



**S
20**

**Söderkullan kartanon asuinalueen
asemakaava
Detaljplan för Söderkulla gård
bostadsområde**

Asemakaavan selostus, luonnos
Detaljplanebeskrivning, utkast

Maankäyttöjaosto
Markanvändningssektion
11.2.2019

ASIA / ÄRENDE 15/2019

Kaavarajauksen mukaan asemakaava koskee osia kiinteistöistä 753-419-0004-1604 och 753-895-0002-0011 (Sipoon kunnan omistuksessa) sekä 753-419-0004-1270 (yksityisessä omistuksessa).

Kaava-aineisto julkaistaan kunnan internet-sivuilla: https://www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus/asemakaavat/s_20_soderkullan_kartano

Selostuksen ilmakuvat: © Sipoon kunnan kaavotusyksikkö

Selostuksen valokuvat: © Sipoon kunnan kaavotusyksikkö ja Suvi Suovaara

Selostuksen ovat laatineet Aino Kuusimäki ja Jarkko Lyytinen ja sen on kääntänyt ruotsiksi kääntäjä Monika Sukoinen (CiD Oy) yhteistyössä kunnan kanssa.

Kaavan laatija

- Aino Kuusimäki
kaavoittaja
- Jarkko Lyytinen YKS 487
asemakaavapäällikkö

Enligt planens avgränsning gäller detaljplanen delar av fastigheterna 753-419-4-1604 (ägs av Sibbo kommunen) och 753-419-4-1804 (privatägd).

Planmaterialet publiceras på kommunens webbplats: https://www.sipoo.fi/se/boende_och_miljo/planlaggning/detaljplaner/s_20_soderkulla_gard

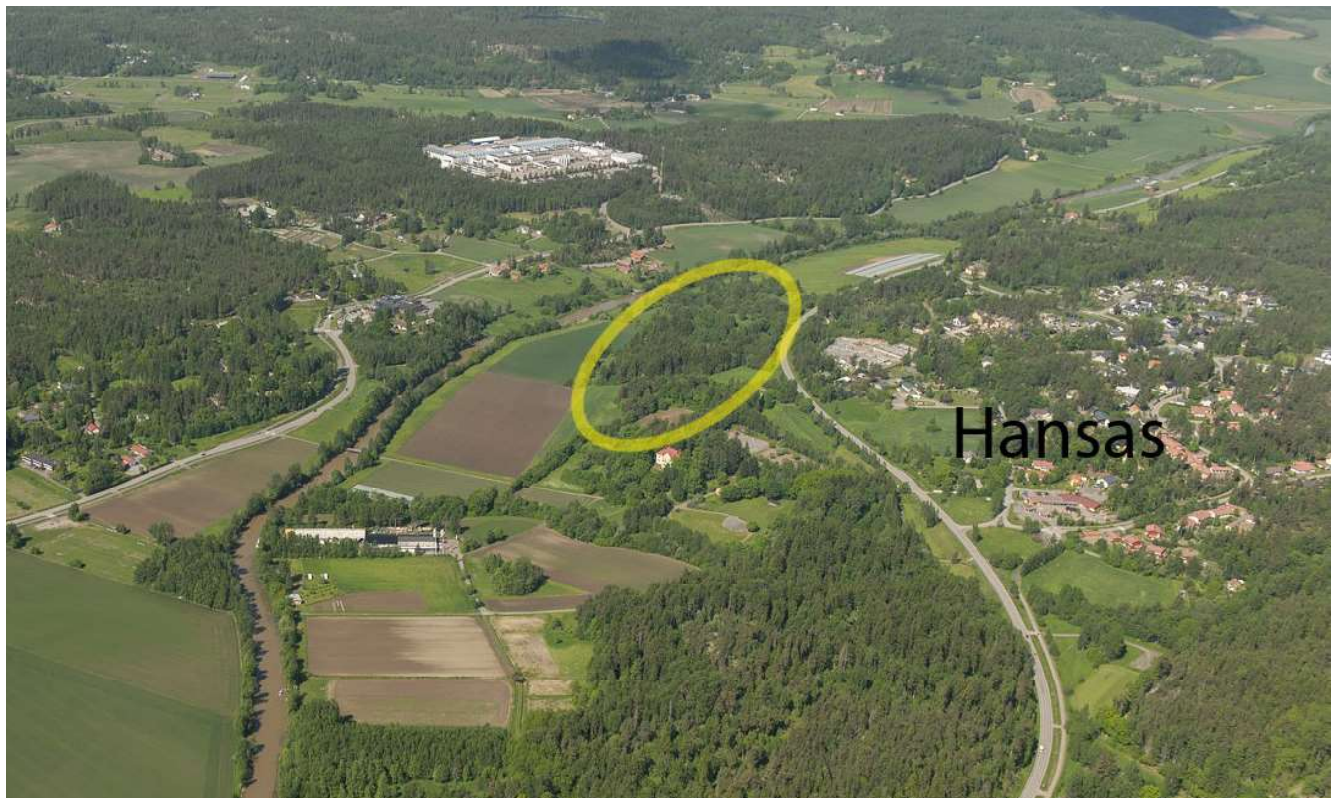
Flygfotografier i beskrivningen: © Sibbo kommuns planläggningsenhet

