

## KR4 Söderkullan kaavarunko KR4 Planstomme för Söderkulla

### Vastineraportti Bemötanderapport

Yhteenveto saaduista lausunnoista.....	2
Sammandrag av inkomna utlåtanden.....	2
Yhteenveto saaduista mielipiteistä.....	38
Sammandrag av inkomna åsikter .....	38
Söderkullan kaavarunkoehdotuksen asukastilaisuuden palaute .....	81
Respons på förslaget till planstomme för Söderkulla, invånarmötet.....	87
Muu suullinen palaute .....	93

## Kaavaehdotus nähtävillä 18.12.2025–30.1.2026 Planförslaget framlagt 18.12.2025–30.1.2026

Seuraaville tahoille on lähetetty lausuntopyyntö, johon ei ole vastattu:

Till följande organisationer har en utlåtandebegäran skickats, som inte besvarats:

- Traficom
- GasGrid Finland Oy
- Saaristovaltuuskunta
- Nuorisovaltuusto
- Vanhusneuvosto
- Itä-Taasjärven kyläyhdistys
- Sibbo naturskyddare - Sipoon luonnonsuojelijat
- Sipoon omakotiyhdistys ry
- Sibbo hembygdsförening r.f.
- Sipoon rakennusperinne ry
- Skogsvårdsföreningen Södra skogsreviret
- Sipoon vesi
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Sipoon kunnan ympäristövalvonta
- Porvoon kiinteistöyhdistys

## Yhteenveto saaduista lausunnoista Sammandrag av inkomna utlåtanden

### 1. Elinvoimakeskus

Uudenmaan ELY-keskuksen toiminta on lakannut 31.12.2025. Valtion maanteitä koskevien liikenneasioiden osalta toimivaltainen viranomainen on 1.1.2026 lähtien Uudenmaan elinvoimakeskus.

Kuten kaavarunkoselostuksessakin todetaan, kaavarunko ei ole alueidenkäyttölain mukainen, oikeusvaikutteinen asiakirja, vaan se sijoittuu kunnan strategisena asiakirjana yleiskaavoituksen ja asemakaavoituksen väliin.

**VASTINE:** Merkitään tiedoksi.

#### Liikenneselvitys ja vaikutukset liikenteeseen

Kaavarungon osana on tehty liikenneselvitys. Liikenneselvityksessä kaavarungon tavoitetilan vaikutuksia liikenneverkkoon on tarkasteltu perustuen HELMET-malliin. Kaavarungon mukaisten järjestelyjen vaikutus liikenneverkkoon on esitetty karttaottein. Tienpitäjä katsoo, että seudullisten vaikutusten todentamiseksi suhteessa TEN-T ydinverkkoon kuuluvan Porvoonväylän (E18) palvelutasotavoitteisiin, olisi kaavarungon vaikutuksia tullut kuvata liikenneselvityksessä yksityiskohtaisemmin. Viimeistään Porvoonväylän ympäristön asemakaavoituksen edetessä kunnan on selvitettävä vaikutukset valtakunnallisesti merkittävän Porvoonväylän sujuvuuteen ja turvallisuuteen.

**VASTINE:** Täydennetään liikenneselvitykseen ja kaavaselostukseen kaavarungon vaikutuksia Porvoonväylän sujuvuuteen ja turvallisuuteen.

Skenaarioiden vaikutustenarvioinnissa (s. 5) on palveluiden ja elinkeinojen osalta tunnistettu, että kasvun avaaminen useampaan suuntaan (Källbäck, Skräddarby, Eriksnäs) samanaikaisesti saattaa johtaa alueiden toteutumiseen vaillinaisesti, mikä vaikeuttaa palveluiden toteuttamista. Tienpitäjä toteaa kyseisen haasteen ilmenevän myös varsinaisessa kaavarunkoehdotuksessa. Palveluiden että joukkoliikenteen toteutumiseen liittyvät hankaluudet korostuvat erityisesti Eriksnäsin alueella. Palvelu- ja yhdyskuntarakenteella on vaikutussuhde suunnittelualueelle muodostuvaan kulkutapajakaumaan, ja sitä kautta merkittävien tieyhteyksien sujuvuuteen ja turvallisuuteen. Asiaa on kiinnitettävä asemakaavoitusvaiheessa erityistä huomiota.

### Teiden hallinnollinen luokka

Kaavarungolle asetettujen väestö- ja työpaikkatavoitteiden toteutuessa Sipoon kunnan tulee varautua maanteiden hallinnollisiin muutoksiin osana asemakaavoitustaan. Alueidenkäyttölain 83 §:n 4 momentin mukaan maanteiden liikennealueita voidaan osoittaa teitä varten, jotka palvelevat pääasiallisesti muuta kuin paikallista liikennettä.

Elinvoimakeskuksen selvitysaineiston (Uudenmaan ELY-keskuksen maantieverkon seudullinen merkitys, 2024) perusteella suunnittelualueella kulkevista maanteistä Uusi Porvoontie (st 170), Kalkkirannantie (mt 1533), Massbyntie (mt 11679), Eriksnäsiintie (mt 11687) ja Söderkullantie (mt 11689), tulee osoittaa asemakaavoituksen yhteydessä kaduksi ja tehdä kadunpito päätös niiltä osin, kun näin ei ole toimittu. Esimerkiksi Uudelle Porvoontielle merkityt, merkittäviksi tunnistetut uudet liittymät, edellyttävät asemakaavoitusta ja tarkoituksenmukaisen maantiealueen osoittamista katualueeksi.

**VASTINE:** Merkitään tiedoksi.

### Raskaan liikenteen palvelualueet

Sipoonlahden palvelualueelle on merkitty kaavarunkokarttaan maakuntakaavaan perustuva liityntäpysäköintialueen lisämerkintä. Elinvoimakeskus kehottaa tarkistamaan alueen merkintää kaavarunkokartassa siten, että siinä huomioidaan lisäksi Sipoonlahden asema raskaan liikenteen palvelualueena. Sipoonlahti on Uudenmaan liiton selvityksessä tunnistettu myös potentiaalisesti osaksi vaihtoehtoisten energialähteiden jakeluverkkoa (Uudenmaan liitto E 263, 2025).

**VASTINE:** Lisätään Sipoonlahden liikenneaseman alueelle raskaan liikenteen palvelualueen kohdemerkintä ja kuvataan kohde selostuksessa.

Tämä on Uudenmaan elinvoimakeskuksen liikenneosaston lausunto. Mikäli kunnan viranomaisen katsoo, että asia koskee elinvoimakeskuksen maaseutu ja ympäristöosastoa tai elinkeino ja maahanmuutto-osastoa, tulee asiasta kuulla edellä mainittuja osastoja erikseen. Vesiasioissa tulee kuulla sitä elinvoimakeskusta, johon kyseinen tehtävä on keskitetty.

**VASTINE:** Merkitään tiedoksi.

---

## 2. Lupa- ja valvontavirasto

Sipoon kunta on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskukselta lausuntoa Söderkullan kaavarungosta 30.1.2026 mennessä. ELY-keskusten tehtävät ovat vuoden 2026 alusta

siirtyneet elinvoimakeskuksiin sekä valtakunnalliseen Lupa- ja valvontavirastoon. Lupa- ja valvontavirasto on saanut lausunnon antamiseen lisäaikaa 9.2.2026 saakka.

#### Yhdyskuntarakenne

Lupa- ja valvontavirasto painottaa, että kyseessä on epävirallinen asiakirja, joka ei ohjaa asemakaavoitusta. Kaavarunko voi toimia hyvänä asemakaavoituksen selvitysaineistona ja kunnan maankäytön kehittämisen tahtotilan ilmaisuna. Kaavarungossa osoitetun maankäytön toteuttamisedellytyksiin alueidenkäyttölain näkökulmasta otetaan tarkemmin kantaa yksittäisten asemakaavojen yhteydessä.

Söderkullan keskustaan on osoitettu tiivis keskustatoimintojen alue sekä sen ympäristöön tiiviitä asuinalueita ja palveluja. Lupa- ja valvontavirasto pitää tärkeänä tavoitteena kehittää Söderkullan keskustaa riittävän tehokkaana, jotta saavutetaan runsas joukkoliikenteen käyttäjäpotentiaali. On myös tärkeää kehittää toimivia kevyen liikenteen yhteyksiä.

Kaavarungossa esitetään kehitettävä joukkoliikenteen runkoyhteys, jolle tutkittiin kahta vaihtoehtoa kaavarungon valmistelutyössä. On hyvä, että valittu runkoreitti tukeutuu Uuteen Porvoontiehen, millä vältetään uuden maastokäytävän aiheuttamat haitat yhdyskuntarakenteelle.

**VASTINE:** *Merkitään tiedoksi.*

Kaavarungossa on osoitettu asutuksen laajentamista Eriksnäsissä. Alueita on osoitettu sekä ensimmäisen vaiheen että toisen vaiheen laajenemisalueiksi sekä reservialueiksi. Lupa- ja valvontavirasto pitää ongelmallisena asutuksen laajentamista esitetyn laajuusena tälle alueelle. On tärkeää, että kaavarungossa esitetty uusi maankäyttö on yhdyskuntarakenteellisesti kestävä ja voi tukeutua toimivaan joukkoliikenteeseen. Eriksnäsin laajennusalueiden osalta kaava-aineistossa on jo tunnistettu ongelma, että uusi rakentaminen tälle alueelle ei ole riittävää, jotta joukkoliikennenyhteyksiä voitaisiin kehittää merkittävästi.

**VASTINE:** *Kaavarungolla halutaan mahdollistaa Eriksnäsin maltillinen tiivistäminen ja kehittäminen. Alue kytkeytyy entistä paremmin keskustaan ja sen palvelutarjontaan kehittyvän Kallbäckin alueen sekä pääpyöräilyreitit ja palvelu-liityntälinjan kautta. On tärkeää, että Söderkulla tarjoaa jatkossakin monipuolisia asumisen mahdollisuuksia ja asumismuotoja eri tarpeisiin. Lisääntyvä asukasmäärä tukee bussiliikenteen palvelutason parantamista. Täydennetään selostusta.*

### Luonnonsuojelu

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että kaavarungossa ja laaditussa viheraluesuunnitelmassa ei ole riittävällä tavalla huomioitu suunnittelualueella sijaitsevia maakuntatasoisia luonnonarvokohteita ja maakuntakaavan SL-varauksia. Suunnitelmassa ei esitetä uusia luonnonsuojeluun varattuja alueita, vaikka kaavarungon alueella sijaitsee Uudenmaan ekologisen verkoston ydinalueita sekä maakuntakaavan toteutumattomia suojelualuevarauksia. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että Grundträsket sekä Galthagenin maakuntakaavan mukainen SL-varaus tulee kaavarungossa osoittaa merkinnällä SL.

**VASTINE:** SL-merkinnällä on esitetty toteutuneet luonnonsuojelualueet. Lisätään kaavarungon suojelualuekokonaisuus-merkintään kuvaus: Merkinnällä osoitetaan maakuntakaavan mukaiset Grundträsketin ja Pilvijärven suojeltaviksi tarkoitetut alueet. Korostetaan merkintää kaavarunkokartalla.

*Maakunnalliset ekologiset ydinalueet (Sipoonjokivarsi ja Söderkullan-Hansaksen metsät) sijoittuvat kaavassa pääosin säilyville V-, VL- tai MA-alueille. Maakunnallinen ekologinen käytävä kulkee alueen eteläosissa Eriksnäsin kautta Sipoonjokivarteen M-, MA- ja V-alueiden myötäisesti.*

*Kaavarunkokartalle ei ole lisätty muiden maakunnallisten inventointien kohteita. LAKU/MALU ja METSO-kohteiden inventointitieto on todennäköisesti vanhentunutta. Maastonselvitykset on tehty yli 10 vuotta sitten, mm. luonnonsuojelulaki ja uhanalaisarviointit ovat päivittyneet tämän jälkeen. Tästä syystä niitä ole järkevää ottaa mukaan sellaisinaan osaksi kaavarunkokarttaa. Kohteet sijoittuvat pääasiassa säilyville VL, MA tai M- alueille lukuun ottamatta Massbyn aluetta. Kaavaselostusta on täydennetty luontoarvojen ja ekologisten yhteyksien sekä vaikutusten arvioinnin osalta.*

*Lisätään yleismääräys: yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon luonnonsuojelun ja luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaimmat alueet ja turvattava arvojen säilyminen.*

Lupa- ja valvontavirasto pitää luonnonsuojelun yleistä puhevaltaa käyttävänä viranomaisena erikoisena, että kaavarungossa luonnonsuojelua ei ole nostettu yhdeksi alueen kehittämisen keskeiseksi tavoitteeksi ja lähtökohdaksi. Tämä siitään huolimatta, että toteutetun asukaskyselyn perusteella luonto on selvästi tärkein tekijä, miksi Söderkullan alueella halutaan asua ja alueen asukkaat ovat nostaneet kaavarungon keskeisimmäksi kehitysteemaksi luonnon vaalimisen. Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan luonnonsuojelu tulisi huomioida paremmin kaavarungon laatimisessa. Selostuksessa esiin nostetut huolet luonnonsuojelun ja virkistyskäytön yhteensovittamisessa ovat ymmärrettäviä, mutta eivät ratkaisemattomia. Esimerkiksi Helsingin Paloheinässä sekä muualla Helsingin

keskuspuistossa on toteutettu ja tullaan tulevaisuudessa toteuttamaan pinta-alallisesti merkittäviä lisäyksiä luonnonsuojelualueverkostoon siitäkin huolimatta, että alueiden virkistyskäyttöpaine on huomattavasti suurempi kuin Söderkullassa.

**VASTINE:** *Luonnonsuojelunäkökulmat huomioidaan tarkemmin parhaillaan laadittavassa yleiskaavassa ja asemakaavoituksessa ajantasaisten selvitysten pohjalta. Kaavarungossa on esitetty toteutuneet luonnonsuojelualueet, Grundträsketin ja Pilvijärven suojeltaviksi tarkoitetut alueet sekä Natura 2000 -verkostoon kuuluvat tai ehdotetut alueet.*

#### Kauppa

Keskustatoimintojen alueen kehittäminen myös kaupallisesti monipuolisena kokonaisuutena on palveluiden saavutettavuuden, yhdyskuntarakentamisen taloudellisuuden sekä toimivan kilpailun kehittämisen näkökulmasta ensiarvoisen tärkeää.

Keskustan ulkopuolisten kaupallisten toimintojen osalta Lupa- ja valvontavirasto tuo esiin, että voimassa olevan maakuntakaavan mukaisille taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeille on mahdollista osoittaa merkitykseltään paikallisia kaupan toimintoja. Ellei selvitysten perusteella voida muuta osoittaa, seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat ovat seuraavat: keskustahakuinen kauppa (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) 10 000 k-m<sup>2</sup> sekä paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa 10 000 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavoituksella on jo mahdollistettu enintään 10 000 k-m<sup>2</sup> paljon tilaa vaativaa kauppaa, muuta ei-keskustahakuista erikoistavarankauppaa alle 5000 k-m<sup>2</sup> ja päivittäistavarakaupan myymälätilaa alle 2000k-m<sup>2</sup>. Kaavarunkoaineiston perusteella jää epäselväksi, tavoitellaanko kaupallisten toimintojen osoittamista TP-, TP-1- tai TP-2 -alueille nykyisin asemakaavoin mahdollistettua enemmän.

**VASTINE:** *Kaavarungon tavoitteena on muodostaa yleispiirteinen ja joustava kokonaisratkaisu. Täydennetään selostusta seuraavalla tavalla: Tavoitteena on mahdollistaa Valtatien läheisille työpaikka-alueelle erilaisia elinkeinotoimintoja, joiden luonne ratkaistaan tarkemman tason suunnitteluprosesseissa ja tarvittaessa selvityksin. Taajamien ulkopuolisilla työpaikka-alueilla ei ole tarkoituksena mahdollistaa keskustahakuista kauppaa mutta tilaa vaativaa kauppaa niille voisi sijoittaa.*

#### Maisema ja kulttuuriympäristö

Suunnittelualueelle sijoittuu sekä valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (Sibbesborgin keskiaikainen linnasaari ja Sipoonjokilaakson viljelymaisema) että maakunnallisesti merkittävä Sipoonjokilaakson kulttuurimaisema. Koska arvokkaille alueille on kaavarungossa osoitettu muuttuvaa maankäyttöä, on asemakaavavaiheessa ensiarvoisen tärkeää yhteensovittaa maankäyttö alueen

arvoihin. Kulttuuriympäristön ja rakennussuojelun osalta suojelutavoitteet tulevat tarkentumaan asemakaavavaiheessa.

#### Pilaantuneet maat

Kaavarunkoehdotuksen selostuksessa on huomioitu alueella sijaitsevat PIMA-kohteet. Söderkullan kaatopaikan alueella on tehty maaperätutkimuksia ja siten kohde on nykyisin merkinnällä "Ei puhdistustarvetta nykyisellä maankäytöllä". Tämän osalta selostuksen kartassa 3.49 on väärä maaperän tilan merkintä. Myös tekstiin on syytä korjata: Neljässä kohteessa maaperää mahdollisesti pilaava toiminta on loppunut. Kolmen toimintansa lopettaneen maaperän tilasta ei ole tutkimustietoja, minkä takia näillä kohteilla on todettu olevan selvitystarve. Söderkullan kaatopaikka on tutkittu, eikä kohteessa todettu puhdistustarvetta nykyisellä maankäytöllä. Kohteella on kuitenkin merkitty toimenpidetarvehuomio "Maarakentamisessa tai maankäytön muutoksissa ota yhteys valvontaviranomaiseen".

**VASTINE:** *Korjataan selostusta ja kuvaa ehdotuksen mukaisesti.*

Liikennejärjestelmän ja maanteiden osalta lausunnonantaja on Uudenmaan elinvoimakeskus. Vesienhallinnan ja vesihuollon osalta lausunnonantaja on Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus.

**VASTINE:** *Merkitään tiedoksi.*

---

### **3. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos**

Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta on pyydetty lausuntoa 17.12.2025 edellä mainittuun hankkeeseen liittyen. Pelastusviranomaisen ottaa lausunnossaan kantaa hankkeen suunnitelmaan Pelastuslain (379/2011) nojalla.

Kummatkin laaditut skenaariot ovat pelastustoimen näkökulmasta sopivia.

Runkokaavaa laadittaessa tulee huomioida pelastustoiminnan edellytykset tontti-suunnittelussa sekä rakenteellisen paloturvallisuuden määräykset rakentamisessa.

Pelastustoiminnan kannalta tärkeää ovat osoitteistoltaan selkeät, loogisesti etenevät osoitenumerot ja tien nimet.

Alueiden katuverkoston suunnittelussa on huomioitava, ettei kadunvarsipysäköinti estä pelastuslaitoksen operatiivisia toimintaedellytyksiä ja että kääntömahdollisuudet pelastuslaitoksen raskaalle kalustolle ovat riittävät.

Mahdollisen tulevaisuuden raitiotien yhteyden suunnittelussa alueelle tulee huomioida pelastustoiminnan edellytykset, kuten olemassa olevien nostopaikkojen käytettävyys pelastustoiminnassa.

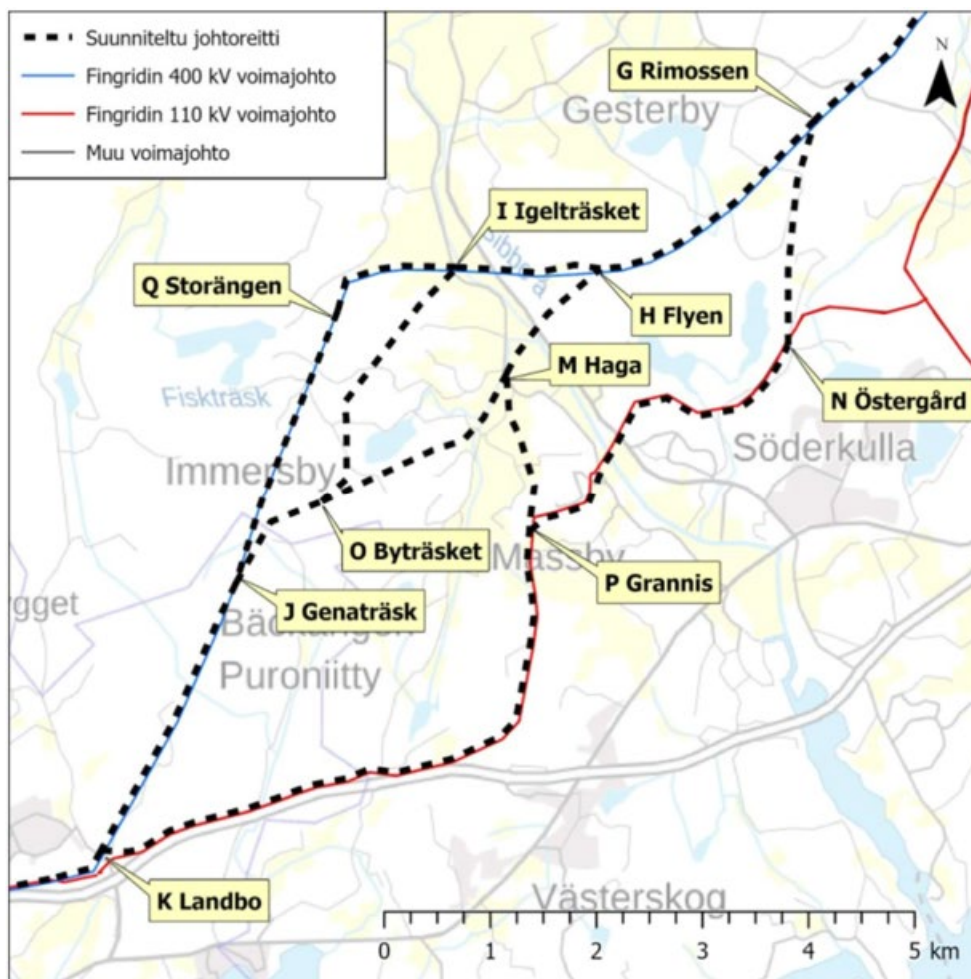
Alueella on voimassa Sipoon yleiskaava 2025, yleiskaavassa on osoitettu laaja työpaikka-, teollisuus- ja varastoalue (TP) Sipoonlahden alueelle, Porvoonväylän molemmin puolin, joka on huomioitu runkokaava ehdotuksessa. Sammutusveden saanti ja sen riittävyys tulee varmistaa alueen rakentamisessa.

**VASTINE:** Merkitään tiedoksi. Pelastustoiminnan edellytykset, paloturvallisuus sekä sammutusveden saanti ja riittävyys huomioidaan tarkemman tason suunnittelussa.

---

#### 4. Fingrid Oyj

Fingrid suunnittelee uutta 400 kilovoltin (kV) voimajohtoyhteyttä Anttilan sähköaseman ja Länsisalmen sähköaseman välille. Hankkeesta on käynnissä ympäristövaikutusten menettely (YVA-menettely). Sipoon Gesterbyn ja Helsingin Landbon välillä YVA-menettelyssä tarkastellaan viittä reittivaihtoehtoa, joista kaavarunkoalueella on kaksi (kuva 1). YVA-selostus on ollut nähtävillä 20.10.2025–18.12.2025 välisen ajan. Fingrid tekee päätöksen hankkeen jatkosuunnittelusta ja rakentamisesta YVA-menettelyn jälkeen. Reittivalinta YVA-menettelyn vaihtoehtoista tehdään tavoitteellisesti kevään 2026 aikana. Hankkeen verkkosivuilta on lisätietoa [www.fingrid.fi/kantaverkko/rakentaminen/hankkeet/anttila-lansisalmi/](http://www.fingrid.fi/kantaverkko/rakentaminen/hankkeet/anttila-lansisalmi/).



Kuva 1. Anttila-Länsisalmi 400 kilovoltin voimajohtohankkeen reittivaihtoehdot kaavarungon kohdalla (ote YVA-selostuksesta).

**VASTINE:** Merkitään tiedoksi.

## 5. Sipoon energia Oy

Verkkoliiketoiminta:  
Ei lausuttavaa.

Tuotantoliiketoiminta:  
Ei lausuttavaa.

**VASTINE:** Merkitään tiedoksi.

## 6. Suomen metsäkeskus

Suomen metsäkeskus kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto Söderkullan KR4-kaavarungosta.

Kaavarungon taustalla on Söderkullan taajaman voimakas kasvupaine. Väestön arvioidaan pitkällä aikavälillä kasvavan huomattavasti, ja tämän kehityksen hallitsemiseksi on esitetty uusia rakentamisen alueita sekä täydentämistä nykyisen rakenteen sisällä. Kasvusuunnitelmat kohdistuvat osittain nykyisiin metsäalueisiin, minkä vuoksi metsäkato ja metsäluonnon rakenteen heikkeneminen ovat keskeisiä teemoja kaavarungon vaikutusten tarkastelussa. Kaava-aineiston perusteella alueen kehittämisessä painotetaan yhdyskuntarakenteen eheyttämistä, mutta tästä huolimatta osa kasvusuunnista avautuu metsäisille alueille, mikä lisää metsän poistumaan liittyvää riskiä.

Metsäkeskus tarkastelee kaavarunkoa metsälain valvonnan ja kestäväan metsätalouteen perustuvien elinkeinojen edistämisen näkökulmasta.

Valmistelussa on hyvä huomioida, että metsälakia (1093/1996) sovelletaan yleiskaava-alueilla vain maa- ja metsätalouteen ja virkistykseen osoitetuilla alueilla. Näillä alueilla sovelletaan mm. myös luonnonsuojelulain (1096/1996), vesilain (587/2011), ympäristönsuojelulain (527/2014) ja muinaismuistolain (295/1963) säädöksiä.

Kun metsälakia ei sovelleta, vaikuttaa se myös muiden metsänkäyttöä ohjaavien lakien voimassaoloon, kuten kuten lakiin metsätalouden määräaikaisesta kannustejärjestelmästä (71/2023) (Metka) ja lakiin metsätuhojen torjunnasta (1087/2013) (metsätuholaki). Nämä lait ovat riippuvaisia metsälain soveltamisesta. Suomen metsäkeskus valvoo metsälainsäädännön noudattamista.

Alueilla, joilla metsälakia sovelletaan, metsälaki ohjaa metsien hoitoa ja käyttöä. Metsälain ohella metsien käyttöä säätelevät myös metsälain nojalla annettu valtioneuvoston asetus metsien kestävästä hoidosta ja käytöstä. Myös ympäristölainsäädännöllä on vaikutuksia metsätalouteen. Metsälaki asettaa metsien hoidolle ja käytölle vähimmäisvaatimukset. Vähimmäisvaatimuksissa säädetään muun muassa puun korjuusta, metsän uudistamisesta ja metsäluonnon monimuotoisuuden turvaamisesta.

### Kaavamerkinnot ja määräykset kaavarungossa

Kaavarungon aineistossa ei esitetä sinänsä varsinaisia kaavamerkintöjä eikä niihin liittyviä määräyksiä, koska KR4 on oikeusvaikutukseton kaavarunko, ei kaava. Se ei siis sisällä yleis- tai asemakaavan tapaisia M-, MU-, MY-, A- tai LUO-merkintöjä, vaan se kuvaa maankäytön periaatteita, taajaman rakennetta, kasvualueita, liikenneverkkoa ja

viheralueverkostoa ilman sitovia merkintöjä. Kaavarunko nimenomaan korostaa olevansa "suuntaa antava ja tavoitteellinen", ja sen tehtävä on ohjata tulevaa, oikeusvaikutteista asemakaavoitusta.

Kaavarungon selostuksen sivulla 25 todetaan, että: "Sipoossa on vireillä koko kunnan yleiskaavan uudistaminen (Sipoon yleiskaava 2050), joka on käynnistynyt 15.12.2022. Söderkullan kaavarunkotyötä tehdään rinnakkain koko kunnan yleiskaavan uudistamistyön kanssa. Tiiviillä yhteistyöllä pyritään varmistamaan, että Söderkullan kaavarunko ja yleiskaava tukevat toisiaan eivätkä suunnitelmat ole keskenään ristiriidassa."

Seuraavaksi todetaan, että "Yleiskaavan rakennemalliluonnokset ovat olleet nähtävillä 15.6.-15.9.2023. Rakennemalliluonnoksista on toteutettu rakennemallisynteesi, joka on hyväksytty kunnanhallituksessa 29.4.2024 (Kuva 3.6). Alustavan aikataulun mukaan yleiskaavaluonnos olisi tavoitteena saada nähtävillä keväällä 2026."

On hyvä, että asia mainitaan selkeästi, mutta samalla tämä eriaikaisuus ja se, ettei yleiskaavaluonnoksesta ole nähtävillä kuin rakennemallisynteesi (kuva 3.6), asettaa haasteen kaavarungon arvioinnille ja kaavarungon sekä yleiskaavan vertailulle. On vaikea tietää saatavilla olevan aineiston perusteella, onko kaavarungossa ja yleiskaavaluonnoksessa päällekkäisyyksiä, erilaisia ohjaavia vaikutuksia, erilaisia maankäytöllisiä toiveita, tai huomattavia painostuseroja esimerkiksi metsätalouteen liittyen. Tämä johtaa siihen, ettei tässä vaiheessa aiheeseen voi ottaa kantaa, vaikka kysymys on oleellinen ja tärkeä.

Kaavamerkinnot ja -määräykset eivät nyt tule ilmi, eikä niiden oikeusvaikutuksia voida tässä vaiheessa arvioida.

Metsäkeskus huomauttaa, että käynnissä olevan yleiskaavatyön tueksi kaavoittajan on aiheellista tutustua Ympäristöministeriön julkaisuun "Yleiskaavamerkinnot ja -määräykset." Siinä todetaan muun muassa, että "kaavamääräysten tulee olla selkeitä ja yksiselitteisiä, mielellään lyhyitä, mutta ennen kaikkea ymmärrettäviä. Muidenkin kuin kaavoituksen asiantuntijoiden on voitava saada selville, mitä oikeuksia ja velvoitteita merkinnöistä ja määräyksistä seuraa."

Samassa oppaassa on kerrottu myös kaavamerkintöjen ja -määräysten osoittamisesta kaavakartan yhteydessä. Oppaassa ohjeistetaan, miten kaavamerkinnot kuvaus ja määräykset tulisi esittää. Määräykset tulisi jaotella niiden oikeusvaikutuksen mukaan suunnittelu-, rakentamis-, ja suojelumääräyksiin. Lisäksi kaavoittajan on suositeltavaa perehtyä Ympäristöministeriön asetukseen maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (393/2025).

**Metsäkeskuksen mukaan selkeä tapa esittää erilaiset kaavamääräykset ovat seuraavia:**

Suojelumääräys: Tähän teksti, joka kertoo selkeästi kielletyt toimenpiteet

Suunnittelumääräys: Tähän teksti, joka kertoo, mitä suunnittelussa on otettava huomioon.

Rakennusmääräys: Tähän rakennusmääräykset ja huomioon otettavat asiat.

