

S 17-B Söderkullan keskusta, Amiraalintie 4 asema- kaavan muutos

S 17-B Söderkulla centrum, detaljplaneändring för Amiralsvägen 4

Asemakaavan selostus
Detaljplanebeskrivning



11.6.2018

Sipoo, Söderkulla, S 17-B Söderkullan keskusta, Amiraalintie 4 asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee osittain seuraavia kiinteistöjä: 753-414-1-136, 414-2-32, 419-4-1604 sekä 895-2-41

S17-B käsittää korttelin 39 liittyvine lähivirkistys- ja katualueineen.

Tämä selostus liittyy 11.6.2018 päivättyyn asemakaavakarttaan (1:1000).

Kaavaselostus sekä kaavakartta määräyksineen julkaistaan kunnan internetkotisivuilla:
http://www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_rakentaminen/kaavoitus/asemaakavat

Selostuksen on laatinut Jarkko Lyytinen sen on kääntänyt ruotsiksi kääntäjä Monika Sukoinen.

Kaavan laatija:
Jarkko Lyytinen, kaavoitusarkkitehti, arkkitehti SAFA,
YKS 487
puh. (09) 2353 6724
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Sibbo, Söderkulla, S 17-B Söderkulla centrum, detaljplaneändring för Amiralsvägen 4

Enligt den avgränsningen berör delvis detaljplaneändringen följande fastigheter: 753-414-1-136, 414-2-32, 419-4-1604 och 895-2-41.

S17-B omfattar kvarter 39 med anslutande område för närrecreation.

Beskrivningen gäller detaljplanekartan (1:1 000) som är daterad 11.6.2018.

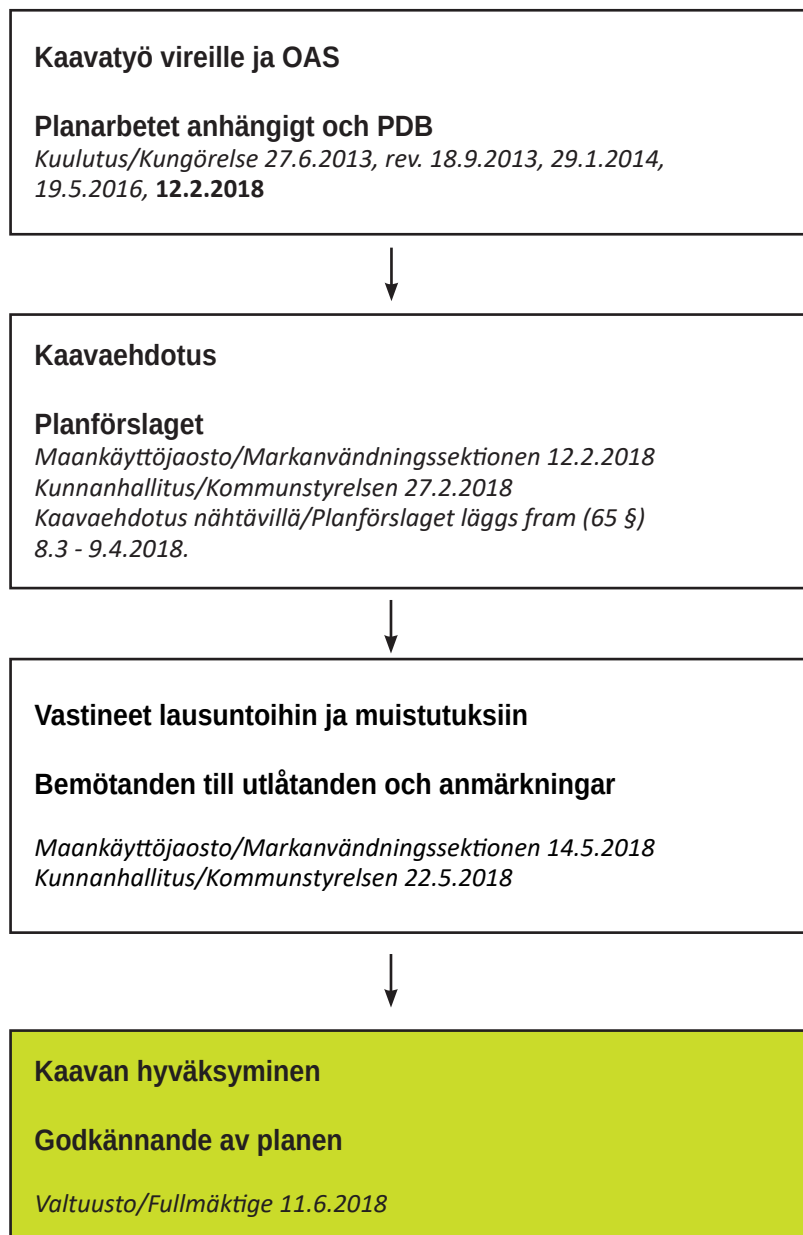
Planbeskrivningen samt plankartan med bestämmelser publiceras på kommunens webbplats:
http://www.sibbo.fi/se/bygga_och_bo/planlaggning/detaljplaner

Beskrivningen har utarbetats av Jarkko Lyytinen och översatts till svenska av Monika Sukoinen.

Planens utarbetare:
Jarkko Lyytinen, planlägningsarkitekt, arkitekt SAFA,
YKS 487
tfn 09 2353 6724
fornamn.efternamn@sibbo.fi



Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingsskeden



1. Perus- ja tunnistetiedot - Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo

Korttelit: 39, liittyvine lähivirkistys- ja katualueineen.

Kaavanumero: S 17-B

1.2 Asemakaava alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Etelä-Sipoossa Söderkullan taa-jaman ydinkeskustassa, Uuden Porvoontien ja Amiraalintien risteyksessä. Alueella on voimassa viittä eri asemakaavaa alkaen Söderkullan ent. rakennuskaavasta v.1972 Varubodenin asemakaavan muutokseen v.2007. Söderkullan K-marketin asemakaavan muutos S 17 A on hyväksytty valtuustossa 9.6.2014.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavamuutos on Sipoon kaavoitusohjelman 2018-2020 kohde nro S 17-B. Kaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa kahden toisiinsa liiketilalla liittyvän kerrostalon toteuttaminen tontinluovutuskilpailun voittaneen suunnitelman (Ark. t. Rudanko & Kankkunen) pohjalta.

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo

Kvarteren: 39 med anslutande område för närrecreation och gatuområden.

Planens nummer: S 17-B

1.2 Detaljplanområdets läge

Detaljplaneområdet ligger i kärnan av tätorten Söderkulla i Södra Sibbo, i korsningen mellan Nya Borgåvägen och Amiralsvägen. I området gäller fem detaljplaner med början från f.d. byggnadsplanen för Söderkulla år 1972 till ändringen av detaljplanen för Varuboden år 2007. Ändringen av detaljplanen för Söderkulla K-markert S 17 A godkändes av fullmäktige 9.6.2014.

1.3 Detaljplanens syfte

Detaljplaneändringen är objekt nr S 17-B i Sibbo kommuns planläggningsprogram 2018–2020. Syftet med planarbetet är att göra det möjligt att bygga två flervåningshus som är kopplade till varandra över en affärslokal enligt det vinnande förslaget i tomtöverlåtelseärvlingen (Arkitektbyrå Rudanko & Kankkunen).



Kaava-alueen sijainti kunnan opaskartalla © Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö.
 Planområdets läge på kommunens guidekarta © Sibbo kommun, Mätning och fastigheter.

