

1203/10.00.00/2023

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / Planläggare Henna Malinen,
henna.malinen(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Söderkullan kaavarunkotyö (KR4) on käynnistetty vuonna 2023 kunnan kaavoitusohjelman mukaisesti. Työn taustalla vaikuttavat keskeytetyt Eriksnäsin (G18) ja Sibbesborgin (G22) osayleiskaavatyöt, joita on työstetty vuosina 2010–2020. Vuoden 2021 kaavoitusohjelmassa alueen suunnittelua on päätetty jatkaa oikeusvaikutuksettoman kaavarungon muodossa. Oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan nähden kaavarungon laatiminen on prosessina kevyempi, ja huomioi näin paremmin kaavoituksen rajalliset resurssit.

Keväällä 2024 järjestettiin verkkokysely, jolla kartoitettiin kaavarunkoalueen asukkaiden ja muiden toimijoiden näkemyksiä ja toiveita alueen vahvuuksista ja kehittämistarpeista. Kaavarunkotyön tueksi on laadittu suunnitteluperiaatteet, jotka kunnanhallitus hyväksyi 27.5.2024. Työn edetessä on järjestetty 2 asukastilaisuutta: syksyllä 2024 kerättiin kommentteja kaavarungon skenaariovaihtoehtoista, ja keväällä 2025 palautetta alustavasta kaavarunkoaineistosta.

Kaavarunkoratkaisun pohjana on käytetty sitä edeltävien Sibbesborgin ja Eriksnäsin osayleiskaavatöiden aineistoja. Maankäytön ratkaisuja on päivitetty kaavarunkotyössä vastaamaan muuttuneita tavoitteita, ja aluevarausmerkintöjä on yleispiirteistetty mahdollistamaan alueen joustava kehitys ja tulevaisuuden tarpeiden huomioiminen. Työssä on hyödynnetty olemassa olevia selvityksiä, joista olennaisimpia ovat Sibbesborgin ja Eriksnäsin osayleiskaavatöiden selvitykset, sekä vireillä olevan Sipoon yleiskaavan 2050 selvitykset. Kaavarunkotyön rinnalla on myös laadittu Söderkullan viheraluesuunnitelma, jonka on tarkoitus tukea alueen viheralueiden ja virkistyspalveluiden tarkempaa suunnittelua kaavarunkoalueella.

Kaavarunko

Kaavarunko on asemakaavaa yleispiirteisempi ja yleiskaavaa yksityiskohtaisempi, ohjeellinen maankäyttösuunnitelma, jolla ei ole oikeusvaikutuksia. Kaavarunko toimii lähtökohtana alueelle vaihteittain laadittaville asemakaavoille ja asemakaavan muutoksille.

Kaavarunko toimii toisaalta kaavoituksen työkaluna huolehtimassa siitä, että kokonaisuus pysyy hallussa, kun pieniä kaavamuuoksia tehdään ympäri taajamaa, ja toisaalta herättää yksityiset maanomistajat näkemään alueidensa kehittämispotentiaalia.

Kaavatyön tavoitteet

Söderkullan kaavarungon tavoitteena on muodostaa osayleiskaavan kaltainen, asemakaavoitusta ohjaava kokonaiskuva Söderkullan ja Eriksnäsin alueen maankäytön tulevaisuudesta. Kaavarungossa esitetään tärkeimmät yhdyskuntarakenteen kehittymisen periaatteet, kuten tulevat

kasvualueet, liikenneverkko ja alueen virkistysalueverkosto. Kaavarungon tavoitevuosi on 2040. Suunnitteluratkaisut ovat suuntaa antavia.

Kaavarungon ratkaisut ja asukasmitoitus perustuvat kunnanhallituksen hyväksymiin suunnitteluperiaatteisiin. Mitoituksen perusteena käytetään 12 500–15 000 asukasta, mikä on riittävä väestöpohja joukkoliikenteen järjestämiseksi ja tuottaa oman vireän keskuksen kaupallisine ja julkisine palveluineen sekä työpaikkoineen. Mitotusväestö ei kuitenkaan ole alueen kasvutavoite, vaan laskennallinen työväline pitkän aikavälin joustavan kaavarunkoratkaisun laatimiseen. Erityisesti yksityisomisteisilla maa-alueilla asemakaavahankkeiden toteutuminen on epävarmaa, joten osa kasvualueista jää todennäköisesti toteutumatta kaavarungon aikajänteellä ja väestönkasvu on siten mitotusväestöä maltillisempaa.

