

S
29

S29 Uuden Porvoontien kaupankortteli II
S29 Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen II

Asemakaavan selostus
Detaljplanebeskrivning

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto
Markanvändnings- och näringslivssektionen
1.12.2026

ASIA / ÄRENDE 1109/2025

SIPOO
SIBBO

Asemakaavan muutos koskee seuraavia kiinteistöjä tai osia niistä:

753-414-0002-0046, 753-2-9901-0001, 753-414-0002-0032, 753-414-0001-0136.

Asemakaavan muutoksella muodostetaan korttelі 26051 sekä katu- ja puistoalueita. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 4,4 ha. Asemakaava korvaa alueellaan voimassa olevat asemakaavat.

Tämä selostus liittyy 1.12.2026 päivättyyn asemakaavakarttaan (1:1 000). Kaavaselostus sekä kaavakartta määräyksineen julkaistaan kunnan internet-sivuilla: https://www.sipoo.fi/s29

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

Selostuksen ovat laatineet Kaisa Vahlberg, Kiara Pashley ja Antti Kuusiniemi.

Kaavan valmistelija

Kiara Pashley, kaavoittaja
Antti Kuusiniemi, kaavoittaja
Jarkko Kukkola, kaavoituspäällikkö

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 26051 samt gatu- och parkområden. Detaljplaneområdet omfattar ca 4,4 ha. Detaljplanen åsidosätter de detaljplaner som är i kraft i området.

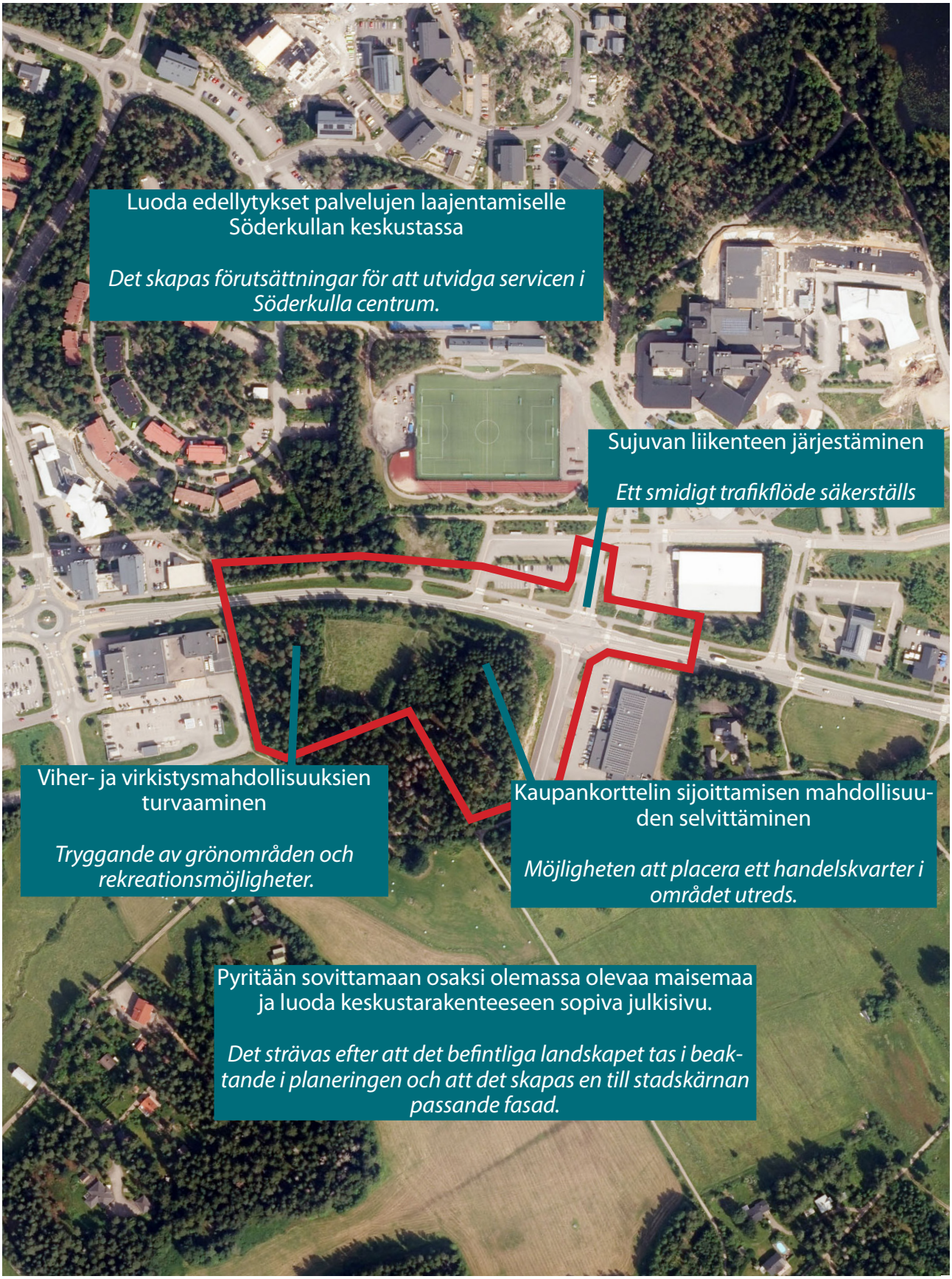
Denna beskrivning gäller den 1.12.2026 daterade detaljplanekartan (1:1 000). Planbeskrivningen samt plankartan med bestämmelser publiceras på kommunens webbplats: https://www.sipoo.fi/sv/s29

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

Beskrivningen har utarbetats av Kaisa Vahlberg, Kiara Pashley och Antti Kuusiniemi.

Planens beredare

Kiara Pashley, planläggare
Antti Kuusiniemi, planläggare
Jarkko Kukkola, planläggningschef



Kaavan alustavat tavoitteet. Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella rajauksella. Ilmakuva: Maanmittauslaitos 2026.

Planens preliminära mål. Planeringsområdet visas på kartan med röd gräns. Flygbild: Lantmäteriverket 2026.

Asemakaavatyyppien 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 vireille 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 besvärsrätt (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.

TÄMÄN KAAVAN ETENEMISTAPA
DEN HÄR PLANENS FRAMSKRIDANDE

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

OSALLISTUMINEN - DELTAGANDET

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

Kaavan laatimisesta tai muuttamisesta voi tehdä aloitteen kunnanhallitukselle.

Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointi-suunnitelmasta kaavan laatijalle.

Förslag om att en plan ska utarbeta- seller ändras kan lämnas in tillkom-munstyrelsen.

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

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

Mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta.

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

EHDOTUSVAIHE - FÖRSLAGSSKEDET

- Kaavaehdotuksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely 10.9.2026 ja 14.9.2026
- Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä 24.9.-25.10.2026
- Planförslaget utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen och kom-munstyrelsen 10.9.2026 och 14.9.2026
- Planförslaget läggs fram offentligt 24.9.-25.10.2026

Mahdollisuus muistutuksen jättämiseen kaavaehdotuksesta kunnanhallitukselle.

Anmärkningar kan lämnas om planförslaget till kommunstyrelsen.

VASTINEET LAUSUNTOIHIN JA MUISTUTUKSIIN - BEMÖTANDEN TILL UTLÅTANDEN OCH ANMÄRKNINGAR

- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely
- Behandling i markanvändningssektionen och kom-munstyrelsen

