

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

### **Kaavatyön taustaa ja vaiheita**

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

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

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

### **Kaavarunko**

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

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

### **Kaavatyön tavoitteet**

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

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

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

### **Kaavoitusprosessin vaihe**

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

### **Kaavaehdotuksen rakenne**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Suhde kunnan strategiaan**

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

### **Lausunnonantajat**

Kaavarunkoehdotuksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

Uudenmaan ELY-keskus

Uudenmaan liitto

Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)

Itä-Uudenmaan hyvinvointialue

Itä-Uudenmaan pelastustoimi

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

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Söderholm Dennis

Ehdotus / Förslag

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

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

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

Paragrafen justeras omedelbart.

Puheenjohtaja Martin Andersson ehdotti, että kaavarunkoa muutetaan seuraavasti:

Mitoituksen perusteena käytetään 10 000 asukasta, jolloin kasvua on 4100 asukasta vuoden 2022 asukasluvusta. Kaavarungosta ja skenaariosta poistetaan raitiotie, jonka rakentamista jaosto ei kannata. Näillä muutoksilla maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että KR4 Söderkullan kaavarunko asetetaan nähtäville ja pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Ada Möller ja Kasper Nyberg kannattivat puheenjohtajan ehdotusta.

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto piti neuvottelutauon klo 19.47-19.56.

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotuksen lisäksi oli tehty kannatettu vastaehdotus, minkä vuoksi oli äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja puheenjohtaja Anderssonin vastaehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys suoritetaan Cloudmeeting-järjestelmän kautta sähköisenä.

Äänestys:

Esittelijän ehdotus – neljä (4) ääntä

Martin Anderssonin vastaehdotus – kolme (3) ääntä

Puheenjohtaja totesi, että maankäyttö- ja elinkeinojaosto hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 4-3.

Äänestystulosraportti on pöytäkirjan liitteenä.

Ordförande Martin Andersson föreslog att planstommen ändras enligt följande:

Grunden för dimensioneringen är 10 000 invånare, vilket innebär att invånarantalet ökar med 4 100 invånare jämfört med invånarantalet år 2022. Sektionen understöder inte byggande av en spårväg, så spårvägen styrks ur planstommen och scenarion. Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsen att den framlägger KR4 Planstomme för Söderkulla med dessa ändringar och begär nödvändiga utlåtanden.

Ada Möller och Kasper Nyberg understödde ordförandens förslag.

Markanvändnings- och näringslivssektionen höll en förhandlingspaus kl. 19.47-19.56.

Ordföranden konstaterade att det förutom föredragandens förslag gjorts ett understött motförslag, varvid omröstning var påkallad.

Ordföranden föreslog att de som understöder föredragandens förslag röstar "ja" och de som understöder ordförande Anderssons motförslag röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Omröstningen sker elektroniskt via systemet Cloudmeeting.

Omröstning:

Föredragandes förslag – fyra (4) röst

Martin Anderssons motförslag – tre (3) röster

Ordföranden konstaterade att markanvändnings- och näringslivssektionen godkände föredragandes förslag med rösterna 4–3.

Omröstningsrapporten bifogas protokollet.

Påttös / Beslut

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto hyväksyi esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen godkände föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

### **Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 08.12.2025 § 405**

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus päättää, että KR4 Söderkullan kaavarungon kaavaehdotus asetetaan nähtäville asukasvuorovaikutuksen käymiseksi ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Kommunstyrelsen beslutar att planförslaget för KR4 Planstomme för Söderkulla läggs fram för invånarväxelverkan samt att begära nödvändiga utlåtanden angående planförslaget.

Käsittely / Behandling

Kaavoittaja Henna Malinen selosti asiaa kokouksessa.

Planläggare Henna Malinen redogjorde för ärendet vid sammanträdet.

Esa Kantee teki Carola Juseliuksen ja Ritva Tarvaisen ym. kannattamana seuraavan vastaehdotuksen: "Lisätään tekstiin: tieyhteydet pyritään tekemään kunnan omistamille alueille. Näin voidaan suojata yksityisten maanomistajien omaisuudensuojaa."

Puheenjohtaja totesi, että asiassa oli tehty kannatettu vastaehdotus, minkä vuoksi oli äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että kunnanjohtajan ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja Kanteen ehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Äänestysesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys päättyi seuraaviin tuloksiin:

Kunnanjohtajan ehdotus – kolme (3) ääntä

Kanteen ehdotus – kahdeksan (8) ääntä

Pidättäytyi äänestyksestä – ei kukaan

Poissa – ei kukaan

Puheenjohtaja totesi, että kunnanhallitus on hyväksynyt Kanteen ehdotuksen.

Äänestysluettelo on liitteenä.

Esa Kantee gjorde följande motförslag som understöddes av Carola Juselius och Ritva Tarvainen m.fl.: ”Lisätään tekstiin: tieyhteydet pyritään tekemään kunnan omistamille alueille. Näin voidaan suojata yksityisten maanomistajien omaisuudensuojaa.”

Ordföranden konstaterade att ett understött motförslag hade gjorts i ärendet och att omröstning därför var påkallad.

Ordföranden föreslog att ”ja” röstar de som understöder kommundirektörens förslag och ”nej” de som understöder Kantees förslag. Omröstningspropositionen godkändes enhälligt.

Omröstningen avslutades med följande resultat:

Kommundirektörens förslag – tre (3) röster  
Kantees förslag – åtta (8) röster  
Avstod från att rösta – ingen  
Frånvarande – ingen

Ordföranden konstaterade att kommunstyrelsen godkände Kantees förslag.

