39
5.3	Områdesreserveringar	40
5.3.1	Kvartersområden	40
5.4	Planens konsekvenser	41
5.4.2	Konsekvenser för naturmiljön	44
5.4.3	Övriga konsekvenser	46
5.6	Planbeteckningar och planbestämmelser	47
5.7	Namn	47
6.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	48
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	48
6.2	Genomförande och tidsplanering	49
6.3	Uppföljning av genomförandet	49

1.5 Bilagor

Bilaga 1.	Program för deltagande och bedömning (pdf)
Bilaga 2.	Förminskning av detaljplanekartan (pdf)
Bilaga 3.	Beteckningar och bestämmelser i detaljplanen (pdf)
Bilaga 4.	Illustration
Bilaga 5.	Blankett för uppföljning av detaljplanen (i förslagsskedet)
Bilaga 6.	Naturutredning
Bilaga 7.	Trafikutredning
Bilaga 8.	Respons på planen för deltagande och bedömning: bemötande av utlåtanden och åsikter

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

Tätä asemakaavaa varten laaditut selvitykset:

- Sipoo, söderkullan liiketien alueen luontoselvitys (Enviro 2026)
- Uuden porvoontien kaupan korttelin II asemakaavan liikenneselvitys (Ramboll, 2026)

Muut kaavatyön pohjana käytetyt selvitykset:

- Sibbesborgin osayleiskaavan liikenne- ja meluennuste
- Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys (WSP 2021)
- Sipoon alueelliset hulevesisuunnitelmat: söderkulla (Ramboll 2024)
- Sipoon kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksen Päivitys 2024 (Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy 2025)
- Suomen maaperä (Geologian tutkimuskeskus GTK, 2026)
- Happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja ominaisuudet Sipoossa (Geologian tutkimuskeskus GTK, 2016)

1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen

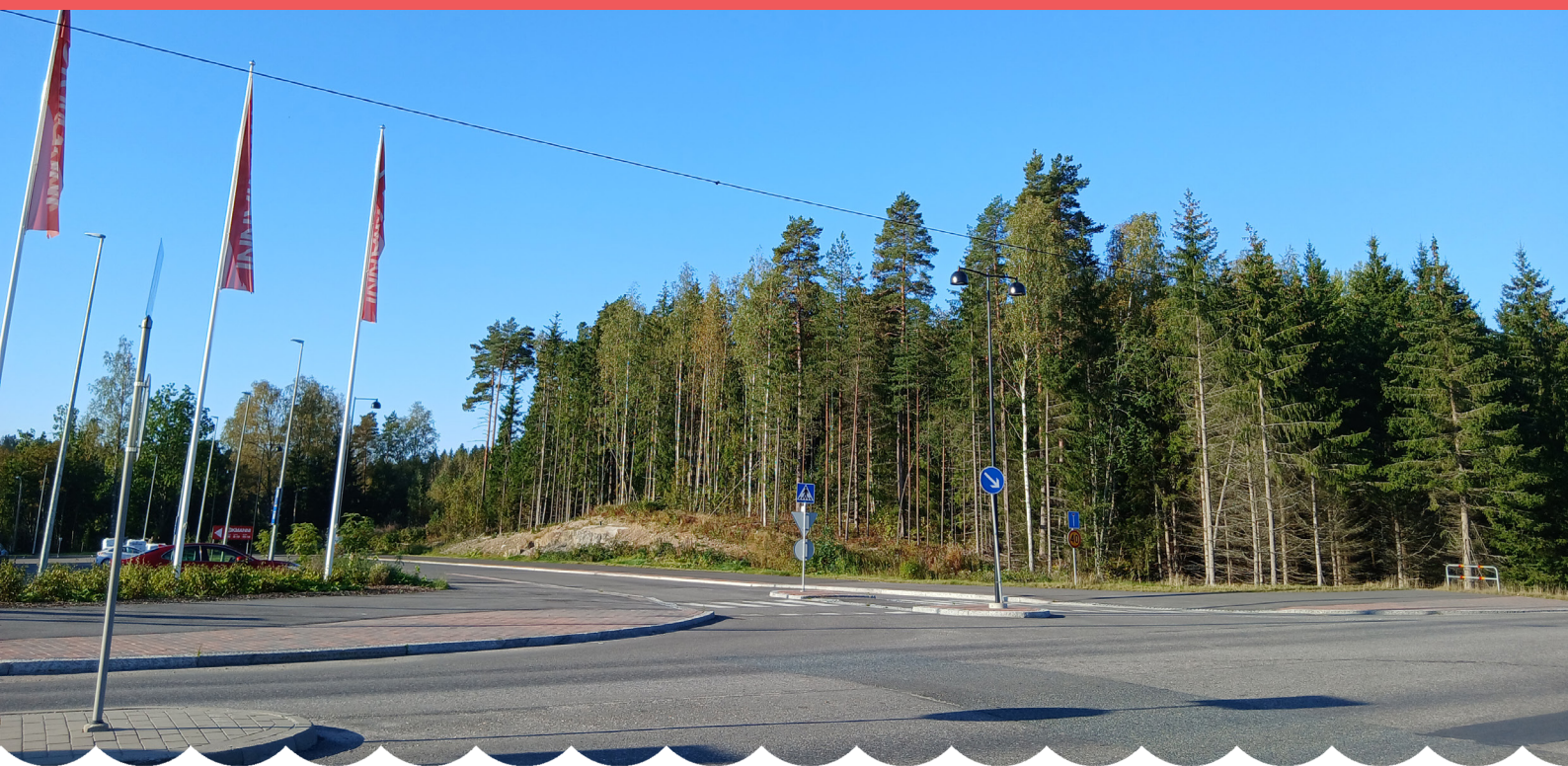
Utredningar som gjorts för den här detaljplanen:

- Sipoo, söderkullan liiketien alueen luontoselvitys (Enviro 2026)
- Uuden porvoontien kaupan korttelin II asemakaavan liikenneselvitys (Ramboll, 2026)

Andra utredningar som används som underlag för planarbetet:

- Sibbesborgin osayleiskaavan liikenne- ja meluennuste
- Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys (WSP 2021)
- Sipoon alueelliset hulevesisuunnitelmat: söderkulla (Ramboll 2024)
- Sipoon kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksen Päivitys 2024 (Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy 2025)
- Suomen maaperä (Geologian tutkimuskeskus GTK, 2026)
- Happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja ominaisuudet Sipoossa (Geologian tutkimuskeskus GTK, 2016)
-





2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyötä on ryhdytty valmistelemaan kunnan kaavoitusohjelman 2025–2027 perusteella. Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 29.1.2026.

2.2 Asemakaava

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 4,4 ha. Asemakaavalla mahdollistetaan uuden kauppakorttelin sekä uuden lähivirkistysalueen toteuttaminen Uuden Porvoontien varteen Söderkullan keskusta. Uuteen kauppakortteliin on mahdollista rakentaa kaksi uutta kaupan yksikköä, yhteensä 4 400 k-m² (2 900+1 500).

Asemakaavalla tutkitaan liikennevirtojen ja liikenneturvallisuuden kehittämistä Liiketien ja Uuden Por-

2.1 Olika skeden i planprocessen

Beredningen av planarbetet har inletts med utgångspunkt i kommunens planläggningsprogram 2025–2027. Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 29.1.2026.

2.2 Detaljplanen

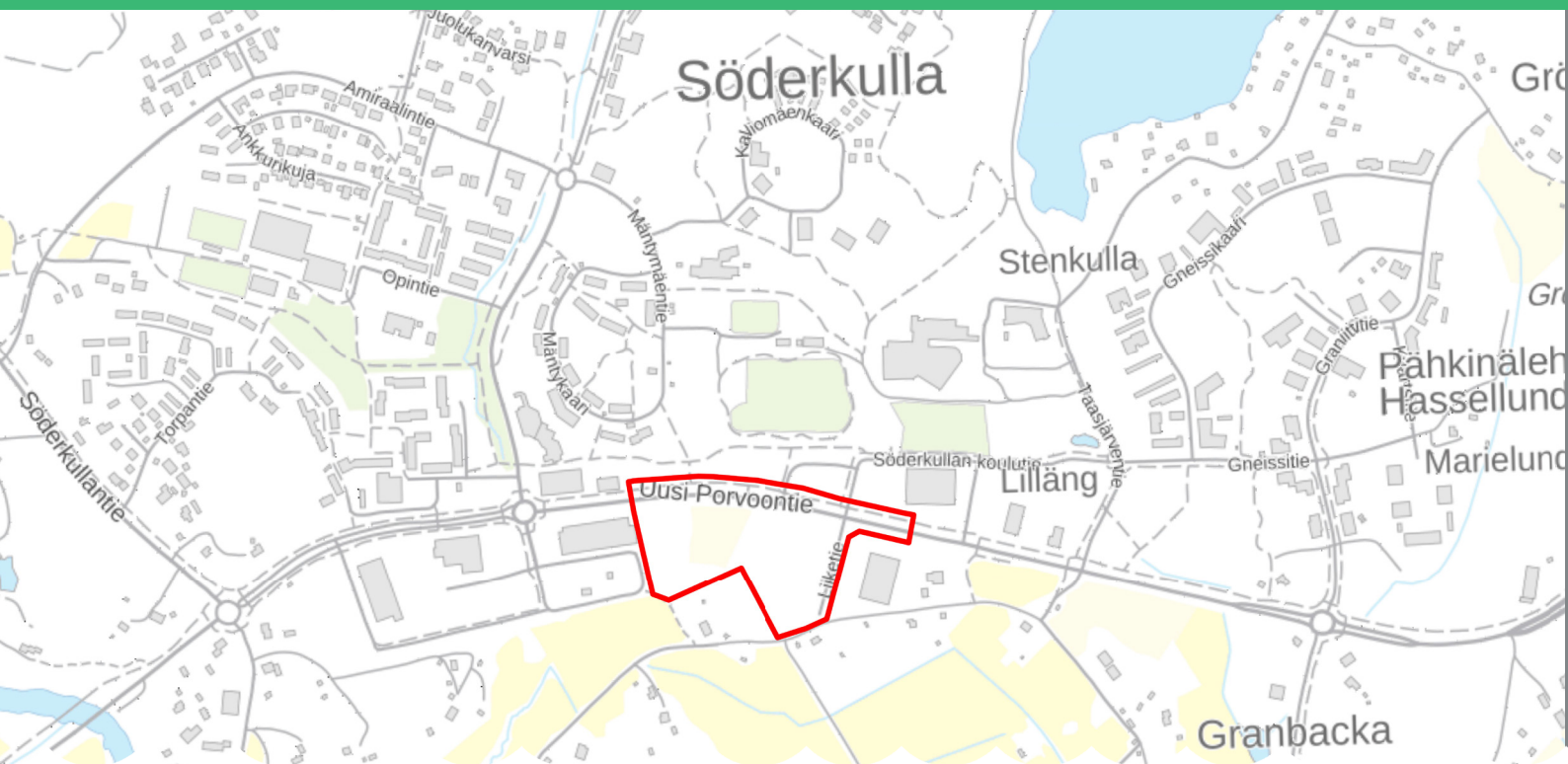
Detaljplanen, som omfattar ca 4,4 ha, möjliggör ett nytt handelskvarter samt ett nytt område för närrecreation. längs Nya Borgåvägen i centrum av Söderkulla. Det nya handelskvarteret möjliggör byggandet av två nya handelsenheter på tillsammans 4400 vy-m² (2900+1500).

I detaljplanen granskas förbättrandet av trafikflödet

voontien risteysalueella.

och trafiksäkerheten vid korsningen mellan Affärsvägen och Nya Borgåvägen.

