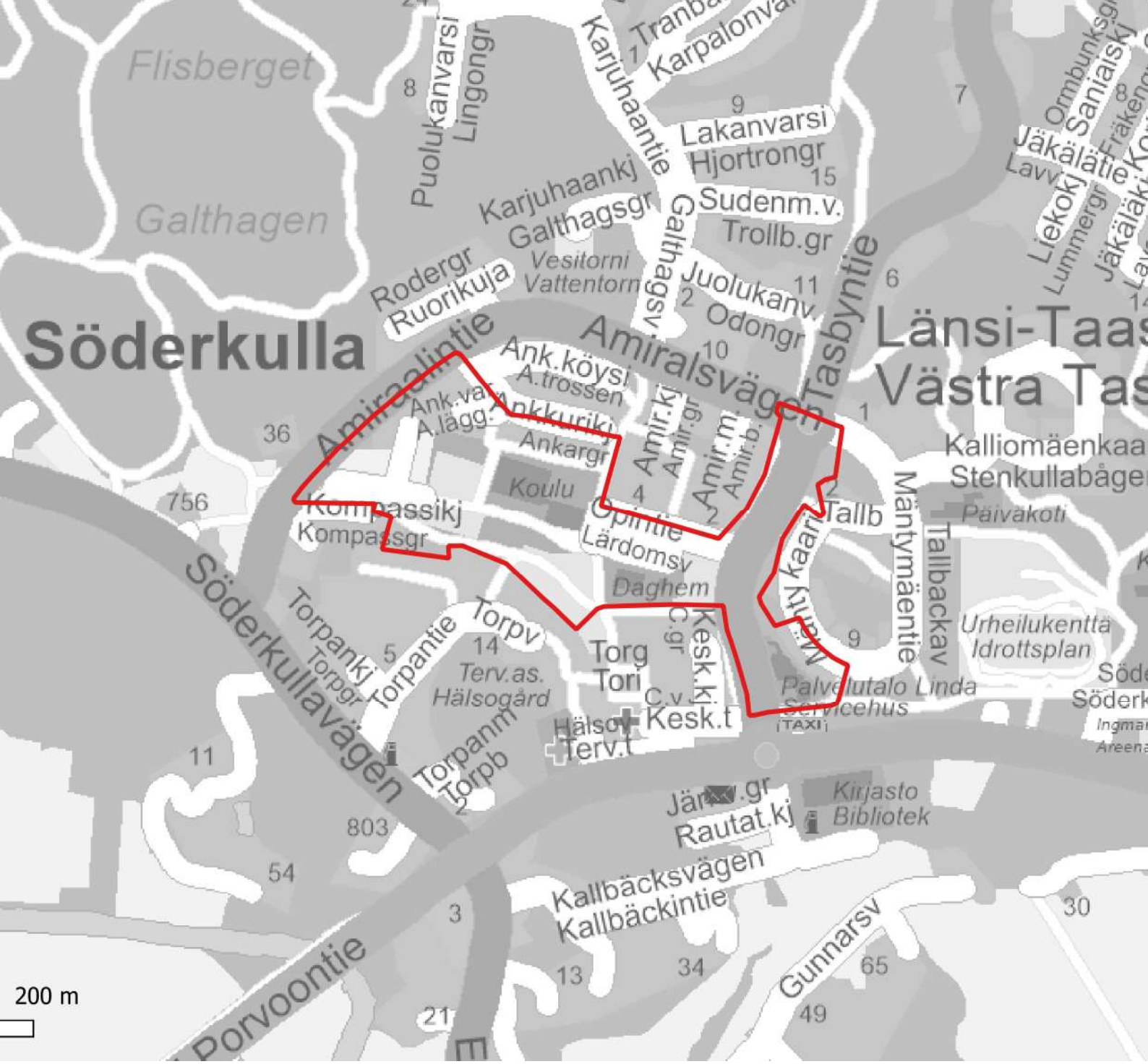


S26 Opintien asemakaavan muutos

S26 Detaljplaneändring för Lärdomsvägen

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
Uppdaterad programmet för deltagandet och bedömning (PDB)

13.11.2024

SIPOO
SIBBO

Sisällys / Innehållet

3 Mikä on OAS?
Vad är ett PDB?

4 Suunnittelualue
Planeringsområde

6 Asemakaavatyyppien listaus ja selitykset
Lista på typer av detaljplaner och förklaringar till dem

7 Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet
Planprocess och behandlingsskeden

8 Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet
Detaljplanens syfte och mål

9 Suunnittelun lähtökohdat
Utgångspunkter för planeringen

16 Kaavan vaikutusten arviointi
Planens konsekvensbedömning

18 Selvitykset
Utredningar

19 Osalliset
Intressenter

20 Vuorovaikutus
Växelverkan

22 Hyväksymisvaihe
Godkännande

23 Alustava aikataulu
Preliminär tidtabell

24 Tiedottaminen
Information

24 Kuulutukset
Kungörelser

Kannessa kaava-alueen sijainti kunnan opaskartalla. Kaava-alueen alustava rajaus on esitetty kartalla punaisella viivalla
© Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö.
Planområdets läge på kommunens guidekarta. Preliminära avgränsning anges på kartan med röd linje
© Sibbo kommun, Mätning och fastigheter.

Mikä on OAS?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadintaan, sekä miten asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi siinä esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus, tavoitteet ja lähtötilanne sekä kaavan laadinnan eri työvaiheet.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville Sipooinfo Nikkilään (Pohjoinen Koulutie 2) sekä Sipooinfo Söderkullaan (Amiraalintie 2) noin 30 päivän ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan osoitteessa www.sipoo.fi/asemakaavat. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

Raportin ilmakuvat: © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö
Raportin valokuvat: © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö

Kaavan laatija

Niina Tiittanen, kaavoittaja

Vad är ett PDB?

Programmet för deltagande och bedömning informerar om hur intressenterna kan påverka och delta i utarbetandet av detaljplanen samt hur detaljplanens konsekvenser kommer att utvärderas. Dessutom presenteras i huvuddrag planarbetets syfte, mål och utgångsläge samt de olika skedena i utarbetandet av planen.

I 63 § i markanvändnings- och bygglagen stadgas om utarbetandet av programmet för deltagande och bedömning. Programmet för deltagande och bedömning (PDB) är ett officiellt dokument som definierar principerna och förfarandet för deltagande och växelverkan i utarbetandet av planen samt metoderna för planens konsekvensbedömning.

Programmet för deltagande och bedömning framläggs offentligt vid Sibboinfo i Nickby (Norra Skolvägen 2) samt vid Sibboinfo i Söderkulla (Amiralsvägen 2) i minst 30 dagar. Under hela planprocessen är det även möjligt att bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning på kommunens webbplats på adressen www.sibbo.fi/detaljplaner. Planen för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planarbetets gång.

Flygbilder: © Sibbo kommuns planläggningsenhet.
Fotografier i rapporten: © Sibbo kommuns planläggningsenhet.

Planens beredare

Niina Tiittanen, planläggare

Suunnittelualue

Opintien asemakaavamuutosalue sijaitsee Söderkullan keskustan pohjoispuolella. Suunnittelualueella sijaitsi käytöstä poistunut koulurakennus, Söderkulla Skolan, joka on purettu kaavatyön aikana. Alueella sijaitsee myös Maaniityn päiväkodin tontti ja nuorisotila Pleissi. Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi puistoa, leikkikenttä, ja Amiraalintien katualuetta. Amiraalintien itäpuolelta suunnittelualueeseen kuuluu palvelutalo Linda I.

Suunnittelualueen pohjoisosista on otettu mukaan kolme omakotitalokorttelia, joiden asemakaava päivitetään toteutuneen tilanteen mukaiseksi, ja joiden täydennysrakentamisen mahdollisuuksia tutkitaan asukkaiden kanssa yhteistyössä.

Opintien koulukeskus on purettu kaavatyön aikana. Liikuntasalin purkuajankohta kytkeytyy Miilin liikuntahallin valmistumiseen, sillä Opintien liikuntasalin korvaavia tiloja ei ole toistaiseksi. Opintien liikuntasalin purkuajankohta on alustavasti suunniteltu vuodelle 2027.

Suunnittelualue oli aiemmin mukana Söderkullan keskustan (S17C) asemakaavamuutosalueessa, mutta se on sittemmin erotettu omaksi kaavahankkeekseen, jotta hanketta saadaan vietyä nopeammin eteenpäin.

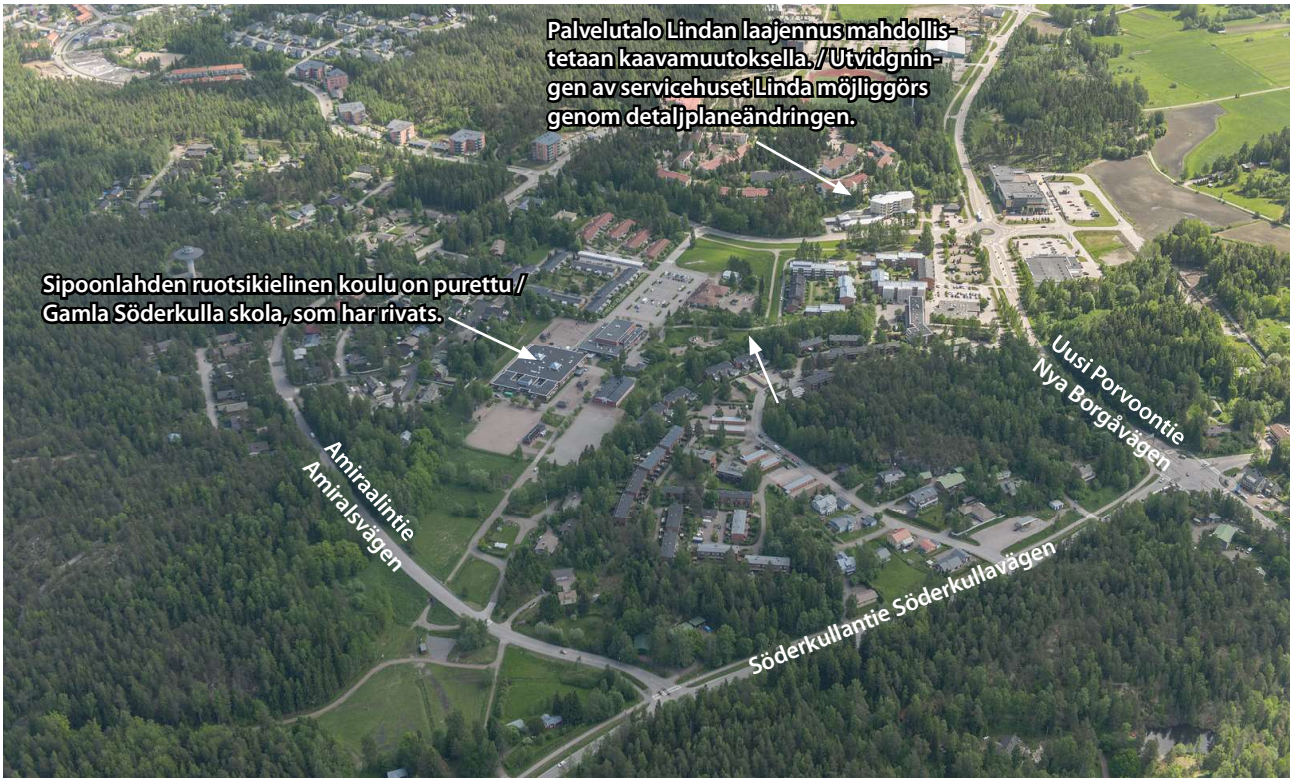
Planeringsområdet

Det område som berörs av detaljplaneändringen är beläget på norra sidan av Söderkulla centrum. Här fann den gamla skolbyggnaden som tagits ur bruk och har rivits. I området finns även tomten för Landsängens daghem och ungdomsutrymmet Pleissi. Planeringsområdet omfattar därtill parker, en lekplats och gatuområden längs Amiralsvägen. Öster om Amiralsvägen finns Servicehuset Linda I.

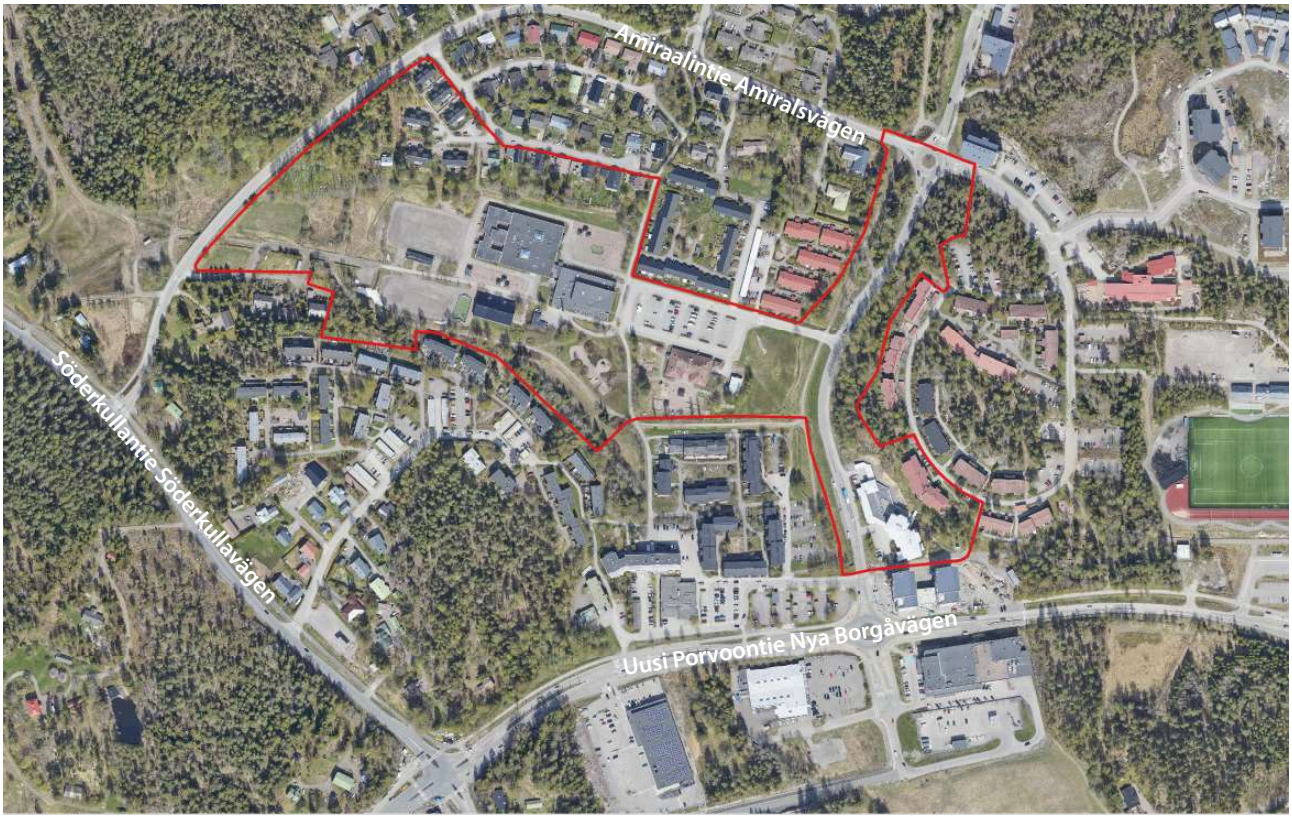
I de norra delarna har man i planen inkluderat tre egnahemskvarter vars detaljplan uppdateras enligt vad som genomförts. Möjligheterna att kompletteringsbygga dessa kvarter utreds tillsammans med invånarna.

Skolcentret vid Lärdomsvägen har rivits under planeringsarbetet. Tidpunkten för rivningen av gymnastiksalen är beroende av färdigställandet av idrottshallen i Miiliområdet eftersom det för närvarande inte finns några ersättande lokaler för gymnastiksalen vid Lärdomsvägen. Den preliminära planen är att gymnastiksalen vid Lärdomsvägen ska rivas i 2027.

Planeringsområdet var tidigare en del av planområdet Söderkulla centrum (S17C), men har senare avskilts till en egen helhet för att snabba upp planeringstidtabellen.



Suunnittelualue viistoilmakuvassa.
Snedflygbild av planeringsområdet.



Suunnittelualue ilmakuvassa.
Flygbild av planeringsområdet.

Asemakaavatyyppien listaus ja selitykset

Lista på typer av detaljplaner och förklaringar till dem

VAIKUTUKSILTAAN 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 vireille 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 besvärsrätt (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 kungörs anhängig i samband med planläggningsprogrammet.

VAIKUTUKSILTAAN 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 tarkoitetut vaikutuksiltaan muut kuin merkittävät asemakaavat
- Asemakaavamuutokset, joilla käyttötarkoitus muuttuu, mutta ei tule merkittävästi lisää rakennusoikeutta
- Asemakaavat, joiden maankäyttö oikeusvaikutteisen osayleiskaavan 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 ökas inte 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.

VAIKUTUKSILTAAN 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.

TÄMÄN KAAVAN ETENEMISTAPA
PLANENS FRAMSKRIDANDE

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet

Planprocess och behandlingsskeden

Asianumero/ Ärendenummer
250/2022

OSALLISTUMINEN - DELTAGANDET

ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella 23.12.2022
- Program för deltagande och bedömning utarbetats
- Anhängiggörandet av planen kungörs 23.12.2022

Kaavan laatimisesta tai muuttamisesta voi tehdä aloitteen kunnanhallitukselle.

Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointi-suunnitelmasta kaavan laatijalle.

Förslag om att en plan ska utar-betaseller ändras kan lämnas in tillkommunstyrelsen.

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

VALMISTELUVAIHE - BEREDNINGSSKEDET

- Kaavaluonnoksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston käsittely 29.11.2023
- Valmisteluaineisto virallisesti nähtävillä
- Planutkastet utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen 29.11.2023
- Beredningsmaterialet läggs fram offentligt

Mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta.

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

EHDOTUSVAIHE - FÖRSLAGSSKEDET

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

Mahdollisuus muistutuksen jättämiseen kaavaehdotuksesta kunnanhallitukselle.

Anmärkningar kan lämnas om planförslaget till kommunstyrelsen.

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

Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

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

Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaan kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve, taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

Detaljplanens syfte och mål

I enlighet med 51 § i markanvändnings- och bygglagen ska detaljplaner utarbetas och hållas aktuella efter hand som kommunens utveckling, i synnerhet behovet av bostadsproduktion, eller behovet av att styra markanvändningen det kräver.

MRL 54 §
Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.
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 huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaisia kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

MarkByggL 54 §
Krav på detaljplanens innehåll

När en detaljplan utarbetas ska landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar beaktas på det sätt som bestäms ovan.
Detaljplanen ska utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsam livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön ska värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning ska det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation.
Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Genom detaljplanen får inte heller markägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäliga begränsningar eller orsakas sådana oskäliga olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

Suunnittelutehtävän tavoitteet

Opintien alue on erotettu omaksi kaavahankkeekseen Söderkullan keskustan kaava-alueesta (S17C), jotta sitä saadaan vietyä nopeammin eteenpäin. Opintien alue muodostaa oman selkeän suunnittelukokonaisuutensa. Kaavatyössä tutkitaan Opintien alueen asuinrakentamisen ja päiväkotitoiminnan kehittämisen mahdollisuuksia, koulutoimintojen alueelta siirtymisen myötä.

Alueelle suunnitellaan kerros- ja pientaloasumista, sekä liiketiloja kerrostalon kivijalkaan. Palvelutalo Lindan laajennus mahdollistetaan kaavamuutoksella. Alueen läpi kulkeva kävelyreitti ja viheryhteys säilytetään. Asemakaavaan suunnitellaan taideprosenttiperiaatetta, jossa tontinluovutusehtojen yhteydessä peritään taideprosentti, jonka tuottamat tulot käytetään taiteen integroimiseksi rakennuksiin ja/tai julkiseen tilaan. Osana kaavatyötä varaudutaan Amiraalintien parantamiseen Uuden Porvoontien ja Tasbyntien välisellä osuudella. Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti alue on osoitettu asuinalueeksi ja keskustatoimintojen alueeksi. Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2022-2024.

Mål för planeringsuppdraget

Området vid Lärdomsvägen har avskilts till ett eget planprojekt från planområdet Söderkulla centrum (S17C) för att snabba upp planeringstidtabellen. Området vid Lärdomsvägen utgör en egen klar och tydlig planeringshelhet. I planarbetet utreds möjligheterna att bygga bostäder och utveckla daghemsverksamheten efter omplaceringen av skolfunktionerna.

Här planeras höghus och småhus samt affärslokaler i gatuplanet av höghusen. Utvidgningen av servicehuset Linda möjliggörs genom detaljplaneändringen. Promenadstråket och grönförbindelsen genom området bevaras. I detaljplanen inplaneras principen för procentkonst där man i samband med tomtöverlåtelsen tar ut en konstprocent, som används till att integrera konst i byggnader och/eller i offentliga rum. Som en del av planområdet skapas beredskap att förbättra Amiralsvägen på sträckan mellan Nya Borgåvägen och Tasbyvägen. I Generalplan för Sibbo 2025 har området anvisats som ett bostadsområde och ett område för centrumfunktioner. Planarbetet ingår i kommunens planläggningsprogram 2022–2024.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualueen ympäristön nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Söderkullan taajaman keskustan tuntumassa. Alueella sijaitsee jo käytöstä poistunut ruotsinkielinen koulu Söderkulla Skolan, jo puretun Landsängenin päiväkodin tontti, sekä vanhusten palvelutalo Linda. Suunnittelualue rajautuu idässä ja lännessä Amiraalintiehen, pohjoisessa pientaloalueeseen, ja etelässä Söderkullan keskustan kerrostalokortteleihin. Al-

Utgångspunkter för planeringen

Nuläget i omgivningen kring planeringsområdet

Planeringsområdet ligger nära Söderkulla centrum. Här finns det gamla skolhuset Söderkulla skola, tomten för Landsängens daghem, som har redan rivits, samt Servicehuset Linda. Planeringsområdet gränsar i öster och i väster till Amiralsvägen, i norr till ett småhusområde och i söder till höghuskvarteren i Söderkulla centrum. Genom

ueella on puistoa, jonka läpi johtaa itä-länsisuuntaisesti ulkoilureitti Terveystie, ja lumisina talvina myös hiihtolatu.

Alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat Söderkullan keskustan palvelut, kuten kolme suurta päivittäistavarakauppaa, kirjasto ja terveyskeskus. Sipoonlahden suomenkielinen koulu, päiväkoti ja kirkko sijaitsevat noin 600 m päässä. Etäisyys Uuteen Porvoontiehen ja sen hyviin joukkoliikenneyhteyksiin on noin 200-300 m.

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 kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

parken i området går friluftsleden Hälsovägen i östlig-västlig riktning. Under snöiga vintrar går det ett skidspår här.

I planområdets omedelbara närhet finns servicen i Söderkulla centrum, såsom tre stora dagligvaruaffärer, ett bibliotek och en hälsocentral. Den finska skolan Sipoonlahden koulu, daghemmet och kyrkan finns på ett avstånd av ca 600 m. Nya Borgåvägen och de bra kollektivtrafikförbindelserna längs den ligger på ett avstånd av 200–300 m.

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.
- Förutsättningar skapas för en koldioxidsnål och resurseffektiv samhällsutveckling, som i främsta hand stöder sig på den befintliga strukturen. I de stora stadsregionerna görs samhällsstrukturen mer sammanhängande.
- Tillgängligheten i fråga om tjänster, arbetsplatser och fritidsområden för de olika befolkningsgrupperna främjas. Möjlighet 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

- 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.
-Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
-Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

Voimassa oleva maakuntakaava

Uusimaa 2050 -maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä.

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 översvämningsrisk eller också säkerställs hanteringen av översvämningsriskerna på annat sätt.
- Olägenheter för miljön och hälsan som orsakas av buller, vibrationer och dålig luftkvalitet förebyggs.
- Ett tillräckligt stort avstånd lämnas mellan verksamheter som orsakar skadliga hälsoeffekter eller olycksrisker och verksamheter som är känsliga för effekterna eller också hanteras riskerna på annat sätt.
- Det sörjs för att den nationellt värdefulla kulturmiljön och naturarvet värden tryggas.
- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.
- Det sörjs för 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.

Gällande landskapsplan

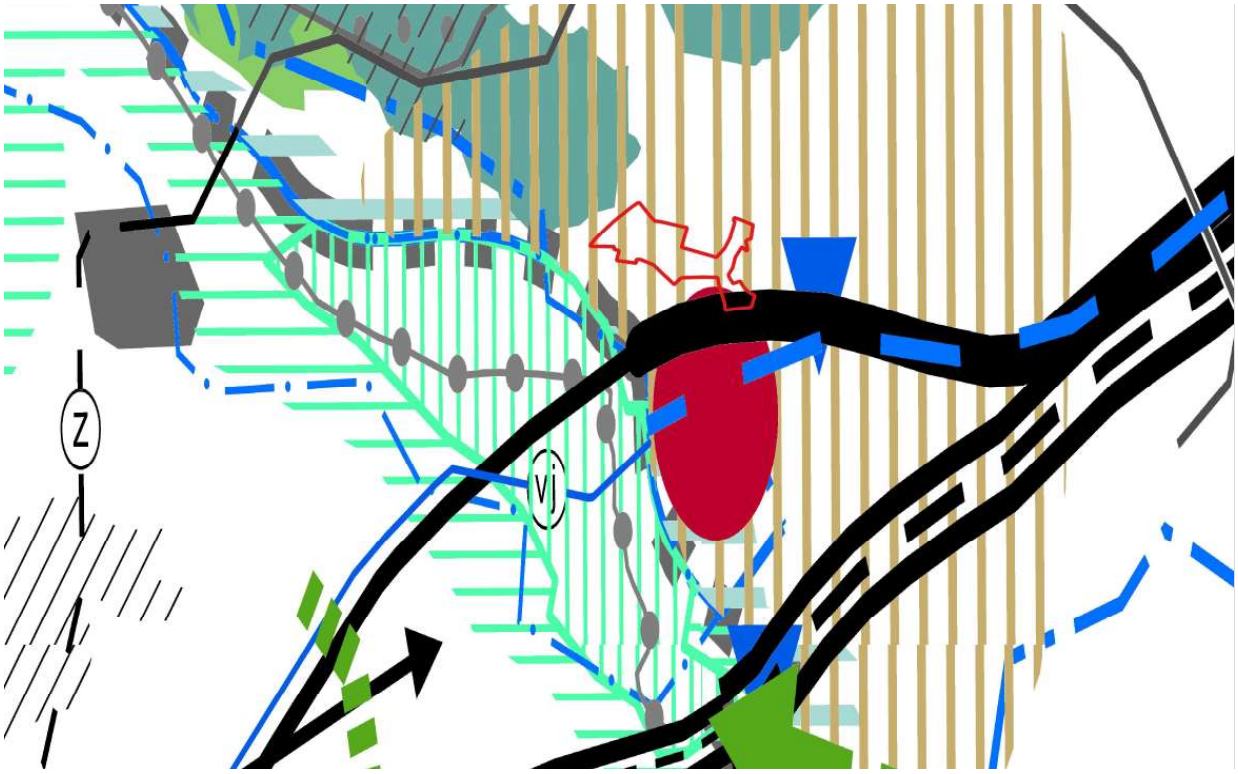
I Nylandsplanen området är utvecklingszon för tätortsfunktioner.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Sipoon yleiskaava 2025 (lainvoimainen 23.12.2011) suunnittelualue on suurimmaksi osaksi taajamatoimintojen aluetta (A) ja itäosastaan keskustatoimintojen aluetta (C). Sipoon yleiskaava 2025 nähdään joiltain osin vanhentuneeksi, joten se tullaan päivittämään tarvittavilta osin tulevalla kaavoitusohjelmakaudella.

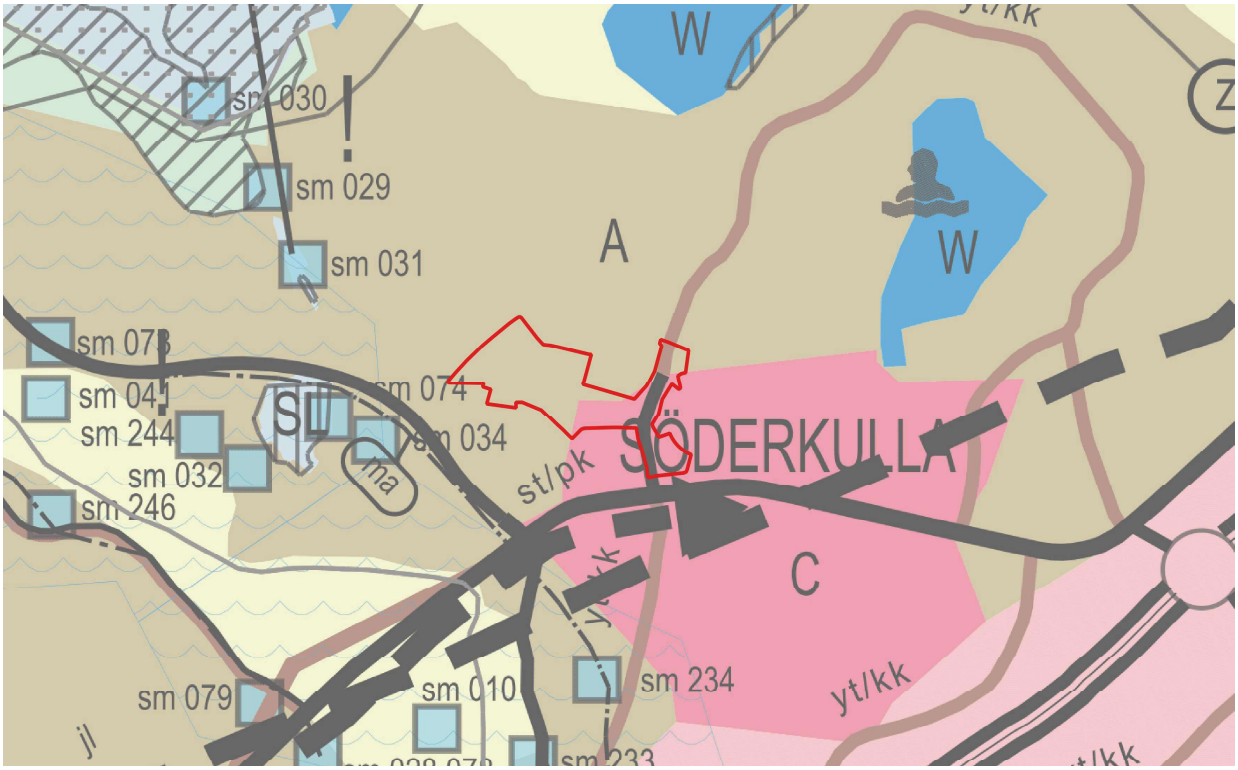
Generalplan

Generalplan för Sibbo 2025 (lagakraftvunnen 23.12.2011) är i kraft i området. Planeringsområdet består till största delen av ett område för tätortsfunktioner (A) och i de östra delarna av ett område för centrumfunktioner (C). Generalplan för Sibbo 2025 anses föråldrad till vissa delar och kommer att uppdateras under den kommande programperioden.



Runkovesijohdon ohjeellinen linjaus	Riktgivange sträckning för huvudvattenledning
Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke	Utvecklingszon för tätortsfunktioner
Keskustatoimintojen alue, keskus	Område för centrumfunktioner , centrum
Luonnonsuojelualue	Naturskyddsområde
Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue	Område som hör till eller föreslagits höra till nätverket Natura 2000
Liikenteen yhteystarve	Behov av trafikförbindelse
Voimajohto 110 kV	Kraftledning 110 kV
Valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö	Byggd kulturmiljö av riksintresse
Pohjavesialue	Grundvattenområde
Viheryhteystarve	Behov av grönförbindelse
Liityntäpysäköintialue	Område för anslutningsparkering

Voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä. Uudenmaan liiton tulkinta 11.11.2021. Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella viivalla.
Inofficiell sammanställning av gällande landskapsplaner i Nyland. Nylands förbuds tolkining 11.11.2021. Planeringsområdets läge anges med en röd linje på kartan.



Maisemallisesti arvokas alue	ma	Landskapsmässigt värdefullt område
Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue		Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt
Vesialue	W	Vattenområde
Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue	nat	Område som hör till nätverket Natura 2000
Taajamatoimintojen alue	A	Område för tätortsfunktioner
Kyläalue	AT	Byområde
Keskustatoimintojen alue	C	Område för centrumfunktioner
Työpaikka-, teollisuus- ja varastoalue	TP	Område för arbetsplatser, industri- och lagerverksamheter
Haja-asutusalue	MTH	Glesbygdsområde
Muinaismuistokohde	sm 000	Fornminnesobjekt
Terveyshaitan poistamistarve	!	Behov av att avlägsna sanitär olägenhet
Seututie/pääkatu	st/pk	Regional väg/huvudgata
Yhdystie/kokoojakatu	yt/kk	Förbindelseväg/matargata
Eritasoliittymä		Planskild anslutning
Johto tai linja. K=kaasu, Z=sähkö	K	Ledning eller linje. K=gas, Z=el
Nykyiset tiet ja linjat		Befintliga vägar och linjer
Uudet tiet ja linjat		Nya vägar och linjer
Joukkoliikenteen kehittämiskäytävä/yhteystarve	jl	Korridor för utveckling av kollektivtrafiken/behov av kollektivtrafikförbindelse

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

Kaavarunko

Suunnittelualue kuuluu Söderkullan alueen kaavarunko-alueeseen (ent. Sibbesborgin osayleiskaava). Sibbesborgin osayleiskaavatyötä on päätetty jatkaa tulevaisuudessa oikeusvaikutteisen osayleiskaavan sijaan kaavarunkomuotoisena tarkasteluna, yhdessä alueeseen tiiviisti kytkeytyvän Eriksnäsin alueen kanssa. Kaavarungon tavoitteena on muodostaa osayleiskaavan kaltainen, asemakaavoitusta ohjaava kokonaiskuva Söderkullan ja Eriksnäsin alueen maankäytön tulevaisuudesta. Oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan nähden kaavarungon laatiminen on prosessina kevyempi.

Asemakaava

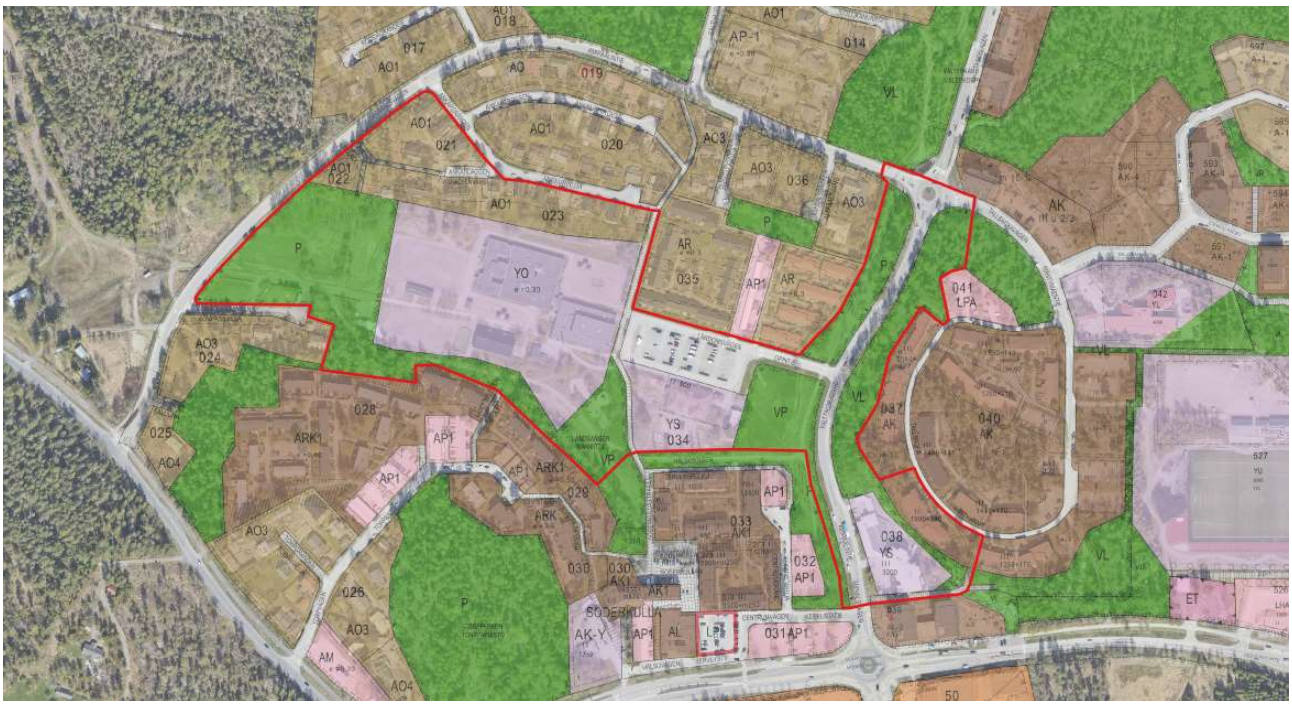
Suunnittelualueella on useita voimassa olevia rakennuskaavoja ja asemakaavoja, jotka ovat saaneet lainvoiman vuosien 1970 ja 1990 välillä. Nykyisin rakennuskaavan sijasta laaditaan aina asemakaava ja aikaisemmat rakennuskaavat ovat muuttuneet asemakaavoiksi. Niitä on tarpeen päivittää asemakaavamuutoksella, jotta aluetta voidaan kehittää asumiseen.

Planstomme

Planeringsområdet ingår i planstommen för Söderkulla (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 delgeneralplanelik 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.

Detaljplan

Flera byggnadsplaner som vunnit laga kraft mellan åren 1970 och 1990 är i kraft i planeringsområdet. Nuförtiden utarbetas alltid detaljplaner istället för byggnadsplaner och de tidigare byggnadsplanerna har ändrats till detaljplaner. Dessa behöver uppdateras genom en detaljplaneändring för att området ska kunna utvecklas för boende.



Ote asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen rajaus on esitetty kartalla punaisella viivalla.
Utdrag ur detaljplanesammanställning. Planeringsområdets läge anges på kartan med röd linje.

Ylhäällä: Näkymä Amiraalintielle pohjoiseen. Vasemmalla: Purettu Sipoonlahden koulun Opintien yksikön rakennus. Oikealla: Landsängenin jo purettu päiväkoti.
Upptill: Vy norrut mot Amiralsvägen. Till vänster: Gamla Söderkulla Skola, som har rivits. Höger: Landsängens daghem, som har redan rivits.

Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Sipoon kunnan omistuksessa. Alueen pohjoisreunalla on yksityisessä omistuksessa olevia pientalotontteja, ja Kompassikujan varrella on yksityisessä omistuksessa oleva kiinteistö puistoalueella. Palvelutalo Lindan tontti on Sipoon palvelutalosäätiön omistuksessa.

Aluetta koskevat sopimukset

Alueella ei ole voimassaolevia sopimuksia.

Kaavan vaikutusten arviointi

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla (MRL 9 § ja MRA 1 §). Lisäksi arvioidaan kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sekä yleispiirteiset kaavojen ohjausvaikutukset. Vaikutuksia arvioidaan suhteessa asetettaviin tavoitteisiin.

Vaikutusten arvioinnin tehtävänä on tukea kaavan valmistelua ja hyväksyttävien kaavaratkaisujen valintaa sekä auttaa arvioimaan, miten kaavan tavoitteet ja sisältövaatimukset toteutuvat. Kaavan vaikutusten arviointi perustuu alueelta laadittaviin perusselvityksiin, käytössä oleviin muihin perustietoihin, selvityksiin, suunnitelmiin, maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin. Vaikutusten arvioinnissa verrataan esitetyn kaavaratkaisun mukaista tilannetta nykytilanteeseen ja asetettuihin tavoitteisiin.

Vaikutuksia arvioidaan suunnittelutyön aikana koko kaavaprosessin ajan ja se perustuu riittäviin lähtötilanteen tietojen selvittämiseen. Arvioidut

Markägoförhållanden

Planeringsområdet ägs i huvudsak av Sibbo kommun. I områdets norra utkant finns småhustomter i privat ägo och längs Kompassgränden finns en privatägd fastighet på parkområdet. Tomten som Servicehuset Linda har byggts på ägs av Servicehusstiftelsen i Sibbo.

Avtal gällande området

Det finns inga gällande avtal på området.

Planens konsekvensbedömning

Konsekvensbedömning

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

Konsekvensbedömningens uppgift är att stöda planberedningen och val av godtagbara planlösningar samt fungera som hjälp vid bedömningen av hur planens mål och innehållskrav förverkligas. Planens konsekvensbedömning grundar sig på basutredningar över området, på övrig tillgänglig grundinformation, utredningar, planer, terrängbesök, utgångsmaterial av intressenterna, utlåtanden och åsikter samt analysering av de egenskaper som förändrar miljön i planerna som utarbetas. I konsekvensbedömningen jämför man den presenterade planlösningen med nuläget och de uppställda målen.

Konsekvenserna bedöms under planeringsarbe-

vaikutukset kuvataan kaavaselostuksessa.
Tässä työssä keskeisimpinä arvioidaan vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- palveluverkkoon
- liikenteeseen
- taajamakuvaan
- viheralueisiin.
- ilmastoon

Vaikutusalue

Kaavan vaikutusalueen laajuus vaihtelee eri osatekijöiden osalta varsin merkittävästi. Vaikutukset taajamakuvaan ovat pääosin paikallisia, rajoittuen suunnittelualueeseen ja sen lähiympäristöön.

Sipoonlahden koulun purkaminen, ja asuinrakentaminen sen tilalle, muuttaa Söderkullan keskustan taajamakuvaa. Näkymien muuttuminen vaikuttaa etenkin suunnittelualueeseen rajautuvien asuinalueiden näkymiin. Puistoalue tulee kutistumaan jonkin verran, mutta keskustan läpi säilytetään vehreä ulkoilureittiyhteys. Uusien asuinrakennusten ja niiden liikennejärjestelyiden myötä vaikutukset ulottuvat koko Söderkullan keskustan alueelle.

Laajemmalle alueelle kaavaratkaisulla saattaa olla vaikutuksia rakentamisen synnyttämän liikenteen kautta. Uusien asuntojen ja liiketilojen kaavoittaminen vaikuttaa koko Söderkullan taajamaan ja koko Sipoon kuntaan. Uudisrakentaminen lisää elinvoimaisuutta mm. luomalla edellytyksiä palveluiden paranemiseen ja verotulojen kasvuun.

tets gång under hela planläggningsprocessen och baseras på tillräckliga utredningar av utgångssituationen. De bedömda konsekvenserna beskrivs i planbeskrivningen.

De centralaste konsekvenserna som bedöms i det här arbetet är konsekvenserna för:

- människornas levnadsförhållanden och livsmiljö
- servicenätet
- trafiken
- tätortsbilden
- grönområdena
- klimatet

Konsekvensområde

Konsekvensområdets omfattning varierar relativt mycket beroende på vilka faktorer som granskas. Konsekvenserna för tätortsbilden är i huvudsak lokala och begränsas till planeringsområdet och dess omedelbara närhet.

Tätortsbilden i Söderkulla förändras när den gamla skolan rivs och nya bostadshus uppförs. Vyerna påverkas särskilt från de bostadsområden som gränsar till planeringsområdet. Parkområdet blir något mindre men den grönskande friluftsleden genom centrum bevaras. I och med de nya bostadsbyggnaderna och trafikregleringarna i anslutning till dem sträcker sig konsekvenserna ut över hela Söderkulla centrum.

För ett mer vidsträckt område kan planlösningen ha konsekvenser i och med den trafik som uppkommer av byggandet. Planläggandet av nya bostäder och affärslokaler påverkar hela Söderkulla tätort och hela Sibbo kommun. Nybyggandet ökar livskraften bl.a. genom att man skapar förutsättningar för bättre service och högre skatteinkomster.

Selvitykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Tehdyt selvitykset

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

Tätä asemakaavaa varten laaditut selvitykset:

- Rakennettavuusselvitys (Pohjatekniikka Oy, 2023)
- Söderkullan liikenteellinen tarkastelu (Sitowise Oy, 2021)

Sibbesborgin osayleiskaavaa varten tehdyt selvitykset:

- Liikenne Sibbesborgissa (WSP Oy 2014)
- Sibbesborgin osayleiskaavan liikenne- ja meluennuste vuodelle 2035. WSP Oy, 2018.
- Hulevesien hallintakonsepti (WSP Finland Oy, (2013)
- Sibbesborgin osayleiskaavan luontoselvitysten täydennys Massbyn alueelta (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2017)
- Sibbesborgin osayleiskaava - Luontoselvitysten täydennys: pesimälinnusto (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2016)
-

Sipoon yleiskaavaa 2025 varten tehdyt selvitykset:

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

Utredningar

Enligt 9 § i markanvändnings- och bygglagen ska en plan basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar.

Gjorda utredningar

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

Utredningar som gjorts för den här detaljplanen:

- Rakennettavuusselvitys (Pohjateknikka Oy, 2023)
- Söderkullan liikenteellinen tarkastelu (Sitowise Oy, 2021)

Utredningar i anslutning till Sibbesborgs delgeneralplan:

- Liikenne Sibbesborgissa (WSP Oy 2014)
- Sibbesborgin osayleiskaavan liikenne- ja meluennuste vuodelle 2035. WSP Oy, 2018.
- Hulevesien hallintakonsepti (WSP Finland Oy, (2013)
- Sibbesborgin osayleiskaavan luontoselvitysten täydennys Massbyn alueelta (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2017)
- Sibbesborgin osayleiskaava - Luontoselvitysten täydennys: pesimälinnusto (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2016)

Utredningar som gjorts för Generalplan för Sibbo:

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

Muut selvitykset

- Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys (WSP 2021)
- 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
- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys (Jaakko Pöry infra, Maa ja vesi, 2002)
- Happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja ominaisuudet Sipoossa (Geologian tutkimuskeskus GTK, 2016)
- Kunta-METSO: METSO-kohteiden inventointi 2011 (Luontotieto Keiron Oy, 2012)

Övriga utredningar:

- Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys (WSP 2021)
- 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
- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys (Jaakko Pöry infra, Maa ja vesi, 2002)
- Happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja ominaisuudet Sipoossa (Geologian tutkimuskeskus GTK, 2016)
- Kunta-METSO: METSO-kohteiden inventointi 2011 (Luontotieto Keiron Oy, 2012)

Tehtävät selvitykset

Kaavatyön yhteydessäon tehty seuraavat erillisselvitykset:

- Kunnallistekninen selvitys
- Hulevesiselvitys
- Rakennettavuusselvitys

Utredningar som ska göras

Åtminstone följande separata utredningar har gjorts i samband med planarbetet:

- Utredning om kommunaltekniken
- Dagvattenutredning
- Byggbarhetsutredning

Osalliset

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

Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

- Sipoon kunta alueen pääasiallisena maanomistajana
- Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajat ja asukkaat
- Alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt
- Kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten tekniikka- ja ympäristöosasto
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan ELY-keskus, Sipoon palvelutalosäätiö, Porvoon museo, Keravan Energia Oy, Keski-Uudenmaan vesi kuntayhtymä ja Uudenmaan liitto.

Intressenter

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

Centrala intressenter i detaljplanearbetet är:

- Sibbo kommun i egenskap av huvudsaklig markägare
- Fastighetsägare och invånare på planeringsområdet och områden som gränsar till det
- Föreningar och organisationer som har verksamhet i området
- Kommunens förvaltningar och sakkunniga, såsom avdelningen för teknik och miljö
- Övriga myndigheter och samarbetsorgan som Räddningsverket i Östra Nyland, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Servicehusstiftelsen i Sibbo, Museiverket, Borgå museum, Kervo Energi Ab, Samkommunen Mellersta Nylands Vatten och Nylands förbund.

Vuorovaikutus

> Osallisilla tulee olla mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä kaavasta (MRL 62 §). Tämän mahdollistamiseksi kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista tulee tiedottaa.

Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa asemakaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle. Kaavan laatijaa voi myös tulla tapaamaan, sopimalla tapaamisajasta kuitenkin etukäteen.

Tarvittaessa kaavatyön aikana käydään työneuvottelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) kanssa.

Vuorovaikutus aloitusvaiheessa

> Asemakaavatyö käynnistyy kaavatyön kuuluttamisella vireille, työn ohjelmoinnilla, sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinnalla (MRL 63 §).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi SipooInfo Nikkilään (Pohjoinen Koulutie 2), sekä SipooInfo Söderkullaan (Amiraalintie 2) niiden aukioloaikoina.

Växelverkan

> Planläggningsförfarandet samt informationen om utgångspunkterna, målen och eventuella alternativ för planeringen ska ordnas så att intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken (MarkByggL, 62 §).

Intressenterna har under hela planläggningsarbetets gång möjlighet att ge respons angående detaljplanearbetet per e-post, brev eller telefon till kommunens representant som svarar för planläggningen. Man kan också träffa planens beredare, bara man kommer överens om en besökstid på förhand.

Under planarbetets gång förhandlar kommunen vid behov med Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen).

Växelverkan i startskedet

> Detaljplanearbetet startar när planarbetet kungörs anhängigt, arbetet planeras samt programmet för deltagande och bedömning utarbetas (63 § MarkByggL).

Programmet för deltagande och bedömning kan även läsas på kommunens webbsidor under hela planprocessen. Programmet för deltagande och bedömning hålls offentligt framlagt i 30 dagar vid SibboInfo Nickby (Norra Skolvägen 2) och i Sibboinfo Söderkulla (Amiralsvägen 2) under Infons öppettider.

Vuorovaikutus valmisteluvaiheessa

Valmisteluvaiheessa laaditaan kaava-aluetta koskien kaavaluonnos, joka asetetaan julkisesti nähtäville Sipooinfo Nikkilään (Pohjoinen Koulutie 2) sekä Sipooinfo Söderkullaan (Amiraalintie 2) 30 päivän ajaksi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta nähtävillä olon aikana (MRL 62 § ja MRA 30 §). Viranomaistahoilta ja tarvittavilta muilta tahoilta (esim. yhdistyksiltä) pyydetään valmisteluaineistosta lausunnot.

Kaavan aloitusvaiheen karttakyselyssä saatiin kerättyä paljon osallisten toiveita alueen kehittämisestä tulevaisuudessa. Valmisteluaineiston nähtävillä ollessa järjestettiin ns. valmisteluvaiheen kuuleminen. Tässä kaikille avoimessa yleisötilaisuudessa esiteltiin kaavaluonnosta ja muuta valmisteluaineistoa, ja osallisilla on mahdollisuus esittää niitä koskevia kannanottoja sekä käsityksiä suunnitelman vaikutuksista. Myös ehdotusvaiheessa on tarkoitus järjestää yleisötilaisuus.

Växelverkan i beredningsskedet

I beredningsskedet utarbetas ett planutkast, som hålls offentligt framlagt i 30 dagar vid Sibboinfo Nickby (Norra Skolvägen 2) samt i Sibboinfo Söderkulla (Amiralsvägen 2). Intressenterna och kommunens medlemmar har möjlighet att framföra sina åsikter om planutkastet och om eventuellt annat beredningsmaterial under den tid planberedningsmaterialet är framlagt (MBL 62 § och MBF 30 §). Utlåtanden om beredningsmaterialet begärs av myndigheter och eventuella andra som berörs av planen (t.ex. föreningar).

I den kartenkät som genomfördes i startskedet inkom många önskemål från intressenterna om hur området borde utvecklas i framtiden. Under den tid som beredningsmaterialet är framlagt ordnas s.k. hörande i beredningsskedet. I detta möte som är öppet för allmänheten presenteras planutkastet och annat beredningsmaterial, och intressenterna har möjlighet att framföra sina ställningstaganden och uppfattningar om planens konsekvenser.

Vuorovaikutus ehdotusvaiheessa

Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 27 §). Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomaistahoilta pyydetään kaavaehdotuksesta lausunnot (MRA 28 §). Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan kunnan perusteltu vastine.

Kaavaehdotukseen tehdään muistutusten ja lausuntojen perusteella mahdollisesti muutoksia ennen sen lopullista käsittelyä. Mikäli tehtävät muutokset ovat oleellisia, kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville. Jos muutoksia ei tarvita tai ne eivät ole olennaisia, korjattu asemakaavaehdotus viedään hyväksymiskäsittelyyn.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy valtuusto maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen esityksestä. Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa kirjallisesti Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Kaavan hyväksymispäätös saa lainvoiman noin kuuden viikon kuluttua hyväksymisestä, mikäli siitä ei valiteta. Kaava tulee voimaan, kun siitä on kulutettu niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.

Växelverkan i förslagsskedet

Förslaget hålls offentligt framlagt under 30 dagar (MarkByggL, 65 § och MarkByggF, 27 §) och under den tiden har intressenterna rätt att göra en skriftlig anmärkning mot planförslaget. Utlåtande om förslaget till detaljplan ska begäras av behövliga myndigheter (MarkByggF, 28 §). Kommunen ger sitt motiverade bemötande till anmärkningarna och utlåtandena.

På basis av anmärkningarna och utlåtandena görs eventuella ändringar i planförslaget före den slutliga behandlingen. Om planförslaget ändras väsentligt ska det läggas fram på nytt. Om inga ändringar görs eller om de inte är väsentliga, behandlas det korrigerade planförslaget av mark användningssektionen som föreslår att det ska godkännas av kommunstyrelsen.

Godkännande

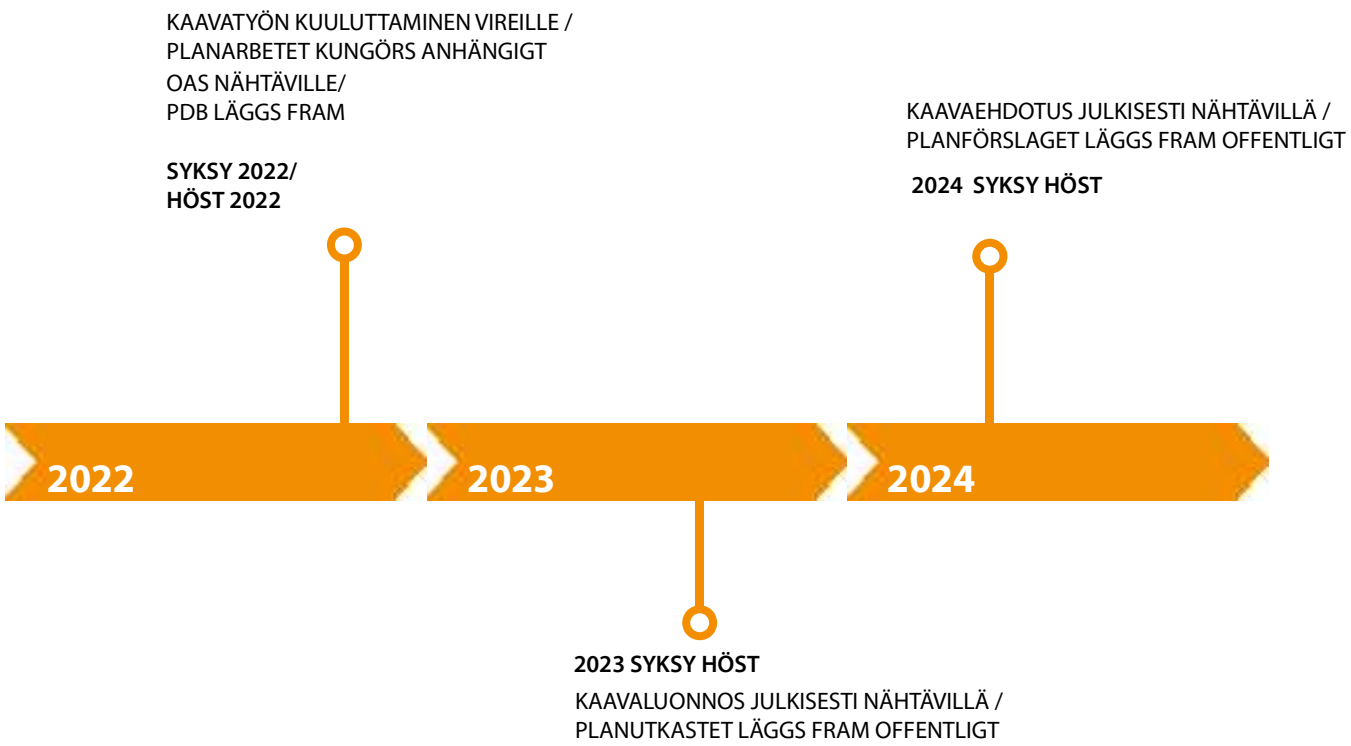
Fullmäktige godkänner detaljplanen enligt markanvändningssektionens och kommunstyrelsen förslag. Man kan besvära sig över fullmäktiges beslut till Helsingfors förvaltningsdomstol och vidare till högsta förvaltningsdomstolen.Beslutet om planens godkännande vinner laga kraft cirka sex veckor efter beslutet, ifall inget besvär över beslutet lämnats. Planen träder i kraft då den har kungjorts så som kommunala tillkännagivanden i kommunen publiceras.