Fotografier i beskrivningen: © Sibbo kommuns planläggningsenhet och Suvi Suovaara

Beskrivningen har utarbetats av Aino Kuusimäki och Jarkko Lyytinen, och delar av den har översatts till svenska av Monika Sukoinen (CiD Oy) i samarbete med kommunen.

Planens beredare

- Aino Kuusimäki
planläggare
- Jarkko Lyytinen YKS 487
detaljplanechef



Suunnittelualue viistoilmakuvassa (2017). Snedflygbild av planeringsområdet (2017). Kuva/bild: Lentokuva Vallas Oy.



Suunnittelualue ilmakuvassa. Flygbild av planeringsområdet.

Asemakaavatyyppien listaus ja selitykset

Lista på typer av detaljplaner och förklaringar till dem

VAIKUTUSILTAAN VÄHÄISET ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER SOM HAR RINGA VERKNINGAR

- Kunnan hallintosäännön mukaisesti jaosto päättää vaikutusiltaan vähäisten asemakaavojen hyväksymisestä MRL:n 52 §:n mukaisesti.
- Vaikutusiltaan vähäiset kaavat jaosto asettaa ehdotuksena nähtäville 14 vuorokaudeksi (MRA 27 §)
- Suppea valitusoikeus (MRL 191 §)
- Vaikutusiltaan vähäisiksi luetaan asemakaavamuutokset, joilla muutetaan korttelin käyttötarkoitusta vähäisessä määrin, sekä asemakaavamuutokset, jotka eivät muuta korttelin käyttötarkoitusta ja rakennusoikeutta tulee vain vähän lisää.
- Ei tehdä OAS:ia nähtäville, vaan kuulutetaan viireille kaavoitusohjelman yhteydessä.
- Med stöd av kommunens förvaltningsstadga beslutar sektionen i enlighet med MBL 52 § om godkännande av detaljplaner som är ringa till sina verkningar
- När det gäller detaljplaner som har verkningar lägger sektionen förslaget fram offentligt för 14 dagar (MBF 27 §)
- Begränsad besvärsmätt (MBL 191 §)
- Till detaljplaner som har ringa verkningar räknas detaljplaneändringar enligt vilka ett kvarters användningsändamål ändras i ringa mån samt detaljplaneändringar som inte ändrar ett kvarters användningsändamål och som bara medför en ringa ökning av byggrätten.
- Inget PDB läggs fram offentligt, utan planen kungörs anhängig i samband med planläggningsprogrammet.

VAIKUTUSILTAAN MUUT KUIN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT - ANDRA DETALJPLANER ÄN SÅDANA SOM HAR BETYDANDE VERKNINGAR

- Kunnan hallintosäännön mukaisesti kunnanhallitus päättää asemakaavojen hyväksymisestä silloin kuin kyseessä ovat MRL:n 52 §:ssä tarkoitettut vaikutusiltaan muut kuin merkittävät asemakaavat
- Asemakaavamuutokset, joilla käyttötarkoitus muuttuu, mutta ei tule merkittävästi lisää rakennusoikeutta
- Asemakaavat, joiden maankäyttö oikeusvaikutuksen yleiskaavan mukaista ja alueella ei merkittävästi asutusta
- Tehdään OAS ja asetetaan se nähtäville
- Med stöd av kommunens förvaltningsstadga beslutar kommunstyrelsen i enlighet med MBL 52 § om andra planer än sådana som har betydande verkningar
- Ändringar av detaljplaner som innebär att användningsändamålet ändras, men byggrätten ökas inte nämnvärt
- Detaljplaner där markanvändningen är förenlig med en delgeneralplan med rättsverkningar och det inte finns någon nämnvärd bebyggelse i området
- Ett PDB upprättas och läggs fram offentligt.

VAIKUTUSILTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER MED BETYDANDE VERKNINGAR

- Valtuusto hyväksyy
- Muut kuin vaikutusiltaan vähäiset tai muut kuin merkittävät kaavat
- Tehdään OAS ja asetetaan se nähtäville
- Fullmäktige godkänner
- Planer med betydande verkningar som inte faller inom de två tidigare kategorierna ovan
- Ett PDB upprättas och läggs fram offentligt.

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet

Planprocess och behandlingsskeden

Asianumero/ Ärendenummer

15/2019

ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella 30.8.2018
- Program för deltagande och bedömning utarbetats
- Anhängiggörandet av planen kungörs 30.8.2018

VALMISTELUVAIHE - BEREDNINGSSKEDET

- Kaavaluonnoksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston käsittely 15.10.2018
- Valmisteluaineisto virallisesti nähtävillä 1.11.-3.12.2018
- Planutkastet utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen 15.10.2018
- Beredningsmaterialet läggs fram offentligt 1.11.-3.12.2018

EHDOTUSVAIHE - FÖRSLAGSSKEDET

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

VASTINEET LAUSUNTOIHIN JA MUISTUTUKSIIN - BEMÖTANDEN TILL UTLÅTANDEN OCH ANMÄRKNINGAR

- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen

KAAVAN HYVÄKSYMINEN - GODKÄNNANDE AV PLANEN

- Valtuusto hyväksyy kaavan
- Fullmäktige godkänner planen

OSALLISTUMINEN - DELTAGANDET

Kaavan laatimisesta tai muuttamisesta voi tehdä aloitteen kunnanhallitukselle.

Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan laatijalle.

Förslag om att en plan ska utarbetas eller ändras kan lämnas in till kommunstyrelsen.

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

Mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta.

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

Mahdollisuus muistutuksen jättämiseen kaavaehdotuksesta kunnanhallitukselle.

Anmärkningar kan lämnas om planförslaget till kommunstyrelsen.

Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

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

1 Perus- ja tunnistetiedot

Bas- och identifikationsuppgifter



1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo

Kunnan osa: Söderkulla

Kiinteistöt: 753-419-0004-1604, 753-419-0004-1270 ja 753-895-0002-0011

Kaavan nimi: Söderkullan kartanon asuinalue

Kaavanumero: S 20

1.2 Kaava-alueen sijainti

Söderkullan kartanon suunnittelualue käsittää 16,3 hehtaarin kokoisen alueen Söderkullantien ja Sipoonjoen välissä. Kaava-alue sijaitsee Söderkullan taajama-alueen luoteisreunassa, alle 1 km päässä Söderkullan keskustasta ja n. 10 km Nikkilästä. Pohjoisessa alue rajautuu Hansaksen pientaloasutukseen, idässä Söderkullan kartanoon ja etelässä

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo

Kommundel: Söderkulla

Fastigheter: 753-419-0004-1604, 753-419-0004-1270 och 753-895-0002-0011.