3 Suunnittelun lähtökohdat Utgångspunkter



3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Söderkullan ydinkeskustassa eteläisessä Sipoossa. Alueella on metsää, laitumia ja liikennealueita. Alueen pohjoisosassa kulkee Uusi Porvoontie hyvine joukkoliikenneyhteyksineen. Koulukeskus Miili, päiväkotia ja kirkko sijaitsevat Uuden Porvoontien toisella puolella, asemakaava-alueen ulkopuolella. Kaava-alueen itäpuolella on kauppayksikkö (Tokmanni) ja lännessä, kaava-alueen välittömässä läheisyydessä, sijaitsevat Söderkullan keskustan palvelut, kuten kolme suurta ruokakauppaa, kirjasto ja terveyskeskus. Etelässä alue rajoittuu metsään ja peltolaaksoon. Eteläraja kulkee osin välittömästi Gunnarsintien pohjoispuolella.

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 En allmän beskrivning av området

Detaljplaneområdet ligger i kärnan av Söderkulla tätort i södra Sibbo. Området består av skogsmark, betesmark och trafikområden. I den norra delen av området ligger Nya Borgåvägen med dess goda kollektivtrafikförbindelser. På andra sidan Nya Borgåvägen, utanför detaljplaneområdet, är skolcentret Miili, ett daghem och en kyrka belägna. Öster om planområdet finns en handelsenhet (Tokmannis affär) och till väst, i planområdets omedelbara närhet, finns servicen i Söderkulla centrum, bland annat tre stora mataffärer, ett bibliotek och en hälsocentral. I söder gränsar området till skog och en åkerdal. Området avgränsas delvis strax norr om Gunnarsvägen.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Suunnittelualue on suurelta osin tiheätä metsää ja kallioita. Metsäalueen keskiosaa käytetään laitumena.

Topografia, maaperä, rakennettavuus

Kaava-alueen maaperä koostuu pääasiassa kallioperästä ja savesta, sekä vähäisessä määrin hiekkaisesta moreenista. Geologian tutkimuskeskuksen (GTK) mukaan happamien sulfaattimaiden todennäköisyys alueella on pieni.

Kallioiden ansiosta alueen topografia on vaihtelevaa.

Kasvillisuus ja eläimistö

Suunnitteluprosessin yhteydessä laaditun luontoselvityksen mukaan ei ole havaittu luonnonsuojelulain-

3.1.2 Naturmiljön

Landskap

Planeringsområdet utgörs till stor del av tät skog och berghällar. Den centrala delen av skogsområdet används som betesmark.

Topografi, jordmån, byggbarhet

Planområdets jordmån består i huvudsak av berggrund och lera, samt i liten m. Enligt den geologiska forskningscentralen (GTK) är sannolikheten för att det finns sufatrik jordmån i området låg.

Berghällarna inom planområdet bidrar till en varierande topografi.

Flora och fauna



Alueen maaperä. Punainen= Kalliomaa, Vaaleansininen=Savi, Keltainen= Hiekkamoreeni. Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella rajauksella.

Områdets jordmån. Röd = Berggrund, Ljusblå = Lera, Gul = Sandig morän. Planeringsområdet visas på kartan med röd gräns.

säädännön määräyksissä tarkoitettuja liito-oravien tai lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.

Alueella on tunnistettu III-luokan lepakkoalue, joka suositellaan huomioitavaksi maankäytössä mahdollisuuksien mukaan. Lepakkoalue ulottuu asema-kaava-alueen pohjois- ja keskiosiin. Lounaassa lepakkoalue ulottuu myös kaava-alueen ulkopuolelle. III-luokan alueet eivät ole lailla suojattuja. Suunnittelualueella esiintyy haitallisia vieraslajeja kuten komalupiini ja kanadanpiisku.

Metsiin sijoittuvat hakamaat luokitellaan tärkeiksi luonnonympäristöiksi, mutta suunnittelualueen laidun ei ole kuitenkaan erityisen edustava.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue ei kuulu pohjavesialueeseen. Lähin pohjavesialue on Söderkullan pohjavesialue, joka sijaitsee noin 900 m kaava-alueen läntisimmästä

Enligt naturutredningen som utarbetades i samband med planeringsprocessen har inga fortplantnings- eller rastplatser för flygekorrar eller fladdermöss som omfattas av naturvårdslagstiftningens skyddsbestämmelser påträffats.

I området har ett fladdermusområde av klass III identifierats, vilket rekommenderas att i mån av möjlighet beaktas i markanvändningen. Fladdermusområdet sträcker sig över de norra och mellersta delarna av detaljplaneområdet. Fladdermusområdet når även utanför planområdet i sydvästlig riktning. Klass III-områden är inte skyddade enligt lag. Olika invasiva arter, bland annat blomsterlupin och kanadensiskt gullris, påträffas inom planeringsområdet.

Skogshagar klassificeras som viktiga naturmiljöer, men skogshagen inom planeringsområdet är inte särskilt representativ.



Metsälaidun kaavaalueen luoteessa.

Skogshagen i nordvästra delen av detaljplaneområdet.

kohdasta. Söderkullan pohjavesialue on luokiteltu vedenhankintaa varten tärkeäksi pohjavesialueeksi. Alueen vieressä on hulevesijohto-ja.

Alue kuuluu Sipoonjoen valuma-alueelle. Alueen lounaispuolella virtaa pääuomana Kallbäcken peltojen läpi Sipoonjokeen Åkrokenin kohdalla. Sipoonjoella on erityisiä luontoarvoja ja se on luokiteltu Natura 2000 -alueeksi.

Maa- ja metsätalous

Alueen luoteisosassa osa metsiköstä käytetään laidunmaana.

Luonnon- ja maiseman suojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelukohteita tai -alueita. Sipoojoki, jonka valuma-alueeseen asemakaava-alue kuuluu, sisältyy Natura 2000 -verkoostoon.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen itäpuolella rakennuskantaa hallitsevat asuinrakennukset lukuun ottamatta alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevaa tavarataloa. Alueen pohjoispuolella on koulu- ja kirkkorakennuksia sekä liikuntahalleja. Lännessä on liikerakennuksia ja etelässä sekä asuinrakennuksia että työpaikkoja ja teollisuutta varten tarkoitettuja rakennuksia. Varsinaisella asemakaava-alueella ei ole rakennuksia.

Yhdyskuntarakenne

Söderkulla on Sipoon toiseksi suurin taajama. Etäisyys suurimpaan taajamaan Nikkilään on 11 kilometriä. Söderkulla sijaitsee noin 30 km:n päässä Helsingin keskustasta ja noin 23 km:n päässä Porvoon keskustasta. Näihin paikkakuntiin on hyvät ja nopeat liikenneyhteydet. Kaavoitettava alue sijoittuu yhdyskuntarakenteellisesti erinomaisesti Söderkullan taajamakeskukseen. Kaava-alue mahdollistaa

Vattendrag och vattenhushållning

Planområdet tillhör inte ett grundvattenområde. Det närmaste grundvattenområdet är Söderkulla grundvattenområde, som ligger på ett avstånd av ca 900 m från planområdets västligaste punkt. Söderkulla grundvattenområde har klassificerats som ett för vattenförsörjningen viktigt grundvattenområde. Intill området finns dagvattenledningar.

Området tillhör Sibbo ås avrinningsområde. Sydväst om området rinner Kallbäcken, som är en huvudfåra, genom åkrarna ner ut i Sibbo å vid Åkroken. Sibbo å har ett särskilt naturvärde och är klassificerat som ett Natura 2000-område.

Jord- och skogsbruk

I nordvästra delen av området används en del av skogsdungen som betesmark.

Skyddsobjekt i naturen och landskapet

Det finns inga naturskyddsobjekt eller -områden i planeringsområdet. Sibbo å, vars avrinningsområde detaljplaneområdet hör till, är ett objekt i nätverket Natura 2000.

3.1.3 Den byggda miljön

Öster om planeringsområdet domineras byggnadsbeståndet av bostadshus, med undantag av varuhuset direkt intill området. Norr om området finns skol- och kyrkobyggnader samt idrottshallar. I väster finns affärsbyggnader och i söder finns det både bostadshus och byggnader avsedda för arbetsplatser och industri. Det finns inga befintliga byggnader inom själva detaljplaneområdet.

Samhällsstruktur

Söderkulla är den näst största tätorten i Sibbo. Avståndet till den största tätorten Nickby är 11 kilo-

palvelujen sijoittamisen asutuksen läheisyyteen. Suunnittelualue sijaitsee muiden palveluiden ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. Uuden Porvoontien joukkoliikennepysäkit sijaitsevat lyhyen kävelymatkan päässä, joista pääsee suoralla linja-autoyhteydellä Helsinkiin ja Porvooseen. Myös alueen kävely-yhteydet ovat erinomaiset. Koulukeskus Miili ja tavaratalo sijaitsevat aivan alueen vieressä ja terveyskeskus ja päivittäistavarakaupat muutaman sadan metrin päässä alueelta.

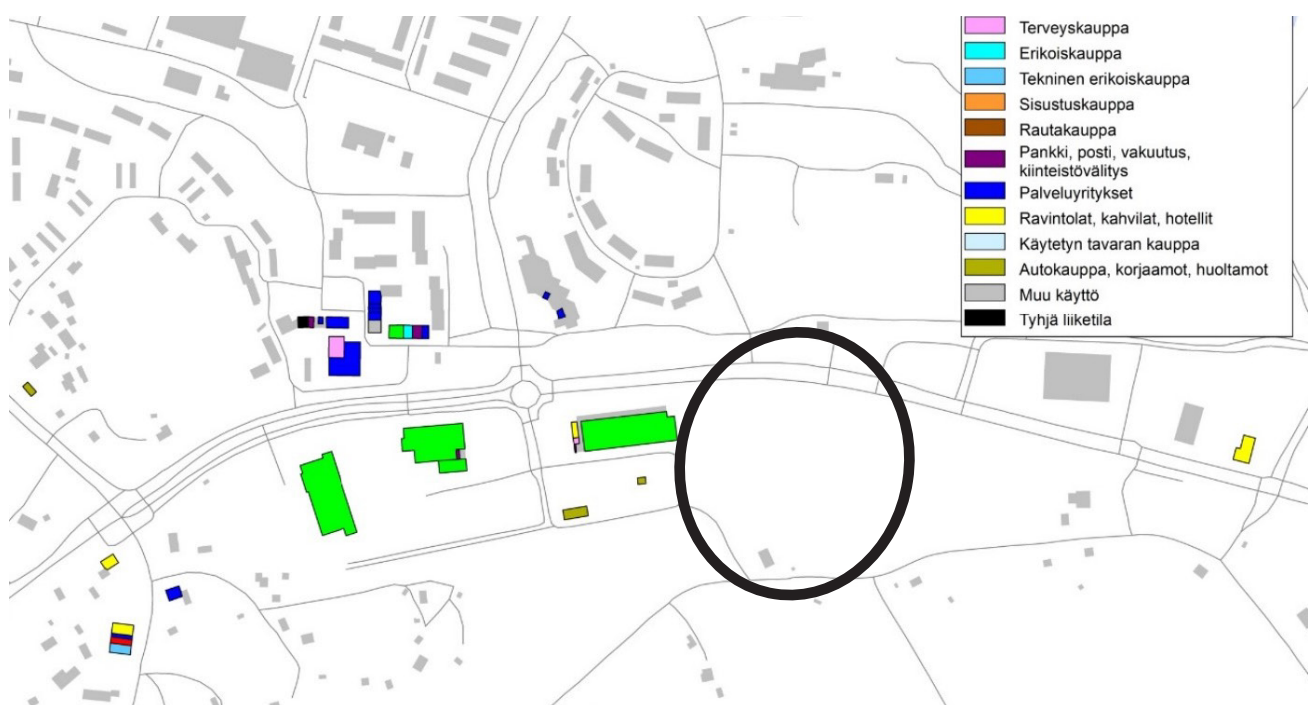
Taajamakuva

Kaava-alue sijaitsee Söderkullan keskustan välittömässä läheisyydessä ja se muodostaa luonnollisen laajennuksen taajamakuvaan. Kaavoituksen tavoitteena on vahvistaa alueen rakennetta integroimalla uusi alue olemassa olevaan asutukseen ja palvelui-

meter. Söderkulla ligger ca 30 km från Helsingfors centrum och ca 23 km från Borgå centrum. Till dessa orter går bra och snabba trafikförbindelser. Det område som ska planeras har ett utmärkt läge i samhällsstrukturen i tätorten Söderkulla. Planområdet möjliggör placandet av service i närheten av bosättningen. Planeringsområdet finns nära annan service och bra kollektivtrafikförbindelser. Promenadavståndet är kort till hållplatserna vid Nya Borgåvägen, där man kan ta en buss direkt till Helsingfors eller Borgå. Gångförbindelserna från området är också utmärkta. Skolcentret Miili och ett varuhus finns strax intill området och en hälsocentral och dagligvarubutiker är belägna några hundra meter från området.

