

S27 Kallbäck I:n asemakaava ja asemakaavan muutos

S27 Detaljplan och detaljplaneändring för Kallbäck I

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

29.10.2026
Asia / Ärende 140/2026

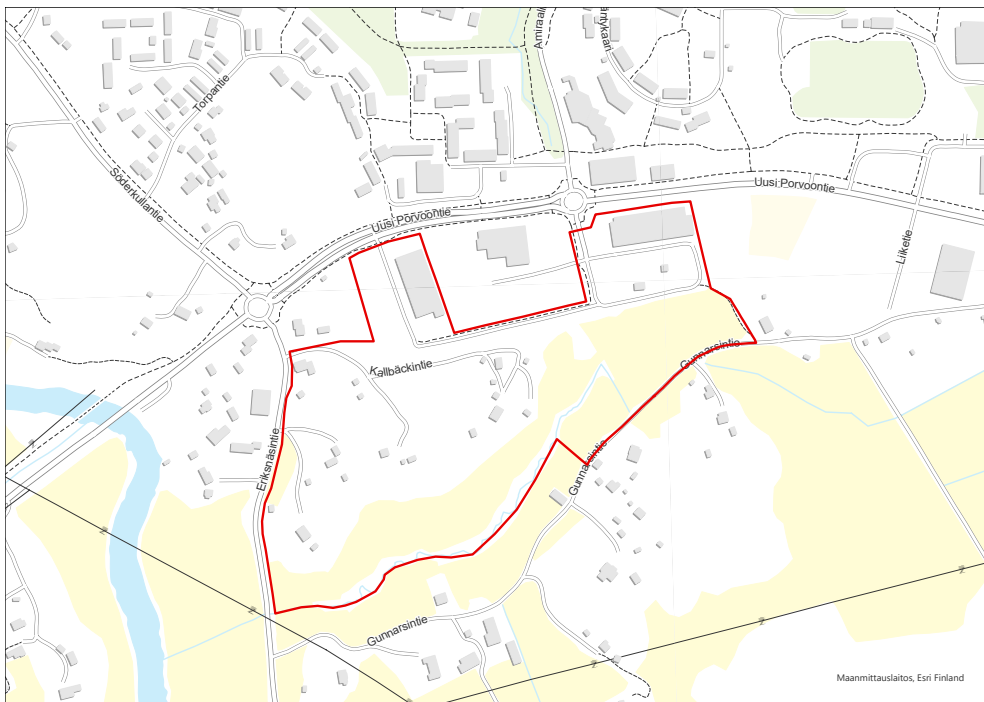


Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Suunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

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

Asemakaava-alue sijaitsee Söderkullan keskustassa, Uuden Porvoontien ja Gunnarsintien välissä, Kallbäckin alueella. Suunnittelualue käsittää sekä asemakaavoitettua että asemakaavoittamatonta aluetta. Alue on suurelta osin (n. 60 %) yksityisessä maanomistuksessa. Kaava-alueen pinta-ala on noin 15 ha.



Kaavamuutosalueen sijainti kartalla.
Planeringsområdets läge på kartan.

Planeringsområde

Detaljplaneområdet ligger i Söderkulla centrum, mellan Nya Borgåvägen och Gunnarsvägen, i Kallbäcksområdet. Planeringsområdet omfattar såväl detaljplanerade som icke-detaljplanerade områden. Området är till stor del (ca 60 procent) privatägt. Planområdets yta omfattar ca 15 ha.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue käsittää metsäisiä alueita ja viljelykäytössä olevia peltoja. Alueen keskiosassa sekä länsireunassa on pientaloasumista ja pohjoisreunassa kaupan alue.

Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Uuteen Porvoontiehen. Alueen itäpuolella on metsäinen laidunalue ja etelässä alue rajautuu Gunnarsintiehen sekä Örbon peltoalueisiin. Lännessä suunnittelualuetta rajaa Eriksnäsintie.

