S27 Kallbäck I:n asemakaava ja asemakaavan muutos, rakennuskiellon asettaminen / S27 Detaljplan och detaljplaneändring för Kallbäck I, utfärdande av byggförbud

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 05.11.2026

140/10.02.03/2026

Valmistelija / Beredare: kaavoittaja / planläggare Henna Malinen, henna.malinen(at)sipoo.fi

Kallbäck I:n asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaava-alue sijaitsee Söderkullan keskustan reuna-alueella Uuden Porvoontien eteläpuolella. Alue käsittää sekä asemakaavoitettua että asemakaavoittamatonta aluetta. Kaava-alueen pinta-ala on noin 15 ha.

Suunnittelualueella sijaitsee liiketiloja Uuden Porvoontien varressa, sekä jonkin verran asutusta Eriksnäsintien ja Kallbäckintien varressa. Alueen eteläosa on laidunaluetta ja se rajautuu Kallbäckin puroon.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoiminnoille, ja Sipoon yleiskaavassa 2025 keskusta- ja taajamatoiminnoille. Söderkullan kaavarungossa alueelle on osoitettu keskustatoimintojenaluetta ja virkistysaluetta sekä uusia kokoojakatuja ja pyöräilyreittejä. Alueen länsireuna on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi (maakuntakaava ja kaavarunko) ja maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (yleiskaava). Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2026–2028. Kaava on kuulutettu vireille 29.10.2026.

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa lisää monipuolista asumista Söderkullan keskustaan. Suunnittelulla pyritään luomaan viihtyisää, toimivaa ja saavutettavaa elinympäristöä alueen luonnetta kunnioittaen. Tavoitteena on yhteensovittaa suunnittelualueella tiivistyvä taajamarakenne sekä luonto -, maisema- ja virkistysarvojen turvaaminen. Lisäksi tavoitteena on luoda edellytykset sujuvalle liikkumiselle kaava-alueella ja sen ulkopuolelle. Suunnittelun alkuvaiheessa tarkastellaan kolmea eri vaihtoehtoista yhteyttä alueelle. Kaavatyön yhteydessä tutkitaan myös mahdollisuuksia julkisten ja yksityisten palvelujen lisäämiselle osaksi Söderkullan keskustaa siten, että alueen viihtyisyys ja muut tavoitteet voidaan turvata.

Osana kaavatyötä päivitetään alueen asemakaavoitetut osat vastaamaan toteutunutta tilannetta ja mahdollisia uusia tarpeita.

Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus

Kunta voi määrätä rakennuskiellon alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä. Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan. Kunnan määräämä rakennuskielto kaava-alueen laajentamiseksi voi kuitenkin kestää enintään kahdeksan vuotta.

Asemakaavatyötä varten alueelle on perusteltua asettaa alueidenkäyttölain 53 §:n mukainen rakennuskielto. Rakennuskielto ei kuitenkaan koskisi olevan rakennuksen korjaamista tai asuinrakennusten vähäistä laajentamista. Rakennuskielto ei koskisi myöskään jo olevan rakennuksen sisällä tapahtuvia muutostöitä. Rakennuskiellon myötä alueelle astuu

voimaan toimenpiderajoitus. Toimenpiderajoitus pitää sisällään velvollisuuden hakea maisematyölupaa maisemaa muuttavaan maanrakennustyöhön, puiden kaatamiseen tai muuhun näihin verrattavissa olevaan toimenpiteeseen siten kuin rakentamislain 53 §:ssä on säädetty.

Rakennuskiellon perusteluna on antaa suunnittelurauha kaavoittamiselle, kunnes on luotu edellytykset kaavan mukaiselle rakentamiselle. Rakennuskiellolla pyritään minimoimaan alueen rakentumisesta aiheutuvat haitat myöhemmälle kaavan toteuttamiselle.

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Kukkola Jarkko

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että Kallbäck I:n liitteessä 1 esitetylle asemakaava ja -muutosalueelle asetetaan alueidenkäyttölain 53 §:n mukainen rakennuskielto kahdeksi vuodeksi asemakaavan laatimista varten. Rakennuskielto ei koske olevan rakennuksen korjaamista tai asuinrakennusten vähäistä laajentamista. Näissä tapauksissa rakennusvalvontaviranomaisen tulee kuitenkin pyytää lausunto kaavoituspäälliköltä. Rakennuskielto ei koske myöskään jo olevan rakennuksen sisällä tapahtuvia muutostöitä. Tässä yhteydessä määrätään myös alueidenkäyttölain 202 §:n mukaisesti, että päätös tulee voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsen att ett byggförbud enligt områdesanvändningslagen 53 § utfärdas i två år för detaljplane- och detaljplaneändringsområdet i Kallbäck I enligt bilaga 1. Byggförbudet gäller inte vid reparation av en befintlig byggnad eller mindre utvidgning av bostadsbyggnader. I dessa fall ska byggnadstillsynsmyndigheten ändå begära ett utlåtande av planläggningschefen. Byggförbudet gäller inte heller ändringsarbeten inne i en befintlig byggnad. Samtidigt bestäms att i enlighet med 202 § i lagen om områdesanvändning träder beslutet i kraft innan det vunnit laga kraft.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - S27 Kallbäck I:n rakennuskieltoalue