



**S
29**

S29 Uuden Porvoontien kaupankortteli II S29 Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen II

Asemakaavan selostus, ehdotus
Detaljplanebeskrivning, förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto
Markanvändnings- och näringslivssektionen
10.9.2026

ASIA / ÄRENDE

1109/2025



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 26055 sekä katu- ja puistoalueita. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 4,4 ha. Asemakaava korvaa alueellaan voimassa olevat asemakaavat.

Tämä selostus liittyy 10.9.2026 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 Kaisa Vahlberg 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 26055 samt gatu- och parkområden. Detaljplaneområdet omfattar ca 4,4 ha. Detaljplanen åsidosätter de detaljplaner som är i kraft i området.

Denna beskrivning gäller den 10.9.2026 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 Kaisa Vahlberg 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.

Asemakaavatyyppejen listaus ja selitykset

Lista på typer av detaljplaner och förklaringar till dem

VAIKUTUKSILTAAN VÄHÄISET ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER SOM HAR RINGA VERKNINGAR

- Kunnan hallintosäännön mukaisesti jaosto päättää vaikutuksiltaan vähäisten asemakaavojen hyväksymisestä AKL:n 52 §:n mukaisesti.
- Vaikutuksiltaan vähäiset kaavat jaosto asettaa ehdotuksena nähtäville 14 vuorokaudeksi (MRA 27 §)
- Suppea valitusoikeus (AKL 191 §)
- Vaikutuksiltaan vähäisiksi luetaan asemakaavamuutokset, joilla muutetaan korttelin käyttötarkoitusta vähäisessä määrin, sekä asemakaavamuutokset, jotka eivät muuta korttelin käyttötarkoitusta ja rakennusoikeutta tulee vain vähän lisää.
- Ei tehdä OAS:ia nähtäville, vaan kuulutetaan viireille kaavoitusohjelman yhteydessä.
- Med stöd av kommunens förvaltningsstadga beslutar sektionen i enlighet med 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.

VAIKUTUKSILTAAN 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 vaikutuksiltaan muut kuin merkittävät asemakaavat
- Asemakaavamuutokset, joilla käyttötarkoitus muuttuu, mutta ei tule merkittävästi lisää rakennusoikeutta
- Asemakaavat, joiden maankäyttö oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaista ja alueella ei merkittävästi asutusta
- Tehdään OAS ja asetetaan se nähtäville
- Med stöd av kommunens förvaltningsstadga beslutar kommunstyrelsen i enlighet med 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.

VAIKUTUKSILTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER MED BETYDANDE VERKNINGAR

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

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet

Planprocess och behandlingsskeden

Asianumero/ Ärendenummer
1109/2025

ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella 29.1.2026
- Program för deltagande och bedömning utarbetats
- Anhängiggörandet av planen kungörs 29.1.2026

VALMISTELUVAIHE - BEREDNINGSSKEDET

- Kaavaluonnoksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston käsittely 05.05.2026
- Valmisteluaineisto virallisesti nähtävillä 14.5–15.6.2026
- Planutkastet utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen 05.05.2026
- Beredningsmaterialet läggs fram offentligt 14.5–15.6.2026

EHDOTUSVAIHE - FÖRSLAGSSKEDET

- Kaavaehdotuksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely X.X.2026
- Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä X.X-X.X.2026
- Planförslaget utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen X.X.2026
- Planförslaget läggs fram offentligt X.X-X.X.2026

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.

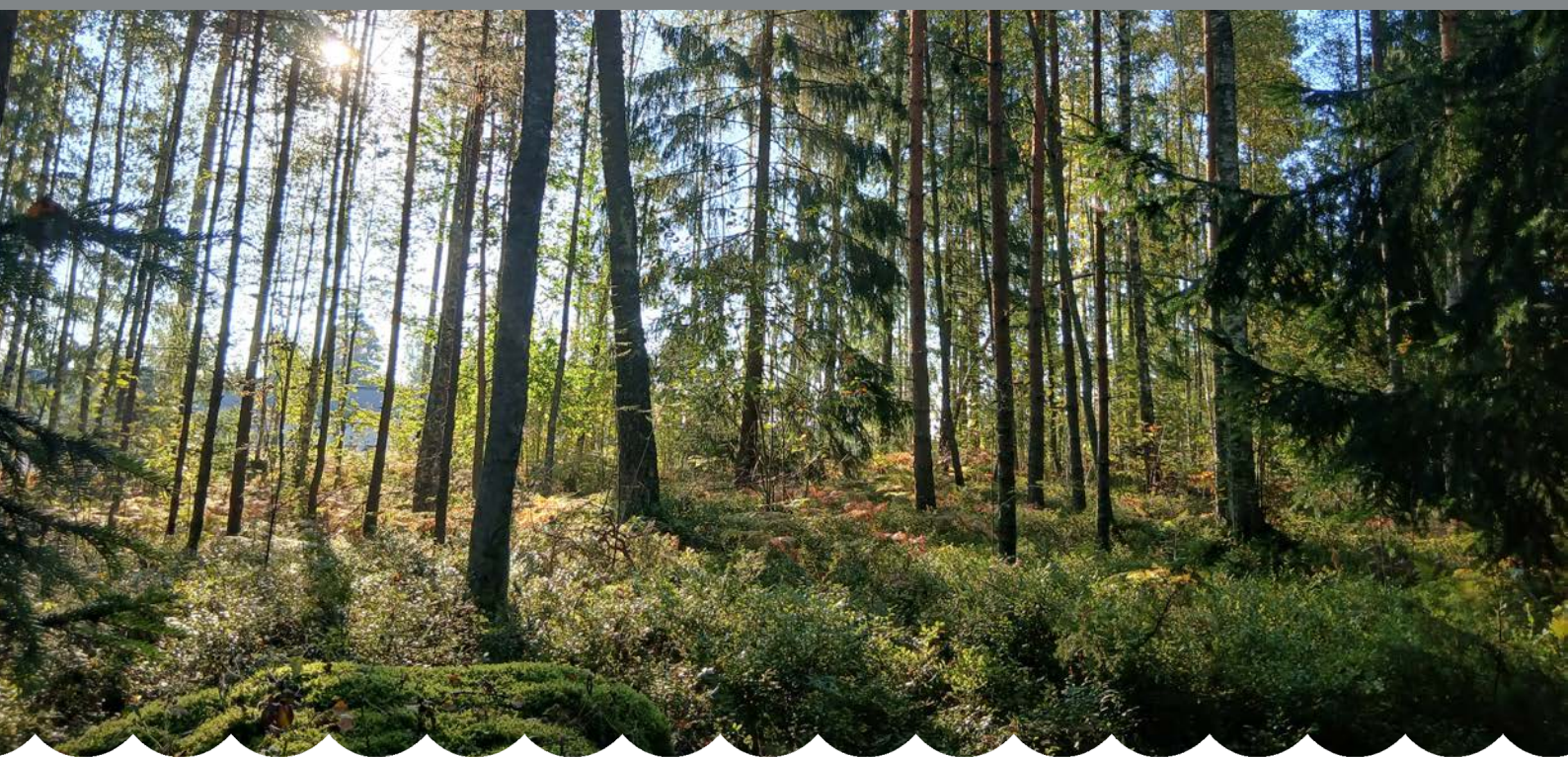
Mahdollisuus muistutuksen jättämiseen kaavaehdotuksesta kunnanhallitukselle.

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 noin 4,4 ha.

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

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on luoda edellytykset kahden uuden kauppayksikön rakentamiselle kasvaan Söderkullaan. Asemakaavalla tuetaan Söderkullan keskustan palvelutarjonnan laajentumista sekä vahvistetaan keskustan asemaa kaupallisten palveluiden keskittymänä. Kaavalla mahdollistetaan uuden kaupallisen korttelin toteuttaminen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen hyvien joukkoliikenne-, kävely- ja pyöräily-yhteyksien varrelle.

Samalla tavoitteena on kehittää alueen liikennejärjestelyjä ja liikenneturvallisuutta Uuden Porvoontien ja Liiketien risteysalueella sekä turvata alueen länsiosissa sijaitsevien viher- ja virkistysalueiden säilyminen osana Söderkullan viherverkostoa. Kaavaratkaisussa pyritään sovittamaan uusi rakentaminen ympäröivään maisemaan ja olemassa olevaan taajamarakenteeseen sekä luomaan laadukasta ja keskustaympäristöön sopivaa kaupunkikuvaa.

1.3 Detaljplanens syfte

Syftet med planarbetet är att skapa förutsättningar att bygga två nya handelsenheter i det växande Söderkulla. Detaljplanen stöder en utvidgning av serviceutbudet i Söderkulla centrum samt stärker centrumets ställning som ett koncentrerat område för kommersiell service. Planen möjliggör genomförandet av ett nytt kommersiellt kvarter i anslutning till den befintliga samhällsstrukturen längs goda kollektivtrafik-, gång- och cykelförbindelser.

Samtidigt är målet att utveckla trafikarrangemangen och trafiksäkerheten i korsningsområdet mellan Nya Borgåvägen och Affärsvägen samt att säkerställa att gröns- och rekreationsområden som ligger i den västra delen av området bevaras som en del av Söderkullas grönsstruktur. I planlösningen strävar man efter att anpassa det nya bebyggandet till det omgivande landskapet och den befintliga tätortsstrukturen samt att skapa en högklassig stadsbild som passar centrumområdet.

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	13
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	13
2.2	Asemakaava	13
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	15
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	15
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	15
3.1.2	Luonnonympäristö	16
3.1.3	Rakennettu ympäristö	19
3.1.4	Maanomistus	23
3.1.5	Aluetta koskevat sopimukset	23
3.2	Suunnittelutilanne	23
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	23
3.2.2	Maakuntakaava	25
3.2.3	Sipoon yleiskaava 2025	25
3.2.4	Osayleiskaava ja kaavarunko	25
3.2.5	Asemakaava	27
3.2.6	Rakennusjärjestys	27
3.2.7	Pohjakartta	27
3.2.8	Rakennuskiellot	27
3.2.9	Suojelupäätökset	27
4.	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	31
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	31
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	32
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	32
4.3.1	Osalliset	32
4.3.2	Vireilletulo	32
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	32
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	33
4.4	Asemakaavan tavoitteet	33
4.4.1	Alueidenkäyttölain sisältövaatimukset	33
4.4.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	34
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	36

5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	37
5.1	Kaavan rakenne	37
5.1.1	Mitoitus	37
5.1.2	Palvelut	38
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	38
5.3	Aluevaraukset	39
5.3.1	Korttelialueet	39
5.3.2	Muut alueet	39
5.4	Kaavan vaikutukset	40
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	40
5.4.2	Vaikutukset luonnonympäristöön	44
5.4.3	Muut vaikutukset	46
5.5	Ympäristön häiriötekijät	49
5.6	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	49
5.7	Nimistö	49
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	50
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	50
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	51
6.3	Toteutuksen seuranta	51

1.5 Liitteet

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Asemakaavakartan pienennös
- Liite 3. Asemakaavan merkinnot ja määräykset
- Liite 4. Havainnekuva
- Liite 5. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 6. Luontoselvitys
- Liite 7. Liikenneselvitys
- Liite 8. Aloitusvaiheen vastineraportti
- Liite 9. Valmisteluvaiheen vastineraportti