Alustava aikataulu

Kaavatyön tavoitteellisen aikataulun mukaisesti osallisten kannalta tärkeimmät osallistumis- ja vuorovaikutusajankohdat ovat seuraavat:

Preliminär tidtabell

De viktigaste tidpunkterna för deltagande och växelverkan är enligt den målinriktade tidtabellen för planarbetet följande:



Tiedottaminen

Kaavatyön etenemisestä tiedotetaan laajimmin kunnan verkkosivuilla, jossa julkaistaan kaavaa koskevaa aineistoa. Kaavoitusta koskevia tietoja löytyy osoitteesta www.sipoo.fi/asemakaavat

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

Asemakaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen tehneille, ja yhteystietonsa jättäneille, toimitetaan kunnan perusteltu kannanotto (ns. vastine) muistutukseen. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kaavan nähtävillä ollessa kirjallisesti pyytäneet, ja ovat jättäneet yhteystietonsa.

Information

Information om planläggningsarbetets framskridande publiceras på kommunens webbplats där materialet som berör planen finns åskådligt. Information om planläggningen finns på addressen www.sibbo.fi/detaljplaner

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

De som gjort en anmärkning mot detaljplanförslaget och som skriftligen har begärt det och samtidigt uppgett sin adress ska underrättas om kommunens motiverade ställningstagande (bemötande) till den framförda anmärkningen. Information om godkännande av planen sänds till de kommunmedlemmar samt de som gjort en anmärkning och som när planen var framlagd begärde det skriftligen och samtidigt uppgav sin adress.

Kuulutukset

Kaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan Sipoon kunnan ilmoituslehdissä (Sipoon Sanomat ja Östnyland), Sipoon kunnan internet-sivuilla (www.sipoo.fi)- ja Sipooinfo Nikkilässä (Pohjoinen Koulutie 2) sekä Sipooinfo Söderkullassa (Amiraalintie 2).

Kungörelser

Kungörelser om planen publiceras i Sibbo kommuns annonstidningar (Sipoon Sanomat och Östnyland), på Sibbo kommuns webbplats (www.sibbo.fi) och vid Sibboinfo Nickby (Norra Skolvägen 2) samt i Sibboinfo Söderkulla (Amiralsvägen 2).

Yhteyshenkilöt / Förfrågningar

Lisätietoja asemakaavatyöstä antaa /

Tilläggsuppgifter om detaljplaneändringen ges av:

Niina Tiittanen
Kaavoittaja
040 541 7596, etunimi.sukunimi@sipoo.fi

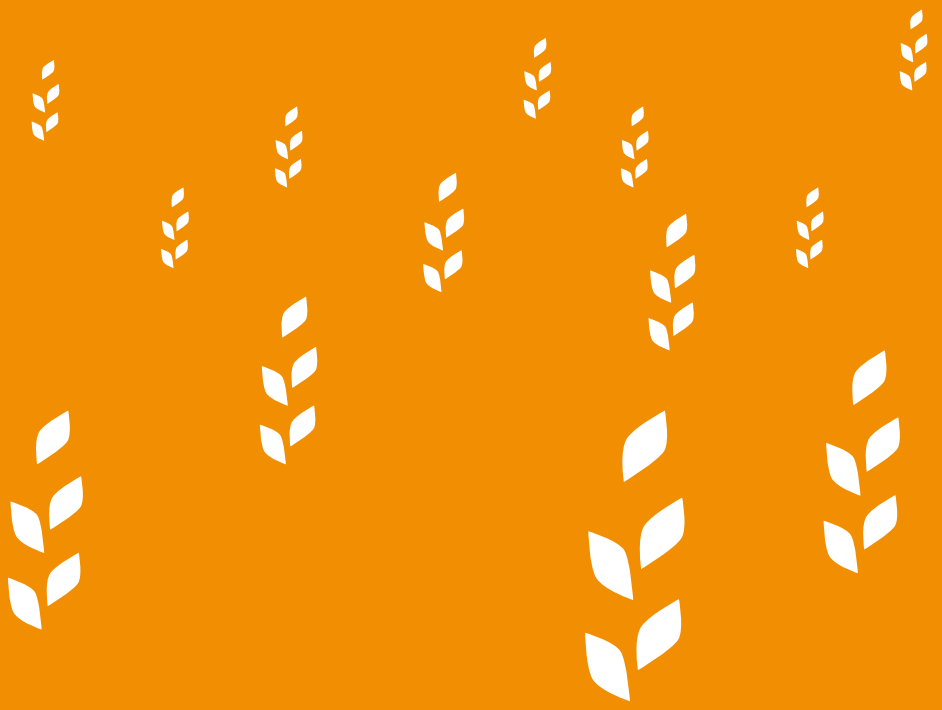
Postiosoite / Postadress:

Sipoon kunta, Yhdyskunnan ja ympäristön toimiala,

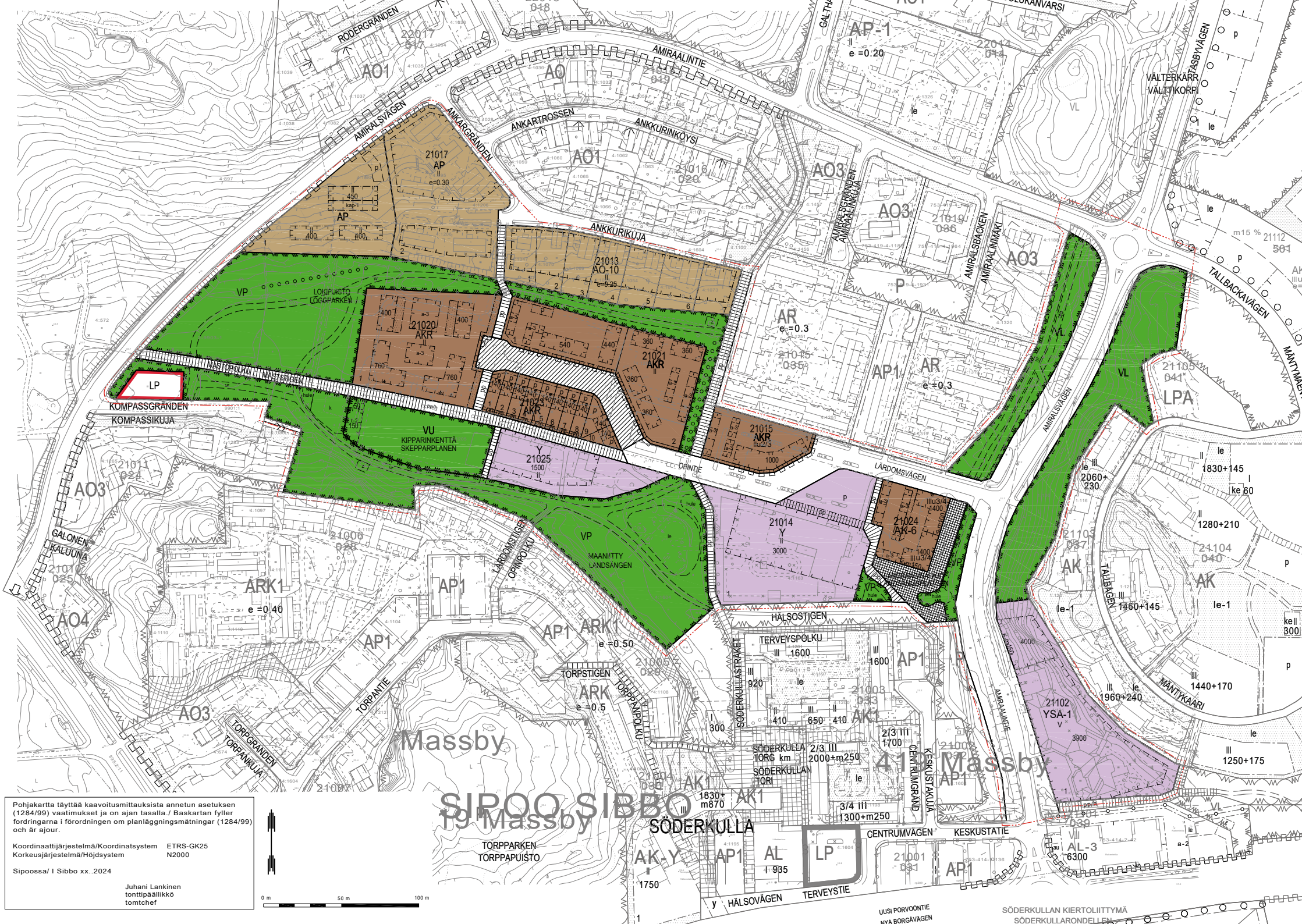
PL 7, 04131 Sipoo

Sibbo kommun, Samhälle och miljö,

PB 7, 04131 SIBBO



SIPOO
SIBBO



Pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista annetun asetuksen (1284/99) vaatimukset ja on ajan tasalla./ Baskartan fyller fordringarna i förordningen om planläggningsmätningar (1284/99) och är ajour.

Koordinaattijärjestelmä/Koordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000

Sipoossa/ I Sibbo xx..2024

Juhani Lankinen
tonttipäällikkö
tomtchef

0 m 50 m 100 m

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AK-6

Asuinkerrostalojen korttelialue.
Rakennusten maastokerroksiin saa sijoittaa palvelu- ja liiketiloja.
Kvartersområde för flervåningshus.
Service- och affärsutrymmen får placeras i byggnadernas markvåning.

AKR

Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
Kvartersområde för flervåningshus, radhus och andra kopplade bostadshus.

AP

Asuinpientalojen korttelialue.
Kvartersområde för småhus.

AO-10

Erillispientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia pientaloja.
Kvartersområde för fristående småhus. På området får uppföras småhus med en bostad.

Y

Yleisten rakennusten korttelialue.
Kvartersområde för allmänna byggnader.

YSA-1

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen.
Kvartersområde för bostadsbyggnader för social verksamhet och hälsovård, på vilket får placeras ett servicecentrum för äldre, med därtill hörande bostäder.

VP

Puisto.
Park.

VL

Lähivirkistysalue.
Område för närrekreation.

VU

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.

LP

Yleinen pysäköintialue.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

21013

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

3

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.

LANDSÄNGSPLA

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Namn på gata, väg, åppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

4000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

20

Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggrätten i våningskvadratmeter för ekonomibyggnad.

<-m100

Luku osoittaa kerrosneliömetreinä, kuinka paljon rakennuksen katujulkisivun puolella pohjakerroksesta vähintään on varattava liiketiloiksi. Luku sisältyy tontin kokonaiskerrosalaan.
Talet anger i våningskvadratmeter en hur stor del av bottenvåningen i byggnadens gatufasad som minst ska reserveras för affärutrymmen. Talet ingår i tomtens sammanlagda våningsyta.

II

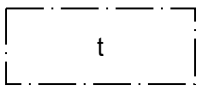
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

u2/3

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.

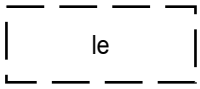
e=0.30

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/ byggnadsplatsens yta.

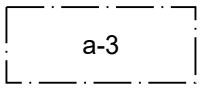


Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.

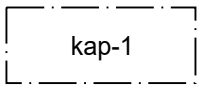
Rakennusala.
Byggnadsyta.



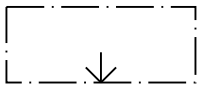
Ohjeellinen leikki-ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
Riktgivande för lek och utevistelse reserverad del av område.



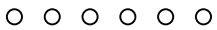
Auton säilytyspaikan rakennusala. Vähintään puolet autopaikoista tulee toteuttaa autotalleihin tai -katoksiin, joissa viherkatto. Autotallit tai -katokset saadaan toteuttaa kaavassa määritellyn rakennusoikeuden lisäksi.
Byggnadsyta för förvaringsplats för bil. Minst hälften av bilplatserna skall förverkligas som bilgarage eller bilt försedda med gröntak. Bilgaragen eller -taken får byggas utöver den byggrätt som anges i planen.



Pihakansi, jonka alle sijoitetaan pysäköintipaikkoja.
Gårdsdäck, under vilket placeras parkeringsplatser.

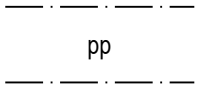


Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

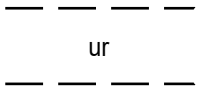


Säilytettävä/istutettava puurivi.
Trädrad som skall bevaras/planteras.

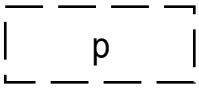
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.



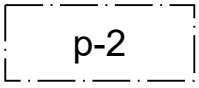
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
Del av område som är reserverat för gång- och cykeltrafik.



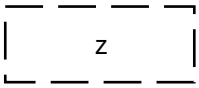
Ohjeellinen ulkoilureitti.
Riktgivande friluftsled.



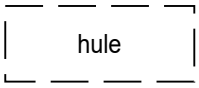
Ohjeellinen pysäköimispaikka.
Riktgivande parkeringsplats.



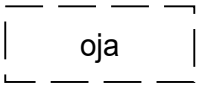
Pysäköimispaikka vähintään kahdelle autopaikalle.
Parkeringsplats för minst två bilplatser.



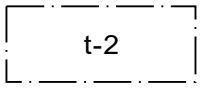
Ohjeellinen puistomuuntamolle varattu alueen osa.
För parktransformator reserverad riktgivande del av område.



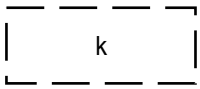
Ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan tehdä allas hulevesien selkiyttämistä ja imeyttämistä varten.
Riktgivande del av område, där en bassäng för sedimentering och infiltrering av dagvatten kan anläggas.



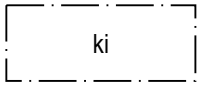
Ohjeellinen avo-ojaa varten varattu alueen osa.
Riktgivande för öppet dike reserverad del av område.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa puku- ja pesutilarakennuksen.
Byggnadsyta där en omklädnings och duschbyggnad får placeras.



Ohjeellinen kenttä.
Riktgivande plan.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa kioskin.
Byggnadsyta där kiosk får placeras.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Alueella on ohjeellinen tonttijako.

Rakentamistapa
Tätä asemakaavaa koskevat sitovat rakentamistapaohjeet.

Julkisivujen on oltava paikalla muurattuja, rapattuja, puuverhoiltuja tai vastaavaan laatutasoon rakennettuja.

Jokaiselle tontille voi rakennusalan ulkopuolelle sijoittaa yhden, alle 30 k-m² kokoisen talousrakennuksen (ei koske korttelia 21023).

Tonttien riittävän viherpinta-alan takaamiseksi, hulevesien hallitsemiseksi ja kaupunkikuvan parantamiseksi tulee esittää Sipoon viherkerroin-työkalulla laadittu laskelma alueen vihertehokkuudesta. AK-korttelialueilla vihertehokkuuden tavoiteluku on 0,8.

Auto- ja pyöräpaikat
Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

AO-kortteleissa

- 2 ap / asunto

AP-kortteleissa

- 1,5 ap / asunto

AK-kortteleissa
- 1 ap / 90 k-m² tai vähintään 0,8 ap / asunto

AKR-kortteleissa

- 1,5 ap / asunto

Y- ja YSA-kortteleissa

- sosiaalitoimi ja terveydenhuolto 1 ap / 100 k-m²
- liike- ja toimitilat 1 ap / 75 k-m²

Liiketilojen asiakaspysäköinti voidaan toteuttaa kadunvarsipysäköintinä.

Helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja varten on varattava tilaa (muissa kuin 21023):
- AK ja AKR-korttelit 1 pp / 30 k-m²
- Y- ja YSA-korttelit 1 pp / 500 k-m²
- liiketilat 1 pp / 40 k-m²

Kaikki asumisen pyöräpaikat ja vähintään 50 % toimistojen ja muiden työpaikkojen työntekijöiden pyöräpaikoista on sijoitettava säältä suojattuun, lukittavaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa runkolukitusmahdollisuudella. Polkupyörien säilytystiloja saa rakentaa piha-alueelle rakennusalan ulkopuolelle.

Hulevedet
- Rakennuslupaa haettaessa tonteille on asemapiirroksen yhteydessä esitettävä hulevesien hallinnan periaatteet, joissa osoitetaan hulevesien kerääminen, käsittely ja poisjohtaminen, myös työmaan aikana. Suunnitelmassa on esitettävä sellainen huleveden laadullisen hallinnan toimenpide, etteivät kiinteistöltä purettavat hulevedet heikennä vastaanottavan vesistön veden laatua. Hulevesijärjestelyt on sovitettava yhteen vierekkäisten tonttien kesken.
- Työmaavedet on ohjattava kunnan hulevesijärjestelmän kautta ja rakentamisen aikaisten hallintatoimenpiteiden on oltava valmiina jo ennen maanrakentamisen aloittamista. Savisamenteisia hulevesiä ei missään tilanteessa johdeta suoraan laskuojiin.
- Hulevesien viivytystilavuuden on oltava yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliömetriä kohden. Viherkattojen pinta-alan saa vähentää em. mitoittavasta pinta-alasta. Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää käyttämällä piha-alueilla mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja ja yhtenäisiä istutusalueita. Vettä läpäisemättömiä pintoja tulee välttää paitsi pysäköintialueilla.

Muut määräykset
- Puut, puuryhmät ja niiden juuristot tulee ensisijaisesti pyrkiä säilyttämään.

ALMÄNNA BESTÄMMELSER

Tomtindelningen på området är riktgivande.

Byggsätt
Bindande byggsättsanvisningar gäller denna detaljplan.

Fasader ska vara huvudsakligen murade på platsen, rappade, brädfodrade eller byggda enligt motsvarande kvalitetsnivå.

För att en tillräcklig grön areal ska kunna garanteras på tomterna, dagvatten behärskas och stadsbilden förbättras ska en kalkyl över områdets gröneffektivitet som gjorts upp med hjälp av Sibbos grönkoefficientverktyg presenteras. I AK-kvartersområdena är målet för gröneffektiviteten 0,8.

Bil- och cykelplatser

Bilplatser bör byggas minst enligt följande:

AO-kvarteren

- 2 bp / bostad

AP-kvarteren

- 1,5 bp / bostad

AK-kvarteren

- 1 bp / 90 m²-vy eller minst 0,8 bp/bostad

AKR-kvarteren

- 1,5 bp / bostad

Affärsutrymmenas kundparkering kan ordnas som gatuparkering på huvudgatan.

Utrymme som bör reserveras för lätt tillgängliga cykelplatser (förutom 21023):

- AK- och AKR-kvarter 1 cp / 30 m²-vy
- Y- och YSA-kvarter 1 cp / 500 m²-vy
- affärsutrymmen 1 cp / 40 m²-vy

Alla cykelplatser för boende och minst 50 % av cykelplatserna för arbetstagare i kontor och andra arbetsplaser bör placeras skyddade för väder och i låsbara utrymmen. Dessutom ska cykelplatser för kortvarig parkering anvisas utomhus med möjlighet för ramlåsning. Utrymmen för förvaring av cyklar får också byggas på gårdsområdet utanför byggnadsytan.

Dagvatten

- Vid ansökan om bygglov för tomterna ska i anslutning till situationsplanen läggas fram principer för dagvattenhantering som visar hur man avser samla in, behandla och leda bort dagvatten, även under byggnadstiden. I planen ska ingå en sådan åtgärd för förstklassig dagvattenhantering som gör att dagvatten från fastigheten inte försämrar kvaliteten på vattnet i recipienten. Dagvattenarrangemangen ska samordnas mellan intilliggande tomter.
- Dagvatten från byggplatsen ska ledas bort via kommunens dagvattensystem och åtgärderna för dagvattenhantering under byggnadstiden ska vara klara redan innan markbyggandet inleds. Lergrumligt dagvatten får under inga omständigheter ledas bort direkt till utfallsdiken.
- Fördröjningsvolymen för dagvatten ska vara 1 kubikmeter för varje 1 000 kvadratmeter yta som inte släpper igenom vatten. Gröntakens yta får avdras från ovan nämnda dimensionerande yta. Den mängd dagvatten som uppkommer ska minskas till exempel genom att man för gårdsområdena planerar ytmaterial som släpper igenom så mycket vatten som möjligt och sammanhängande planteringsområden. Ytor som inte släpper igenom vatten ska undvikas med undantag för parkeringsområdena.

Övriga bestämmelser

- Man ska i första hand sträva efter att bevara träd, grupper av träd och deras rotsystem.

SIPOON KUNTA
MASSBY, KALLBÄCK

SIBBO KOMMUN
MASSBY, KALLBÄCK

S 26 OPINTIEN ASEMAKAAVAMUUTOS
S 26 DETALJPLANEÄNDRING FÖR LÄRDOMSVÄGEN

Asemakaava koskeekiinteistöjä tai osia niistä / Detaljplanen omfattar fastigheterna eller delar av dem: 753-414-0001-0120, 753-414-0002-0042, 753-414-0001-0124, 753-002-9901-0001, 753-002-9903-0001, 753-414-0001-0131, 753-414-0001- 0136, 753-419-0004-0570, 753-419-0004-0895, 753-419-0004-1054, 753-419-0004-1068, 753-419- 0004-1069, 753-419-0004-1070, 753-419-0004-1073, 753-419-0004-1074, 753-419-0004-1088, 753-419-0004-1098, 753-419-0004-1163, 753-419-0004-1205, 753-419-0004-1206, 753-419-0004- 1283, 753-419-0004-1284, 753-419-0004-1347, 753-419-0004-1931, 753-419-0004-1945

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 21013, 21014, 21015, 21017 ja 21102. Asemakaavamuutoksella muodostuvat korttelit 21102, 21013, 21014, 21015, 21017, 21020, 21021, 21023, 21024, ja 21025, katu- ja liikennealueita sekä lähivirkistys- ja puistoalueita.

Detaljplaneändringen berör kvarteren 21013, 21014, 21015, 21017 och 21102. Genom detaljplanen bildas kvarter 21102, 21013, 21014, 21015, 21017, 21020, 21021, 23, 21024, och 21025, gatu- och trafikområden samt närrekreations- och parkområden.

Voimaantulo / Ikraftträdande	xx.xx.xxxx
Kuulutus / Kungörelse	xx.xx.xxxx
Valtuusto / Fullmäktige	xx.xx.xxxx
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	xx.xx.xxxx
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	xx.xx.xxxx
Ehdotus nähtävillä / Förslag framlagt MRL / MarkByggL 65 §, MRA / MarkByggF 27 §	xx.xx.xxxx
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	xx.xx.xxxx
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	13.11.2024
Luonnos nähtävillä / Utkast framlagd MRA / MarkByggF 30 §	15.12.2023 – 2.2.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	29.11.2023 § 114
Vireilletulo / Anhängig	23.12.2022

SIPOON KUNTA
SIBBO KOMMUN

Yhdyskunnan ja ympäristön toimiala
Sektorn för samhälle och miljö

Numero/Nummer: S26

Päiväys/Datum: 13.11.2024

S 26 OPINTIEN ASEMAKAAVAMUUTOS

EHDOTUS

S 26 DETALJPLANEÄNDRING FÖR LÄRDOMSVÄGEN

FÖRSLAG

Kaavan laatija / Planens utarbetare: NTi

Piirtäjä/Ritare: NTi, BLi

Mittakaava/Skala: 1:1000

Havainnekuva on viitteellinen, eikä siinä esitetyt toiminno t välttämättä toteudu havainnekuvan kaltaisina.

S
26

Opintien asemakaavan muutos
Detaljplaneändring för Lärdomsvägen

Rakennustapaohjeet
Byggsättsanvisningar

13.11.2024

ASIA / ÄRENDE 250/2022

SIPOO
SIBBO

Sisällysluettelo

1. YLEISTÄ 3

1.1 Ohjeen tarkoitus 3
1.2 Tekijät 4
1.3 Alueen suunnitteluperiaatteet 4

2. YLEISET OHJEET 5

2.1 Tontti 5
2.1.1 Rakennusten sijoittaminen tontille 5
2.1.2 Autosäilytys ja katuliittymä 6
2.1.3 Pihajärjestelyt 7
2.1.4 Pihan pinnoitteet 7
2.1.5 Kasvillisuus 8
2.1.6 Aidat ja muurit 8
2.1.7 Roskakatokset ja postilaatikot 9
2.2 Rakennukset 10
2.3 Hulevedet 12
2.4 Maaperä 13
2.5 Energia 13
2.6 Laitteet 14
2.7 Radon 14

3. KORTTELIKOHTAISET OHJEET 16

3.1. Alue 1 (korttelit 21015 ja 21024) 16
3.2 Alue 2 (kortteli 21023) 19
3.3 Alue 3 (korttelit 21020 ja 21021) 19
3.4 Alue 4 (kortteli 21017) 20

LIITTEET 21

Liite 1 Värikartat 21

Innehåll

1. ALLMÄNT 3

1.1 Syftet med anvisningarna 3
1.2 Utarbetandet av anvisningarna 4
1.3 Planeringsprinciper 4

2. ALLMÄNNA ANVISNINGAR 5

2.1 Tomten 5
2.1.1 Byggnadernas placering på tomten 5
2.1.2 Bilförvaring och gatuanslutning 6
2.1.3 Gårdsarrangemang 7
2.1.4 Gårdsbeläggning 7
2.1.5 Vegetation 8
2.1.6 Staket och murar 8
2.1.7 Postlådor och skydd för soptunnor 9
2.2 Byggnader 10
2.3 Dagvatten 12
2.4 Jordmån 13
2.5 Energi 13
2.6 Anordningar 14
2.7 Radon 14

3. KVARTERSSPECIFIKA ANVISNINGAR 16

3.1. Område 1 (kvarter 21015 och 21024) 16
3.3 Område 3 (kvarter 21020 och 21021) 19
3.4 Område 4 (kvarter 21017) 20

BILAGOR 21

Bilaga 1 Färgkartor 21

Valokuvat ©Sipoon kunta Fotografier ©Sibbo kommun Havainnekuvat ©Luo Arkkitehdit Illustrationer ©Luo Arkkitehdit

1 Yleistä
Allmänt

1.1 Ohjeen tarkoitus

Nämä rakennustapaohjeet koskevat Opintien asemakaavamuutoksen alueen (kaavatunnus S26) kortteleita 21015, 21017, 21020, 21021, 21023 ja 21024 Söderkullan keskustan kunnanosassa. Ohjeilla määritellään osa ratkaisuista, materiaaleista, väreistä ja istutuksista. Ohjeet tarkentavat ja havainnollistavat asemakaavamääräyksiä ja toimivat rakennusvalvonnan tukena rakennuslupia myönnettäessä.

Asemakaavan merkintöjen ja määräysten lisäksi noudatetaan rakennustapaohjeita. Havainnepiirroksessa esitetyn rakennusten ja toimintojen sijoittelun voi ratkaista toisinkin asemakaavan sallimissa puitteissa. Tärkeintä on toteuttaa asemakaavan ja sitä täydentävän ohjeistuksen henkeä ja tavoitetilaa.

1.1 Syftet med anvisningarna

Dessa byggsättsanvisningar gäller kvarter 21015, 21017, 21020, 21021, 21023 och 21024 i Lärdomsvägens detaljplaneområde (planbeteckning S26) i kommundelen Söderkulla centrum. I anvisningarna fastställs en del av lösningarna, materialen, färgerna och planteringarna. Anvisningarna preciserar och illustrerar detaljplanebestämmelserna och fungerar som stöd för byggnadstillsynen vid beviljandet av bygglov.

Byggsättsanvisningarna ska iakttas utöver beteckningarna och bestämmelserna i detaljplanen. Den i illustrationsplanen föreslagna placeringen av byggnaderna och funktionerna kan även göras på annat sätt inom ramen för det som tillåts i detaljplanen. Viktigast är att förmedla andan och verkställa målbilden i detaljplanen och i anvisningarna som kompletterar den.

Rakennustapaohjeet hyväksytään sitoviksi asemakaavan hyväksymiskäsittelyn yhteydessä, ja ne liitetään kaavaselostukseen sekä tontin luovutusasiakirjoihin. Ohjeet ovat nähtävillä kaavaehdotuksen kanssa. Rakennustapaohjetta tulkitsee pääasiallisesti rakennusvalvonta. Rakennusluvan myöntävällä viranomaisella on valta myöntää harkinnanvaraisia poikkeuksia alla mainituista ohjeista ja määräyksistä. Korttelisuunnitelmista ja rakennustapaohjeista poikkeaminen on perustelluista syistä mahdollista, jos poikkeamista hakeva voi osoittaa, että poikkeama on sopusoinnussa alueen suunnitellun ja rakennettavan ympäristön kanssa eikä vaaranna hyvää ja yhtenäistä rakennustapaa alueella. Aina soveltamisessa on kuitenkin varmistettava, että poikkeavat ratkaisut ovat kokonaisilmeeltään vähintään yhtä korkeatasoisia tai parempaan kokonaislopputulokseen johtavia.

1.2 Tekijät

Rakentamistapaohjeen laatimiseen on osallistunut Sipoon kunnan asemakaavoittajat yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa.

1.3 Alueen suunnitteluperiaatteet

Rakentamistapaohjeilla varmistetaan, että asuinalueesta tulee kokonaisuutena riittävän yhtenäinen. Kun alueesta suunnitellaan riittävän yhtenäinen esimerkiksi värien ja rakennusten sijoittelun osalta, yksilölliset ratkaisut rakennusten muodossa ja pihajärjestelyissä eivät ole häiritseviä vaan tuovat rikkautta kokonaisuuteen. Alue on suunniteltu tyyliltään uustraditionalistiseksi. Rakennusten ja pihojen suunnittelussa voi hakea vaikutteita klassismista.

Byggsättsanvisningarna godkänns som bindande i samband med behandlingen för godkännande av detaljplanen och fogas till både planbeskrivningen och tomtöverlåtelsehandlingarna. Anvisningarna är framlagda tillsammans med planförslaget. Byggsättsanvisningarna tolkas i huvudsak av byggnadstillsynen. Den myndighet som beviljar bygglov är behörig att efter prövning bevilja undantag till nedan nämnda anvisningar och bestämmelser. Av motiverade skäl är det möjligt att avvika från kvartersplanerna och byggsättsanvisningarna, om den som ansöker om undantag kan påvisa att avvikelsen är i harmoni med den planerade miljön som ska byggas och inte äventyrar ett bra och enhetligt byggsätt i området. Vid tillämpningar bör man dock alltid säkerställa att de avvikande lösningarna är av minst lika hög kvalitet eller att de leder till ett bättre slutresultat om man ser till helheten.

1.2 Utarbetandet av anvisningarna

Byggsättsanvisningarna har utarbetats av detaljplanläggningen vid Sibbo kommun i samarbete med kommunens byggnadstillsyn.

1.3 Planeringsprinciper

Byggsättsanvisningarna säkerställer att bostadsområdet blir tillräckligt enhetligt. När området planeras tillräckligt enhetligt, t.ex. i fråga om byggnadernas färgsättning och placering, upplevs individuella lösningar i byggnadernas form och arrangemangen på gårdsplanerna inte som störande utan som berikande för helheten. Området har planerats i nytraditionalistisk stil. Vid planeringen av byggnaderna kan man ta intryck av klassicismen.

2 Yleiset ohjeet
Allmänna anvisningar

2.1 Tontti

2.1.1 Rakennusten sijoittaminen tontille

Rakennuksen sijoittaminen tontille on hyvä tehdä harkiten. Rakennusten, rakennelmien ja toimintojen huolellisella sijoittelulla saadaan aikaan edellytykset toimivalle ja viihtyisälle piha-alueelle. Korttelialueen perusrakenne on määrätty asemakaavassa sitovalla rakennusalamerkinnällä.

Rakennusten ja rakennelmien sijoittelussa sekä pihojen suunnittelussa huomioidaan mm. maisema, rakennusten ja pihatilojen ilmansuunnat, auringonvalo, tuulisuus, liikennemelulta suojautuminen sekä ympäristön ja katutilan näkymät kuten myös rakennusten ja piha-alueiden korkeusasemat. Lisäksi huomioidaan naapurirakennusten ja -pihojen sijainti

2.1 Tomten

2.1.1 Byggnadernas placering på tomten

Byggnadens placering på tomten bör avvägas väl. En omsorgsfull placering av byggnader, konstruktioner och funktioner skapar förutsättningar för ett fungerande och trivsamt gårdsområde. Grundstrukturen i varje kvartersområde har fastställts genom bindande beteckningar för byggnadsytorna i detaljplane.

Vid placeringen av byggnader och konstruktioner samt planeringen av gårdsplanerna ska bl.a. landskapet, åt vilket väderstreck byggnader och gårdsplaner är riktade, solljuset, vindförhållandena, skyddet mot trafikbuller samt vyerna i miljön och gaturummet tas i beaktande. Byggnadernas och gårdsområdenas höjder ska också tas i beaktande.

korkeusasemineen.

Rakennukset sovitetaan maastoon ilman huomattavia leikkauksia tai pengerryksiä. Rakentamisen yhteydessä pihamaa suunnitellaan ja toteutetaan niin, ettei rakentamisella lisätä pinta- ja sadevesien valumista tontin/rakennuspaikan rajan yli naapurin puolelle. Pihamaan korkeusasema sopeutetaan myös ympäristön korkeusasemiin. Pihamaata ei saa ilman erityistä syytä muokata niin, että tontin rajalle syntyy 0,5 metriä suurempi korkeusero. Rinnetonteille suunnitellaan rinteeseen soveltuva ratkaisu. Näin vältetään tarpeettomat maastonmuokkaukset. Leikkauksia tai pengerryksiä voi kuitenkin hyödyntää osana rakennusta kun rakennuksen sokkeli toimii tukimuurina, myös tontin rajoilla.

Asemakaavassa on nuolimerkinnöillä osoitettu ne rakennusalan sivut, joihin rakennukset rakennetaan kiinni. Kaavamääräyksellä on pyritty luomaan selkeä katumaisema.

Rakennusten sijoittelussa ja muodossa noudatetaan asemakaavaa. Kaavan havainnepiirros auttaa ymmärtämään kaavan tavoitteita ja henkeä, mutta havainnepiirroksesta poikkeava ratkaisu on mahdollinen kunhan se on asemakaavan mukainen eikä riko kaavan tavoitteita ja henkeä.

Ellei asemakaavassa muuta osoiteta, rakennukset sijoitetaan vähintään 4 metrin päähän naapuritontin rajasta ja vähintään 8 metrin päähän naapuritontilla olevasta tai sille tulevasta rakennuksesta.

2.1.2 Autosäilytys ja katuliittymä

Tonteille rakennetaan vähintään kaavamääräyksessä mainittu määrä autojen säilytyspaikkoja. Autopaikat sijoitetaan tontille siten, että autoille on kääntöpaikka omalla tontilla, koska kadulle ei turvallisuussyistä

Byggnaderna ska anpassas till terrängen utan betydande schaktning eller terrassering. I samband med byggandet ska gårdsplanen planeras och genomföras så att byggandet inte ökar avrinningen av yt- och dagvatten över tomtens/byggnadsplatsens gräns till grannens sida. Gårdsplanens höjd ska anpassas även till höjderna i omgivningen. Gårdsplanen får inte utan särskild anledning jämnas ut så att det vid tomtgränsen uppkommer en höjdskillnad som är större än 0,5 meter. På sluttningstomter planeras lösningar som lämpar sig för sluttningar. På det sättet undviks onödig terrängbearbetning. Skärning eller terrassering kan dock användas som en del av byggnaden om byggnadens sockel fungerar som stödmur, även vid tomtgränser.

I detaljplanen har med pilbeteckningar anvisats de sidor av byggnadsytan som byggnaderna ska tangera. Genom en planbestämmelse har man strävat efter att skapa ett klart och tydligt gatulandskap.

Byggnadernas placering och form ska följa detaljplanen. En eventuell illustrationsplan i detaljplanen hjälper till att förstå planens mål och anda, men en lösning som avviker från illustrationsplanen är möjlig så länge den är förenlig med detaljplanen och inte bryter mot dess mål och anda.

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.

2.1.2 Bilförvaring och gatuanslutning

På tomterna ska minst det antal bilförvaringsplatser som nämnts i planbestämmelsen byggas. Bilplatserna ska placeras på tomten så att det finns en vändplats på den egna tomten, eftersom det av sä-

pääsääntöisesti saa peruuttaa. Poikkeuksena ovat pihakadun varrella olevat tontit, joilla kääntöpaikan rakentamista ei vaadita.

AK- ja AKR-korttelialueilla pysäköinti tapahtuu keskitetysti tonttikohtaisilla pysäköintiratkaisuilla (kaavamerkintä "a-3" tai "p").

2.1.3 Pihajärjestelyt

Pihajärjestelyt, kuten tonttiliittymien, autopaikkojen ja rakennusten sijainnit sekä mahdolliset täytöt ja tukimuurit, sijoitetaan asemakaavan periaatteiden mukaisesti.

Pääpiirustuksiin kuuluvassa asemapiirroksessa esitetään mm. pihatoiminnot, kulkuväylät, tonttiliittymä, istutettavat alueet, tontin pintamateriaalit, kiinteät pihakalusteet, jäteastioiden sijoitus, korkeuskäyrät ja alueiden korkeusasemat, hulevesien käsittely ja viivytysalueiden ratkaisut, pengerrykset, tukimuurit ja aidat. Asemapiirrosta on mahdollista täydentää rakennuslupapäätöksen jälkeen piha- ja istutussuunnitelmalla.

Pihan rakentamisessakin on noudatettava asemakaavamääräyksiä (etäisyydet rajasta, rakenteet rakennusalan sisäpuolella, istutettavat alueen osat jne.)

Kortteleissa on mahdollista toteuttaa leikki- ja oleskelualueet usean tontin kesken yhteisjärjestelyin. Myös kulkuyhteydet voi järjestää yhteisjärjestelyin.

2.1.4 Pihan pinnoitteet

Pihojen kulkutiet voidaan päällystää kiveyksellä, laatoituksella, soralla, kivituhkalla, nurmikivellä tai huokoisella asfaltilla. Pihamateriaaleissa suositellaan käytettävän luonnonmukaisia ja läpäiseviä pintamateriaaleja. Valittu pintamateriaali on ulotettava jalankerhetsskäl i regel inte är tillåtet att backa ut på gatan. Undantaget utgörs av eventuella tomter som är belägna längs gårdsgator: på dessa tomter behöver ingen vändplats byggas.

I AK- och AKR-kvartersområden anvisas parkering specifikt för varje tomt som parkeringsplatser som täcks med gröntak (planbeteckning "a-2" eller "p").

2.1.3 Gårdsarrangemang

Arrangemangen på gårdsplanerna, såsom placeringen av tomtanslutningar, bilplatser och byggnader, samt eventuella fyllnader och stödmurar ska vara förenliga med principerna i detaljplanen.

I situationsplanen som hör till huvudritningarna presenteras bl.a. gårdsfunktioner, förbindelser, tomtanslutningen, områden som planteras, tomtens ytmaterial, fasta gårdsmöbler, avfallskärlens placering, höjdkurvor och olika områdens höjder, hanteringen av dagvatten och lösningar för fördröjningsbassänger, invallningar, stödmurar och staket. Situationsplanen kan kompletteras med en gårds- och planteringsplan efter beslutet om bygglov.

Detaljplanens bestämmelser (avstånd till gränsen, konstruktioner innanför byggnadsytan, delar av områden som ska planteras etc.) ska iakttas även när det gäller anläggandet av gårdsplanen.

Lek- och vistelseområdena i kvarteren kan anläggas och användas som en samreglering mellan flera tomter. Förbindelserna kan också ordnas inom ramen för samreglering.

2.1.4 Gårdsbeläggning

Färdvägarna på gården kan beläggas med sten, plattor, grus, stenmjöl, gräsarmering eller porös asfalt.

kulku- ja ajoneuvoliittymien kohdalla kadun päällysteeseen asti.

2.1.5 Kasvillisuus

Alueella on pyrittävä säilyttämään olemassa olevaa puustoa, myös rakentamisvaiheen aikana. Erityisesti kookkaiden puiden säästäminen tai istuttaminen on tärkeää tonttien hulevesien hallinnan kannalta. Tontilla mahdollisesti olevaa puustoa täytyy suojata rakennusvaiheessa.

Kaikille tonteille on istutettava monipuolista kasvillisuutta, joka sisältää myös puita ja pensaita. Asemakaavassa voi osa piha-alueesta olla määritetty istutettavaksi. Tämän alueen istutuksiin on kiinnitettävä erityistä huomiota; pelkkä nurmi ei ole riittävä.

Istutuksissa tulee suosia paikalla ja lähiympäristössä olevia lajeja sekä hyötykasveja, kuten hedelmäpuita ja marjapensaita. Monia hyötykasveja voidaan käyttää myös koristekasvien tapaan.

2.1.6 Aidat ja muurit

Asuintontit tulee aidata lähtökohtaisesti pensasaidalla. Viheralueisiin rajautuvat korttelinosat tulee rajata yhtenäisellä aidalla.

Puuaidan värityksen tulee sopia rakennusten värimaailmaan. Puuaitaa pitkin ja sen läheisyydessä voi kasvattaa kasveja, mutta kokonaisuudesta ei saa muodostua täysin umpinaista.

Tonttien väliset rajat saa aidata leikatulla tai vapaasti kasvavalla, enintään 1,5 metriä korkealla pensasaidalla. Pensasaita istutetaan omalle puolelle tai naapurien sopimuksella rajalle.

Kuusiaitaa tai kivikorimuuria ei sallita.

Det rekommenderas att naturliga ytmaterial som släpper igenom vatten ska användas i ytbeläggningen. Det valda ytmaterialet ska vid anslutningar för fordon och fotgängartrafik sträckas ut ända till gatubeläggning.

2.1.5 Vegetation

Man ska sträva efter att bevara trädbeståndet i området, även under byggnadstiden. Med tanke på hanteringen av dagvattnet på tomterna är det särskilt viktigt att bevara eller plantera resliga träd. Trädbeståndet på en tomt bör skonas så att man skyddar det i byggnadsskedet.

På alla tomter ska man plantera mångsidig växtlighet som även omfattar träd och buskar. I detaljplanen kan en del av gårdsområdet anvisas för plantering. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid planteringarna i detta område; enbart en gräsmatta räcker inte till för att uppfylla bestämmelsen.

I planteringarna ska man gynna arter som växer på platsen och i närområdet samt nyttoväxter, såsom fruktträd och bärbuskar. Många nyttoväxter kan också användas som dekorationsväxter.

2.1.6 Staket och murar

Bostadstomter ska avgärdas med häck eller trästaket. Kvartersdelar som gränsar till grönområden ska markeras med ett enhetligt staket.

Färgen på ett trästaket ska vara i harmoni med byggnadernas färgsättning Längs och i närheten av trästaketet får man odla växter, men det får inte uppkomma någon helt sluten helhet.

Gränserna mellan tomterna får avgärdas med en beskuren eller fritt växande, högst 1,5 meter hög häck.

Pensasaitaa voi täydentää omalla puolella verkkoaidalla lemmikkien kulun rajaamiseksi. Verkkoaidan tulee olla varsinaista pensasaitaa matalampi.

2.1.7 Roskakatokset ja postilaatikot

Jäteastioiden ja -suojien sijoittamisesta rakennusten läheisyyteen on noudatettava paloturvallisuutta koskevia määräyksiä sekä pelastusviranomaisen antamia ohjeita.

Yhden tai kahden asunnon rakennuspaikan jäteastiat suojataan aitauksella tai istutuksilla tai se sijoitetaan erilliseen katokseen. Useamman kuin kahden asunnon rakennuspaikkojen jäteastiat sijoitetaan erilliseen tai rakennuksessa sijaitsevaan jätetilaan tai

Häckar planteras på den egna sidan, eller på tomtgränsen om grannarna kommer överens om det.

Granhäckar och staket av stenkorgar tillåts inte.

På den egna tomten kan man komplettera häcken med ett nätstängsel för att sällskapsdjur ska hållas på gården. Nätstängslet ska vara lägre än den egentliga häcken.

2.1.7 Postlådor och skydd för soptunnor

Vid placeringen av avfallskärl och täckta områden för avfallskärl ska bestämmelserna om brandsäkerhet och räddningsmyndighetens anvisningar iakttas.

Havainnekuva. / Illustration.

syväsäiliöön.

Postilaatikoiden sijoittamisessa noudatetaan postilaitoksen antamia ohjeita.

2.2 Rakennukset

Kaavassa on määritetty rakennusten enimmäispeittoala riittävän vapaan piha-alueen takaamiseksi, mikä tarkoittaa, että AKR-korttelien asuinrakennukset ovat lähtökohtaisesti kaksikerroksisia. Yksikerroksiset rakennukset ovat sallittuja, mutta niiden rakennusoikeus on tällöin pienempi kuin kaksikerroksisena toteutettuna.

Rinteeseen sijoittuvilla rakennuspaikoilla edellytetään rakennusten sovittamista rinteeseen. Rakennuspaikkaa ei saa tasata niin, että rakennus sijoittuu tasamaalle.

Julkisivujen on oltava paikalla muurattuja, rapattuja, puu- tai tiiliverhoiltuja tai vastaavaan laatutasoon rakennettuja. Hirsirakennusten tulee olla ns. kaupunkihirsitaloja, ei pyöröhirttä tai pitkänurkkaa.

Rakennuksen rungosta ulostyöntyvät osat – mm. erkkerit, kuistit, parvekkeet – ovat pintamateriaaliltaan yhteneviä niitä ympäröivien julkisivupintojen kanssa.

Alueen yhtenäisyys saavutetaan noudattamalla rakennustapaohjeen aluekohtaisia väripaletteja. Tavoitteena on yhteensopiva kokonaisuus, jossa saa olla myös värikkyyttä. Värit perustuvat asemakaavan aloitusvaiheessa järjestetyn kyselyn vastauksiin. Eniten ääniä sai vaihtoehto "maanläheiset sävyt", ja toiseksi eniten "lämpimät sävyt". Näistä molempia on osoitettu sallituiksi väreiksi.

Sopkärlen för en byggplats för en eller två bostäder ska skyddas med staket eller planteringar, eller placeras under ett separat skyddstak. Sopkärlen för en byggplats med fler än två bostäder ska placeras i ett fristående avfallsutrymme eller ett avfallsutrymme i en byggnad, eller i en djupbehållare.

Vid placeringen av postlådor bör postens anvisningar iakttas.

2.2 Byggnader

För att ett tillräckligt stort, fritt gårdsområde ska bevaras har planen bestämmelser om hur stor yta byggnaderna får täcka. Det innebär att bostadshusen i AKR-kvarteren uppförs i två våningar. Byggnader med en våning är tillåtna, men då är deras byggrätt mindre än vid ett genomförande med två våningar.

På byggplatser i en sluttning förutsätts anpassning av byggnaderna till terrängen. Byggplatsen får inte jämnas ut så att byggnaden står på plan mark.

Fasaderna ska vara murade på platsen, vara putsade eller ha trä- eller tegelbeklädnad eller vara byggda enligt motsvarande kvalitetsnivå. Timmerhus ska vara planerade för en urban miljö, dvs. inget rundtimmer och inga knutskallar.

Delar som skjuter ut från stommen – bl.a. burspråk, farstukvistar, balkonger – ska ha samma ytmaterial som de omgivande fasaderna.

En enhetlig framtoning uppnås när man iakttar områdesvisa färgpaletter i byggsättsanvisningarna. Målet är en harmonisk helhet där det även får ingå färggrannhet. Färgerna grundar sig på svaren i den enkät som ordnades i det inledande skedet av detaljplanen. Mest röster fick alternativet ”jordnära

Perusväriä käytetään rakennusten ulkoseinissä pääasiallisena värinä. Rakennuksen pääväri ei saa olla kuultoväri. Kattopinnat ja kattojen detaljiikka ovat samanväriset. Pääjulkisivuväri ja -materiaali on sama kaikissa rakennusmassan kerroksissa sokkelia lukuun ottamatta. Poikkeuksena tästä on kaksikerroksisia rakennuksia korkeampi rakennus, jossa pohjakerroksen julkisivu voi olla muuta julkisivua tummempi. Myös rinneratkaisuissa tästä voidaan poiketa alakerroksen osalta. Piharakennuksissa sallitut sävyt ovat määritelty rakennustapaohjeen liitteessä.

Julkisivujen suunnittelussa pyritään selkeisiin ratkaisuihin. Julkisivussa käytetään vain yhtä materiaalia ja värisävyä sekä vältetään perusteetonta jakamista, esimerkiksi erityyppisesti laudoitettuihin osiin. Lautaverhous on kaikilla julkisivuilla pystysuuntainen. Pitäydytään muutamassa ikkunatyypissä ja vältetään liian umpinaisia katujulkisivuja.

Parvekkeiden ja terassien kaiteet ovat peittomaalattuja puu- tai teräspinnakaiteita rakennuksen arkkitehtuuriin sovittaen, lasiset parvekekaiteet eivät ole sallittuja. Mahdollisissa kasvihuoneissa voidaan katemateriaalina käyttää lasia.

Alueen kaikkien asuinrakennusten tulee olla harja- tai taitekattoisia. Pulpettikattojen rakentamista ei sallita piharakennuksia lukuun ottamatta. Kattomateriaali on tiili, kolmiorimahuopakatto, konesaumattu peltikatto tai rivipeltikatto. Sallitut värit ovat tummanharmaa, beige ja punainen. Korttelin 21024 kattomuodoista ohjeistetaan tarkemmin kappaleessa 3.1.1.

Piharakennusten ja katosten kattomuoto on harjakatto tai yksilappeinen pulpettikatto, jonka kaltevuus tulee olla päärakennuksen kattokaltevuutta loivempi. Pulpettikatoissa suositeltu kattokaltevuus on 1:4 tai loivempi. Katto voi olla viherkatto. Piha-

nyanser", näst mest alternativet "varma nyanser". Ur båda dessa har de tillåtna färgerna valts.

Grundfärgen används som huvudsaklig färg på byggnadernas ytterväggar. Eff ektfärger kan användas på dörrar, fönster och lister samt på övriga delar av byggnaden. Byggnadens huvudfärg får inte vara en lasyrfärg. Detaljer på takytor och tak ska ha samma färg. Ett undantag till detta utgörs av en byggnad som är högre än tvåvåningsbyggnader och där bottenvåningens fasad kan vara mörkare än den övriga fasaden. I sluttningslösningar kan man avvika från detta i fråga om nedre våningen. Gårdsbyggnader målas på samma sätt och i samma nyanser som huvudbyggnaderna.

Vid planeringen av fasaderna eftersträvas klara och tydliga lösningar. Bara ett material och en nyans används på fasaderna. Onödig indelning av fasaden, till exempel i delar med olika typer av panelning, ska undvikas. Brädfodringen ska vara stående på samtliga fasader av byggnaden. Bara några få fönstertyper får användas och alltför slutna fasader mot gatan ska undvikas.

Balkong- och terrassräcken ska vara pinnräcken av täckmålat trä eller täckmålat stål som anpassas till byggnadens arkitektur. Balkongräcken av glas är inte tillåtna. I växthus kan taket vara av glas.

Alla bostadshus i området ska ha åstak eller mansardtak. Däremot tillåts inga pulpet- eller valmtak. Takmaterialet är tegel, dubbelfalsad plåt eller radplåt. Mörkgrå, beige och röd är tillåtna färger. Om takformerna i kvarter 21024 ges mer ingående anvisningar i punkt 3.1.1.

Gårdsbyggnaderna och skärmtaken har åstak eller pulpettak med bara ett takfall vars lutning kan vara flackare än bostadshusets taklutning. Gårdsbygg-

kennuksen tai katoksen maksimiharjakorkeus on 5 metriä.

Hyväksyttävät kattoikkunatyypit ovat kattolyhty ja lapeikkuna. Kattoikkunoiden tulee olla yksinkertaisia eivätkä ne saa muodostaa suuria rakennusmassoja.

Vesikaton varusteet ovat katon väriset.

Räystäät ovat ulkonevat, mutta niiden maksimipituus julkisivulinjasta on korkeintaan 60 cm. Tästä voidaan poiketa terassien ja parvekkeiden katosten osalta.

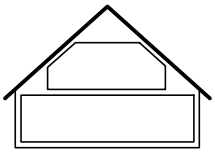
naden får ha ett plant tak om en takterrass placeras ovanpå den. Vid pulpettak rekommenderas taklutningen 1:4 eller flackare. Taken kan vara gröntak Åshöjden på en gårdsbyggnad eller ett skärmtak är högst 5 meter.

Takkupa och takfönster är godtagbara typer av föns ter på tak. Fönster på tak ska vara enkla och får inte bilda stora byggnadsmassor.

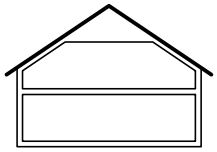
Utrustning på vattentaket ska vara i samma färg som taket.

Takfoten ska vara utskjutande, dock med en maximal längd på 60 cm från fasadlinjen. Undantag kan göras vid täckta terrasser och balkonger.

Kattokulmaesimerkkejä

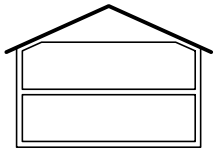


1:1



1:1,5

Exempel på takvinklar



1:2

2.3 Hulevedet

Jokaiselle tontille suositellaan tehtäväksi sadepuutarha, viherpainanne, kosteikko tai monikerroksisen kasvillisuuden alue, jossa on puita, pensaita ja aluskasvillisuutta. Naapurin tontille ei saa valua pintavesiä missään oloissa. Hulevesiä ei saa johtaa katualueelle. Savipohjaisilla tonteilla on savimaan kosteuden säilyttäminen tärkeää monesta syystä. Kun savimaa pääsee kuivumaan, se tiivistyy ja maan pinta painuu. Kun pihan pinta painuu, voi vettä keräävä painanne muodostua väärään kohtaan.

2.3 Dagvatten

Det rekommenderas att man på varje tomt anlägger en regnträdgård, grönsänka, ett sankmarksområde eller ett område med vegetation i ø era skikt av träd, buskar och underväxt. Ytvatten får under inga omständigheter rinna ut på grannens tomt. . På tomter som är på lermark är det av många orsaker viktigt att bibehålla fukten i marken. Lerjord som torkar ut blir mer kompakt och få marken att sjunka. När markens yta sjunker kan det uppkomma fuktsamlande svackor på fel ställen.

2.4 Maaperä

Asemakaavoituksen yhteydessä alueelle on tehty alustava rakennettavuusselvitys (kaavaselostuksen liitteenä), jonka perusteella alue on jaettu rakennettavuusluokkiin. Selvitys on yleispiirteinen, eikä se anna riittävää kuvaa tonttikohtaisista olosuhteista. Rakennuslupahakemukseen liitetään hakijan teettämä perustamistapalausunto tai pohjatutkimus.

Savimaata saa muokata ja parantaa puutarhaa perustettaessa. Hiekkaa saa lisätä multaan ja savimaahan, kun halutaan parantaa veden imeytymistä maaperään. Hiekkaisempi kasvualusta vähentää myös maaperän umpeen jäätymistä ja painumista.

2.5 Energia

Kiinteistöille voidaan toteuttaa maalämpöratkaisu tai ne voidaan liittää kaukolämpöverkostoon. Ensisijaista lämmitysmuotoa voidaan täydentää muilla vähäpäästöisillä energiaratkaisuilla, kuten aurinkopaneeleilla. Katolle saa sijoittaa aurinkokeräimiä ja –paneeleja lappeen suuntaisesti. Kattorakenteeseen integroidut järjestelmät ovat suositeltavia. Teknisten tilojen mitoituksessa kannattaa huomioida aurinkoenergian hyödyntämisen mahdollisuus.