Lisäksi on tärkeää, että kaavamerkintöjen ja -määräysten oikeusvaikutukset kaavan osallisille, kuten viranomaisille ja maanomistajille avataan yleiskaavan kaavaselostuksessa. Metsäkeskus painottaa tässä etenkin vaikutuksia metsien käyttämiseen ja metsäelinkeinoihin.

Kaavarunko ja metsäkato

Metsäkeskus korostaa, että metsäkadon vähentäminen ja metsäalueiden yhtenäisyyden turvaaminen ovat olennaisia edellytyksiä pitkäjänteiselle ja kestäväälle metsätaloudelle. Laajojen metsäalueiden pirstoutuminen pienempiin osiin heikentää metsätalouden kannattavuutta, vaikeuttaa koneellista korjuuta ja lisää alttiutta myrsky- ja lumituhoille. Pirstoutuminen lisää myös reunavyöhykkeiden määrää, mikä puolestaan kasvattaa tuhoriskejä ja lisää kirjanpainajan kaltaisten tuholaisien leviämismahdollisuuksia. Näihin vaikutuksiin tulee kiinnittää suunnittelussa päähuomio, jotta kaavarungon toteuttaminen ei johda haitallisiin seurauksiin, joita olisi mahdollista välttää ohjaamalla kasvu voimakkaammin jo rakennettujen alueiden läheisyyteen.

Kaavarungon viherverkoston ja ekologisten yhteyksien suunnittelu on tärkeä osa esitettyä kokonaiskuvaa. Suunnitelmassa on tuotu esille viheryhteyksien merkitys ja niiden kytkeytyminen osaksi laajempaa viheralueverkostoa. Vaikka ekologisten yhteyksien vahvistaminen on luonnon monimuotoisuuden kannalta myönteistä, jää kaava-aineistossa epäselväksi, millaisia vaikutuksia näillä yhteyksillä on metsien käyttöön ja metsätalouden harjoittamiseen.

Ekologisten yhteyksien esittäminen maa- ja metsätalousvaltaisille alueille ilman täsmennystä niiden oikeusvaikutuksista voi aiheuttaa epävarmuutta niin maanomistajille kuin viranomaisille. On tärkeää, että jatkosuunnittelussa avataan selvästi, ovatko ekologiset yhteydet luonteeltaan ohjaavia vai rajoittavia ja miten ne suhteutuvat metsälain soveltamiseen niillä alueilla, jotka edelleen on tarkoitettu metsätaloukseen.

Viheralueverkoston kehittämisellä pyritään turvaamaan alueen virkistysmahdollisuudet ja viherympäristön jatkuvuus. Metsäkeskus pitää tärkeänä, että virkistyskäyttö ja metsätalous sovitetaan yhteen siten, ettei virkistysarvoihin vedoten rajoiteta

tarpeettomasti metsänkäsittelyä alueilla, joilla metsälakia sovelletaan täysimääräisesti. Metsätalous säilyy alueella edelleen merkittävänä elinkeinona, ja metsien käytön rajoituksilla on sekä taloudellisia että toiminnallisia vaikutuksia maanomistajille.

Kaavarunkoratkaisussa tulee varmistaa, että metsätalousalueet osoitetaan selkeästi ja että niiden käyttöedellytykset säilyvät. Kaavamerkintöjen ja -määräysten tulee olla ymmärrettäviä ja yksiselitteisiä niin maanomistajille kuin viranomaisille. Vaikka kaavarungolla ei ole oikeusvaikutuksia, se ohjaa seuraavia suunnitteluvaiheita, joten mahdolliset metsänkäsittelyyn liittyvät rajoitukset ja maisematyöluopavelvoitteet tulee käsitellä selkeästi jo tässä vaiheessa.

Mikäli kaavarungon toteuttaminen johtaa metsien poistumaan tai metsäelinkeinojen heikentymiseen, tulee haittojen lieventämiskeinot arvioida huolellisesti. Tarvittaessa voidaan harkita esimerkiksi korvaavien metsätalousalueiden osoittamista tai ekologisen kompensaation käyttöä tilanteissa, joissa metsätalouden toimintaedellytykset heikentyvät yhdyskuntarakenteen laajenemisen vuoksi.

Metsäkeskus pitää tärkeänä, että kaavarungon jatkovalmistelussa hyödynnetään ajantasaisia metsä- ja luontotietoja sekä arvioidaan suunnitelman vaikutukset metsäluonnon rakenteeseen ja metsätalouden mahdollisuuksiin yksityiskohtaisesti.

Kokonaisuutena Metsäkeskus lausuu, että KR4-kaavarungon jatkokehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota metsäkadon minimointiin, metsäalueiden yhtenäisyyden säilyttämiseen, ekologisten yhteyksien selkeään määrittelyyn ja metsätalouden toimintaedellytysten turvaamiseen maankäyttörakenteen muuttuessa.

**VASTINE:** *Söderkullan kaavarunkotyötä tehdään rinnakkain koko kunnan yleiskaavan uudistamistyön kanssa. Tiiviillä yhteistyöllä pyritään varmistamaan, että Söderkullan kaavarunko ja yleiskaava tukevat toisiaan eivätkä suunnitelmat ole keskenään ristiriidassa.*

*Söderkullan kaavarunko on oikeusvaikutukseton alueidenkäytön suunnitelma, ei alueidenkäyttölain mukainen kaava kuten asemakaavat tai yleiskaavat. Oikeusvaikutuksettomuus tarkoittaa, etteivät kaavarungon ratkaisut ole kuntaa tai maanomistajia sitovia. Kaavarunko on suunniteltu osayleiskaavan tarkkuudella, eli hyvin yleispiirteisesti alueen kokonaisuus huomioon ottaen. Kaavarunko osoittaa Söderkullan alueen kehittämisen yleiset periaatteet eikä siinä ole esitetty kaavamääräyksiä samaan tapaan kuin yleiskaavassa.*

*Kaavarungon tavoitteena on muodostaa yleispiirteinen ja joustava kokonaisratkaisu, minkä jälkeen suunnittelua voidaan jatkaa erillisissä tarkemman tason*

*suunnitteluprosesseissa, vuorovaikutuksessa alueen maanomistajien ja muiden osallisten kanssa. Tarkemman tason suunnittelussa laaditaan myös riittävät luonto- ja muut selvitykset sekä vaikutusten arvioinnit suhteessa metsien käyttöön ja metsätalouden harjoittamiseen.*

---

## **7. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)**

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) lausuu kannanottonaan seuraavaa:

Söderkullan keskustaan tukeutuva bussilinjasto on ennen pikaratikan rakentamista toteutettavissa tehokkaasti nykyisillä joukkoliikenteen käyttämillä teillä jakamalla linjojen päätepysäkit kehittyville alueille mahdollistaen koko kaavarunkoalueelle riittävän palvelutason, kuten liikenneselvityksen kuvassa 5.2. on esitetty.

Kaavarungossa on esitetty joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan 2. vaiheessa toteuttaa myös raitiotienä Östersundomin suunnasta. Raitiotie on merkittävä investointi ja tarkemman suunnittelun yhteydessä olisi tärkeää tunnistaa, minkälaiseen kysyntään sillä pyritään vastaamaan, mikä sen rooli on liikennejärjestelmätasolla. Ovatko kaavoitettava Östersundom tai lännempänä oleva Itäkeskus palveluiden ja joukkoliikenteen solmukohtana riittävän merkittäviä kohteita Söderkullasta käsin, että ne perustelevat raitiotieverkon laajentamisen itään. Östersundomin osayleiskaava on ehdotusvaiheessa ja menossa Helsingin päätöksentekoon keväällä 2026. Siinä luodaan alustava pohja myös Söderkullan raitiotielle ja olisi tärkeää, että Helsinki ja Sipoo tekisivät riittävässä määrin yhteistyötä Östersundomin jatkosuunnittelussa, jotta mahdollinen jatke Söderkullaan ja sen toimintaedellytykset saataisiin huomioitua myös Söderkullan alueella.

Östersundomin osayleiskaavan toteutus on sidottu raitiotieyhteyden toteutukseen, ja olisi tärkeää huomioida raitiotien operoinnilliset toimintaedellytykset varikko mukaan lukien jo Östersundomin kaavoituksessa. Kaupunkiliikenne oy on keväällä 2026 laatimassa raitioliikenteen varikkoselvitystä, jossa tarkastellaan myös Östersundomin tarpeita. Söderkullan kaavarunko on mitoitettu 12 500–15 000 asukkaalle.

Suunnittelualueen keskusta tulee olemaan tiivistä keskustatoimintojen aluetta (C ja A1), jolle tulee kaavoituksen kautta sijoittaa riittävä määrä asukkaita, jotta kalliille raitiotieinvestoinnille saadaan kävelyetäisyydelle maksimaalinen käyttäjäpotentiaali. Lisäksi on hyvä huomioida katusuunnittelussa kävelyn ja pyöräilyn olosuhteet, jotta saadaan miellyttävää, käytettävää katutilaa, joka tukee ja edistää osaltaan joukkoliikenteen käyttöä.

HSL osallistuu mielellään kaavarunkoalueen joukkoliikenteen suunnitteluun.

**VASTINE:** Merkitään tiedoksi.

## 8. Porvoon museo

Porvoon museo – Itä-uudenmaan alueellinen vastuumuseo on tutustunut Söderkullan kaavarunkoon ja toteaa lausuntonaan seuraavaa.

Maakuntakaavassa alueella on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä Sipoonjokilaakson kulttuurimaisema-alue. Yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu mm. useita muinaismuistokohteita, maisemallisesti arvokas alue, sekä alue, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja. Söderkullan länsilaidalla sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, Sibbesborgin keskiaikainen linnasaari ja Sipoonjokilaakson viljelymaisema. Sibbesborg lukeutuu parhaiten säilyneisiin Ruotsin valtakunnan aikaisiin 1300-luvun linnojen sijaintipaikkoihin. Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävä Sipoonjokilaakson kulttuurimaisema-alue koostuu Nikkilästä merenlahteen saakka jatkuvasta yhtenäisestä, Sipoonjokea seurailevasta hyvin säilyneestä viljelymaisemasta. Jokivarressa sijaitsee myös lukuisia muinaismuistoja. Paikallisesti arvokkaita maisema-alueita, kulttuuriympäristöjä ja suojelukohteita sijaitsee jokivarren lisäksi myös mm. Taasjärvellä, alueen eteläreunalla Eriksnäsin kartanon ympäristössä sekä enimmäkseen suunnittelualueen ulkopuolella sijaitsevassa Hangelbyssä. Sipoon yleiskaavaa 2050 varten on laadittu kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksen päivitys 2024 (Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy 16.5.2025). Selvityksessä esitetään mm. vaalittavat, kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kulttuuriympäristön alueet ja kohteet sekä suunnittelussa huomioitavat arvot.

Söderkullan kaavarunkoselosteessa on esitetty kaksi keskenään vertailukelpoista skenaariota, joissa kasvun painopisteet ovat joko Uuden Porvoontien ympäristössä ja pohjoisilla alueilla (Skenaario 1) tai Söderkullan keskiosassa ja Eriksnäsin (Skenaario 2).

Porvoon museo esittää huolensa molemmissa skenaarioissa RKY-alueen reunoille suunnitellusta täydennysrakentamisesta, jonka reuna-alueet on osoitettu puistokatuina tai puustoisina kehitettävänä alueina. Valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle on muodostumassa uusi rakennettu reunavyöhyke, joka saattaa vaikuttaa merkittävästi mm. alueen kaukomaisemiin. Porvoon museo tähdentää täydennysrakentamisen huolellista suunnittelua, jossa tulee kulttuuriympäristöllisten arvojen lisäksi kiinnittää erityistä huomiota myös esteettisiin ja maisemallisiin arvoihin.

Porvoon museo kiittää suunnitelmaa, jonka mukaan Eriksnäsin etelärannat jätetään rakentamisen ulkopuolelle ja niitä kehitetään virkistyksen, kulttuurihistorian ja

hevostoiminnan näkökulmasta. Sen sijaan skenaariossa 2 esitetty Eriksnäsin voimakkaampi rakentaminen ja erityisesti rannan kaakkoiskulmaan suunniteltu A2-asuntoalueen reservialue on alueen kulttuuriympäristön, virkistyskäytön ja erityisesti maisemarakenteen kannalta heikompi kuin skenaariossa 1 esitetty maa- ja metsätalousvaltainen alue.

**VASTINE:** *Skenaariovaiheen evästysten jälkeen laadittiin ohjausryhmän kanssa yhteistyössä synteesi/yhdistelmäratkaisu kaavarunkoehdotuksen pohjaksi. Kaavarunkoehdotus pohjautuu skenaarioon 1. Eriksnäsin aluetta kehitetään maltillisesti ja Eriksnäsin etelärannat on jätetty rakentamisen ulkopuolelle.*

*Kaavarungon myötä Sipoonjokilaakson kulttuurimaisema-alueen reunoille muodostuu uusi kerros rakentamista, mikä tuo uuden ajallisen kerrostuman maisematilaan. Sipoon jokilaakson keskeinen maisematila säilyy kuitenkin avoimena ja rakentamattomana, mikä turvaa alueen tärkeimmät maisemakuvalliset arvot. Kaavarungossa määrätään toteuttamaan aluetta reunustavien korttelialueiden reunoille uutta kerroksellista ja kasvullista reunavyöhykettä, mikä lieventää uudisrakentamisen maisemavaikutuksia ja lisäksi tukee alueen toimivuutta myös ekologisena yhteytenä. Jatkosuunnittelussa tulee kuitenkin kiinnittää erityistä huomiota myös uudisrakentamisen sovittamiseen sekä Sipoonjokilaakson että Eriksnäsin herkkiin maisema- ja kulttuuriympäristöalueisiin sekä ekologiseen runkoyhteyteen.*

Sipoon yleiskaavaa varten tehdyn arkeologisen inventoinnin raportti on vastikään toimitettu Porvoon museoon. Kaavarungon alueella on tapahtunut jonkin verran muutoksia muinaisjäännösten ja muiden arkeologisten kohteiden sijanteihin, rajauksiin ja muihin tietoihin. Uusi kivikautinen asuinpaikka on löytynyt jokirannan peltoalueelta Söderkullantien varresta. Uusia tietoja ei ole vielä ehditty viedä muinaisjäännösrekisteriin. Kohteet ovat pääosin virkistys-, maisema- ja metsäalueilla, jolloin kaavarunko tukee niiden säilymistä.

**VASTINE:** *Porvoon museo on päivittänyt muinaisjäännösrekisteriä Söderkullan osalta Sipoon arkeologisen inventoinnin pohjalta maaliskuussa 2026, minkä jälkeen kaavarungon aineistoon on päivitetty muinaisjäännösrekisterin mukaiset muinaismuistotalueet ja kohteet, muut arkeologiset alueet ja kohteet, sekä valtakunnallisesti merkittävä arkeologinen alue (Sibbesborg).*

*Täydennetään selostusta muinaisjäännösten osalta.*

Porvoon museo pitää kaavarunkoa monin tavoin varsin onnistuneena. Kulttuuriympäristön kannalta kiitosta saa arvokkaiden maisema- ja kulttuuriympäristöalueiden huomiointi ja viheraluesuunnitelma. Mutta kuten liitteessä 2 todetaan, yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on

turvattava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot. Maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot on otettava huomioon alueita kehitettäessä. Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

**VASTINE:** Merkitään tiedoksi.

---

## 9. Eriksnäsin asukasyhdistys ry

### 1. Johdanto

Eriksnäsin asukasyhdistys kiittää mahdollisuudesta antaa palautetta Söderkullan kaavarunkoehdotuksesta. Pidämme tärkeänä, että suunnittelualueeseen sisältyy Eriksnäs, sillä Eriksnäs ja Söderkulla muodostavat toiminnallisen ja maankäytöllisen kokonaisuuden. Haluamme tuoda esille keskeisiä huomioita ja kehittämistarpeita, jotka perustuvat alueen asukkaiden kokemuksiin ja yhteiseen tarkasteluun.

### 2. Tausta

Eriksnäsin nykyistä asemakaavaa laadittaessa alueen ja Söderkullan välistä kytkeytyneisyyttä ei huomioitu riittävästi. Kaavoituksen ja sen toteutuksen vaiheistuksessa Eriksnäs jäi pitkälti erilliseksi satelliittialueeksi, mikä johti muun muassa seuraaviin puutteisiin:

- Kevyenliikenteen yhteydet Söderkullaan jäivät puutteellisiksi, eivätkä jalankulku- ja pyöräilyreitit muodostaneet toimivaa ja turvallista kokonaisuutta.
- Alueen toiminnallinen liittäminen osaksi Söderkullaa jäi toteuttamatta, mikä on osaltaan aiheuttanut alueen pitkän aikavälin erillisyyden ja palveluiden saavutettavuuden haasteet.
- Maanomistajaneuvotteluissa ei varmistettu, että alueen oleellisten vetovoimatekijöiden, kuten venesataman, uimarannan ja rantaboulevardin toteutus, toteutetaan etupainotteisesti.
- Eriksnäsin asukasyhdistys neuvotteli nykyisen asemakaavan valmistuttua alueen maanomistajien kanssa venesataman toteuttamisesta, mutta neuvottelut eivät tuottaneet tulosta, ja mahdollisuus toteuttaa satama jäi käyttämättä.

Eriksnäsin asukasyhdistys katsoo, että tässä kaavatyoössä ja sen toteutuksen vaiheistuksessa nämä puutteet tulee välttää. Tavoitteena on varmistaa, että Eriksnäs liitetään toiminnallisesti ja infrastruktuuriltaan osaksi Söderkullaa, erityisesti kevyenliikenteen väylien, palveluiden saavutettavuuden ja alueen kokonaisvaltaisen yhdyskuntarakenteen osalta.

**VASTINE:** Merkitään tiedoksi. Kaavarungolla pyritään vastaamaan näihin tavoitteisiin. Alue kytkeytyy entistä paremmin keskustaan ja sen palvelutarjontaan kehittyvän Kallbäckin alueen sekä pääpyöräilyreitit ja palvelu-liityntälinjan kautta. Asukasmäärän lisääminen mahdollistaa alueen tiiviimmän kytkemisen kohti keskustaa, bussiyhteyden kehittämisen sekä tukee palveluiden ja toimintojen toimintaedellytyksiä.

### 3. Yleiset huomioitavat Eriksnäsin näkökulmasta

#### 3.1 Asukasmäärän kohtuullinen kasvu

Eriksnäsin nykyinen asukasmäärä on noin 800 henkilöä. Pidämme kohtuullisena ja alueen kantokyvyille sopivana tavoitteena, että väestö kasvaa pitkällä aikavälillä noin 1200 asukkaaseen. Tätä suurempi kasvu:

- ei ole realistisesti perusteltavissa nykyisen infrastruktuurin puitteissa
- heikentäisi Eriksnäsin kylämäisen, matalan ja väljään rakenteeseen perustuvan ympäristön ominaispiirteitä
- lisäisi merkittävästi liikennepainetta nykyiselle yksittäiselle sisääntulotielle

Rakentamisen tulee jatkossakin olla matalaa ja väljää, ensisijaisesti omakotitaloihin perustuvaa, ja viheralueet sekä rannanläheiset metsäiset alueet tulee säilyttää.

**VASTINE:** Kaavarungossa Eriksnäsin alueen laskennallisena mitoituksena on n. 1 900 uutta asukasta, jolloin asukasmäärä olisi yhteensä noin 2700. Asukasmäärän lisääminen mahdollistaa tiiviimmän kytkemisen kohti keskustaa ja bussiyhteyden kehittämisen. Asukasmäärän lisääminen tukee myös pääpyöräilyreitit kehittämistä sekä erilaisten palveluiden ja toimintojen kehittämisedellytyksiä. Tavoitteena on kehittää ranta-alueita virkistyskäyttöön tai metsäisinä alueina. Alueen luonne säilyy matalana ja pientalovaltaisena. Alueen yhteisöllisyys ja kylämäinen luonne voi vahvistua kehittämisen myötä. Laaditun liikenneselvityksen mukaan alueen ruuhkaisuus ei merkittävästi kasva kehittämisestä huolimatta.

### 4. Liikenne ja liikkuminen

#### 4.1 Eriksnäsin tien kuormitus ja rakentamisen aikainen liikenne

Eriksnäs on saavutettavissa pääasiassa Eriksnäsin tien kautta. Tie on jo nykytilanteessa ajoittain kuormittunut ja kapea, eikä se kestä suuria liikennemääriä turvallisesti.

Rakentamisen aikainen liikenne aiheuttaisi:

- kohtuuttoman rasituksen Eriksnäsin tielle
- merkittävän turvallisuusriskin jalankulkijoille ja pyöräilijöille
- haittaa kapeille asuntokaduille, joille raskasta liikennettä ei tule ohjata

Kaavarungossa tulee:

- mahdollistaa ja toteuttaa etupainotteisesti rakentamisen aikainen liikennöinti Kalkkirannantien kautta
- todeta selkeästi, ettei rakentamislakennetta saa ohjata Eriksnäsin sisäisille, kapeille kaduille

**VASTINE:** Laaditun liikenneselvityksen mukaan alueen ruuhkaisuus ei merkittävästi kasva tai liikenneturvallisuus heikkene kehittämisestä huolimatta. Pääpyöräilyreitin kehittäminen parantaisi liikenneturvallisuutta jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden näkökulmasta. Kalkkirannantielle ei esitetä uutta yhteyttä, sillä rakentamisen aikainen liikenne on väliaikainen haitta, eikä se riitä perusteluksi uuden tien rakentamiselle. Rakentamisen aikaisen liikenteen ohjaaminen ratkaistaan tarkemman suunnittelun yhteydessä.

#### 4.2 Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet

Eriksnäsin ja Söderkullan välinen jalankulku- ja pyöräilyverkosto on nykyisin sokkeloista,

mäkistä ja paikoin turvatonta. Ehdotamme:

- parempien reittilinjausten selvittämistä ja toteuttamista, jotta voidaan rakentaa korkeuseroiltaan ja sujuvuudeltaan laadukas "baana"-tason pyöräilyn pääreitti Eriksnäs–Söderkulla"baana"-tason reitti moottoritien pikavuorojen pysäkille. Näitä pysäkkejä ei ole vielä olemassa, mutta osana kaavoitustyötä yhteys niille on suunniteltava. Kaavatyön osana tulee varmistaa pysäkkien sijainti
- turvallisen yhteyden toteuttamista Söderkulla–Nikkilä -välille, koska se on tärkeä työmatka-, koulumatka- ja asiointiliikenteelle sekä palveluiden saavutettavuudelle

**VASTINE:** Kaavarungossa on esitetty pääpyöräilyreitti tai sen yhteystarve Eriksnäsiä Söderkullaan asti. Söderkullasta Nikkilän suuntaan on esitetty seudullinen pääpyöräilyreitti tai sen yhteystarve. Eriksnäsiin on osoitettu myös aluepyöräreittejä tai sen yhteystarpeita, jotka selkeyttävät alueen sisäisiä reittejä.

#### 5. Viheralueet, rantavyöhyke ja virkistys

Kaavarungossa esitetty venesatama ja uimaranta ovat myönteisiä ratkaisuja.

Ehdotamme

lisäksi:

- julkisen rantaboulevardin suunnittelua Sipoonlahden rantaan
- reitin linjaamista lähelle rantaviivaa, jotta siitä muodostuu elämyksellinen ja vetovoimainen ulkoilualue
- rantavyöhykkeen kehittämistä niin, että se toimii sekä virkistysreittinä että merellisyyttä esiin tuovana "näyteikkunana", joka vahvistaa Eriksnäsin ja Söderkullan välistä yhteyttä

**VASTINE:** Kaavarungossa on esitetty rantaan virkistysalue sekä viher- ja virkistysyhteystarve, mikä mahdollistaa ranta-alueen kehittämisen vetovoimaisena ulkoilualueena. Ranta-alueelle on esitetty myös ekologinen runkoyhteystarve, joka

*turvaa eri eliölajien liikkumista. Palvelujen alue, venesatamat, uimaranta ja kehitettävä vesistöyhteys tukevat kaikki alueen kehittämistä.*

#### 6. Vaiheistus ja sitovat vaatimukset kaavan toteuttamisessa

Ennen ensimmäisen vaiheen aloitusta tulee varmistaa, että:

- rantaboulevardi, venesatamat ja uimaranta ovat rahoituksen ja maanomistuksen osalta varmistettu
- rakennusaikaista liikennöintiä helpottava yhteys Kalkkirannantielle on toteutettu
- liikenneturvallisuus on turvattu, eikä raskasta liikennettä ohjata olemassa olevalle asuinalueelle

Nämä palvelut ja rakenteet tulee rahoittaa jo ensimmäisten uusien maankäyttösovimusten yhteydessä yksityisomistajien kanssa, sillä muuten niiden toteutus ei ole realistisella pohjalla. Kunnan neuvotteluvoima maanomistajien suuntaan on käytettävissä ainoastaan ennen lisärakentamisen aloitusta, joten varmistukset on tehtävä tässä vaiheessa.

Tällä varmistetaan, että Eriksnäsin vetovoimatekijät toteutuvat, alue liitetään toiminnallisesti osaksi Söderkullaa, alueen infrastruktuuri kestää rakentamisen ja kaavarungon tavoitteet toteutuvat turvallisesti ja hallitusti.

Kiitämme kaavoittajia mahdollisuudesta osallistua suunnitteluun ja toivomme, että esitetyt näkökohdat huomioidaan jatkosuunnittelussa.

**VASTINE:** *Merkitään tiedoksi. Alueen tarkempaa toteutusta ohjataan muiden tarkemman suunnittelun ja prosessien yhteydessä.*

---

## 10. Uudenmaan liitto

### Kaavatilanne

Suunnittelualueella on voimassa Sipoon yleiskaava 2025, joka ohjaa alueen asemakaavoitusta. Sipoon yleiskaava 2060 on valmisteluvaiheessa.

Suunnittelualue sijoittuu pääosin Helsingin seudun maakuntakaavan alueelle. Läntisin osa sijoittuu Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava - Östersundomin alue - maakuntakaavan alueelle. Maakuntakaavoissa Söderkullan kaavarunkotyön aluetta koskevat seuraavat merkinnät määräyksineen, sekä yleiset suunnittelumääräykset:

- keskustatoimintojen alue (keskus)
- taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke

- valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie (Porvoonväylä)
- maakunnallisesti merkittävä tie (Uusi Porvoontie)
- liikenteen yhteystarve
- liityntäpysäköintialue
- viheryhteystarpeita
- pohjavesialueita
- kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö
- suojelualueita
- Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue
- voimajohto (Anttila-Vaarala 110kV)
- runkovesijohto
- teollisuusalue (Arla Oy)

#### Lausunto

Vaikka kaavarunko ei ole oikeusvaikutteinen, asemakaavoitusta ohjaava kaavainstrumentti ja suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, tuo Uudenmaan liitto esiin näkemyksiään liittyen Söderkullan alueen kehittämiseen. Söderkulla on toinen Sipoon kahdesta maakuntakaavassa osoitetusta keskuksista ja siten Sipoon keskeisimpiä kehittämisvyöhykkeitä. Alueeseen liittyy useita maakunnallisia maakuntakaavassa esiin tuotuja intressejä. Nyt kyseessä on lausunto kaavarunkotyöstä, mutta Uudenmaan liitto toivoo lausunnossa esitettyjen näkökulmien välittyvän myös Sipoon yleiskaava 2060 -työn valmisteluun.

#### Kokonaisratkaisu

Suunnitteluperiaatteena Söderkullan keskuksen ja sitä ympäröivän taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen kehittäminen tukee maakuntakaavan tavoitteiden toteutumista.

Uusia rakentamisalueita on monilta osin sijoitettu olevaa rakennetta täydentäen, tehostaen tai siihen kytkeytyen. Osa asuinrakentamisen suunnitelluista laajennusalueista ei kuitenkaan selkeästi tukeudu olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Esimerkiksi joen länsipuolen laajat uudet asuinaluevaraukset (A1-1, A2-1) sijoittuvat maakuntakaavojen taajamamerkintöjen väliselle niin kutsutulle valkoiselle alueelle, suurelta osin nykyiselle luonnonalueelle, irti nykyisestä tiiviin yhdyskuntarakenteen vyöhykkeestä ja maakuntakaavassa osoitetuista ensisijaisista tulevaisuuden kasvuvyöhykkeistä. Etäisyys alueelta Söderkullan keskuksen palveluineen on luokkaa 1,5 km – 2,5 km. Alue kuitenkin tukeutuu Uuden Porvoontien joukkoliikennekäytävään ja kevyen liikenteen yhteyksiä keskukseseen on tarkoitus kehittää, eli tässä mielessä maakuntakaavan tavoitteita voidaan kuitenkin katsoa edistettävän kestävästi liikkumisen osalta.

Suunnittelualueen eteläosaan osoitetut asumisen laajentumisalueet (A2-2, A2-res) sijaitsevat jo suhteellisen kaukana keskuksesta, YKR-luokituksen maaseutumaisella vyöhykkeellä, joka on pitkälti metsäistä luonnonaluetta. Alue ei tukeudu vahvaan joukkoliikennekäytävään. Ratkaisu ei ole maakuntakaavan yhdyskuntarakenteen kestävä kehittäminen tavoitteiden mukainen.

**VASTINE:** Merkittävä osa suunnittelualueen kasvusta sijoittuu 15 minuutin kävelysäteelle nykyisestä keskustasta ( $r = 750$  m). Keskustan alueelle on suunnitteilla elävä joukkoliikenteeseen tukeutuva alue yhteensä noin 8 000 asukkaalle ja 1 800 työpaikalle.

*Muutetaan kappaleen 6.2 maankäyttö tekstiä seuraavalla tavalla:  
Ensimmäisen vaiheen laajennusalueet sijoittuvat hyvin saavutettaville alueille ja tukeutuvat vesihuolto- ja liikenneverkoston sekä muun infran yhteyteen.*

*Kaavarungolla halutaan mahdollistaa Eriksnäsin maltillinen tiivistäminen ja kehittäminen. Alue kytkeytyy entistä paremmin keskustaan ja sen palvelutarjontaan kehittyvän Kallbäckin alueen sekä pääpyöräilyreitit ja palvelu-liityntälinjan kautta. Lisääntyvä asukasmäärä mahdollistaa bussiliikenteen palvelutason parantamisen.*

*On tärkeää, että Söderkulla tarjoaa jatkossakin monipuolisia asumisen mahdollisuuksia ja asumismuotoja eri tarpeisiin.*

On hyvä, että uusien alueiden kehittämisessä on mietitty vaiheistusta – kokonaan uusia alueita tulisi avata rakentamiselle vasta kun sille on todellinen tarve eli siinä vaiheessa, kun olevan rakenteen yhteydessä olevat täydennysrakentamisen mahdollisuudet lähellä keskusta on aidosti käytetty. Söderkullan kaavarungon suunnittelualueesta merkittävä osa on YKR-luokituksen mukaan harvaa taajamaa, joten lähtökohtaisesti jo olemassa olevassa rakenteessa on merkittävää täydennyspotentiaalia. Yhdyskuntarakennetta täydennettäessä ja tehostettaessa on kuitenkin samalla huolehdittava siitä, että merkittävimmät viheryhteydet alueella ja niiden kytkeytyvyys säilyvät riittävän vahvoina.

