

S29 Uuden Porvoontien kaupankortteli II

S29 Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen II

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Program för deltagande och bedömning (PDB)

29.1.2026, päivitetty / uppdaterad 29.1.2026

Asia / Ärende 1109/29.01/2026

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asema-kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Suunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) innehåller information om syftet med detaljplanen, planläggningens förlopp och i vilka skeden man kan påverka planläggningen. Programmet kompletteras efter behov allteftersom planprocessen fortskrider.

Suunnittelualue

Asemakaava-alue sijaitsee Etelä-Sipoon Söderkullan keskustassa, Uuden Porvoontien (Mt 170) varrella. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Sipoon kunnan omistuksessa. Alue käsittää pääosin asemakaavoittamatonta aluetta sekä pienessä määrin asemakaavoitettua aluetta. Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,4 ha. Kaava-alueen raja voi tarkentua jatkosuunnittelun yhteydessä.



Kaava-alueen sijainti kartalla.
Planens läge på kartan.

Planeringsområde

Detaljplaneområdet ligger i Söderkulla centrum i södra Sibbo, längs Nya Borgåvägen (lv 170). Planeringsområdet ägs av Sibbo kommun i sin helhet. Planeringsområdet omfattar i huvudsak ett icke detaljplanerat område och delvis ett detaljplanerat område. Planområdets areal är cirka 2,4 ha. Planområdets gräns kan preciseras under fortsatt planering.

Suunnittelun lähtökohdat

Asemakaava-alueella on metsäistä aluetta, metsälaidun ja liikennealuetta. Suunnittelualueen pohjoisreunassa kulkee Uusi Porvoontie joukkoliikenneyhteyksineen. Idässä kaava-alue rajautuu kaupanyksikön alueeseen (Tokmanni). Alue rajautuu etelässä metsään ja peltoalaaksoon ja ylittää osittain Gunnarsintien. Kaava-alueen länsipuolella on kaupanyksikön alue (S-market Söderkulla).

Vesi- ja viemäriverkko kulkee suunnittelualueella. Kaava-alueen välittämässä läheisyydessä sijaitsevat useat Söderkullan keskustan palvelut.

Sipoon yleiskaavassa 2025 (lainvoimainen 23.12.2011) alue on osoitettu keskustatoiminnoille. Suunnittelualueelle parhaillaan laadittavassa Söderkullan kaavarungossa suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan keskustatoimintojen alueella. Suunnittelualueelle ei ole laadittu asemakaavaa.

Utgångspunkter för planeringen

Detaljplaneområdet består skogsområden, betesmark, och trafikområden. Längs planeringsområdets norra kant löper Nya Borgåvägen med dess kollektivtrafikförbindelser. I öst gränsar planområdet delvis till en handelsenhet (Tokmannis affär). I söder gränsar området till skog och en åkerdal. Området avgränsas delvis staks söderom Gunnarsvägen. På den västra sidan av planområdet finns ett handelskvarter (S-market Söderkulla).

Vatten- och avloppsnätet går genom planeringsområdet. Söderkulla centrum's tjänster ligger i planområdets omedelbara närhet.

I Generalplan för Sibbo 2025 har (lagakraftvunnen 23.12.2011) området anvisats som ett område för centrumfunktioner. I planstommen för Söderkulla, som utarbetas som bäst, ligger planeringsområdet helt i ett område för centrumfunktioner. Ingen detaljplan har utarbetats för planeringsområdet.

Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet

Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2026-2028.

Asemakaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa kaupanyksikön rakentaminen kasvavaan Söderkullaan ja luoda edellytykset palvelujen laajentamiselle Söderkullan keskustassa.

