

S26 Opintien asemakaavan muutos, hyväksyminen

Maankäyttöjaosto 29.11.2023 § 114

Valmistelija: Kaavoittaja Pieta Kupiainen, pieta.kupiainen@sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Asemakaavatyötä on ruvettu valmistelemaan kunnan kaavoitusohjelman 2022–2024 perusteella, ja kaavatyö kuulutettiin vireille 23.12.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 23.12.2022 – 3.2.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin nähtävilläolonaikana kolme mielipidettä.

Suunnittelualue oli aiemmin mukana Söderkullan keskustan (S17C) asemakaavamuutosalueessa (kuulutettu vireille 30.1.2020), mutta se on sittemmin erotettu omaksi kaavahankkeeksi, jotta hanketta saadaan vietyä nopeammin eteenpäin, ja jotta sitä voidaan suunnitella omana selkeänä asuinaluekokonaisuutenaan. Koulutoimintojen siirtyminen pois alueelta, ja koulurakennuksen purkaminen ovat mahdollistaneet alueen kehittämisen asumiseen.

Nähtävilläolonaikana oli avoinna selainpohjainen karttakysely, jolla kartoitettiin asukkaiden ja alueen käyttäjien toiveita alueen tulevaisuudesta. Kyselyyn saatiin 275 vastausta, joissa alueelle toivottiin mm. istutuksia, puistoa, ulkokuntosalia ja koirapuistoa.

Kaavatyön tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on tiivistää Söderkullan taajamaa, sovittaen uusi rakentaminen taajamakuvaan sopivaksi tyyliltään ja mittakaavaltaan. Yleiskaavan mukaisesti suunnittelualueen itäosa on suunniteltava tiiviiksi ja keskustamaiseksi. Suunnittelualueen länsiosa on yleiskaavassa A-alue, eli asuinaluetta. Sinne sijoitetaan rivi- ja pientaloja. Asemakaavan laadinnassa huomioidaan alueen tärkeys puistomaisena virkistysalueena. Puistoalueen merkitys alueen asukkaille korostui aloitusvaiheessa laaditussa karttakyselyssä. Viheralueelle on tarkoitus sijoittaa istutuksia, oleskelupaikkoja ja liikuntamahdollisuuksia. Lumisina talvina alueen läpi kulkee hiihtolatu, jonka säilyvyys pyritään varmistamaan asemakaavalla.

Alueelle suunnitellaan laadukasta kerros- ja pientaloasumista, sekä liiketiloja pohjakerroksiin. Päiväkotitoiminnan ja nuorisotila Pleissin toiminnan jatkuminen ja palvelutalo Lindan laajennus mahdollistetaan kaavalla. Alueen läpi kulkeva kävelyreitti ja viheryhteys säilytetään. Osana kaavatyötä varaudutaan Amiraalintien parantamiseen Uuden Porvoontien ja Tasbyntien välisellä osuudella.

Kaavoitusprosessin vaihe

Kaavasta on laadittu asemakaavaluonnos MRL:n 62 §:n mukaisen vuorovaikutuksen käymiseksi.

Kaavaluonnoksen rakenne

Alueen runko muodostuu Opintien ja Amiraalintien muodostamista kahdesta kokonaisuudesta, sekä niiden väliin ja ympärille sijoittuvasta viher- ja puistoalueesta. Amiraalintien ympäristöä tiivistetään sijoittamalla sen varrelle asuinkerrostalokortteli, ja mahdollistamalla lisäsiiven

rakentaminen Palvelutalo Lindan yhteyteen. Amiraalintietä kehittää bulevardimaiseksi kaduksi, jonka molemmiin puoliin on puurivistö, kadunvarsipysäköintiä ja turvalliset jalankulun ja pyöräilyn mahdollisuudet.

Opintietä jatketaan lännen suuntaan ja sen varrelle sijoitetaan rivitalokortteleita ja korttelialueet, jotka mahdollistavat päiväkotitoiminnan ja nuorisotilan toiminnan jatkumisen. Rivitalokorttelit sijoittuvat pääasiassa entisen Söderkulla skolanin paikalle. Alueen läpi kulkeva puistoakseli säilytetään, ja sen varrelle mahdollistetaan pienimuotoisten urheilutoimintojen sijoittuminen. Puistoalue muuttuu kaavan myötä hoidetuksi puistoksi, jota kehitetään laadullisesti paremmaksi istutuksin ja oleskelualuein.

