

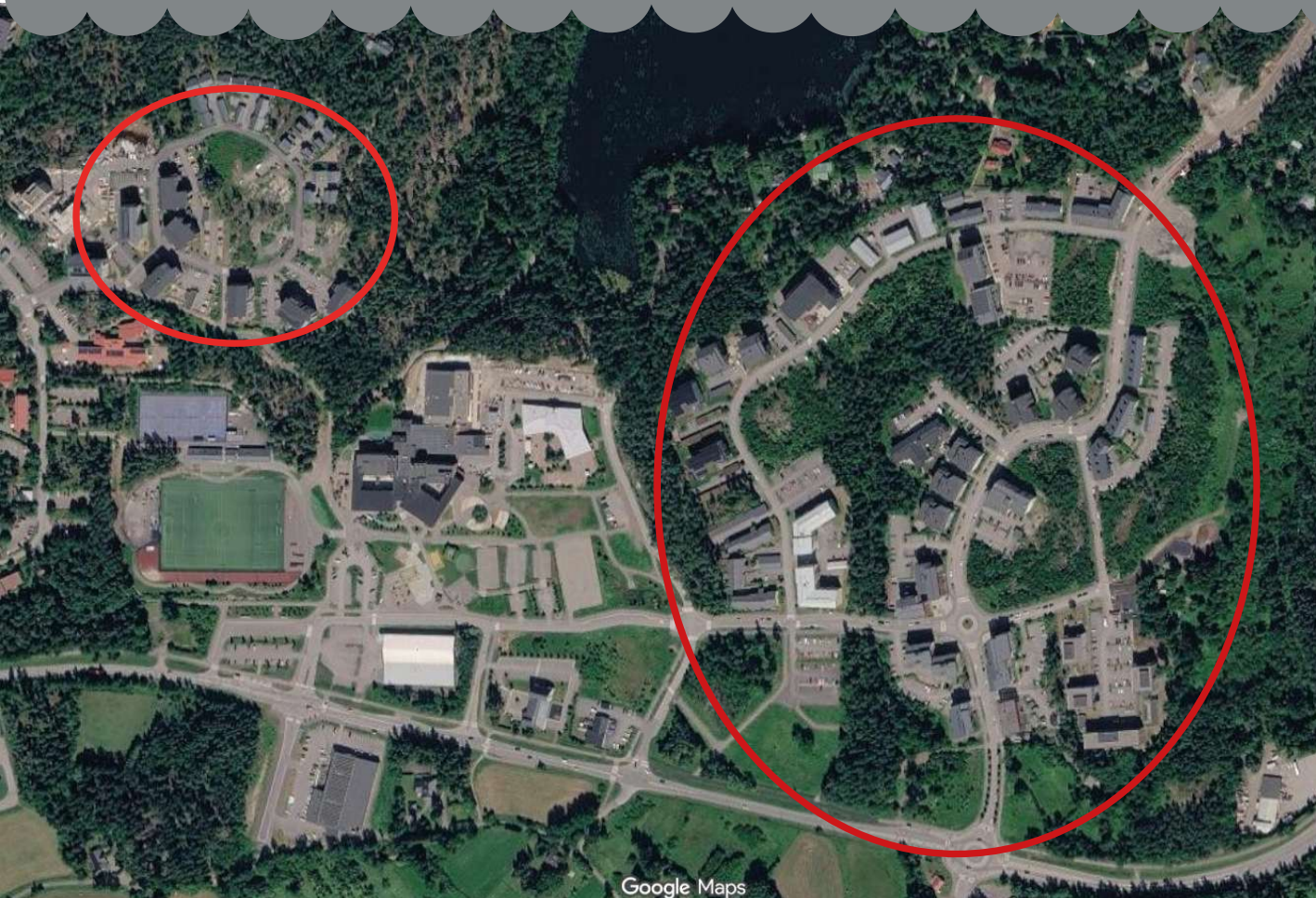
S33 Pähkinälehdon ja Kalliomäen pysäköinnin vaiheasemakaava

S33 Etappdetaljplan för parkeringen i Hassellunden och Stenkulla

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
Program för deltagande och bedömning (PDB)

24.9.2026

Asia / Ärende 813/2026



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava 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

Vaiheasemakaavan suunnittelualue sijaitsee Söderkullan keskustassa, Pähkinälehdon ja Kalliomäen alueilla. Alue käsittää voimassa olevien asemakaavojen mukaiset korttelit 21112–21119 ja 22201–22224. Muutosalueen pinta-ala on noin 24,4 ha.



Kaavamuutosalueen likmääräinen sijainti opaskartalla.
Planändringsområdets läge på adresskartan.

Planeringsområde

Etapppdetaljplanens planeringsområde omfattar områdena Hassellunden och Stenkulla i Söderkulla centrum. Området omfattar kvarteren 21112–21119 ja 22201–22224 i de gällande detaljplaner. Ändringsområdet omfattar ca 22,4 ha.