2.6 Laitteet

Taloteknisten järjestelmien johto- ja laiteasennukset sijoitetaan julkisivupinnoille mahdollisimman huomaamattomasti. Usein laitteet ja johdot voidaan naamioida maalaamalla ne julkisivujen väriin tai vuoraamalla rakennusaineisella kotelolla. Lautavuoraus on suojamuoviputkea kauniimpi johtoverhous. Ilmanvaihtokonehuoneet ja erilliset koneet sijoitetaan vesikaton alapuolelle.

2.4 Jordmån

I samband med detaljplaneringen har en preliminär undersökning av byggbarheten utförts (planbeskrivningens bilaga). Enligt denna har området indelats i byggbarhetsklasser. Utredningen har gjorts i stora drag och ger inte en tillräcklig bild av de tomtspeciöka förhållandena. Ett utlåtande om grundläggningssättet eller en geoteknisk undersökning som sökanden låtit utarbeta ska bifogas ansökan om bygglov.

Lerjorden får bearbetas och förbättras när trädgården anläggs. Mulljord och lerjord får blandas upp med sand om man vill förbättra jordmånens förmåga att absorbera vatten. Växtunderlag som innehåller mer sand gör också att marken inte fryser till så lätt.

2.5 Energi

Fastigheterna kan byggas med jordvärme eller så kan de anslutas till fjärrvärmenätet. Den primära uppvärmningsformen kan kompletteras med andra koldioxidsnåla energilösningar, som solpaneler. Solfångare och -paneler får placeras på taket i riktning med takets långsida. System som integreras i takkonstruktionen är att rekommendera. Vid dimensioneringen av tekniska utrymmen ska möjligheten att utnyttja solenergi tas i beaktande.

2.6 Anordningar

Ledningar och anordningar som hör till fastighetstekniska system ska monteras så diskret som möjligt på fasaderna. Anordningar och ledningar kan ofta maskeras genom att man målar dem i samma färg som fasaderna eller kapslar in dem med hjälp av byggnadsmaterial. Brädfodring är stiligare än skyddsrör i plast. Maskinrum för ventilationsanordningar och

Laitteet, joita ei saa upottaa rakenteeseen tai peittää kauttaaltaan rakennusaineisella verhouksella, sijoitetaan rakennuksen toisarvoiselle julkisivulle, piharakennuksen katolle, seinustalle tai maahan.

Ilmalämpöpumppujen ja muiden vastaavien laitteiden ulkoyksiköt koteloidaan niin, että ne sopivat rakennuksen julkisivuun. Ne myös esitetään julkisivupiirustuksissa rakennuslupaa haettaessa.

2.7 Radon

Radonsuojaus huomioidaan rakenteita suunniteltaessa

fristående apparater placeras under yttertaket.

Anordningar som inte får infällas i konstruktioner eller bekläs helt och hållet med byggnadsmaterial, som parabolantenner och kylanordningar, placeras på byggnadens sekundära fasad, på gårdsbyggnadens tak, vägg eller på marken.

Luftvärmepumpar och motsvarande anordningar utomhus ska inkapslas så att de smälter in i byggnadens fasad. De ska också framgå av fasadritningarna i samband med ansökan om bygglov.

2.7 Radon

Skyddet mot radon bör tas i beaktande vid planeringen av konstruktionerna.

Havainnekuva. / Illustration.

3 Korttelikohtaiset ohjeet
Kvartersspecifika anvisningar

Aluejako

Opintien asemakaava-alue on jaettu neljään osa-alueeseen. Osa-alueet koostuvat yhdestä tai useammasta korttelista.

3.1. Alue 1 (korttelit 21015 ja 21024)

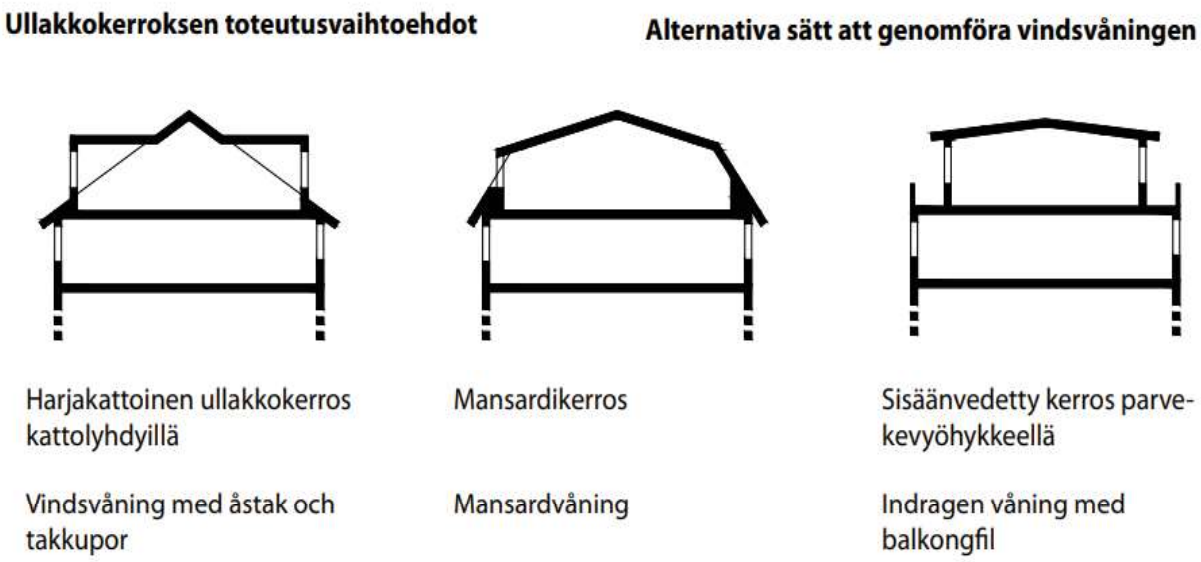
Alueella 1 sijaitsee kaavamuutosalueen korkeimmat talot sekä julkinen aukio. Rakennuksen ylimmän kerroksen rakennusoikeus on 2/3 tai 3/4 suurimman kerroksen pinta-alasta. Tämä tarkoittaa, että ylin asuinkerros on ullakkokerros ja rakennuksen räystäslinja on suurin piirtein ylimmän kerroksen lattiatason kohdalla. Tällainen kerros voi olla esimerkiksi mansardikerros tai sisäänvedetty kerros rakennusta kiertävällä parvekevyöhykkeellä. Julkisivujen sommittelussa pyritään katunäkymäs-

Områdesindelning

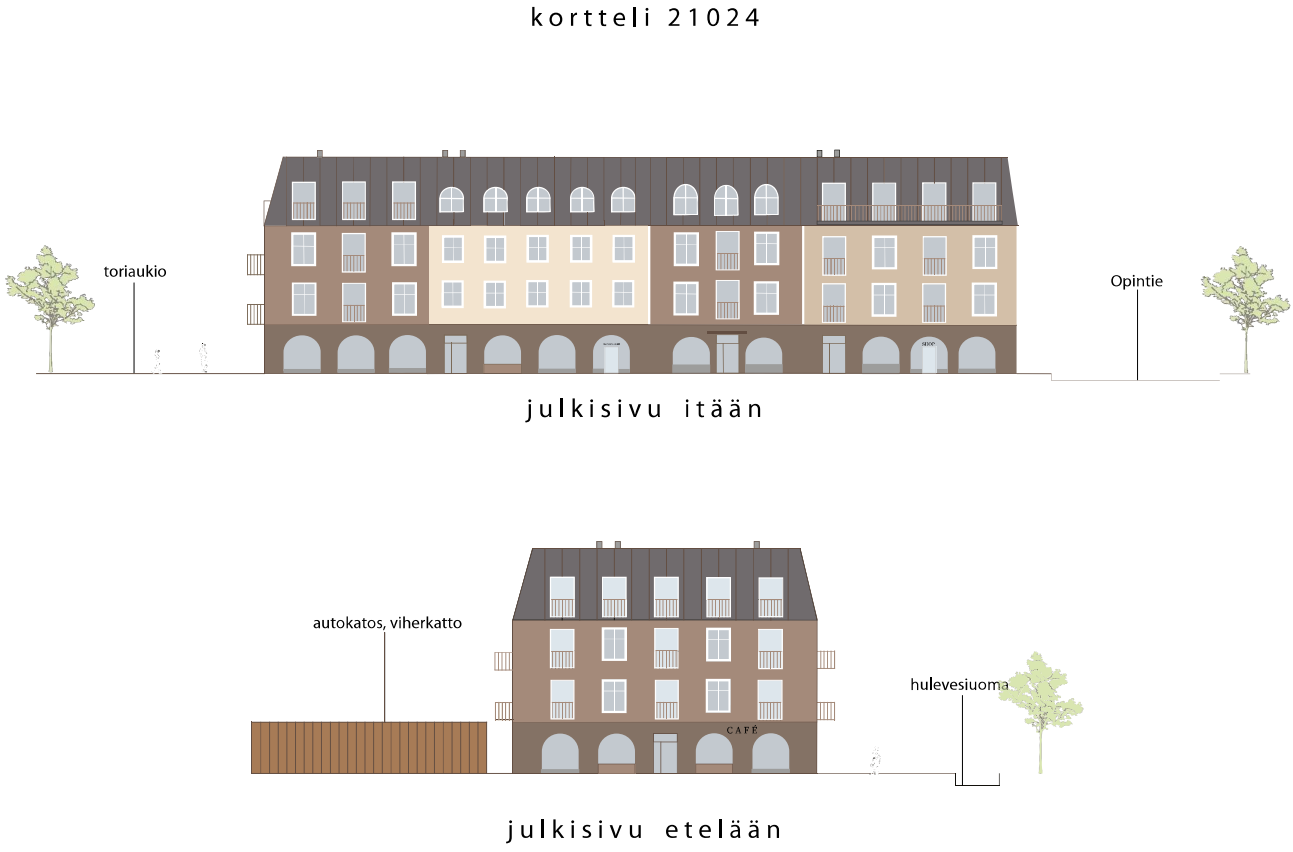
Byggsättsanvisningen för Lärdomsvägens planeringsområde har indelats i fyra delområden. Varje delområde kan bestå av flera kvarter.

3.1. Område 1 (kvarter 21015 och 21024)

I område 1 finns planändringsområdets flervåningshus och offentliga öppna plats. Byggrätten i byggnadens högsta våning är 2/3 eller 3/4 av den största våningens yta. Det betyder att den högsta våningen med bostäder är en vindsvåning och att byggnadens takfotslinje går ungefär längs golvnivån i den högsta våningen. En våning av det här slaget kan t.ex. vara en mansardvåning eller en indragen våning med balkongzon som går runt hela byggnaden.



Kuva 1. Korttelin 21024 ullakkokerroksen voi toteuttaa kolmella tapaa. / Figur 1. Vindsvåningen i kvarter 21024 kan genomföras på tre sätt.



Kuva 2. Esimerkkipiirros korttelin 21024 julkisivusta, kun kaavamääräyksiä ja rakennustapaohjetta on noudatettu. / Figur 2. Exempelritning av fasad i kvarter 21024 när planbestämmelserna och byggsättsanvisningarna har iakttagits.

sä klassisempaan ilmeeseen, toisin sanoen suoriin ja lähtökohtaisesti samankokoisiin ikkunariveihin. Näkyviä elementtisaumoja rakennuksessa ei sallita.

Parvekkeiden on oltava ripustettuja tai sisäänvedettyjä. Maahan asti ulottuvia parvekepieliä ei saa toteuttaa, mutta tukena saa käyttää korkeintaan 30 cm paksuja, julkisivussa kiinni olevia tukia. Ripustetut parvekkeet ovat katujulkisivun puolella pienet. Sisäpihan puolella parvekkeet voivat olla leveämmät. Lasitetut parvekkeet ovat sallittuja vain sisäpihan puolella.

Kerrostalon pohjakerrokseen tulee asemakaavan osoittamiin paikkoihin sijoittaa vähintään asemakaavassa määrätyn kerrosalan verran liiketilaa. Liiketilakokonaisuus voi koostua useammasta erillisestä liiketilasta. Liiketiloihin liittyvä autojen pysäköinti ja vieraspysäköinti hoidetaan julkisella kadunvarsipysäköinnillä. Pohjakerroksen katujulkisivuun sijoitetaan riittävästi kookkaita ikkunoita, jotta katujulkisivu ei muodostu suljetuksi. Ikkunatyypiksi suositellaan kaari-ikkunoita (kuva 2).

Torialueelle, joka on yleistä aluetta, on tarkoitus toteuttaa liiketiloihin liittyvä terassi. Tämä toteutetaan tarkemmin erillisen suunnitelman ja sopimuksen mukaan.

Ovet eivät saa avautua Opintien katualueen rajan yli, vaan tällaisissa kohdissa ne on sijoitettava vähintään oven avautumissektorin syvyiseen, kuitenkin vähintään 1 m syvään, syvennykseen rakennuksessa, vaihtoehtoisesti viistettyyn rakennuksen kulmaan. Portaat, rampit tai muut sisäänkäynnin kulkuun liittyvät maanpäälliset rakenteet eivät saa ulottua katualueen rajan yli.

Vid utformningen av fasaderna eftersträvas en mer klassisk framtoning i gatubilden, med andra ord planeras raka och i regel lika stora fönsterrader. . Synliga elementfogar tillåts inte på en byggnad.

Balkongerna ska vara upphängda eller indragna. Balkongväggar som sträcker sig ända ner till marken tilllåts inte, men balkongerna får stärkas med högst 30 cm tjocka stöd i fasaderna. Upphängda balkonger mot gatan ska vara små. Mot innergården får balkongerna vara bredare. Inglasade balkonger tillåts endast mot innegården.

I bottenvåningen av flervåningshuset ska det placeras byggrätt för affärsutrymmen minst i den omfattning som har anvisats i detaljplanen. En helhet av affärslokaler kan bestå av flera fristående lokaler. Bilparkering i anslutning till affärslokalerna och gästparkering anvisas som bilplatser längs gatan. Bottenvåningens fasad mot gatan ska ha tillräckligt med stora fönster för att den inte ska ge ett slutet intryck. Den rekommenderade fönstertypen är bågfönster (bild 2).

På torget, som är ett allmänt område, är avsikten att tillåta en terrass i anslutning till affärslokalerna. Det genomförs med hjälp av en skild plan och ett avtal med mer detaljerade uppgifter.

Dörrarna för inte öppna sig så att de går över gränsen till Lärdomsvägens gatuområde, utan på sådana ställen ska de dras in i en nisch som är minst lika djup som dörrens öppningssektor, dock minst 1 meter, alternativt placeras i ett avskuret hörn av byggnaden. Trappor, ramper och andra ovan jord belägna konstruktioner längs förbindelsen till ingången får inte sträcka sig över gränsen till gatuområdet.

3.2 Alue 2 (kortteli 21023)

Harjakatto, kattokulma 1:1-1:3. Pihojen välisten aitojen maksimikorkeus on 2 metriä. Viereisten asuntojen tulee olla eri värisiä ja noudattaa liitteessä määrättyä sävypalettia.

Pääperiaatteena on ollut sijoittaa rakennukset lähelle katua, mikä jättää enemmän tilaa sisäpihan puolella rauhallisille piha-alueille, joissa liikenne ja ohikulkijat eivät häiritse. Rakennusmassa ryhmitellään kaavan mukaisesti 2-8 asunnon kokonaisuuksiin. Etupihalle tulee sijoittaa autopaikkojen lisäksi kasvillisuutta. Etupihan saa rajata ainoastaan matalalla pensasaidalla, ei puu- tai kiviaidalla.

3.3 Alue 3 (korttelit 21020 ja 21021)

Harjakatto tai mansardikatto, kattokulma harjakatossa 1:1-1:3. Kattoikkunat ovat osa-alueen rakennuksissa sallittuja. Sopiva kattoikkunatyyppi on

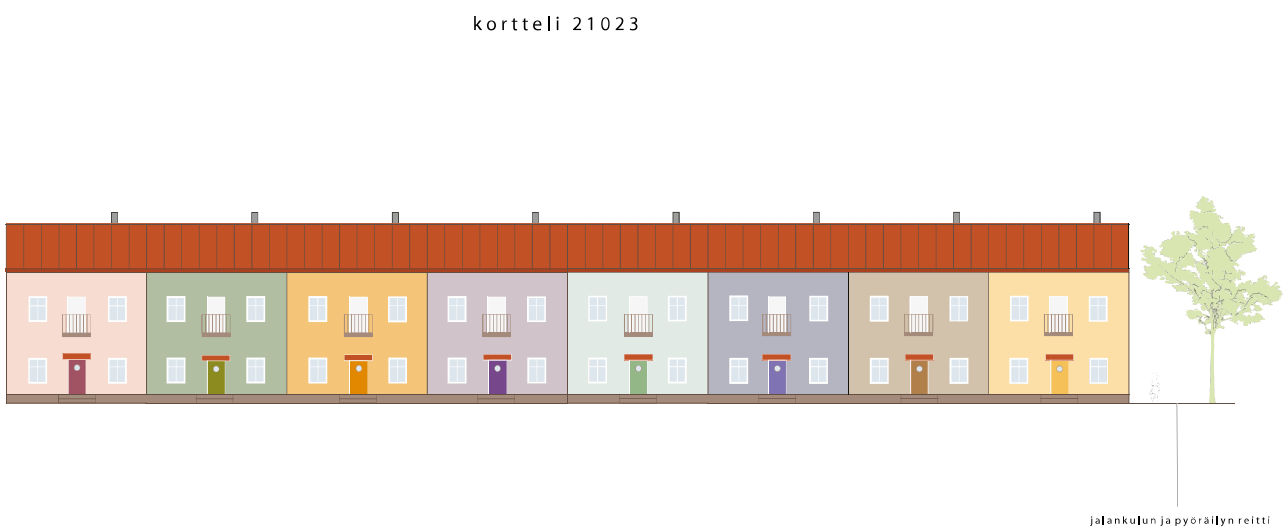
3.2 Område 2 (kvarter 21023)

Åstak, taklutning 1:1–1:3. Staket mellan gårdsplanerna får vara högst 2 meter höga. Intilliggande bostäder ska ha olika färg och följa den i bilagan fastställda nyanspaletten.

Huvudprincipen har varit att placera byggnaderna nära gatan, vilket lämnar mer utrymme för lugna gårdsytor på innergården som inte störs av trafik eller förbipasserande. Byggnadsmassan grupperas enligt planen i helheter bestående av två till åtta bostäder. Förutom bilplatser ska förgården ha vegetation. Förgården får endast avgränsas med en låg häck, inte med ett trästaket eller en stenmur.

3.3 Område 3 (kvarter 21020 och 21021)

Åstak eller mansardtak, taklutning i åstaket 1:1–1:3. Takkuporna är tillåtna. Takkupa av godkänns som typ av fönster på tak. Parkeringen ordnas i



Kuva 3. Esimerkkipiirros korttelin 21023 julkisivusta, kun kaavamääräyksiä ja rakennustapaohjetta on noudatettu. / Figur 3. Exempelritning av fasad i kvarter 21023 när planbestämmelserna och byggsättsanvisningarna har iakttagits.

kattolyhty. Väritys liitteen värikartan mukaisesti. Pysäköinti järjestetään korttelien sisäosissa pysäköintikatoksilla tai päällystetyillä pysäköintipaikoilla. Nurmikiven käyttö pysäköintipaikoilla on suotavaa.

3.4 Alue 4 (kortteli 21017)

Alueen 4 rakennukset sijaitsevat jyrkässä rinteessä. Rakennusmassojen perusrakenne on määrätty asemakaavassa sitovalla rakennusalamerkinnällä ja kerrosluvulla. Rakennuksen perusmuoto tulee porrastaa maaston mukaisesti. Kaavassa on määrätty kerroskorkeudeksi II. Auton säilytyspaikka tulee tontilla 1 toteuttaa sovittaen maastoon siten, että sen katto toimii ylemmän asuintalon asuntopihana (kuva 4).

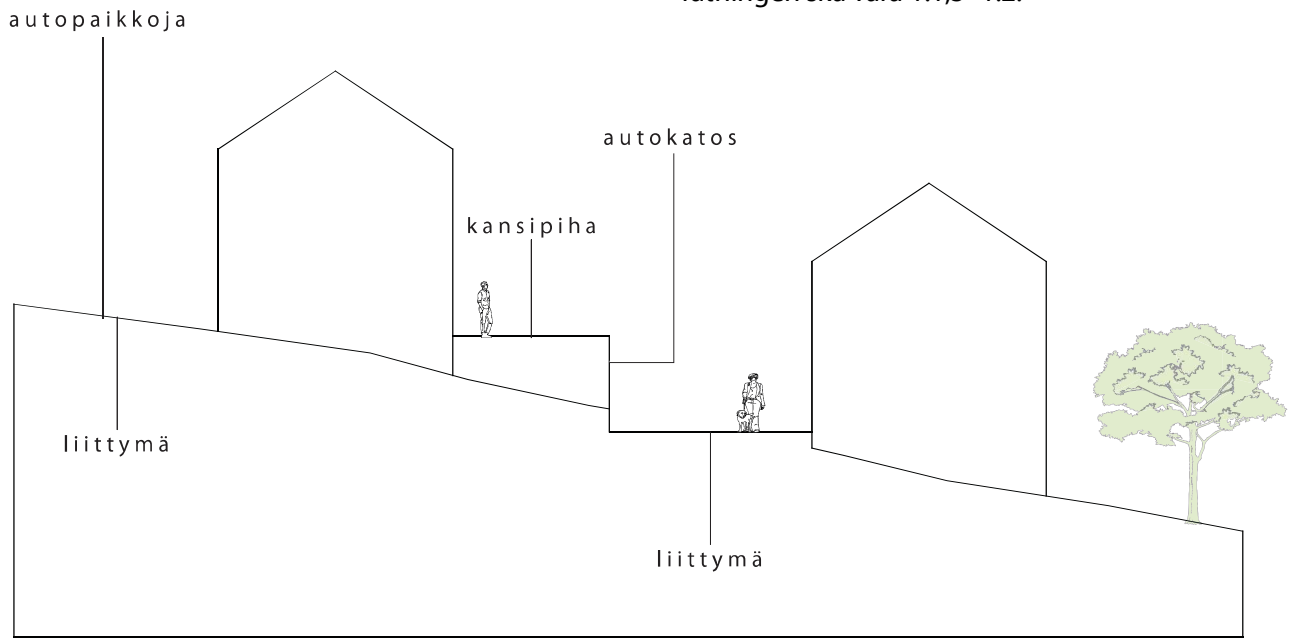
Alue 4 on osaksi jo rakentunutta korttelialuetta, ja uusien rakennusten on sovittava ilmeeltään viereiseen Ankkurikujan ja Ankkurinvarren rakennuskantaan. Viereisten asuntojen tulee olla eri värisiä. Sallittu väritys on esitetty rakennustapaohjeen liitteessä 1. Vain harjakatto on sallittu, kattokulman tulee olla 1:1,5-1:2.

de inre delarna av kvarteren som täckta bilplatser med gröntak eller som belagda parkeringsplatser. Det rekommenderas att man använder gräsarmering på parkeringsplatserna.

3.4 Område 4 (kvarter 21017)

Byggnaderna i område 4 uppförs i en brant sluttning. Byggnadsmassornas grundläggande struktur har fastställts i detaljplanen genom bindande beteckningar för byggnadsyta och våningstal. Byggnadens basform ska terrasseras efter terrängen. Våningshöjden har i planen fastställts till II. Bilförvaringen på tomt 1 bör anpassas till terrängen så att taket fungerar som bostadsgård för det högre bostadshuset (figur 4).

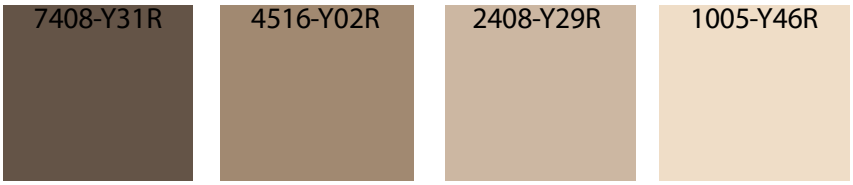
Område 4 är en del av ett redan bebyggt kvartersområde och de nya byggnaderna ska avseende form, färgsättning och takvinkel anpassas till byggnadsbeståndet på Ankargränden och Ankarläggen. Tillåtna färger presenteras i bilaga 1 till byggsättsanvisningen. Endast åstak tillåts och taklutningen ska vara 1:1,5–1:2.



Kuva 4. Pituuskaltevuusmalli korttelin 21017 tontista 1, kun asemakaavaa ja rakennustapaohjetta on noudatettu. / Figur 4. Längdlutningsmodell av tomt 1 i kvarter 21017 när detaljplanen och byggsättsanvisningarna har iakttagits.

Liite 1 Värikartat
Bilaga 1 Färgkartor

Värikartta, alue 1 **Färgkarta, område 1**

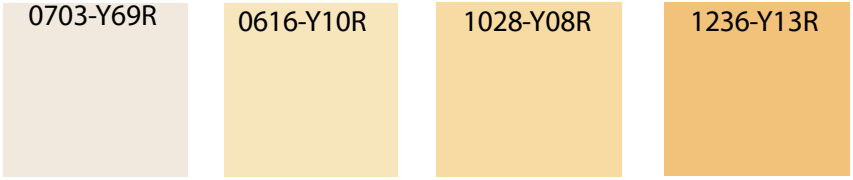


Esimerkkivärit on poimittu Tikkurila Oyj:n Facade 760 -värikokoelmasta. Värimallit ovat suuntaa antavia. Tulostusteknisistä syistä esitetyt mallit voivat poiketa alkuperäisistä.

Värikartta, alue 2 ja 3 **Färgkarta, område 2 och 3**

Exempelkulörerna är från Tikkurila Oyj:s kollektion Facade 760. Färgmallarna är riktgivande. Av utskriftstekniska skäl kan mallarna avvika från de ursprungliga färgerna.

Värikartta, alue 4 **Färgkarta, område 4**



SIPOO
SIBBO

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Sipoo	**Täyttämispvm**	4.11.2024
Kaavan nimi	S26 Opintien asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	**Vireilletulosta ilm. pvm**	23.12.2022
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	S26
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	11,7866	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	11,7866

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]			
Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**	
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**	

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**11,7866**	**100,00**	**26969**	**0,23**	**0,0000**	**10600**
A yhteensä	3,5804	30,4	14419	0,40	2,1207	10823
P yhteensä						
Y yhteensä	1,5546	13,2	12400	0,80	-2,3986	-373
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	4,1980	35,6	150	0,00	-0,4054	150
R yhteensä						
L yhteensä	2,4536	20,8			0,6833	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**0**	**0**	**0**	**0**

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**11,7866**	**100,00**	**26969**	**0,23**	**0,0000**	**10600**
A yhteensä	3,5804	30,4	14419	0,40	2,1207	10823
AP	1,0298	28,8	3084	0,30	1,0298	3084
AO	0,5582	15,6	1395	0,25	0,5582	1395
AKR	1,7902	50,0	7140	0,40	1,7902	7140
AO-1					-1,4597	-3596
AK-6	0,2022	5,6	2800	1,38	0,2022	2800
P yhteensä						
Y yhteensä	1,5546	13,2	12400	0,80	-2,3986	-373
Y	0,9072	58,4	4500	0,50	0,9072	4500
YO					-2,9109	-8673
YS					-1,0423	-4100
YSA-1	0,6474	41,6	7900	1,22	0,6474	7900
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	4,1980	35,6	150	0,00	-0,4054	150
VU	0,3158	7,5	150	0,05	0,3158	150
P1					-2,6816	
VP	2,8860	68,7			1,9140	
VL	0,9962	23,7			0,0464	
R yhteensä						
L yhteensä	2,4536	20,8			0,6833	
LPA	0,0687	2,8			0,0687	
Kadut	1,5550	63,4			-0,0449	
Pihakadut	0,2109	8,6			0,2109	
Katuauk./torit	0,1444	5,9			0,1444	
Kev.liik.kadut	0,4746	19,3			0,3042	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Blankett för uppföljning av detaljplanen
Detaljplanens basuppgifter och sammandrag

Kommun	Sibbo	**Datum för ifyllande**	4.11.2024
Planens namn	S26 Detaljplaneändring för Lärdomsvägen		
Datum för godkännande		**Förslagsdatum**	
Godkännare	V - kommunfullmäktige	**Anmält datum för anhängiggörande**	23.12.2022
Permanent plankod		**Producentens plankod**	S26
Planområdets areal [ha]	11,7866	**Ny areal för detaljplan [ha]**	
Underjordiska utrymmenas areal [ha]		**Arealen för den ändrade detaljplanen [ha]**	11,7866

Stranddetaljplan **Strandlinjens längd [km]**

Byggplatser [antal] **Byggplatser med egen strand** **Byggplatser utan egen strand**

Byggplatser för fritidshus [antal] **Byggplatser med egen strand** **Byggplatser utan egen strand**

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m²]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m² ±]
Sammanlagt	**11,7866**	**100,00**	**26969**	**0,23**	**0,0000**	**10600**
A sammanlagt	3,5804	30,4	14419	0,40	2,1207	10823
P sammanlagt						
Y sammanlagt	1,5546	13,2	12400	0,80	-2,3986	-373
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	4,1980	35,6	150	0,00	-0,4054	150
R sammanlagt						
L sammanlagt	2,4536	20,8			0,6833	
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m²]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m² ±]
Sammanlagt	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring av skyddade byggnader	
	[antal]	[k-m²]	[antal ±]	[k-m² ±]
Sammanlagt	**0**	**0**	**0**	**0**

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m²]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m² ±]
Sammanlagt	**11,7866**	**100,00**	**26969**	**0,23**	**0,0000**	**10600**
A sammanlagt	3,5804	30,4	14419	0,40	2,1207	10823
AP	1,0298	28,8	3084	0,30	1,0298	3084
AO	0,5582	15,6	1395	0,25	0,5582	1395
AKR	1,7902	50,0	7140	0,40	1,7902	7140
AO-1					-1,4597	-3596
AK-6	0,2022	5,6	2800	1,38	0,2022	2800
P sammanlagt						
Y sammanlagt	1,5546	13,2	12400	0,80	-2,3986	-373
Y	0,9072	58,4	4500	0,50	0,9072	4500
YO					-2,9109	-8673
YS					-1,0423	-4100
YSA-1	0,6474	41,6	7900	1,22	0,6474	7900
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	4,1980	35,6	150	0,00	-0,4054	150
VU	0,3158	7,5	150	0,05	0,3158	150
P1					-2,6816	
VP	2,8860	68,7			1,9140	
VL	0,9962	23,7			0,0464	
R sammanlagt						
L sammanlagt	2,4536	20,8			0,6833	
LPA	0,0687	2,8			0,0687	
Kadut	1,5550	63,4			-0,0449	
Pihakadut	0,2109	8,6			0,2109	
Katuauk./torit	0,1444	5,9			0,1444	
Kev.liik.kadut	0,4746	19,3			0,3042	
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

16353

S26

Opintie

SIPOO

RAKENNETTAVUUSSELVITYS

2.10.2023

Insinööritoimisto
POHJATEKNIIKKA OY

Nuijamiestentie 5 B, 00400 Helsinki,
Puh. (09) 477 7510, Fax (09) 4777 5111
Suunnittelu- ja konsulttitoimistojen liitto SKOL ry:n jäsen

SISÄLTÖ:

1. YLEISTÄ
2. TEHDYT TUTKIMUKSET
3. NYKYTILA- JA MAAPERÄKUVAUS
4. ALUEEN RAKENNETTAVUUS

LIITTEET:

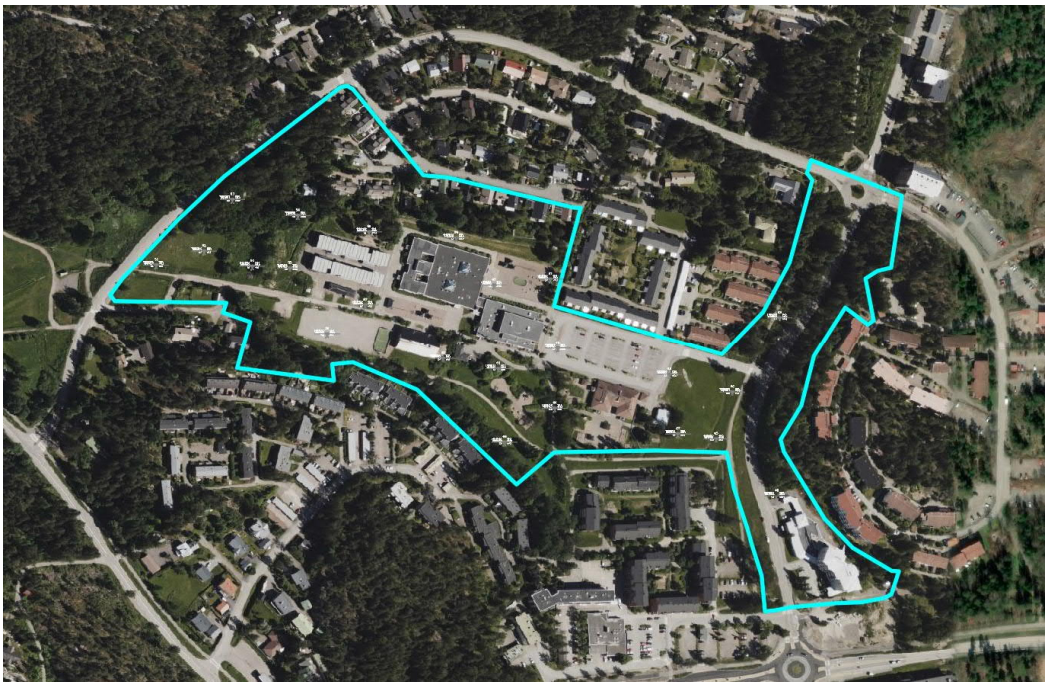
Maanäytteiden laboratoriotulokset

PIIRUSTUKSET:

16353.20	Pohjatutkimuskartta	1:1000
16353.21	Leikkaus A-A	1:200/1:500
16353.22	Leikkaus B-B	1:200/1:500
16353.23	Leikkaus C-C	1:200/1:500
16353.24	Leikkaukset D-D ja E-E	1:200/1:500
16353.25	Leikkaukset F-F ja G-G	1:200/1:500
16353.26	Leikkaus H-H	1:200/1:500
St 1	Geotekniset piirustusmerkinnät	
16353.110	Rakennettavuuskartta	1:1250

1 YLEISTÄ

Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy on tehnyt pohjatutkimuksen ja rakennettavuusselvityksen Sipoon Söderkullassa asemakaavan S26 alueella. Kaava-alue S26 on pinta-alaltaan n. 11,6 ha. Alueen keskellä on käytöstä poistunut koulu. Raportissa esitetään tehdyt pohjatutkimukset ja perustamisolosuhteet ja -tavat alueittain. Alueen ilmakuva ja rajaus on esitetty kuvassa 1.



Kuva 1: Kaava-alue S26.

2 TEHDYT TUTKIMUKSET

Pohjatekniikka on tehnyt tutkimukset keväällä 2023. Ne sisälsivät 22 puristinheijarikairausta, 1 porakairauksen ja 4 siipikairausta. Häiriintyneitä näytteitä on otettu 5 pisteestä (pt 52, 56, 57, 61 ja 67). Häiriintymättömät näytteet on otettu pisteestä 46 ja niistä on tehty ödömetrikokeet. Kokeiden tulokset on liitteissä. Näytteistä on tutkittu rakeisuus, vesipitoisuus, humuspitoisuus, sulfaattipitoisuus ja osittain hienousluku. Pohjavesiputkia on asennettu 3 kpl.

Lisäksi käyttöön saatiin aiemmin tehdyt Amiraalintien 4:n tutkimustiedot alueen kaakkoiskulmalta.

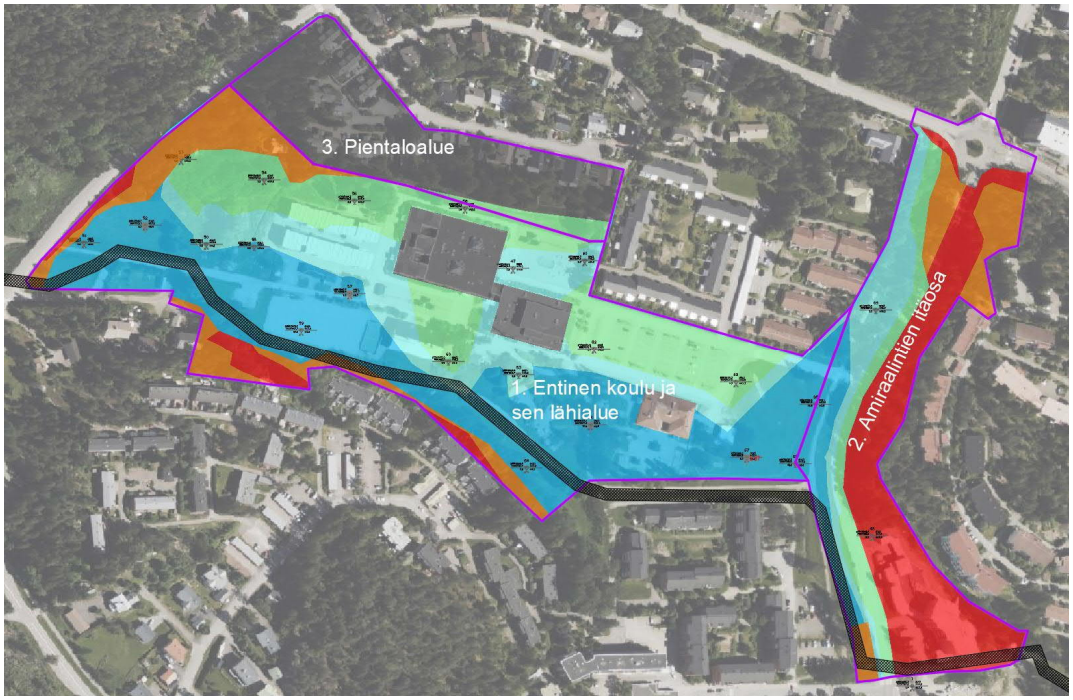
Kairausten tulokset on esitetty tutkimuskartassa ja -leikkauksissa piirustuksissa 16353.20...26.

Pohjatutkimuspiirustuksissa käytettyjen geoteknisten merkintöjen selitykset ovat liitteessä St 1. Tutkimukset on esitetty tasokoordinaatistossa ETRS-GK25 ja korkeusjärjestelmässä N2000.

3 NYKYTILA- JA MAAPERÄKUVAUS

3.1 Nykytila ja ympäröivät rakenteet

S 26 kaava-alueen keskellä sijaitsee käytöstä poistunut purettava koulurakennus. Alueella sijaitsee päiväkoti ja nuorisotila. Alueen pohjoisosassa on myös yksityisiä asuinrakennuksia. Alueen ympärillä on kerrostaloja ja omakotitaloja.



Kuva 2: Kaava-alueen jako osa-alueisiin. Taustalla rakennettavuusluokitus.

3.2 Maaperäkuvaus

Putkijohto- ja kaapelilinjat ovat oletettavasti olemassa olevien rakennuksien läheisyydessä ja teiden alla. Niiden sijainti on selvitettävä tarkemmin ennen rakennustöihin ryhtymistä.

Alueen eteläreunaa pitkin kulkee maakaasuputki. Putki on esitetty Rakennettavuusselvityksen kartalla turvavyöhykkeineen 8 m leveällä kaistalla. Putken tarkka sijainti on selvitettävä ennen kuin putken läheisyydessä voi rakentaa.

1. Entinen koulu ja sen lähialue

Entisen koulun alue on pääsääntöisesti tasaista ja maasto laskee pohjoisesta etelään tasolta +17 tasolle +13. Lounasreunalla, Torpantien suuntaan, kallio nousee jyrkästi tasolle +26. Kaava-alueen länsipuolella maasto nousee jyrkästi Amiraalintien suuntaan.

Saven paksuus kasvaa etelää päin. Pohjoisen pientaloalueen reunalla saven paksuus on noin 2...3 m. Etelässä saven paksuus on 4...7 m, josta 1…2 m voi olla kuivakuorikerrosta.

Saven alla on 0…5 m paksu hiekkakerros ja hiekkakerroksen alla on 0…5 m paksu moreenikerros.

Kairaukset ovat päättyneet tasovälillä tiiviiseen maakerrokseen tai kallioon +2,6…+13,7, paitsi kahdessa pisteessä (pt 54 ja 54), jotka sijaitsevat lounasreunalla jyrkästi nousevalla alueella. Niiden kairaukset päätyivät tasolle +16,8 ja +19,9.

Siipikairauksia tehtiin neljässä tutkimuspisteessä. Kairausten redusoimaton siipikairausleikkauslujuus on 7…10 kPa.

Vesipitoisuus vaihtelee 18 ja 70 % välillä, joten saven redusoitu leikkauslujuus on 6…10 kPa.

Pohjaveden tasoa on seurattu kolmessa pisteessä, lännessä 50 (PVP 1), keskellä 61 (PVP 2) ja idässä 67 (PVP 3). Kesä- elokuun 22023 aikana putkissa PVP 1 ja 2 pohjavesi on vaihdellut välillä +14.65…+14.88. Putkessa PVP 3 pohjavesi on vaihdellut välillä +13.14…+13.32.

2. Amiraalintien itäosa

Tien pinta laskee pohjoisesta etelään tasolta +25 tasolle +15.
Tie rajautuu idässä kallioon, joka nousee jyrkästi. Kalliota on koko matkan tien itäreunalla ja sen pinta on pohjoisessa korkeimmillaan +36 ja etelässä +20. Tien länsipuolella maasto on matalammalla ja se laskee pohjoisesta tasolta +24 etelään tasolle +12.
Tien länsipuolella Opintien osuudella on maksimissaan n. 5 m paksulti savea.

3. Pientaloalue

Kaava-alueen pohjoisosassa on nykyinen pientaloalue. Maanpinta laskee näiltä osin pohjoisesta etelään tasolta + 31 tasolle +16.
Alueella ei ole tehty uusia tutkimuksia, koska talot ovat yksityisomistuksessa.

3.3 Sulfaatti

Maaperän sulfaattipitoisuutta on tutkittu kolmesta pisteestä (52, 57, 61, ja 67) ja jokaisesta näytepisteestä on otettu yksi sulfaattinäyte. Näytteiden sulfaattipitoisuus on vaihdellut välillä 19 mg/kg ja 110 mg/kg välillä.

3.4 Pohjavesi

Alue ei kuulu pohjavesialueeseen. Lähin pohjavesialue on Söderkullan pohjavesialue, joka sijaitsee noin 190 m kaava-alueen läntisimmästä pisteestä. Söderkullan pohjavesialue on luokiteltu vedenhankintaa varten tärkeäksi pohjavesialueeksi.
Pohjaveden tasoa seurataan kolmessa pisteessä kohdassa 3.2 esitetyn mukaisesti.

3.5 Aggressiivisuus ja korroosio

Pisteestä 52, 57. 61 ja 67 tehtyjen tutkimusten perusteella maaperä ei ole aggressiivista tai korrosoivaa. Laboratoriotutkimusten tulokset on liitteenä.

3.6 Radon ja PIMA

Radon ja PIMA ei ole tutkittu.

4 ALUEEN RAKENNETTAVUUS

Luokka 2 – normaalisti rakennettava

Alueella on alle 2 m paksuinen savikerros. Maaston kaltevuus on alle 10 %.
Rakennukset voidaan perustaa maanvaraisilla anturoilla.
Kadut, pihat ja putkijohdot voidaan perustaa maanvaraisena. Putkilinjojen arina voi olla soraa/mursketta. Kaivantojen teko tukematta voi olla mahdollista. Tuennan tarve määritetään tarkemmassa suunnitteluvaiheessa.
Tiet voidaan perustaa maanvaraisesti.

Luokka 3a – vaikeasti rakennettava pehmeikkö

Alueella on 2…3 m paksu savikerros ja kantavan maapohjan syvyys on >2 m.
Maasto on lähes tasainen.
Rakennukset voidaan perustaa lyhyillä paaluilla, jotka ulotetaan kantavaan alapohjaan saakka.
Kadut, pihat ja putkijohdot voidaan perustaa maanvaraisena. Tarvittaessa näiden alle tehdään massavaihto.
Putkilinjojen alle suositellaan geotekstiiliä ja murskearinaa. Kaivantojen tuenta voi olla keskivaikeaa. Tuenta määritetään tarkemmassa suunnitteluvaiheessa.

Luokka 3b – vaikeasti rakennettava rinne/kallio

Alueella on kalliota, lohkareita tai moreenia. Maaston kaltevuus on 15…30 %.
Rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti tasatulle moreenille tai irtilouhitulle kalliopohjalle.
Kadut, pihat ja putkijohdot voidaan perustaa maanvaraisesti tasatulle sivukaltevalle pohjalle.
Putkilinjoille tehdään kanaalilouhinta, johon laitetaan asennusalusta ja jonka lopputäytöt tehdään soralla/murskeella.

Luokka 4 – vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö

Savikerros on 3...10 m. Maasto on tasainen.
Rakennukset suositellaan perustettavaksi 5…14 m pitkillä paaluilla, alapohjat tehdään kantavina.
Kaduille, pihoille ja viherrakenteille tehdään mahdollisesti 3...10 m syvää pilaristabilointia. Tiet stabiloidaan, perustetaan paalulaatalle tai niiden alle tehdään massanvaihto. Putkilinjat paalutetaan tai niiden alle tehdään 3…10 m pilaristabilointi. Kaivantojen tuenta voi olla vaikeaa. Tuenta määritetään tarkemmassa suunnitteluvaiheessa.

Luokka 5a – erittäin vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö

Savikerroksen paksuus on 10…15 m. Maasto on tasainen.
Rakennukset suositellaan perustettavaksi 14...28 m pitkillä paaluilla, alapohjat tehdään kantavina.
Kaduille, pihoille ja viherrakenteille tehdään joko n. 10...15 m syvää pilaristabilointia tai paalulaatta. Tiet stabiloidaan tai perustetaan paalulaatalle.
Putkilinjat paalutetaan tai niiden alle tehdään 10…15 m pilaristabilointi.
Kaivantojen tuenta voi olla vaikeaa. Tuenta määritetään tarkemmassa suunnitteluvaiheessa.

Luokka 5b – erittäin vaikeasti rakennettava jyrkkä rinne/kallio

Alueella on kallioinen ja maaston kaltevuus on yli 30 %.
Rakennukset voi perustaa anturoin louhitulle kalliopohjalle. Louhintasyvyys on vähintään 0,5 m alapohjan alapuolelle.
Kadut, pihat ja tiet perustetaan louhitulle kalliopohjalle.

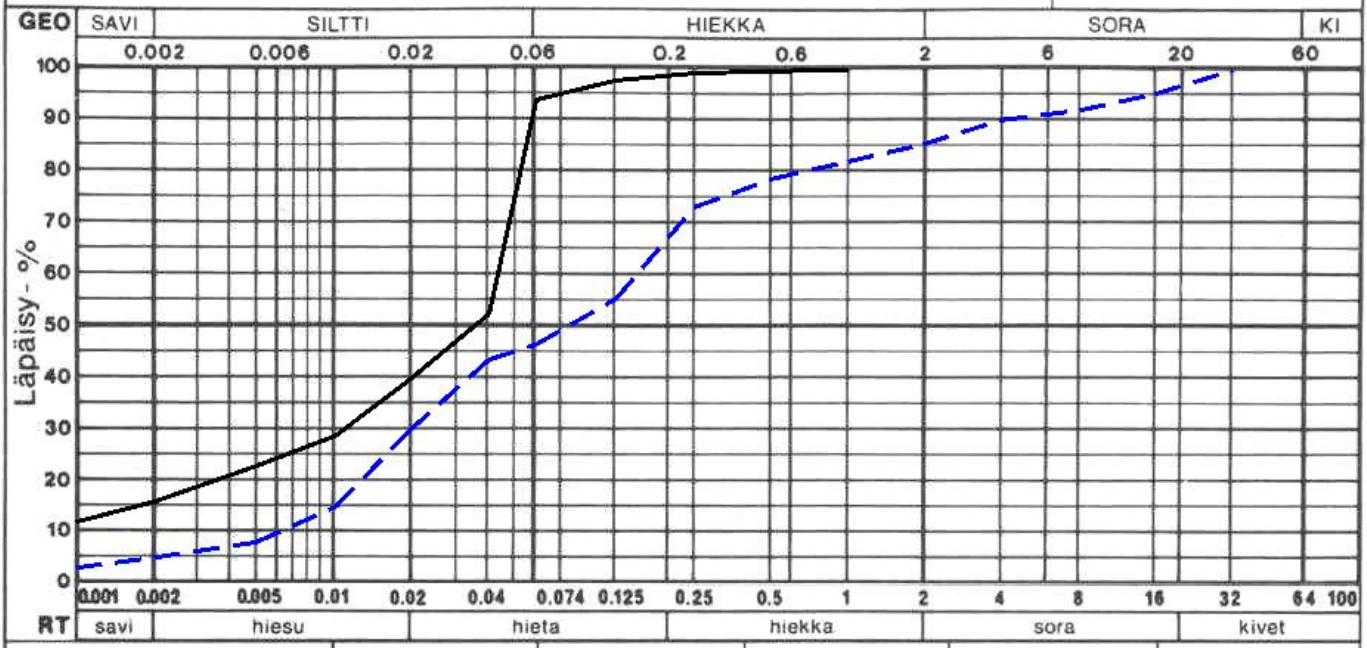
Putkilinjoille tehdään louhittu kaivanto, johon laitetaan asennusalusta ja lopputäytöt tehdään soralla/murskeella

INSINÖÖRITOIMISTO POHJATEKNIIKKA OY

Tapio Ranta-aho Ronja Marwedel

MAANÄYTTEIDEN TUTKIMUSTULOKSET

LAB. No 12502



Näytteen No		63662	63663			
Rakeisuuskäyrä		———	— — —	—·—·—	—··—··—	·····
Näytteenotto	paikka	Pt 52	Pt 52			
	syvyys	1.0-2.0	4.5-5.3			
	tapa	Mro	Mro			
	pvm.	01.06.2023	01.06.2023			
Maanpinnan korkeus		+15.22	+15.22			
Maalaji GEO [X] RT [ ]		saLj	siHkMr			
Vesipitoisuus w %		56.7	18.3			
Tilavuuspaino k N/m³	kosteana					
	kuivana					
Leikkauslujuus k N/m²	Kartiokoe: häiriintymätön S_k					
	Kartiokoe: häiriintynyt S'_k					
	Kartiokoe: sensitiivisyys St					
	Kartiokoe: hienousluku F					
	Puristuskoe S_p					
Humus %		6.35	1.01			
Vedenläpäisev. k m/s						
CEN-ISO maalji		clSi	saSi			
Silmämäär. maalaji						
Kidevesi %		1.30	0.00			

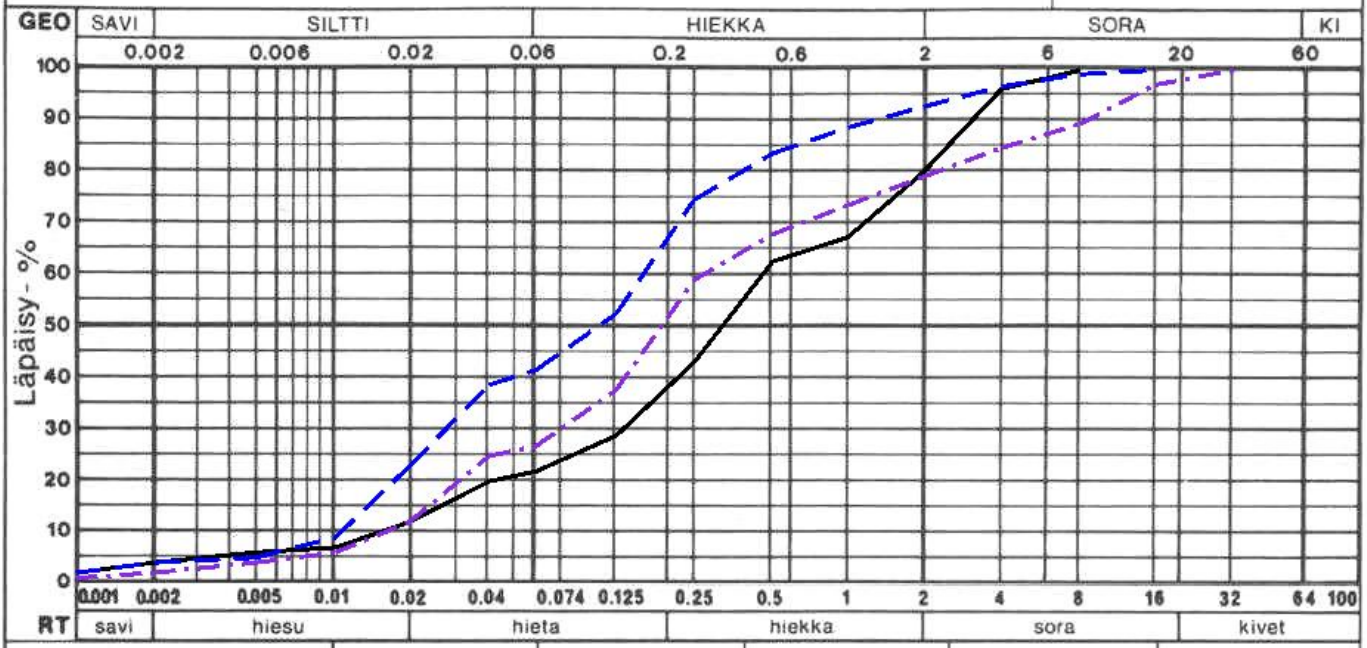
Sipoon kunta tekniikka-ja ympäristöosasto	NÄYTT. OTTAJA LPU	HYVÄKS.
Sipoon rakennettavuus selvitys,N48B Nikkilä.S26 Söderkulla	TUTK. JS	PÄIVÄYS 2.8.2023
Pohjatutkimus	TARK. DS	

Insinööritoimisto POHJATEKNIIKKA OY
Nuijamiestentie 5 B, 00400 Helsinki, Puh. 09-477 7510, Fax 09-4777 5111

PIIR. No 16353

MAANÄYTTEIDEN TUTKIMUSTULOKSET

LAB. No 12502



Näytteen No		63664	63665	63666		
Rakeisuuskäyrä		———	– – – –	—·—·—	—··—··—	·····
Näytteenotto	paikka	Pt 56	Pt 56	Pt 56		
	syvyys	0.0-1.0	1.0-2.0	2.0-2.4		
	tapa	Mro	Mro	Mro		
	pvm.	06.06.2023	06.06.2023	06.06.2023		
Maanpinnan korkeus		+17.95	+17.95	+17.95		
Maalaji GEO [X] RT [ ]		HkMr	siHkMr	HkMr		
Vesipitoisuus w %		25.8	17.4	6.8		
Tilavuuspaino k N/m³	kosteana					
	kuivana					
Leikkauslujuus k N/m²	Kartiokoe: häiriintymätön S_k					
	Kartiokoe: häiriintynyt S'_k					
	Kartiokoe: sensitiivisyys St					
	Kartiokoe: hienousluku F					
	Puristuskoe S_p					
Humus %		7.98	1.65	1.72		
Vedenläpäisev. k m/s						
CEN-ISO maalji		grsiSa	saSi	grsiSa		
Silmämäär. maalaji		Kasvikuituja		Tiilen paloja		
Kidevesi %		0.00	0.00	0.00		

Sipoon kunta tekniikka-ja ympäristöosasto

Sipoon rakennettavuus selvitys,N48B Nikkilä.S26 Söderkulla

Pohjatutkimus

NÄYTT. OTTAJA LPU

TUTK. JS

TARK. DS

HYVÄKS.