Kaavoitusprosessin vaihe

Kaavarungosta on laadittu kaavaehdotus vuorovaikutuksen käymiseksi. Kaavarunkoihin ei sovelleta maankäyttö- ja rakennuslain mukaista vuorovaikutusprosessia.

Kaavaehdotuksen rakenne

Kaavarunkotyössä tarkastellaan Söderkullan aluetta kokonaisuutena sekä tarkennetaan ja konkretisoidaan alueen suunnitteluperiaatteissa esitetyt strategisia linjauksia. Kaavarungossa tarkastellaan keskusta-alueen täydennysrakentamisen mahdollisuuksia sekä uusien asuntoalueiden sijoittumista ja maankäyttöpotentiaalia. Kaavarungossa esitetään myös liikenneverkon ja viherverkoston peruseriaatteen sekä osoitetaan keskeiset verkostoihin kohdistuvat kehitystarpeet. Kokonaisrakenteen pääperiaatteena on luoda tiivis korttelirakenne ja katuverkko ydinalueilla ja jättää tärkeät luontoalueet rakentamisen ulkopuolelle.

Kaavarungossa on vaiheistettu alueiden tavoitteellista toteutusta osoittamalla pienin toimenpitein kehitettäviä alueita, 1. ja 2. vaiheen laajenemisalueita, sekä reservialueita. Pienin toimenpitein kehitettävissä alueina on osoitettu pääosin rakennetut alueet ja asemakaavoitetut alueet. Ensimmäisen vaiheen laajennusalueet sijoittuvat hyvin saavutettaville alueille nykyisen yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Näitä alueita on osoitettu mm. Uuden Porvoontien ja moottoritien sekä Söderkullantien ja Eriksnäsintien läheisyyteen. Keskusta-alueiden ulkopuolella ensisijaisina asumisen laajentamisen alueina nähdään Massby ja osin Kallbäck sekä Eriksnäsintien pohjoiset alueet. Toisen vaiheen laajennusalueet kytkeytyvät 1. vaiheen laajennusalueisiin ja mahdollistavat yhdyskuntarakenteen kestävä laajentamisen 1. vaiheen jälkeen. Reservialueiksi on esitetty alueita, jotka on tarkoitus toteuttaa kaavarungon tavoitevuoden 2040 jälkeen.

Kaavarungossa luodaan edellytykset keskustatoimintojen laajentamiselle kohti Kallbäckin aluetta, mikä mahdollistaa eri osa-alueiden kytkeytymisen nykyistä paremmin yhteen. Merkittävä osa suunnittelualueen kasvusta sijoittuu 15 minuutin kävelysäteelle nykyisestä keskustasta ($r = 750$ m). Keskustan alueella tavoitteena on, että suuremmat rakennusmassat sijoitetaan lähelle Uutta Porvoontietä ja alueella säilytettäisiin vahva viher- ja virkistysverkosto.

Sipoonjokilaakson maisema-aluetta kehitetään varovaisesti huomioiden kulttuuriympäristön arvot ja virkistysmahdollisuudet. Ranta-alueita varataan virkistyskäyttöön ja virkistysmahdollisuuksia kehitetään. Liityntäpysäköintialueita on esitetty moottoritien liittymien kohdalle sekä

Uuden Porvoontien pohjoispuolelle Miilin alueen kohdalle, jossa on jo nykyiselläänkin liityntäpysäköintiä.

Kaavarungon autoliikenteen verkko tukeutuu pitkälti samoihin pääväyliin nykyisen liikenneverkon kanssa. Kaavarungossa ei esitetä uusia pääväyliä ja paikallisella tasolla katuverkkoa kehitetään maltillisesti. Katuverkko kehittyy lähinnä uusien ja merkittävästi kasvavien alueiden osalta esimerkiksi keskustassa (mm. rinnakkaiskatu Uuden Porvoontien eteläpuolelle ydinkeskustan alueella) ja Porvoonväylän varressa.