Suunnittelualueen laajuus on noin 12 hehtaaria. Suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus on noin 25 700 k-m², josta noin 15 500 k-m² on varattu yleisille rakennuksille, kuten päiväkodille ja palvelutalolle ja 10 800 k-m² asumiselle. Kerrostalokorttelin osuus rakennusoikeudesta on noin 2320 k-m². Rivitalotyyppisten korttelien osuus rakennusoikeudesta on noin 6580 k-m². Suunnittelualueella sijaitsevalle omakoti- ja pientalokortteleille osoitetaan jonkin verran lisärakennusoikeutta. Kaava-alueelle on arvioitu toteutuvan asuntoja noin 300 asukkaalle.

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Väylävirasto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon museo
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Sipoon Energia Oy/Keravan Energia Oy
- Porvoon kaupungin terveydensuojelu
- Rosk'n Roll Oy Ab
- Sipoon rakennusperinne ry
- Sibbo naturskyddare – Sipoon luonnonsuojelijat rf
- Servicehustiftelsen i Sibbo – Sipoon palvelutalosaatiö

Esittelijä	Operatiivinen johtaja Lari Sirén
Ehdotus	Maankäyttöjaosto päättää asettaa Opintien asemakaavamuutoksen, kaava S26, valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnos ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.
Käsittely	
Päätös	Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.
Liitteet	

Valmistelija: Kaavoittaja Niina Tiittanen, niina.tiittanen(at)sipoo.fi

Asemakaavan valmistelu

Opintien asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä 15.12.2023-2.2.2024. Nähtävilläoloaikana saapui yhteensä 7 lausuntoa tai mielipidettä, jotka on kirjattu vastineraporttiin asemakaavaselostuksen liitteeseen. Kunta on antanut lausuntoihin ja mielipiteisiin epäviralliset vastineet.

Kaavasta on laadittu asemakaavaehdotus MRL:n 65 §:n mukaisen vuorovaikutuksen käymiseksi. Nähtävilläolon jälkeen on mm. täydennetty asemakaavan vaikutusten arviointia sekä laadittu rakennustapaohje ja teetetty kunnallistekniikan yleissuunnitelma. Lausuntojen, selvitysten ja kunnan sisäisten sekä maanomistajien kanssa käytyjen neuvottelujen myötä ehdotusvaiheeseen on tehty muutoksia, joista merkittävimmät:

- Korttelin 21017 toteuttamistapoja on tutkittu ja sen pohjalta rakennusaloja on tarkennettu.
- Alueen korttelien ja rakennusten sijoittelua on muutoinkin tutkittu tarkemmin sekä mallinnettu 3D-muotoon.
- LP-aluetta on laajennettu.
- Kunnallistekniikan yleissuunnitelman pohjalta on tarkennettu kaavaratkaisuja lähinnä katu- ja puistoalueiden osalta.
- Alueen kokonaisrakennusoikeus on vähentynyt kaavaluonnokseen nähden. Palvelutalo Linda II:n jääminen asemakaavamuutosalueen ulkopuolelle pudottaa YSA-1-korttelin rakennusoikeutta 3000 k-m2. Samalla joitain satoja kerrosneliömetrejä on lisätty asumiselle varatuille korttelialueille.
- Vaikka rakennusoikeuden määrä on vähentynyt, rakennusoikeutta on kaavaluonnoksen lukemaan (25 700) verrattuna noin 1300 k-m2 enemmän, johtuen lähinnä siitä, ettei kaavaluonnoksen lukuun ollut otettu mukaan kaikkea jo rakentuneiden kortteleiden rakennusoikeutta.

Asemakaavan rakenne

Opintien asemakaavan muutosalue sijoittuu Söderkullan keskustan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisälle ja täydentää jo rakennettua ympäristöä. Asemakaava muodostuu asuinkortteleista, yleisten rakennusten kortteleista, yleisistä alueista (liikunta-alue, puistot, aukio ja katualueet), sekä pysäköintialueesta.