PÄIVÄYS 2.8.2023

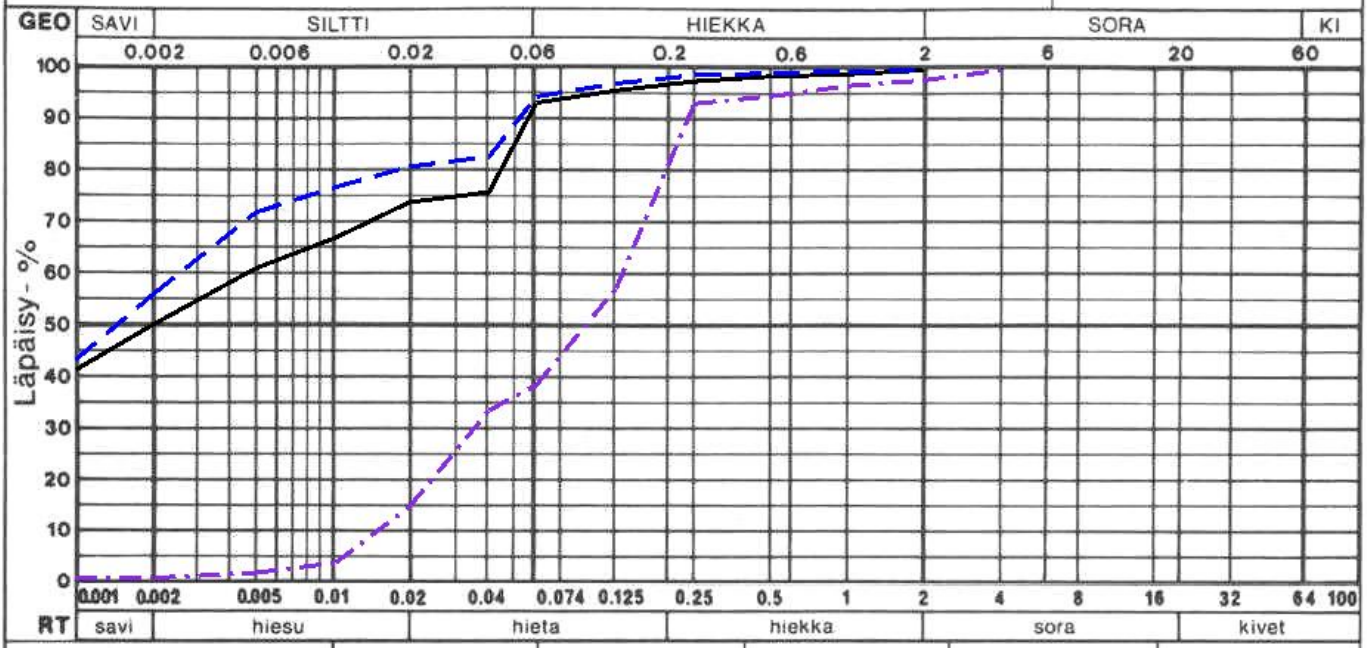
Insinööritoimisto POHJATEKNIIKKA OY

Nuijamiestentie 5 B, 00400 Helsinki, Puh. 09-477 7510, Fax 09-4777 5111

PIIR. No 16353

MAANÄYTTEIDEN TUTKIMUSTULOKSET

LAB. No 12502



Näytteen No		63667	63668	63669		
Rakeisuuskäyrä		———	– – – –	—·—·—	—··—··—	·····
Näytteenotto	paikka	Pt 57	Pt 57	Pt 57		
	syvyys	1.5-2.5	2.5-3.5	4.0-5.0		
	tapa	Mro	Mro	Mro		
	pvm.	01.06.2023	01.06.2023	01.06.2023		
Maanpinnan korkeus		+15.28	+15.28	+15.28		
Maalaji GEO [X] RT [ ]		IjlaSa	IjliSa	siHk		
Vesipitoisuus w %		65.4	66.5	20.8		
Tilavuuspaino k N/m³	kosteana					
	kuivana					
Leikkauslujuus k N/m²	Kartiokoe: häiriintymätön S_k					
	Kartiokoe: häiriintynyt S'_k	1.8	1.86			
	Kartiokoe: sensitiivisyys St					
	Kartiokoe: hienousluku F	65.4	67.2			
	Puristuskoe S_p					
Humus %		4.25	2.93	0.69		
Vedenläpäisev. k m/s						
CEN-ISO maalji		Cl	Cl	siSa		
Silmämäär. maalaji						
Kidevesi %		2.92	3.10	0.00		

Sipoon kunta tekniikka-ja ympäristöosasto

Sipoon rakennettavuus selvitys,N48B Nikkilä.S26 Söderkulla

Pohjatutkimus

NÄYTT. OTTAJA LPU

TUTK. JS

TARK. DS

HYVÄKS.

PÄIVÄYS 2.8.2023

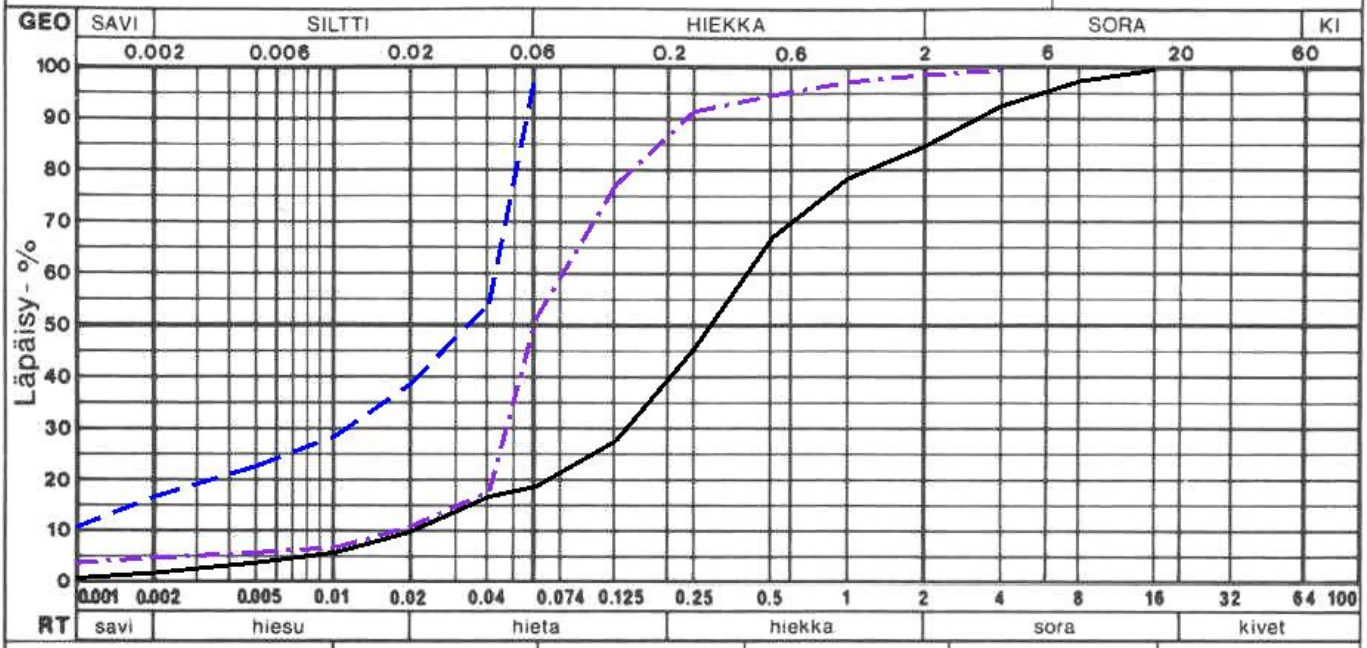
Insinööritoimisto POHJATEKNIIKKA OY

Nuijamiestentie 5 B, 00400 Helsinki, Puh. 09-477 7510, Fax 09-4777 5111

PIIR. No 16353

MAANÄYTTEIDEN TUTKIMUSTULOKSET

LAB. No 12502



Näytteen No		63670	63671	63672		
Rakeisuuskäyrä		———	– – – –	—·—·—	—··—··—	·····
Näytteenotto	paikka	Pt 61	Pt 61	Pt 61		
	syvyys	0.0-1.0	1.0-2.0	2.0-3.0		
	tapa	Mro	Mro	Mro		
	pvm.	05.06.2023	05.06.2023	05.06.2023		
Maanpinnan korkeus		+15.46	+15.46	+15.46		
Maalaji GEO [X] RT [ ]		HkMr	saLj	ljSi		
Vesipitoisuus w %		21.9	49.3	46.9		
Tilavuuspaino k N/m³	kosteana					
	kuivana					
Leikkauslujuus k N/m²	Kartiokoe: häiriintymätön S_k					
	Kartiokoe: häiriintynyt S'_k					
	Kartiokoe: sensitiivisyys St					
	Kartiokoe: hienousluku F					
	Puristuskoe S_p					
Humus %		14.53	7.71	3.24		
Vedenläpäisev. k m/s						
CEN-ISO maalji		siSa	clSi	saSi		
Silmämäär. maalaji		Kasvikuituja		Kasvikuituja		
Kidevesi %		0.00	1.30	0.00		

Sipoon kunta tekniikka-ja ympäristöosasto

Sipoon rakennettavuus selvitys,N48B Nikkilä.S26 Söderkulla

Pohjatutkimus

NÄYTT. OTTAJA LPU

TUTK. JS

TARK. DS

HYVÄKS.

PÄIVÄYS 2.8.2023

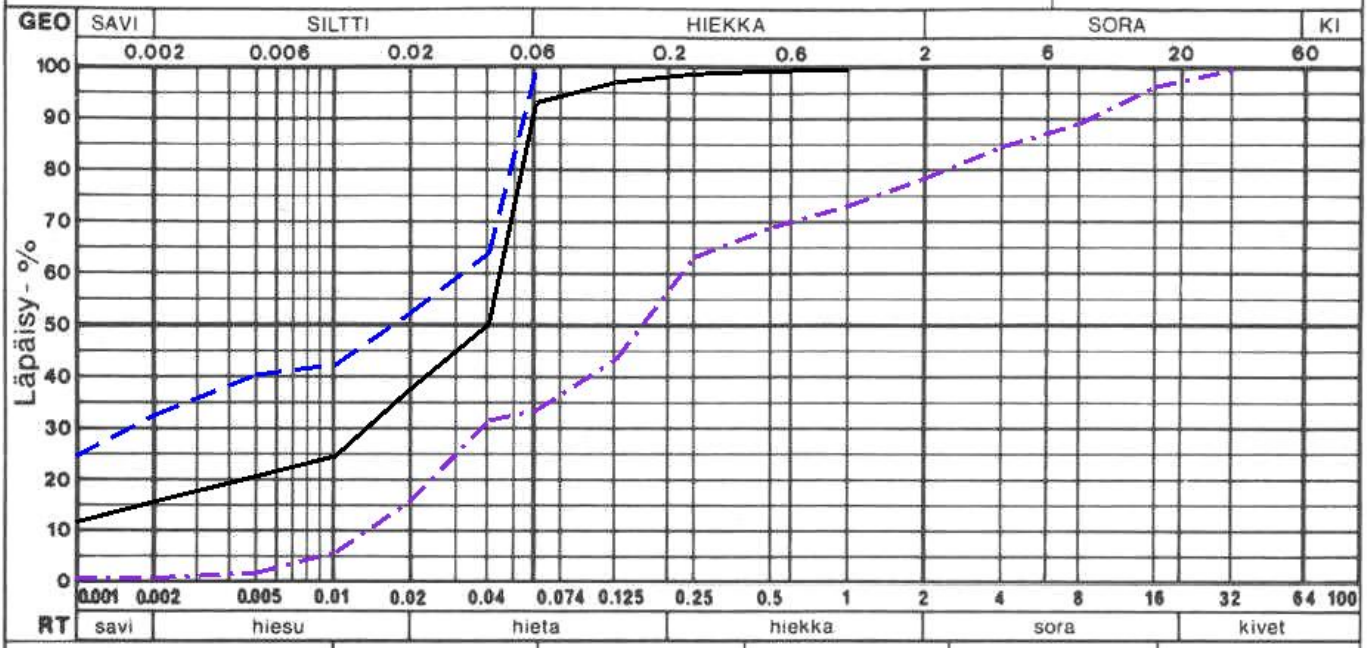
Insinööritoimisto POHJATEKNIIKKA OY

Nuijamiestentie 5 B, 00400 Helsinki, Puh. 09-477 7510, Fax 09-4777 5111

PIIR. No 16353

MAANÄYTTEIDEN TUTKIMUSTULOKSET

LAB. No 12502



Näytteen No		63673	63674	63675		
Rakeisuuskäyrä		———	– – – –	—·—·—	—··—··—	·····
Näytteen-otto	paikka	Pt 67	Pt 67	Pt 67		
	syvyys	1.0-2.0	3.0-4.0	5.5-6.5		
	tapa	Mro	Mro	Mro		
	pvm.	25.05.2023	25.05.2023	25.05.2023		
Maanpinnan korkeus		+12.95	+12.95	+12.95		
Maalaji GEO [X] RT [ ]		IjSa	IjlaSa	siHkMr		
Vesipitoisuus w %		69.1	49.8	16.2		
Tilavuus-paino k N/m³	kosteana					
	kuivana					
Leikkaus-lujuus k N/m²	Kartiokoe: häiriintymätön S_k					
	Kartiokoe: häiriintynyt S'_k		2.06			
	Kartiokoe: sensitiivisyys St					
	Kartiokoe: hienousluku F		50.8			
	Puristuskoe S_p					
Humus %		5.85	5.00	1.00		
Vedenläpäisev. k m/s						
CEN-ISO maalji		clSi	siCl	grsiSa		
Silmämäär. maalaji						
Kidevesi %		1.30	2.26	0.00		

Sipoon kunta tekniikka-ja ympäristöosasto

Sipoon rakennettavuus selvitys,N48B Nikkilä.S26 Söderkulla

Pohjatutkimus

NÄYTT. OTTAJA LPU

TUTK. JS

TARK. DS

HYVÄKS.

PÄIVÄYS 2.8.2023

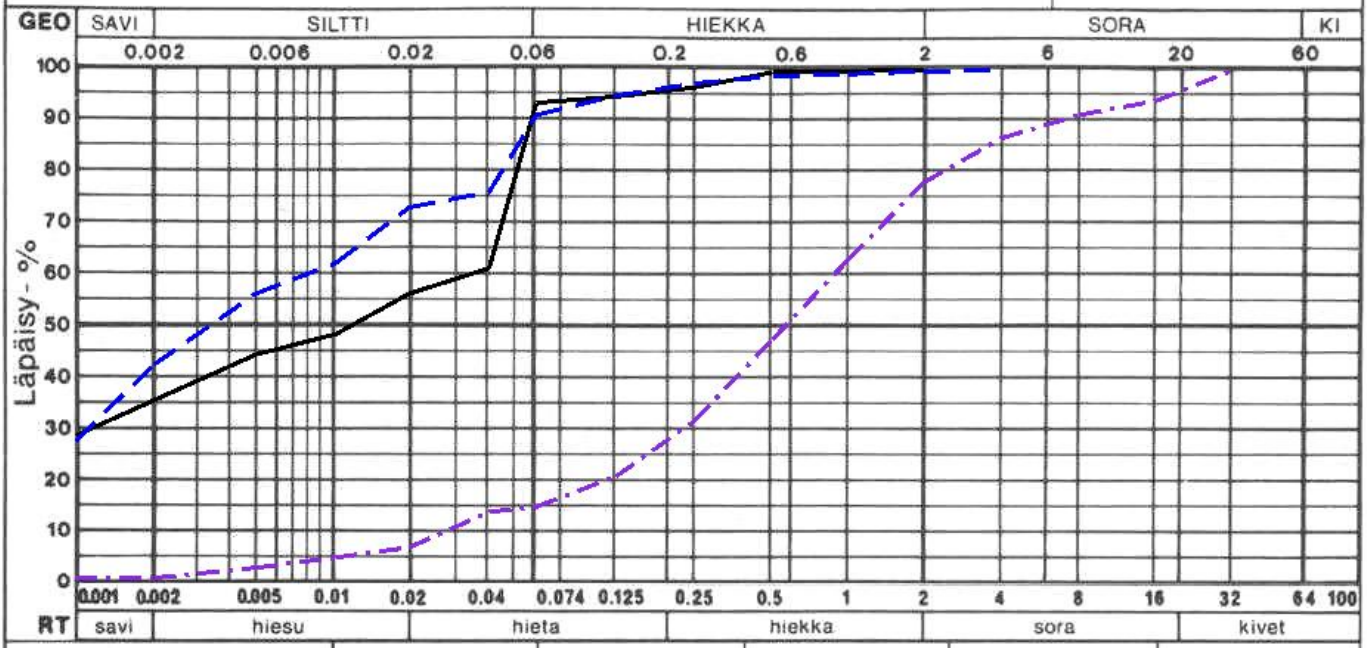
Insinööritoimisto POHJATEKNIIKKA OY

Nuijamiestentie 5 B, 00400 Helsinki, Puh. 09-477 7510, Fax 09-4777 5111

PIIR. No 16353

MAANÄYTTEIDEN TUTKIMUSTULOKSET

LAB. No 12502



Näytteen No		63676	63677	63678		
Rakeisuuskäyrä		———	– – – –	—·—·—	—··—··—	·····
Näytteenotto	paikka	Pt 69	Pt 69	Pt 69		
	syvyys	0.5-1.5	1.5-2.5	3.0-4.0		
	tapa	Mro	Mro	Mro		
	pvm.	01.06.2023	01.06.2023	01.06.2023		
Maanpinnan korkeus		+15.71	+15.71	+15.71		
Maalaji GEO [X] RT [ ]		saLj	ljlaSa	HkMr		
Vesipitoisuus w %		42.6	35.9	12.3		
Tilavuuspaino k N/m³	kosteana					
	kuivana					
Leikkauslujuus k N/m²	Kartiokoe: häiriintymätön S_k					
	Kartiokoe: häiriintynyt S'_k					
	Kartiokoe: sensitiivisyys St					
	Kartiokoe: hienousluku F					
	Puristuskoe S_p					
Humus %		6.15	3.99	1.29		
Vedenläpäisev. k m/s						
CEN-ISO maalji		siCl	Cl	grSa		
Silmämäär. maalaji						
Kidevesi %		2.44	2.68	0.00		

Sipoon kunta tekniikka-ja ympäristöosasto

Sipoon rakennettavuus selvitys,N48B Nikkilä.S26 Söderkulla

Pohjatutkimus

NÄYTT. OTTAJA LPU

TUTK. JS

TARK. DS

HYVÄKS.

PÄIVÄYS 2.8.2023

Insinööritoimisto POHJATEKNIIKKA OY

Nuijamiestentie 5 B, 00400 Helsinki, Puh. 09-477 7510, Fax 09-4777 5111

PIIR. No 16353

Insinööritoimisto POHJATEKNIIKKA OY
Nuijamiestentie 5 B, 00400 HELSINKI, Puh. (09) 4777 510, Telefax (09) 4777 5111

MITTAUS- JA ASENNUSKORTTI: 2023 TYÖNUMERO: 16353

Kohde:	Söderkulla
Katuosoite:	Opintie
Kunta:	01150 Sipoo
Viite:	

Projekti:		**Kairakone:**	KN-2000
Putken numero:	1 / pt 50	**Asentaja:**	LP
Suunnittelija:		**Puhelin:**	
Puhelin:		**Asennus päivä:**	6.6.2023

Koordinaatit:	**X:**	6687702.692
	Y:	25517807.959
	Z:	14.970
Koordinaattijärjestelmä:		ETRS GK25 / N2000

TASOTIEDOT JA RAKENNE

Putken yläpään taso:	+15.77
Siivilän alapään taso:	+9.27
Putkimateriaali:	rauta
Putken halkaisija, mm:	1"
Siivilän rako, mm:	0.40
Vandaaliputken materiaali:	
Jatkoputken pituus:	4.50
Siivilän pituus:	2.00
Kokonaispituus:	6.50

Putki maanpinnasta:	0.80
LUKITTU	"Golder"
Jatkoputken pituus:	4.50
Siivilän pituus:	2.00

Maalajit	
Syvyys [m]	**Maalaji**

Maalajit ovat aistinvaraisia

Toimivuustesti

1min		
3min		
5min		
10min		
30min		

HAVAINNOT

Pvm.	**Syv.putken-päästä**	**Pv-pinnan taso**	**Huom.**
29.6.2023	0.97	+14.80	
18.8.2023	1.12	+14.65	
		Wmax =	+14.80
		Wmin =	+14.65

Huomautukset

Kärkenä 2m normisiivilä
Ilkivaltaputki

Insinööritoimisto POHJATEKNIIKKA OY
Nuijamiestentie 5 B, 00400 HELSINKI, Puh. (09) 4777 510, Telefax (09) 4777 5111

MITTAUS- JA ASENNUSKORTTI: 2023 TYÖNUMERO: 16353

Kohde:	Söderkulla
Katuosoite:	Opintie
Kunta:	01150 Sipoo
Viite:	

Projekti:		**Kairakone:**	KN-2000
Putken numero:	2 / pt 61	**Asentaja:**	LP
Suunnittelija:		**Puhelin:**	
Puhelin:		**Asennus päivä:**	5.6.2023

Koordinaatit:	**X:**	6687691.359
	Y:	25518069.696
	Z:	15.460
Koordinaattijärjestelmä:		ETRS GK25 / N2000

TASOTIEDOT JA RAKENNE

Putken yläpään taso:	+16.46
Siivilän alapään taso:	+11.66
Putkimateriaali:	rauta
Putken halkaisija, mm:	1"
Siivilän rako, mm:	0.40
Vandaaliputken materiaali:	
Jatkoputken pituus:	4.50
Siivilän pituus:	0.30
Kokonaispituus:	4.80

Putki maanpinnasta:	1.00
LUKITTU	"Golder"
Jatkoputken pituus:	4.50
Siivilän pituus:	0.30

Maalajit	
Syvyys [m]	**Maalaji**

Maalajit ovat aistinvaraisia

Toimivuustesti

1min		
3min		
5min		
10min		
30min		

HAVAINNOT

Pvm.	**Syv.putken-päästä**	**Pv-pinnan taso**	**Huom.**
29.6.2023	1.61	+14.85	
18.8.2023	1.58	+14.88	
		Wmax =	+14.88
		Wmin =	+14.85

Huomautukset

Kärkenä hiekkasiivilä
Ilkivaltaputki

Insinööritoimisto POHJATEKNIIKKA OY
Nuijamiestentie 5 B, 00400 HELSINKI, Puh. (09) 4777 510, Telefax (09) 4777 5111

MITTAUS- JA ASENNUSKORTTI: 2023 TYÖNUMERO: 16353

Kohde:	Söderkulla
Katuosoite:	Opintie
Kunta:	01150 Sipoo
Viite:	

Projekti:		**Kairakone:**	GM-75
Putken numero:	3 / pt 67	**Asentaja:**	SU
Suunnittelija:		**Puhelin:**	
Puhelin:		**Asennus päivä:**	1.6.2023

Koordinaatit:	**X:**	6687556.140
	Y:	25518181.756
	Z:	12.950
Koordinaattijärjestelmä:		ETRS GK25 / N2000

TASOTIEDOT JA RAKENNE

Putken yläpään taso:	+13.88
Siivilän alapään taso:	+6.58
Putkimateriaali:	rauta
Putken halkaisija, mm:	1"
Siivilän rako, mm:	0.40
Vandaaliputken materiaali:	
Jatkoputken pituus:	7.00
Siivilän pituus:	0.30
Kokonaispituus:	7.30

Putki maanpinnasta:	0.93
LUKITTU	"Golder"
Jatkoputken pituus:	7.00
Siivilän pituus:	0.30

Maalajit	
Syvyys [m]	**Maalaji**

Maalajit ovat aistinvaraisia

Toimivuustesti

1min		
3min		
5min		
10min		
30min		

HAVAINNOT

Pvm.	**Syv.putken-päästä**	**Pv-pinnan taso**	**Huom.**
29.6.2023	0.74	+13.14	
18.8.2023	0.56	+13.32	
		Wmax =	+13.32
		Wmin =	+13.14

Huomautukset

Kärkenä hiekkasiivilä
Ilkivaltaputki

16353
Söderkulla, Sipoo

Tutkimustodistukset: 2302768, 2303831

Aggressiivisuustutkimus

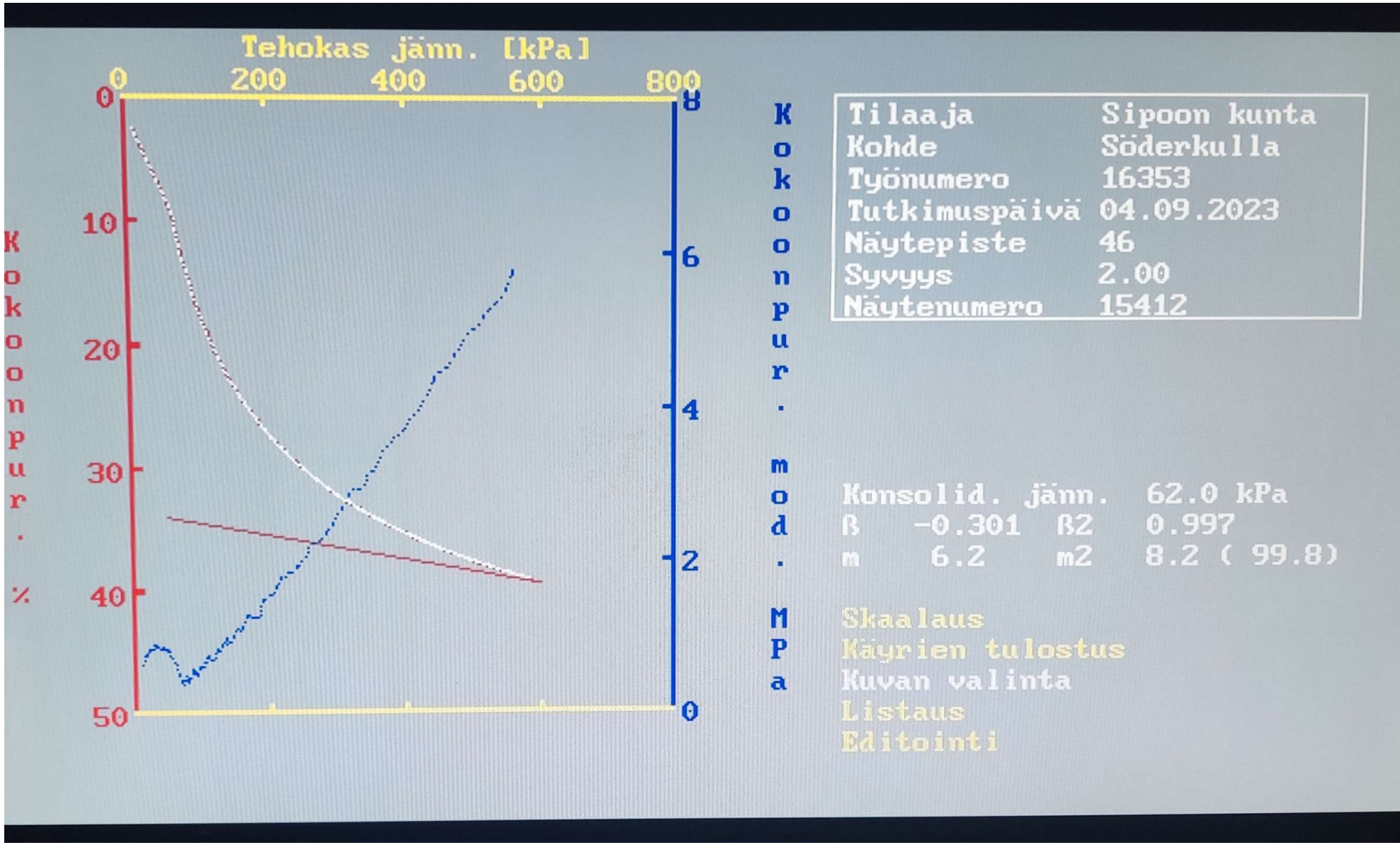
MAAPERÄ			≥ 2000 ja ≤ 3000 > 3000 ja ≤ 12000 > 12000 ja ≤ 24000	> 200 ei esiinny ei esiinny	500	2000	0,2				
			SO_4	Baumann Gully	Cl-	S(tot)	S(tot)	Sähkönjohtavuus	pH	Kuiva-aine	Vesipitoisuus*
Pistetunnus	PVM	Maalaji	mg/kg	Ml NaOH/kg	mg/kg	mg/kg	%	mS/m	mS/m	%	%
pt 52, 2,5-3,5m	1.6.2023	Sa	37	45	4	<100	<0,01	5,9	7,5	60,2	66,1
pt 57, 1.5-2.5m	10.8.2023	Sa	32							61,9	61,6
pt 61, 1-2m	10.8.2023	Sa	19							69	44,9
pt 67, 1-2m	10.8.2023	Sa	110							59,3	68,6

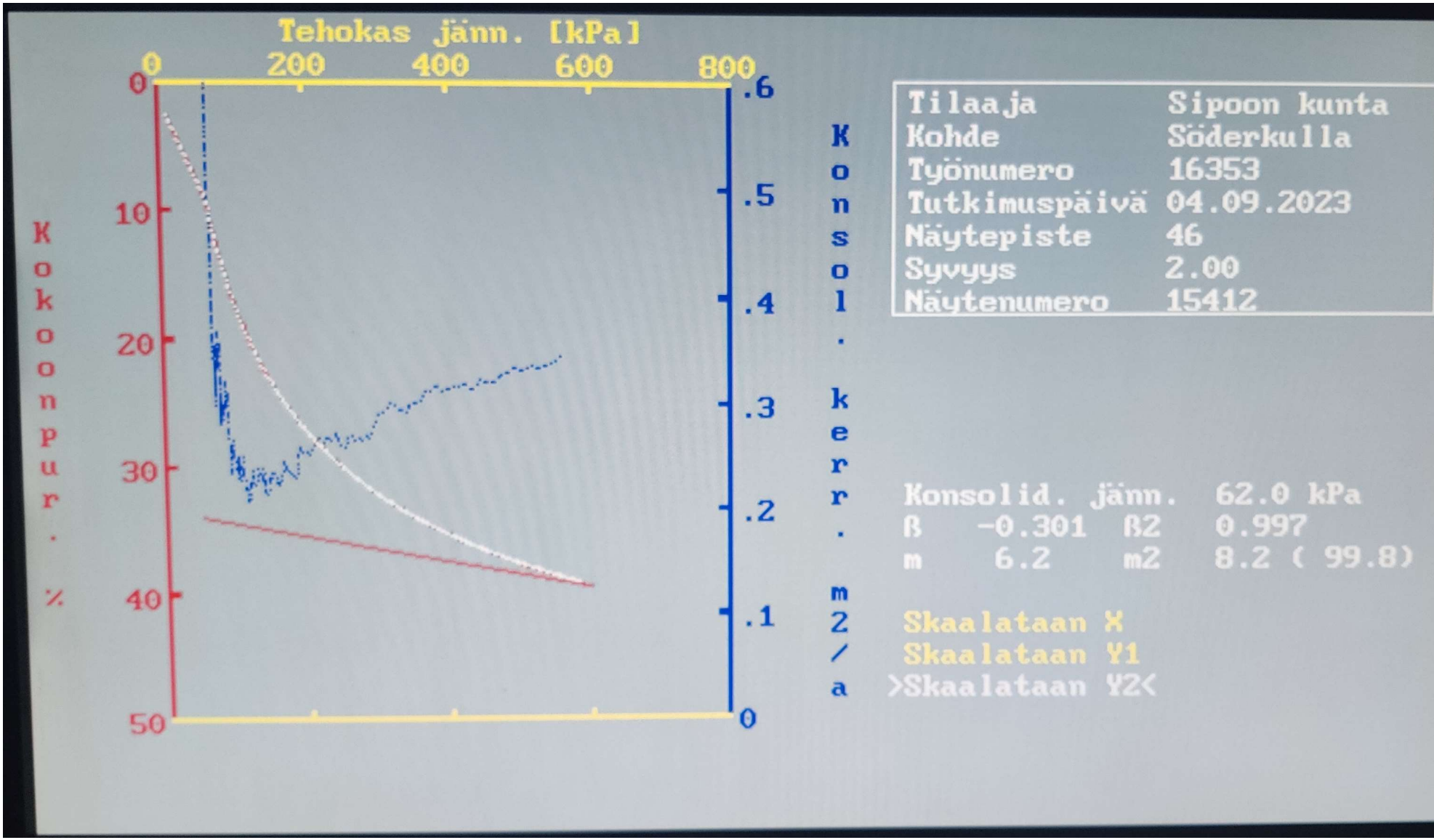
Korroosiotutkimus

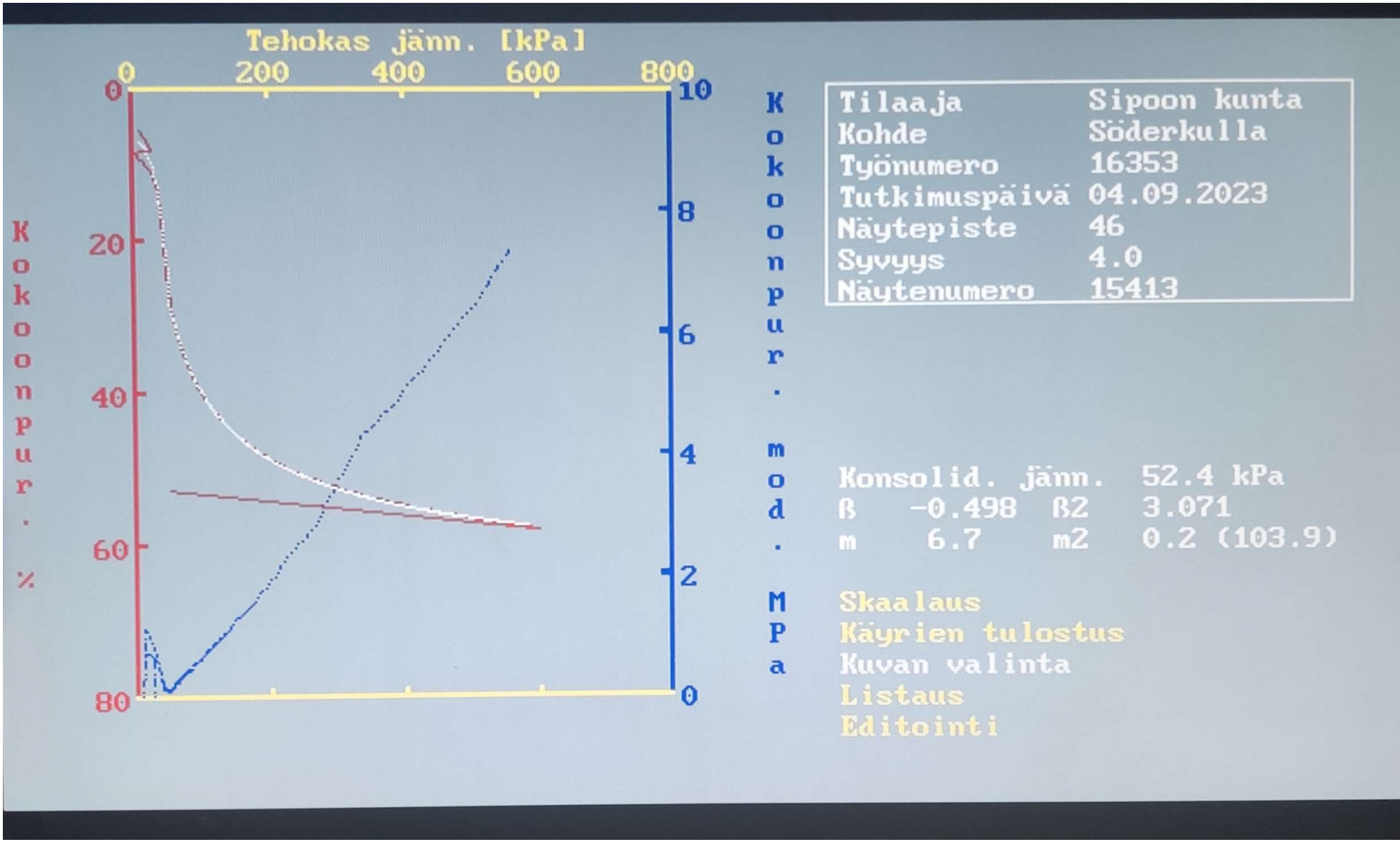
MAAPERÄ			> 500	> 500	> 50	> 6			
			SO_4	Cl-	Sähkönjohtavuus	Humuspitoisuus	pH	Kuiva-aine	Vesipitoisuus*
Pistetunnus	PVM	Maalaji	mg/kg	mg/kg	mS/m	%		%	%
pt 52, 2,5-3,5m	1.6.2023	Sa	37	4	5,9	2,8	7,5	60,2	66,1
pt 57, 1.5-2.5m	10.8.2023	Sa	32					61,9	61,6
pt 61, 1-2m	10.8.2023	Sa	19					69	44,9
pt 67, 1-2m	10.8.2023	Sa	110					59,3	68,6

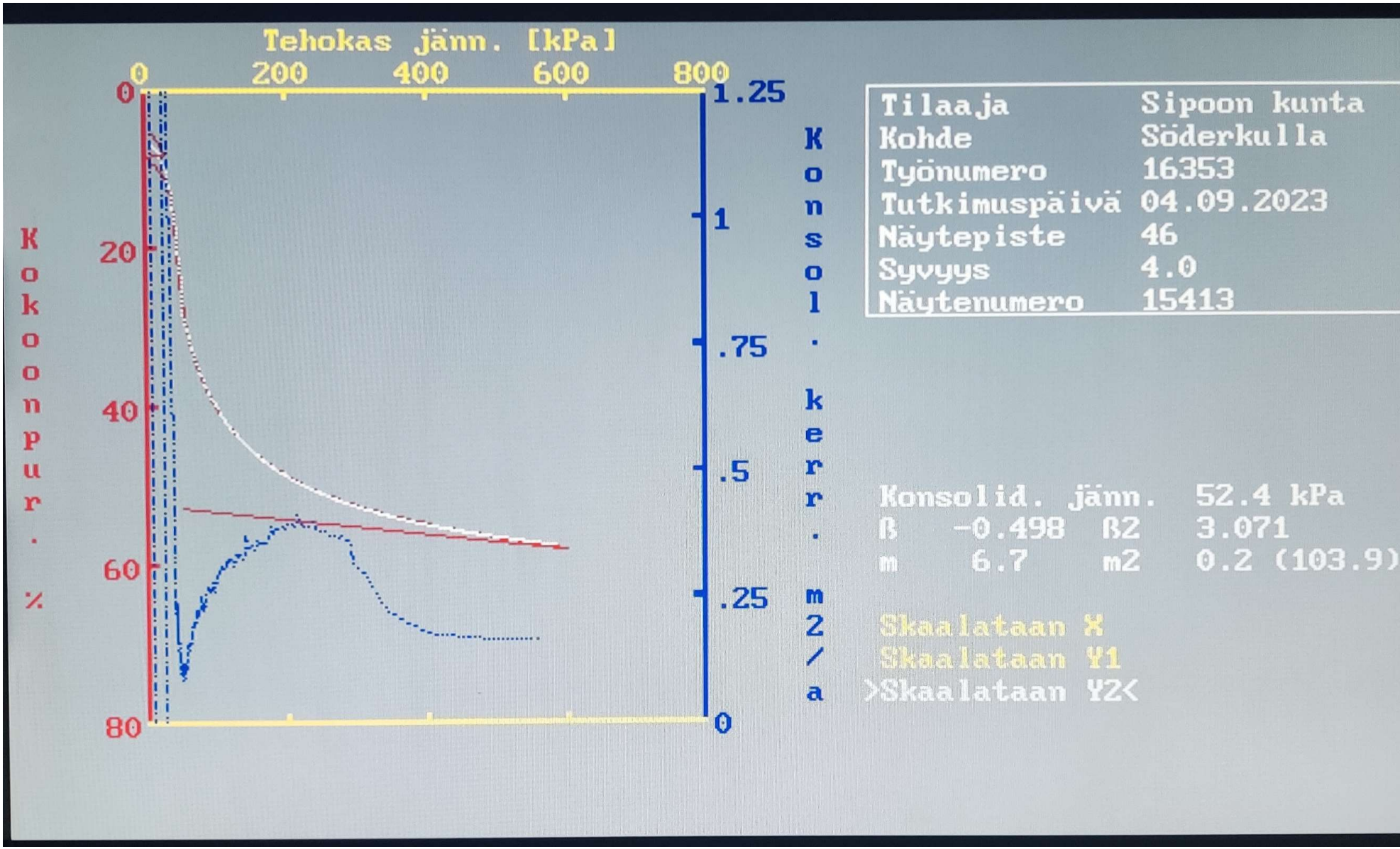
XA1 XA2 XA3	Raja-arvo poikkeava olosuhde	Happamoitumisriski
Betoninormit	LIVI ohje	GTK
BY 65	13/2017	

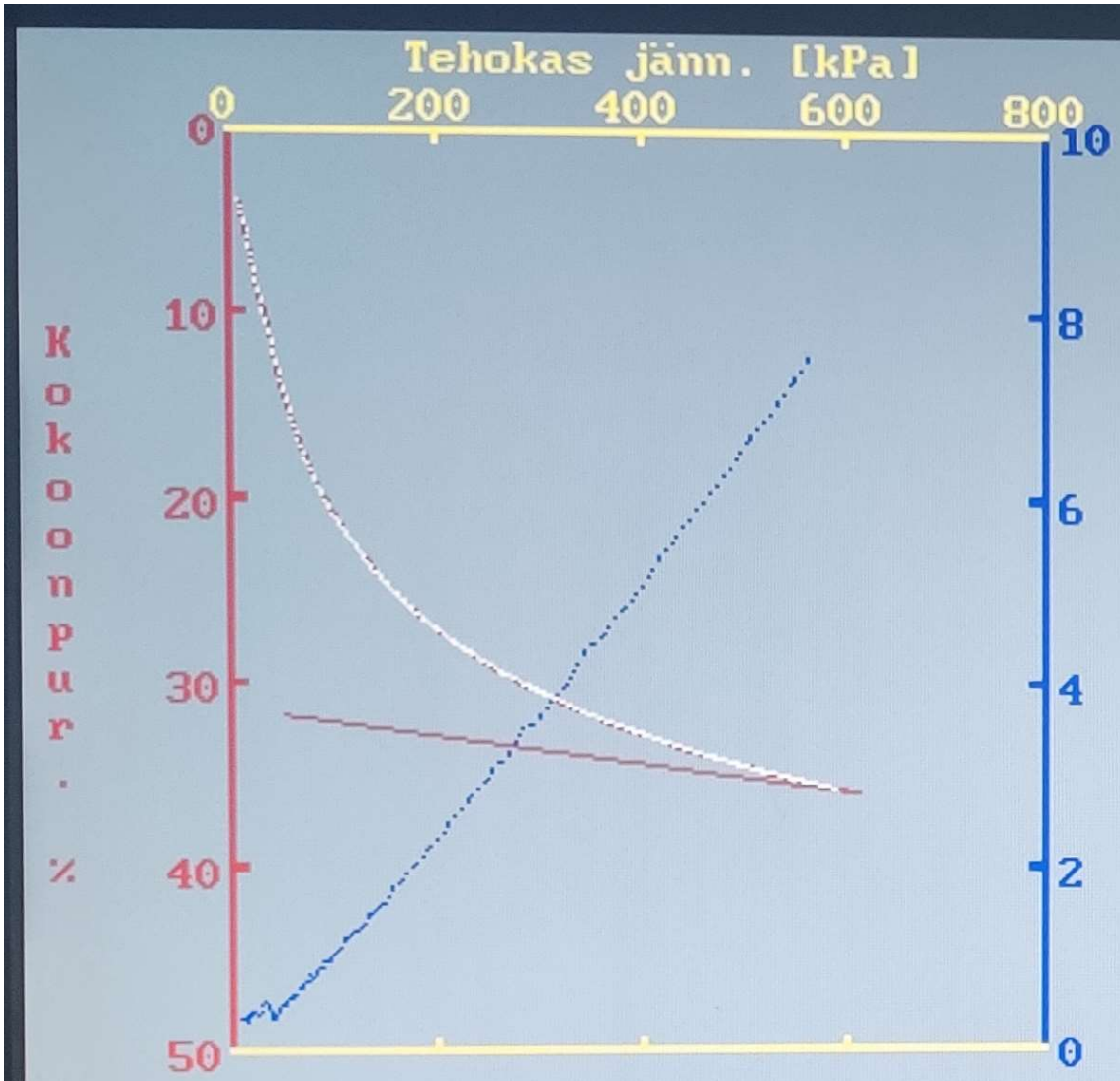
*vesipitoisuus laskettu kaavalla $w(\%) = \frac{m_w}{m_d} \times 100$
jossa w = vesipitoisuus (%)
mw = maanäytteen sisältämän veden massa, g
md = kuivan maanäytteen massa


Tehokas jänn. [kPa]
0
200
400
600
800
0
10
20
30
40
50
Kokoonpur. %
8
6
4
2
0
Kokoonpur. mod. MPa
Tilaaja Sipoon kunta
Kohde Söderkulla
Työnumero 16353
Tutkimuspäivä 04.09.2023
Näytepiste 46
Syvyys 2.00
Näytenumero 15412
Konsolid. jänn. 62.0 kPa
B -0.301 B2 0.997
m 6.2 m2 8.2 (99.8)
Skaalaus
Käyrien tulostus
Kuvan valinta
Listaus
Editointi


Tehokas jänn. [kPa]
0
200
400
600
800
Kokoonpur. %
0
10
20
30
40
50
Konsol. kerr. m2/a
.6
.5
.4
.3
.2
.1
0
Tilaaja Sipoon kunta
Kohde Söderkulla
Työnumero 16353
Tutkimuspäivä 04.09.2023
Näytepiste 46
Syvyys 2.00
Näytenumero 15412
Konsolid. jänn. 62.0 kPa
ß -0.301 ß2 0.997
m 6.2 m2 8.2 (99.8)
Skaalataan X
Skaalataan Y1
>Skaalataan Y2<


Tehokas jänn. [kPa]
0
200
400
600
800
0
20
40
60
80
Kokoonpur. %
10
8
6
4
2
0
Kokoonpur. mod. MPa
Tilaaja Sipoon kunta
Kohde Söderkulla
Työnumero 16353
Tutkimuspäivä 04.09.2023
Näytepiste 46
Syvyys 4.0
Näytenumero 15413
Konsolid. jänn. 52.4 kPa
ß -0.498 ß2 3.071
m 6.7 m2 0.2 (103.9)
Skaalaus
Käyrien tulostus
Kuvan valinta
Listaus
Editointi

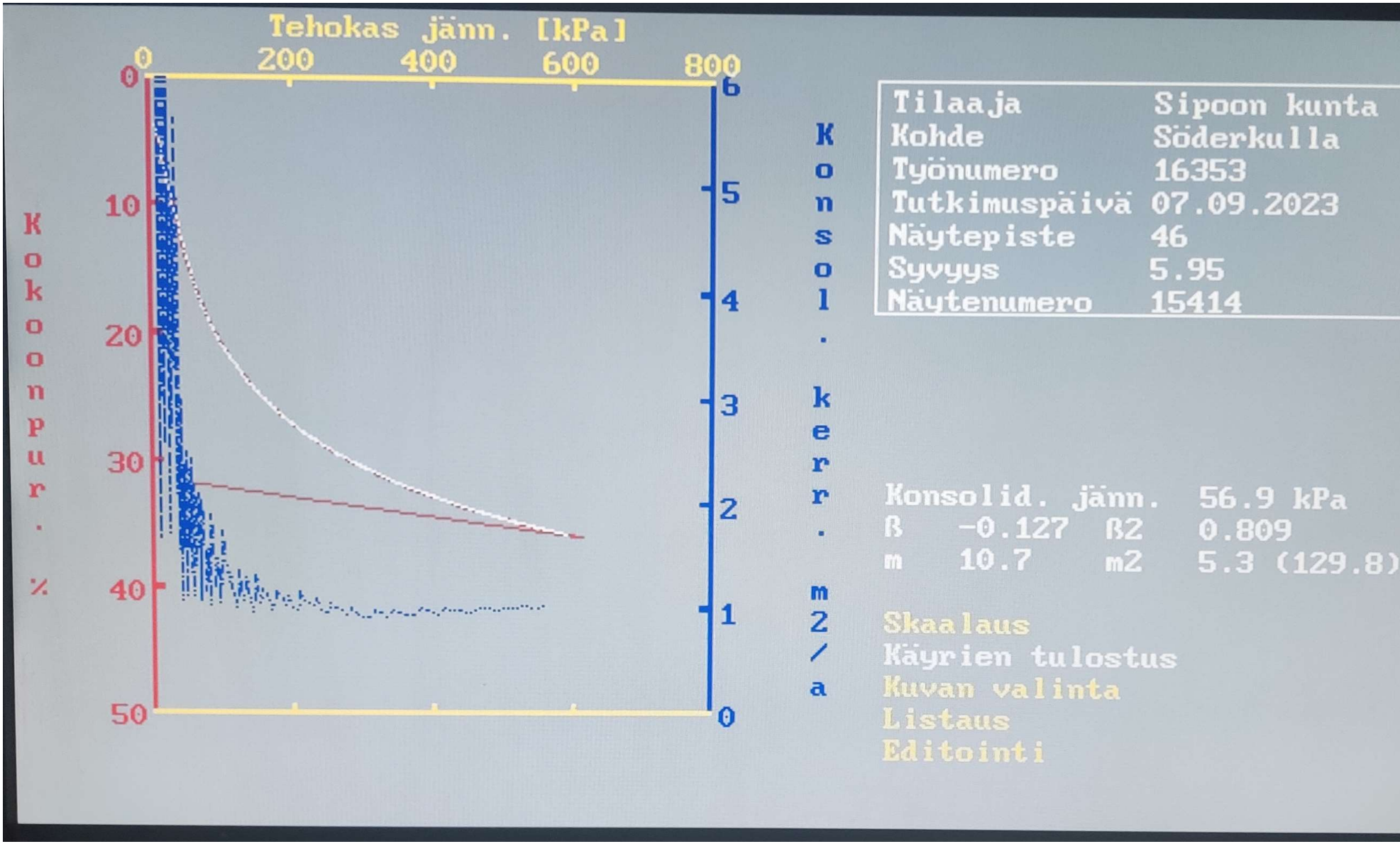

Tehokas jänn. [kPa]
0
200
400
600
800
Kokoonpur. %
0
20
40
60
80
Konsol. kerr. m2/a
1.25
1
.75
.5
.25
0
Tilaaja Sipoon kunta
Kohde Söderkulla
Työnumero 16353
Tutkimuspäivä 04.09.2023
Näytepiste 46
Syvyys 4.0
Näytenumero 15413
Konsolid. jänn. 52.4 kPa
ß -0.498 ß2 3.071
m 6.7 m2 0.2 (103.9)
Skaalataan X
Skaalataan Y1
>Skaalataan Y2<



Tilaaja	Sipoon kunta
Kohde	Söderkulla
Työnumero	16353
Tutkimuspäivä	07.09.2023
Näytepiste	46
Syvyys	5.95
Näytenumero	15414

Konsolid. jänn.			56.9 kPa
ß	-0.127	ß2	0.809
m	10.7	m2	5.3 (129.8

Skaalaus
Käyrien tulostus
Kuvan valinta
Listaus
Editointi


Tehokas jänn. [kPa]
0
200
400
600
800
0
10
20
30
40
50
Kokoonpur. %
6
5
4
3
2
1
0
Konsol. kerr. m2/a
Tilaaja Sipoon kunta
Kohde Söderkulla
Työnumero 16353
Tutkimuspäivä 07.09.2023
Näytepiste 46
Syvyys 5.95
Näytenumero 15414
Konsolid. jänn. 56.9 kPa
ß -0.127 ß2 0.809
m 10.7 m2 5.3 (129.8)
Skaalaus
Käyrien tulostus
Kuvan valinta
Listaus
Editointi

Söderkullan liikenteellinen tarkastelu

10.8.2021

SITOWISE

Sisällysluettelo

- Söderkullan alueen kaavarunko ja maankäytön kehitys
- Söderkullan alueen liikenne-ennuste 2030
- Autoliikenneverkon liittymien toimivuustarkastelut
- Toimivuustarkasteluiden johtopäätökset
- Jalankulun ja pyöräliikenteen yhteydet keskustassa
- Liikenneverkon kehittämistoimet

Maankäytön kehitys / Söderkullan alueen kaavarunko liikenteen kehittymisen taustalla

- Söderkullan alueen kaavarungon alueella asuu nykytilanteessa noin 5 100 asukasta. Kaavarungon (ent. Sibbesborgin osayleiskaava, marraskuu 2020) mukaan alueelle tulisi vuoteen 2035 mennessä noin 10 500 uutta asukasta. Kaavarunkoalueen asukasmäärä siis yli kolminkertaistuu nykytilasta noin 15 000 asukkaaseen. Uusia työpaikkoja kaavarunkoalueelle tulee noin 1 650, joka tarkoittaa 70 % kasvua nykytilanteeseen nähden

- Asukasmäärän kasvu vastaa Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (SY27/2008) -suunnitteluohjeen mukaan noin 10 700 ajon./vrk autoliikenteen liikennetuotoksen kasvua, ja noin 980 ajon./h autoliikenteen liikennetuotoksen kasvua iltahuipputunnin aikana. Uusien työpaikojen liikennetarpeen kasvu on noin 2300 ajon./vrk eli noin 280 ajon./h iltahuipputunnin aikana

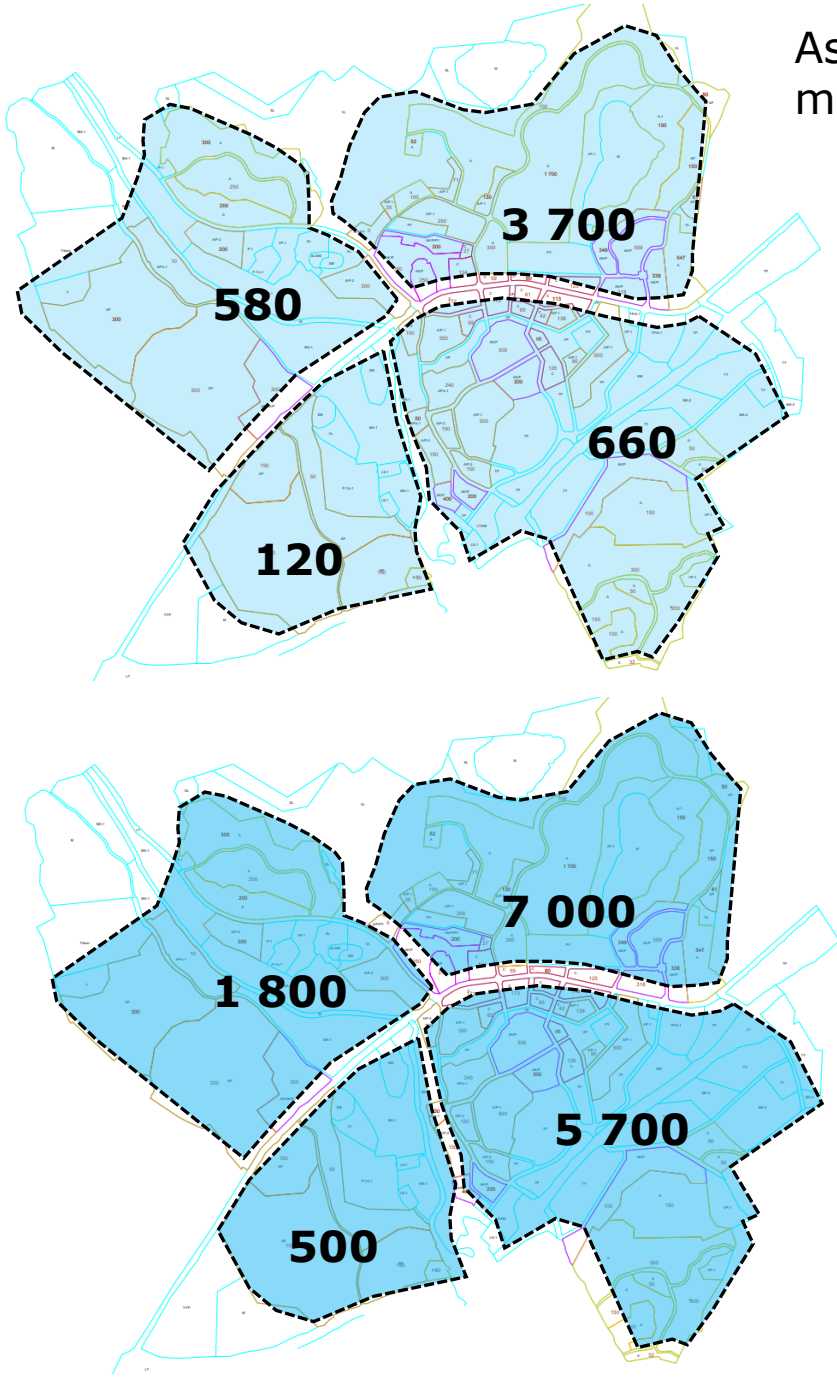
- Aikaisemmissa liikenne-ennusteissa käytettyihin maankäyttöennusteisiin nähden uudet asukkaat sijoittuvat nyt enemmän Söderkullan nykyisen keskustan eteläpuolelle, Sipoonjoen, valtatien 7 ja maantien 170 rajaamalle alueelle -> vaikutus maantien 170 liikenteeseen on aiempaa vähäisempi.