Röstlängden finns som bilaga.

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen lisättynä Esa Kanteen ehdotuksen mukaisesti.

Kommunstyrelsen godkände föredragandens förslag med tillägg av Esa Kantees förslag.

Liitteet / Bilagor

## **Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 16.04.2026**

1203/10.00.00/2023

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

### **Kaavoitusprosessin vaihe**

Söderkullan kaavarunkoehdotus oli julkisesti nähtävillä 18.12.2025–30.1.2026. Kaavarunkoehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL), Itä-Uudenmaan hyvinvointialue, Itä-Uudenmaan pelastustoimi, Porvoon museo, Traficom, Fingrid Oyj, GasGrid Finland Oy, Sipoon Energia Oy/Keravan Energia Oy, Metsäkeskus, Saaristovaltuuskunta, Nuorisovaltuusto, Vanhusneuvosto, Vammaisneuvosto, Eriksnäs Asukasyhdistys ry, Itä-Taasjärven kyläyhdistys, Sipoon luonnonsuojelijat, Sipoon omakotiyhdistys ry, Sibbo hembygdsförening r.f., Sipoon rakennusperinne ry, Skogsvårdsföreningen

Södra skogsreviret , Sipoon vesi, Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä, Sipoon kunnan rakennusvalvonta, Sipoon kunnan ympäristövalvonta.

Kaavarunkoehdotuksesta jätettiin 13 lausuntoa ja 17 mielipidettä. Lisäksi ehdotuksen nähtävillä olon aikana järjestetyssä asukastilaisuudessa kerätystä palautteesta koottiin kirjallinen tiivistelmä. Ehdotuksesta kerätty palaute ja vastineet ovat liitteenä. Kaavarunkoehdotuksesta saadun palautteen pohjalta on kaava-aineistoa täydennetty ja laadittu nyt hyväksyttäväksi vietävä kaavarunkoaineisto. Kaavarunkoihin ei sovelleta alueidenkäyttölain mukaista vuorovaikutusprosessia.

### **Hyväksyttäväksi vietävä kaavarunko**

Hyväksyttäväksi vietävä kaavarunko on pääpiirteiltään pysynyt kaavarunkoehdotuksen (18.12.2026) kaltaisena. Kaavarunkotyössä tarkastellaan Söderkullan aluetta kokonaisuutena sekä tarkennetaan ja konkretisoidaan alueen suunnitteluperiaatteissa esitettyjä strategisia linjauksia.

Kaavarunkoaineistoon on saadun palautteen perusteella tehty mm. seuraavia muutoksia:

- Kallbäckin A1-1 alue on muutettu reservialueeksi.
- Amiraalintien pohjoispuolella pienten A2-alueiden rajauksia on päivitetty huomioimaan paremmin hiihtostadionin sijainti ja asemakaavoitetun alueen laajennusvara kadun varressa.
- Täydennettiin liikenneselvityksessä vaikutusten arviointia liittyen Porvoonväylän sujuvuuteen ja turvallisuuteen.
- Lisättiin Sipoonlahdelle raskaan liikenteen palvelualueen kohdemerkintä.
- Täydennettiin luonnon ja liikenteen nykytilan kuvausta ja vaikutusten arviointia. Kuvattiin tarkemmin maakunnallisten inventointien kohteita selostuksessa.
- Selkeytettiin kaavarunkokartalla luontoon liittyviä merkintöjä ja lisättiin yleismääräys.
- Sipoonjoen ja Sipoonlahden ranta-alueelle on esitetty ekologinen runkoyhteystarve.
- Tarkistettiin muinaisjäännösmerkinnät Museoviraston muinaisjäännösrekisterin mukaisiksi.
- Tarkistettiin asemakaavoitetun alueen rajausta ja rakennetut reuna-alueet suhteessa suojelualuekokonaisuus (maakuntakaava) -merkintään.
- Lisättiin Taasjärven itäpuolelle muu merkittävä bussiyhteys.
- Viheraluesuunnitelmaan lisättiin uusi ulkoilureittimerkintä Sipoonjoen varteen, näkymälinja maiseman nykytilakuvaukseen sekä puuttunut symboli karttaselitteeseen.

## Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää:

1. hyväksyä vastineet kaavarunkoehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä
2. hyväksyä kaavarungon jatkosuunnittelun pohjaksi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar:

1. godkänna bemötandena till utlåtanden och åsikter om förslaget samt
2. godkänner planstommen som grund för den fortsatta planeringen.

## Käsittely / Behandling

## Päätös / Beslut

## Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - KR4 Vastineraportti / Bemötanderapport

Liite Bilaga 2 - KR4 Söderkullan kaavarunko / Planstomme för Söderkulla

Liite Bilaga 3 - KR4 Selostus / Beskrivning

Liite Bilaga 4 - Selostuksen liite 1: Asukaskyselyn tulokset

Liite Bilaga 5 - Selostuksen liite 2: Skenaarioiden vaikutusten arviointi

Liite Bilaga 6 - Selostuksen liite 3: Kestävä yhdyskuntarakenne

Liite Bilaga 7 - Selostuksen liite 4: Tyyppipoikkileikkaukset

Liite Bilaga 8 - Selostuksen liite 5: Söderkullan viheraluesuunnitelma

Liite Bilaga 9 - Selostuksen liite 6: Liikenneselvitys