Asemakaavatyön tavoitteina on mahdollistaa puretun koulun alueelle erillispientalojen, kerrostalon sekä rivi- tai luhtitalojen rakentuminen nykyistä taajamarakennetta jatkaen sekä kehittää laadukasta elinympäristöä hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Asemakaavalla säilytetään lähivirkistysalueita Söderkullan keskustassa. Puistoaluetta kehitetään asukaskyselyn tulosten perusteella. Amiraalintien katualue laajenee mahdollistaen sujuvan joukkoliikenteen, kadunvarsipysäköinnin sekä turvallisen jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet.

Asemakaavalla muodostuu yhteensä noin 27 000 k-m² rakennusoikeutta, josta asuinpientaloihin (AO ja AP) noin 4 500 k-m² ja kytkettyihin tai rivitaloihin (AKR) noin 7 140 k-m². Alueelle on suunniteltu yksi kerrostalo, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 2 800 k-m². Asemakaava mahdollistaa asunnot noin 300 uudelle asukkaalle. Yleisten rakennusten korttelialueille on osoitettu yhteensä 12 400 k-m², joka jakaantuu päiväkodin (3 000), nuorisotilan (1 500) sekä palvelutalon ja sen laajennusvaran (7 900) kesken. Lisäksi VU-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 200 k-m² liikuntapalvelujen ja kioskitoiminnan käyttöön.

Ehdotusvaiheen yhteydessä alueelle on laadittu sitova rakennustapaohje, jolla vahvistetaan uuden alueen soveltumista ympäristöönsä. Rakennustapaohjeessa ohjataan muun muassa rakennusten sijoittelua, julkisivun toteuttamista sekä pihan järjestymistä. Rakennustapaohje täydentää myös mm. kaavan määräyksiä.

Lausunnonantajat

Asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Sipoon Vesi
- Sipoon Energia Oy/Keravan Energia Oy
- Rosk'n Roll Oy Ab
- Sipoon luonnonsuojelijat
- Sipoon Omakotiyhdistys ry
- Sipoon kunnan rakennusvalvonta- ja ympäristöviranomainen

Esittelijä	Kaavoituspäällikkö Roselius Eric
Ehdotus	Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa S26 Opintien asemakaavan muutoksen aineiston (sis. kaavaehdotus ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.
Käsittely	
Päätös	Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.
Liitteet	

Esittelijä	Kunnanjohtaja Grannas Mikael
Ehdotus	Kunnanhallitus päättää asettaa S26 Opintien asemakaavan muutoksen aineiston (sis. kaavaehdotus ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.
Käsittely	
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.
Liitteet	

Maankäyttöjaosto 26.02.2025 § 17

Valmistelija: Kaavoittaja Niina Tiittanen niina.tiittanen(at)sipoo.fi

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 13.12.2024-31.1.2025. Nähtävilläoloaikaa pidennettiin joulun vuoksi. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Porvoon Museo, HSL, Keravan/Sipoon Energia, rakennus- ja ympäristövaliokunta (rakennusvalvontaviranomainen), kunnan ympäristönsuojeluviranomainen, Sipoon Vesi, vapaa-ajanjaosto, nuorisovaltuusto, Rosk'n'roll, Sipoon Luonnonsuojelijat, Sibbo Hembygdsförening, Sipoon yrittäjät, Porvoon ympäristöterveydenhuolto, vesien- ja ilmansuojeluyhdistys sekä Itä-Uudenmaan pelastuslaitos.

Nähtävilläoloaikana saapui yhteensä 6 lausuntoa ja 1 muistutus. Lausunnon antoivat Uudenmaan ELY-keskus, Porvoon museo, Porvoon ympäristöterveydenhuolto, Sipoon kunnan vapaa-ajanjaosto, Sipoon nuorisovaltuusto sekä Sipoon kunnan rakennus- ja ympäristövaliokunta. Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä niihin annetut vastineet on koottu kaavaehdotuksen vastineraporttiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja osallisten kuulemisten pohjalta on kaava-aineistoa täydennetty ja laadittu lopullinen hyväksyttäväksi vietävä asemakaava-aineisto.