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	13
2.1	Olika skeden i planprocessen	13
2.2	Detaljplanen	13
3.	UTGÅNGSPUNKTER	15
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	15
3.1.1	En allmän beskrivning av området	15
3.1.2	Naturmiljön	16
3.1.3	Den byggda miljön	19
3.1.4	Markägförhållanden	23
3.1.5	Avtal som berör området	23
3.2	Planeringssituationen	23
3.2.1	Riksomfattande mål för områdesanvändningen	23
3.2.2	Landskapsplan	25
3.2.3	Generalplan för Sibbo 2025	25
3.2.4	Planstomme för Söderkulla	25
3.2.5	Detaljplan	27
3.2.6	Byggnadsordning	27
3.2.7	Baskarta	27
3.2.8	Byggförbud	27
3.2.9	Skyddsbeslut	27
4.	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	31
4.1	Behovet av detaljplanering	31
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller den	32
4.3	Deltagande och samarbete	32
4.3.1	Intressenter	32
4.3.2	Anhängiggörande	32
4.3.3	Deltagande och växelverkan	32
4.3.4	Myndighetssamarbete	33
4.4	Mål för detaljplanen	33
4.4.1	Innehållskrav enligt områdesanvändningslagen	33
4.4.2	Mål enligt utgångsmaterialet	34
4.4.3	Mål som uppkommit under processen	36

5.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	37
5.1	Planens struktur	37
5.1.1	Dimensionering	37
5.1.2	Service	38
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	38
5.3	Områdesreserveringar	39
5.3.1	Kvartersområden	39
5.3.2	Övriga områden	39
5.4	Planens konsekvenser	40
5.4.1	Konsekvenser för den byggda miljön	40
5.4.2	Konsekvenser för naturmiljön	44
5.4.3	Övriga konsekvenser	46
5.5	Störande faktorer i miljön	48
5.6	Planbeteckninga och planbestämmelser	49
5.7	Namn	49
6.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	50
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	50
6.2	Genomförande och tidsplanering	51
6.3	Uppföljning av genomförandet	51

1.5 Bilagor

Bilaga 1. Program för deltagande och bedömning

Bilaga 2. Förminskning av detaljplanekartan

Bilaga 3. Beteckningar och bestämmelser i detaljplanen

Bilaga 4. Illustration

Bilaga 5. Blankett för uppföljning av detaljplanen

Bilaga 6. Naturutredning

Bilaga 7. Trafikutredning

Bilaga 8. Bemötanderapport, startsskedet

Bilaga 9. Bemötanderapport, beredningsskedet

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)
- Asemakaavan S31 Uuden Porvoontien kaupan-nyksikkö hulevesiselvitys (Watec Oy, 2022)
- 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)

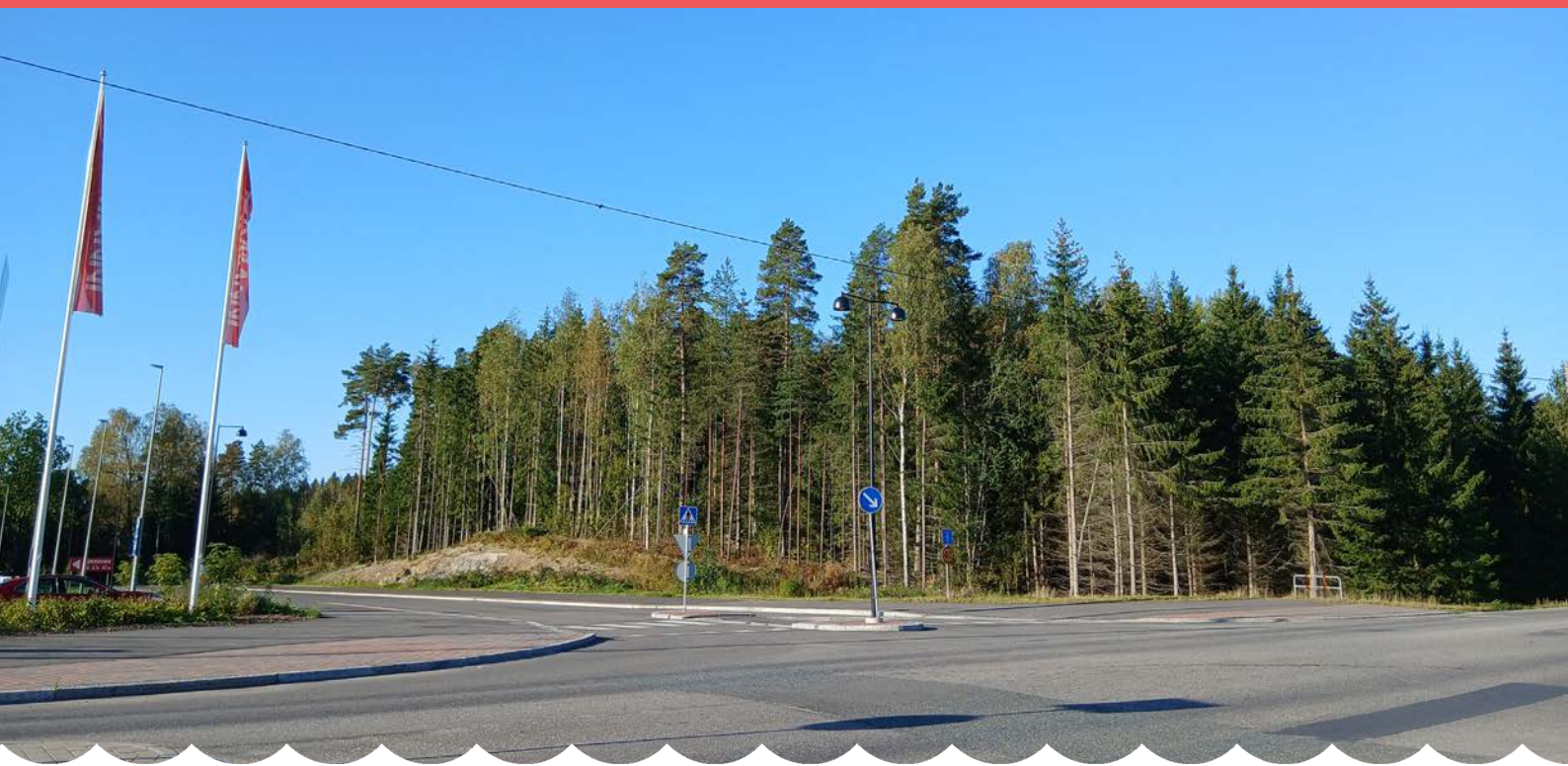
1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen

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)
- Asemakaavan S31 Uuden Porvoontien kaupan-nyksikkö hulevesiselvitys (Watec Oy, 2022)
- 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).

2.1 Olika skeden i planprocessen

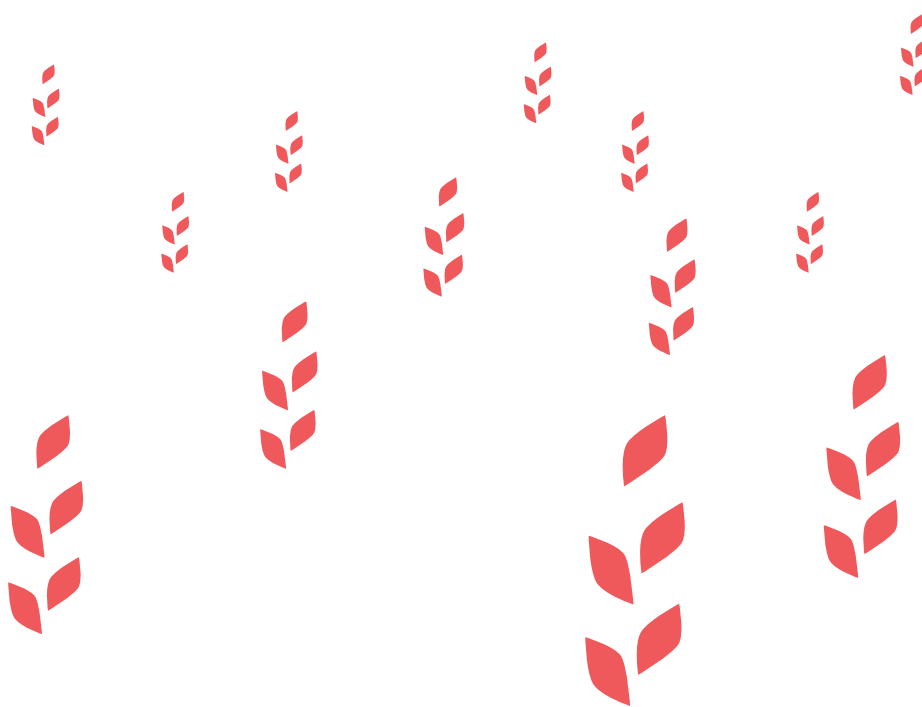
Beredningen av planarbetet har inletts med utgångspunkt i kommunens planläggningsprogram 2025–2027. Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 29.1.2026.

2.2 Detaljplanen

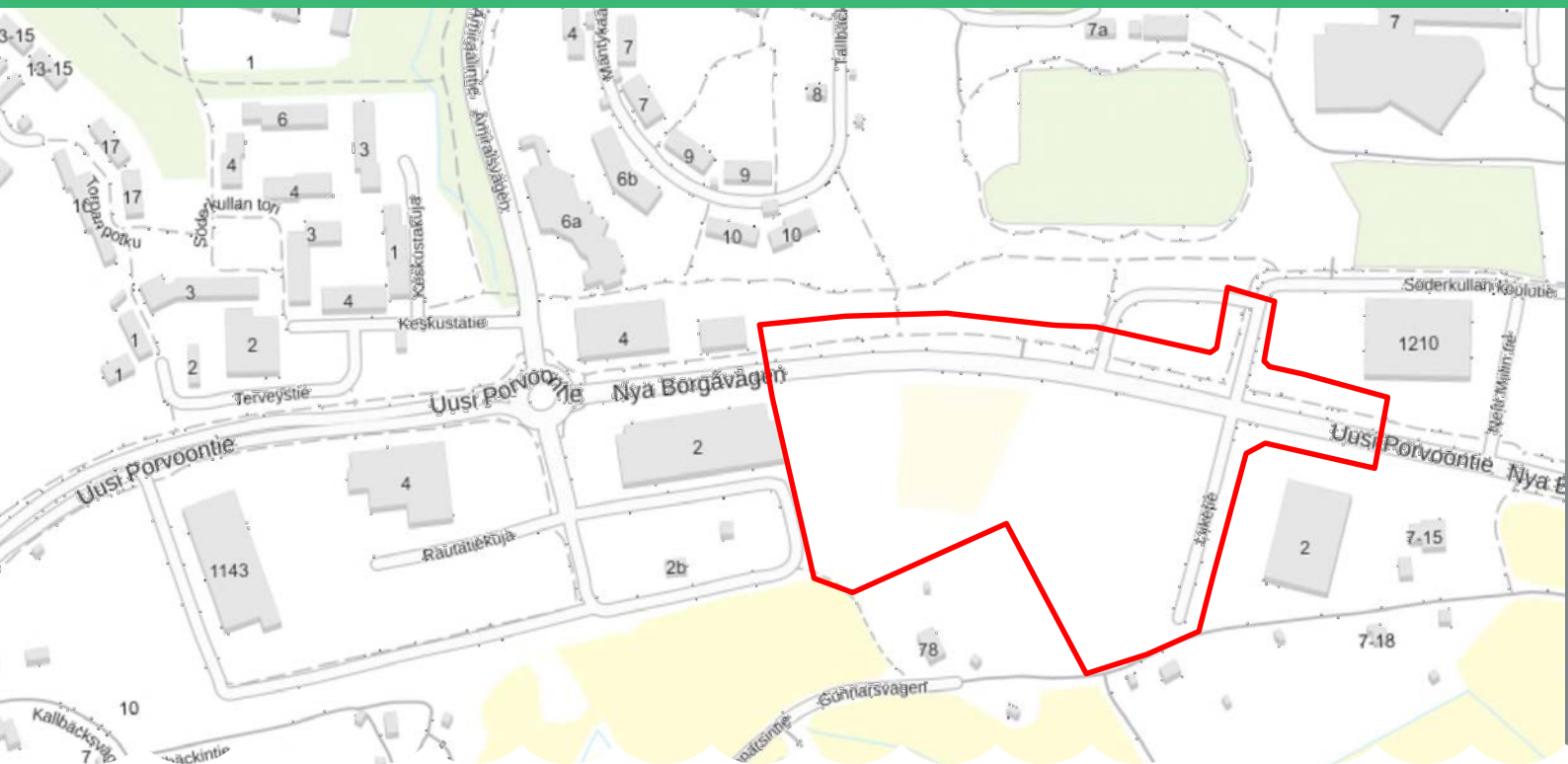
Detaljplanen, som omfattar ca 4,4 ha, möjliggör ett nytt handelskvarter samt ett nytt område för närrökreation. längs Nya Borgåvägen i centrum av Söderkulla. Det nya handelskvarteret möjliggör byggandet av två nya handelsenheter på tillsammans 4400 vy-m² (2900+1500).