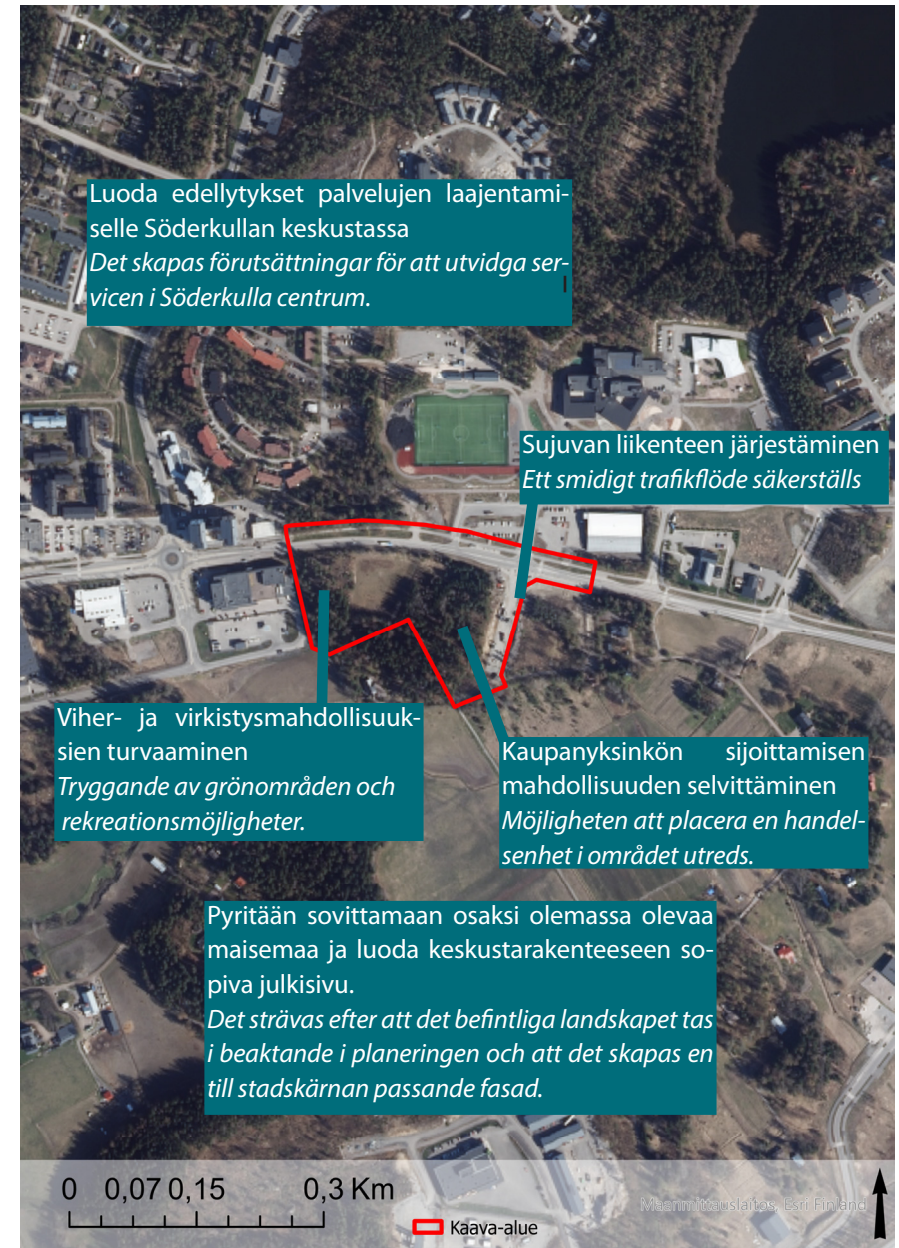
Asemakaavan tavoitteena on kehittää Söderkullan keskustaa ja taajamatoimintoja. Lisäksi tavoitteena on alueidenkäyttölain asettamien asemakaavan sisältövaatimusten mukaisesti (54 §) luoda edellytykset terveelliselle, toimivalle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saavutettavuudelle sekä liikenteen järjestämiselle.

Detaljplanens syfte och mål

Planarbetet ingår i kommunens planläggningsprogram 2026–2028.

Målet med utarbetandet av detaljplanen är att möjliggöra byggande av ett handelskvarter i det växande Söderkulla och skapa förutsättningar för att utvidga serviceutbudet i Söderkulla centrum.

Målet med detaljplanen är att utveckla Söderkulla centrum och tätortsfunktioner. I enlighet med innehållskraven för detaljplaner i 54 § i lagen om områdesanvändning strävar planen efter att skapa förutsättningar för en hälsosam, fungerande och trygg livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken.



Kaavan alustavat tavoitteet.
Planens preliminära mål.

Kaavan vaikutusten arviointi

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset alueidenkäyttölain edellyttämällä tavalla (AKL 9 § ja MRA 1 §). Lisäksi arvioidaan kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sekä yleispiirteisen kaavojen ohjausvaikutukset. Vaikutuksia arvioidaan suhteessa asetettaviin tavoitteisiin.

