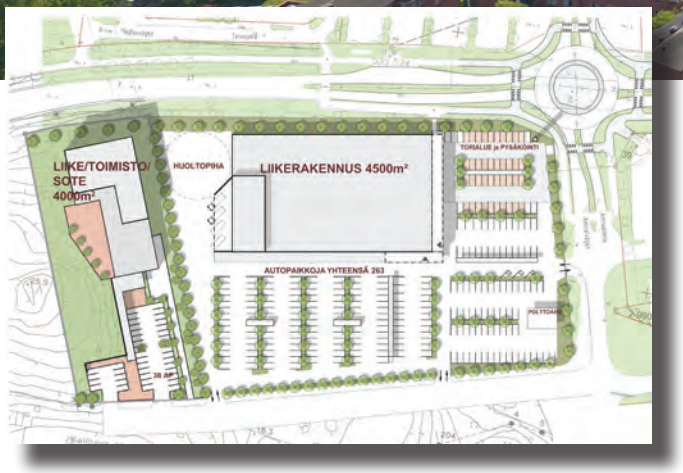
S 17-a Söderkullan K-marketin asemakaavan muutos
S 17-a Detaljplaneändring för Söderkulla K-market

Asemakaavan selostus
Detaljplanebeskrivning



9.6.2014

sipoo
sibbo

Sipoo, Söderkulla, S 17-a Söderkullan K-marketin asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee seuraavia kiinteistöjä: 753-414-1-137, 753-753-414-1-155, 419-4-1002 ja pääosin 753-419-4-1431 sekä osittain kiinteistöjä 753-419-4-1604, 753-414-1-136, 753-414-1-138, 753-414-1-139, 753-414-1-82, 753-2-9901-1 ja 753-895-2-41.

S17a käsittää pääosan korttelista 45 ja vähäisen osan kortteleista 31 ja 39 liittyvine katu- ja yleisen tien alueineen.

Tämä selostus liittyy 9.6.2014 päivättyyn asemakaavakarttaan (1:1000).

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

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

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

Matti Kanerva, kaavoituspäällikkö, arkkitehti SAFA
puh. (09) 2353 6720
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Sibbo, Söderkulla, S 17-a Detaljplaneändring för Söderkulla K-market

Enligt den preliminära avgränsningen berör detaljplaneändringen för S 17a följande fastigheter: 753-414-1-137, 753-753-414-1-155, 419-4-1002 och delvis 753-419-4-1431 samt delvis fastigheter 753-419-4-1604, 753-414-1-136, 753-414-1-138, 753-414-1-139, 753-414-1-82, 753-2-9901-1 och 753-895-2-41.

S17a omfattar huvuddelen av kvarter 45 och en liten del av kvarter 31 samt ansluter till kvarteren 39 och 45 jämte anslutande gatu- och parkområden och områden för allmän väg.

Beskrivningen gäller detaljplanekartan (1:1 000) som är daterad 9.6.2014.

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, planläggningsarkitekt, arkitekt SAFA, YKS 487
tfn 09 2353 6724
fornamn.efternamn@sibbo.fi

Matti Kanerva, planläggningschef, arkitekt SAFA
tfn 09 2353 6720
fornamn.efternamn@sibbo.fi

Asia/Ärende 266 / 2013

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingsskeden

Kaavatyö vireille ja OAS / Planarbetet anhängigt och PDB

Kuulutus/Kungörelse 27.6.2013

↓

Kaavan valmisteluvaihe / Planens beredningsskede

Maankäyttöjaosto/Markanvändningssektionen
Valmisteluaineisto nähtävillä/Beredningsmaterialet läggs fram (62 §)
26.9. - 25.10.2013

↓

Kaavaehdotus / Planförslaget

Maankäyttöjaosto/Markanvändningssektionen 29.1.2014
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen 11.2.2014
Kaavaehdotus nähtävillä/Planförslaget läggs fram (65 §) 20.2.2014 - 31.3.2014

↓

Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin / Bemötanden till utlåtanden och anmärkningar

Maankäyttöjaosto/Markanvändningssektionen 7.5.2014
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen 20.5.2014

↓

Kaavan hyväksyminen / Godkännande av planen

Valtuusto/Fullmäktige 9.6.2014

1. Perus- ja tunnistetiedot - Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo
Kunnan osa: 419 Massbyn ja 414 Kallbäckin kylät
Korttelit: Pääosan korttelista 45 ja vähäisen osan korttelesta 31 ja 39, liittyvine katu- ja yleisen tien alueineen.
Kaavanumero: S 17a

1.2 Asemakaava alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Etelä-Sipoossa Söderkullan taajaman ydinkeskustassa, Uuden Porvoontien (Mt 170) ja Amiraalintien risteyksessä. Alueella on voimassa neljää eri asemakaavaa alkaen Söderkullan ent. rakennuskaavasta v.1972 Varubodenin asemakaavan muutokseen v.2007.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavamuutos on Sipoon kaavoitusohjelman 2013-2016 kohde nro S 17 (-a ja -b), kaavamuutos on jaettu kahteen osaan aikataulullisista syistä. Kaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa alueella toimivan kaupan laajentaminen ja toimintojen kehittäminen sekä tutkia uuden, nykyisiä ja tulevia tilatarpeita paremmin vastaavan sosiaali- ja terveysaseman sijoittamismahdollisuuksia alueelle. Kaavamuutoksen tavoitteena on myös mahdollistaa kiertoliittymän toteuttaminen Amiraalintien ja Uuden Porvoontien risteykseen. Kaavatyö pohjautuu Kesko Oyj:n vuonna 2008 kuntaan jättämään kaavoitusaloitteeseen K-supermarketin laajentamiseksi sekä Sipoon sosiaali- ja terveyslautakunnan vuonna 2007 tekemään aloitteeseen Söderkullan terveysaseman uuden sijoituspaikan kaavoittamiseksi.

1.1 Identifikationsuppgifter

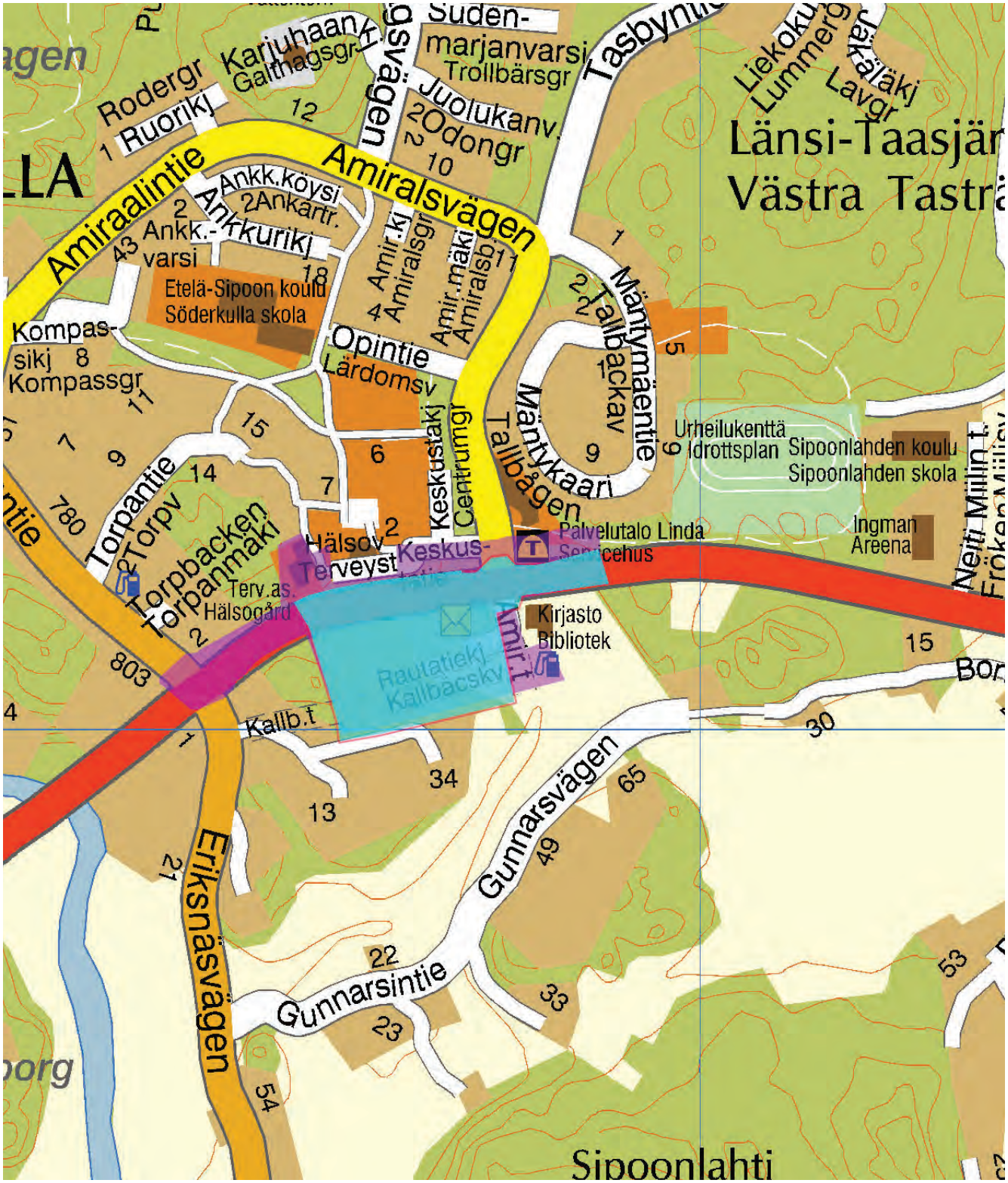
Kommun: Sibbo
Kommundel: Byarna 419 Massby och 414 Kallbäck
Kvarteren: Huvuddelen av kvarter 45 och en liten del av kvarteren 31 och 39 med anslutande gatuområden och områden för allmän väg.
Planens nummer: S 17a

1.2 Detaljplanområdets läge

Detaljplaneområdet ligger i kärnan av tätorten Söderkulla i Södra Sibbo, i korsningen mellan Nya Borgåvägen (lv 170) och Amiralsvägen. I området gäller fyra detaljplaner med början från f.d. byggnadsplanen för Söderkulla år 1972 till ändringen av detaljplanen för Varuboden år 2007.