Asemakaavalla tutkitaan liikennevirtojen ja liikenneturvallisuuden kehittämistä Liiketien ja Uuden Porvoontien risteysalueella.

I detaljplanen granskas förbättrandet av trafikflödet 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, päiväkoti 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 sulfatrik jordmån i området låg.

Berghällarna inom planområdet bidrar till en varierande topografi.

Flora och fauna

Enligt naturutredningen som utarbetades i samband med planeringsprocessen har inga fortplantnings-



Alueen maaperä. Punainen= Kallioma, 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.

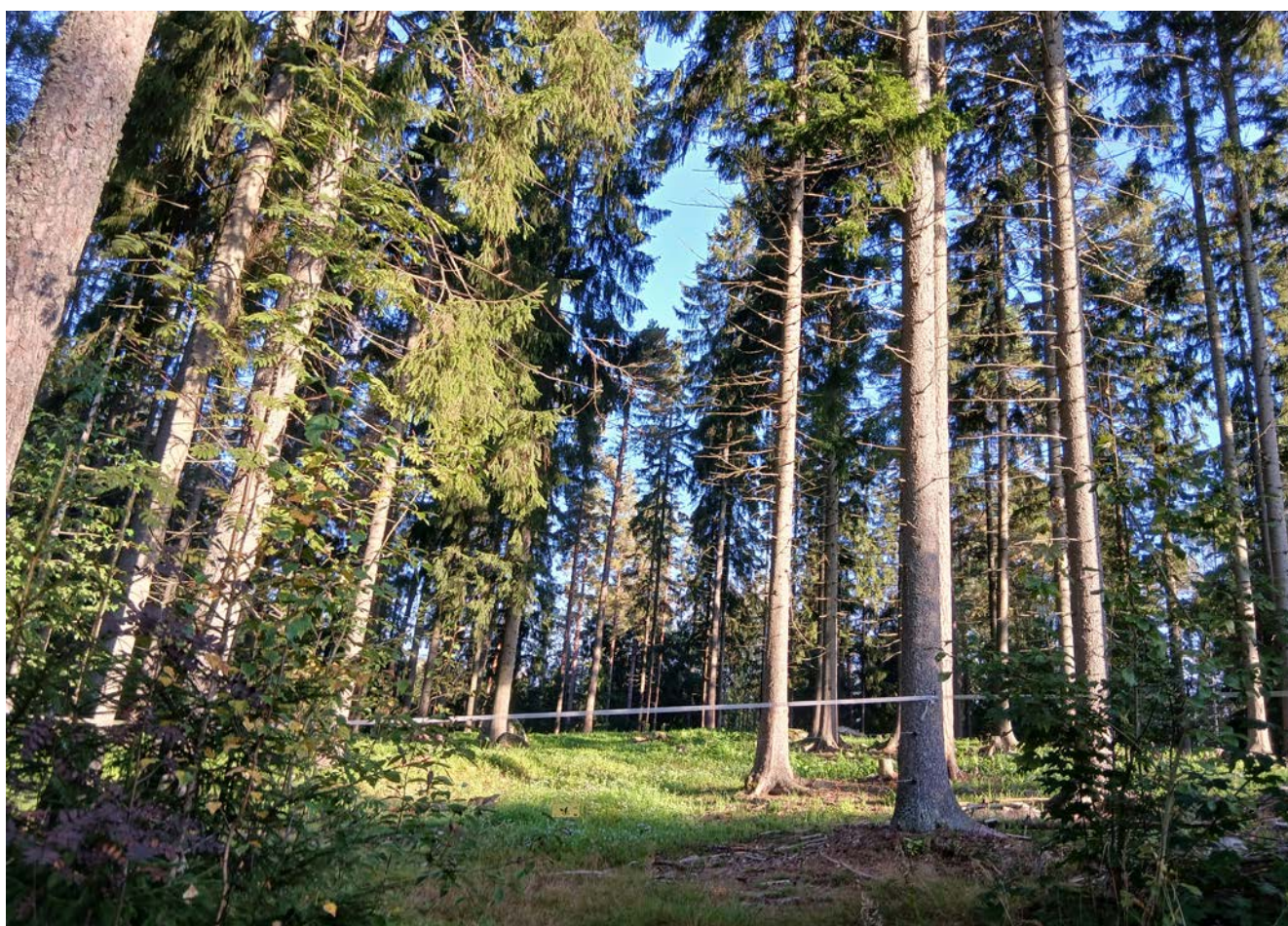
Alueella on tunnistettu III-luokan lepakkoalue, joka suositellaan huomiotavaksi maankäytössä mahdollisuuksien mukaan. Lepakkoalue ulottuu asema-kaava-alueen pohjois- ja keskiosiin. Lounaassa lepakkoalue ulottuu myös kaava-alueen ulkopuolelle. III-luokan alueet eivät ole lailla suojattuja. Suunnittelualueella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

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

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 kaava-alueen luoteessa.

Skogshagen i nordvästra delen av detaljplaneområdet.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue ei kuulu pohjavesialueeseen. Lähin pohjavesialue on Söderkullan pohjavesialue, joka sijaitsee noin 900 m kaava-alueen läntisimmästä kohdasta. Söderkullan pohjavesialue on luokiteltu vedenhankintaa varten tärkeäksi pohjavesialueeksi.

Alueen vieressä, Liiketiellä sekä sen itäpuolisella kiinteistöllä sijaitsee hulevesijohtoja.

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.

Alueen hulevesien virtausta on selvitetty asema-kaavan S31 hulevesiselvityksen yhteydessä. Kaava-alueen keski- ja pohjoisosan hulevedet virtaavat nykyisellään pääosin Uuden Porvoontien eteläpuoliseen ojaan, jossa virtaussuuntana on itä-kaakko. Suunnittelualueen ja Liiketiehen rajautuvan liiketontin itäpuolella sijaitsee suojaviheralue, jossa on nykyisellään hulevesien viivyttämiseen tarkoitettuja rakenteita.

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 -verkkoon. Alueella ei myöskään sijaitse maisemasuojelukohteita.

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.

Bredvid området, på Affärsvägen och på fastigheten öster om den, går 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.

Dagvattenflödet i området har utretts i samband med dagvattenutredningen för detaljplan S31. Dagvatten från den mellersta och norra delen av planområdet rinner för närvarande huvudsakligen ut i ett dike i östlig-sydöstlig riktning söder om Nya Borgåvägen. På östra sidan av planeringsområdet och affärstomten som gränsar till Affärsvägen ligger ett skyddsgrönområde där det för närvarande finns konstruktioner för fördröjning av dagvatten.

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. Det finns heller inga skyddsobjekt i landskapet.

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

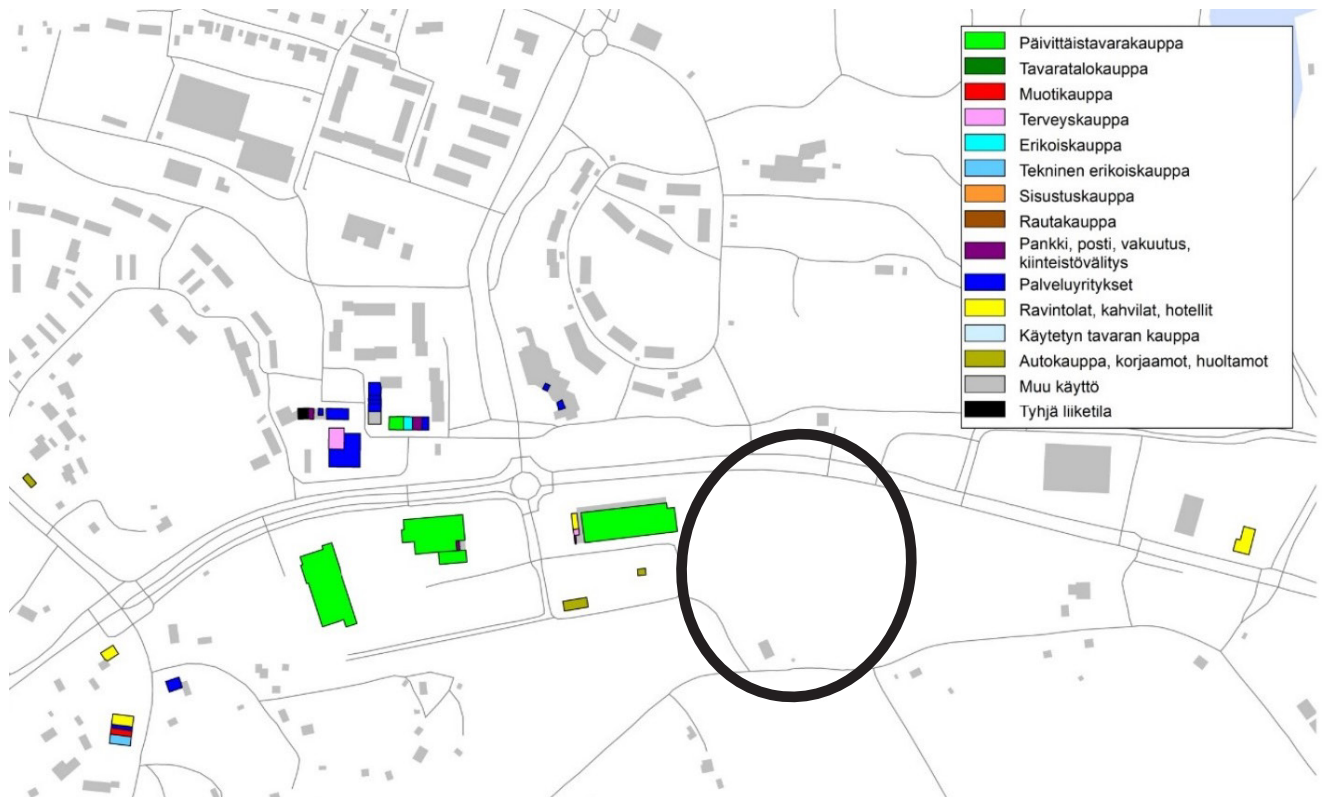
Söderkulla on Sipoon toiseksi suurin taajama. Etäisyys suurimpaan taajamaan Nikkilään on 11 kilometriä. Söderkulla sijaitsee noin 30 km:n päässä Helsingin keskustasta ja noin 23 km:n päässä Porvoon keskustasta. Näihin paikkakuntiin on hyvät ja nopeat liikenneyhteydet. Kaavoitettava alue sijoittuu yhdyskuntarakenteellisesti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

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 kilometer. 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



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

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

kullan taajamakeskukseen. Kaava-alue mahdollistaa 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 päivittäistavara-kaupat 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 palveluihin.

