



S
20

**Söderkullan kartanon asuinalueen
asemakaava
Detaljplan för Söderkulla gård
bostadsområde**

Asemakaavan selostus, luonnos II
Detaljplanebeskrivning, utkast II

Maankäyttöjaosto
Markanvändningssektion
8.6.2022

ASIA / ÄRENDE 15/2019



Kaavarajauksen mukaan asemakaava koskee osia kiinteistöistä 753-419-0004-1604 (Sipoon kunnan omistuksessa) ja 753-895-0002-0011 (valtio-omisteen yleinen tie).

Kaava-aineisto julkaistaan kunnan internet-sivuilla: <https://www.sipoo.fi/s20>.

Selostuksen ilmakuvat: © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö

Selostuksen valokuvat: © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö ja Suvi Suovaara

Selostuksen ovat laatineet Niina Tiittanen ja Jarkko Lyytinen ja sen on kääntänyt ruotsiksi kääntäjä Monika Sukoinen (CiD Oy).

Kaavan laatija

- Niina Tiittanen
kaavoittaja
- Jarkko Lyytinen YKS 487
kaavoituspäällikkö

Enligt planens avgränsning gäller detaljplanen delar av fastigheterna 753-419-4-1604 (ägs av Sibbo kommunen) och 753-895-0002-0011 (en allmän väg som ägs av staten).

Planmaterialet publiceras på kommunens webbplats: <https://www.sipoo.fi/sv/planlaggning-och-utveckling/anhangiga-detaljplaner/s-20-soderkulla-gards-bostadsomrade/>

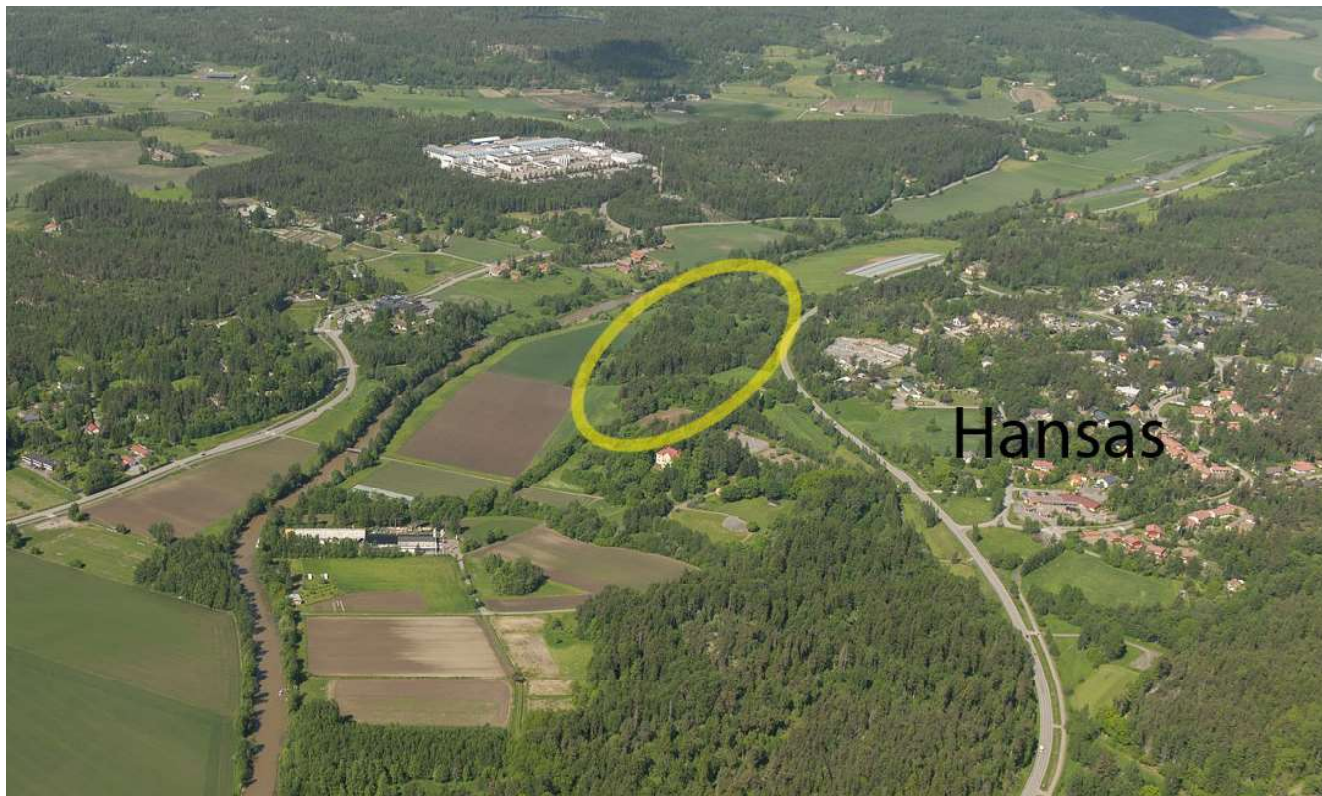
Flygfotografier i beskrivningen: © Sibbo kommuns planläggningsenhet

Fotografier i beskrivningen: © Sibbo kommuns planläggningsenhet och Suvi Suovaara

Beskrivningen har utarbetats av Niina Tiittanen och Jarkko Lyytinen, och delar av den har översatts till svenska av Monika Sukoinen (CiD Oy).

Planens beredare

- Niina Tiittanen
planläggare
- Jarkko Lyytinen YKS 487
planläggningschef



Suunnittelualue viistoilmakuvassa (2017).
Snedflygbild av planeringsområdet (2017).
Kuva/bild: Lentokuva Vallas Oy.



Suunnittelualue ilmakuvassa.
Flygbild av planeringsområdet.

Asemakaavatyypien listaus ja selitykset

Lista på typer av detaljplaner och förklaringar till dem

VAIKUTUSILTAAN VÄHÄISET ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER SOM HAR RINGA VERKNINGAR

- Kunnan hallintosäännön mukaisesti jaosto päättää vaikutuksiltaan vähäisten asemakaavojen hyväksymisestä MRL:n 52 §:n mukaisesti.
- Vaikutuksiltaan vähäiset kaavat jaosto asettaa ehdotuksena nähtäville 14 vuorokaudeksi (MRA 27 §)
- Suppea valitusoikeus (MRL 191 §)
- Vaikutuksiltaan vähäisiksi luetaan asemakaavamuutokset, joilla muutetaan korttelin käyttötarkoitusta vähäisessä määrin, sekä asemakaavamuutokset, jotka eivät muuta korttelin käyttötarkoitusta ja rakennusoikeutta tulee vain vähän lisää.
- Ei tehdä OAS:ia nähtäville, vaan kuulutetaan viireille kaavoitusohjelman yhteydessä.
- Med stöd av kommunens förvaltningsstadga beslutar sektionen i enlighet med MBL 52 § om godkännande av detaljplaner som är ringa till sina verkningar
- När det gäller detaljplaner som har verkningar lägger sektionen förslaget fram offentligt för 14 dagar (MBF 27 §)
- Begränsad besvär rätt (MBL 191 §)
- Till detaljplaner som har ringa verkningar räknas detaljplaneändringar enligt vilka ett kvarters användningsändamål ändras i ringa mån samt detaljplaneändringar som inte ändrar ett kvarters användningsändamål och som bara medför en ringa ökning av byggrätten.
- Inget PDB läggs fram offentligt, utan planen kunngörs anhängig i samband med planläggningsprogrammet.

VAIKUTUSILTAAN MUUT KUIN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT - ANDRA DETALJPLANER ÄN SÅDANA SOM HAR BETYDANDE VERKNINGAR

- Kunnan hallintosäännön mukaisesti kunnanhallitus päättää asemakaavojen hyväksymisestä silloin kuin kyseessä ovat MRL:n 52 §:ssä tarkoitettut vaikutuksiltaan muut kuin merkittävät asemakaavat
- Asemakaavamuutokset, joilla käyttötarkoitus muuttuu, mutta ei tule merkittävästi lisää rakennusoikeutta
- Asemakaavat, joiden maankäyttö oikeusvaikutuksen yleiskaavan mukaista ja alueella ei merkittävästi asutusta
- Tehdään OAS ja asetetaan se nähtäville
- Med stöd av kommunens förvaltningsstadga beslutar kommunstyrelsen i enlighet med MBL 52 § om andra planer än sådana som har betydande verkningar
- Ändringar av detaljplaner som innebär att användningsändamålet ändras, men byggrätten inte ökas nämnvärt
- Detaljplaner där markanvändningen är förenlig med en delgeneralplan med rättsverkningar och det inte finns någon nämnvärd bebyggelse i området
- Ett PDB upprättas och läggs fram offentligt.

VAIKUTUSILTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER MED BETYDANDE VERKNINGAR

- Valtuusto hyväksyy
- Muut kuin vaikutuksiltaan vähäiset tai muut kuin merkittävät kaavat
- Tehdään OAS ja asetetaan se nähtäville
- Fullmäktige godkänner
- Planer med betydande verkningar som inte faller inom de två tidigare kategorierna ovan
- Ett PDB upprättas och läggs fram offentligt.

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet

Planprocess och behandlingskeden

Asianumero/ Ärendenummer

15/2019

ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella 17.1.2019
- Program för deltagande och bedömning utarbetats
- Anhängiggörandet av planen kungörs 17.1.2019

VALMISTELUVAIHE - BEREDNINGSSKEDET

- Kaavaluonnoksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston käsittely 8.6.2022
- Valmisteluaineisto virallisesti nähtävillä 30 vuorokautta.
- Planutkastet utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen 8.6.2022
- Beredningsmaterialet läggs fram offentligt X

EHDOTUSVAIHE - FÖRSLAGSSKEDET

- Kaavaehdotuksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely
- Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
- Planförslaget utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen
- Planförslaget läggs fram offentligt

VASTINEET LAUSUNTOIHIN JA MUISTUTUKSIIN - BEMÖTANDEN TILL UTLÅTANDEN OCH ANMÄRKNINGAR

- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen

KAAVAN HYVÄKSYMINEN - GODKÄNNANDE AV PLANEN

- Valtuusto hyväksyy kaavan
- Fullmäktige godkänner planen

OSALLISTUMINEN - DELTAGANDET

Kaavan laatimisesta tai muuttamisesta voi tehdä aloitteen kunnanhallitukselle.

Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan laatijalle.

Förslag om att en plan ska utarbetas eller ändras kan lämnas in till kommunstyrelsen.

Respons på programmet för deltagande och bedömning ges till planens utarbetare.

Mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta.

Möjlighet att framföra sin åsikt om planutkastet och eventuellt övrigt beredningsmaterial för planen.

Mahdollisuus muistutuksen jättämiseen kaavaehdotuksesta kunnanhallitukselle.

Anmärkningar om planförslaget kan lämnas till kommunstyrelsen.

Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

Möjlighet att besvära sig över beslutet om godkännande till Helsingfors förvaltningsdomstol.

1 Perus- ja tunnistetiedot

Bas- och identifikationsuppgifter



1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo

Kunnan osa: Söderkulla

Kiinteistö: 753-419-0004-1604 ja 753-895-0002-0011

Kaavan nimi: Söderkullan kartanon asuinalue

Kaavanumero: S 20

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Söderkullassa, Söderkullan kartanon länsipuolella, noin 1 km Söderkullan keskustasta Nikkilän suuntaan. Söderkullantie rajaa kaava-alueen pohjoisessa. Kaava-alue on kooltaan noin 13,2 hehtaaria. Suunnittelualueen rajausta on pienennetty jatkosuunnittelun yhteydessä. Aluerajaus on supistunut sekä idän että lännen suunnasta

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo

Kommundel: Söderkulla

Fastigheter: 753-419-0004-1604 och 753-895-0002-0011.

Planens namn: Söderkulla gård bostadsområde

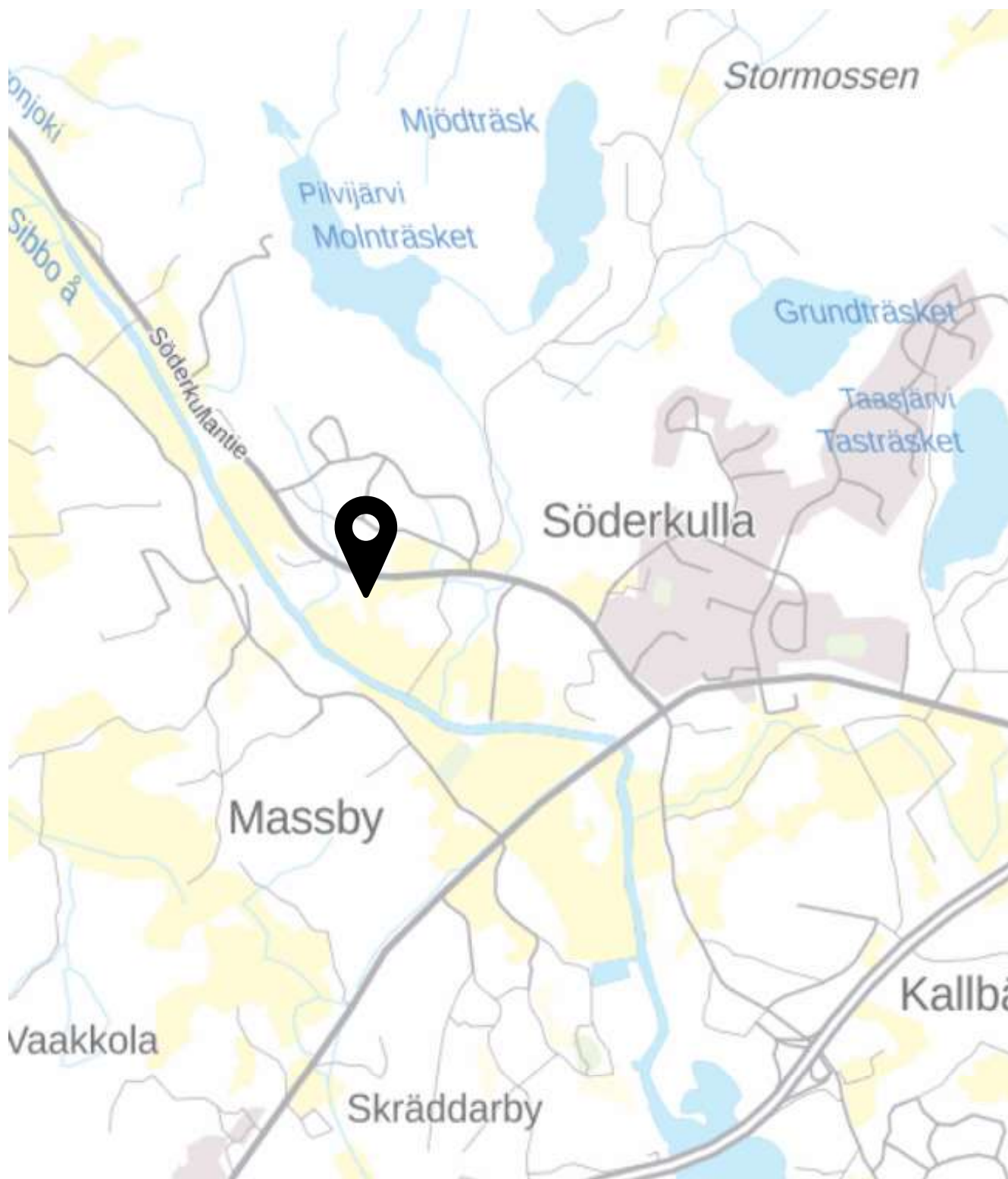
Plan nummer: S 20

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet är i Söderkulla, väster om Söderkulla gård, på ett avstånd av ca 1 km från centrum i riktning mot Nickby. I norr avgränsas planområdet av Söderkullavägen. Planområdet omfattar ca 13,2 hektar. Planeringsområdets omfattning har förminskats i samband med den fortsatta planeringen. Området har förminskats både i öster och väster

jättäen ympärilleen enemmän metsä- ja peltomai-
semaa. Kaava-alueen lopullinen laajuus määritellään
kaavatyön edetessä.

så att mer skogs- och åkermark blir utanför planen
Planområdets slutliga omfattning preciseras under
arbetets gång.



Kaava-alueen sijainti suhteessa muuhun Söderkullan alueeseen.
Planeringsområdet i relation till resten av Söderkullaområdet.

1.3 Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	6
1.1	Tunnistetiedot	6
1.2	Kaava alueen sijainti	6
1.3	Sisällysluettelo	8
1.4	Asemakaavan tarkoitus	12
1.5	Liitteet	13
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	13
2.	TIIVISTELMÄ	16
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	16
2.2	Asemakaava	17
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	19
3.1	Suunnittelualueen yleiskuvaus	19
3.1.1	Luonnonympäristö	20
3.1.2	Maisema ja kulttuuriympäristö	35
3.1.3	Rakennettu ympäristö	40
3.1.4	Vesistöt ja vesitalous	41
3.1.5	Erytispiirteet ja ympäristön häiriötekijät	42
3.2	Suunnittelutilanne	44
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	44
3.2.2	Maakuntakaava	45
3.2.3	Yleiskaava	46
3.2.4	Söderkullan oikeusvaikutukseton kaavarunko	50
3.2.5	Asemakaava	51
3.2.6	Rakennusjärjestys	52
3.2.7	Pohjakartta	52
3.2.8	Rakennuskiellot	52
3.2.9	Maanomistus	52
3.2.10	Aluetta koskevat sopimukset	52
4.	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	53
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	53
4.2	Asemakaavasuunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	54
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	54
4.3.1	Osalliset	54
4.3.2	Vireille tulo	54
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	54
4.4	Asemakaavan tavoitteet	55
4.4.1	Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset	55
4.4.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	56
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	57

5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	58
5.1	Ensimmäisen kaavaluonnoksen rakenne	58
5.2	Päivitetyn kaavaluonnoksen rakenne	60
5.3	Aluevaraukset	62
	5.3.1 Korttelialueet	62
	5.3.2 Muut alueet	63
5.4	Kaavan vaikutukset	64
	5.4.1 Vaikutukset luonnonympäristöön	64
	5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	66
	5.4.3 Muut vaikutukset	67
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	69
5.6	Nimistö	69
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	70
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	70
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	70
6.3	Toteutuksen seuranta	71

Kannessa suunnittelualan ympäristö viistoilmakuvassa. Kuva: Lentokuva Vallas Oy

1.3 Innehåll

1.	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	6
1.1	Identifikationsuppgifter	6
1.2	Planområdets läge	6
1.3	Sisällysluettelo	8
1.4	Detaljplanens syfte	12
1.5	Bilagor	13
1.6	Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen	13
2.	SAMMANDRAG	16
2.1	Olika skeden i planprocessen	16
2.2	Detaljplanen	18
3.	UTGÅNGSPUNKTER	19
3.1	En allmän beskrivning av planeringsområdet	19
3.1.1	Naturmiljön	20
3.1.2	Landskap och kulturmiljö	35
3.1.3	Rakennettu ympäristö	40
3.1.4	Vatten- och avloppsnät	41
3.1.5	Särdrag och störande faktorer i miljön	42
3.2	Planeringssituationen	44
3.2.1	Riksomfattande mål för områdsanvändningen	44
3.2.2	Landskapsplan	45
3.2.3	Generalplan	46
3.2.4	Delgeneralplan för Sibbesborg	50
3.2.5	Detaljplan	51
3.2.6	Byggnadsordning	52
3.2.7	Grundkarta	52
3.2.8	Byggförud	52
3.2.9	Markägförhållanden	52
3.2.10	Avtal gällande området	52
4.	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	53
4.1	Behovet av detaljplanering	53
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller den	54
4.3	Deltagande och samarbete	54
4.3.1	Intressenter	54
4.3.2	Anhängiggörande	54
4.3.3	Deltagande och växelverkan	54
4.4	Mål för detaljplanen	55
4.4.1	Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen	55
4.4.2	Mål enligt utgångsmaterialet	56
4.4.3	Mål som uppkommit under processen	56

5.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	58
5.1	Strukturen i det första utkastet	58
5.2	Strukturen i det uppdaterats planutkast	60
5.3	Områdesreserveringar	62
5.3.1	Kvartersområden	62
5.3.2	Övriga områden	63
5.4	Planens konsekvenser	64
5.4.1	Konsekvenser för naturimiljön	64
5.4.2	Konsekvenser för den byggda miljön	66
5.4.3	Övriga konsekvenser	67
5.5	Planbeteckningar och planbestämmelser	69
5.6	Namnbestånd	69
6.	GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	70
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	70
6.2	Genomförande och tidsplanering	70
6.3	Uppföljning av genomförandet	71

Planområdets omgivning på snedflygbild på omslaget. Bil: Lentokuva Vallas Oy

1.4 Asemakaavan tarkoitus

Kaavatyön tarkoituksena on kehittää Söderkullan pohjoisosan taajamaa pientaloasumiseen, ja vastata osaltaan pientalotonttien kysyntään. Alueelle suunnitellaan pientaloasumista noin 150-200 uudelle asukkaalle.

Alueen luonne pyritään säilyttämään luonnonläheisenä sen historiaa kunnioittaen. Alueella on sekä maisemallisia että historiallisia arvoja, jotka huomioidaan kaavoituksessa.

Alue sijaitsee virkistyksen kannalta erinomaisella paikalla Sipoonjoen ja Söderkullan pohjoisosien

1.4 Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanearbetet är att utveckla norra delen av Söderkulla för småhusboende och bidra till att tillgodose efterfrågan på småhustomter. I området planeras småhusbebyggelse för cirka 150–200 nya invånare.

Man strävar efter att bevara närheten till naturen och respektera områdets historia. Området har både landskaps- och historiskt värde som tas i beaktande vid planläggningen.

Områdets läge mellan Sibbo å och friluftsterrängen i norra Söderkulla är förträffligt med hänsyn till rekre-



Suunnittelualue viistoilmakuvassa pohjoisesta kuvattuna. Kuva: Lentokuva Vallas Oy.
Snedflygbild av planeringsområdet fotograferad från norden. Bild: Lentokuva Vallas Oy.

ulkoilumaastojen välissä. Alue tukeutuu Söderkullan palveluihin. Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2022–2026.

1.5 Liitteet

Liite 1: Kaavakartta, -merkinnät ja -määräykset

Liite 2: Vastineraportti

Liite 3: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 4: Arkeologinen tarkkuusinventointi

Liite 5: Luontoselvitys

Liite 6: Rakennettavuusselvitys

Liite 7: Pohjavesiselvitys

Liite 8: Maisemaselvitys

Liite 9: Maaperän pilaantuneisuustutkimus

Liite 10: Hulevesisuunnitelma

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

Söderkullan kartanon asuinalueen asema-kaavaa varten tehdyt selvitykset:

- Luontoselvitys (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2018)
- Rakennettavuusselvitys (Ramboll 2019)
- Tarkkuusinventointi (Museovirasto 2019)
- Pohjavesiselvitys (Sitowise 2019)
- Hulevesisuunnitelma (FCG 2021)
- Maaperän pilaantuneisuustutkimus (Ramboll 2019)
- Maisemaselvitys (K. Linnasalo, Sipoon kunta 2020)

Söderkullan kartanon asuinalueenkaavaeh-

tion. Området stöder sig på servicen i Söderkulla. Planarbetet ingår i kommunens planläggningsprogram 2022–2026.

1.5 Bilagor

Bilaga 1: Plankarta, beteckningar och bestämmelser i detaljplanen

Bilaga 2: Bemötanderapport

Bilaga 3: Program för deltagande och bedömning

Bilaga 4: Arkeologisk specialinventering

Bilaga 5: Naturinventering

Bilaga 6: Utredning om byggbarheten

Bilaga 7: Grundvattenundersökning

Bilaga 8: Landskapsinventering

Bilaga 9: Utredning om förorenad marksubstans

Bilaga 10: Dagvattenuredning

1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen

Utredningar gjord till detaljplan för Söderkulla gård bostadsområde:

- Naturinventering (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2018).
- Utredning om byggbarheten (Ramboll 2019)
- Arkeologisk specialinventering av historisk tid (Museovirasto 2019)
- Grundvattenundersökning (Sitowise 2019)
- Dagvattenuredning (FCG 2021)
- Utredning om förorenad marksubstans (Ramboll 2019)
- Landskapsinventering (K. Linnasalo, Sibbo kommun 2020)

Utredningar som ska göras i anslutning till

dotusta varten laadittavat selvitykset:

- Liikenneselvitys

Sibbesborgin osayleiskaavaan liittyvät selvitykset:

- Natura-arviointi Sipoonjoen Natura-alueeseen kohdistuvista vaikutuksista (Ramboll Oy, 2014)
- Liikenne Sibbesborgissa (WSP Oy 2014)
- Söderkullan liikenteellisen selvityksen päivittäminen (Pöyry Finland Oy, 2018)
- Sibbesborgin osayleiskaavan liikenne- ja meluennuste vuodelle 2035. WSP Oy, 2018.
- Hulevesien hallintakonsepti (WSP Finland Oy, 2013)
- Sibbesborgin osayleiskaava - Luontoselvitysten täydennys: pesimälinnusto (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2016)

Sipoon yleiskaavaa 2025 varten tehdyt selvitykset:

- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkko-selvitys. Strafica Oy ja Sito Oy, 2008

Muut selvitykset:

- Sipoon pohjavesien suojelusuunnitelma. Sipoon kunta, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Uudenmaan ympäristökeskus. 15.1.2009.
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 25.1.2006
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010
- Sipoon Söderkullan liikenteellinen selvitys (Sito, 2015)
- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys (Jaakko Pöry infra, Maa ja vesi, 2002)

förslaget till detaljplan för Söderkulla gård bostadsområde:

- Trafikutredning

Utredningar i anslutning till Sibbesborgs delgeneralplan:

- Natura-arviointi Sipoonjoen Natura-alueeseen kohdistuvista vaikutuksista (Ramboll Oy, 2014)
- Liikenne Sibbesborgissa (WSP Oy 2014)
- Sibbesborgin osayleiskaavan liikenne- ja meluennuste vuodelle 2035. WSP Oy, 2018.
- Hulevesien hallinta konsepti WSP Finland Oy 2013
- Sibbesborgin osayleiskaava - Luontoselvitysten täydennys: pesimälinnusto (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2016)

Utredningar som gjorts för Generalplan för Sibbo 2025:

- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkko-selvitys. Strafica Oy och Sito Oy, 2008

Övriga utredningar:

- Sipoon pohjavesien suojelusuunnitelma. Sibbo kommun, samkommunen för Tusbynejdens vattenverk, Nylands miljöcentral, 15.1.2009.
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys (Utredning om kulturmiljö och byggnadsarv i Sibbo kommun), Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 25.1.2006
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 och 2010
- Utredningar om trafiken i Söderkulla
- Sipoon Söderkullan liikenteellinen selvitys (Sito, 2015)
- Söderkullan alueen luonto- ja maisema-

- Happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja ominaisuudet Sipoossa (Geologian tutkimuskeskus GTK, 2016)
 - Kunta-METSO: METSO-kohteiden inventointi 2011 (Luontotieto Keiron Oy, 2012)
 - Muistojen Söderkulla (Mapita 2017)
- selvitys, Jaakko Pöyry Infra – Maa ja Vesi 2002
 - Kunta-METSO: METSO-kohteiden inventointi 2011 (Luontotieto Keiron Oy, 2012)
 - Minnenas Söderkulla (Mapita 2017)



2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö sisältyy Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2022—2026, jossa se on luokiteltu prioriteetti-luokkaan 3. Kaavaprosessi alkanut vuonna 2019 ja kaava pyritään hyväksymään vuoden 2022 loppuun mennessä. Kaavaprosessi päivitettiin kaavoitusohjelmaan vuosille 2022—2026 huhtikuussa 2022.