1.3 Detaljplanens syfte

Detaljplaneändringen är objekt nr S 17 (a och b) i Sibbo kommuns planläggningsprogram 2013–2016. Planändringen har av tidsmässiga skäl indelats i två delar. Syftet med planarbetet är att göra det möjligt att utvidga affärslokalerna och utveckla verksamheten samt att undersöka möjligheterna att bygga en ny social- och hälsovårdsstation som bättre skulle tillgodose dagens och framtida utrymmesbehov. Ett mål med planändringen är också att göra det möjligt att anlägga en rondell i korsningen av Amiralsvägen och Nya Borgåvägen. Planarbetet baserar på ett planläggningsinitiativ som Kesko Abp lämnade in till kommunen år 2008 om utvidgandet av K-Supermarket samt på social- och hälsovårdsnämndens initiativ år 2007 om att planlägga ett nytt läge för Söderkulla hälsostation.



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. Asemakaavasuunnittelun vaiheet 16
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 16
4.2 Asemakaavasuunnittelun 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 21
5.1 Kaavan rakenne 21
5.1.1 Mitoitus 22
5.1.2 Palvelut 22
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 22
5.3 Aluevaraukset 23
5.3.1 Korttelialueet 23
5.3.2 Muut alueet 23

5.4 Kaavan vaikutukset ... 24
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ... 24
5.4.2 Vaikutukset palveluihin ... 24
5.4.3 Vaikutukset luonnonympäristöön ... 25
5.4.4 Vaikutukset kuntatalouteen ... 26
5.4.5 Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ... 26
5.5 Ympäristön häiriötekijät ... 27
5.6 Asemakaavamerkinnät ja määräykset ... 27

6. Asemakaavamuutoksen toteutus ... 28
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ... 28
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus ... 28
6.3 Toteutuksen seuranta ... 28

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Seurantalomake (täytetään hyväksymisvaiheessa)
Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 3. Maanomistuskartta
Liite 4. Putki- ja johtokartta
Liite 5. Asemakaavakartta
Liite 6. Kaavamerkinnät ja –määräykset
Liite 7. Havainnekuvat, viitesuunnitelma
Liite 8. Söderkullan liikenteen toimivuustarkastelu, Sito Oy, 2014

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
- Sibbesborgin osayleiskaavatyö, Itäisen metrokäytävän esiselvitys, WSP Oy, 2013
- Söderkullan liikenteen toimivuustarkastelu, Sito Oy, 2014

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 Markägoförhållanden 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 21
5.1 Planens struktur 21
5.1.1 Dimensionering 22
5.1.2 Service 22
5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet 22
5.3 Områdesreserveringar 23
5.3.1 Kvartersområden 23
5.3.2 Övriga områden 23

5.4 Planens konsekvenser 24
5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön 24
5.4.2 Konsekvenser för servicen 24
5.4.3 Konsekvenser för naturmiljön 25
5.4.4 Konsekvenser för kommunekonomin 26
5.4.5 Konsekvenser för de riksomfattande målen för områdesanvändningen 26
5.5 Störande faktorer i miljön 27
5.6 Detaljplanebeteckningar och detaljplanebestämmelser 27

6. Genomförande av detaljplanen 28
6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet 28
6.2 Genomförande och tidsplanering 28
6.3 Uppföljning av genomförandet 28

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1. Uppföljningsblankett (ifylls i godkännandeskedet)
Bilaga 2. Program för deltagande och bedömning
Bilaga 3. Markägokarta
Bilaga 4. Rör- och ledningskarta
Bilaga 5. Detaljplanekarta
Bilaga 6. Detaljplanbeteckningar och detaljplanebestämmelser
Bilaga 7. Illustration, referensplanen
Bilaga 8. Söderkullan liikenteen toimivuustarkastelu (granskning av trafikens funktion), Sito Oy, 2014

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
- Sibbesborgin osayleiskaavatyö, Itäisen metrokäytävän esiselvitys, WSP Oy, 2013
- Söderkullan liikenteen toimivuustarkastelu, Sito Oy, 2014

2. Tiivistelmä - Sammandrag

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Alueen asemakaavoitus perustuu Sipoon kunnanhallituksen hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2013-2016. Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 27.6.2013.

Asemakaava-alue jaettiin vireille tulon jälkeen kahteen osaan tunnuksilla S 17a ja S 17b, ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin ajan tasalle ja kuulutettiin nähtäville yhdessä asemakaavaluonnoksen yhteydessä.

Maankäyttöjaosto hyväksyi asemakaavaluonnoksen nähtäville asetettavaksi kokouksessaan 18.9.2013.

Maankäyttö- ja rakennuslain 62§ mukaisesti kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 26.9. - 25.10.2013 välisenä aikana.

Maankäyttöjaosto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen ehdotuksen kokouksessaan 29.1.2014 kunnanhallituksen käsittelyyn. Koska sote-aseman rakentamisesta ei ole tehty päätöksiä, kaavan nimestä poistettiin viittaus sote-asemaan. Kaavan sisältöön muutos ei vaikuta, sote-aseman toteuttaminen on edelleen mahdollista.

Kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavan muutoksen ehdotuksen laitettavaksi nähtäville 11.2.2014.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 20.2.2014 - 31.3.2014 välisenä aikana.

Maankäyttöjaosto on hyväksynyt asemakaavan kokouksessaan 7.5.2014 kunnanhallituksen käsittelyyn.

Kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavan muutoksen kokouksessaan 20.5.2014 valtuuston käsittelyyn.

Valtuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen kokouksessaan 9.6.2014

Asemakaavan muutos astui voimaan x.x

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksessa suuri liike ja toimistorakennusten korttelialue K-1 korttelissa 45 jaetaan kahteen osaan, KMP-2 liike ja palvelurakennusten ja KTY-1 toimitilarakennusten korttelialueeseen. KMP-2 korttelialueelle mahdollistuu myös kylmä polttoaineen jakelupiste.

Rakennusoikeutta voimassa olevassa asemakaavassa on 20 000k-m2, ja kaavamuutoksen jälkeen 8500 k-m2. KMP-2 korttelialueella K-marketin tontilla on 4500k-m2 ja KTY-1 korttelialueella on 4000 k-m2. Muutosalueen koko on n. 4,5 ha ja korttelitehokkuus korttelissa 45 on 0,32.

Liikenneympyrän suunnittelu on edennyt tiesuunnitelma-vaiheeseen, ja liikenneympyrään liittyville kevyen liikenteen väylille tehdään tilaa Amiraalintien ja Mt 170 risteyksessä. Samalla mahdollistetaan valtion maantien ot-

2.1 Skeden i planprocessen

Detaljplaneringen av området baserar sig på det av Sibbo kommunfullmäktige fastställda planläggningsprogrammet för åren 2013–2016. Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 27.6.2013.

Efter anhängiggörandet indelades detaljplaneområdet i två delar med beteckningarna S 17a och S 17b. Programmet för deltagande och bedömning uppdaterades och kungjordes framlagt i samband med utkastet till detaljplan.

Markanvändningssektionen godkände utkastet till detaljplan för framläggning på sitt sammanträde 18.9.2013.

Planutkastet var framlagt under tiden 26.9–25.10.2013 i enlighet med 62 § i markanvändnings- och bygglagen.

Markanvändningssektionen godkände på sitt sammanträde 29.1.2014 förslaget till ändring av detaljplan för behandling av kommunstyrelsen. Eftersom inga beslut om byggandet av en social- och hälsovårdsstation har gjorts, har hänvisningen till byggnaden avlägsnats från planens namn. Ändringen påverkar inte planens innehåll, det är fortfarande möjligt att genomföra en social- och hälsovårdsstation.

Kommunstyrelsen godkände 11.2.2014 att förslaget till ändring av detaljplanen läggs fram offentligt.

Planförslaget var framlagt under tiden 20.2.2014 - 31.3.2014.

Markanvändningssektionen godkände på sitt sammanträde 7.5.2014 detaljplanen för behandling av kommunstyrelsen.

Kommunstyrelsen godkände 20.5.2014 ändringen av detaljplanen för behandling av fullmäktige.

Fullmäktige godkände ändringen av detaljplanen på sitt sammanträde 9.6.2014.

Ändringen av detaljplanen trädde i kraft x.x.

2.2 Detaljplan

Vid ändringen av detaljplanen indelas det stora kvartersområdet för affärs- och kontorsbyggnader K-1 i kvarter 45 i två delar; kvartersområde för affärs- och servicebyggnader KMP-2 och kvartersområde för verksamhetsbyggnader KTY-1. I KMP-2-kvartersområdet är det möjligt att bygga ett obemannat distributionsställe för bränsle, s.k. kall station.