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja sen länsireuna kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on osoitettu keskusta- ja taajamatoimintojen alueeksi ja sen länsireunassa on tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue. Alueen läpi kulkee itä-länsisuunnassa joukkoliikenteen kehittämiskäytävä. Söderkullan kaavarungossa alue on keskustatoi-

Utgångspunkter för planeringen

Planeringsområdet omfattar skogsområden och aktiv åkermark. Områdets mellersta del samt västra kant är bebyggda med småhus och i norra kanten ligger ett handelsområde.

Planområdet gränsar i norr till Nya Borgåvägen. Öster om området finns skogbevuxen betesmark och i söder gränsar området till Gunnarsvägen och åkerområdena i Örbo. I väst gränsar planeringsområdet till Eriksnäsängen.

I Nylands landskapsplan har området anvisats som ett område för centrumfunktioner och dess västra kant som ett område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården. I den gällande generalplanen har området anvisats som område för centrum- och tätortsfunktionerna och i dess västra kant finns ett viktigt grundvattenområde som lämpar sig för vattenförsörjning. En korridor för utveckling av kollektivtrafiken

mintojen aluetta ja osin virkistyspalveluiden kohdealuetta sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.

Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet

Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2026–2028.

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa lisää monipuolista asumista Söderkullan keskustaan. Suunnittelulla pyritään luomaan viihtyisää ja toimivaa elinympäristöä alueen luonnetta kunnioittaen. Tavoitteena on yhteensovittaa suunnittelualueella tiivistyvä taajamarakenne sekä luonto-, maisema- ja virkistysarvojen turvaaminen.

Lisäksi tavoitteena on luoda edellytykset sujuvalle liikkumiselle kaava-alueella ja sen ulkopuolelle. Suunnittelun alkuvaiheessa tarkastellaan kolmea eri vaihtoehtoista yhteyttä alueelle (kartalla VE1, VE2 ja VE3).

klyver området i östlig-västlig riktning. I planstommen för Söderkulla är planeringsområdet ett område för centrumfunktioner och delvis ett målområde för rekreationstjänster och ett område som är viktigt för kulturmiljön eller landskapsvården.

Detaljplanens syfte och mål

Planarbetet ingår i kommunens planlägningsprogram 2026–2028.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra mer mångsidigt boende i Söderkulla centrum. Man strävar efter att skapa en trivsamt och fungerande livsmiljö med respekt för områdets karaktär. Målet är att samordna den förtätande tätortsstrukturen och att trygga natur-, landskaps- och rekreationsvärdena.

Dessutom är ett mål att skapa förutsättningar för smidig mobilitet inom och utanför planområdet. I början av planeringen granskas tre alternativa förbindelser till området (på kartan



Kaavan alustavat tavoitteet.
De preliminära målen för planen.

Kaavatyön yhteydessä tutkitaan myös mahdollisuuksia julkisten ja yksityisten palvelujen lisäämiselle osaksi Söderkullan keskustaa.

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

VE1, VE2 och VE3).

I samband med planarbetet undersöks också möjligheterna att öka utbudet av offentlig och privat service i Söderkulla centrum.

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

saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä laadittavien suunnitelmien analysointiin.

Selvitykset

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

- Sipoon Gumbostrand – Västerskogin, Sibbesborgin ja Eriksnäsin osayleiskaavojen meluselvitykset (WSP, 2018)
- Söderkullan liikenteellinen tarkastelu (Sitowise, 2021)
- Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys (WSP, 2021)
- Sipoon kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksen päivitys (Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson; Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit, 2024)
- Sipoon pohjavesialueiden suoje-lusuunnitelma (Sweco, 2025)
- Söderkullan alueellinen hulevesisuunnitelma (Ramboll, 2024)
- Söderkullan viheraluesuunnitel-