Koska kaavarunkotyö (ja valmisteluvaiheessa oleva yleiskaava) katsovat pitkälle tulevaisuuteen, olisi hyvä, että alueidenkäytön suunnittelussa esimerkiksi olemassa olevien asuinalueiden tilanne, rakennusten arvioitu elinkaari ja alueiden mahdollinen tulevaisuuden rakentamispotentiaali otettaisiin vahvasti mukaan yhtenä suunnittelun keskeisenä lähtökohtana. Monien olemassa olevien rakennettujen alueiden sijainti suunnittelualueella on keskeinen, ja näillä alueilla on valmiina infrastruktuuriverkostot. Ilmastonmuutoksen ja luontokadon nopean etenemisen myötä ympäristötavoitteita tulisi entisestään kiristää ja esimerkiksi maksimoida olemassa olevista rakenteista ja jo ihmisen käyttöön otetusta maasta saatava hyöty ja samalla minimoida uusien

luonnonalueiden käyttöönotto. Myös demografiset muutokset, kuten ikääntyminen, voivat vaikuttaa merkittäväällä tavalla siihen, minkälaisia asumisen tarpeita Uudellamaalla ja erityisesti monipuolisia palveluita tarjoavissa keskuksissa tulevana vuosikymmeninä on.

**VASTINE:** Merkitään tiedoksi.

#### Liikenne

Uudenmaan liitto näkee hyvänä, että joukkoliikenteen osalta kaavarunkotyössä on varauduttu maakuntakaavan mukaiseen, suunnittelualueen länsipuoliseen ratayhteyteen liittymiseen. Vaiheistus linja-autoliikenteen ja raitiotieyhteyden toteutumisen kesken on mietitty. Kaavarunkoratkaisu edistää hyvin kestävästä liikkumista ja muun muassa jalankulun ja pyöräilyn verkosto on huomioitu kattavasti. Uudenmaan liitto kannustaa jatkamaan kestävästä liikkumisen edistämistä ja rinnakkaishankkeiden keskeistä vuoropuhelua.

Uudenmaan liitto tuo esiin huolensa maantie 170 palvelutason turvaamisesta. Tieyhteyden kehittäminen katumaisemmaksi ja sen estevaikutuksien vähentäminen on tavoitteena kannatettava edistäessään elinympäristön viihtyisyyttä ja kestävästä liikkumista, mutta samalla riskinä voi olla tieyhteyden palvelutason heikentyminen. Maakuntakaavan mukaan maakunnallisesti merkittävän tieyhteydelle tai sen välittömään läheisyyteen ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät pitkänmatkaisen liikenteen, joukkoliikenteen tai kuljetusten palvelutasoa. Lisäksi uusien liittymien osalta tulee varmistaa tieliikenteen sujuvuus ja liikenneturvallisuus. Uudenmaan liitto toivoo, että tämä näkökulma huomioidaan ja pidetään lähtökohtana jatkosuunnittelussa.

**VASTINE:** Maantie 170 palvelutason turvaaminen huomioidaan jatkosuunnittelussa

Kaavarungossa on osoitettu nykyiset ja uudet merkittävät liittymät, kuitenkin valtatie 7 osalta on osoitettu vain yksi nykyinen liittymä (liittymä 55). Valtatie 7:lle on osoitettu maamerkkejä / ympäristötaideteoksia osittain nykyisten liittymien kohdille. Jää epäselväksi, sisältääkö maamerkki/ympäristötaideteos -merkintä liittymän vai miksi liittymiä ei ole valtatielle osoitettu. Mikäli merkintä sisältää liittymän on hyvä neuvotella valtatiekehittämisestä ja sen liittymistä jo varhaisessa vaiheessa Elinvoimakeskuksen kanssa.

**VASTINE:** Liittymämerkinnät ovat olleet kaavarunkokartalla maamerkkien alla. Korjataan kaavarunkokarttaa siten, että vaihdetaan liittymämerkinnät piirtojärjestyksessä maamerkkien päälle.

Kaavarunkotyön selostuksen liitteenä olevassa liikenneselvityksessä on hyvin arvioitu eri skenaarioiden vaikutuksia ja niiden keskinäisiä eroja. Liikenneselvityksen karttakuvia voisi selkeyttää ja merkintöjen selityksiä täsmentää mahdollisten virhetulkintojen vähentämiseksi (mm. autoliikenteen tavoiteverkon merkintöjen ja kartan vastaavuus, kulkutapajakauma –kartan merkintöjen luettavuus/erotettavuus sekä iht:n liikennemäärien väritys.) Liikenneselvityksen mukaan kaavarungon mukaisella ratkaisulla liikennemäärät kasvavat, mutta ruuhkautuminen ei mallin mukaan olisi merkittävää. **Selvityksessä kuitenkin nostettiin esiin huoli maantie 170:n kiertoliittymien toimintavarmuudesta ja todettiin, että toimintavarmuuden varmistaminen on tärkeää.** Uudenmaan liitto toivoisi ratkaisuja, joilla toimintavarmuus varmistetaan.

**VASTINE:** Selkeytetään liikenneselvityksen karttakuvia ja merkintöjen selityksiä. Kiertoliittymien toimintavarmuus huomioidaan tarkemman suunnittelun yhteydessä.

#### Muuta

Maakuntakaavan kuvauksessa Östersundomin aluetta koskevan maakuntakaavan nimi suositellaan muutettavaksi sen viralliseen muotoon "Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava - Östersundomin alue". Maakuntakaavan sisällön kuvauksesta on jäänyt liikenteen yhteystarvemerkintää lukuun ottamatta uupumaan liikenneyhteyksien toteaminen. Maakuntakaavatilanteen kuvaus olisi hyvä päivittää kaavojen nimien sekä moottoriväylän ja seututien osalta. Väylien merkinnät olisi hyvä myös lisätä kaavamerkintätaulukkaan. Maakuntakaavatilanteen kuvaus olisi hyvä tarkistaa myös liitteistä, mm. liikenneselvityksestä.

**VASTINE:** päivitetään Östersundomin aluetta koskevan maakuntakaavan nimi muotoon "Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava - Östersundomin alue". Täydennetään maakuntakaavan kuvaukseen liikenneyhteydet selostuksessa ja liikenneselvityksessä. Lisätään kaavamerkintätaulukkaan väylien merkinnät.

---

## 11. Sipoon vammaisneuvosto

Vammaisneuvosto on kiittää mahdollisuudesta lausua KR4 Söderkullan kaavarungosta, ja toivoo yhteistyötä ja lausuntopyyntöjä myös jatkossa. **Lyhyt lausuntomme koskee itse lausuntoihin osallistamisen tasavertaisuuden ja saavutettavuuden varmistamista.**

Esitämme, että arvioidaan, ovatko esim. kuntalaisille esillä olevat erilaiset kaavasuunnitelmat aina tarjolla esteettömästi niin netissä (myös näkövammaisille) kuin fyysisissä tiloissa.

Esteettömyyden ja saavutettavuuden arviointia on tehtävä myös erilaisten asukkaille suunnattujen kuntatilaisuuksien kuulemisten järjestelyistä. Kertaluontoisista tilaisuuksista tulisi informoida riittävän ajoissa, jotta vammaiset henkilöt varmistamaan kuljetusten järjestymisen. Näkemyksemme on, että kaikissa kunnan kuulemisissa ja lausuntopyyntöissä on huomioitava myös aistivammaiset kuntalaiset. Näin varmistetaan asukkaiden näkökulmien monipuolisuus.

**VASTINE:** Merkitään tiedoksi.

---

## 12. Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry

Pidämme ongelmallisena kaavarungon kaltaisen oikeusvaikutuksettoman suunnittelutyökalun käyttöä asemakaavoituksen edistäjänä Söderkullan alueella, missä suunnitteilla on merkittävää lisärakentamista herkille alueille. Tällaisen merkittävän maankäyttömuutoksen edistämisen soisi etenevän lähinnä alueidenkäyttölain mukaisia kaavareittejä pitkin. Näin varmistuisivat kaavarunkoa varmemmin lakiin kirjattujen yleiskaavan sisältövaatimusten täyttyminen ja osallisten vaikutusmahdollisuudet, mukaan lukien mahdollisuus hakea muutosta mahdollisista lainvastaisiksi arvioiduista maankäyttösuunnitelmista.

**VASTINE:** Merkitään tiedoksi.

Söderkullan kaavarunkoehdotuksessa luontoarvojen huomiointi on puutteellista eikä siihen sisälly minkäänlaisia karttaan merkittyjä luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden merkintöjä (luo). Tämän seurauksena kaavarunko antaa harhaanjohtavan kuvan tiettyjen alueiden rakentamispotentiaalista. Kun luontoarvot on myöhemmässä kaavoituksessa huomioitava alueidenkäyttölain edellyttämällä tavalla, rakentamiseen soveltuvaa alaa on todellisuudessa paikoitellen huomattavasti vähemmän kuin kaavarunko antaa ymmärtää. Jotta kaavoituksessa voitaisiin jatkossa sitoutua kaavarungon tavoitteisiin, se edellyttäisi, että jo kaavarungossa on luontoarvot ja niiden vaikutus rakentamispotentiaaliin asianmukaisesti huomioitu.

### **Asukaskyselyissä luonto nousee selvästi alueen tärkeimmäksi vetovoimatekijäksi:**

Asukaskysely 26.4.-19.5.2024

Viitenä tärkeimpinä tekijöinä vastaajille asua tai toimia juuri Söderkullassa vastaajat valitsivat:

- Luonto, maisema ja ympäristö (74 % vastaajista),

- Henkilökohtainen historia ja sukulaissuhteet (35 % vastaajista),
- Sopiva asunto- ja asuinaluetarjonta (34 % vastaajista),
- Sujuvat liikenneyhteydet töihin tai kouluun (28 % vastaajista) sekä
- Virkistytymismahdollisuudet (26 % vastaajista).

Alueen tärkeimpinä kehitysteemoina vastaajat valitsivat:

- Arvokkaan luonnon, kulttuuriympäristön ja maiseman vaaliminen (65 % vastaajista),
- Virkistys- ja viheralueet ja -palvelut (55 % vastaajista),
- Merellisyyden hyödyntäminen (52 % vastaajista),
- Luonnon monimuotoisuuden (44 % vastaajista) sekä
- Liikunta- ja harrastusalueet ja -palvelut (43 % vastaajista).

Luonnon arvostusta ei ole kuitenkaan kaavarungossa huomioitu riittävästi lähivirkistysalueiden määrässä. Laajempien merkittävimpien luontoalueiden lisäksi on säilytettävä lähiluontoa myös voimakkaan rakentamisen alueilla, minkä pitäisi näkyä myös kaavarungossa.

Kaavaselostuksen tiivistelmän perusteella kaavarungon valmistelussa ei ole huomioitu kaikkea saatavilla olevaa aiempaakaan luontoselvitystietoa. Kaavarungossa ei ole huomioitu mm. maakunnallisesti arvokkaita luontoalueita (LAKU; Uusimaa-kaava 2050 – Luontoselvityskohteiden maakunnallinen arvo. Koosteraportti. Uudenmaan liiton julkaisu E 217, 2019.). Ei ole riittävää yleiskaavatasolla, että huomioidaan vain maakuntakaavaan merkityt luontoarvot. Tarkemmalla suunnittelutasolla luontoarvojen huomioinnin on oltava kattavampaa ja pienipiirteisempää.

Kaavarunkoselostuksen kappaleessa 3.10 Luontoarvot ja ekologiset yhteydet esitetty tiivistelmä on suorastaan virheellinen:

”Kaavarunkoalueen luontoarvot keskittyvät erityisesti Sipoonjoen varteen sekä pohjoisille metsäalueille. Näillä alueilla sijaitsee yksittäisiä luonnon arvokohteita.”

”Kaavarunkoalueen luoteis- ja koillisosissa on joitain pieniä asemakaavojen luonnon monimuotoisuudelle tärkeitä alueita. Alueen eteläosassa sijaitsee pääasiassa seudullisia ekologisen verkoston käytävät sekä viheryhteystarpeet.”

Tiivistelmän perusteella kaavarungossa ei ole lainkaan huomioitu Eriksnäsin alueen merkittäviä luontoarvoja, jotka näkyvät mm. LAKU-selvityksessä (karttaotteet alla). Myös Söderkullan taajaman ympäristössä rakentamista esitetään kaavarungossa maakunnallisesti arvokkaille luontoalueille.

**VASTINE:** *Kaavarungon tavoitteena on muodostaa yleispiirteinen ja joustava kokonaisratkaisu, minkä jälkeen suunnittelua voidaan jatkaa erillisissä tarkemman*

*tason suunnitteluprosesseissa, vuorovaikutuksessa alueen maanomistajien ja muiden osallisten kanssa. Luontoarvot huomioidaan tarkemmin parhaillaan laadittavassa yleiskaavassa ja asemakaavoituksessa ajantasaisten selvitysten pohjalta. Tarkemman tason suunnittelussa laaditaan riittävät selvitykset sekä vaikutusten arvioinnit.*

*Kaavarungossa SL-merkinnällä on esitetty toteutuneet luonnonsuojelualueet. Lisätään kaavarungon suojelualuekokonaisuus-merkintään kuvaus: Merkinnällä osoitetaan maakuntakaavan mukaiset Grundträsketin ja Pilvijärven suojeltaviksi tarkoitetut alueet. Korostetaan merkintää kaavarunkokartalla.*

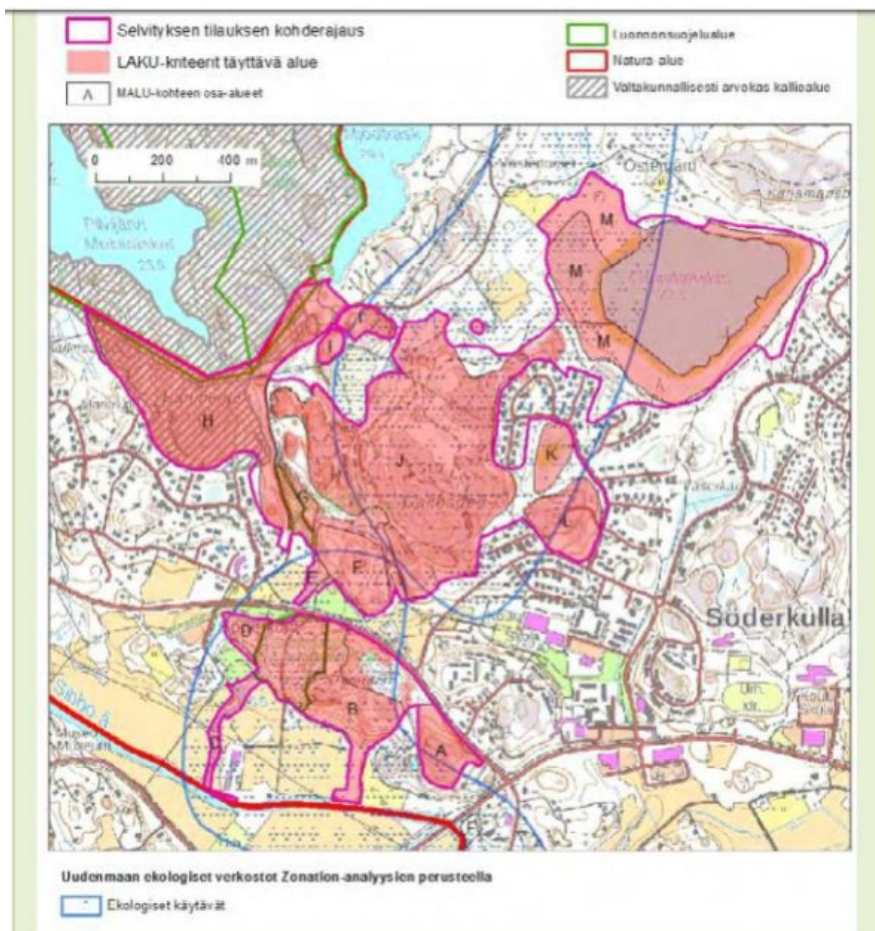
*Maakunnalliset ekologiset ydinalueet (Sipoonjokivarsi ja Söderkullan-Hansaksen metsät) sijoittuvat kaavassa pääosin säilyville V-, VL- tai MA-alueille. Maakunnallinen ekologinen käytävä kulkee alueen eteläosissa Eriksnäsin kautta Sipoonjokivarteen M-, MA- ja V-alueiden myötäisesti.*

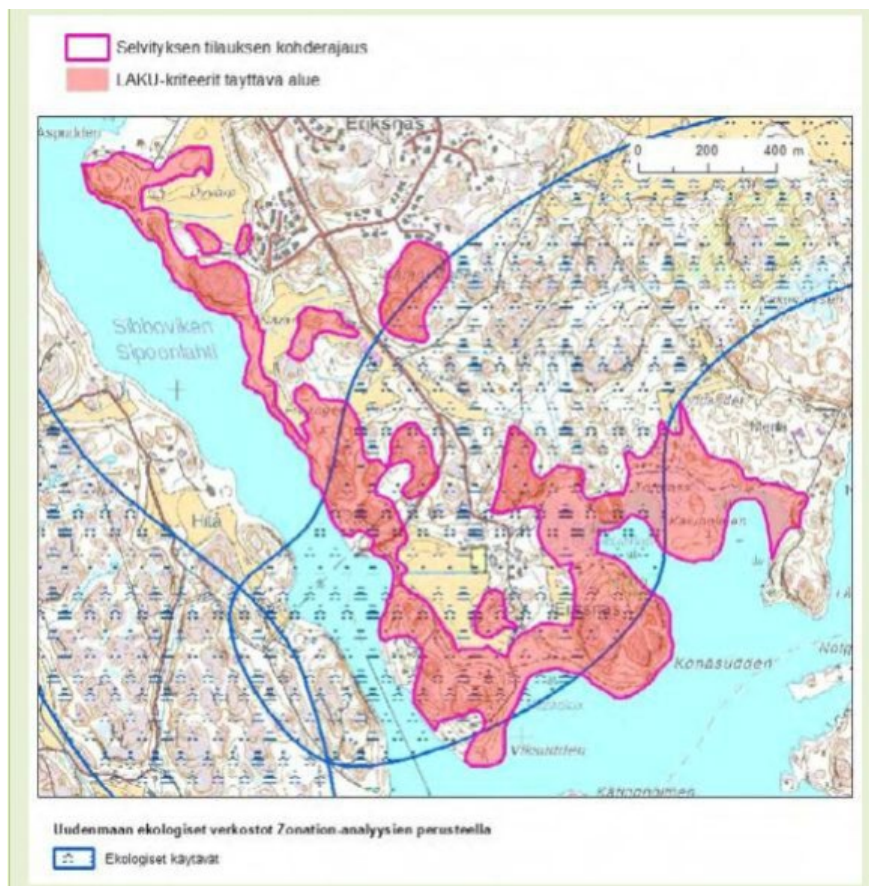
*Kaavarunkokartalle ei ole lisätty muiden maakunnallisten inventointien kohteita. LAKU/MALU ja METSO-kohteiden inventointitieto on todennäköisesti vanhentunutta. Maast selvitykset on tehty yli 10 vuotta sitten, mm. luonnonsuojelulaki ja uhanalaisarvioinnit ovat päivittyneet tämän jälkeen. Tästä syystä niitä ole järkevää ottaa mukaan sellaisinaan osaksi kaavarunkokarttaa. Kohteet sijoittuvat pääasiassa säilyville VL, MA tai M- alueille lukuun ottamatta Massbyn aluetta. Kaavaselostusta on täydennetty luontoarvojen ja ekologisten yhteyksien sekä vaikutusten arvioinnin osalta.*

*Lisätään yleismääräys: yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon luonnonsuojelun ja luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaimmat alueet ja turvattava arvojen säilyminen.*

*Kaavarungon liitteenä olevassa viheraluesuunnitelmassa on esitetty joitakin uusia virkistyspalveluita kaavarunkokarttaa tarkemmalla tasolla. Viheraluesuunnitelmassa on keskitytty vain olennaisesti viheralueisiin liittyvien ja melko yleisten virkistyspalveluiden tarkasteluun.*

*Tarkistettiin asemakaavoitetun alueen raja- ja rakennetut reuna-alueet suhteessa suojelualuekokonaisuus (maakuntakaava) -merkintään. Asuinalueita kavennettiin, mikäli alue ei ole rakennettu tai asemakaavoitettu. Aluerajaukset on tehty kaavarungon yleispiirteisellä tarkkuustasolla.*





Kuvat. Karttaotteet alueen LAKU-rajauksista: Uusimaa-kaava 2050 – Luontoselvityskohteiden maakunnallinen arvo. Koosteraportti. Uudenmaan liiton julkaisuja E 217, 2019.

### Aluekohtaisia kommentteja

- Sipoonlahden koulun ja sen viereisen Miilin päiväkodin ympäristön metsiä on hävitetty erittäin paljon jo aikaisemmin mm. Kalliomäen ja Pähkinälehdon asemakaava-alueiden sekä koulun uuden liikuntasalin ja koirapuiston rakentamisen myötä. Koulun välittömässä läheisyydessä on oltava riittävästi metsää, jota voidaan hyödyntää opetuksessa ja oppilaiden vapaa-ajan viettämisessä. Luontokontaktin hyödyistä on paljon tutkittua tietoa niin fyysisen ja henkisen terveyden kuin oppimistulosten paranemisen näkökulmasta. On surkea epäonnistuminen jos Sipoo kaltaisessa harvaan asutussa kunnassa lähes kaikki alueen lapset kokoavan suuren koulukeskuksen läheisyydessä ei onnistuta säilyttämään pääsyä metsään. Taasjärven länsipuolen metsistä on syytä ottaa A-varaukset pois ja merkitä kaikki rakentamattomana säilyneet koulun pohjoispuoliset metsät V-alueiksi.

**VASTINE:** Taasjärven länsipuolelle ei esitetä uusia asuinalueita, vaan todetaan jo toteutuneet ja asemakaavoitetut alueet kaavarungon yleispiirteisellä tarkkuustasolla. Alueita voidaan kehittää pienin toimenpitein tai täydennysrakentaa.

*Luonto- ja virkistysarvot huomioidaan tarkemmin parhaillaan laadittavassa yleiskaavassa ja asemakaavoituksessa ajantasaisten selvitysten pohjalta. Lähivirkistysalueiden tarkempi raja- ja suunnittelu asemakaavoituksen yhteydessä. Tarkemman tason suunnittelussa laaditaan riittävät luonto- ja muut selvitykset sekä vaikutusten arvioinnit.*

*Alueet sijaitsevat 15 minuutin kävelyalueella keskustasta ja ovat kestävän yhdyskuntarakenteen kannalta keskeisiä. Erilaisten tarpeiden yhteen sovittamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.*

- Söderkullan taajaman ja Pilvijärven välisen arvokkaan metsäalueen turvaaminen on tässä kaavarunkoehdotuksessa onnistunut monia aikaisempia kaavaluonnosvaiheita paremmin, mikä on hyvä. Kuitenkin edelleen kaavarunkoon sisältyy muutamia kohtia, joissa rakentamisalueita on syytä supistaa (ks. alla). Merkittävä osa metsäalueesta on maakuntakaavassa merkitty suojelualueeksi. Tämä metsäalue on kaavarungossa merkittävä maakuntakaavan mukaisesti luonnonsuojelualueeksi SL (nyt V).

**VASTINE:** Kaavarungossa SL-merkinnällä on esitetty toteutuneet luonnonsuojelualueet. Lisätään kaavarungon suojelualuekokonaisuus-merkintään kuvaus: Merkinnällä osoitetaan maakuntakaavan mukaiset Grundträsketin ja Pilvijärven suojeltaviksi tarkoitetut alueet. Korostetaan merkintää kaavarunkokartalla.

- Karjuhaantien asuinalueen laajennus metsään on syytä poistaa. Osa A2-1 - varauksesta on jopa luonnontilaisen suon päällä.



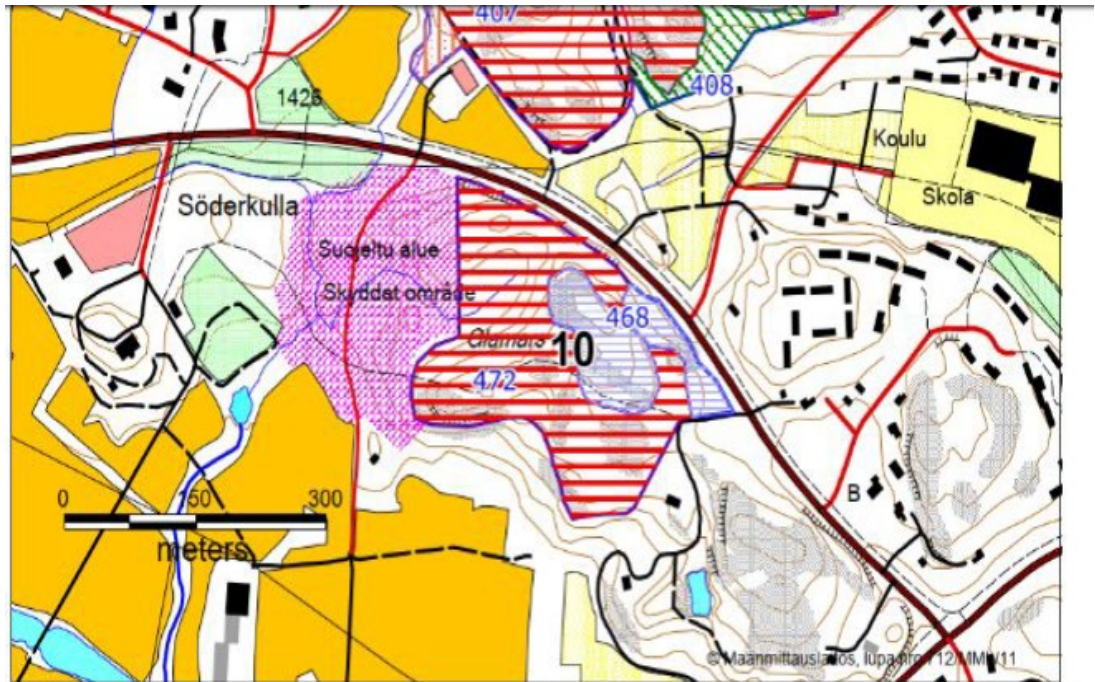
Ote kaavarungosta. Karjuhaantien varteen esitetään uutta rakentamista merkittävälle metsäalueelle.





**VASTINE:** Karjuhaantien metsäalueelle sijoittuu LAKU ja METSO inventointien kohteita. LAKU/MALU ja METSO-kohteiden inventointitieto on todennäköisesti vanhentunutta. Maastoselvitykset on tehty yli 10 vuotta sitten, mm. luonnonsuojelulaki ja uhanalaisarvioinnit ovat päivittyneet tämän jälkeen. Tästä syystä niitä ole järkevää ottaa mukaan sellaisinaan osaksi kaavarunkokarttaa. Luontoarvot on huomioitava tarkemmin asemakaavoituksessa ajantasaisten selvitysten pohjalta.

- Hansaksen A2 -alue pitäisi rajata nykyisen rakennetun alueen mukaisesti. Rakentamista ei pidä enää levittää lisää metsän puolelle, joten laajimmat rakentamattomat alueet Hansaksen kaava-alueen reunoilla on syytä merkitä V-alueiksi.

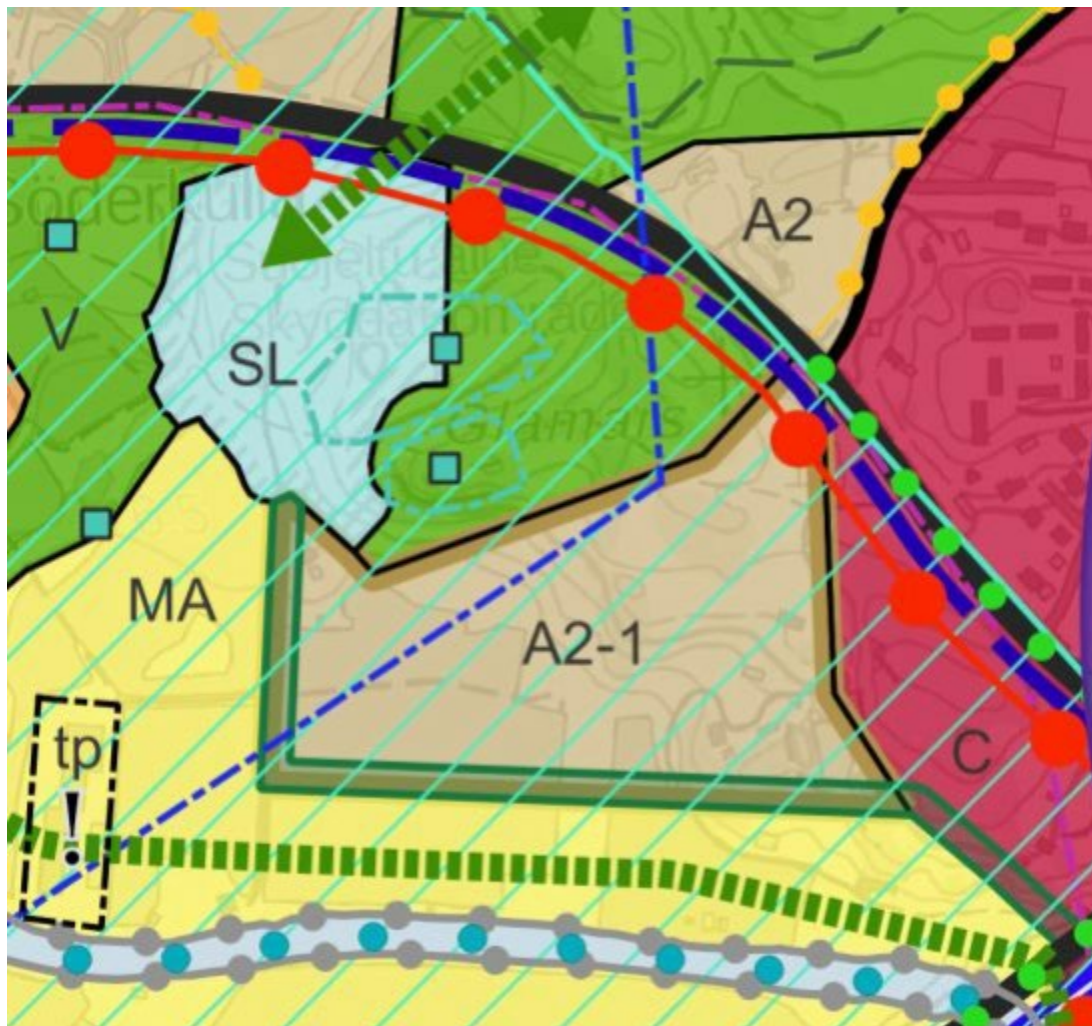
**VASTINE:** Tarkistettiin asemakaavoitetun alueen rajaus ja rakennetut reuna-alueet suhteessa suojelualuekokonaisuus (maakuntakaava) -merkintään. Asuinalueita kavennettiin, mikäli alue ei ole rakennettu tai asemakaavoitettu. Aluerajaukset on tehty kaavarungon yleispiirteisellä tarkkuustasolla.