1.4 Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1 Tunnistetiedot	4
1.2 Asemakaava alueen sijainti	4
1.3 Asemakaavan tarkoitus	4
1.4 Sisällysluettelo	6
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	7
1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	7
2. Tiivistelmä	10
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	10
2.2 Asemakaava	10
3. Suunnittelun lähtökohdat	11
3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus	11
3.1.1 Luonnonympäristö	11
3.1.2 Rakennettu ympäristö	11
3.1.3 Maanomistus	11
3.2 Suunnittelutilanne	12
3.2.1 Maakuntakaava	12
3.2.2 Yleiskaava	13
3.2.3 Asemakaava	14
3.2.4 Rakennusjärjestys	15
3.2.5 Rakennuskiellot	15
3.2.6 Pohjakartta	15
3.2.7 Muut aluetta koskevat päätökset	15
4. Asemakaava-suunnittelun vaiheet	16
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	16
4.2 Asemakaava-suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.3.1 Osalliset	16
4.3.2 Vireille tulo	16
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	16
4.4 Asemakaavan tavoitteet	17
4.4.1 MRL sisältövaatimukset	17
4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	17
5. Asemakaavan kuvaus	18
5.1 Kaavan rakenne	18
5.1.1 Mitoitus	18
5.1.2 Palvelut	18
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.3 Aluevaraukset	19
5.3.1 Korttelialueet	19
5.3.2 Muut alueet	19



5.4 Kaavan vaikutukset.....	21
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
5.4.2 Vaikutukset palveluihin.....	21
5.4.3 Vaikutukset luonnonympäristöön	21
5.4.4 Vaikutukset kuntatalouteen.....	22
5.4.5 Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	22
5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	22
5.6 Asemakaavamerkinnot ja määräykset.....	22
6. Asemakaavamuutoksen toteutus.....	23
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	23
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	23
6.3 Toteutuksen seuranta.....	23

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Seurantalomake (täytetään hyväksymisvaiheessa)
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 3. Putki- ja johtokartta
- Liite 4. Asemakaavakartta
- Liite 5. Kaavamerkinnot ja –määräykset
- Liite 6. Havainnekuvat, viitesuunnitelma

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

- Mt 170 parantaminen Amiraalintien liittymässä, suunnitelma, ELY /L, TL-Suunnittelu Oy, 2013
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010
- Kaupan palveluverkkoselvitys 2025, Sipoo. FCG Oy, 2010
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2006
- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys, Maa ja vesi Oy, 2002
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys. Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy, 2006
- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys. Strafica Oy ja Sito Oy, 2008
- Sipoon Söderkullan liikenteellinen selvitys , Sito Oy, 2015
- Palveluverkkoselvitys, WSP Finland Oy, 2016
- Sipoon kaupan palveluverkkoselvityksen täydennys, Söderkullan yritysalueen päivittäistavarakaupan kaupalliset vaikutukset, WSP Finland Oy, 2017

1.4 Innehållsförteckning

1. Bas- och identifikationsuppgifter	4
1.1 Identifikationsuppgifter.....	4
1.2 Detaljplaneområdets läge	4
1.3 Detaljplanens syfte.....	4
1.4 Innehållsförteckning.....	8
1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen	9
1.6 Förteckning över dokument, utredningar och källmaterial som berör planen	9
2. Sammandrag	10
2.1 Olika skeden i planprocessen	10
2.2 Detaljplanen	10
3. Utgångspunkter	11
3.1 En allmän beskrivning av området	11
3.1.1 Naturmiljön	11
3.1.2 Den byggda miljön.....	11
3.1.3 Markägförhållanden	11
3.2 Planeringssituationen	12
3.2.1 Landskapsplanen	12
3.2.2 Generalplanen	13
3.2.3 Detaljplanen	14
3.2.4 Byggnadsordningen	15
3.2.5 Byggförbud	15
3.2.6 Grundkarta	15
3.2.7 Övriga beslut som berör planområdet	15
4. Olika skeden i planeringen av detaljplanen	16
4.1 Behovet av detaljplanering	16
4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna	16
4.3 Deltagande och samarbete	16
4.3.1 Intressenter	16
4.3.2 Anhängiggörande	16
4.3.3 Deltagande och växelverkan.....	16
4.4 Mål för detaljplanen.....	17
4.4.1 Markanvändnings- och bygglagens innehållskrav	17
4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet	17
5. Redogörelse för detaljplanen	18
5.1 Planens struktur	18
5.1.1 Dimensionering	18
5.1.2 Service	18
5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	19
5.3 Områdesreserveringar	19
5.3.1 Kvartersområden	19
5.3.2 Övriga områden.....	19



5.4 Planens konsekvenser	21
5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön.....	21
5.4.2 Konsekvenser för servicen.....	21
5.4.3 Konsekvenser för naturmiljön	21
5.4.4 Konsekvenser för kommunekonomin.....	22
5.4.5 Konsekvenser för de riksomfattande målen för områdesanvändningen	22
5.5 Störande faktorer i miljön	22
5.6 Detaljplanebeteckningar och detaljplanebestämmelser.....	22
6. Genomförande av detaljplanen.....	23
6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet.....	23
6.2 Genomförande och tidsplanering	23
6.3 Uppföljning av genomförandet	23

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1. Uppföljningsblankett (ifylls i godkännandeskedet)
 Bilaga 2. Program för deltagande och bedömning
 Bilaga 3. Rör- och ledningskarta
 Bilaga 4. Detaljplanebeteckningar
 Bilaga 5. Detaljplanebeteckningar och detaljplanebestämmelser
 Bilaga 6. Illustration, referensplanen

1.6 Förteckning över dokument, utredningar och källmaterial som berör planen

- Mt 170 parantaminen Amiraalintien liittymässä, suunnitelma, ELY /L, TL-Suunnittelu Oy, 2013
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010
- Kaupan palveluverkkoselvitys 2025, Sipoo. FCG Oy, 2010
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2006
- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys, Maa ja vesi Oy, 2002
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys. Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy, 2006
- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys. Strafica Oy ja Sito Oy, 2008
- Sipoon Söderkullan liikenteellinen selvitys , Sito Oy, 2015
- Palveluverkkoselvitys, WSP Finland Oy, 2016
- Sipoon kaupan palveluverkkoselvityksen täydennys, Söderkullan yritysalueen päivittäistavarakaupan kaupalliset vaikutukset, WSP Finland Oy, 2017

2. Tiivistelmä - Sammandrag

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Alueen asemakaavoitus perustuu Sipoon kunnanhallituksen hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2018-2021. Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 27.6.2013, rev. 18.9.2013, 29.1.2014, 19.5.2016, 12.2.2018.

Maankäyttöjaosto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen ehdotuksen kokouksessaan 12.2.2018 kunnanhallituksen käsittelyyn.

Kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavan muutoksen ehdotuksen laitettavaksi nähtäville 27.2.2018.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 8.3 - 9.4.2018 välisenä aikana.

Maankäyttöjaosto on hyväksynyt asemakaavan kokouksessaan 14.5.2018 kunnanhallituksen käsittelyyn.

Kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavan muutoksen kokouksessaan 22.5.2018 valtuuston käsittelyyn.

Valtuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen kokouksessaan 11.6.2018

Asemakaavan muutos astui voimaan x.x

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksessa kortteliin 39 mahdollistuu 6300 k-m² asuinkerrostalo liiketiloineen ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen. Nykyistä katualuetta sekä Y- ja vähäiseltä osin P-korttelialuetta muutetaan AL-3 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.

Rakennusoikeutta voimassa olevassa asemakaavassa on 1000 k-m², ja kaavamutoksen jälkeen 6300 k-m². Tästä liiketilaa on mahdollista olla 1200 k-m². Muutosalueen koko on n. 0,6 ha ja korttelitehokkuus korttelissa 39 on ek=1,0.

2.1 Skeden i planprocessen

Detaljplaneringen av området baserar sig på det av Sibbo kommunstyrelse fastställda planläggningsprogrammet för åren 2018–2021. Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 27.6.2013, och senare i reviderade versioner 18.9.2013, 29.1.2014, 19.5.2016 och 12.2.2018.

Markanvändningssektionen godkände 12.2.2018 förslaget till detaljplaneändring för behandling i kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen godkände 27.2.2018 att förslaget till detaljplaneändring läggs fram offentligt.

Planförslaget var framlagt under tiden 8.3 - 9.4.2018.

Markanvändningssektionen godkände 14.5.2018 detaljplanen för behandling i kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen godkände 22.5.2018 detaljplaneändringen för behandling i fullmäktige.

Fullmäktige godkände detaljplaneändringen 11.6.2018.

Ändringen av detaljplanen trädde i kraft x.x.2018.

2.2 Detaljplan

Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga ett flervåningshus med affärslokaler i första och andra våningen i kvarter 39. Den totala våningsytan uppgår till 6 300 m². Det nuvarande gatuområdet samt Y-området och små delar av P-kvartersområdet ändras till AL-3, Kvartersområde för flervåningshus med bostäder, affärslokaler och kontorslokaler.

