



Asemakaava koskee seuraavia kiinteistöjä tai osia niistä:

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

Tämä selostus liittyy 16.3.2022 päivättyyn asemakaavakarttaan (1:1000).

Kaavaselostus sekä kaavakartta määräyksineen julkaistaan kunnan internet-sivuilla: [www.sipoo.fi/ase-makaavat](http://www.sipoo.fi/ase-makaavat)

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

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

## Kaavan laatija

Jani Ylimäki, kaavoittaja  
Jarkko Lyytinen, kaavoituspäällikkö

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

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

Beskrivningen gäller den 16.3.2022 daterade detaljplanekartan (1:1000).

Planbeskrivningen samt plankartan med bestämmelser publiceras på kommunens webbplats: [www.sibbo.fi/detaljplaner](http://www.sibbo.fi/detaljplaner)

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

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

## Planens beredare

Jani Ylimäki, planläggare  
Jarkko Lyytinen, planläggningschef

# Asemakaavatyyppeiden listaus ja selitykset

## Lista på typer av detaljplaner och förklaringar till dem

### VAIKUTUSILTAAN VÄHÄISET ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER SOM HAR RINGA VERKNINGAR

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

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

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

### VAIKUTUSILTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER MED BETYDANDE VERKNINGAR

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

# Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet

## Planprocess och behandlingskeden

Asianumero/ Ärendenummer

82/2022

### ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella 17.2.2022
- OAS nähtäville 17.2.2022
  
- Program för deltagande och bedömning utarbetats
- Anhängiggörandet av planen kungörs 17.2.2022
- programmet för deltagande och bedömning framlagt 17.2.2022

### EHDOTUSVAIHE - FÖRSLAGSSKEDET

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

### VASTINEET LAUSUNTOIHIN JA MUISTUTUKSIIN - BEMÖTANDEN TILL UTLÅTANDEN OCH ANMÄRKNINGAR

- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely
  
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen

### KAAVAN HYVÄKSYMINEN - GODKÄNNANDE AV PLANEN

- Valtuusto hyväksyy kaavan
  
- Fullmäktige godkänner planen

### OSALLISTUMINEN - DELTAGANDET

Kaavan laatimisesta tai muuttamisesta voi tehdä aloitteen kunnanhallitukselle.

Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan laatijalle.

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

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

Mahdollisuus muistutuksen jättämiseen kaavaehdotuksesta kunnanhallitukselle.

Anmärkningar kan lämnas om planförslaget till kommunstyrelsen.

Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

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

# 1 Perus- ja tunnistetiedot Bas- och identifikationsuppgifter



## 1.1 Tunnistetiedot

**Kunta:** Sipoo

**Kunnan osa:** Söderkulla

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

**Kaavan nimi:** Uuden Porvoontien kaupanyksikö

**Kaavanumero:** S 31

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

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

## 1.1 Identifikationsuppgifter

**Kommun:** Sibbo

**Kommundel:** Söderkulla

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

**Planens namn:** Handelskvarteret vid Nya Borgåvä-  
gen

**Plannummer:** S 31

## 1.2 Planområdets läge

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

## 1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa kaupanyksikön rakentaminen kasvavaan Söderkullaan.

## 1.3 Detaljplanens syfte



Suunnittelualue ilmakuvasa.

Flygbild av planeringsområdet.

## 1.4 Sisällysluettelo

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

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

## 1.5 Liitteet

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



## 1.4 Innehållsförteckning

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

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

## 1.5 Bilagor

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

## 1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

Tätä asemakaavaa varten laadittavat selvitykset:

- Liikenteen toimivuustarkastelu, Sitowise
- Söderkullan Tokmannin hulevesiselvitys ja -suunnitelma, Watec Oy
- Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto, Geosolver

Muut kaavatyön pohjana käytetyt selvitykset:

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

## 1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen

Utredningar som skall göras för den här detaljplanen

- Liikenteen toimivuustarkastelu, Sitowise
- Söderkullan Tokmannin hulevesiselvitys ja -suunnitelma, Watec Oy
- Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto, Geosolver

Andra utredningar som används som underlag för planarbetet:

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

## 2 Tiivistelmä Sammandrag



### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö pohjautuu yksityisen maanomistajan kanssa joulukuussa 2021 tehtyyn kaavoituksen käynnistämissopimukseen.

Kaavatyön kuuluttaminen vireille ja OAS nähtäville helmikuu 2022.

Kaavaehdotus asetettiin nähtäville xx.x.20xx - xx.x.2022 väliseksi ajaksi.

(kappale päivittyi kaavaprosessin edetessä)

### 2.1 Olika skeden i planprocessen

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

Planarbetet kungjordes anhängigt och PDB lades fram offentligt i februari 2022.

Planförslaget var offentligt framlagt xx.xx.20–xx.x.2022.

(Stycket uppdateras allteftersom processen fortskrider)

## 2.2 Asemakaava

Asemakaava mahdollistaa kaupan yksikön rakentamisen Söderkullan keskustaan Uuden Porvoontien varteen.

Korttelin 52 pinta-ala on noin 1,88 ha ja sinne on mahdollista rakentaa 3000 k-m<sup>2</sup> kaupanyksikkö.

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

Asemakaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 1,88 ha. Yhteensä rakennusoikeutta syntyy asemakaavalla 3000 k-m<sup>2</sup>.