Asuminen

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

Palvelut

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

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

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueella harjoitetaan maataloustoimintaa.

möjliggör placandet av service i närheten av bostättningen. 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 Söderkulla 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. Däremot 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 dagligavaruaffärerna i Söderkulla.

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

Arbetsplatser, näringsverksamhet

Inom området bedrivs lantbruksverksamhet.

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, huleve-siallas rantaniittyineen ja laitureineen sekä parkour- ja skeittialue.

Liikenne

Alue sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla Söderkullan keskustassa. Uusi Porvoontie on alueellinen pääkatu, joka kulkee Söderkullan taajaman läpi länsi-itä -suuntaisesti toimien Porvoonväylän (valtatie 7) rinnakkaisväylänä.

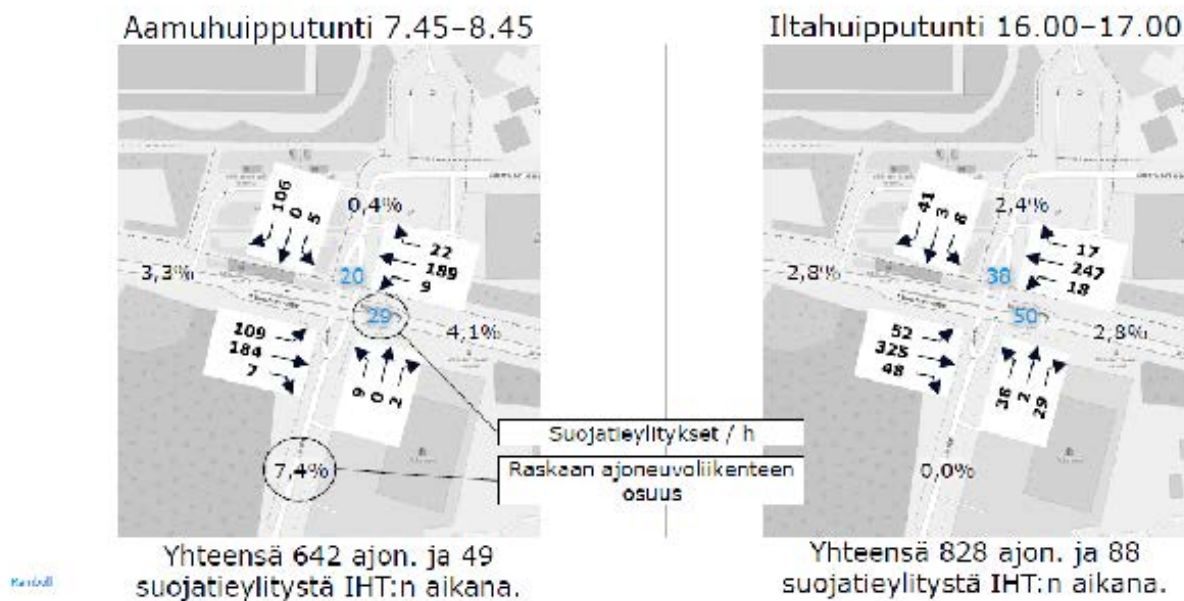
Rekreation

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

Trafik

Området är beläget på en trafikalstrategiskt central plats i Söderkulla centrum. Nya Borgåvägen är en lokal huvudgata som går genom Söderkulla i västlig-östlig riktning parallellt med Borgåleden (riksväg 7).

Tuntilaskentojen tulokset (ajon./h)



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

Trafikutredningens timräkningars resultat för korsningen vid Affärsvägen, Söderkulla Skolväg och Nya Borgovägen.(Ramboll, 2026)



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

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

Uuden Porvoontien keskimääräinen liikennemäärä vuonna 2026 on noin 7900 ajoneuvoa vuorokaudessa Amiraalintien ja Miilinterminaalien 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 kaupan yksikön 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.

Tekninen huolto

Vesi- ja viemäriverkosto ulottuu asemakaava-alueelle ja lähialueet kuuluvat Sipoon Veden toiminta-alueeseen. Alue on kaukolämpöverkon piirissä.

Den genomsnittliga trafikmängden på Nya Borgåvägen uppgick år 2026 till cirka 7 900 fordon per dygn på avsnittet mellan anslutningarna vid Amiralvägen och Miilterminalen, vid avtaget till Affärsvägen. Trafikmängden beräknas öka till cirka 11 000 fordon per dygn fram till år 2045. Anslutningen till Affärsvägen anslutes i samband med byggandet av den handelsenheten som är belägen öster om detaljplanelområdet. 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.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsnätet sträcker sig till detaljplanelområdet och områdena strax intill ingår i Sibbo Vattens verksamhetsområde. Området omfattas av fjärrvärmnätet.

Erityistoiminnat

Alueella ei ole erityistoimintoja.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Vuonna 2018 tehdyn meluselvityksen mukaan suunnittelualueen 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.

3.1.4 Maanomistus

Alue on kokonaisuudessaan Sipoon kunnan omistuksessa.

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.

Specialverksamhet

Det förekommer ingen specialverksamhet i området.

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.

3.1.4 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. Föresattnings skapas för att utveckla närings- och företagsverksamhet samt för att åstadkomma en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion som befolkningsutvecklingen förutsätter.

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

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 solmukohden toimivuudelle.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

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

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

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

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

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

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

Ett effektivt trafiksystem

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

En sund och trygg livsmiljö

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

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

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

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehdistaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehdistaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

3.2.2 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Vaihemaakuntakaava sai lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu kohdemerkinnällä "Keskustatoimintojen alue, keskus" ja kehittämisperiaatemerkinnällä "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 hyö-

En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar

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

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

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

3.2.2 Landskapsplan

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 rättsverkningar godkänd av fullmäktige 15.12.2008 (lagakraftvunnen 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. Ar-

dyntäen keskeytyneiden Sibbesborgin ja Eriksnäsins osayleiskaavatoiden 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 kaavarunon verkkosivulla. Alustavassa kaavarunkokartassa suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan C-1 merkinnän alueella, eli keskustatoimintojen alueella, jonka katsotaan kuuluvan 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.

betet med planstommen har inletts i enlighet med kommunens planlägningsprogram 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 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 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 15.1.2020.

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

3.2.7 Pohjakartta

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

3.2.8 Rakennuskiellot

Kaavaalueella ei ole rakennuskielloja.

3.2.9 Suojelupäätökset

Alueella ei sijaitse suojeltuja rakennuksia tai luonnonsuojelualueita.

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 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

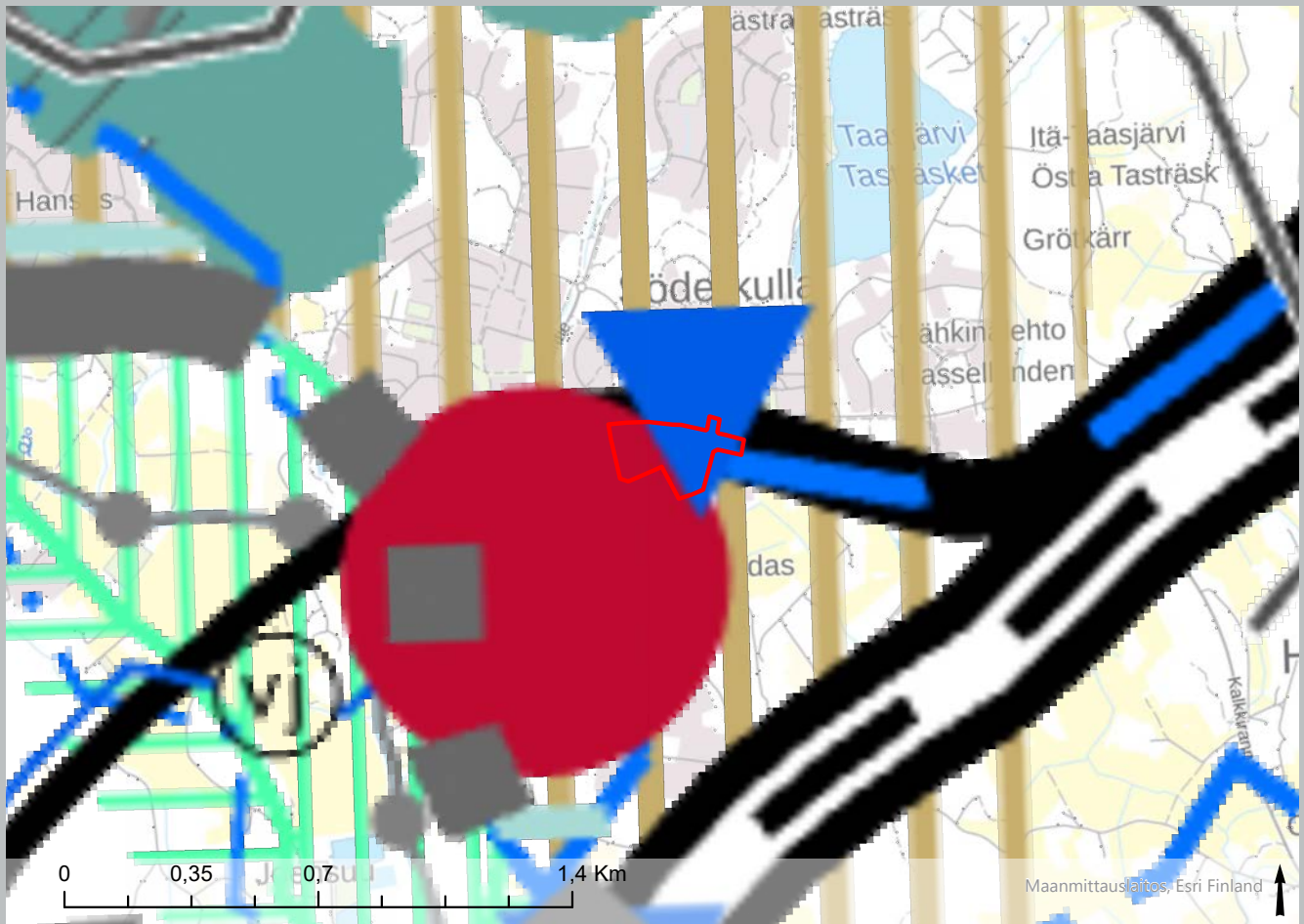
I samband med utarbetandet av planen uppdateras baskartan i skala 1:1 000.