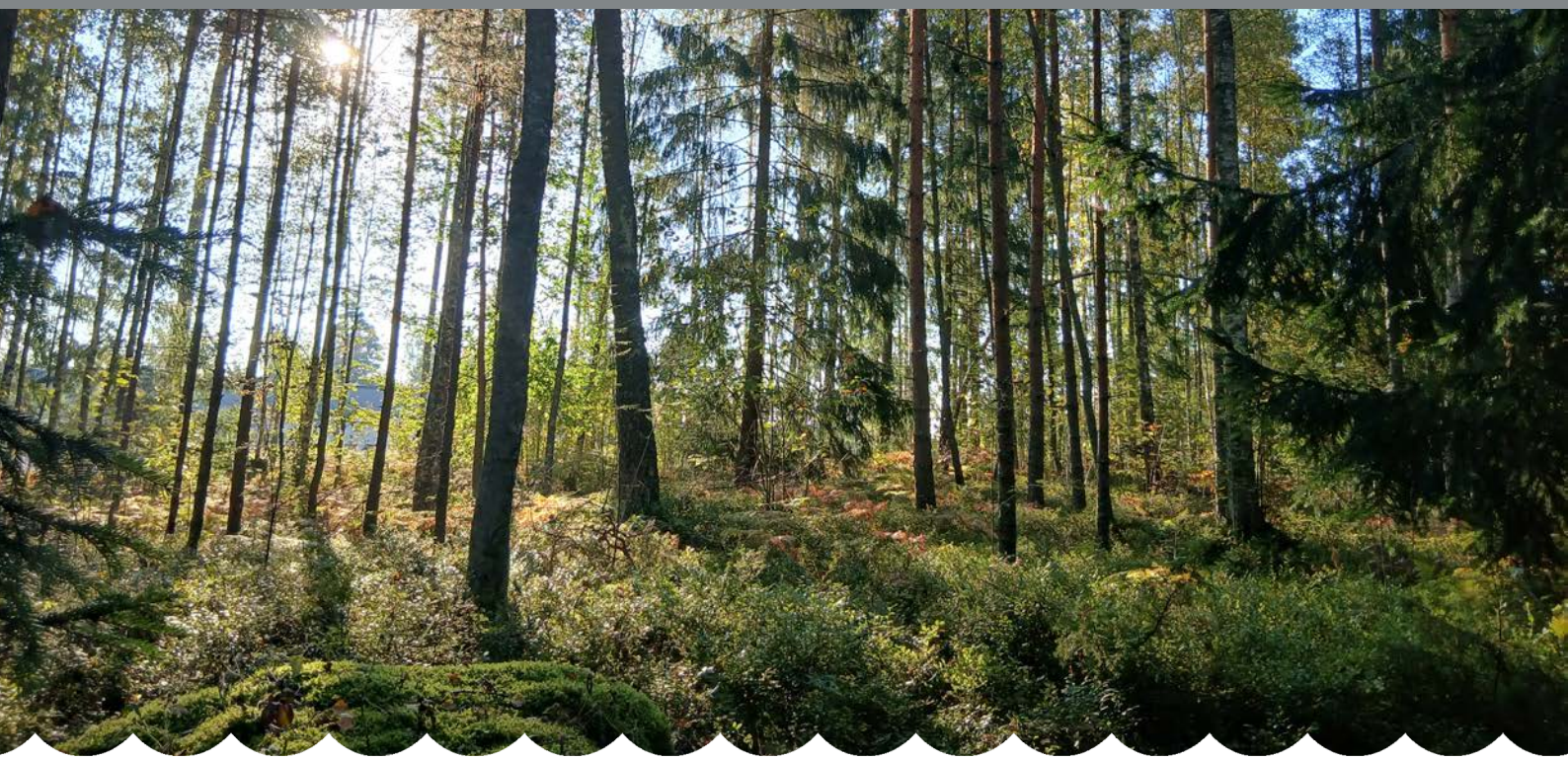
KAAVAN HYVÄKSYMINEN - GODKÄNNANDE AV PLANEN

- Valtuusto hyväksyy kaavan
- Fullmäktige godkänner planen

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: 26. Kallbäck
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: 26. Kallbäck
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 kasvavaan 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 grön- och rekreationsområden som ligger i den västra delen av området bevaras som en del av Söderkullas grönstruktur. 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 24
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 24
3.2.2 Maakuntakaava 26
3.2.3 Sipoon yleiskaava 2025 26
3.2.4 Osayleiskaava ja kaavarunko 26
3.2.5 Asemakaava 26
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 34
4.4.1 Alueidenkäyttölain sisältövaatimukset 34
4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 34
4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet 36

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS 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 45
5.4.3 Muut vaikutukset 47
5.5 Ympäristön häiriötekijät 50
5.6 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset 50
5.7 Nimistö 51

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 52
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 52
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus 52
6.3 Toteutuksen seuranta 53

Kannen kuva:
©Maanmittauslaitos

1.5 Liitteet

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2. Asemakaavakartan pienennös
Liite 3. Asemakaavan merkinnät ja määräykset
Liite 4. Havainnekuva
Liite 5. Asemakaavan seurantalomake
Liite 6. Luontoselvitys
Liite 7. Liikenneselvitys
Liite 8. Aloitusvaiheen vastineraportti
Liite 9. Valmisteluvaiheen vastineraportti
Liite 10. Ehdotusvaiheen 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 Markägoförhållanden 23
3.1.5 Avtal som berör området 23
3.2 Planeringssituationen 24
3.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen 24
3.2.2 Landskapsplan 26
3.2.3 Generalplan för Sibbo 2025 26
3.2.4 Planstomme för Söderkulla 26
3.2.5 Detaljplan 26
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 34
4.4.1 Innehållskrav enligt områdesanvändningslagen 34
4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet 34
4.4.3 Mål som uppkommit under processen 36

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN 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 45
5.4.3 Övriga konsekvenser 47
5.5 Störande faktorer i miljön 50
5.6 Planbeteckninga och planbestämmelser 50
5.7 Namn 51

6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN 52
6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet 52
6.2 Genomförande och tidsplanering 52
6.3 Uppföljning av genomförandet 53

Pärmbild:

©Lantmäteriverket

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
Bilaga 10. Bemötanderapport, förslagsskedet

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 kaupanyksikkö 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 jaominaisuudet Sipoossa (Geologian tutkimuskeskus GTK, 2016)

1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen

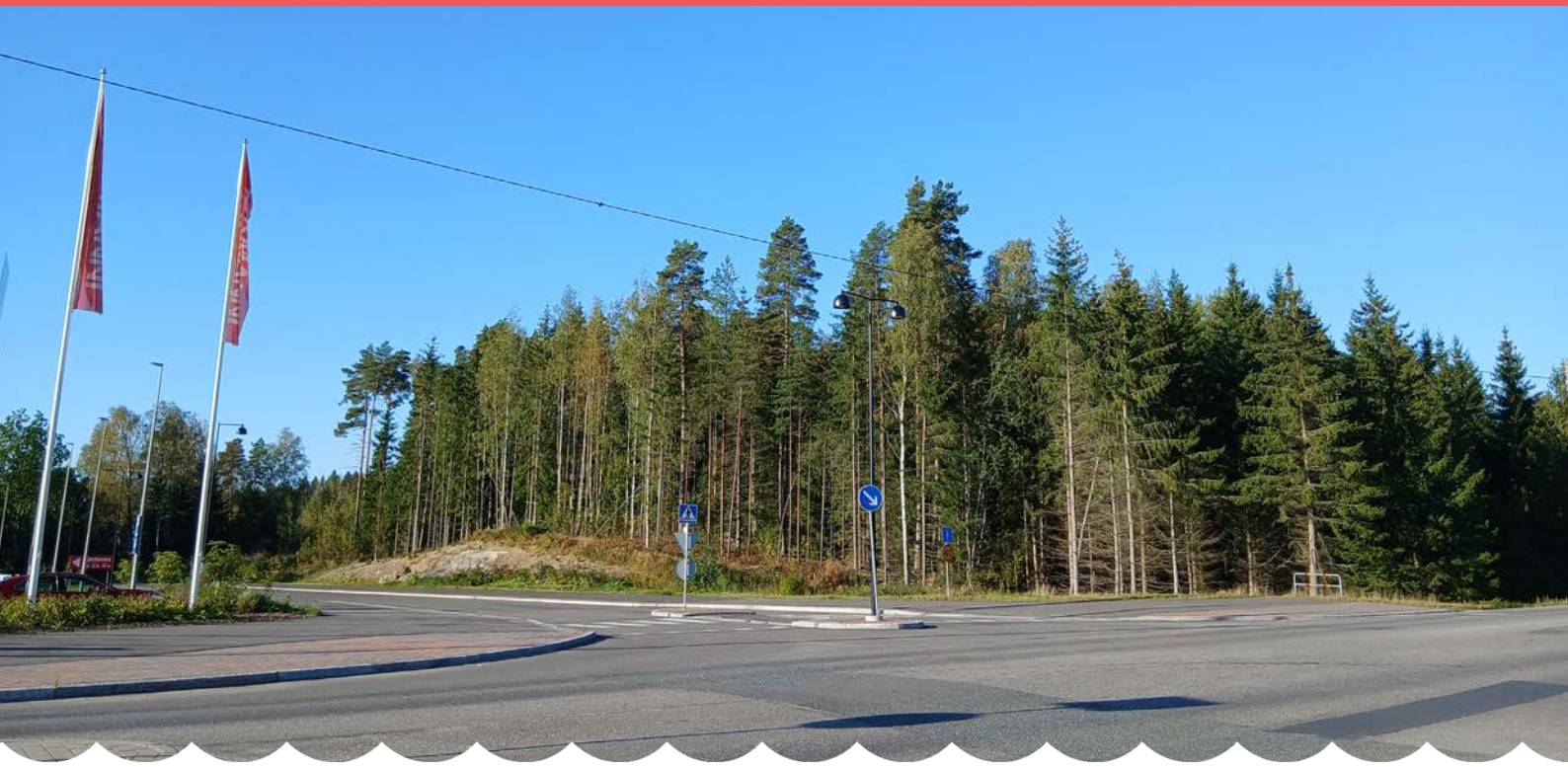
Utredningar som gjorts för den här detaljplanen:

- 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 kaupanyksikkö 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 jaominaisuudet Sipoossa (Geologian tutkimuskeskus GTK, 2016)

2 Tiivistelmä
Sammandrag



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.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 14.5.2026–15.6.2026 ja kaavaehdotus 24.9.2026–25.10.2026 välisen ajan.

2.2 Asemakaava

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 4,4 ha. Asemakaavalla mahdollistetaan uuden kauppakorttelin sekä uuden lähivirkistysalueen toteuttaminen Uuden Porvoontien varteen Söderkullan keskustaan. Uuteen kauppakortteliin on mahdollista rakentaa

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.

Planutkastet lades fram offentligt för tiden 14.5.2026–15.6.2026 och planförslaget för tiden 24.9.2026–25.10.2026.

2.2 Detaljplanen

Detaljplanen, som omfattar ca 4,4 ha, möjliggör ett nytt handelskvarter samt ett nytt område för närre-