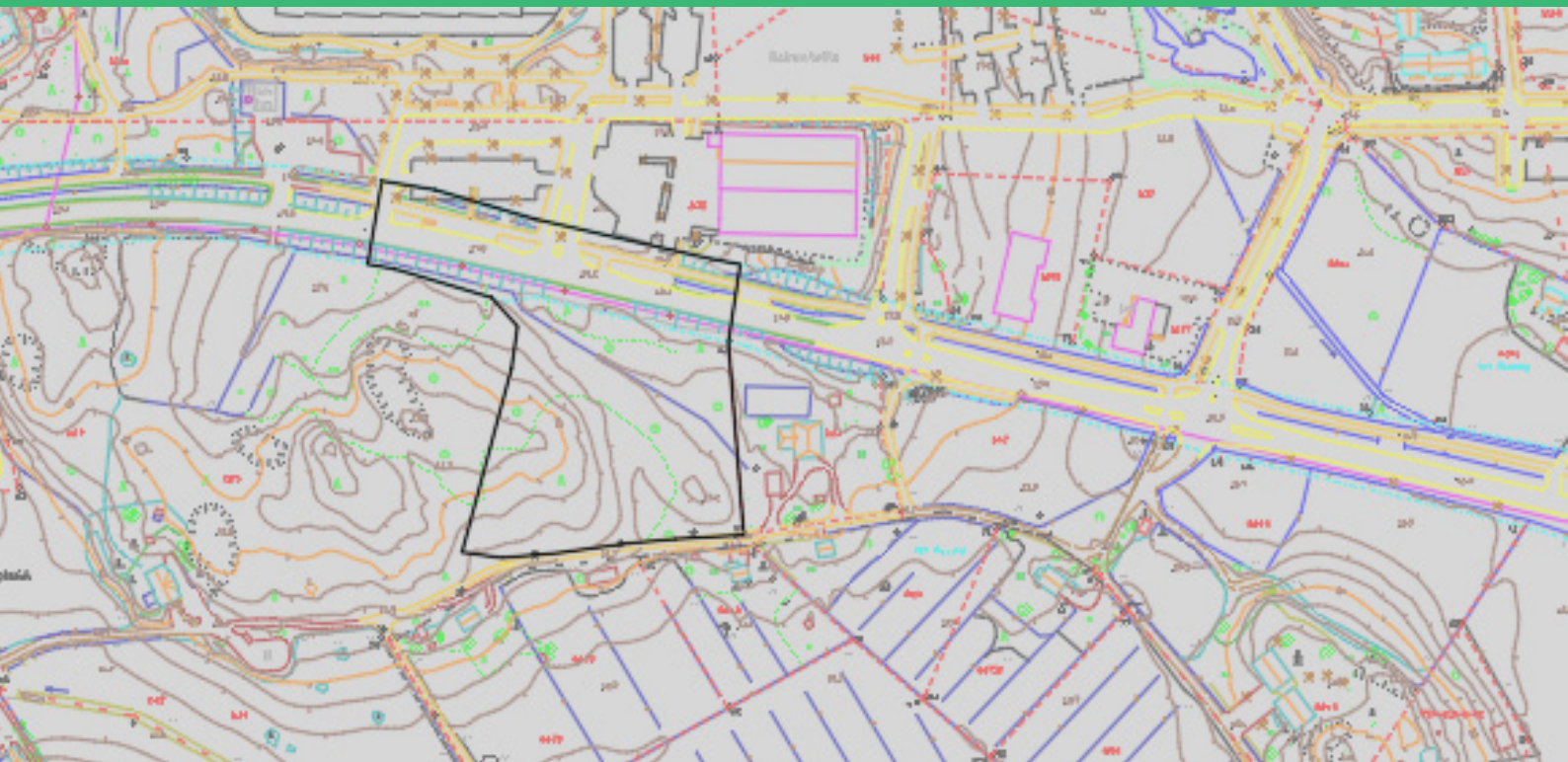
## 2.2 Detaljplanen

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

Kvarter 52 omfattar ca 1,88 ha och här blir det möjligt att bygga en handelsenhet på 3 000 vy-m<sup>2</sup>.

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

Delgeneralplaneområdet omfattar sammanlagt ca 1,88 ha. I och med detaljplanen uppkommer 3000 vy-m<sup>2</sup> byggrätt.



## 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

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

## 3.1 Utredning om förhållan- dena i planeringsområdet

### 3.1.1 En allmän beskrivning av områ- det

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

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

päässä.

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

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

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia arvokkaita luonnonarvoja eikä luonnonsuojelulain mukaisia eliölajeja. Tutkimusalueen pintasuhteet vaihtelevat metsästä avokallioihin.

#### Maaperän rakenne ja pohjavesi

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

Kairausten perusteella pohjaolosuhteet ovat arviolta seuraavanlaiset ylhäältä alaspäin lueteltuna:

1. Savikerros. Rakeisuudeltaan laihaa tai lihavaa savea olevan pintamaakerroksen paksuus vaihtelee välillä 0,5...1,5 m. Kerros muuttuu alaosastaan savi-seksi siltiksi. Selkeää kuivakuorikerrosta ei kairausvastuksen perusteella ole erotettavissa. Tutkimuspisteistä 1 ja 8 otettujen maanäytteiden perusteella maakerroksen luonnontilainen vesipitoisuus oli

en anslutning finns på mindre än 2 km avstånd.

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

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

### 3.1.2 Naturmiljön

Man känner inte till att det i planeringsområdet skulle finnas värdefulla naturvärden eller arter som tas upp i naturvårdslagen. Ytorna i området varierar från skog till kala berghällar.

#### Jordmånens struktur och grundvattnet

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

På basis av borringarna bedöms jordmånsförhållandena vara ungefär som följer, räknat uppifrån nedåt:

1. Lerskikt. Ytjordsskiktet består av mager eller fet lera och är 0,5...1,5 meter tjockt. I den nedre delen övergår skiktet i lerig silt. På basis av borrhingsmotståndet kan ingen tydlig torrskorpa urskiljas. Enligt jordmånsproven som togs i provpunkterna 1 och 8 var jordskiktets naturliga vattenhalt 24,9...39,2 %.
2. Silt-/sandskikt. Vid de flesta borrhingspunkterna kan ett siltigt/sandigt friktionsskikt konstateras ned-

24,9...39,2 %. 2. Siltti/hiekkakerros. Useimmissa kairauspisteissä on havaittavissa silttinen/hiekkainen kitkamaakerros savikerroksen alapuolella. Tämän kerroksen paksuus vaihtelee välillä 0,5...2,5 m. Tutkimuspisteestä 1 otetuissa näytteissä maakerros oli rakeisuudeltaan silttistä hiekkaa, vesipitoisuudeltaan 21,7...37,2 %. Kerroksen tiiviyys vaihtelee hyvin löyhästä keskitiiviiseen.

3. Moreenikerros. Puristinheijarikairaukset ovat päättyneet tähän maakerrokseen, kiviin tai kallioon korkeustasolla +11,60...+18,09 eli 0,1...4,1 metrin syvyydellä maanpinnasta. Porakonekairausten perusteella moreenikerroksen paksuus on noin enimmillään noin 2,5 metriä.

Kalliopinnan korkeustaso vaihtelee kairautietojen perusteella noin tasovälillä +10,7...+18,1. Kalliopinta viettää pääosin alueen itäreunaa kohti, mutta itäosan avokallion kohdalla se on kuitenkin ympäristöä korkeammalla.

#### POHJAVESI

Suunnittelualue ei sijaitse yleiskaavan tai sykeaineistojen mukaisella pohjavesialueella.

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

#### Muinaismuistot

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse muinaismuistoja.

anför lerskiktet. Tjockleken på detta varierar mellan 0,5 och 2,5 m. I de prov som togs vid provpunkt 1 var jordskiktet beträffande kornigheten siltig sand med en vattenhalt på 21,7...37,2 %. Med hänsyn till kompaktheten uppvisar skiktet variationer från mycket luckert till medeltätt.

3. Moränskikt. Borrningar med trycksondering har nått detta jordskikt, stenar eller berggrund på höjdnivån +11,60...+18,09, dvs. ett djup av 0,1...4,1 meter från markytan. Utifrån borrningar med bormaskin är moränskiktet som mest ca 2,5 meter tjockt.