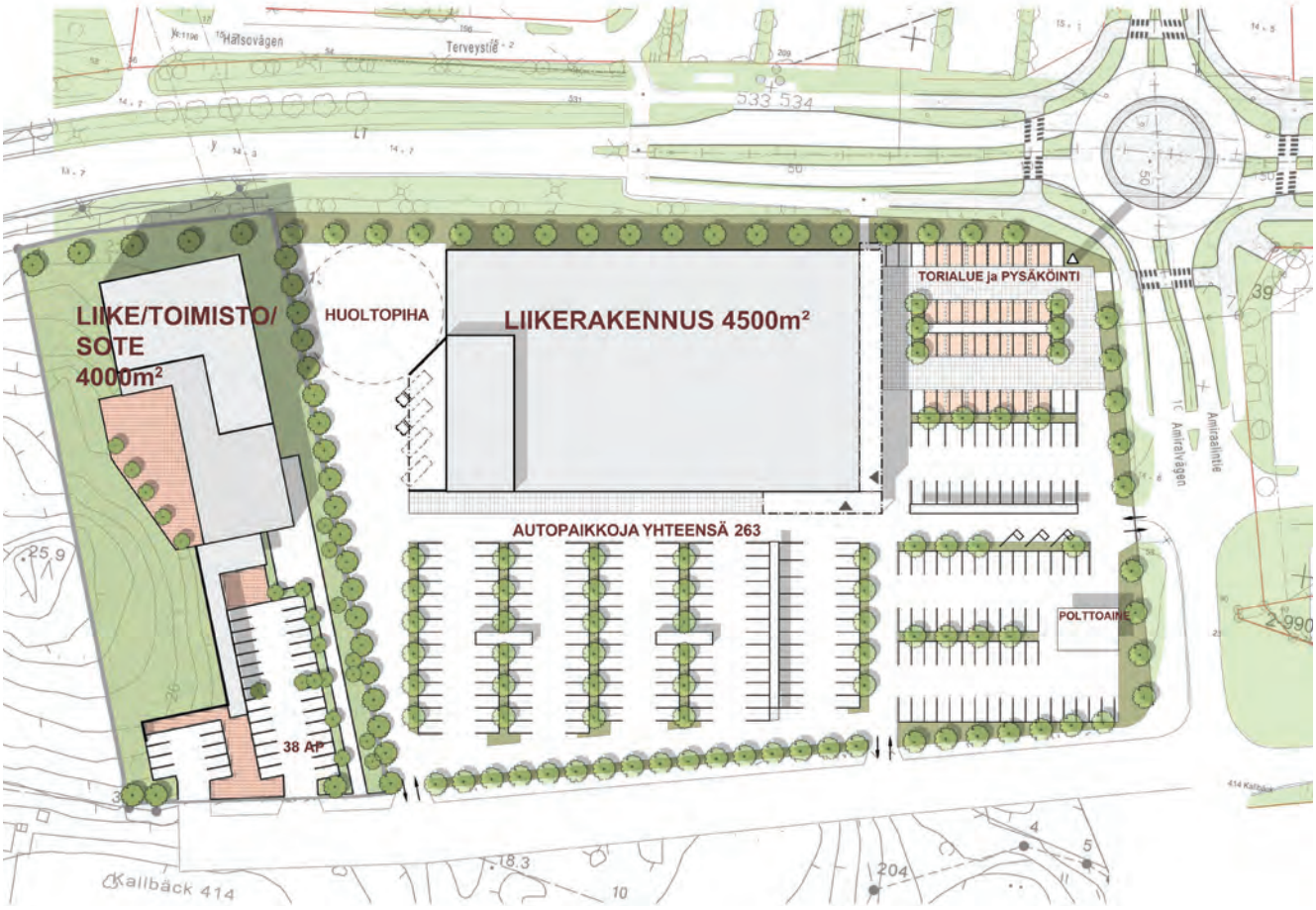
I den gällande detaljplanen uppgår byggrätten till 20 000

taminen Sipoon kunnan kaduksi LT-merkinnän poistuessa Uudelta Porvoontieltä kaava-alueella.

Heliradan varausmerkinnät ja korttelin 45 halki pohjois-eteläsuunnassa kulkeva kevyen liikenteen yhteysmerkintä ylikulkuineen poistetaan vanhentuneina. Samoin LP-korttelialueet ja Rautatiekuja yhdistetään KMP-2-korttelialueeseen.

vy-m2, och efter planändringen till 8 500 vy-m2. I KMP-2-kvartersområdet på K-markets tomt är byggrätten 4 500vy-m2 och i KTY-1-kvartersområdet 4 000 vy-m2. Ändringsområdet omfattar ca 4,5 ha och kvarterseffektiviteten i kvarter 45 är 0,32.

Planeringen av rondellen har fortskridit till vägplaneskedet, och i korsningen mellan Amiralsvägen och lv 170 bereds plats för cykel- och gångbana som ansluter till rondellen. I det här sammanhanget blir det möjligt för kommunen att överta landsvägen och göra den till gata i och med att LT-beteckningen tas bort från Nya Borgåvägen för planområdets del.
Beteckningen för reservationen av Heli-banan liksom beteckningen för en lättrafikförbindelse med övergångar genom kvarter 45 i nord-sydlig riktning tas bort, eftersom de är föråldrade. Likaså sammanförs LP-kvartersområdena och Järnvägsgränd till KMP-2-kvartersområdet.



3. Suunnittelun lähtökohdat - Utgångspunkter

3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Noin 4,5 ha:n laajuinen kaava-alue sijaitsee Sipoon eteläisen keskuksen Söderkullan ydinkeskustassa Uuden Porvoontien ja Amiraalintien risteyksessä. Alue on Sipoonjokeen suuntautuvan Kallbäck -puron sivu-uoman purolaakson pohjoisosassa. Kaava-alue on nykyisin K-marketin toiminta-aluetta, metsää sekä katu- ja valtion tiealuetta. Kaava-alueeseen kuuluu myös osa Uutta Porvoontietä (maantie 170).
Liikenneyhteydet Porvoonväylälle E18 ovat hyvät, liittymä on 1,5 km päässä.
Kaava-alueen itä-puolella on S-Market Varuboden ja sen yläkerrassa toimiva Söderkullan kirjasto. Pohjoispuolella sijaitsee mm. palveluasumista ja taksiasema. KTY-1-alueeksi muuttuva osa alueesta on nykyisin metsää ja pusikkoa.
Söderkullan keskustaa ollaan kehittämässä voimakkaasti ja tämä kaavahanke on osaltaan mahdollistamassa alueen uudistumista ja täydentymistä. Söderkullan nykyistä asemakaavaa vuodelta 1992 ollaan kumoamassa vanhentuneena ja toteutumattomana Uuden Porvoontien eteläpuolelta.

3.1.1 Luonnonympäristö

Kaava-alueella maasto on suurelta osin 1-3m alempana kuin Uusi Porvoontie, +13 - +15 korkojen tuntumassa. K-marketin länsipuolella on yksi n. +19 korkeuteen nouseva kumpare, ja alueen länsireunalla maasto nousee aina +22 korkeuteen.
Maaperä on lähinnä kalliota ja savikkoa, muinaista merenpohjaa.
Alue on pääosin rakennettua liikennealuetta tai K-marketin toiminta-aluetta. Länsireunalla on tiheä kuusimetsä, ja K-marketin länsipuolella pusikkoista kosteaa, harvahkoa metsikköä tai heinikkoa.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella toimii K-market, jonka laajentamisen kaavamuutos mahdollistaa. Samoin suuri osa aluetta on asfaltoitua liikennealuetta, joko maantietä, katua tai pysäköintialuetta.

3.1.3 Maanomistus

Alueen maanomistuskartassa (ks. liite) on esitetty maanomistustilanne. Alueella on Sipoon kunnan ja yksityisten maanomistusta, ja valtion tiealuetta.

3.1 Allmän beskrivning av planeringsområdet

Planområdet omfattar ca 4,5 ha och ligger i korsningen mellan Nya Borgåvägen och Amiralsvägen, i kärnan av Söderkulla, som är Sibbos centrum i söder. Området är i den norra delen av dalen kring en biåra till Kallbäck, som rinner ut i Sibbo å. För närvarande består planområdet av K-markets område, skog samt gatuområde och statligt vägområde.
Planområdet omfattar även en del av Nya Borgåvägen (landsväg 170).
Trafikförbindelserna till Borgåleden E18 är bra: en anslutning finns på 1,5 km avstånd.
På östra sidan av planområdet finns S-Market Varuboden, i vars övre våning Söderkulla bibliotek har sina lokaler. På norrsidan finns bl.a. serviceboende och en taxistation.
Den del som ändras till KTY-1-område är idag skog och buskage.
Centrum av Söderkulla genomgår en fas av kraftig utveckling och detta planprojekt bidrar till förnyelse och komplettering. Den nuvarande detaljplanen för Söderkulla från 1992 håller på att åsidosättas eftersom den är föråldrad och inte har genomförts på södra sidan av Nya Borgåvägen.

3.1.1 Naturmiljön

I planområdet ligger en stor del av terrängen 1–3 lägre än Nya Borgåvägen, på nivån +13 - +15 m. Väster om K-market finns det en kulle som reser sig till ca +19 m, och i den västra kanten av området stiger terrängen till +22 m.
Jordmånen är främst berg och lera, forntida havsbotten.
Området är i huvudsak ett bebyggt trafikområde och ett område för K-markets verksamhet. I den västra kanten växer en tät granskog, och väster om K-market är vegetationen snårig, fuktig, tämligen gles skog eller gräsbevuxen mark.

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

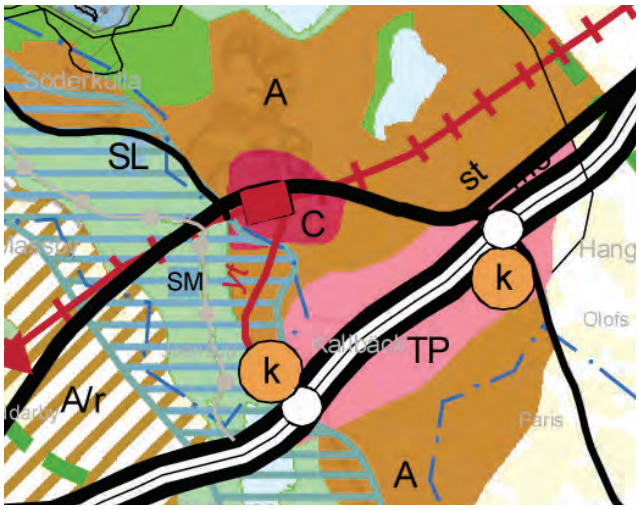
Markägoförhållandena visas i markägokartan (bilaga).
Området ägs av Sibbo kommun och privata markägare. Därtill omfattar ett vägområde som hör till staten.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 15.2.2010 vahvistamassa lainvoimaisessa Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Heli-ratavaraus kulkee kaava-alueen pohjoispuolitse.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa, hyväksytty Maakuntavaltuustossa 20.3.2013, alueella on merkintä keskustatoimintojen alue. Heli-ratavaraus on poistettu tästä maakuntakaavasta tarpeettomana.