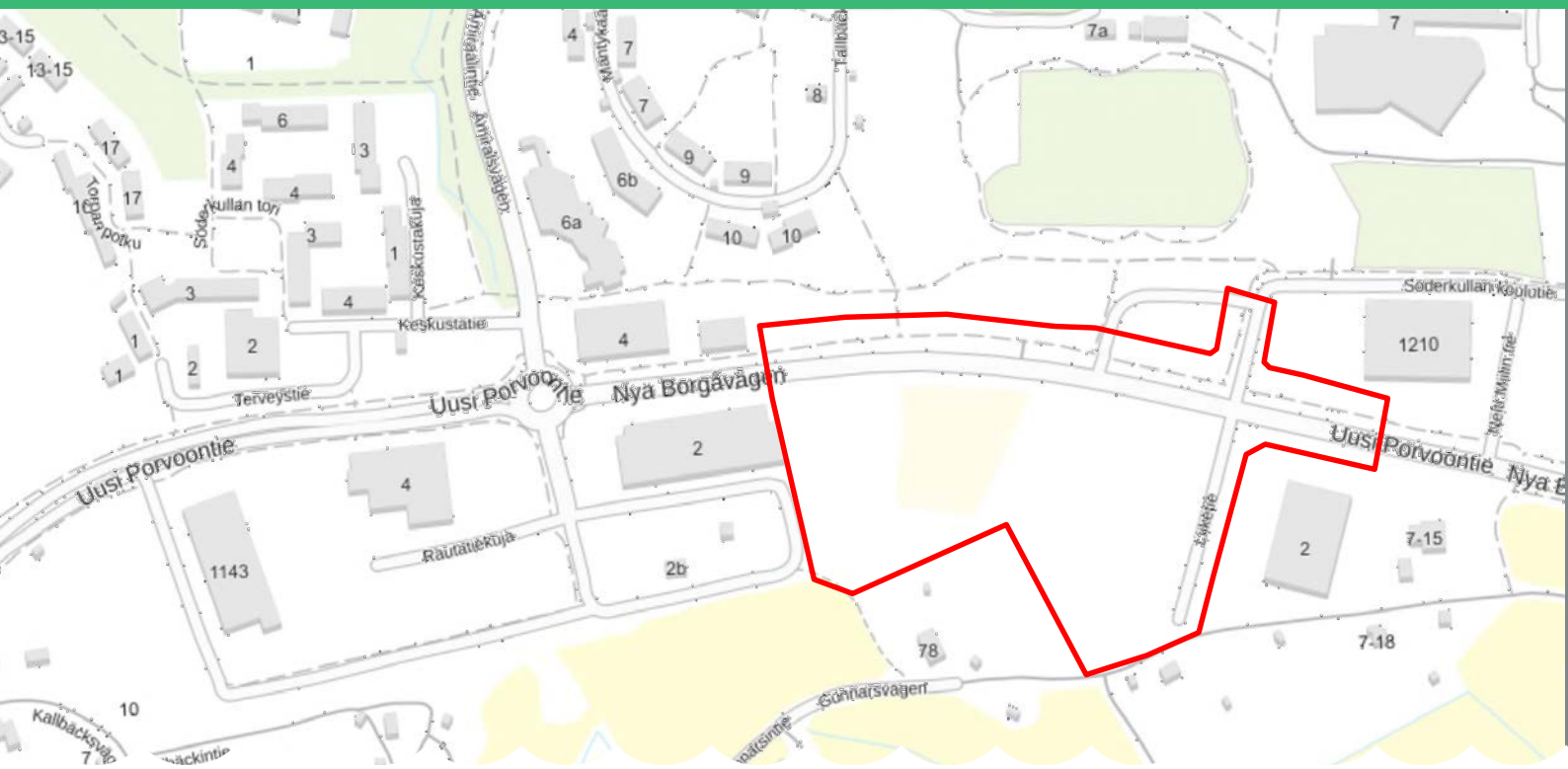
kaksi uutta kaupan yksikköä, yhteensä 4 400 k-m2 (2 900+1 500).

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

kreation. längs Nya Borgåvägen i centrum av Söderkulla. Det nya handelskvarteret möjliggör byggandet av två nya handelsenheter på tillsammans 4400 vy-m^2 (2900+1500).

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.

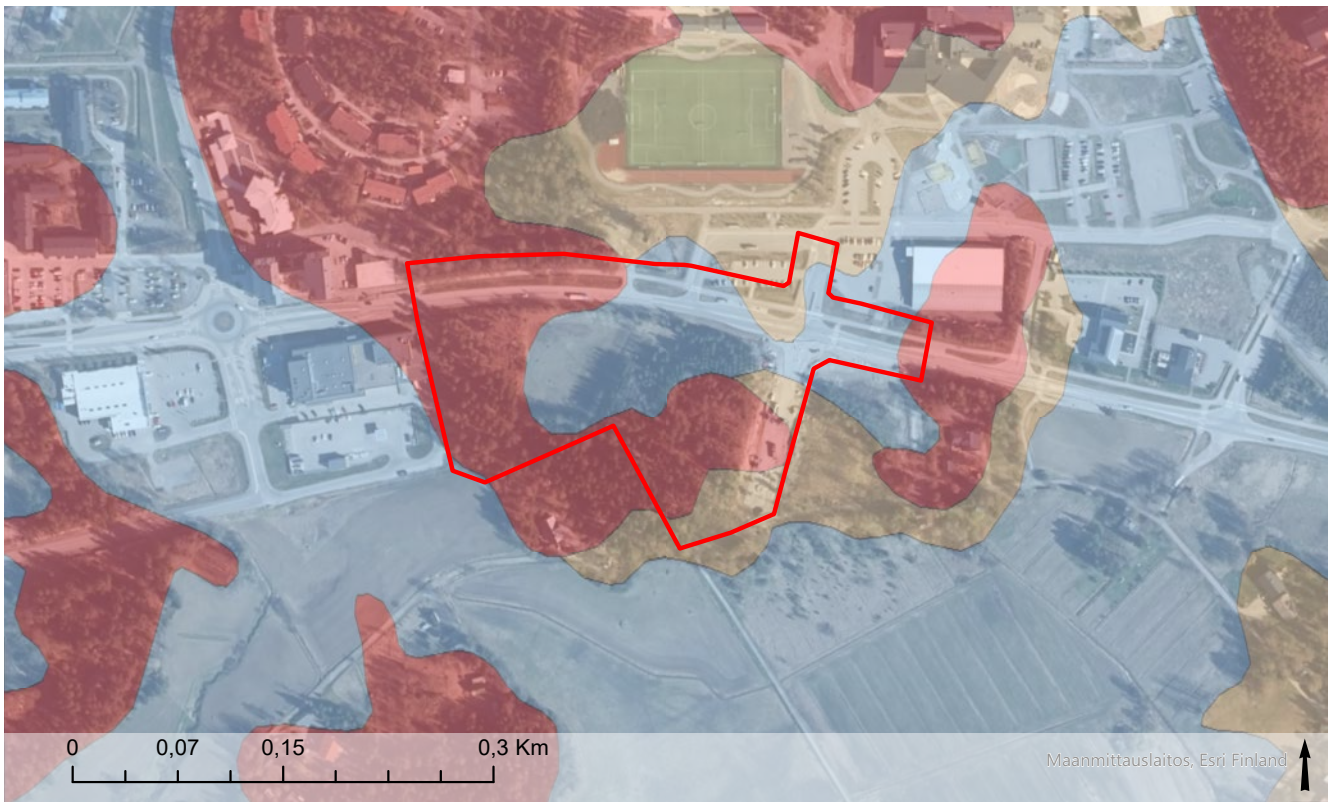
Topografi, jordmån, byggbarhet

Planområdets jordmån består i huvudsak av berggrund och lera, samt i liten m. Enligt den geologiska forskningscentralen (GTK) är sannolikheten för att det finns sufatrik 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= Kalliomaa, Vaaleansininen=Savi, Keltainen= Hiekkamoreeni. Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella rajauksella.

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

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

Alueella on tunnistettu III-luokan lepakkoalue, joka suositellaan huomioitavaksi maankäytössä mahdollisuuksien mukaan. Lepakkoalue ulottuu asemakaava-alueen pohjois- ja keskiosiin. Lounaassa lepakkoalue ulottuu myös kaava-alueen ulkopuolelle. III-luokan alueet eivät ole lailla suojattuja.

Suunnittelualueella esiintyy haitallisia vieraslajeja kuten komealupiini 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. Fladdermusområdetsträcker 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 asemakaavan 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 -verkostoon. Alueella ei myöskään sijaitse maisemansuojelukohteita.

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 särkilt 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 avrinnginsområde detaljplaneområdet hör till, är ett objekt i nätverket Natura 2000. Det finns heller inga objekt för landskapsskydd.

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

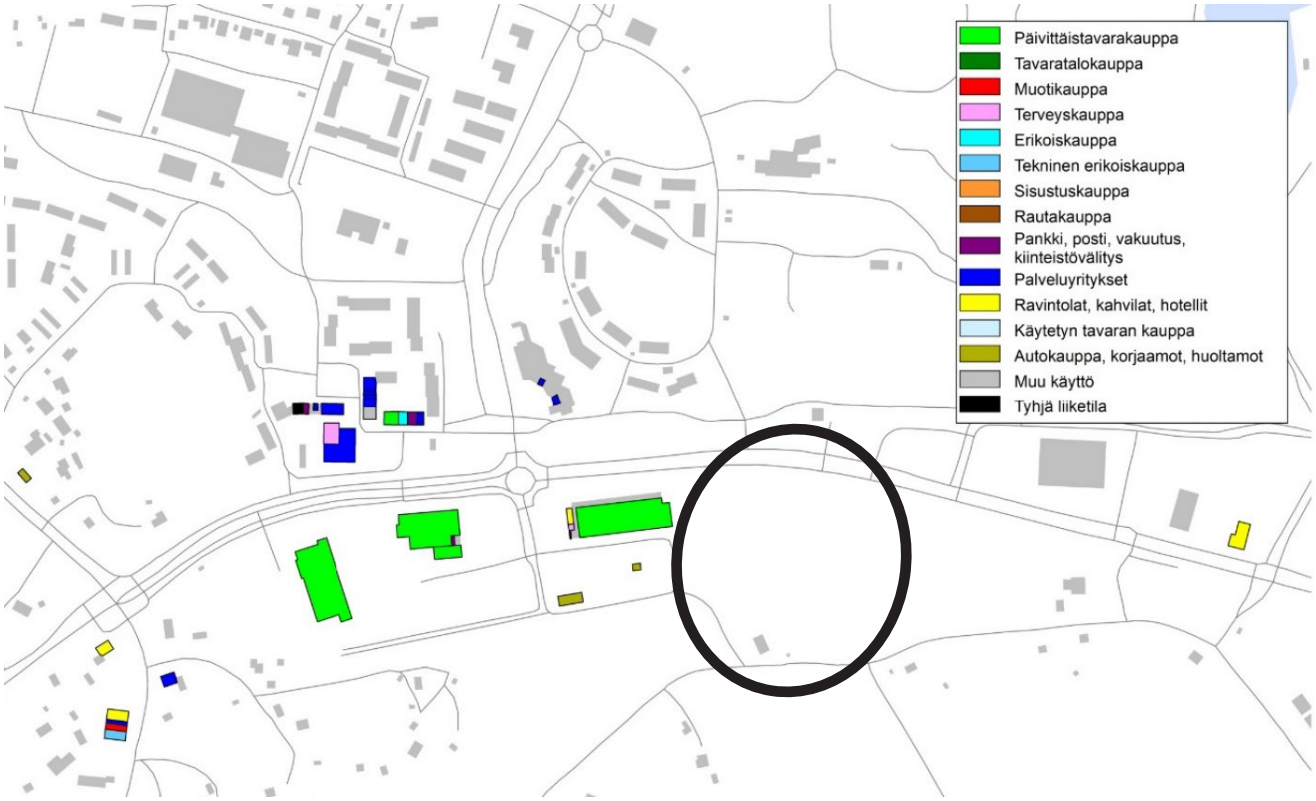
Söderkulla on Sipoon toiseksi suurin taajama. Etäisyys suurimpaan taajamaan Nikkilään on 11 kilometriä. Söderkulla sijaitsee noin 30 km:n päässä Helsingin keskustasta ja noin 23 km:n päässä Porvoon keskustasta. Näihin paikkakuntiin on hyvät ja nopeat liikenneyhteydet. Kaavoitettava alue sijoittuu yhdyskuntarakenteellisesti 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. Vuonna 2024 avattu Tokmanni puuttuu kartalta. Kaava-alue ympyröity mustalla (WSP 2021).