Tätortsbild

Planområdet är beläget i direkt anslutning till Söder-



Palvelut Söderkullassa. Kaava-alue ympyröity mustalla (WSP 2021).

Servicen i Söderkulla. Planområdet visas med en svart cirkel (WSP 2021).

hin.

Asuminen

Varsinaisella kaava-alueella ei ole asutusta. Tiiviit asuinalueet ja merkittävä asiakaspohja ympäröivät aluetta.

Palvelut

Kaava-alueella ei ole palveluita. Sen sijaan suunnittelualan tuntumassa sijaitsee useita keskeisiä palvelumuotoja. Välittömästi alueen itäpuolella on tavara-talo ja Uuden Porvoontien toisella puolella sijaitsevat koulukeskus Miili, Söderkullan urheilupuisto ja kirkko. Uuden Porvoontien varrella suunnittelualan välittömässä läheisyydessä sijaitsevat Söderkullan kaupalliset palvelut ja päivittäistavara-kaupat.

Apteekki, terveystasema ja Seniorhemmet Linda sijaitsevat noin 100 metrin päässä kaava-alueesta.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueella harjoitetaan maataloustoimintaa.

Virkistys

Hangon ja Kouvolan välinen South by cycle -pyöräilyreitti kulkee asemakaava-alueen eteläisimmän osan läpi, kun taas EuroVelo 10 - Itämeren reitti seuraa Uutta Porvoontietä. Kaava-alueen läheisyydessä on myös virkistysalueita. Söderkullan urheilupuisto sijaitsee kaava-alueen pohjoispuolella, sekä myös virkistysreittejä. Siellä on lisäksi arboretum, hulevesiallas rantaniittyineen ja laitureineen sekä parkour- ja skeittialue.

Liikenne

Alue sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla Söderkullan keskustassa. Uuden Porvoontien keskimääräinen liikennemäärä vuonna 2026 on noin 7900 ajoneuvoa vuorokaudessa Amiraalintien ja

kulla centrum och utgör en naturlig utvidgning av Söderkullas tätortsbild. Planläggningen syftar till att stärka ortens struktur genom att integrera det nya området med befintlig bebyggelse och service.

Boende

Inom själva planområdet finns inget boende. I omnejden finns det tät bostadsbebyggelse och ett betydande kundunderlag.

Service

Inom planområdet finns ingen befintlig service. Därremot finns det i närheten av planeringsområdet ett flertal centrala serviceformer. Direkt öster om området ligger ett varuhus och på andra sidan Nya Borgåvägen ligger skolcentret Miili, Söderkulla idrottspark och kyrka. Längs Nya Borgåvägen direkt intill planeringsområdet, erbjuds kommersiell service och dagligvaruaffärerna i Söderkulla

På ca 100 meters avstånd ligger apoteket, Söderkulla hälsostation och Seniorhemmet Linda.

Arbetsplatser, näringsverksamhet

Inom området bedrivs lantbruksverksamhet.

Rekreation

Cykelleden South by cycle, som sträcker sig från Hangö till Kouvola, går igenom detaljplaneområdets sydligaste del medan EuroVelo 10 - Östersjö ruten går längs Nya Borgåvägen. Det finns även rekreatiomsområden i närheten av planområdet. Norr om planområdet ligger Söderkulla Idrottspark samt rekreatiomsleder. Där finns även bland annat ett arboretum, en dagvattenbassäng med strandäng och brygga samt ett område för parkour och skateboarding.

Miiliterminaalien liittymien välisellä osuudella, Liiketielle johtavan liittymän kohdalla. Ajoneuvomäärän arvioidaan kasvavan noin 11 000 ajoneuvoon vuorokaudessa vuoteen 2045 mennessä. Liiketielle johtava liittymä toteutettiin asemakaavan itäpuolella sijaitsevan kaupanyksikön rakentamisen yhteydessä. Koska liikenteen kapasiteetti lisääntyy tämän asemakaavan myötä, alueelle on laadittu uusi liikenneselvitys. Liikenneselvityksessä on tarkasteltu vaihtoehtoja sekä kiertoliittymän että liikennevaloristeyksen toteuttamiselle alueella.

Uutta Porvoontietä liikennöivät linja-autot Helsinkiin, Porvooseen ja Nikkilään sekä Taasjärven ympäri.

Tekninen huolto

Vesi- ja viemäriverkosto ulottuu asemakaava-alueelle ja lähialueet kuuluvat Sipoon Veden toiminta-alueeseen.

Trafik

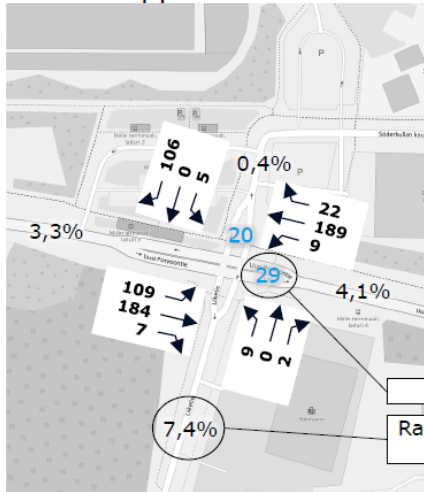
Området är beläget på en trafikstrategiskt central plats i Söderkulla centrum. Den genomsnittliga trafikmängden på Nya Borgåvägen uppgick år 2026 till cirka 7 900 fordon per dygn på avsnittet mellan anslutningarna vid Amiralvägen och Miiliterminalen, vid avtaget till Affärsvägen. Trafikmängden beräknas öka till cirka 11 000 fordon per dygn fram till år 2045. Anslutningen till Affärsvägen anlades i samband med byggandet av den handelsenheten som är belägen öster om detaljplaneområdet. Eftersom trafikkapaciteten ökar till följd av denna detaljplan har en ny trafikutredning utarbetats. I trafikutredningen har alternativ för både en rondell och korsning med trafikljus studerats.

Längs Nya Borgåvägen trafikerar busslinjer mot Helsingfors, Borgå och Nickby samt lokaltrafik runt Träsket.

Kausivaihtelun huomioimiseksi liikennemääriä kasvatetaan 1,2 % liikennestruktuurin lähtökohdaksi.

Tuntilaskentojen tulokset (ajon./h)

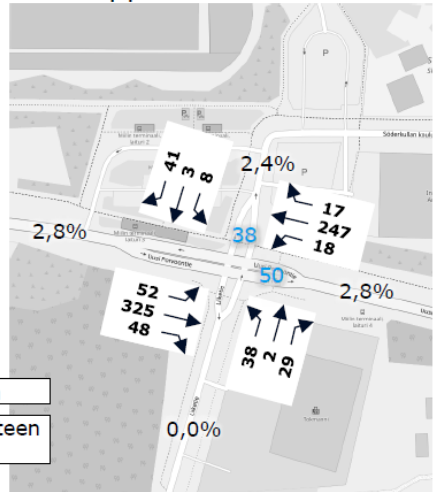
Aamuhuipputunti 7.45–8.45



Yhteensä 642 ajon. ja 49 suojatieilytystä IHT:n aikana.

Ramboll

Iltahuipputunti 16.00–17.00

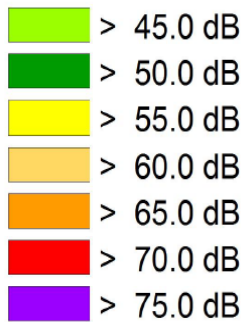


Yhteensä 828 ajon. ja 88 suojatieilytystä IHT:n aikana.

Liikenneselvityksen tuntilaskentojen tulokset Liikettien, Söderkullan Koulutien ja Uuden Porvoontien risteyksessä (Ramboll, 2026).

Trafikutredningens timräkningars resultat för korsningen vid Affärsvägen, Söderkulla Skolväg och Nya Borgovägen.(Ramboll, 2021)

Päiväajan keskiäänitaso
LAeq klo 7-22



Söderkullan meluselvitys. Kaava-alue ympyröity mustalla (WSP, 2018).

Söderkullas bullerutredning. Planområdet visas med en svart cirkel (WSP, 2018)

Alue on kaukolämpöverkon piirissä.

Teknisk försörjning

Erityistoiminnat

Vatten- och avloppsnätet sträcker sig till detaljplaneområdet och områdena strax intill ingår i Sibbo Vattens verksamhetsområde.

Alueella ei ole erityistoimintoja.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Området omfattas av fjärrvärmenätet.

Vuonna 2018 tehdyn meluselvityksen mukaan suunnittelualan melutaso on korkeimmillaan Uuden Porvoontien välittömässä läheisyydessä 55 dB. Äänitaso laskee suhteellisen nopeasti 50 ja 45 dB:iin mentäessä pois päin tieltä. Vuosien 2030 ja 2050 ennusteissa alueen melutaso ei nouse merkittävästi.

Specialverksamhet

Det förekommer ingen specialverksamhet i området.

3.1.4 Maanomistus

Alue on kokonaisuudessaan Sipoon kunnan omistuksessa.

Miljöskydd och störningar i miljön

Enligt en bullerutredning som utfördes 2018 är decibelnivån i planeringsområdet som högst rakt intill Nya Borgåvägen där det uppvisar 55 db. Ljudnivån sjunker relativt snabbt till 50 och 45 db i riktning bort från vägen. I prognosen för år 2030 och 2050 stiger inte ljudnivån avsevärt i området.

3.1.5 Aluetta koskevat sopimukset

Kunta omistaa suunnittelualueen kokonaisuudessaan ja siksi ei ole tarvetta maankäyttösopimuksille.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

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

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

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

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

Tehokas liikennejärjestelmä

3.1.4 Markägoförhållanden

Området ägs i sin helhet av Sibbo kommun.

3.1.5 Avtal som berör området

Det finns inget behov för markanvändningsavtal då kommunen äger planeringsområdet i sin helhet.

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Som utgångspunkter för planeringen fungerar de riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO) enligt 24 § i lagen om områdesanvändning, av vilka särskilt följande punkter styr detta detaljplanearbete:

Fungerande samhällen och hållbara färdsätt

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 kollektiv

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

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

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

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

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

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

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

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

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

3.2.2 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Vaihemaakuntakaava sai lain- voiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä

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

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

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

En livskraftig natur- och kulturmiljö samt natur- tillgångar

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

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

13.3.2023.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu kohdemerkinnällä "Keskustatoimintojen alue, keskus" ja kehittämisperiaatemerkinä "Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke". Alueella on myös liityntäpysäköintialueen merkintä.

3.2.3 Sipoon yleiskaava 2025

Sipoon kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Sipoon yleiskaavassa 2025 (lainvoimaiseksi 23.12.2011) alue on osoitettu keskustatoiminnoille.

3.2.4 Osayleiskaava ja kaavarunko

Alueella ei ole voimassa osayleiskaavaa.

