S33 Pähkinälehdon ja Kalliomäen pysäköinnin vaiheasemakaava, kaavaehdotus / S33 Etappdetaljplan för parkering i Hassellunden och Stenkulla, planförslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 05.11.2026 § 116

Valmistelija / Beredare: kaavoittaja / planläggare Niina Tiittanen, niina.tiittanen(at)sipoo.fi

Kaavoitusprosessin vaihe

Vaiheasemakaava kuulutettiin vireille 24.9.2026. Osallistumis- ja arviointisuunni-telma oli nähtävillä 24.9.–9.10.2026 ja siitä jätettiin yksi mielipide, johon on vas-tattu kaavaselostuksen liitteenä olevassa vastineraportissa.

Kaavasta on laadittu asemakaavaehdotus AKL:n 65 §:n mukaisen vuorovaiku-tuksen käymiseksi. Asemakaava laadittiin suoraan ehdotukseksi, sillä se on vai-kutuksiltaan vähäinen.

Asemakaavan kuvaus

Noin 24 hehtaarin laajuinen suunnittelualue sijaitsee Söderkullan keskustan tun-tumassa Kalliomäen ja Pähkinälehdon asuinalueilla. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää pysäköintimääräykset Pähkinälehdon ja Kalliomäen asuinkortteleissa. Päivityksen tarkoituksena on turvata riittävä määrä pysäköin-tipaikkoja uusille rakennettaville tonteille. Vaiheasemakaava koskee vain alueen pysäköintimääräyksiä. Vaiheasemakaavan avulla kunnan on mahdollista päivit-tää suuren alueen pysäköintimääräykset ilman, että koko aluetta tarvitsee kaa-voittaa uudelleen. Asemakaavalla ei muodostu uutta rakennusoikeutta, eikä korttelien käyttötarkoitukset muutu.

Kaavaehdotuksen rakenne

Vaiheasemakaava koskee vain asuinkortteleiden pysäköinnin osakokonaisuutta voimassa olevissa asemakaavoissa T3, T7A, T8 ja K8B. Muutoksella ei ole vai-kutusta nykyisin toteutuneiden asuinkortteleiden pysäköintiratkaisuihin. Pysä-köintimääräykset päivitetään kunnanhallituksessa 23.11.2020 hyväksytyn pysä-köintilinjauksen mukaisiksi.

Alueen pysäköintimääräykset on todettu puutteellisiksi alueiden toteuduttua. Pysäköintipaikkojen vähäisyyden arvioidaan johtuvan osittain siitä, että alueelle toteutettiin alkuperäisestä suunnitelmasta poiketen paljon pieniä asuntoja, jolloin kerrosneliömetreihin pohjautuvat pysäköintimääräykset eivät tuottaneet riittä-västi pysäköintipaikkoja asuntoja kohden.

Pysäköintimääräyksiä lukuun ottamatta muutettavat asemakaavat jäävät muilta osin voimaan.

Kuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavalla ei ole kuntataloudellisia vaikutuksia.

Lausunnonantajat

Asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Sipoon kunnan rakennusvalvontaviranomainen

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Kukkola Jarkko

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että S33 Pähkinälehdon ja Kalliomäen pysäköinnin vaiheasemakaavan ehdotus asetetaan alueidenkäyttölain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville. Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää lisäksi, että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot, sekä annetaan vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin.

Kaavoittaja valtuutetaan tekemään tarvittaessa teknisiä muutoksia aineistoon ennen nähtäville asettamista.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsen att planförslaget för S33 Etappdetaljplan för parkering i Hassellunden och Stenkulla läggs fram i enlighet med § 65 i lag om områdesanvändning och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen. Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår vidare att behövliga utlåtanden ska begäras om planförslaget och att bemötanden av framförda åsikter och ställningstaganden ska ges enligt växelverkansrapporten.

Planläggaren befullmäktigas att vid behov göra tekniska ändringar i materialet före det läggs till påseende.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändnings- och näringslivssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 23.11.2026

813/10.02.03/2026

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus päättää:

- asettaa S33 Pähkinälehdon ja Kalliomäen pysäköinnin vaiheasemakaavan ehdotuksen alueidenkäyttölain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville
- pyytää kaavaehdotuksesta tarpeelliset lausunnot, sekä antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin.

Kaavoittaja valtuutetaan tekemään tarvittaessa teknisiä muutoksia aineistoon ennen nähtäville asettamista.

====

Kommunstyrelsen beslutar

- lägga fram planförslaget för S33 Etappdetaljplan för parkering i Hassellunden och Stenkulla i enlighet med § 65 i lag om områdesanvändning och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen
- att begära behövliga utlåtanden om planförslaget och att bemötanden av framförda åsikter och ställningstaganden ges enligt växelverkansrapporten.

Planläggaren befullmäktigas att vid behov göra tekniska ändringar i materialet före det läggs till påseende.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - S33 Pähkinälehdon ja Kalliomäen pysäköinnin vaiheasemakaavan kaavakartta, ehdotus / S33 Etappdetaljplan för parkering i Hassellunden och Stenkulla, plankarta, planförslag
Liite Bilaga 2 - S33 Pähkinälehdon ja Kalliomäen pysäköinnin vaiheasemakaavan kaavaselostus, ehdotus / S33 Etappdetaljplan för parkering i Hassellunden och Stenkulla, planbeskrivning, planförslag
Liite Bilaga 3 - S33 Pähkinälehdon ja Kalliomäen pysäköinnin vaiheasemakaavan ehdotus, kaavaselostuksen liitteet / S33 Etappdetaljplan för parkering i Hassellunden och Stenkulla, planbeskrivnings bilagor, planförslag