Alueelle on laadittu vuonna 2015 viitesuunnitelma, jota on päivitetty vuonna 2018 (Serum Arkkitehdit Oy). Työ laadittiin osana Sibbesborgin osayleiskaava-työtä havainnollistamaan, millaista asuinympäristöä kaava-alueella voisi tulevaisuudessa olla. Viitesuunnitelma oli ensimmäinen päänavaus tulevan asuinalueen suunnitteluun. Työn osana suunnittelutyön pohjaksi on laadittu myös maisematarkastelu.

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavan osallistumis-

2.1 Olika skeden i planprocessen

Planarbetet ingår i Sibbo kommuns planläggningsprogram 2022–2026 med prioritetsklassen 3. Planprocessen inleddes i början av 2019 och avsikten är att planen ska kunna godkännas före utgången av 2022. I april 2022 uppdaterades uppgifterna om planprocessen i planläggningsprogrammet för åren 2022–2026.

År 2015 utarbetades en referensplan för området. Den reviderades 2018 (Serum Arkkitehdit Oy). Referensplanen sammanställdes som en del av det pågående arbetet med delgeneralplanen för Sibbesborg för att illustrera hurdana boendemiljöer det skulle kunna finnas i planområdet i framtiden. Referensplanen var det första steget i planeringen av det nya bostadsområdet. I anslutning till referensplanen utarbetades också en landskapsstudie som underlag för planeringen.

ja arviointisuunnitelma asetettiin julkisesti nähtävillä 25.2.2019 Sipoon kunnan asiakaspalvelu INFO:on (Pohjoinen Koulutie 2, Nikkilä), sekä Söderkullan kirjastoon (Amiraalintie 2) 30 päivän ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internetsivuilla koko kaavaprosessin ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään valmisteluvaiheessa.

Asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 25.2.–27.3.2019. Nähtävilläoloaikana saapui 11 lausuntoa ja 6 mielipidettä. Lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet niihin ovat selostuksen liitteenä.

Ensimmäisen luonnoksen nähtävilläolon jälkeen ilmeni uusia selvitystarpeita, joten alueelle laadittiin arkeologinen tarkkuusinventointi, pohjavesitutkimus, maaperän pilaantuneisuustutkimus sekä rakennettavuusselvitys.

Laadittujen selvitysten ja kaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta päivitetty kaavaluonnos liitteenä päätettiin laittaa uudelleen nähtäville. Suunnittelualuetta päädyttiin pienentämään merkittävästi ensimmäiseen kaavaluonnokseen verrattuna. Lisäksi alueen luonne on oleellisesti muuttunut pikkukaupunkimaisesta alueesta mittakaavaltaan pienempään omakotitaloalueeseen.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan tarkoitus on luoda edellytykset uuden merellisen asuinalueen rakentamiselle. Tavoitteena on mahdollistaa pientalovaltainen alue, jota reunustaa Söderkullantien reunassa erillispientalojen korttelit. Alue sijaitsee virkistykseen kannalta erinomaisella paikalla Sipoonjoen ja Söderkullan pohjoisosien

Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning (PDB) lades 25.2.2019 fram offentligt vid kommunens kundtjänst Info Nickby (Norra Skolvägen 2) och på Söderkulla bibliotek (Amiralsvägen 2) för en period av 30 dagar. PDB kan även läsas på kommunens webbplats under hela planprocessen. PDB uppdateras under arbetets gång.

Beredningsmaterialet för detaljplanen var framlagt 25.2–27.3.2019. Under framläggandet presenterades 11 egentliga utlåtanden och 6 åsikter. Utlåtandena och åsikterna samt bemötandena till dem bifogas i beskrivningen.

Efter att det första utkastet hade varit offentligt framlagt framkom ytterligare utredningsbehov och man beslöt att låta utarbeta en arkeologisk specialinventering, en grundvattenundersökning, en undersökning av markens föroreningsgrad samt en byggbarhetsutredning.

Det beslutades att lägga fram planutkastet med bilagor på nytt efter att de hade uppdaterats på basis av utredningarna och responsen på det första planutkastet. Vidare beslöt man att förminska planeringsområdet avsevärt jämfört med det första planutkastet. Dessutom har områdets karaktär ändrats väsentligt från ett småstadsmässigt område till ett mindre egnahemsområde.

2.2 Detaljplan

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för byggandet av ett nytt havsnära bostadsområde. Målet är ett småhusdominerat område som kantas av kvarter av fristående småhus längs Söderkullavägen. Områdets läge mellan Sibbo å och friluftsterängen i norra Söderkulla är förträffligt med hänsyn

ulkoilumaastojen välissä. Alue tukeutuu Söderkullan palveluihin.

Suunnitelma mahdollistaa alustavasti koteja 150–200 asukkaalle. Yhtiömuotoiseen pientaloasumiseen on varattu 2 tonttia (AP) ja omakotiasumiseen 28 tonttia (AO).

Suunnittelualueeseen kuuluu n. kilometrin pituinen osuus Söderkullantietä, joka voidaan kaavan myötä muuttaa kaduksi.

Maakunnallisesti arvokas Sipoonjoen maisema-alue sekä läheinen Söderkullan kartano ympäristöineen otetaan toisaalta suunnittelun lähtökohdiksi sekä toisaalta huomioidaan suunnittelussa säilyttämällä alueen nykyinen tunnelma.

Alueen ja ympäristön kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot ovat hienoja identiteettitekijöitä, mutta luovat myös edellytyksiä alueen suunnittelulle. Lisäksi meren läheisyys luo suunnittelualueelle merkittävää potentiaalia. Alueen lähiympäristössä on myös hienoja virkistyskohteita, joihin johtavat luontevat yhteydet otetaan kaavassa huomioon.

Söderkullantieltä kantautuva liikennemelu otetaan huomioon kaavamerkinnoissa ja -määräyksissä.

till rekreation. Området stöder sig på servicen i Söderkulla.

Enligt en preliminär bedömning gör planen det möjligt att bygga hem för 150–200 invånare. För boende i småhus som har formen av bolag (AP) reserveras 2 tomter och för egnahemshus (AO) 28 tomter.

I planeringsområdet ingår ett ca en kilometer långt avsnitt av Söderkullavägen som i och med planen kan ändras till gata.

Det värdefulla landskapet vid Sibbo å och Söderkulla gård är utgångspunkter för planeringen samt element som tas i beaktande i planeringen för att bevara den nuvarande stämningen.

De kulturhistoriska och landskapsmässiga arven i området och dess omgivning är fina identitetsfaktorer som även skapar förutsättningar för planeringen. Närheten till havet skapar dessutom en betydande potential. I näromgivningarna finns det också fina rekreativsmål. De naturliga förbindelserna till dessa tas i beaktande i planen.

Trafikbullret från Söderkullavägen tas i beaktande i planen.

3 Suunnittelun lähtökohdat

Utgångspunkter



3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 13,2 hehtaaria. Alue on rakentamatonta, ja siellä vaihtelevat metsäiset saarekkeet ja peltomaisema. Maasto laskeutuu Söderkullantieltä Sipoonjoen laaksoon.

Asemakaava-alueen itäpuolella sijaitsee Söderkullan kartano, jonka omistaa Sipoon kunta. Söderkullantieltä johtaa kartanolle puukuja, joka vie myös pysäköintialueelle, sen reunalla sijaitsevalle navetalle sekä kunnan kehitys- ja kaavoituskeskuksen vuokraamalle ulkopuutarhalle. Alueella sijaitsee myös pehtorintupa, makasiini, ulkoilmanäyttämö ja matonpesupaikka. Söderkullan kartanolla järjestetään kohtuullisen paljon tapahtumia, ja alueella toimii kesäteatteri. Söderkullan kartanon länsipuolella laskee jokea kohti hieno pulkkamäki.

3.1 En allmän beskrivning av området

Planeringsområdet omfattar ca 13,2 hektar. Området är ett obebyggt område där åkerlandskapet varvas med skogsklädda öar. Terrängen sänker sig från Söderkullavägen mot Sibbo ådal.

Söderkulla gård, som ägs av Sibbo kommun, är belägen öster om detaljplaneområdet. Från Söderkullavägen leder en allé till gården. Via den kommer man också till parkeringsområdet, ladugården intill den samt till trädgården som arrenderas av kommunens utvecklings- och planläggningscentral. På området finns även en inspektorsstuga, ett magasin, en fri-luftscen och ett ställe där man kan tvätta mattor. På Söderkulla gård anordnas evenemang ofta och på sommaren drivs en sommar-teater. På västra sidan av gården vetter en fin pulkbacke ned mot ån. På

Kaava-alueen länsipuolella sijaitsee Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymän omistama pumpaamo.

3.1.1 Luonnonympäristö

Luonnon ja maiseman suojelukohteet

Sipoo kuuluu Suomen maisemamaakuntajaossa Eteläiseen rantamaahan ja Söderkullan kartanon alue sijaitsee sen Eteläiseksi viljelyseuduksi nimetyllä osa-alueella. Suunnittelualan tunnistettavia, seudulle tyypillisiä piirteitä ovat mm. savikoille raivatut kumpuilevat ja metsäsaarekkeiden rikkomat pelto-alueet, pitkille jokilaaksokejuille keskittynyt asutus sekä lukuisat kartanot. (Maisemanhoito. Maisema-alueityöryhmän mietintö I, YM 1992.) Sipoonjoen laakso on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi.

Sipoonjoen jokiuoma on luontaisesti lisääntyvän, alkuperäisen meritaimenkantansa perusteella Natura 2000 –aluetta. Natura-alue sisältää vain vesialueita, joten sen suojelutavoitteet toteutetaan vesilain nojalla. Joen vesi on runsasravinteista ja savisameaa ja suurin osa siihen kohdistuvasta kuormituksesta on hajakuormitusta. Joki laskee Sipoonlahteen, joka on rehevöitynyt. Sipoonjoen Natura-alueen suojelutavoitteena on säilyttää varsin luonnontilaiset jokiosuudet hydrologialtaan sekä veden- ja pohjanlaadultaan sellaisina, etteivät alueen suojeluvarot vaarannu. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota meritaimenen suojeluun.

Asemakaava-alueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse kohteita, jotka täyttäisivät luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisten suojeltujen luontotyyppien tai metsälain 10 §:n mukaisten arvokkaiden elinympäristöjen kriteerit tai olisivat vesilain 2 luvun 11 §:n tarkoittamia pienvesikohteita. Alueella ei myöskään ole uhanalaisia kohteita eikä kohteita, jotka täyttäisivät LAKU-kriteerit. Kasvilajistossakaan ei todettu uhanalaisia tai silmälläpidettäviä lajeja.

planområdets västra sida finns en pumpstation som tillhör Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä.

3.1.1 Naturmiljön

Skyddsobjekt i naturen och landskapet

Enligt indelningen av Finlands landskapsprovinser hör Sibbo till Södra kustlandet och Söderkulla gård är belägen i delområdet Södra odlingsregionen. Typiska drag för regionen som är identifierbara i planeringsområdet är bl.a. kuperade åkerområden som röjts på lermark med skogsöar här och där, bosättning som är koncentrerad till långa kedjor längs ådalen samt det stora antalet gårdar. (Maisemanhoito. Maisema-alueityöryhmän mietintö I, miljöministeriet 1992.) Sibbo ådal har klassificerats som ett område av landskapsintresse.

Sibbo ås fåra hör till nätverket Natura 2000 med anledning av den ursprungliga havsöringsstammen som fortplantar sig naturligt i ån. I Natura-området ingår bara vattenområden, och därmed ska skydds målen verkställas med stöd av vattenlagen. Vattnet i ån är rikt på näring och lergrumligt. Största delen av belastningen på vattnet är diffus belastning. Ån rinner ut i den eutrofierade Sibboviken. Skyddsmålet för Natura-området är att med hänsyn till hydrologi samt vatten- och bottenkvaliteten bevara de tämligen naturliga avsnitten av ån i ett sådant tillstånd att skyddsvärdena i området inte äventyras. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid skyddet av öring.

I detaljplaneområdet eller dess närhet finns inga objekt som uppfyller kriterierna för skyddade naturtyper enligt 29 § i naturvårdslagen eller värdefulla livsmiljöer enligt 10 § i skogslagen, eller som skulle vara sådana småvatten som avses i 2 kap. 11 § i vattenlagen. I området finns det inte heller några hotade objekt eller objekt som uppfyller kriterierna för värdefulla naturmiljöer i Nyland (LAKU). Bland växtarterna har man inte heller påträffat hotade

Kasvillisuus ja eläimistö

Suunnittelualueesta ympäristöineen on tehty luontoselvitys asemakaavoituksen tueksi vuonna 2018. Alue sisältyy silloiseen Sibbesborgin osayleiskaava-alueeseen, jonka luonnonoloja on aiemmin selvitetty yleiskaavatarkkuudella (Maa ja Vesi 2002, Enviro 2016). Sipoon kunta tilasi Söderkullan kartanon asemakaavaa varten tarkennetun luontoselvityksen Ympäristösuunnittelu Enviro Oy:ltä keväällä 2018. Toimeksianto käsitti pesimälinnuston, kirjo-
verkkoperhosen, lepakoiden sekä kasvillisuuden ja arvokkaiden luontokohteiden inventoimisen.

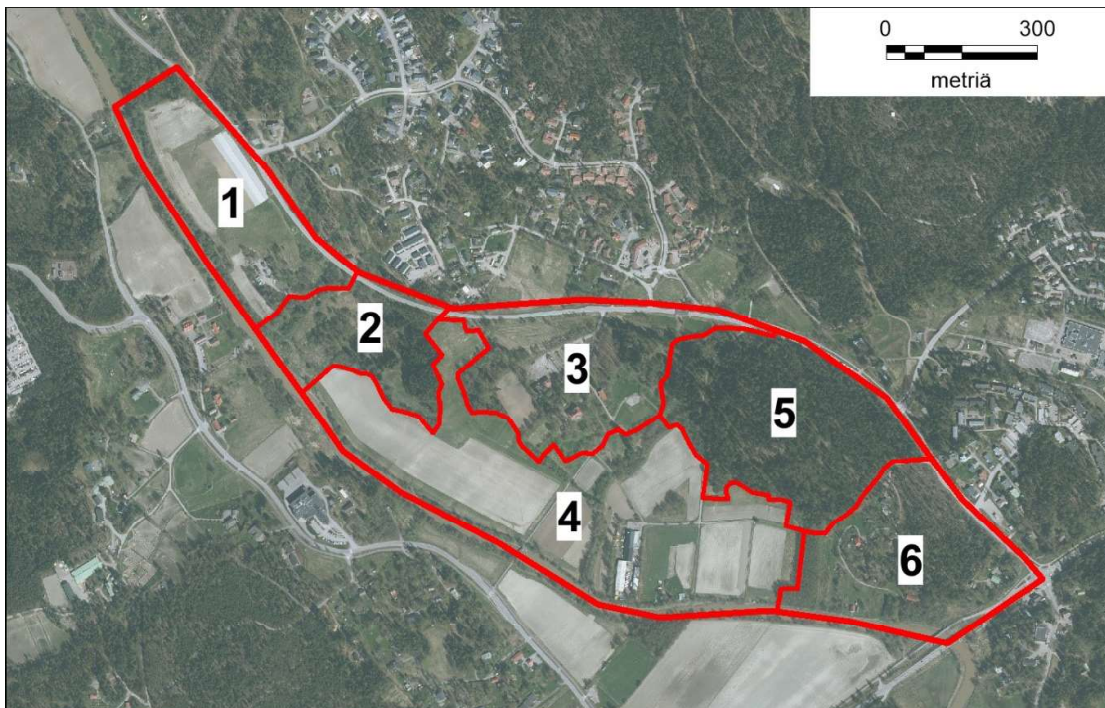
Suuri osa kaavoitettavasta alueesta kuuluu osa-alue 2:een (katso kuva). Pääosa alueesta on hylättyä, pensoittuvaa tai metsittyvää maatalousmaata. Avoimilla kohdilla vallitsevat pujo, pelto-ohdake, maitohorsma, monet heinälajit, pietaryrtti, apilat ja karhunputki. Paikoin vadelma ja maitohorsma ovat runsaita. Pajujen, lähinnä kiiltopajun, lisäksi alueella on harvakseltaan nuorta lehtipuustoa ja koivua. Osa-alueen eteläpuoliseen pellon reunassa on uudistuskypsää lehtomaisen kankaan sekamet-

eller nära hotade arter.

Flora och fauna

Som stöd för detaljplaneringen har det år 2018 utförts en naturinventering för planområdet och dess näromgivningar. Området ingår i det f.d. delgeneralplaneområdet Sibbesborg, där naturförhållandena har utretts med den exakthet som förutsätts för generalplaner (Maa ja Vesi 2002, Enviro 2016). För detaljplaneringen av Söderkulla gård beställde Sibbo kommun våren 2018 en preciserad naturinventering av Ympäristösuunnittelu Enviro Oy. Uppdraget omfattade en inventering av det häckande fågelbeståndet, asknätfjärilar, fladdermöss samt vegetationen och värdefulla naturobjekt.

En stor del av det område som ska planläggas hör till delområde 2 i inventeringen. Största delen är övergiven jordbruksmark som håller på att växa igen av buskar och skog. På de öppna ställena domineras vegetationen av vide, åkertistel, mjölkört, ett flertal gräsväxter, renfana, klöver och strätta. Det växer ställvis rikligt med hallon och mjölkört. Förutom



Luontoselvityksen osa-alueet kartalla. / Delområdena från naturinventeringen på kartan. (Enviro 2018)



Hylättyä maatalousmaata osa-alueella 2. / Övergivet jordbruksområde på delområde 2. (Enviro 2018)

sää. Puustossa on myös nuorta pihlajaa, raitaa ja vaahteraa. Kuviolla on muutamia maapuita ja sen halki virtaa oja. Aluskasvillisuus on niukkaa ja sen valtalaji on kielo. Muuhun kasvistoon kuuluvat mm. metsäalvejuuri, ahomansikka, vadelma, mustikka, nurmitädyke, metsälauha, rönsyleinikki ja metsäkorte. Ojan itäpuolella on puoliavoin kuvio, jossa on mahdollisesti sijainnut aikoinaan pihapiiri ja josta on jäänteinä mm. omenapuita.

Söderkullantien reunalla on pienialaisesti nuorta männikköä. Osa-alueen itäreunalla on metsäkuvio, joka on pinnanmuotojen ja nähtävissä olevien jälkien perusteella syntynyt kaivettuun painanteeseen. Sekapuuna tavataan vähän koivua ja muutama mänty sekä vähän tuomea, vaahteraa ja pihlajaa. Pensaista esiintyy mm. taikinamarjaa, punaherukkaa, vadelmaa ja terttuseljaa.

Aluskasvillisuus on valon vähäisyyden vuoksi melko niukkaa, mutta monilajista. Kasvisto on lehdoille ominaista, mutta kohdetta ei rajattu arvokkaaksi luontokohteeksi tai uhanalaiseksi luontotyyppiä

videbuskarna, främst grönvide, växer det glest med unga lövträd och björkar på området. I kanten av åkern på delområdets södra sida växer en förnyelsemogen lundartad, blandad moskog. I trädbeståndet ingår även unga rönнар, sälgar och lönnar. Det finns även några fallna träd på marken, och genom området rinner ett dike. Undervegetationen är knapp och domineras av liljekonvalj. Andra växter som förekommer är bl.a. skogsbräken, smultron, hallon, blåbär, teveronika, krustätel, revranunkel och skogsfräken. På östra sidan av diket finns en halvöppen figur där det eventuellt funnits en gårdsplan med bl.a. äppelträd.

Längs Söderkullavägen finns de små figurer av unga tallbestånd. På östra kanten av delområdet finns en skogsfigur som på basis av ytformerna och de synliga spåren har uppkommit i en grävd sänka. I det blandade beståndet påträffas några björkar och tallar samt smärre förekomster av hägg, lönn och rönn. Degbär, röda vinbär, hallon och druvfläder är exempel på buskar i området.

På grund av det knappa ljuset finns det rätt så spar-



Peltoa osa-alueella 4. / Åker på delområde 2. (Enviro 2018)

johtuen muutoksista tai puutteista sen luonnon-tilassa ja edustavuudessa. Painanteen pohjalla on kahdessa paikassa pieni soistuman alku.

Pienuhkö osa suunnittelualueesta kuuluu osa-alue 3:een, jolla sijaitsee myös Söderkullan kartano pihapiireineen. Osa-alueen länsirajalla on pieni metsäinen mäki, jossa on rakennuksen jäänteet. Kuvion puustona on kookkaita mäntyjä ja koivuja sekä kuusia, vaahteroita, tuomia ja pihlajia. Länsiosassa pellon reunalla on runsaasti harmaaleppää. Kulttuurivaikutteisen lehtomaisen metsän kasvilajeja ovat vuohenputki, kivikko- ja metsäalvejuuri, lehtonurmikka, nokkonen, nurmiröllä, koiranheinä, kieli, lillukka, nuokkuhelmikkä, kultapiisku ja kyläkellukka. Vanhoina viljelyjäänteinä esiintyy siperianhernepensasta ja pihasyreeniä. Luontaisista pensaista tavataan taikinamarjaa. Mahdollisesti istutuksista levinneitä ovat vuorijalava ja saarni.

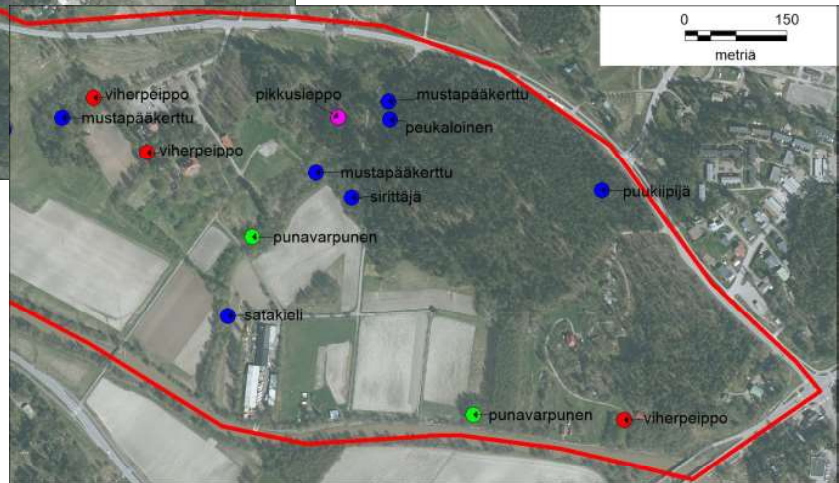
Selvitysalueen ranta-alue kuuluu pitkälti osa-alue 4:ään. Alue on lähes kokonaan peltoa. Sipoonjoen rannalla on paikoin kapea vyöhyke lehtipensaikkoo

samt med undervegetation, men den omfattar ändå flera olika arter. Även om växterna är typiska för lundar har platsen inte avgränsats som ett värdefullt naturobjekt eller en hotad naturtyp, eftersom den inte är helt i naturligt tillstånd och inte heller är helt representativ. Början till försumpning kan ses på två små ställen längst nere i sänkan.

En liten del av planeringsområdet faller inom delområde 3, som även omfattar Söderkulla gård med gårdsområden. På västra gränsen av detta delområde finns en liten skogsklädd kulle där det finns rester av en byggnad. Trädbeståndet i denna figur består av resliga tallar och björkar samt granar, lönnar, häggar och rönnar. I den västra delen, längs åkerkanten, växer det rikligt med gråal. I den kulturpåverkade lundartade skogen växer kirskaal, träjon och skogsbräken, lundgröe, nässla, rödven, hundäxing, konen, liljekonvalj, stenbär, bergslok, gullris och nejlikrot. Sibirisk ärtbuske och gårdssyren är gamla odlingsrester. Av naturliga buskar påträffas degbär. Alm och ask har eventuellt spridit sig från planteringar. Strandområdet i utredningsområdet hör i stor



Lintuhavainnot selvitysalueella.
Fågelobservationer på inventeringsområdet 2.
(Enviro 2018)



tai nuorta lehtipuustoa. Aluskasvillisuus on seudulle tavanomaista, mm. mesiangervoa, vuohen- ja koiranputkea, metsäkortetta, nokkosta, ahomansikkaa ja kyläkellukkaa.

Koko selvitysalueen pesimälinnustoon kuului vuonna 2018 kolmen laskentakerran perusteella 56 lintulajia, joista suurin osa on seudulla yleisiä. Lintulaskennoissa todettiin kaksi uhanalaiseksi luokiteltua lajia: pajusirkku ja viherpeippo. Molemmat lajit on luokiteltu Suomessa vaarantuneeksi (VU) pesimäkannan viimeaikaisen vähenemisen vuoksi. Viherpeippo pesii piholla, puistoalueilla ja peltojen reunametsissä. Sen reviirejä todettiin vuonna 2018 useita eri puolilla selvitysaluetta, myös kaavan S 20 suunnittelualueella. Pajusirkku pesii rantapensai-koissa ja ruovikoissa. Sen reviirejä todettiin kaksi Sipoonjoen rannalla, kummatkin kaava-alueen ulkopuolella. Silmälläpidettäväksi (NT) luokiteltu punavarpunen esiintyy lehdoissa ja esimerkiksi peltojen reunapensai-koissa. Sen reviirejä havaittiin tutkimusalueella kolme, mutta ei yhtäkään S 20:n kaava-alueella.

utsträckning till delområde 4. Det består nästan bara av åker. På stranden av Sibbo å finns en ställvis smal zon av lövbuskar eller unga lövträd. Undervegetationen är typisk för regionen med förekomster av bl.a. älggräs, kirskaal och hundloka, skogsfräken, nässla, smultron och nejlikrot. Den potentiella förekomsten av grön sköldmossa kommer att undersökas inför förslagsskedet.