Suunnittelualueelle laaditaan parhaillaan kaavarunkoa, jonka suunnitteluperiaatteet kunnanhallitus on hyväksynyt 27.5.2024. Kaavarunkotyö on käynnistetty kunnan kaavoitusohjelman 2023 mukaisesti hyödyntäen keskeytyneiden Sibbesborgin ja Eriksnäs osayleiskaavatoimien aineistoja. Kaavarunko on tarkoitus viedä hyväksymiskäsittelyyn keväällä 2026.

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

Söderkullan kaavarunkokartasta on laadittu alustava versio joka esiteltiin asukastilaisuudessa 26.5.2025, ja julkaistiin kaavarungon verkkosivulla. Alustavassa kaavarunkokartassa suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan C-1 merkinnän alueella, eli keskustatoimintojen alueella, jonka katsotaan kuuluvan

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

Helsingforsregionens etapplandskapsplan är i kraft i planeringsområdet. Etapplandskapsplanen vann laga kraft genom högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023.

I landskapsplanen har planeringsområdet anvisats med en objektsbeteckning, "Område för centrumfunktioner, centrum", och en beteckning som visar utvecklingsprincipen, "Utvecklingszon för tätortsfunktioner". Vid området finns även beteckningen "Område för anslutningsparkering".

3.2.3 Generalplan för Sibbo 2025

I Generalplanen för Sibbo 2025, en plan med rättsverkningskraft godkänd av fullmäktige 15.12.2008 (lagkraftvunnen 23.12.2011) har planområdet anvisats för centrumfunktioner.

3.2.4 Planstomme för Söderkulla

Det finns ingen gällande delgeneralplan för området.

För planeringsområdet håller man på att ta fram en planstomme. Planeringsprinciperna för planstommen godkändes av kommunstyrelsen 27.5.2024. Arbetet med planstommen har inletts i enlighet med kommunens planläggningsprogram 2023 utifrån material till de avbrutna delgeneralplanerna för Sibbesborg och Eriksnäs. Avsikten är att föra planstommen till behandling för godkännande våren 2026.

En planstomme är ingen plan med rättsverkningskraft som avses i lagen om områdesanvändning, utan

uusiin ja olennaisesti muuttuviin alueisiin. Kaavarungossa asuinalueiden aluevarausmerkinnät on jaoteltu ensimmäisen ja toisen vaiheen laajenemisalueisiin. C-1 merkintä viittaa ensimmäisen vaiheen kehitettäviin alueisiin.

Suunnittelualueen läpi kulkevat paikallisen pyöräilyreitit merkintä, sekä 2. vaiheen raitiotien tai joukkoliikenteen runkoyhteyden yhteystarve -merkintä. Alueen vieressä kulkeva Liiketie on kaavarunkokartalla yhdystie/kokoojakatu, ja sen jatkeeksi etelään on merkitty tie- tai katuyhteystarve.

Suunnittelualueeseen sisältyy osittain Uusi Porvoontie, jolle on kaavarunkokartalla merkitty puistokatu, kehitettävä joukkoliikenteen runkoyhteystarve, sekä seudullinen pyöräilyreitti. Alueen eteläpuolelle on puolestaan merkitty itä-länsisuuntainen viher- ja virkistystarve.

3.2.5 Asemakaava

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa; S31 Uuden Porvoontien kaupankortteli ja T7B Sipoonlahden koulukeskuksen asemakaavamuutos. Näihin kaavoihin sijoittuvat tämän asemakaavan pohjoisosan ja itäosan tiet, toisin sanoen Uusi Porvoontie ja Liiketie. Muualla suunnittelualueella ei ole asemakaavaa.

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

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.

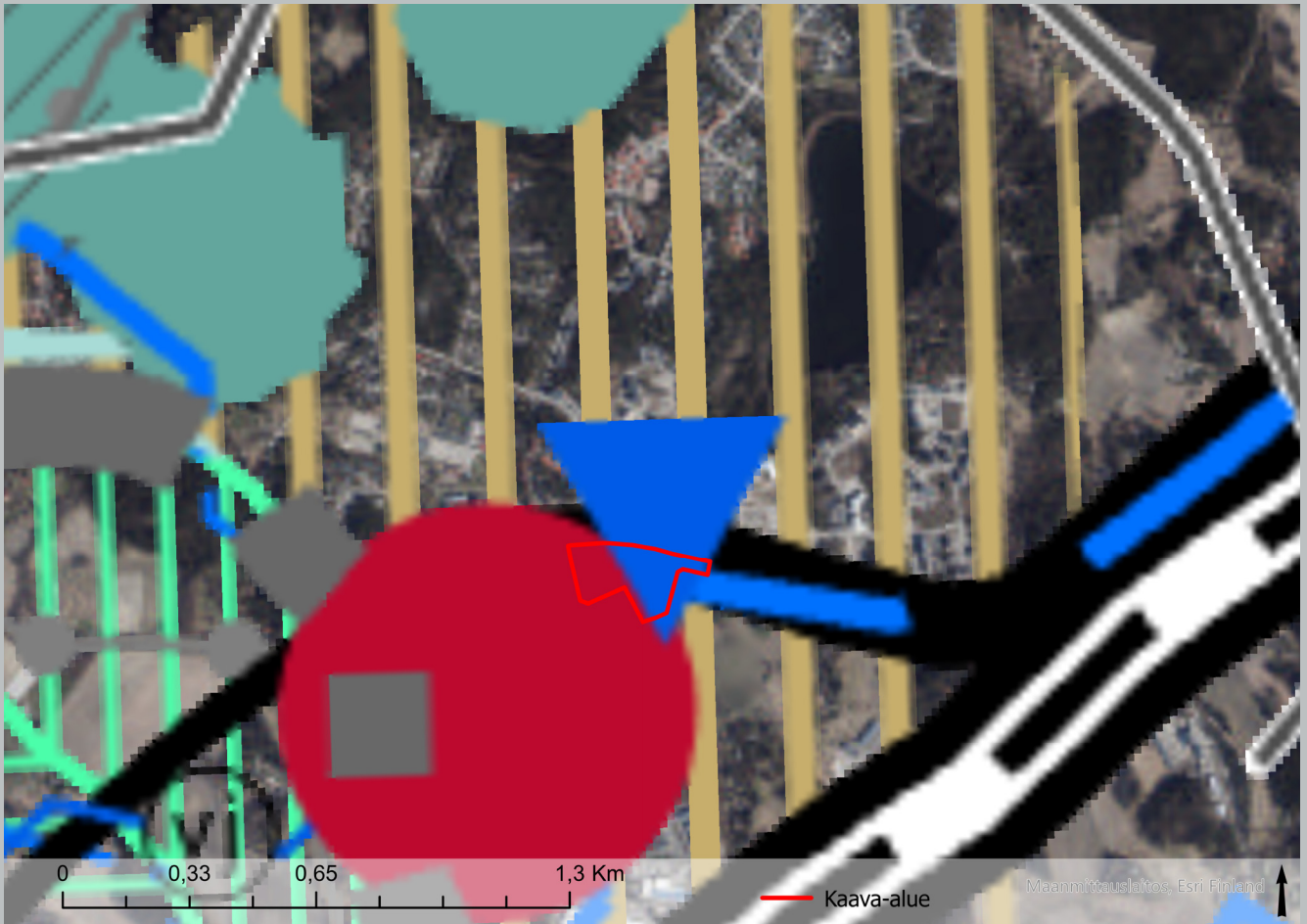
Ett preliminärt utkast till karta för Söderkulla planstomme presenterades vid ett invånarmöte 26.5.2025 och publicerades på planstommens webbsida. I den preliminära planstommekartan ligger planeringsområdet i sin helhet inom beteckningen C-1, dvs. inom området för centrumfunktioner som är ett av de helt nya områdena eller de områden som kommer att förändras väsentligt. I planstommen har områdesreserveringsbeteckningarna indelats i utvidgningsområden i fas 1 respektive fas 2. Beteckningen C-1 avser områden som ska utvecklas i fas 1

Genom planeringsområdet går en beteckning för ett lokalt cykelstråk samt en beteckning för ett behov av en spårväg eller stomförbindelse för kollektivtrafiken (fas 2). Affärsvägen, som löper bredvid området, har på planstommekartan anvisats som en förbindelseväg/matargata och förlängningen av den mot söder har betecknats som ett behov av en väg- eller gatuförbindelse.

Planeringsområdet omfattar en del av Nya Borgåvägen där planstommekartan har beteckningar för parkgata, stomförbindelse för kollektivtrafiken samt regionalt cykelstråk. På södra sidan av området anvisas ett behov av grön- och rekreationsförbindelse i östlig-västlig riktning på planstommekartan.

3.2.5 Detaljplan

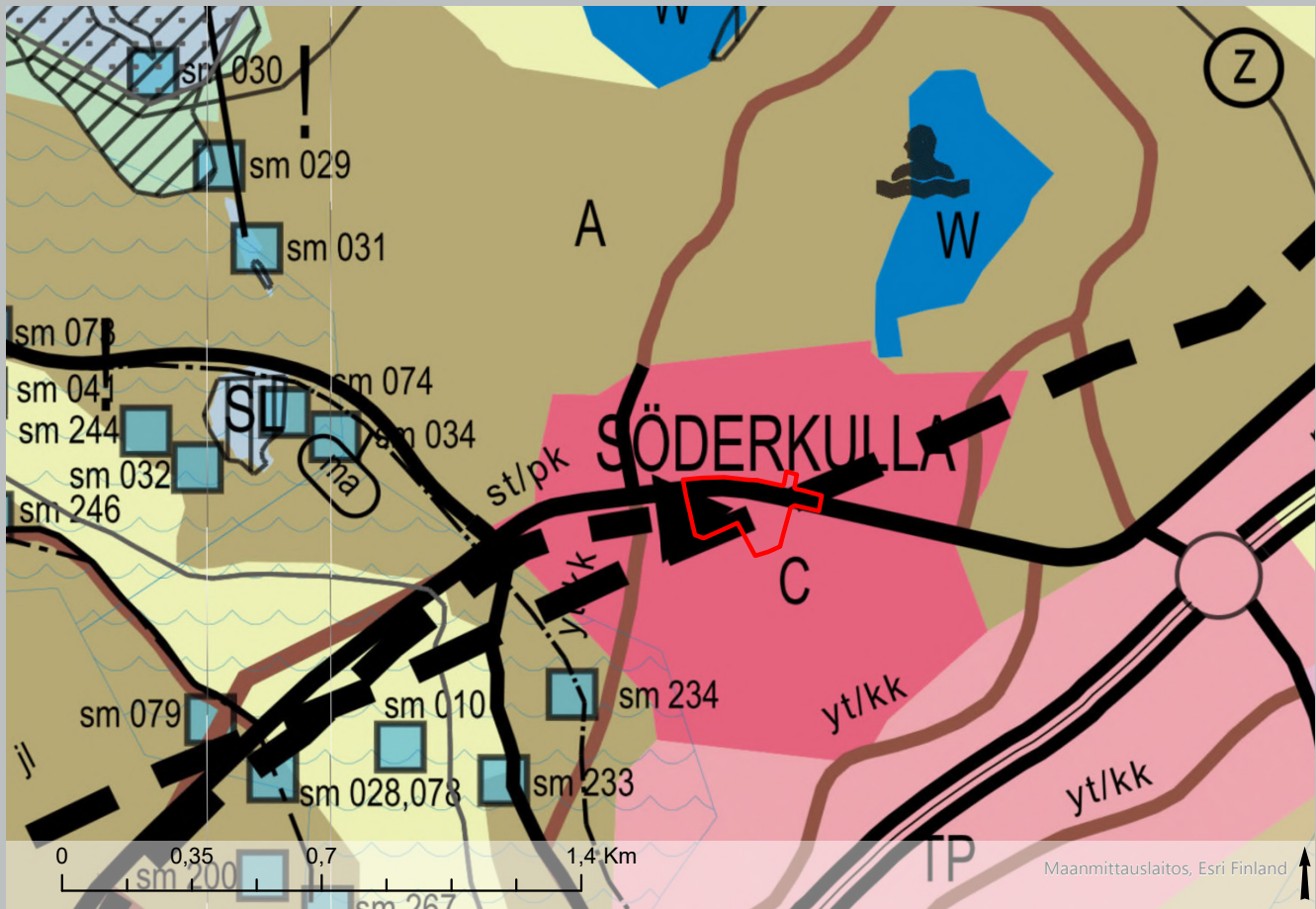
Två detaljplaner är i kraft i området, S31 Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen och T7B detaljplaneändring för Sibbovikens skolcentrum, Söderkulla. De omfattar vägnätverket i den norra och östra delen av



Ote Uudenmaan voimassaolevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä 2023. Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella rajauksella.