Suunnittelun lähtökohdat

Voimassa olevassa maakuntakaavassa aluetta koskevat yleiset suunnittelumääräykset. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on osoitettu osin keskustatoiminnoille ja osin taajamatoiminnoille. Söderkullan kaavarungossa alue on osoitettu tiiviiksi asuinalueeksi.

Voimassa olevissa asemakaavoissa alueet ovat kerros- ja pientalovaltaisia. Pysäköintimääräyksissä on vaihtelua, ja asuntokohtaisia pysäköintimääräyksiä ei ole.

Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet

Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2025–2027.

Asemakaava koskee vain pysäköinnin osakokonaisuutta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää pysäköintimääräykset Pähkinälehdon ja

Utgångspunkter för planeringen

På området gäller den gällande landskapsplanens allmänna planeringsbestämmelser. I den gällande generalplanen har området anvisats delvis centrumfunktioner och delvis tätortsfunktioner. I planstommen för Söderkulla är området avsett för tätt bostadsområde.

I de gällande detaljplanerna präglas områdena av flervåningshus och småhus. Parkeringsbestämmelserna varierar, och det finns inga bostadsspecifika parkeringsbestämmelser.

Detaljplanens syfte och mål

Planeringsarbetet ingår i kommunens planläggningsprogram 2025–2027.

Detaljplanen gäller endast delhelheten för parkeringen. Syftet med etappdetaljplanen är att uppdatera parkeringsbestämmelserna för

Kalliomäen asuinkortteleissa. Alueen pysäköintimääräykset on todettu riittämättömiksi alueiden asukas- ja ajoneuvomäärien kasvettua.

Kaavan vaikutusten arviointi

Alueidenkäyttölain mukainen asema-kaavan muutos (AKL 50.2 §) voidaan laatia myös vaiheittain tiettyä osakokonaisuutta tai osakokonaisuuksia koskien.

Vaikutukset arvioidaan vain muutoksen osalta. Muutos kohdistuu kaava-alueen pysäköintimääräyksiin ja vaikutukset arvioidaan sen asiakokonaisuuden osalta.

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

bostadskvarteren i Hassellunden och Stenkulla. Parkeringsbestämmelserna på området har konstaterats vara otillräckliga när antalet invånare och fordon stiger.

Planens konsekvensbedömning

En ändring av en detaljplan (50 § mom. 2 i lagen om områdesanvändning) kan utarbetas också etappvis för en viss delhelhet eller vissa delheter.

Verkningarna bedöms endast gällande ändringen. Ändringen gäller planområdets parkeringsbestämmelser, och konsekvenserna bedöms gällande delhelheten.

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

telmiin, maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä laadittavien suunnitelmien analysointiin.

Asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen, ja se laaditaan suoraan ehdotukseksi.

Selvitykset

Kaavan laadinnan ja vaikutusten arvioinnin pohjaksi ei ole tarpeen teettää uusia selvityksiä. Asemakaava ei koske alueen rakennusoikeuden lisäystä, käyttötarkoituksen muutosta tai aiheuta muitakaan sellaisia muutoksia, jolla olisi ympäristön kannalta merkittäviä vaikutuksia.

på basutredningar över området, på övrig tillgänglig grundinformation, utredningar, planer, terrängbesök, utgångsmaterial av intressenterna, utlåtanden och åsikter samt analysering av planerna som utarbetas.

Detaljplanen har ringa verkningar och utarbetas direkt till ett förslag.

Utredningar

Som grund för upprättandet av planen och konsekvensbedömningen finns inget behov av att ta fram nya utredningar. Detaljplanen avser inte en ökning av områdets bygg rätt, en ändring av användningsändamålet eller andra sådana förändringar som skulle medföra betydande miljökonsekvenser.

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

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

Alustava aikataulu



Preliminär tidtabell



Kaavan merkittävyys

Tämä asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen asemakaava. Se tarkoittaa, että asemakaavan hyväksyy maankäyttö- ja elinkeinojaosto. Asemakaavaan sovelletaan suppeaa valitusoikeutta, jolloin valitusoikeus rajautuu kaava-alueen maanomistajiin.

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 Sipooinfo Nikkilässä.

Kuulutukset

Kaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan Sipoon kunnan ilmoituslehdissä (Sipoon Sanomat ja Borgåbladet), Sipoon kunnan internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla.

Planens relevans

Denna detaljplan är en detaljplan med ringa konsekvenser. Det innebär att detaljplanen godkänns av marknävändnings- och näringslivssektionen. För detaljplanen tillämpas begränsad besvärsmätt, vilket innebär att besvärsmätten är begränsad till markägarna inom planområdet.

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 och på den officiella anslagstavla.

Yhteyshenkilöt / Förfrågningar

Lisätietoja asemakaavatyöstä antaa /
Tilläggsuppgifter om detaljplanearbetet ges av:

Niina Tiittanen
Kaavoittaja / Planläggare
040 484 6246

Postiosoite / Postadress:

Sipoon kunta, Yhdyskunnan ja ympäristön toimiala
PL 7
04131 SIPOO

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