Utifrån 3 fågelräkningar som gjordes 2018 omfattar det häckande fågelbeståndet i hela det inventerade området 56 arter, av vilka största delen förekommer allmänt i regionen. Vid fågelräkningarna konstaterades två arter som klassificerats som hotade: sävsparv och grönfink. Båda arterna har i Finland klassificerats som sårbara (VU) eftersom det häckande beståndet minskat på senare tid. Grönfinkar häckar på gårdsplaner, i parker och i skogskanter längs åkrar. År 2018 konstaterades arten ha revir på olika håll i utredningsområdet, också i utkanterna av planeringsområdet S20. Sävsparvar häckar i strandbuskage och vassruggar. Två revir dokumenterades på stranden av Sibbo å, men utanför planområdet. Den nära hotade (NT) arten rosenfinken förekom-

Edellä mainittujen, tyypillisesti peltojen reunoilla ja kulttuuriympäristöissä esiintyvien, lintulajien erityinen huomioiminen asemakaavassa ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista. Tämä johtuu havaittujen lajien statuksesta sekä siitä, etteivät ne usein pesi samoilla alueilla vuodesta toiseen.

S 20:n kaava-alueella tehtiin vain yksi havainto pohjanlepakosta. Lisäksi Söderkullan kartanon pyhäköintipaikan ja navetan pihan länsireunaa pitkin kulkee mahdollinen lepakoille merkittävä siirtymäreitti. Läheisellä Glamarsin kallioalueella lepakkohavaintoja saatiin sen sijaan runsaammin: havaintoja on pohjanlepakosta, viiksisiippalajista sekä yksittäiset havainnot vesisiipasta ja korvayököstä. Tehdyt lepakkohavainnot eivät aiheuta suojelu- tai muita vaatimuksia S 20:n suunnittelualueelle.

Havaintoja liito-oravan tai kirjoverkkoperhosen esiintymisestä ei tehty. Lahokaviosammaleen esiintyminen tutkitaan ehdotusvaiheeseen mennessä.

Kaava-alueen itäpuolella, Söderkullan kartanon itäpuolella sijaitsee Glamarsin vaahterametsä, joka on arvokas lehtokohde ja jonka luontotyyppi on suojeltu. Alueella on myös METSO-kohteeksi luokiteltua runsaslahopuustoista kangasmetsää, jonka kasvilisuus on tavanomaista tuoretta ja osin lehtomaista kangasta. (Enviro, 2018)



mer i lundar och t.ex. i buskar längs åkerkanter. Tre revir observerades i det undersökta området, men inte inom planeringsområdet S20.

I denna detaljplan är det emellertid inte ändamålsenligt att särskilt beakta nämnda fågelarter, eftersom de förekommer allmänt på åkerkanter och i kulturmiljöer. Detta på grund av de observerade arternas status och på att de sällan häckar på samma platser år efter år.

I planområdet S 20 gjordes bara en observation av nordisk fladdermus. Därtill konstaterades att det utmed den västra kanten av parkeringsplatsen och området vid ladugården löper en rutt som fladdermöss eventuellt förflyttar sig längs. På det närliggande klippområdet i Glamars fanns däremot rikligare förekomster av fladdermöss: man gjorde observationer av nordisk fladdermus och olika arter av mustaschfladdermus samt enstaka observationer av vattenfladdermus och långörad fladdermus. Fladdermusobservationerna medför inga krav på skydd eller andra krav i planeringsområdet S 20.

Vid inventeringen gjordes inga observationer av flygekorre eller asknätfjäril. Förekomsten grön sköldmossa kommer att undersökas inför förslagskedet.

På planområdets östra sida, öster om Söderkulla gård, finns lönnskogen i Glamars, en värdefull lund vars naturtyp är skyddad. I området finns det också skog med rikliga förekomster av murkna träd och vegetation som betraktas som sedvanlig frisk och ställvis lundartad moskog. Denna har klassificerats som METSO-objekt. (Enviro, 2018)

Grundvattenområden

Rinnemetsää osa-alueen 3 länsireunalla. (Enviro 2018)
Skogsslänt på delområde 3. (Enviro 2018)

Pohjavesialueet

Suunnittelualue kuuluu Söderkullan I-luokan pohjavesialueeseen (0175315). Sitowise on vuonna 2019 laatinut alueelta pohjavesiselvityksen, jossa on tutkittu muun muassa pohjaveden korkeus ja sen vaihtelu vedenottamoa ympäröivällä alueella, pohjaveden virtaussuunta ym.

Pohjaveden pinta vaihtelee alueella vedenoton takia. Pohjaveden pinta on alimmillaan vedenottamon kaakkoispuolella noin tasolla +0,3 ja korkeimmillaan alueen itäosassa Söderkullan kartanon alueella noin tasolla +10 ...+12. Pohjaveden pinnantasolaskee jyrkästi kartanon alueelta kohti etelää. Sipoonjoen läheisyydessä pohjavesi on noin tasolla +0,5... +2.

Pohjaveden pääasiallinen virtaussuunta on pohjois- osan rinteiltä kohti etelää ja edelleen jokilaaksoa pitkin koilliseen. Kartanon ympäristössä ovat kalliokynnykset rajoittavat ja estävät pohjaveden virtausta. Pohjaveden virtaus suuntautuu Söderkullan kartanon alueelta etelään ja edelleen jokilaakson suuntaisesti kohti pohjoiskoillista. Kallion ruuhjaisuudesta johtuen pohjaveden on todettu virtaavan myös kaakkoon ja luoteeseen.

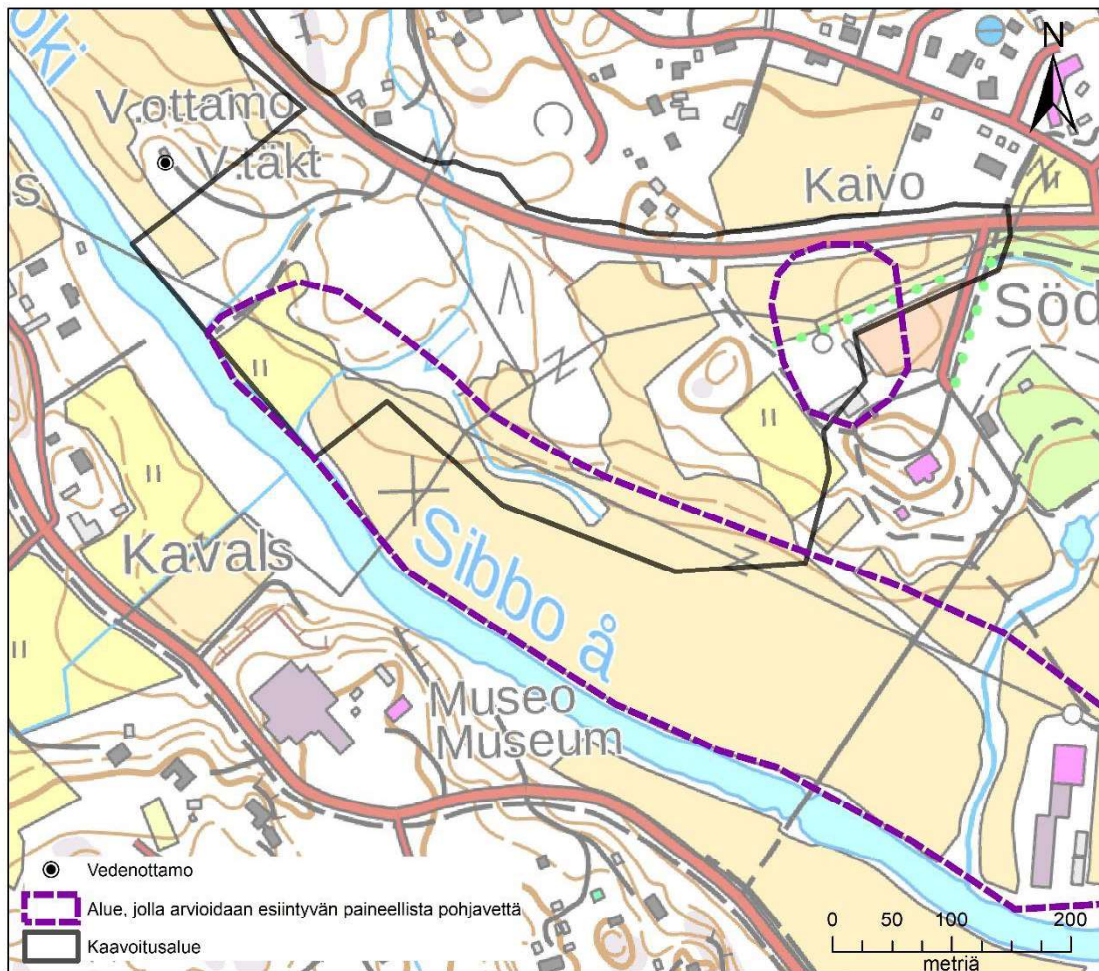
Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymän vanha vedenottamo, joka hyödyntää alueella sijaitsevan pohjavesialueen vettä, on tällä hetkellä suljettu pohjavedessä olevien kloori- ja raskasmetallien vuoksi. On kuitenkin todennäköistä, että vedenottamo avataan jossain vaiheessa uudelleen aktiivihiihikäsittelyä hyödyntäen. Rakentamisessa on siksi huomioitava, ettei pohjaveden korkeusasema eikä laatu pysyvästi muutu.

Hela planeringsområdet hör till ett grundvattenområde (0175315). Sitowise utarbetade 2019 en grundvattenutredning där man bland annat undersökte grundvattennivån och dess variationer i det område som omger vattentäkten samt strömriktningen.

Grundvattennivån varierar i området på grund av vattentäkten. Grundvattennivån är som lägst på vattentäktens sydöstra sida, ca +0,3, och som högst i områdets östra del vid Söderkulla gård, ca +10 ...+12. Grundvattennivån sjunker brant från gårdsområdet söderut. I närheten av Sibbo å är grundvattnet på ca +0,5... +2.

Den främsta strömriktningen är från sluttningarna i norra delen av planområdet söderut och vidare längs ådalen nordösterut. Bergströklarna i omgivningen kring gården begränsar och förhindrar grundvattenströmmarna. Grundvattnet strömmar från Söderkulla gård söderut och vidare i riktning med ådalen mot nord-nordost. På grund av att berggrunden är krossad har man konstaterat att grundvatten även strömmar mot sydost och nordväst.

Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymäs gamla vattentäktensanläggning, som tar vatten från grundvattenområdet, är för närvarande stängd på grund av kloreten i vattnet. Det är emellertid troligt att vattentäkten i något skede öppnas på nytt med aktivkolbehandling. Vid byggandet bör man därför ta fasta på att varken grundvattenståndet eller vattenkvaliteten får förändras permanent.



Paineellisen pohjaveden arvioitu sijaintialue. Vain pieni osa rakennettavaksi osoitetusta suunnittelualueesta kuuluu paineellisen pohjaveden alueelle.

Området där man uppskattar att det finns artesiskt grundvatten. Bara en liten del av det planeringsområde som anvisats för byggande faller inom ett område med artesiskt grundvatten.



Vasemmalla: alueen 1700-luvulta (Charta öfver Sibbo sokn).

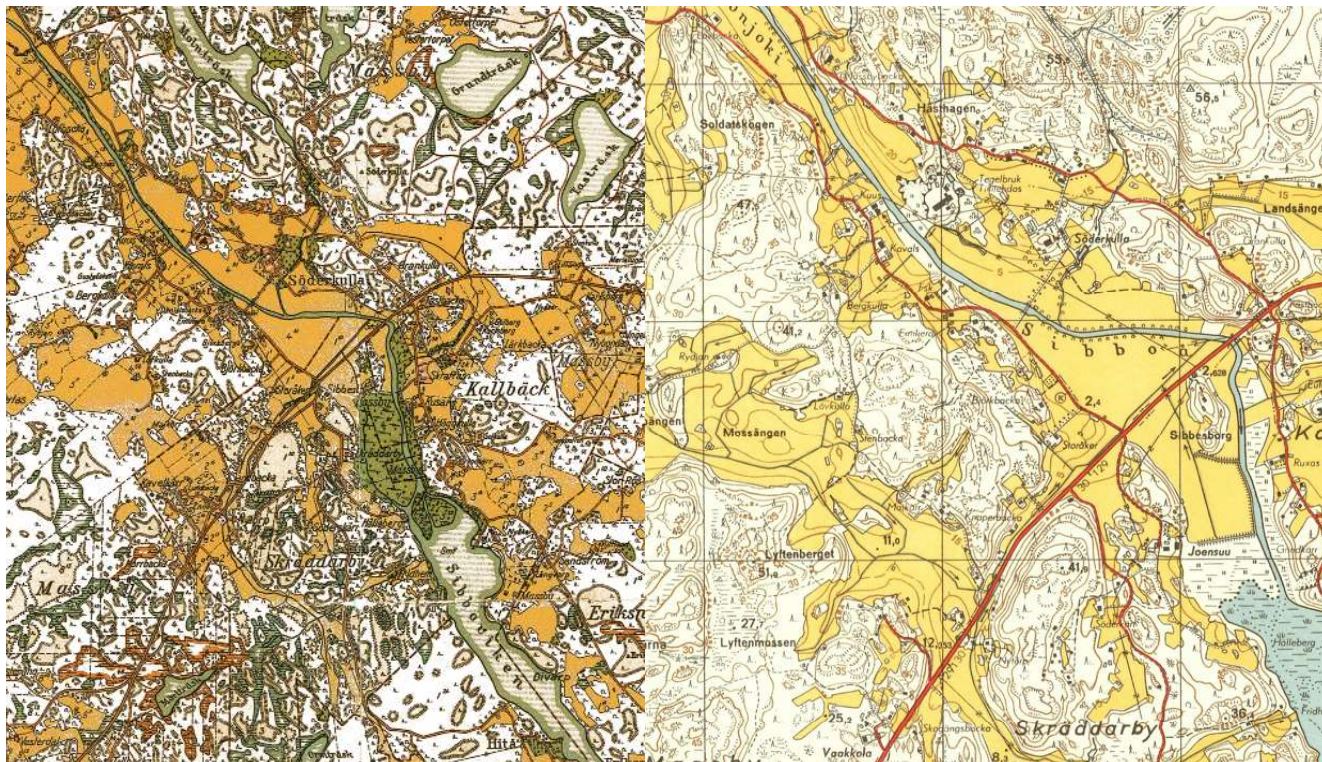
Oikealla: alueen kartta vuodelta 1843 (Karta öfver Sibbo socken). Alhaalla: alueen kartta Kuninkaan kartaston 1776-1805 mukaan.

Vänster: karta över området på 1700-talet (Charta öfver Sibbo sokn).

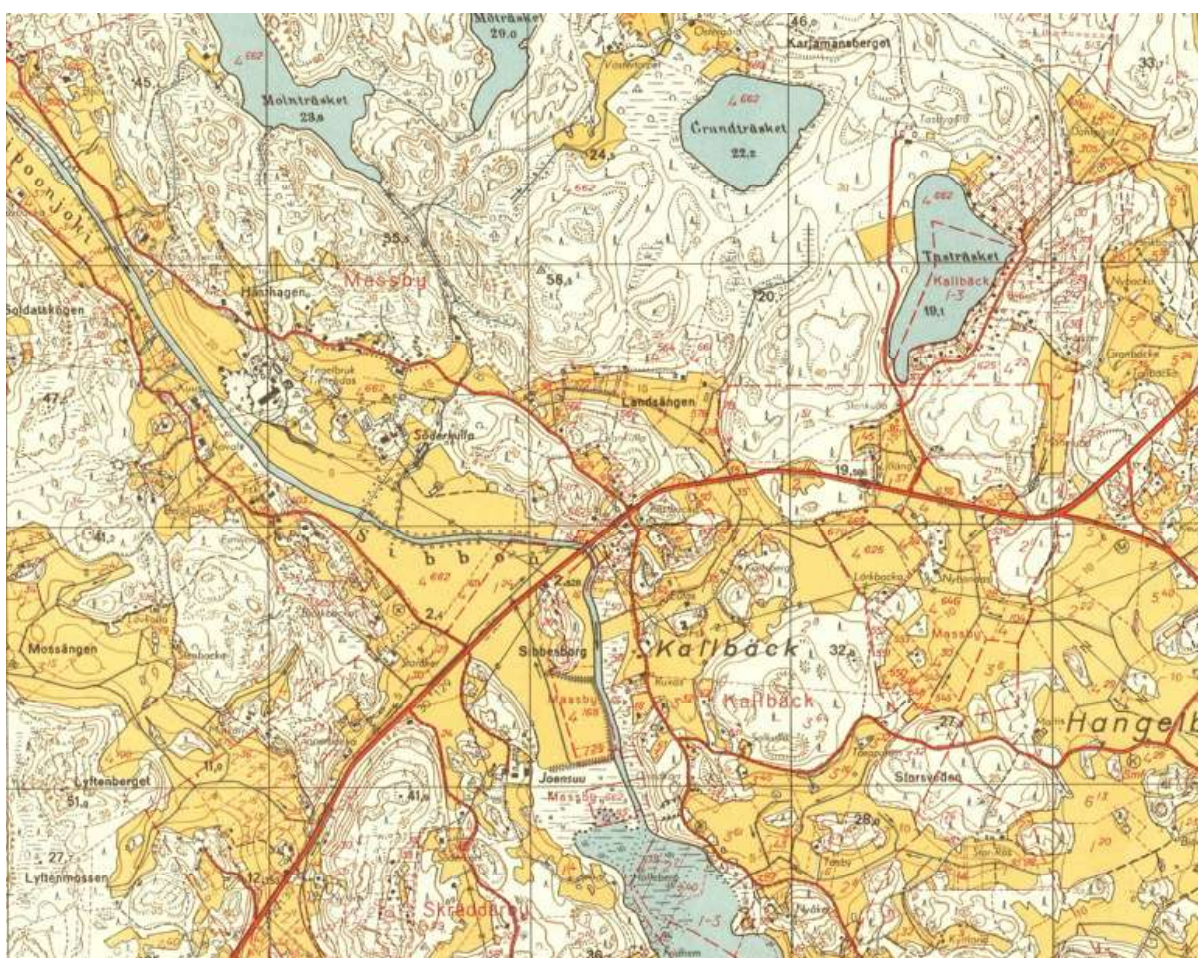
Höger: karta över området år 1843 (Karta öfver Sibbo socken).



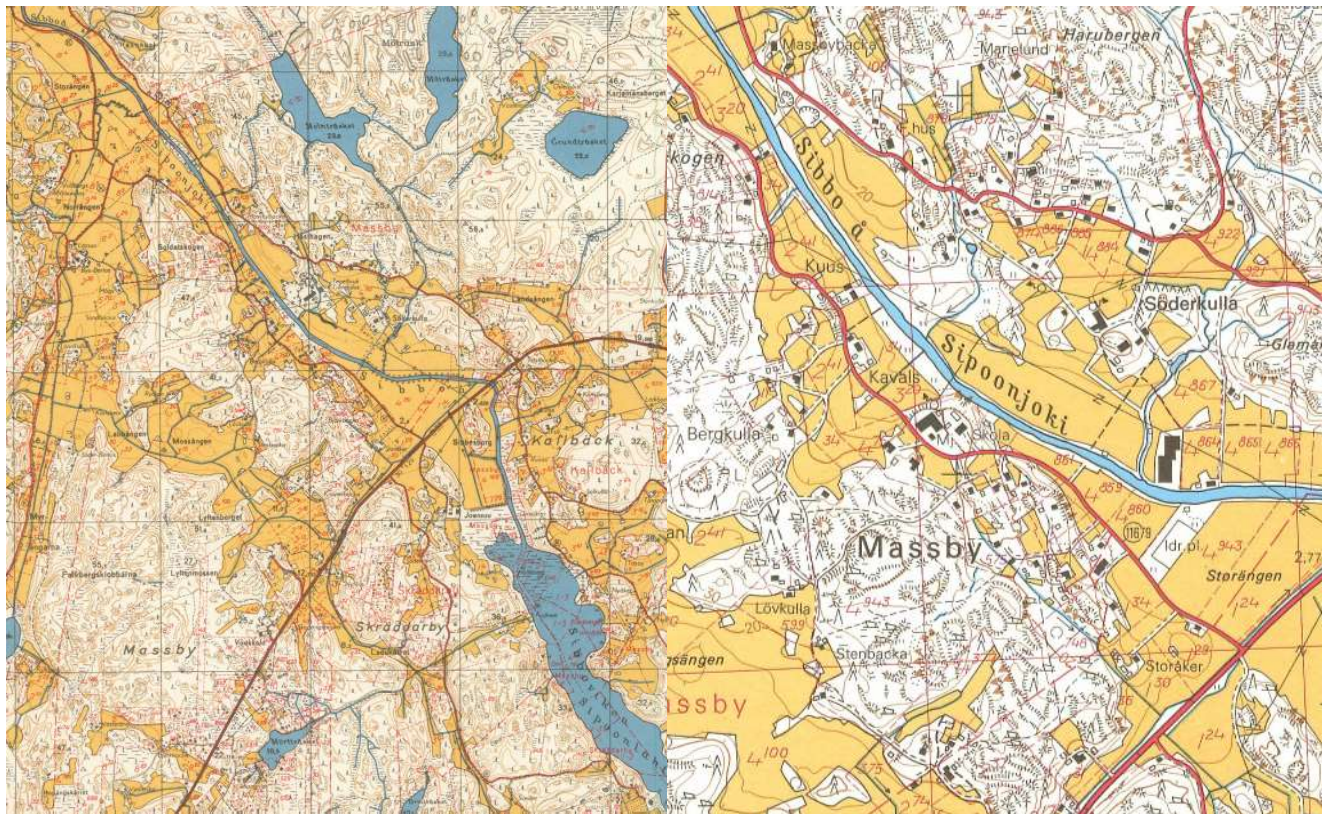
Karta över området enligt Kungskartan 1776-1805.



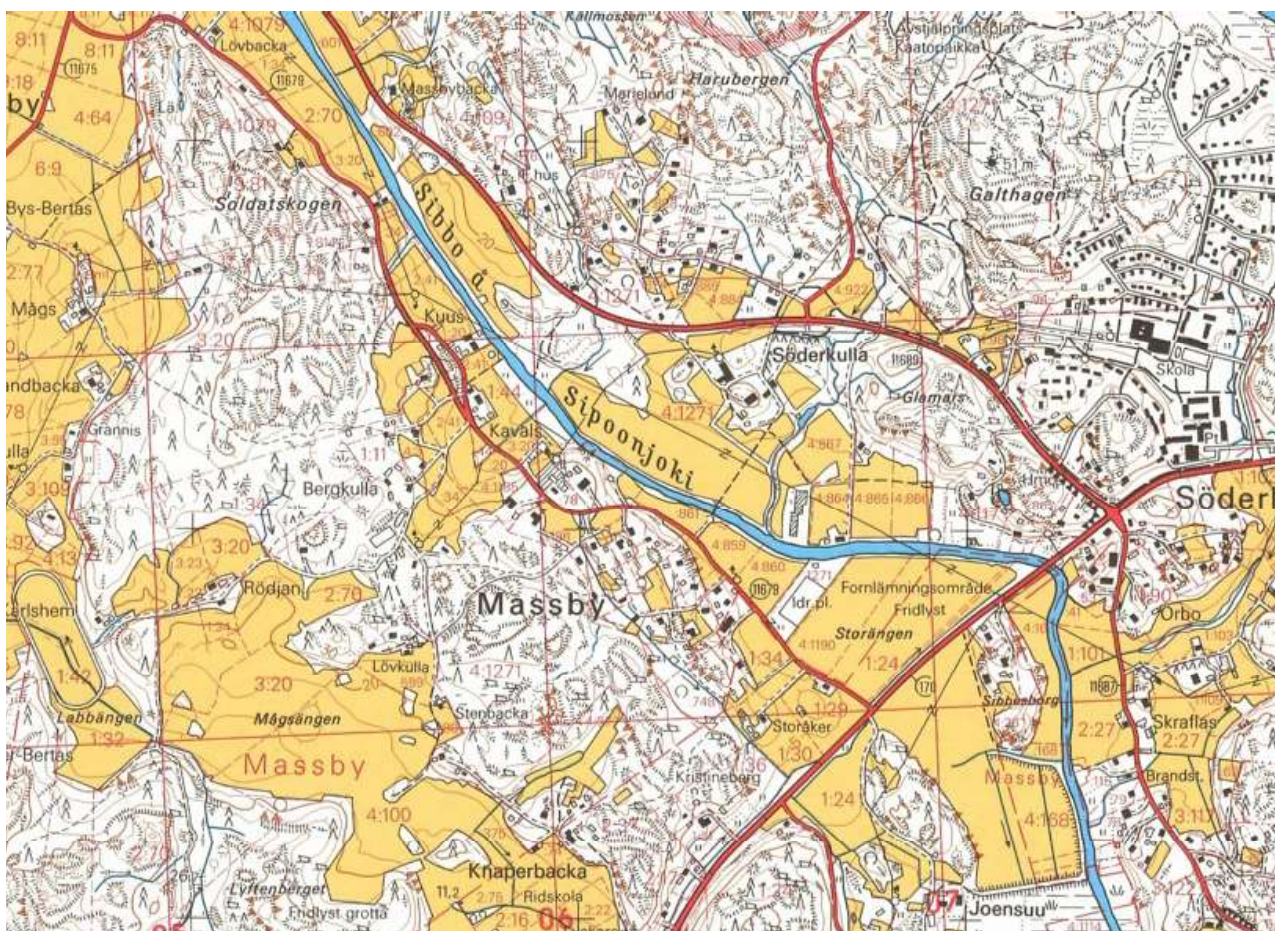
Vasemmalla: alueen kartta vuodelta 1933 (Maanmittaushallitus). Oikealla: alueen kartta vuodelta 1950 (Maanmittaushallitus).
 Vänster: karta över området från 1933 (Lantmäteristyrelsen). Höger: karta över området från 1950 (Lantmäteristyrelsen).



Alueen kartta vuodelta 1957 (Maanmittaushallitus). / Karta över området från 1957 (Lantmäteristyrelsen)



Vasemmalla: alueen kartta vuodelta 1964 (Maanmittaushallitus). Oikealla: alueen kartta vuodelta 1978 (Maanmittaushallitus).
 Vänster: karta över området från 1964 (Lantmäteristyrelsen). Höger: karta över området från 1978 (Lantmäteristyrelsen).