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

#### GRUNDVATTEN

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

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

#### Fornminnen

Det finns inga fornminnen i planeringsområdet eller dess närhet.



### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen itä- ja eteläpuolella on asuinvaltaista rakennuskantaa. Pohjoisessa on koulu-, kirkko- sekä urheiluhallirakennuksia. Lännen suunnassa on kaupparakennuksia.

### 3.1.4 Maanomistus

Kunta omistaa suunnittelualueen kiinteistöstä 753-414-2-29 määräalan 753-414-2-29-M606. Yksityinen omistaa kiinteistöstä loput.

### 3.1.5 Aluetta koskevat sopimukset

Suunnittelualueella on voimassa kaavoituksen käynnistämissopimus. Asianumero 6/2022.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

*Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja 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.*

### 3.1.3 Den byggda miljön

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

### 3.1.4 Markägoförhållanden

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

### 3.1.5 Avtal som berör området

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

## 3.2 Planeringssituationen

### 3.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

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

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

*Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehok-  
kaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensi-  
sijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla  
kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen  
ehyettä.*

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

*Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimin-  
tojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliiken-  
teen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutetta-  
vissa.*

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

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

### **3.2.2 Maakuntakaava**

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

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu  
keskustatoimintojen alueeksi ja taajamatoimintojen

*Förutsättningar skapas för en koldioxidsnål och resurs-  
effektiv samhällsutveckling, som i främsta hand stöder  
sig på den befintliga strukturen. I de stora stadsregio-  
nerna görs samhällsstrukturen mer sammanhängan-  
de.*

*Tillgängligheten i fråga om tjänster, arbetsplatser och  
fritidsområden för de olika befolkningsgrupperna  
främjas. Möjlighet att gå, cykla och använda kolle-  
ktivtrafik 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.*

*Man bereder sig på extrema väderförhållanden och  
översvämningar samt på verkningarna från klimatför-  
ändringen. Nytt byggande placeras utanför områden  
med översvämningsrisk eller också säkerställs hante-  
ringen av översvämningsriskerna på annat sätt.*

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

### **3.2.2 Landskapsplan**

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

I landskapsplanen har planeringsområdet anvisats

kehittämisyöhykkeeksi.

### 3.2.3 Sipoon yleiskaava 2025

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

### 3.2.4 Osayleiskaava ja kaavarunko

G 22 Sibbesborgin osayleiskaava

Suunnittelualue sijaitsee Sibbesborgin osayleiskaava-alueella.

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

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

Kaavarunkoratkaisun pohjana käytetään vuosina 2019–2020 työstettyä Sibbesborgin alustavaa osayleiskaavaehdotusta. Suunnittelualue on merkitty kyseisessä alustavassa osayleiskaavaehdotuksessa keskustatomintojen alueeksi.

som ett område för centrumfunktioner och en utvecklingszon för tätortsfunktioner.

### 3.2.3 Generalplan för Sibbo 2025

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

### 3.2.4 Delgeneralplan och planstomme

G 22 Delgeneralplan för Sibbesborg

Planeringsområdet faller inom området för Sibbesborgs delgeneralplan.

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

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

Som underlag för planstommen används det preliminära förslaget till delgeneralplan för Sibbesborg som utarbetades åren 2019–2020. I nämnda preliminära förslag till delgeneralplan har planeringsområdet markerats som ett område för centrumfunktioner.

### 3.2.5 Asemakaava

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

### 3.2.6 Rakennusjärjestys

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

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

### 3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 asetetaan ajantasalle kaavan laatimisen yhteydessä.

### 3.2.8 Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

### 3.2.9 Suojelupäätökset

Alueella ei ole suojeltuja rakennuksia tai alueita.

### 3.2.5 Detaljplan

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

### 3.2.6 Byggnadsordning

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

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

### 3.2.7 Baskarta

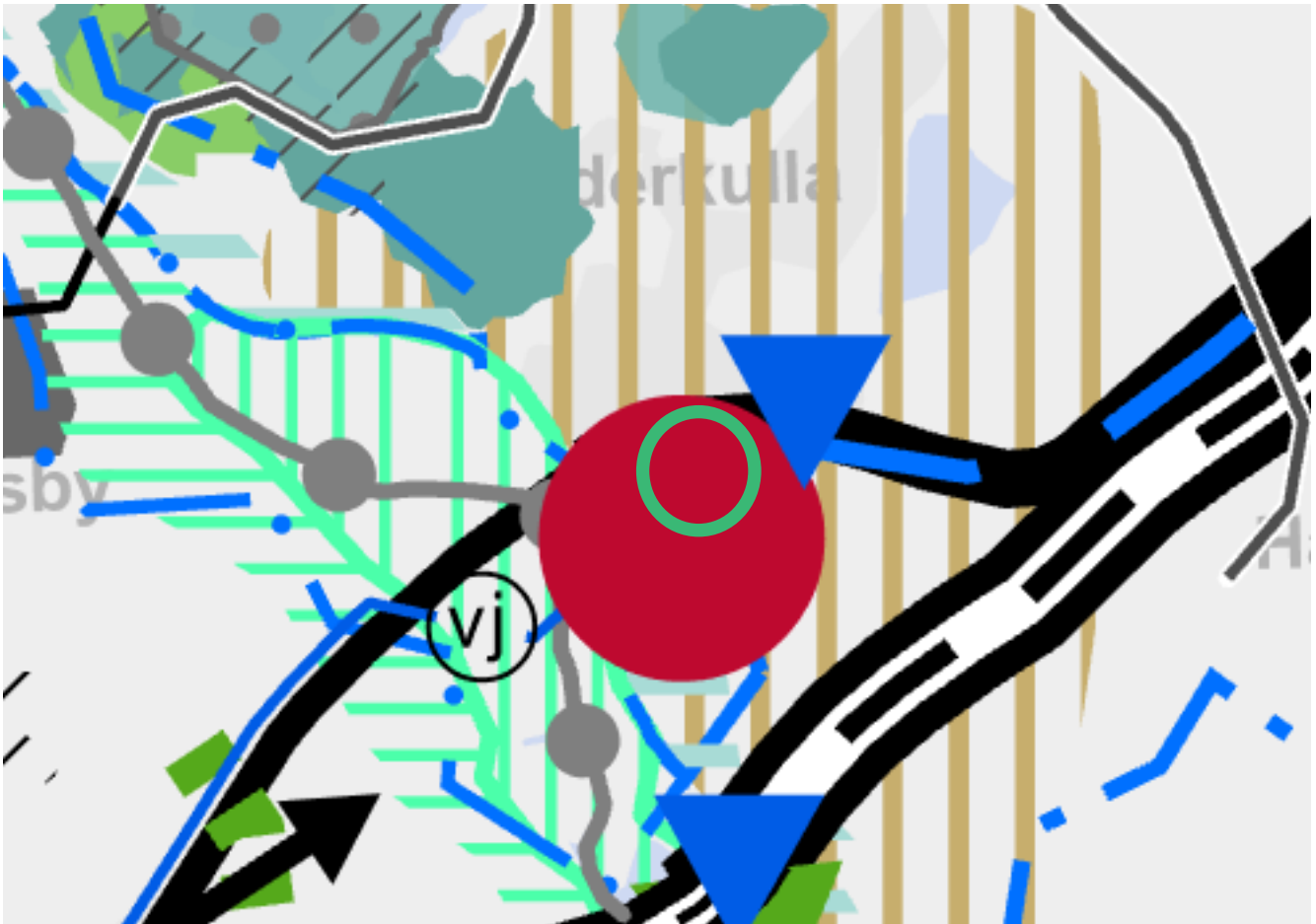
I samband med utarbetandet av planen uppdateras baskartan i skala 1:1 000.