Vaikutusten arvioinnin tehtävänä on tukea kaavan valmistelua ja hyväksyttävien kaavaratkaisujen valintaa sekä auttaa arvioimaan, miten kaavan tavoitteet ja sisältövaatimukset toteutuvat. Kaavan vaikutusten arviointi perustuu alueelta laadittaviin perusselvityksiin, käytössä oleviin muihin perustietoihin, selvityksiin, suunnitelmiin, maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä laadittavien suunnitelmien analysointiin.

Planens konsekvensbedömning

I samband med utarbetandet av detaljplanen utreds miljökonsekvenserna för genomförandet av planen på det sätt som lagen om områdesanvändning förutsätter (OAL, 9 § och MBF, 1 §). Dessutom bedöms planen i förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen samt med översiktliga planers styrningsverkan. Konsekvenserna bedöms i förhållande till de mål som ställs.

Konsekvensbedömningens uppgift är att stöda planberedningen och val av godtagbara planlösningar samt fungera som hjälp vid bedömningen av hur planens mål och innehållskrav förverkligas. Planens konsekvensbedömning grundar sig på basutredningar över området, på övrig tillgänglig grundinformation, utredningar, planer, terrängbesök, utgångsmaterial av intressenterna, utlåtanden och åsikter samt analysering av planerna som utarbetas.

Selvitykset

Kaavan laadinnan ja vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään muun muassa seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:

- Sipoon Gumbostrand – Västerkogin, Sibbesborgin ja Eriksnäsins osayleiskaavojen meluselvitykset, WSP OY 2018
- Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys, WSP OY 2021
- Sipoon pohjavesien suojelusuunnitelma. Sipoon kunta, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Uudenmaan ympäristökeskus, 2009
- Sipoon kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksen päivitys, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson; Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit 2024
- Söderkullan liikenteellinen tarkastelu, SITOWISE 2021
- Söderkullan alueellinen hulevesisuunnitelma, Ramboll, 2024
- Söderkullan viheraluesuunnitelma, WSP OY 2025

Utredningar

Som underlag för sammanställandet av planen och bedömningen av konsekvenserna används bland annat följande utredningar och planer:

- Bullerutredningar i Sibbo kommun delgeneralplaner för Gumbostrand-Västerkog, Sibbesborg och Eriksnäs, WSP Oy 2018
- Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys, WSP OY 2021
- Sipoon pohjavesien suojelusuunnitelma. Sibbo kommun, Samkommunen Tusbyregionens vattenverk, Miljöcentralen i Nyland, 2009
- Sipoon kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksen päivitys, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson; Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit 2024
- Söderkullan liikenteellinen tarkastelu, SITOWISE 2021
- Söderkullan alueellinen hulevesisuunnitelma, Ramboll, 2024
- Söderkullan viheraluesuunnitelma, WSP OY 2025

Kaavatyön yhteydessä on tehty tai tul-
laan tekemään ainakin seuraavat eril-
lisselvitykset:

- Luontoselvitys, Enviro Oy 2025
(valmistumassa)

Ätminstone följande separata utred-
ningar kommer att göras i samband
med planarbetet:

- Naturutredning, Enviro Oy 2025
(pågår)

Osalliset

Osallisia ovat maanomistaja ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavaa saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajat ja asukkaat
- Sipoon kunta alueen maanomistajana
- Alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt
- Kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Uudenmaan Elinvoimakeskus, Lupa- ja valvontavirasto, Uudenmaan liitto, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Porvoon museo, Helsingin seudun liikenne, Keravan Energia Oy/Sipoon Energia, Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä ja Sipoon Vesi -liikelaitos