Alueen kartta vuodelta 1991 (Maanmittaushallitus).
 Karta över området från 1991 (Lantmäteristyrelsen)



Alueelle tyypillistä maisemaa. / Typiskt landskap i området.

Topografia ja maisema

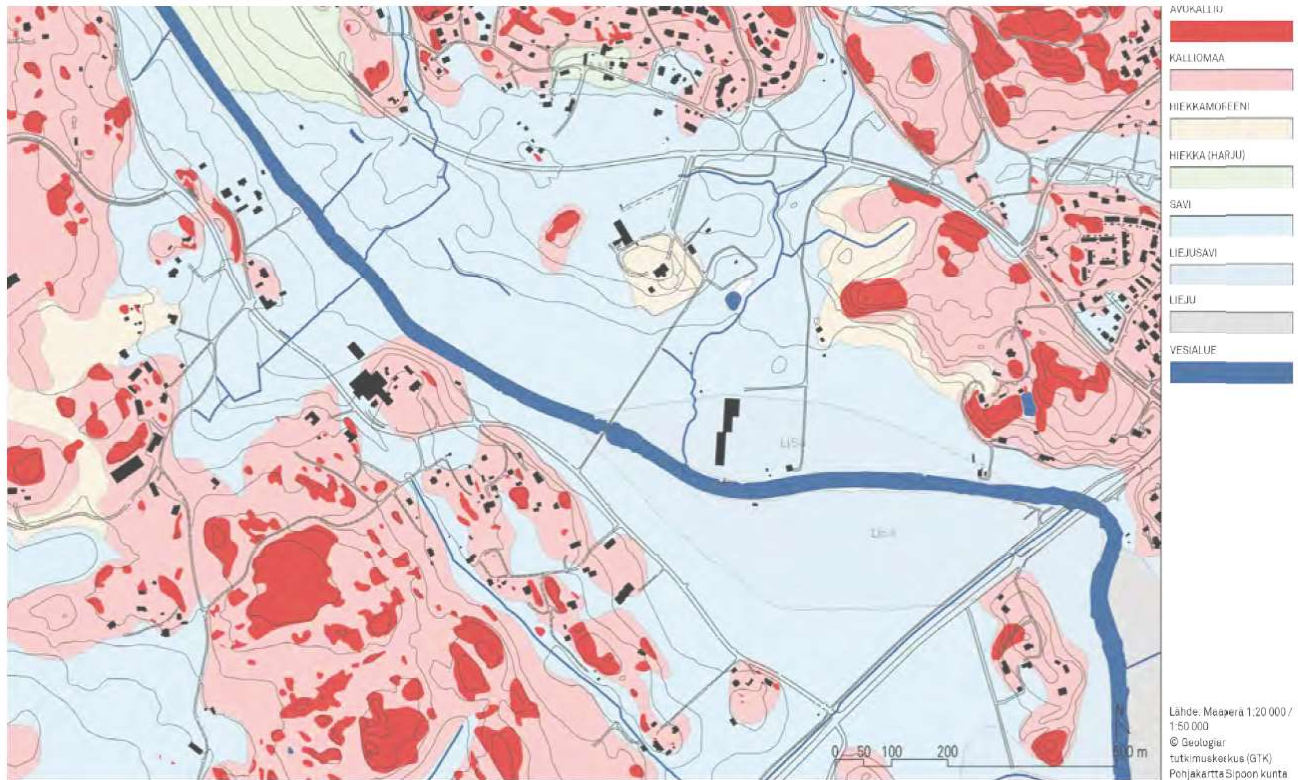
Sipoonjoki virtaa suunnittelualueen luoteispuolella kapeassa ja melko jyrkkäpiirteisessä laaksossa. Söderkullan kartanolle saavuttaessa laakso avautuu vähitellen noin puolen kilometrin levyiseksi viljelytasangoksi. Nykyinen asutus suunnittelualueen kohdalla sijoittuu alimmillaan tämän tasangon reunalle, noin 5 metrin korkeuskäyrän tienoille. Savilaakson loivat viljavat ylärinteet ulottuvat aina Söderkullantien pohjoispuolelle saakka, jossa laaksoa rajaavat avokalliolakiset selänteet kohoavat enimmillään noin 50 metriä meren pinnan yläpuolelle. Selänteiden liepeillä on hiekkaharjumuodostumia sekä hiekkamoreenia. Sen sijaan joen vastarannalla Massbyn kallioselänne jyrkänteineen työntyy paikoin aivan jokirantaan saakka.

Topografi och jordmån

Sibbo å rinner längs planeringsområdets nordvästra sida i en smal, tämligen brant dal. Vid Söderkulla gård öppnar sig dalen bit för bit till en cirka 0,5 km bred odlingsplatå. Den nuvarande bosättningen är på sina lägsta ställen på cirka 5 m.ö.h. på kanten av denna platå. De flacka, bördiga övre sluttningarna i den lerhaltiga dalen sträcker sig ända till norra sidan av Söderkullavägen, där dalen kantas av klippiga åsar. Dessa åsar reser sig som högt till ca 50 m.ö.h. På åssluttningarna finns sandåsformationer och sandmorän. På andra sidan ån, i Massby, sträcker sig däremot den branta bergåsen ställvis ända ner till åstranden.



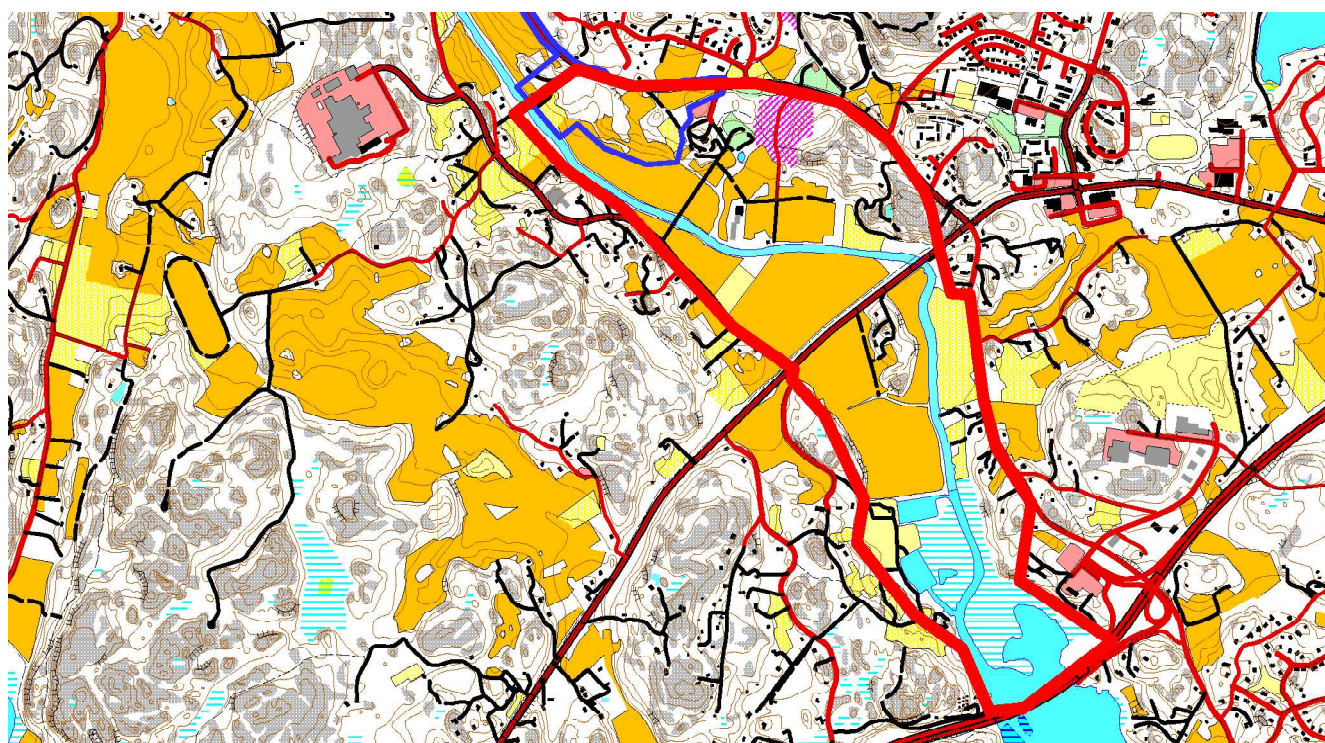
Alueen topografia./ Områdets topografi. (Serum Arkkitehdit 2018)



Alueen maaperä. (Serum Arkkitehdit 2018)
 Områdets jordmän. (Serum Arkkitehdit 2018)



Alueen maisemarakenne. / Områdets landskapsstruktur. (Serum Arkkitekthit 2018)



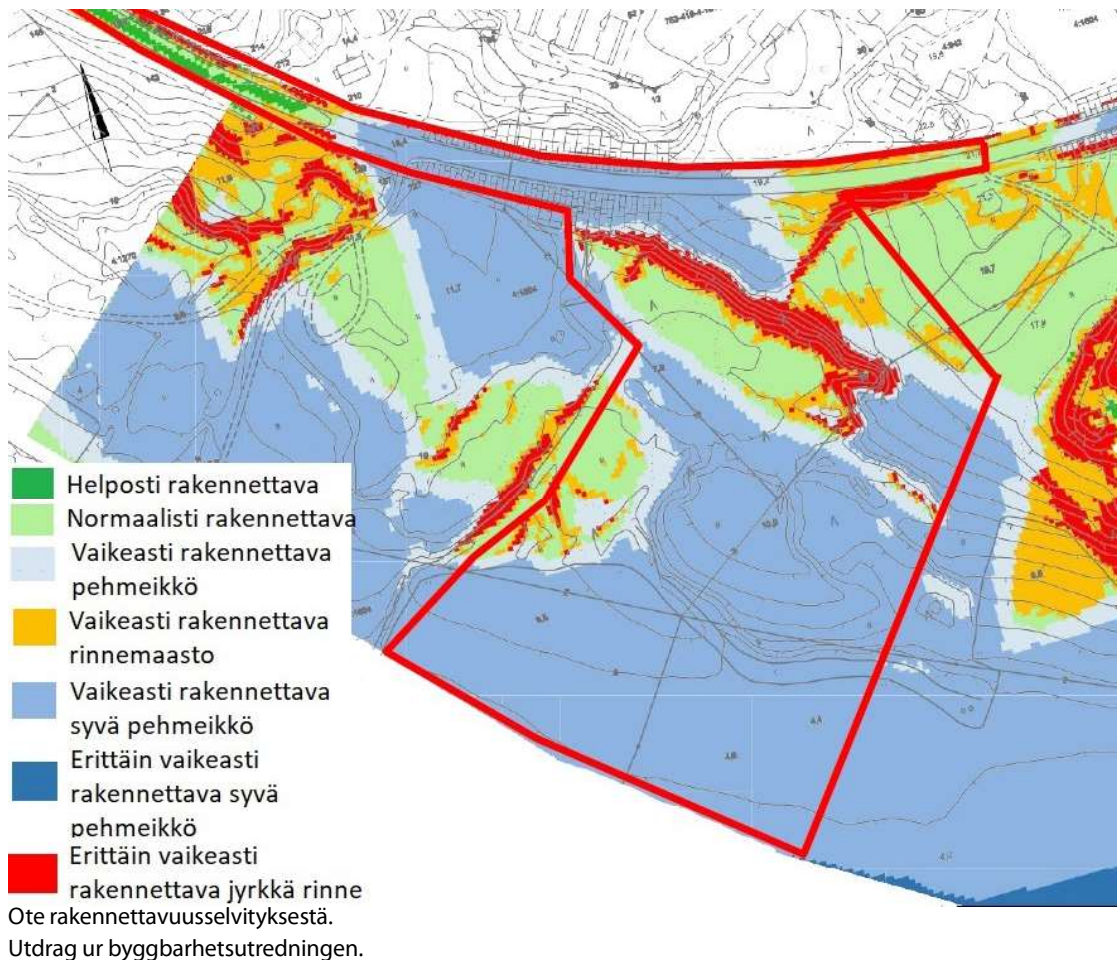
Söderkullan kartanon ja Massbyn viljelylaakson VAT-alue.
RMO-området Söderkulla gård och odlingsdalen i Massby.

Rakennettavuus

Ramboll on laatinut alueelle erillisen rakennettavuusselvityksen vuonna 2019. Kaava-alueelle on laadittu rakennettavuuskartta Makudigi-hankkeessa kehitetyllä menetelmällä. Suunnittelualue on pääasiassa vaikeasti rakennettavien alueiden väliin jäävää normaalisti rakennettavaa aluetta tai osittain haastavaa rinnemaastoa. Suunnittelualueen sisään jää myös erittäin vaikeasti rakennettavaa jyrkkää rinnemaastoa, mutta näille alueille ei ole kaavaluonnoksessa osoitettu rakennuspaikkoja. Jyrkät rinteet luovat rakennuspaikkojen välille siirtymiä. Joitain rakennuspaikkoja on osittain erittäin vaikeasti rakennettavan pehmeikön alueella. Osa-aluekohtaiset perustamistavat esitetään kaavaehdotuksen kanssa laadittavassa rakentamistapaohjeessa. Mahdollinen sulfidiviesiintymä löytyi yhdestä kairauspisteestä, ja selvityksen mukaan sitä voi esiintyä muuallakin savimaalla. Esiintymä sijaitsee MA-alueen kulmassa lähellä joen ranta.

Byggharhet

Ramboll har 2019 utarbetat en separat byggharhetsutredning över området. En byggharhetskarta har sammanställts med en metod som tagits fram i projektet Makudigi. Planeringsområdet består i huvudsak av normalt bygghar mark som ligger mellan svårt bygghar områden eller ställvis besvärslig sluttningsterräng. Inom planeringsområdet finns också brant sluttningsterräng som är mycket svår att bygga, men i planutkastet har inga byggharplatser anvisats på dessa ställen. De branta sluttningarna skapar övergångszoner mellan byggharplatserna. Ett fåtal byggharplatser anvisas på mjukmark som ställvis är mycket svår att bygga. Grundläggningssätten i de olika delområdena presenteras i byggharansvisningarna som utarbetas parallellt med planförslaget. I en sonderingspunkt påträffades en eventuell förekomst av sulfidlera och enligt utredningen kan sådana finnas även på andra håll där marken består av lera. Förekomsten ligger i utkanten av MA-området nära åstranden.





Söderkullan kartanon päärakennus.
Söderkulla gårds huvudbyggnad.

3.1.2 Maisema ja kulttuuriympäristö

Valtakunnallisessa maisemamaakuntajaossa kaava-alue kuuluu eteläiseen rantamaahan ja tarkemmin Suomenlahden rannikkoseutuun (Ympäristöministeriö, 1993). Suomenlahden rannikkoseutu on maastonmuodoiltaan vaihtelevaa. Mantereella asutus on keskittynyt jokien tuntumaan.

Alue kuuluu maisematyypiltään Itä-Uudenmaan Eteläiseen viljelyseutuun ja tarkemmin Sipoonjokilaaksoon. Alueelle luonteenomaisia ovat laaksot ja niitä reunustavat kallio- ja moreeniselänteet. Tyypillisesti alueen asutus on sijoittunut viljelyskelpoisten alueiden reunoille, moreeni- ja kallioalueiden puolelle (Itä-Uudenmaan liitto 2007).

Suunnittelualue on pääosin lounaaseen laskevaa savilaakson ylärinnettä, jonka niityt ja peltolaikut ovat osittain kasvaneet tai kasvamassa umpeen. Söder-

3.1.2 Landskap och kulturmiljö

I den rikstäckande indelningen i landskapsprovinser hör planområdet till södra strandmarksområdet och närmare bestämt till Finska vikens kustregion (Miljöministeriet 1993). Finska vikens kustregion har omväxlande terrängformer. På fastlandet är bosättningen koncentrerad nära åarna.

Beträffande landskapstypen hör området till Södra odlingsregionen i Östra Nyland, närmare bestämt Sibbo ådal. Dalar som kantas av bergs- och moränåsar är karakteristiska för området. Bebyggelse har typiskt förlagts till kanterna av odlingsområdena, mot morän- och bergsområdena (Östra Nylands förbund, 2007).

Planeringsområdet utgörs i huvudsak av den övre sluttningen av en lerhaltig dal som sänker mot sydväst. Ängarna och åkerplättarna på sluttningen har

kullan kartano katsoo pienen hiekkamoreenikum-
pareen laelta kaakkoon meren suuntaan. Kartanon
länsipuolella savirinteestä pistää esiin metsäinen
kallionlaki, jolla kasvavat varttuneet männyt ovat
kaunis yksityiskohta peltomaisemassa. Pilvijärven
laskuoja kohtaa Sipoonjoen kartanon eteläpuolella.
Puustoinen ojanvarsi rajaa maisematilaa peittäen
taakseen laaksonpohjalla sijaitsevan liike- ja varas-
torakennuksen. Suunnittelualueen länsiosassa on
pienempi, selänteeltä jokilaaksoon laskeva ojapai-
nanne.

Sipoonjoen uoma erottuu maisemassa puustoisena
ja pensaikkoisena vyöhykkeenä. Vesinäkömä avau-
tuu vasta aivan jokirannassa tai kartanon etelä-
puolella sijaitsevalta joen ylittävältä kävelysillalta.
Suunnittelualueen rinteiltä katsottuna vastarannan
kallioselänne piirtyy yhtenäisenä metsänharjana
jokivarren puuston yläpuolelle. (Serum Arkkitehdit,
2018)

Arvokkaat kulttuuriympäristöt, maisema-alueet ja muinaisjäännökset

Sipoon kunnassa on tehty yleiskaavan tarpeisiin
koko kunnan alueella kulttuuriympäristö- ja raken-
nusperintöselvitys (Arkkitehtitoimisto Lehto Pel-
tonen Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy 2006).
Inventoinnissa on määritelty ja rajattu alueet ja
kohteet, jotka edustavat inventointialueella sel-
keimmin sellaisia suomalaisia ja sipoolaisia kulttuu-
riympäristön sekä rakennusperinnön arvoja, joiden
säilyminen olisi turvattava. Alueet ja kohteet on
arvotettu luokkiin 1-3/3. Näistä luokkaan 1 ja 1-2
kuuluvat ovat arvokkaimpia kohteita (mahdollisesti
maakunnallisia tai valtakunnallisia arvoja) ja luok-
kaan 2 kuuluvilla on paikallinen merkitys.

Söderkullan kartano ja Massbyn viljelylaakso on
kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä
luokiteltu 1-luokkaan. Alue on myös VAT-aluetta.

delvis vuxit igen eller håller på att växa igen. Från
Söderkulla gård, som står på en låg sandmoränkulle,
öppnar sig vyer mot sydost och havet. På gårdens
västra sida sticker en skogsklädd klippa upp ur
den lerhaltiga sluttningen. Tallarna som växer här
är en vacker detalj i åkerlandskapet. Utloppsdiket
från Molnträsk rinner ut i Sibbo å på södra sidan
av gården. Den trädbevuxna dikesrenen avgränsar
landskapsrummet och döljer affärs- och lagerbygg-
naden längst nere i dalen. I västra delen av plane-
ringsområdet går en mindre dikessvacka från åsen
till ådalen.

Åfåran framträder som en träd- och buskkantad zon.
Vattenvyer öppnar sig först alldeles nere vid stran-
den och från gångbron som går över ån på gårdens
södra sida. Sett från sluttningarna i planeringsom-
rådet avtecknar sig klippåsen på den motliggande
stranden som en enhetlig skogsås ovanför trädbe-
ståndet längs ån. (Serum Arkkitehdit, 2018)

Värdefulla kulturmiljöer, landskapsområden och fornlämningar

För generalplanen lät Sibbo kommun göra en
utredning om kulturmiljön och byggnadsarvet som
täcker hela kommunen (Arkkitehtitoimisto Lehto
Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 2006).
Vid inventeringen fastställdes och avgränsades de
områden och objekt som bäst representerar Sibbos
kultur och byggnads arv, vars bevarande bör säker-
ställas. Områdena och objekten indelades i klasser-
na 1–3/3. Av dessa är områden och objekt i klasser-
na 1 och 1–2 de mest värdefulla (eventuellt arv av
landskaps- eller riksintresse). Objekt och områden i
klass 2 har lokal betydelse.

I utredningen om kulturmiljö och byggnadsarv i
Sibbo kommun har Söderkulla gård och odlings-
dalen i Massby placerats i klass 1. Området är också
ett RMO-område. Det har genomgått flera faser:

Söderkulla Tegelbruk



Suunnittelualueella on toiminut tiilitehdas. Kuva: Sibbo Hembyggsförening r.f:n arkisto.
Ett tegelbruk har verkat på området. Bild: Sibbo Hembyggsförening r.f. arkiv.

Alue on kokenut monia vaiheita: Kuninkaankartano 1500-luvulla, kartano, torppia, Stor-Massbyn ja Lill-Massbyn tilat 1700-luvulla, tiilitehdas 1700-luvun puolestavälistä, muuta teollisuutta 1900-luvulla, koulutustoimintaa, ym. sekä rippeitä kartanopuistosta. Söderkullan nykyään pystyssä oleva kartanon kivinen päärakennus on vuodelta 1907. Lisäksi ympäristössä on valkeaksi rapattu, uusgoottilainen viljamakasiini sekä 1700-luvun lopulla pystyhirsistä rakennettu Vita Villan.

Kartanosta on kauniit näkymät laajaan viljelylaaksoon, ja osaa pelloista viljellään edelleen. Kartanon ympäristöä on muokattu uusia käyttömuotoja varten: osa vanhasta niitystä on nurmipintaisena suurena luonnollisena amfiteatterina, jossa pidetään kesätapahtumia. Puisto on rapistunut, ja osa vanhasta puustosta on huonossa kunnossa. 1800-luvun romanttisen puutarhan kaarevia polkuja on säilynyt, samoin korkeaksi kasvanut kuusiaita, tammia, leh-

Kungsgård på 1500-talet, herrgård, torp, gårdarna Stor-Massby och Lill-Massby på 1700-talet, tegelfabrik från mitten av 1700-talet, annan industri på 1900-talet, utbildningsverksamhet, rester av en herrgårdspark. Dagens huvudbyggnad på Söderkulla gård uppfördes i sten 1907. På gården finns också ett vitputsat, nygotiskt sädesmagasin och ett hus som byggdes av stående timmer i slutet av 1700-talet, Vita Villan.

Från gården öppnas vackra vyer mot den vidsträckta dalen och en del av åkrarna odlas fortfarande. Omgivningen kring gården har bearbetats för nya användningsformer: en del av en gammal äng utgör en gräsbevuxen, naturlig amfiteater där man håller sommarevenemang. Parken har förfallit och en del av det gamla trädbeståndet är i dåligt skick. En del krokiga stigar i den romantiska trädgården från 1800-talet har besvarats, likaså en högvuxen granhäck, ekar, lindar, olika slags lärkträd samt grupper

muksia, eri lehtikuusia sekä isotuomipihlajaryhmiä.

Pellot kartanon ympärillä ovat vanhoja. Kartanon ympärillä oli suuret pellot 1700-luvun lopulla. Eri tilojen vieressä oli peltoja ja niittyjä, ja joen rannat olivat niittyinä. Isojakokartassa 1767 Söderkullan kohdalla on merkitty erillinen, aidattu puutarha, trädgård, joka sijaitsi puron nykyisen lammikon kohdalla. Stor-Massin kohdalla oli humalatarha. Joen toiselle puolelle, vastapäätä kartanoa, on talon viereen merkitty kaalimaa.

Nyt kaavoitettavalla alueella, jokilaakson itäpuolella, oli 1873 yhtenäinen, suuri peltoalue joenrantaan asti. Joen itäpuolella oli edelleen suuria niittyjä, sekä pieniä peltoja kumpareiden rinteillä. Jokilaakso oli myös liikenteellisesti tärkeä. Molemmiin puolin jokea kulki tiet 1873, länsi- ja eteläpuolella Hindsbyhyn ja rannikolle Skräddarbyn kautta Vermlahteen, itä- ja pohjoispuolella kirkonkylään ja Eriksnäsiin. 1930-luvulla joen länsipuolen tieyhteyttä rannikolle asti ei enää merkitty, mutta seudulla oli muuten tullut lisää tieyhteyksiä. Söderkullantien linjausta on muutettu suuripiirteisemmäksi 1970-luvun jälkeen, mutta vanhaa linjausta edustaa yhä osin Hansaksentie. Söderkullan kartanolle liikennöi jopa höyrylaiva "Östra Skärgården" vuosien 1904-1933 aikana. 1900-luvun alussa Söderkullan viereen rakennettiin nostosilta.

Kartanopuiston reunoilla oli vielä 1930-luvulla useita hyötypuutarhoja ja hedelmätarhoja. Kartanon vierestä joelle johti suora, kujanteeksi istutettu tie. Kujanne on hävinnyt mutta jäänteitä suuresta hyötypuutarhasta ja hedelmätarhasta on jäljellä. Piirteinä vanhasta kulttuurimaisemasta alueella nähdään puusaarekoiden vanhojen puiden latvusten leveää muotoa, sekä lukuisia, kaukaa erottuvia terävähuipuisia pihtoja lähimetsiköissä. (Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 2006)

av häggmispel.

Åkrarna kring gården är gamla. I slutet av 1700-talet fanns det stora åkrar kring Söderkulla gård. Det fanns åkrar och ängar intill granngårdarna och åstränderna var ängar. Enligt storskifteskartan från 1767 fanns det en separat, inhägnad trädgård vid den nuvarande bäckdammen. I Stor-Massi fanns en humleträdgård. På andra sidan ån, mitt emot gården, hade ett källand markerats på kartan.

I det område som nu ska planläggas, på östra sidan av ådalen, fanns det år 1873 ett enhetligt stort åkerlandskap som sträckte sig ända till åstranden. Öster om ån finns det alltjämt stora ängar samt mindre åkrar på sluttningarna av kullarna. Ådalen var också viktig för trafiken. År 1873 löpte vägar längs bägge sidorna av ån; på västra och södra sidan till Hindsby och via Skräddarby till Vermlax på kusten, på den östra och norra sidan till kyrkoby och Eriksnäs. På 1930-talet visar kartorna inte längre någon förbindelse på västra sidan ända till kusten, men nya vägar hade byggts i regionen. Vägsträckningen för Söderkullavägen har rätats ut efter 1970-talet, men en del av Hansasvägen representerar alltjämt den gamla sträckningen. Mellan åren 1904 och 1933 trafikerade till och med ångfartyget "Östra Skärgården" till Söderkulla gård. I början av 1900-talet byggdes en lyftbro bredvid Söderkulla.