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

Utredningar

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

- Sipoon Gumbostrand – Västerskogin, Sibbesborgin ja Eriksnäsin osayleiskaavojen meluselvitykset (WSP, 2018)
- Söderkullan liikenteellinen tarkastelu (Sitowise, 2021)
- Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys (WSP, 2021)
- Sipoon kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksen päivitys (Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson; Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit, 2024)
- Sipoon pohjavesialueiden suoje-lusuunnitelma (Sweco, 2025)
- Söderkullan alueellinen hulevesisuunnitelma (Ramboll, 2024)

- ma (WSP, 2025)
- Söderkullan kaavarungon liikenneselvitys (Ramboll, 2026)
- Sipoon yleiskaava 2050 luontoarvotarkastelu (Ympäristötutkimus Yrjölä ja Luontoselvitys Metsänen, 2025)
- Sipoon yleiskaava 2050:n tarkentavat luontoselvitykset – kolmen taajama-alueen asemakaavoittamattomat osat, Liito-orava, viitasammakko, lepakot ja luontotyypit (Sitema, 2025)

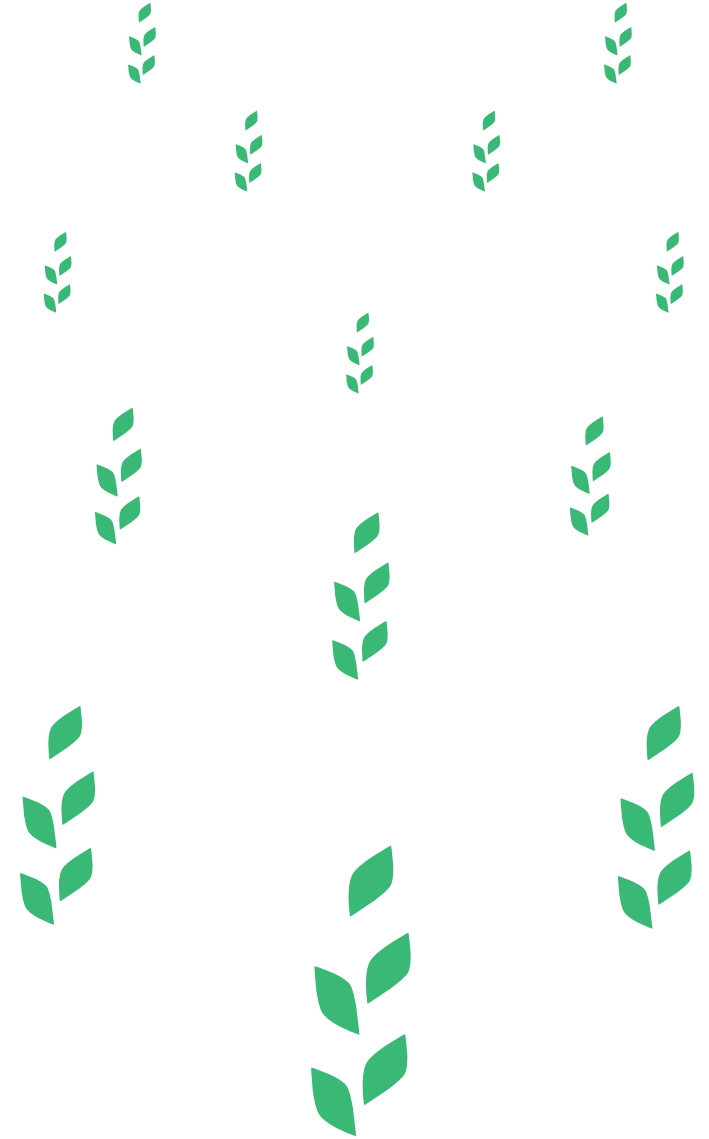
Kaavatyön yhteydessä on tehty tai tul-
laan tekemään ainakin seuraavat eril-
lisselvitykset:

- Söderkullan keskustan eteläosan asemakaavan luontoselvitys (Envibio, 2023)
- Rakennettavuusselvitys
- Maisemaselvitys
- Viitesuunnitelma ja kunnallistek-
ninen yleissuunnitelma