Utdrag ur den inofficiella sammanställningen av gällande landskapsplaner i Nyland 2023. Planeringsområdet visas på kartan med röd 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
Moottoriväylä		Motorled
Liikenteen yhteystarve		Behov av trafikförbindelse
Runkovesijohdon ohjeellinen linjaus		Riktgivande sträckning för huvudvattenledning
Pohjavesialue		Grundvattenområde
Natura 2000 alue (jokikohteet viivamerkinnällä)		Natura 2000-område (år med linjebeteckning)
Suojelualue		Skyddsområde
Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009)		Byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009)
Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö		Kulturmiljö av intresse på landskapsnivå
vKulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue		Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården



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

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

Joukkoliikenteen kehittämiskäytävä/yhteystarve



Korridor för utveckling av kollektivtrafiken/behov av kollektivtrafikförbindelse

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

Keskustatoimintojen alue



Område för centrumfunktioner

Työpaikka-, teollisuus- ja varastoalue



Område för arbetsplatser, industri- och lagerverksamheter

Haja-asutusalue



Glesbygdsområde

Muinaismuistokohde



Fornminnesobjekt

Seututie/pääkatu



Regional väg/huvudgata

Yhdystie/kokoojakatu



Förbindelseväg/matargata

Uudet tiet ja linjat



Nya vägar och linjer

Moottori- tai moottoriliikennetie



Motorväg eller motortrafikled

Eritasoliittymä



Planskild anslutning



Ote asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella rajauksella.

15.1.2020.

Rakennusjärjestyks 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

Kaavaalueella ei ole rakennuskielloja.

3.2.9 Suojelupäätökset

Alueella ei sijaitse suojeltuja rakennuksia tai luonnonsuojelualueita.

Utdrag ur detaljplanesammanställning. Planeringsområdet visas på kartan med röd gräns.

detaljplaneområdet, det vill säga Nya Borgåvägen och Affärsvägen. Resten av området är inte detaljplanerat sedan tidigare.

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 kungjordes lagakraftvunnen 1.3.2019 till 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

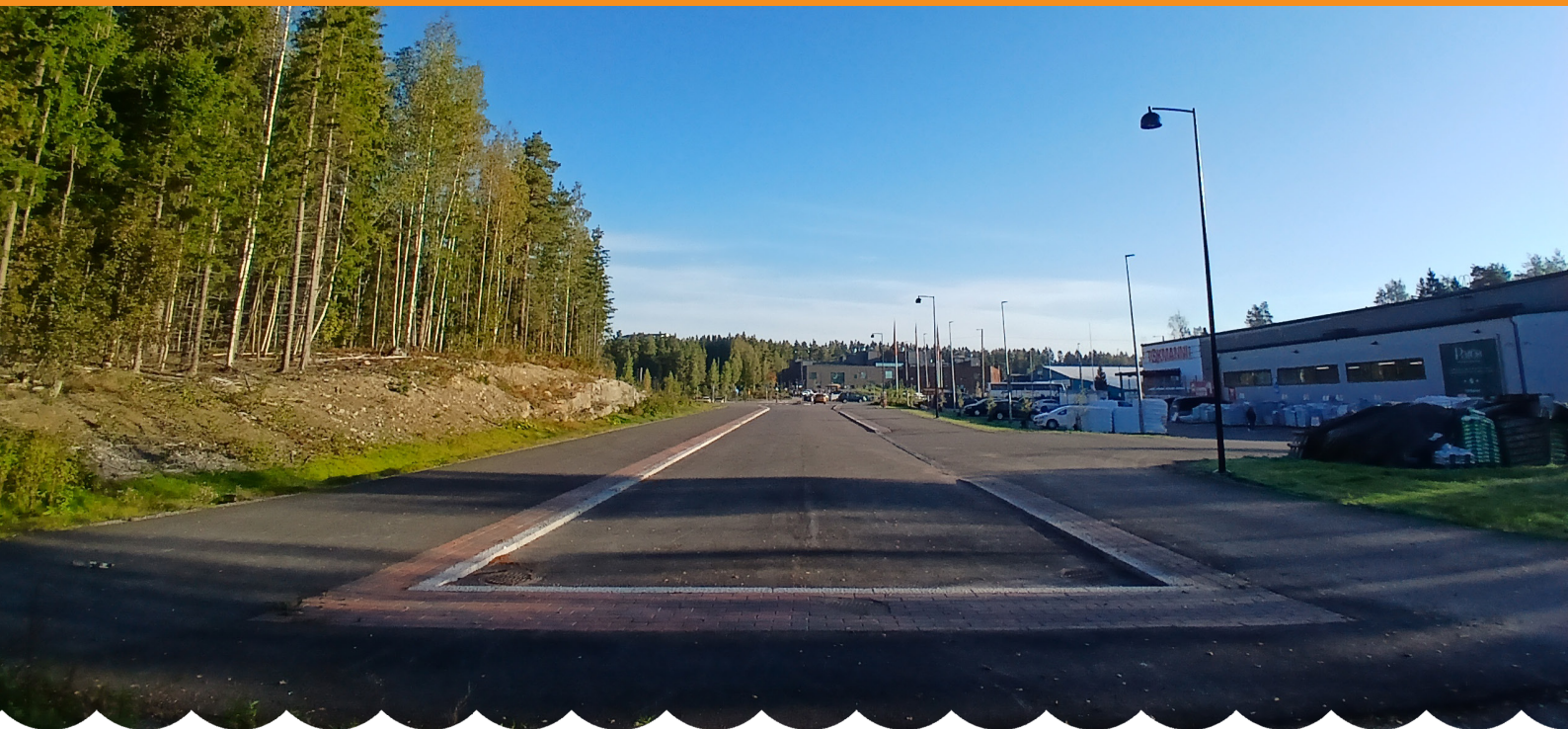
Det råder inga byggförbud i planområdet.

3.2.9 Skyddsbeslut

Det finns inga skyddade byggnader eller naturskyddsområden i planeringsområdet.

4 Asemakaavasunnittelun vaiheet

Olika skeden i planeringen av detaljplanen



4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavatyön tavoitteena on luoda edellytykset Söderkullan palvelujen laajentamiselle.

Vuoden 2021 laaditun Sipoon kaupan palveluverkoselvityksen mukaan koko Söderkullan erikoiskaupan mitoituksesta toteutuu vain noin 30 prosenttia ja Söderkullan keskustassa erikoiskaupan määrä on vähäinen. Vuoden 2021 jälkeen erikoiskaupan tavatalo on asettunut suoraan kaavoitusalueen itäpuolelle ja uusi asemakaava laajentaisi Söderkullan erikoiskauppaa entisestään.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.1 Behovet av detaljplanering

Syftet med planarbetet är att skapa förutsättningar för att utvidga servicen i Söderkulla.

Enligt en utredning om handeln i Sibbo år 2021 genomfördes bara ca 30 % av dimensioneringen för specialhandel i Söderkulla och specialhandel bedrevs i mycket liten omfattning i Söderkulla centrum. Sedan 2021 har ett specialhandels varuhus öppnat direkt öster om planområdet och den nya detaljplanen skulle ytterligare utvidga specialhandeln i Söderkulla.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

Planarbetet ingår i kommunens planläggningspro-

Kaavatyö sisältyy kaavoitusohjelmaan vuosille 2025–2027 (kh 27.10.2025).

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 ne 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 29.1.2026 ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville ajalle 29.1–27.2.2026. Kaavan vireilletulosta ilmoitettiin kunnan internet-sivuilla, paikallislehdissä (Sipoon Sanomat, Borgåbladet) ja kunnan virallisella ilmoitustaululla SipooInfo Nikkilässä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitusvaihe

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin julkisesti nähtäville 30 päiväksi 29.1–27.2.2026 SipooInfo Nikkilään (Pohjoinen Koulutie 2) sekä Söderkullan kirjastoon (Amiraalintie 2). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan osoitteessa www.sipoo.fi/sv/s29. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan. Osallistumis- ja arviointiohjelmasta saatiin yhteensä

gram för åren 2025–2027 (ks 27.10.2025).

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 anhängig den 29.1.2026 och programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 29.1–27.2.2026. Att planen gjordes anhängig meddelades på kommunens webbplats, i lokaltidningarna (Borgåbladet, Sipoon Sanomat) och på kommunens officiella anslagstavla Sibboinfo i Nickby.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Startskedet

Programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 29.1.2026 för 30 dagar vid kommunens kundtjänst Sibboinfo i Nickby (Norra Skolvägen 2) och i Sibboinfo Söderkulla (Amiralsvägen 2). Programmet för deltagande och bedömning kan också läsas på kommunens webbplats www.sipoo.fi/sv/s29 under hela planprocessen. Programmet för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planarbetets gång. Om Programmet för deltagande och bedömning kom totalt tre utlåtanden och

kolme lausuntoa ja yksi mielipide.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisille varataan tilaisuus antaa lausunto kaavan nähtävilläoloaikana ja tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu. Tämän asemakaavamuutoksen viranomaistyö toteutetaan lausuntomenettelyin.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Alueidenkäyttölain sisältövaatimukset

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

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

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan strategian 2026–2030 mukaisesti yritystont-

en åsikt.

4.3.4 Myndighetssamarbete

Myndigheterna ges möjlighet att yttra sig under planens framläggningstid, och vid behov genomförs ett myndighetssamråd. I utarbetandet av denna detaljplaneändring sker samarbetet med myndigheterna enligt förfarandet med utlåtanden.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Innehållskrav enligt områdesanvändningslagen

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.

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

tivarantoa lisätään Uuden Porvoontie II:n kauppakortteliin kaavoittamalla. Kaavoitus tukee myös yrittäjäystävällisen ja palvelusuuntautuneen yhteistyön periaatetta kunnan ja yritysten yhteistyössä ja edistää kestäväillä liikkumistavoilla saavutettavien palveluiden muodostumista.

Lisäksi lähivirkistysalueiden ja kuntakeskuksen lähiluonnon säilyminen varmistetaan kaavoituksella.

Asemakaavatyö luo edellytykset uuden palvelun tarjoamiseen Söderkullassa ja edistää hyvää kaupunkikuvaa.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Yleisten suunnitteluperiaatteiden mukaisesti taajamarakenteen kasvua suunnataan ensisijaisesti joukkoliikenteen, palveluiden ja muun olemassa olevan infrastruktuurin äärelle.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osa Söderkullan keskustan ja taajamatoimintojen aluetta, ja se on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi. Sipoon yleiskaavassa 2025 suunnittelualue on osa Söderkullan keskustatoimintojen aluetta. Myös työn alla olevassa kaavarungossa alue on osoitettu keskustoiminnoille.