I den gällande detaljplanen är bygggrätten 1 000 vy-m² och efter planändringen kommer den att vara 6 300 vy-m², varav affärslokaler får utgöra 1 200 vy-m². Ändringsområdet omfattar ca 0,6 ha och kvarterseffektiviteten i kvarter 39 är ek = 1,0.

3. Suunnittelun lähtökohdat - Utgångspunkter

3.1 Suunnittelualan yleiskuvaus

Noin 0,6 ha:n laajuinen kaava-alue sijaitsee Sipoon eteläisen keskuksen Söderkullan ydinkeskustassa Uuden Porvoontien ja Amiraalintien risteysessä. Tällä hetkellä kaava-alueella on pysäköintiä ja taksiasema, sekä Uuden Porvoontien ja Amiraalintien katualuetta. Alue on Sipoonjokeen suuntautuvan Kallbäck -puron sivu-uoman purolaakson pohjoisosassa Uuden Porvoontien pohjoispuolella. Kaava-alueeseen kuuluu myös osa Uutta Porvoontietä. Liikenne yhteydet Porvoonväylälle E18 ovat hyvät, liittyä on 1,5 km päässä. Kaava-alueen eteläpuolella on S-Market Varuboden ja sen yläkerrassa toimiva Söderkullan kirjasto. Pohjoispuolella sijaitsee mm. palvelutalo Linda. Söderkullan keskustaa ollaan kehittämässä voimakkaasti ja tämä kaavahanke on osaltaan mahdollistamassa alueen uudistumista ja täydentymistä.

3.1.1 Luonnonympäristö

Kaava-alueella maasto on osittain noin metrin alempana kuin Uusi Porvoontie, alle +15m käyrän. Koillisnurkalla kallioalueella maaston korot puiston puolella ovat jo +25 käyrällä.

Maaperä on lähinnä kalliota ja savikkoa, muinaista merenpohjaa. Luonnonympäristöä ei alueella ole.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Alue on rakennettua katu- ja pysäköintialuetta, tai puistoa. Luonnonympäristöä ei alueella ole, alue on Söderkullan ydinkeskustaa.

3.1.3 Maanomistus

Alueen maanomistuskartassa on esitetty maanomistustilanne. Alueella on Sipoon kunnan ja valtion tiealuetta, vaikka Uudella Porvoontielle on Sipoon kunta tehnyt kadunpitopäätöksen.

3.1 En allmän beskrivning av planeringsområdet

Planområdet omfattar ca 0,6 ha och ligger i korsningen mellan Nya Borgåvägen och Amiralsvägen, i kärnan av Söderkulla, som är Sibbo kommuns södra centrum. För närvarande omfattar planområdet parkering, en taxistation och gatuområde vid Nya Borgåvägen och Amiralsvägen. Området ligger på norra sidan av Nya Borgåvägen i den norra delen av dalen kring en bifåra till Kallbäcken som rinner ut i Sibbo å.

Till planområdet hör också en del av Nya Borgåvägen. Trafikförbindelserna till Borgåleden E18 är bra: en anslutning finns på 1,5 km avstånd.

På södra sidan av planområdet finns S-Market Varuboden, i vars övre våning Söderkulla bibliotek har sina lokaler. På norra sidan finns bl.a. Servicehuset Linda.

Centrum av Söderkulla genomgår en fas av kraftig utveckling och detta planprojekt bidrar till förnyelse och komplettering.

3.1.1 Naturmiljön

I planområdet är terrängen ställvis ungefär en meter lägre än Nya Borgåvägen, under +15 m kurvan. I det nordöstra hörnet börjar den bergiga terrängen på parksidan redan på +25 m.

Jordmånen är främst berg och lera, forntida havsbotten. Det finns ingen naturmiljö i området.

3.1.2 Den byggda miljön

I planområdet finns en K-market som kan bygga ut efter planändringen. En stor del av området är ett asfalterat trafikområde; landsväg, gata eller parkeringsområde.

3.1.3 Markägoförhållanden

Markägoförhållandena visas på en separat karta. Vägområdena hör till Sibbo kommun och staten, men kommunen har ingått avtal om gatuhållningen när det gäller den del av Nya Borgåvägen som går genom centrum av Söderkulla.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Lainvoimaisessa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alueella on merkintä taajamatoimintojen alue ja tiivistettävä alue. Heli-ratavaraus on poistettu tästä maakuntakaavasta tarpeettomana.

3.2.2 Yleiskaava

Sipoon yleiskaavassa 2025 kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta (C).

Alue kuuluu Sibbesborgin osayleiskaavan suunnittelualueeseen, josta on luonnos ollut nähtävillä ja ehdotus tulee 2018 aikana. Söderkullan nykyisen keskustan kehittäminen lähivuosien tarpeeseen on sovitettu Sibbesborgin pitkän tähtäimen suunnitteluun sopivaksi. Mm. liikenneverkon ja maankäytön muutenkin on mahdollista kehittää Sibbesborgin kaavarunkotyön ja tulevan osayleiskaavan mukaisesti. Samaan aikaan tapahtuva asemakaavoitus mukautuu pitkän tähtäimen suunnitelmiin.

3.2.3 Asemakaava

Söderkullan keskustan alueella on voimassa viittä eri asemakaavaa alkaen Söderkullan ent. rakennuskaavasta v.1972. Söderkullan keskustan asemakaavan muutos (Varuboden) on hyväksytty valtuustossa 11.6.2007. Söderkullan K-marketin asemakaavan muutos S 17 A on hyväksytty valtuustossa 9.6.2014.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Sipoon kunnassa noudatettava kunnanvaltuuston 20.4.2002 ja 7.10.2005 hyväksymän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty. Rakennusjärjestyksen määräykset ovat asema- ja yleiskaavoja täydentäviä siten, että kaavamääräykset ovat ensisijaisia.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Landskapsplan

I den lagakraftvunna etapplandskapsplan 2 för Nyland har området beteckningen för ett område för tätortsfunktioner som ska förtätas. HELI-banreserveringen har strukits från denna landskapsplan som överflödig.

3.2.2 Generalplan

I Generalplan för Sibbo 2025 är planområdet ett område för centrumfunktioner (C).

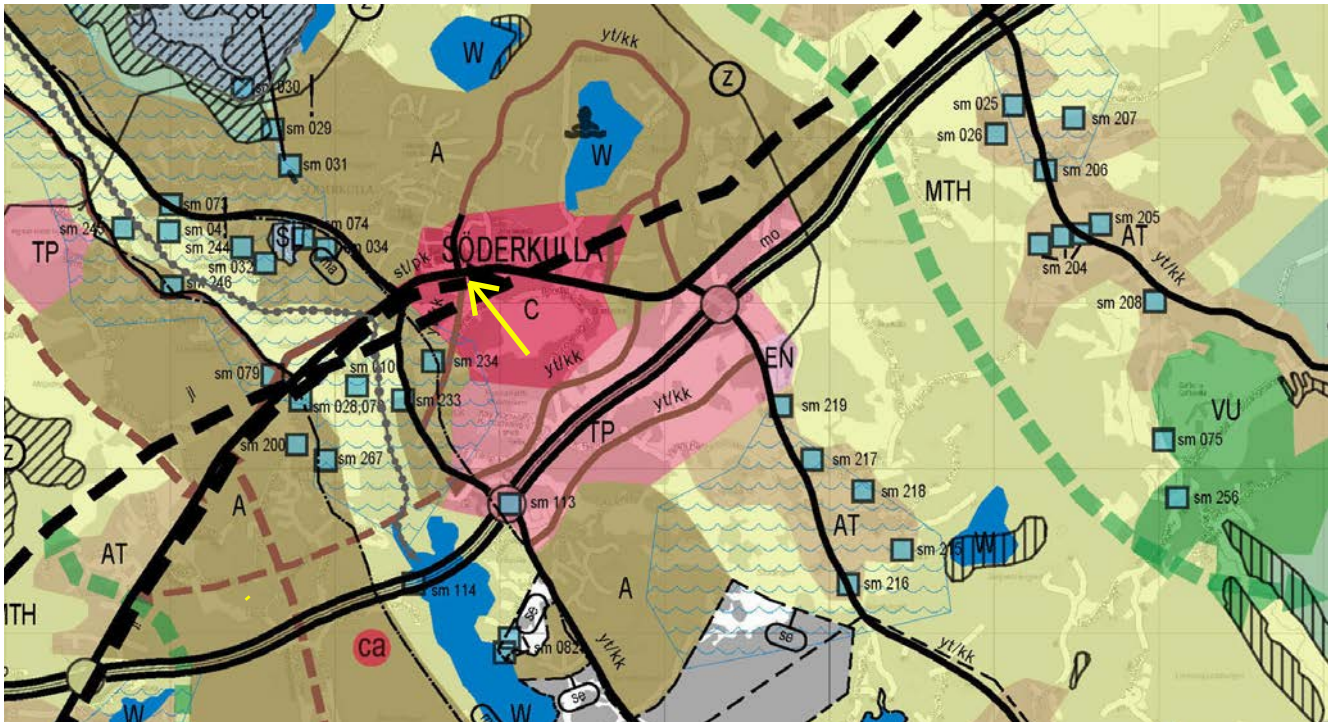
Området ingår i planeringsområdet för Sibbesborgs delgeneralplan. Utkastet till delgeneralplan för Sibbesborg har varit framlagt och förslaget torde bli klart för framläggande under 2018. Utvecklingen av Söderkullas nuvarande centrum för de närmaste årens behov har samordnats med den långsiktiga utvecklingen av Sibbesborg. Exempelvis kan trafiknätet och markanvändningen i övrigt utvecklas i enlighet med Sibbesborgs planstomme och kommande delgeneralplan. Den detaljplanering som görs parallellt med delgeneralplanen anpassas till planerna på lång sikt.