- Söderkullan viheraluesuunnitel-
ma (WSP, 2025)
- Söderkullan kaavarungon liikenneselvitys (Ramboll, 2026)
- Sipoon yleiskaava 2050 luontoarvotarkastelu (Ympäristötutkimus Yrjölä ja Luontoselvitys Metsänen, 2025)
- Sipoon yleiskaava 2050:n tarkentavat luontoselvitykset – kolmen taajama-alueen asemakaavoittamattomat osat, Liito-orava, viitasammakko, lepakot ja luontotyypit (Sitema, 2025)

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

- Naturinventering: Söderkullan
keskustan eteläosan asemakaa-
van luontoselvitys (Envibio, 2023)
- Byggbarhetsutredning
- Landskapsinventering
- Referensplan och kommunaltek-
nisk utredningsplan



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, Väylävirasto, Helsingin seudun liikenne, Keravan Energia Oy/Sipoon Energia, Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä ja Sipoon Vesi -liikelaitos

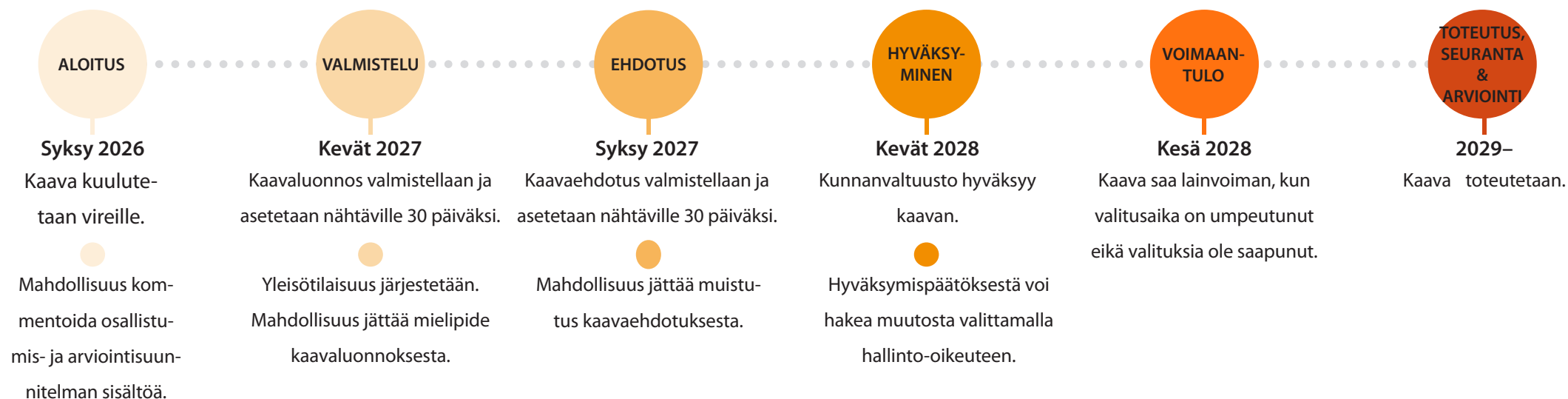
Intressenter

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.