- Glamarsin lehdon suojelualueeseen suoraan liittyvän arvokkaan metsäalueen päälle on merkitty asuntoaluetta A2-1. Rakentamisvarausta tulee pienentää Sipoon kunnan METSO-selvityksessä v. 2011 rajatun METSO I-luokan arvoalueen ulkopuolelle. Kyseisen metsäalueen luontoarvot ovat kuluneiden 15 vuoden aikana entisestään lisääntyneet.



<p>Elinympäristöjen arvoluokitus METSO-luokat</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> 1. luokka</li> <li> 2. luokka</li> <li> 3. luokka</li> <li> 4 muut</li> </ul>	<p>Sipoon kunta Kunta-METSO, METSO-kohteiden inventointi 2011</p> <hr/> <p><b>Kartta 10 Kohde 10</b></p> <p>Elinympäristöjen luokitus METSO-luokkiin, metsäkuvioiden ja METSO-kohteiden</p>
---	---

Kuva. Glamarsin lehdon suojelualueeseen suoraan liittyvän arvokkaan metsäalueen rajaus Sipoon kunnan METSO-selvityksessä v. 2011.



Kuva. Kaavarungossa A2-1 -varaus ulottuu merkittävältä osalta Glamarsin lehtoon liittyvän arvokkaan (METSO I-luokka) metsän päälle.

**VASTINE:** LAKU/MALU ja METSO-kohteiden inventointitieto on todennäköisesti vanhentunutta. Maast selvitykset on tehty yli 10 vuotta sitten, mm. luonnonsuojelulaki ja uhanalaisarviointit ovat päivittyneet tämän jälkeen. Tästä syystä niitä ole järkevää ottaa mukaan sellaisinaan osaksi kaavarunkokarttaa. Luontoarvot on huomioitava tarkemmin asemakaavoituksessa ajantasaisten selvitysten pohjalta.

#### Eriksnäs

Eriksnäsin alueella kaavarungossa on aiempaa paremmin huomioitu rakentamattomien rantojen arvo ja enimmäkseen luovuttu suoraan rantaan rajautuvista rakentamisalueista. Tämä on niin luonto-, virkistys- kuin maisemaperusteillakin ainoa oikea ratkaisu.

Kuitenkin Eriksnäsin alueella edelleen esitetään rakentamista useille arvokkaille alueille, joita on tunnistettu mm. maakuntakaavaprosesseissa (LAKU-selvitys, joka ei kattanut koko aluetta) sekä Eriksnäsin osayleiskaavaprosessin luontoselvityksissä (karttaote alla).

- Eriksnäsin eteläosan virkistysaluetta V on syytä laajentaa maa- ja metsätalousvaltaisen alueen M tilalle itään, erityisesti rannan lähetyvillä. Alueella on merkittävää virkistysarvoa ja luontoarvoja (kts. luontoselvitysten koostekartta alla). Konäsuddenille oikea kaavamerkintä olisi sen huomattavien luontoarvojen takia luonnonsuojelualue SL.

**VASTINE:** *Kaavarungon tavoitteena on muodostaa yleispiirteinen ja joustava kokonaisratkaisu, minkä jälkeen suunnittelua voidaan jatkaa erillisissä tarkemman tason suunnitteluprosesseissa, vuorovaikutuksessa alueen maanomistajien ja muiden osallisten kanssa. Kaavarunkotyön yhteydessä ei ole tehty tarkempia luontoselvityksiä. Luontoarvot huomioidaan tarkemmin parhaillaan laadittavassa yleiskaavassa ja asemakaavoituksessa ajantasaisten selvitysten pohjalta. Tarkemman tason suunnittelussa laaditaan riittävät selvitykset sekä vaikutusten arvioinnit.*

*Kaavarungossa SL-merkinnällä on esitetty toteutuneet luonnonsuojelualueet. Lisätään kaavarungon suojelualuekokonaisuus-merkintään kuvaus: Merkinnällä osoitetaan maakuntakaavan mukaiset Grundträsketin ja Pilvijärven suojeltaviksi tarkoitetut alueet. Korostetaan merkintää kaavarunkokartalla.*

*Kaavarunkokartalle ei ole lisätty muiden maakunnallisten inventointien kohteita. LAKU/MALU ja METSO-kohteiden inventointitieto on todennäköisesti vanhentunutta. Maastonselvitykset on tehty yli 10 vuotta sitten, mm. luonnonsuojelulaki ja uhanalaisarvioinnit ovat päivittyneet tämän jälkeen. Tästä syystä niitä ole järkevää ottaa mukaan sellaisinaan osaksi kaavarunkokarttaa. Kaavaselostusta on täydennetty luontoarvojen ja ekologisten yhteyksien sekä vaikutusten arvioinnin osalta.*

*Lisätään yleismääräys: yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon luonnonsuojelun ja luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaimmat alueet ja turvattava arvojen säilyminen.*

- Eriksnäsin A2-res -alue on liian laaja ja osuu useille luontoselvityksissä tunnistetuille arvokohteille. Nämä on rajattava V-alueiksi. Alueella on myös pesinyt vuosia kalasääski, jonka pesimisen mahdollistaminen tulee jatkossakin varmistaa.

**VASTINE:** *Luontoarvot huomioidaan tarkemmin parhaillaan laadittavassa yleiskaavassa ja asemakaavoituksessa ajantasaisten selvitysten pohjalta. Tarkemman tason suunnittelussa laaditaan riittävät selvitykset sekä vaikutusten arvioinnit.*

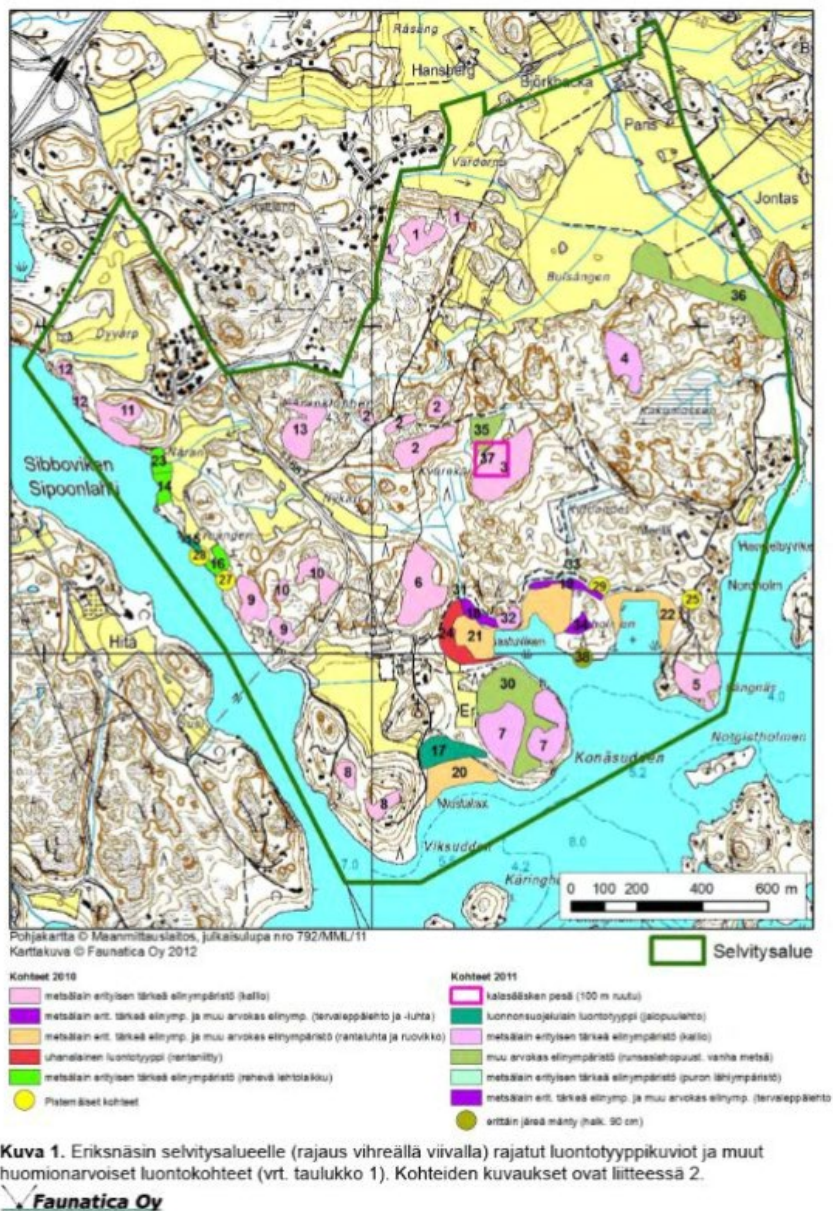
- Maakuntakaavan viheryhteystarve Sipoonlahdelta itään ei toteudu. Pelkkä nuolimainen "viher- ja virkistysyhteystarve" -merkintä ei riitä kattamaan maakuntakaavaan merkityn tärkeän ekologisen yhteyden tarvetta vaan työpaikka- ja asuinalueiden väleihin on rajattava kaavarungossa riittäviä maakuntakaavan edellyttämiä viheryhteysvyöhykkeitä, jotka jätetään rakentamatta.

**VASTINE:** *Kaavarunkoon on lisätty ekologinen runkoyhteystarve, jolla turvataan maakuntakaavan viheryhteystarpeen toteuttamismahdollisuudet Sipoonlahdelta itään. Merkinnän kuvaus: Laajoja luontoalueita yhdistävä ekologisten yhteyksien runko, joka turvaa eliölajien liikkumista ja luonnon monimuotoisuuden säilymistä. Yhteys tulee säilyttää luonnonolosuhteiltaan monipuolisina olemassa olevat luontoarvot ja luonnon ominaispiirteet huomioiden. Virkistyskäyttö tulee yhteensovittaa ekologisen yhteyden kanssa. Yhteyden tarkempi mitoitus ja kehitystarpeet tulee määrittää yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.*

*Viher- ja virkistysyhteystarpeen merkintää on tarkennettu: yhteydet kytkevät laajempia viheralueita toisiinsa kaupunkirakenteen sisällä. Yhteyksien toteutustapaa on tarkennettava yksityiskohtaisessa suunnittelussa ja jatkuvuus on turvattava tiivistyvässä kaupunkirakenteessa.*

- Kaavarungon itäosassa on virheellinen kaavamerkintä Loma-asuntoalue RA-2. Kyseinen alue on voimassaolevassa E 4A Jontaksen urheilupuisto -asemakaavassa kaavoitettu urheilu- ja vapaa-ajantoimintojen alueeksi eikä loma-asuntoalueeksi ja kaavarungon kaavamerkintä on korjattava. Asemakaava-alueen itäosaan rajattu (luo) arvokas luontoalue on syytä merkitä myös kaavarungossa näkyviin.

**VASTINE:** *Asemakaavassa on esitetty useita maankäyttömuotoja (RV, VU, A-10, YU). Alue on yleispiirteistetty kaavarungon tarkkuustasolle RA-alueena. Asemakaavoitettujen alueiden luo-merkintöjä ei ole esitetty kaavarungossa. Luontoarvot huomioidaan tarkemmin parhaillaan laadittavassa yleiskaavassa ja asemakaavoituksessa ajantasaisten selvitysten pohjalta*



Kuva. Luontoselvityksissä 2010-2012 tunnistetut arvokkaat luontokohteet – Sipoon Eriksnäsän osayleiskaava-alueen luontoselvitykset vuosina 2010-2012, Faunatica 2012.

### Lisäksi

Kaavarunkoselostuksen mukaan Sipoon yleiskaavaa 2050 varten on laadittu luontoarvotarkastelu (Luontoselvitys Metsänen 2/2025). Tätä selvitystä ei löydy kaava-aineistoista netistä. Olemme pyytäneet kaavoittajaa toimittamaan tarkastelun (29.1.), mutta vastausta ei ole ehditty lausuntoaikana saamaan. Varaamme mahdollisuuden täydentää lausuntoamme tarvittaessa kun saamme luontoarvotarkastelun tulokset käyttöömmme.

**VASTINE:** Merkitään tiedoksi. Laadittu selvitys huomioidaan tarkemmin yleiskaavatyössä.

## 13. Sipoon kunnan rakennusvalvontaviranomainen

Söderkullan kaavarunko on ohjeellinen maankäytön suunnitelma, joka toimii lähtökohtana asemakaavoitukselle. Kyseessä on siis enempi strateginen suunnitelma, joka ei ole konkreettinen, rakentamista ohjaava asiakirja. Näin ollen valiokunta toteaa, ettei sillä ole varsinaista lausuttavaa toimialueensa osalta aineistosta.

Rakennusvalvonta kuitenkin toteaa kaipaavansa lisää ohjeistusta/tukea erityisesti lupaharkinnassa edellytettävän sijoittamisen edellytysten harkintaan – ennen alueen asemakaavoitusta:

- alueet, joilla yksittäiset ja uudet muodostettavat rakennuspaikat edellyttävät erityistä harkintaa tulevan asemakaavoituksen osalta?
- uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet: mikä on tavoiteltu muutos - tiiviiden ja käyttötarkoituksen osalta?
- reservialueet keskusta-alueella: sietävätkö ollenkaan rakentamista ennen asemakaavan laatimista ja voimaan tuloa?

Vaiheittaisuuden osoittaminen sekä pistemäiset ja viivamaiset "varaukset" auttavat osaltaan lupaharkinnassa myönteisellä tavalla.

**VASTINE:** Söderkullan kaavarunko on yleispiirteinen ja oikeusvaikutukseton maankäytön suunnitelma, eikä sillä voida ohjata rakentamisen luvitusta.

*Kaavarungon ratkaisut eivät ole sitovia ja ne täsmentyvät tarkemmassa suunnittelussa. Uusien ja olennaisesti muuttuvien alueiden käyttötarkoitukset ja tiiviyden on kuvattu kaavarungon tarkkuustasolla aluevarauksina, joista asuinalueille on määritelty suuntaa antavat aluetehokkuusluvut seuraavasti: C keskustatoimintojen alue 0.4, A1 tiivis asuntoalue 0.3 ja A2 asuntoalue 0.1.*

*Reservialueilla viestitään kunnan tahtotilasta Söderkullan alueen pitkän aikavälin kehityksestä, eikä niitä ole tarkoitus käyttää rakentamisen ohjauksessa.*

---

## **Yhteenveto saaduista mielipiteistä**

### **Sammandrag av inkomna åsikter**

Mielipiteistä on poistettu henkilötiedot. Poistetut kohdat on merkitty [...] ja anonymisoidut kohdat [korvaavat sanat]. Jos muistutukset ovat olleet sisällöltään ja lauseiltaan yhteneväiset, ne on yhdistetty ja annettu yhteinen vastine, vaikka yhdistettyjen muistutusten sanamuodoissa on voinut olla pieniä eroavaisuuksia. Täysin eroavat kappaleet on merkitty [XX], XX=muistutuksen tunnus.

Personuppgifter har avlägsnats från åsikterna. Borttagna uppgifter har markerats [...] och anonymiserade uppgifter [ersättande ord]. Ifall anmärkningarna till sitt innehåll och sina meningar varit snarlika har de sammanfogats och getts ett gemensamt genmäle, också om det funnits små variationer i ordval. Stycken som helt skiljer sig har markerats [XX], XX=anmärkningens beteckning.

#### **14. Mielipide A, 1 allekirjoittaja**

Kaavarunkoehdotus on oikein hyvä. Paljon asioita ajateltu toteutettavaksi, joita myös oheisessa liitteessä olen maininnut, kuten mm. Erisnäsin uimaranta ja kävelyreitit Söderkullaan -> jatkaisin tosin kävelyreittejä aina Nikkilään asti, Joensuuntilan ohi niin pitkälle, kuin mahdollista ja/tai Porvooseen asti.

Leikkipaikkojen määrää ei taas mielestäni kannata kauheasti lisätä. Yksi hyvä ja isompi leikkipaikka (vrt. Tikkurilan Sinirikonpuisto) keskustan tuntumassa riittää, joka helposti valvottavissa ja kaikista lähialueen tarhoista on kävelymatka – sinne voivat ihmiset ajaa pidempääkin lapsien kanssa leikkimään (muutoin ovat helposti ilkeiden kohteena ja tulee monta pientä leikkipaikkaa ylläpidettäväksi).

##### 1. Parkkipaikkoja Taasbyntie

Tie on todella kapea bussin ja auton ohitukseen. Usein autoja pysäköitynä tien varteen. Olisi hyvä, jos katuvalojen puolelle pusikkojen sijaan laitettaisiin runsaasti

parkkipaikkoja (24-h). Myös kuvassa olevalle osuudelle heti Lehdokintien risteuksen jälkeen tarvittaisiin bussi pysäkki.

### 2. Liiketilojen parkkialue olematon ja aivan liian tiukka

Voisi laajentaa parkkialuetta Lindan suuntaan. Lisäksi viistoparkki tien toiselle puolen (kerrostalojen parkkialueen reunaan). Jos myös näiden Amiraalintien Porvoontien puolelle saisi sivuparkkeja (6-10 autolle) olisi taloyhtiön alakerrassa oleva liiketila käyttökelpoinen, koska asiakkaat pääsisivät parkkeeraamaan siihen. Voisin laittaa siihen liiketoimintaa, joka palvelisi mm. terveyskeskusta.

### 3. Koulu ja harrastetila

Vanha koulu pitäisi purkaa asap ja viihtyisä asuntoalue (omistusasuntoja) tilalle. Ehkä opintien ja Amiraalintien kulmaan harrasterakennus vaikka kansalaisopiston käyttöön (koulun tilat eivät riitä), samoissa tiloissa voisi olla sulkapallo/pöytätennis/jumppatila – muuntotila moneen käyttöön, jota kansalaisopisto ja ihmiset voisivat vuokrata. Mielestäni tilassa voisi järjestää myös pienimuotoisia maksullisia taidenäyttelyitä (ensisijaisesti Sipoolaiset taiteilijat, tarinaa Sipoon historiasta, ainakin kesäaikaan), jotka vetäisivät myös satunnaisia kävijöitä paikalle käyttämään Sipoon palveluita. Yhteistyötä voisi tehdä myös Gumbostrandin konst & formin kanssa? Tämä voitaisiin järjestää myös Kirjaston tiloissa. Ehkä koko vuodeksi ei ole kysyntää, mutta tämä yhdistettynä keskiaikaisen kirkon kesäopastuksiin ja Sibbesborgin ehostamiseen voisi tuoda kävijöitä Sipooseen.

### 4. Joensuun tilan alue

[Yksityistä toimijaa koskeva palaute, joka ei liity kaavarungon suunnittelukysymyksiin.]

Kaikista Sipoon Nähtävyyksistä ja palveluista pitäisi tehdä aktiivista mainontaa, jotta saadaan kävijöitä tutustumaan alueeseen.

### 5. Sibbesborg, pitäisi ennallistaa

Sibbesborgin alue pitäisi ennallistaa ja tehdä siellä opastettuja kävelyitä vaikka kerran kuussa kesäisin. Historia pitäisi löytyä myös netistä ja opastetalusta (uusia ja laventaa). Sita historia koko alueen historiaan ja tuoda esille myös muita mielenkiintoisia paikkoja (Sipoon Vanha kirkko, Västerskogin historialliset alueet, aikanaan olleet hevos ja aatelistilat, Porvoon kirkko jne). Tämä houkuttelisi paikalle historiasta kiinnostuneita ihmisiä. Sipoo on hyvä päiväretkikohde monelle Uusimaalaiselle.

### 6. Söderkullan tori

Parkkipaikkoja voisi siirtää osittain tai kokonaan Porvoontien ja kerrostalon puoleisen tien puolelle lisää sivu ja viistoparkkeja. Alue voitaisiin tehdä toriksi jonka tie kiertää, jonka keskellä vesiputous/patsas/penkkejä tms. ja esim. pyöreä kesäkioski (miksei talvikäyttöönkin) vrt. Turun tori. Siinä yrittäjä voisi työllistää Sipoolaisia nuoria

kesäkioskin puitteissa – Ingmanin jäätelökioski voitaisiin siirtää samalle alueelle. Alueella voisi pitää kirpputoreja ja kesätoria (paikalliset maanviljelijät). Kesäkokoonumispaikka Sipoolaisille. Toisi myös asiakkaita ympärillä oleville yrityksille. Torilta vuokralle myös kesäaikaan pyöriä satunnaisille turisteille?

### 7. Eriksnäs

Eriksnäsin päähän kunnollinen uimaranta, joka saisi levittäytyä joenuoman (hyppykalliot suuntaan). Auringonottoaikoja. Pieni kahvila ja ympärivuoden käytössä oleva uikkarisauna (miehet ja naiset samassa), jossa voi lämmitellä uintien välissä sekä suihkuhuoneet molemmille, laituri merelle. Tämän olisi voinut toteuttaa myös Taasjärvellä.

### 8. Kävelyreitit

Taasjärven ja Grunträskin rantojen puustoa pitäisi harventaa, miksi ei voisi tehdä hienoja kävelyreittejä, joissa hienoa katsottavaa. Reittejä voisi tehdä myös maastoon (karttoja jakoon nettiin, kirjastoon) – käyttäen hyväksi jo olemassa olevia reittejä, mutta enemmän hienoa luontoa nähtäväksi. Ehkäpä myös joku makkaranpaisto laavu jonnekin? Nostaisi myös rantojen lähellä olevien asukasviihtyvyyttä.

Kaipaisin myös reittiä Eriksnäsiä rantaa pitkin aina Nikkilään. Pieni hiekkatie riittäisi – se toimisi hyvin samalla myös pyöräilijöille, mopoilijoille, lenkkeilijöille.

Kaipaisin itseasiassa pidempää reittiä myös pitkin merenrantaa, Joensuun tilalle, Hitäntielle ja niin pitkälle jonnekin mihin mahdollista lähellä rantaa (vrt. reitit Kanariansaarilla, Gran Canaria rannassa). Se vetäisi ihmisiä kauempaakin lenkkeilemään ja nauttimaan merestä, vetäisi ehkä myös yrittäjiä reitin varrelle. Olisi upeaa jos reitin saisi menemään Vuosaareen tai toiseen suuntaan Porvoosen asti.

### 9. Moponuoret

Mopo ja moottoripyöränuoret tarvitsisivat laillisen paikan keulimiseen ja temppuiluun, jonne ulkopuoliset eivät tule huutelemaan. Vaikka Porvoon moottoritien varteen tai nykyisen ns. Suprasuoran viereen teollisuusalueelle. Samassa paikassa voisi olla laajempi skeittialue, joka keräisi myös lähialueiden nuoria (bussin pitää ajaa ohi). Nuoret ovat kaivanneet myös sohvia alueelle. Nämä voisivat olla myös Huiliaseman läheisyydessä, jolloin löytyisi hampurilaspaikka, ruokaa ja vessat läheltä.

[Yksityistä toimijaa koskeva palaute, joka ei liity kaavarungon suunnittelukysymyksiin.]

### 10. Majoitus

Sipoosta puuttuu myös Joensuun leirintäalueen lisäksi muut majoituspaikat. Voisiko kesämajoitusta varten laittaa pari venettä joen rantaan tarjoten toimintaa esim. Suomen retkeilymajojen vedettäväksi? tai jonnekin muualle Eriksnäsin päähän?

Suomen pienempien kaupunkien viihtyvyyteen ei paljoa ole kiinnitetty huomiota ja nähtävyyksiä ei juuri ole. Voisimme ottaa mallia Tampereesta minikaavassa ja tehdä Sipoosta vetovoimainen kunta, joka kiinnostaa myös vakituisten asukkaiden lisäksi satunnaisia kävijöitä. Meillä on valmiiksi paljon nähtävää, kuten Sipoon Vanha kirkko, Sipoon kartano ja kesäteatteri, Söderkullan kirkko, Sibbesborg, Gumbostrand Konst & Form, frisbeegolf kenttiä – rakennetaan toimivat yhteydet, houkuttelevia ulkoilureittejä näiden välille, uimarantaa, toria, majoitustilaa, minigolfkenttää, kulkuvälineitä näiden ympärille. Voisi yrittää luoda myös tapahtumia pitkin reittejä, kuten rantahölkä, pienimuotoinen ranta-rock Joensuun tilan rannalla tms.

Miten rahaa tähän. Maan myynnillä asuntorakentamista varten, investointi tulevaisuuteen (vetää enemmän asukkaita ja yrittäjiä pitkällä tähtäimellä). Pieni korotus kunnallisveroon. Pitäisi miettiä, miten edellä olevia saisi kaupallistettua.

**VASTINE:** Kehitysehdotukset merkitään tiedoksi.

*Kaavarunko on yleisen tason suunnitelma, jossa ei oteta kantaa esimerkiksi asuinalueiden sisäisiin pysäköintitarkaisuihin, bussipysäkkeihin, kunnan toimitilojen käyttöön tai yksityisten palvelujen toimintaan. Ehdotuksia voidaan kuitenkin hyödyntää alueiden tarkemmassa suunnittelussa, kuten asemakaavoituksessa ja katusuunnittelussa, sekä muun kunnan toiminnan kehittämisessä.*

*Leikkipaikkoja viheraluesuunnitelmassa on esitetty palvelemaan uusia asuinalueita ja vastaamaan uusien asukkaiden myötä lisääntyvään kysyntään. Jos asuinalueet eivät toteudu suunnitelman mukaisesti, ei myöskään niihin liittyviä leikkipaikkoja ole tarkoitus rakentaa.*

*Kaavarungon liitteenä olevassa viheraluesuunnitelmassa on esitetty joitakin uusia virkistyspalveluita kaavarunkokarttaa tarkemmalla tasolla. Ulkoilureittejä on esitetty lähinnä suunnittelualueen rajojen sisällä, ja joissain tapauksissa reitit on merkitty jatkuviksi myös alueen rajojen yli, mutta niiden mahdollisiin päätepisteisiin alueen ulkopuolella ei tässä suunnitelmassa oteta kantaa. Muun muassa Eriksnäsistä pohjoiseen on esitetty pitkää ulkoilureittiä Sipoonlahden ja Sipoonjoen rantoja pitkin, joka voisi jatkua myös suunnittelualueen rajan yli kauemmas.*

*Viheraluesuunnitelmassa on keskitytty vain olennaisesti viheralueisiin liittyvien ja melko yleisten virkistyspalveluiden tarkasteluun, mutta se ei tarkoita, ettei alueelle voitaisi suunnitella myös muun tyyppisiä virkistyspalveluita, kuten skeittipaikkaa tai moponuorten kohtaamispaikkaa, tarkemmalla suunnittelutasolla.*

*Sibbesborgin alue on kaavarunkoehdotuksessa huomioitu Muinaismuistoalue ja Muinaismuistokohde -merkinnöillä. Ehdotusta on Porvoon museon ohjeistuksen pohjalta korjattu siten, että Sibbesborgin alue on merkitty Valtakunnallisesti merkittävänä arkeologisena alueena. Kohteen ennallistamisen suunnittelu ei kuulu kaavarungon suunnittelutasolle.*

*Söderkullan torin kohdalle on kaavarungossa merkitty toiminnallinen keskusaukio. Torialueen kehittäminen edellyttää kuitenkin tarkempaa suunnittelua, jossa voidaan paremmin huomioida sen viihtyisyyteen ja toimintoihin liittyvät toiveet.*

*Eriksnäsin rannoille on kaavarunkokartassa merkitty kaksi mahdollista uimarannan paikkaa. Toinen Eriksnäsin tien eteläpäähän, jossa on melko leveä hiekkaranta ja toinen Kalasääskentien läheisyyteen, jossa on pienempi rinneranta kallion kupeessa. Uimarantojen toteutusmahdollisuudet tutkitaan vasta tarkemmassa suunnittelussa.*

*Majoituspalveluille ei ole kaavarungossa osoitettu erityistä aluetta, mutta suunnitelmassa on tunnistettu yleisemmällä tasolla palvelujen alueita Söderkullan kartanon, Joensuun tilan ja Eriksnäsin kartanon alueilla, sekä loma-asutusalue Jontaksessa, joissa toimintaa voi olla luontevaa kehittää edelleen. Majoitus- ja muita palveluita voidaan kuitenkin suunnitella ja sijoittaa myös näiden palvelualueiden ulkopuolelle alueiden pääkäyttötarkoituksen huomioiden.*

---

## **15. Mielipide B, 3 allekirjoittajaa**

Kaavarunkoehdotuksessa on sijoitettu Sipoonlahdelle pienvenesatama ulottuen meidän rantamme eteen. Toteutuessaan satama veisi meidän ja naapureidemme ranta-alueen.

Pienvenesatama toteutuessaan tulisi vaikeuttamaan meidän oman rantamme käyttöä, alentaisi tonttimme arvoa ja aiheuttaisi häiriötä. Sataman huoltokuljetukset vesitse sekä maitse ja lisääntynyt veneliikenne lahdella tulisi aiheuttamaan meluhaittaa.

Valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen pilaaminen venesatamalla ei myöskään palvelisi ulkoilijoita. Sataman rakentaminen jokisuistoalueelle vaatisi jatkuvaa ylläpitoa, mm. ruoppausta ja kaislikon hävittämistä, ja tämänkin vuoksi vaihtoehtoisesti ehdotettu sijainti Eriksnäsin nykyiselle uimarannan alueelle toimisi paremmin.

Näistä syistä vastustamme pienvenesataman rakentamista ranta-alueellemme ja haluamme ehdottomasti olla vaikuttamassa siihen liittyviin

päätöksiin sekä saada ajantasaiset tiedot hankkeen etenemisestä.

**VASTINE:** *Kaavarungossa on pyritty tunnistamaan mahdollisia merellisiä venesatamien paikkoja liittyen kaavarungon suunnitteluperiaatteissa asetettuihin tavoitteisiin rantojen monipuolisen julkisen käytön ja rannikolla palvelujen kehittymisen mahdollistamisesta. Sipooseen on myös toivottu merellistä vierasvenesatamaa muun muassa valtuustoaloitteessa 4.9.2023.*

*Kaavarungon aluevarauksissa on kuitenkin kyse hyvin alustavista tarkasteluista, eikä kaavarungossa oteta kantaa esimerkiksi siihen, minkä tyyppisiä tai laajuisia venesatamien tulisi olla. Toteutus voi olla merkittävästi pienimuotoisempi kuin miltä kaavarungon aluevaraus näyttää. Käytännössä venesatama voi tarkoittaa esimerkiksi alueen asukkaiden yhteislaituria, vierasvenesatamaa tai veneenlaskupaikkaa alueen olosuhteet huomioiden. Venesatamien toteutus edellyttääkin tarkempaa suunnittelua, jonka yhteydessä neuvotellaan maanomistajien kanssa, sekä tutkitaan kohteiden soveltuvuus käyttötarkoitukseen ajantasaisten tietojen ja tarpeellisten selvitysten pohjalta.*

---

## 16. Åsikt C, 1 allekirjoittaja

Privat mark:

Marken är privat ägd och jag har inte gett lov att någon kan planera den marken. Jag har väl rätt att planera den själv. På min mark finns en brunn som inte skall förstöras av någon planering. Brunnen används.