Längs kanterna av herrgårdsparken fanns det så sent som på 1930-talet flera nyttoträdgårdar och fruktträdgårdar. En rak, planterad allé gick ut från gården mot ån. Den finns inte längre kvar, men däremot har både den stora nyttoträdgården och fruktträdgården lämnat spår. De breda, gamla träd-kronorna på skogsöarna och närskogarnas ädelgrannar som med sina spetsiga toppar kan urskiljas på långt håll är drag från det gamla kulturlandskapet. (Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy,

Kaava-alueella, rantaterassilla sijaitsevassa harvassa lehtimetsässä on 1880-1950-luvuilla toimineen tiilitehtaan jäännökset. Maastossa erottuvat on noin 40 metriä pitkä ja 22 metriä leveä betoninen kivijalka ja turpeen alta paikoitellen betonilattia. Rakennuksen ympärillä on oja. Maassa on runsaasti tiilimurskaa ja kattotiilien kappaleita. Tiilitehtaan länsipuolella on harmaakivinen lastausramppi, kaakossa pieni rakennuksen pohja ja etelässä savenottoalue. Alueella on toiminut myös tiiliruukki, jonka paikka ei ole tarkoin tiedossa.

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee yksi kiinteä muinaismuisto, vanha kylätontti. Paikalla on täytömaata, ja Museovirasto pitää mahdollisena, että vanhoja rakenteita on jäljellä maakerroksen alla.

Arkeologinen tarkkuusinventointi

Kaava-alueella on Museoviraston toimesta suoritettu arkeologinen tarkkuusinventointi vuonna 2019. Inventoitavalla alueella on sijainnut Stor-Massbyn historiallisen ajan kylätontti ja Söderkullan tiilitehdas. Alue oli lähes kauttaaltaan muokkaantunut vuosisatojen aikana. Alueella on otettu runsaasti maata ainakin tiilitehtaan tarpeisiin ja mahdollisesti muuhunkin käyttöön. Tiilitehtaan savenotto on tuhonnut mahdolliset historiallisen ajan kerrostumat vedenottamon kääntöpaikan luoteis- ja lounaispuolella kauttaaltaan. Tiilitehtaan lukuisat rakennusvaiheet vaikuttavat tuhonneen kylätonttiin liittyvät kulttuurikerrokset kauttaaltaan myös sen rakennusten alueella. Kulttuurikerroksia näyttää säilyneen vain pienellä alueella vedenottamon kääntöpaikan länsireunassa. On mahdollista, että kulttuurikerroksia on säilynyt paikoin myös aivan Söderkullantien vieressä, sillä tie näyttää rakennetun korottamalla se lähes 2 metriä korkealle penkereelle. Aivan tien viereen ei kuitenkaan voitu tehdä koeojaa maakaasulinjan ja kaapeleiden vuoksi.

Ympäristötoimisto Oy, 2006)

På planområdet i en gles lövskog på strandterrassen finns ruinerna av en tegelfabrik som verkade på området på 1880-1950-talen. I terrängen kan man urskilja en ca 40 meter lång och 22 meter bred stenfot av betong och genom torvmossen ställvis betonggolv. Kring byggnaden finns ett dike. På marken finns rikligt med tegelkross och bitar av taktegel. Väster om tegelfabriken finns en lastningsramp av gråsten, i sydost en liten husgrund och i söder en lertäkt. På området har också funnits ett tegelbruk vars position inte är exakt känd.

På östra sidan om planeringsområdet finns ett fast fornminne, en gammal bytomt. Här finns det fyllningsjord och Museiverket anser det möjligt att det gamla konstruktioner finns kvar under markskiktet.

Arkeologisk specialinventering

Museiverket lät utföra en arkeologisk specialinventering i planområdet år 2019. En bytomt från historisk tid liksom ett tegelbruk har funnits inom det inventerade området. Området har nästan alltigenom bearbetats under århundraden. Marktäkt har idkats rikligt åtminstone för tegelbruket och eventuellt också för andra ändamål. Tegelbrukets lertäktsverksamhet har förstört eventuella skikt från historisk tid på den nordvästra och sydvästra sidan av vändplatsen vid vattentäktsanläggningen. De åtskilliga byggnadsfaserna vid tegelbruket verkar ha förstört de kulturskikt som är förenade med bytomten, även i området för tegelbrukets byggnader. Det förefaller som om kulturskikt bara har bevarats på ett litet område i den västra kanten av vändplatsen vid vattentäktsanläggningen. Det är möjligt att kulturskikt har bevarats ställvis även strax intill Söderkullavägen eftersom vägen ser ut att vara byggd på en nästan två meter hög vall. På grund av jordvärmelinjen och kablarna har man emellertid inte kunnat göra något provdike precis invid vägen.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Söderkullan taajama on laajentunut viime vuosina myös pohjoisen suuntaan. Söderkullan kartanon asuinalueen kaava nivoutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Alue kuuluu Söderkullan kehitettäviin alueisiin.

Nykyinen rakennuskanta

Suunnittelualueella ei sijaitse olemassa olevia rakennuksia. Aiemmasta luonnoksesta poiketen kaava- luonnoksen suunniteltu rakennuskanta muodostuu kauemmaksi Söderkullan kartanon pihapiiristä. Kartanon pihapiiriin kuuluu itse kartanon lisäksi myös pehtorintupa, makasiini, ulkoilmanäyttämö ja matonpesupaikka.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee liikenteellisesti erinomaisessa, hyvin saavutettavassa paikassa Nikkilää ja Söderkullaa yhdistävän Söderkullantien varressa. Söderkullantiellä liikennöi myös julkisen liikenteen busseja. Nikkilä on suunnittelualueesta n. 10 kilometrin päässä ja Söderkullan keskusta n. kilometrin päässä. Porvoonväylälle on matkaa n. 3 km. Söderkullantie on suunnittelualueen kohdalla liikenteellisesti verrattain vilkas: Väyläviraston mukaan vuonna 2020 tiellä liikennöi n. 4000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Palvelut

Suunnittelualueella ei ole palveluita. Alueen lähimmät päivittäistavarakaupat, apteekki ja kirjasto sijaitsevat Söderkullan keskustassa. Palvelut kehittyvät tulevaisuudessa Söderkullan kasvamisen myötä. Lähimmät koulut, Sipoonlahden koulu ja Söderkulla skola, sijaitsevat noin 2 ja 2,5 km kävelymatkan päässä alueelta. Muutaman kilometrin säteellä suunnittelualueesta sijaitsee useita päiväkotuja, joista lähin Söderkullantien toisella puolella Hansak-

3.1.3 Den byggda miljön

Samhällsstruktur

På senare år har Söderkulla tätort utvidgats även mot norr. Planen för Söderkulla gårds bostadsområde flätas samman med den befintliga samhällsstrukturen. Området hör till de områden av Söderkulla som ska utvecklas.

Befintligt byggnadsbestånd

Det finns inga byggnader i planeringsområdet. Till skillnad från det ursprungliga utkastet placeras byggnadsbeståndet i planen längre bort från gårdsområdet vid Söderkulla gård. Gårdsområdet omfattar utöver själva herrgården också en inspektorsstuga, ett magasin, en friluftsscen och ett ställe där man kan tvätta mattor.

Trafik

Med hänsyn till trafiken har planområdet ett utmärkt och tillgängligt läge längs Söderkullavägen, som förbinder Nickby med Söderkulla. På Söderkullavägen trafikerar också bussar inom kollektivtrafiken. Avståndet till Nickby är ca 10 km och till Söderkulla centrum ca 1 km. Till Borgåleden är avståndet ca 3 km. Vid planeringsområdet är Söderkullavägen rätt så livligt trafikerad: enligt Trafikledsverket var trafikvolymen ca 4 000 fordon per dygn år 2020.

Befintlig service

Det finns ingen service i planeringsområdet. De närmaste dagligvarubutikerna, ett apotek och ett bibliotek finns i Söderkulla centrum. Servicen utvecklas i framtiden allteftersom Sibbesborgs planområde genomförs. De närmaste skolorna, Sipoonlahden koulu och Söderkulla skola, finns på ett promenadavstånd på ca 2–2,5 km från området. Inom en radie av några kilometer från planeringsområdet finns det flera daghem, av vilka det närmaste är

sessä. Söderkullan kartanossa järjestetään erilaista toimintaa.

3.1.4 Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue kuuluu Suomenlahden rannikkoalueen vesistöalueeseen ja Sipoonjoen valuma-alueeseen. Alueella muodostuvat pintavedet kerääntyvät hulevesiä purkavaan ojaan, jotka lopulta laskevat Sipoonjoen kautta Suomenlahteen.

Rakennettavaksi suunnitellut alueet eivät kuulu tulvariskialueisiin. Tulvariski on suunnittelualueen kohdalla aivan jokiuoman tuntumassa.

Alueen läpi kulkee Etelä-Sipoon vedensyötön runkovesijohto. Runkovesijohto on vanha, ja se on syytä uusia kaava-alueen kunnallistekniikan rakentamisen ohessa. Uusimisen yhteydessä vesijohdon paikkaa joudutaan osittain siirtämään tulevan rakentamisen tieltä.

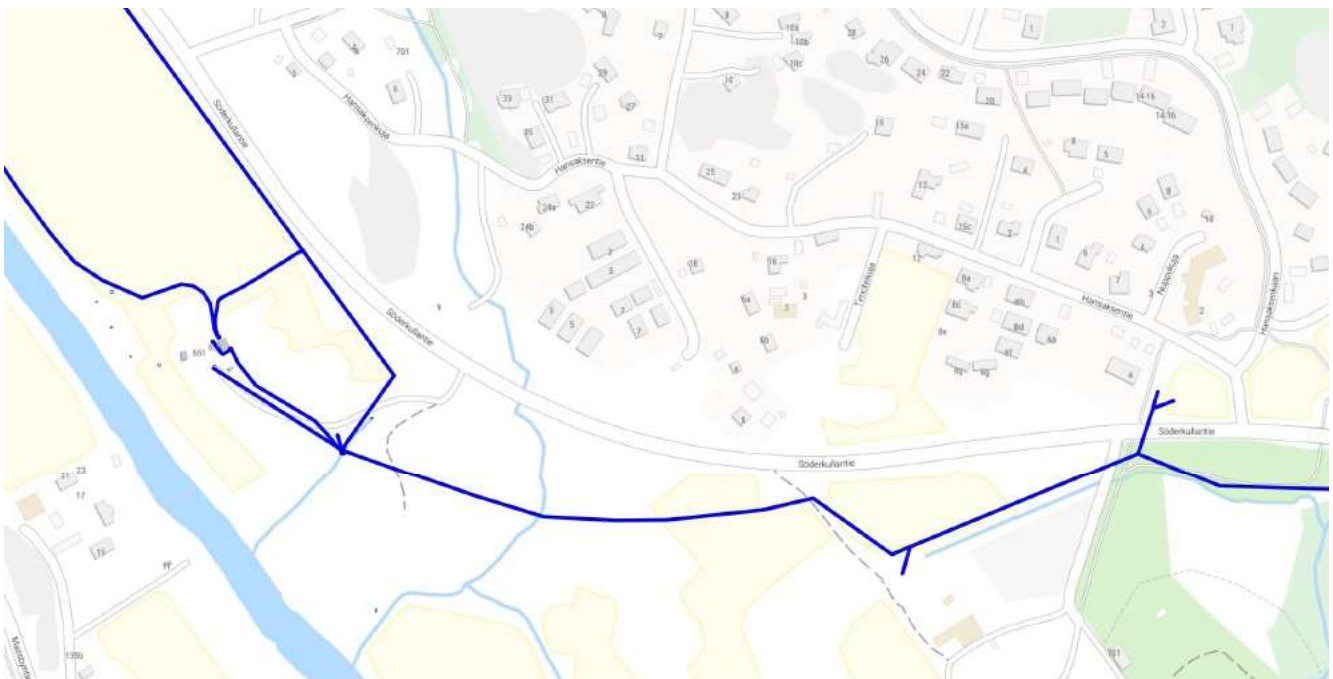
beläget i Hansas på andra sidan Söderkullavägen.

3.1.4 Vattensystem och vattenushållning

Planeringsområdet hör till Finska vikens kustregion och Sibbo ås tillrinningsområde. Ytvatten som bildas i området samlas till ett utloppsdike och rinner slutligen ut via Sibbo å till Finska viken.

De områden som planeras för byggande hör inte till de områden där det föreligger översvämningsrisk. Det finns risk för översvämning bara strax intill åfåran längs kanten av planeringsområdet.

Stamvattenledningen för vattenförsörjningen i Södra Sibbo går genom området. Enligt ett utlåtande från Keski-Uudenmaan Vesi är stamvattenledningen gammal och bör förnyas när kommunaltekniken byggs i området.



Sinisellä viivalla alueen läpi kulkeva vesijohto.

Vattenledningen som går genom området har anvisats med blå linje.

3.1.5 Erityispiirteet ja ympäristön häiriötekijät

Pilaantuneet maat

Lähialueella tiedossa kaksi kohdetta, joilla on pilaantuneita maa-aineksia: vanha kaatopaikka ja pohjaveden pilaantuminen Söderkullan kartanon navetassa toimineen yrittäjän toimien takia.

Entisen kaatopaikan alueen pilaantuneita maa-aineksia selvitettiin kaavan valmisteluvaiheessa. Ramboll laati vuonna 2019 kaatopaikan alueelta maaperän pilaantuneisuusselvityksen. Pilaantuneisuustutkimusten tavoitteena oli selvittää vanhan kaatopaikan jätetäytön määrä ja laajuus sekä onko alueen maaperä pilaantunutta. Tutkimukset olivat luonteeltaan kartoittavia eikä niiden perusteella pystytä arvioimaan tarkkaa jätteen ja pilaantuneen maan määrää tai tarkkaa laajuutta, mutta tutkimuksilla voidaan osoittaa alueen mahdollinen pilaantuneisuus asemakaavoituksen taustaksi.

Tutkimuksen tuloksena yhteensä kolmesta pisteestä löydettiin kynnysarvoja ylittäviä pitoisuuksia haitta-aineita. Jätejakeita sisältänyt maa-aines ei estä alueen kaavoituksen etenemistä, mutta se tulee huomioida kaavoitusprosessissa. Kahdessa pisteessä arseenin pitoisuus oli 5,1 mg/kg ja 5,5 mg/kg, kun määritelty kynnysarvo on valtioneuvoston asetuksessa maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista (VNa 214/2007) 5,0 mg/kg. Yhdessä pisteessä sinkin pitoisuus oli 240,5 mg/kg kynnysarvon ollessa 200 mg/kg. Koska alue sijaitsee pohjavesialueella, tulee kynnysarvopitoisuuden ylityksessä arvioida maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve kohdekohtaisella riskinarviolla. Riskinarvion perusteella voidaan määrittää, onko kohteella puhdistustarve. Mikäli sinkin kynnysarvopitoisuuden ylittävä maa-aines poistetaan massanvaih dolla, tarvetta kohdekohtaiseen riskinarviioon ei ole.

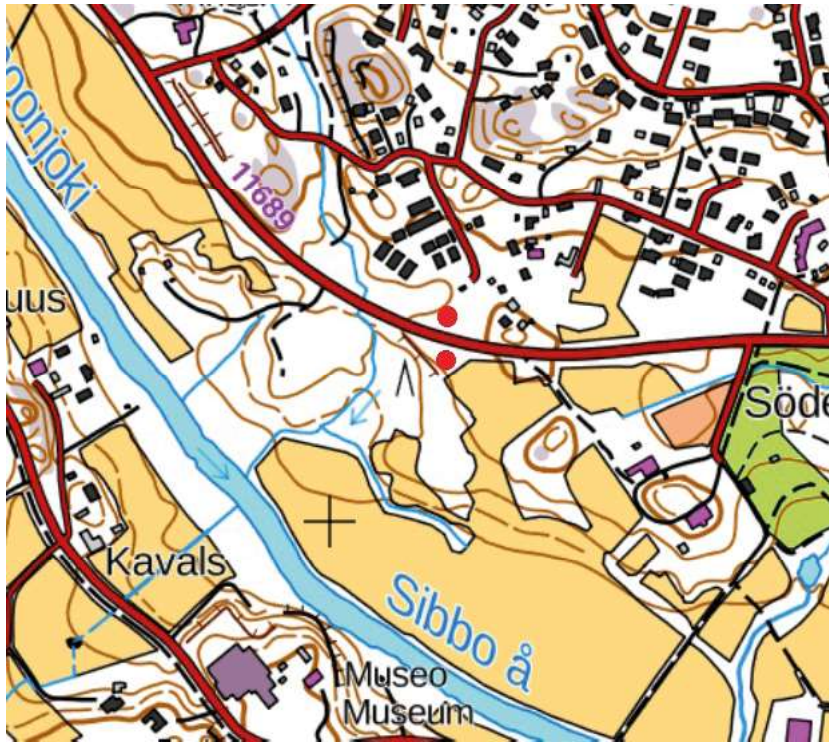
3.1.5 Särdrag och störande faktorer i miljön

Förorenad mark

Man känner till att det finns förorenat jordmaterial vid två objekt på området: marken är förorenad vid den f.d. avstjälpningsplatsen, och grundvattnet har förorenats av företagsverksamhet som tidigare drivits i ladugården.

I beredningsskedet utreddes markföroreningarna vid den f.d. avstjälpningsplatsen. År 2019 gjorde Ramboll en utredning om markens föroreningsgrad. Syftet med utredningarna var att klarlägga avfallsfyllnadens mängd och omfattning och huruvida jordmänen är förorenad. Undersökningarna var kartläggande och utifrån dem kan man inte exakt uppskatta avfallets och den förorenade markens mängd eller omfattning. Dock kan undersökningarna användas som grund för att indikera eventuella föroreningar i detaljplanen.

Undersökningresultaten visade att det vid tre punkter fanns skadliga ämnen som överskrider de tillåtna tröskelvärdena. I två av punkterna var arsenhalten 5,1 mg/kg och 5,5 mg/kg, när gränsen i statsrådets förordning om bedömning av markens föroreningsgrad och saneringsbehovet (SRf 214/2007) är 5,0 mg/kg. Vid en punkt var zinkhalten 240,5 mg/kg när tröskelvärdet är 200 mg/kg. Eftersom planområdet är inom ett grundvattenområde ska markens föroreningsgrad och saneringsbehovet bedömas med en objektsspecifik riskbedömning om halterna överskrider tröskelvärdena. Utifrån riskbedömningen kan man fastställa om det föreligger saneringsbehov. Om den jord som innehåller zink som överskrider tröskelvärdena avlägsnas genom utbyte av jordmassor behöver ingen objektsspecifik riskbedömning göras.



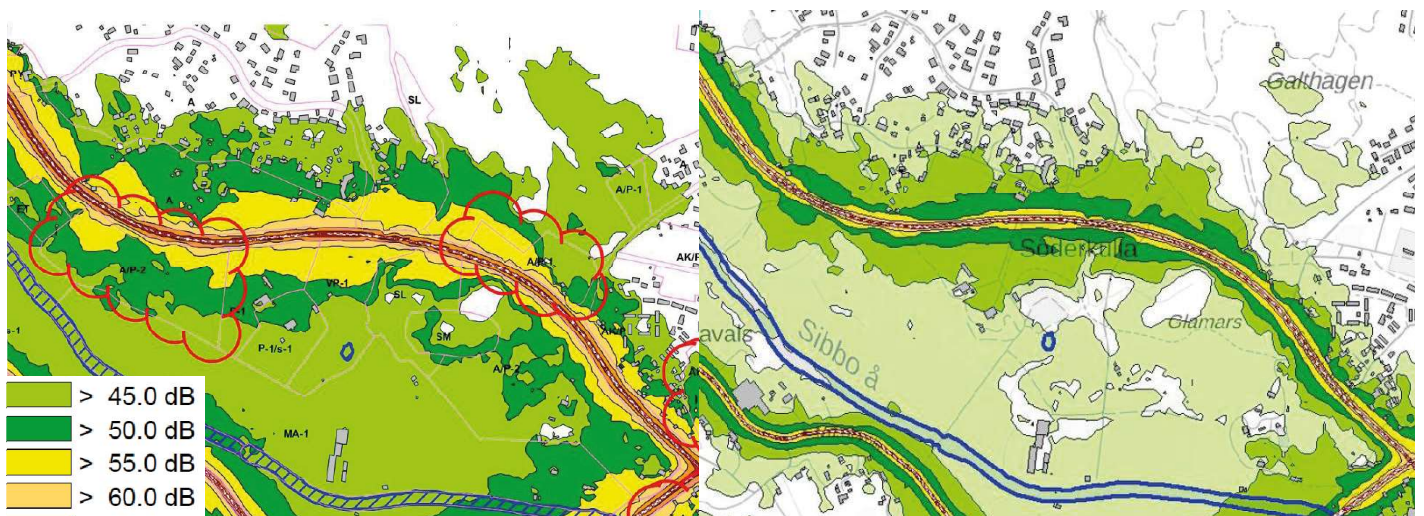
Kartassa on esitetty alueella tunnetut kohteet, joilla on pilaantuneita maa-aineksia (punainen piste). Kartan visar objekt där det finns förorenat jordmaterial som man känner till (röd punkt).

Melu

Alueen liikenteestä aiheutuvasta melusta on tehty ennuste vuodelle 2035 (WSP, 2018). Sen mukaan kaava-alueella tulee rakennusmassoilla tai muutoin torjua tieliikenteestä aiheutuvaa melua, joka vaihtelee suunnittelualueella tiealueen ulkopuolella n. 45–60 dB:n välillä. Liikennemelu tulee kuitenkin olemaan pienempää, kun Söderkullantie otetaan kaduksi ja nopeusrajoitusta lasketaan.

Buller

Över trafikbullret från området sammanställdes en prognos med måläret 2035 inför delgeneralplanen Sibbesborg (kallas numera planstomme för Söderkulla) (WSP, 2018). Enligt prognosen bör man med hjälp av byggnadsmassor eller andra konstruktioner bekämpa bullret från vägtrafiken, vilket beräknas variera mellan ca 45 och 60 dB i planeringsområdet utanför vägområdet.



- > 45.0 dB
- > 50.0 dB
- > 55.0 dB
- > 60.0 dB
- > 65.0 dB
- > 70.0 dB
- > 75.0 dB

Sibbesborgin osayleiskaavan liikenne- ja meluennuste vuodelle 2035 (WSP Oy, 2018). Vasemmalla päiväajan (klo 7-22) melutaso, oikealla yöajan (klo 22-07) melutaso.

Trafik- och bullerprognos för år 2035 i delgeneralplan för Sibbesborg (WSP Oy, 2018). Upppe bullernivån dagtid (kl 7-22), nere bullernivån nattetid (kl 22-07).

3.2 Suunnittelutilanne

Suunnittelualueella on voimassa Sipoon yleiskaava 2025 (saanut lainvoiman 25.1.2012). Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Alue kuului vireilletulon aikaan Sibbesborgin osayleiskaava-alueeseen, jota nykyään edistetään Söderkullan kaavarungon nimellä.

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueen suunnittelun lähtökohtina toimivat MRL:n 24 §:n mukaisessa tarkoituksessa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), joista tätä asemakaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat asiakohdat:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukko-liikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja vuudesta.

3.2 Planeringsituationen

Generalplan 2025 för Sibbo är i kraft i området (lagkraftvunnen 25.1.2012). Det finns ingen gällande detaljplan i området. Vid tidpunkten för anhängigörandet hörde området till Sibbesborgs delgeneralplan, som numera går under namnet Planstomme för Söderkulla.

3.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

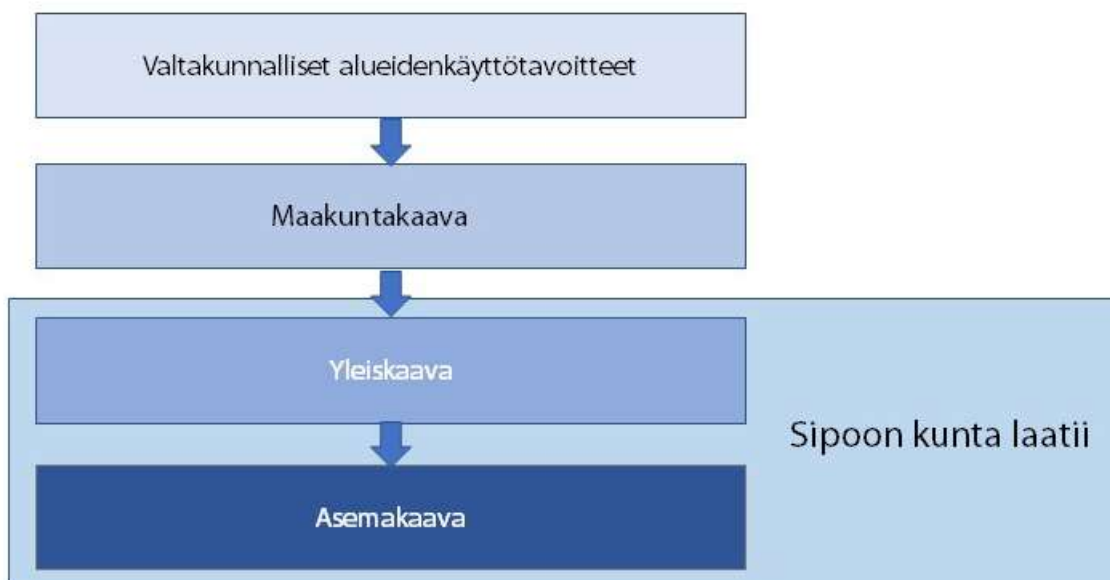
Som utgångspunkter för planeringen fungerar de riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO) enligt 24 § i markanvändnings- och bygglagen, av vilka särskilt följande punkter styr detta detaljplanearbete:

- En polycentrisk områdesstruktur som bildar nätverk och grundar sig på goda förbindelser främjas i hela landet, och livskraften och möjligheterna att utnyttja styrkorna i de olika områdena understöds. Förutsättningar skapas för att utveckla närings- och företagsverksamhet samt för att åstadkomma en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion som befolkningsutvecklingen förutsätter.
- Tillgängligheten i fråga om tjänster, arbetsplatser och fritidsområden för de olika befolkningsgrupperna främjas. Möjligheten att gå, cykla och använda kollektivtrafik samt utvecklandet av kommunikations-, färd- och transporttjänster främjas.
- Betydande nya områden för boende-, arbetsplats- och tjänstefunktioner placeras så att de kan lätt nås med kollektivtrafik, till fots och med cykel.
- Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen. Nytt byggande placeras utanför områden med översvämningrisk eller också säkerställs hanteringen av översvämningriskerna på annat sätt.
- Olägenheter för miljön och hälsan som orsakas av

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

buller, vibrationer och dålig luftkvalitet förebyggs.