3.2.3 Detaljplan

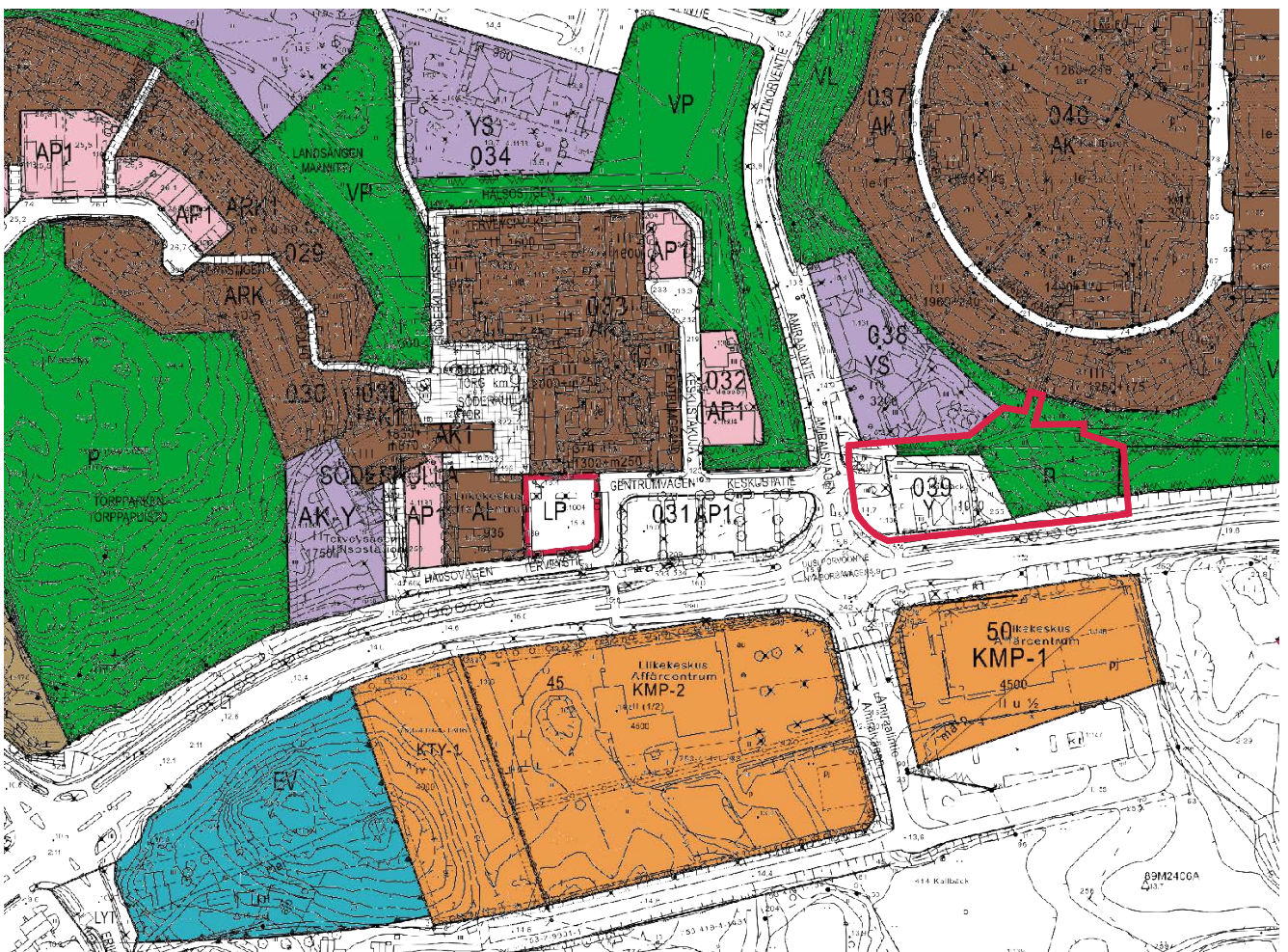
I Söderkulla centrum finns det fem gällande detaljplaner från f.d. byggnadsplanen för Söderkulla från 1972. Ändringen av detaljplanen för Söderkulla centrum (Varuboden) godkändes av fullmäktige 11.6.2007. Ändringen av detaljplanen för Söderkulla K-market S 17 A godkändes av fullmäktige 9.6.2014.

3.2.4 Byggnadsordning

Utöver bestämmelserna och föreskrifterna i markanvändnings- och bygglagen, markanvändnings- och byggförförordningen samt övriga bestämmelser och föreskrifter om markanvändning och byggande ska i Sibbo kommun iakttas bestämmelserna i den av kommunfullmäktige 20.4.2002 och 7.10.2005 godkända byggnadsordningen, förutsatt att inga andra bestämmelser om en aktuell fråga har getts i en generalplan med rättsverkningar, i en detaljplan eller i Finlands byggbestämmelsesamling. Bestämmelserna i byggnadsordningen kompletterar detalj- och generalplanerna såtillvida att planbestämmelserna gäller i första hand.



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025 (kv 15.12.2008). Kaavamutosalueen sijainti kartalla on osoitettu nuolella. / Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025 (fge 15.12.2008).



Ote asemakaavakoosteesta/ Utdrag ur detaljplanesammanställningen.

3.2.5 Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi, joten alueelle ei myönnetä suunnittelutarveratkaisuja.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 saatetaan ajan tasalle kaavan laatimisen yhteydessä.

3.2.7 Muut aluetta koskevat päätökset

Alueen palvelu- ja liikerakentaminen vastaa osaltaan Sipoon kasvustrategiassa ja Sipoon yleiskaavassa 2025 määriteltyyn kunnan kasvutavoitteeseen. Söderkullaa kehitetään yhtenä Sipoon kolmesta kasvukeskuksesta ja palveluiden parantuminen luo edellytyksiä taajaman kasvulle.

3.2.8 Aluetta koskevat sopimukset

Sipoon kunta järjesti Amiraalintie 4:n tontinluovutuskilpailun 2015, ja sen voittaneen projektin pohjalta suunnittelua ja asemakaavoitusta on jatkettu.

3.2.5 Byggförbud

För området gäller inget byggförbud. Området är avsett att detaljplaneras och därmed beviljas inga planeringsbehovslösningar.

3.2.6 Baskarta

I anslutning till utarbetandet av planen uppdateras baskartan i skala 1:1000.