Liikenne-ennuste 2030

- Toimivuustarkasteluissa käytetyssä liikenne-ennusteessa 2030 on erityisesti pääsuunnan osalta liikennemäärä ennustettu merkittävästi korkeammaksi verrattuna nykytilan liikennemääriin.
- HSL:n HELMET -liikenne-ennustejärjestelmän avulla tehtyjen tarkastelujen perusteella maanteiden läpikulkeva liikenne Söderkullan kohdalla ei juurikaan kasva vuoden 2030 ennustetilanteeseen mennessä
- Liikennemallin suuntautumistietojen perusteella todetaan, että noin 10 000 uuden asukkaan tuottama lisäliikenne mt170/Söderkullantie –liittymässä on suurimmillaan noin 400 ajon/h. Samalla arvioidaan, että huipputunnin osuus vuorokausiliikenteestä vähenee jonkin verran vuoteen 2030 mennessä liikkumisen aikataulusidonnaisuuden vähentyessä.

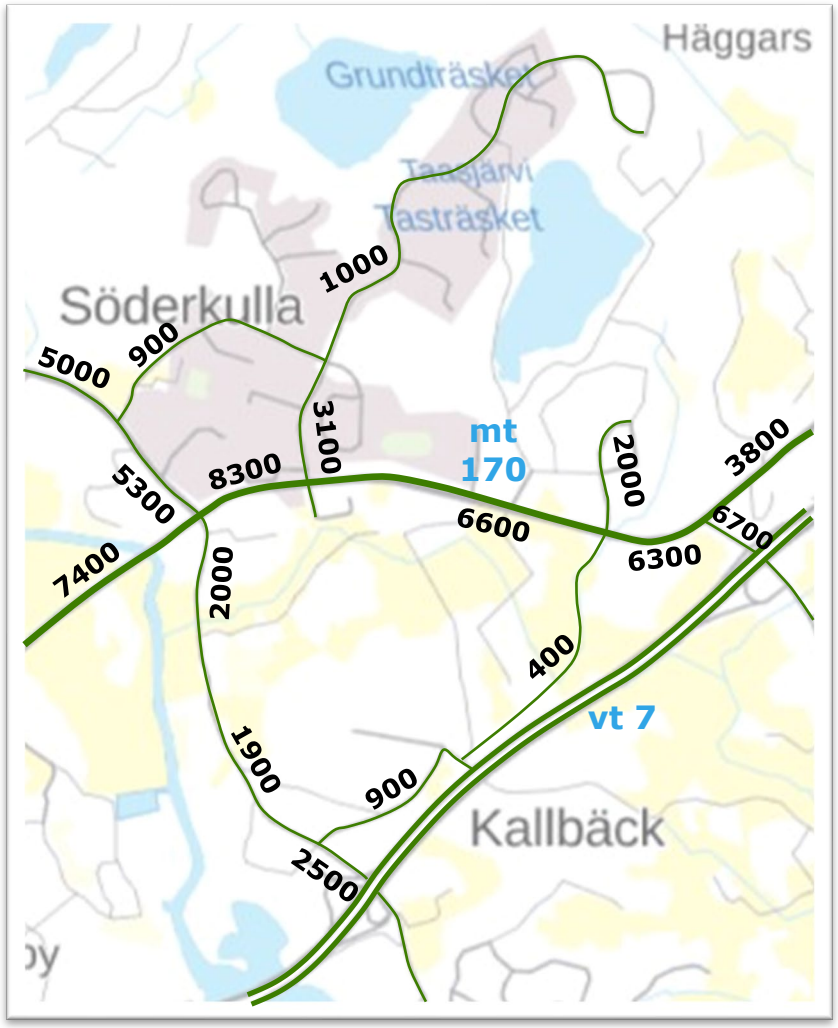
	2019	2030	2040
Asukkaat kaavarunkoalue	5 100	12 000	15 000
Liikenne mt 170 (KAVL)	8 300	12 000	15 000

Asukasmäärän muutos

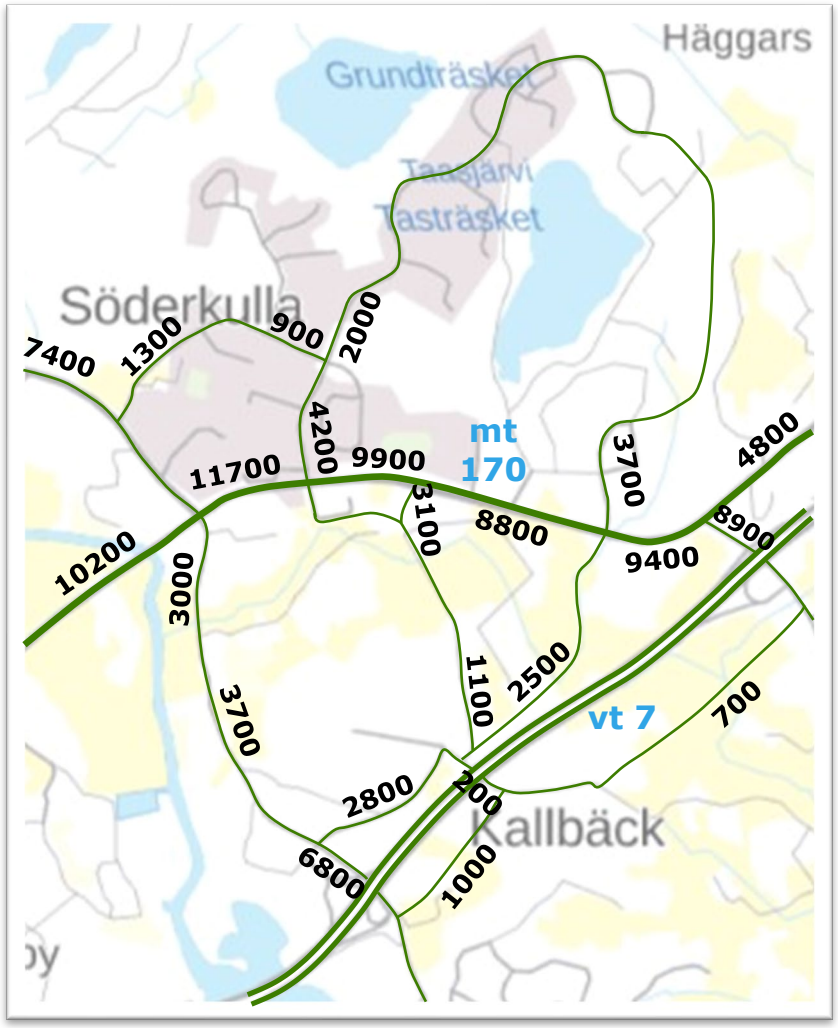


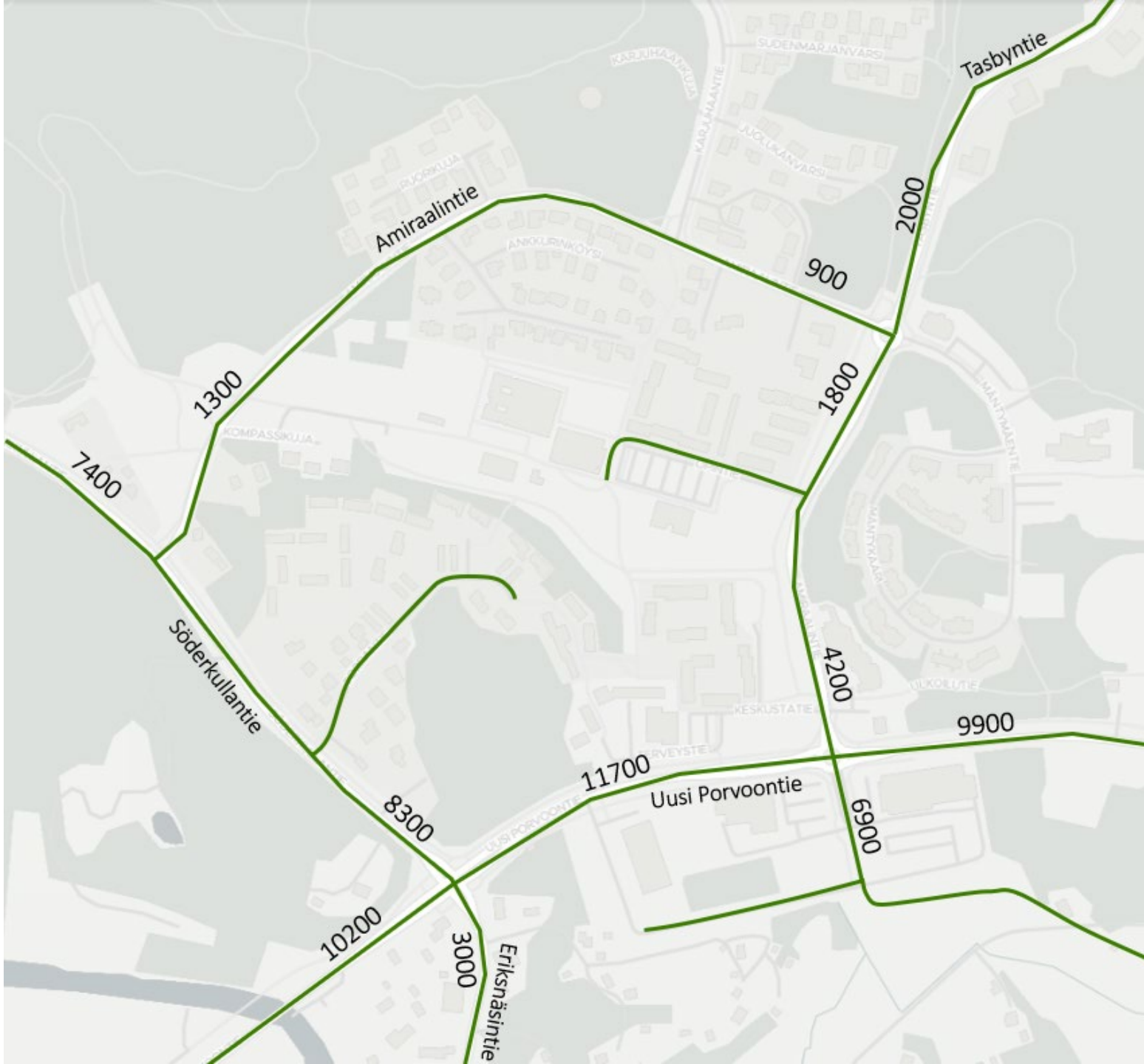
SITOWISE

Liikennemäärä 2019 (ajon./vrk)

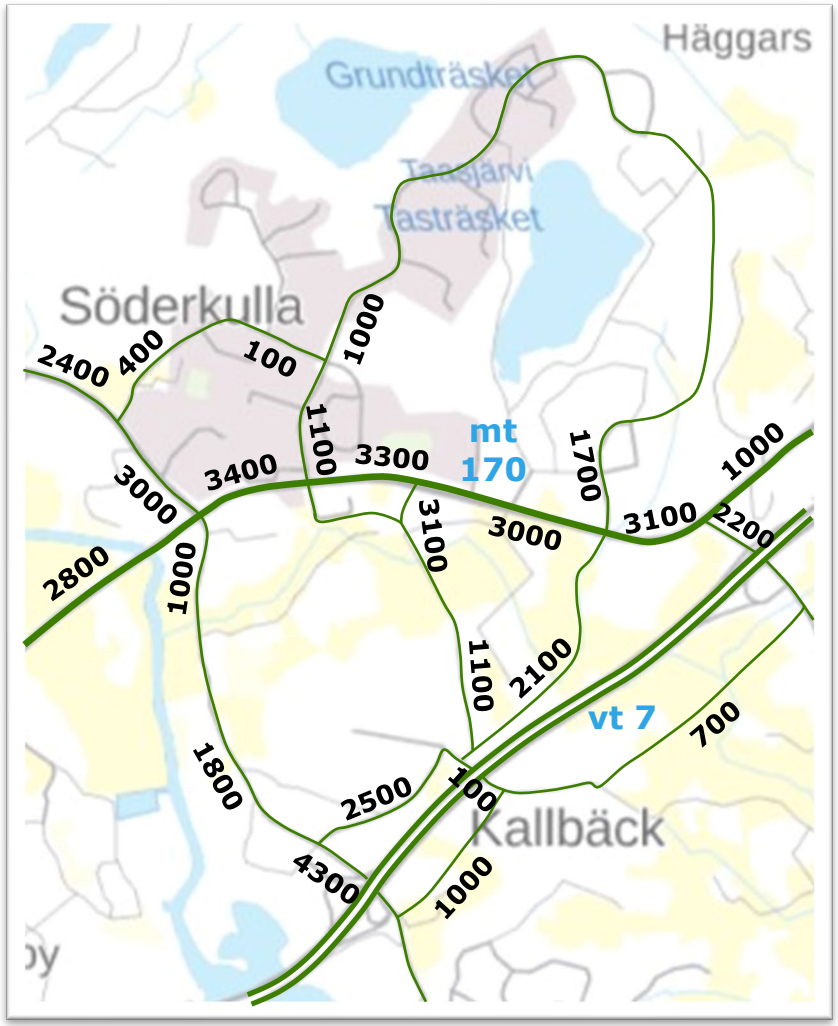


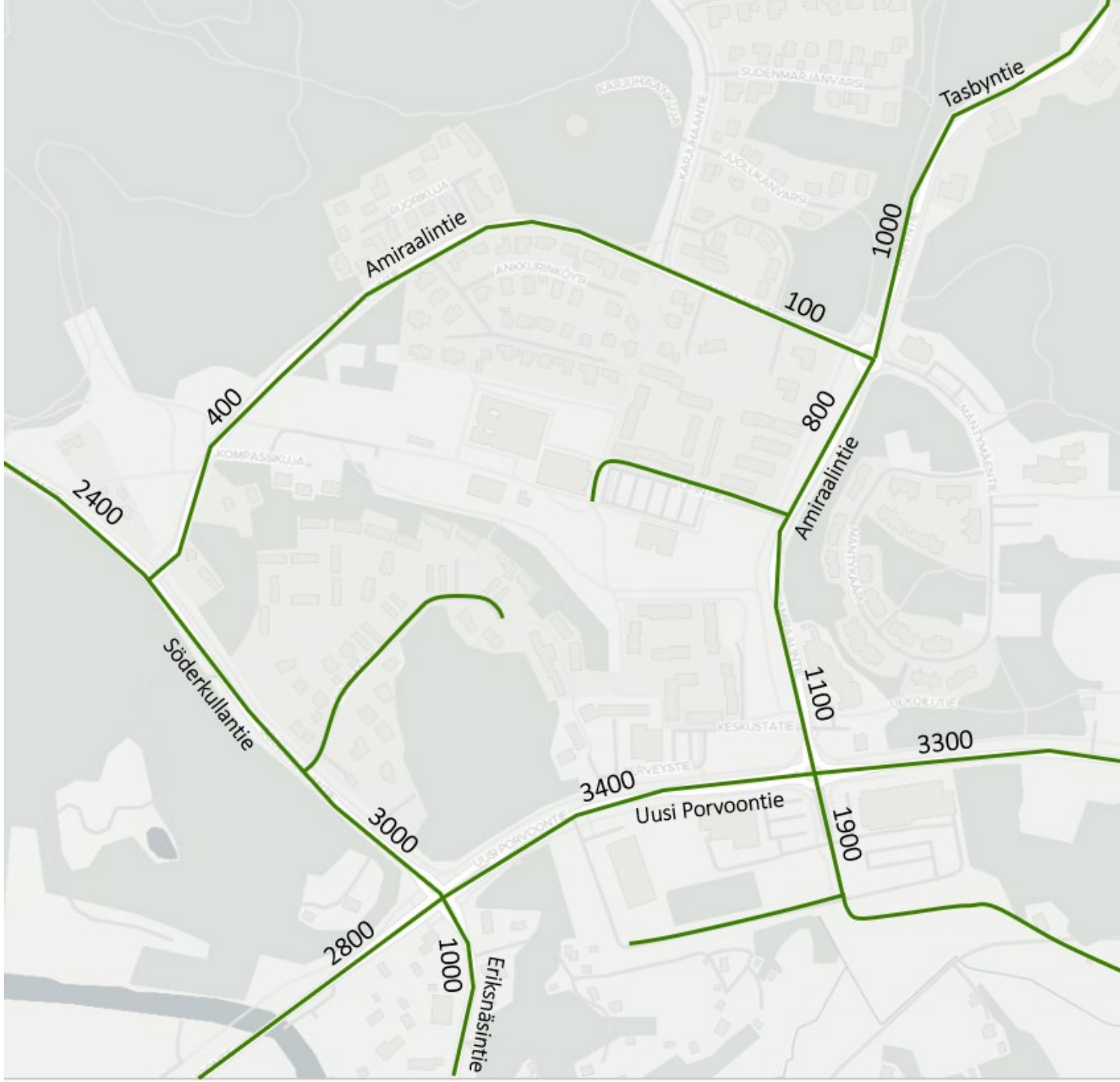
Liikennemäärä 2030 (ajon./vrk)





Liikennemäärän muutos 2019 -> 2030 (ajon./vrk)





Johtopäätökset, liikenne-ennuste 2030

- Ajoneuvoliikenne kasvaa Söderkullan keskusta-alueen kaduilla vaihtelevasti 40 – 130 %, kasvun ollessa keskimäärin noin 60 %. Kasvu johtuu lähes kokonaan Söderkullan alueen maankäytön kasvusta, läpiajoliikenteen määrä alueella kasvaa vain vähän. Suurin osa kasvusta toteutuu vuoteen 2030 mennessä, ja sen jälkeen liikenteen kasvu tasaantuu selvästi.

- Keskustan palveluiden täydentyessä ja rakenteen tiivistyessä jalankulun ja pyöräliikenteen matkojen ennustetaan kasvavan jopa ajoneuvoliikennettä voimakkaammin. Joukkoliikenteen matkojen määrä kasvaa maankäytön kasvun mukaisesti.

- Liikenteellisesti vilkkain osa Söderkullaa on muodostumassa Söderkullantien ja Amiraalintien välille mt170 varteen. Alueen välittömään läheisyyteen keskittyvät myös monet alueen kaupalliset palvelut.

- Suhteellisesti eniten liikenne kasvaa vuoteen 2030 mennessä Amiraalintien länsipäässä (+ 130 %) sekä Tasbyntiellä (+ 100 %), mutta molempien osalta ennustetilanteessa kyse on edelleen rauhallisesta kokoojakadusta (<3000 ajon/vrk), joilla on pääasiassa asumisesta johtuvaa hyvin paikallista liikennettä.

- Uusi katuyhteys Söderkullan keskuksesta etelään Työpaikkatielle ja edelleen Eriksnäsintielle on liikenneverkon suurimpia muutoksia vuoteen 2030 mennessä. Uusi väylä houkuttelee liikennettä noin 1100 ajon/vrk, mutta määrä voi olla suurempikin riippuen alueelle toteutuvasta maankäytöstä. Liikenne on valtaosin työpaikka-alueen kasvusta johtuvaa, eikä uusi katuyhteys juurikaan houkuttele muuta läpiajoliikennettä alueelle. Pieni osa vt7:lle suuntaavasta liikenteestä voi siirtyä uudelle yhteydelle, mikäli matka-aika muodostuu kilpailukykyiseksi nykyisille reiteille.

- Työpaikkatien ja Hiekkamäentien muodostama katuyhteys moottoritiekäytävän rinnalla välittää noin 2500-3000 ajon/vrk liikennemäärän, pääasiassa toimitila- ja työpaikka-alueen omaa liikennetuotosta. Myös tämä liikenne voi olla arvioitua vilkkaampaa, mikäli alueelle sijoittuu toimijoita joiden liikennetuotos poikkeaa merkittävästi arvioidusta (esim. runsaasti asiointiliikennettä sisältävää maankäyttöä).

SITOWISE

Liittymien toimivuustarkastelut

Liittymäsimulointien tulokset ennustevuodelle 2030

SITOWISE

Lähtökohdat ja tarkastelutapa

- Toimivuustarkastelut on tehty PTV Vissim –mikrosimulointiohjelmistolla ja tulokset ovat keskiarvoja viiden eri satunnaisluvun simulaatioista.

- Tarkastelualueena on Sipoon Söderkullan taajama maantien 170 varrella.

- Söderkullantien liittymä simuloitiin yksikaistaisena kiertoliittymänä. Kohteessa on nykytilanteessa kanavoitu valo-ohjaamaton nelihaaraliittymä, jossa on kääntymiskaistat lännen ja idän tulosuunnilla vasemmalle. Sivusuunnilla ei ole erillisiä kääntymiskaistoja. Maantie 170 on osa erikoiskuljetusten runkoreittiä ja Söderkullantie osa erikoiskuljetusten muuta reittiä.

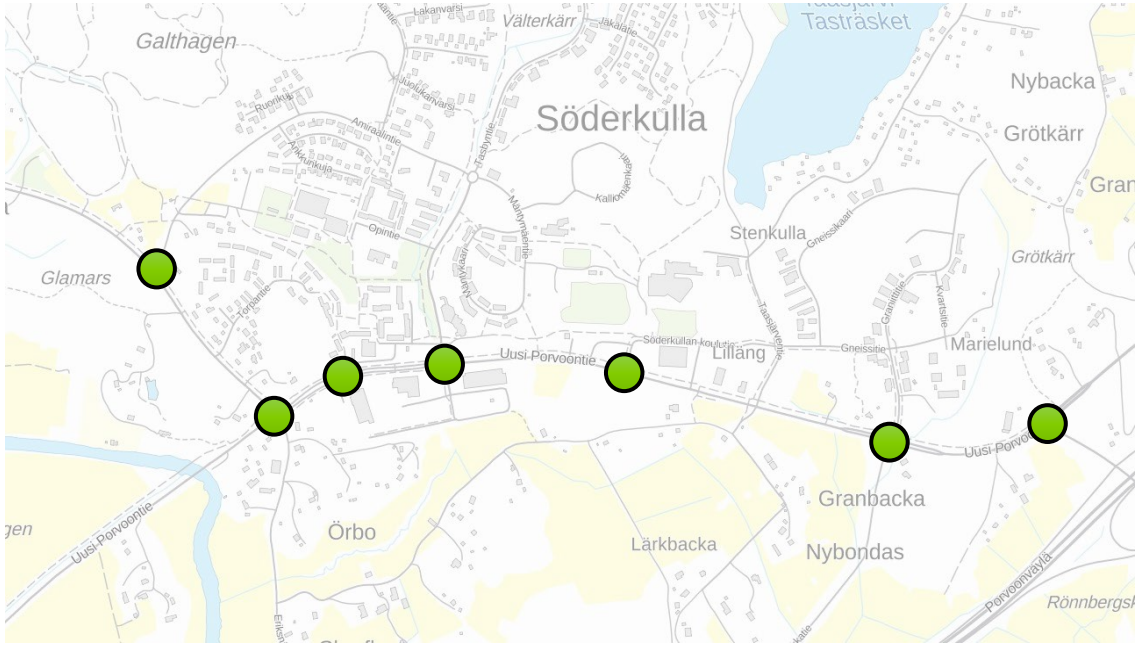
- Muiden liittymien simuloinnit tehtiin jo olemassa olevien liittymien osalta nykyisten liikennejärjestelyiden mukaisesti, tulevien liittymien kohdalla minimikaistajärjestelyin.

- Simuloinneissa käytetyt liikennemäärät kuvaavat vuoden 2030 iltahuipputuntia ja perustuvat laadittuun liikenne-ennusteeseen. Suuntajakaumia on tarkennettu torstaina 25.3.2021 tehdyn maastokäynnin liikennelaskentojen ja maastohavaintojen perusteella.

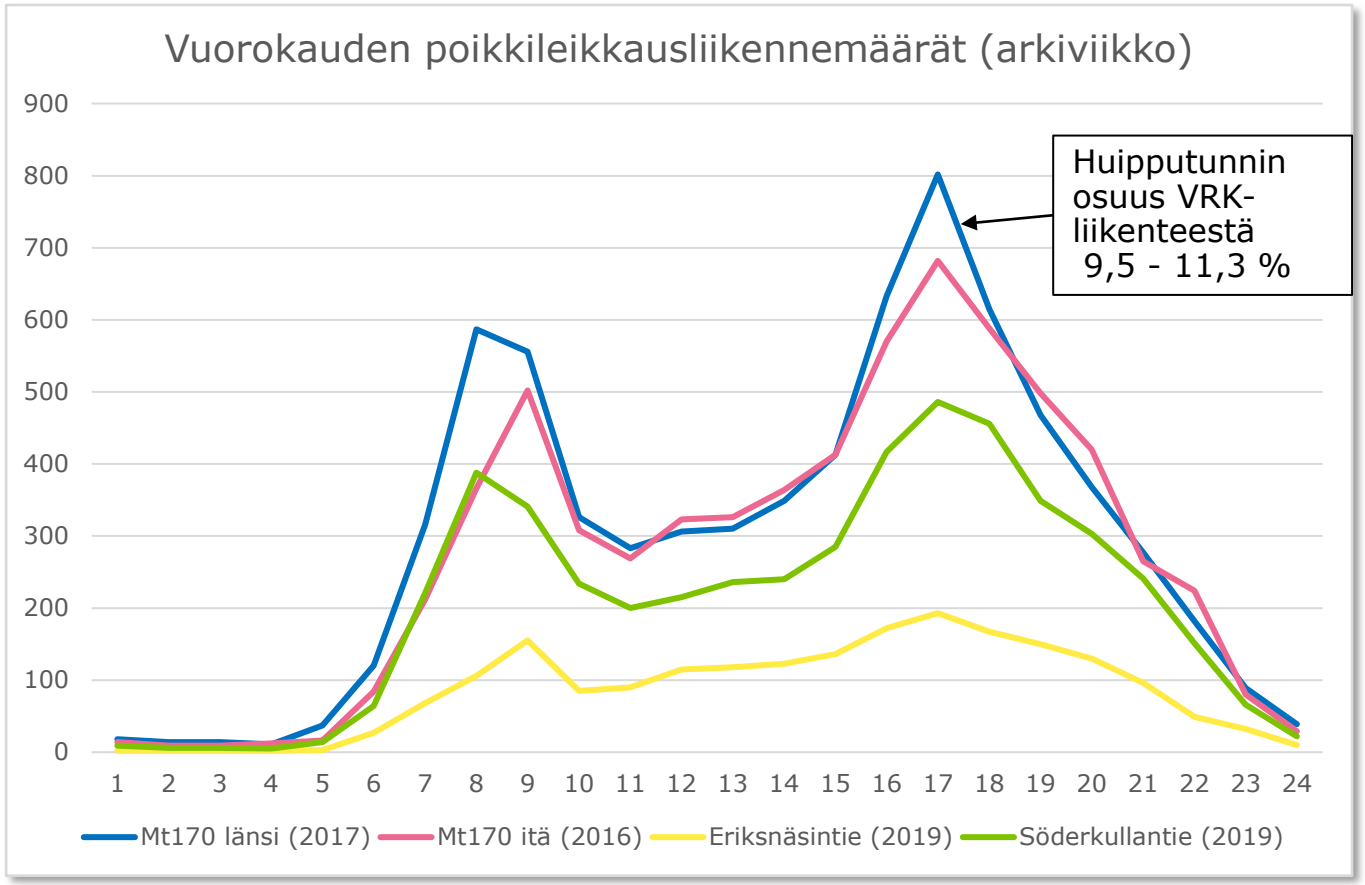
- *HUOM: kaikista esitetyistä nyky- ja ennusteliikennemääristä on poistettu vuosien 2020-21 poikkeustilan vaikutus liikenteen vaihtelukertoimien avulla.*

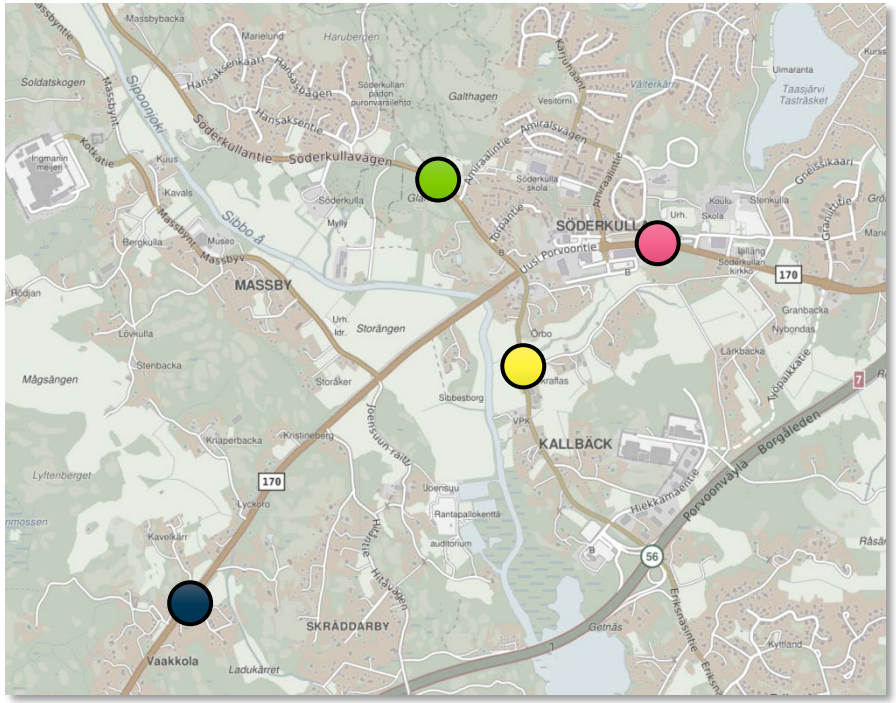
Liikenteellisen toimivuuden näkökulmasta tarkastellut liittymät

- Uusi Porvoontie (mt170) – Eriksnäsintie – Söderkullantie
- Söderkullantie – Amiraalintie
- Uusi Porvoontie (mt170) välillä Söderkullantie – Amiraalintie
- Uusi Porvoontie (mt170) – Amiraalintie
- Uusi Porvoontie (mt170) – Söderkullan koulutie
- Uusi Porvoontie (mt170) – Graniittitie – Työpaikkatie
- Uusi Porvoontie (mt170) - Kalkkirannantie



Liikennelaskentatiedot maantieverkolta Söderkullan alueella 2016 - 2019





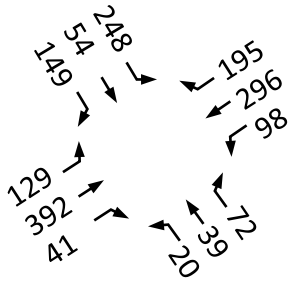
Raskaan liikenteen prosenttiosuudet:

- Mt170 länsi 6,5%
- Mt170 itä 6,6%
- Eriksnäsintie 4,8%
- Söderkullantie 4,4%

SITOWISE

Uusi Porvoontie / Söderkullantie / Eriksnäsintie

IHT 2030



- Kuvissa on esitetty suuntakohtaisesti ajoneuvokohtaisiin viiveisiin (s/ajon.) perustuvat palvelutasot alla olevan taulukon mukaisesti.
- Lisäksi keskimääräiset jonopituudet on esitetty tulosuunnittain sinisellä
- Alla olevassa kaaviossa on esitetty iltahuipputunnin liikennemäärät ajosuunnittain
- Molemmissa simulaatioissa on huomioitu myös suojateiden käyttö kaikilla tulosuunnilla

SITOWISE

Uusi Porvoontie / Söderkullantie / Eriksnäsintie IHT 2030, johtopäätökset

- Kohteessa on nykytilassa kanavoitu, valo-ohjaamaton nelihaaraliittymä, joka tullaan korvaamaan yksikaistaisella kiertoliittymällä.

- Kiertoliittymävaihtoehto tarjoaa kaikille liittymän tulosuunnille keskimäärin hyvän palvelutason. Jonoutuminen on kokonaisuudessaan vähäistä ja jakautuu melko tasaisesti eri tulosuuntien välillä. Jonoutuminen on voimakkaimmillaan lännen tulosuunnasta, ajoneuvoviiveet taas ovat suurimmillaan etelän tulosuunnasta, mistä liikenne on muita tulosuuntia vähäisempää, mutta kiertoliittymään saapuvilla on eniten risteävää liikennettä väistettävänä.

- Liikenteen sujuvuuden näkökulmasta kiertoliittymä soveltuu kohteeseen hyvin, eikä sen kapasiteetti ole ylärajoilla vielä vuodelle 2030 ennustetuilla liikennemäärillä

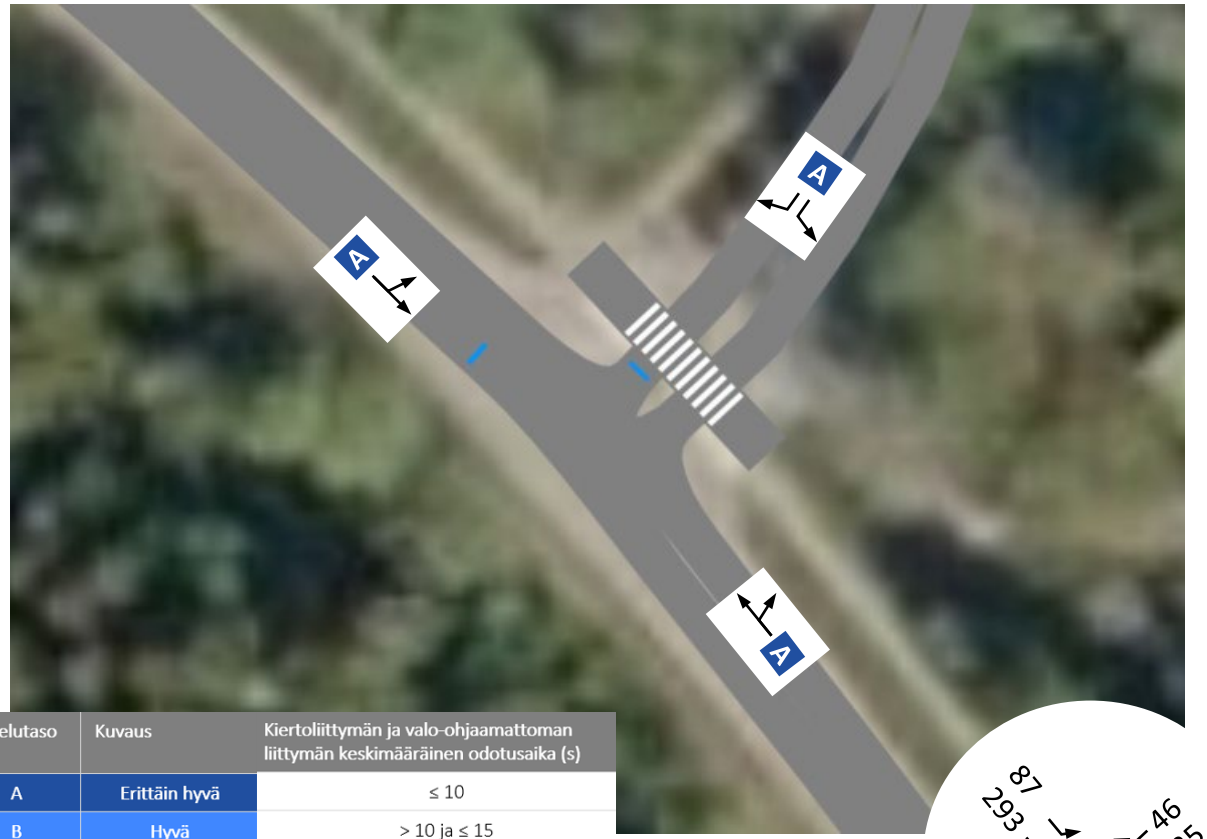
Uusi kiertoliittymä ja erikoiskuljetukset, erityishuomiot

- Mt170/Söderkullantie on osa Uudenmaan keskeisiä erikoiskuljetusreittejä (SEKV, Suurten erikoiskuljetusten tavoiteverkko 7x7x40m), mikä tekee kiertoliittymän toteuttamisesta haastavaa. Erityisen suuret erikoiskuljetukset tulee ottaa huomioon kiertoliittymän suunnittelussa.

- Kiertoliittymässä on huomioitava erityisesti kiertoliittymän tasaus ja korkoerot, jotta pitkät ajoneuvot pääsevät laajan liittymäalueen läpi. Mt170 sekä Söderkullantie ovat pituuskaltevia liittymäalueella tai sen välittömässä läheisyydessä.

- Kiertoliittymän koko (kiertosaareke 23m/luonnos) ei suoraan vaikuta erikoiskuljetusten mahdollistamiseen. Kuljetukset on mahdollista hoitaa kiertoliittymässä, mutta seuraavat asiat on syytä tarkennettava jatkosuunnittelussa:
  - **Mitkä kuljetukset kiertoliittymää käyttävät.** Päivittäisten kuljetusten pääasiallinen koko ja erityyppisten kuljetusten liikkuminen alueelle vahvistetaan.
  - **Tehdään ajouratarkastelut päivittäisessä käytössä olevalla erikoiskuljetuskalustolla** sekä reittien sallimalla maksimikalustolla. Selvitettävä kierretäänkö kääntyessä koko liittymä vai kuljetaanko vastaantulevan kaistan kautta. Käytännössä kiertäminen ei onnistu pitkillä ajoneuvoilla, jos kiertosaarekkeen keskellä on rakenteita/kasvillisuutta yms. Osa kiertoliittymän luontaisesta liikenteen ohjausvaikutuksesta menetetään.
  - **Määritetään tarvittavien yliajettavien saarekkeiden laajuus** ja arvioidaan näiden aiheuttama haitta normaalille liikenteelle. Haittaa voi aiheutua liian sujuvista ajolinjoista liittymän läpi, mikä nostaa ajonopeuksia ja heikentää liittymän turvallisuutta.
  - **Määritellään kriittisten pylväiden** kuten opastus- ja valaisinpylväiden paikat alustavalla tarkkuudella.

Söderkullantie / Amiraalintie IHT 2030

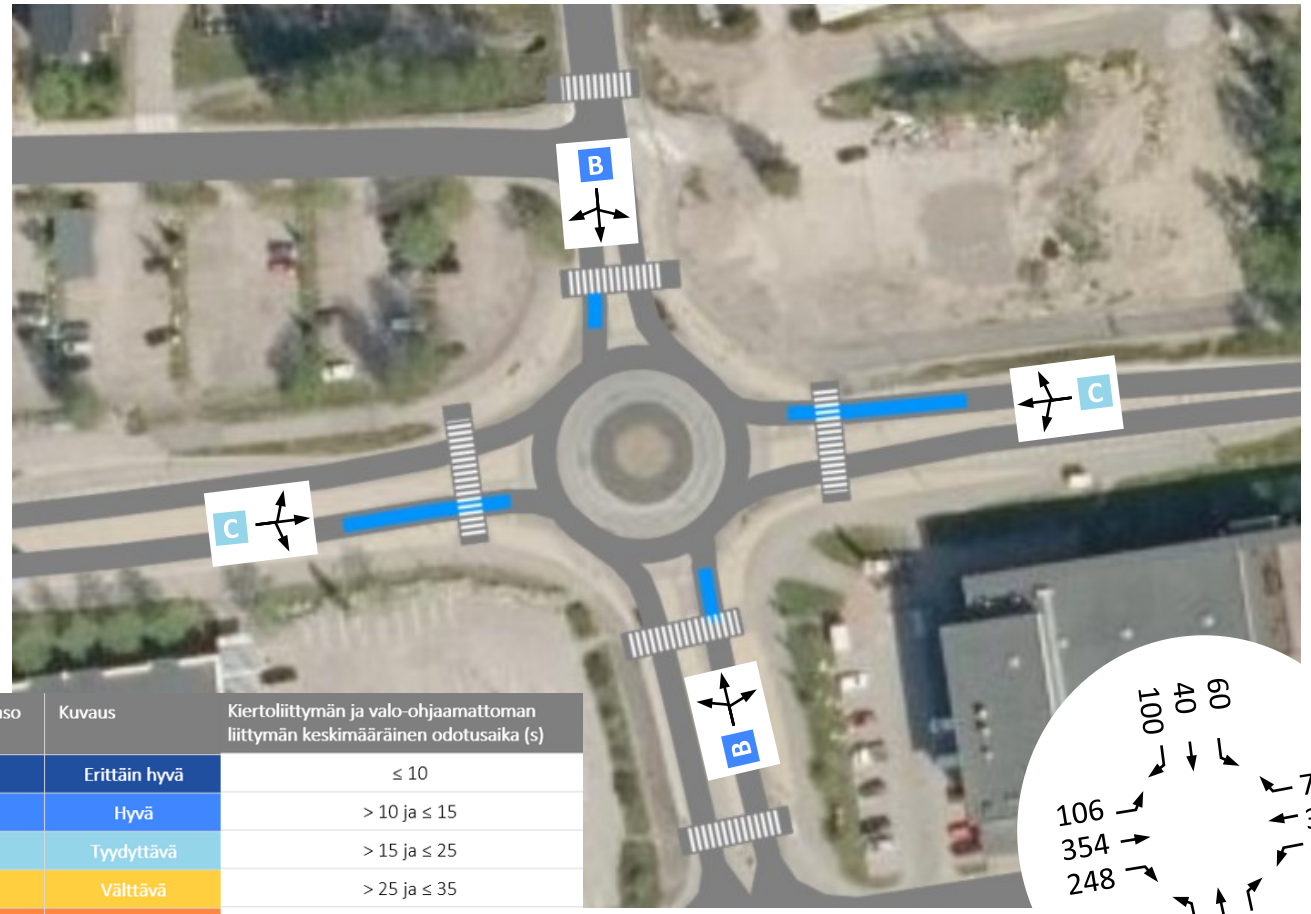


Palvelutaso	Kuvaus	Kiertoliittymän ja valo-ohjaamattoman liittymän keskimääräinen odotusaika (s)
A	Erittäin hyvä	≤ 10
B	Hyvä	> 10 ja ≤ 15
C	Tyydyttävä	> 15 ja ≤ 25
D	Välttävä	> 25 ja ≤ 35
E	Huono	> 35 ja ≤ 50
F	Erittäin huono	> 50

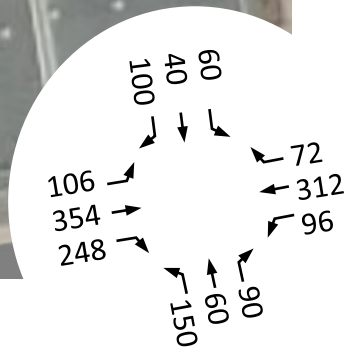
- Kuvassa on esitetty suuntakohtaisesti ajoneuvokohtaisiin viiveisiin (s/ajon.) perustuvat palvelutasot
- Lisäksi keskimääräiset jonopituudet on esitetty tulosuunnittain sinisellä
- Kuvan yläkulmassa olevassa kaaviossa on esitetty iltahuipputunnin liikennemäärät ajosuunnittain
- Simulaatiossa on huomioitu myös suojatien (1 kpl) käyttö
- Liittymä kestää liikennemäärän kasvun ongelmitta nykyisillä kaistajärjestelyillä
- Palvelutaso on kaikille ajosuunnille erittäin hyvä, eikä toimivuus heikentynyt olennaisesti edes simuloitaessa Amiraalintien osalta kaksi kertaa ennustettua suuremmalla liikennemäärällä
- Hetkellisiä, muutaman ajoneuvon jonoja voi syntyä, mutta keskimäärin liikenne ei jonoudu käytännössä lainkaan

SITOWISE

Uusi Porvoontie / Amiraalintie IHT 2030



Palvelutaso	Kuvaus	Kiertoliittymän ja valo-ohjaamattoman liittymän keskimääräinen odotusaika (s)
A	Erittäin hyvä	≤ 10
B	Hyvä	> 10 ja ≤ 15
C	Tyydyttävä	> 15 ja ≤ 25
D	Välttävä	> 25 ja ≤ 35
E	Huono	> 35 ja ≤ 50
F	Erittäin huono	> 50



- Kuvassa on esitetty suuntakohtaisesti ajoneuvokohtaisiin viiveisiin (s/ajon.) perustuvat palvelutasot
- Lisäksi keskimääräiset jonopituudet on esitetty tulosuunnittain sinisellä
- Alla olevassa kaaviossa on esitetty iltahuipputunnin liikennemäärät ajosuunnittain. Simulaatiossa on huomioitu myös suojateiden käyttö
- Liittymän palvelutaso on pääsuunnan osalta tyydyttävä ja sivusuuntien osalta hyvä
- Koko tarkastelualueen liittymistä tämä on kuormittunein liittymä ja jonoutuminen on voimakkainta, kuitenkaan vuodelle 2030 ennustetuilla liikennemäärillä ei vielä olla toimivuuden rajoilla ja toiminnan voidaan todeta olevan hyväksyttävää

SITOWISE

Söderkullan koulutien liittymä

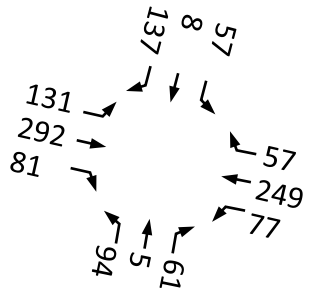
- Söderkullan Koulutien nykyinen kolmihaaraliittymä tullaan muuttamaan nelihaaraliittymäksi uuden ajoyhteyden toteutuessa etelän suunnasta
- Nykyinen Sipoonlahden koulu on laajenemassa toimintojen yhdistämisen seurauksena. Jatkossa alueella tulee toimimaan Söderkullan sivistys- ja vapaa-aikakeskus, johon kuuluu esiopetus- ja peruskoululuokat yhteensä 884 oppilaalle sekä 95 lapsen päiväkoti. Henkilökuntaa yksikössä työskentelee yhteensä 157 henkilöä.
- Koulukeskuksen ympäristössä on myös runsaasti liikunta- ja virkistyspalveluja, mm. urheilukenttä, salibandyhalli, skeittipuisto sekä frisbeegolfrata
- Arvio matkatuotoksesta perustuu koulun osalta oppilaiden ja henkilökunnan määrään, vapaa-ajantoimintojen osalta käytettävissä olevien pysäköintipaikkojen määrään (150 autopaikkaa).
- Iltahuipputunnin mitoitusliikenne Söderkullan Koulutien osalta:
  - Saapuvat 192 ajoneuvoa, lähtevät 202 ajoneuvoa
  - → yht. n. 400 ajon/h
- Liittymän eteläpuolelle, uuden yhteyden varrelle on arvioitu tulevan kaksi uutta erikoistavarakaupan myymälää (tai yksi isompi myymälä), joiden liikennetuotos on huomioitu laskelmassa
- Lisäksi uuden yhteyden kautta kulkee läpiajoliikennettä Työpaikkatien suuntaan yhteensä noin 1600 ajoneuvoa vuorokaudessa
- Uusiin toimintoihin perustuva matkatuotosarvio on laskettu *Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa* –oppaan mukaan (YM 2008)
- Etelän suunnasta maantiehen 170 liittyvän uuden yhteyden yhteenlaskettu liikennemäärä iltahuipputunnilla:
  - Maantieltä 170 etelän suuntaan 158 ajoneuvoa, etelän suunnasta mt 170:lle 159 ajoneuvoa
  - → yht. n. 320 ajon/h.

SITOWISE

Söderkullan Koulutien liittymä IHT 2030

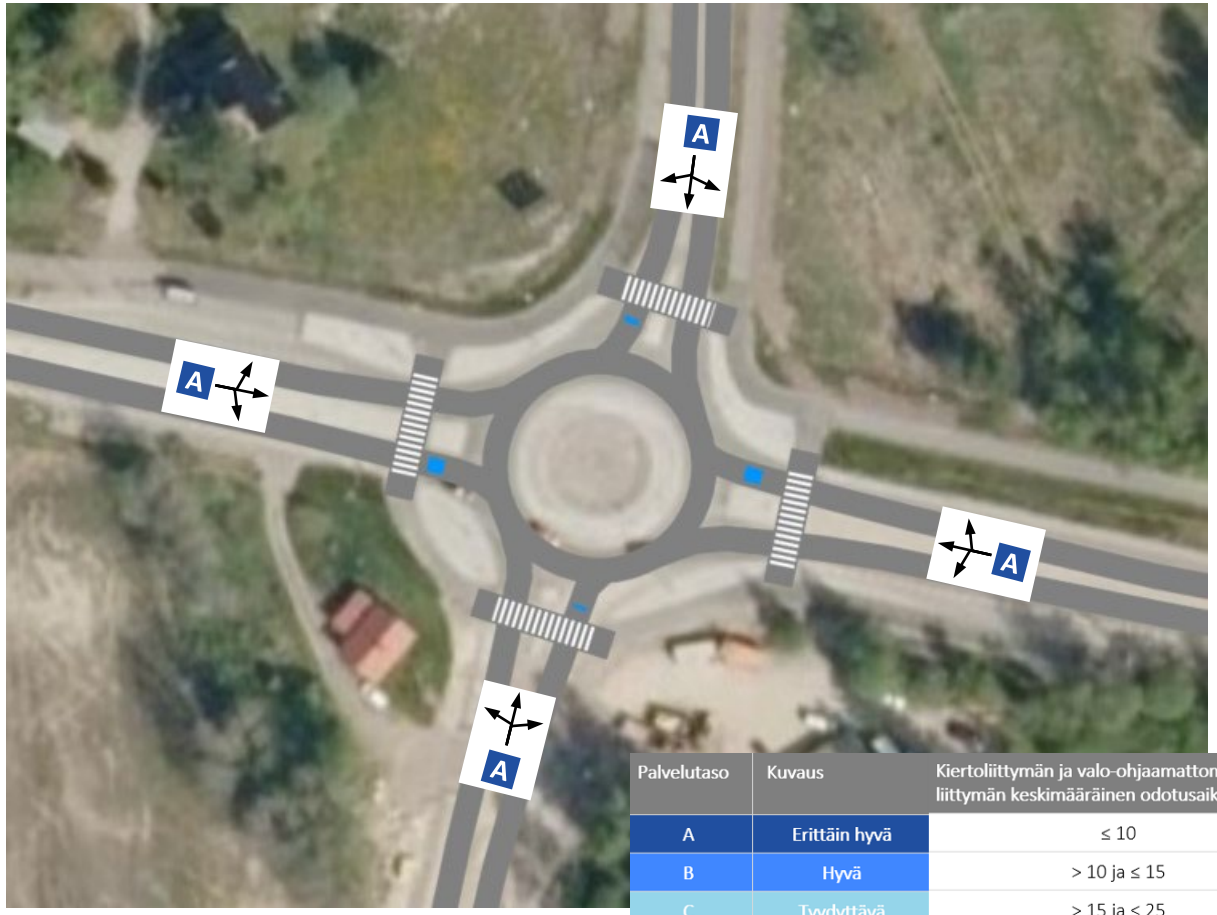
Palvelutaso	Kuvaus	Kiertoliittymän ja valo-ohjaamattoman liittymän keskimääräinen odotusaika (s)
A	Erittäin hyvä	≤ 10
B	Hyvä	> 10 ja ≤ 15
C	Tyydyttävä	> 15 ja ≤ 25
D	Välttävä	> 25 ja ≤ 35
E	Huono	> 35 ja ≤ 50
F	Erittäin huono	> 50

- Kuvassa on esitetty suuntakohtaisesti ajoneuvokohtaisiin viiveisiin (s/ajon.) perustuvat palvelutasot
- Lisäksi keskimääräiset jonopituudet on esitetty tulosuunnittain sinisellä
- Alla olevassa kaaviossa on esitetty iltahuipputunnin liikennemäärät ajosuunnittain
- Tämän liittymän simulaatiossa on huomioitu tavanomaista suurempi jalankulkijoiden määrä suojateillä (koulun läheisyys)
- Liittymän toiminta säilyy liikennemäärien kasvusta huolimatta erittäin hyvällä tasolla
- Pisimmillään viiveet ovat sivusuunnilta vasemmalle kääntyvillä ajoneuvoilla, sillä väistettävää liikennettä on runsaasti. Jonoutuminen on kuitenkin vähäistä.



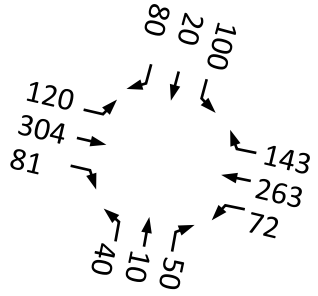
SITOWISE

Uusi Porvoontie / Työpaikkatie / Graniittitie IHT 2030



Palvelutaso	Kuvaus	Kiertoliittymän ja valo-ohjaamattoman liittymän keskimääräinen odotusaika (s)
A	Erittäin hyvä	≤ 10
B	Hyvä	> 10 ja ≤ 15
C	Tyydyttävä	> 15 ja ≤ 25
D	Välttävä	> 25 ja ≤ 35
E	Huono	> 35 ja ≤ 50
F	Erittäin huono	> 50

- Kuvassa on esitetty suuntakohtaisesti ajoneuvokohtaisiin viiveisiin (s/ajon.) perustuvat palvelutasot
- Lisäksi keskimääräiset jonopituudet on esitetty tulosuunnittain sinisellä
- Alla olevassa kaaviossa on esitetty iltahuipputunnin liikennemäärät ajosuunnittain. Simulaatiossa on huomioitu myös suojateiden käyttö
- Liittymän välityskyky säilyy liikennemäärän kasvusta huolimatta erittäin hyvällä tasolla
- Jonoutumista tai viiveitä ei synny käytännössä lainkaan

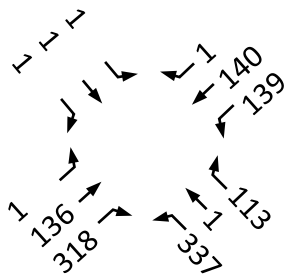


SITOWISE

Uusi Porvoontie / Kalkkirannantie IHT 2030

Palvelutaso	Kuvaus	Kiertoliittymän ja valo-ohjaamattoman liittymän keskimääräinen odotusaika (s)
A	Erittäin hyvä	≤ 10
B	Hyvä	> 10 ja ≤ 15
C	Tyydyttävä	> 15 ja ≤ 25
D	Välttävä	> 25 ja ≤ 35
E	Huono	> 35 ja ≤ 50
F	Erittäin huono	> 50

- Kuvassa on esitetty suuntakohtaisesti ajoneuvokohtaisiin viiveisiin (s/ajon.) perustuvat palvelutasot
- Lisäksi keskimääräiset jonopituudet on esitetty tulosuunnittain sinisellä
- Alla olevassa kaaviossa on esitetty iltahuipputunnin liikennemäärät ajosuunnittain
- Simulaatiossa on huomioitu myös suojateiden käyttö
- Liittymän välityskyky säilyy liikennemäärän kasvusta huolimatta erittäin hyvällä tasolla
- Jonoutumista syntyy ainoastaan Kalkkirannantien tulosuunnalle, joka sekin on hyvin vähäistä ja tilapäistä



SITOWISE

Yhteenveto toimivuustarkastelun johtopäätöksistä

- Toimivuustarkastelujen perusteella Söderkullan katuverkko kestää suunnitelluin toimenpitein liikennemäärien kasvun vuodelle 2030 ennustetulle tasolle. Vuoden 2030 tilanteessa liikenteen kasvuvaraa on edelleen olemassa, mutta ydinkeskustan osalta vapaata kapasiteettia on vain rajallisesti.