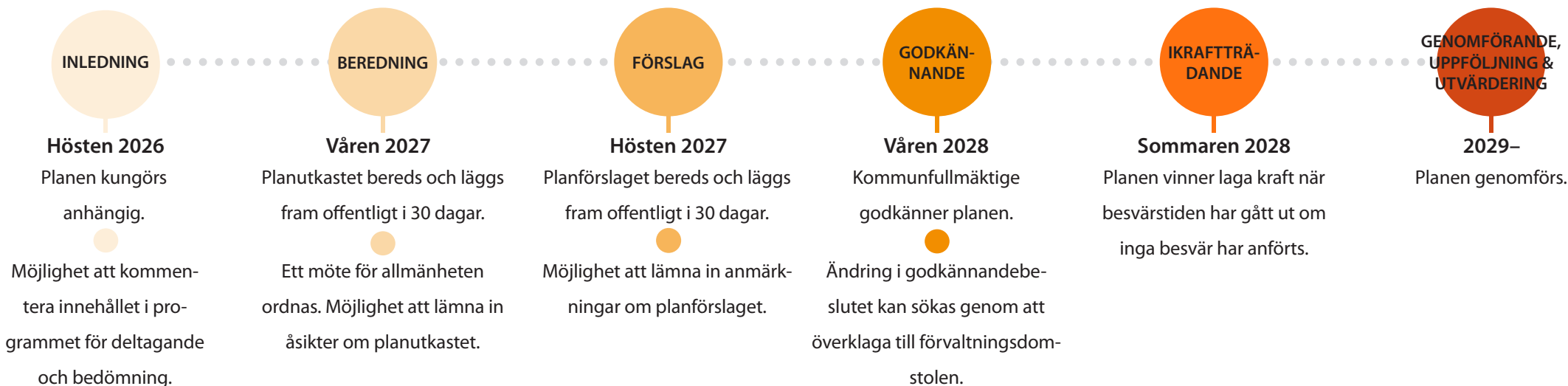
Centrala intressenter i detaljplanearbetet är:

- 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 Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Nylands förbund, Räddningsverket i Östra Nyland, Borgå museum, Trafikledsverket, 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:

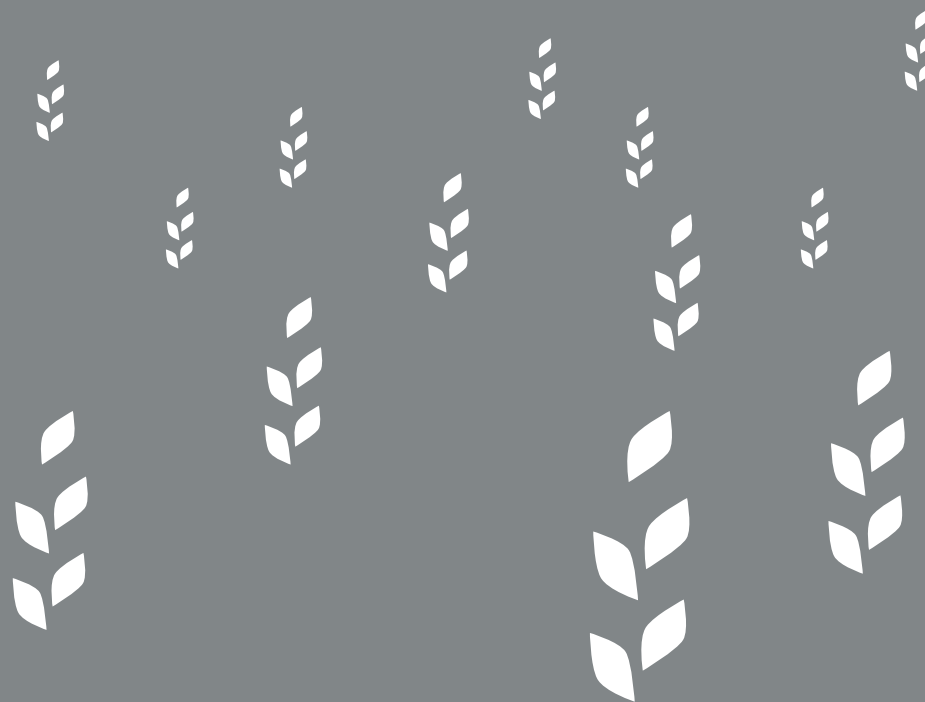
Henna Malinen
Kaavoittaja / Planläggare
040 5302185

Jarkko Kukkola
Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef
040 1941753
etunimi.sukunimi@sipoo.fi / fornamn.efternamn@sipoo.fi

Postiosoite / Postadress:

Sipoon kunta, Yhdyskunnan ja ympäristön toimiala
PL 7
04131 SIPOO

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



SIPOO
SIBBO