Arenderande av åkrar:

Arenderande åkrar kan det byggas cykel och gångvägar på dem? Vad tycker arrendatorn om det?

Risk för miste av arrende avtal. Vem ersätter det? Kommunen?

Åkrarna blir utsatta för löst springande hundar, hundskit och skräp.

Möte den 26.1 i söderkulla bibliotek:

Varför kunde inte planerarna berätta om var gränserna går?

Och varför skrattade de bort frågorna med att svara "ni skall inte vara oroliga", "det är inte säkert att förslaget blir som på bilden", "det kan bli eller inte bli".

Varför bes de om anmärkningar när det inte ens vet vad de har planerat, eller var det planerat, eller hur det skall bli, hur kan man göra rätt anmärkningar då?

Förra gången när Eriksnäs planerades för ca 30 år sedan, gjorde vi en anmärkning om att folk kommer att använda min odlingsmark som hundrastningsväg. Då lovade ni hålla upp en uthuggen remsa på 8-10m på Eriksnäs område från min gräns för hundrastningsområde.

Detta har dock inte blivit förverkligat. Utan invånarna använder min åker som hundrastningsväg och nu blir de ännu värre!

**BEMÖTANDE:** Kommunens uppgift är att ansvara för markanvändningsplaneringen inom sina gränser (lagen om områdesanvändning, 20 §), vilket även omfattar privat mark. Planstommen är en övergripande plan och en helhetsbild av ett större område. Därför kan dess avgränsning inte enbart omfatta kommunens egna marker. Planerandet av privatmark sker för att kunna säkerställa en fungerande helhet i tätorten Söderkulla samt för att säkerställa att de riksomfattande och landskapliga målen uppnås. Vid den mer detaljerade planeringen, såsom detaljplaneringen, förs planeringen vidare genom förhandlingar med områdets markägare samt i samverkan med andra intressenter. Exempelvis, så genomförs inte friluftsleder innan en överenskommelse nåtts med markägarna.

De exakta dragningarna och områdesavgränsningarna fastställs i den mer detaljerade planeringen, såsom detaljplanering, ruttplanering, parkplanering med mera, då man också kan utreda och beakta mindre områden och detaljer bättre, såsom brunnar och fastighetsgränser. Vid förverkligandet av dessa mer detaljerade planer strävar man efter samarbete med markägarna genom avtal. Det vill säga, brunnar och inverkan på brunnar hör till den mera detaljerade planeringsnivån och tas i beaktande i en möjlig fortsatt planeringen som sker i närmare växelverkan med markägarna.

Planstommen har ingen rättslig inverkan och har därmed ingen inverkan på arrendeavtal så länge som inte området tillsammans med markägarna planeras vidare på en mera detaljerad nivå.

Planstommen är planerat med en delgeneralplans noggrannhet, det vill säga, mycket generellt planerad med områdets helhet i åtanke. Planstommen är ett dokument vars noggrannhets nivå inte motsvarar en detaljplan. De exakta dragningarna av exempelvis gränser kan fastslås först då noggrannare utredningar, markanvändningsavtal och växelverkan med privata markägare gjorts, som sker vid en fortsatt mer detaljerad planering. Först då, kan kommunen uttrycka exakt var gränserna kommer att gå.

*Planläggningen beklagar bemötandet samt bekymret som uppstått till följd av bemötandet under invånarmötet i Söderkulla bibliotek 21.01.2026. Vi uppskattar er återkoppling och det hjälper oss att utveckla framtida invånarmöten.*

*Angående den upphuggna remsan så kan ni vara i kontakt med park- och grönområdesavdelningen, som ansvarar för skötsel av grönområden, via Mina Tjänster: <https://asiointi.sipoo.fi/public/sv>.*

### **17. Åsikt D, G och H, 2+1+1 undertecknare**

[...]

**Vi motsätter oss förslaget att vår mark ska användas som "Behov av grön- och rekreationsförbindelse".**

I planstommeförslaget föreslås att vår fastighet delvis ska användas som friluftsförbindelse (Behov av grön- och rekreationsförbindelse). Vi motsätter oss detta eftersom:

- Marken är privat egendom, och vi har inte gett vårt samtycke till denna användning.
- Förslaget påverkar vår rådighet över marken, inklusive framtida möjligheter till brukande, utveckling och eventuell bebyggelse.
- Klassningen innebär potentiella inskränkningar i vår möjlighet att använda marken.
- Området är utarrenderat och används för odling. En marknadsföring av vår odlingsmark som friluftsförbindelse påverkar inkomster från området.
- Fridluftsvägarna korsar området och skulle splittra odlingsytan till obrukbar.
- Områdets värde påverkas negativt av en sådan plan.

#### **På området finns en vattenbrunn**

På området som föreslås bli friluftsväg ligger en vattenbrunn som är i användning, detta innebär betydande risker:

- Ökad allmän tillgänglighet ökar risken för förorening, nedsmutsning och påverkan på brunnen.
- En vattenbrunn kräver skyddsavstånd och försiktighetsprinciper.
- Planstomsförslaget tar inte hänsyn till brunnen eller dess skyddsområde, vilket är en allvarlig brist.

## Risk för ordningsproblem och påverkan på privatlivet

Vi befarar att ökad allmän användning av området kommer leda till:

- Att användare inte följer lagar och ordningsregler, exempelvis nedskräpning, lösspringande hundar, avfall och oupplockat hundbajs och andra störningar.
- Risk för olovlig passage till närliggande bostäder och privata byggnader.
- Minskad trygghet och påverkan på vårt privatliv, då området ligger nära vår bostad.
- [G, H: **Orespekt för markägare** då området marknadsförs som fri användning utan att kommunen vidtar åtgärder eller tar ansvar för att lagar och ordningar följs.
- **Stölder och vandalisering** då utomstående lockats till området utan övervakning.]

Detta är redan på många håll ett känt problem i friluftsområden, och kommunen redovisar inga åtgärder för att förebygga sådana konsekvenser.

Förra gången området planerades gjorde vi en anmärkning om rädsla för att vårt område skulle användas som friluftsområde av Eriksnäs tätområde. Då lovades en "hundväg" på 8-10 meter uthuggen remsa vid rån på Eriksnäsområdet som lösning men detta förverkligades inte utan redan nu har kommunen ingen ordning över områdets hundrastning och friluftsanvändning, utan användare rör sig på våran mark utan att följa ordning [ G, H: och regler: odlad mark korsas och trampas på, markeringar vandaliseras och rivs ner, hundar springer okopplade och avföring plockas inte upp.]. På denna grund ser vi inte hur kommunen kunde övervaka och försäkra att en ännu vidgare planerad friluftsväg skulle kunna hållas utan negativa konsekvenser för oss.

### Bristande utredning och motivering

Planstommeförslaget innehåller inte tillräcklig eller tillfredsställande motivering för varför just vår mark behövs som friluftsområde. Vi anser att:

- Kommunen inte redovisar alternativa lösningar.
- Det saknas konsekvensanalys rörande intrånget på privat mark.
- Syftet med friluftsområdet kan sannolikt uppnås på kommunägd mark i närområdet, till exempel Sibbo storskog.

### **Intrång i äganderätten**

Att utse privat mark till friluftsområde utan markägarens medgivande strider mot grundläggande principer om äganderätt och proportionalitet. Intrånget står inte i rimlig proportion till den nytta kommunen anger.

[G, H: Att kommunen samtidigt vill utveckla invånarantalet i kärnområdet i tusentals men även marknadsföra området som grönt idylliskt landskap går inte hand i hand. Kommunen bör planera så att deras område innehåller både bostadsområden och fritid- och rekreationsområden inom sina egna ägor och inte frysa närliggande privat ägda marker som friluftsområden och -förbindelser. Det finns befintliga vägar inom kummunen som invånare kan förflytta sig med då de vill röra sig till kommunens grönområden, till exempel till Sibbo storskog. En massa åkrar och skog kan dessutom betraktas direkt från befintliga vägar och riksvägar som till en del även har lätt-trafikleder, där invånare kan röra sig utomhus och beskåda gröna miljöer. Fastän kommunen vill expandera sitt invånarantal får det inte gå ut över befintliga invånare. Markägare som under generationer har varit med och byggt upp kommunen skall inte åtsidosättas och utnyttjas på detta sätt.]

### **Mot bakgrund av ovanstående begär vi att:**

1. Vår mark inte ska innefattas i planen av "Behov av grön- och rekreationsförbindelse".

2. Kommunen justerar planstomme kartan så att vår fastighet inte påverkas.

[G, H: 3. Kommunen snarast möjligen tar bort markeringar från framlagda planer som nu marknadsför våra fastigheter som rekreationsförbindelse-område och avbryter såmed tilllockelse av utomstående till privat mark.]

3. Eventuella fortsatta processer sker i dialog med oss som markägare.

[G, H: Avslutningsvis vill jag anmärka att det var ett väldigt diffust och nedvärderande informationstillfälle som hölls i Söderkulla bibliotek, 26.1.2026, där planstommen presenterades. Planerna presenterades som oklara och "lite ditåt" och att det "finns inget att

oroa sig för då inget kanske kommer att hända" och "kanske det inte blir såhär alls". Hur skall

man kunna anmärka om planer som "inte finns" men ändå framställs och påverkar ens egna

markanvändningsplaner och rättigheter. Anställda på kommunen som fanns på plats skrattade bort flera frågor och tystade ner åhörare med uttryck som "ingenting händer förrän

2040, om äns då". Denna planstomme påverkar ju från upplaggd stund alla kommande beslut och dessutom värdet av privata markägor.

Jag förväntar mig att kommunen beaktar dessa anmärkningar och återkommer med besked

om hur planstommen kommer att justeras.]

### **Avslutning**

Vi förväntar oss att kommunen beaktar denna anmärkning och återkommer med besked om hur planstommeförslaget kommer att justeras.

Ps. Det var ett väldigt diffust informationstillfälle som hölls i Söderkulla bibliotek, 26.1.2026. Planerna presenterades som oklara och "lite ditåt" och att det "finns inget att oroa sig för då inget kanske kommer att hända". Hur skall man kunna motsätta sig och uttrycka sina åsikter om planer som "inte finns" men ändå framställs och påverkar ens egna markanvändningsplaner och rättigheter. Kommunalpersonalen på plats skrattade bort flera frågor.

**BEMÖTANDE:** Kommunens uppgift är att ansvara för markanvändningsplaneringen inom sina gränser (lagen om områdesanvändning, 20 §), vilket även omfattar privat mark. Planstommen är en övergripande plan och en helhetsbild av ett större område. Därför kan dess avgränsning inte enbart omfatta kommunens egen mark. Planerandet av privatmark sker för att kunna säkerställa en fungerande helhet i tätorten Söderkulla samt för att säkerställa att de riksomfattande och landskapliga målen uppnås.

Planstommens planeringsområde omfattar cirka 18 kvadratkilometer och berör över 1700 fastigheter. Vissa fastigheter kan ha flera ägare och en person kan äga flera fastigheter. Utifrån dessa uppgifter kan vi uppskatta att antalet markägare eller deras representanter överstiger 1000, vilket innebär att personlig kontakt med varje enskild markägare inte är realistiskt. Vid den mer detaljerade planeringen, såsom detaljplaneringen, förs planeringen vidare genom förhandlingar med områdets markägare samt i samverkan med andra intressenter. Exempelvis, så genomförs inte friluftsleder innan en överenskommelse nåtts med markägarna.

Söderkulla planstomme är en icke rättsverkande markanvändningsplan vars syfte är att stödja den mer detaljerade planeringen av Söderkullaområdet genom att ge en målinriktad helhetsbild av områdets utvecklingsinriktning. Att den saknar rättsverkan innebär att planstommens lösningar inte är bindande för vare sig kommunen eller markägarna, det vill säga planstommen påverkar till exempel inte tillståndsbehandling. Planerna har alltså ingen rättslig inverkan och har därmed, så länge som inte området tillsammans med markägarna planeras vidare på en mera detaljerad nivå, ingen inverkan på vare sig arrendeavtal eller ens möjlighet att bruka sin mark. Ifall detaljerade planer skulle tas fram

*redan från början, skulle man i praktiken utarbeta en detaljplan två gånger, vilket inte är ändamålsenligt.*

*De exakta dragningarna och områdesavgränsningarna fastställs i den mer detaljerade planeringen, såsom detaljplanering, ruttplanering, parkplanering med mera, då man också kan utreda och beakta mindre områden och detaljer bättre, såsom brunnar och fastighetsgränser. Det vill säga, brunnar och inverkan på brunnar hör till den mera detaljerade planeringsnivån och tas i beaktande i en möjlig fortsatt planeringen som sker i närmare växelverkan med markägarna. Vid förverkligandet av dessa mer detaljerade planer strävar man efter samarbete med markägarna genom avtal.*

*Planstommen uppvisar de allmänna principerna för områdets utveckling och är inte avsedd att tolkas med så kallad linjeexakthet. Till exempel är de grön- och rekreationsförbindelser som anges i planstommen snarare uttryck för behov av förbindelser än exakt utlagda rutter i terrängen. Den mer detaljerade planeringen sker i samband med detaljplaneringen och annan precisare planering, då man kan beakta förutsättningarna för genomförandet av projekten, utarbeta ytterligare konsekvensanalyser, fastslå de rutter som förorsakar minst störningar samt föra förhandlingar med markägarna. Planen styr inte direkt rekreationsanvändningen, utan fungerar i stället som utgångspunkt för den fortsatta planeringen. Plankartan representerar inte den aktuella markanvändningen och bör därmed inte uppfattas som en anvisning för rekreationsområden.*

*Det är ytterst viktigt för, bland annat välmående, hälsa och mikroklimat att det finns närliggande friluftsområden och därmed uppfyller inte Sibbo storskog behovet av rekreationsområden för Söderkullaområdet.*

*Enskilda fastigheter kan tyvärr inte tas bort på den här nivån av planering. Fastighetsgränser, enskilda fastigheter och beteckningarna på privatägd mark beaktas vid noggrannare planering då även växelverkan med markägare äger rum. Den noggrannare planeringen kommer att ske i dialog med markägarna.*

*Angående den upphuggna remsan så kan ni vara i kontakt med park- och grönområdesavdelningen, som ansvarar för skötsel av grönområden, via Mina Tjänster: <https://asiointi.sipoo.fi/portal>.*

*Planstommen är planerat med en delgeneralplans noggrannhet, det vill säga, mycket generellt planerad med områdets helhet i åtanke. Planstommen är ett dokument vars noggrannhets nivå inte motsvarar en detaljplan. De exakta dragningarna av exempelvis gränser kan fastslås först då noggrannare utredningar, markanvändningsavtal och växelverkan med privata markägare gjorts, som sker vid en fortsatt mer detaljerad planering. Först då, kan kommunen uttrycka exakt var gränserna kommer att gå.*

*Planläggningen beklagar bemötandet samt bekymret som uppstått till följd av bemötandet under invånarmötet i Söderkulla bibliotek 21.01.2026. Vi uppskattar er återkoppling och det hjälper oss att utveckla framtida invånarmöten.*

---

## 18. Mielipide E , 1 allekirjoittaja

[Poistettu mielipiteen antajan henkilökohtaisia tietoja]

Kuten tiedotustilaisuudessa 26.1.2026 todettiin, on Söderkullan aluetta suunniteltu kahdesti aikaisemmin. Niille suunnitelmille on ollut ominaista taivaanrannan maalailu, toiveajattelu ja irtautuminen taloudellisista tosiasioista ja paikallisista arvoista. Söderkullan suunnittelussa varauduttiin jopa metron rakentamiseen! Nyt ajankohtainen kaavarunko on järkevöitynyt, mutta siinä kummittelee vielä jäänteitä näistä aikaisemmista toiveajatteluista.

**VASTINE:** Keskeytettyjen Sibbesborgin ja Eriksnäsin osayleiskaavatöiden aineistoja on hyödynnetty Söderkullan kaavarungon taustalla, mutta ratkaisuja on päivitetty vastaamaan nykytilannetta ja muuttuneita tarpeita. Metrovarausta kaavarungossa ei enää ole, ja maakuntakaavan raideyhteys on huomioitu ennemmin tulevaisuuden mahdollisuutena, jota ei haluta estää, kuin aktiivisesti edistettävänä hankkeena. Myös 24 000 asukkaan väestötavoitteesta on siirrytty 12 500–15 000 asukkaan mitoitusväestöön, joka palvelee ennen kaikkea joustavana suunnittelun apuvälineenä, eikä kunnan strategisena tavoitteena.

Suunnittelussa tulisi huomioida maamme odotettavissa olevat demografiset muutokset. Tilastokeskus ennakoi pitkän aikavälin suunnaksi, että väkilukumme kasvaa hieman 2030–2040-luvuilla, jos nettomaahanmuutto pysyy nykyisellä tasolla. Yli 74-vuotiaiden määrä kasvaa voimakkaasti 2040–2050-luvuilla. Vuonna 2050 joka seitsemäs suomalainen on yli 74-vuotias. Väestön kasvu pysähtyy ja kääntyy laskuun 2050-luvulla, kun suuret ikäluokat poistuvat ja syntyvyys pysyy matalana. Ikääntyminen jatkuu koko vuosisadan, koska suuret ikäluokat

poistuvat ja pienet syntyvät ikäluokat eivät riitä tasapainottamaan rakennetta. Vuosisadan loppua kohti väkiluku jatkaa hidasta laskua, ellei maahanmuutto kasva merkittävästi. Maahanmuuttoon ei tule mielestäni liikoja luottaa, sillä kehitys on yleismaailmallinen.

Nämä muutokset eivät voi olla vaikuttamatta uusien asuinpaikkojen rakentamiseen niin määrän, muodon kuin laadun suhteen. Viimeistään kuluvan vuosisadan jälkipuoliskolla ajankohtaistuu varmasti kysymys siitä kuinka suurta rakennuskantaa ja siihen liittyvää infraa yhteiskuntamme pystyy ylläpitämään.

**VASTINE:** *Kaavarungon suunnittelussa on huomioitu Sipoon viimeaikainen väestönkehitys, sekä Tilastokeskuksen ja kunnan omat väestöennusteet, joiden mukaan Sipoon väestönkasvu jatkuu vakaasti. Kaavarungossa on myös huomioitu Sipoon kuntastrategiassa 2022–2025 määritelty 500 henkilön vuotuinen keskimääräinen väestökasvutavoite, sekä tavoitteellinen 800 asukkaan kaavavaranto koko kunnan alueella.*

*Ikääntyvän väestön tarpeisiin voidaan kaavoituksessa vastata erityisesti mahdollistamalla tiiviiden ja monipuolisten alueiden kehittymistä, joilla palvelut ovat helposti saavutettavissa eri kulkutavoilla. Söderkullan keskusta-alueelle on kaavarungossa merkitty "Tiivistettävä joukkoliikenteen alue (15 min kävelyalue)", jonka sisällä on tarkoituksenmukaisinta kehittää monipuolisia palveluja ja verrattain tiivistä asumista.*

Omalta osaltani kiinnitän huomiota erityisesti siihen, että rantamme on varattu venesatamaksi. Tämä on ristiriidassa mainitun vuoden 2006 inventaariossa esitettyjen arvojen kanssa. Venesatama edellyttäisi merkittäviä muutoksia rannan alueeseen ja tieyhteyden rakentamiseen sinne pysäköinti- ja varasto-alueineen. Venesatama toisi mukanaan lisää meluhaittoja. Koska ranta-alue on savipohjainen, olisi venesataman rakentaminen olemaan tähän myös kallista. Lisäksi on huomioitava, että veneilyn huippukaudet ovat takanapäin. Veneily on kallista ja suhdanneherkkää. Tämän päivän suuntauksessa näkyy väestön ikääntyminen, sillä suurin osa veneilijöistä on eläkeikäisiä tai eläkeikää lähestyviä. Lisäksi nuoremmat sukupolvet ovat yhä tietoisempia hiilijalanjäljestään mikä sekin on omiaan vaikuttamaan veneilyyn vähentävästi. Todettakoon, että kyseinen rantakaistale Aspuddenista Porvoon-väylän sillalle oli tietävästi suojeltua aluetta ennen mainitun sillan rakentamista 1970-luvulla. Jos venesatama jää suunnitelmiin eikä kuitenkaan tule toteutumaan, on tämä haitaksi mahdollisille tuleville alueen kiinteistöjen omistajanvaihdoksille. Mainituista syistä kyseinen venesatama tulisi poistaa ehdotuksesta. Veneilyn tarpeiden kehittäminen tulisi keskittää niille paikoille, jossa on jo venesatama.

**VASTINE:** Kaavarungossa on pyritty tunnistamaan mahdollisia merellisiä venesatamien paikkoja liittyen kaavarungon suunnitteluperiaatteissa asetettuihin tavoitteisiin rantojen monipuolisen julkisen käytön ja rannikolla palvelujen kehittymisen mahdollistamisesta. Sipooseen on myös toivottu merellistä vierasvenesatamaa muun muassa valtuustoaloitteessa 4.9.2023.

*Kaavarungon aluevarauksissa on kuitenkin kyse hyvin alustavista tarkasteluista, eikä kaavarungossa oteta kantaa esimerkiksi siihen, minkä tyyppisiä tai laajuisia venesatamien tulisi olla. Toteutus voi olla merkittävästi pienimuotoisempi kuin miltä kaavarungon aluevaraus näyttää. Käytännössä venesatama voi tarkoittaa esimerkiksi alueen asukkaiden yhteislaituria, vierasvenesatamaa tai veneenlaskupaikkaa alueen olosuhteet huomioiden. Venesatamien toteutus edellyttääkin tarkempaa suunnittelua, jonka yhteydessä neuvotellaan maanomistajien kanssa, sekä tutkitaan kohteiden soveltuvuus käyttötarkoitukseen ajantasaisten tietojen ja tarpeellisten selvitysten pohjalta.*

Lisäksi olen kiinnittänyt huomiota siihen, että kaavarunkoehdotuksessa ei enää näy, että kiinteistöni sisältyy melualueeseen. Tämä seikka tulisi sisällyttää ehdotukseen, sillä tällä on ratkaiseva merkitys sille, voidaanko alueelle suunnitella asuntojen uudisrakentamista.

**VASTINE:** Porvoonväylän liikenteen meluvaikutukset on tunnistettu kaavarungon selostuksessa merkittävänä melun lähteenä ja yhtenä rakentamisen reunaehdoista, joka tulee huomioida tarkemmassa suunnittelussa. Kaavarunkotyössä ei kuitenkaan ole tehty erillistä melumallinnusta, jonka pohjalta melualue olisi voitu rajata kartalle. Mahdollisissa tulevilla asemakaavatoissa on siis tarpeen selvittää meluolosuhteet ajantasaisen tiedon pohjalta.

Museovirasto suoritti vuonna 2007 Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventoinnin. Pidän tärkeänä, että myös sen tulokset otetaan huomioon. Esimerkiksi kiinteistöstäni on noin 400 metriä Eriksnäsin puolella rannassa sijainneen 1740-luvulla rakennetun Divarp -nimisen torpan jäännöksiin. [poistettu epäsuora henkilötieto] Minulla ja läheisilläni on siis alueeseen vuosisatojen taakse juontuvia tunnesiteitä mitkä vaalivat seutuun liittyviä arvojamme.

Sipoonlahti kokonaisuudessaan on ollut onnekas pitämään vuosisatoja vallinneen yleisilmeensä. Sibbesborg on sen tunnetuin muinaisjäännös. Pidän ehdotettoman tärkeänä, että yleisilme pidettäisiin ennallaan, sillä vastaavia alueita on enää harvassa.

**VASTINE:** Sibbesborgin alue on kaavarunkoehdotuksessa huomioitu Muinaismuistoalue ja Muinaismuistokohde -merkinnöillä. Ehdotusta on korjattu siten, että 2025 lopussa

*valmistuneen Sipoon arkeologisen inventoinnin pohjalta päivitettyt muinaisjäänösmerkinnät on haettu Museoviraston muinaismuistorekisteristä maaliskuussa 2026 ja Sibbesborgin alue on merkitty kaavarunkokartalle Valtakunnallisesti merkittävänä arkeologisena alueena. Kohteen ennallistamisen suunnittelu ei kuulu kaavarungon suunnittelutasolle.*

---

## 19. Äsikt F, 1 undertecknare

Jag lämnar härmed en egen anmärkning mot KR4 Planstomme för Söderkulla gällande fastigheten [...].

Jag motsätter mig att fastigheten i planstomme förslaget delvis utpekas som "Behov av grön- och rekreationsförbindelse".

### 1. Privat mark och intrång i pågående markanvändning

Den aktuella marken är privat och används aktivt för odling. Förslaget innebär ett direkt intrång i vår möjlighet att använda marken på ett tryggt och ändamålsenligt sätt.

En friluftsförbindelse över området påverkar:

- Möjligheten att fortsätta odla utan störningar.
- Fastighetens värde och framtida användning.
- Vår rådighet över marken utan vårt samtycke.

Den planerade sträckningen går rakt över odlingsytor och riskerar att göra delar av marken obrukbar i praktiken.

### 2. Konsekvenser för odlingen och egendom

Redan i dag förekommer problem med att människor rör sig fritt över våra odlingsfält, trots att marken är privat. Lösspringande hundar gräver, lämnar avföring i grödorna och orsakar skador.

En formell utpekning som grön- och rekreationsförbindelse kommer att förvärra detta ytterligare. Mer människor innebär:

- Ökad risk för stölder och skadegörelse.
- Försämrade hygien och kvalitet på det som odlas.
- Ständiga konflikter mellan markägare och allmänhet.

### 3. Effekten av att planen offentliggjorts

Enbart genom att presentera denna plan offentligt för alla Sibbo invånare har kommunen

redan bidragit till att göra fler uppmärksamma på att man "kan" röra sig på våra marker.

Vi har vid upprepade tillfällen vänligt bitt hundägare att gå längs dikesrenarna när åkrarna är odlade. Responserna har ofta varit aggressiva, med hänvisningar till allemansrätten och påståenden om att de har rätt att gå rakt över grödorna om de vill.

I praktiken står vi som markägare utan fungerande skydd. Ska vi ringa polisen varje gång någon trampar i grödorna? Det är orimligt att ansvaret för ordning och tillsyn i praktiken läggs på oss, samtidigt som kommunen planerar att öka allmän tillgång till området.

#### 4. Vattenbrunn på området

På den sträckning som föreslås finns en vattenbrunn i aktiv användning. En ökad allmän tillgänglighet i direkt anslutning till brunnen innebär risk för förorening och skador. Planstommeförslaget beaktar varken brunnen eller behov av skyddsavstånd, vilket är en allvarig brist i utredningen.

#### 5. Odlingsverksamhet i direkt anslutning till planområdet

I direkt anslutning till den sträckning där grön- och rekreationsförbindelsen är tänkt att gå [bedrivs odling].

Jag är mycket orolig för att en formell rekreationsförbindelse kommer att leda till att ännu fler hundar springer lösa i området och förstör [grödorna]. Jag ser också en tydlig risk för att verktyg och redskap kommer att försvinna från marken i takt med att allt fler människor rör sig där.

Detta måste ses i relation till att det redan i dag förekommer betydande ordningsproblem i Söderkullaområdet. Vid informationstillfället uppgav kommunen dessutom uttryckligen att denna grön- och rekreationsförbindelse är tänkt att gynna Söderkullabor, vilket i praktiken innebär att trycket på just våra odlingsmarker kommer att öka ytterligare.

#### 6. Informationstillfället och bristande svar

Vid informationstillfället i Söderkulla bibliotek den 26.1.2026 ställde jag konkreta frågor om dragningen av grönförbindelsen, bland annat med hänvisning till kartan på sida 30/46 i

kommunens material. Jag frågade uttryckligen:

- Vem denna väg egentligen gynnar.
- Varför dragningen ska gå just på mitt område.

Jag fick inga faktiska svar på dessa frågor. Enda kommentaren var att "detta inte är exakt och kan flyttas med flera kilometer".

Hur ska jag som markägare kunna ta ställning till ett planförslag när kommunen själv säger att dragningen inte är konkret och kan flyttas godtyckligt? Samtidigt används planen som underlag för beslut som direkt påverkar min mark.

#### 7. Bemötande och genomförande av mötet

Under diskussionstillfället upplevde jag att vi som markägare blev förminskade i våra frågor. Kommunens representanter var uppenbart oförberedda på att "så mycket folk" skulle delta. Det förekom tekniska problem och all presentation skedde på finska, trots att mötet hölls i ett tvåspråkigt område och berörde svenskspråkiga markägare direkt. Helhetsintrycket var att processen inte var tillräckligt professionellt genomförd för att möjliggöra en seriös och jämlik dialog.

#### 8. Bristande motivering och alternativ

Planstommeförslaget redovisar inte varför just denna privata fastighet behövs för ändamålet. Inga alternativa sträckningar presenteras och ingen verklig konsekvensanalys för markägare har gjorts.

Det framstår som fullt möjligt att motsvarande rekreationssyfte kan uppnås på kommunägd mark, exempelvis i Sibbo storskog, utan att belasta privat odlingsmark.

#### Sammanfattande begäran

Jag begär att:

- Fastigheten [...] inte omfattas av beteckningen "Behov av grön- och rekreationsförbindelse".
- Planstommekartan justeras så att vår mark inte berörs.
- Kommunen i framtida processer för en faktisk dialog där frågor besvaras konkret och inte avfärdas.

#### Om hantering av e-post

Avslutningsvis vill jag även uppmärksamma kommunen på att när denna anmärkning skickades till den finskspråkiga e-postadressen erhöles ett automatiskt mottagningskvitto.

När samma handling skickades till den svenskspråkiga e-postadressen erhöles inget svar alls.

Detta skapar osäkerhet kring om synpunkter som skickas på svenska faktiskt registreras

och behandlas på samma sätt som finskspråkiga.

**BEMÖTANDE:** Kommunens uppgift är att ansvara för markanvändningsplaneringen inom sina gränser (lagen om områdesanvändning, 20 §), vilket även omfattar privat mark. Planstommen är en övergripande plan och en helhetsbild av ett större område. Därför kan dess avgränsning inte enbart omfatta kommunens egen mark. Planerandet av privatmark sker för att kunna säkerställa en fungerande helhet i tätorten Söderkulla samt för att säkerställa att de riksomfattande och landskapliga målen uppnås.

Planstommens planeringsområde omfattar cirka 18 kvadratkilometer och berör över 1700 fastigheter. Vissa fastigheter kan ha flera ägare och en person kan äga flera fastigheter. Utifrån dessa uppgifter kan vi uppskatta att antalet markägare eller deras representanter överstiger 1000, vilket innebär att personlig kontakt med varje enskild markägare inte är realistiskt. Vid den mer detaljerade planeringen, såsom detaljplaneringen, förs planeringen vidare genom förhandlingar med områdets markägare samt i samverkan med andra intressenter. Exempelvis, så genomförs inte friluftsleder innan en överenskommelse nåtts med markägarna.