- Ennustetilanteessa ruuhkaisin tieosuus on Uudella Porvoontiellä välillä Eriksnäsintie – Amiraalintie, missä poikkileikkauksen ennustettu liikennemäärä on alueen suurin

- Kuormittunein liittymä iltahuipputunnilla on Uuden Porvoontien ja Amiraalintien kiertoliittymä, palvelutasot säilyvät kuitenkin vähintään tyydyttävällä tasolla vielä ennustetuilla liikennemäärillä

- Kuormittuneimmissa liittymissä jonot voivat hetkellisesti kasvaa pitkiksikin, mutta keskimäärin jonoutuminen ja ajoneuvokohtaiset viiveet pysyvät kohtuullisella tasolla

- Uudet katuyhteydet ja niihin liittyvät liittymät on tarkastelujen perusteella mahdollista toteuttaa minimikaistaratkaisuin. Liikenneturvallisuuden näkökulmasta tulee kuitenkin harkita soveltuvinta liittymätyyppiä kohdekohtaisesti.

- Kalvolla 27 on listattu tunnistettuja katuverkon kehittämistoimenpiteitä kiireellisyysjärjestyksessä

SITOWISE

Jalankulku ja pyöräliikenne

Jalankulun ja pyöräliikenteen verkkotarkastelu Söderkullan keskustassa

SITOWISE

Jalankulun ja pyöräliikenteen yhteydet

- Söderkullan alueen kasvu nostaa jalankulun ja pyöräliikenteen määriä merkittävästi kaikilla keskeisillä yhteyksillä. Keskustan laajuus ja palveluiden sijainti alueen ytimessä suosii erityisesti jalankulkua ja pyöräliikennettä kulkumuotona. Söderkullan ydinalueen jalankulun ja pyöräliikenteen reitistöä tulee täydentää ja laatutasoa kehittää, jotta liikennejärjestelmä tukee osaltaan muutosta.

- Alueelle on useita jalankulun yhteyksiä jo nykyisin, mutta monet reiteistä ovat laatutasoltaan heikkoja, pääosin kapeita (jopa <2,0m) yhteyksiä. Myös reittien epäjatkuvuuskohtia on erityisesti Amiraalintien eteläpäässä.

- Merkittävimmät muutokset yhteyksissä liittyvät alueelle suunniteltuun uuteen maankäyttöön – uusiin tonttikatuihin ja torialueen mahdolliseen siirtymiseen.

- Amiraalintien jalankulun ja pyöräliikenteen yhteyksiä tulee kehittää yhtenäisinä ja laadukkaina väylinä. Väylät tulee toteuttaa riittävän leveinä (>4,0 m) eroteltuina yhteyksinä. Amiraalintien parantamissuunnittelussa tulee myös huomioida kadulla kulkeva joukkoliikenne.

- Jalankulun ja pyöräliikenteen pääreitit kulkevat mm. mt 170 pohjoispuolella, Amiraalintien ja Keskustatien liittymästä kohti urheilukenttää ja koulukeskusta, Amiraalintien länsipuolta sekä itä-länsisuunnassa Kompassikujan pohjoispuolelta Amiraalintielle. Söderkullan alueen kaavarungon laatimisen yhteydessä tulisi laatia tarkemmat ja hierarkkiset kävely- ja pyöräilyverkkotarkastelut koko Söderkullan alueen osalta.

Söderkullan alueen liikenneverkon toimenpiteet

Toimenpide-esitykset

SITOWISE

	Tulevaan maankäyttöön liittyvät keskeisimmät liikenneverkon toimenpide-esitykset	Toimenpiteen perustelut	Toimenpiteen kiireellisyys
1.	Kiertoliittymän toteutus Söderkullantien ja Eriksnäsintien liittymään	Liikenneturvallisuus ja liittymän kuormitus	Toteuttamistarve heti
2.	Suojatien lisääminen Amiraalintielle Keskustatien ja Opintien väliselle osuudelle	Amiraalintien estevaikutuksen vähentäminen	Mahdollisimman pian
3.	Suojatieturvallisuuden parantaminen maantiellä 170 LIDL:in kohdalla (usean kaistan ylitys) → liittymän rauhoittaminen tai LIVA-tarpeen arviointi	Vaarallinen mt 170:n ylittävä suojatie ja runsas autoliikennemäärä	Mahdollisimman pian
4.	Amiraalintien jalankulun ja pyöräliikenteen yhteyksien parantaminen	Kadun parantamisen yhteydessä olisi hyvä olla jalkakäytävät Amiraalintien molemmin puolin	Ennen kaava-alueen uuden maankäytön toteutusta
5.	Katuyhteyksien parantaminen keskustan ja Sibbesborgin liikealueen välillä	Uuden maankäytön yhteydet, alueen saavutettavuuden parantaminen, Eriksnäsintien liikenteen vähentäminen	Maankäytön muutoksen tahdissa, erityisesti asiakasliikenteen kasvun myötä
6.	Söderkullan koulutien ja mt 170 liittymän kehittäminen	Liikennemäärän kasvaessa liittymän toimivuus arvioitava uudelleen	Maankäytön muutoksen tahdissa
7.	Taasjärven itäpuolisen yhteyden avaaminen	Uuden maankäytön yhteystarve	Maankäytön kasvun tahdissa

Kuva. Mt170 Lidlin kohdan suojatieylitys

SITOWISE

Liikenneverkon toimenpide-esitykset

1.	Kiertoliittymän toteutus Söderkullantien ja Eriksnäsintien liittymään
2.	Suojatien lisääminen Amiraalintielle Keskustatien ja Opintien väliselle osuudelle
3.	Suojatieturvallisuuden parantaminen maantiellä 170 LIDL:in kohdalla (usean kaistan samanaikainen ylitys)
4.	Amiraalintien jalankulun ja pyöräliikenteen yhteyksien parantaminen
5.	Katuyhteyksien parantaminen keskustan ja Sibbesborgin liikealueen välillä
6.	Söderkullan koulutien ja mt 170 liittymän kehittäminen
7.	Taasjärven itäpuolisen yhteyden avaaminen

Tilaaja
Sipoon kunta

Asiakirjatyyppi
Hulevesisuunnitelma

Päivämäärä
17/5/2024

Viite
1510080486

SIPOON ALUEELLISET HULEVESISUUNNITELMAT: SÖDERKULLA

RAMBØLL

Päivämäärä	17.5.2024
Laatija	Saara Lehtinen, Elli-Noora Tiainen, Iiris Nieminen
Tarkastaja	Anni Orkoneva
Kuvaus	Hulevesisuunnitelma
Kannen kuva	Brobölen ohitusuoma, Kari Ojamies

Viite 1510080486

Sisällysluettelo

1.	Johdanto	1
2.	Suunnittelualueen nykytilanne	2
2.1	Suunnittelualueen sijainti ja rajaus	2
2.2	Maankäyttö	2
2.3	Maaperä, topografia ja pohjavesialueet	2
2.4	Valuma-alueet ja virtausreitit	5
2.5	Havaitut hulevesiongelmat ja olemassa olevat hulevesirakenteet	6
2.6	Veden laadun StormTac-tarkastelu	6
2.7	Luontoarvot	7
2.8	Maankäytön muutosalueet	7
3.	Alueellinen hulevesisuunnitelma	8
3.1	Hulevesien hallinnan painopistealueet	8
3.2	Paikkatietoanalyysi	8
3.3	Tunnistetut kohteet	9
3.4	Hulevesirakenteiden rakentamisessa huomioitavaa	10

LIITTEET

1. Valuma-alueet ja virtausreitit (nykytilakartta)
2. Hulevesien laadun StormTac-analyysi
3. Hulevesien hallintarakenteet
4. Listaus hulevesien hallinnan potentiaalisista kohteista
5. Hulevesien hallinnan potentiaaliset kohteet, Taasjärvi
6. Hulevesien hallinnan potentiaaliset kohteet, Opintie
7. Hulevesien hallinnan potentiaaliset kohteet, Porvoonväylä
8. Hulevesien hallinnan potentiaaliset kohteet, Kalkkirannantie
9. Hulevesien hallinnan potentiaaliset kohteet, Eriksnäsintie
10. Hulevesien hallinnan potentiaaliset kohteet, Massby
11. Hulevesien hallinnan potentiaaliset kohteet, Sudenmarjanvarsi ja Hansaksenkaari

1. JOHDANTO

Sipoon kunta edistää maankäytön suunnittelua hulevesien hallinnan näkökulmasta ilmastonmuutokseen varautumista varten sekä yhtenäistää kunnan hulevesien hallintaan liittyviä suunnittelukäytäntöjä asemakaavoihin tehtäviä hulevesiselvityksiä varten.

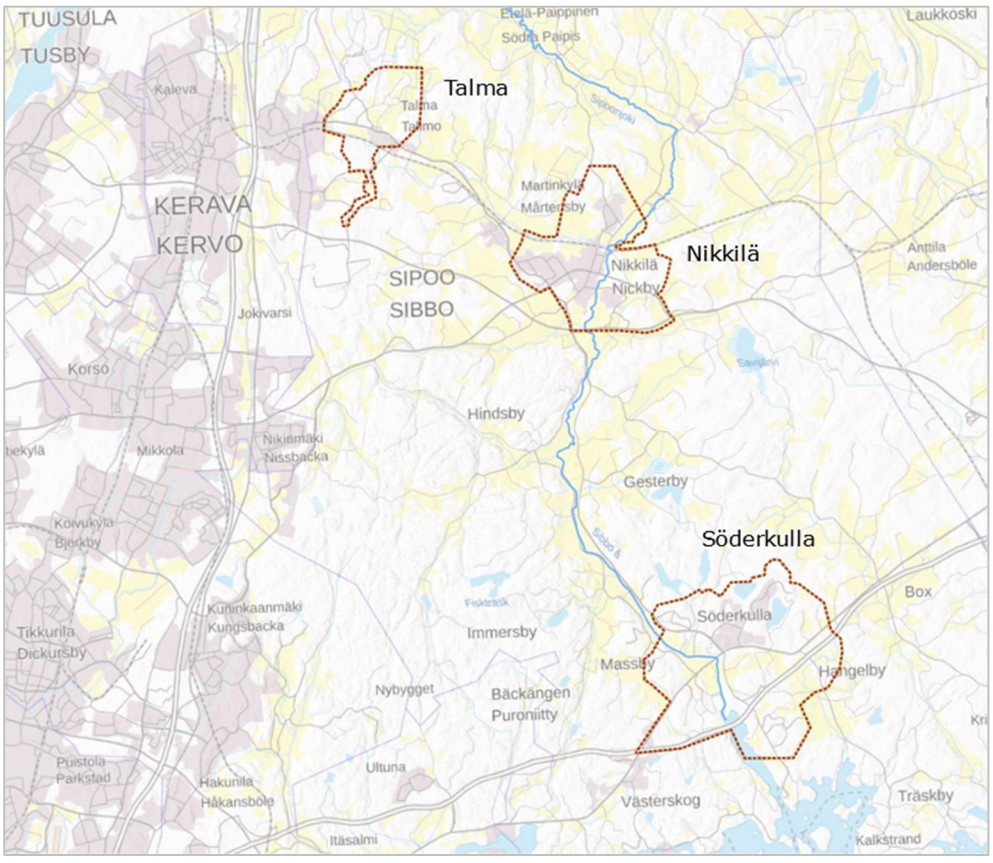
Tämä Sipoon alueelliset hulevesisuunnitelmat -työ käsittää Sipoon kunnan päätaajamien eli Söderkullan, Nikkilän ja Talman kasvukeskusten erilliset alueelliset hulevesisuunnitelmat, jotka laadittiin kaavarunko-/osayleiskaavatasoisena. Suunnitelmien on tarkoitus toimia pohjana alueiden tuleville asemakaavahankkeille. Tässä raportissa käsitellään Söderkullan aluetta. Nikkilän ja Talman vastaavat selvitykset on laadittu erillisinä raportteina.

Työn ohjausryhmässä Sipoon kunnan puolelta ovat olleet:

- Pietu Pankkonen
- Jarkko Lyytinen
- Pieta Kupiainen
- Niina Tiittanen
- Antti Kuusiniemi
- Dennis Söderholm
- Kari Ojamies
- Henna Malinen
- Jaakko Heikkilä

Konsultin työryhmä:

- Anni Orkoneva, projektipäällikkö
- Saara Lehtinen, suunnittelija
- Elli-Noora Tiainen, suunnittelija
- Iiris Nieminen, suunnittelija
- Zuzana Hrasko-Johnson, asiantuntija

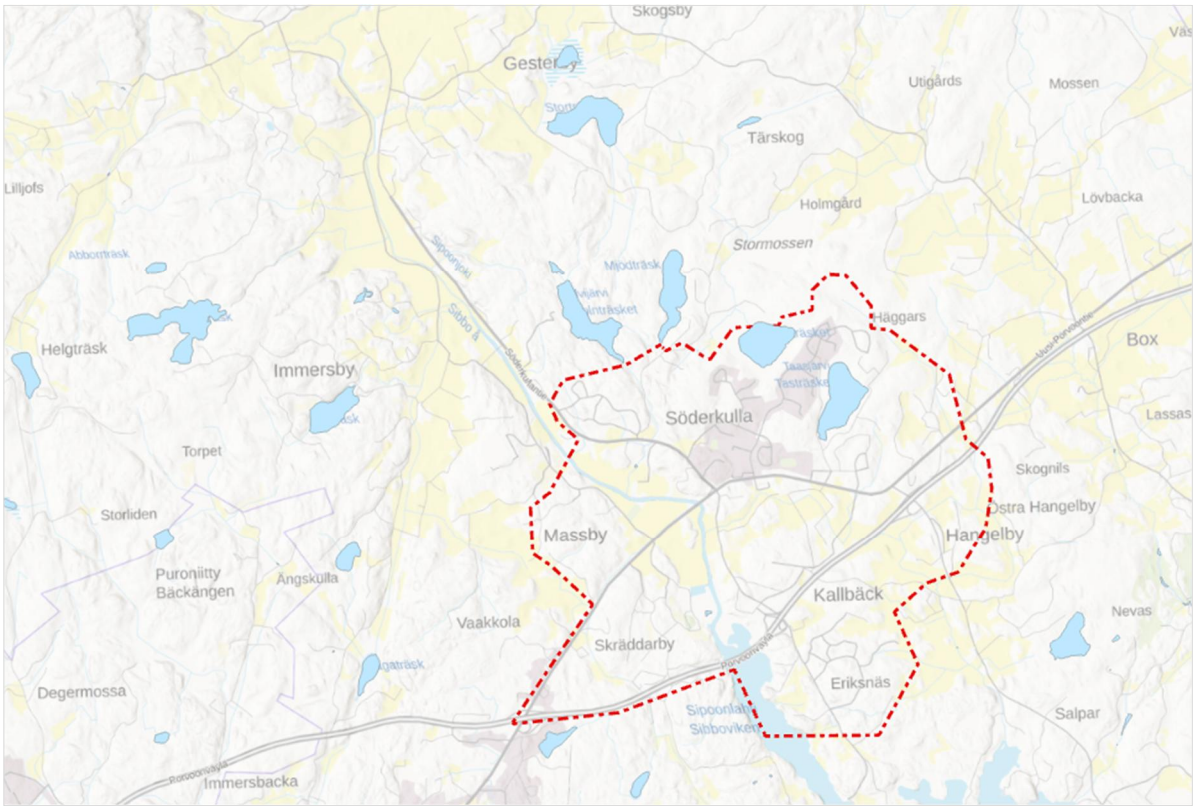


Kuva 1. Työkokonaisuuteen kuuluneiden taajamien sijoittuminen toisiinsa nähden.

2. SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

2.1 Suunnittelualueen sijainti ja rajaus

Söderkullan taajama sijaitsee Sipoon eteläpuolella Uuden Porvoontien ja Porvoonväylän varrella. Sipoonjoki virtaa taajama-alueen läpi. Tarkastelualue rajautuu pohjoisessa Gesterbyn, idässä Box-xin, etelässä Västerskogin ja lännessä Puroniityn alueisiin. Sipoon kunnan keskus Nikkilä sijaitsee Södekullasta noin 10 km pohjoiseen. Suunnittelualueen koko on noin 14,8 neliökilometriä.



Kuva 2. Tarkastelualueen sijainti ja rajaus

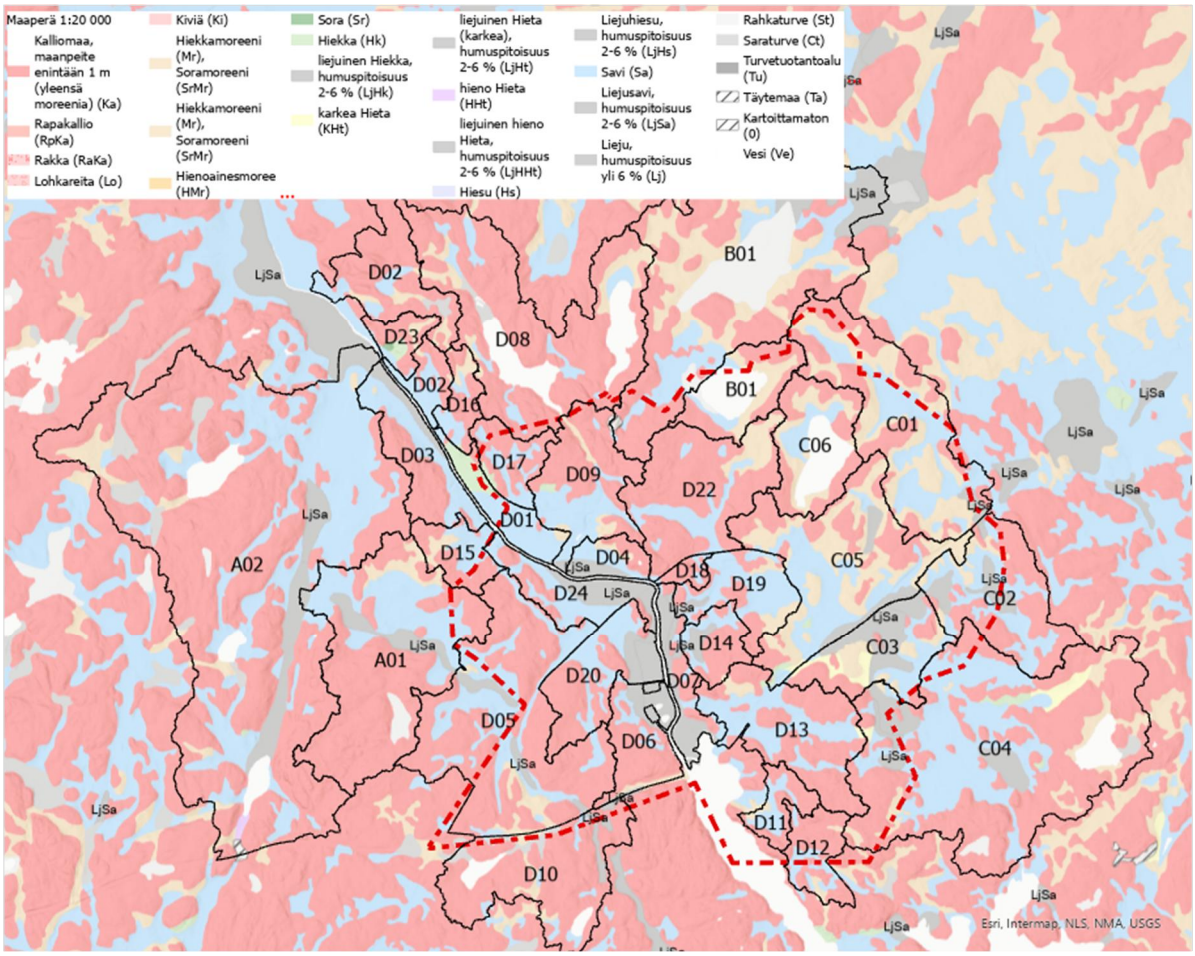
2.2 Maankäyttö

Söderkullan pohjois- ja keskiosissa on hieman tiheämmin asutusta, erilaisia asuinkerrostaloja sekä kaupallisia alueita. Muutoin rakennetut alueet ovat pääosin pienkerrostaloja. Etelässä maisema on maaseutumaisempi, koska alueella on laajempia viheralueita, kuten metsää ja viljelysmaita sekä maatiloja ja pientaloja. Itä- ja länsiosissa on paikoin tiheämpiä asuinalueita, mutta pääosin alueilla asutus on väljää ja metsä- ja viheralueet vievät maankäytöstä suuren osan.

2.3 Maaperä, topografia ja pohjavesialueet

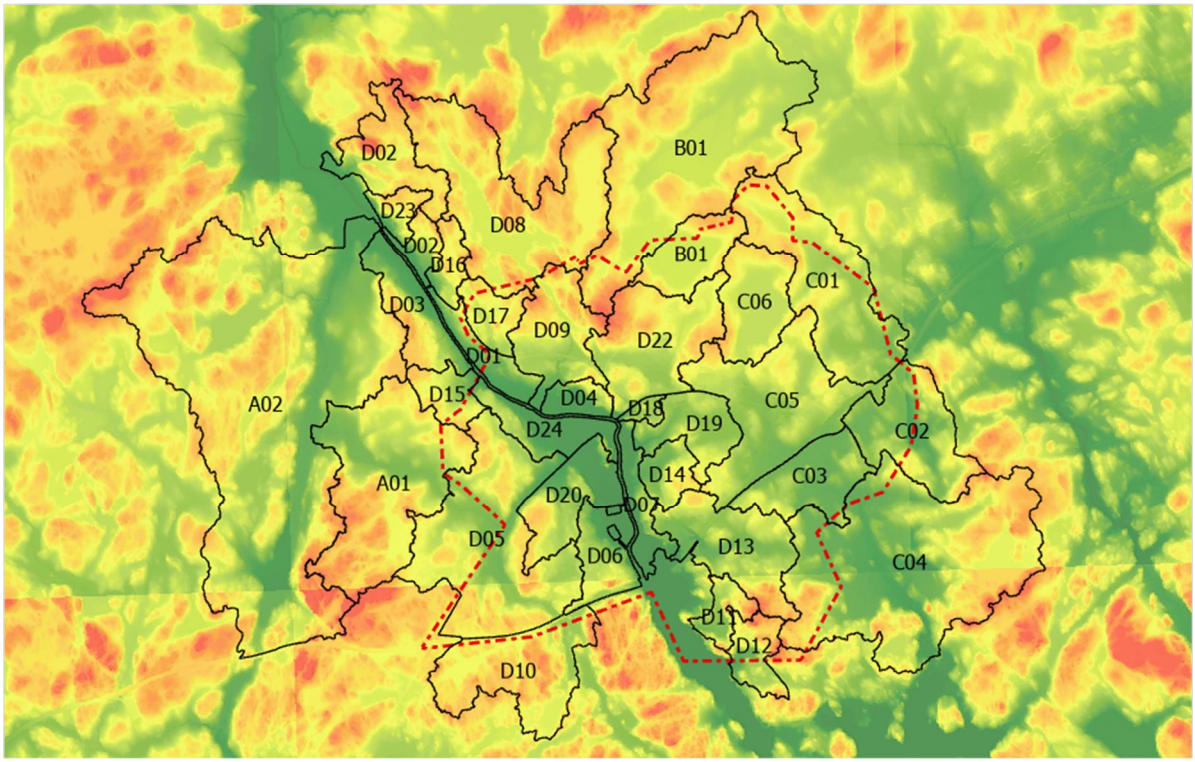
Söderkullan alueen maaperä on pääosin kalliomaata ja savikkoa, mutta myös hiekka-alueita on siellä täällä (kuva 2). Valuma-alueittain maaperätyyppien jakautumisessa on hieman vaihtelua. Selvitysalueen länsiosissa on jonkin verran muuta aluetta kallioisempaa, mutta myös laajoja savialueita. Itäosissa on enemmän hiekkamoreenialueita, jotka usein sijoittuvat laajojen savialueiden ympärille.

Savi on yleistä alueen laaksoissa ja alavilla mailla, tarjoten hyvän pohjan maanviljelylle, mutta se voi aiheuttaa haasteita rakentamisessa ja vedenhallinnassa. Kalliomaa puolestaan hallitsee alueen korkeammilla ja kallioisemmissa osissa, tarjoten vahvan perustan rakennuksille ja rajoittaen maankäytön mahdollisuuksia. Lisäksi alueella esiintyy hiekka- ja moreenimaata, erityisesti vesistöjen läheisyydessä, mikä vaikuttaa paikallisiin kasvillisuus- ja ekosysteemityyppeihin.



Kuva 3. Söderkullan selvitysalueen maaperäolosuhteet (GTK).

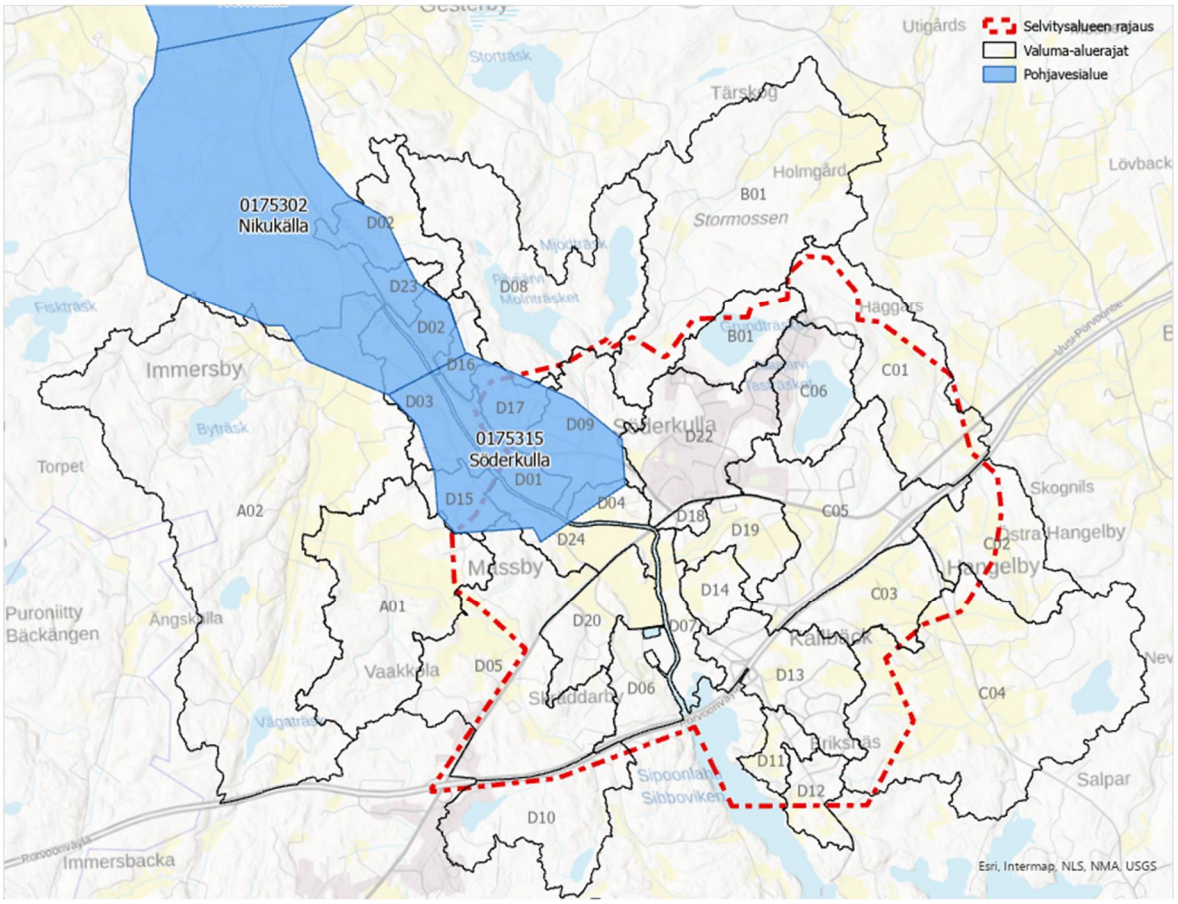
Alueen topografia on esitetty kuvassa 3. Selvitysalueen korkeusasemat vaihtelevat välillä -2…+77 m. Korkeimmat kohdat sijoittuvat kallioalueille ja näitä osuu mm. valuma-alueille D22 ja A02. Alueen matalimmat kohdat sijoittuvat pääosin Sipoonjoen uomaan, mutta tarkastelualueella sijaitsee paljon matalia alueita erityisesti savisilla alueilla.



Kuva 4. Tarkastelualueen topografia (MML).

Rajatuille valuma-alueille Sipoonjoen ympärille sijoittuu kaksi pohjavesialuetta. Pohjavesialueet on nimetty Nikukällaksi ja Söderkullaksi ja kummatkin on luokiteltu I-luokan pohjavesialueiksi ja tärkeiksi vedenhankinnan kannalta. Söderkullan pohjavesialue sijoittuu suurelta osin suunnittelualueelle. Söderkullan pohjavesialueen määrällinen tila on luokiteltu hyväksi, mutta kemiallinen tila huonoksi (Suomen ympäristökeskus, Karpalo-karttapalvelu, 2024).

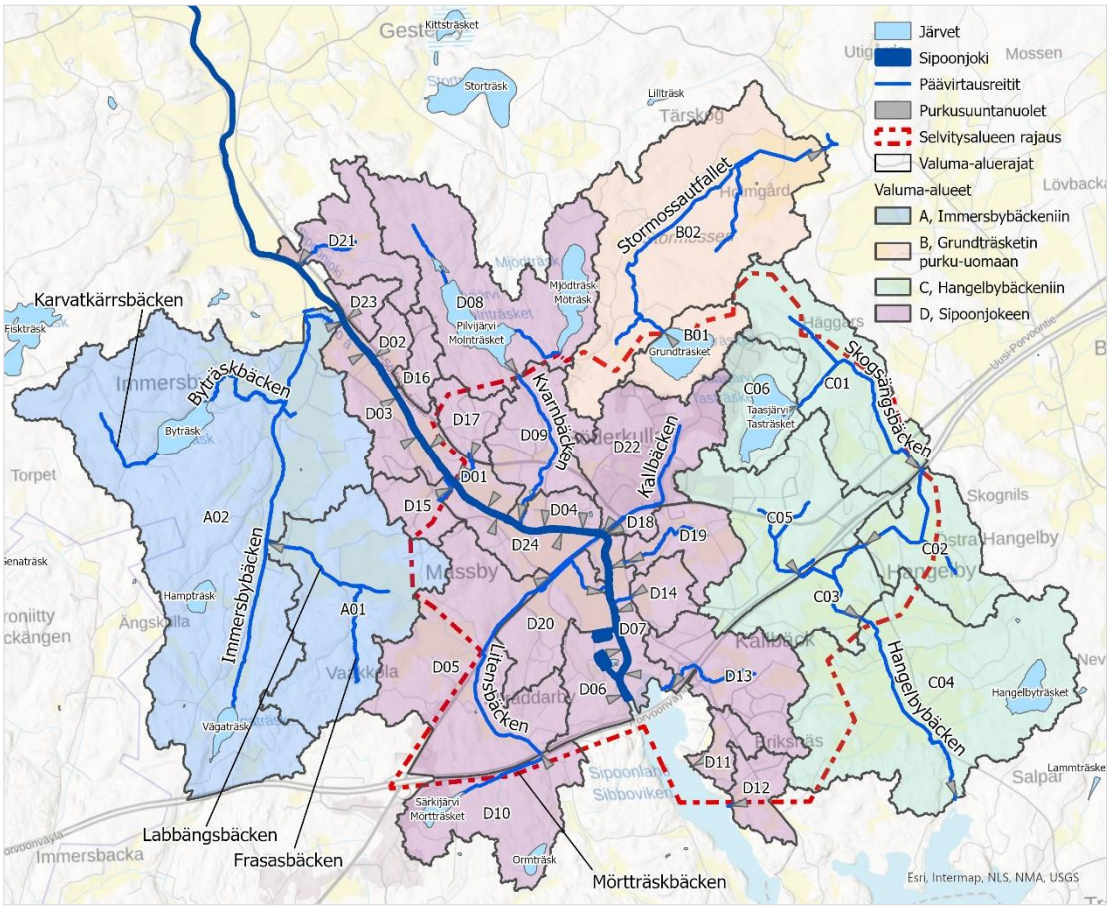
Tarkastelualueelle ja sen läheisyyteen sijoittuivat aiemmin myös Kallbäckin ja Hangelbyn pohjavesialueet, jotka poistettiin kartoituksesta ja luokituksesta vuonna 2022. Sipoon Vesi ja Keski-Uudenmaan Vesi totesivat tuolloin, että Kallbäckin II-luokan pohjavesialueesta saatava vesimäärä on pieni ja pohjaveden laatu on heikko, eikä sen hyödyntämiseksi ole intressejä. Hangelbyn II-luokan pohjavesialueesta todettiin, että pohjavesialue ei vedenlaadun vuoksi sovellu yhdyskuntien vedenhankintaan.



Kuva 5. Pohjavesialueet

2.4 Valuma-alueet ja virtausreitit

Tarkastelualue kuuluu pääosin Sipoonjoen ja Hangelbybäckenin valuma-alueisiin. Sipoonjoki virtaa tarkastelualueen läpi pohjoisesta etelään. Tarkastelualueeseen vaikuttavat osavaluma-alueet on jaettu neljään päävaluma-alueeseen A, B, C ja D. Tarkasteltaville valuma-alueille sijoittuu kymmenen järveä ja lampea: Pilvijärvi (D08), Mjödträsk (D08), Grundträsk (B01), Taasjärvi (C06) ja Hangelbyträsket (C04), Omträsket ja Mörtträsket (D10), Vägaträsket, Hampträsk ja Bytträsk (A01). Päävaluma-alue A muodostaa Immersbybäckenin valuma-alueen kokonaisuudessaan. Immersbybäcken liittyy Sipoonjokeen Immersbyn koillispuolella. Valuma-alue B rajaa Grundträsketin ja sen purku-uoman, Stormossautfalletin, valuma-alueen ennen sen liittymistä Nevasjoen latvahaaraan Tärskogin itäpuolella. Valuma-alueen B vedet valuvat tarkastelualueelta koilliseen. Valuma-alueella C Taasjärven purku-uoma, Tasträskbäcken, ja Pähkinälehdon suunnasta alueelta C05 tuleva haara yhdistyvät Hangelbybäckeniksi, joka purkaa Hangelbyvikeniin selvitysalueen kaakkoispuolella. Valuma-alue D ympäröi Sipoonjokea kummallakin puolella, ja alueelle merkityt yhdeksän päävirtausreittiä kaikki liittyvät Sipoonjokeen, joka purkaa Sipoonlahteen selvitysalueen eteläosassa. Valuma-alueen D22 eteläreunassa Kallbäckenin purkureitti on epävarma ja tullaan tarkentamaan alueen jatkosuunnitelmien yhteydessä. Valuma-alueet ja virtausreitit on esitetty seuraavassa kuvassa sekä liitteessä 1.



Kuva 6. Tarkastelualueen osavaluma-aluejako ja nykytilanteen mukaiset virtausreitit.

2.5 Havaitut hulevesiongelmat ja olemassa olevat hulevesirakenteet

Söderkullan alueella ei ole esiintynyt merkittäviä tai laajoja hulevesihaittoja. Paikoin on hulevesiä ohjautunut kadulta kiinteistölle, mutta nämä haitat on voitu tai voidaan poistaa paikallisilla toimenpiteillä. Valuma-alueella D13 Tarapottbäckenin varrella pelto-ojissa on esiintynyt padotusta, minkä vuoksi Stor-Rösintien alittavaa rumpua on laskettu.

Söderkullan koulutien ja Taasjärventien risteykseen on rakennettu hulevesien viivytysallas.

2.6 Veden laadun StormTac-tarkastelu

Suunnittelualueella vaadittavaa hulevesien hallinnan tarvetta tarkasteltiin StormTac-laskentaohjelmalla valuma-alueiden maankäytön perusteella. StormTac-laskenta perustuu valuma-alueiden maankäyttömuotojen keskimääräisiin ominaispitoisuuksiin, jotka pohjautuvat tieteellisiin tutkimuksiin ja kattaviin kansainvälisiin vesinäyteanalyysituloksiin. Valuma-alueiden maankäytön luokittelun ja jakautumisen aineistona käytettiin avointa Urban Atlas -vektoriaineistoa vuodelta 2018 (EU:n Copernicus-sivusto, haettu 2023).

Kun valuma-alueille on annettu alueellisen vuosisadannan ja keskimääräisen sadantatapahtuman tiedot, voidaan laskea valuma-alueelta muodostuva keskimääräinen vuosittainen virtaama sekä vuosittainen kokonaiskertymä. Virtaamatiedot ja maankäyttömuotojen ominaispitoisuudet kertomalla saadaan määritettyä valuma-alueelta muodostuva huleveden vuosittainen haitta-ainekuorma (kg/a) ja keskimääräiset haitta-ainekohtaiset pitoisuudet (µg/l).

StormTac analyysissä verrattiin tutkituilta valuma-alueilta muodostuvien haitta-aineiden pitoisuuksia Tukholman läänin raja-arvoihin, sillä Suomessa ei vielä ole omia raja-arvoja hulevedelle. Tukholman läänissä on asetettu omat raja-arvot pienemmille ja suuremmille purkuvesistöille. Kummassakin luokassa on määritetty vielä veden laadulle ylempi ja alempi raja-arvo. Raja-arvo on sitä tiukempi mitä lähempänä päästölähde on suhteessa purkuvesistöön. Ylempi raja-arvo kuvaan alueita, jotka sijaitsevat lähellä purkuvesistöä. Alemmalla raja-arvolla puolestaan kuvataan osavaluma-alueita, jotka sijaitsevat purkuvesistöön nähden yläjuoksulla.

Tässä työssä valuma-alueilta muodostuvia keskimääräisiä haitta-ainepitoisuuksia verrattiin Tukholman läänin pienille purkuvesistöille määritettyyn alempaan raja-arvoon. StormTac-analyysin perustella kartalla korostettiin sellaiset valuma-alueet, joilla nämä raja-arvot ylittyvät. Näillä valuma-alueilla hulevesien hallinnan suunnittelussa tulisi erityisesti huomioida laadun hallinnan mahdollisuudet. StormTac-analyysin tulos on laskennallinen eikä se perustu Sipoon valuma-alueen vesinäytetuloksiin. Tukholman läänin raja-arvon ylitys ei ole myöskään verrattavissa esim. ympäristölupapäätöksissä esitettyihin veden laadun ehtoihin.

Analyysin tuloksena Söderkullan alueella korostuivat valuma-alueet C05 ja D13, joilla vähintään neljä tarkasteltua haitta-ainetta ylittivät valitut raja-arvot. Kiintoainespitoisuus ylittyi useilla osavaluma-alueilla ja monilla myös kokonaistyppi. Typen lähteenä ovat erityisesti suunnittelualuetta ympäröivät peltoalueet. StormTac-analyysin tulos on esitetty kartalla liitteessä 2.

2.7 Luontoarvot

Söderkullan luontoalueet toimivat elinympäristönä monille kasvi- ja eläinlajeille. Suojelemalla näitä alueita varmistetaan paikallisen biodiversiteetin säilyminen. Luontoalueet ovat myös osa paikallista maisemaa, joka tarjoaa asukkaille virkistysmahdollisuuksia. Hankkeita suunnitellessa on otettava huomioon nämä näkökohdat, jotta voidaan varmistaa ympäristön kestävä käyttö ja säilyttäminen tuleville sukupolville.

Tarkastelualueella sijaitsevia huomioonotettavia luontoalueita tutkittiin avointen paikkatietoaineistojen avulla (Syken LAPIO-latauspalvelu). Merkittävin ja vahvasti hulevesiin liittyvä luontoarvo Söderkullan selvitysalueella on Sipoonjoki itsessään, joka on Natura-aluetta koko pituudeltaan. Sipoonjoen lisäksi suojeltavia luontokohteita varsinaisella selvitysalueella on valuma-alueella D, missä Pilvijärven purku-uoman varrelle sijoittuu kaksi yksityistä luonnonsuojelualuetta. Valuma-alueella D Pilvijärven ja Mjödträsketin ympäristö on yksityistä suojelualuetta, josta suurin osa on myös Natura-aluetta. Suojelualueen eteläisin osa ulottuu hieman selvitysalueelle. Selvitysalueen pohjoisosassa valuma-alueella D on myös arvokkaita kallioalueita.

Selvitysalueen ulkopuolella rajatuilla valuma-alueilla sijaitsee arvokkaita kallioalueita lisäksi valuma-alueen A eteläosassa ja alueen D pohjoisosassa. Osa Sipoonkorven kansallispuistosta sijaitsee valuma-alueella A selvitysalueen länsipuolella. Valuma-alueella A sijaitsee myös lehtojensuojeluohjelman inventointialue sekä tärkeä lintualue. Valuma-alueella B Stormossenin suoalue on yksityistä suojelualuetta ja Natura-aluetta. Valuma-alueella B Natura-alueen kaakkoispuolella ja Grundträsketin länsipuolella on lisäksi muuta luonnonsuojelualuetta. Grundträsketin länsipuolen suojelualue sisältyy pääosin selvitysalueeseen. Selvitysalueella ei ole suojeltavia luonnonmuistomerkkejä. Luontoarvot on esitetty liitteessä 1.

2.8 Maankäytön muutosalueet

Maankäytön muutosta on luvassa Massbyn alueelle, Opintien ympäristöön ja Uuden Porvoontien varrelle, Örbon alueelle Kallbäcken-uoman varrelle sekä Porvoonväylän varrelle Hangelbyn ja Eriksnäsin alueille. Rakentamattomia tontteja on erityisesti Taasjärven itäpuolella sekä Porvoonväylän pohjoispuolella. Maankäytön muutosten myötä nykyisten pelto- ja metsäalueiden vettä läpäisevä pinta muuttuu monin paikoin läpäisemättömäksi, minkä myötä hulevesien määrällistä ja laadullista hallintaa on syytä kohdistaa erityisesti maankäytön muutosalueille ja niiden alapuolisille virtausreiteille.

3. ALUEELLINEN HULEVESISUUNNITELMA

3.1 Hulevesien hallinnan painopistealueet

Hulevesien hallintatoimia pyritään sijoittamaan sellaisille alueille, missä hulevesien hallinnasta on eniten hyötyä ja missä hallintarakenteen sijoittaminen ympäristöön on mahdollista. Tässä työssä määrällisen hallinnan tarvetta on tunnistettu erityisesti maankäytön muutosalueilla ja niiden alajuoksuilla tiivistyvän maankäytön takia sekä sellaisten alueiden yläpuolella, missä tulvimista on havaittu tai missä painanneanalyysin mukaan maanpinnan muodot aiheuttavat veden haitallista lammikoitumista. Laadullista hallintaa puolestaan on pyritty kohdistamaan erityisesti herkkien vesistöjen valuma-alueille sekä StormTac-analyysissä korostuneille valuma-alueille. Herkkiä vesistöjä Söderkullan alueella ovat Sipoonjoki sekä Taasjärvi.

Tässä työssä hulevesisuunnitelmaa lähdettiin rakentamaan paikkatietopohjaisen analyysin keinoin. Tavoitteena oli tunnistaa hulevesien hallintarakenteille soveltuvia kohteita koko selvitysalueen laajuudelta kuitenkin painottaen enemmän niitä alueita, minne on tulossa maankäytön muutosta ja missä hulevesien laadullinen hallinta on veden laadun analyysin mukaan eniten tarpeen.

3.2 Paikkatietoanalyysi

Jo mainittujen luonto-, maaperä- ja topografiatietojen lisäksi hulevesien hallinnan potentiaalisten kohteiden tunnistamiseksi kerättiin paljon muuta lähtöaineistoa, joka liittyi sekä alueen nykytilaan että alueelle kaavailtuihin tulevaisuuden suunnitelmiin. Tiedot nykytilanteen mukaisista valuma-alueista ja pintavirtausreiteistä saatiin lähtökohtaisesti Scalgo Live -alustasta, jonka mukaisia reittejä ja valuma-alueita korjattiin hulevesiverkosto- ja ojatietojen mukaisesti. Scalgo Livessä määritettiin myös alueella muodostuvat painanteet. Kunnalta pyydettiin tiedot tulvineista kohteista ja muista hulevesiin liittyvistä haasteista, joista saatiin tietoa myös alueelle aikaisemmin laadituista hulevesiselvityksistä. Työn aikana tunnistettiin ja lisättiin paikkatietoon myös nykyiset ja jo suunnitellut tai suunnittelussa olevat hulevesirakenteet. Paikkatietoon lisättiin myös erikseen kaavan hule-merkityt kohteet sekä kantakartasta tai ilmakuvista tunnistetut lammikot tai altaat.

Maankäytön muutosalueiden osalta lähtöaineistona toimi kaavoitusohjelman 2023 aluerajaukset ilman tarkempia tietoja maankäytön muutoksen laadusta tai intensiteetistä. Joiltain osin maankäytön muutosalueilta lähtöaineistona oli rajauksen lisäksi tarkempia kaavaluonnoksia tai yleissuunnitelmia. Muuta maankäytön potentiaalista tiivistymistä edusti tiedot rakentamattomista tonteista, jota aineistoa myös työn aikana korjattiin toteutuneen rakentamisen mukaisesti.

Hulevesien hallintaa varten potentiaaliset kohteet tunnistettiin karttatarkasteluna kerätyn paikkatietoaineiston pohjalta erilaisten kriteerien perusteella.

Potentiaalisen kohteen kriteeristö:

1. Virtausreitin varrella
    a. Reitillä kulkee riittävästi vettä, jotta keskitetyn hallintarakenteen rakentamiselle on perusteita.
    b. Merkittävään uomaan tai puroon suoraan ei rakenneta hulevesien hallintarakennetta, jolloin uoman mahdolliset luontoarvot kärsivät ja toisaalta hallittavat vesimäärät ovat liian suuria.
2. Maastonmuodot sopivat
    a. Jyrkille rinteille ei ole helppoa tai järkevää sijoittaa hulevesien hallintarakennetta vaadittavien kaivuumassojen ja saavutettavan tilavuuden huonon suhteen vuoksi.
    b. Aivan tasaisella alueella haasteena on virtauksen pysähtyminen ja rakenteen tyhjentymisen vaikeus.
3. Kunnan omistamalla maalla
    a. Kunnalla on mahdollisuus tehdä päätöksiä vain omistamallaan maalla.
    b. Kunta voi pyrkiä hankkimaan potentiaalisia hulevesien hallinnan alueita itselleen.
4. Viher- tai peltoalueella

   a. Rakennetuille alueille hulevesien hallinnan rakenteiden sijoittaminen on vaikeaa ja/tai kallista ja vaatii mahdollisesti olemassa olevien rakenteiden purkamista.
5. Lähellä kulkuväyliä
   a. Hulevesien hallintarakenteet vaativat huoltamista, mitä varten tarvitaan huoltoreitti hulevesirakenteen äärelle. Pitkien huoltoreittien rakentaminen ei ole suositeltavaa, joten hulevesirakenteet pyritään sijoittamaan mahdollisimman lähelle olemassa olevia kulkuväyliä, joita huoltamiseen tarvittavat koneet voivat hyödyntää.
6. Ei merkittävää puustoa
   a. Hulevesirakenteen tieltä ei lähtökohtaisesti kaadeta arvokasta puustoa tai jos kaadetaan, ratkaisun tulee perustua vahvasti hulevesien hallintarakenteen tarpeelle ja sillä saavutettaville hyödyille.
7. Ei ristiriitaisia luontoarvoja
   a. Vastaavasti kuin puuston kohdalla hulevesirakenteen rakentaminen ei saisi häiritä muita merkittäviä luontoarvoja, vaan hulevesirakenteilla pyritään ennemmin tukemaan luonnon monimuotoisuutta.
8. Maankäytön muutosalueen purkureitillä
   a. Maankäytön muutosalueilta rakentamisen tiivistyessä muodostuu aikaisempaa enemmän hulevesiä, joiden määrällinen hallinta on tärkeää, jotta alapuolisen virtausreitin olosuhteet eivät merkittävästi muuttuisi. Tyypillisesti rakennetuilta alueilta muodostuu myös hulevesien mukana kulkevia haitta-aineita, joiden takia hulevesien laadullinen hallinta on oleellista.
9. Peltojen tai tiiviiden alueiden alapuolella
   a. Jo olemassa olevien peltojen ja tiivisti rakennettujen alueiden ravinne- ja haitta-ainekuormaa pyritään vähentämään näiden alueiden alapuolelle sijoitettavilla hulevesien hallintarakenteilla.
10. Herkkien vesistöjen yläpuolella
   a. Herkkien vesistöjen yläpuoliselle valuma-alueelle pyritään sijoittamaan hulevesien hallintaa, jotta vesistön osalta päästäisiin mahdollisimman lähelle luonnonmukaista tilannetta.
11. Rakenne on sovitettavissa kunnan suunnitelmiin
   a. Hulevesien hallintarakenne voidaan käytännössä toteuttaa vain sellaisiin paikkoihin, jotka sopivat kunnan maankäytöllisiin ja mahdollisiin muihin kyseiseen kohteeseen liittyviin suunnitelmiin.
   b. Tämän työn tavoitteena on tuoda aikaisessa vaiheessa esiin hulevesien hallinnan potentiaalisia kohteita, jotka myös huomioidaan maankäytön suunnittelussa.

3.3 Tunnistetut kohteet

Edellä esitettyjen kriteerien mukaisesti tunnistetut hulevesien hallinnan potentiaaliset kohteet on kerätty paikkatietoaineistoksi, joka on vastaisuudessa kunnan hyödynnettävissä maankäytön suunnittelun lähtöaineistona. Potentiaaliset hulevesien hallintakohteet on esitetty kartalla liitteessä 3 ja kohdekohtaiset tiedot ja huomiot on kerätty listaan, joka on liitteenä 4. Tunnistetuista kohteista osa on pienempiä hajautetun hallinnan rakenteita ja osa isompia ja siten merkittävämpiä kohteita. Toisaalta jotkin kohteet ovat muista syistä toteutuskelpoisempia kuin toiset. Kaikista tunnistetuista kohteista on nostettu tässä esiin viisi potentiaalisinta kohdetta, joiden rakentamista on syytä mahdollisuuksien mukaan priorisoida.

Top 5 (ei järjestyksessä):

- Työpaikkatie
- Lärkbacka
- Kompassikuja
- Kielokuja
- Ketunleivänpolku

3.4 Hulevesirakenteiden rakentamisessa huomioitavaa

Happamat sulfaattimaat:

- Happamien sulfaattimaiden esiintyminen tulee selvittää ennen hulevesirakenteiden toteuttamista. Happamat sulfaattimaat voidaan luokitella joko aktiiviseksi tai potentiaalisesti happamaksi sulfaattimaaksi.
- Mikäli alueella on todennäköisyys esiintyä happamia sulfaattimaita, tulee happamiin kerroksiin ulottuvaa kaivua välttää, sillä happamat valunnat heikentävät merkittävästi pintavesien kemiallista ja ekologista tilaa aiheuttaen mm. kalakuolemia ja kasvillisuuden monimuotoisuuden sekä pohjavesien tilan heikentymistä.
- Hulevesien hallintaa on suositeltavaa toteuttaa matalampina, hajautettuina rakenteina tai tutkia maanalaisia viivytysvaihtoehtoja.
- Sulfaattimaille rakennettaessa tulee sulfidipitoiset maat eristää puhtaalla savimaalla siten, etteivät virtaamat pääse niitä huuhtomaan. Lisäksi on mahdollista kalkita rakenteiden pohjia ja luiskia. Lisäksi veden pH:ta on seurattava ja huomioitava, että hapettuminen voi tapahtua vasta pitkän ajan päästä työmaan päättymisestä.
- Mikäli kuitenkin sulfaattimaita kaivetaan, kaivetut maat kuljetetaan suoraan pois asianmukaisesti käsiteltäväksi. Sulfidipitoisia maamassoja ei läjitetä väliaikaisestikaan.

Pohjavesialueet

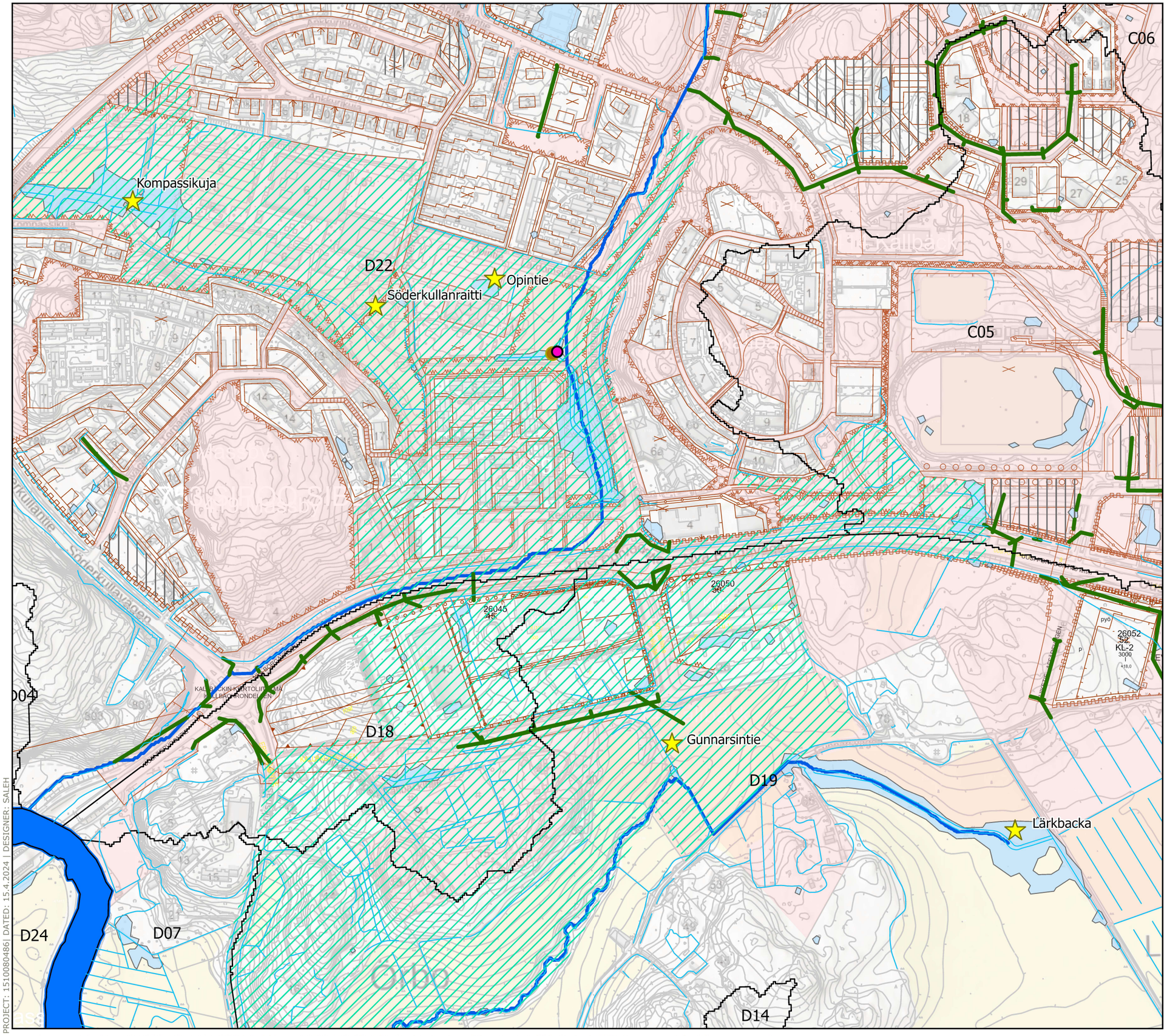
- Hulevesien hallintarakenne ei saa aiheuttaa haittaa pohjaveden laadulle eli siitä ei saa päästä imeytymään haitta-aineita pohjaveteen. Tämä tarkoittaa hulevesien hallintarakenteen tiivistämistä imeytymisen estämiseksi, mikäli rakenteessa hallittava hulevesi on likaista.
- Toisaalta pohjavesialueella on syytä pyrkiä imeyttämään puhtaita hulevesiä mahdollisimman paljon pohjavesitasapainon säilyttämisen vuoksi.
- Ohjeita hulevesien hallinnalle I- ja II-luokan pohjavesialueilla löytyy Hulevesioppaasta (Kuntaliitto, 2012)

Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta

- Rakentamisen aikana muodostuvien hulevesien hallinta on oleellista erityisesti kasvavan kiintoainespitoisuuden vuoksi.
- Rakentamisen aikaiselle hulevesien hallinnalle tulee laatia erillinen työmaavesien hallintasuunnitelma ja veden laadun tarkkailuohjelma.
- Rakennettavalle alueelle pysyviksi suunniteltavia hulevesien hallintarakenteita voidaan joissain tapauksissa hyödyntää myös rakentamisen aikaisten hulevesien hallinnassa, mikäli rakenteen paikka on suotuisa ja se puhdistetaan ja kunnostetaan rakentamisen loputtua.