Servicen i Söderkulla. Tokmanni, som öppnade 2024, saknas på kartan 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 päivittäistavarakaupat muutaman sadan metrin päässä alueelta.

Taajamakuva

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

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

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueella harjoitetaan maataloustoimintaa.

möjliggör placerandet av service i närheten av bosättningen. Planeringsområdet finns nära annan service och bra kollektivtrafikförbindelser. Promenadavståndet är kort till hållplatserna vid Nya Borgåvägen, där man kan ta en buss direkt till Helsingfors eller Borgå. Gångförbindelserna från området är också utmärkta. Skolcentret Miili och ett varuhus finns strax intill området och en hälsocentral och dagligvarubutiker är belägna några hundra meter från området.

Tätortsbild

Planområdet är beläget i direkt anslutning till 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, hulevesiallas rantaniittyineen ja laitureineen sekä parkour- ja skeittialue.

Liikenne

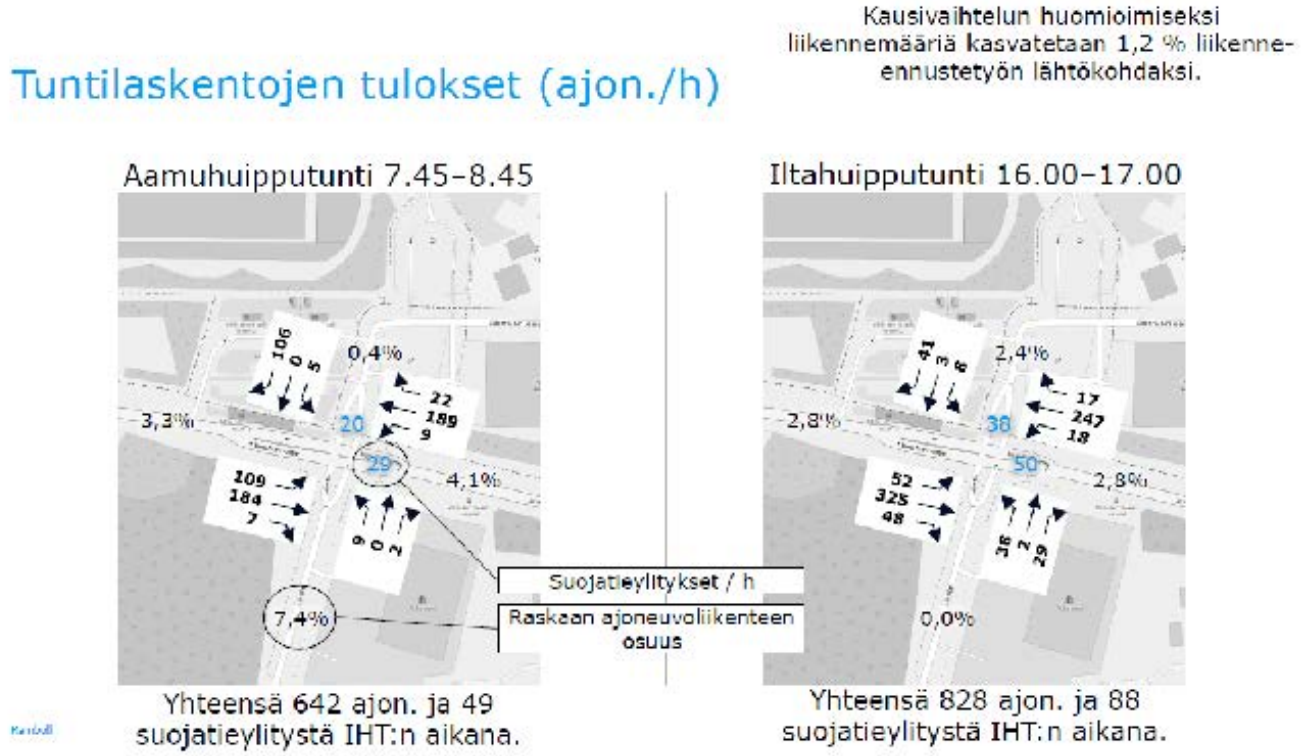
Alue sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla Söderkullan keskustassa. Uusi Porvoontie on alueellinen pääkatu, joka kulkee Söderkullan taajaman läpi länsi-itä –suuntaisesti toimien Porvoonväylän (valtatie 7) rinnakkaisväylänä.

Rekreation

Cykelleden South by cycle, som sträcker sig från Hangö till Kouvola, går igenom detaljplaneområdets sydligaste del medan EuroVelo 10 - Östersjöutten går längs Nya Borgåvägen. Det finns även rekreationsområden 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 trafikstrategiskt central plats i Söderkulla centrum. Nya Borgåvägen är en lokal huvudgata som går genom Söderkulla i väst-lig-östlig riktning parallellt med Borgåleden (riksväg 7).



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

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



Söderkullan liikennemeluselvitys, joka kuvaa tilannetta vuonna 2018. Kaava-alue ympyröity mustalla (WSP, 2018).

Trafikbullerutredningen för Söderkulla, som beskriver situationen år 2018. Planområdet visas med en svart cirkel (WSP, 2018)

Uuden Porvoontien keskimääräinen liikennemäärä vuonna 2026 on noin 7900 ajoneuvoa vuorokaudessa Amiraalintien ja Miilinterminaalin 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.

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 anlades i samband med byggandet av den handelsenheten som är belägen öster om detaljplaneområdet. Eftersom trafikkapaciteten ökar till följd av denna detaljplan har en ny trafikutredning utarbetats. I trafikutredningen har alternativ för både en rondell och korsning med trafikljus studerats.

Längs Nya Borgåvägen trafikerar busslinjer mot Helsingfors, Borgå och Nickby.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Porvoon museo, joka toimii Itä-Uudenmaan alueellisena vastuumuseona, katsoi aloitusvaiheessa arkeologisen tarkastuksen olevan perusteltu alueen sijainnin vuoksi, vaikka alueelta ei tunnettu muinaisjäännöksiä. Toukokuussa 2026 tehdyssä pienimuotoisessa tarkastuksessa ei havaittu viitteitä arkeologisesta kulttuuriperinnöstä. Alueella ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä eikä erityistä syytä epäillä niiden esiintymistä, minkä vuoksi tarkempia arkeologisia selvityksiä ei ole katsottu tarpeellisiksi.

Tekninen huolto

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

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 poispäin 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.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

Borgå museum, som fungerar som regionalt ansvarsmuseum i Östra Nyland, ansåg i planläggningens inledningsskede att en arkeologisk inventering var motiverad med hänsyn till områdets läge, trots att inga kända fornlämningar fanns inom området. Vid den mindre inventering som genomfördes i maj 2026 påträffades inga indikationer på arkeologiskt kulturarv. Det finns inga kända fornlämningar inom området och inga särskilda skäl att misstänka att sådana förekommer, varför mer omfattande arkeologiska utredningar inte har bedömts vara nödvändiga.

Teknisk försörjning

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

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 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 kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

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

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

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

Fungerande samhällen och hållbara färdsätt
En polycentrisk områdesstruktur som bildar nätverk och grundar sig på goda förbindelser främjas i hela landet, och livskraften och möjligheterna att utnyttja styrkorna i de olika områdena understöds. Förutsättningar skapas för att utveckla närings- och företagsverksamhet samt för att åstadkomma en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion som befolkningsutvecklingen förutsätter.
Förutsättningar skapas för en koldioxidsnål och resurseffektiv samhällsutveckling, som i främsta hand stöder sig på den befintliga strukturen. I de stora stadsregionerna görs samhällsstrukturen mer sammanhängande.

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

-palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

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

Ehkäistään 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.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

hand utveckla befintliga trafikförbindelser och nätverk. Förutsättningarna för rese- och transportkedjor som grundar sig på samanvändning 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.

En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar

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

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

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

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 on laadittu KR4 Söderkullan kaavarunko, joka hyväksyttiin vuonna 2026.

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 katualueet, toisin sanoen Uusi Porvoontie ja Liiketie. Muualla suunnittelualueella ei ole asemakaavaa.

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 utarbetades planstommen KR4 Söderkulla, som godkändes år 2026.

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 gatuområdena 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 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

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoja.

3.2.9 Suojelupäätökset

Alueella ei sijaitse suojeltuja rakennuksia tai luonnonsuojelualueita.

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.