Joukkoliikenne perustuu runkoyhteyteen Helsingin ja Porvoon suuntaan sekä hyviin yhteyksiin kohti Nikkilää. Keskustaan muodostuu useita linjoja yhdistävä vaihtopiste. Joukkoliikenteen osalta kaavarunkokartalla on esitetty joukkoliikenteen runkoyhteys, kehitettävä joukkoliikenteen runkoyhteys, toisessa vaiheessa toteutettava raitiotien tai joukkoliikenteen runkoyhteys, muut merkittävät bussiyhteydet sekä palvelu- ja liityntälinjat. Huomioitavaa on, että raitiotien toteutumisen edellytyksenä on uusi yhteys Östersundomissa sekä Söderkullan ja Östersundomin välialueen kehittyminen.

Kaavarungossa jalankulun ja pyöräliikenteen verkko rakentuu itä-länsisuunnassa Uuden Porvoontien ja pohjois-eteläsuunnassa Söderkullantien varressa kulkevien seudullisten pääreittien sekä Eriksnäsintien varressa kulkevan pääpyöräilyreitin varaan. Näissä pyöräilyreiteissä on tunnistettu myös täydennystarpeita. Paikalliset reitit rakentuvat pienempien katujen varsilla kulkeviin jalankulun ja pyöräliikenteen väyliin ja täydentyvät uusien alueiden rakentuessa.

Söderkullan viheraluesuunnitelmassa (kaavarungon liite) on osoitettu yleispiirteisellä tasolla Söderkullan kaavarunkoalueen viheralueverkoston, virkistysreitistön ja -kohteiden sijoittuminen, tilavaraukset ja luonne. Tavoitteena on ollut edistää toimivan, elämyksellisen ja oikein mitoitettun viherverkoston kehittyminen kasvavaan Söderkullaan. Viheralueverkostoa on tarkasteltu ensisijaisesti virkistysten kannalta, luonto- ja kulttuuriympäristöarvot huomioiden.

Suhde kunnan strategiaan

Hanke on Sipoon kunnan strategian mukainen. Sipoon strategiassa vuosille 2022-2025 on asetettu tavoitteeksi vuorovaikutteisen kaavarungon laatiminen Söderkullaan. Kaavarunko tukee myös kunnan kasvutavoitetta toteuttavien asemakaavojen laatimista ja huomioi asumisen lisäksi muun muassa palvelut, liikkumisen ja viherkäytävät, jotka vaikuttavat ihmisten lähiympäristön laatuun.

Lausunnonantajat

Kaavarunkoehdotuksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

Uudenmaan ELY-keskus

Uudenmaan liitto

Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)

Itä-Uudenmaan hyvinvointialue

Itä-Uudenmaan pelastustoimi

Porvoon museo
Traficom
Fingrid Oyj
GasGrid Finland Oy
Sipoon Energia Oy/Keravan Energia Oy
Metsäkeskus
Saaristovaltuuskunta
Nuorisovaltuusto
Vanhusneuvosto
Vammaisneuvosto
Eriksnäs Asukasyhdistys ry
Itä-Taasjärven kyläyhdistys
Sipoon luonnonsuojelijat
Sipoon omakotiyhdistys ry
Sibbo hembygdsförening r.f.
Sipoon rakennusperinne ry
Skogsvårdsföreningen Södra skogsreviret
Sipoon vesi
Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
Sipoon kunnan rakennusvalvonta
Sipoon kunnan ympäristövalvonta

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Söderholm Dennis

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että KR4 Söderkullan kaavarungon ehdotus asetetaan nähtäville asukasvuorovaikutuksen käymiseksi, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsen att planförslaget för KR4 Planstomme för Söderkulla läggs fram för invånarväxelvekan samt att begära nödvändiga utlåtanden angående planförslaget.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - KR4 Kaavakartta Plankarta

Liite Bilaga 2 - KR4 Kaavarungon selostus

Liite Bilaga 3 - KR4 Planbeskrivning

Liite Bilaga 4 - Selostuksen liite 1: Asukaskyselyn tulokset

Liite Bilaga 5 - Selostuksen liite 2: Skenaarioiden vaikutusten arviointi

Liite Bilaga 6 - Selostuksen liite 3: Kestävä yhdyskuntarakenne

Liite Bilaga 7 - Selostuksen liite 4: Tyyppipoikkileikkaukset

Liite Bilaga 8 - Selostuksen liite 5: Söderkullan viheraluesuunnitelma

Liite Bilaga 9 - KR4 Söderkullan kaavarungon suunnitteluperiaatteet _ KR4 Planstomme för Söderkulla, planeringsprinciper