Peltoalueiden vesien hallinta

- Sipoonjoen vedenlaadun parantamiseksi kaikkialla Sipoonjoen valuma-alueella olisi syytä kiinnittää huomiota peltoalueilta tulevien vesien laadulliseen hallintaan jättämällä peltoalueiden ja purku-uomien väliin suojavyöhykkeet.



Selitteet

- Nykyinen hulevesirakenne
- Hulevesirakenne suunnittelussa
- Kaavan hule-merkinnät
- Valuma-aluerajat
- Hulevesiviemäriverkosto
- Kunnan maaomaisuus
- Kaavoitusohjelman 2023 alueet
- Ojat
- Rakentamattomat tontit
- Painanteet (>10 cm 10 mm sateella, Scalgo)
- Potentiaaliset hulevesien hallintakohteet

SIPOON ALUEELLISET HULEVESISUUNNITELMAT: SÖDERKULLA

POTENTIAALISET HULEVESIEN HALLINNAN KOHTEET, OPINTIE

LIITE 6

RAMBOLL FINLAND

RAMBOLL

PROJECT: 1510080486| DATED: 15.4.2024 | DESIGNER: SALEH

Sources: Esri, Airbus DS, USGS, NGA, NASA, CGIAR, N Robinson, NCEAS, NLS, OS, NMA, Geodatastyrelsen, Rijkswaterstaat, GSA, Geoland, FEMA, Intermap and the GIS user community

SIPOO
SIBBO

S26 Opintien asemakaavamuutos

Karttakyselyn tulokset

Aloitusvaihe

17.3.2023

Sisällysluettelo

1. Karttakyselyn toteutus	1
2. Karttakyselyn vastaajat	2
3. Uusi rakennuskanta	3
4. Viheralueet	5
5. Liikenne	8
Liite 1.	10
Liite 2.	13
Liite 3.	15

1. Karttakyselyn toteutus

Opintien asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 23.12.2022. Vuorovaikutusmenettelyä ja kaavan lähtökohtia koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 23.12.2022 - 3.2.2023. Nähtävilläoloaikana järjestettiin selainpohjainen karttakysely, joka toteutettiin Maptionnaire-työkalulla. Kysely oli avoinna 10.1. - 3.2.2023, ja sen tarkoituksena oli kerätä alueen käyttäjiltä tietoa alueesta, ja toiveita sen tulevaisuudelle. Kyselyn pystyi täyttämään myös ruotsiksi. Tämä raportti sisältää tiivistetysti karttakyselyn tulokset. Vastaukset kyselyn avokysymyksiin löytyvät liitteistä tämän raportin lopusta. Vastaukset esitetään sillä kielellä, jolla ne on annettu.

Karttakyselyn tulokset ovat tärkeitä lähtötietoja asemakaavoitukselle. Kaikki kyselyn vastaukset on luettu ja tallennettu suunnittelua varten. Kyselyn tulokset toimivat yhtenä lähtökohtana alueen suunnittelulle, sekä asemakaavaluonnoksen ja rakentamistapaohjeiden suunnittelulle. Usein kaikkia toiveita ei ole mahdollista toteuttaa, sillä ne saattavat olla ristiriidassa keskenään, tai niiden toteuttamiselle voi olla käytännön reunaehtoja.

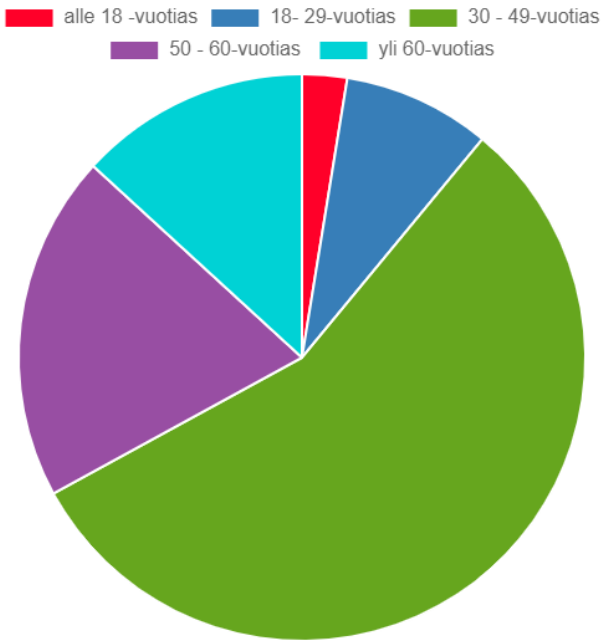
Asemakaavan laatimiselle asettaa reunaehtoja mm. voimassa oleva yleiskaava, joka määrittelee alueen käyttötarkoituksen. Yleiskaavassa Opintien alue on osittain keskusta-aluetta ja osittain asuinaluetta. Keskusta-alueet kaavoitetaan tiiviisti. Lisäksi kunnallisten toimintojen sijoittamiset ovat poliittisia päätöksiä. Muita reunaehtoja suunnittelulle asettavat mm. maaperä, korkeuskäyrät, luontoarvot, liikenteen toimivuus ja kustannukset. Kaavoituksessa huomioidaan aina julkisen katutilan laatu, maisemat, ja uudisrakennusten sopivuus ympäristöönsä. Asemakaavoituksessa huomioidaan myös riittävä viheralueiden määrä suunnittelualueella.

Karttakyselyssä suunnittelualue esitettiin punaisella rajauksella, ja vastaajien valittavana oli taustakartta tai ilmakuva alueesta.

2. Karttakyselyn vastaajat

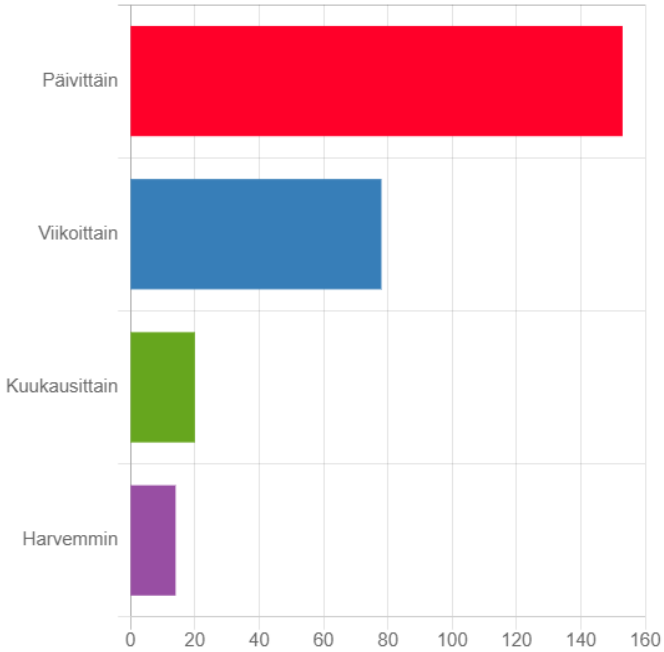
Karttakyselyyn saapui yhteensä 275 vastausta. Ruotsin kielellä kyselyn täytti 41 vastaajaa. Kyselyn yhteydessä vastaajilta kerättiin myös taustatietoja, kuten ikä, ja kuinka usein he liikkuvat suunnittelualueella. Vastausten perusteella ei voi tunnistaa yksittäisiä vastaajia.

Minkä ikäinen olet?



Karttakyselyn vastaajista selvästi suurin osa (56 %) oli 30 - 49 -vuotiaita. Toiseksi suurin vastaajaryhmä olivat 50 - 60 -vuotiaat (20 %). 18 - 29-vuotiaita tavoitettiin 23 (8 %). Yli 60-vuotiaita tavoitettiin 36 (13 %). Alle 18 -vuotiaita vastaajia tavoitettiin vain 7 (3 %).

Kuinka usein liikut alueella?

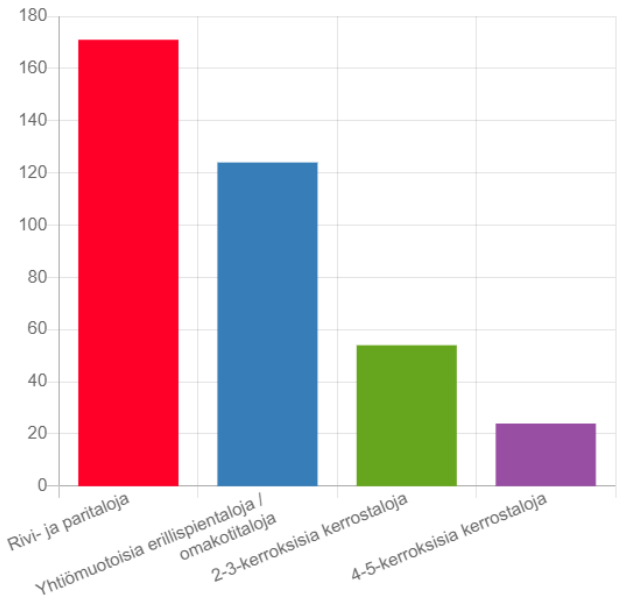


Kyselyyn vastanneista 56 % kertoi liikkuvansa alueella päivittäin. Viikoittain alueella ilmoitti liikkuvansa 78 vastaajaa (28 %), ja kuukausittain 20 vastaajaa (7 %). Kyselyyn oli vastannut myös 14 henkilöä (5 %), jotka liikkuvat alueella tätä harvemmin. Kyselyyn vastasivat innokkaimmin ne, joille alue on tuttu, ja jotka käyvät alueella usein.

3. Uusi rakennuskanta

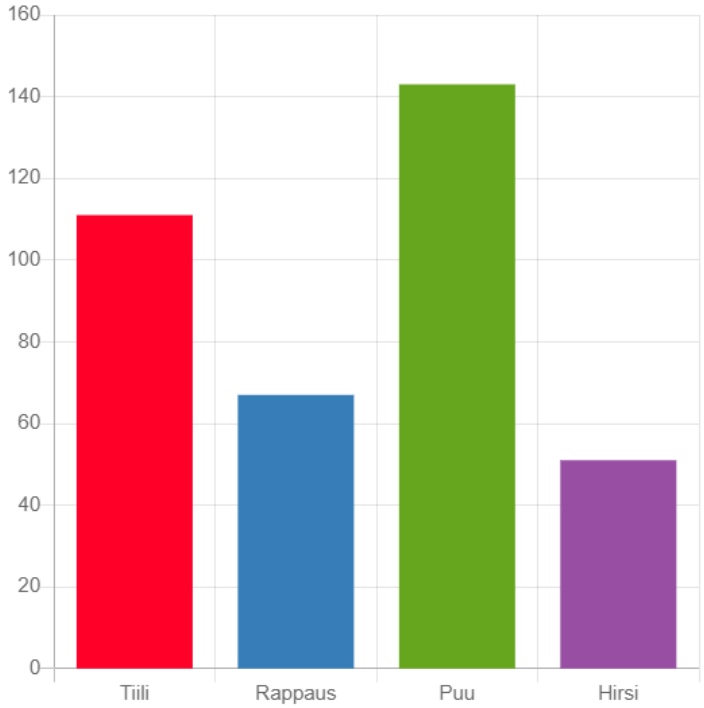
Sipoonlahden koulun Opintien yksikkö puretaan, ja alueelle kaavoitetaan yleiskaavan mukaisesti keskustamaista asumista ja liiketiloja, sekä lisäksi mahdollisesti julkisia palveluita. Uuden rakennuskannan ulkoasua säätelemään laaditaan kaavan yhteydessä sitovat rakennustapaohjeet. Ne määrittävät mm. uudisrakennusten väritystä ja pinta-materiaalin valintaa.

Minkälaista asumista alueelle mielestäsi sopisi?



Alueelle toivottiin selkeästi eniten rivi- ja paritaloja (171 vastaajaa). Toiseksi eniten toivottiin yhtiömuotoisia pien-taloja ja omakotitaloja (124 vastaajaa). 2-3-kerroksisia kerrostaloja toivoi 54 vastaajaa. 4-5-kerroksiset kerrostalot saivat vähiten kannatusta. Kysymykseen oli mahdollista valita usea vastausvaihtoehto.

Mikä pintamateriaali sopisi mielestäsi uusiin rakennuksiin?

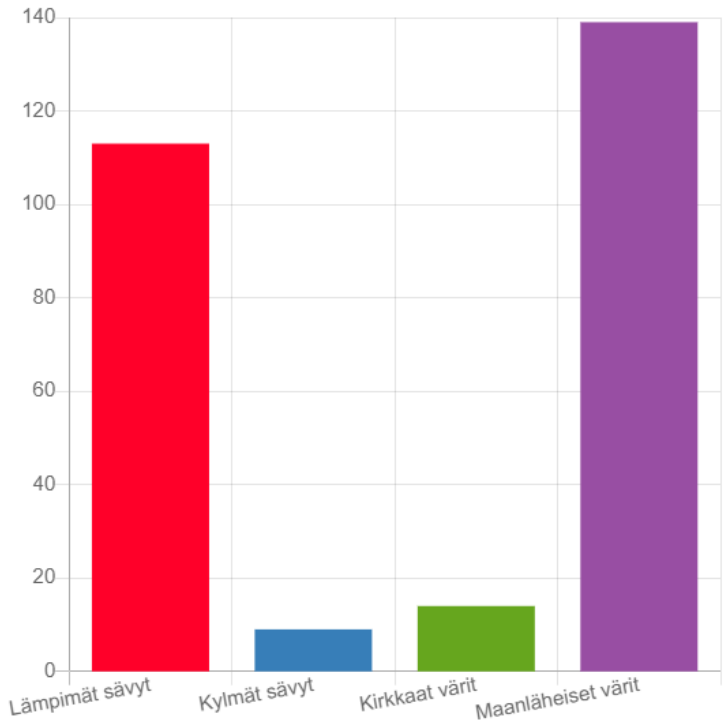


Suurin osa vastaajista (143) toivoi uusien rakennusten pintamateriaaliksi puuta ja toiseksi suurin osa (111) toivoi tiiltä. Kannatusta saivat myös rappaus (67 vastaajaa) ja hirsi (51 vastaajaa). Kysymykseen oli mahdollista valita usea vastausvaihtoehto.

Jokin muu, mikä?

Muista rakennusmateriaaleista mainittiin kivi, lasi, graniitti, teräs ja savi. Kaksi vastaajaa totesi, että rakennusten tyyli, ja sopivuus alueen yleisilmeeseen, ovat tärkeämpiä kuin rakennusmateriaali. Alueelle toivottiin myös monimuotoista ilmettä. Usea vastaaja oli kirjoittanut, että ei toivo alueelle kerrostaloja. Yksi vastaaja kirjoitti, että muutaman kerrostalon voisi rakentaa, jotta viheraluetta säästyisi. Myös Helsingin Käpylän ja Vallilan tyylisiä pieniä kerrostaloja toivoi yksi vastaaja. Useimmat vastaajat olivat jättäneet vastaamatta tähän kysymykseen. Ilmeisesti he olivat annettuihin vaihtoehtoihin tyytyväisiä.

Minkälainen värimaailma sopisi mielestäsi uusiin rakennuksiin?

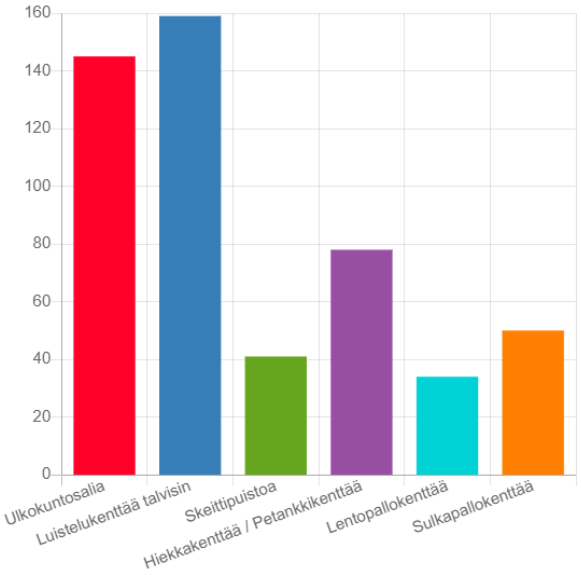


Selkeästi eniten toivottiin maanläheisiä värejä uuteen rakennuskantaan. Toiseksi eniten toivottiin lämpimiä sävyjä. Kylmät sävyt ja kirkkaat värit saivat hyvin vähän ääniä. Alueen rakennusten värimaailmaa ohjataan rakennustapaohjeella, joka julkaistaan asemakaavan liitteenä. Kysymykseen oli mahdollista valita usea vastausvaihtoehto.

4. Viheralueet

Suunnittelualueeseen kuuluu viheraluetta, jolla sijaitsee leikkipuisto, itä-länsisuunnassa kulkeva ulkoilureitti, ja talvisin latu. Ne säilytetään alueella. Alueelle on mahdollista sijoittaa myös muita liikuntapaikkoja. Kaavavaiheessa ei vielä päätetä puiston toimintoja ja palvelutasoa, mutta saadut toiveet ja asukaspalaute huomioidaan myöhemmässä puistosuunnittelussa.

Mitä seuraavista liikuntamahdollisuuksista toivoisit alueelle tulevaisuudessa?

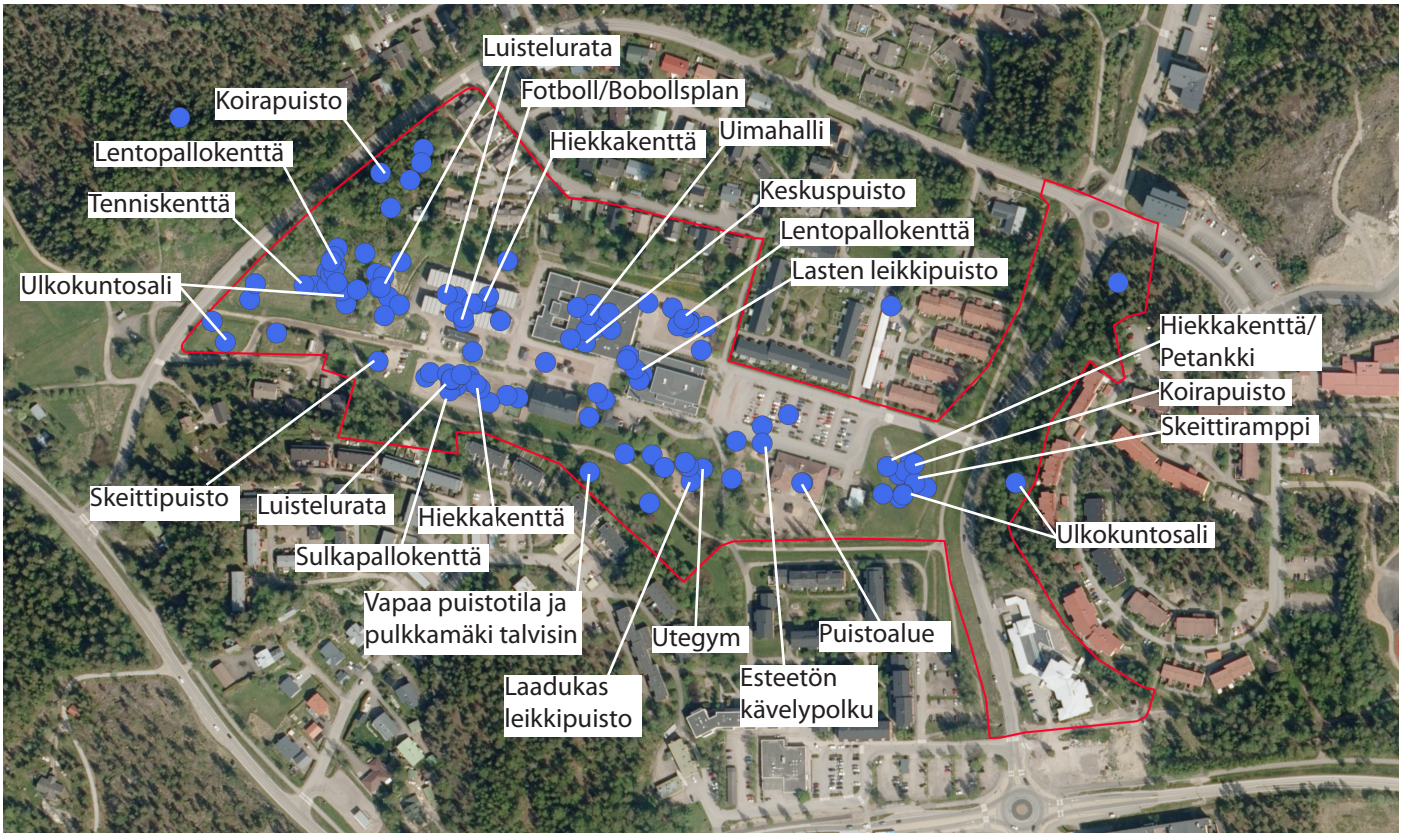


Alueelle toivottiin annetuista vaihtoehdoista eniten luistelukenttää talvisin, ja heti toiseksi eniten toivottiin ulkokuntosalia. Nykytilanteessa alueella on kaksi hiekkakenttää, jotka toimivat talvisin luistelukenttinä. Hiekkakenttää/petankkikenttää toivottiin alueelle seuraavaksi eniten. Selkeästi sen säilyminen alueella on vastaajille tärkeä asia. Jonkin verran kannatusta saivat sulkapallokenttä, skeittipuisto ja lentopallokenttä. Kysymykseen oli mahdollista valita usea vastausvaihtoehto.

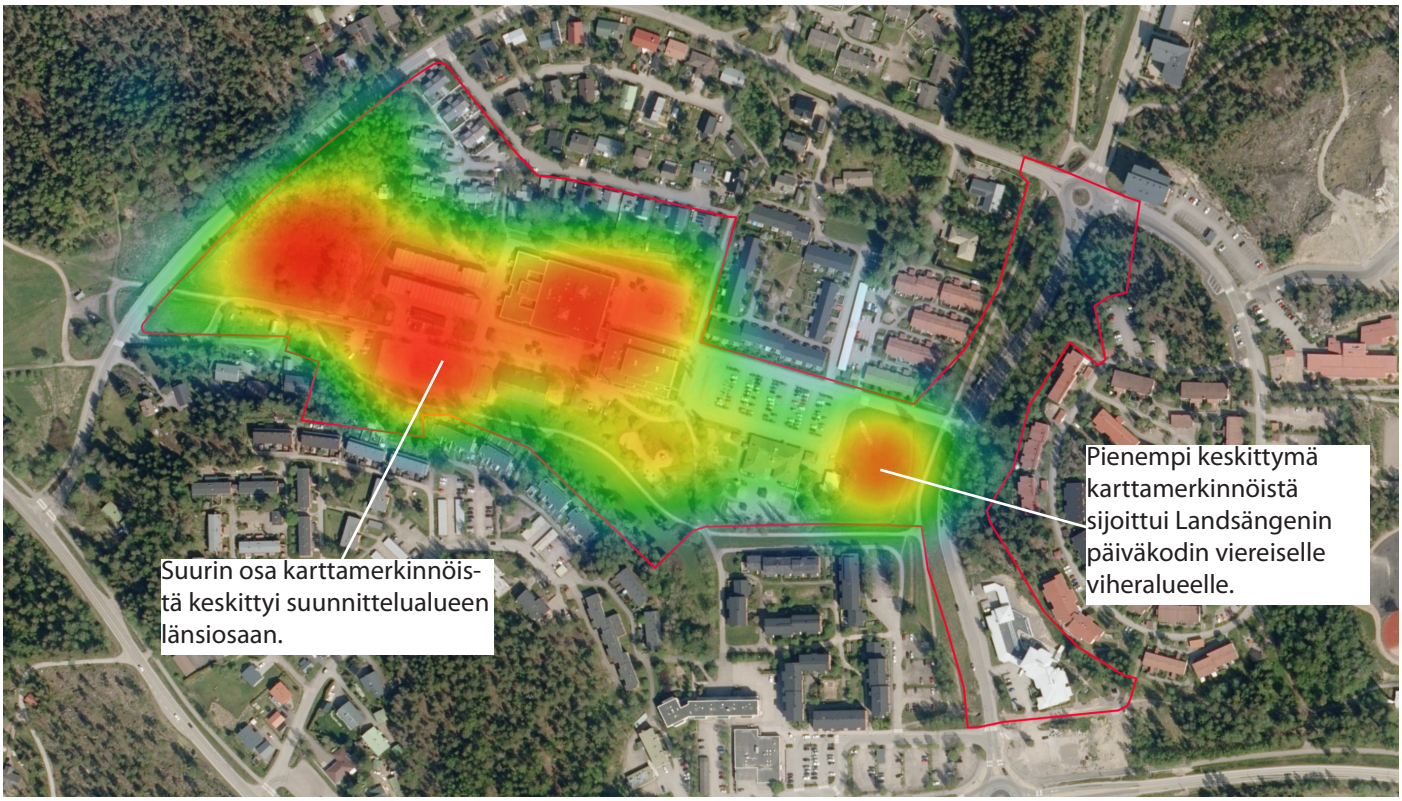
Jotain muuta, mitä?

Avovastauksista on koottu sanapilvi, josta hahmottuvat suurimmalla tekstillä asiat, jotka saivat eniten mainintoja. Sanapilveä on muokattu siten, että täytesanoja, kuten ”ja”, ”ei”, ”olla”, ”voisi”, on poistettu. Eniten vastaajat toivoivat koirapuistoa, uimahallia, leikkipuistoa, sekä lapsille leikkipaikkoja. Useita mainintoja saivat puistomaisuus, puut ja istutukset. Muista lajeista mainittiin mm. tennis, padel, jalkapallo ja ulkokuntosali. Kaikki avovastaukset on listattu lyhentämättöminä liitteessä 1.

Minne sijoittaisit liikuntapaikkoja suunnittelualueella?



Kartalla näkyy jokaisen vastaajan merkitsemät pisteet uusien liikuntapaikkojen sijainneiksi, ja osa kommenteista tiivistettynä. Kaikissa pisteissä ei ollut kommentteja. Pisteitä sijoitettiin paljon nykyisten hiekkakenttien ja liikuntapaikkojen, sekä koulun kohdalle. Pisteet painottuvat suunnittelualueen länsiosaan. Eniten toivottiin ulkokuntosalia, luistelukenttää, hiekkakenttää, koirapuistoa ja skeittipuistoa.



Kun karttakyselyn pisteitä tarkastellaan niin sanotulla lämpökartalla, huomataan, että eniten uusia liikuntapaikkoja on toivottu suunnittelualaueen länsiosaan, nykyisten hiekkakenttien (talvisin luistelukenttien) alueelle, sekä Söderkulla skolanin kohdalle. Myös Amiraalintien länsipuolella, Landsängenin päiväkodin vieressä viheralueella erottuu kohta, johon toivottiin liikuntapaikkoja.

Mitä toiveita sinulla on ulkoilureitin varrelle? Toivoisitko kenties penkkejä, istutuslaatikoita, puita ja pensaita tai jotain muuta?

penkkejä
puita
pensaita
bänkar
träd
roskiksia
kauniita
oleskelualueita
buskar
ulkoilureitin
istutuksia
valaistusta
mycket
paljon
inte
hyvä
att
kukkia
detta
kan
olisivat
jossa
området
ympäristö
kukkivia
suihkulähde
rekreationsmöjligheter
friluftsleden
blommor
asukkaille
johonkin
puisto
voisi
voi
että
alue
alueella
penkit
bara
leikkipaikkoja
istutuslaatikoita
talvella
viheralueet
viheralueita
arboretum
taidetta
taasjärven
problemen
också
puut
vuoden
todella
kiva
varrella
tärkeää
turvallista
sekä
näkyvyyttä
pölyttäjille
viihtyvyys
kasvillisuutta
mahdollisimman
valaistusta
esimerkiksi
istuskelu
naturen
vihreää
park
viihtyisyyttä
uutta
hiihtolatu
istutukset
bostäder
puineen
bygga
runt
invånarna
puistomainen
lisäksi
enemmän
kohtaan
jotta
pari
kaunis
matalia
grönt
kaunis
lisää
missä
ska
av
vesiaihe
tärkeitä
kaikkea
kaikkia
istua
till
små
siihen
lasten
rajusti
tavallisia
vähän
puoleen
käytössä
suunniteltaessa
lisääntynyt
autolla/mopolla
vaikuttaa
viereisten
rauhattomuus
harmillista
istutus
rakennettaisi
porvoon
laatikot
kävelyreitit
monien
maasta
mikä
reilusti
sibbo
aluetta
vetää
enemmän
kiitos
pois
talojen
längs
mainittuja
hyvää
täten
vanhoine
yhteisöllisiä
ainakaan
nykyisiin
laittaa
mahdollisuus
tekevät
sijoittaa
viihtyisän
ainakin
pyöränkorjausteline
epäsuoraa
valaistut
pörriäisten
keinoin
turvalliseksi
länsirannan
käyttäjiä
suunnitella
toiveena
poistaminen
leikkipuisto
joita
kuin
leveä
puoleensa
asiallista
laudoitukset
katvealueet
pihapeli
lähelle
istuskella
mieleen
lintujen
voidaan
oleskelualue
aikana
alueesta
ympärille
lennätys
jolloin
kukat
jonkun
10
muuta
jäät
istuimia
ennen
sillä
vain
ihan
nyt
niin
joissa
kun
suoraa
ajelu
usein
puun
senkin
eri
jotain
ajelu
ihan
ja
ne
se
yms
ihan
ja
ne
se
yms
ihan
ja
ne
se
yms

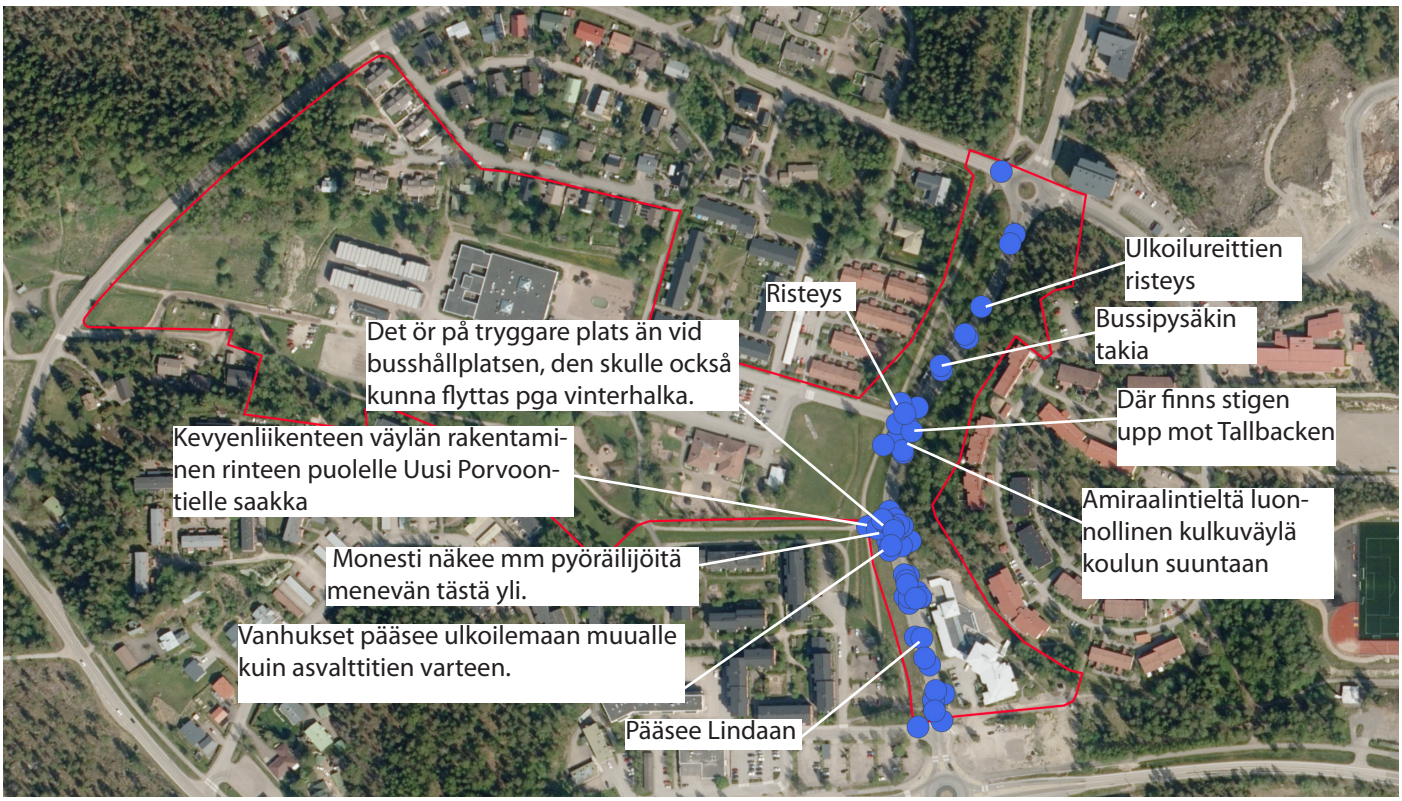
5. Liikenne

Suunnittelualueeseen kuuluu osa Amiraalintiestä, jota perusparannetaan kaavan yhteydessä. Sen molemmin puolin on suunnitteilla jalankulku- ja pyöräilytie. Palvelutalo Lindan viereinen Amiraalintien alittava alikulkutunneli poistuu, ja tilalle tarvitaan yksi tai useampi suojatie Amiraalintielle.

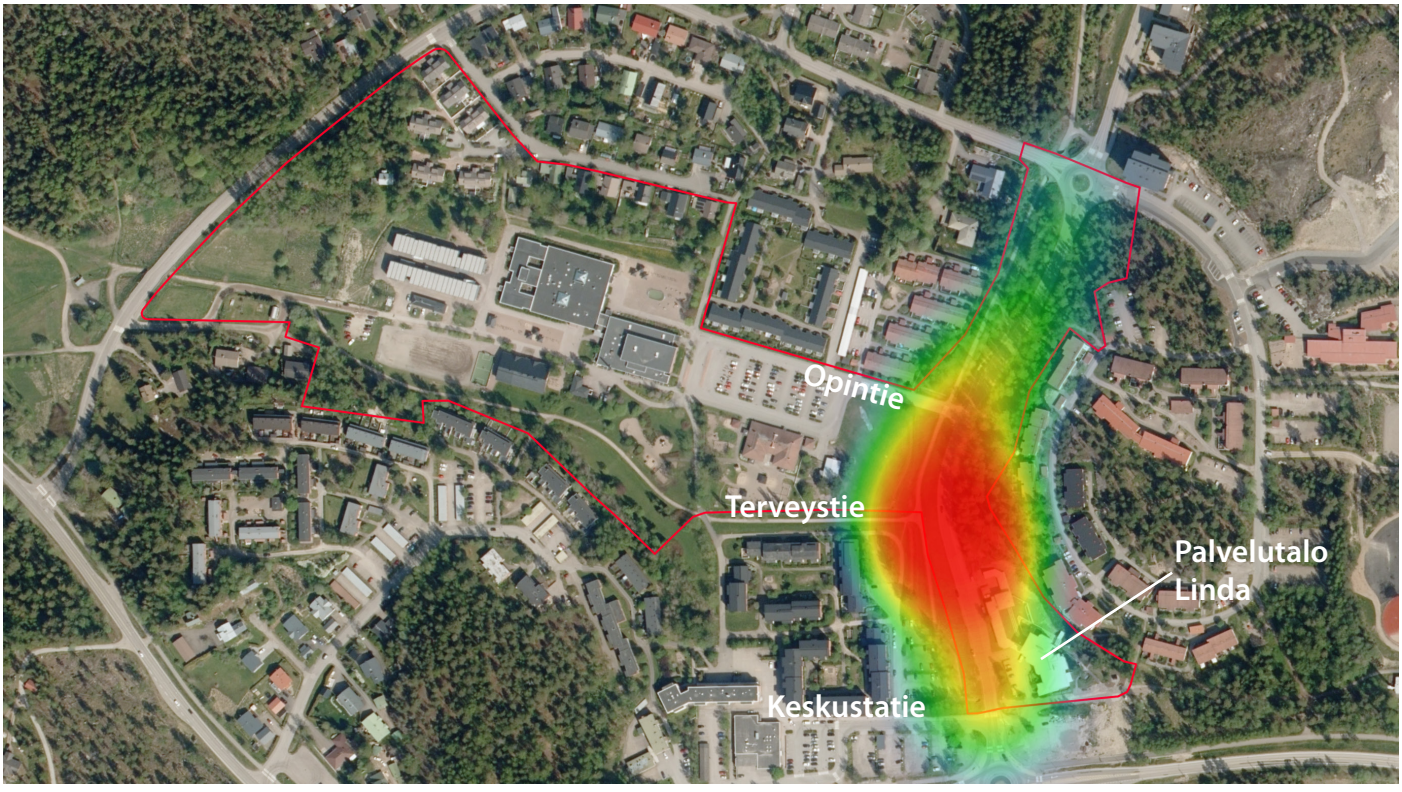
Miten kehittäisit Amiraalintietä Uuden Porvoontien ja Tasbyntien välisellä osuudella? Kaipaatko kadunvarteen esimerkiksi autopaikkoja, puurivistöä tai penkkejä? Kerro omin sanoin.

autopaikkoja
puita
penkkejä
penkit
puurivistö
lindan
alueella
parkkipaikkoja
istutuksia
söderkullan
opintien
pysäköintipaikkoja
tien
paljon
amiraalintien
kadunvarteen
esimerkiksi
mielestäni
tarvitaan
palvelutalo
liian
vähän
vain
ole
en
tehdä
joten
eivät
tuntuu
bilpletser
tietä
enemmän
det
tärkeää
hyvät
jättää
som
mutta
jotka
puolelle
alueelle
jotka
sekä
kun
kuin
paljon
hyvä
tilaa
ocksåpensaita
penkkejä
puurivistöjä
puurivistöt
autoja
autotien
todella
oleva
hieman
puolella
koulun
tällä
poistaa
turvallinen
roskiksia
ajavat
kävelyn
liikaa
hurjia
ulkoilun
katujen
pieniä
vara
voisivat
muutama
hidasteita
ilman
talvisin
koska
lapsia
kävely
pitäisi
ainakin
kukkia
ladut
koululaisia
autot
pysäköinti
kasvillisuutta
tulossa
olosuhteet
seurauksena
huomioiminen
muuttaa
siirtymät
liikenteen
istuttaa
keskustaan
puistomainen
vieressä
kävelytie
kadun
jossa
varsinkin
kohdalle
deras
välissä
aluetta
tulisi
borde
koskea
toisella
toiselle
kävelytiet
palvelutalo
jäämissä
siinä
pyöräilyn
jotta
vägen
mutta
som
koiran
vihreä
jättää
hyvät
lindan
muuten
valaistu
saa
med
alueella
siihen
suunnasta
tärkeää
vain
tai
det
enemmän
en
ole
kiva
niin
kadunvarteen
mitä
längs
alue
tietä
istutuksia
fler
bänkar
jonne
pääse
siten
bilpletser
parkkipaikkoja
eivät
söderkullan
joten
puoli
tarpeeksi
ollenkaan
ettei
mahdollisimman
vihreää
tehdä
takia
puurivistöt
autotien
todella
oleva
määrä
hieman
puukuja
esimerkiksi
tällä
poistaa
pensain
turvallinen
roskiksia
talvet
metsä
aivan
ocksåpensaita
tilaa
hyvä
tms
saisi
sillä
lumiset
påbra
tie
så
puolelle
ajavat
kävelyn
alueelle
roskis
liikaa
amiraalintien
hurjia
suuri
ulkoilun
katujen
pieniä
vara
pyöräily
muutama
hidasteita
ilman
talvisin
koska
lapsia
kävely
voisivat
ainakin
pitäisi
joissa
kadun
kävelytie
kukkia
hyva
ladut
koululaisia
autot
pysäköinti
kasvillisuutta
tulossa
olosuhteet
seurauksena
huomioitu
katutilan
tiellä
jotain
huomioiminen
muokkaus
bredda
pitää
katua
istuttaa
liikenteen
muuttaa
siirtymät
keskustaan
puistomainen
vieressä
deras
välissä
kohdalle
aluetta
tulisi
jossa
varsinkin
borde
koskea
toisella
toiselle
opintien
kävelytiet
tarvitaan
palvelutalo
liian

Mihin kohtiin Amiraalintietä tarvittaisiin mielestäsi uusia suojateitä Tasbyntien ja Uuden Porvoontien väliselle osuudelle? Voit sijoittaa kartalle useampia suojateitä.



Kartalla näkyy jokaisen vastaajan merkitsemät pisteet uusien suojateiden sijainneiksi Amiraalintielle, ja osa kommenteista tiivistettynä. Kaikissa pisteissä ei ollut kommentteja. Pisteitä sijoitettiin eniten Terveystien ja Opintien risteyksen kohdille Amiraalintielle. Suojatietä toivottiin eniten Palvelutalo Lindan ja Keskustatien kohdalle. Muutamia yksittäisiä pisteitä on myös Opintien ja Tasbyntien liikenneympyrän välisellä osuudella. Huomioitavaa on, että Opintien ja Keksustatien kohdalla, sekä lähellä Amiraalintien liikenneympyrää, on nykytilanteessakin suojatiet.



Lämpökartasta havaitaan, että karttamerkintöjen painopiste sijoittuu suunnilleen Terveystie-ulkoilupolun kohdalle. Sillä kohdalla ei ole nykytilanteessa suojatietä, vaan lähimmät suojatiet ovat Keskustatien ja Opintien risteysten kohdilla, joihin molempiin on noin 100 m matka. Kyseisessä kohdassa on selkeästi tarve suojatielle.

Liite 1.

Mitä seuraavista liikuntamahdollisuuksista toivoisit alueelle tulevaisuudessa? Jotain muuta, mitä?

- Puistomaisuus pitää säilyttää. Ei skeittiramppia asutusten viereen. Se tuo jatkuvaa metelöintiä.
- Puistomaisuus pitää säilyttää. Ei skeittirsmppeja aiheuttamaan meteliä.
- Hundpark
- Jättäkää rakentamatta taloja, Sipooseen on rakennettu ihan liikaa.
- Söderkullassa ei taida löytyä mistään tenniskenttiä joten sille voisi löytyä paikka myös. Ja uusi koirapuisto! Sille olisi tarvetta ihan todenteolla. Tämä alue voisi sopia siihen myös, sillä yhteydet kartanon, hansaksen ja Söderkullan alueilta olisivat hyvät
- Hyvin valaistut harrastepaikat
- Palveluita eli uusia liikekiinteistöjä
- Tenniskenttä, koripallokenttä, kesäisin jalkapallokenttä/talvisin luistelukenttä
- Uimahalli
- Luistinrata / hiekkakenttä oleellisin
- Se alue missä nytkin on alas torpanmäeltä pulkkamäki olisi hyvä olla edelleen vapaata tilaa kesäisin ja pulkkamäkeä talvisin
- Pulkkamäki säilytettävä
- Tärkeintä olisi se, että alueella säilyisi luontoa, jossa perheet voisivat pelailla ja viettää aikaa. Koiranomistajat ulkoiluttaa koiriaan. Ylipäätään että tilaa olisi nauttia luonnosta. Avaruutta, väljyyttä.
- Nuorisolle suunnttu alue, missä notkua esim. Hiihtostadionin viereen (missä ei ole niin paljoa asutusta vielä)
- Uimahallia
- Uimahalli!!!! Jäähallillekin on käyttöä.
- Jalkapallokenttä, pieni muotoinen ei täysmittainen
- Pesäpallo lyöntiverkko, padel-kenttä, pesiskenttä
- Koirapuisto
- Uimahalli
- koirapuisto
- Tennis plan
- Moderni iso leikkipuisto, joka kokoaisi ja tutustuttaisi lapsiperheitä.
- TEKOJÄÄRATA!!! Ellei Sipoo lahden koululle ole tulossa? Jos se tulee koululle niin sitten ehdottomasti:
- Joku grillipaikka/ laavu hiihtoretkiä varten (jos ei tähän niin johonkin lähimaastoon?!)
- UIMAHALLI
- Koirapuisto
- Ladun linjausta mietittävä tai talviulkoilu muuten siten, että ladulla kävely ei olisi houkutteleva vaihtoehto vaan kävelijät valitsisivat talvisin muun reitin tai että reitti olisi niin leveä, että polku ja latu voisivat kulkea vierekkäin.
- Toivon isoa koirapuistoa alueelle.
- Koirapuisto
- Lasten puistoalue
- Padel
- Padel
- Padel / tenniskenttää
- Vain kaunista puistoaluetta penkkeineen!!!!
- Uimahalli
- Lasten leikkipuisto, ja paljon puuhaa lapsille ulos
- Park med träd och blommor samt gungor. Skatepark och cykelpark. Det är viktigt att få en levande omgivning med möjlighet för olika aktiviteter. Skridskoplan på vintern är viktig så också denna del av Söderkulla har en plan. Det bor mycket barn i området.
- En hundpark skulle behövas i området. Nuvarande är farlig för snabba hundar och här finns gott om plan mark och utrymme.
- Lekpark
- Ulkopadelkenttä
- Leikkipuisto kunnostettuna ja laajennettuna. Uimahalli. Koirapuisto. Lasten toive olisi Hoplop tai Leos leikkimaailman.
- En park.
- Ladut yhdistelmäladuiksi eli kävelijät ja hiihtäjät samalle baanalle.

- Simhall
- Jalkapalloon kuplahalli olisi hyvä, mutta en osaa sanoa, mahtuuko. Ehkä sitten hiekkakenttä. Olisi myös kiva, että siinä olisi kaikenikäisille jotain. Eriksnäsin venyttelytyyppinen ulkokuntosali on hyvin vähällä käytöllä, joten ei sellaista. Laitteiden ja lasten leikkilaitteiden sijoittelu olisi myös tärkeää, sillä puskien taakse menevät kolot luovat tilaisuuksia huligaaneille sotkea ja rikkoa paikkoja katseilta piilossa ja tekevät vanhemmille vaikeaa vahtia lapsiaan alueella. Puistoruokailulle ja yhdessäololle voisi olla penkkejä ja pöytiä, kunhan ne pysyvät siisteinä. Siinä hyvä suunnittelu varmasti auttaa (valvonta, avoin paikka, hyvä valaistus jne.) Tarvittaessa hyvin suunnittelulla alueella voisi järjestää vaikka festareita. Kahluuallas tai pieni uiskenteluallas (mallia toisen linjan puisto Helsingissä) lasten leikkialueelle olisi varmasti iso hitti kuumina kesäpäivinä.
- Alueen reunoille sopisi oikein kaunis alppiruusupolku tai jokin muu kukkien täyttämä kaunis paikka/rata! Tästä mieluiten mahdollisimman esteetön, ja paljon penkkejä matkan varrelle.
- Puistoaluetta ajanviettoon, piknikkeihin, valokuvaukseen ja lasten leikkeihin. Myös koirat sallittu!!
- Koirapuisto. Edes pieni ja vaikka sivummalle. Nykyinen on kaukana keskustasta ja sitä tarvitsevista vanhuksista ja aktiivikäyttäjistä. Nämä koirakot olisi pois laduilta.
- Lisäksi lapsille iso leikki- ja kiipeilypuisto. Söderkullaan muuttaa jatkuvasti uusia lapsiperheitä ja pieni puisto on ollut aktiivisessa käytössä jo yli 30 vuotta. Olisiko aika tehdä pienille lapsille oikein aktivoiva iso puisto? Keskeiselle paikalle asuntojen oheen, jotta valvonta nuorisolta hoituu samalla.
- Uimahalli, urheilutalo.
- Uimahalli / urheilutalo, olisi todella kova juttu Sipoolle. Nykyisen koulun tilalle ja ulkojäät /hiekkakentät sekä kuntoradan / hiihtoladun jättäisin entiselleen.
- Puistomainen kävelyreitti, jota reunustaa puita ja ehkä suihkulähde. Keskuspuisto olisi tähän sopiva.
- De idtrottsformer som skulle ge nytta åt skolbarnen skulle hag bygga nära skolcentrum. Det här området skulle jag utveckla med tanke på barnfamiljer, motionärer, åldringar, hundägare.
- Ny SVENSK skola. Den kunde placeras precis på gamla platsen. Eller alternativt vid vägen på västra sidan av planeringsområdet.
- Koirapuisto
- Lapset ja nuoriso tarvitsevat tiloja ja paikkoja joissa voivat viettää vapaa-aikaa. Nykyinen puisto huonossa kunnossa. Nuorisolle puuttuu oma tila kokonaan, siis sellainen jossa voisi olla koska vain.
- Uimahalli
- Padelkenttä
- Tenniskenttä
- Padelia
- Puistoaluetta (central park) missä puita,nurmikkoa, kasveja/kukkia ja pieniä kävelyteitä.
- Skola och inomhusutrymmen för motionsgrupper (jumppa, dans). Skidspår på vintern och annars trevlig cykel/promenadväg. Bänkar. Parkområde med träd och buskar.
- Uimahalli
- Uimahalli
- puita ja pensaita
- Alueelle ei tarvita enempää taloja ettei keskustan alue mene liian tukkoon. Alue olisi hyvä säilyttää avoimena. Pitkä puistomainen kävelytie tai lenkkitie olisi mainio ratkaisu.
- Keskuspuisto södikseen! Tällainen olisi hyvä lisä pikkukylään.
- Ulkokuntosali ja puisto. Rakennuksia ei tarvita.
- En stor fin äventyrslekpark för barn. En lite bättre pulkabacke.
- Monitoimitalo, jossa liikuntaa, yritystoimintaa ja asumista vuoropysäköinnin lisäksi.
- Ei mitään
- Koirapuistoa
- Koirapuistoa, tai aidattua koirametsää
- Kentille on tilaa lännemmässä, ei kannata sijoittaa niitä keskustataajamaan (tehotonta maankäyttöä)
- Tennisplan
- Tenniskenttä
- Tenniskenttä, koirapuisto
- puistoalue.
- Ulkoilureittejä (kävely/juoksu)
- kiipeilymahdollisuutta, nurmea, jolla tanssia. Latua.
- tenniskenttä, keinojää talvisin
- Laadukas leikkipuisto kaikenikäisille lapsille.

Liite 2.

Mitä toiveita sinulla on ulkoilureitin varrelle? Toivoisitko kenties penkkejä, istutuslaatikoita, puita ja pensaita tai jotain muuta?

- Istutuslaatikoita ja yhteisöllisiä oleskelualueita
- Kaikkia edellä mainittuja.
- Vesiaihe, istuimia (ei vain tavallisia penkkejä, vaan jotain muuta missä voi istuskella), taidetta, eri puulajeja
- Puita ja penkkejä kiitos
- Puita, epäsuoraa ja suoraa valaistusta, penkkejä, pyöränkorjausteline
- Roskiksia. :) Ja ettei nykyisiin viheralueisiin rakennettaisi, sillä ne viheralueet vanhoine puineen tekevät alueesta kauniin ja viihtyisän ja ovat monien lintujen ja pörriäisten mieleen. Lisäksi viheralueet ovat usein kesäisin viereisten talojen pihapeli, leijan lennätys tai ihan vaan istuskelu käytössä, joten senkin puoleen niiden poistaminen olisi harmillista.
- Alue tulee suunnitella ennen kaikkea turvalliseksi. Valaistus, katvealueet, autolla/mopolla ajelu yms. Söderkullan rauhattomuus on lisääntynyt 10 vuoden aikana rajusti, ja nyt uutta aluetta suunniteltaessa voidaan ainakin kaavoituksen keinoin siihen vaikuttaa. Viihtyisä kaunis alue vetää puoleensa asiallista käyttäjiä jolloin lieveilmiölle ei jää tilaa. Istutus laatikot, kukat, valaistus toiveena (Porvoon länsirannan puisto esimerkiksi)
- Olisi kiva kun ulkoilureitti olisi niin leveä, että siihen mahtuisi talvella rinnakkain hiihtolatu ja kävelypolku
- Ulkoilureitin lähelle olisi tärkeää sijoittaa koirankakka-roskiksia reilusti jotta jätökset kerättäisiin pois maasta täten paljon motivoituneemmin. Turvallista ja riittävää valaistusta mikä helpottaa myös myöhemmin ilta-aikaan liikkumisen hyvällä valaistulla ulkoilureitillä. Puita ja pensaita olisi hyvä säilyttää alueella jotta se olisi vehreä ja kutsuva.
- Vihreää. Puita, pensaita.
- Hyvää näkyvyyttä, katveetonta turvallista kulkua, ei mitään hämärähommiin ja ilkivaltaan soveltuvia rakennelmia.
- Puita
- penkkejä istutuksia sekä ulkokuntosali voisi olla ulkoilureitin varrella.
- Mahdollisimman luonnonmukainen ympäristö ulkoilureitteineen. Koirapuisto alueelle olisi myös toivottava!
- Buskar och bänkar
- Esimerkiksi leikkipuisto tai oleskelualue ja roskiksia.
- Ei ainakaan istutuslaatikoita! Kauniita puita ja pensaita. Jonkun puun ympärille voi laittaa laudoitukset, joissa mahdollisuus istua.
- Voi olla penkkejä, istutuksia
- Oleskelualueita, puita, lasten leikkipaikkoja
- oleskelualueita, penkkejä ja vähän enemmän roskiksia
- Penkkejä, pensaita
- Valaistut kävelyreitit.
- penkkejä, puita ja pensaita
- Taasjärven uimarannan kaislikko on vallannut 10 vuodessa varmaan 1/2 hiekkarannan rantaviivasta. Kaislat pitäisi ehdottomasti poistaa ja koko hiekka huoltaa/ tuoda uutta hiekkaa pari kasettia.
- Taasjärven rannan kunnostus!!
- Penkkejä, puita
- Penkkejä, puita, pensaita ja oleskelualueita olisi hyvä olla kulkureittien varrella. Riittävästi roska-astioita ja koirankakkapusseja, jotta ihmiset pitäisivät huolta ympäristön siisteydestä.
- Ulkoilureitin ja ladun säilyttäminen tärkeää, lisäksi puistomainen ympäristö, vaikka koulun tontille rakennetaan. Ulkoilureitin varrelle ja puistoon toivoisin lisää puita ja pensaita sekä istutuksia.
- Penkkejä. Roskiksia. Kauniita istutuksia.
- Valaistusta, ulkokuntoilulaitteita, taidetta, penkkejä, vesielementtiä.
- Allt detta och i samband med detta en rejäl inomhusgymsal som invånarna i området kan hyra för fester/evenemang och inomhusidrott.
- Puita ja kukkia, paljon viheraluetta
- Ketomaisia alueita pölyttäjille, puita, hyvä tunnelmallinen valaistus, sellainen mummojen penkkikeinu katoksella, taidetta
- Penkkejä, roskiksia, vehreää kasvillisuutta
- puita ja pensaita, ei pöytäryhmiä, seudun nuoriso tärvelee jo nykyisetkin.
- Penkkejä, viheralueita, roskiksia.