### 3.2.8 Byggförbud







Inget byggförbud är i kraft i området.

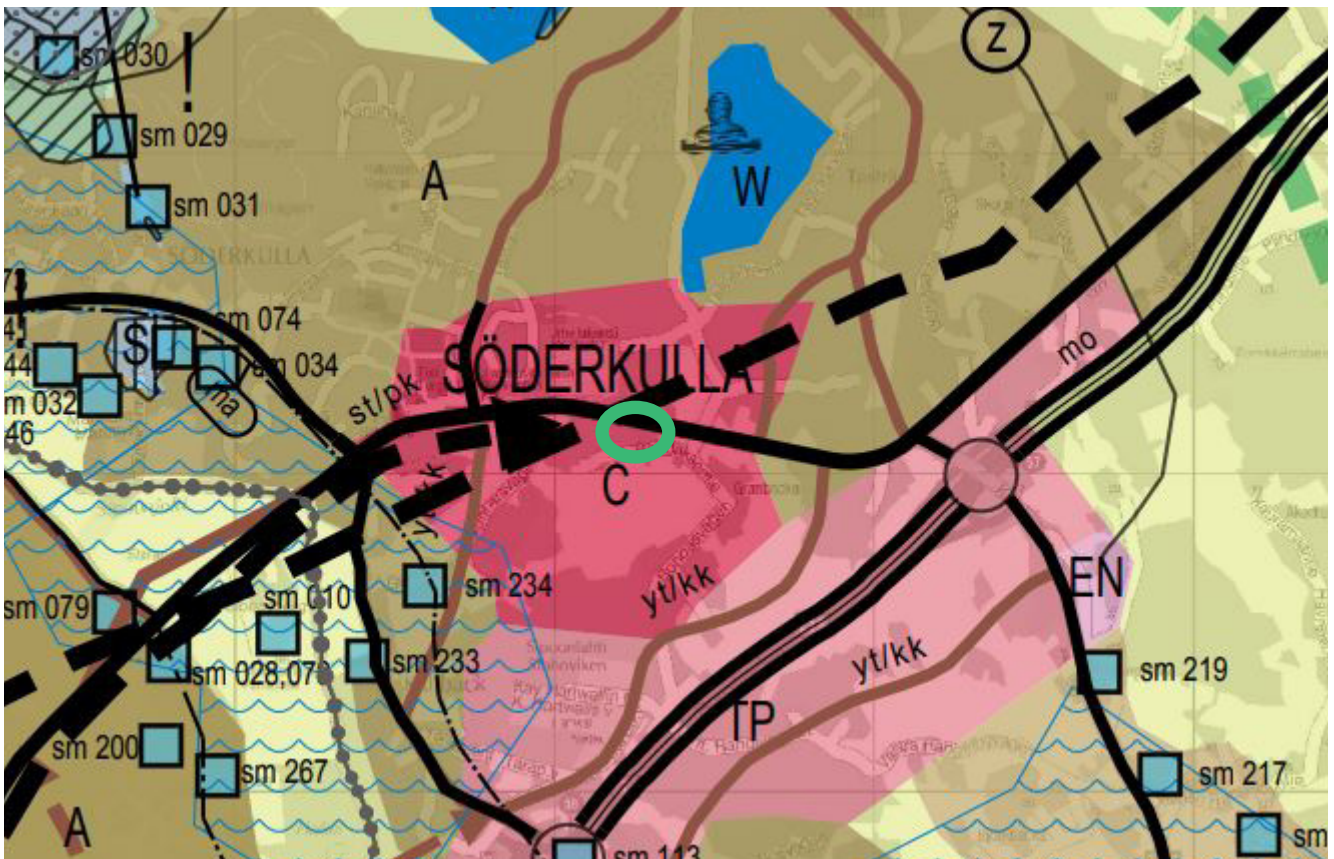
### 3.2.9 Skyddsbeslut

I området finns inga skyddade byggnader eller områden.