3.2.8 Byggförbud

Det råder inga byggförbud i planområdet.

3.2.9 Skyddsbeslut

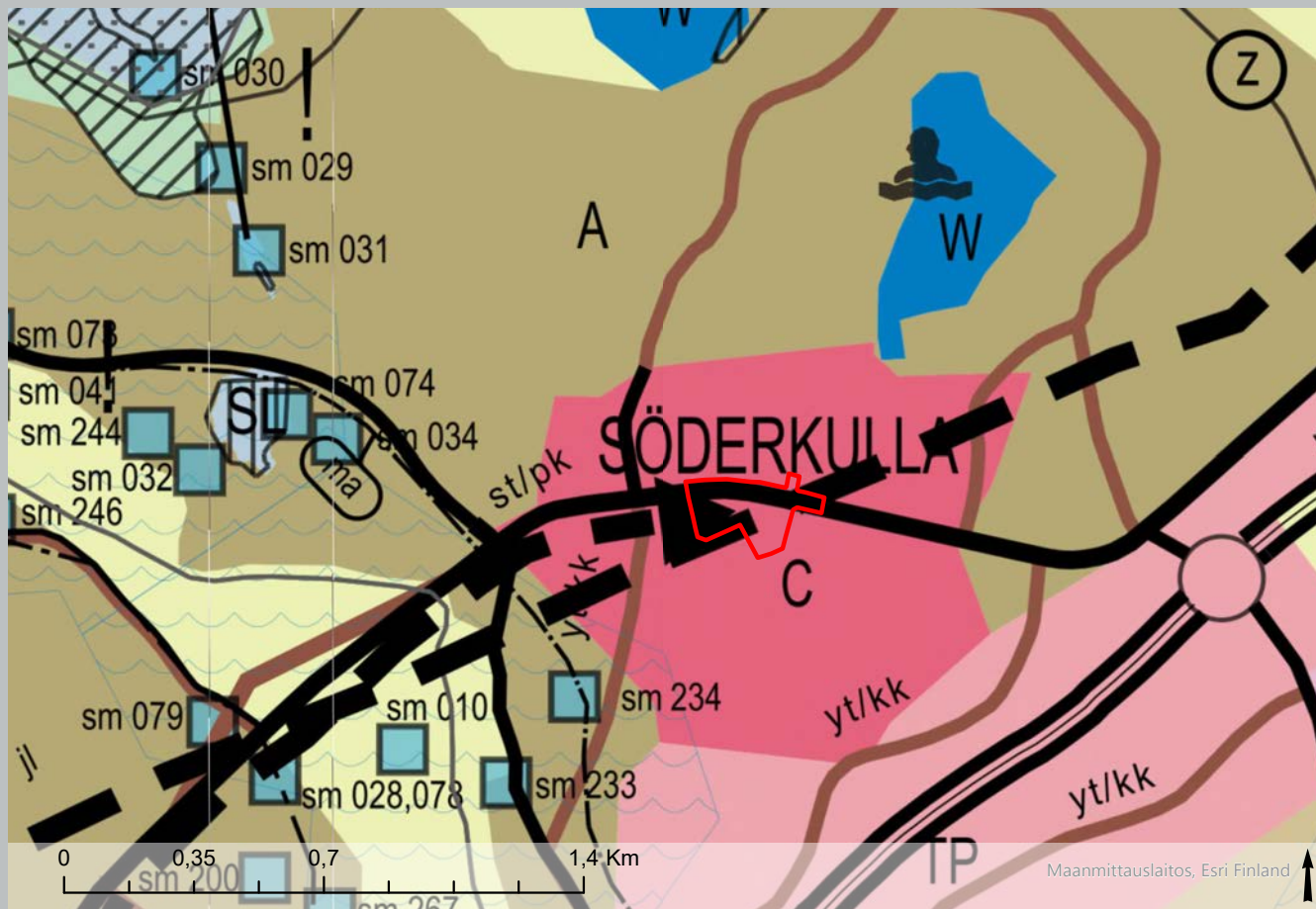
Det finns inga skyddade byggnader eller naturskyddsområden i planeringsområdet.



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.

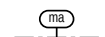
Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025 (kf 15.12.2008). Planeringsområdet visas på kartan med röd gräns.

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



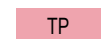
Område för tätortsfunktioner

Keskustatoimintojen alue



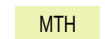
Område för centrumfunktioner

Työpaikka-, teollisuus- ja varastoalue



Område för arbetsplatser, industri- och lagerverksamheter

Haja-asutusalue



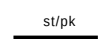
Glesbygdsområde

Muinaismuistokohde



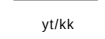
Fornminnesobjekt

Seututie/pääkatu



Regional väg/huvudgata

Yhdystie/kokoojakatu



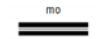
Förbindelseväg/matargata

Uudet tiet ja linjat



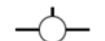
Nya vägar och linjer

Moottori- tai moottoriliikennetie

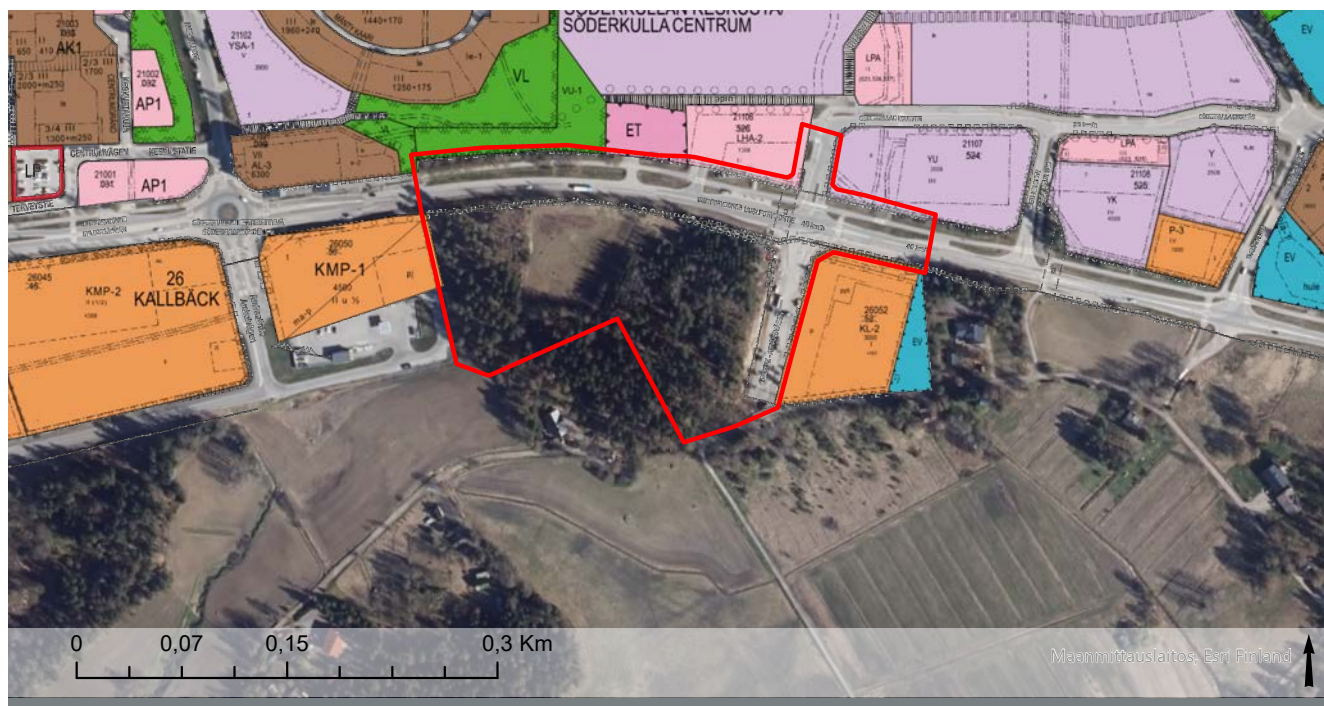


Motorväg eller motortrafikled

Eritasoliittymä



Planskild anslutning

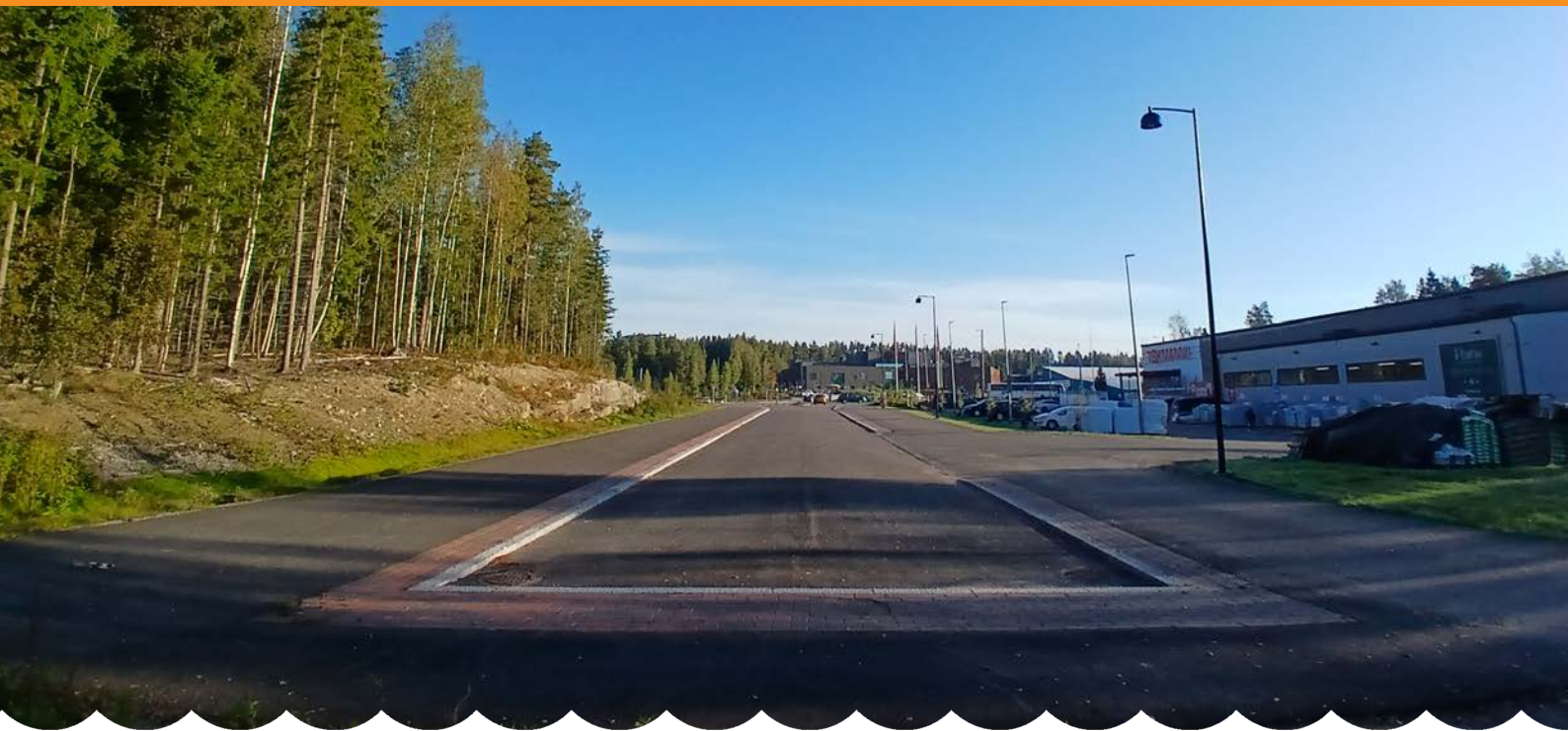


Ote asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella rajauksella.