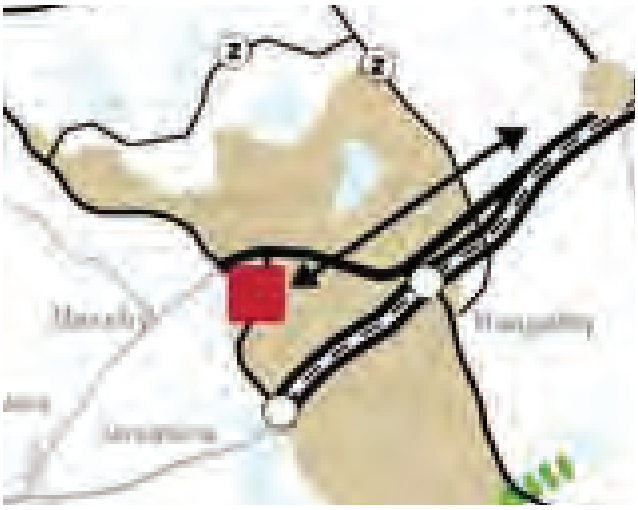
Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta (YM 15.2.2010). Utdrag ur landskapsplan för Östra Nyland (miljöministeriet 15.2.2010).

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Landskapsplan

I den av miljöministeriet 15.2.2010 fastställda och lagkraftvunna landskapsplanen för Östra Nyland har planeringsområdet i huvudsak anvisats som ett område för centrumfunktioner (C). Reserveringen för Heli-banan går längs planområdets norra sida.

I etapplandskapsplan 2 för Nyland, godkänd av Landskapsfullmäktige 20.3.2013, har området betecknats som ett område för centrumfunktioner. Reserveringen för Heli-banan har strukits från landskapsplanen som obehövlig.



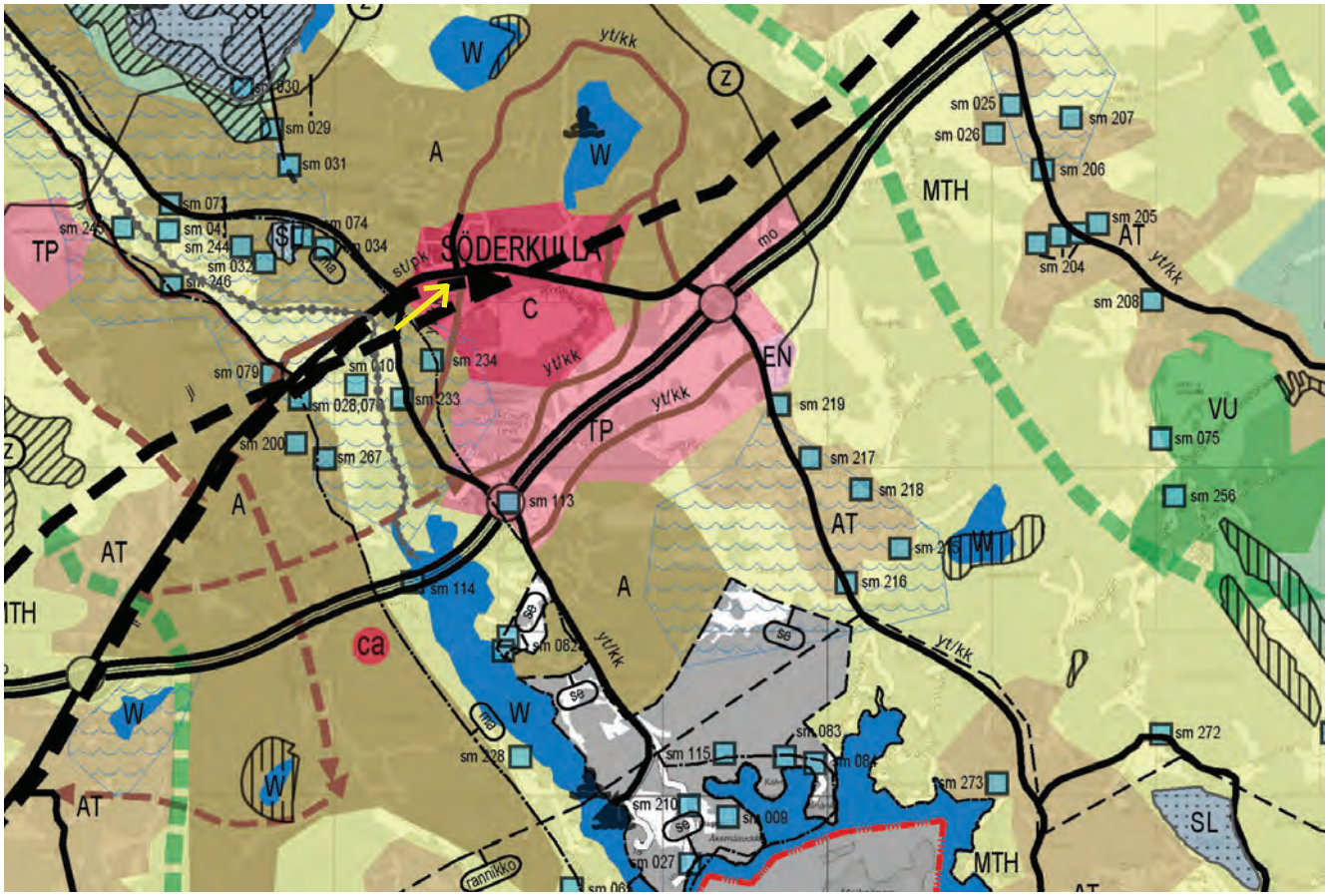
OteUudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta, hyväksytty Maakuntavaltuustossa 20.3.2013

3.2.2 Yleiskaava

Sipoon kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Sipoon yleiskaavassa 2025 kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta (C). Heli-ratavaraus kulkee kaava-alueen pohjoispuolitse. Reserveringen för Heli-banan går längs planområdets norra sida.

3.2.2 Generalplan

I Generalplan för Sibbo 2025, en plan med rättsverkningar godkänd av fullmäktige 15.12.2008, är planområdet ett område för centrumfunktioner (C). Området ingår i planeringsområdet för Sibbesborgs delgeneralplan.



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

Alue kuuluu Sibbesborgin osayleiskaavan suunnittelualueeseen, josta on luonnos tulossa nähtäville vuoden 2014 syksyllä. Söderkullan nykyisen keskustan kehittäminen lähivuosien tarpeeseen on sovitettu Sibbesborgin pitkän tähtäimen suunnitteluun sopivaksi. Mm. liikenneverkon ja maankäytön muutenkin on mahdollista kehittyä Sibbesborgin kaavarunkotyön ja tulevan osayleiskaavan mukaisesti. Samaan aikaan tapahtuva asemakaavoitus mukautuu pitkän tähtäimen suunnitelmiin.

Området hör till planeringsområdet för Sibbesborg. Utkastet till delgeneralplanen för Sibbesborg läggs fram under hösten 2014. Utvecklingen av Söderkulla centrum för de närmast kommande åren har anpassats till långtidsplaneringen för Sibbesborg. Bl.a. trafiknätet och markanvändningen kan utvecklas enligt Sibbesborgs planstomme och den kommande delgeneralplanen. Detaljplaneringen är också anpassad efter långtidsplaneingen.

3.2.3 Asemakaava

Alueella on voimassa neljää eri asemakaavaa alkaen Söderkullan ent. rakennuskaavasta v.1972 Varubodenin asemakaavan muutokseen v.2007.
Asemakaavat eivät ole juurikaan toteutuneet muutosalueella, mm. korttelin 045 suurta liikekeskusta tornitaloineen sekä Kallbäckintietä ei ole rakennettu.

3.2.4 Rakennusjärjestys

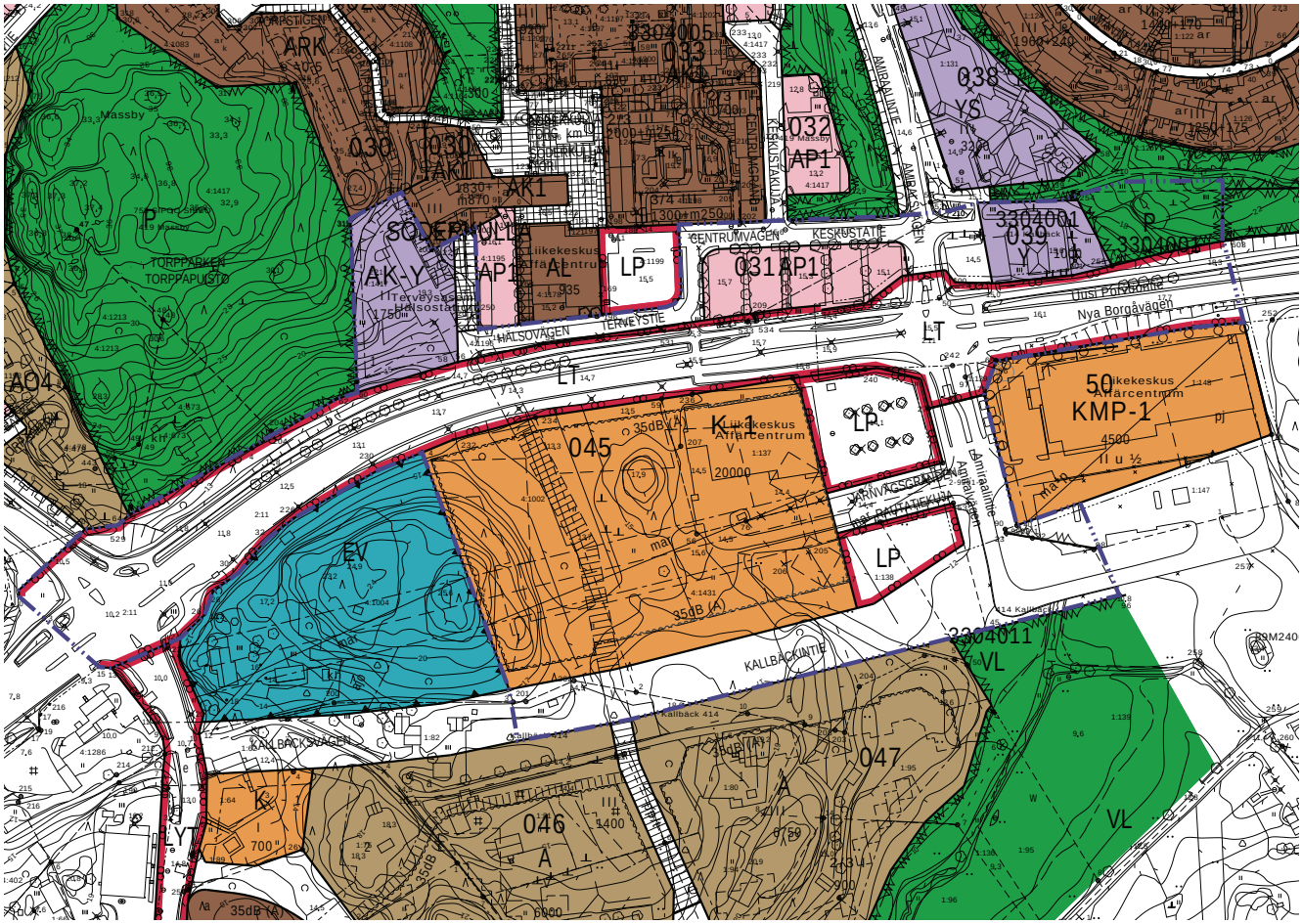
Maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Sipoon kunnassa noudatettava kunnanvaltuuston 20.4.2002 ja 7.10.2005 hyväksymän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa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

3.2.3 Detaljplan

I området gäller fyra detaljplaner med början från f.d. byggnadsplanen för Söderkulla år 1972 till ändringen av detaljplanen för Varuboden år 2007.
Detaljplanerna har inte genomförts i nämnvärd utsträckning i ändringsområdet; bl.a. har varken det stora köpcentret med tornhus i kvarter 045 eller Kallbäcksvägen byggts.