3.2.7 Övriga beslut som gäller området

Service- och affärsbyggandet i området motsvarar det mål angående befolkningstillväxten i Sibbo som har fastställts i kommunens tillväxtstrategi och i Generalplan för Sibbo 2025. Söderkulla utvecklas som ett av tre tillväxtcentrum i Sibbo och den förbättrade servicen skapar förutsättningar för tillväxten.

3.2.8 Avtal om området

År 2015 arrangerade Sibbo kommun en tomtöverlåtelse-tävling som gällde Amiralsvägen 4. Planeringen och detaljplanläggningen fortsatte enligt det segrande förslaget.



4. Asemakaavasuunnittelun vaiheet - Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavahankkeeseen on ryhdytty jotta asemakaava mahdollistaisi Söderkullan keskustan palvelujen parantamisen. Kaavamuuotos lisää sekä liiketilaa että asumista Söderkullassa.

Sipoo pyrkii toteuttamaan kasvustrategiaansa tälläkin kaavahankkeella, ja tukemaan myöhempiä asuntokaavahankkeita alueella palveluja parantamalla. Samalla kaava-hanke on myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiivistämistä ja tehostamista, hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella.

4.2 Asemakaavasuunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. S 17-B asemakaavan muutos perustuu Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2018 - 2021. Asemakaavahanke käynnistettiin 2015.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat kaava-alueen ja sitä rajaavan alueen maanomistajat, asukkaat, yrittäjät, infrastruktuurin rakentajat ja ylläpitäjät sekä muut alueen toimijat. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliset on lueteltu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.2 Vireille tulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille 27.6.2013, rev. 18.9.2013, 29.1.2014, 19.5.2016 Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kunnan virallisissa ilmoituslehdissä (Borgåbladet ja Sipoon Sanomat), kunnan ilmoitustaululla sekä internet-kotisivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 19.5 ja nyt 12.2.2018. Osallisilla on ollut mahdollisuus koko kaavaprosessin ajan antaa palautetta kaavaprosessista ja valmisteltavasta kaavasta, ottamalla yhteyttä kunnan kaavoituksen edustajiin.

4.1 Behovet av detaljplanering

Detaljplaneprojektet har aktualiserats eftersom servicen i Söderkulla centrum behöver förbättras. Planändringen ger fler bostäder och affärslokaler.

Med bl.a. detta planprojekt strävar Sibbo efter att verkställa sin tillväxtstrategi och genom att förbättra servicen bädä för senare bostadsplaneprojekt. På samma gång går planprojektet också ut på att i enlighet med de riksomfattande målen för områdesanvändningen förtäta och effektivisera den befintliga samhällsstrukturen längs goda kollektivtrafikförbindelser.

4.2 Planeringsstart och besluten om denna

I enlighet med 51 § i markanvändnings- och bygglagen ska detaljplaner utarbetas och hållas aktuella allteftersom kommunens utveckling eller behovet av att styra markanvändningen det kräver. Detaljplaneändringen S 17-B grundar sig på Sibbo kommuns planläggningsprogram 2018–2021. Detaljplaneprojektet startades 2015.

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. En mer detaljerad lista på intressenterna ingår i programmet för deltagande och bedömning.

4.3.2 Anhängiggörande

Planarbetet kungjordes anhängigt 27.6.2013, rev. 18.9.2013, 29.1.2014, 19.5.2016. Att planen hade gjorts anhängig meddelades i kommunens officiella annonsorgan (Borgåbladet, Sipoon Sanomat) samt på kommunens anslagstavla och webbplats.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning har uppdaterats 19.5.2016 och nu 12.2.2018. Intressenterna har under hela planprocessens gång haft möjlighet att ge respons på processen och på planen som är under beredning genom att kontakta representanterna för planläggningen i kommunen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 MRL sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

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

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä 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

Söderkullan keskustan palvelujen parantuminen on keskeisin tavoite, samalla kun aivan ydinkeskustan saadaan lisää asukkaita. Hanke mahdollistaa selvästi lisää liiketilaa nykyiseen keskustaan, kahteen kerrokseen. Sipoo pyrkii toteuttamaan kasvustrategiaansa tälläkin kaavahankkeella, ja tukemaan myös myöhempiä asuntokaavahankkeita alueella palveluja parantamalla.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Kaava-alue on sekä Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa että lainvoimaisessa Sipoon yleiskaavassa 2025 taajamatoimintojen aluetta. Aivan ydinkeskustaan kannattaa toimivien, hyvien joukkoliikenneyhteyksien, tieverkon, palvelujen ja kuntatekniikan varaan tiivistää yhdyskuntarakennetta mahdollisimman paljon. Tontin poikki pohjois-eteläsuuntaan kulkeva pääviemäri on muutenkin käyttöikänsä lopussa ja korjataan uuteen sijaintiin. Alue on jo nyt rakennettua ja asfaltoituakin osittain, joten maanpinnan peitteisyys ei merkittävästi lisäänty ja hulevesitilanne keskustassa muutu.

Kaavatyötä ohjaavat myös valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainitut suunnitteluperiaatteet, joista tässä kaavatyössä keskeisimpiä ovat seuraavat asiakohdat:

Kaupunkiseutujen työssäkäyntialueilla varmistetaan alueidenkäytölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle sekä hyvälle

4.4 Detaljplanens mål

4.4.1 Krav på innehåll i markanvändnings- och bygglagen

När en detaljplan utarbetas ska landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar beaktas på det sätt som anges ovan.

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 skall 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 oskäligen begränsningar eller orsakas sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts av kommunen

Att förbättra servicen i Söderkulla centrum är det främsta målet. Samtidigt får kärnan av centrum fler invånare. Projektet gör det möjligt att bygga fler affärslokaler i centrum, i två våningar. Planprojektet bidrar till att verkställa Sibbo kommuns tillväxtstrategi och baddar också för kommande bostadsplaneprojekt i och med att den höjer servicenivån.

Mål som grundar sig på planeringssituationen

Planområdet är ett område för tätortsfunktioner såväl i Östra Nylands landskapsplan som i Generalplan för Sibbo 2025. I tätortskärnan bör samhällsstrukturen förtätas så mycket som möjligt i med stöd av bra kollektivtrafikförbindelser, vägnätet, servicen och kommunaltekniken. Huvudavloppet som löper genom tomten i nordlig-sydlig riktning har nått slutet av sin ekonomiska livslängd och kommer att repareras och flyttas. Eftersom området redan har byggts och ställvis asfalterats kommer markens täckningsgrad inte att öka avsevärt och dagvattensituationen i centrum inte att förändras.

Planarbetet styrs även av de planeringsprinciper som ingår i de riksomfattande målen för områdesanvändningen, av vilka följande är de viktigaste för detta planprojekt:

I stadsregionernas pendlingsområden säkerställs för områdesanvändningens del att det finns förutsättningar att

elinympäristölle.

Alueidenkäytön suunnittelussa olemassa olevat tai odotettavissa olevat ympäristöhaitat ja poikkeukselliset luonnonolot tunnistetaan ja niiden vaikutuksia ehkäistään. Alueidenkäytössä luodaan edellytykset ilmastonmuutokseen sopeutumiselle.

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön.

Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia ehytettyä parannetaan elinympäristön laatua.

Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida alueen sijainti purolaakson pohjoispuolella. Hulevedet valuvat Sipoojokeen Kallbäck-puron sivu-uoman kautta. Hulevedet ohjataan Uuden porvoontien ali putkessa, ja tilanne hulevesin suhteen ei kaavamuuoksella juuri muutu.

bygga bostäder som är ändamålsenligt placerade och att kraven på en god livsmiljö kan tillgodoses.

Vid planeringen av områdesanvändningen identifieras befintliga eller förväntade miljöolägenheter och exceptionella naturförhållanden och verkningarna av dem förebyggs. Vid områdesanvändningen skapas förutsättningar för anpassningen till klimatförändringen.

Vid planeringen av områdesanvändningen ska beaktas hur marken och berggrunden i området lämpar sig för den avsedda användningen.

Befintliga samhällsstrukturer nyttjas och stadsregioner och tätorter görs mer enhetliga. Samtidigt som tätorterna blir enhetligare förbättras kvaliteten på livsmiljön.