- Det ses till att den nationellt värdefulla kulturmiljön och naturarvets värden tryggas
- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.
- Det ses till att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.
- Man bereder sig på de behov som produktionen av förnybar energi har och på de logistiska lösningar den förutsätter.



Kaavahierarkia.
Planhierarki.

3.2.2 Maakuntakaava

Uudenmaan alueen kokonaismaakuntakaava, Uusimaa-kaava 2050, on pääosin lainvoimainen. Kaava tulee kokoamaan kaikki maankäytön keskeiset teemat. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden kokouksessaan 25.8.2020. Maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. 24.9.2021 hallinto-oikeus totesi, ettei täytäntöönpanokieltoa ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty, ja kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan. Uusimaa-kaava koostuu kolmen seudun vaihekaavoista, joilla vastataan seutujen erilaisiin tarpeisiin. Kaavat on laadittu Helsingin seudulle, Itä-Uudellemaalle ja Länsi-Uudellemaalle. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaavan kokonaisuus korvaa nyt Uudellamaalla voimassa olevat maakuntakaavat, lukuun ottamatta neljännen vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua ja Östersundomin alueen maakuntakaavaa.

Uusimaa-kaavassa 2050 suunnittelualue on valkoisista aluetta, jota koskevat lisäksi kulttuuriympäristö-, Natura- ja pohjavesimääräykset.

3.2.3 Yleiskaava

Sipoon yleiskaavassa 2025 (lainvoimaiseksi 25.1.2012) suunnittelualue on osittain taajamatoimintojen aluetta ja osittain haja-asutusaluetta. Osittainen yleiskaavasta poikkeaminen katsotaan merkitykseltään vähäiseksi, sillä suunnittelualueita ympäröivät taajamatoimintojen alueet, ja täydennysrakentaminen on yhdyskuntarakenteen kannalta kestävä. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen puitteissa lisä- ja täydennysrakentaminen tukee

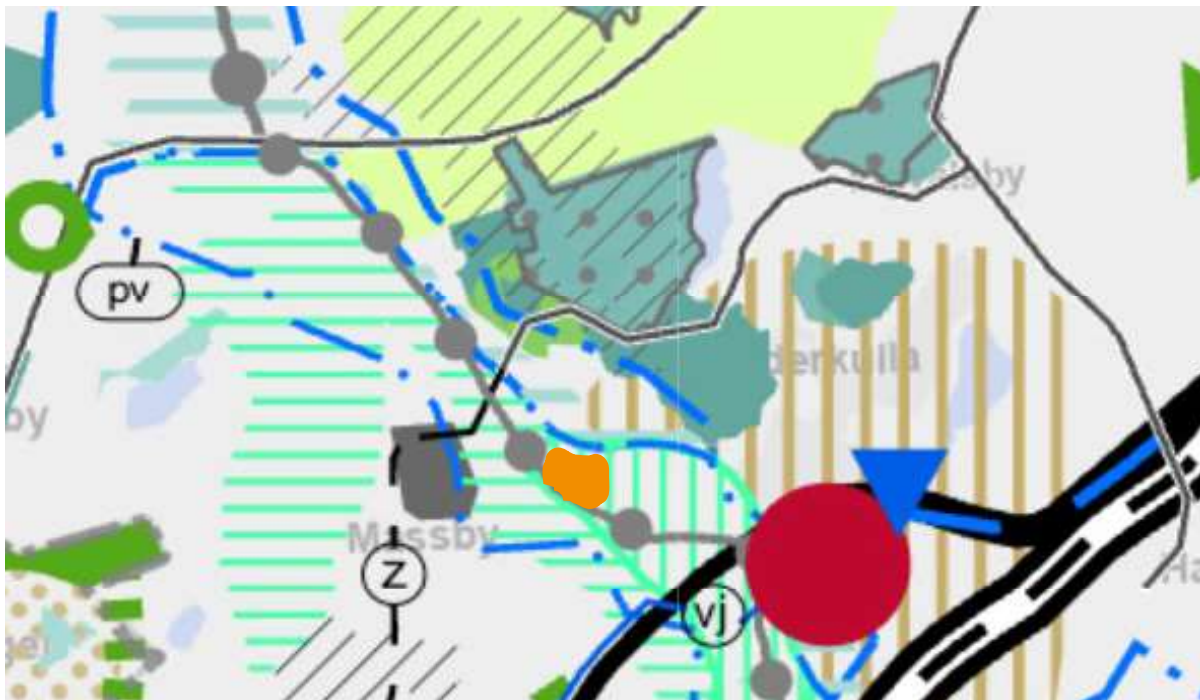
3.2.2 Landskapsplan

Den nya övergripande landskapsplanen för Nyland, Nylandsplanen 2050 håller på att utarbetas. Den kommer att samla alla viktiga teman inom markanvändning. Landskapsfullmäktige godkände planhelheten på sitt sammanträde den 25.8.2020. Landskapsstyrelsen beslöt om planernas ikraftträdande den 7.12.2020. Helsingfors förvaltningsdomstol förbjöd i ett handläggningsbeslut den 22.1.2021 verkställigheten av fullmäktiges beslut om godkännande på grund av de besvär som anförts mot planerna. Den 24.9.2021 konstaterade förvaltningsdomstolen att det inte längre fanns anledning att hålla verkställighetsförbudet i kraft till den del besvären hade avslagits och planhelheten trädde i huvudsak i kraft. Nylandsplanen består av etappplaner för tre regioner, och i dem svarar man på de olika regionernas specifika behov. Planer har utarbetas för Helsingforsregionen, östra Nyland och västra Nyland. När Nylandsplanen träder i kraft ersätter den de gällande landskapsplanerna i Nyland, förutom vindkraftslösningen i etapplandskapsplan 4 och landskapsplanen för Östersundområdet.

I Nylandsplanen 2050 är planeringsområdet ett vitt område som berörs av bestämmelser om kulturmiljön, Natura-områden och grundvattnet.

3.2.3 Generalplan

I Generalplan för Sibbo 2025 (lagkraftvunnen 25.1.2012) är planeringsområdet delvis ett område för tätortsfunktioner och delvis ett glesbygdsområde. Den ställvisa avvikelserna från generalplanen betraktas har inga betydelse eftersom planeringsområdet omges av områden för tätortsfunktioner och kompletteringsbyggandet är hållbart med hänsyn till samhällsstrukturen. Tillägg- och kompletteringsbyggandet inom ramen för den befintliga



Voimassaolevien maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä. Uudenmaan liiton tulkinta 11.11.2021.

Inofficiell sammanställning av gällande landskapsplaner i Nyland. Nylands förbunds tolkning.

Keskustatoimintojen alue, keskus		Område för centrumfunktioner, centrum
Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö		Kulturmiljö, landskapsintresse
Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö (RKY 2009)		Byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009)
Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke		Utvecklingszon för tätortsfunktioner
Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue		Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden
Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma		Värdefull geologisk formation
Virkistysalue		Rekreatiomsområde
Viheryhteystarve		Behov av grönförbindelse
Virkistyskäytön kohdealue		Målområde för rekreatjonsbruk
Suojelualue		Skyddsområde
Natura 2000 -alue		Natura 2000 -område
Moottoriväylä		Motorled
Seututie		Regional väg
Pohjavesialue		Grundvattenområde
Metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäisen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä		Skogsbruksdominerat område, som är vidsträckt, sammanhängande och betydande för det ekologiska nätverket
Teollisuusalue		Industriområde
Voimajohto		Kraftledning

Voimassa oleva maakuntakaavojen yhdistelmä. Suunnittelualan likimääräinen sijainti on osoitettu kartalla oranssina alueena. Sammanställningen av gällande landskapsplaner. Planeringsområdets ungefärliga läge anges som orange område på kartan.

muun muassa useaa valtakunnallista alueidenkäytötavoitetta.

Koko kunnan alueelle on valmisteilla uusi yleiskaava, jossa tullaan päivittämään kaavamerkintöjä ja -määräyksiä huomioiden muun muassa Söderkullan kasvu. On perusteltua rakentaa olemassa olevan infrastruktuurin alueella, vaikka voimassa olevan yleiskaavan taajamatoimintojen aluemarkintä ei kata koko aluetta. Kokonaisuus huomioiden yleiskaavasta poikkeaminen on vaikutukseltaan vähemmän merkittävää, sillä taajamatoimintojen alueelle kaavoittaminen olisi tuonut uuden rakennuskannan lähelle arvokasta Söderkullan kartanon pihapiiriä.

Pienimuotoinen asutus Söderkullantien toisella puolella Hansaksen asuinalueesta täydentää alueen asemakaavojen kokonaisuutta ja yhtenäistää Söderkullan taajaman sisääntuloa pohjoisesta. Vuonna 2022 käynnistyneen koko kunnan yleiskaavan päivityksen pohjalla käytetään MAL-yhteistyön tuloksena laadittua Söderkullan taajaman kehittämisvyöhykettä, johon myös Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaavan suunnittelualue kuuluu. Söderkullan keskustaa kehitetään tiiviinä taajamakeskuksena, jonne ei pääsääntöisesti ohjata pientaloasumista. Kysyntää eri asuntotyypeille on kuitenkin laajasti, ja kehittämällä myös taajaman reuna-alueita voidaan ohjata pientalorakentamista hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle ja vähentää haja-asumisen vetovoimaa.

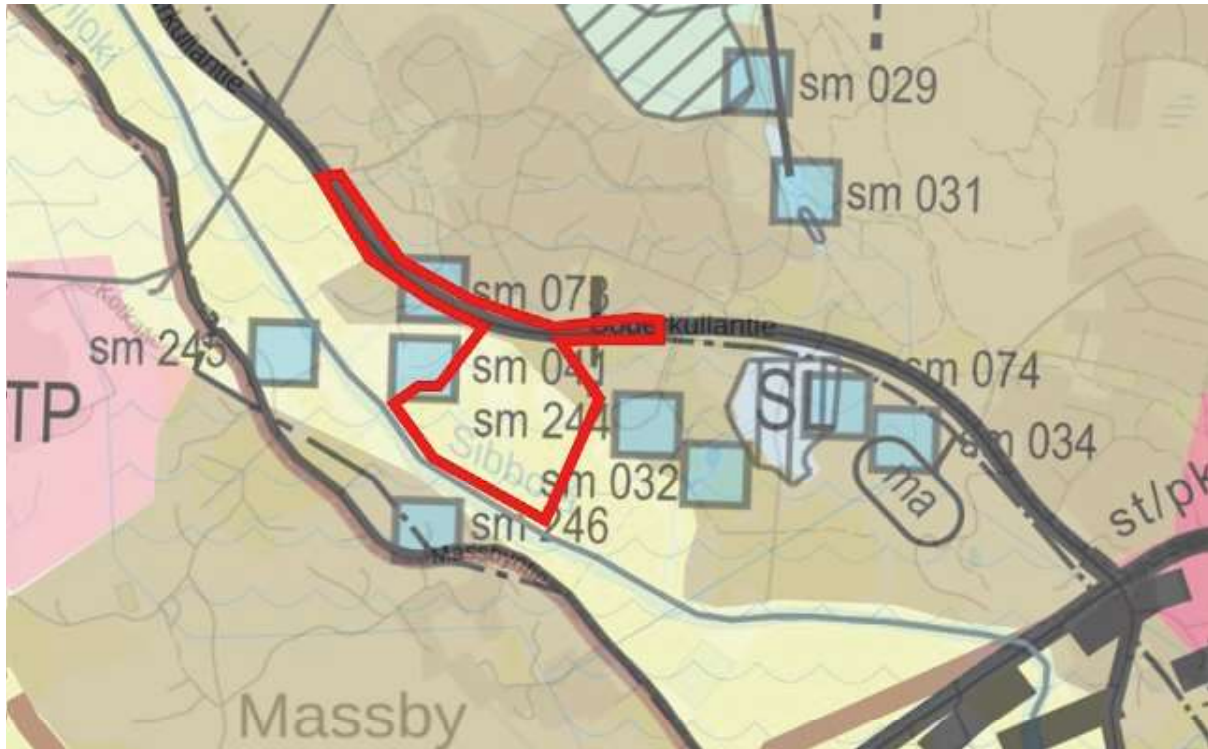
Alueella on muinaismuistokohteita. Suunnittelualue on myös merkitty tärkeäksi tai vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi.

samhällsstrukturen stöds bland annat av flera av de riksomfattande målen för områdesanvändningen.

Dessutom håller en kommunomfattande ny generalplan på att utarbetas, och i den kommer planbeteckningarna och -bestämmelserna att uppdateras bland annat med beaktande av tillväxten i Söderkulla. Att bygga inom en befintlig infrastruktur är välgrundat även om områdesbeteckningen för tätortsfunktioner i den gällande generalplanen inte täcker hela området. Om man ser till helheten har avvikelserna från generalplanen mindre betydande konsekvenser eftersom planläggning i området för tätortsfunktioner skulle ha gjort att det nya byggnadsbeståndet skulle ha placerats för nära det värdefulla gårdsområdet vid herrgården.

Småskalig bebyggelse på andra sidan av Söderkullavägen i Hansas kompletterar helheten av detaljplaner och harmoniserar infarten till tätorten Söderkulla norrifrån. Utvecklingszonen i tätorten Söderkulla, som tagits fram inom MBT-samarbetet, utgör underlag för uppdateringen av den kommunomfattande generalplanen som inletts år 2022. Detaljplaneområdet Söderkulla gårds bostadsområde är en del av denna zon. Söderkulla centrum utvecklas som ett tätt tätortscentrum där småhusboende i regel inte ska anvisas. Det finns emellertid en bred efterfrågan på olika bostadstyper och genom att utveckla utkanterna av tätorten kan man styra småhusbyggandet till områden längs goda kollektivtrafikförbindelser och minska glesbebyggelsens dragningskraft.

Det finns fornminnesobjekt i området. Planeringsområdet är också betecknats som ett viktigt grundvattenområde eller ett för vattenförsörjning lämpligt område.



A	Taajamatoimintojen alue / Område för tätortsfunktioner	mo	Moottori- tai moottoriliikennetie / Motorväg eller motortrafikled
C	Keskustatoimintojen alue / Område för centrumfunktioner	st/pk	Seututie/pääkatu / Regional väg/huvudgata
MLY	Laajat yhtenäiset metsäalueet/Metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä. / Vidsträckta, sammanhängande skogsområden/ Skogsbruksdominerat område, som är omfattande, vidsträckt och betydelsefullt för det ekologiska nätverket	yt/kk	Yhdystie/kokoojakatu / Förbindelseväg/matargata
MTH	Haja-asutusalue / Glesbygdsområde	—	Uudet tiet ja linjat / Nya vägar och linjer
SL	Luonnonsuojelualue / Naturskyddsområde	■ sm 000	Muinaismuistokohde / Fornminnesobjekt
TP	Työpaikka-, teollisuus- ja varastoalue / Område för arbetsplatser, industri- och lagerverksamheter	▨	Arvokas geologinen muodostuma / Värdefull geologisk formation
		▧	Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue / Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt
		(nat)	Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue / Område som hör till eller föreslagits höra till nätverket Natura 2000
		← - - - →	Tieliikenteen yhteistarve / Behov av vägtrafikförbindelse
		(ma)	Maisemallisesti arvokas alue / Landskapsmässigt värdefullt område

Ote Sipoon yleiskaavasta 2025 (kv 15.12.2008). Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella viivalla.
 Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025 (kfg 15.12.2008). Planeringsområdets läge anges med en röd linje på kartan.

3.2.4 Söderkullan oikeusvaikutuksen kaavarunko (ent. Sibbesborgin osayleiskaava)

Suunnittelualue kuuluu Söderkullan alueen kaavarunkoalueeseen (ent. Sibbesborgin osayleiskaava). Sibbesborgin osayleiskaavatyötä on päätetty jatkaa tulevaisuudessa oikeusvaikutteisen osayleiskaavan sijaan kaavarunkomuotoisena tarkasteluna, yhdessä alueeseen tiiviisti kytkeytyvän Eriksnäsän alueen kanssa. Kaavarungon on tavoitteena muodostaa osayleiskaavan kaltainen, asemakaavoitusta ohjaava kokonaiskuva Söderkullan ja Eriksnäsän alueen maankäytön tulevaisuudesta. Oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan nähden kaavarungon laatiminen on prosessina kevyempi. Kaavarunko pohjautuu Sibbesborgin osayleiskaavaluonnokseen. Sibbesborgin osayleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 12.1.-4.3.2015.

Osayleiskaavaluonnoksessa suunnittelualueella on merkintä A/P-2, joka tarkoittaa matalan ja tiiviin asumisen sekä palveluiden aluetta, jolla rakentaminen sovitetaan ympäristöön ja maisemaan. Alue on tarkoitettu asumispainotteiseen, monipuoliseen, matalaan ja tiiviiseen pienkerrostalojen, rivitalojen-, kaupunkipientalojen- ja kytkettyjen pientalojen rakentamiseen. Rakennuksilla rajataan viihtyisiä suojaisia pihvoja. Alueen rakennusten on rajattava julkista tilaa kuten katua tai puistoa. Suurin sallittu vähittäiskaupan myymäläkoko on 500 mym². Alueelle on suositeltavaa sijoittaa yleisölle avoimia tiloja ja pienimuotoisia palveluita. Suunnittelualueen ohjeellisen rakentamisen aluetehokkuus on 0,4.

Lisäksi osa suunnittelualueesta kuuluu merkinnän P-1 alueelle, joka tarkoittaa palvelujen aluetta. Suunnittelualueen ranta on myös osayleiskaavaluonnoksessa MA-alueita eli maisemallisesti arvokasta peltoaluetta.

3.2.4 Planstomme för Söderkulla (utan rättsverkningar, f.d. delgeneralplan för Sibbesborg)

Planeringsområdet hör till Söderkulla planstommeområde (f.d. delgeneralplanen för Sibbesborg). Kommunen har beslutat att, i stället för att utarbeta en delgeneralplan med rättsverkningar, fortsätta arbetet med planen för Sibbesborg som en planstomme där granskningen även omfattar Eriksnäsområdet, som ligger tätt inpå. Syftet med planstommen är att skapa en delgeneralpanelik helhetsbild över den framtida markanvändningen i Söderkulla och Eriksnäs som ska styra detaljplaneringen. Att utarbeta en planstomme är en enklare process jämfört med en delgeneralplan med rättsverkningar. Planstommen bottenar i utkastet till delgeneralplan för Sibbesborg. Utkastet till delgeneralplan för Sibbesborg var offentligt framlagt 12.1–4.3.2015.

I utkastet till delgeneralplan har planeringsområdet beteckningen "A/P-2, Område för tätt och lågt boende samt service, där byggandet anpassas till miljön och landskapet". Området är avsett för mångsidiga, låga och täta bostadsdominerade låghus, radhus, stadsmåhus och kopplade småhus. Byggnaderna ramar in trivsamma och skyddade gårdsplaner. Byggnaderna ska avgränsa offentliga rum, som gator eller parker. Den största tillåtna butiksstorleken inom detaljhandeln är en affärsyta på 500 kvadratmeter. Det rekommenderas att rum som är öppna för allmänheten och småskaliga tjänster placeras i området. Den riktgivande effektiviteten för byggandet är 0,4.

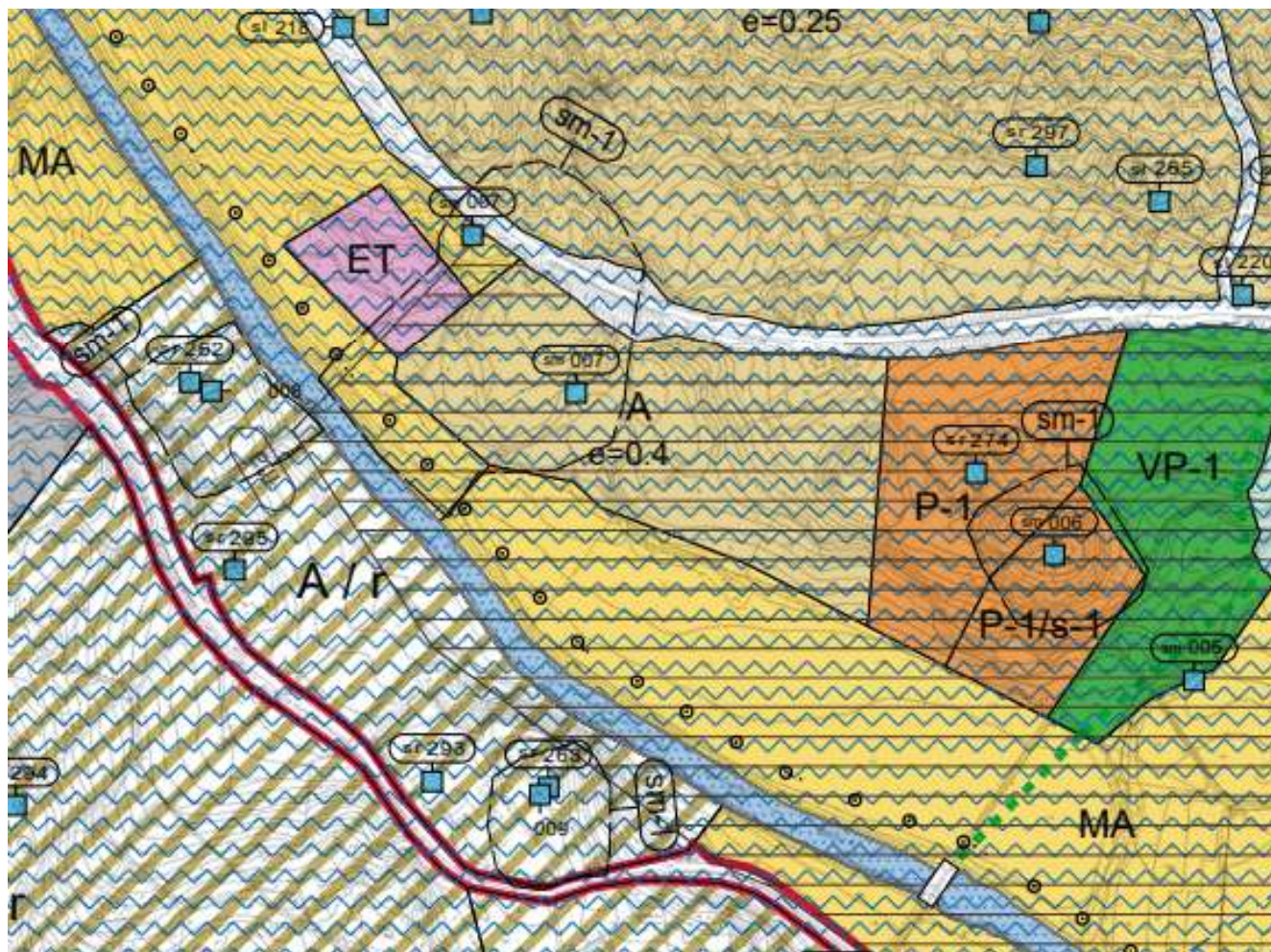
Dessutom hör en del av området till ett område med beteckningen P-1, vilket betyder område för service. Planeringsområdets strand är också i utkastet till delgeneralplan MA-område, alltså landskapsmässigt värdefullt åkerområde.

Koko suunnittelualue on osayleiskaavassa raidoitettu, mikä tarkoittaa maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Merkinnällä osoitetaan kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävät Sipoonlahden ja Sipoonjokilaakson kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita. Rakentaminen sovitetaan joki- ja viljelymaisemaan. Rakentamisen materiaaleissa ja tyyliässä on vaalittava alueen ja sen lähiympäristön rakennetun ympäristön arvoja sekä mittakaavaa. Asemakaavassa on havainnollistettava ja arvioitava rakentamisen rajaus Sipoonjokilaaksoon.

Alueella on muinaismuistokohteita. Suunnittelualue on myös merkitty tärkeäksi tai vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi.

Hela planeringsområdet är streckat i delgeneralplanen, vilket betyder att det är en kulturmiljö av landskapsintresse. Med beteckningen anges kulturmiljöer av intresse landskapsintresse som är viktiga med tanke på värnandet om kulturmiljön i Sibbovikens landskapsområden och byggda kulturmiljöer. Bygandet ska anpassas till å- och odlingslandskapet. I byggmaterialen och -stilen ska man ta fasta på arven och skalan i den byggda miljön i området och näromgivningarna. I detaljplanen ska man åskådliggöra och bedöma hur byggandet avgränsas i Sibbo ådal.

Det finns fornminnesobjekt i området. Planeringsområdet är också betecknats som ett viktigt grundvattenområde eller ett för vattenförsörjning lämpligt område.



Ote Sibbesborgin osayleiskaavasta.
Utdrag ur delgeneralplan för Sibbesborg.