3.2.4 Byggnadsordning

Utöver bestämmelserna och föreskrifterna i markanvändnings- och bygglagen, markanvändnings- och byggförordningen 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, detaljplan eller Finlands byggbestämmelsesamling. Bestämmelserna i byggnadsordningen kompletterar detalj- och generalplanerna såtillvida att planbestämmelserna gäller i första hand.



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. Samoin liikenneympyrä parantaa liikenneyhteyksiä ja turvallisuutta tukien kasvua.

3.2.8 Aluetta koskevat sopimukset

Sipoon kunnan ja maanomistajan välille on tehty sopimus asemakaavan muutoksen käynnistämisestä korttelissa 045 K-1 korttelialueella.

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. Rondellen förbättrar trafikförbindelserna och trafiksäkerheten, vilket stödjer tillväxten.

3.2.8 Avtal om området

Sibbo kommun och markägaren har ingått avtal om att starta en detaljplaneändring i kvartersområdet K-1 i kvarter 045.

4. Asemakaavasuunnittelun vaiheet - Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavahankkeeseen on ryhdytty jotta asemakaava mahdollistaisi Söderkullan keskustan palvelujen parantumisen, K-marketin kehittymisen vastaamaan tämän päivän vaatimuksia. Terveyskeskukselle on kaavoitettu KTY-1 korttelialue, jota voidaan tarpeiden muuttuessa hyödyntää myös muuhun, esim. toimistokäyttöön. Samoin liikenneympyrän rakentamisen mahdollistaminen on erittäin tärkeää Söderkullan liikenteen toimivuudelle ja turvallisuudelle.

Sipoo pyrkii toteuttamaan kasvustrategiaansa tälläkin kaavahankkeella, ja tukemaan myöhempiä asuntokaavahankkeita alueella palveluja parantamalla. Samalla kaavahanke 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-a Söderkullan K-marketin ja sote-aseman asemakaavan muutos perustuu Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2013–2016. Asemakaavahanke käynnistettiin 2013.

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 26.9.2013. 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 29.1.2014. 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 startats för att planen ska göra det möjligt att förbättra servicen i Söderkulla centrum och bygga ut K-market så att centrum bättre tillgodoser dagens krav. För hälsovårdscentralen har kvartersområdet KTY-1 planlagts. Detta kvarter kan allteftersom behoven växlar även användas för andra ändamål, t.ex. kontor. Likaså är det viktigt att göra det möjligt att bygga en rondell för att trafiken i Söderkulla ska vara smidig och säker. Med bl.a. detta planprojekt strävar Sibbo efter att verkställa sin tillväxtstrategi och genom att förbättra servicen bädda 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. S 17a, Detaljplaneändring för Söderkulla K-market och social- och hälsovårdsstation, grundar sig på Sibbo kommuns planläggningsprogram 2013–2016. Detaljplaneprojektet startades 2013.

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. Intressenterna räknas upp närmare i programmet för deltagande och bedömning.

4.3.2 Anhängiggörande

Planarbetet kungjordes anhängigt 26.9.2013. 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 är uppdaterades 29.1.2014. Intressenterna har under hela planproces-

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 parantumisen mahdollistaminen on keskeisin tavoite.
K-marketin kaupallisten palvelujen laajentuminen ja uuden sote-aseman mahdollistaminen ovat kumpikin keskeisiä parannuksia Söderkullan keskustan palvelutasossa. Sote-aseman rakentamisesta ei ole tehty päätöksiä, mutta kaavamuutos mahdollistaa myös sen toteuttamisen.
Samoin liikenneympyrän rakentamisen mahdollistaminen on erittäin tärkeää Söderkullan liikenteen toimivuudelle ja turvallisuudelle.
Sipoo pyrkii toteuttamaan kasvustrategiaansa tälläkin kaavahankkeella, ja tukemaan myöhempiä asuntokaavahankkeita alueella palveluja parantamalla.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Kaava-alue on sekä Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa että lainvoimaisessa Sipoon yleiskaavassa 2025 taajamatoimintojen aluetta.
K-marketin laajentuminen maksimissaan 4500 k-m2 mahdollistuu kaavamuutoksella. Näin kaupalliset palvelut voivat kasvaa samaan kokoluokkaan kuin itäpuolen Varubodenin tontilla.
Terveyskeskuksen hankesuunnitelmissa sen kokoluokka on ollut alle 4000k-m2, ja tämä mahdolistuu joustavasti myös kaavamuutoksella. Korttelialuetta voidaan käyttää myös muuhun käyttöön, esim. toimisto- tai liiketilana.
Söderkullan ydinkeskustassa liikenneympyrän toteuttaminen vaatii hieman laajemman tilan kuin nykyinen kaava mahdollistaa, lähinnä kevyen liikenteen väylien mahtumisen vuoksi.

sens 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 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 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

Att göra det möjligt att förbättra servicen i centrum av Söderkulla är det främsta målet.
Både en utvidgning av K-markets kommersiella service och möjligheterna att bygga en ny hälsovårdscentral innebär centrala förbättringar av servicenivån i Söderkulla centrum. Det har inte fattats beslut om byggandet av en social- och hälsovårdsstation men planändringen möjliggör också genomförandet av den.
Likaså är möjligheten att bygga en rondell mycket viktig för en fungerande och säker trafik i Söderkulla.
Med bl.a. detta planprojekt strävar Sibbo efter att verkställa sin tillväxtstrategi och genom att förbättra servicen bädda för senare bostadsplaneprojekt.

Mål som härletts från planeringssituationen

Planområdet är ett område för tätortsfunktioner såväl i Östra Nylands landskapsplan som i Generalplan för Sibbo 2025.
Planändringen gör det möjligt att bygga ut K-market till högst 4 500 vy-m2. På det sättet kan den kommersiella servicen öka till samma storleksklass som på Varubodens

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 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 eheytettäessä 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. Sipoojokeen Kallbäck-puron sivu-uoman kautta valuvien hulevesien viivyttämiseen ja selkeyttämiseen kiinnitetään huomiota. Hulevedet ohjataan pääosin niiden nykyisiä luontaisia valumareittejä viivyttämällä puroon.

tomt på östra sidan.
I projektplanerna för hälsovårdscentralen har storleksklassen varit under 4 000 vy-m2, och detta möjliggörs flexibelt även med planändringen. Kvartersområdet kan också användas för andra ändamål, t.ex. för kontors- eller affärslokaler.
Genomförandet av en rondell i kärnan av centrum kräver något mer utrymme än vad den nuvarande planen tillåter, främst för att det ska finnas plats för cykel- och gångbanor.

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 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.

I samband med planeringen av områdes användningen ska beaktas hur lämplig marken och berggrunden i området är 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 ytvattnen beaktas, likaså behoven av förbrukning.

Mål som härletts från områdets förhållanden och egenskaper

Områdets läge i norra delen av en bäckdal ska beaktas vid planeringen och byggandet. Uppmärksamhet fästs vid fördröjningen och sedimenteringen av det dagvatten som rinner ut i Sibbo å via bifåran till Kallbäck. Dagvattnet styrs till bäcken främst genom fördröjning i de nuvarande, naturliga avrinningsflödena.

5. Asemakaavan kuvaus - Redogörelse för detaljplanen

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutos on laadittu alueelle niin, että nykyisen kaavan suuri liike ja toimistorakennusten korttelialue K-1 korttelissa 45 jaetaan kahteen osaan, KMP-2 liike ja palvelurakennusten ja KTY-1 toimitilarakennusten korttelialueeseen. KMP-2 korttelialueelle mahdollistuu myös kylmä polttoaineen jakelupiste, ja pysäköintialueen osa on osoitettu torimaiseksi alueen osaksi. Tällä alueella voidaan tarvittaessa järjestää esim. torimyyntiä.

Rakennusoikeutta voimassa olevassa asemakaavassa on 20 000k-m2, ja kaavamuutoksen jälkeen 8500 k-m2 , eli rakennusoikeus laskee selvästi. Vanhan kaavan suuri rakennusoikeus perustui kauppakeskukseen tornitaloineen, ja tämä ei ole osoittautunut toteuttamiskelpoiseksi.

Muutoksen KMP-2 korttelialueella K-marketin tontilla on rakennusoikeutta 4500k-m2 ja kaupan nykyinen laajuus on 2000 k-m2.
KTY-1 korttelialueella rakennusoikeutta on 4000 k-m2.
Muutosalueen koko on n. 4,5 ha ja korttelitehokkuus korttelissa 45 on 0,32.

Liikenneympyrän suunnittelu on edennyt tiesuunnitelma-vaiheeseen, ja liikenneympyrään liittyville kevyen liikenteen väylille tehdään tilaa Amiraalintien ja Mt 170 risteyksessä. Samalla mahdollistetaan valtion maantien ottaminen Sipoon kunnan kaduksi LT-merkinnän poistuessa Uudelta Porvoontieltä kaava-alueella.