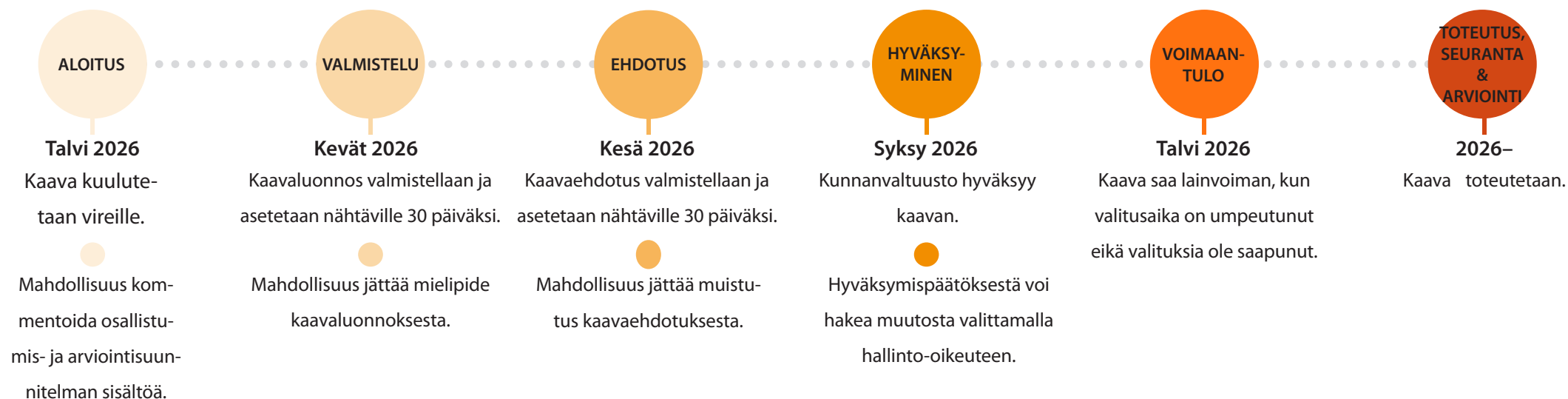
Intressenter

Intressenter är markägarna och de vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas betydligt av planen. Intressenter är också de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen.

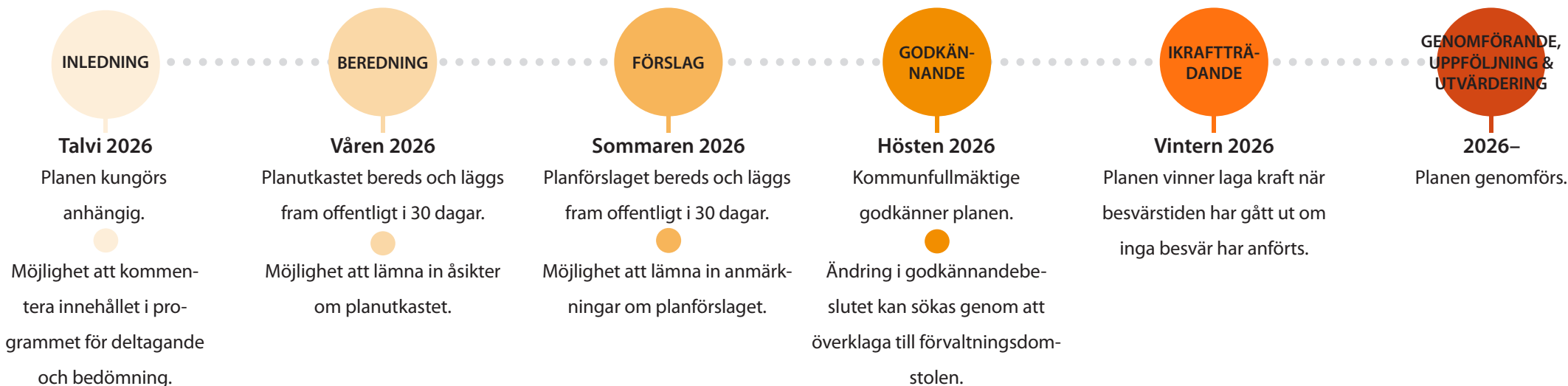
Centrala intressenter i detaljplanearbetet är:

- Fastighetsägare och invånare på planeringsområdet och områden som gränsar till det
- Sibbo kommun som huvudsakliga fastighetsägare
- Föreningar och sammanslutningar som har verksamhet i området
- Kommunens förvaltningsenheter och sakkunniga
- Övriga myndigheter och samarbetsorgan som Livskraftscentralen i Nyland, Tillstånds- och tillsynsverket, Nylands förbund, Räddningsverket i Östra Nyland, Borgå museum, Helsingforsregionens trafik, Kervo Energi/Sibbo Energi, Samkommunen Mellersta Nylands Vatten och affärsverket Sibbo Vatten

Alustava aikataulu



Preliminär tidtabell



Kaavan merkittävyys

Tämä asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä asemakaava. Se tarkoittaa, että käydään laaja vuorovaikutusprosessi ja että valtuusto hyväksyy kaavan.