Asemakaavan tavoitteena on saattaa alue osaksi keskustaa ja taajamatoimintoja.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Maiseman osalta pyritään säilyttämään sen nykyiset arvot ja erityispiirteet sekä kehittämään alueen palvelut siten, että ne sopivat ympäristöön ja taajamarakenteeseen ja luovat miellyttävän ympäristön kuntalaisille. Lisäksi suunnittelulla pyritään luomaan viihtyisä keskusta Söderkul-laan.

I enlighet med kommunens strategi 2026-2030, ökar Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen II företagstomtreserverna genom planläggning. Planläggningen stöder även principen om företagsvänligt och serviceinriktat samarbete med företagen inom kommunen och bidrar till tillgängliga tjänster som är nåbara genom hållbara färdvägar.

Ytterligare säkerställs bevarandet av närreklamationsområden och närnaturen i kommuncentrumet genom planläggning.

Detaljplanarbetet skapar förutsättningar att erbjuda ny service i Söderkulla och bidrar till tätortsbilden.

Mål som grundar sig på planerings-situationen

Enligt allmänna planeringsprinciper ska tillväxten i tätortsstrukturer styras i första hand till områden nära befintlig kollektivtrafik, service och annan infrastruktur.

I landskapsplanen är planeringsområdet en del av Söderkulla centrum och ett område för tätortsfunktioner, och det har anvisats som ett område som ska förtätas. I Generalplan för Sibbo 2025 är planeringsområdet en del av området för centrumfunktioner i Söderkulla. Även i planstommen, som håller på att utarbetas, är området avsett för centrumfunktioner.

Målet med detaljplanen är att integrera området med centrum och tätortsfunktionerna.

Mål som grundar sig på förhållandena och egenskaperna i området

I fråga om landskapet strävar man efter att bevara dess nuvarande värden och särdrag, och utveckla servicen i området så att den passar in i omgivningen och tätortsstrukturen så att det skapar en trevlig mil-

Alueen eteläpuolella sijaitseva purolaakso on tärkeä osa kaavarungon laatimisen yhteydessä tehtyä viheraluesuunnittelua ja keskustan taajamakuva. Laakso on tärkeä ulkoilu- ja viheryh-teys muihin ulkoilualueisiin. Kaavatyöllä pyritään varmistamaan lähiluonnon saavutettavuus.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten tavoitteet

Selviävät kaavoituksen aikana.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavatyön laadullisina tavoitteina on luoda ympäröivään taajamarakenteeseen ja maisemaan sopiva, nykyistä taajamarakennetta täydentävä laadukas, ihmisen mittakaavainen ja monipuolinen palvelurakentamisen kokonaisuus. Kaupunkikuvan osalta tavoitteena on luoda alueelle korkealaatuinen julkisivu. Uuden maankäytön suunnittelussa huomioidaan alueen maisemallisia arvot ja luonnonarvot.

Luonnosvaiheessa on laadittu luontoselvitys ja liikenneselvitys.

Porvoon museon (Itä-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon) mukaan on teoriassa mahdollista, että alueella on muinaisjäännöksiä ja siksi ehdotusvaiheessa tehdään arkeologinen selvitys.

jö för kommunborna. Dessutom strävar man genom planeringen att skapa ett trivsamt centrumområde för Söderkulla.

Bäckdalen söder om området är ett viktigt element i grönområdesplaneringen som tagits fram i samband med utarbetandet av planstommen och för hela centrumets framtoning. Dalen utgör en viktig friluftsoch grönförbindelse till andra friluftsområden. Planarbetet strävar till att säkra tillgången till närnaturen.

4.4.3 Mål som uppkommit under processen

Intressenternas mål

Förtydligas under planläggningens gång.

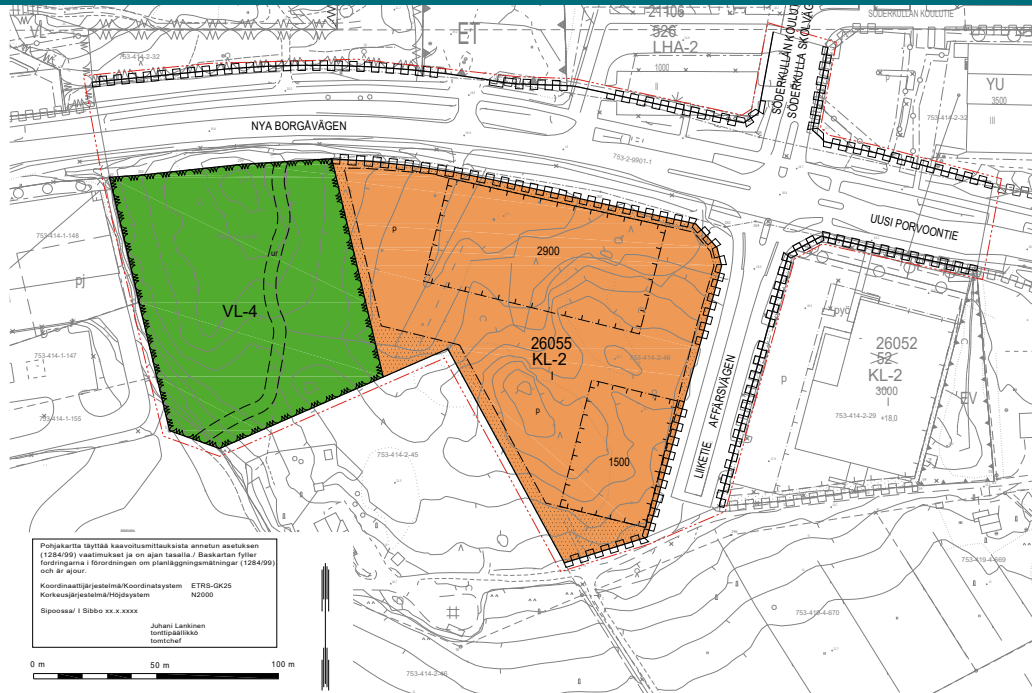
Mål för detaljplanens kvalitet

De kvalitativa målen för detaljplanearbetet att skapa en mångsidig helhet av service byggande i mänsklig skala som lämpar sig för den omgivande tätortsstrukturen och landskapet och kompletterar den nuvarande tätortsstrukturen. Målet för stadsbilden är att skapa en högklassig fasad för området. Vid planering av ny markanvändning tar man fasta på landskaps- och naturvärden.

En naturutredning samt en trafikutredning har utförts under utkastskedet.

Enligt Borgå museum (museum med regionalt ansvar i östra Nyland) är det i teorin möjligt att det finns fornlämningar inom området, därför kommer en arkeologisk utredning att utföras under förslagsskedet.

5 Asemakaavan kuvaus Redogörelse för detaljplanen



5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla mahdollistetaan kahden uuden kauppayksikön rakentaminen kaavoitusalueen itäosaan, kun taas läntinen osa varataan lähivirkistykseen.

Kauppayksikköihin kuljetaan Uudelta Porvoontieltä Liiketielle ja edelleen kortteliin 2605. Kaava mahdollistaa joko liikenneympyrän tai liikennevaloristeyksen alueelle. Kaava mahdollistaa kahden kauppayksikön rakentamisen, yhteensä 4 400 k-m². Kortteliin voidaan toteuttaa 88 autopaikkaa. Kortteli rajataan istutuksin.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen laajuus on n. 4,4 ha. Asemakaavalla osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 4 400 k-m². Kaavamuutosalueella ei ole aikaisempaa rakennuskantaa.

5.1 Planens struktur

Detaljplanen kommer att möjliggöra byggandet av två nya handelsenheter i den östra delen av planområdet, medan den västra delen reserveras som område för närrecreation.

Till handelsenheterna tar man sig från Nya Borgåvägen till Affärsvägen och vidare till kvarter 2605. Planen möjliggör antingen en rondell eller en trafikljuskorsning vid området. Planen gör det möjligt att bygga två handelsenheter på sammanlagt 4400 kvadratmeter våningsyta. I kvarteret kan 88 bilplatser anläggas. Kvarterets yttergränser planteras med växter.

5.1.1 Dimensionering

Planändringsområdet omfattar ca 4,4 ha. Genom detaljplanen uppkommer byggrätt på sammanlagt 4400 kvadratmeter våningsyta. Det finns inga

5.1.2 Palvelut

Suunnittelualueella ei tällä hetkellä ole palveluja. Asemakaava mahdollistaa uuden kauppakort-telin rakentamisen. Kortteliin saa sijoittaa kaksi laajan tavaravalikoiman myymälää. Päivittäistä-varoiden osuus kerrosalasta saa olla enintään 20 %. Asemakaavan toteuttaminen lisää palve-luntarjontaa koko Söderkullan alueelle.

Uuden Porvoontien pysäkeiltä kulkee linja-autoja Tikkurilaan, Itäkeskukseen, Kamppiin, Taasjär-velle, Eriksnäsiin, Porvooseen, Nikkilään, Kalkkirantaan ja Spjutsundiin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Kaavatyö vastaa osaltaan kunnan tavoitteeseen kehittää taajamia lisäämällä mahdollisuuksia liikerakentamiseen Sipoon yleiskaavassa 2025 osoitetulle keskustatoimintojen alueelle. Kaava tukee kunnan tavoitetta kestävästä arkielämästä edistämällä saatavilla olevia palveluja.

Alueelle on laadittu rakennustapaohjeet, jotka tukevat alueen rakentumista laadukkaaksi ja viihtyisäksi keskusta-alueeksi. Alue täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja on osa Söderkullan taajamarakennetta.

Kaava-alueen läntisten osien osoittaminen lähivirkistysalueeksi tukee kunnan strategian tavoitetta kuntakeskuksien lähivirkistysalueiden ja lähiluonnon säilyttämisestä.

5.3 Aluevaraukset

byggnader i planeringsområdet från förut.

5.1.2 Service

Planeringsområdet har för närvarande ingen service. Detaljplanen kommer att möjliggöra ett nytt handelskvarter. Två stora affärer med brett varusortiment får placeras i kvarteret. Dagligvarornas andel av våningsytan ska vara högst 20 %. Genomförandet av detaljplanen ökar serviceutbudet i hela Söderkulla.

Från busshållplatsen vid Nya Borgåvägen kör busslinjer till Dickursby, Östra centrum, Kampen, Tasträsk, Eriksnäs, Borgå, Nickby, Kalkstrand och Spjutsund.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Planarbetet bidrar till att uppfylla kommunens mål för utvecklingen av tätorterna i och med de nya möjligheterna att bygga affärsverksamhet i ett område som anvisats för tätortsfunktioner i Generalplan för Sibbo 2025. Planen stöder kommunens mål om en hållbar vardag genom att bidra till tillgängliga tjänster.

För området har utarbetats bestämmelser om byggnadens kvalitet för att stöda genomförandet av ett förstklassigt och trivsamt centrumområde. Området kompletterar den befintliga samhällsstrukturen och integreras med tätortsstrukturen i Söderkulla.

Anvisandet av de västra delarna av planområdet som område för närrekreation stöder målen i kommunens strategi att bevara närrekreationsområdet och närnaturen i kommuncentrum.

5.3.1 Korttelialueet

(KL-2)

Kortteliin saa sijoittaa kaksi laajan tavaravalikoiman myymälää. Päivittäistavaroiden osuus kerrosalasta saa olla enintään 20 %. Kortteliin 2605 saadaan asemakaavan mukaan rakentaa kaksi erikoistavarakaupan rakennusta, joiden rakennusoikeus on yhteensä 4 400 neliometriä kerrosalaa (k-m², 1 500 + 2 900). Korttelin pysäköinti on tarkoitus rakentaa korttelin sisälle, siihen varattuun alueeseen. Kortteliin on mahdollista toteuttaa 88 autopaikkaa kaavan mukaan. Kaavamääräyksissä on pysäköintinormiksi määrätty rakentamaan yksi autopaikka jokaista rakennettua 50 kerrosneliötä kohden. Rakennettaessa täydet 4 400 asuinkerrosneliötä, on rakennettava myös vähintään 88 autopaikkaa. Kortteliin liittyminen tapahtuu asemakaavassa varatun uuden kadun kautta.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue VL-4

Kaava-alueen läntisiin osiin noin 90 m leveä kaistale on osoitettu lähivirkistysalueena. Alueen ympäristöä tulee hoitaa pääosin luonnontilaisena. Puiden kaataminen on sallittu kulkureittien ja alueen virkistyskäyttöä palvelevien rakenteiden toteuttamiseksi, sekä lähivirkistysalueen ja siihen rajautuvien tonttien turvallisuuden parantamiseksi. Siten alueen puusto säilyy, ellei alueelle ole osoitettu merkittäviä muutoksia.