Vid områdesanvändningen ska tillräckliga områden reserveras för nätverk för fotgängare och cyklister, och nätverkens kontinuitet, säkerhet och kvalitet ska främjas.

Vid planeringen av områdesanvändningen ska behovet av skydd för grund- och ytvatten beaktas, liksom behoven av förbrukning.

Mål som härletts från förhållandena och egenskaperna i området

Områdets läge i norra delen av en bäckdal ska beaktas vid planeringen och byggandet. Dagvattnet rinner ut i Sibbo å via en bifåra till Kallbäcken. Under Nya Borgåvägen avleds dagvattnet längs rör, och beträffande dagvattnet kommer planändringen inte att medföra några nämnvärda förändringar.



5. Asemakaavan kuvaus - Redogörelse för detaljplanen

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutos on laadittu alueelle niin, että nykyisen kaavan toteutumatta jäänyt Y-korttelialue korvataan toteuttamiskelpoisella AL-3 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella. Rakennusoikeutta voimassa olevassa asemakaavassa on 1000k-m². Kaavamuutoksen rakennusoikeus 6300 k-m² mahdollistaa paljon asumista ja liiketilaa, palveluja nopeasti kasvavaan Söderkullaan.

AL-3 korttelialueella rakennusoikeutta on 6300 k-m². Muutosalueen koko on n. 0,6 ha ja korttelitehokkuus korttelissa 39 on 1,0.

Kevyen liikenteen väylät säilyvät yhtä hyvinä, vaikka joitain linjausmuutoksia tehdään. Valtion maantien ottaminen Sipoon kunnan kaduksi on tehty aiemmin kaavamuutoksella ja kadunpituapäätöksellä Uuden Porvoontien osalta.

Autopaikkoja on määrätty:

- muut liike- ja toimistotilat	1 ap / 60 k-m ²
- asuminen	1 ap / 70 k-m ²
- senioriasuminen	1 ap / 120 k-m ²
- palveluasuminen	1 ap / 250 k-m ²

Kallbäckin puron sivu-uoman kuormitusta ei tule lisätä, ja kaavamuutos ei juuri vaikuta hulevesien hallintaan. Uuden Porvoontien ali hulevedet johdetaan jo nyt putkessa tien ali, ja kortteli on jo nyt rakennettu. Hulevedet johdetaan tontin ulkopuolelle eteläpuolen puron suuntaan viivyttyseen ja selkiytykseen hulevesijärjestelmään, jolle on määritetty mitoitussade, josta sen tulee suoriutua. Hulevesijärjestelmän maksimiviivytyskyvyn mitoituksessa tontille käytetään mitoitussateena vähintään kerran 50 vuodessa, 20 min sade, intensiteetti 180 l/s/ha = 21,6 mm sademäärää, tai 3 tuntia jatkuva sade, intensiteetti 45 l/s/ha = 48,6 mm sademäärää. Kaavamuutoksen eteläpuolelle valuma-reitille on mahdollista toteuttaa hulevesien viivytysallas, kunnan maalle.

5.1.1 Mitoitus

Koko kaava-alueen koko on n. 0,6 ha. Kortteli 39 kasvaa hieman.

Kerroslukua ei vanhassa asemakaavassa ollut määritetty. Uuden kaavan VII-kerroslukua on suhteessa sijaintiinsa, Söderkullan nopeasti kasvavan keskusta-alueen ytimessä. Hankkeen suhteellisen mittava liiketilan määrä, suhteessa muuhun hankkeeseen, mahdollistaa lisää palveluja Söderkullaan, jonka tarjoamat palvelut eivät ole pysyneet kasvun mukana.

Katualueet Söderkullassa Uuden Porvoontien varrella perustuvat vanhaan maantiemitoitukseen. Tästä ollaan ka-

5.1 Planens struktur

Ändringen av detaljplanen har utarbetats så att Y-kvarter sområdet som inte genomförts av den gällande planen ersätts med ett genomförbart Kvartersområde för flervåningshus med bostäder, affärslokaler och kontorslokaler, AL-3. I den gällande detaljplanen är byggrätten 1 000 vy-m². Byggrätten enligt planändringen, 6 300 vy-m², gör det möjligt att bygga mycket bostäder, affärslokaler och service i det snabbt växande Söderkulla.

I AK-2-kvartersområdet är byggrätten 6300 vy-m². Ändringsområdet omfattar ca 0,6 ha och kvarterseffektiviteten i kvarter 39 är ek = 1,0.

Cykel- och gångbanorna kommer att vara lika bra även om vissa ändringar görs i sträckningen. Statens landsväg har ändrats till Sibbo kommuns gata genom en tidigare planändring och genom ett beslut om gatuhållningen för Nya Borgåvägens del.

Bilplatserna har dimensionerats enligt följande:

- övriga affärs- och kontorslokaler	1 bp/60 vy-m ²
- bostäder	1 bp/70 vy-m ²
- seniorbostäder	1 bp/120 vy-m ²
- servicebostäder	1 bp/250 vy-m ²

Belastningen på Kallbäckens bifåra bör inte ökas, och planändringen påverkar inte nämnvärt hanteringen av dagvattnet. Redan i dag avleds dagvatten genom ett rör under Nya Borgåvägen och kvarteret i fråga har redan byggts. Dagvattnet avleds bort från tomten, i riktning mot bäcken på södra sidan, till fördröjning och sedimentering i ett system, för vilket har fastställts en dimensionerad nederbörd som systemet ska klara av. Vid dimensioneringen av dagvattenssystemets maximala fördröjningsförmåga på tomten tillämpas som dimensionerad nederbörd en nederbörd som återkommer minst en gång på 50 år och pågår i 20 minuter med intensiteten 180 l/s/ha = 21,6 mm nederbörd, eller som pågår i 3 timmar med intensiteten 45 l/s/ha = 48,6 mm nederbörd. En fördröjningsbassäng kan anläggas på kommunens mark vid avledningsvägen söder om planändringsområdet.

5.1.1 Dimensionering

Hela planområdet omfattar ca 0,6 ha. Kvarter 39 blir något större.

Den gamla detaljplanen hade ingen bestämmelse om våningstalet. Våningstalet VII i den nya planen är i proportion till sitt läge i kärnan av det snabbt växande centrumet av Söderkulla. Den relativt stora omfattningen av affärslokaler, i förhållande till det övriga projektet, gör det möjligt att utöka servicen i Söderkulla. I Söderkulla ligger servicen efter jämfört med den övriga tillväxten i centrum.

tujen leveyksiä ja mitoitusta vaiheittain tiivistämässä kaupunkimaiseen, keskustamaiseen ympäristöön päin.

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueen tuntumassa on tarjolla lähes kaikki Söderkullan julkiset ja kaupalliset palvelut. Kirjasto, koulukeskus ja nykyinenkin terveystakeskus ovat vieressä, ja samoin kaupalliset palvelut ovat tällä alueella. Joukkoliikenteen solmukohtana toimii bussiliikenteen keskeinen pysäköintialue. Kaavamuutoksella kortteliin mahdollistuu esim. ravintola, liiketilaa kaupoille, palveluja kuten kampaamo tai kuntosali.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavatyö vastaa osaltaan kunnan kasvutavoitteeseen mahdollistamalla palvelujen lisäämisen ja tukemalla siten asuinrakentamismahdollisuuksia Uudenmaan maakunta-kaavassa ja Sipoon yleiskaavassa 2025 osoitetulla taajamatoimintojen alueella.

Alue liittyy kiinteästi olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja on osa yleiskaavan mukaista Söderkullan yhdysrakennetta. Uudet palvelut ovat keskeisen bussireitin solmukohdassa, ruuhka-aikana esim. Helsinkiin kulkee neljä bussia tunnissa.

Kaavassa on huomioitu rakentuvan yhdyskuntarakenteen ja infrastruktuurin verkostot ja rakenteet siten, että ratkaisu edistää energiatehokkuutta ja lisää olemassa olevien ja toteutuvien rakenteiden ja järjestelmien käyttöä.

Gatuområdena i Söderkulla längs Nya Borgåvägen grundar sig på den gamla landsvägsdimensioneringen. Beträffande bredden och dimensioneringen förtätas gatorna etappvis mot en urban centrummiljö.