Söderkulla planstomme är en icke rättsverkande markanvändningsplan vars syfte är att stödja den mer detaljerade planeringen av Söderkullaområdet genom att ge en målinriktad helhetsbild av områdets utvecklingsinriktning. Att den saknar rättsverkan innebär att planstommens lösningar inte är bindande för vare sig kommunen eller markägarna, det vill säga planstommen påverkar till exempel inte tillståndsbehandling. Planerna har alltså ingen rättslig inverkan och har därmed, så länge som inte området tillsammans med markägarna planeras vidare på en mera detaljerad nivå, ingen inverkan på vare sig arrendeavtal eller ens möjlighet att bruka sin mark. Ifall detaljerade planer skulle tas fram redan från början, skulle man i praktiken utarbeta en detaljplan två gånger, vilket inte är ändamålsenligt.

Planstommen uppvisar de allmänna principerna för områdets utveckling och är inte avsedd att tolkas med så kallad linjeexakthet. Till exempel är de grön- och rekreationsförbindelser som anges i planstommen snarare uttryck för behov av förbindelser än exakt utlagda rutter i terrängen. Den mer detaljerade planeringen sker i samband med detaljplaneringen och annan precisare planering, då man kan beakta förutsättningarna för genomförandet av projekten, utarbeta ytterligare konsekvensanalyser, fastslå de rutter som förorsakar minst störningar samt föra förhandlingar med markägarna. Planen styr inte

*direkt rekreativ användning, utan fungerar i stället som utgångspunkt för den fortsatta planeringen. Plankartan representerar inte den aktuella markanvändningen och bör därmed inte uppfattas som en anvisning för befintliga rekreativområden.*

*De exakta dragningarna och områdesavgränsningarna fastställs i den mer detaljerade planeringen, såsom detaljplanering, ruttplanering, parkplanering med mera, då man också kan utreda och beakta mindre områden och detaljer bättre, såsom brunnar och fastighetsgränser. Det vill säga, brunnar och inverkan på brunnar hör till den mera detaljerade planeringsnivån och tas i beaktande i en möjlig fortsatt planeringen som sker i närmare växelverkan med markägarna. Vid förverkligandet av dessa mer detaljerade planer strävar man efter samarbete med markägarna genom avtal. De möjligtvis negativa konsekvenserna på odlingsmarken bör absolut tas i beaktande i den mer detaljerade planeringen så att störningarna inte ökar i området.*

*Planstommen är planerat med en delgeneralplans noggrannhet, det vill säga, mycket generellt planerat med områdets helhet i åtanke. Planstommen är ett dokument vars noggrannhets nivå inte motsvarar en detaljplan. De exakta dragningarna av exempelvis gränser kan fastslås först då noggrannare utredningar, markanvändningsavtal och växelverkan med privata markägare gjorts, som sker vid en fortsatt mer detaljerad planering. Först då, kan kommunen uttrycka exakt var gränserna kommer att gå. På grund av nivån av detalj på planeringen och egenskaperna av en planstomme är det därför tyvärr omöjligt för kommunen att i detta skede svara på frågan om exakta dragningar. Framtida planering kan grunda sig på planstommen men detta sker i växelverkan med markägarna.*

*Det är ytterst viktigt för, bland annat välmående, hälsa och mikroklimat att det finns närliggande friluftsområden och därmed uppfyller inte Sibbo storskog behovet av rekreativområden för Söderkullaområdet.*

*Enskilda fastigheter kan tyvärr inte tas bort på den här nivån av planering. Fastighetsgränser, enskilda fastigheter och beteckningarna på privatägd mark beaktas vid noggrannare planering då även växelverkan med markägare äger rum. Den noggrannare planeringen kommer att ske i dialog med markägarna.*

*Planläggningen beklagar bemötandet samt bekymret som uppstått till följd av bemötandet under invånarmötet i Söderkulla bibliotek 21.01.2026. Vi uppskattar er återkoppling och det hjälper oss att utveckla framtida invånarmöten. Kommunen var oförberedd på mängden deltagare (ca 70 personer) då det på det tidigare invånartillfället deltagit betydligt färre. Kommunen hade förberett med att ha både finsk- och svenskspråkiga representanter på plats men presentationen hölls spontant som en lösning på det stora deltagarantalet och var därför inte förberedd på svenska. Det är viktigt att i framtiden se till att vi även är förberedda för en stor mängd deltagare och att se till att all info är tillgänglig på både svenska och finska.*

*Registraturens e-postadress i kommunen är på finska kirjaamo@sipoo.fi och på svenska registrering@sibbo.fi. Oberoende till vilken adress man skickar e-posten, kommer den fram till samma brevlåda. Registraturen har inte en automatisk mottagningskvittens. Mottagningskvittenser skickas manuellt av en anställd för alla registratures inkomna meddelanden. En tvåspråkig mottagningskvittens skickas från kirjaamo@sipoo.fi då det endast är möjligt att skicka e-post från den adressen. Om kunden har skickat ett meddelande till registratures e-postadress efter arbetstid, får hen mottagningskvittensen följande dag. Detta har förmedlats till angivaren av åsikten den 10.2.2026.*

---

## **20. Mieli pide I, 1 allekirjoittaja**

Kuten puhelimessa puhuttiin niin halukkuus olisi että Bergåsan tie 9 c Klockarsten tilasta hallinnanjakosopimuksella oleva hallikiinteistö otettaisiin mukaan tien toisen puolen t p kaavaan.

Tästä hän on Maanmittauslaitoksella jo lohkomisen käynnistetty mikä estettiin kaavoituksen puolelta, tämä tosin tapahtuu automaattisesti 10 v päästä jos sitä ei kaavalla tai muuten kunnan toimesta tehdä.

Minulla ei ole mikä kiire asian kanssa joten mahdollinen kaavan tulo vuoden tai 5 päästä ei vaikuta millään tavalla. Näkisin vaan ehkä itse sen järkevämpänä liittää t p kaavaan kuin a-2, tontti osuus ei ole enää ns emätilan omistuksessa.

**VASTINE:** Kaavarunko on suunniteltu osayleiskaavan tarkkuudella, eli hyvin yleispiirteisesti alueen kokonaisuus huomioon ottaen. Kaavarunko osoittaa alueen kehittämisen yleiset periaatteet, eikä sitä ole tarkoitettu luettavaksi niin sanotusti viivan

*tarkkuudella. Yksittäisen kiinteistön osan käyttötarkoitus on tarkoituksenmukaista määritellä asemakaavoituksen yhteydessä.*

---

## **21. Äsikt J, 1 undertecknare**

Vi anser att området som gränsar till Gunnarsvägen i norr, Eriksnäs vägen i väster och Tarapottens arbetsplatsområde i öster ändras från A1 till A2 . Det ger befintliga verksamheter (kor, oxar, hästar) bättre möjligheter för fortsättning samt att bibehålla kulturmiljön

**BEMÖTANDE:** *Området i fråga kommer att ändras till reservområde. RES-områdena är inte avsedda att genomföras inom tidsramen för planstommen, men de ses som långsiktiga utvecklingsinriktningar. Därmed kan den befintliga verksamheten och kulturmiljön bevaras och situationen utvärderas igen i en senare framtid.*

---

## **22. Mieli pide K, 1 allekirjoittaja**

Söderkullan kaavarunko on ohjeellinen maankäytön suunnitelma, joka ei ole oikeusvaikutteinen, vaikka se kaavoituksen viranhaltijavalmistelussa voi valikoitua lähtökohdaksi tuleville asemakaavoituksille. Kaavarunkotyö on kuitenkin ns. strateginen suunnitelma, jonka ei tule jatkossakaan olla konkreettinen Sipoon rakennusvalvonnan lupaharkintaa ja alueen rakentamista ohjaava asiakirja. Rakennus- ja ympäristövaliokunta on lisäksi toteamassa, ettei sillä ole varsinaista lausuttavaa toimialueensa osalta kaavarunko -ehdotuksen aineistosta. Sipoon rakennusvalvonta rakennuslupia käsittelevänä viranomaisena kuitenkin katsoo kaipaavansa lisää ohjeistusta ja tukea erityisesti lupaharkinnassa edellytettävän sijoittamisen edellytysten harkintaan lupahakemuksiin, jotka haetaan ennen alueen asemakaavoitusta. Tämä viranomaisen kaipaama "ohjeistusmenettely" ei kuitenkaan tue uuden voimassa olevan rakentamislain linjauksia ja todennäköisesti johtaisi tulevassa lupaharkinnassa tiukempaan tulkintaan rakennuslupien myöntämisten osalta verrattaessa siihen mitä uudessa laissa on muutoksien osalta ollut tavoitteena. Näin ollen kaavarungolle ei tule antaa kaavan oikeusvaikutusta verrattavissa olevaa statusta eikä siten tulevilla päätöksillä rakentaa uutta ohjaustyökalua vielä asemakaavoittamattoman maan rakentamislain mukaiseen luvitukseen. Etenkin koska yksittäisten muodostettavien uusien rakennuspaikkojen myönteisellä luvituksella ei voida uuden rakentamislain mukaan katsoa estävän mahdollisen tulevan asemakaavoituksen laatimista, eikä se siten edellytä erityisharkintaa.

Yksityiselle maanomistajalle on lisäksi erityisen tärkeää mm. omaisuudensuojan kannalta, että kunta jatkossa pysyy vuosittain laadittavien kaavoitusohjelmien mukaisessa aikataulussa, jotta maanomistajat voivat ennakoida oman maankäytön tarpeet ja vaikutukset tulevien Sipoon kunnan kaavasuunnitelmien osalta. Asemakaavojen laatiminen ja niiden toteuttamisen aikataulut on todellisuudessa siten yksinomaan kunnan poliittisia päätöksiä.

Kaavarungossa strategisella tasolla uudet ja olennaisesti muuttuviksi ehdotettavat alueet voidaan toki esittää, mutta kaavarungossa ei ole perusteltua linjata esimerkiksi mikä olisi tavoiteltu muutos mm. tiiviyn ja käyttötarkoituksen osalta. Myös kaavarungossa esitettävät reservialueet keskusta-alueella tulee voida maanomistajan hyödyntää esim. uudisrakentamiseen ennen asemakaavan laatimista ja sen voimaan tuloa. Söderkullan kaavarungon mukaisilla alueilla ei voida enää jatkaa/pysyttää käytännössä ollutta alueen rakennuskieltoa vastaavaa lupaharkintaa, jossa lupaviranomaisen on mahdollista tulkita, että uudisrakentamista ei voida sallia eikä haettavaa lupaa myöntää. Viranomaisen lupaharkinta tulee siis yksiselitteisesti nojata uuteen voimassa olevaan rakentamislakiin ja kunnan rakennusjärjestykseen siten, että viranomaisen harkintavaltaa ja sitä myöten epäselviä sekä etukäteen ennustamattomilta lupahakemus -tilanteilta vältytään. Lupa tulee ensisijaisesti voida positiivisena myöntää, jolloin voidaan välttyä laajoilta ja pitkän aikaa kestäville valiokuntakäsittelyiltä, oikaisuvaatimuksilta/valituksilta ja muulta ylimääräiseltä byrokratialta.

Alueen maanomistajana katsonkin, että

1) Käynnissä olevassa kaavarunkoprosessissa tulee jatkovalmistelussa huomioida myös yksityisomisteiset maat ja yksityisomaisuuden suoja sekä maanomistajien tarpeet. Esitetyssä strategisessa kaavasuunnitelmassa halutaan Söderkullan taajaman keskusta-alueella (C-1), asuinrakentamisen (A2-2) alueella ja viheralueilla (V) tehdä aluevarauksia yksityisten maanomistajien maille kuten yleisten teiden ja viherpuistojen ym. yleisten alueiden osalta. Näin ehdotetaan siitä huolimatta, että kunnalla olisi mahdollisuus ratkaista yleiset tarpeet riittävällä tasolla siten, että lähtökohtaisesti pyritään ohjaamaan nämä yleiset tarpeet kunnan omalle maalle. Kaavarungon ratkaisuja tuleekin lähtökohtaisesti muokata siten, että maanomistaja voi jatkossakin tarpeensa mukaan hyödyntää omaa maata ko. alueilla.

2) Söderkullan taajamakeskustan nykyisen asuinalueen eteläpuolelle sijoittuvat kiinteistöt ja sinne suunnitellut uudet rakentamisalueet ovat erittäin keskeisellä sijainnilla ja mahdolliset rajoitukset yksityisten maanomistajien mahdollisuuksiin hyödyntää maaomistustaan tulevaisuudessa, aiheuttaisivat alueen maankäytön suunnittelulle ja rakentamiselle kohtuuttomia rajoituksia ja taloudellisia menetyksiä. Näin etenkin jos kiinteistöni alueelle oltaisiin suunnittelemassa tielinjauksia ja muita rajoituksia, jotka estäisi alueen hyödyntämisen ja kehittämisen maanomistajan

tavoitteiden mukaan. Kaavarunkosuunnitelmaan ei lähtökohtaisesti tule sisällyttää sellaisia kaavan merkintöjä, jotka jatkossa estäisi kiinteistön kehittämisen asuinrakentamiseen tai muuhun maanomistajan toivomaan käyttöön. Suunnitelmassa esitettyjä tielinjauksia (kaikki suunniteltavat ajoneuvoväylät ja kevyenliikenteen väylät ym) tulee muuttaa niin, etteivät ne kulje kiinteistöni alueella. Nykyinen Gunnarsintien historiallinen tielinjaus tulee säilyttää nykyisellään.

3) Uusia viheralueita (V) ei kaavarungossa osoiteta yksityisen maanomistajan kiinteistölle alueilla jotka ovat kunnan yleiskaavassa esitetty keskeisiksi asumiseen varatuiksi alueiksi. Nykyiset avoimet peltoalueet taajama-alueella ja taajaman välittömässä läheisyydessä tulee maanomistajan voida jatkossakin hyödyntää itse oman tarpeensa mukaan. Mahdollisilla uusilla kaavamerkinnöillä, jotka tulevaisuudessa rajoittaisi yksityisen maanomistajan maa-alueen käyttöä ja kehittämistä, ei tule tehdä. Mahdolliset uudet viheralueet tulee ohjata ja kaavoittaa kunnan omalle maalle. Sipoossa on tilaa kaavoittaa viheralueita muualle kuin taajaman yhteyteen, jossa on intressejä maan kehittämiseksi esim. asumiselle, työpaikoille ja palveluille.

**VASTINE:** *Kuten mielipiteessä on todettu, kaavarunko ei ole oikeusvaikutteinen kaava, eikä sillä siten voida ohjata rakentamisen luvitusta. Näin ollen kaavarungosta ei myöskään aiheudu maanomistajille kohtuuttomia rajoituksia tai taloudellisia menetyksiä.*

*Kaavarungossa asemakaavoituksen tavoiteaikatauluun otetaan kantaa vain Söderkullan alueen uusien laajennusalueiden suuntaa antavan porrastuksen osalta, jonka mukaisesti 1. vaiheen laajennusalueita pyritään suunnittelemaan ensin, seuraavaksi 2. vaiheen alueita ja vasta sitten reservialueita, joiden arvioidaan toteutuvan vasta kaavarungon tavoitevuoden 2040 jälkeen. Kaavoitusohjelma on puolestaan itsenäinen kunnan kaavoitusyksikön työsuunnitelma, jota päivitetään vuosittain ja joka hyväksytään kunnanhallituksessa tavoitteellisine aikatauluineen. Kaavoitushankkeiden aikatauluihin vaikuttavat useat ja osin vaikeasti ennakoitavat seikat, kuten kaavoituksen resurssit, kaavahankkeiden vaihtelevat selvitystarpeet, maanomistajien kanssa käytävät neuvottelut ja muu vuorovaikutus, kaavaprosessin eri vaiheiden poliittiset käsittelyt sekä yllättävät olosuhteiden muutokset.*

*Kaavarungossa esitetyt aluetehokkuudet ovat suuntaa antavia tavoitteita, joita tarkennetaan aluekohtaisesti asemakaavoituksessa. Vaikka kaavarungon aluetehokkuudet eivät ole sitovia, on työssä pidetty tärkeänä viestiä siitä minkä tyyppisiä asuinalueita eri puolille Söderkullaa on tavoitteena suunnitella. Alueiden tiiviys ja käyttötarkoitus vaikuttavat merkittävästi kokonaisuuden toimivuuteen muun muassa palvelutarpeiden ja liikenneatkojen osalta, ja siksi niitä on syytä tarkastella kaavarungon suunnittelutasolla.*

*Kunnan tehtävänä on huolehtia maankäytön suunnittelusta alueellaan (Alueidenkäyttölaki 20 §), mikä sisältää myös yksityiset maat. Söderkullan kaavarungon tarkoituksena on muodostaa tavoitteellinen kokonaiskuva Söderkullan ympäristön maankäytöstä ja liikenneratkaisuista, minkä vuoksi suunnitelmaa ei voida rajata pelkästään kunnan maille. Kaavarungon suunnittelualue käsittää noin 18 neliökilometriä, josta vain vajaa kolmannes on kunnan omistuksessa. Kiinteistöjä alueella on yhteensä yli 1700 ja yksityisiä maanomistajia niin paljon, että tällä suunnittelutasolla ei ole realistista neuvotella kaikkien kanssa.*

*Yleiset alueet, kuten puistot, kadut ja tiet puolestaan palvelevat niitä ympäröivää rakennetun ympäristön kokonaisuutta, ja siksi niiden suunnittelussa on huomioitava maanomistuksen ohella monia muitakin seikkoja kuten saavutettavuus ja tarkoitukseen sopivuus. Kunnan tavoitteena on kuitenkin esimerkiksi tieyhteyksien toteuttaminen kunnan omistamille alueille (Kaavarungon selostus, kohta 4.1.2).*

*Kaavarunkokartalla on esitetty joitakin uusia kokoojakatuja muun muassa Kallbäckissä ja Hangelbyssä, jotka kulkevat sekä kunnan että yksityisten maiden läpi. Kaavarungon tarkkuustasolla merkinnät ovat kuitenkin vasta tunnistettuja yhteystarpeita, joiden varsinaiset linjaukset suunnitellaan tarkemmassa suunnittelussa kuten asemakaavoituksen yhteydessä. Kaavarungon tavoitteena onkin muodostaa yleispiirteinen ja joustava kokonaisratkaisu, minkä jälkeen suunnittelua voidaan jatkaa erillisissä tarkemman tason suunnitteluprosesseissa, vuorovaikutuksessa alueen maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.*

---

### **23. Mielipide L, 18 allekirjoittajaa**

*Viher- ja virkistysyhteystarve, "jokialue"*

*Ehdotamme, että Sipoonjoen itäpuolelle osoitettu ulkoilureitti siirretään joen länsipuolelle Söderkullan kartanon kohdalla olevan ylikulkusillan eteläpuolelle.*

*Perustelut*

- Itäpuolella on useita yksityisiä tontteja sekä pihoja ja puutarhoja, joiden läpi esitetty reitti kulkisi.*
- Itäpuolella sijaitsee yksityiskäytössä olevia valvomattomia laitureita ja venevalkamia.*
- Länsirannalla kulkee jo nykyisin pengeri, jolla on vakiintunut ulkoilureitti.*
- Uuden Porvoontien kohdalla oleva silta mahdollistaa reitille pääsyn suoraan keskusta-alueelta.*

- Uuden sillan sijoittaminen ehdotettua etelämmäksi palvelisi paremmin Eriksnäsin asukkaita.
- Länsipuolelle siirrettävä linjaus parantaisi pääsyä Joensuun tilan palveluihin.

PDF Liite

Sivu 1-2: Ehdotettu linjaus kartalla [henkilötietoa sisältävät karttakuvat poistettu]

Sivu 3: Kaavarunkokartan nykyinen esitys



**VASTINE:** xxx.

## 24. Åsikt M, 1 undertecknare

[ ]

Beteckningen MA är fel om det betyder Maisemallisesti arvokas peltoalue ordet pelto =åker bort. På svenska stämmer beteckningen LANDSKAPSMÄSSIGT VÄRDEFULLT OMRÅDE. Det finns dungar av yngre lövskog på Hagen fastigheten och Sibbo kommunägda område nedanom Hansas. På fastigheten Hagen ingår detta i en vårdbiotop, skogsbete.

Själva fastigheten ovanom Söderkullavägen gränsar till stomplanområdet, Massbybacka blir trängd i en knut. Det vore naturligt att göra en detaljplan på området för att kunna definiera framtida möjligheter och begränsningar.

### Friluft och lätt trafikleder, grönområden

På kartan är lätttrafikleden från Söderkulla till Nickby ritad mellan vägen och ån vilket vore mer än välkommet.

Tidigare utkast av Destia och ELY har gått från Hansas ovanför Söderkullavägen. Leden behövs men inte så att Massbybacka gamla ekar försvinner och att gårdsplanen naggas i kanten. Jag har i genmäle motsatt föreslagen rutt ovanom Söderkullavägen och presenterat ett alternativ på andra sidan vägen. (bilaga)

Det saknas en trygg cykelväg på västra sidan om ån norrut från Arla Ingmans vägavtag. Förnärvarande ryms inte två mötande bilar och en fotgängare. Sikten är dålig och backarna farliga. Från Söderkulla skulle det vara en mycket trevlig promenad eller kortare cykelfärd norrut mot Immersby och Hindsby, över bron, upp längs Molnträskvägen och till Söderkulla längs med befintlig friluftsled till Hansasområdet.

Söderkulla gårds strövområden ingår i vandringsleder; över gångbron till Massby avtag, över 170 till Sibbesborg och vidare mot Joensuu gårds hamn. Det är väldigt välkommet med grönområden och simstrand vid Sibbo Åmynning och cykelväg fram till vändplatsen vid ån. Generellt sätt bör vandringsleder och grönområden planeras in före utbyggandet. Sanka ängar vid ån lämpar sig bäst till beten. Befintlig husdjursgårdar bör även i framtiden ha tillräcklig mark för sin näring. Förändring av gårdsbruk till bostadsområden (mellan 170 och motorvägen) bör ske frivilligt i samråd med markägaren. I princip bör ersättningen möjliggöra en minst lika stor enhet och kompensation för flytt och byggande av behövliga ekonomibyggnader. Ett Gårdsbruk är också en arbetsplats och skapar en kulturmiljö som ökar trivseln för invånare omkring förutsatt att det finns trygga vandringsleder.

### Om täthet och trafik

Utvecklas Söderkulla för kommande invånare eller för de befintliga? Täthet är inte ett självändamål för samhällsutveckling. I C-1; A2 och A1 samt TP-1 bör ingå egna grönområden, större och mindre. Målsättning är att skapa en sådan boendemiljö att invånare trivs i sitt närområde och behöver inte åka längre bort för att nå ett grönområde och rekreation. Det är inte fel att ett arbetsplatsområde har växtlighet, park eller grönområde.

Massivt byggande för att få spårväg kan resultera i betongslum (tex. kring Hagalund metro). Spår går inte att flytta men en busslinje kan lätt skalas upp med tätare turer och rutten kan ändras. Visst en spårlinje kan ha en reservering, men det hindrar annan byggnation. En spårväg längs med 170 är att föredra eller en bit i från beroende på bosättning. Ryms spårvägen mellan cykelbana och vägen?

En helt ny linje emellan motorväg och 170 servar inte existerande bosättning utan förutsätter massivt utbyggande av nu befintlig jordbruksmark. Om byggandet inte tar fart så kan resultatet bli väldigt splittrad Söderkulla. Scenario 1 är att föredra likasom en mera kontrollerad tillväxt.

Det är klokt att utveckla kollektivtrafik, och i synnerhet busstrafik. Arbetspendling består mot Helsingfors, Borgå och Nickby. Att finna service inom 15 minuters promenad fungerar inte för alla. Att kunna ta bussen till olika typer av service är en möjlighet.

En hastighetsbegränsning behövs norrut 60km/ha åtminstone fram till det gamla vattenverket Söderkullavägen 470. "Vild" parkering invid avtaget till Molnträskvägen orsakar farliga situationer, backen före är brant med begränsad sikt. Med ökad trafik (fler invånare) blir bullret högre och riskerna större. Risken är att hela Söderkullavägen utvecklas till en trist genomfartsled för bilister.

### Övrigt

Jag reserverar mig möjlighet att komplettera om ngt väsentligt saknas.

[Lämnats bort eftersom respons om planen för gång- och cykelvägen mellan Söderkulla och Nickby har lämnats in som separat bilaga]

**BEMÖTANDE:** Vi tackar för er uppmärksamhet. Vi kommer att korrigera det finska namnet på planbeteckningen till "Maisemallisesti arvokas alue" för att motsvara det svenska namnet.

*Planstommens gränser baserar sig lång på utkastet för Sibbesborgs delgeneralplan. Gränserna har delvis uppdaterats men vid området i fråga, har avgränsningen bevarats. Detta hindrar ändå inte markägarna att lämna in ett planläggningsinitiativ till kommunen, ifall det finns intresse för att detaljplanera området. Instruktioner för hur man lämnar in ett planläggningsinitiativ finns på kommunens webbsida på adressen: <https://www.sipoo.fi/sv/tjanst/planlaggningsinitiativ/> .*

*Planstommen tar inte närmare ställning till lättrafikledens placering, till exempel vilken sida av vägen den kommer att byggas på. Detta sker vid den fortsatta mer detaljerade planeringen. Det lönar sig att skicka in ert förslag i samband med den mer detaljerade planeringen för att kunna påverka.*

*I Söderkullas planstomme har de rutter som motsvarar målnätet för cykling i Sibbos program för främjande av gång och cykling 2030, som togs fram samtidigt som planstommen, markerats. Huvudrutterna är de mest använda och kvalitetsmässigt mest högklassiga cykelrutterna. De ansluter sinsemellan högtraffikerade verksamheter.*

*Den huvudcykelrutt som redan har byggts längs Massbyvägen, från Nya Borgåvägen till Örnvägen, betjänar bland annat för arbetsresor till Arla och i framtiden även det bostadsområde som planeras i detaljplanen för Danielsbacka i Massby. Längre norrut på Massbyvägen är trafikmängderna däremot relativt låga.*

*Att förlänga den trygga cykelrutten ända till Immersbyvägen är en idé värd att understöda, men utifrån de begränsade finansieringsmöjligheterna är det inte sannolikt att projektet kan genomföras inom tidsperspektivet för planstommen, det vill säga innan år 2040. Att ruttmarkeringen saknas i planstommen hindrar dock inte planering av den ifall finansieringen eller prioriteringen i utvecklingsprojekten förändras.*

*Inga åtgärder kommer att göras utan närmare diskussioner med markägarna. Kommunen strävar till ett gott samarbete med markägare. Kommunen agerar och införskaffar mark i enlighet med kommunens markpolitiska program.*

*Utvecklingen i Söderkulla strävar till att beakta både befintliga och kommande invånare. Ökad täthet gör det möjligt för kommunen att förbättra tjänster såsom kollektivtrafik och annan service för de befintliga invånarna. Planstommen är en översiktlig plan för området och beteckningarna markerar den huvudsakliga markanvändningen. Grönområdesplanering för C-1; A2 och A1 samt TP-1 områdena görs i de noggrannare planeringsskedena. På samma vis som i de redan detaljplanerade områdena C, A och TP, där det i detaljplanerna finns grönområden. Ett exempel från planstommekartan är Lärdomsvägens detaljplaneområde som på planstommekartan är markerat som C, men*

*som i detaljplanen till stor del är park-, närrekreationsområde eller område för idrotts- och rekreationsanläggningar.*

*Spårvägarnas behov och möjliga konsekvenser tas i beaktande och undersöks vid noggrannare planering. Det finns en osäkerhet ifall spårvägen kommer att realiseras. Spårvägen, som kommer från landskapplanen, beaktas mer som en framtida möjlighet som man inte vill hindra, än ett projekt som aktivt drivs framåt. Spårvägsreservationen ryms inte nödvändigtvis i nu läget mellan cykelbanan och vägen, men med en reservation försöker man se till att framtida planering tar spårvägen i beaktande och reserverar tillräcklig med utrymme för en den. Planstommen är dock inte rättsligt bindande och kan därmed inte hindra byggande.*

*Byggandet kring den nya spårvägslinjen mellan motorvägen och 170 kommer inte att byggas ifall det inte är utvärderat att det kommer att vara ekonomiskt gynnsamt, vilket det inte är om det inte byggs nya byggnader. Scenarierna har kombinerats för att skapa den nuvarande versionen.*

*Planstommen strävar till att utveckla bussnätet, och förutom att nå service genom gång, så är målet att utveckla anslutnings- och stomlinjer. När befolkningen ökar i Söderkulla ökar även efterfrågan på busslinjer, vilket i sin tur ökar möjligheterna och lönsamheten att utveckla det lokala bussnätverket.*

*Hastighetsbegränsningar kan inte ändras genom planstommen och parkeringsområdet vid molnträsk ligger utanför planområdet. Trafiksäkerhet är dock ytters viktigt för kommunen och det lönar sig att vara i kontakt med enheten för gator och trafik som behandlar sådana här ärenden.*

---

## **25. Mieliopide N, 1 allekirjoittaja**

KR4 Söderkullan kaavarungon selostuksrissa s. 29 mainitaan seuraavaa hiihtoreiteistä :  
"Hiihtolatuverkoston kehittäminen kohdistetaan jokilaakson tasaisille pelto- ja niittyalueille sekä Massbyn metsiin. Söderkullan kartanon kohdalta joen yli mahdollistaa latuverkoston laajentamisen Sipoonjoen länsipuolelle."

Kommentti ja palaute oikaisun tekemiseen:

Mielestäni on varsin selvää ja loogista että mahd hiihtoreitti tulisi ehdottomasti sijoittua

jokilaakosn itäpuolelle. Joen länsipuolella on paljon yksityisiä maita, jossa esim asuintalo

aivan joen varressa, aduintontit ulottuvat jokeen kiinni ja jyrkkää kalliota joen länsipuolella

Massbyssä (vanha Massbyn koulun kohdalla). Hiihtoreitti ei ole realistinen sijoittaa jokilaakson länsipuolella Massbyn kohdalla ja hiihtoreitin merkintä kaavakartasta tulisi poistaa jokilaakson länsipuolella Massbyn kohdalla.