Katualueet

Katualueiden laajuus on suunniteltu liikenneselvityksen perusteella (liite 7).

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 %. I kvarter 2605 får det enligt detaljplanen uppföras två byggnader för specialvaruhandel med en byggrätt på totalt 4400 kvadratmeter våningsyta (m² vy) (1500 + 2900). Det är tänkt att kvarterets parkering ska förläggas till den plats som reserverats för ändamålet inom kvarteret. I kvarteret kan ca 88 bilplatser anläggas. I planbestämmelserna är parkeringsnormen 1 bilplats per byggd 50 kvadratmeter våningsyta. Om hela byggrätten på 4400 kvadratmeter våningsyta utnyttjas förutsätter det att även minst 88 bilplatser byggs. Kvarteret ansluts via en ny gata som reserverats i detaljplanen.

5.3.2 Övriga områden

Område för närrekreation VL-4

En ca 90 m bred remsa i de västligaste delarna av planområdet anvisas som ett område för närrekreation. Miljön inom området ska i huvudsak skötas i naturtillstånd. Det är tillåtet att fälla träd för att genomföra gångleder och konstruktioner som tjänar rekreativ bruket samt för att förbättra säkerheten på områdena för närrekreation och de tomter som gränsar till dem. Således bevaras träd- och växtbeståndet om inga betydande ändringar har anvisats i området.

Gatuområden

Gatuområdenas omfattning har planerats på basis av trafikutredningen (bilaga 7).

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan yhdyskunnalliset, sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset ovat vähäiset. Asemakaavan laatimisen vaikutukset kohdistuvat suurelta osin suunnittelualueeseen ja sen lähiympäristöön. Vaikutukset luonnonympäristöön ovat pääosin paikallisia rajoittuen suunnittelualueeseen ja aivan sen lähiympäristöön, lukuun ottamatta mahdollisia vaikutuksia vesistöihin. Rakentaminen muuttaa myös alueen maisemaa, mutta rakentamisen sijoituksessa olemassa olevan rakentamisen keskele, ovat vaikutukset tältäkin osin paikallisia. Suunnitellut toiminnot lisäävät hieman Uuden Porvoontien liikennemäärää sekä vaikuttavat alueen liikennevirtojen kulkuun ja reitteihin. Vaikutukset liikenteeseen ovat kuitenkin vähäiset.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan seurauksena Söderkullan rakennettu ympäristö tiivistyy, kaavalla edistetään uutta rakentamista aiemmin rakentamattomalle alueelle. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä rakennuskanta muodostuu pääosin kerrostaloista, liikerakennuksista ja julkisista rakennuksista. Rakentaminen muuttaa hieman alueen maisemaa, mutta rakentamisen sijoituksessa pääosin olemassa olevan rakentamisen kupeeseen, ovat vaikutukset varsin paikallisia.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteellisesti keskeisellä paikalla ja on Söderkullan keskusta-alue. Alue on helposti saavutettavissa Uudelta Porvoontieltä joukko-, henkilö- ja pyöräliikenteellä sekä jalan ja soveltuu siksi hyvin palvelujen laajentamiseen. Olemassa olevien palvelu-

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. Konsekvenserna för naturmiljön är främst lokala och begränsas till planeringsområdet och dess omedelbara näromgivning med undantag för eventuella konsekvenser för vattendragen. Bygandet 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 flödet och rutterna av trafikströmmarna i området. Konsekvenserna för trafiken är emellertid ringa.

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Som följd av planen kommer den byggda miljön i Söderkulla att bli tätare, eftersom planen kommer att bidra till nya bebyggelse på ett tidigare obebyggt område. I planeringsområdets omedelbara närhet består byggnadsbeståndet främst av flervåningshus, affärsbyggnader och offentliga byggnader. Bygandet kommer att något förändra landskapet men eftersom det i huvudsak förläggs intill det befintliga byggnadsbeståndet är konsekvenserna i hög utsträckning lokala.

Samhällsstruktur

Planeringsområdet ligger centralt i samhällsstrukturen och inom Söderkulla centrumområde. Området lämpar sig väl för att utvidga servicen i Söderkulla, då det är lätt tillgängligt från Nya Borgåvägen med kollektiv-, person- och cykel-

lujen läheisyydessä sijoittuva kaava-alue yhdistää Söderkullan palveluverkostot ja vahvistaa Uuden Porvoontien asemaa yhtenäisenä kauppaväylänä.

Taajamakuva

As Söderkullan keskustan taajamakuva vahvistuu suunnittelutyön tuloksena. Tällä hetkellä Söderkullan ytimen ja suunnitelma-alueen itäpuolella sijaitsevan kauppayksikön välillä on aukko. Uusi kauppayksikkö edistää taajamakuvan yhtenäistämistä.

uminen

Palvelut

Suunnitelma mahdollistaa kahden uuden erikoistavarakaupan yksikön rakentamista Söderkullan keskustaan, mikä auttaa laajentamaan keskustan alueen palvelutarjontaa.

Sipoon kaupallisessa palveluverkkoselvityksessä keskustan mitoitus- ja sijoittumissuositusten lähtökohtana on Nikkilän ja Söderkullan säilyminen kaupan ja palveluiden pääkeskuksina. Asemakaavan toteutuminen vahvistaa olemassa olevaa keskustan tarjontaa ja lisää keskustan vetovoimaa. Keskeinen sijainti mahdollistaa kulun kaupakortteliin kestäväillä kulkumuodoilla, kuten julkisilla liikennevälineillä, polkupyörällä tai jalan. Pyöräilyä edistetään määräämällä pyöränpysäköintipaikat pääovien välittömään läheisyyteen. Asemakaavalla siis turvataan kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuudet keskustan asiainnissa suunnittelun alueen osalta.

S29 Uuden Porvoontien kaupankortteli II täydentää Söderkullan ja sen lähialueiden vireillä olevia asemakaavoja. Lähialueen vireillä olevat asemakaavat ovat pääasiassa asuinvetosia kaavoja, jonka seurauksena asukasluku Söderkullan lähialueella

trafik samt till fots. Planområdet ligger nära befintlig service och sammankopplar Söderkullas servicenätverk och förstärker Nya Borgåvägens roll som ett sammanhängande handelsstråk.

Tätortsbild

Tätortsbilden i Söderkulla centrum kommer att stärkas som följd av planarbetet. I nuläget finns det ett glapp i strukturen mellan kärnan av Söderkulla och handelsenheten öster om planområdet. Den nya handelsenheten kommer att bidra till att tätortsbilden fortsätter mer enhetligt.

Service

Planen möjliggör två nya handelsenheter för specialhandel i Söderkulla centrum vilket bidrar till att utvidga servicen i centrumområdet.

I utredningen om det kommersiella servicenätet är utgångspunkten för dimensionerings- och placeringsrekommendationerna att Nickby och Söderkulla bevaras som huvudcentrum för handel och service. Genomförandet av detaljplanen stärker det befintliga utbudet i centrum och ökar centrumets dragningskraft. Det centrala läget gör det möjligt att nå handelskvarteret med hållbara färd-sätt, såsom kollektivtrafik, cykel eller till fots. 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.

Detaljplanen S29 Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen II 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. Genom detaljplanen

kasvaa. Asemakaavalla kaavoitetaan erikoistavarakauppaa ja siten asemakaava parantaa koko Söderkullan palveluita.

Liikerakennukset, yhteensä 4 400 k-m² ja lastauslaiturit vievät paljon tilaa tontilta. Kaupantoiminta edellyttää myös riittävää määrää pysäköintitilaa asiakkaille sekä työntekijöille. Istutukset kadunvarsilla ovat laadukkaan kaupunkikuvan näkökulmasta erittäin tärkeitä. Asemakaava aiheuttaa jonkin verran haittaa naapurille, mutta kaavassa on huomioitu kaikki mahdolliset keinot haittojen lieventämiseksi, esim. korttelin rajojen istutukset.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Uudet kauppaysiköt auttavat luomaan uusia työpaikkoja ja vahvistavat Söderkullan keskustan elinkeinotoimintaa.

Virkistys

Asemakaava tukee Söderkullan keskustan virkistysmahdollisuuksia osoittamalla uusi lähivirkistysalue. Asemakaavalla varmistetaan, että Söderkullan keskustassa on mahdollisuuksia lähivirkistykseen myös tulevaisuudessa. Polkuja lukuun ottamatta virkistysalue säilyy luonnontilassa. Matkailun pyöräilyreitit kulkevat edelleen alueen läpi.

Liikenne

Asemakaavan myötä liikenne alueella lisääntyy. Suhteutettuna kaiken alueella vuoteen 2045 mennessä toteutuvaksi suunnitellun maankäytön vaikutukseen, uuden kaupan liikennetuotoksen vaikutus on kuitenkin maltillinen. Alueella on laadittu asemakaavatyön yhteydessä liikenneselvitys, jossa tarkastellaan liikenneturvallisuuden parantamista sekä liikennevirran sujuvoittamista Uuden Porvoontien ja Liiketien risteyksessä. Selvityksessä on tutkittu sekä kiertoliittymä- että liikennevaloratkai-

S29 planläggs specialhandel och därmed förbättrar planen servicen för hela Söderkulla.

Affärsbyggnaderna på totalt 4400 vy-m² samt 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. Detaljplanen orsakar en del olägenheter för grannen men möjliga lindrande åtgärder för att minimera olägenheterna har tagits, såsom planterade området kring affärskvartets kanter.

Arbetsplatser, näringsverksamhet

De nya handelsenheterna bidrar till nya arbetsplatser och stärker näringsverksamheten i Söderkulla centrum.

Rekreation

Detaljplanen stöder rekreationen i Söderkulla centrum genom att skapa ett nytt område för närrecreation. Planen kommer att säkerställa att det finns närrecreation centralt i Söderkulla, även i framtiden. Med undantag för stigar, kommer rekreationsområdet att bevaras i naturtillstånd. Cykellederna för turister kommer fortsatt att gå genom området.

Trafik

I och med detaljplanen ökar trafiken i området. Sett i relation till effekterna av all markanvändning som planeras genomföras i området fram till år 2045 är dock trafikökningen från det nya handelsområdet måttlig. I samband med detaljplanearbetet har en trafikutredning tagits fram för området, där man granskar förbättring av trafiksäkerheten samt smidigare trafikflöde i korsningen mellan Nya Borgåvägen och Affärsvägen. I utredningen



suja. Yleiskaava mahdollistaa molemmat ratkaisut.

Liikenneselvityksessä laaditussa toimivuustarkastelussa Uuden Porvoontien, Liiketien ja Söderkullan koulutien risteyksen liikenteen arvioidaan toimivan sujuvasti myös ennustevuoden 2045 tilanteessa sekä yksikaistaisen kiertoliittymän että valo-ohjatun liittymän tapauksissa. Toimivuustarkastelussa kiertoliittymä arvioidaan kuitenkin paremmaksi vaihtoehdoksi. Ennen raitioteiden rakentamista alueelle kiertoliittymää liittymätyypinä tukee lyhyemmän keskimääräisen odotusajan sekä paremman palvelutason lisäksi se, että Uudella Porvoontiellä on suunnittelun alueen molemmin puolin jo nykytilanteessa kiertoliittymiä. Saman liittymätyypin käyttäminen katuosuuden liittymisessä tekee liikenneympäristöstä ennakoitavamman ja yhteneväisen käyttäjien näkökulmasta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella tehdään arkeologinen selvitys kaavan ehdotusvaiheessa.