Hyväksyttäväksi vietävä asemakaava

Hyväksyttäväksi vietävän asemakaavan rakennusoikeudeksi muodostuu noin 26 700 k-m², mikä on lähes sama luku kuin nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa. Rakennusoikeutta on pudotettu 300 kerrosneliömetrin verran korttelissa 21024 eli alueen ainoassa asuinkerrostalokorttelissa. Muutoksen myötä asukaspysäköinti korttelin sisällä on helpompi toteuttaa, sekä pysäköintitilaa on aiempaa enemmän. Tällä pyritään varmistamaan, että asukkaille on kerrostalossa riittävästi pysäköintipaikkoja tontin sisällä. Pysäköintinormi on siten väljempi kuin Sipoon kunnanhallituksen kerrostalotonteille määrittelemä minimivaatimus 0,8 autopaikkaa/90 k-m². Kortteliin mahtuu muutoksen myötä 1,1 autopaikkaa/90 k-m².

Vähäisinä muutoksina kortteliin 21020 on lisätty istutettavan alueen osia jäsentämään korttelin reuna-alueita tarkemmin. Nuorisotalo Pleissin

rakennusala on laajennettu, jotta pihatoimintojen sijoittamiseen jää enemmän valinnanvaraa. Pleissin rakennusoikeus on pysynyt ennallaan. Lisäksi merkintöjä ja määräyksiä on täydennetty niiltä osin, kuin ne kaavaehdotuksesta puuttuivat tulostusongelman vuoksi.

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset tai korjaukset eivät edellytä kaava-aineiston asettamista uudelleen nähtäville, koska ne ovat luonteeltaan muutoksia, jotka eivät olennaisesti muuta kaavan kokonaisratkaisua eivätkä vaikuta siten yleiseen etuun. Myöskään kaavan vaikutukset eivät ole merkittävästi muuttuneet.

Asemakaavan selostusta ja liitteitä on päivitetty tarpeen mukaan.

Esittelijä	Kaavoituspäällikkö Roselius Eric
Ehdotus	Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää: 1) hyväksyä vastineet asemakaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutukseen sekä 2) esittää asemakaavan muutoksen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
Käsittely	
Päätös	Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.
Liitteet	

Kunnanhallitus 10.03.2025 § 68

Esittelijä	Kunnanjohtaja Grannas Mikael
Ehdotus	Kunnanhallitus päättää: 1) hyväksyä vastineet asemakaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutukseen sekä 2) esittää asemakaavan muutoksen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi. Pykälä tarkastetaan välittömästi.
Käsittely	Käydyn keskustelun perusteella esittelijä muutti ehdotustaan seuraavasti: Kunnanhallitus palauttaa asian valmisteluun siten, että kaavatyön yhteydessä tarkastellaan Söderkullan alueen latuverkostoa.
Päätös	Kunnanhallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian valmisteluun siten, että kaavatyön yhteydessä tarkastellaan Söderkullan alueen latuverkostoa.
Liitteet	

Maankäyttöjaosto 16.04.2025 § 47

Valmistelija: Kaavoittaja Niina Tiittanen niina.tiittanen@sipoo.fi

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 13.12.2024-31.1.2025.
Nähtävilläoloaikaa pidennettiin joulun vuoksi. Kaavaehdotuksesta

pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Porvoon Museo, HSL, Keravan/Sipoon Energia, rakennus- ja ympäristövaliokunta (rakennusvalvontaviranomainen), kunnan ympäristönsuojeluviranomainen, Sipoon Vesi, vapaa-ajanjaosto, nuorisovaltuusto, Rosk'n'roll, Sipoon Luonnonsuojelijat, Sibbo Hembygdsförening, Sipoon yrittäjät, Porvoon ympäristöterveydenhuolto, vesien- ja ilmansuojeluyhdistys sekä Itä-Uudenmaan pelastuslaitos.

Nähtävilläoloaikana saapui yhteensä 6 lausuntoa ja 1 muistutus. Lausunnon antoivat Uudenmaan ELY-keskus, Porvoon museo, Porvoon ympäristöterveydenhuolto, Sipoon kunnan vapaa-ajanjaosto, Sipoon nuorisovaltuusto sekä Sipoon kunnan rakennus- ja ympäristövaliokunta. Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä niihin annetut vastineet on koottu kaavaehdotuksen vastineraporttiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja osallisten kuulemisten pohjalta on kaava-aineistoa täydennetty ja laadittu lopullinen hyväksyttäväksi vietävä asemakaava-aineisto.