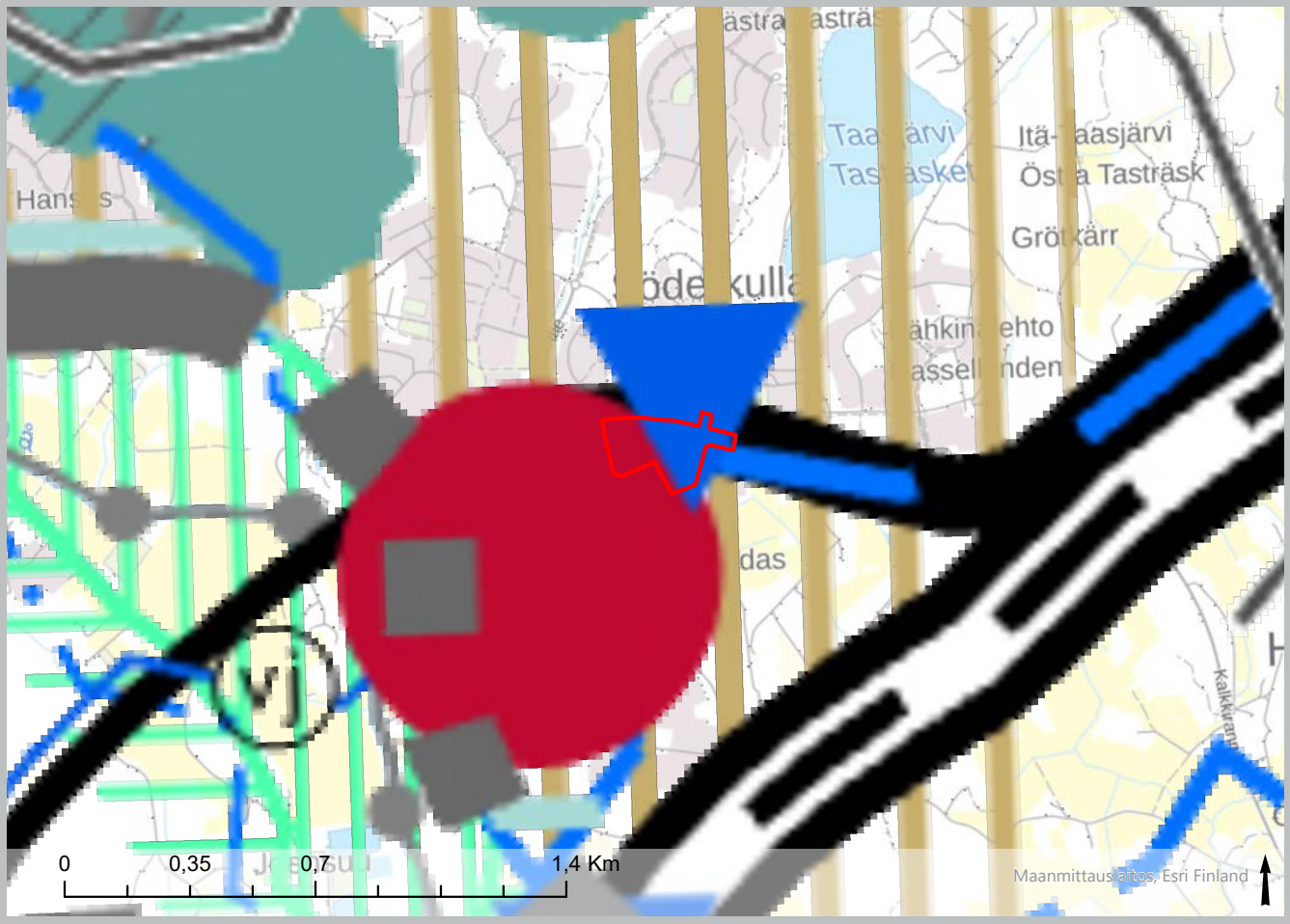
3.2.8 Byggförbud

Det råder inga byggförbud i planområdet.

3.2.9 Skyddsbeslut

Det finns inga skyddade byggnader eller naturskyddsområden i planeringsområdet.

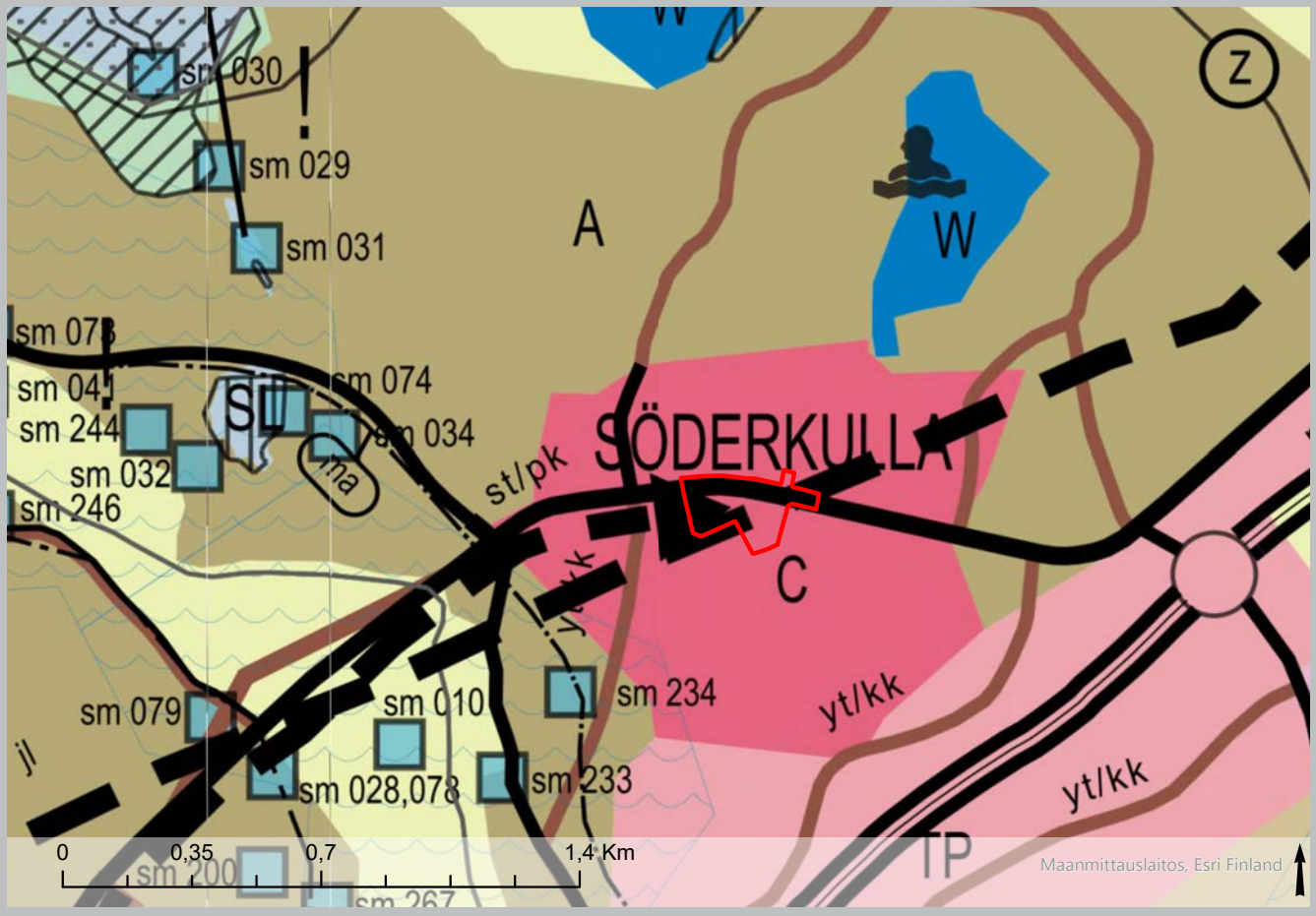
v



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.

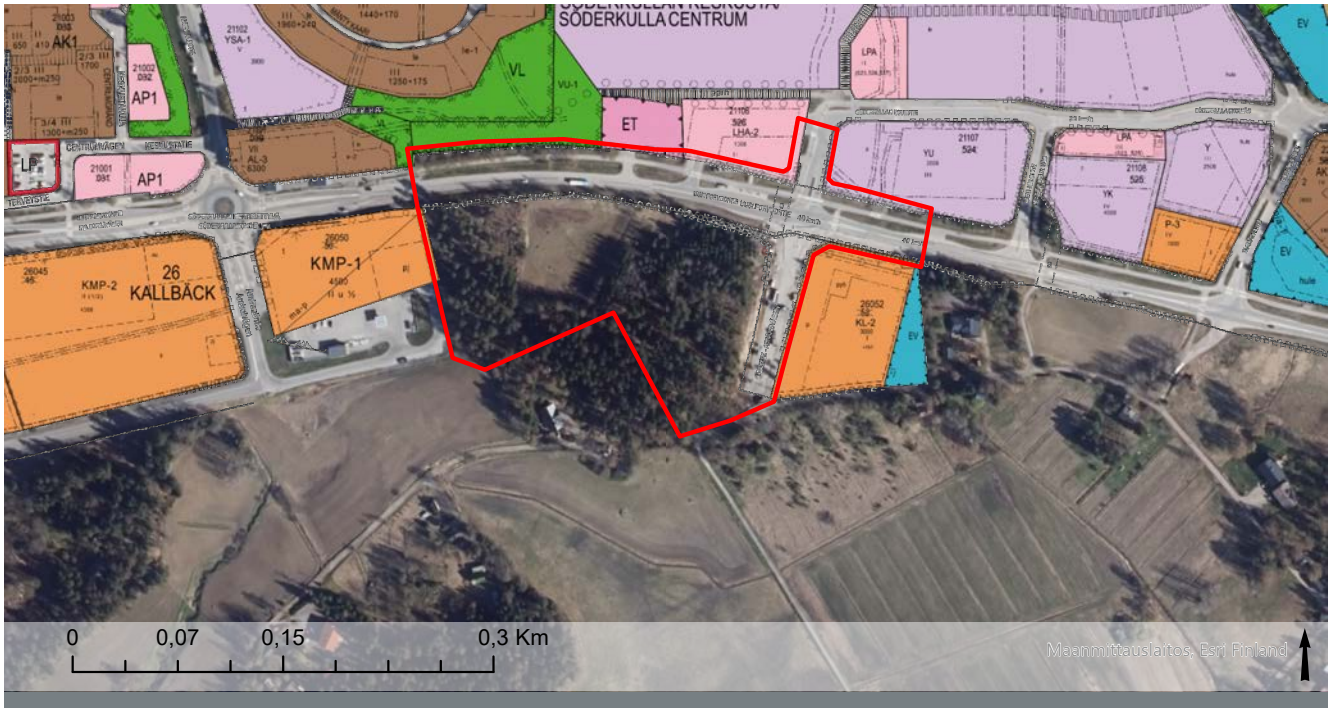
Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke	*Utvecklingszon för tätortsfunktioner*
Keskustatoimintojen alue, keskus	*Område för centrumfunktionert, centrum*
Liityntäpysäköintialue	*Område för anslutningsparkering*
Maakunnallisesti merkittävä tie	*Väg av betydelse på landskaps nivå*
Seudullisesti merkittävä 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 (åar 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.