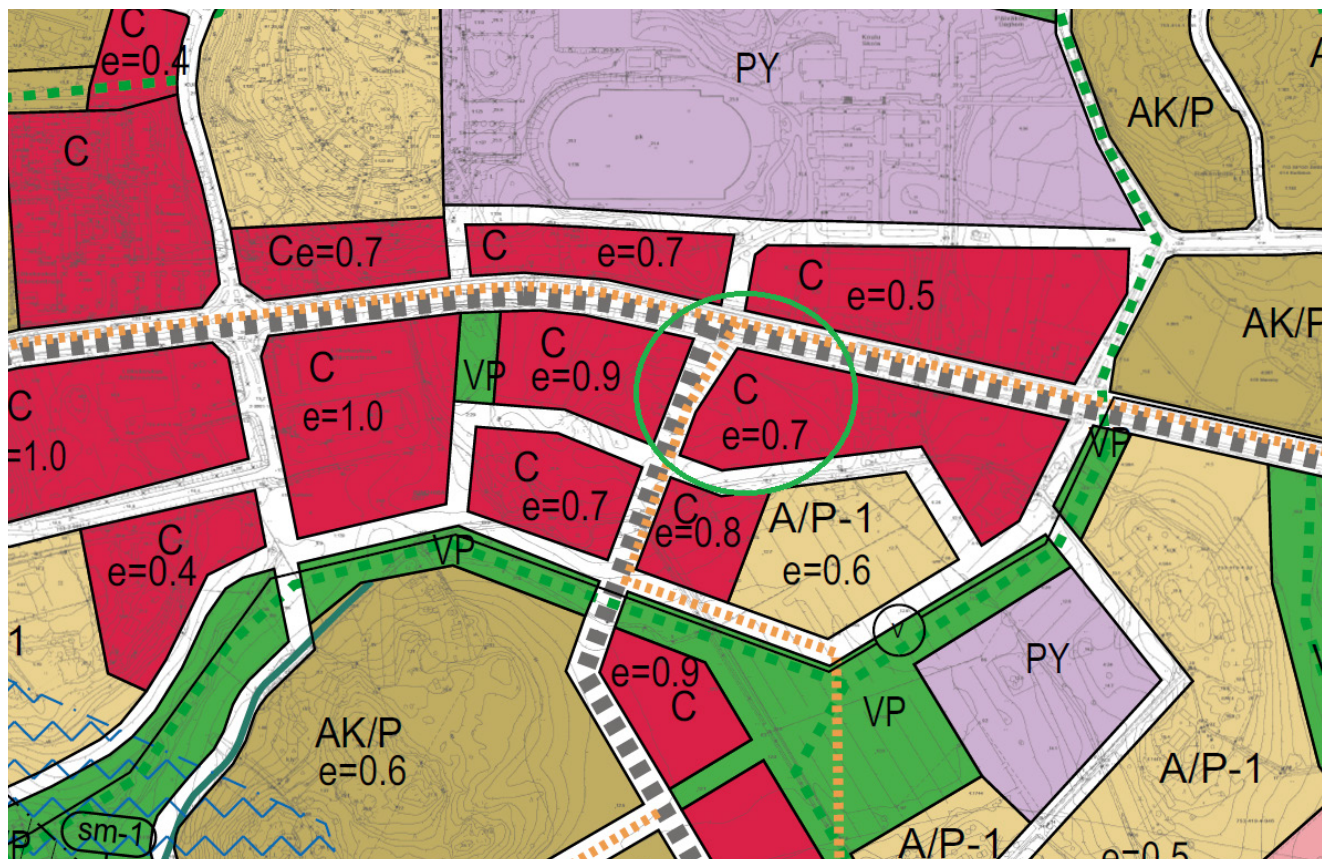
Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualue on osoitettu kartalla vihreällä ympyrällä.  
 Utdrag ur sammanställningen av landskapsplanerna. Planeringsområdets läge anges med en grön cirsel på kartan.

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



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

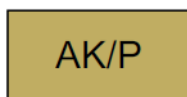
Tieliikenteen yhteystarve		Behov av vägtrafikförbindelse
Viheryhteystarve		Behov av grönförbindelse
Maisemallisesti arvokas alue		Landskapsmässigt värdefullt område
Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue		Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt
Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue		Område som hör till nätverket Natura 2000
Taajamatoimintojen alue		Område för tätortsfunktioner
Kyläalue		Byområde
Keskustatoimintojen alue		Område för centrumfunktioner
Työpaikka-, teollisuus- ja varastoalue		Område för arbetsplatser, industri- och lagerverksamheter
Energiahuollon alue		Område för energiförsörjning
Haja-asutusalue		Glesbygdsområde
Muinaismuistokohde		Fornminnesobjekt
Terveyshaitan poistamistarve		Behov av att avlägsna sanitär olägenhet
Seututie/pääkatu		Regional väg/huvudgata
Yhdystie/kokoojakatu		Förbindelseväg/matargata
Liittymä		Anslutning
Eritasoliittymä		Planskild anslutning
Yhdysrata/kaupunkirata ja liikennepaikka		Förbindelsebana/stadsbana och trafikplats
Johto tai linja. K=kaasu, Z=sähkö		Ledning eller linje. K=gas, Z=el
Kohde, nykyinen ja uusi		Objekt, befintlig och nytt
Nykyiset tiet ja linjat		Befintliga vägar och linjer
Uudet tiet ja linjat		Nya vägar och linjer



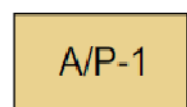
Ote Sibbesborgin osayleiskaavan ehdotuksesta., jonka pohjalta kaavarunkoa valmistellaan. Suunnittelualue on osoitettu kartalla vihreällä ympyrällä. / Utdrag ur förslaget till delgeneralplan för Sibbesborg, som utgör underlag för planstommen.



**C** Keskustatoimintojen alue  
Område för centrumfunktioner



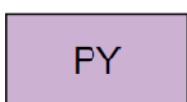
**AK/P** Kerrostalovaltainen asumisen sekä palveluiden alue  
Bostadsområde dominerat av flervåningshus samt område för service



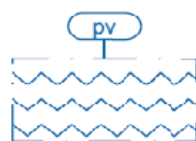
**A/P-1** Matalan ja tiiviin asumisen sekä palveluiden alue  
Område för lågt och tätt boende samt service



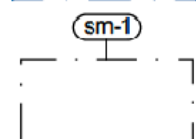
**VP** Korkeatasoinen puisto  
Förstklassig park



**PY** Julkisten palvelujen ja hallinnon alue  
Område för offentlig service och förvaltning



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



**Muinaismuistoja sisältävä alue**  
Område som omfattar fornminnen

**e=0,5**

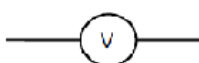
**Ohjeellinen aluetehtokkuus**  
Riktgivande områdeseffektivitet



**Paikallinen pyöräilyn pääyhteystarve**  
Lokalt behov av huvudförbindelse för cykling



**Paikallinen viher- ja virkistystarve**  
Lokalt grön- och rekreationsbehov



**Vesijohtovaraus**  
Reservering för vattenledning

# 4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

## Olika skeden i planeringen av detaljplanen



### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

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

### 4.1 Behovet av detaljplanering

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

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



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

## 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella ja OAS asetettiin nähtäville 17.2.2022.

## 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.3.1 Osalliset

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

### 4.3.2 Vireilletulo

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

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

## 4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

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

## 4.3 Deltagande och samarbete

### 4.3.1 Intressenter

Intressenter är markägare, invånare, företagare, de som bygger och underhåller infrastrukturen samt övriga aktörer i planområdet och den angränsande omgivningen. Intressenter är också myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen. De för detta detaljplanearbete centrala intressenterna räknas upp i programmet för deltagande och bedömning (bilaga 1).

### 4.3.2 Anhängiggörande

Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 17.2.2022. Om planeringsstarten informerades på kommunens webbplats, i de lokala tidningarna (Sipoon sanomat, Östnyland) och på kommunens officiella anslagstavla i Sockengården.

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

#### Aloitusvaihe

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

(Kappale päivittyy prosessin edetessä)

#### Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville x.x - x.x.xxxx väliseksi ajaksi. Viranomaislausuntoja saapui x ja muistutuksia x.

(kappale päivittyy prosessin edetessä)

### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Tämän asemakaavamuutoksen viranomaisyhteistyö toteutetaan lausuntomenettelyin.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan

### 4.3.3 Deltagande och växelverkan

#### Startskedet

Programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt för tiden 17.2–18.3.2022 vid kommunens kundtjänst Info Nickby (Norra Skolvägen 2) och Sibboinfo Söderkulla (Amiralsvägen 2).