Heliradan varausmerkinnät ja korttelin 45 halki pohjois-eteläsuunnassa kulkeva kevyen liikenteen yhteysmerkintä ylikulkuineen poistetaan vanhentuneina. Samoin LP-korttelialueet ja Rautatiekuja yhdistetään KMP-2-korttelialueeseen. Kallbäckintie säilyy mm. terveyskeskuksen yhdystarpeen vuoksi, tosin hieman kapeampana katualueeltaan.

Autopaikkoja on määrätty:

- päivittäistavarakauppa	1 ap / 30 k-m²
- muut liike- ja toimistotilat	1 ap / 50 k-m²
- julkiset palvelut	1 ap / 100 k-m²
- polttoaineen jakeluasema	1 ap / 100 k-m²

Kallbäckin puron sivu-uoman kuormitusta ei tule lisätä, ja marketin tontin asfalttipinnoitus asettaa haasteita hulevesien hallintaan. Hulevedet johdetaan viivytykseen ja selkiytykseen hulevesijärjestelmään, jolle on määritelty 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. Hulevesijärjestelmä voidaan toteuttaa tontilla esim. ns. kasettijärjestelmänä pysäköintialueen alla, tai tontin ulkopuolelle valumareitille tehtynä viivytysaltaana. Kaavamuutoksen eteläpuoleinen asemakaava on kumoutumassa vanhentuneena, ja valumareitille on mahdollista toteuttaa hulevesien viivytysallas, kunnan maalle.

5.1 Planens struktur

Ändringen av detaljplanen har utarbetats så, att det stora kvartersområdet för affärs- och kontorsbyggnader K-1 i kvarter 45 delas i två delar; kvartersområde för affärs- och servicebyggnader KMP-2 och kvartersområde för verksamhetsbyggnader KTY-1. I KMP-2-kvartersområdet är det också tillåtet att bygga ett obemannat distributionsställe för bränsle, en s.k. kall station, och en del av parkeringsområdet har anvisats som en torgliknande del av området. I detta område kan man vid behov anordna t.ex. torgförsäljning.

I den gällande detaljplanen uppgår byggrätten till 20 000 vy-m2, och efter planändringen till 8 500 vy-m2, dvs. byggrätten minskar avsevärt. Den stora byggrätten i den gamla planen grundade sig på ett köpcentrum med tornhus, vilket har visat sig vara ogenomförbart.

I KMP-2-kvartersområdet på K-markets tomt är byggrätten 4 500 vy-m2 och K-marketens nuvarande storlek är 2000 k-m2. I KTY-1-kvartersområdet finns det 4 000 vy-m2 efter planändringen. Ändringsområdet omfattar ca 4,5 ha och kvarterseffektiviteten i kvarter 45 är 0,32.

Planeringen av rondellen har fortskridit till vägplaneskedet, och i korsningen mellan Amiralsvägen och lv 170 bereds plats för cykel- och gångbana som ansluter till rondellen. I det här sammanhanget blir det möjligt för kommunen att överta landsvägen och göra den till gata i och med att LT-beteckningen tas bort från Nya Borgåvägen för planområdets del.

Beteckningen för reservationen av Heli-banan liksom beteckningen för en lättrafikförbindelse med övergångar genom kvarter 45 i nord-sydlig riktning tas bort, eftersom de är föråldrade. Likaså sammanförs LP-kvartersområdena och Järnvägsgränd till KMP-2-kvartersområdet. Kallbäcksvägen bevaras bl.a. på grund av hälsovårdscentralens förbindelsebehov, dock med ett något smalare gatuområde.

Bilplatser har fastställts enligt följande:

- dagligvarubutik	1 bp/30 vy-m²
- övriga affärs- och kontorslokaler	1 bp/50 vy-m²
- offentlig service	1 bp/100 vy-m²
- bränsledistributionsställe	1 bp/100 vy-m²

Belastningen på Kallbäckens bifåra bör inte ökas, och asfalten på K-markets tomt medför utmaningar för hanteringen av dagvattnet. Dagvattnet avleds till fördröjning och sedimentering i ett system, för vilket har fastställts en dimensionerad nederbörd som systemet ska klara av. Vid dimensioneringen av dagvattensystemets 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. Dagvattensystemet kan genomföras på tomten t.ex. som

5.1.1 Mitoitus

Koko kaava-alueen koko on n. 4,5 ha. Alueelle muodostuu kaksi korttelialuetta ja tonttia. Kerrosalaa KMP-2 korttelialueella K-marketin n. 19700 m2 kokoisella tontilla on 4500k-m2. KTY-1 korttelialueen n. 6800m2 tontilla on 4000 k-m2 kerrosalaa.

Kerrosluku KMP-2 korttelissa on II (1/2), jolloin esim. tekniset tilat on helppo sijoittaa puolikkaaseen kerrokseen. Terveyskeskuksen tontilla kerrosluku on IV.

Katualueiden mitoituksessa kokoojakatu Amiraalintie on edelleen 26 m leveä (sisältäen jalkakäytävät molemmin puolin) ja jatkossa lähinnä terveyskeskusta palveleva Kallbäckintie on 19m leveä. Uuden Porvoontien katualuetta on vain lisätty liikenneympyrän kevyen liikenteen väylineen tarvitseman tilan verran.

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueen tuntumassa on tarjolla lähes kaikki Söderkullan julkiset ja kaupalliset palvelut. Kirjasto, koulukeskus ja nykyinenkin terveyskeskus ovat vieressä, ja samoin kaupalliset palvelut ovat tällä alueella. Joukkoliikenteen solmukohtana toimii bussiliikenteen keskeinen pysäkkialue.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavatyö vastaa osaltaan kunnan kasvutavoitteeseen mahdollistamalla palvelujen lisäämisen ja tukemalla siten asuinrakentamismahdollisuuksia Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa 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.

ett s.k. kassettsystem under parkeringsområdet, eller som en fördröjningsbassäng för avrinningsleder utanför tomten. Detaljplanen söder om planändringsområdet håller på att bli föråldrad och ska åsidosättas, varför det blir möjligt att göra en fördröjningsbassäng för dagvattnet på kommunens mark.

5.1.1 Dimensionering

Hela planområdet består av ca 4,5 ha. I området bildas två kvartersområden och tomter. I KMP-2-kvartersområdet på K-markets tomt (ca 19 700 m2) uppgår våningsytan till 4 500 vy-m2. I KTY-1-kvartersområdet, där tomtens areal är ca 6 800 m2, är våningsytan 4 000 vy-m2.

KMP-2-kvarteret har våningstalet II (1/2), varvid t.ex. tekniska utrymmen enkelt kan förläggas till den halva våningen. På hälsovårdscentralens tomt är våningstalet IV.

Vid dimensioneringen av gatuområdena är Amiralsvägen alltjämt 26 m bred (inkl. trottoarer på bägge sidor), och Kallbäcksvägen, som i fortsättningen närmast tjänar hälsovårdscentralen, är 19 m bred. Nytt gatuområde kring Nya Borgåvägen har bara lagts till i den omfattning som behövs för rondellen och de tillhörande cykel- och gångbanorna.

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.

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 områden som har anvisats för tätortsfunktioner både i Östra 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 till Helsingfors i timmen.

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

KMP-2, Liike- ja palvelurakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

- kerrosluku II (1/2). Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

KTY-1, Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle voi sijoittaa myös julkisten palvelujen rakennuksia.

- sote-aseman lisäksi on mahdollista toteuttaa kortteliin esim. toimistotyyppistä työpaikkarakentamista. Eri käyttötarkoituksille on omat pysäköintinormit.

- kerrosluku IV.

5.3.2 Muut alueet

Kadut
Kaava-alueella säilyvät Amiraalintie ja Kallbäckintie nimiset kadut. Uusi Porvoontie muuttuu kaavamuutosalueella myös kaduksi.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

KMP-2, Kvartersområde för affärs- och servicebyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.

- våningstal II (1/2). Bråktalet inom parentes efter den romerska siffran anger hur stor del av byggnadens största vånings areal som får användas på byggnadens högsta våning som utrymme som inberäknas i våningsytan.

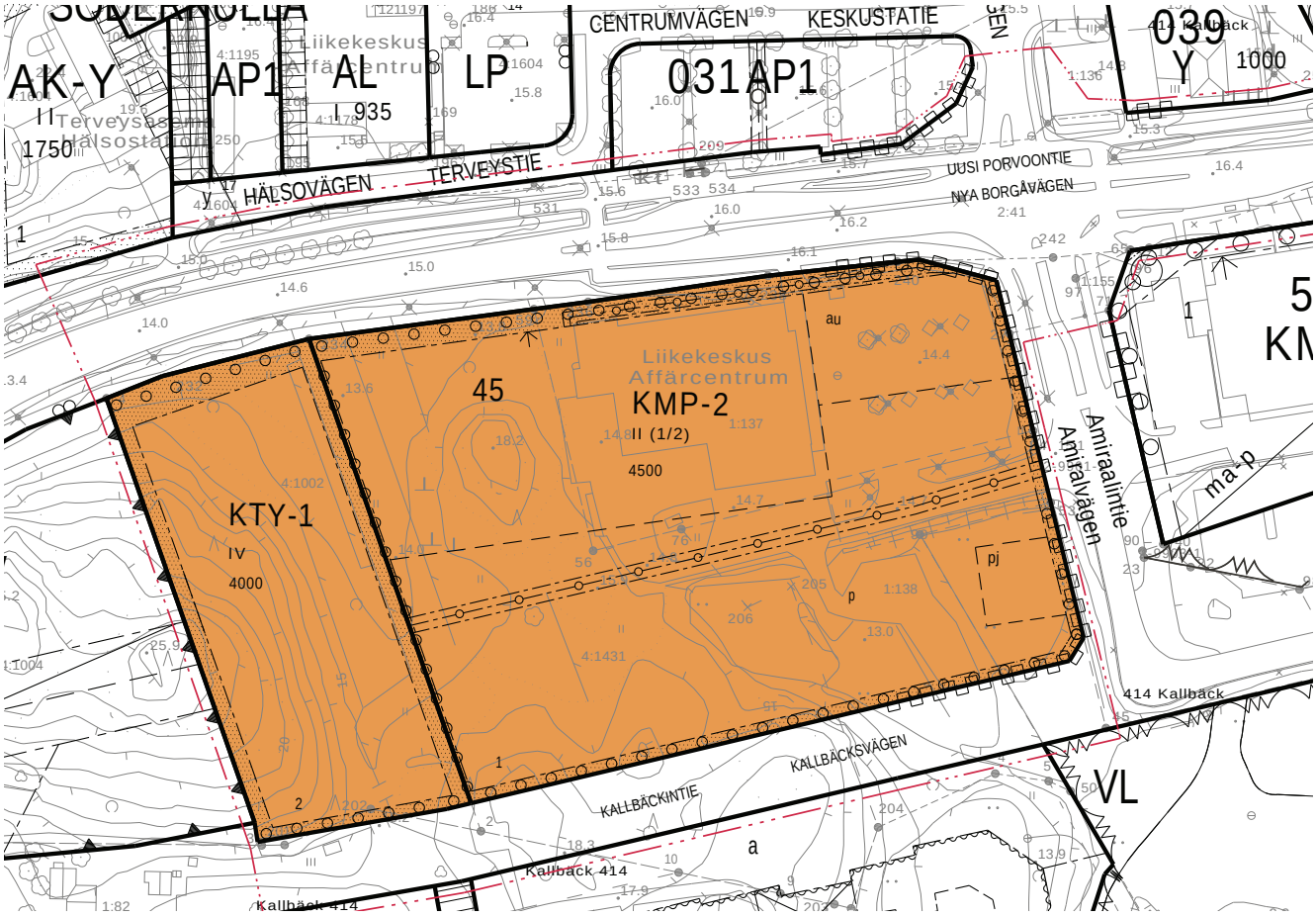
KTY-1, Kvartersområde för verksamhetsbyggnader. I området får även placeras byggnader för offentlig service.