Tiedottaminen

Lähtökohtana tiedottamisessa on, että niillä, joita kaavatyö koskee on mahdollista seurata suunnittelua ja osallistua siihen. Kaavan etenemisen ja osallistumisen kannalta tärkeistä vaiheista ilmoitetaan paikallislehdissä (Sipoon Sanomat ja Borgåbladet, kunnan internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla Sipoinfo Nikkilässä.

Kuulutukset

Kaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan Sipoon kunnan ilmoituslehdissä (Sipoon Sanomat ja Borgåbladet), Sipoon kunnan internet-sivuilla (www.sipoo.fi) ja virallisella ilmoitustaululla (Sipoinfo Nikkilä).

Planens relevans

Den här planen är en detaljplan med betydande verkningar. Det innebär en omfattande process för växelverkan och att fullmäktige godkänner planen.

Information

Utgångspunkten i informationen är att de som berörs av planarbetet ska ha möjlighet att följa med planeringen och delta i den. Om skeden som är viktiga med tanke på planens framskridande och deltagande annonseras i lokaltidningarna (Sipoon Sanomat och Borgåbladet), på kommunens webbplats och på den officiella anslagstavlan i Sibboinfo Nickby.

Kungörelser

Kungörelser om planen publiceras i Sibbo kommuns annonstidningar (Sipoon Sanomat och Borgåbladet), på Sibbo kommuns webbplats (www.sibbo.fi) och på den officiella anslagstavlan (Sibboinfo Nickby).

Yhteyshenkilöt / Förfrågningar

Lisätietoja asemakaavatyöstä antaa /
Tilläggsuppgifter om detaljplanearbetet ges av:

Kiara Pashley
Kaavoittaja / Planläggare
040 484 6246

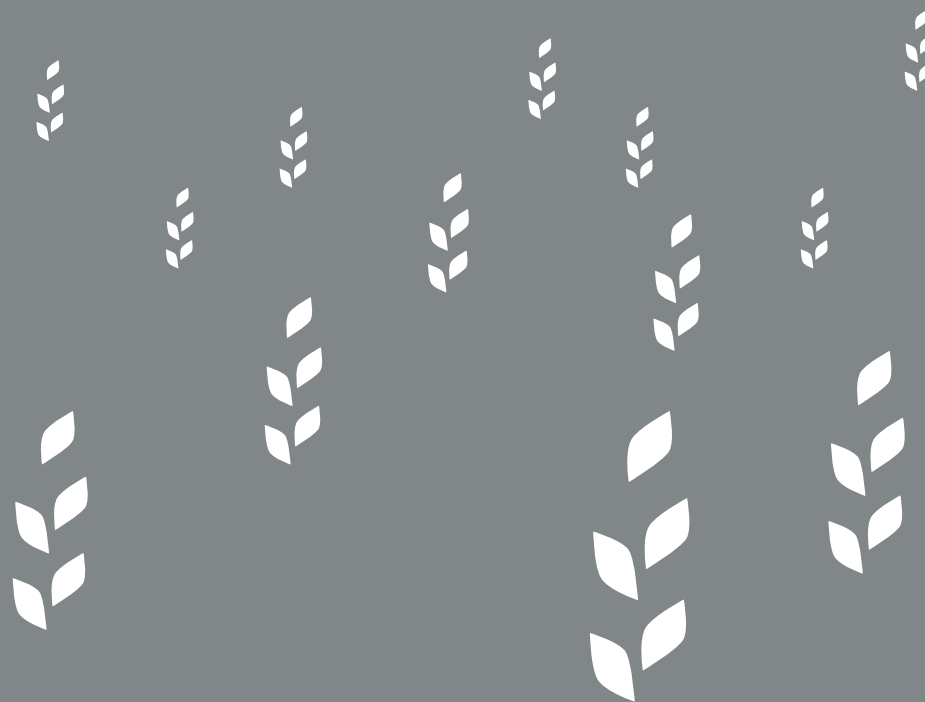
Kaisa Vahlberg
Kaavoitussuunnittelija /
040 526 2374

Eric Roselius
Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef
040 153 1037
etunimi.sukunimi@sipoo.fi / fornamn.efternamn@sipoo.fi

Postiosoite / Postadress:

Sipoon kunta, Yhdyskunnan ja ympäristön toimiala
PL 7
04131 SIPOO

Sibbo kommun, Sektor för samhälle och miljö
PB 7
04131 SIBBO



SIPOO
SIBBO