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

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

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 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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, paikallislehdistä (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 in-

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

Planarbetet ingår i kommunens planläggningsprogram 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

ternet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan osoitteessa www.sipoo.fi/s29. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan. Osallistumis- ja arviointiohjelmasta saatiin yhteensä kolme lausuntoa ja yksi mielipide.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto käsiteltiin maankäyttö- jaostossa 5.5.2026 ja valmisteluaineisto päätettiin asettaa nähtäville. Asemakaavaluonnos oheismateriaaleineen oli julkisesti nähtävillä 14.5.2026–15.6.2026 SipooInfo Nikkilässä (Pohjoinen Koulutie 2) sekä Söderkullan kirjastossa (Amiraalintie 2). Kaavaluonnoksesta saatu palaute vastineineen on kaavaselostuksen liitteenä. Kaava-materiaaliin voi tutustua myös kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan osoitteessa www.sipoo.fi/s29.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisille varataan tilaisuus antaa lausunto kaavan nähtävilläolokaudena 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.

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 en åsikt.

Beredningsfas

Beredningsmaterialet behandlades av markanvändningssektionen 5.5.2026 och man beslöt att lägga fram det off entligt. Utkastet till detaljplan och följmaterialet var offentligt framlagt under tiden 14.05.2026–15.6.2026 vid kommunens kundtjänst Sibboinfo i Nickby (Norra Skolvägen 2) och i Sibboinfo Söderkulla (Amiralsvägen 2). Responsen på planutkastet och bemötandet av den finns som bilaga till planbeskrivningen. Planläggningsmaterialet kan också läsas på kommunens webbplats www.sipoo.fi/sv/s29 under hela planprocessen.

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

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinym-päristön laadun sellaista merkityksellistä heikkene-mistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sel-laista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan strategian 2026–2030 mukaisesti yritystont-tivarantoa lisätään Uuden Porvoontie II:n kauppa-kortteliin kaavoittamalla. Kaavoitus tukee myös yri-tysystävällisen ja palvelusuuntautuneen yhteistyön periaatetta kunnan ja yritysten yhteistyössä ja edis-tää kestäväillä liikkumistavoilla saavutettavien palve-luiden muodostumista.

Lisäksi lähivirkistysalueiden ja kuntakeskuksen lähi-luonnon säilyminen varmistetaan kaavoituksella.

Asemakaavatyö luo edellytykset uuden palvelun tar-joamiseen Söderkullassa ja edistää hyvää kaupunki-kuvaa.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Yleisten suunnitteluperiaatteiden mukaisesti taaja-marakenteen kasvua suunnataan ensisijaisesti jouk-koliikenteen, palveluiden ja muun olemassa olevan infrastruktuurin äärelle.

förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning ska det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekre-ation.

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

4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts av kommunen

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

Ytterligare säkerställs bevarandet av närrekreations-områden och närnaturen i kommuncentrumet ge-nom planläggning.

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

Mål som grundar sig på planeringssituatio-nen

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

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 viihtyisiä keskusta Söderkullaan.

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

I landskapsplanen är planeringsområdet en del av Söderkulla centrum och ett område för tätortsfunktioner, och det har anvisats som ett område som ska förtäta. 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 miljö 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 närmaturen.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten tavoitteet

Ehdotusvaiheeseen mennessä esiin nousseet osallisten tavoitteet liittyvät pääosin uuden rakentamisen sijoittumiseen (etäisyys nykyisestä asutuksesta) sekä liikenneverkon tarkoituksenmukaiseen kehittämiseen ja toimivuuden varmistamiseen. Asemakaavasta palautetta antaneiden osallisten esittämiä tavoitteita ja näkemyksiä on käsitelty myös liitteenä olevassa vastineraportissa.

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

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 liikkenselvitys.

4.4.3 Mål som uppkommit under processen

Intressenternas mål

De mål som intressenterna som kommit fram med till förslagsskedet gäller i huvudsak placeringen av det nya byggandet (avståndet till den nuvarande bebyggelsen) samt en ändamålsenlig utveckling av trafiknätet och säkerställandet av dess funktionalitet. De mål och synpunkter som framförts av de intressenter som gett respons på detaljplanen har också behandlats i den bifogade bemötanderapporten.

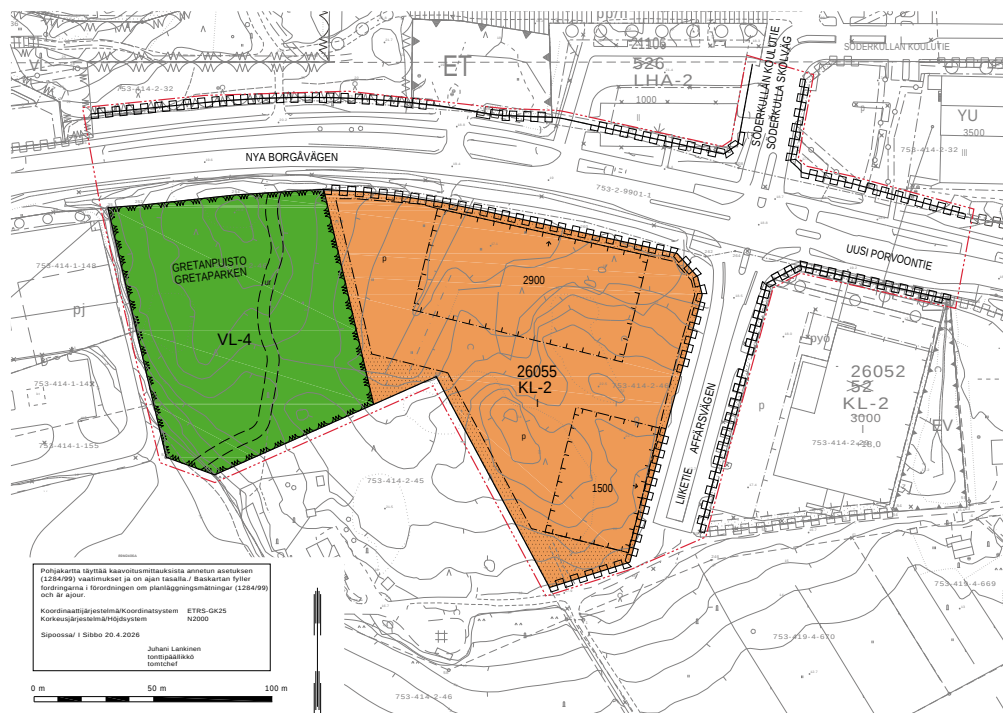
Enligt Borgå museum (museum med regionalt ansvar i östra Nyland) är det i teorin möjligt att det finns fornlämningar inom området, därför gjordes en arkeologisk utredning under förslagsskedet.

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.

5 Asemakaavan kuvaus Redogörelse för detaljplanen



5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla mahdollistetaan kahden uuden kauppayksikön rakentaminen kaavoitusalueen itä-osaan, kun taas läntinen osa varataan lähivirkistykseen.

Kauppayksikköihin kuljetaan Uudelta Porvoontieltä Liiketielle ja edelleen kortteliin 26055. 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 26055. Planen möjliggör antingen en rondell eller en trafikluskorsning 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 byggnader i planeringsområdet från förut.

5.1.2 Palvelut

Suunnittelualueella ei tällä hetkellä ole palveluja. Asemakaava mahdollistaa uuden kauppakorttelin rakentamisen. Kortteliin saa sijoittaa kaksi laajan tavaravalikoiman myymälää. Päivittäistavaroiden osuus kerrosalasta saa olla enintään 20 %. Asemakaavan toteuttaminen lisää palveluntarjontaa koko Söderkullan alueelle.

Uuden Porvoontien pysäkeiltä kulkee linja-autoja Tikkurilaan, Itäkeskukseen, Kamppiin, Taasjärvelle, 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.

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.

5.1.2 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.

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 närrekreationsområden och närnaturen i kommuncentrum.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

(KL-2)

Kortteliin saa sijoittaa kaksi laajan tavaravalikoiman myymälää. Päivittäistavaroiden osuus kerrosalasta saa olla enintään 20 %. Kortteliin 26055 saadaan asemakaavan mukaan rakentaa kaksi erikoistavarakaupan rakennusta, joiden rakennusoikeus on yhteensä 4 400 neliömetriä kerrosalaa (k-m², 1 500 + 2 900). Korttelin pysäköinti on tarkoitettu 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 kerrosneliötä, 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.

Katualueet

Katualueiden laajuus on suunniteltu liikenneselvi-tyksen 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 26055 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 rekreatjonsbruket samt för att förbättra säkerheten på områdena för närrekreation och de tomter som gränsar till dem.

Gatuområden

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

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan yhdyskunnalliset, sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset ovat vähäiset. Asemakaavan laativimisen vaikutukset kohdistuvat suurelta osin suunnittelualueeseen ja sen lähiympäristöön. Vaikutukset luonnonympäristöön ovat pääosin paikallisia rajoituen suunnittelualueeseen ja aivan sen lähiympäristöön. Rakentaminen muuttaa myös alueen maisemaa, mutta rakentamisen sijoituksessa olemassa olevan rakentamisen keskelle, 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 palvelujen läheisyydessä sijoittuva kaava-alue yhdistää Söderkullan palveluverkostot ja vahvistaa Uuden Porvoontien asemaa yhtenäisenä kauppaväylänä.

5.4 Planens konsekvenser

Detaljplanen har ringa samhällseliga, sociala och kulturella konsekvenser. Konsekvenserna av arbetet med detaljplanen berör till största delen planeringsområdet och dess näromgivningar. Konsekvenserna för naturmiljön är främst lokala och begränsas till planeringsområdet och dess omedelbara näromgivning. Byggbandet kommer att förändra landskapet men eftersom det förläggs mitt i ett område som redan har bebyggts 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. Byggbandet 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 cykeltrafik samt till fots. Planområdet ligger nära befintlig service och sammankopplar Söderkullas servicenätverk och förstärker Nya Borgåvägens roll som ett sammanhängande handelsstråk.