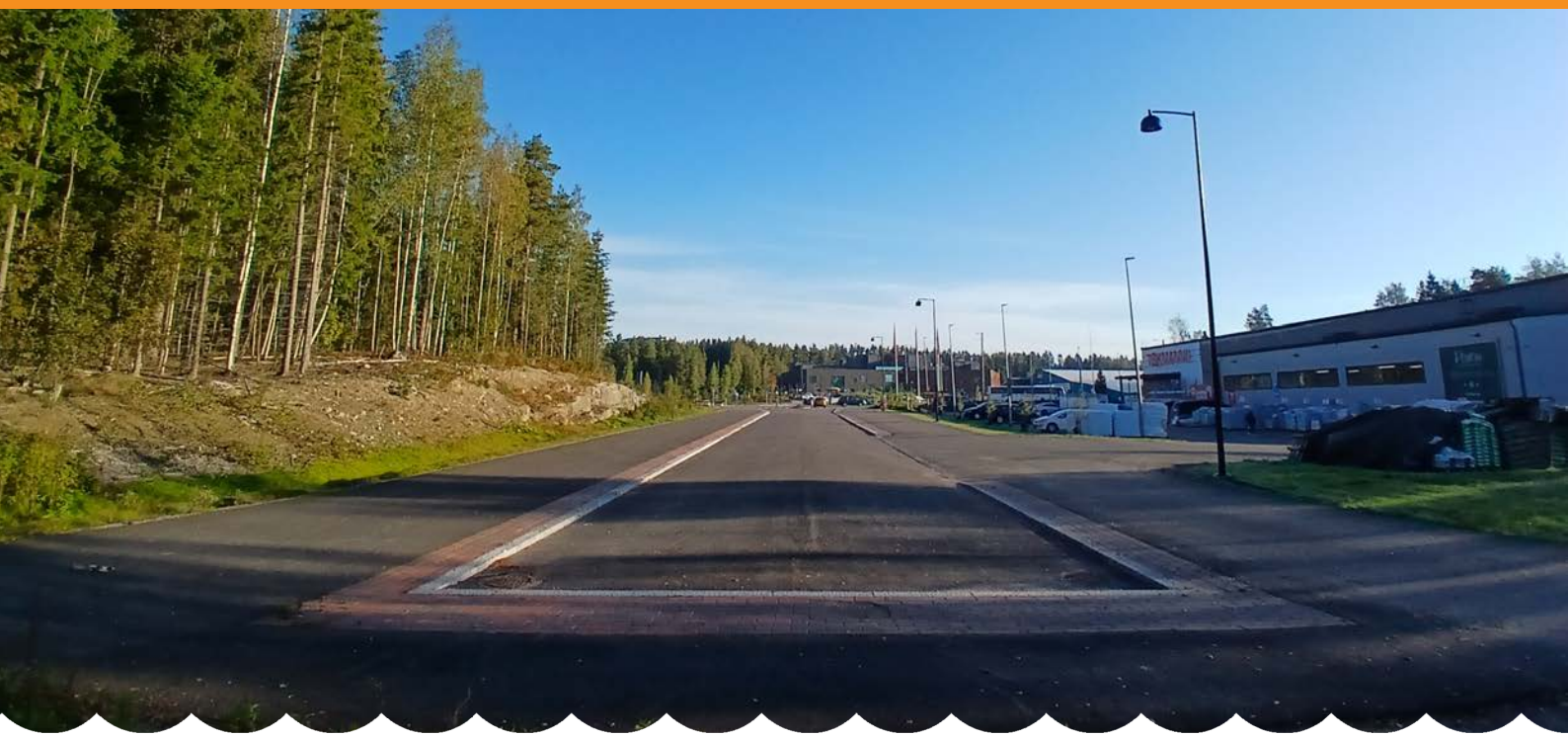
Joukkoliikenteen kehittämiskäytävä/yhteystarve	jl	*Korridor för utveckling av kollektivtrafiken/behov av kollektivtrafikförbindelse*
Maisemallisesti arvokas alue	ma	*Landskapsmässigt värdefullt område*
Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue		*Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt*
Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue	nat	*Område som hör till nätverket Natura 2000*
Taajamatoimintojen alue	A	*Område för tätortsfunktioner*
Keskustatoimintojen alue	C	*Område för centrumfunktioner*
Työpaikka-, teollisuus- ja varastoalue	TP	*Område för arbetsplatser, industri- och lagerverksamheter*
Haja-asutusalue	MTH	*Glesbygdsområde*
Muinaismuistokohde	sm 000	*Fornminnesobjekt*
Seututie/pääkatu	st/pk	*Regional väg/huvudgata*
Yhdystie/kokoojakatu	yt/kk	*Förbindelseväg/matargata*
Uudet tiet ja linjat		*Nya vägar och linjer*
Moottori- tai moottoriliikennetie	mo	*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 Asemakaavasuunnittelun 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 specialhandelsvaruhus 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, paikallislehdissä (Sipoon Sanomat, Borgåbladet) ja kunnan virallisella ilmoitustaululla SipooInfo Nikkilässä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitusvaihe

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin julkisesti nähtäville 30 päiväksi 29.1–27.2.2026 SipooInfo Nikkilään (Pohjoinen Koulutie 2) sekä Söderkullan kirjastoon (Amiraalintie 2). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan osoitteessa

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 också läsas på kommunens webbplats www.sipoo.fi/sv/s29 under hela planprocessen. Programmet för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planarbe-

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 maankäyttöjaostossa 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). Asemakaavaluonnoksesta saatiin neljä lausuntoa. Kaavaluonnoksesta saatu palaute vastineineen on kaavaselostuksen liitteenä.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 24.9.-25.10.2026. Asemakaavaehdotuksesta saatiin yksi muistutus ja kuusi lausuntoa. Asemakaavaehdotuksesta saadut palautteet sekä niihin laaditut kunnan vastineet on koottu erilliseen vastineraporttiin osaksi asemakaava-aineistoa. Lausuntojen ja/tai muistutusten pohjalta on tehty seuraavat muutokset :

- Lisätty asemakaavaan määräys öljynerotuksen toteuttamisesta pysäköintialueelle sekä täydennetty selitysosasta puuttuvat merkinnät.
- Tarkistettu liittymäkiellon rajaus.
- Tarkistettu pienemmän rakennusalan muotoa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

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

tets 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 följematerialet 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). Om utkastet till detaljplan kom fyra utlåtanden. Responsen på planutkastet och bemötandet av den finns som bilaga till planbeskrivningen.

Förslagsskedet

Förslaget till detaljplan var offentligt framlagt 24.9-25.10.2026. Om förslaget till detaljplan kom en anmärkning och sex utlåtanden. De utlåtanden som inkom om detaljplaneförslaget och kommunens bemötanden av dem har sammanställts i en separat rapport som ingår i planens följematerial. De ändringar som gjorts med anledning av utlåtandena och/eller anmärkningarna är följande:

- En planbestämmelse om oljeavskiljning på parkeringsområdet har lagts till i detaljplanen, och de beteckningar som saknades i beskrivningsdelen har kompletterats.
- Avgränsningen av området med anslutningsförbud har justerats.
- Utformningen av den mindre byggnadsytan har justerats.

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 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Alueidenkäyttölain sisältövaatimukset

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

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

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan strategian 2026–2030 mukaisesti yritystonttivarantoa lisätään Uuden Porvoontie II:n kauppakortteliin kaavoittamalla. Kaavoitus tukee myös yritysystävällisen ja palvelusuuntautuneen yhteistyön periaatetta kunnan ja yritysten yhteistyössä ja edistää kestävillä liikkumistavoilla saavutettavien palveluiden muodostumista.

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 trivsam livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön ska värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning ska det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation.

Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Genom detaljplanen får inte heller markägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäliga begränsningar eller orsakas sådana oskäliga 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

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

Lisäksi lähivirkistysalueiden ja kuntakeskuksen lähiluonnon säilyminen varmistetaan kaavoituksella.

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

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

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

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

Asemakaavan tavoitteena on saattaa alue osaksi keskustaa ja taajamatoimintoja.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

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

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

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

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

Mål som grundar sig på planeringssituationen

Enligt allmänna planeringsprinciper ska tillväxten i tätortsstrukturer styras i första hand till områden nära befintlig kollektivtrafik, service och annan infrastruktur.
I landskapsplanen är planeringsområdet en del av Söderkulla centrum och ett område för tätortsfunktioner, och det har anvisats som ett område som ska förtätas. I Generalplan för Sibbo 2025 är planeringsområdet en del av området för centrumfunktioner i Söderkulla. Även i planstommen 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 närnaturen.

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.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

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

Luonnosvaiheessa on laadittu luontoselvitys ja liikenneselvitys.