Tekninen huolto

Alue sijaistaa taajaman keskustassa ja alueella kulkee nykytilanteessa useita vesi- ja viemärijohtoja. Alue on siten helposti liitettävissä vesi- ja viemärijohtoverkostoon. Tarkemmat yksityiskohdat suunnitellaan kunnallisteknisten suunnitelmien laadinnan yhteydessä. Kaasuputki kulkee tällä hetkellä alueen läpi. Kaavan myötä putki on siirrettävä.

Sosiaalinen ympäristö

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

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäris-

har både en rondell och en trafikljuslösning studerats. Generalplanen möjliggör båda alternativen. I den funktionsanalys som gjorts i trafikutredningen bedöms trafiken i korsningen mellan Nya Borgåvägen, Affärsvägen och Söderkulla Skolväg fungera smidigt även i prognosläget för år 2045, både med en enfältig rondell och med en trafikljuskorsning. I funktionsanalysen bedöms dock rondellen vara det bättre alternativet. Innan byggandet av spårvägar i området eventuellt blir aktuellt så stöds valet av rondell som korsningstyp. Rondell alternativet ger kortare genomsnittliga väntetider, bättre servicenivå och redan i nuläget finns rondeller på båda sidorna om planområdet längs Nya Borgåvägen. Användningen av samma korsningstyp längs gatusträckan gör trafikmiljön mer förutsägbar och enhetlig ur användarnas perspektiv.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

En arkeologisk utredning kommer att utföras i planområdet i samband med förslagsskedet.

Teknisk försörjning

Området ligger i centrum av en tätort och för närvarande är vatten- och avloppsledningarna dragna direkt intill planområdet. Således kan området enkelt anslutas till det befintliga vatten- och avloppsnätet. Detaljerna fastställs i samband med utarbetandet av de kommunaltekniska planerna. En gasledning går för närvarande igenom området. Den kommer att måsta förflyttas i och med planen.

Social miljö

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

5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

töön

Maisema

Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan ovat vähäisiä ja paikallisia. Uusi liikerakennus sopii tyyllisesti Söderkullan keskustaan ja sijaitsee lähellä muuta palvelua. Kauppakorttelia vasta-päätä idässä on liikerakennus, kun taas salibandyhalli ja koulu keskus Miili sijaitsevat alueen pohjoispuolella. Rakennus näkyy Uudelta Porvoontieltä ja Liiketietä, mutta lännessä tulee olemaan kasvillisuutta, joka saattaa peittää rakennuksen Söderkullan keskustan keskiosista.

Topografia, maaperä, rakennettavuus

Kaava-alueen itäosissa topografian vaihtelut on tasoitettava kauppakorttelin rakentamiseksi.

Kasvillisuus ja eläimistö

Suunnitelmilla on vaikutuksia alueen kasvistoon ja eläimistöön, kun metsät kaadetaan kaava-alueen itäosissa kauppakorttelin rakentamisen yhteydessä. Kesällä 2025 tehdyn luontoselvityksen mukaan alueella on III-luokan lepakkoalue. Lepakkoalue ulottuu myös asemakaava-alueen ulkopuolelle. Luokka III ei ole lain mukaan suojattu, mikä tarkoittaa, että alue voidaan mahdollisuuksien mukaan ottaa huomioon kaavassa. Lepakkoalueen itäosaa ei voida ottaa huomioon kaavassa.

Uusi lähivirkistysalue varmistaa, että alueen länsiosat säilyvät luonnontilassa.

Vesistöt ja vesitalous

Vaikutukset vesistöihin ja vesitalouteen arvioidaan ehdotusvaiheessa.

Maa- ja metsätalous

Uusien suunnitelmien myötä suunnittelualue-

Landskap

Konsekvenserna för landskapet är ringa och lokala. Den nya affärsbyggnaden passar stilmässigt in i Söderkulla centrum och är nära till annan service. Mitt emot handelskvarteret, i öster, finns en affärsbyggnad medan en innebandyhall och skolcentret Miil är belägna norr om området. Byggnaden syns från Nya Borgåvägen och Affärsvägen, men det kommer att finnas växtlighet i väst som kan komma att skymma byggnaden från de centralaste delarna av Söderkulla centrum.

Topografi, jordmån, byggbarhet

Skillnaderna i topografin i de östra delarna av planområdet kommer att måsta jämnas för att kunna bygga handelskvarteret.

Flora och fauna

Planerna kommer att ha konsekvenser för floran och faunan i området då skogen i de östra delarna av planområdet kommer att huggas i samband med byggandet av handelskvarteret. Enligt naturinventeringen som gjorts i området sommaren 2025 finns det ett klass III fladdermusområde. Fladdermusområdet sträcker sig även utanför detaljplaneområdet. Klass III är inte skyddat enligt lag och innebär att man vid mån om möjlighet kan ta området i beaktande i planen. Den östra delen av fladdermusområdet kommer inte att kunna tas i beaktande i planen.

Det nya området för närrekreation kommer att säkerställa att de västra delarna av området bevaras i naturtillstånd.

Vattendrag och vattenhushållning

Konsekvenserna för vattendrag och vattenhushållning kommer att bedömas under förslagskedet.



seen kuuluva metsäinen hakamaa pienenee. Sen myötä alueen maataloustoiminta saattaa loppua.

Luonnon- ja maiseman suojelukohteet

Alueella ei ole luonnon tai maiseman suojelukoh-teita. Ehdotusvaiheessa tehdään arkeologinen in-ventointi mahdollisten arkeologisten suojelukoh-teiden selvittämiseksi.

5.4.3 Muut vaikutukset

Vaikutukset kuntatalouteen

Alue liittyy olemassa olevaan taajamarakentee-seen. Vesi- ja viemäriverkoston ja katuverkoston liittymispisteet sijaitsevat alueen vieressä, joten infrarakentamisen kustannukset ovat kohtuul-li-set. Asemakaavan toteuttamiseksi kunnallistek-niikan, katujen ja yleisten alueiden rakentami-sesta ja palveluiden järjestämisestä aiheutuu kunnalle kustannuksia. Tontinmyyntitulot kattavat alueen rakentamiskustannukset. Kaava-alueen rakenta-misen jälkeen alueelta kertyy kunnalle tuloja mm. asukkaiden ja yritysten verotulojen myötä, sekä vesihuollon perus- ja käyttömaksuis-ta että liittymismaksuista. Tulevaisuudessa menoeriä kunnalle aiheutuu mm. uusille asukkaille tarjottavien kun-nallispalveluiden (päivähoito-, koulu-, terveyspal-velut jne.) myötä.

Energia- ja ilmastovaikutukset

Taajamarakenne tiivistyy kaavahankkeen myötä ja asukkaat saavat käyttöönsä erilaisia palvelu-ja yhden ja saman matkan aikana. Tämä vähentää liikkumisen tarvetta ja sitä kautta vaikutuksia ener-giankulutukseen ja ilmastoon. Kauppayksiköt sijoitetaan keskustaan, johon on hyvät joukko-liiken-ne-, jalankulku- ja pyöräily-yhteydet.

Jord- och skogsbruk

Skogshagen som finns på planeringsområdet kommer att minska som följd av de nya planer-na. Därmed finns det en risk att jordbruksverksam-heten i området att komma att upphöra.

Skyddsobjekt i naturen och landskapet

Det finns inga natur- eller landskapsskyddsobjekt i området. En arkeologisk utredning kommer att utföras i samband med förslagskedet för att utreda ifall det finns arkeologiska skyddsobjekt.

5.4.3 Övriga konsekvenser

Konsekvenser för kommunekonomin

Planområdet ansluter sig till den befintliga tätorts-strukturen. Därmed finns anslutningspunkter till vatten- och avloppsnätet och till gatunätet strax intill, vilket håller kostnaderna för byggandet av infrastrukturen på en rimlig nivå. Genomförandet av detaljplanen orsakar kostnader för kommunen på grund av byggandet av kommunaltekniken, gatorna och de allmänna områdena samt ordnan-det av service. Inkomsterna från tomtförsäljningen täcker dessa byggkostnader. När planområdet har byggts får kommunen inkomster bl.a. i form av skatteinkomster från invånare och företag och av grund- och bruksavgifter samt anslutningsavgif-ter för vattenförsörjningen. Framtida utgiftsposter uppkommer bl.a. i och med den kommunala servi-ce som de nya invånarna behöver (daghem, skolor, hälsovård osv.).

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

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä kulkee vilkasliikenteinen Uusi Porvoontie, joka aiheuttaa meluhaittaa. Asemakaavassa syntyvä rakennusmassa vaimentaa melutasoa alueella ja vähentää täten niitä ympäristöhäiriöitä, joita alueella on ollut jo ennestään.

Rakentamisvaiheessa voi esiintyä tilapäistä melua.

5.6 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

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

5.7 Nimistö

Suunnittelualueelle ei ole tulossa nimistömuutoksia. Alueelle ei ole suunniteltu uusia katuja, joten luonnosvaiheessa ei ole ilmennyt tarpeita uusille nimille. Ehdotusvaiheessa lähivirkistysalueelle annetaan uusi nimi.

färdas, vilket minskar konsekvenserna för energin och klimatet. Handelsenheterna placeras i centrum där det finns goda kollektivtrafik-, fotgängar- och cykelförbindelser.

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.

Under byggskedet kan det förekomma tillfälligt buller.

5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

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

5.7 Namn

De befintliga namnen i planeringsområdet kommer inte att ändras. Eftersom inga nya gator har planerats har det inte funnits behov av nya namn i utkastskedet. Området för närrekreation kommer att få ett nytt namn i förslagsskedet.



6 Asemakaavan toteutus Genomförande av detaljplanen



6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaava-aineiston liitteenä olevassa havainnekuvas-
sa on esitetty mm. rakennusten alustava sijoittelu
korttelialueilla. Havainnekuva ohjaa osaltaan kaa-
van toteuttamista. Asemakaavan toteutusta ohjaa-
maan laaditaan sitova rakennustapaohje, joka ase-
tetaan nähtäville asemakaavan ehdotusvaiheessa.
Rakennustapaohje säätelee tarkemmin alueen
rakentamista korkealaatuiseksi ja monimuotoisek-
si asuinalueeksi. Kaavan ehdotusvaiheessa alkaa
kunnallisteknisen yleissuunnitelman, katusuunni-
telman ja puistosuunnitelman laatiminen. Suunni-
telmat asetetaan nähtäville kaavan saatua lainvoi-
man.

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

I illustrationen som ingår i planmaterialet visas bl.a.
en preliminär placering av byggnaderna i kvarter-
sområdena. Illustrationen bidrar till styrningen av
genomförandet. För genomförandet av detaljplana-
ren utarbetas bindande byggsättsanvisningar
som läggs fram offentligt parallellt med detaljplana-
ren i förslagsskedet. I byggsättsanvisningen be-
stäms närmare hur området ska byggas upp som
ett förstklassigt och mångsidigt bostadsområde. I
planens förslagsskede börjar man ta fram en kom-
munaltekknisk översiktsplan, en gatuplan och en
parkplan för området. De läggs fram offentligt när
planen har vunnit laga kraft.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Kaavan toteuttaminen vaatii rakennusluvan hakemisen. Rakennuslupa haetaan Sipoon rakennusvalvonnasta. Sipoon kunta rakentaa asemakaavan kadut.

6.3 Toteutuksen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin tilastoin ja lupamenettelyin.

6.2 Genomförande och tidsplanering

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.

6.3 Uppföljning av genomförandet

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



SIPOO
SIBBO