Taajamakuva

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

Palvelut

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

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

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 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

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 kauppayksiköt 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 liikennevaloratkaisuja. Yleiskaava mahdollistaa molemmat ratkaisut. Liikenneselvityksessä laaditussa toimivuustarkastelussa Uuden Porvoontien, Liiketien ja Söderkullan koulutien risteysliikenteen arvioidaan toimivan sujuvasti myös ennustevuoden 2045 tilanteessa sekä yksikaistaisen kiertoliittymän että valo-ohjatun liittymän tapauksissa. Toimivuustarkastelussa kiertoliittymä arvioidaan kuitenkin paremmaksi vaihtoehdoksi.

med parkeringsplatser för kunderna och arbetstarna. Planteringen längs gatan är ytterst viktig 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 affärskvarterets 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 närrekreation. Planen kommer att säkerställa att det finns närrekreation centralt i Söderkulla, även i framtiden. Med undantag för stigar, kommer rekreatiomsområdet att bevaras i naturtillstånd. Cykellederna för turister kommer fortsatt att gå igenom 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 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.

Selvityksessä on arvioitu ratkaisuja myös mahdollisen raitiotien osalta. Ennen raitioteiden rakentamista alueelle kiertoliittymää liittymätyyppinä tukee lyhyemmän keskimääräisen odotusajan sekä paremman palvelutason lisäksi se, että Uudella Porvoontiellä on suunnittelualueen molemmin puolin jo nykytilanteessa kiertoliittymiä. Saman liittymätyypin käyttäminen katuosuuden liittymisessä tekee liikenneympäristöstä ennakoitavamman ja yhteneväisen käyttäjien näkökulmasta.

Uusi Porvoontie on alueellinen pääkatu, joka kulkee Söderkullan taajaman läpi länsi-itä –suuntaisesti toimien Porvoonväylän (valtatie 7) rinnakkaisväylänä. Selvityksen mukaan asemakaavan toteuttaminen ei merkittävästi vaikuta valtatie 7 (Porvoonväylä) liikennemäärään, liikenteen sujuvuuteen tai eritasoliittymien toimivuuteen (ks. liikennemäärien kasvuennuste selvityksen sivulla 18).

Asemakaava mahdollistaa jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien kehittämisen Uuden Porvoontien eteläpuolella. Jalankulku- ja pyöräilyväylän toteuttaminen parantaa kävelyn ja pyöräilyn verkostoa sekä yhteyksien jatkuvuutta alueella. Uusi väylä lisää liikenneturvallisuutta, parantaa eri toimintojen saavutettavuutta ja kannustaa kestävien kulkutapojen käyttöön.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Itä-Uudenmaan alueellisena vastuumuseona toimiva Porvoon museo teki arkeologisen selvityksen toukokuussa 2026 (ks. vastineraportti). Selvityksen mukaan asemakaava-alueelta ei löytynyt merkittäviä löytöjä eikä havaintoja. Näin ollen kaavalla ei ole vaikutuksia muinaisjäännöksiin eikä kulttuuriympäristöön.

I utredningen har man också bedömt lösningar i fråga om en eventuell spårväg. 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.

Nya Borgåvägen är en lokal huvudgata som går genom Söderkulla i västlig-östlig riktning parallellt med Borgåleden (riksväg 7). Enligt utredning kommer genomförandet av detaljplanen inte att ha någon betydande inverkan på trafikvolymen, trafikens smidighet eller de planskilda lösningarnas funktion på riksväg 7 (Borgåleden) (se tillväxtprognosen för trafikvolymerna på sidan 18 i rapporten).

Detaljplanen möjliggör utvecklingen av gång- och cykelförbindelser söder om Nya Borgåvägen. Genomförandet av gång- och cykelvägen förbättrar gång- och cykelnätet samt kontinuiteten i förbindelserna inom området. Den nya leden ökar trafiksäkerheten, förbättrar tillgängligheten till olika funktioner och uppmuntrar till användning av hållbara färd sätt.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

En arkeologisk utredning utfördes i Maj 2026 av Borgå museum som är ett museum med regionalt ansvar i Östra Nyland (se bemötanderappoerten). Enligt utredningen finns det inga anmärkningsvärda fynd eller observationer inom detaljplaneområdet. Därmed har planen ingen inverkan på fornminnen eller kulturmiljön.

Tekninen huolto

Alue sijaitsee 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

Kaavan toteuttaminen lisää alueella asiantia ja ihmisten liikkumista, mikä osaltaan vahvistaa alueen elävyyttä ja tukee sen kehitystä palvelukeskittymänä. Kaupallisten palveluiden sijoittuminen alueelle voi myös lisätä työpaikkojen määrää ja parantaa alueen vetovoimaa. Välillisenä vaikutuksena myös Söderkullan väestömäärä voi kasvaa kaupallisten palvelujen laajentuessa.

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Maisema

Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan ovat vähäisiä ja paikallisia. Liikerakentaminen sopii tyyllisesti Söderkullan keskustaan ja sijaitsee lähellä muuta palvelua. Kauppakorttelia vastapäätä idässä on liikerakennus, kun taas salibandyhalli ja koulukeskus Miili sijaitsevat alueen pohjoispuolella. Rakennus näkyy Uudelta Porvoontieltä ja Liiketieltä, mutta lännessä tulee olemaan kasvillisuutta, joka saattaa peittää rakennuksen Söderkullan keskustan keskiosista.

Topografia, maaperä, rakennettavuus

Kaava-alueen itäosissa topografian vaihtelut on ta-
soitettava kauppakorttelin rakentamiseksi.

Teknisk försörjning

Området ligger i centrum av en tätort och för närvarande är vatten- och avloppsledningar 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 måste förflyttas i och med planen.

Social miljö

Genomförandet av planen gör att människor utträttat ärenden och rör sig mer i området, vilket bidrar till att stärka livskraften och stöda utvecklingen av området i rollen som servicekoncentration. Att kommersiell service etablerar sig i området kan också öka antalet arbetstillfällen och göra området mer attraktivt. Som en indirekt effekt kan också befolkningen i Söderkulla komma att öka i takt med att den kommersiella servicen utvidgas.

5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

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

Skilnaderna i topografin i de östra delarna av planområdet kommer att måste jämnas för att kunna bygga handelskvarteret.

Kasvillisuus ja eläimistö

Suunnitelmilla on vaikutuksia alueen kasvistoon ja eläimistöön, sillä asemakaava-alueen itäosissa sijaitsevaa metsäaluetta joudutaan poistamaan kauppakorttelin rakentamisen yhteydessä. Kesällä 2025 laaditun luontoselvityksen mukaan alueella sijaitsee III-luokan lepakkoalue, joka ulottuu myös asemakaava-alueen ulkopuolelle. III-luokan lepakkoalue ei ole lainsäädännön perusteella suojeltu, mutta sen arvot voidaan mahdollisuuksien mukaan ottaa huomioon kaavoituksessa. Lepakkoalueen itäosan säilyttäminen ei kuitenkaan ole mahdollista asemakaavaratkaisun toteuttamisen yhteydessä. Suunnittelualueen länsiosaan sijoittuva lähivirkistysalue pyritään säilyttämään mahdollisimman luonnontilaisena, mikä voi osaltaan mahdollistaa lepakoiden säilymisen lähialueella.

Uusi lähivirkistysalue varmistaa, että alueen länsiosat säilyvät pääosin luonnontilassa.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavan toteuttaminen lisää rakennettuja ja vettä heikosti läpäiseviä pintoja, mikä vähentää sade- ja sulamisvesien imeytymistä maaperään ja lisää hulevesivaluntaa. Hulevesien hallitsemiseksi kaavassa on annettu yksityiskohtaisia määräyksiä, joiden tavoitteena on ehkäistä rakentamisesta ja maankäytöstä aiheutuvia haitallisia vaikutuksia vastaanottavaan vesistöön. Rakennusluvan yhteydessä tonteilta edellytetään hulevesien hallintasuunnitelmaa, jossa esitetään hulevesien kerääminen, käsittely ja poisjohtaminen sekä rakentamisen aikaiset vesienhallintaratkaisut.

Kaavamääräysten mukaan kiinteistöiltä johdettavat hulevedet tulee käsitellä siten, ettei niiden mukana kulkeudu vastaanottavaan vesistöön (Sipoonjoki) epäpuhtauksia veden laatua heikentävässä

Flora och fauna

Planerna har konsekvenser för flora och fauna i och med att skogsområdet i östra delen av detaljplaneområdet måste avlägsnas för byggandet av handelskvarteret. Enligt den naturinventering som gjordes sommaren 2025 omfattar området ett fladdermusområde av klass III, som också sträcker sig utanför detaljplaneområdet. Ett fladdermusområde av klass III är inte skyddat enligt lag, men dess värden kan beaktas vid planläggningen i den mån det är möjligt. Det är dock inte möjligt att bevara den östra delen av fladdermusområdet i samband med genomförandet av detaljplanen. Man strävar efter att bevara området för närrekreation i planeringsområdets västra del i ett så naturligt tillstånd som möjligt, vilket kan bidra till att bevara fladdermössen i näromgivningen.

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

Vattendrag och vattenhushållning

Genomförandet av planen ökar omfattningen av bebyggda ytor och ytor som inte släpper igenom vatten. Det minskar absorberingen av regn- och smältvatten i marken och ökar dagvattenavrinningen. För hanteringen av dagvatten innehåller planen detaljerade bestämmelser som syftar till att förebygga skadliga konsekvenser av byggande och markanvändning för recipienten. I samband med bygglov förutsätts en plan för hantering av dagvatten, där man redogör för hur man avser samla in, behandla och leda bort dagvatten, även under byggnadstiden.

Enligt planbestämmelserna ska dagvatten som leds bort från fastigheterna behandlas så det inte försämrar vattenkvaliteten i recipienten (Sibbo å). Dessutom ska åtgärderna för dagvattenhantering under

määrin. Lisäksi työmaavesien hallintatoimenpiteiden tulee olla toteutettu ennen maanrakennustöiden aloittamista, ja savisamenteisten vesien johtaminen suoraan laskuoihin on kielletty. Määräykset vähentävät siten rakentamisen aikaisia vesistökuormituksen riskejä.

Kaava edellyttää hulevesien viivyttämistä siten, että viivytystilavuutta toteutetaan vähintään yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohden. Hulevesien määrää pyritään vähentämään suosimalla vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja yhteisiä istutusalueita. Hulevesijärjestelyt on sovittava yhteen vierekkäisten tonttien kesken.

Maa- ja metsätalous

Uusien suunnitelmien myötä suunnittelualueeseen kuuluva metsäinen hakamaa pienenee. Sen myötä alueen maataloustoiminta saattaa loppua.

Luonnon- ja maiseman suojelukohteet

Alueella ei ole luonnon tai maiseman suojelukohteita.

5.4.3 Muut vaikutukset

Vaikutukset kuntatalouteen

Alue liittyy olemassa olevaan taajamarakenteeseen. Vesi- ja viemäriverkoston ja katuverkoston liittymispisteet sijaitsevat alueen vieressä, joten infrarakentamisen kustannukset ovat kohtuulliset. Asemakaavan toteuttamiseksi kunnallistekniikan, katujen ja yleisten alueiden rakentamisesta ja palveluiden järjestämisestä aiheutuu kunnalle kustannuksia.

byggnadstiden vara klara redan innan markbyggandet inleds, och det är förbjudet att leda lergrumligt vatten direkt ut i utfallsdiken. Bestämmelserna minskar således riskerna för belastning på vattendragen under byggnadstiden.