4.4.3 Mål som uppkommit under processen

Intressenternas mål

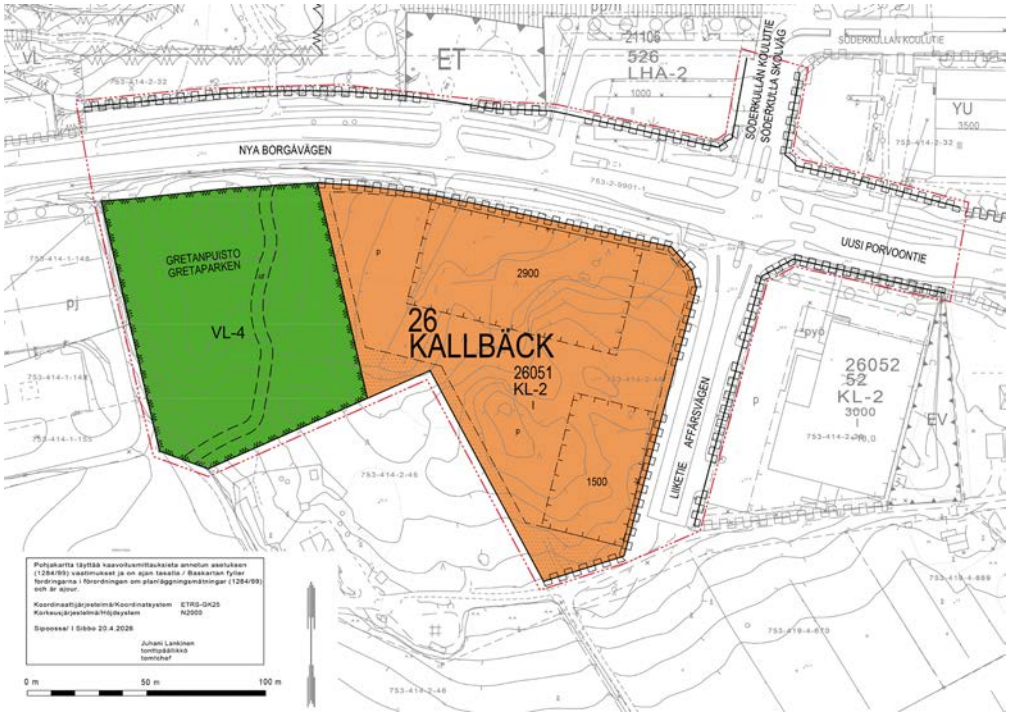
De mål som intressenterna som kommit fram med till förslagsskedet gäller i huvudsak placeringen av det nya byggandet (avståndet till den nuvarande bebyggelsen) samt en ändamålsenlig utveckling av trafiknätet och säkerställandet av dess funktionalitet. De mål och synpunkter som framförts av de intressenter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

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 itäosaan, kun taas läntinen osa varataan lähivirkistykseen.

Kauppayksikköihin kuljetaan Uudelta Porvoontieltä Liiketielle ja edelleen kortteliin 26051. 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 närrekreation.

Till handelsenheterna tar man sig från Nya Borgåvägen till Affärsvägen och vidare till kvarter 26051. Planen möjliggör antingen en rondell eller en trafikljuskorsning vid området. Planen gör det möjligt att bygga två handelsenheter på sammanlagt 4400 kvadratmeter våningsyta. I kvarteret kan 88 bilplatser anläggas. Kvarterets yttergränser planteras med växter.

5.1.1 Dimensionering

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

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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.

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

Liikerakennusten korttelialue KL-2

Kortteliin saa sijoittaa kaksi laajan tavaravalikoiman myymälää. Päivittäistavaroiden osuus kerrosalasta saa olla enintään 20 %. Kortteliin 26051 saadaan asemakaavan mukaan rakentaa kaksi erikoistavarakaupan rakennusta, joiden rakennusoikeus on yhteensä 4 400 neliömetriä kerrosalaa (k-m2, 1 500 + 2 900). Korttelin pysäköinti on tarkoitus rakentaa korttelin sisälle, siihen varattuun alueeseen. Kortteliin on mahdollista toteuttaa 88 autopaikkaa kaavan mukaan. Kaavamääräyksissä on pysäköintinormiksi määrätty rakentamaan yksi autopaikka jokaista rakennettua 50 kerrosneliötä kohden. Rakennettaessa täydet 4 400 kerrosneliötä, on rakennettava myös vähintään 88 autopaikkaa. Kortteliin liittyminen tapahtuu Liiketien 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 liikenneselvityksen perusteella (liite 7).

5.3 Områdesreserveringar
5.3.1 Kvartersområden

Kvartersområde för affärsbyggnader KL-2

En stor affär med brett varusortiment får placeras i kvarteret. Dagligvarornas andel av våningsytan ska vara högst 20 %. I kvarter 26051 får det enligt detaljplanen uppföras två byggnader för specialvaruhandel med en byggrätt på totalt 4400 kvadratmeter våningsyta (m^2 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 Affärsvägen.

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 rekreationsbruket 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 laatimisen vaikutukset kohdistuvat suurelta osin suunnittelualueeseen ja sen lähiympäristöön. Vaikutukset luonnonympäristöön ovat pääosin paikallisia rajoittuen suunnittelualueeseen ja aivan sen lähiympäristön. Rakentaminen muuttaa myös alueen maisemaa, mutta rakentamisen sijoittuessa 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 sijoittuessa pääosin olemassa olevan rakentamisen kupeeseen, ovat vaikutukset varsin paikallisia.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteellisesti keskeisellä paikalla ja on Söderkullan keskusta-aluetta. 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 samhälleliga, 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 närområgivning. Byggandet 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 ny bebyggelse på ett tidigare obebyggt område. I planeringsområdets omedelbara närhet består byggnadsbeståndet främst av flervåningshus, affärsbyggnader och offentliga byggnader. Byggandet 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 kauppayksikkö edistää taajamakuvan yhtenäistämistä.

Palvelut

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

Sipoon kaupallisessa palveluverkkoselvityksessä keskusten mitoitus- ja sijoittumissuositusten lähtökohtana on Nikkilän ja Söderkullan säilyminen kaupan ja palveluiden pääkeskuksina. Asemakaavan toteutuminen vahvistaa olemassa olevaa keskustan tarjontaa ja lisää keskustan vetovoimaa. Palveluverkkoselvityksen mukaan Söderkullan kaupallisessa palvelutarjonnassa on kehittämistarpeita erityisesti erikoistavarakaupan osalta, minkä seurauksena alueen ostovoimaa suuntautuu nykyisin myös naapurikuntiin. Asemakaava mahdollistaa uusien erikoistavarakaupan palveluiden sijoittumisen Söderkullaan, jolloin vastaavat palvelut ovat nykyistä paremmin alueen asukkaiden saavutettavissa lähempänä kotia.

Keskeinen sijainti mahdollistaa kulun kauppakortteliin kestävillä 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

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. Enligt servicenätsutredningen finns det ett behov av att utveckla utbudet av specialhandel i Söderkulla, vilket innebär att en del av områdets köpkraft i nuläget riktas till grannkommunerna. Detaljplanen möjliggör etablering av nya specialhandelstjänster i Söderkulla, vilket förbättrar tillgången till motsvarande tjänster närmare invånarnas bostadsorter.

Det centrala läget gör det möjligt att nå handelskvarteret med hållbara färdsätt, 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 bo-

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 asiakkaille sekä työntekijöille. Istutukset kadunvarsilla ovat laadukkaan kaupunkikuvan näkökulmasta erittäin tärkeitä.

Asuminen

Lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat noin 70 metrin etäisyydellä KL-2-korttelialueen länsirajasta ja noin 85 metrin etäisyydellä lähimmästä rakennusalasta. Lähimpien asuttujen kiinteistöjen ja liikekorttelin väliin jää verrattain leveä puustoinen vyöhyke, joka osaltaan rajoittaa näkymiä korttelialueelle. Asemakaavan toteuttamisen arvioidaan aiheuttavan rajallisesti vaikutuksia lähialueen asukkaille, erityisesti muuttuvan maankäytön ja ympäristökuvan kautta. Vaikutusten lieventämiseksi kaavassa on annettu määräyksiä muun muassa istutettavista alueen osista, näköesteiden toteuttamisesta sekä ohjattu rakentamisen sijoittumista pääväylien varteen.

Lähiseudun asukkaille voi kaavan toteuttamisen aikana aiheutua meluhaittaa rakennustöiden aikaisista työvaiheista ja liikenteestä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

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

stadsdrivna 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 med parkeringsplatser för kunderna och arbetstagarna. Planteringarna längs gatan är ytterst viktiga för en förstklassig stadsbild.

Boende

De närmaste bostadsbyggnaderna är belägna cirka 70 meter från västra gränsen av kvartersområdet KL-2 och cirka 85 meter från den närmaste byggnadsytan. Mellan de närmaste bebodda fastigheterna och affärskvarteret finns en relativt bred trädbevuxen zon som delvis begränsar insynen till kvartersområdet. Genomförandet av detaljplanen bedöms ha begränsade konsekvenser för invånarna i närområdet, framför allt till följd av den förändrade markanvändningen och landskapsbilden. För att lindra konsekvenserna har planbestämmelser införts bland annat om områdesdelar som ska planteras, om anordnande av insynsskydd samt byggandets placering längs huvudlederna.

Arbetsskedena och trafiken under byggnadstiden kan medföra bullerolägenheter för invånarna i de närliggande trakterna.

Arbetsplatser, näringsverksamhet

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

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. Liikenneselvityksessä laaditussa toimivuustarkastelussa Uuden Porvoontien, Liiketien ja Söderkullan koulutien risteyksen liikenteen arvioidaan toimivan sujuvasti myös ennustevuoden 2045 tilanteessa sekä yksikaistaisen kiertoliittymän että valo-ohjatun liittymän tapauksissa. Toimivuustarkastelussa kiertoliittymä arvioidaan kuitenkin paremmaksi vaihtoehdoksi.

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 liittymissä tekee liikenneympäristöstä ennakoitavamman ja yhteneväisen käyttäjien näkökulmasta.

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 rekreationsområdet 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. 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 enfilig rondell och med en trafikljuskorsning. I funktionsanalysen bedöms dock rondellen vara det bättre alternativet.

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. Rondellalternativet 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.

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 valtatien 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

Asemakaavalla ei arvioida olevan vaikutuksia tiedossa oleviin arkeologisen kulttuuriperinnön arvoihin.

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 asiointia 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. Palvelutarjonnan laajentumi-

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 färdsätt.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

Detaljplanen bedöms inte ha några konsekvenser för de kända värdena inom det arkeologiska kulturarvet.

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 måsta förflyttas i och med planen.