3.2.5 Asemakaava

Suunnittelualueelle ei ole laadittu asemakaavaa. Suunnittelualue rajautuu Hansaksen asuinalueeseen, jolla on 5.8.2010 lainvoiman saanut asemakaava Hansas II. Sipoonjoen toisella puolella Massbyssä on voimassa oleva asemakaava (Massbyn rakennuskaava, lainvoimaiseksi 26.5.1989), jolle laaditaan Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaavamuutosta

3.2.6 Rakennusjärjestys

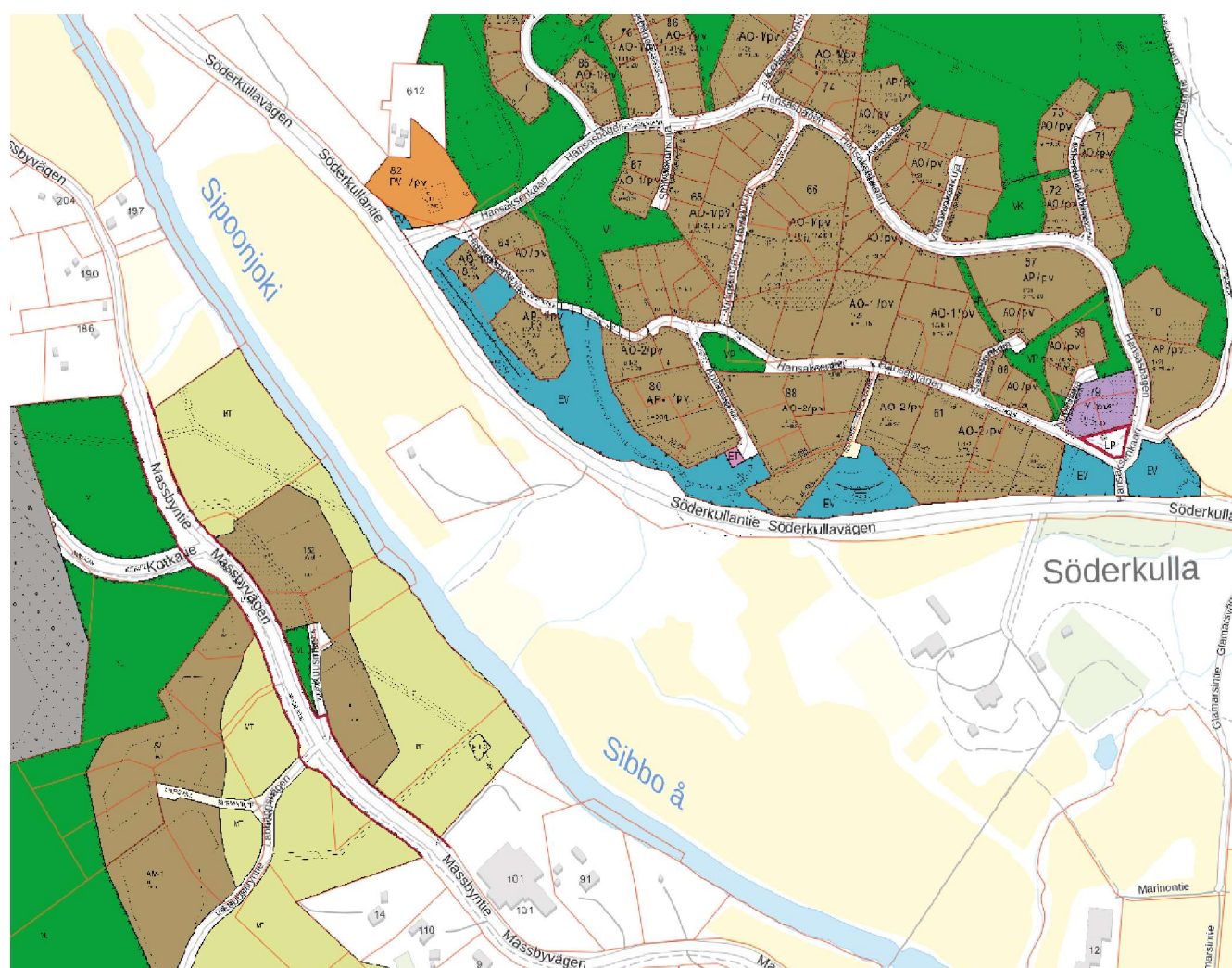
Rakennusjärjestyksen määräykset ovat asemaja yleiskaavoja täydentäviä siten, että kaavamääräykset ovat ensisijaisia. Sipoon kunnanvaltuusto on päätöksellään 11.12.2017 § 129 hyväksynyt rakennusjärjes-

3.2.5 Detaljplan

För planeringsområdet har ingen detaljplan utarbetats tidigare. Planeringsområdet gränsar till bostadsområdet Hansas, där detaljplanen Hansas II vann laga kraft den 5.8.2010. På andra sidan Sibbo å, i Massby, finns en gällande detaljplan (byggplan för Massby, lagakraftvunnen den 26.5.1989). En detaljplaneändring håller på att utarbetas för Massby ridcentrum.

3.2.6 Byggnadsordning

Bestämmelserna i byggnadsordningen kompletterar detalj- och generalplanerna såtillvida att planbestämmelserna gäller i första hand. Sibbo kommun-



Ote asemakaavayhdistelmästä.
Utdrag ur detaljplanesammanställningen.

tyksen. Helsingin hallinto-oikeus on 14.12.2018 antamalla päätöksellään todennut rakennusjärjestyksen lainmukaiseksi lukuun ottamatta sivuasuntoja koskevaa luvun 4.2.1 toista kappaletta. Korkein hallinto-oikeus vahvisti hallinto-oikeuden päätöksen 15.1.2020. Rakennusjärjestys on kuulutettu voimaan 1.3.2019 lukuun ottamatta mainittua luvun 4.2.1 toista kappaletta.

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1 000 on saatettu ajan tasalle kaavatyön yhteydessä.

3.2.8 Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa. Kunnanhallitus päätti 18.6.2019 § 216, että Sibbesborgin osayleiskaava-alueen kunnanhallituksen päätöksen § 323 (12.12.2017) mukainen rakennuskielto (MRL 38 §) kumotaan ja aluetta koskeva toimenpiderajotus (MRL 38 § ja 128 §) pidetään voimassa kunnanhallituksen päätöksen § 323 (12.12.2017) mukaisesti 12.12.2022 saakka.

3.2.9 Maanomistus

Suunnittelualue on Sipoon kunnan omistuksessa. Söderkullantie on valtion omistama yleinen tie.

3.2.10 Aluetta koskevat sopimukset

Alueella ei ole voimassa olevia sopimuksia.

fullmäktige har genom sitt beslut den 11.12.2017 § 129 godkänt kommunens byggnadsordning. Helsingfors förvaltningsdomstol har i sitt beslut den 14.12.2018 konstaterat att byggnadsordningen är förenlig med lag bortsett från andra stycket i kapitel 4.2.1, som handlar om sidobostäder. Högsta förvaltningsdomstolen fastställde förvaltningsdomstolens avgörande den 15.1.2020. Byggnadsordningen fastställdes den 1.3.2019 till sina övriga delar förutom det i kapitel 4.2.1 nämnda andra stycket.

3.2.7 Grundkarta

I samband med utarbetandet av planen har uppdaterades baskartan i skala 1:1 000.

3.2.8 Byggförbud

Inget byggförbud är i kraft i området. Kommunstyrelsen beslöt den 18.6.2019 § 216 att byggförbudet (MBL 38 §) i Sibbesborgs delgeneralplaneområde enligt kommunstyrelsens beslut § 323 (12.12.2017) upphävs och att åtgärdsbegränsningen (MBL 38 § och 128 §) i enlighet med nämnda beslut § 323 (12.12.2017) hålls i kraft till 12.12.2022.

3.2.9 Markägoförhållanden

Planeringsområdet ägs i huvudsak av Sibbo kommun. Söderkullavägen är en allmän väg som ägs av staten.

3.2.10 Avtal gällande området

Det finns inga gällande avtal på området.

4 Asemakaavasunnittelun vaiheet

Olika skeden i planeringen av detaljplanen



4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaava (S 20) sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2022-2026. Alueen asuntorakentaminen vastaa osaltaan Sipoon kasvustrategiassa määritellyn kunnan väestökasvutavoitteeseen. Söderkulla on yksi Sipoon kolmesta kasvukeskuksesta. Tällä asemakaavalla pyritään parantamaan kunnan tonttien tarjontaa. Alueen asemakaavoituksen myötä saadaan myös hillittyä painetta haja-asutusalueen omakotirakentamiselle tarjoamalla hyviä vaihtoehtoja taajaman asemakaavoitetulta alueelta.

4.1 Behovet av detaljplanering

Detaljplanen Söderkulla gårds bostadsområde (S 20) ingår i kommunens planläggningsprogram 2022–2026. Bostadsbyggandet i området bidrar till att uppnå målet angående befolkningstillväxten i Sibbo som har fastställts i kommunens tillväxtstrategi. Söderkulla är ett av tre tillväxtcentrum i Sibbo. Genom denna detaljplan eftersträvas ett förbättrat utbud av tomter i kommunen. Detaljplaneringen dämpar också trycket på att bygga egnahemshus i glesbygden när goda tomtalternativ står till buds i detaljplanerade tätortsområden.

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. Asemakaavamuutos on käynnistetty kunnan kaavoitusohjelman 2018-2021 perusteella. Asemakaava kuulutettiin vireille 17.1.2019.

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. Tämän asemakaavatyön kannalta keskeiset osalliset on lueteltu päivitettyssä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 3).

4.3.2 Vireilletulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille 17.1.2019. Kaavan vireille tulosta informoitiin kunnan internet-sivuilla, paikallislehdissä (Sipoon sanomat, Östnyland) ja kunnan virallisella ilmoitustaululla Kuntalassa sekä lisäksi Söderkullan kirjaston ilmoitustaululla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin julkisesti nähtäville 17.2.2019 Sipoon kunnan asiakaspalvelu INFO:on (Pohjoinen Koulutie 2, Nikkilä), sekä Söderkullan kirjastoon (Amiraalintie

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

I enlighet med 51 § i markanvändnings- och bygglagen ska detaljplaner utarbetas och hållas aktuella allteftersom kommunens utveckling eller behovet av att styra markanvändningen kräver det. Ändringen av detaljplanen har satts igång med utgångspunkt i kommunens planläggningsprogram 2018–2021. Detaljplanen kungjordes anhängig den 17.1.2019.

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. De för detta detaljplanearbete centrala intressenterna räknas upp i det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning (bilaga 4).

4.3.2 Anhängiggörande

Planarbetet kungjordes anhängigt den 17.1.2019. Information om aktualiseringen av planen gavs på kommunens webbplats, i de lokala tidningarna (Sipoon sanomat, Östnyland) och på kommunens officiella anslagstavlor i Sockengården och på Söderkulla bibliotek.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning lades den 17.1.2019 fram offentligt vid kommunens kundtjänst Info Nickby (Norra Skolvägen 2, Nickby)

2) 30 päivän ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internetsivuilla koko kaavaprosessin ajan.

Valmisteluaineiston nähtävillä ollessa järjestetään ns. valmisteluvaiheen kuuleminen. Tässä kaikille avoimessa yleisötilaisuudessa esitellään kaavaluonnosta ja muuta valmisteluaineistoa, ja osallisilla on mahdollisuus esittää niitä koskevia kannanottoja sekä käsityksiä suunnitelman vaikutuksista.

Kaavatyötä koskevilla nettisivuilla tiedotetaan kaavatyön etenemisestä ja siihen liittyvien selvitysten valmistumisesta. Osallisilla on koko kaavaprosessin ajan mahdollisuus antaa palautetta kaavaprosessista ja valmisteltavasta kaavasta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden 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.

Asemakaava ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus

och på Söderkulla bibliotek (Amiralsvägen 2) för en period av 30 dagar. Programmet för deltagande och bedömning kan även läsas på kommunens webbplats under hela planprocessen.

Under den tid som beredningsmaterialet är framlagt anordnas s.k. hörande i beredningsskedet. Vid detta informationsmöte för allmänheten presenteras planutkastet och det övriga beredningsmaterialet, och intressenter har möjlighet att lägga fram ställningstaganden till dem och uppfattningar om planens konsekvenser.

På webbsidorna som handlar om planarbetet publiceras information fortlöpande om hur planarbetet fortskrider och när olika utredningar blivit klara. Under hela planprocessen har intressenterna möjlighet att ge respons om planprocessen och om den plan som är under beredning.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen

När en detaljplan utarbetas ska även landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar tas i beaktande.

Detaljplanen ska utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsamt livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön ska värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning skall det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation.

Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens

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

Suunnittelualueella on tarkoitus kehittää pientalovaltaisena asuinalueena. Kunnan tavoitteena on turvata riittävä tonttutuotanto ja tukea Söderkullan taajaman kehittämistä.

Kaavatyö vastaa osaltaan kunnan väestökasvutavoitteeseen lisäämällä asuinrakentamismahdollisuuksia. Alueelle laaditaan ehdotusvaiheessa rakentamistapaohjeet, jotka tukevat alueen rakentamista laadukkaaksi, terveelliseksi ja turvalliseksi asuinalueeksi. Alue jatkaa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja on osa yleiskaavan mukaista Söderkullan taajamarakennetta.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualueen läheisyydessä virtaa Sipoonjoki, joka kuuluu Natura 2000 -verkostoon vesialueen osalta. Suunnittelualue on myös vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta. Näistä lähtökohdista johtuen alueen hulevedet on tavoitteena käsitellä luonnonmukaisesti, eikä alueelle tule sijoittaa toimintaa, joka aiheuttaa vaaraa Sipoonjoen ja pohjaveden suojelevarvoille.

Alueen suunnittelulla tulee mahdollistaa alueen kehittäminen aktiiviseksi osaksi Söderkullan viheralueverkostoa. Etenkin Sipoonjokilaakson maisematarvojen vuoksi alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota maisemavaikutuksiin.

syfte. Genom detaljplanen får inte heller markägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäligen begränsningar eller orsakas sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts av kommunen

Planeringsområdet ska utvecklas som ett småhusdominerat bostadsområde. Kommunen har som mål att trygga en tillräcklig tomtproduktion och stödja utvecklingen av Söderkulla tätort.

Planarbetet bidrar till att uppfylla kommunens mål för befolkningstillväxten i och med de nya möjligheterna att bygga bostäder. I förslagsskedet utarbetas byggsättsanvisningar som stödjer genomförandet av ett förstklassigt, sunt och tryggt bostadsområde. Området är en fortsättning på den befintliga samhällsstrukturen och integreras med strukturen i Söderkulla i enlighet med generalplanen.

Mål som härletts från förhållandena och egenskaperna i området

I närheten av planeringsområdet rinner Sibbo å, som beträffande vattenområdet hör till Natura 2000-nätverket. Planeringsområdet är också ett viktigt grundvattenområde för vattenförsörjningen. På grund av dessa utgångspunkter är avsikten att behandla dagvattnet på ett naturligt sätt. Sådan verksamhet som medför risker för Sibbo ås och grundvattnets skyddsvärden får inte förläggas till området.

Planeringen av området bör göra det möjligt att utveckla området till en aktiv del av grönområdesnätverket i Söderkulla. I synnerhet med tanke på landskapsvärdena i Sibbo ådal bör man vid planeringen fästa särskild uppmärksamhet vid konsekvenserna för landskapet.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten tavoitteet

Kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana saapuneiden lausuntojen ja mielipiteiden perusteella kaavoitettavaa aluetta on pienennetty merkittävästi. Niin ikään suunnittelualan luonne ja mitakaava on muuttunut pientaloasumisen lisäksi kerrostaloja ja liiketiloja sisältävästä, pikkukaupunkimaisesta alueesta pienipiirteiseksi omakotiasumiseen tarkoitettuksi alueeksi. Tavoiteltu asukasmäärä on pienentynyt moninkertaisesti.

Eniten palautteissa esiintyneitä seikkoja olivat metsän ja peltoalueen säästäminen sekä kerrostalorakentamisen sopimattomuus alueelle. Kartanon läheisyyteen eikä kartanon ja Söderkullantien väliselle alueelle toivottu uutta rakentamista.

Luonnoksesta saatu palaute on otettu suunnittelun uudeksi lähtökohdaksi. Alueella pyritään säilyttämään virkistyskäytössä olevia alueita sekä huomioimaan maisemallisia ja historiallisia arvoja sekä luonnonarvoja uutta maankäyttöä suunniteltaessa.

4.4.3 Mål som uppkommit under processen

Intressenternas mål

Det område som ska planläggas har förminskats avsevärt utifrån de utlåtanden och åsikter som inkom när planutkastet var framlagt. Likaså har planeringsområdets karaktär och skala ändrats från ett småstadslikt område som förutom småhus har flervåningshus och affärslokaler till ett småskaligt egnahemsområde. Det eftersträfvade antalet invånare har sänkts flerfaldigt.

De omständigheter som behandlades mest i responsen var att skogen och åkerområdet bör bevaras och att flervåningshus inte passar in i området. Man önskade att inget nytt byggande skulle komma i närheten av gården eller mellan gården och Söderkullavägen.

Responsen på utkastet har blivit en ny utgångspunkt för planeringen. Vid planeringen strävar man nu efter att bevara de områden som är i rekreationsbruk samt beakta landskapsmässiga och historiska värden samt naturvärden.

5 Asemakaavan kuvaus

Redogörelse för detaljplanen



5.1 Ensimmäisen kaavaluonnoksen rakenne

Alkuperäisen luonnoksen mukaan Söderkullantien varteen suunniteltiin noin nelikerroksista kerrostalorakentamista rakentamisen väljetessä kohti Sipoojokea.

Pohjois-eteläsuuntainen puronuoma muodostaa hyvän paikan "omarantaisille" townhouse-tyyppisille tai muunlaisille yhtiömuotoisille yhteenkytketyille pientaloille. Omatonttiset, suhteellisen kompaktit pientalotontit on sijoitettu katujen reunoille, jolloin ne muodostavat tiivistä katutilaa. Suunnittelualueen länsiosassa pientalotonttien väleissä kulkee kapeita pihakatuja, joilta on kulku tonteille. Alueen itäosassa pientalot ovat pääosin autotalli ja -katosrakenteiden kautta yhteenkytkettyjä. Suurimmat pientalotontit

5.1 Struktura i det första utkastet

Det ursprungliga utkastet har höghus i ungefär fyra våningar längs Söderkullavägen och byggandet glesnar närmare Sibbo å.

Bäckfåran i nordlig-sydlig riktning blir ett bra läge "med egen strand" för kopplade småhus av typen townhouse eller andra typer i bolagsform. De relativt kompakta småhustomterna som placerats längs gatukanterna bildar ett kompakt gaturum. I den västra delen av planeringsområdet, mellan småhustomterna, finns små gårdsgator med infarter till tomtarna. I den östra delen är småhusen i huvudsak kopplade samman genom över garage- och carportkonstruktioner. I referensplanen har de största småhustomterna förlagts i kanten av åkerlandskapet som vetter mot Sibbo å.

sijaitsevat viitesuunnitelmassa Sipoonjoelle avautuvan peltoaukean laidassa.

Alueen perusrakenne pohjautuu pääkatulenkkeihin, jotka syöttävät keskeisesti pääosan kortteleiden liikenteestä. Ratkaisussa optimoidaan rakennettavan kadun määrää ja luodaan kaupunkimainen katuverkko. Alueen keskellä olevien aukoiden välinen katualue voidaan toteuttaa shared space -tyyppisenä tai pihakatuna, jolla myös rauhoitetaan alueen sisäistä liikennettä. Alueen läpi kulkevat kadut tuovat alueelle pienipiirteistä ja kodikasta tunnelmaa. Pääkatuihin liittyvät poikittaiset tontti- ja pysäköintikadut ovat kapeampia ja rauhallisempia. Pientalojen pysäköinti on viitesuunnitelmassa suunniteltu toteutettavaksi tonteilla. Kerrostalojen pysäköinti sijoittuu pääosin kortteleiden sisäisille pysäköintialueille.

Sipoonjoki, peltoaukea ja rantaniitty muodostavat

Den grundläggande strukturen baserar på ringformade huvudgator som centraliserat matar merparten av trafiken i kvarteren. I lösningen optimeras mängden gator som ska byggas och bildas ett urbant gatunät. Gatuområdet mellan de öppna platserna i områdets mitt kan anläggas som en gårdsgata eller en gata av typen shared space. Det bidrar till att lugna ner den interna trafiken. Gatorna som löper genom området bidrar till en småskalig och hemtrevlig stämning. De tvärgående tomt- och parkeringsgatorna som ansluter sig till huvudgatorna är smalare och lugnare. I referensplanen har parkeringen för småhusen planerats på tomterna. Parkeringen för höghusen har i huvudsak förlagts till interna parkeringsområden i kvarteren.

Sibbo å, åkerlandskapet och strandängan blir en rekreativ miljö och ett landskapsrum för det nya bostadsområdet. Vyer mot denna miljö öppnar sig längs gatorna ända från de innersta delarna av bo-



Viitesuunnitelman havainnekuva.
Illustration över referensplanen.

uuden asuinalueen keskeisen virkistysympäristön ja maisematilan, johon avautuu katujen suuntaisia näkymiä rakenteen sisäosista saakka. Korkeuserojen ansiosta myös Söderkullantieltä on näkymäyhteys laaksoon läntisimmän kokoojakadun risteyksestä.

Jokirantaan esitetään varaus uudelle joen ylittävällä kevyen liikenteen sillalle. Sisäiset viheralueet ovat paikallisia maiseman kohokohtia: alueen länsiosan halkaiseva puro sekä itäosan kalliokukkula. Lisäksi kartanon länsipuolitse kulkee Söderkullantieltä jokirantaan johtava viheryhteys. Puropainannetta kehitetään viihtyisänä vesiaiheena. (Serum Arkkitehdit 2018)

5.2 Päivitetyn kaavaluonnoksen rakenne

Luonnoksen nähtävilläoloaikana saapuneen palautteen sekä täydentävien selvitysten perusteella kaava-alueita päätettiin merkittävästi supistaa alkuperäisestä. Muutos aiempaan luonnokseen on huomattava, joten päivitetty kaavaluonnosaineisto päätettiin asettaa uudelleen nähtävälle.

Söderkullantien varteen muodostuu uuden kaavakadun molemmin puolin yhtiömuotoisten pientalojen (AP) korttelit. Korttelirakenteesta tulee yhtenäinen, Söderkullantien liikenteen melua vaimentava. Söderkullantien läheisten tiiviimpien kortteleiden lisäksi suunnittelualue muodostuu väljästä omakotiasumisesta (AO). Omakotitontteja muodostuu 28 kappaletta. Sipoonjoen ranta-alue jää ensimmäisestä kaavaluonnoksesta poiketen kokonaan rakentamattomaksi. Sille osoitetaan MA-merkintä (ks. kappale 5.3.2).

Alue muodostuu kolmen rakennettavan kadun varteen: alueelle liitytään Söderkullantieltä lyhyel-

stadsområdet. Tack vare höjdskillnaderna kan man blicka mot dalen även från Söderkullavägen vid korsningen till matargatan längst i väster.

På åstranden anvisas en reservering för en ny bro för lätttrafik. De interna grönområdena är lokala höjdpunkter i landskapet: bäcken som klyver den västra delen och bergskullen i öster. På västra sidan av gården finns dessutom en grönförbindelse från Söderkullavägen till åstranden. Bäcksvackan utvecklas som ett trivsamt vattenelement. (Serum Arkkitehdit, 2018)

5.2 Struktura i det uppdaterats planutkastet

Utifrån responsen som presenterades under framläggningen och de kompletterande utredningarna beslöt man avsevärt förminska planområdet jämfört med det ursprungliga. Ändringen jämfört med det första utkastet är påtaglig och därför beslöt man att lägga fram det uppdaterade materialet på nytt. Kvarter för småhus i bolagsform (AP) anvisas på båda sidorna av den nya plangatan. Kvarterstrukturen görs sammanhängande för att dämpa trafikbullret från Söderkullavägen. Förutom de tätare kvarteren nära Söderkullavägen består planeringsområdet av glesare egnahemsbebyggelse (AO). 28 tomter bildas för egnahemshus. Strandområdet vid Sibbo å lämnas helt obebyggt till skillnad från det första planutkastet. Det anges med beteckningen MA (se stycket 5.3.2).

Området bildas längs tre gator: till området kommer man från Söderkullavägen till en kort gata som grenar sig åt två håll i en T-korsning. Den ena grenen delar sig ytterligare en gång närmare ådalen. Alla egnahemstomter har planerats så att vistelsegården

le kadulle, joka haarautuu t-risteyksessä kahteen suuntaan, joista toinen haara jakaantuu lähempänä jokilaaksoa edelleen kahteen suuntaan. Kaikki omakotitontit on suunniteltu siten, että oleskelupiha osoittaa länteen tai etelään. Myös kytkettyjen pientalotonttien jokainen asuinpiha on etelä- tai länsisuuntainen, mikä on rinteisessä maastossa sekä maisemallisesti että pienilmaston kannalta toimiva ratkaisu.

Pysäköinti toteutetaan AO-kortteleissa rakennuspaikkakohtaisesti. AP-kortteleissa pysäköinti toteutetaan asuntokohtaisesti siten, ettei korttelialueille muodostu kaupunkitilaa hallitsevia, yhtenäisiä pysäköintialueita. Toisiinsa kytkettyjen pientalojen väliin jää varaston lisäksi pysäköintitilaa kahdelle autolle. Yhteinen oleskelupiha jää suojaisasti erilleen pysäköintiin varatuista aloista.

Sipoonjokilaakson maakunnallisesti arvokas maisema avautuu jo uusilta kaavakaduilta sekä etenkin tulevilta rakennuspaikoilta. Jokilaaksoa kohtisuoraan olevan kadun pää jätetään avonaiseksi, jolloin alueelle saapuvalla avautuu kaunis laaksomaisema, joka toimii koko suunnittelualueen keskeisenä elementtinä.

Kaava-alue sijoittuu osittain vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle (luokka 1), minkä vuoksi asemakaavan mukainen rakentaminen ei saisi heikentää pohjaveden määrää ja laatua. Kaavavalmistuksessa kiinnitetään erityistä huomiota maaperään ja hulevesien käsittelyyn.

Osana Sibbesborgin osayleiskaavan valmistelua laadittiin meluselvitys, jonka mukaan Söderkullantien varteen kaavoitettavilla alueilla on meluntorjuntatarve. Melua pyritään torjumaan Söderkullantien varren yhtenäisellä korttelirakenteella sekä rakennusten sijoittelulla.

vetter västerut eller söderut. Även på tomterna för kopplade småhus öppnar sig varje bostads egen gårdsplan mot söder eller väster, vilket i sluttande terräng är en lösning som fungerar med hänsyn till såväl landskapet som mikroklimatet.

Parkeringen genomförs byggplatsvis i AO-kvarteren. I AP-kvarteren ordnas parkeringen bostadsvis för att stadsrummet inte ska domineras av sammanhängande parkeringsområden. Mellan de kopplade småhusen uppkommer parkeringsutrymme för två bilar och ett förråd. Den gemensamma utevistelsegården får ett skyddat läge i förhållande till de ytor som reserverats för parkering.

Den värdefulla miljön av landskapsintresse som finns kring Sibbo ådal syns redan från de nya plangatorna och kommer att synas i synnerhet från de framtida byggplatserna. Ändan av den gata som upphör vinkelrätt mot ådalen kommer att förbli ett öppet landskap så att den vackra dalen, som är ett centralt element för hela planeringsområdet, välkomnar dem som anländer till området.

Planområdet ligger delvis inom ett grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen (klass 1). Därför får byggandet enligt detaljplanen inte ha några negativa konsekvenser för grundvattnets kvalitet och kvantitet. Vid beredningen av planen fästs särskild uppmärksamhet vid behandlingen av jordmånen och dagvattnet.

Som en del av beredningen av delgeneralplanen för Sibbesborg gjordes en bullerutredning som visade på behov av bullerbekämpning i de områden som planläggs längs Söderkullavägen. Man strävar efter att bekämpa bullret med hjälp av den sammanhängande kvartersstrukturen och byggnadernas placering längs Söderkullavägen. Förslagsskedet utarbetas byggsättsanvisningar som

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Rakennusoikeutta on osoitettu suunnittelualueelle alustavasti 7475 k-m², joista 5422 k-m² AO-kortteleihin ja 2053 k-m² AP-kortteleihin.