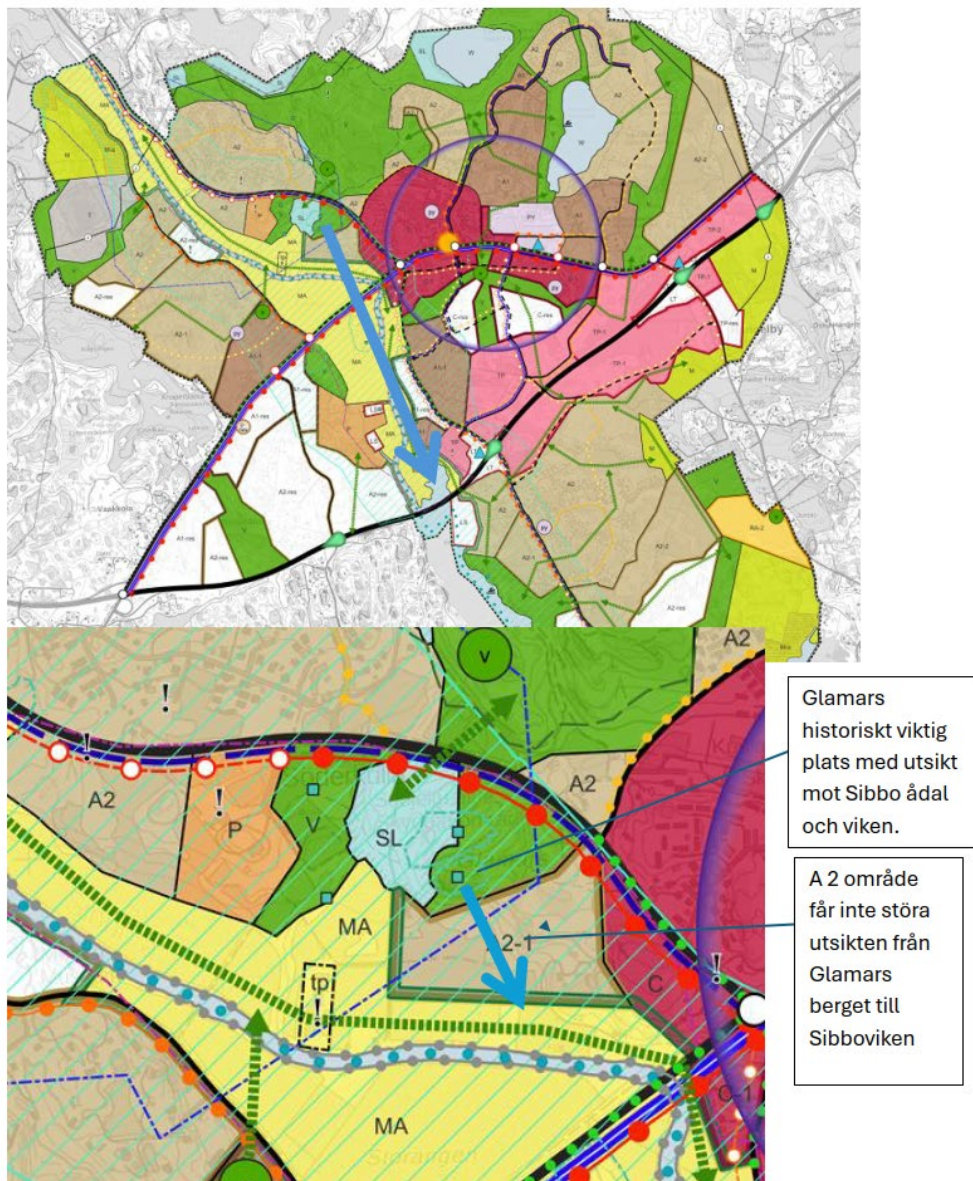
**VASTINE:** Kaavarungon liitteenä olevan Söderkullan viheraluesuunnitelman sivulla 29 todetaan mielipiteen mukaisesti, että "Hiihtolatuverkoston kehittäminen kohdistetaan jokilaakson tasaisille pelto- ja niittyalueille sekä Massbyn metsiin. Siltayhteys Söderkullan kartanon kohdalta joen yli mahdollistaa latuverkoston laajentamisen Sipoonjoen länsipuolelle." sekä viereisellä kartalla uusia hiihtolatuja on merkitty sekä joen itä-, että länsipuolelle.

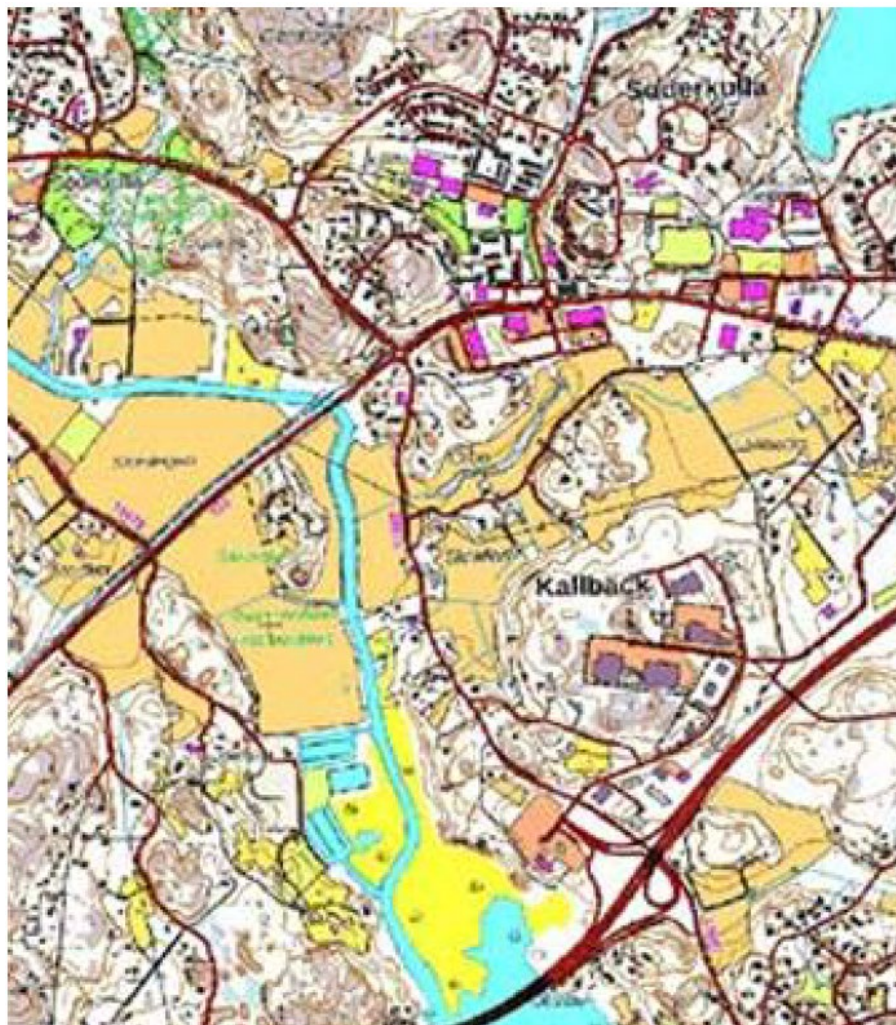
Viheraluesuunnitelma on kaavarungon tapaan yleispiirteinen ja tavoitteellinen suunnitelma, jonka ratkaisut eivät ole sitovia. Joen molemmilla puolilla on sekä yksityistä, että kunnan maanomistusta. Mahdollisten uusien hiihtolatuja reittejä tulee vielä suunnitella tarkemmin ja neuvotellen alueen maanomistajien kanssa ennen kuin niitä voidaan toteuttaa.

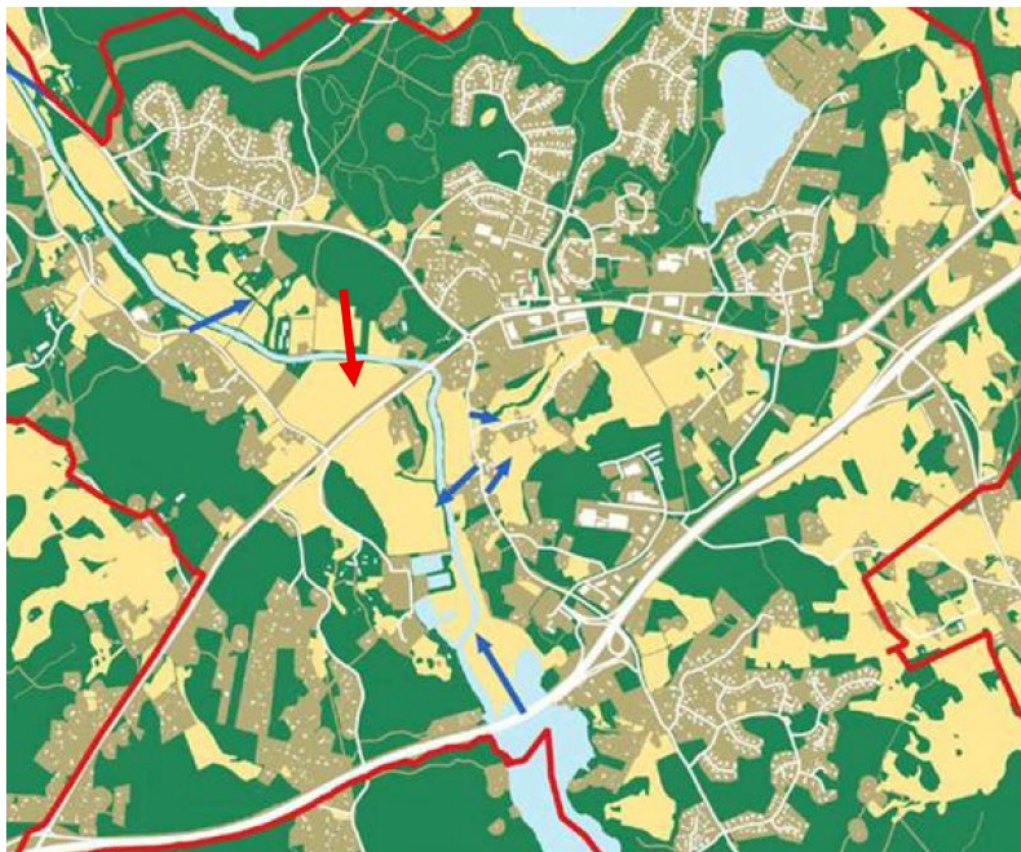
---

## 26. Åsikt O, 1 undertecknare

Plankarta







Landskapsstruktur karta

Pilar visar siktlinjer →

Från "Glamars klonten" (historiskt viktig plats med fin utsikt över Sibbo ådal och Sibbo viken) borde finnas en pil ↓



Landskapsstruktur karta

Pilar visar siktlinjer

Från "Glamars klonten" (historiskt viktig plats med fin utsikt över Sibbo ådal och Sibbo viken) borde finnas en pil

På följande sida skylten som Sibbo Hembygdsförening satt upp som information vid "Glamarsklonten"

## ”Glamarsklonten”

”Glamarsklonten” oli suuri silokallio, jonka äärelle oli tehty kokoontumispaikka. Sinne kokoontuivat leikkimaan ja tanssimaan sekä Söderkullan maatalouskoulun ja metsänvartijakoulun oppilaat että seudun nuorisot.

På ”Glamarsklonten” hade man iordningsställt en öppen samlingsplats där elever från Söderkulla jordbruksskola och skogvaktarskola samt bygdens ungdomar samlades till lek och dans.



Söderkulla maatalouskoulun oppilaskurssin 1897-1899 alkukirjaimet on kaiverrettu kallioon. Söderkulla jordbruksskolas elevkurs 1897-1899 initialer finns inristade i berget.

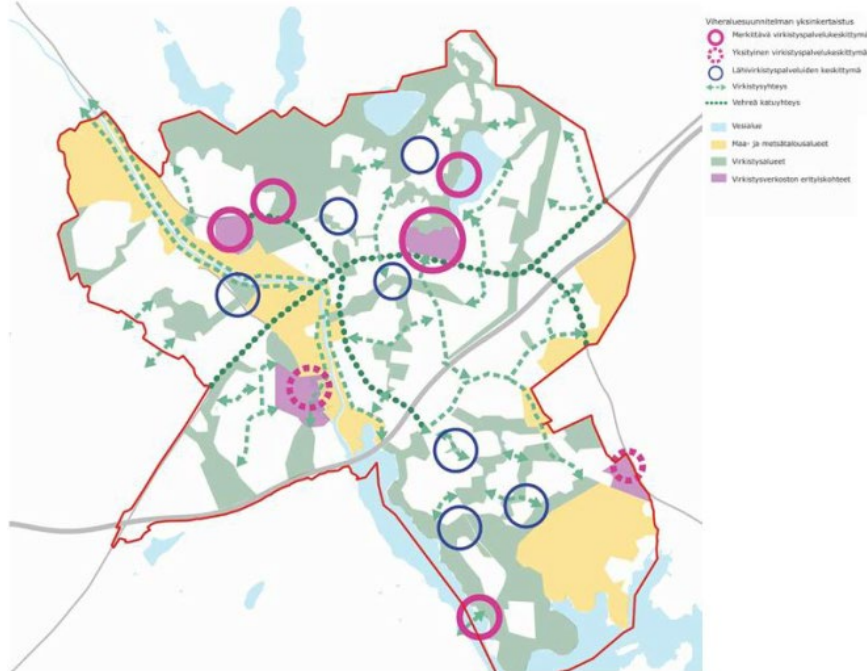
EB = Emil Bäckman, OH = Otto Hellström,  
AH = Axel Hemming, GH = Gunnar Hougberg,  
EH = Erik Holmberg, JL = Johannes Lauren,  
EL = Ernst Lund, FN = Fredrik Nyholm,  
RN = Richard Nyman, AP = Albert Pihl,  
AW = Anders Weckström





Utsikt från Glamars berget 16.11.2023. Bakom granarna i mitten till vänster skönjer man Sibboviken vid Sibbesborg och till höger åkrar vid Sibbo å och Nya Borgåvägen. Om de största granarna tas bort blir utsikten bättre.

### Gångväg från Söderkulla gård till Joensuu (Skräddarby) gård

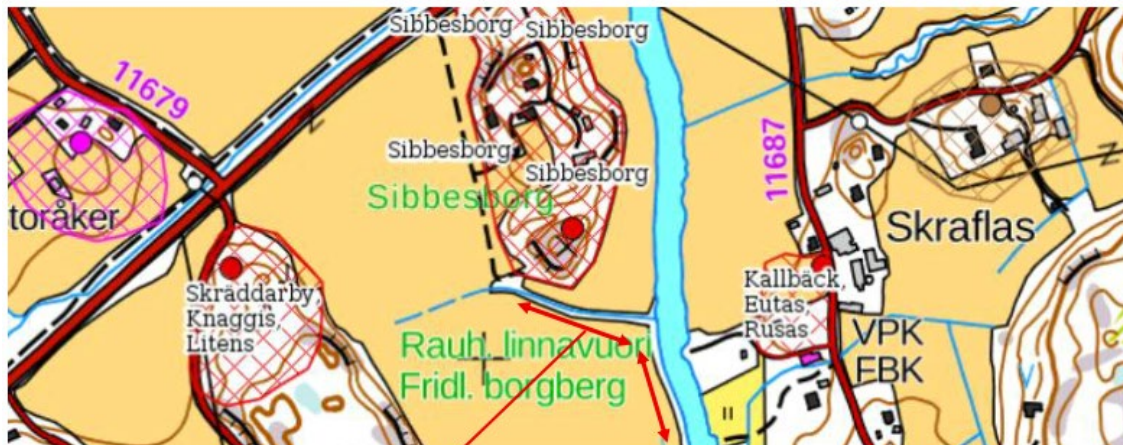


Från kultur och fritidsområdet kring Söderkulla gårds centrum borde ordnas med en vandringsled endera via lätt-trafikleden över Sibbo å och vid Massbyvägen samt vid Nya Borgåvägen som skulle fortsätta med vägen till Sibbesborg och därifrån längs med vallen

på västra sidan av Sibbo å till Joensuu gård privatägt fritidscentrum (simning, båtar, kanoter, minigolf och Frisbeegolf, café, restaurang, hotell ...) Både Söderkulla gård och Joensuu gård skulle dra nytta av en förbindelse som skulle gagna alla som rör sig på området.

Gångväg från Nya Borgåvägen Väg 170 till Joensuu via fornborgen Sibbesborg

Bro eller trumma och gångväg över landsvägsdiket?



Längs med vallen vid Sibbo å kunde anläggas en spång från Sibbesborg till Joensuu gård. Företagarna på Joensuu gård liksom ägaren till gården ställer sig positiva till gångvägen.

På Söderkulla gårds område finns historiskt intressanta platser utmärkta liksom flera ädelträd.



**BEMÖTANDE:** Den rekommenderade siktlinjen från den historiskt betydande platsen "Glamars klonten" har lagts till på kartan.

Planstommen tar varken ställning till eller styr skötseln av grönområden på privat eller kommunalägd mark. Ärenden eller frågor gällande skötsel och vård av kommunalägd mark kan riktas till enheten för Park- och grönområden. Behovet av en vandringsled mellan Söderkulla gård och Joensuu gård har noterats och planbeteckning för behov av grön- och rekreationsförbindelse mellan Söderkulla gård och Joensuu har tillagts på plankartan.

*De exakta rutterna kommer att ställas fast vid noggrannare planering. På basis av Sibbesborgs närhet till den planerade rutten är ett gott förslag utforska ifall det är möjligt att leda rutten via Sibbesborg. Detta görs i sådana fall först vid den noggrannare planeringen. Beaktandetagande av viktiga lövträd likaså.*

## **27. Mielipide P, 4 allekirjoittajaa**

Kaavaehdotuksessa esitetty ratkaisu, jossa uusi tie tai muu rakentaminen sijoittuu kahden laajan ja toimivan maatilalan alueelle, ei ole hyväksyttävä eikä kaavan tavoitteiden eikä lainsäädännön mukainen.

Kyseessä olevat maatilat muodostavat tärkeitä ja yhtenäisiä kokonaisuuksia, joiden toimivuus perustuu avoimiin peltoalueisiin, laidunmaihin sekä häiriöttömiin sisäisiin kulkuyhteyksiin. Tiehankkeen tai muun yhdyskuntarakentamisen sijoittaminen mautilojen alueille pirstoo tilarakennetta, heikentää merkittävästi maataloustoiminnan harjoittamisen edellytyksiä ja aiheuttaa pysyvää haittaa viljelylle, eläintuotannolle ja mautilojen päivittäiselle toiminnalle.

Nämä kaksi maatilaa ovat keskeinen osa Söderkullan avointa maaseutumaisemaa. Laiduntavat eläimet, avoimet peltomaisemat ja aktiivinen maataloustoiminta luovat alueelle maaseutumaisuutta ja maalaisidylliä, joita Söderkullan asukkaat ovat asukaskyselyissä toistuvasti pitäneet alueen tärkeimpinä ja säilyttämisen arvoisina ominaisuuksina. Kaavaratkaisu, joka heikentää mautilojen toimintaedellytyksiä, on ristiriidassa näissä kyselyissä esiin nousseiden asukastoiveiden kanssa.

Maatilat eivät ole ainoastaan yksityisiä elinkeinoyksiköitä, vaan niillä on myös merkittävä yhteisöllinen ja kasvatuksellinen rooli. Paikalliset päiväkodit ja koulut vierailevat mautiloilla säännöllisesti osana varhaiskasvatusta ja perusopetusta. Vierailut tarjoavat lapsille ja nuorille konkreettisen mahdollisuuden tutustua ruoantuotantoon, eläinten hyvinvointiin, maaseutuelinkeinoihin ja kulttuurimaisemaan. Toimivat ja elävät maatilat tukevat näin ympäristökasvatusta, kestävän kehityksen ymmärtämistä ja lasten suhdetta ruokaan ja luontoon.

Kaavaselostuksessa todetaan, että mautilojen toiminnan tukeminen ja maatalouden näkyväksi tekeminen arjessa on olennainen osa Söderkullan maalaisidylliä. Tie tai muu yhdyskuntarakentaminen mautilojen alueelle on tämän tavoitteen kanssa ristiriidassa, sillä se heikentää mautilojen toimintamahdollisuuksia ja vähentää juuri sitä arjessa näkyvää maataloustoimintaa, jota halutaan vahvistaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa ei ole sallittua siirtää yleisen infrastruktuurin toteuttamisesta aiheutuvaa haittaa yksittäisten maanomistajien

kannettavaksi. Kaava ei voi toimia pakkolunastuksen korvikkeena eikä sillä voida tosiasiallisesti ottaa yksityistä maata yleiseen käyttöön ilman erillistä lunastusmenettelyä ja täysimääräisiä korvauksia.

Suomen perustuslain 15 § turvaa omaisuuden suojan. Kaavaratkaisu, joka estää tai olennaisesti heikentää olemassa olevien maatilojen toimintaa ilman korvausmenettelyä, merkitsee omaisuudensuojaan puuttumista, jota ei voida pitää hyväksyttävänä. Lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain yleisten kaavan sisältövaatimusten mukaan kaavaratkaisun tulee olla kohtuullinen maanomistajille eikä se saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa.

#### Loppuvaatimus

Edellä esitetyillä perusteilla esitämme, että Söderkullan kaavaehdotusta ei tule hyväksyä siltä osin kuin tieyhteys tai muu rakentaminen sijoittuu näiden kahden toimivan maatilalan alueille. Kaavaa on muutettava siten, että maatilojen toimintaedellytykset, omaisuudensuoja sekä Söderkullan maisemalliset, maaseutumaiset, yhteisölliset ja kasvatukselliset arvot turvataan.

**VASTINE:** Söderkullan kaavarunko on oikeusvaikutukseton alueidenkäytön suunnitelma, ei alueidenkäyttölain mukainen kaava kuten asemakaavat tai yleiskaavat. Oikeusvaikutuksettomuus tarkoittaa, etteivät kaavarungon ratkaisut ole kuntaa tai maanomistajia sitovia, eivätkä kaavarungon ratkaisut vaikuta esimerkiksi lupakäsittelyyn tai alueiden nykyiseen käyttöön. Kaavarunko ei myöskään toimi lunastuksen korvikkeena.

Kaavarunko osoittaa Söderkullan alueen kehittämisen yleiset periaatteet, eikä sitä ole tarkoitettu luettavaksi niin sanotusti viivan tarkkuudella. Esimerkiksi kaavarungossa osoitetut tielinjaukset ovat enemmänkin yhteystarpeita kuin maastoon tarkasti sovitettuja reittejä. Myös rakennettavien alueiden rajaukset täsmentyvät tarkemmassa suunnittelussa, kuten asemakaavoituksessa, jolloin pystytään huomioimaan hankkeiden toteutuksen edellytykset, arvioimaan niiden vaikutukset sekä neuvottelemaan maanomistajien kanssa.

Maaseutumaisuus on tunnistettu kaavarungon asukaskyselyssä yhdeksi Söderkullan alueen useista vetovoimatekijöistä ja siksi jatkosuunnittelussa onkin syytä pyrkiä yhteensovittamaan asuin- ja keskusta-alueiden kehitystä sekä maaseutuelinkeinojen edellytyksiä. Esimerkiksi Kallbäckin alueella tarkempi suunnittelu on kuitenkin ajankohtaista vasta kaavarungon aikajänteen loppupuolella, sillä reservialueet on tarkoitettu toteuttaa vasta suunnitelman tavoitevuoden 2040 jälkeen, jolloin myös alueen kokonaiskuva voi olla syytä tarkastella uudelleen. Kaavaehdotusta on myös korjattu Kallbäckin osalta siten, että Eriksnäsintien varressa ollut A1-1 asuinalue on siirretty reserviin (A1-res). Näin ollen on todennäköistä, ettei myöskään Kallbäckin läpi kulkevaa

*tieyhteystarvetta ole tarkoituksenmukaista toteuttaa ennen kuin sen varrelle olisi tulossa myös uutta asutusta.*

*Avoimet peltomaisemat ovat kaavarunkoon liittyvässä viheraluesuunnitelmassa tärkeä osa alueen viheralueverkostoa ja kulttuurimaisemaa, minkä lisäksi esimerkiksi Kallbäckin alueella nykyisiä laitumia on esitetty säilytettävän viheralueina ja osittain nimenomaisesti laitumina keskustan laajentumisalueiden lomassa. Vaikka Söderkulla kasvaisi voimakkaastikin lähivuosisikymmeninä, ei se tarkoita, että sen maaseutumaiset piirteet häviäisivät kokonaan.*

---

## 28. Mielipide Q, 1 allekirjoittaja

Ehdotukseni on, että Söderkullasta Massbyntielle Arlan risteykseen tulevaa pyörätietä jatketaan Immersbyntien risteykseen saakka eli n.1,4 km. Tuo osuus on pyöräilijöille, etenkin kouluikäisille lapsille nykyisellään erittäin vaarallinen.

Mutkaisella, metsäisellä ja mäkisellä tieosuudella on tällä hetkellä autoilijan vaikea havaita jalankulkijoita ja pyöräilijöitä. Vakavan onnettomuuden riski on ilmeinen, ja siksi tie muodostaa pullonkaulan kevyelle liikenteelle.

Pyörätie tulisi vain reilun kilometrin rakentamisella Immerbystä yhtenäisenä Södekullaan saakka 5 km päähän. Tämä mahdollistaisi koululaisten pyöräilyn sekä kouluun että harrastuksiin Söderkullaan. Nyt johtuen Massbyntien loppuosan vaarallisuudesta eivät lapset uskalla pyöräillä tai edes kävellä massbyntiellä vaan ovat täysin riippuvaisia vanhempiensa autoista. Tämä ei edistä lasten ja nuorten aktiivista elämäntapaa.

Käsittäökseni Boxissa on oltu tyytyväisiä sinne Söderkullasta rakennettuun pyörätiehen.

P.S. Tämä pyörätie toisi Immersbyn ja myös Hindsbyn kautta pyöräilevät Lövbackan kävelysillan kautta myös Pilvijärvelle ja Söderkullantielle.

**VASTINE:** *Söderkullan kaavarunkoon on merkitty kaavarungon kanssa samanaikaisesti valmistelussa olleen Sipoon kävelyn ja pyöräliikenteen edistämishjelman 2030 pyöräilyn tavoiteverkon mukaiset reitit. Pääreitit ovat käytetyimpiä ja laadultaan korkeatasoisimpia pyöräliikenteen reittejä, jotka yhdistävät paljon liikkumista synnyttäviä toimintoja toisiinsa.*

*Massbyntien varrelle jo rakennettu pääpyöräilyreitti Uudelta Porvoontieltä Kotkantielle palvelee muun muassa Arlalle suuntautuvaa työmatkaliikennettä ja tulevaisuudessa myös Massbyn Danielsbackan alueelle asemakaavoitettavaa asuinalueita. Pohjoisempänä Massbyntiellä liikennemäärät ovat puolestaan verrattain vähäisiä.*

*Turvallisen pyöräilyreitit jatkaminen Immersbyntielle saakka on varsin kannatettava ajatus, mutta saatavilla olevan rahoituksen perusteella ei ole todennäköistä, että hanke pystyttäisiin toteuttamaan kaavarungon aikajänteellä, eli vuoteen 2040 mennessä. Reittimerkinnän puuttuminen kaavarunkoratkaisusta ei kuitenkaan estä sen suunnittelua, jos rahoitustilanne tai kehityshankkeiden painopisteet muuttuvat.*

---

## Söderkullan kaavarunkoehdotuksen asukastilaisuuden palaute

Aika: 26.1.2026, klo 17–19

Paikka: Söderkullan kirjaston aula

Osallistujat: n. 70 kävijää, 6 kunnan edustajaa

Toteutus: Kaavanäyttely ja lyhyt esitys kaavarungosta. Kunnan kaavoittajat olivat paikalla vastaamassa kysymyksiin ja keskustelemassa kaavarungosta. Asukkaita ohjattiin kirjaamaan palautetta ylös post-it lapuille (tulos 8 kpl), sekä toimittamaan kirjallista palautetta kunnan kirjaamoon kaavarungon nähtävillä olon aikana.

### Keskusta ja asuinalueet

Kaavarungon keskustatoimintojen reservialueet (C-res) Kallbäckissä herättivät vastustusta. Toteutuessaan ne estäisivät alueella olevien mautilojen toiminnan, eikä maanomistajilla ole toiveena kehittää maille asuinalueita vaan jatkaa mautilan toimintaa.

Eräs osallistuja kiinnitti myös huomiota kaavarunkotyön alkuvaiheessa tehdyn asukaskyselyn tuloksiin, joiden joukossa oli positiivisia mainintoja maaseutumaisuudesta ja toive mautilojen toiminnan tukemisesta, minkä ei koettu tulleen huomioiduksi kaavarunkoehdotuksessa.

Kallbäckin A1-1 aluetta toivottiin muutettavan väljemmäksi (A2-2), jolloin se mahdollistaisi alueella nykyisin toimivan mautilan toiminnan paremmin.

**VASTINE:** Kaavarungon skenaariovaiheessa saadun palautteen perusteella Söderkullan keskustan ensisijaiseksi laajenemissuunnaksi valittiin Uuden Porvoontien eteläpuoli, mikä näkyy kaavarunkoehdotuksessa reservialueina, eli pitkän aikavälin tavoitteellisina aluevarauksina keskustan laajentamiseksi etelään, joiden arvioidaan kuitenkin toteutuvan vasta kaavarungon tavoitevuoden 2040 jälkeen.

*Kaavaehdotusta on myös korjattu Kallbäckin osalta siten, että Eriksnäsintien varressa ollut A1-1 asuinalue on siirretty reserviin (A1-res). Sikäli kun keskusta-alueen laajeneminen toteutuu Kallbäckin keskustatoimintojen reservialueilla (C-res) on myös tätä asuinaluetta luontevaa suunnitella hieman tiiviimpänä keskustan reuna-alueena. Toisaalta reserviin siirrettynä aluetta ei ole tarkoitus toteuttaa ainakaan ennen kaavarungon tavoitevuotta 2040, ja alueen lopullinen tiiveys määritellään vasta mahdollisen asemakaavoituksen yhteydessä.*

Hiihtostadionin päällä oleva A2-alueen merkintä kyseenalaistettiin. Alueella on varsin vähän asutusta, ja hiihtostadion tulisi säilyttää nykyisessä käytössä.

**VASTINE:** *Hiihtostadionin kohdalla nykyisen asutuksen toteavaa A2 aluevarausta on hieman kavennettu, jotta hiihtostadion jää selkeämmin sen ulkopuolelle. Kaavarunko on kuitenkin yleispiirteinen suunnitelma, eikä tämäkään reunaviiva ole täysin tarkka tai lopullinen, vaan tarkemmassa suunnittelussa eri käyttötarkoitukset voivat sijoittua myös kaavarungon merkinnöistä poiketen.*

Asuinalueiden tehokkuuksista heräsi jonkin verran kysymyksiä ja niitä ehdotettiin tarkistettaviksi.

**VASTINE:** *Aluetehokkuus on suuntaa antava tunnusluku, joka kuvaa alueen keskimääräistä tiiveyttä. Asemakaavoituksessa käytetään yleisesti tonttitehokkuuslukuja, jotka kertovat yksittäisen tontin rakennusoikeudesta suhteessa tontin kokoon. Aluetehokkuus puolestaan sisältää myös yleiset alueet, kuten puistot ja kadut, ja siksi toisinaan tonttitehokkuutta huomattavasti matalampi luku. Kaavarungon tarkkuustasolla tehokkuuslukuja paremmin eri alueiden luonnetta kuvaavatkin kaavamääräyksissä käytetyt luonnehdinnat: "Keskustatoimintojen alue", "Tiivis asuinalue" ja "Asuinalue". Näin ollen hämmennystä aiheuttaneet aluetehokkuusluvut on jätetty pois kaavarungon määräyksistä, mutta ne on edelleen kuvattu kaavarungon selostuksessa.*

Söderkullan kartanon eteläpuolisen A2-1 alueen rakentaminen herätti huolen rakennusten maisemavaikutuksista Glamarsin kalliolta käsin. Nykyisin kallion päältä avautuvat laajat näkymät etelään Sipoonlahdelle, ja toivottiin, etteivät ne peittyisi liian korkean rakentamisen vuoksi.