-
- Paljon puita ja pensaita ja hyönteisille tärkeitä kedon kukkia. Voisiko Sipoossa olla oma kirsikkapuisto (esim. Rusokirsikkaa), josta voisi tulla alueen nähtävyys?
- Hiekkakävelyteitä, puistomaisuutta, konserttien pitomahdollisuus
- Istutuksia
- Puita ja matalia kukkivia pensaita. Pari penkkiä.
- Puita pensaita ja pieniä leikkipaikkoja.
- Träd, buskar och blommor för att öka mängden bin. Bänkar och gåväg som är för gående också på vintern.
- En liten hundpark för små respektive stora hundar.
- Koirapuistot
- Penkit varsinkin ikäihmisille. Faktaa sipoosta (eli SÖDERKULLASTA) johonkin tien viereen
- Istutukset myrkyttömiä, syötävä puisto on mahtava idea, viinimarjapensaita, pensasmustikkaa, omenapuita, luumupuita. Arboretum olisi upea. Ja koirankakkaroskiksia tiheässä. Ja talvella hyvä pulkkamäki.
- Istumapenkkejä, kauniita kivi ja viher/kukka-asetelmia puineen. Erityisesti koriste kirsikkapuut! Todella kauniita läpi vuoden ja etenkin keväällä luo kauniin maiseman. kirsikkapuista myös jokin puisto jossa istuskelu penkkejä. Siistiä puistoaluetta.
- Bänkar, träd, buskar
- Belysning, också längs friluftsleden som löper runt Västra Tasträsk.
- Puita: mäntyjä, koivuja, pihlajia, Vaahtera. Kotimaisia Puita, joita muutenkin kasvaa alueella.
- Penkkejä
- Mieluummin kauniita pensaita kuin hyötykasveja yleisille paikoille. Kaunis valaistus lisäisi viihtyisyyttä ja turvallisuutta.
- Ihania erilaisia kukkivia kukkia, pieni ”mehiläisistutus” niittykukkia ym kauniita. Kirsikkapuita paljon jonnekin kohtaan.
- Penkkejä, juomapiste
- Nurmialueita ja helppohoitoisia puita / pensaita. Istuma penkkejä. Ulkoilureittien ja asuntojen väliin tarpeeksi tilaa asukkaille ja kävelijöille. Ettei tarvitse kotonaan istua verhot edessä.
- Asumis viihtyvyys ja ulkoilualueiden viihtyvyys tärkeitä asukkaille.
- Paljon puita, pensaita, muutama penkki, suihkulähde.
- Bänkar och mycket planteringar. Grönt av mindre träd och buskar, gärna nyttoväxter. En gemensam lekplats för husbolagen och odlingsbänkar för intresserade. Om Pleissin ska finnas kvar kan man ordna kurser i odling där och utnyttja området i det.
- Viihtyisää puistoa, jossa laajoja nurmikkoalueita ja istumapaikkoja. Kuvitelkaa Söderkullan Keskuspuisto.
- Istutuslaatikot olisivat todella kiva ajatus johonkin kohtaan. Myös erilaiset pienet oleskelupaikat (penkit, aurinkotuolit jne.) voisivat lisätä viihtyisyyttä. Myös voisi olla mukavaa, jos puilla/istutuksilla/pensailla suojattaisiin näkyvyyttä ulkoilureitiltä tuleviin asuintaloihin ja luotaisiin ulkoilureitistä viherkeidasmaisempi.
- Penkit olisivat tervetulleita.
- Puistomainen alue oleiluun, penkkejä, suihkulähde tai muu vesiaihe. Puita, niittyalue pölyttäjille.
- Penkkejä ja oleskelualueita, myös puut ja muut istutukset olisivat kivoja.
- Mycket blommor för insekter, så mycket grönt som möjligt! Viktigt att komma ihåg djuren och naturen som var här före oss. Söderkulla har växt så otroligt fort och mycke på 10-20 år, hinner naturen med?
- Puita & pensaita
- Puita ja pensaita
- Lämna skogarna och naturen.
- Jag tycker inte att det ska byggas mer bostadshus, utan detta område borde utvecklas till en centralpark för hela Söderkulla. Sibbo har proppat fullt Söderkulla med bostäder, utan att erbjuda en fungerande närmiljö med rekreationsmöjligheter i form av parker. Detta behövs väldigt mycket. Just nu upplever jag inte Söderkulla som en ”grön oas” överhuvudtaget. Jag hade bättre park- och rekreationsmöjligheter i Helsingfors centrum än jag har idag. Det räcker inte att Söderkulla är omringat av skog och landsväbygd, så Söderkulla själv inte erbjuder trivsel för sina invånare. Snälla, tänk på de nuvarande behoven för invånarna istället för att bara bygga fler bostäder.
- New York Central Park, kaikki ideat siitä mitä mahtuu. Sellaista aluetta missä voisi kävellä ympäri ja oleskella ilman että joutuu metsään,kuntopolulle joka hiihtolatu talvella, lastenrattailla ei voi käyttää polkuja metsässä.
- Bänkar. Parkområde med träd och buskar.
- viheraluetta
- Puita, pensaita, penkkejä, keinuja. Ei autotietä
- Puisto jossa puita ja pensaita istutettuna. Lisäksi puistopenkkejä.
- Lisää viheraluetta.

- talvikunnossapito, penkkejä, matalia istutuksia
- Jag vill ha en frodig fin biodiversitetspark med mycket olika växter, integrerad dagvattenhantering, arboretum för undervisningsändamål... fina perennplanteringar som Söderkulla kan bli känt för. Bänkar invid dessa.
- kaikkea vihreää ja kukallista myös
- Penkkejä olisi hyvä
- Lättillgängligheten till friluftsliv, springleder, skidleder etc får inte försämras
- Näitä kaikkia + roskiksia koirankakalle
- Kasvillisuutta ja oleskelualueita.
- penkkejä, kukkaistutuksia, puita, pensaita, jne.
- Puita, pensaita, mahdollisimman paljon luontoa
- Mera grönområden och dagis å svenska skolan ska tillbaka till sibbo. Problemen bara vuxit med nya skolcentret. Droger och dåligt beteende blivit ett stort problem tack vara sibbos utvecling i söderkulla området. Ni har redan börjat bygga höghus .. för små lägeneheter runt granitvägen..fortsätt förstöra det av områdets frid där… sprid inte ute sociala problemen i gamal södis områden
- Puita enemmän kuin pensaita, vanhat puut säilyttäen. Ilmaston muutos, tuulitunnelit jne. ennakoiden kulkijat tarvitsevat suojaa.
- penkkejä, ja roskiksia, joita tyhjennetään
- Längs friluftsleden bänkar, träd och buskar.

Liite 3.

Miten kehittäisit Amiraalintietä Uuden Porvoontien ja Tasbyntien välisellä osuudella? Kaipaatko kadunvarteen esimerkiksi autopaikkoja, puurivistöä tai penkkejä? Kerro omin sanoin.

- Penkkejä ja puita
- Puita ja penkkejä
- Rinteeseen louhittava parkkihalli jonne myös esim. autonhuoltopalveluita ym
- autopaikkoja
- hyva nyt
- Istuttakaa metsä kaavoitettavalla alueelle.
- Roskiksia varsinkin sinne hiekkatieosuudelle niin saisi koiran jätökset siivottua :) opintien parkkipaikan toivoisin säilyvän
- Turvallinen, valaistu ja mietitty jalankulku lapsille, koulun sijainnin takia suuri määrä lapsia ylittää tien Söderkulla suunnasta. Alilulkutunnelin poistonhuono, on parasta mitä alueella on.
- Puurivistö ja penkit toisella puolella katua.
- Autopaikkoja ja puurivistöjä
- Puita
- Alue on mielestäni hiukan riskialtis sillä siinä kulkee päivittäin paljon pieniä koululaisia ja mielestäni se on liian hämärä ja liian kapea turvalliseen kulkemiseen. Myös ylikulkuosuudet ovat osittain vähän hurjia. Tärkeää myös että olisi tarpeeksi jatkossakin hidasteita ettei tiellä pääse ajamaan liian lujaa. Mielestäni myös olisi jatkossa sijoittaa kevyenliikenteen väylät niin etteivät ne olisi suoraan mm rivitaloasuntojen vieressä mihin menee autoja ja sieltä tullaan autoilla pois koska ne voivat myös aiheuttaa vaaratilanteita pikkulapsien kulkiessa alueella.
- Puita ja pensaita ei hiihtolatuja
- Hyviä ideoita kaikki! Autopaikat, puurivistöt ja penkit
- Jos koulun parkkis katoaa, pysäköintipaikkoja tarvitaan. Hyvät kävely- ja pyörätiet. Reilusti vihreää, puita.
- Eikös tätä tärkeämpää olisi päivittää Söderkullan latukartta nykypäivään? Esimerkiksi Söderkullan keskustan ladut ovat aivan turhat siirtymät, jotka ammottavat tyhjyyttään jatkuvasti. Nämä siirtymät olisi tärkeää ottaa yhteiskäyttöön mahdollisimman pian. Söderkulla ei ole enää 1980-luvulla, vaan nykymaisemassa kävelytiet ovat arvokkaita väyliä kotien, pulkkamäkien ja ulkoilun kannalta.
- Lindan edessä tarvitaan kadunvarteen pysäköintipaikkoja, muilta osin en näe erityistä kehittämistarvetta.
- Mahdollisimman turvallinen puistomainen kävelytie
- Bredda vägen en aning. Bänkar och träd längs med vägen.
- Vähintään toiselle puolelle leveä kävelytie.
- Puita
- Kolmiot risteyksiin, puita
- Lindan kohdalle kadunvarsi paikkoja.
- Kadunvarteen penkkejä
- muutama roskis enemmän
- Penkkejä ja puita
- Parkkipaikkoja jotka suunniteltu järkevästi, Sipoossa muutenkin on huonosti vierasparkkeja. Penkit olisi myös kiva.
- bilplatser skulle vara bra.
- Ainakin kävelytiet voisivat olla valaistuja, myös se alue jossa nyt latu. Lastenlasten kanssa tuntuu hieman vaaralliselta kulkea ihan autotien vieressä, autot eivät todellakaan aina noudata nopeuksia. Hidasteita voisi olla enemmän.
- Riittävästi tilaa molemmin suuntaisille autokaistoille, joissa on huomioitu lumiset talvet ja katujen kaventuminen lumen seurauksena. Myös puurivistö/ vihreä ympäristö olisi plussaa.
- Talviauraus kuntoon; nyt kävelytiellä pystyy pääsääntöisesti kävelemään yksi henkilö (ohittaminen ajoradan kautta).
- Roskiksia lisää
- puita ja penkkejä
- Nuorisoa varten metallisia kestäviä penkkejä pieniin istuskelutykelmiin, missä voisi olla jotain istutuksia. Semmoiseen paikkaan, että ovat ”suojassa” mutta että siihen on kuitenkin näkyvyyttä ja että paikan pääsee ohittamaan turvallisesti.
- Penkkejä

- Palvelutalo Lindan edustan pysäköinti tulisi järjestää siten, että se ei vaaranna liikennettä. Puistomainen katualue, jossa puut reunustavat tietä toiselta/molemmilta puolilta, olisi ihanteellinen. Joukkoliikenteen, kävelyn, pyöräilyn ja pysäköinnin huomioiminen. Talvisin ladun huomioiminen siten, että kävelijät valitsisivat mielummin toisen reitin eivätkä kulkisi ladulla.
- Kasvillisuutta, esimerkiksi puita
- Penkkejä ja istutuksia
- Selkeää kadunvarsipysäköintiä. Opintien ja Amiraalintien risteystä isommaksi/leveämmäksi lisääntyvän asuinalueen liikenteen helpottamiseksi. Osa liikenteestä ohjaus ”hiihtostadion” Amiraalintien kautta.
- Ifall ni tänker ta bort befintliga bilparkeringar så måste dessa ersättas med fler platser.
- Puita ja istutuksia
- Hyvät paikoitusalueen, jotta myöhemmin liikenneympyrää lähinnä oleva parkkipaikka voidaan poistaa: järjetöntä esitellä parkkipaikkaa kylän keskeisimmälle paikalla.
- Kävelykatu tuntuu ajoittain hieman turvattomalta kun autotien ja kävelytien välissä ei ole mitään. Näiden välissä voisi olla vaikka viheraluetta.
- Kun opintien puolellekin saadaan valaistu jalkakäytävä, tieosuus on hyvä.
- Penkkejä, puurivistöä/mahd paljon vihreää keskustaan - luonnonläheisyys on söderkullan valtti ja menestys.
- puurivistöt/pensaita.. jalankulkijoille huolehdittaisiin myös ulkoilureitit talvisin,,nyt ladut hoidetaan parhaiten
- Voisi olla puistomaisempaa aluetta, missä esim jäätelökioski tuoleineen kesäisin. Kadunvarteen autopaikkoja.
- Puita ja puistomaisia istutusalueita kaipaisin. Nurmen tilalle esim kunttaa tai ketomaisia alueita, joita ei tarvitsisi paljon hoitaa (vs. nurmikko)
- Avoi viheralue penkkineen ja istutuksineen.
- Puurivistöä, penkkejä ja autopaikkoja
- Kaikkea juuri puita, penkkejä, eikä saa missään tapauksessa unohtaa autopaikkoja. Täällä ei pärjää ilman autoa, sen verran kaukana palveluista asumme. Söderkullan palvelelut, kaupat ovat melkoisen surkeat. Onneksi on tulossa Tokmanni ja Lidli vihdoin saatiin, kauan saikin odottaa!!
- Istutuksia kaipaan. Puita ja pensaita.
- Ei autopaikkoja tämän kadun varrelle. Puurivistö säilyttämään metsämäisyyttä, jota nyt tuhotaan.
- Puurivistöjä ja kevyen liikenteen huomiointia. Liikennemäärät ovat jo nyt hurjia ja jalkakäytävällä (joka ei ole erotettu tiestä kanttaria suuremmin) menee paljon lapsia. Tasbyntiellä kauttaaltaan ajetaan todella kovaa ja on vain ajan kysymys kunnes käy todella pahasti. Ongelma ei rajoitu vain kaava-alueelle. Alikulun poistaminen on järjetön toimenpide ja toivottavasti se perutaan. En ole ennen kuullut kunnasta joka haluaa ehdoin tahdoin heikentää esimerkiksi koulumatkojen turvallisuutta. Tieosuuden rajoitus saa olla korkeintaan 30km/h ja kavennuksia/hidasteita täytyy olla kaahauksen hillitsemiseksi.
- Träd/övrig växtlighet eller annat som gör området mer estetiskt och lämpligt för barnfamiljer
- Autopaikkoja enemmän. Varsinkin Lindan kohdalle, useat jättää nyt autonsa tienvarteen.
- Aitopaikkoja on nykyisellään liian vähän. Niitä siis!
- Koirankakkaroskiksia tarpeeksi tiheässä. Levinneet lupiinit kuriin.
- Puut/viher istutuksia.
- Träd, absolut. Rondellen har fel lutning, det borde åtgärdas. Inga p-platser här.
- Jotain parannusta väistämisvelvollisuuden ymmärtämiseen autoilijoille. Nyt monet ajavat Amiraalintietä, kuin siinä olisi etuajo-oikeus ja vauhdit on kovia.
- Puurivisto ja penkkejä
- Jos alueelle tulee runsaasti uusia taloja, riittävästä määrästä pysäköintipaikkoja on pidettävä huolta.
- Penkit vähintäänkin olisi kiva
- alikulkua ei saa poistaa!
- Jalankulkijoiden osuutta voisi muuttaa puistomaisemmaksi, vähän kuin Järvenpään rantapuisto. Vähän nähtävää. Ei muuten vaadi ihmeitä, säästetään tässä rahaa.
- Penkit
- Tilaa lumelle talvisin
- Mielestäni riittävä mikä nyt on vain toisella puolella. Ei ole ruuhkaa ollut pyöräilijöiden ja jalankulkien suhteen nytkään. Rahan haaskausta.
- Puurivistö ja penkit. Alikulkua en poistaisi, sen kautta oppilaat pääsevät turvassa kouluun eikä olisi kulkua niin paljon suojateillä, jolloin autoliikennekin vetäisi paremmin.
- Tietä ympäröivät viheralueet ja puustot pitäisi jättää ennalleen eikä koskea niihin ollenkaan! Varsinkin tien itäpuolella oleva (Mäntykaaren kukkulan juurella) pikkumetsikkö kuuluu olennaisena osana Mäntykaareen eikä siihen pitäisi koskea ollenkaan.
- No eihän puita voi olla ikinä liikaa. Älkää kaatako vanhoja.

- Ei autopaikkoja, vaan ihmisille toimivaa tilaa ja estetiikkaa: penkkejä, istutuksia ja etenkin valaistus kunnolliseksi.
- Sopivin välein olevat penkit voisivat auttaa iäkkäiden/huonommin liikkuvien mahdollisuuksia kävellä tien vartta. Autopaikkoja alueella ei varmaan koskaan voi olla liikaa, joten myös autopaikkoja.
- Puurivistöt ja penkit olisivat hyvä idea.
- Puita voisi istuttaa kadunvarteen. Autopaikoille tuskin tarvetta kun ei siellä ole palveluitakaan.
- Huvudsaken att barnen kan gå säkert över vägen till deras nya svenska skola
- Puurivistö. Lyhytaikaisia parkkipaikkoja, uuteen rakennukseen tulossa R-kioski ja terveysasema.
- Autopaikkoja sekä puurivistö.
- Puita,
- Så många träd och buskar som möjligt. Bänkar också. Kanske en rad med ”niittykukkia” för bin och andra insekter!
- Alueella asuu kohtalaisen paljon iäkkäitä ihmisiä, joten muutama penkki olisi paikallaan, tien varteen vi
- oisi istuttaa matalakasvuisia pensaita, jotka eivät aiheuta näkyvyyshaittoja mliikenteelle.
- Bilplatser
- Puita
- Puurivistö
- Puita ja nurmikkoa
- Puita, kukkia ja viheralueita
- Lämna skogen. Bygg till dagis.
- katupuita
- Söderkullan keskustaan tarvitaan parkkipaikkoja lähelle tie 170, jotta julkisilla voi liikkua töihin, mutta ostokset tehdä omasss kunnassa (eurot jää Sipooseen ja palvelut pysyvät). Sellaiset toiminnat (esim urheilulajit) jotka kiinnostaa koululaisia ja pelvelevat koulun liikunnanopetusta tulisi keskittää kampuksen alueelle. Opintien alueella voisi palvella muita kuntalaisia puistomaisella alueella, jossa lapsiperheet, ulkollijat, vanhukset voisivat ulkoilla.
- Amiralsvägen är en led för skolbarn och bör göras trygg med tanke på deras skolväg. Tunneln vid skidstadion borde bättre integreras med cykelvägen från Hansas.
- Autopaikkoja
- Autopaikkoja
- Parkkipaikkoja.
- amiraalintien ympärys pitää jättää rauhaan
- Tie on hyvä sellaisenaan ja kaunis koska tietä ympäröi puusto pohjoisosassa. Eteläänpäin pitäisi saada samanlainen ympärys tien molemminpuolin.
- itäinen puoli ennallaan, läntinen puoli lisää viherkasvustoa.
- En kehittäisi Amiraalintietä muuten kuin lisäämällä viheraluetta ympärille myös eteläosaan.
- penkkejä, kauniita pensaita
- Grönstråk mellan bil- och gång/cykelvägen, känns farligt när trottoaren är invid bilvägen.
- Lindaa vastapäätä tien toiselle puolelle vinopysäköintiä. Puistokaista on kapea, eli siinä ei ole viihtyisää oleskella, se toisi paljon lisää pysäköintipaikkoja viemättä toisaalla jotakin arvokasta aluetta.
- Penkkejä
- penkit
- Palvelutalo Linda III:n rakentaminen olisi tärkeää.
- Autojen pysäköintipaikkoja tarvitaan tällä alueella lisää. Tällä hetkellä on aivan liian vähän yleisessä käytössä olevia autojen pysäköintipaikkoja.
- Kasvillisuutta ja penkkejä
- Autopaikkoja
- Tien profiilia olisi hyvä muuttaa eli nostaa. Tie laskee aika vahvasti ja on liukkaalla kelillä monesti haasteellinen esim busseille ja muille raskaskalustolle.
- Korsningen till Lärdomsvägen är farlig på vintern, pga halka vid övergångsstället vid busshållplatsen.
- Viihtyisiä taukopenkkejä
- Puurivistöä ja penkkejä sekä myös autopaikkoja. Nykyinen Lindan edustalla tapahtuva tienvarren pysäköinti vaarallista.
- en mitenkään, on hyvä noin.
- luonnollisuutta, leveää ulkoilu/kävelyreittiä. Ei autopaikkoja, nämä mieluusti vain asuintalojen välittömään läheisyyteen omille alueilleen.
- Kadunvarsille koriste puu istutuksia esim kirsikkapuu

- Autopaikkoja ja istuinpenkkejä
- Miettisin valaistusta ja voidaanko olla myös ilman tai suunnata tarkoin tehdä liiketunnistimilla. Saatamme menettää tähtitaivaan.
- ylikulku jalankulkijoille Amiraalintien yli itä-länsi kävelytielle + penkkejä vanhemman väestön ulkoilun tukemiseksi. puistomaisemaa ja parkkipaikkoja.
- Yhdistetty jkpp on kapea ja siitä puuttuu erotusalue. Kapealla väylällä liikkuminen jalan tai pyörällä tuntuu turvattomalta. Mäki on jyrkkä, joten jkpp pitää tehdä nykyistä leveämmäksi.
- Amiraalintiellä on myös kuivatusongelmia Lindan ja Opintien välisellä osuudella. Ritiläkaivot eivät vedä ja vesi jää seisomaan reunakiven viereen. Lätäkköön ajavat autot roiskivat vedet jkpp:lle.
- Palvelutalo Lindan kohdalla Keskustien kohdalla on kaksi suojatietä,mikä hankaloittaa kiertoliittymän toimivuutta. Keskustien pohjoispuolinen suojatie on poistettava ja uusi suojatie sijoitettava riittävän kauas kiertoliittymästä. Keskustielle voisi lisätä kärkikolmion, joka selkeyttäisi liikennejärjestelyiden toimivuutta.
- Där får gärna vara grönt och lummigt, friluftsled som fortsätter. Det behövs parkeringsplatser också på Lärdomsvägen, bra om den stora parkeringsplatsen hålls kvar. Också vid hälsocentralen och Linda-huset kunde det finnas lite fler bilplatser.

S26 Opintien asemakaavan muutos
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 23.12.2022 – 3.2.2023

S26 Detaljplaneändring för Lärdomsvägen
Programmet för deltagande och bedömning framlagt 23.12.2022 – 3.2.2023

Vastineraportti
Bemötanderapport

Opintien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kunnan kirjaamoon kolme mielipidettä. Mielipiteet on kirjattu raporttiin kokonaisina, mutta ilman mahdollisia liitteitä. Vastineita on sijoitettu tekstin lomaan helpottamaan lukemista.

Om Program för deltagande och bedömning inlämnades tre åsikter till kommunens registratur. Åsikterna har skrivits in i rapporten i sin helhet, men utan eventuella bilagor. Bemötanden placerats inuti texten för att underlätta läsningen.

1. Servicehusstiftelsen i Sibbo, Sipoon Palvelutalosäätiö

I kompendiet för det uppdaterade programmet för deltagandet och bedömning (PDB) av S26 Detaljplaneändring för Lärdomsvägen, sidan 17, stycke 1 på svenska och finska står att de centralaste konsekvenserna som bedöms i det här arbetet är konsekvenserna för människornas levnadsförhållanden och livsmiljö, servicenätet, trafiken, tätortsbilden och grönområdena. Servicehusstiftelsen i Sibbos styrelse önskar framföra följande synpunkter enligt dessa mål för konsekvensbedömning av detaljplanen i detta skede.

- Servicehuset Linda är på Amiralsvägens östra sida, inte på västra, såsom det står i kompendiet för det uppdaterade programmet för deltagandet och bedömning (PDB) av S26 Detaljplaneändring för Lärdomsvägen, sidan 4, stycke 1 rad 8 på svenska och finska.

  BEMÖTANDE: Planen för deltagande och bedömning korrigeras så att servicehuset ligger på den östra sidan av Amiralsvägen och inte dess västra sida. Det är fråga om ett skrivfel som oavsiktligen lämnats i planen.

- Servicehusstiftelsen i Sibbo har för avsikt att bygga Servicehuset Linda III invid Servicehuset Linda I och Servicehuset Linda II på tomten för Amiralsvägen 6. Servicehuset Linda III kan i praktiken svårligen byggas, då tomten är rätt inklämd. Det kommer att krävas noggrann planering inför byggnadsskedet även på Sibbo

kommuns tomt på norra sidan av Servicehuset Linda, bland annat då det gäller logistik och materialtransport, servicekörning med mera. Eftersom den norra sidan av Servicehuset Linda ligger mot en bergvägg på Sibbo kommuns sida kan det bli aktuellt med sprängning. Servicehusstiftelsen i Sibbo förväntar sig mer ömsesidig kommunikation och planering mellan stiftelsen och Sibbo kommun allt eftersom planerna fortskrider.

BEMÖTANDE: *Utkastet till detaljplanen möjliggör utbyggandet med anknytning till det befintliga Servicehuset Linda I. Byggandet av en extra flygel planeras i samarbete med kommunen och Servicehusstiftelsen i Sibbo, och förhandlingar om byggandet förs alltid vid behov med Servicehusstiftelsen.*

- Det planeras cykelvägar på båda sidorna av Amiralsvägen. Inverkar detta på bilparkeringsplatserna? För närvarande har bilparkeringsplatser med Sibbo fullmäktiges godkännande byggts på motsatta, västra, sidan mitt emot Servicehuset Linda I på Amiralsvägen och bilparkeringsplatserna är hela tiden i flitig användning.
- För närvarande är det svårt att finna bilparkeringsplatser i centrum av Söderkulla och i synnerhet norr om Nya Borgåvägen och i synnerhet om bilparkeringen invid Lärdomsvägen kommer att tas bort. Flera parkeringsplatser behöver planeras och byggas i Söderkulla centrum.

  BEMÖTANDE: *Detaljplanen möjliggör placering av gatuparkering längs med Amiralsvägen. Jämfört med nuläget ökar antalet allmänna parkeringsplatser längs med Amiralsvägen. Lärdomsvägens parkeringsområde har varit i mindre användning efter att skolverksamheten flyttades från området, och det är nödvändigt att placera parkeringsplatserna närmare Söderkulla centrum. De beaktas i detaljplanen för Söderkulla centrum (S17C).*

  Området som reserverats till Amiralsvägens parkeringsområde har dimensionerats så att gatuparkering samt bredare och tryggare gång- och cykelvägar kan placeras på båda sidorna om gatan. Avsikten är att den avskilda cykelvägen placeras på Amiralsvägens östra sida. Avskiljandet av gång och cykling till sina egna filer ger trygghet både till fotgängarna och cyklisterna genom att minska risken för kollision.

- De offentliga kommunikationsmedlen är inte tillräckliga och en noggrannare och mer ändamålsenlig infrastrukturplanering av behovet av mer offentliga kommunikationsmedel är definitivt av stor betydelse inom en nära framtid.

  BEMÖTANDE: *Under utarbetandet av detaljplanen gör vi tätt samarbetet med Servicehusstiftelsen. Byggandet av det nya servicehuset förutsätter förutom växelverkan av en normal plan också mer precis överenskommelse om detaljer.*

- Det behövs grönområden i det detaljplanerade området för att invånarna ska trivas och kunna röra sig ute. Grönområdena kan gärna ha bänkar och utekonditionsapparater och annan områdesplanering med utrustning för alla åldrar.

  BEMÖTANDE: *Det nuvarande parkområdet och dess friluftsleder på planeringsområdet bevaras och utvecklas. I samband med den kommunaltekniska översiktsplanen utarbetas en parkplan till området i planens förslagsskede. Trädbestånd, planteringar, dagvattenmotiv och sittplatser är på kommande till*

parkområdet. I området möjliggörs även småskalig idrottsverksamhet. I planen fattas inte beslut om idrottsverksamheten.

- Servicehusstiftelsen i Sibbo anser att stängningen av tunneln från öster till väster under Amiralsvägen 4 – 6 är bra.
- Det är viktigt att kunna röra sig tryggt i området och till fots nå olika områden. Amiralsvägen ska kunna korsas tryggt på vägavsnittet mellan Nya Borgåvägen och Lärdomsvägen. För närvarande saknas övergångsplatser exempelvis i samband med Servicehuset Linda. Om tunneln avlägsnas så fråntas fotgängare även en trygg förflyttning mellan östra och västra sidan av Amiralsvägen vid detta vägavsnitt.

  BEMÖTANDE: *Detaljplanen tar inte ställning till stängningen av tunneln vid Servicehuset Linda som går under Amiralsvägen. Det fattas beslut om den eventuella stängningen av tunneln i samband med den noggrannare gatuplaneringen. Planen möjliggör ett tryggt övergångsställe på Amiralsvägen vid Centrumvägen. I samband med planen och den noggrannare gatuplaneringen undersöks även andra ställen för en skyddsväg mellan Lärdomsvägen och Centrumvägen på Amiralsvägen.*

---

2. As Oy Solgläntan

Taloyhtiömme piti 26.1.2023 keskustelutilaisuuden koskien Opintie S26 kaavaluonnosta. Osallistujia oli 10. Seuraavat mielipiteet kaavaluonnoksesta päätettiin tuoda kaavoittajan tiedoksi:

- Lumenläjitys on jo nyt haasteellista; taloyhtiö on rinteessä, missä yhdystiet ovat kapeita jyrkkiä polkuja ja iso osa tontista on työkoneille mahdoton. Alue kadun päässä on ainoa iso läjitysalue. (kuva 1).
- Ankkurinvarren pää on vierasparkkikäytössä. Tie on liian kapea vierasautojen pitämiseen tien varressa; olemme saaneet roskien keräysyhtiöltä valituksia, että roskakatokselle ei pääse isolla tyhjennysautolla.
- Ankkurinvarren pää on siirtolavakäytössä 2 krt/v, ainoa paikka tontillamme, mihin sen saa tuotua.

  VASTINE: *Kunta vastaa lumen auraamisesta katualueilla, ja lumenläjitys tapahtuu kunnan yleisillä- ja katualueilla. Yksityisillä tonteilla lumen läjityksestä vastaa tontin omistaja. Kyseessä oleva katualue on kapea, ja sen leventäminen tarkoittaisi, että kadun varren yksityisistä tonteista olisi lunastettava osa kunnan katualueeksi. Rakennukset ovat hyvin lähellä tietä, joten tämä olisi haasteellista. Opintien asemakaavaluonnos säilyttää katualueen entisellään, mutta mahdollistaa taloyhtiön lunastaa siitä osan itselleen.*

- Alueen rauhattomaksi tuleminen, jatke halkaisee tontin ikävästi kahtia ja tuo läpikulkua.
- Jatke on yksinkertaisesti turha. Se olisi yksi ylläpidettävä väylä kunnalle lisää, vaikka uusille tonteille on luonteva pääsy Amiraalintieltä sekä olemassaolevat väylät alas viheralueelle. Jatke tekee maastoltaan ja asettelultaan haastavasta vielä haastavamman, se vaikuttaa ahtaan alueen käytettävyyteen. Tämän näkee selvästi käymällä paikan päällä.

VASTINE: Voimassa olevassa asemakaavassa on tonttien välistä kulkeva kävely- ja pyöräilytie, mutta Opintien kaavaluonnoksesta se on poistettu. Kohta on kapea, eikä siitä ole välttämätöntä olla läpikulkua. Alueen kävelyreittiverkosto toimii hyvin myös ilman sitä.

- Viereisille tonteille toivotaan pientaloasumista.

  VASTINE: Viereiselle tontille on osoitettu pientaloasumista asemakaavaluonnoksessa.

- Toivomme yhtiömme alapuolella oleva sorakenttä tulisi talvella luistelutarkoitukseen ja kesällä tapahtumien järjestelyyn ja eri urheilumuotojen harrastajille.
- Toivomme, että viereen ei tulisi korkeita kerrostaloja, vaan yleisilme säilyisi ja visuaaliselta suunnitelultaan laadukkaita rivi/omakotitaloja suunniteltaisiin viereen.
- Kerrostaloihin toivotaan omistusasumista ja kerrosneliöiden pysymistä maltillisena (talojen korkeus)

  VASTINE: Opintien suunnittelualueelle on nykyisen hiekkakentän paikalle osoitettu rivitalokortteli. Aluetta on tarpeen tiivistää, ja kohta sopii sijaintinsa, ja nykyisen infrastruktuurin vuoksi hyvin täydennysrakentamiseen. Alue on A-aluetta, eli taajamatoimintojen aluetta Sipoon yleiskaavassa. Kaavaluonnokseen osoitettu rivitalokortteli on kaksikerroksista rivitaloa, eikä esimerkiksi varjosta ylempänä rinteessä olevia pari- ja omakotitaloja.

  Puistoalueella säilytetään nykyinen pienempi hiekkakenttä, jota voi yhä käyttää luisteluun talvella. Tapahtumien järjestäminen pyritään mahdollistamaan uudella torilla Söderkullan keskustan asemakaavassa, joka on tulossa työn alle lähivuosina.

---

3. Mielipide C

Söderkullan kehittämistä alueen vahvuuksiin nojaten

Perehdyttäessä tarkemmin S26 asemakaavan tavoitteisiin, herää väistämättä tiettyjä huolia. Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet sisältävät paljon muodikkaita ilmaisuja kuten monipuolinen asuntotuotanto, vähähiilinen ja resurssitehokas yhdyskuntakehitys. Näissä tavoitteissa onkin paljon järkeä jos kehitetään kaupunkia. Sipoosta löytyy kuitenkin esimerkkejä huonosti suunnitellun asuntotehtailun seurauksista. Yksi positiivinen kulma asemakaavassa herätti kuitenkin kipinän ja toivon vielä paremmasta asuinympäristöstä: "tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä".

Sipoon erityispiirre on maaseutumaisuus. Söderkulla on yksi taajamista. Syrjäinen taajama ei taivu kaupungiksi asuntotehtailua kiihdyttämällä, vaan kaupunkimaisuus edellyttää asukkailleen kaupungin palvelut. Kaupungeissa on paljon ihmisiä, mutta jokaiselle löytyy jotakin. On työpaikkoja, harrastusmahdollisuuksia ja ravintoloita laidasta laitaan. Tiiviin kaupunkiympäristön etuna on, että asukkaat pääsevät purkautumaan asunnoistansa kaupungille kävellen, pyörällä tai kätevästi joukkoliikennettä hyödyntäen. Töihin pääsee vaivattomasti ilman omaa autoa. Kaupunki on kaupunkilaisen olohuoneen jatke.

Söderkullaa ympäröivät lähinnä rakentamiseen ja puutarhanhoitoon erikoistuneet palvelut. Keskellä peltoja, tunnin bussimatkan päässä Helsingin keskustasta ei ole kaupunkimaista asumista. Tämä voidaan kuitenkin laskea Söderkullan vahvuudeksi olemalla houkutteleva vaihtoehto rauhallista pientaloasumista kaipaavalle.

Suunnittelussa olisi syytä huomioida alueen vahvuudet ja korostaa niitä. Lähtökohtaisesti asukkaiden olisi hyvä haluta Söderkullaan sen erityispiirteiden vuoksi, ei siksi, ettei ole varaa asua lähempänä Helsingin keskustaa. Autolla liikkuminen on keskiössä Sipoossa. Esimerkiksi kaikki "Söderkullan alueen" lounasravintolat (Portside trattoria, Ravintola Tila, Leipomo Keidas, Kalkkiranta, Gumbostrand) ovat reippaan automatkan päässä, poislukien pari pikaruokalaa/pizzeriaa. Joensuuntilan aktiviteetteihinkään ei pääse turvallisesti kävellen, mutta autolla tai veneellä sitäkin paremmin. Frsibeegolf-radoille tullaan kaukaakin. Sipoo on harvaan rakennettu maatalouskunta, jonka miljöö, erityispiirteet ja palvelut aukeavat autoilijalle. Työpaikkoja Söderkullassa ei käytännössä katsoen ole, vaan töissä käydään muualla.

Autottomuuden ihanteen ympärille syntyy helposti eriarvoistava ja passivoiva ilmapiiri. Vaikka kaikki bussivuorot tuplattaisiin, ei Helsinki tule yhtään sen lähemmäksi. Nuoriso on jumissa peltojen keskellä vailla mitään tekemistä. Kun kotoa purkaudutaan ulos, päädytään talojen välisille kadulle. R-kioskin edessä tai marketin tuulikaapissa voi notkua hetken, mutta minnekään ei pääse. Tapahtuu jengiytymistä, mikä johtaa ilkivaltaan ja häiriökäyttäytymiseen. Alueen arvostus ja kiinteistöjen arvo laskee. Syntyy ongelmalähiö. Autoilu on joka tapauksessa muutoksen alla ja ympäristöystävällisemmät sähköautot ovat pian kaikilla. Autoilun hankaloittaminen kaavoituksen keinoin ei ole enää olennaista ympäristön kannalta.

VASTINE: *Asemakaavoituksella varmistetaan liikenneyhteyksien toimivuus, ja kehitetään kaikkia liikkumismuotoja. Asemakaava pyrkii parantamaan etenkin julkisen liikenteen käytön mahdollisuuksia, osoittamalla asumista lähelle julkisen liikenteen reittejä. Myös lyhyet etäisyydet palveluihin vähentävät henkilöauton käyttämisen tarvetta. Henkilöautoliikenne suunnitellaan turvalliseksi, ja autopaikoitus on mitoitettu Sipoon pysäköintilinjausten mukaisesti. Turvallista liikkumista kävellen ja polkupyörällä parannetaan Opintien asemakaavalla varaamalla niille enemmän tilaa Amiraalintien molemmin puolin. Sipoossa suurin osa väestöstä omistaa henkilöauton, eikä autoliikennettä hankaloiteta kaavoituksella. Sen sijaan kannustetaan muiden liikkumismuotojen käyttöön.*

Opintien asemakaava turvaa nuorisotila Pleissin toiminnan jatkumisen alueella. Asemakaavalla halutaan mahdollistaa nuorille oleskelupaikka hyvällä sijainnilla lähellä Söderkullan keskustaa. Suunnittelualueella säilytetään ja kehitetään julkista katutilaa ja puistoa, jotka ovat vapaasti kaikkien käytettävissä.

Keskitytään postiiviseen. Houkutellaan alueen asukkaiksi näitä seutumme erikoispiirteitä arvostavia ihmisiä. Perheitä, jotka viihtyvät kodeissaan, tykkäävät ulkoilla, nikkaroida, puuhailla puutarhoissaan ja käyttää näihin toimiin lähialueelta löytyviä palveluita. Kaavoitetaan aluetta siten, että kaikilla asukkailla olisi omat pihat joiden parissa viettää aikaansa. Jokaista asuntoa kohden löytyisi riittävästi parkkipaikkoja. Kohtuuhintaista pientaloasumista maaseudun rauhassa. Tehdään Söderkullasta ja Sipoosta alue, jonne ihmiset haluavat muuttaa ja maksaa veronsa! Väljemmin, mutta laadukkaammin.

VASTINE: *Opintien asemakaava vahvistaa osaltaan Söderkullan vetovoimaa, sillä alueen väestönkasvu myös mahdollistaa kattavampaa palvelutarjontaa. Opintien*

asemakaavalla kaavoitetaan korkealaatuista asumista erinomaiselle paikalle lähelle Söderkullan keskustaa. Uusien rakennusten ulkoasu ja mittakaava sovitetaan Söderkullan taajamakuvaan. Söderkullan keskustan tiivistäminen ja katutilan ja puistoalueen kehittäminen parantaa keskustan viihtyisyyttä. Asemakaavaan suunnitellaan taideprosenttiperiaatetta, jossa tontinluovutusehtojen yhteydessä peritään taideprosentti, jonka tuottamat tulot käytetään taiteen integroimiseksi rakennuksiin ja/tai julkiseen tilaan. Periaate tarkentuu asemakaavan ehdotusvaiheeseen.

Opintien asemakaavaluonnoksessa on osoitettu useita rivitalokortteleita, joissa jokaisella on oma piha. Rivitalot ovat kaksikerroksisia, ja ne on mitoitettu sopivaksi Söderkullan Keskustakujan nelikerroksisten kerrostalojen ja Opintien pohjoispuolen yksikerroksisten rivitalojen väliin. Alueella on myös yksi kerrostalokortteli, johon sijoitetaan liiketilaa ensimmäiseen kerrokseen. Kerrostalo sijoittuu vilkkaalle paikalle Amiraalintien varteen. Alue on C-aluetta, eli keskusta-aluetta Sipoon yleiskaavassa. Sen kerroskorkeus on sama kuin viereisten Keskustakujan kerrostalojen. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat liiketilat elävöittävät Amiraalintien katualuetta.

S26 Opintien asemakaavan muutos
Asemakaavaluonnos nähtävillä 15.12.2023 – 2.2.2024

S26 Detaljplaneändring för Lärdomsvägen
Detaljplaneutkast framlagt 15.12.2023 – 2.2.2024

Vastineraportti
Bemötanderapport

Opintien asemakaavaluonnoksesta jätettiin kunnan kirjaamoon kuusi lausuntoa ja yksi mielipide, joka saapui myöhässä. Vastineita on sijoitettu tekstin lomaan helpottamaan lukemista.

Om Lärdomsvägens detaljplaneutkast inlämnades sex utlåtanden och en åsikt, som kom för sent, till kommunens registratur. Bemötanden placerats inuti texten för att underlätta läsningen.

1. Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus

Koska koulurakennus puretaan alueelta, on rakennusta hyvä kuvata kaavaselostuksessa tarkemmin, vaikkei sillä nähdä olevan kulttuuriympäristön kannalta arvoa.

VASTINE: *Kaavan ehdotusvaiheeseen mennessä koulurakennus on jo purettu.*

On hyvä, että ilmastovaikutusten arviointia on tehty kaavan luonnosvaiheessa ja kaavan ilmastovaikutukset ja hillintäkeinot on tunnistettu riittävällä tasolla. Kuten todettu, alue on erinomaisella sijainnilla yhdyskuntarakenteen kannalta. Haitallisia ilmastovaikutuksia on kuitenkin mahdollista lieventää rakentamistapaohjeen sijaan tehokkaammin kaavamääräysten avulla.

Esimerkiksi rakentamisen aikaisia ilmastovaikutuksia voidaan pienentää kaavamääräyksin, jotka ohjaavat käyttämään mahdollisimman vähähiilisiä rakenneratkaisuja ja kierrättämään purkamisesta syntyviä materiaaleja ja maamassoja. Määräyksissä voidaan myös edellyttää, että kaavan toteutusvaiheessa on selvitettävä uusiutuvan energian tuotannon ja ylijäämäenergian hyödyntämisen mahdollisuudet alueella.

VASTINE: *Koulurakennuksen purku on tapahtunut jo ennen kaavan ehdotusvaihetta, joten kaavamääräyksillä ei voida vaikuttaa siihen.*

Energialiitännäisiin kysymyksiin otetaan kantaa rakennustapaohjeessa.

Myös alueen puuston säilymisen edellytyksiä, etenkin päiväkodin ja palvelutalon ympäristössä, voidaan turvata lisäämällä ohjaavuutta määräyksiin. Puiden säilyttämisen lisäksi itsessään voidaan antaa määräyksiä myös puiden ja juuriston suojaamisesta työmaa-aikana.

VASTINE: *Puiden ja niiden juuriston säilyttämisestä on lisätty kohta asemakaavan yleisiin määräyksiin.*

Kaavaselostuksessa on esitetty arvio, että asemakaavamuutoksen ilmastovaikutukset olisivat todennäköisesti korkeintaan vähäisesti kielteiset tai merkitykseltään neutraalit. ELY-keskus katsoo, että vaikutukset ovat vähintäänkin vähäisesti kielteiset. Mikäli arvio perustuu laskelmiin, on ne tarpeellista esittää kaavaselostuksessa arvion tueksi.

VASTINE: *Kaavan ilmastovaikutusten arviointia on tarkennettu ehdotusvaiheeseen. Sanallista ilmastovaikutusten arviointia on täydennetty KILVA-työkalulla, ja KILVA-tarkastelun tulosten tiivistelmä on lisätty kaavaselostukseen.*

---

2. Helsingin seudun liikenne

Suunnittelualueen kohdalla Amiraalintie on vilkkaasti liikennöity, sillä sitä kautta kulkevat myös bussilinjat Söderkullan pohjoisosassa sijaitseville asuinalueille. Amiraalintietä levennetään rakentamalla molemmille puolille jalkakäytävät ja itäpuolelle eroteltu jalkakäytävä sekä pyöräilykaista. Lisäksi sen varteen varataan tilaa myös kadunvarsipysäköinnille ja puurivistölle.

Tie suunnitellaan bulevardimaiseksi, jolloin pysäkit muuttuvat todennäköisesti ajoratapysäkeiksi. Tälle HSL ei näe estettä, kunhan Amiraalintien muutoksissa huomioidaan tien hoidon ja lumen aurauksen tarpeet sekä riittävien lumitilojen varaaminen. Lisäksi ajonopeus tulee olla riittävän alhainen. Tarpeen tullen pysäkkien sijainteja voidaan myös tarkastella.

Amiraalintieltä liikenne kulkee Opintien kautta suunnittelualueen keskelle. Samalla Opintietä jatketaan lännen suuntaan ja sen varrelle sijoitetaan rivitalokortteleita ja korttelialue, joka mahdollistaa päiväkotitoiminnan ja nuorisotila Pleissin toiminnan jatkumisen.

Opintielle ajaa nykyisin linja 996, ja linjalla on koulun edustalla kääntöpaikka. Linjan liikenne tulee päättymään Opintiellä ja päättäri tulee olemaan Miilin terminaalilla syksystä 2024 lähtien. Mikäli Opintiellä halutaan varautua jatkossakin bussiliikenteeseen, esim. tilausajoihin, tulee Opintie ja kiertoliittymä mitoittaa busseille ajettavaksi.

HSL on mielellään mukana kestäviin kulkumuotoihin liittyvässä jatkosuunnittelussa.

VASTINE: *Merkitään tiedoksi katusuunnitteluvaihetta varten. Opintielle ei ole tarkoitus jatkossa osoittaa bussiliikennettä.*

3. Sipoon kunnan rakennusvalvonta

Kaavaratkaisu on selkeä ja tukeutuu hyvin olemassa olevaan rakenteeseen. Sitovilla rakennustapaohjeilla täydennetään kaavan yleispiirteistä ohjausvaikutusta.

KAAVAKARTTA

Korttelialueilla 21020 ja 21023 rakennusoikeuden jakautuminen alueen sisällä ei ole selkeää (rakennusoikeus/ rakentamisen määrä on osoitettu yhdellä luvulla, mutta alueella on osoitettu useita, sitovia rakennusaloja. Laajat korttelialueet eivät aina toteudu samanaikaisesti, jolloin osa-alueille jakautuva rakennusoikeuden määrä ei ole yksiselitteisesti tulkittavissa. Suositellaan rakennusoikeuden kirjaamista rakennusaloittain kaavaan sisältyvien AKR-kortteleiden yhdenmukaistamiseksi.

VU-alueelle sijoittuvan rakennusalan (?) merkintää olisi hyvä täsmentää, mikäli rakentamisen halutaan sijoittuvan alueen länsireunalle.

Talousrakennusten sijoittamismahdollisuudet jäävät kartalla epäselviksi – voisiko niiden osalta sijoittumismahdollisuuksia selventää? Onko talousrakennuksia (pl. autosuojat) mahdollisuus sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle? Onko talousrakennuksille määritelty rakennusoikeutta?

VASTINE: *Rakennusoikeuksia on täsmennetty rakennusalakohtaisiksi. VU-alueen rakennusalaa on pienennetty, kuitenkin niin, että se on riittävä kunnan liikuntapalveluyksikön näkökulmasta. Talousrakennusten osalta kaavamääräyksiä on täydennetty. Rakennusalan ulkopuolelle voi sijoittaa kullekin tontille yhden, alle 30-neliöisen talousrakennuksen lukuun ottamatta korttelin 21023 tontteja.*

Keskeiseltä kokoojakadulta puuttuu nimi: katualueiden nimeäminen on mm. pelastustoimen kannalta äärimmäisen tärkeää. Lisäksi polut, erityisesti huolto tai tontille ajon sallivat polut, on hyvä nimetä.

VASTINE: *Kaavaehdotukseen on lisätty nimistö. Opintien nimi säilyy entisellään. Nimistötoimikunta on käsitellyt alueen nimistöä kokouksessaan 23.4.2024, ja tehnyt ehdotuksia nimistöön myös esimerkiksi huoltoajoyhteyksille. Uusi nimistö on näkyvillä kaavaehdotuksessa.*

MERKINNÄT JA-MÄÄRÄYKSET

Halutaanko AO-korttelialueilla sallia useampi kuin yksi asunto/ ohjeellinen rakennuspaikka? Esitetylle rakennusalalle on haasteellista suunnitella toimiva paritaloratkaisu.

Erillinen rakennusalaa osoittava merkintä olisi hyvä täydentää merkintöihin.

Hulevesiä koskevaan kappaleeseen on syytä selkeyden vuoksi kirjata seuraava vaatimus: "Suunnitelma hulevesistä tulee liittää rakennuslupahakemukseen."

Ohjeellinen ulkoilureitti on merkinnöissä esitetty sitovalla merkinnällä.

Valiokunta edellyttää, että kerrostalorakentamista mahdollistavissa asuinkerrostalojen kortteleissa AK autopaikkojen määrä tulee olla vähintään 1 per asunto. AO-kortteleiden autopaikkojen vaatimus tulee olla kaksi per asunto. Polkupyörien osalta vaatimus puuttuu: määrä ja osuus sisätiloissa säilytettävien osalta?

VASTINE: *AO-korttelin kaavamääräystä on tarkennettu niin, että tontille sallitaan vain yksiasuntoinen omakotitalo. Samalla korttelin rakennusalaa on lavennettu, mikä mahdollistaa paremmin esimerkiksi uusien piharakennusten sijoittamisen. Merkinnät ja määräykset on täydennetty edellä kuvatulla tavalla. AK- ja AO-alueen autopaikkojen määrä on Sipoon pysäköintilinjausten mukainen. Polkupyöräpaikkojen määräykset on lisätty yleisiin määräyksiin.*

---

4. Porvoon kaupunki, Ympäristöterveydenhuolto

Ilmaston lämpenemisestä johtuvien haittojen ennaltaehkäisemiseksi tulisi kiinnittää erityistä huomiota rakennetun ympäristön ylilämpenemisen ehkäisyyn uudis-, täydennys- ja korjausrakentamisessa, erityisesti herkissä kohteissa, kuten hoitolaitoksissa ja hoivakodeissa sekä päiväkodeissa ja kouluissa.

VASTINE:

Yleissuunnitelmassa on esitetty runsaasti katupuita, jotka tutkitusti viilentävät katutilaa merkittävästi kasvettuaan suurikokoisiksi. Yleisten rakennusten korttelialueiden toteutusta ei yleisesti ottaen ohjata rakennustapaohjeessa.

---

5. Sipoon- / Keravan Energia Oy

Suunnittelualueella sijaitsee nykyinen puistomuuntamo sekä 0,4kV ja 20kV kaapeleita. Mahdollisista siirtokustannuksista vastaa työn tilaaja. Nykyinen muuntamo tullaan tulevaisuudessa saneeraamaan, joten tarvitsisimme viereen varauksen uudelle muuntamolle. Nykyinen muuntamo puretaan, kun uusi on saatu käyttöön.

VASTINE: *Nykyisille puistomuuntamoille on osoitettu kaksi paikkaa (z) kaavaehdotuksesta VP-alueelta.*

Suunnittelualueen rakennukset ovat liitettävissä kaukolämpöön. Suunnittelualueella sijaitsee Keravan Energian kaukolämpöjohtoja ja maakaasuputki, ja nämä tulee ottaa jatkosuunnittelussa huomioon. Mahdollisesti tarvittavat johtosiirrot laskutetaan siirron tilaajalta.

VASTINE: *Merkitään tiedoksi.*

---

6. Servicehusstiftelsen i Sibbo, Sipoon Palvelutalosäätiö

Sipoon palvelutalosäätiö haluaa painottaa seuraavaa S26 Opintien asemakaavamuutoksen luonnokseen Sipoon palvelutalosäätiö on huomioinut Sipoon kunnan vastineraportissa koskien S26 Opintien asemakaavan muutossa 23.12.2022 – 3.2.2023 esille tuotuja näkökulmia ja ottaa täten kantaa vain uusimpaan asemakaavamuutoksen luonnokseen 15.12.2023 – 2.2.2024. Sipoon palvelutalosäätiö on mielellään jatkossakin yhteydessä Sipoon kunnan kanssa asemakaavakehityksessä.

Kaava-alueelle on arvioitu toteutuvan asuntoja noin 300 asukkaalle. Sipoon palvelutalosäätiön Palvelutalo Linda I:n laajenemistoiveita on huomioitu. Tämä tarkoittaa myös rakennuspaikan selvittäminen ja nykyisen Sipoon palvelutalosäätiön Palvelutalo Lindan tontin laajentaminen. Sipoon palvelutalosäätiö toivoo neuvotteluja hyvissä ajoin kiinteistön hinnan ostamisesta tai vuokraamisesta.

Sipoon palvelutalosäätiön Palvelutalo Linda I:n ja Palvelutalo Linda II:n alueiden välillä on nykyisessä kaavassa Sipoon kunnan VL-merkitty alue, jossa asemakaavamuutoksessa S26 on tarkoitus yhdistää nykyisiin YS-merkityn Palvelutalo Linda I:n ja AK-merkityn Palvelutalo Linda II:n alueisiin ja toteuttaa alueelle kokonaisuudessaan kaava-alue YSA-1. Tämä tarkoittaisi Sipoon palvelutalosäätiön tontin lunastamista ennalta tuntemattomaan hintaan sekä korkeampaa kiinteistöveroa. Sipoon palvelutalosäätiö haluaa jättää nykyinen kaavoitus ennalleen.

VASTINE: *Palvelutalosäätiön kanssa on keskusteltu asiasta. Asemakaava mahdollistaa sen, että Palvelutalosäätiö voi lunastaa itselleen entisen VL-alueen, joka sijaitsee palvelutalojen Linda I:n ja Linda II:n välissä. Näin säätiö voi kehittää tonttia helpommin tulevaisuudessa. Ajantasakaavassa oleva VL-alue on osoitettu kaavaluonnoksessa tarkoituksenmukaisella YSA-1-merkinnällä, ja tontit on yhdistetty, jotta tonttia voi kehittää kokonaisuutena. Merkintä mahdollistaa palvelutalon rakentamisen tontille. Pohjoinen laajennusosa on kunnan omistuksessa. Säätiön ei ole pakko lunastaa laajennusosaa itselleen, mutta asemakaavassa kuitenkin mahdollistetaan potentiaaliset tulevaisuuden laajennustarpeet. Mahdollistamalla laajennus vältetään erillinen kaavamuutos tai kaavasta poikkeamisen tarve, mikäli laajennus tulee myöhemmin ajankohtaiseksi.*

Sipoon palvelutalosäätiö huomauttaa, että liikkumismahdollisuudet ovat erittäin haasteelliset Söderkullan keskustassa tällä hetkellä. Rakennuttamisaikana kävely- ja pysäköintimahdollisuudet ovat entistä vaikeampia. Olisi tärkeää, että Söderkullan keskusta kehitetään asukasystävällisemmäksi.

VASTINE: *Asemakaava tulee parantamaan liikkumismahdollisuuksia Opintien alueella. Asemakaavassa perusparannetaan Amiraalintietä, ja varataan riittävän leveät katualueet, jotta Amiraalintien ja Opintien varteen saadaan hyvät jalkakäytävät ja pyöräilymahdollisuudet. Asemakaavaehdotuksen yhteydessä laaditussa yleissuunnitelmassa on lisätty alueelle mm. suojateitä. Lisäksi alueella risteilee sekä kesä- että talvikäyttöön soveltuvia ulkoilureittejä.*

Alueen infrarakentamisen suunnitelmat tarkentuvat katusuunnittelun aikana. Rakentamisen aikaiset liikennejärjestelyt suunnitellaan katusuunnitelmassa.

Mielipiteet

Mielipide A

Finns det bilparkeringsplatser längs Amiralsvägen hela vägen mellan Centrumvägen och Lärdomsvägen? Gångvägen i tunneln under Amiralsvägen vid Centrumvägen ger en trygg underfart för gående. Vid planeringen av Söderkulla ansågs detta vara viktigt. Gångvägen används med kunde göras trevligare. Den upptrampade stigen (bild) visar att gångvägen genom tunneln vid Centrumvägen använts (vinter 2024). Bör noga övervägas om man avskaffar den. Gångvägen under Amiralsvägen vid Tasbyvägen har gjorts inbjudande för gående.

VASTINE: *Parkering längs gatan anvisas på Amiralsvägen. Även på Lärdomsvägen anvisas parkering längs gatan.*

Tunneln under Amiralsvägen kommer att bevaras. Tunneln är förutom en gång för fotgängare även viktig för placering och underhåll av infrastrukturen för kommunalteknik. Eventuella behov av att förbättra tunneln avgörs i samband med gatuplaneringen.