Hyväksyttäväksi vietävä asemakaava

Hyväksyttäväksi vietävän asemakaavan rakennusoikeudeksi muodostuu noin 26 700 k-m², mikä on lähes sama luku kuin nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa. Rakennusoikeutta on pudotettu 300 kerrosneliömetrin verran korttelissa 21024 eli alueen ainoassa asuinkerrostalokorttelissa. Muutoksen myötä asukaspysäköinti korttelin sisällä on helpompi toteuttaa, sekä pysäköintitilaa on aiempaa enemmän. Tällä pyritään varmistamaan, että asukkaille on kerrostalossa riittävästi pysäköintipaikkoja tontin sisällä. Pysäköintinormi on siten väljempi kuin Sipoon kunnanhallituksen kerrostalotonteille määrittelemä minimivaatimus 0,8 autopaikkaa/90 k-m². Kortteliin mahtuu muutoksen myötä 1,1 autopaikkaa/90 k-m².

Vähäisinä muutoksina kortteliin 21020 on lisätty istutettavan alueen osia jäsentämään korttelin reuna-alueita tarkemmin. Nuorisotalo Pleissin rakennusala on laajennettu, jotta pihatoimintojen sijoittamiseen jää enemmän valinnanvaraa. Pleissin rakennusoikeus on pysynyt ennallaan.

Asemakaavan aluevarauksia on tarkistettu Amiraalintien varrella ja urmerkintä (ulkoilureitti) on palautettu, jonka myötä hiihtoladun sovittaminen Amiraalintien varteen mahdollistetaan. Söderkullassa on toivottu usein, että talviaikaan jalankulkumahdollisuuksia olisi enemmän. Nyt ratkaisun myötä vierekkäin kulkevat erilliset jalankululle ja hiihdolle tarkoitetut väylät.

Söderkullan viher- ja virkistysalueiden reitistöä tarkastellaan yhtä aikaa käynnissä olevan Söderkullan kaavarungon yhteydessä laadittavassa viher- ja virkistysalueverkostosuunnitelmassa, yhteistyössä katu- ja viheralueyksikön ja liikuntapalveluyksikön kanssa.

Lisäksi merkintöjä ja määräyksiä on täydennetty niiltä osin, kuin ne kaavaehdotuksesta puuttuivat tulostusongelman vuoksi.

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset tai korjaukset eivät edellytä kaava-aineiston asettamista uudelleen nähtäville, koska ne ovat luonteeltaan muutoksia, jotka eivät olennaisesti muuta kaavan kokonaisratkaisua eivätkä vaikuta siten yleiseen etuun. Myöskään kaavan vaikutukset eivät ole merkittävästi muuttuneet.

Asemakaavan selostusta ja liitteitä on päivitetty tarpeen mukaan.

Esittelijä	Kaavoituspäällikkö Roselius Eric
Ehdotus	Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää: 1) hyväksyä vastineet asemakaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutukseen sekä 2) esittää asemakaavan muutoksen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
Käsittely	
Päätös	Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.
Liitteet	

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 05.05.2025 § 134

Esittelijä	Talousjohtaja Ahvonen Tuula
Ehdotus	Kunnanhallitus päättää: 1) hyväksyä vastineet asemakaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutukseen sekä 2) esittää asemakaavan muutoksen valtuuston hyväksyttäväksi.
Käsittely	
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.
Liitteet	

Valtuusto 26.05.2025

250/10.02.03/2022

Kunnanhallituksen ehdotus

Valtuusto hyväksyy S26 Opintien asemakaavan muutoksen.

Käsittely

Päätös

Liitteet

- Liite 1 - S26 Opintien asemakaavamuutos, kaavakartta
- Liite 2 - S26 Opintien asemakaavamuutos, kaavaselostus
- Liite 3 - S26 Opintien asemakaavamuutos, kaavaselostuksen liitteet
- Liite 4 - S26 Opintien asemakaavamuutos, vastineraportti