Programmet för deltagande och bedömning kan även läsas på kommunens webbplats under hela planprocessen. (Stycket uppdateras allteftersom processen fortskrider)

#### Förslagsskedet

Förslaget till detaljplan lades fram för tiden x.x–x.x.xxxx. Det kom in x myndighetsutlåtanden och x anmärkningar.

(Stycket uppdateras allteftersom processen fortskrider)

### 4.3.4 Myndighetssamarbete

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

## 4.4 Mål för detaljplanen

### 4.4.1 Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen

När en detaljplan utarbetas ska landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar beaktas. Detaljplanen ska utarbetas så att det skapas förut-

edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

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

#### **4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

##### **Kunnan asettamat tavoitteet**

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

##### **Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet**

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.

Sipoon kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymässä

säätynäät för en hälsosam, trygg och trivsamt livs- miljö, för regional tillgång till service och för regle- ring av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön ska värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning ska det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation.

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

#### **4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet**

##### **Mål som ställts av kommunen**

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

##### **Mål som grundar sig på planeringsssituatio- nen**

I landskapsplanen har planeringsområdet anvisats som ett område för centrumfunktioner och en ut- vecklingszon för tätortsfunktioner

I Generalplan för Sibbo 2025, en plan med rätts- verkningar godkänd av fullmäktige 15.12.2008

oikeusvaikutteisessa Sipoon yleiskaavassa 2025 (lainvoimaiseksi 23.12.2011) kaava-alue on keskusta-toimintojen aluetta.

(lagakraftvunnen 23.12.2011) är planområdet ett område för centrumfunktioner.

#### **4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet**

Osallisten tavoitteet

Tokmannin tavoitteena on rakentaa myymälä Söderkullan keskusta.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavatyön laadullisina tavoitteina on saada rakennettua kaupanyksikkö ympäröivään taajama-rakenteeseen ja maisemaan sopivaksi.

#### **4.4.3 Mål som uppkommit under processen**

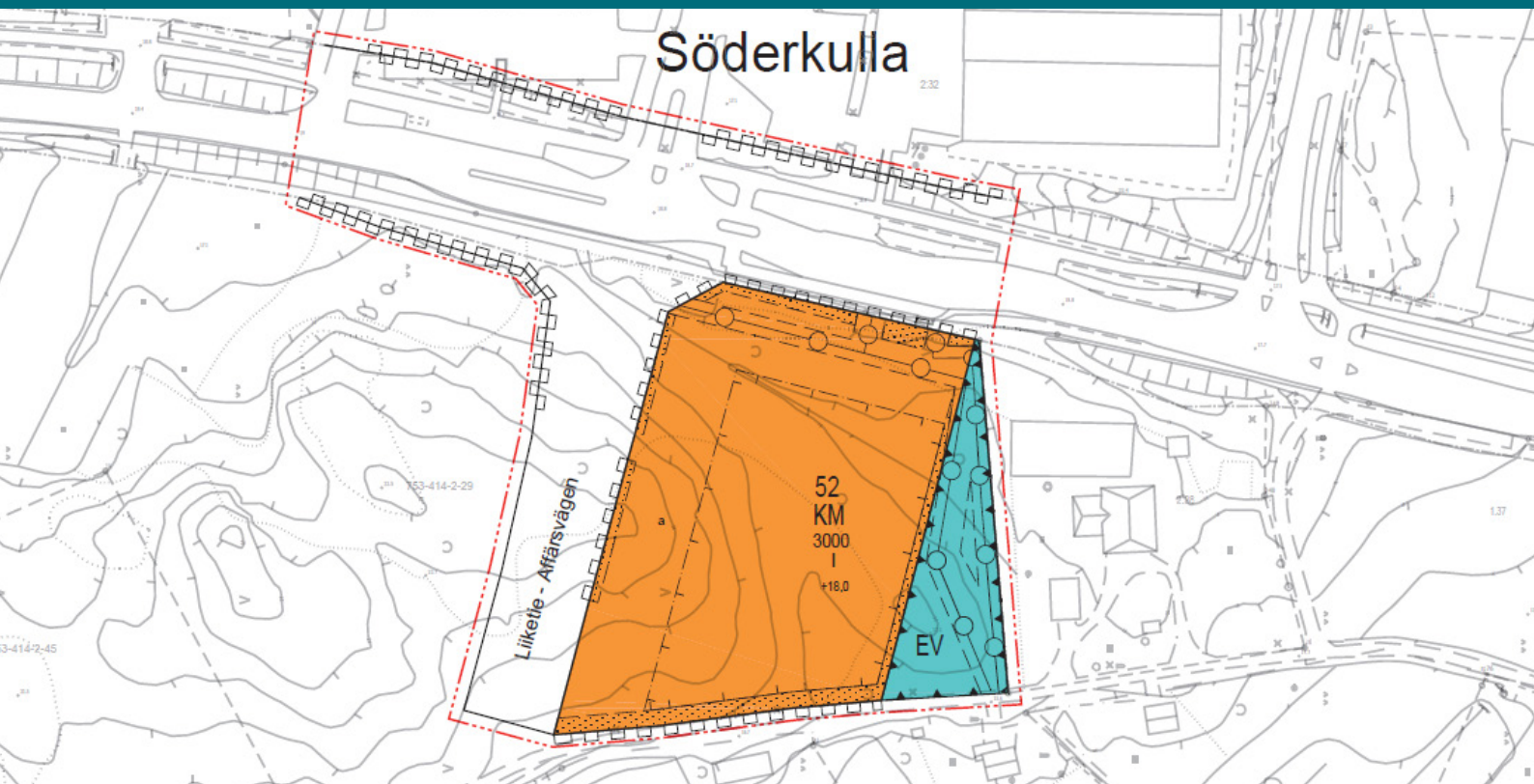
Intressenternas mål.

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

Mål för detaljplanens kvalitet

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

# 5 Asemakaavan kuvaus Redogörelse för detaljplanen



## 5.1 Kaavan rakenne

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

Suojaviheralue jättää suojavälin asuinalueen ja kaupunkikorttelin väliin.

Kaava mahdollistaa 3000 kerroneliön kokoisen kaupanyksikön toteuttamisen kortteliin 52. Kortteliin on mahdollista toteuttaa 95 autopaikkaa. Korttelin ulkorajat istutetaan kasvustolla.

### 5.1.1 Mitoitus

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

## 5.1 Planens struktur

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

Ett skyddsgrönområde blir kvar mellan bostadsområdet och handelskvarteret.