Yleisenä rakentamisen periaatteena tonttirajat muodostetaan siten, että jokaisella tontilla rakennusalan merkittävä osa voidaan sijoittaa riittävän loivaan tai jopa tasaiseen maastonkohtaan. Vaikka korkoerojen vuoksi rakennusala sijoittuu myös rinnealueille, on merkittävä rakentaminen jyrkimmille rinnealueille pääsääntöisesti vältettävissä huolellisella rakennuksien sijoittelulla.

Rakennusten sijoittelu määrätään asemakaavassa rakennusosalalla, jonka lisäksi joidenkin rakennusten osalta voidaan määrätä harjan suunta. Näillä kaavamääräyksillä pyritään luomaan selkeä katumaisema. Ellei asemakaavassa muuta osoiteta, rakennukset sijoitetaan vähintään 4 metrin päähän naapuritontin rajasta ja vähintään 8 metrin päähän naapuritontilla olevasta tai sille tulevasta rakennuksesta.

AO Erillispientalojen korttelialue

Erillispientalojen korttelialueilla asemakaava mahdollistaa yksiasuntoisten erillispientalojen rakentamisen. Kaavalla muodostetaan yhteensä 28 kappaletta pientalotontteja, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on 2,42 hehtaaria tontin keskimääräisen koon ollessa n. 865 m². Kerroskorkeus on 1 u2/3 ja tehokkuusluku (e) 0,25.

AP Asuinpientalojen korttelialue

Asuinpientalojen korttelialueita on suunnittelualueella kaksi kappaletta, ja ne sijoittuvat Söderkullantien läheisyyteen. Ne muodostavat yhdessä pihajärjestelyiden kanssa tiivistä ja rajaavaa taajama-

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

I planeringsområdet har i byggrätt anvisats preliminärt 7475 vy-m², varav 5422 vy-m² i AO-kvarteren och 2053 vy-m² i AP-kvarteren.

En allmän princip för byggandet är att tomtgränserna dras så, att en betydande del av byggnadsytan på varje tomt kan placeras på ett tillräckligt svagt lutande eller till och med flackt ställe i terrängen. Även om byggnadsytor på grund av höjdskillnaderna även förlagts till sluttningarna, kan betydande byggande på de brantaste ställena i regel undvikas genomtänkt placering av byggnaderna.

Detaljplanen har bestämmelser om placeringen av byggnaderna med hjälp av byggnadsytor och dessutom bestäms det för vissa byggnader även om riktningen på takåsen. Genom dessa planbestämmelser eftersträvas ett klart och tydligt gatulandskap. Om inte annat anvisas i detaljplanen, ska byggnaderna placeras på ett avstånd av minst 4 meter från granntomtens gräns och minst 8 meter från en befintlig eller kommande byggnad på granntomten

AO Kvartersområde för fristående småhus

I kvartersområdena för fristående småhus får man bygga fristående småhus som vardera omfattar en bostad. Genom planen bildas sammanlagt 28 småhustomter vars sammanlagda areal är 2,42 hektar. Tomtstorleken är i genomsnitt cirka 865 m². Våningshöjden är 1 u2/3 och exploateringstalet är (e) 0,25.

AP Kvartersområde för småhus

Planeringsområdet har två kvartersområden för småhus som är belägna längs Söderkullavägen. De gör det möjligt att bygga småhus i bolagsform. I

ympäristöä kadun varteen. Kerrosluku on II tai 1/2r III ja tehokkuus 0,3. AP-tonteilla on sallittua sijoittaa piharakennukset ja katokset kiinni päarakennukseen siten, että ne rajaavat katutilaa ja muodostavat näkö- ja melusuojaa kadulta pihalle.

5.3.2 Muut alueet

VL Virkistysalue

Päivitettyyn kaavaluonnokseen on merkitty yhteensä n. 2,4 hehtaaria virkistysaluetta. Alueet kytkevät kaava-alueen ympäröivään virkistysalueverkostoon. Söderkullan kartanon ja kaava-alueen jäävä kukkula pulkkamäkineen jää yleiseen virkistyskäyttöön. Historiallinen koivukuja kartanolta kohti Söderkullantietä säilytetään, ja se toimii jatkossa luontevana kulkuyhteytenä kartanon pihapiirin ja asuinalueen välillä.

MA Maisemallisesti arvokas peltoalue

Sipoonjokilaakson maakunnallisesti arvokas peltomaisema halutaan säilyttää rakentamattomana ja kaavassa sille osoitetaan MA-merkintä. Merkintä tarkoittaa maisemallisesti arvokasta peltoaluetta. Merkintä ei salli alueelle rakentamista. MA-aluetta muodostuu n. 4,4 hehtaaria.

Katualue

Uutta katualuetta muodostuu 3,2 ha, josta 0,6 ha on rakennettavaa katua. Valtion omistama Söderkullantie muuttuu kaduksi kaava-alueen kohdalla Hansaksenkaaren pohjoisesta risteyksestä Söderkullan kartanon liittymään saakka. Söderkullantietä muuttuu kaduksi n. 820 m matkalta yhteensä 2,6 ha.

W Vesialue

Suunnittelualueeseen kuuluu osa Sipoonjokea sen rantaan merkityn ponttoonilaiturin mahdollistavan merkinnän johdosta.

denna zon bildar byggnaderna tillsammans med gårdsarrangemangen en tät och avgränsad tätortsmiljö längs gatan. Våningstalet är II eller 1/2 r III. På AP-tomterna är det tillåtet att placera gårdsbyggnader och skyddstak i omedelbar anslutning till huvudbyggnaden så, att de avgränsar gaturummet och utgör ett insyns- och bullerskydd mot gården.

5.3.2 Övriga områden

VL Rekreatiomsområde

Det uppdaterade planutkastet omfattar sammanlagt ca 2,4 hektar rekreatiomsområden. Områdena ansluter sig till det gröna nätverk som omger planområdet. Kullen mellan Söderkulla gård och planområdet, där det finns en pulkabacke, förblir i allmänt rekreativ bruk. Den historiska björkallén från gården mot Söderkullavägen bevaras och fungerar i fortsättningen som en naturlig förbindelse mellan herrgårdsområdet och bostadsområdet.

MA Landskapsmässigt värdefullt åkerområde

Man strävar efter att bevara det landskapsmässigt värdefulla åkerområdet i Sibbo ådal obebyggt och i planen anvisas det med beteckningen MA. Beteckningen avser ett "landskapsmässigt värdefullt åkerområde". Man får inte bygga i området. MA-området utgör cirka 4,4 hektar.

Gatuområde

Nytt gatuområde bildas 3,2 ha varav 0,6 ha är gata som kommer att byggas. Statsägda Söderkullavägen ändras till en gata i planområdet från Hansasbågens norra korsning ända fram till anslutningen till Söderkulla gård. Av Söderkullavägen ändras sammanlagt 2,6 hektar till gata.

W Vattenområde

Till planeringsområdet hör en del av Sibbo å, på grund av beteckningen som möjliggör en pontonbrygga vid stranden.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset rakennettuun ja luonnonympäristöön kohdistuvat kaava-alueelle ja sen lähiympäristöön. Toiminnalliset vaikutukset liikenteeseen ja palveluihin ulottuvat Söderkullan keskustaasti. Kaavaselostus täydentyy vaikutusten arvioinnin osalta ehdotusvaiheessa.

5.4.1 Vaikutukset luonnonympäristöön

Vaikutukset luonnonympäristöön ovat pääosin paikallisia, rajoittuen suunnittelualueeseen ja aivan sen lähiympäristöön, lukuun ottamatta kuitenkin mahdollisia vaikutuksia vesistöihin ja vesitalouteen (Sipoonjoki ja Söderkullan pohjavesialue). Toiminnalliset vaikutukset liikenteeseen ja palveluihin ulottuvat Söderkullan keskustaasti. Kaavaselostus täydentyy vaikutusten arvioinnin osalta ehdotusvaiheessa.

Maisema

Kaavan toteutuminen muuttaa maisemaa jokilaaksoissa. Muutoksen myötä pelto- ja metsämaisema muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Rakentamista ei sijoiteta lähelle jokea, eikä maisemallisesti arvokkaalle alueelle siten, että se muuttaisi kokonaiskuvaa oleellisesti. Maisemaa pyritään säilyttämään sekä tuomaan oikeuksiinsa kadulta ja rakennuspaikoilta avautuvin jokilaaksonäkymin. Alueen toteutumisen jälkeen valtaosa valtakunnallisesti merkittävästä Sipoonjokilaakson viljelymaisemasta säilyy ennallaan, sillä rakentaminen sijoittuu pääosin alueelle, joka on nykyään metsän peitossa. Nimenomaisesti vuosisatoja viljelyksessä ollut peltomaisema kuuluu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun ympäristön alueeseen, vaikka myös metsittynyt alue on rajauksen sisällä. Rakentamisen paikat ohjataan

5.4 Planens konsekvenser

Detaljplanens konsekvenser för den byggda miljön och naturmiljön begränsas till planområdet och dess näromgivning. De funktionella konsekvenserna för trafiken och servicen sträcker sig ända till Söderkulla centrum. I fråga om konsekvensbedömningen kommer planbeskrivningen att kompletteras i förslagsskedet.

5.4.1 Konsekvenser för naturmiljön

Konsekvenserna för naturmiljön är främst lokala och gränsar till planeringsområdet och dess omedelbara näromgivning, dock med undantag för eventuella konsekvenser för vattendragen och vattenhushållningen (Sibbo å och grundvattenområdet i Söderkulla). För övrigt är området redan till största delen ett odlat åkerområde samt skog, och här finns inga objekt som är av betydelse för den biologiska mångfalden.

Landskap

Genomförandet av planen förändrar landskapet i ådalen. I och med ändringen blir åker- och skogslandskapet till en byggd miljö. Byggande anvisas inte nära ån eller på värdefulla landskapsområden så att helhetsbilden skulle förändras väsentligt. Man strävar efter att bevara landskapet att det lyfts fram och syns från gatorna och byggplatserna. Även efter genomförandet kommer merparten av det värdefulla odlingslandskapet i Sibbo ådal att vara oförändrat eftersom byggandet i huvudsak förläggs till ett område som i dag är täckt av skog. Åkerlandskapet, som har odlats i hundratals år, ingår i en byggd miljö av riksintresse, och även det beskogade området faller inom dess gränser. Byggplatserna styrs i hög utsträckning så att de följer sluttningarna eller annars sitter bra i landskapet. I förslagsskedet utarbetas

hyvin pitkälti rinteiden myötäisesti tai muutoin maisemaan istuviksi. Ehdotusvaiheessa laaditaan rakentamistapaohje, joka antaa reunaehdot alueen uudisrakentamiselle. Näin tuetaan alueen maiseman ominaispiirteiden säilymistä. Rakentamistapaohje määrittelee mm. julkisivuissa käytettävät materiaalit ja värit, sekä kattomuodon.

Kasvillisuus ja eläimistö

Alueelta laaditun selvityksen mukaan tuleva maankäyttö ei tule vaikuttamaan alueen kasvillisuuteen tai eläimistöön. Selvityksen perusteella ei ollut tarpeen rajata eliölajeille tärkeitä lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.

Kaava ohjaa säilyttämään olevaa puustoa ja muuta luonnontilaista kasvillisuutta alueella.

Hulevedet

Kaavan valmistelussa kiinnitetään huomiota riittäviin huleveden viivytys- ja imeyttämiskäytöihin. Muodostuvien hulevesien hallinnan ja käsittelyn merkitys korostuu, kun uusia alueita otetaan rakentamiskäyttöön. Yksityisillä tonteilla syntyvät hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää tonteilla. Kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti hulevesi on käsiteltävä syntypaikallaan. Muodostuvien hulevesien määrää voidaan vähentää tonteilla imeyttämällä vettä maaperään tai pidättämällä, viivyttämällä tai haihduttamalla sitä. Muodostuvien hulevesien määrää voidaan vähentää esimerkiksi istuttamalla piha-alueille mahdollisimman paljon vettä kuluttavaa ja haihduttavaa kasvillisuutta (puut, pensaat) sekä hyödyntämällä rakentamisessa vettä läpäiseviä pintoja (esim. kasvipeitteiset pinnat) ja päällysteitä (esim. kivituhka, kiveys isolla saumalla). Tontin omistajan tulee valita hulevesien hallintakeinot maaperäolosuhteiden perusteella. Kun hulevesimääräykset otetaan huomioon alueen toteutuksessa, ei suunnitellulla maankäytöllä arvioida olevan

byggsättsanvisningar som ger ramvillkor för nybyggandet i området. På det sättet bevaras främjandet av särdragen i landskapet. I byggsättsanvisningarna fastställs bl.a. vilka material och färger som ska användas på fasaderna samt formen på taken. Planen anvisar att det befintliga trädbeståndet och övrig vegetation i naturligt tillstånd ska bevaras.

Flora och fauna

Enligt en inventering som gjorts i området kommer den framtida markanvändningen inte att påverka vegetationen eller djurlivet. Inventeringen visar att det inte finns några viktiga föröknings- eller rastplatser som behöver avgränsas.

I planen strävar man efter att bevara så mycket som möjligt av den befintliga vegetationen.

Dagvatten

Vid beredningen av planen fästs uppmärksamhet vid tillräckliga lösningar för fördröjning och infiltrering av dagvatten. Vikten av att hantera och behandla dagvattnet framhävs varje gång ett nytt område börjar bebyggas. Dagvattnet på privata tomter bör infiltreras på tomterna i den mån det är möjligt. I enlighet med principerna om hållbar utveckling ska dagvatten behandlas på uppkomstplatsen. Mängden dagvatten kan minskas genom att infiltrera vatten i marken på tomterna eller att hålla kvar, fördröja eller låta det avdunsta. Dagvattnet kan minskas genom att man på gården planterar sådana växter som förbrukar och avdunstar så mycket vatten som möjligt (träd, buskar) samt vid byggandet drar fördel av ytor som släpper igenom vatten (t.ex. växtbeklädda ytor) och beläggningar (t.ex. stenmjöl, stengläggning med breda fogar). Tomtägaren bör välja metoden för hanteringen av dagvattnet utifrån jordmånsförhållandena. När dagvattenbestämmelserna tas i beaktande vid genomförandet kommer den planerade markanvändningen inte att ha skad-

haitallisia vaikutuksia alueen hydrologisiin oloihin. Hulevesimääräyksiä tarkennetaan kaavatyön edetessä.

Vesistöt

Natura-alueeksi nimettyyn Sipoonjokeen on kaavan rakentamiselle suunnatun alueen reunalta matkaa n. 125 m, minkä takia välittömiä vaikutuksia Natura-alueeseen ei katsota olevan. Ne hulevedet, joita ei voida imeyttää syntypaikallaan, johdetaan kokonaisuudessaan erillisille hulevesien käsittelyä varten varatuille viivytys- ja imeytysalueille, eivätkä alueen hulevedet siten suoraan purkaudu Sipoonjokeen tai siihen laskevaan Pilvijärven laskupuroon. Hulevesien hallintaan ja käsittelyyn kiinnitetään kaavatyössä erityisesti huomiota.

Joenrantaan vierailevia veneitä varten suunniteltu ponttoonilaituri ei vaadi vesistön ruoppaamista tai muita vesistöön vaikuttavia toimenpiteitä. Laiturin rakentamisessa huomioidaan Sipoonjoessa viihtyvän meritaimenen kutuajankohta.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alueen rakentuminen tukee Söderkullan keskuksen elinvoimaisuutta ja kasvua. Taajamarakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen olemassa olevaa infrastruktuuriverkostoa hyödyntäen tukee valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden toteutumista, sekä ylempitasoisten kaavojen toteutumista.

Yhdyskuntarakenne

Uusien asuntojen kaavoittaminen vaikuttaa koko Söderkullan taajamaan ja koko Sipoon kuntaan. Uudisrakentaminen lisää elinvoimaisuutta mm. luomalla edellytyksiä palveluiden paranemiseen ja verotulojen kasvuun. Kaava lisää kunnan asuintonttarjontaa palveluiden läheisyydessä ja joukkoliiken-

liga konsekvenser för de hydrologiska förhållandena. Dagvattenbestämmserna preciseras allteftersom planarbetet fortskrider.

Vattendrag

Avståndet till Sibbo å från planeringsområdets närmaste kant är cirka 125 m och därför bedöms planen inte ha några omedelbara konsekvenser för Natura-området. Dagvatten som inte kan infiltreras på uppkomstplatsen leds till separata fördröjnings- och infiltrationsområden som är avsedda för dagvattenbehandling. Dagvatten rinner således inte ut direkt i Sibbo å eller till bäcken från Molnträsket som har sitt utlopp i Sibbo å. I planarbetet fästs särskild vikt vid hantering och behandling av dagvatten.

Den planerade pontonbryggan för gästade båtar kräver inte muddring eller andra åtgärder som påverkar vattendraget. Vid byggandet av bryggan ska lektiden för havsöringen som trivs i Sibbo å tas i beaktande.

5.4.2 Konsekvenser för den byggda miljön

Att området byggs upp stöder livskraften och tillväxten i Söderkulla centrum. Att förtäta tätortsstrukturen och göra den mer sammanhängande med hjälp av det befintliga infrastrukturnätet stöder uppfyllandet av de riksomfattande målen för områdesanvändningen och verkställandet av planerna på högre nivå.

Samhällsstruktur

Planläggandet av nya bostäder påverkar hela Söderkulla tätort och hela Sibbo kommun. Nybyggandet ökar livskraften bl.a. genom att man skapar förutsättningar för bättre service och högre skatteinkomster. I och med planen utökas kommunens utbud av bostadstomter i närheten av servicen och inom

kenteen vaikutuspiirissä, ja vastaa osaltaan kunnan asuntotuotantotavoitteisiin. Rakentaminen eheyttää yhdyskuntarakennetta ja muodostaa hallitun sisääntulon Söderkullan taajamaan. Suunniteltu rakentaminen täydentää Söderkullan pohjoista taajamarakennetta, uuden rakentamisen sijoittuen olevan yhdyskuntarakenteen sisässä olevalle rakentamattomalle ja liikenteellisesti erinomaisesti saavutettavissa olevalle alueelle, joka on kunnallisteknisen verkoston läheisyydessä. Taajamarakenne laajenee hankkeen myötä, mutta uudisrakentaminen tapahtuu olemassa olevan rakenteen yhteyteen. Uudet asukkaat pystyvät hyödyntämään Söderkullan keskustan lähipalveluita sekä alueen olevia joukko-liikenne-, kävely- ja pyöräily-yhteyksiä. Liikenne voi lisääntyä jonkin verran uuden asutuksen myötä.

Virkistysalueet

Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaavatyössä huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta. Virkistysalueet jatkuvat ja yhtenäistyvät, kun joen ranta hyödynnetään virkistyskäytössä. Sipoonjoen ranta jää rakentamattomaksi, mikä mahdollistaa yhtenäisen viherkäytävän jatkumon.

5.4.3 Muut vaikutukset

Pohjavesi

Pohjavesiselvityksen mukaan maankäytön suunnittelussa tulee varautua vedenottamon uudelleen käyttöönottoon tulevaisuudessa. Vedenottamon ympärille pohjaveden virtaussuuntaa vastaan on esitetty 150–250 m laaja suojavyöhyke, jolle ei suositella rakentamistoimenpiteitä. Suojavyöhykkeelle rakentaminen voi aiheuttaa vaaraa sekä pohjaveden laadulle että määrälle.

Alueella esiintyy paikoin paineellista pohjavettä sekä sulfaattimaita. Vain pieni osa rakennettavaksi osoitetusta suunnittelualueesta kuuluu paineellisen

av bostadstomter i närheten av servicen och inom kollektivtrafikens influensområde, vilket är förenligt med kommunens mål för bostadsproduktionen. Byggnaderna förenhetligar samhällsstrukturen och skapar ordnade former för infarten till Söderkulla. Det planerade byggandet kompletterar tätortsstrukturen i norra Söderkulla eftersom all nybyggnad förläggs till ett obebyggt och med kollektivtrafik lättillgängligt område inom den befintliga samhällsstrukturen och i närheten av kommunalteknik. Planprojektet utvidgar tätortsstrukturen men de nya byggnaderna uppförs intill den befintliga strukturen. Nya invånare kan dra nytta av närservicen i Söderkulla centrum samt av de befintliga kollektivförbindelserna och gång- och cykelbanorna. De nya invånarna kan medföra en smärre ökning i trafiken.

Rekreatiomsområden

I detaljplanearbetet med Söderkulla gårds bostadssområde ses det till att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för kontinuiteten i grönnätet. Rekreatiomsområdena bevaras och blir enhetligare när åstranden anvisas för rekreatiomsbruk. Eftersom inget byggande anvisas på stranden längs Sibbo å uppkommer en sammanhängande grönkorrridor.

5.4.3 Övriga konsekvenser

Grundvatten

Enligt grundvattenutredningen bör man vid planeringen av markanvändningen ha beredskap att ta i bruk vattentäkten på nytt i framtiden. Kring vattentäkten föreslås en 150–250 m stor skyddszon mot strömriktningen där byggande inte rekommenderas. Byggande i skydds-zonen kan medföra risker för både grundvattnets kvalitet och kvantitet.

I området förekommer ställvis artesiskt grundvatten samt sulfatjordar. Endast en liten andel av planeringsområdet som är avsett för att byggas tillhör det

pohjaveden alueelle. Alueilla, joilla esiintyy paineellista pohjavettä, tulee paalutus suunnitella siten, ettei pohjavettä pääse purkautumaan maanpinnalle eikä toiminnasta aiheudu pohjavedenpinnan alenemista.

Sulfaattimaa-alueilla tulee välttää pohjaveden pinnantasoon vaikuttavia toimenpiteitä ja pohjaveden pinnan alapuolista kaivuuta.

Kun alueen jatkosuunnittelussa otetaan huomioon pohjavesiselvityksessä esitetyt pohjaveden suojelunäkökohdat, ei suunnitellulla maankäytöllä arvioida olevan haitallisia vaikutuksia pohjaveden määrään tai laatuun.

Talous

Asemakaavan toteuttamisen myötä kunnallistekniikan, katujen ja yleisten alueiden rakentaminen ja palveluiden järjestäminen aiheuttavat kunnalle kustannuksia. Tontinmyyntitulot kattavat alueen rakentamiskustannuksia.

Kaava-alueen rakentumisen jälkeen alueelta kertyy kunnalle tuloja mm. asukkaiden ja yritysten vero- tulojen myötä sekä vesihuollon perus- ja käyttö- maksuista sekä liittymismaksuista. Tulevaisuudessa menoeriä kunnalle aiheutuu mm. uusille asukkaille tarjottavien kunnallispalveluiden (päivähoito-, koulu-, terveystalot jne.) myötä.

Ilmasto

Täydennysrakentaminen hyvien liikenneyhteyksien läheisyyteen ja rakennetun infrastruktuurin alueelle on yhdyskuntarakenteen kannalta kestävä.

arteeskiska grundvattenområdet. I områden där det inte förekommer artesiskt grundvatten ska på- ningen planeras så att grundvatten inte sipprar upp till ytan och verk- samheten inte sänker grundvattenni- vån. I området där det förekommer artesiskt grund- vatten får lerskiktet inte spräckas vid grävarbeten.

I områden med sulfatjord ska man undvika åtgärder som påverkar grundvattenytan och grävning under grundvattenytan.

Då man vid den fortsatta planeringen beaktar de skyddsaspekter som lagts fram i grundvattenutred- ningen bedöms den planerade markanvändningen inte att medföra några skadliga konsekvenser för grundvattnets kvantitet eller kvalitet.

Ekonomi

Genomförandet av detaljplanen orsakar kostnader för kommunen på grund av byggandet av kommu- naltekniken, gatorna och de allmänna områdena samt ordnandet av service. Inkomsterna från tomt- försäljningen täcker dessa byggkostnader.

När planområdet har byggts får kommunen in- komster bl.a. i form av skatteinkomster från invånare och företag och av grund- och bruksavgifter samt anslutningsavgifter för vattenförsörjningen. Fram- tida utgiftsposter uppkommer bl.a. i och med den kommunala service som de nya invånarna behöver (daghem, skolor, hälsovård osv.).

Klimat

Kompletteringsbyggande i närheten av goda trafik- förbindelser på områden med bebyggd infrastru- ktur är hållbart med tanke på samhällsstrukturen.

5.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Valmisteluvaiheen kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty liitteessä. Kaavamerkinnät ja -määräykset noudattavat ympäristöministeriön antamia ohjeita.

5.6 Nimistö

Kaava-alueen nimistö suunnitellaan ehdotusvaiheessa.

5.5 Planbeteckningar och planbestämmelser

Beredningsskedets planbeteckningar och -bestämmelser presenteras i bilagan. Planbeteckningarna och -bestämmelserna är förenliga med miljöministeriets anvisningar.

5.6 Namnbestånd

Namnen behandlas i förslagsskedet.

6 Asemakaavan toteutus

Genomförandet av detaljplanen



6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaamaan laaditaan sitovat rakentamistapaohjeet, jotka asetetaan nähtävillä asemakaavan ehdotusvaiheessa. Osaltaan kaavan toteuttamista ohjaamaan laaditaan ehdotusvaiheessa kaavaratkaisuun pohjautuva havainnekuva, jossa on esitetään mm. rakennusten toivotunlainen sijoittelu korttelialueilla.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan kaavan ja katusuunnitelmien saatua lainvoiman. Katu- ja kunnallistekniikan suunnitelmat käynnistetään kaavatyön aikana.

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

För genomförandet av detaljplanen utarbetas bindande byggsättsanvisningar. Dessa läggs fram parallellt med detaljplanen i förslagsskedet. För att styra genomförandet sammanställs en illustration utifrån planeringslösningen i förslagsskedet. I den visas bl.a. den önskvärda placeringen av byggnaderna inom kvartersområdena.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Genomförandet av detaljplanen påbörjas när planen och gatuplanerna har vunnit laga kraft. Planerna för gatu- och kommunaltekniken startas under planläggningsarbetets gång.

6.3 Toteutuksen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

Sipoossa / Sibbo 29.5.2022

Niina Tiittanen
kaavoittaja / planläggare

Jarkko Lyytinen
kaavoituspäällikkö / planläggningschef, YKS 487

6.3 Uppföljning av genomförandet

Sibbo kommun följer upp genomförandet i området genom tillbörligt lovförfarande.



SIPOO
SIBBO