- utöver social- och hälsovårdsstationen är det möjligt att bygga t.ex. arbetsplatsbyggnader av kontorstyp i kvarteret. Varje användningsändamål har sin egen parkeringsnorm.

- våningstal IV.

5.3.2 Övriga områden

Gator
Gatorna Amiralsvägen och Kallbäcksvägen bevaras i planområdet. Nya Borgåvägen ändras till gata i planändringsområdet.



5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei laajenneta taajaman rakentamiseen kaavoitettuja korttelialueita, ja käyttötarkoituskin säilyy saman tyyppisenä, ja rakennusoikeus laskee merkittävästi. Asemakaavan muutoksella syntyy taajaman keskustaa lisää samantyyppistä rakennetta, kuin siellä jo on, sekä korkeudeltaan että kokoluokaltaan.
Asemakaava täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaavamuutoksen jälkeen K-marketin on mahdollista kehittyä saman kokoiseksi kuin itäpuolen kaavatilanne mahdollistaa Varubodenille.

Taajaman kasvun aiheuttama lisääntyvä liikenne edellyttää uusia liikenneratkaisuja, ja tähän kaavamuutos mahdollistaa ratkaisuksi liikenneympyrän toteuttamisen. Liikenneympyrän suunnittelu on edennyt jo tiesuunnitelmavaiheeseen ja toteutusta on suunniteltu aloitettavan jo vuonna 2014. Amiraalintien ja Uuden Porvoontien nykyinen risteys on erityisesti työmatkaliikenteen huipputunteina ruuhkainen ja liikenneturvallisuudeltaan parannusta vaativa. Kaavamuutos mahdollistaa pitkäksi aikaa toimivan liikenneratkaisun risteykseen, Sito Oy:n toimivuustarkastelujen 2014 mukaisesti. Vaikutus sekä turvallisuuteen että liikenteen sujuvuuteen ja sitä kautta myös liikenteen päästöihinkin on positiivinen.

Vilkkaan seudullisen väylän Mt170 liikennemelua liikenneympyrä todennäköisesti laskee, sillä todelliset ajonopeudet putoavat. Myös liike- ja toimistotyyppinen rakentaminen KMP- ja KTY-korttelialuella suojaa etelään päin Mt 170:n aiheuttamalta tieliikennemelulta ja tukee esim. asuntorakentamista kaava-alueen eteläpuolelle.

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 julkisten että kaupallisten palvelujen osalta.

Päivittäistavarakaupan laajentaminen ei vaikuta päivittäistavarakauppojen lukumäärään. Suurempana yksikkönä uusi kauppa tarjoaa laajemmat tavaravalikoimat uudenaikaisissa tiloissa, joten Söderkullan päivittäistavarakaupan palvelutaso paranee merkittävästi. Laajentunut päivittäistavarakauppa palvelee pääosin Söderkullan ja Etelä-Sipoon alueen väestöä, joten hankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia Sipoon kuntakeskuksen päivittäistavarakauppaan.

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Ändringen av detaljplanen utvidgar inte de kvartersområden som planlagts för tätortsbyggande, och även användningsändamålen är av samma typ. Byggrätten minskar avsevärt. Genom ändringen av detaljplanen uppkommer det mer av samma typs struktur som redan finns i centrum, både med hänsyn till höjden och storleksklassen. Detaljplanen kompletterar den befintliga samhällsstrukturen. Efter planändringen kan K-market utvecklas till samma storlek som planeringssituationen på östra sidan tillåter för Varuboden.

Den trafikökning som den växande tätorten medför kräver nya trafiklösningar, och här gör planändringen det möjligt att bygga en rondell. Planeringen av rondellen har redan fortskridit till vägplansskedet och byggstarten har planerats till detta år, 2014. Dagens korsning mellan Amiralsvägen och Nya Borgåvägen är särskilt utsatt under rusningstopparna för arbetsplatstrafiken och trafiksäkerheten i korsningen bör förbättras. Planändringen gör det möjligt att genomföra en trafiklösning som kommer att fungera en lång tid framöver, enligt Sito Oy:s granskningar av trafikens funktion 2014. Konsekvenserna både för säkerheten och för smidigheten i trafiken och därmed även för utsläppen från trafiken är positiva.

Rondellen torde minska trafikbullret från den livliga regionfarleden lv 170 i och med att de faktiska körhastigheterna sjunker. Byggandet av affärs- och kontorslokaler i KMP- och KTY-kvartersområdet ger skydd söderut från trafikbullret från lv 170 och stödjer t.ex. bostadsbyggande söder om planområdet.

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 denna ökning i servicebehovet, såväl när det gäller offentlig som kommersiell service.

Utvidgningen av dagligvarubutiken inverkar inte på antalet dagligvarubutiker. I egenskap av större enhet kan den nya butiken erbjuda ett större sortiment i moderna lokaler, vilket gör att servicenivån inom dagligvaruhandeln i Söderkulla förbättras avsevärt. Efter utbyggnaden kommer dagligvarubutiken att i första hand betjäna befolkningen i Söderkulla och Södra Sibbo, och därför har projektet inga betydande konsekvenser för dagligvaruhandeln i Sibbo kommuncentrum.

I Sibbo servicenätutredning konstateras:
”Det föreligger ingen stor risk för att det nya affärsbyggandet för dagligvaruhandeln skulle överträffa den kalkylmäs-

Taulukko 5. Vähittäiskaupan laskennallinen liiketilan lisätarve vuoteen 2025 ja vuoteen 2030 mennessä.

Laskennallinen liiketilan lisätarve (k-m2)	Vähittäis-kauppa yhteensä	Päivittäis-tavara-kauppa	Erikois-kauppa yhteensä	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois-kauppa
2025	112 000	20 000	92 000	33 000	59 000
2030	165 000	28 000	137 000	49 000	88 000

Sipoon palveluverkkoselvityksessä todetaan:
”Ei ole suurta vaaraa siitä, että uusi päivittäistavarakaupan liikerakentaminen ylittäisi väestönkasvuun perustuvan laskennallisen liiketilatarpeen lisäyksen - etenkin, kun uusi liikerakentaminen on osittain nykyisiä liiketiloja korvaavaa rakentamista.”
”Erikoiskaupassa uuden liiketilan ”ylirakentamisen” vaara ei ole. Pääkaupunkiseudun ja Porvoon erikoiskaupan tarjonta on niin vahvaa, että Sipoolla ei
ole realistisia edellytyksiä kehittyä merkittäväksi seudullista ostovoimaa ja samalla huomattavaa määrää uusia myymälöitä houkuttelevaksi kauppapaikaksi.
Oleellisempaa on pyrkiä kehittämään kaupan palveluja siten, että kunnasta nykyään ulos virtaava ostovoima jää Sipooseen.”

Uuden sote-aseman mahdollistava kaavamuutos tukee merkittävästi Söderkullan julkisten palvelujen kehittämistä. Vanha terveysasema on tiloiltaan heikkokuntoinen ja liian pieni, ja nykyisessä sijainnissaan vaikeasti kehitettävissä tämän päivän ja tulevan kasvun edellyttämälle tasolle. Kaavamuutos mahdollistaa saavutettavuudeltaan ja toiminnaltaan hyvän sote-aseman toteuttamisen.

5.4.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei vähennetä taajaman kaavoitettuja virkistysalueita. Toteutumattomilla vanhan kaavan korttelialueilla olleella pusikkoisella alueella ei ole luontoarvoja, ja liikennemelun vuoksi on myös heikot mahdollisuudet virkistyskäyttöönkään.

Työpaikkaliikenteen aamu- ja iltahuipputuntien aiheuttamia päästöhuippuja ympyrän mahdollistama sujuva liikenne laskee jossain määrin.

Kallbäckin puroon liittyvän sivu-uoman kuormitusta ei lisätä haitallisesti, sillä kaavamuutoksessa vaadittu hulevesien selkiytys ja viivytys estää hallitsemattomat tulvahuiput ja vähentää kiintoaineskuormitusta. Kylmälle polttoaineen jakeluasemalle on myös tehtävä öljynerotuskaivot. Samoin itse sivu-uoma on jo aikaisemmin muutettu pitkältä matkalta ojaksi maanviljelyn yhteydessä.

siga ökningen i behovet av affärslokaler som grundar sig på befolkningstillväxten – särskilt då det nya affärsbyggande delvis ersätter befintliga affärslokaler.”
”När det gäller specialhandel finns det ingen risk för ”överbyggande” av affärslokaler. Specialhandeln har ett så starkt utbud i huvudstadsregionen och i Borgå att Sibbo inte har några realistiska förutsättningar att utvecklas till en handelsplats som skulle locka en betydande del av den regionala köpkraften och därmed också ett betydande antal nya butiker.
Viktigare är strävan efter att utveckla den kommersiella servicen så att den köpkraft som idag strömmar ut ur Sibbo stannar i kommunen.”