Planen gör det möjligt att bygga en handelsenhet på 3 000 kvadratmeter våningsyta i kvarter 52. I kvarteret kan 95 bilplatser anläggas. Kvarterets yttergränser planteras med växter.

### 5.1.1 Dimensionering

Planändringsområdet omfattar ca 1,88 ha. Genom

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

### 5.1.2 Palvelut

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

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

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

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

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

Kaavamääräyksissä on otettu kantaa hulevesien muuttumattomuuden puolesta suunnittelualueen ulkopuolella. Hulevesien muutokset pidetään kurissa hulevesisuunnitelman avulla. Kaavamääräykset ohjaavat hulevesisuunnitelman toteuttamista.

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

### 5.1.2 Service

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

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

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

## 5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

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

I bestämmelserna har man tagit ställning till att dagvattnet ska förbli oförändrat utanför planändringsområdet. I planbestämmelserna har man tagit ställning till att dagvattnet ska förbli oförändrat utanför planändringsområdet. Förändringarna i da-

gvattnet ska hållas i schack med hjälp av en dagvattenplan. Planbestämmelser styr genomförandet av dagvattenplanen.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

KM Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Korttelissa 52 asemakaavalla saa rakentaa kaupanrakennuksen jonka rakennusoikeus on korkeintaan 3000 kerrosneliötä.

Korttelin pysäköinti on tarkoitus rakentaa korttelin sisälle, siihen varattuun paikkaansa. Kortteliin on mahdollista rakentaa yli 95 autopaikkaa. Kaavamääräyksissä on pysäköintinormiksi määrätty rakentamaan yksi autopaikka jokaista rakennettua 32 kerrosneliötä kohden. Rakentaessa täydet 3000 asuinkerrosneliötä, on rakennettava myös 94 autopaikkaa.

Kortteliin liittyminen tapahtuu asemakaavassa varatun uuden kadun kautta.

### 5.3.2 Muut alueet Katualueet

Asemakaavassa katualueet on osoitettu reiluiksi antaen suunnitteluavaraa laadukkaitten katujen rakentamista varten. Konsekvenserna för det kommersiella servicenätet

## 5.3 Områdesreserveringar

### 5.3.1 Kvartersområden

KM Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.

I kvarter 52 tillåter detaljplanen en affärsbyggnad för vilken byggrätten är högst 3 000 vy-m<sup>2</sup>.

Det är tänkt att kvarterets parkering ska förläggas till den plats som reserverats för ändamålet inom kvarteret. I kvarteret kan över 95 bilplatser anläggas. I planbestämmelserna är parkeringsnormen 1 bilplats per byggd 32 kvadratmeter våningsyta. Om hela byggrätten på 3 000 kvadratmeter våningsyta utnyttjas förutsätts att även 94 bilplatser byggs.

Kvarteret ansluts via en ny gata som reserverats i detaljplanen.

### 5.3.2 Övriga områden Gatuområden

I detaljplanen är gatuområdena rejält tilltagna för att gatorna ska kunna planeras förstklassigt.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset ovat vähäisiä.

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

### Vaikutukset liikenteeseen

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

## 5.4 Planens konsekvenser

Detaljplanen har ringa samhällliga, sociala och kulturella konsekvenser.

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

### Konsekvenser för trafiken

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



kehittyessä kiertoliittymänä. Toimivuustarkastelun mukaan ratkaisut toimivat myös SEKV erikoiskuljetusreitille.

## Vaikutukset kaupan palveluverkkoon

Kaupan selvityksessä keskusten mitoitus- ja sijoittumissuosittelun lähtökohtana on Nikkilän ja Söderkullan säilyminen kaupan ja palveluiden pääkeskuksina. Taajamiin osoitettu mitoitus mahdollistaa kaupan kehittymisen Söderkullassa ja Nikkilässä kunnan väestön tavoitesuunnitteen mukaisesti. Keskustoissa mitoitus voi olla myös esitettyä suurempi, jos kaupan toimijoilta löytyy pitkällä tähtäimellä laskettua enemmän kiinnostusta.

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

Seudullisen MAL 2019 -suunnitelman toimenpiteet sekä kansalliset päästövähennystavoitteet kannustavat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn lisäämiseen. Tämä tarkoittaisi toteutuessaan sitä, että sipoolaisten palvelut haetaan entistä enemmän joko läheltä (Nikkilä, Söderkulla, tulevaisuudessa myös Talma) tai joukkoliikenteen solmukohdista (Nikkilä, Söderkulla, Itäkeskus, Kerava).

Sipoon väestönkasvu keskittyy Söderkullan, Nikkilän ja jatkossa myös Talman aseman ja uuden keskustan ympäristöön. Tämä on suotuisaa niin palvelujen saavutettavuuden kuin päästövähennystavoitteidenkin näkökulmasta. Yleensä uusien asukkaiden

trafikens funktionalitet fungerar lösningarna även för SEKV-rutterna.

## Konsekvenserna för det kommersiella servicenätet

I utredningen om det kommersiella servicenätet är utgångspunkten för dimensionerings- och placeringssrekommendationerna att Nickby och Söderkulla bevaras som huvudcentrum för handel och service. Den dimensionering som anvisats i tätorterna gör det möjligt att utveckla handeln i Söderkulla och Nickby enligt målen för befolkningsutvecklingen. I centrumen kan dimensioneringen vara högre än vad som anvisats om handelsaktörerna på lång sikt visar större intresse än beräknat.

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

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

Befolkningsökningen i Sibbo koncentreras till Söderkulla och Nickby, och i framtiden även till omgivningarna kring nya Tallmo station och centrum. Detta är fördelaktigt både med hänsyn till tillgången på service och till målen om att minska utsläppen. I

kulikutapavalintoihin on helpointa vaikuttaa, koska muuttamisen aiheuttamassa murroskohdassa ihmisten on helpompi lähteä muuttamaan totuttua liikkumistaan. Uuden väestön sijoittuminen pääosin kävelymatkan päähän (n. 1 km) ja lopuillekin pyörämatkan päähän (n. 3 km) keskustojen palveluista mahdollistaa ostos- ja asiointimatkat kävellen ja pyörällä. Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys on tämän kaavaselostuksen liitteenä numero 6.

#### **5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

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

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

#### **5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön**

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

##### **Hulevesien vaikutukset**

Tontin läpi kulkeva avouoma tulee siirtää tulevan rakentamisen kohdalta. Mitoitusvirtaamat siirrettävälle kuivatusreitille ovat 205 l/s (1/5a) ja tulvavirtaamalla 395 l/s (100/a). Korvaava yhteys mitoitetaan ylivirtaamantilanteisiin sen muo-

allmänhet är det lättast att påverka hur nya invånare väljer att färdas eftersom människor i ett brytningskede har enklare att ändra sina invanda färd sätt. Eftersom största delen av de nya invånarna kommer att bo på promenadavstånd (ca 1 km) och resten på cykelavstånd (ca 3 km) från servicen i centrum blir det möjligt att utträta ärenden till fots och med cykel. Utredningen om det kommersiella servicenätet i Sibbo finns som bilaga 6 till denna planbeskrivning.