5.1.2 Service

I närheten av planområdet finns nästan all offentlig och kommersiell service i Söderkulla. Biblioteket, skolcentret och den nuvarande hälsovårdscentralen ligger strax intill, och även den kommersiella servicen finns i detta området. Hållplatsområdet för busstrafiken fungerar som knutpunkt för kollektivtrafiken. Genom planändringen blir det möjligt att driva t.ex. restaurang, butik och service såsom frisersalong eller gym.

5.2 Uppfyllandet av målen beträffande miljöns kvalitet

Planarbetet bidrar till att uppfylla kommunens tillväxtmål i och med de nya möjligheterna att utöka servicen och därmed stöda möjligheterna att bygga bostäder i området som har anvisats för tätortsfunktioner både i Nylands landskapsplan och i Generalplan för Sibbo 2025.

Området ansluter sig tätt till den befintliga samhällsstrukturen och integreras i strukturen i Söderkulla generalplan. Den nya servicen finns vid den centrala knutpunkten för busstrafiken; t.ex. under rusningstiderna avgår fyra bussar i timmen till Helsingfors.

I planarbetet har man beaktat nätverken och konstruktionerna i den nya samhällsstrukturen och infrastrukturen så att lösningen främjar energieffektivitet och ökar användningen av befintliga och kommande strukturer och system.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AL-3, Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

- kerrosluku VII.

5.3.2 Muut alueet

Kadut

Kaava-alueeseen liittyvät Amiraalintie ja Uusi Porvoontie nimiset kadut.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

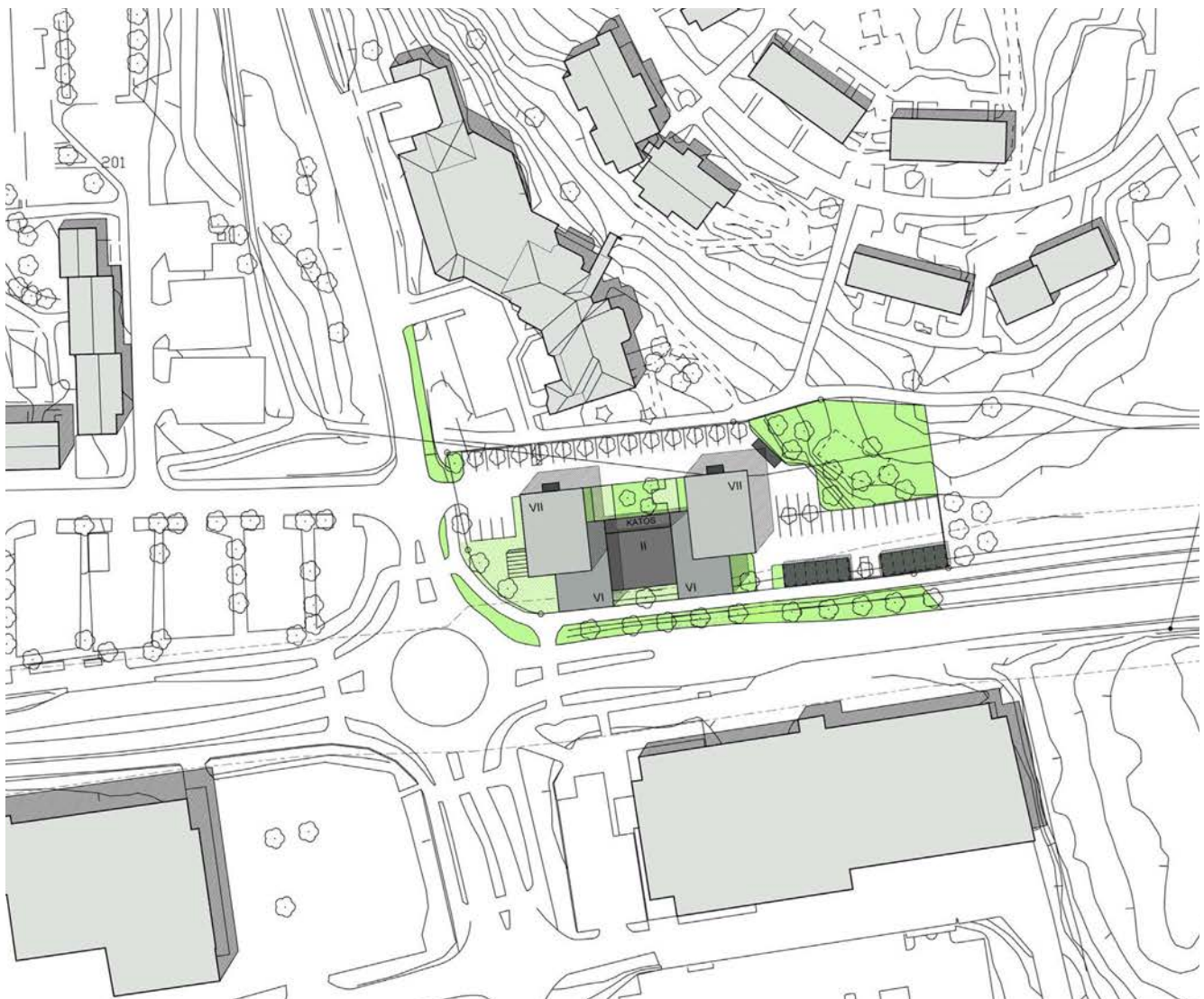
AL-3, Kvartersområde för flervåningshus med bostäder, affärslokaler och kontorslokaler.

- våningstal VII.

5.3.2 Övriga områden

Gator

Planområdet ligger i korsningen av Amiralsvägen och Nya Borgåvägen.



5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei laajenneta taajaman rakentamiseen kaavoitettuja korttelialueita. Asemakaavan muutoksella syntyy taajaman keskustaa lisää samantyyppistä rakennetta, kuin siellä jo on.

Asemakaava täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Vilkaan seudullisen väylän Mt170 liikennemelu on hallinnassa, sillä liikennemyöpyrä pitää ajonopeudet hyvin matalina joka tapauksessa. Samoin ajonopeuksia ollaan laskemassa liikennemerkkilläkin 40km/h koko taajaman alueella. Tästä on kaavamääräyskin käytössä Pähkinälehdon kohdalla.

5.4.2 Vaikutukset palveluihin

Söderkulla on vetovoimainen taajama hyvin liikenneyhteyksien varrella, ja alueen ostovoima kasvaa uusien alueiden rakentuessa mm. Hansakseen, Taasjärvelle ja Pähkinärinteeseen. Tähän lisääntyneeseen palvelutarpeeseen kaavamuutos luo edellytyksiä vastata, sekä kaupallisten palvelujen osalta. Kaupan tuore palveluverkkoselvitys 2016. WSP Finland Oy osoittaa, että Söderkullan alueella on erittäin paljon ostovoimaa joka valuu palvelujen puutteessa naapurikuntiin Helsinkiin ja Porvooseen. Sipoon ostovoimasta yli 70% valuu naapurikuntiin, aiheuttaen turhaa autoliikennettä haittoineen. Alueen kaupallisten palvelujen paranemisen vaikutus on positiivinen mm. turhaa autoliikennettä vähentyessä. Samoin uudet työpaikat alueella vähentävät päivittäistä pendelöintiä työn perässä ennen kaikkea Helsinkiin.

Taksiliikenne vapautuu kilpailulle kesällä 2018, ja keskusteluissa taksiyrittäjien kanssa on käynyt ilmi, että suuret uutokset alalla vaikuttavat myös taksiaseman tarpeeseen. Kiinteää asemaa rakennuksineen ei enää tarvita, ja tautoktilapalveluja tarjoaa esim. Varubodenin rakennuksessa oleva kahvila.

5.4.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei käytännössä vähennetä taajaman virkistysalueita, sillä vaikka korttelialue hieman laajenee myös puistoon päin, ei kyseisellä kohdalla ole minkäänlaista virkistyskäyttöä ollut, vilkaan kadun varrella. Uudet rakennukset suojaavat taaempaa puistovyöhykettä, jolla on jo virkistysarvoa. Toteutumattomalla vanhan kaavan korttelialueella ei myöskään ole luontoarvoja, alueella on taksiasema ja parkkipaikka.