Att planändringen möjliggör en ny social- och hälsovårdsstation ger ett stort stöd åt utvecklingen av den offentliga servicen i Söderkulla. Den gamla hälsovårdsstationens lokaler är i dåligt skick och för små. Hälsovårdsstationens nuvarande belägenhet gör det svårt att utveckla den till den nivå som krävs i dag och av den framtida tillväxten. Planändringen gör det möjligt att bygga en fungerande social- och hälsovårdsstation som är enkel att nå.

5.4.3 Konsekvenser för naturmiljön

Ändringen av detaljplanen minskar inte de rekreationsområden som planlagts i tätorten. Det område som består av busksnår i det icke genomförda kvartersområdet i den gamla planen har inga naturvärden, och på grund av trafikbullret erbjuder det inte heller goda möjligheter till rekreationsbruk.

Då rondellen gör trafiken smidigare kommer de utsläppstoppar som orsakas av arbetsplatstrafikens rusningstimmar morgnar och kvällar att sjunka i någon mån.

Det sker ingen skadlig ökning i belastningen på biföran till Kallbäcken, eftersom de krav på den sedimentering och fördröjning som ställs på dagvattnet i planändringen förhindrar okontrollerade flödestoppar och minskar sedimentbelastningen. På det kalla distributionsstället för bränsle ska oljeavskiljningsbrunnar byggas. Själva biföran har redan tidigare ändrats längs en lång sträcka till dike i anslutning till jordbruket.

5.4.4 Vaikutukset kuntatalouteen

Laajennetun päivittäistavarakaupan toteuttaminen työllistää paitsi suoraan myös välillisesti huomattavan määrän työntekijöitä sekä rakennusvaiheessa että toimintavaiheessa. Uusi työpaikkarakentaminen tuo kunnalle tuloja lisääntyvien kiinteistöverojen ja välillisesti työpaikkojen houkuttelemien uusien asukkaiden kautta.
Liikenneympyrän toteuttamisesta vastaa Sipoon kunta, ja tästä aiheutuu kustannuksia. Toisaalta toimiva liikenneverkko mahdollistaa taajaman kasvua ja tuo lisätuloja uusien asukkaiden kautta.
KTY-1 -tontille joudutaan rakentamaan tieyhteydeksi Kallbäckintie, ja tästä aiheutuu myös kustannuksia, toisaalta saadaan tontti hyvällä sijainnilla ja monipuolisilla käyttömahdollisuuksilla kunnan käyttöön.
Marketin laajennuskustannuksista mukaan lukien kunnallistekniikan verkoston ja liittymien muutokset vastaa laajennukseen ryhtyvä taho.
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 kilpailukyvyn 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 eheytettäessä 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.

5.4.4 Konsekvenser för kommunekonomin

När den utvidgade dagligvarubutiken blir verklighet sysselsätts både direkt och indirekt ett betydande antal medarbetare både under byggnadsskedet och i den kommande verksamheten. Nytt arbetsplatsbyggande ger kommunen inkomster i form av ökande fastighetsskatter och indirekt även via nya invånare som arbetsplatserna lockar till orten.
För byggandet av rondellen ansvarar Sibbo kommun, och detta medför kostnader. Å andra sidan gör ett fungerande trafiknät det möjligt för tätorten att växa, och nya invånare ger kommunen mer inkomster.
Till KTY-1-tomten blir man tvungen att bygga Kallbäcksvägen som vägförbindelse, vilket också orsakar kostnader. Å andra sidan ställs tomten med sitt goda läge och mångsidiga användningsmöjligheter till kommunens förfogande.
Kostnaderna för utbyggnaden av K-market inklusive ändringarna i kommunaltekniken och anslutningarna betalas av den som initierat utbyggnaden.
Den förbättrade kommersiella servicen gör att köpkraften inte i lika hög grad sipprar 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 Ympäristön häiriötekijät

Alueen sijainti Uuden Porvoontien varrella johtaa siihen, että liikennemelu on merkittävin häiriötekijä. Toisaalta ajonopeusrajoitus on jo nyt 50 km/h ja liikenneympyrän myötä nopeus ympyrän läheisyydessä laskee edelleen. Kaavan rakentaminen on myös meluisammalle alueelle soveltuvaa, ja rakennusten sisämelu muodostuu nykyisten rakenteiden energia- ja ilmanvaihtomääräysten kautta ongelmattomaksi.

5.5 Störningsfaktorer i omgivningen

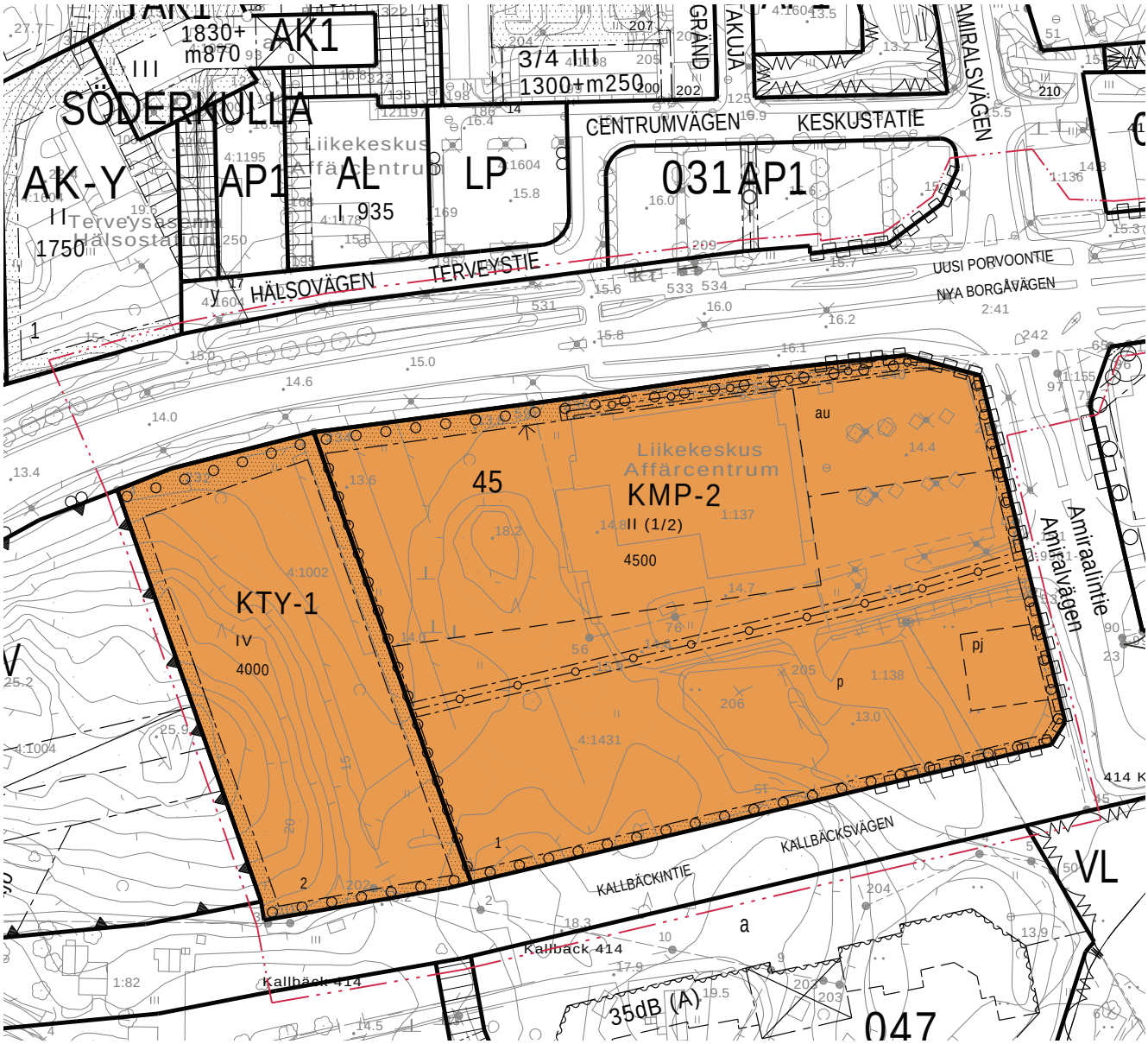
Områdets läge längs Nya Borgåvägen innebär att trafikbullret är den mest betydande störande faktorn. Å andra sidan är hastighetsbegränsningen redan nu 50 km/h och när rondellen byggs kommer hastigheten kring denna att sjunka ytterligare. Genomförandet av planen är lämpligt även i det område som är mest utsatt för buller, och inuti byggnaderna uppnås en problemfri bullernivå tack vare energi- och luftväxlingsbestämmelserna för dagens konstruktioner.

5.6 Asemakaavamerkinnät ja määräykset

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

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 korttelei-den rakentamisen laatutasoa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan pian kaavan saatua lainvoiman. Katu- ja kunnallistekniikan alustavat suunnitelmat käynnistetään kaavoituksen kanssa rinnakkain.

6.3 Toteutuksen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

Sipoossa 9.6.2014

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

Matti Kanerva, kaavoituspäällikkö
arkkitehti SAFA

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Anvisningar för byggsätt som till lämpliga delar iakttar anvisningarna för byggsätt för Tasträsk II utarbetas och kommer att styra genomförandet av detaljplanen. Referensplanerna i anvisningarna för byggsätt stöder också gruppbyggande.

6.2 Genomförande och tidtabell

Genomförandet av detaljplanen påbörjas så snart planen har vunnit laga kraft. De preliminära planerna för gatu- och kommunaltekniken startas jämsides med planläggningen.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Sibbo kommun följer upp genomförandet i området genom tillbörligt lovförfarande.

Sibbo, den 9.6.2014

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

Matti Kanerva, planläggningschef
arkitekt SAFA

sipoo
sibbo