Social miljö

Genomförandet av planen gör att människor uträttar 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. Ett

nen parantaa asukkaiden mahdollisuuksia asioida omalla lähialueellaan, mikä vähentää tarvetta hakea vastaavia palveluja muualta sekä voi vähentää palveluihin liittyvää liikkumistarvetta. 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 tyylillisesti 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 tasoitettava kauppakorttelin rakentamiseksi.

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

utökat serviceutbud förbättrar invånarnas möjligheter att uträtta ärenden i närområdet, vilket minskar behovet av att söka motsvarande tjänster utanför området och kan minska det servicerelaterade resandet. 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. Mittemot handelskvarteret, i öster, finns en affärsbyggnad medan en innebandyhall och skolcentret Miil är belägna norr om området. Byggnaden syns från Nya Borgåvägen och Affärsvägen, men det kommer att finnas växtlighet i väst som kan komma att skymma byggnaden från de centralaste delarna av Söderkulla centrum.

Topografi, jordmån, byggbarhet

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

Flora och fauna

Planerna 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 genomföran-

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

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

det 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 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.

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.

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). Laajan tavaravalikoiman myymälää ei ole valmiina rakennustyyppinä Planectissa, joten asemakaavan rakennusoikeus on jaettu päivittäistavarakaupan (70 %) ja paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan (30 %) kesken. Rakennuksen tyypillä on vaikutus erityisesti liikenteen päästölaskentaan.

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 kommer att upphöra.

Skyddsobjekt i naturen och landskapet

Det finns inga natur- eller landskapsskyddsobjekt i området.

5.4.3 Övriga konsekvenser

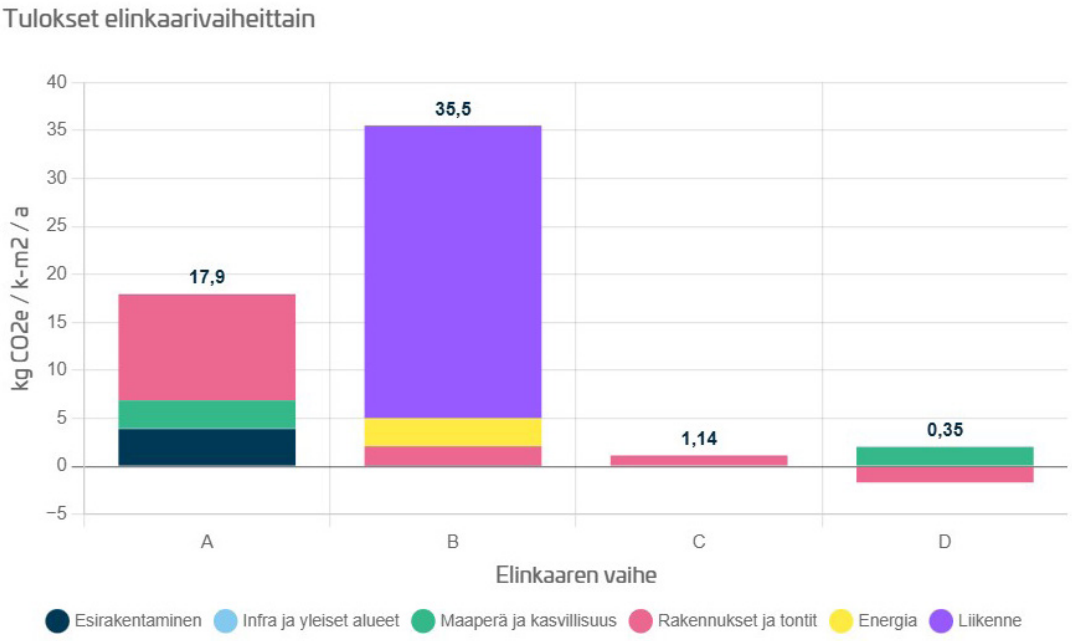
Konsekvenser för kommunekonomin

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 infrastrukturen 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.

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). En butik med ett brett varusortiment finns inte som färdig byggnadstyp i Planect, därför har detaljplanens byggrätt fördelats mellan dagligvaruhandel (70 %) och utrymmeskrävande specialhandel (30 %). Byggnadstypen påverkar särskilt beräkningen av trafikens utsläpp.



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

Hankkeen hiilijalanjälki (ilmastohaitat) on 50 vuoden tarkastelujaksolla n. 54,6 ja hiilikädenjälki (ilmastohyödyt) n. 0,35 kg CO_2e / k-m^2 / vuosi. Merkittävin elinkaarenaikainen haittavaikutus muodostuu liikenteen osuudesta (noin 56 % elinkaarenaikaisista kokonaispäästöistä) sekä rakennusten ja tonttien osuudesta (noin 26 %). Maaperän ja kasvillisuuden osuus on noin 5 %, esirakentamisen noin 7 % ja energian noin 5 %.

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.

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

Projektets koldioxidavtryck (klimatnackdelar) är cirka 54,6 under en granskningsperiod av 50 år och koldioxidhandavtrycket (klimatfördelar) ca 0,35 kg CO_2e/ vy-m^2/år. Den största negativa konsekvensen under livscykeln utgörs av transporterna (ca 56 % av de totala utsläppen under livscykeln) och av byggnaderna och tomterna (ca 26 %). Markens och vegetationens andel är cirka 5 %, grundläggnings- och förberedande byggnadsarbetens andel cirka 7 % och energins andel cirka 5 %.

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.

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 kestävää 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.

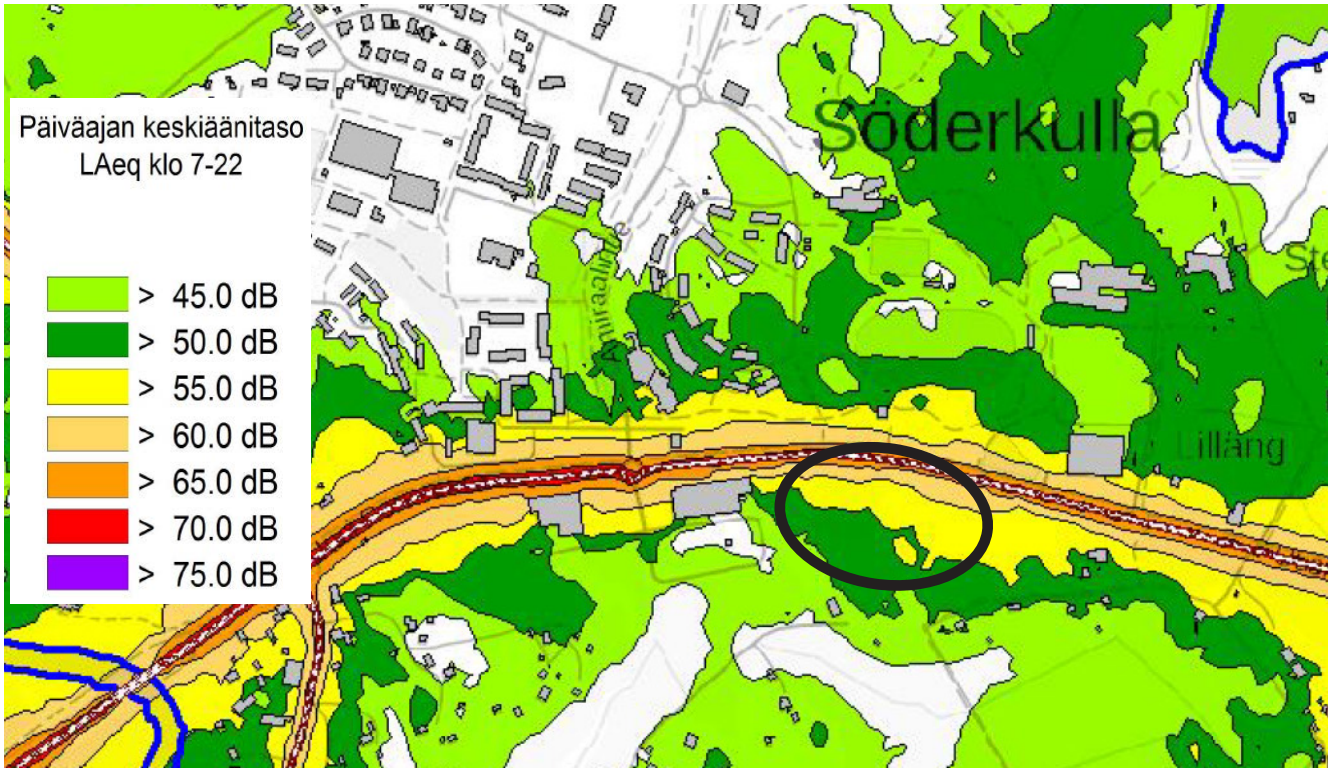
Största delen av utsläppen från byggnader och tomter uppkommer i genomförandefasen. Den största delen av dessa klimateffekter utgörs av byggnadsmaterial för nybyggnad. Att använda koldioxidsnål betong vid byggandet vore ett lämpligt sätt att dämpa klimateffekterna.

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.



Söderkullan liikennemeluselvitys, joka kuvaa tilannetta vuonna 2050. Kaava-alue ympyröity mustalla (WSP, 2018).

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.

Trafikbullerutredningen för Söderkulla, som beskriver situationen år 2050. Planområdet visas med en svart cirkel (WSP, 2018)

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 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 sijaitsevalla metsälaitumella aiemmin laiduntanut lehmä Greta valittiin vuoden sipoolaiseksi vuonna 2025.

5.7 Namn

De befintliga namnen i planeringsområdet kommer inte att ändras, men ett nytt namn kommer att ges till det nya området för närrekreation. 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 havainnekuvassa on esitetty mm. rakennusten alustava sijoittelu korttelialueilla. Havainnekuva ohjaa osaltaan kaavan toteuttamista.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

I illustrationen som ingår i planmaterialet visas bl.a. en preliminär placering av byggnaderna i kvartersområdena. Illustrationen bidrar till styrningen av genomförandet.

6.2 Genomförande och tidsplanering

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

6.3 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