Kallbäckin puroon liittyvän sivu-uoman kuormitusta ei lisätä haitallisesti, sillä maaperän peitteisyys, eikä siten valuvien vesien määrä ei lisäännä ja ne menevät samaa reittiä Uuden Porvoontien ali putkissa. Samoin itse sivu-uoma on jo aikaisemmin muutettu pitkältä matkalta ojaksi

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Genom detaljplanändringen utvidgas inte de kvarter-sområden som planlagts för tätortsbyggande. I och med planändringen uppkommer det bara mer av den struktur som redan finns i centrum.

Detaljplanen kompletterar den befintliga samhällsstrukturen.

Trafikbullret från den livliga regionala farleden lv 170 är under kontroll, eftersom rondellen gör att hastigheterna alltid hålls mycket låga. Dessutom håller man på att med trafikmärken sänka hastighetsbegränsningen till 40 km/h i hela tätorten. Den planbestämmelse om detta gäller vid Hassellunden.

5.4.2 Konsekvenser för servicen

Söderkulla är en attraktiv tätort med goda trafikförbindelser och områdets köpkraft växer i och med att nya områden byggs t.ex. i Hansas, Tasträsk och Hassellunden. Planändringen skapar förutsättningar för att svara på det ökade behovet av kommersiell service. Den färskare utredningen om det kommersiella servicenätet från 2016/WSP Finland Oy visar att det finns en mycket stor köpkraft i Söderkullaområdet som rinner ut till grannkommunerna Helsingfors och Borgå på grund av att service saknas. Över 70 procent av köpkraften försvinner till grannkommunerna, vilket också orsakar onödigt mycket skadlig biltrafik. Konsekvenserna av den förbättrade kommersiella servicen är positiva bland annat i och med att den onödiga biltrafiken minskar. Likaså kommer de nya arbetsplatserna att minska den dagliga pendlingen till jobb framför allt i Helsingfors.

Taxitrafiken kommer att öppnas för konkurrens sommaren 2018. Av diskussioner med taxiföretagare har det framgått att de stora förändringarna i branschen också påverkar behovet av en taxistation. Det behövs inte längre någon fast taxistationsbyggnad och chaufförerna kan pausa t.ex. i kaféer i Varubodens fastighet.

5.4.3 Konsekvenser för naturmiljön

I praktiken kommer ändringen av detaljplanen inte att minska omfattningen av rekreationsområden i tätorten. Kvartersområdet utvidgas ett litet stycke mot parken, har den delen har inte använts för rekreation då den ligger intill en livlig gata. De nya byggnader skyddar parkzonen bakom som redan har ett rekreationsvärde. I det kvartersområde av den gamla planen som inte har genomförts finns det inte heller några naturvärden, bara en taxistation och en parkeringsplats. Belastningen på bifåran till Kallbäcken kommer inte att öka, eftersom markens täckningsgrad och därmed mängden avrinnande vatten är oförändrad. Vattnet fortsätter att rinna ut längs samma rör under Nya Borgåvägen. Själva bifåran har redan tidigare ändrats längs en lång sträcka till dike i anslutning till jordbruket.

5.4.4 Vaikutukset kuntatalouteen

Uudet asukkaat lisäävät kunnan verotuloja. Kun asuminen sijoitetaan aivan taajaman keskustaan ei kunnalle juuri tule ylimääräisiä kuluja palvelujen järjestämisessä, kaikki on jo vieressä.

Parantuneet kaupalliset palvelut vähentävät ostovoiman valumista muualle ulos Sipoon kunnasta, ja taloudellinen kokonaisvaikutus taajamaan on positiivinen. Samalla parantuneet palvelut houkuttelevat ja tukevat asukasluvun kasvua edelleen.

5.4.5 Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Kaava toteuttaa Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ennen kaikkea seuraavia kohtia:

- **Toimiva aluerakenne.** Alueidenkäytöllä tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä elinkeinoelämän kilpailukyvyyn ja kansainvälisen aseman vahvistamista hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista.

- **Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu.** Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua.

Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan. Seudun keskuksia vahvistetaan asunto-, työpaikka- ja palvelukeskuksina.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueen sijainti Uuden Porvoontien varrella johtaa siihen, että liikennemelu on merkittävin häiriötekijä. Toisaalta ajonopeusrajoitus on jo nyt 50 km/h ja lasketaan 40km/h, liikennemyrskyä myötä nopeus ympyrän läheisyydessä on hyvin matala. Rakennusten sisämelu muodostuu nykyisten rakenteiden energia- ja ilmanvaihtomääräysten kautta ongelmattomaksi.

5.6 Asemakaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty liitteessä. Kaavamerkinnot ja -määräykset noudattavat Ympäristöministeriön antamia ohjeita.

5.4.4 Konsekvenser för kommunekonomin

Nya invånare ger kommunen skatteinkomster. När bostäder förläggs till kärnan av tätorten åsamkas kommunen knappt några extra kostnader för ordnandet av service eftersom allt redan finns i närheten.

Den förbättrade kommersiella servicen gör att köpkraften inte i lika hög grad strömmar ut ur Sibbo kommun, och de ekonomiska konsekvenserna för tätorten är på det hela taget positiva. Den förbättrade servicen bidrar också till att locka nya invånare och stödja tillväxten.

5.4.5 Konsekvenser för de riksomfattande målen för områdesanvändningen

Planen verkställer framför allt följande punkter i de riksomfattande målen för områdesanvändningen:

- **Fungerande regionstruktur.** Genom områdesanvändningen stödjer man en balanserad utveckling av regionstrukturen och förstärker näringslivets konkurrenskraft och landets internationella ställning genom att i så stor utsträckning som möjligt utnyttja befintliga strukturer och främja en förbättring av livsmiljöns kvalitet.

- **Enhetligare samhällsstruktur och kvalitet på livsmiljön.** Genom områdesanvändningen främjas den ekologiska, ekonomiska, sociala och kulturella hållbarheten i samhällena och livsmiljöerna. Befintliga samhällsstrukturer nyttjas och stadsregioner och tätorter görs mer enhetliga. Samtidigt som tätorterna blir enhetligare förbättras kvaliteten på livsmiljön.

Samhällsstrukturen utvecklas så att tjänster och arbetsplatser är lättillgängliga för olika befolkningsgrupper och i mån av möjlighet placeras nära bostadsområden så att behovet av personbilstrafik är så litet som möjligt. Trafiksäkerheten förbättras liksom betingelserna för kollektivtrafiken och gång- och cykeltrafiken. Centrumen i regionen stärks som bostads-, arbetsplats och servicecentrum.

5.5 Störningsfaktorer i omgivningen

Områdets läge längs Nya Borgåvägen innebär att trafikbullret är den mest betydande störande faktorn. Å andra sidan är hastighetsbegränsningen redan nu 50 km/h och ska sänkas till 40 km/h. I och med rondellen kommer hastigheten nära den att hållas mycket låg. Låga hastigheter förhindrar uppkomsten av normöverskridande buller i kvarter 39. Inomhusbullret i byggnaderna blir problemfritt tack vare dagens konstruktionsbestämmelser om energi och luftväxling.

5.6 Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna presenteras i bilaga. Planbeteckningarna och -bestämmelserna följer Miljöministeriets anvisningar.

6. Asemakaavan toteutus - Genomförande av detaljplanen

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaamaan laaditaan rakennustapaohjeet, jotka määrittelevät tarkemmin kortteleiden rakentamisen laatutasoa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan pian kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

Sipoossa 14.5.2018

Kaavan laatijat:
Jarkko Lyytinen, kaavoitusarkkitehti,
YKS 487
puh. (09) 2353 6724
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

För styrningen av detaljplanens genomförande upprättas byggsättsanvisningar som mer detaljerat bestämmer kvalitetsnivån på byggandet i kvarteren.

6.2 Genomförande och tidtabell

Genomförandet av detaljplanen påbörjas snart efter att planen vunnit laga kraft.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Sibbo kommun följer upp genomförandet i området genom tillbörligt lovförfarande.

Sibbo, den 14.5.2018

Planens utarbetare:
Jarkko Lyytinen, planläggningsarkitekt, arkitekt SAFA
YKS 487
tfn (09) 2353 6724
fornamn.efternamn@sibbo.fi