Planen förutsätter att fördröjningsvolymen för dagvatten ska vara en kubikmeter för varje hundra kvadratmeter yta som inte släpper igenom vatten. Man strävar efter att minska dagvattenvolymen genom att planera ytmaterial som släpper igenom vatten och sammanhängande planteringsområden. Dagvattenarrangemangen ska samordnas mellan intilliggande tomter.

Jord- och skogsbruk

Skogshagen som finns på planeringsområdet kommer att minskas som följd av de nya planerna. Därmed finns det en risk att jordbruksverksamheten i området att kommer att upphöra.

Skyddsobjekt i naturen och landskapet

Det finns inga natur- eller landskapsskyddsobjekt i området.

5.4.3 Övriga konsekvenser

Konsekvenser för kommunekonomin

Planområdet ansluter sig till den befintliga tätortsstrukturen. Därmed finns anslutningspunkter till vatten- och avloppsnätet och till gatunätet strax intill, vilket håller kostnaderna för byggandet av infrastrukturer på en rimlig nivå. Genomförandet av detaljplanen orsakar kostnader för kommunen på grund av byggandet av kommunaltekniken, gatorna och de allmänna områdena samt ordnandet av service. Inkomsterna från tomtförsäljningen täcker dessa byggkostnader.

Alustavien arvioiden perusteella tontinmyyntitulojen arvioidaan kattavan kunnalle aiheutuvat rakentamiskustannukset. Kaava-alueen rakentamisen jälkeen alueelta kertyy kunnalle tuloja mm. verotulojen myötä, sekä vesihuollon perus- ja käyttömaksuista että liittymismaksuista.

Energia- ja ilmastovaikutukset

Asemakaavan elinkaarenaikaisia ilmastovaikutuksia on tarkasteltu Planect-työkalun avulla (50 vuoden ajanjaksolta). Hankkeen hiilijalanjälki (ilmastohaitat) on 50 vuoden tarkastelujaksolla n. 68,3 ja hiilikädenjälki (ilmastohyödyt) n. 0,3 kg CO₂e / k-m² / vuosi.

Merkittävin elinkaarenaikainen haittavaikutus muodostuu liikenteen osuudesta (noin 64% elinkaarenaikaisista kokonaispäästöistä) sekä rakennusten ja tonttien osuudesta (noin 21%).

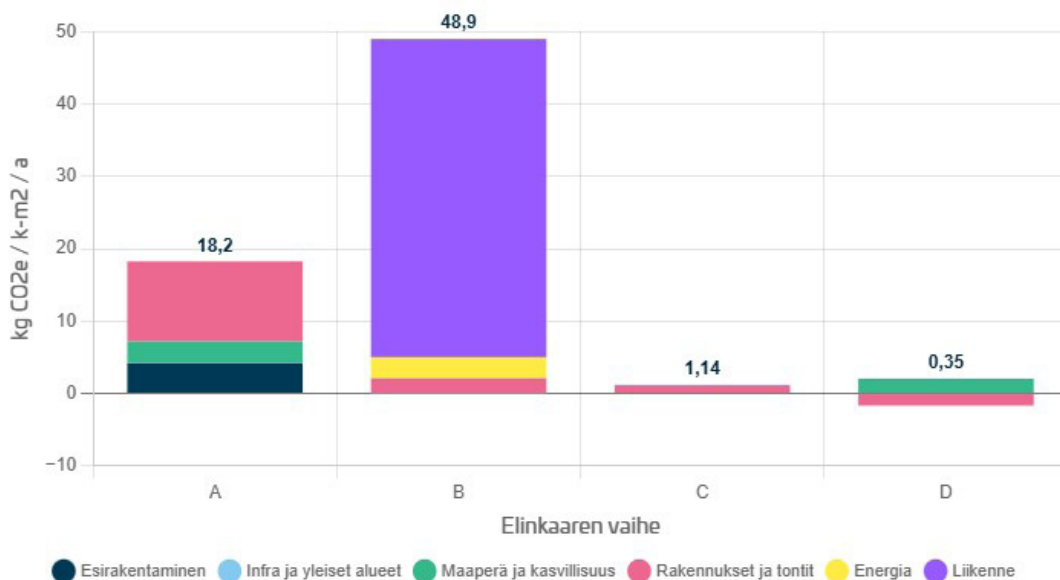
Enligt preliminära uppskattningar beräknas tomtförsäljningsintäkterna täcka kommunens byggkostnader. Efter att planområdets byggande har genomförts kommer området att generera inkomster till kommunen bl.a. genom skatteinkomster, både grund- och bruksavgifter för vattenförsörjningen och anslutningsavgifter.

Konsekvenser för energi och klimat

Detaljplanens klimatpåverkan under hela livscykeln har granskats med hjälp av verktyget Planect (för en period av 50 år). Projektets koldioxidavtryck (klimatnackdelar) är cirka 68,3 under en granskningsperiod av 50 år och koldioxidhandavtrycket (klimatfördelar) ca 0,3 kg CO₂e/vy-m²/år.

Den största negativa konsekvensen under livscykeln utgörs av transporterna (ca 64 procent av de totala utsläppen under livscykeln) och av byggnaderna och tomterna (ca 21 procent).

Tulokset elinkaarivaiheittain



Hiilijalanjälki elinkaarivaiheittain per vuosi. (A = tuote- ja rakentamisvaihe, B = käyttövaihe, C = elinkaaren loppu ja D = ilmastohyödyt).

Koldioxidavtryck per livscykelfas och år (A = produkt- och konstruktionsfas, B = användningsfas, C = slutet av livscykeln och D = klimatnytta)

Liikenteen merkitys korostuu elinkaarenaikaisessa tarkastelussa. Liikenteen osalta vaikutukset liittyvät erityisesti liikennemäärien kasvuun (ml. raskas liikenne) aluksi esirakentamisen ja rakentamisen vaiheissa, merkittävimmän vaikutuksen muodostuessa kuitenkin alueen tulevan käytön myötä.

Valtaosa rakennusten ja tonttien päästöistä syntyy toteutusvaiheessa. Tästä suurin osuus muodostuu uudisrakentamisen rakennusmateriaaleista. Alueelle soveltuvia ilmastovaikutuksia hillitseviä ratkaisuja olisi mm. vähähiilisen betonin hyödyntäminen rakentamisessa.

Alueen esirakentaminen edellyttää maaperän muokkausta ja louhintaa, minkä myötä alueen maa- ja kallioperä muuttuu pysyvästi. Alueen louhinta tuottaa suoria päästöjä ja maamassojen mahdollinen siirtotarve raskasta liikennettä, mikäli louhetta ei ole mahdollista käsitellä paikallisesti. Yleisesti ottaen maamassojen siirtoetäisyyksien minimointi on tavoiteltavaa.

Alueella kasvaa jonkin verran hiilinieluna toimivaa kasvillisuutta, joka poistuu rakentamisen myötä.

Kaavahankkeen myötä taajamarakenne tiivistyy ja palvelut keskittyvät entistä paremmin saavutettavaan sijaintiin. Tämä tukee kestäväää liikkumista, vähentää henkilöautoriippuvuutta sekä pienentää liikenteen energiankulutusta ja ilmastovaikutuksia. Kauppayksiköt sijoitetaan keskusta-alueelle, jonne on hyvät joukkoliikenne-, jalankulku- ja pyöräily-yhteydet.

Energian osalta kaukolämmön tuotantotavalla on vaikutus hankkeen elinkaarenaikaisiin päästöihin; vähähiilinen tuotantotapa vähentäisi energiankäytön hiilijalanjälkeä. Lisäksi aurinkoenergian hyödyntäminen vaikuttaisi positiivisella tavalla päästöihin.

Trafikens betydelse betonas i granskningen av hela livscykeln. För trafikens del är konsekvenserna särskilt förknippade med ökade trafikmängder (inkl. tung trafik) till en början i förbyggnads- och byggnadsfaserna. De mest betydande konsekvenserna uppkommer ändå i och med den framtida användningen av området.

Största delen av utsläppen från byggnader och tomter uppkommer i genomförandefasen. Den största delen av dessa klimateffekter utgörs av byggnadsmaterial för nybyggnad. Att använda koldioxidsnål betong vid byggandet vore ett lämpligt sätt att dämpa klimateffekterna.

Förbyggandet av området förutsätter schaktning och sprängning, vilket gör att mark- och berggrunden förändras permanent. Sprängning i området ger direkta utsläpp och eventuellt behov av att flytta jordmassor tung trafik, om det inte är möjligt att behandla sprängsten lokalt. På det hela taget bör man sträva efter att minimera avstånden när jordmassor ska transporteras.

Området omfattar en del växtlighet som fungerar som en kolsänka men den försvinner vid byggandet.

Planprojektet förtätar tätortsstrukturen och samlar servicen till ett bättre tillgängligt läge. Detta stöder hållbar mobilitet, minskar beroendet av personbil samt minskar energiförbrukningen och klimateffekterna. Affärsenheterna placeras i ett centrumområde med goda kollektivtrafik-, gång- och cykelförbindelser.

När det gäller energi påverkas utsläppen under projektets livscykel av sättet att producera fjärrvärme; en produktionsmetod med låga koldioxidutsläpp skulle minska koldioxidavtrycket från energiförbrukningen. Dessutom skulle användningen av solenergi ha en positiv inverkan på utsläppen.

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 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset

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

5.7 Nimistö

Suunnittelualueella olevia nykyisiä nimiä ei muuteta, mutta uudelle lähivirkistysalueelle annetaan uusi nimi. Nimitoimikunta käsitteli alueen nimeä kokouksessaan 28.5.2026. Nimitoimikunta ehdotti, että puiston nimeksi annetaan Gretanpuisto / Gretaparken, perustelunaan se, että suunnittelualueella sijaitsevilla metsälaitumella aiemmin laiduntanut lehmä Greta valittiin vuoden sipoolaiseksi vuonna 2025.

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 Planbeteckninga 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, men ett nytt namn kommer att ges till det nya området för närrecreation. Namnkommittén behandlade områdets namn vid sitt möte den 28 maj 2026. Namnkommittén föreslog att parken ska få namnet Gretanpuisto / Gretaparken, med motiveringen att kon Greta, som brukade beta på skogsängen inom planområdet, valdes till årets Sibbo-bo år 2025.

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 kort-
telialueilla. Havainnekuva ohjaa osaltaan kaavan to-
teuttamista.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaa-
van saatua lainvoiman. Kaavan toteuttaminen vaatii
rakennuslupan hakemisen. Rakennuslupa haetaan
Sipoon rakennusvalvonnasta. Sipoon kunta rakentaa
asemakaavan kadut.

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

I illustrationen som ingår i planmaterialet visas bl.a.
en preliminär placering av byggnaderna i kvarters-
områdena. Illustrationen bidrar till styrningen av ge-
nomförandet.

6.2 Genomförande och tids- planering

Detaljplanen kan börja genomföras när planen vun-
nit laga kraft. Genomförandet förutsätter bygglov.
Bygglov ska sökas via byggnadstillsynen i Sibbo
kommun. Sibbo kommun bygger gatorna i detaljpla-
nen.

6.3 Toteutuksen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin tilastoin ja lupamenettelyin.

6.3 Uppföljning av genomförandet

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



SIPOO
SIBBO