#### **5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön**

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

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

#### **5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön**

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

##### **Konsekvenser av dagvattnet**

Den öppna fåran som går genom tomten bör flyttas bort från den nya byggnadsytan. De dimensionerande flödena för den torrläggingsväg som ska flyttas är 205 l/s (1/5a) och vid högvattenflöde 395 l/s (100/a). En ersättande förbindelse dimensione-

dostaessa alueellisen tulvareitin tulevan tontin vierestä. Alustavan mitoituksen mukaan riittävä putkikoko on esimerkiksi 670M viemäri (395 l/s, vietto 0.5%) Nykyinen avouoma korvataan tontin pohjoispuolelle rakennettavaan hulevesiviemäriin. Viemäri sijoitetaan tontin paikoitusalueen alle vähintään 3 metrin etäisyydelle viheralueen puuistutuksista.

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

#### Hulevesisuunnitelma

Alapuolisen virtausreitit kapasiteetin pidättämiseksi ennallaan tontille suositellaan hulevesien virtaaman pidättämistä siten, että valunta alapuoliseen virtausreitille ei kasva nykytilanteesta. 1/5 sadetapahtumissa. Tämä vastaa yhteensä 47 m<sup>3</sup>:n tilavuutta. Tulvatilanteen (1/100a) vesimäärästäkin saadaan hallinnan piiriin noin 60 %.

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

Noin 500 metriä suunnittelukohteen alajuoksulla on pohjavesialue (Kallbäckenin pohjavesialue, muu

ras för högvattenflöde och anläggs bredvid den kommande tomten som en avrinningsväg för hela området. Enligt en preliminär granskning räcker det med t.ex. ett 670M-avloppsrör (395 l/s, lutning 0,5 %). Den nuvarande öppna fåran ersätts med ett dagvattenavlopp som byggs på norra sidan av tomten. Avloppet placeras under tomtens parkeringsområde på minst 3 meters avstånd från träden som planteras på grönområdet.

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

#### Dagvattenplan

För att bibehålla kapaciteten hos avrinningsvägen nedströms rekommenderas det att man håller kvar dagvattnet så att avrinningen inte ökar jämfört med nuläget vid 1/5 nederbörd. Detta motsvarar en volym på sammanlagt 47 m<sup>3</sup>. Vid högflöde (1/100a) kan ca 60 % av vattenmängderna hanteras.

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

Ungefär 500 meter nedströms från planeringsobjektet finns ett grundvattenområde (Kallbäcken,

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

Suositus kohteeseen esimerkiksi laskeutuslava > 10 m<sup>3</sup> tai biosuodattava IBC kontti > 1 m<sup>3</sup>

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

### 5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen

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

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

Rekommendationen för detta objekt är t.ex. ett sedimenteringsflak > 10 m<sup>3</sup> eller en biofiltrerande IBC-container > 1 m<sup>3</sup>.

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

### 5.4.3 Konsekvenser för kommunekonomin

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

verojen kertymä kasvaa.

#### 5.4.4 Energia- ja ilmastovaikutukset

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

#### 5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset

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

#### 5.4.6 Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan

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

### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

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

invånare som ökar skatteintäkterna.

#### 5.4.4 Konsekvenser för energi och klimat

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

#### 5.4.5 Sociala konsekvenser

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

#### 5.4.6 Konsekvenser för landskapet och tätortsbilden

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

### 5.5 Störande faktorer i miljön

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

## 5.6 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset

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

## 5.7 Nimistö

Asemakaavalla muodostuu katualuetta. Nimistötoimikunta käsittelee kaavahankkeen yhteydessä nimistöä. Nimistötoimikunnan päätöksellä kadun nimeksi tulee Liiketie.

## 5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

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

## 5.7 Namnbestånd

Nytt gatuområde bildas i detaljplanen. Namnkommittén behandlar namnen i anslutning till planprojektet. Enligt namnkommitténs beslut ska gatan heta Affärsvägen.

# 6 Asemakaavan toteutus Genomförande av detaljplanen



## 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

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

## 6.2 Toteutuksen seuranta

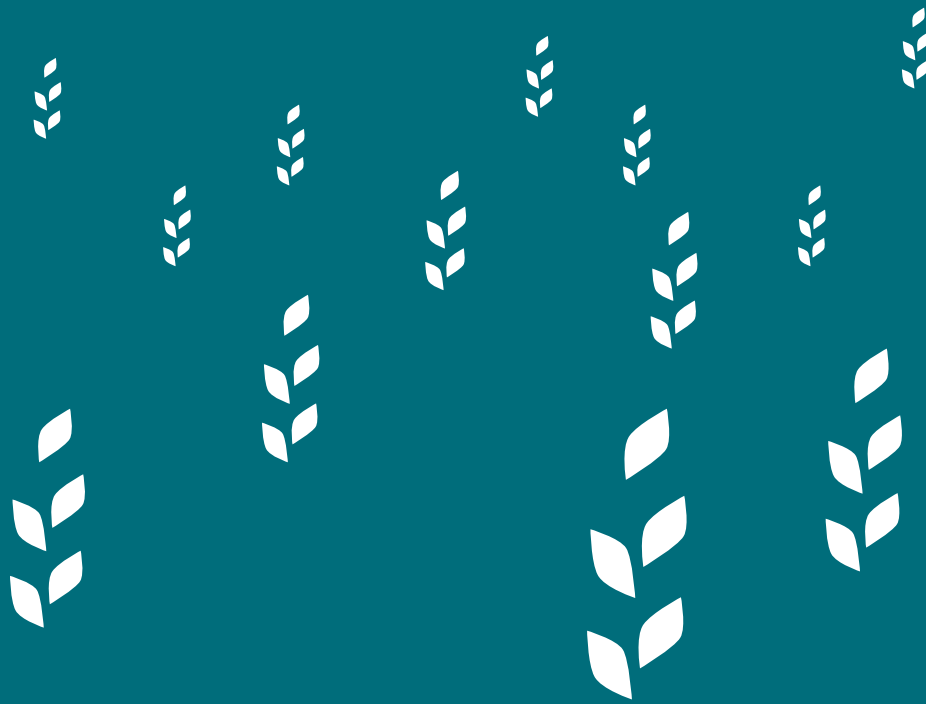
Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

## 6.1 Genomförande och tidspanering

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

## 6.2 Uppföljning av genomförandet

Sibbo kommun följer upp genomförandet i området genom tillbörligt lovförfarande.



SIPOO  
SIBBO