**VASTINE:** *Kaavarungossa ei oteta kantaa asuinalueilla sallittuihin kerroslukuihin, vaan ne määritellään asemakaavoituksen yhteydessä. Kyseinen asuinalue sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella, joten sen tarkemman suunnittelun yhteydessä muutosten kuten rakentamisen maisemallisten vaikutusten arviointi on tehtävä erityisen huolellisesti.*

## **Viheralueet ja virkistys**

Viheralueiden ja -käytävien suuresta määrästä saatiin positiivista palautetta.

Söderkullan kartanolta Sibbesborgiin ja Joensuun tilalle ulottuvaa ulkoilureittiä pidettiin hyvänä ajatuksena. Sipoonjoenvarren viher- ja virkistyskäytävää, ja siihen liittyvää vihervaluesuunnitelmaan merkittyä uutta ulkoilureittiä toivottiin kuitenkin siirrettäväksi joen itäpuolelta länsipuolelle, jolloin se parantaisi yhteyksiä Joensuun tilalle, eikä haittaisi niin useita maanomistajia. Uuden Porvoontien ja Porvoonväylän välisellä osuudella kulkee jo nykyisin ihmisten käyttämä epävirallinen ulkoilupolku. Toisaalta saatiin myös kommentti, että joen länsipuolella on paljon yksityistä maata ja asutusta lähellä jokea, joten silläkään puolella haitoilta ei voi välttyä, jos ulkoilureittiä siirrettäisiin.

**VASTINE:** *Kaavarunko on suunniteltu osayleiskaavan tarkkuudella, eli hyvin yleispiirteisesti alueen kokonaisuus huomioon ottaen. Viher- ja virkistysyhteystarvemerkinä kuvaa nimensä mukaisesti yhteystarvetta, eikä viheralueen tai reitin tarkkaa sijaintia tai laatua. Siksi tätä merkintää ei ole tarkoituksenmukaista siirtää joen länsipuolelle, vaan sen voidaan tulkita vaikuttavan itseään laajemmalla alueella. Kaavarungon liitteenä olevan Söderkullan vihervaluesuunnitelman uudet ulkoilureitit ovat myös suuntaa antavia ja täsmentyvät tarkemman suunnittelun myötä. Suunnitelmaa on kuitenkin täydennetty siten, että joen länsipuolelle on lisätty uusi ulkoilureitti, minkä tavoitteena on viestiä, että tutkittavia reittivaihtoehtoja on sekä joen itä- että länsipuolella.*

Vihervaluesuunnitelmassa Hangelbyn eteläpuolelle, suunnittelualueen reunan yli ulottuvaksi esitetty uusi ulkoilureitti koettiin tarpeettomaksi ja sen sijaintia kyseenalaistettiin. Reitin nähtiin kulkevan liian lähellä asutusta, johtamatta juuri minnekään.

Eriksnäsin alueella peltojen läpi merkitty viher- ja virkistysreitivaraus herätti huolta koirien ulkoiluttajien ja muiden ulkoilijoiden kulkemisen laillistamisesta viljelysmailla.

**VASTINE:** *Söderkullan vihervaluesuunnitelmassa on esitetty tavoitteellinen ja suuntaa antava virkistysreittien verkosto, jolla pystytään vastaamaan kaavarungossa esitettyjen laajennusalueiden toteutuessa kasvavan väestön tarpeisiin. Suunnitelmassa esitetyt ulkoilureitit ovat uusien reittien osalta enemmän yhteystarpeita, joiden sijainti tarkentuu tarkemmassa suunnittelussa ja ne voivat siten siirtyä satojakin metrejä, jos sillä saavutetaan parempi ratkaisu.*

*Uudet ulkoilureitit auttavat ohjaamaan lisääntyvää virkistyskäyttöä reiteille, joiden kunnossapidosta pystytään huolehtimaan, mikä vähentää osaltaan kulkua ja kulutusta metsäalueilla laajemmin. Uusien ulkoilureittien perustaminen edellyttää kuitenkin*

*tarkempaa suunnittelua ja maanomistajien kanssa sopimista, eikä pelkkä merkintä viheraluesuunnitelmassa anna lupaa viljelymailla tai yksityisillä pihilla kulkemiseen.*

Viheralumerkinnät yksityisillä mailla koettiin epäreiluiksi, koska ne rajoittavat maanomistajien mahdollisuuksia rakentaa. Erityisesti tämän koettiin koskevan suurten kiinteistöjen omistajia, joiden täytyy tarjota viheralueita ja virkistysmahdollisuuksia oman rakennusoikeutensa kustannuksella myös niille, jotka ovat ostaneet pienet tontit ilman virkistysmahdollisuuksia.

**VASTINE:** *Kaavarunkokartalle on merkitty virkistysalueina pääasiassa suuria viheraluekokonaisuuksia, joiden säilyttäminen pääosin rakentamattomina on nähty tarpeellisena erityisesti virkistyskäytön, mutta monin paikoin myös luontoarvojen tai maiseman turvaamiseksi. Käytännössä viher- ja virkistysalueita on aina myös asuinalueiden sisällä, mutta niitä ei ole tarkoituksenmukaista suunnitella kaavarungon tarkkuustasolla.*

*Kaavarunko on kuitenkin oikeusvaikutukseton suunnitelma, jonka virkistysalumerkinnät eivät estä rakentamista toisin kuin esimerkiksi asemakaavoissa käytettävä V-merkintä yleisistä viheralueista.*

## **Liikenne**

Kallbäckin alueen läpi etelään kulkevan tieyhteyden tarve kyseenalaistettiin, sillä Eriksnäsin suuntaan kulkee jo kolme tieyhteyttä. Tieyhteydestä huomautettiin myös, että se estäisi maatilan toimintaa halkaistessaan laidunalueet.

Toisaalta Eriksnäsin mainittiin olevan pussinperä, jonne tarvittaisiin lisää tai parempia yhteyksiä. Muun muassa rakentamisen aikainen liikenne herätti huolta ja pyöräilyn yhteyksiin toivottiin parannusta.

**VASTINE:** *Söderkullasta Eriksnäsin suuntaan kulkee nykyisellään Eriksnäsentie, Työpaikkatie ja Kalkkirannantie, jotka vastaavat riittävällä tasolla Eriksnäsin alueen tarpeisiin nykytilanteessa. Kaavarungon uudet tieyhteystarpeet perustuvatkin ennen kaikkea keskustan laajenemisalueiden ja Eriksnäsin uusien asuinalueiden myötä kasvaviin liikennemääriin. Kaavarungossa osoitetut uudet tielinjaukset ovat enemmänkin yhteystarpeita kuin maastoon tarkasti sovitettuja reittejä. Ne voivat siirtyä tarkemmassa suunnittelussa satojakin metrejä, jos siten saavutetaan parempi ratkaisu.*

*Rakentamisen aikaiseen liikenteeseen ei kaavarungon suunnittelutasolla oteta kantaa, mutta pyöräilyn yhteyksiin on esitetty parannusta osoittamalla aluepyöräilyreitit yhteystarve Lintukaarelta Stor-Rösintielle ja Läntiselle Hangelbyntielle, sekä pääpyöräilyreitit yhteystarve Työpaikkatielle.*

Venesatamamerkinnoistä kysyttiin, onko tarkoituksena toteuttaa molemmat vai vain toinen, sekä minkä kokoisia satamat olisivat. Palvelisivatko satamat eri tarkoituksia, vai olisiko järkevää panostaa vain yhteen? Porvoonväylän viereinen venesataman aluevaraus herätti vastustusta maanomistajissa ja alueen asukkaissa. Alue haluttaisiin pitää nykytilassaan asuttuna.

**VASTINE:** *Kaavarungossa on pyritty tunnistamaan mahdollisia merellisiä venesatamien paikkoja liittyen muun muassa kaavarungon suunnitteluperiaatteissa asetettuihin tavoitteisiin rantojen monipuolisen julkisen käytön ja rannikolla palvelujen kehittymisen mahdollistamisesta. Sipooseen on myös toivottu merellistä vierasvenesatamaa muun muassa valtuustoaloitteessa 4.9.2023. Kaavarungon aluevarauksissa on kuitenkin kyse hyvin alustavista tarkasteluista, eikä kaavarungossa oteta kantaa esimerkiksi siihen, minkä tyyppisiä venesatamien tulisi olla. Toteutus voi olla merkittävästi pienimuotoisempi kuin miltä kaavarungon aluevaraus näyttää. Käytännössä venesatama voi tarkoittaa esimerkiksi alueen asukkaiden yhteislaituria, vierasvenesatamaa tai veneenlaskupaikkaa alueen olosuhteet huomioiden. Satamien toteutus edellyttää tarkempaa suunnittelua, jonka yhteydessä tutkitaan kohteiden soveltuvuus ja hankkeiden reunaehdot ajantasaisten tietojen ja tarpeellisten selvitysten pohjalta.*

Massbyntielle toivottiin turvallista kävely- ja pyöräilyreittiä kohti Hindsbytä ja Immersbytä. Nykyisin reitti koetaan vaaralliseksi, sen ollessa liian kapea kahteen suuntaan kulkeville autoille ja jalankulkijalle samanaikaisesti.

**VASTINE:** *Söderkullan kaavarunkoon on merkitty kaavarungon kanssa samanaikaisesti valmistelussa olleen Sipoon kävelyn ja pyöräliikenteen edistämishjelman 2030 pyöräilyn tavoiteverkon mukaiset reitit. Pääreitit ovat käytetyimpiä ja laadultaan korkeatasoisimpia pyöräliikenteen reittejä, jotka yhdistävät paljon liikkumista synnyttäviä toimintoja toisiinsa.*

*Massbyntien varrelle jo rakennettu pääpyöräilyreitti Uudelta Porvoontieltä Kotkantielle palvelee muun muassa Arlalle suuntautuvaa työmatkaliikennettä ja tulevaisuudessa myös Massbyn Danielsbackan alueelle asemakaavoitettavaa asuinalueita. Pohjoisempänä Massbyntiellä liikennemäärät ovat puolestaan verrattain vähäisiä.*

*Turvallisen pyöräilyreitit jatkaminen Immersbyntielle saakka on varsin kannatettava ajatus, mutta saatavilla olevan rahoituksen perusteella ei ole todennäköistä, että hanke pystyttäisiin toteuttamaan kaavarungon aikajänteellä, eli vuoteen 2040 mennessä. Reittimerkinän puuttuminen kaavarunkoratkaisusta ei kuitenkaan estä sen suunnittelua, jos rahoitustilanne tai kehityshankkeiden painopisteet muuttuvat.*

Taasjärven itäpuolelle toivottiin merkittävää bussilinjaa kuten länsipuolellakin.

**VASTINE:** Taasjärven itäpuolelle on lisätty Muu merkittävä bussiyhteys -merkintä. Taasjärven ympäristön julkisen liikenteen yhteyksiä on tarkoituksenmukaista suunnitella yhtenä kokonaisuutena, jossa koko alueen kiertävä ympyrälenkki on yksi tarkemmassa suunnittelussa tutkittavista vaihtoehtoista.

### **Teknisiä huomioita**

W-merkinnän selite puuttuu kaavarungon määräyksistä.

**VASTINE:** Aluevaraus W tarkoittaa vesialuetta. Merkintä on lisätty kaavarungon merkintöihin ja määräyksiin.

Sipoonjokilaakson uusien A-alueiden reunoilla olevien kasvillisuusvyöhykkeiden selitteen sanottiin puuttuvan kaavarunkomerkinnöistä ja määräyksistä.

**VASTINE:** Kyseessä oli Puustoisena kehitettävä alue, joka muodostaa reunavyöhykkeen valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Merkintä on ollut mukana myös kaavarunkoehdotuksessa, mutta sitä ei valitettavasti huomattu asukastilaisuudessa käydyn keskustelun aikana.

Kaavarungon liitteenä olevassa Söderkullan viheralueselvityksessä Kallbäckin laidunalueen symbolin huomattiin puuttuvan kartan selitteestä. Lisäksi symbolin lammaskuvasta huomautettiin, että niitä ei ole kyseisellä alueella.

**VASTINE:** Viheraluesuunnitelman kartan selitteeseen on lisätty Laidun-kohteen symboli, joka on vaihdettu palautteen pohjalta lehmä-symboliin.

### **Muuta**

Kaavarungon oikeusvaikutuksettomuus herätti kysymyksiä sen merkityksestä. Erään kommentoijan mukaan vaikuttaa siltä, että kunta valehtelee sanoessaan, ettei kaava vaikuta suoraan rakennusoikeuteen tai yksityisten maanomistajien mahdollisuuksiin kehittää omaa maataan, sillä se kuitenkin ohjaa tulevaa kaavoitusta.

Lisäksi kartan tulkinta herätti jonkin verran kysymyksiä.

**VASTINE:** Söderkullan kaavarunko on oikeusvaikutukseton alueidenkäytön suunnitelma, jonka tavoitteena on tukea Söderkullan alueen tarkempaa suunnittelua tarjoten tavoitteellisen kokonaiskuvan alueen kehityksen suunnasta. Oikeusvaikutuksettomuus tarkoittaa, etteivät kaavarungon ratkaisut ole kuntaa tai maanomistajia sitovia, eli kaavarunko ei vaikuta esimerkiksi lupakäsittelyyn ja tarkemmat suunnitelmat voidaan laatia tarvittaessa myös kaavarungon ratkaisujen vastaisesti.

*Kaavarunko on suunniteltu osayleiskaavaa vastaavalla tarkkuudella, eli siinä määritellään alueiden käytön yleiset periaatteet, eikä sitä ole tarkoitettu luettavaksi niin sanotusti viivan tarkkuudella. Esimerkiksi uudet tielinjaukset ovat enemmänkin yhteystarpeita kuin maastoon tarkasti sovitettuja reittejä. Yksityiskohtainen suunnittelu edellyttää myös yksityiskohtaisia selvityksiä, joita ei ole resurssien käytön kannalta järkevää tehdä näin laajalta alueelta kerralla.*

*Yleispiirteistä laajan alueen suunnitelmaa kuitenkin tarvitaan pienissä osissa tehtävien tarkempien suunnitelmien pohjalle, jotta alueesta on jonkinlainen kokonaiskuva osa-alueiden suunnittelun lähtökohdaksi. Tarkempi suunnittelu tehdään asemakaavoituksessa ja muun yksityiskohtaisen suunnittelun yhteydessä, vuorovaikutuksessa alueen maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.*

## **Respons på förslaget till planstomme för Söderkulla, invånarmötet**

Tid: 26.1.2026, kl. 17–19

Plats: Söderkulla biblioteks aula

Deltagare: ca 70 besökare, 6 företrädare för kommunen

Program: Planutställning och en kort presentation av planstommen. Kommunens planläggare var på plats för att svara på frågor och diskutera planstommen. Invånarna ombads skriva respons på post-it-lappar (resultat 8 st.) samt att lämna skriftlig respons till kommunens registratorskontor under planstommens framläggningstid.

### **Centrum och bostadsområdena**

Reservområdena (C-res) för centrumfunktioner i Kallbäck väckte motstånd. Ett genomförande skulle förhindra gårdsbruket och markägarna har inget intresse att utveckla bostadsområden på sina marker utan önskar fortsätta med sin verksamhet. En deltagare fäste uppmärksamhet vid resultaten från en invånarenkät i början av arbetet med planstommen, som bland annat innehöll positiva kommentarer om landsbygdskaraktären och önskemål om att gårdsbrukens verksamhet ska stödjas. Detta var något man upplevde att har lämnats obeaktat i förslaget till planstomme. Man önskade att A1-1-området i Kallbäck ska göras glesare (A2-2), vilket skulle förbättra möjligheterna för den gård som för närvarande driver verksamhet i området.

**BEMÖTANDE:** På basis av responsen från scenarioskedet valdes området söder om Nya Borgåvägen som primär expansionsriktning för Söderkulla centrum, vilket kommer till uttryck i reservområden i förslaget till planstomme, dvs. långsiktiga målinriktade områdesreserveringar för en utvidgning av centrum mot söder, vilka dock bedöms bli genomförda först efter planstommens målår 2040.

*Planförslaget har också ändrats för Kallbäcks del så, att A1-1-bostadsområdet vid Eriksnäs väg har överfört till reserven (A1-res). Såvida centrum utvidgas till*

reservområdena för centrumfunktioner i Kallbäck (C-res) är det naturligt att planera även detta bostadsområde som ett något tätare randområde. Å andra sidan är det inte meningen att ett område som har överförs till reserven ska genomföras före planstommens målår 2040, och dess slutliga täthet kommer att fastställas först vid en eventuell detaljplanering.

A2-beteckningen ovanpå skidstadion ifrågasattes. Området är mycket glesbefolkat och skidstadion borde bevaras i nuvarande användning.

**BEMÖTANDE:** När det gäller skidstadion har den A2-områdesreservering som visar den nuvarande bosättningen gjorts något smalare för att skidstadion tydligare ska bli utanför den. Planstommen är dock en översiktlig plan, och inte heller denna gräns är helt exakt eller slutgiltig, utan vid den mer detaljerade planeringen kan olika användningsändamål också placeras avvikande från det som anvisats i planstommen.

Det uppstod en del frågor om bostadsområdenas effektivitet och man föreslog att de skulle ses över.

**BEMÖTANDE:** Områdeseffektiviteten är ett riktgivande nyckeltal som beskriver ett områdes genomsnittliga täthet. Vid detaljplaneringen tillämpas allmänt tomtexploateringstal som anger en enskild tomts byggrätt i förhållande till tomtens storlek. Områdeseffektiviteten omfattar däremot också allmänna områden, såsom parker och gator, och är därför ibland ett betydligt lägre tal än tomtexploateringstalet. På den exakthetsnivå som gäller planstommen ger planbestämmelserna bättre beskrivningar av de olika områdenas karaktär jämfört med exploateringstal: "Område för centrumfunktioner", "Tätt bostadsområde" och "Bostadsområde". Därför har områdeseffektivitetstal som kan orsaka förvirring inte tagits med i planstommens bestämmelser, men sådana ingår fortfarande i beskrivningen av planstommen.

Byggandet av området A2-1 söder om Söderkulla gård väckte oro då byggnaderna har konsekvenser för landskapet sett uppe från Glamars. I dag öppnar sig breda vyer mot Sibboviken i söder och man önskade att de inte ska försvinna på grund av för höga byggnader.

**BEMÖTANDE:** Planstommen tar inte ställning till tillåtna våningsantal i bostadsområden, utan de bestäms i samband med detaljplanläggningen. Bostadsområdet i fråga ligger i ett område som är viktigt för kulturmiljön eller landskapsvärden, och därför ska förändringar, t.ex. landskapsmässiga konsekvenser av byggandet, bedömas särskilt omsorgsfullt vid den mer ingående planeringen.

## **Grönområden och rekreation**

Positiv respons gavs på den stora omfattningen av grönområden och grönkorridorer.

Friluftsleden från Söderkulla gård till Sibbesborg och Joensuu gård ansågs vara en bra idé. Grön- och rekreationskorridoren längs Sibbo å och den därtill anslutna nya friluftsleden som skrivits in i planen över grönområden ansåg man däremot att borde flyttas från östra sidan av ån till västra sidan, vilket skulle förbättra förbindelserna till Joensuu gård och orsaka olägenheter för färre markägare. På avsnittet mellan Nya Borgåvägen och Borgåleden går redan i dag en inofficiell friluftsstig som är i flitigt bruk. Å andra sidan gavs också en kommentar om att det finns mycket privat mark och bosättning längs åns västra sida, nära ån, så även där kan olägenheter inte undvikas om friluftsleden flyttas.

**BEMÖTANDE:** Planstommen har tagits fram med den exakthet som gäller för delgeneralplaner, dvs. mycket översiktligt med beaktande av området som helhet. Beteckningen för behovet av en grön- och rekreationsförbindelse anger som namnet säger ett behov av en förbindelse utan precisering av grönområdets eller ledens exakta läge eller art. Det är därför inte lämpligt att flytta beteckningen till västra sidan av ån, utan den kan tolkas som att den påverkar ett större område än vad den i sig utgör. De nya friluftsledningarna i Söderkullas grönområdesplan, som finns som bilaga till planstommen, är också riktninggivande och kommer att preciseras vid noggrannare planering. Planen har dock kompletterats så att en ny friluftsled har lagts till väster om floden, vilket syftar till att signalera att det finns alternativ att undersöka både öster och väster om floden.

Den nya friluftsleden som föreslagits i grönområdesplanen på södra sidan av Hangelby, över planeringsområdets gräns, ansågs onödig och dess läge ifrågasattes. Man ansåg att leden går för nära bosättningen utan att leda någon vart.

Reserveringen för en grön- och rekreationsförbindelse, som har markerats genom åkrarna i Eriksnäs, väckte oro då den skulle göra det lagligt för hundrastare och andra motionärer att röra sig på odlade marker.

**BEMÖTANDE:** I planen för grönområden i Söderkulla presenteras ett målinriktat och ungefärligt nätverk av rekreationsleder som tillgodoser behoven hos den växande befolkningen allteftersom de utvidgningsområden som anvisas i planstommen genomförs. De friluftsleder som lagts fram i planen är med hänsyn till de nya lederna snarare förbindelsebehov vars läge preciseras vid den närmare planeringen. De kan flyttas till och med hundratals meter om en bättre lösning uppnås genom det.

De nya friluftsledningarna hjälper till att styra det växande rekreationsbruket till vägar som kan underhållas, vilket bidrar till att minska slitaget på skogarna i ett större sammanhang. För att nya friluftsleder ska kunna anläggas krävs dock en noggrannare planering och avtal med markägarna, och enbart en beteckning i planen för grönområden ger inte tillstånd att färdas på odlade marker eller på privata gårdar.

Det ansågs orättvist att grönområden har betecknats på privata marker, eftersom de begränsar markägarnas möjligheter att bygga. Detta gällde särskilt ägare av stora fastigheter, som på bekostnad av sin egen byggrätt måste erbjuda grönområden och rekreationsmöjligheter även till dem som har köpt små tomter utan rekreationsmöjligheter.

**BEMÖTANDE:** På planstommekartan har som rekreationsområden i huvudsak anvisats stora grönområdesdelar vars bevarande i huvudsak oobeygda har ansetts nödvändigt särskilt med hänsyn till rekreationsbruket, men på många ställen också i syfte att trygga naturvärden eller landskapet. I praktiken finns det alltid grö- och rekreationsområden även inom bostadsområdena, men det är inte lämpligt att planera sådana på den exakthetsnivå som gäller i planstommen.

Planstommen är emellertid en plan utan rättsverkningar vars beteckningar för rekreationsområden inte hindrar byggande till skillnad från beteckningen V för allmänna grönområden, som används i detaljplaner.

### Trafik

Behovet av en vägförbindelse genom Kallbäck söderut ifrågasattes, eftersom det redan finns tre vägar åt Eriksnåshället. Om vägförbindelsen påpekades vidare att den skulle hindra jordbruksföretaget från att bedriva sin verksamhet i och med att den klyver betesmarker.

Å andra sidan nämndes att Eriksnäs är en avkrok som skulle behöva fler eller bättre förbindelser. Bl.a. trafiken under byggnadstiden väckte oro och man önskade förbättringar i förbindelserna för cykeltrafiken.

**BEMÖTANDE:** För närvarande går Eriksnåsvägen, Arbetsplatsvägen och Kalkstrandsvägen från Söderkulla i riktning mot Eriksnäs. De tillgodoser tillräckligt väl behoven i nuläget. De nya vägförbindelsebehoven i planstommen grundar sig framför allt på de ökade trafikmängderna i samband med utvidgningsområdena för centrum och de nya bostadsområdena i Eriksnäs. De nya vägsträckningarna i planstommen ska betraktas som förbindelsebehov snarare än exakt utstakade leder i terrängen. De kan flyttas till och med hundratals meter vid den mer detaljerade planeringen, om en bättre lösning uppnås genom det.

Med den planeringsnivå som gäller planstommen tas ingen ställning till trafiken under byggnadstiden, men förbättrade cykelförbindelser har föreslagits i och med det anvisade behovet av en områdesrutt från Fågelsvängen till Stor-Rösvägen och till Västra Hangelbyvägen, liksom behovet av en huvudrutt till Arbetsplatsvägen.

När det gäller beteckningarna för båthamn frågade man om avsikten var att genomföra båda eller bara en, och hur stora hamnarna skulle bli. Skulle hamnarna tjäna olika syften, eller skulle det vara förnuftigt att bara satsa på en? Områdesreserveringen för en båthamn intill Borgåleden väckte motstånd bland markägarna och invånarna i området. Man önskar att området bevaras bebott som idag.

**BEMÖTANDE:** *I planstommen har man strävat efter att identifiera potentiella båthamnar vid havet, bland annat med hänsyn till de mål som har fastställs i planeringsprinciperna om att göra det möjligt att utnyttja stränderna på ett mångsidigt sätt och utveckla servicen längs kusten. Bland annat i en fullmäktigemotion 4.9.2023 lades önskemål fram om en småbåtshamn vid havsstranden. Områdesreserveringarna i planstommen handlar dock om preliminära granskningar och planstommen tar till exempel inte ställning till vilka typer av båthamn som skulle kunna bli aktuella. I praktiken kan en båthamn till exempel avse en gemensam kaj för invånarna i området, en gästhamn eller en sjösättningsplats, beroende på förhållandena i området. För genomförandet av hamnarna krävs en noggrannare planering för att undersöka olika platsers lämplighet och projektens specialvillkor på grundval av aktuella uppgifter och behövliga utredningar.*

Man önskade en trygg gång- och cykelväg längs Massbyvägen i riktning mot Hindsby och Immersby. I dag upplevs vägen som farlig, när den är alltför smal för bilar och fotgängare som möts i två riktningar samtidigt.

**BEMÖTANDE:** *De cykelvägar i målnätet för cykling i Programmet för främjande av gång och cykling i Sibbo 2030, som varit under beredning parallellt med planstommen, har också märkts ut i planstommen. Huvudrutterna är de mest använda cykelvägarna och uppvisar den högsta kvaliteten. De förenar funktioner som alstrar mycket mobilitet. Den redan byggda cykelhuvudrutten längs Massbyvägen från Nya Borgåvägen till Kotkavägen betjänar bland annat arbetsplatstrafiken till Arla och i framtiden även det bostadsområde som detaljplaneras i Danielsbacka i Massby. Längre Norrut är trafikvolymerna på Massbyvägen jämförelsevis små.*

*Att förlänga den säkra cykelvägen ända till Immersbyvägen är en tanke värd att understödjas, men utifrån tillgänglig finansiering är det inte troligt att projektet kommer att kunna genomföras under perioden i planstommen, dvs. före år 2040. Avsaknaden av en ruttbeteckning i planstommen hindrar dock inte att en sådan planeras, om finansieringssituationen eller prioriteringarna för utvecklingsprojekten ändras.*

På östra sidan av Tasträsk önskade man en betydande busslinje, som på västra sidan.

**BEMÖTANDE:** *Beteckningen Annan betydande bussförbindelse har lagts till på östra sidan av Tasträsk. Det är ändamålsenligt att planera förbindelserna inom kollektivtrafiken kring*

*Tasträsk som en helhet, där en runda runt hela området är ett av de alternativ som ska undersökas vid den närmare planeringen.*

### **Tekniska anmärkningar**

Förklaringen till W-beteckningen saknas i planstommens bestämmelser.

**BEMÖTANDE:** *Områdesreserveringen W avser vattenområde. Beteckningen har lagts till bland planstommens beteckningar och bestämmelser.*

Det sades att förklaringen till vegetationszonerna vid utkanterna av de nya A-områdena i Sibbo ådal saknas i planstommens beteckningar och bestämmelser.

**BEMÖTANDE:** *Det handlade om ett område som ska utvecklas trädbevuxet och som bildar en kantszon mot ett nationellt värdefullt landskapsområde. Beteckningen har varit med även i förslaget till planstomme men tyvärr märktes den inte under diskussionen på invånarmötet.*

Man märkte att symbolen för betesområde i Kallbäck saknades i utredningen om grönområden i Söderkulla, som finns som bilaga till planstommen. I fråga om fårsymbolen påpekades att får inte betar i området.

**BEMÖTANDE:** *Symbolen för betesmark har lagts till på förklaringen till kartan i grönområdesplanen och ändrats från får till ko utifrån responsen.*

### **Övrigt**

Att planstommen inte har rättsverkningar väckte frågor om planstommens betydelse. Enligt en kommentar verkar det som om kommunen ljuger när man säger att planen inte direkt påverkar byggrätten eller enskilda markägares möjligheter att utveckla sina egna marker, eftersom den ändå styr den framtida planläggningen. Dessutom väcktes en del frågor om tolkningen av kartan.

**BEMÖTANDE:** *Planstommen för Söderkulla är en plan för markanvändningen utan rättsverkningar som syftar till att stödja den mer detaljerade planeringen av Söderkullaområdet och ge en målinriktad helhetsbild av utvecklingen i området. Att planen inte har rättsverkningar innebär att lösningarna i planstommen inte är bindande för kommunen eller markägarna, dvs. planstommen påverkar inte t.ex. tillståndsförfarandet och mer detaljerade planer kan vid behov också utarbetas avvikande från lösningarna i planstommen.*

*Planstommen har tagits fram med en exakthet som motsvarar en delgeneralplan, dvs. i planstommen bestäms allmänna principer för områdesanvändningen men den är inte*

*avsedd att tolkas till punkt och pricka. Exempelvis ska nya vägsträckningar i planstommen betraktas som förbindelsebehov snarare än exakt utstakade leder i terrängen. En detaljerad planering kräver också detaljerade utredningar och det är inte förnuftigt att utarbeta sådana för ett så här stort område i taget.*

*En övergripande plan för ett stort område behövs dock som underlag för detaljerade planer som utarbetas för mindre delområden, så att det över området finns någon form av helhetsbild som utgångspunkt för planeringen av delområdena. Den mer ingående planeringen sker inom ramen för detaljplaner och andra mer ingående planer, i växelverkan med markägarna i området och andra intressenter.*

### **Muu suullinen palaute**

Maanomistaja toivoo Amiraalintien varrella sijaitsevan A2-merkinnän laajentamista länteen, huomioiden mahdollisen uuden asemakaavoitettavan alueen.

**VASTINE:** *Amiraalintien varrella olevaa A2-alueetta on laajennettu länteen. Alue on Sipoon yleiskaavan 2025 (G13) taajamatoimintojen alueella (A) ja olemassa olevan kunnallistekniikan piirissä, ja siten luonteva laajentumissuunta nykyiselle asuinalueelle Söderkullan keskustan tuntumassa.*