Planens namn: Söderkulla gård

bostadsområde

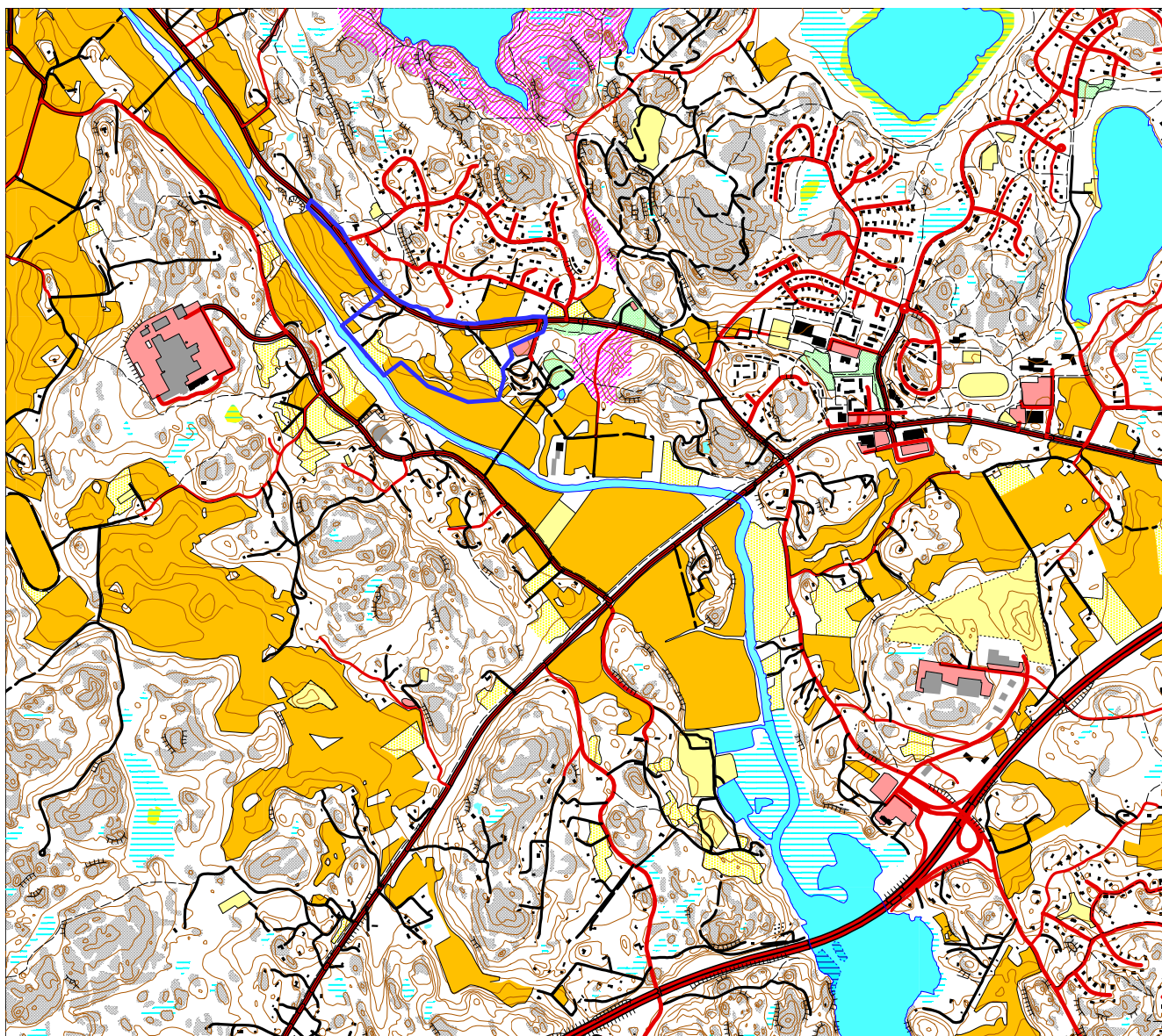
Plan nummer: S 20

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet för Söderkulla gård omfattar 16,3 ha och är beläget mellan Söderkullavägen och Sibbo å vid nordvästra kanten av Söderkulla tätortsområde, mindre än 1 km från Söderkulla centrum och c. 10 km från Nickby. I norr gränsar området till Hansas småhusområde, i öster till Söderkulla gård

valtakunnallisesti arvokkaaseen Sipoonjoen maisema-alueeseen. Asemakaava koskee osia kiinteistöistä 753-419-0004-1604, 753-419-0004-1270 sekä 753-895-0002-0011.

och i söder till det nationellt värdefulla landskapsområdet för Sibbo å. Detaljplanen gäller delar av fastigheterna 753-419-0004-1604, 753-419-0004-1270 och 753-895-0002-0011.



Kaava-alueen sijainti suhteessa muuhun Söderkullan alueeseen.
Planeringsområdet i relation till resten av Söderkullaområdet.

1.3 Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	6
1.1	Tunnistetiedot	6
1.2	Kaava alueen sijainti	6
1.3	Sisällysluettelo	8
1.4	Asemakaavan tarkoitus	12
1.5	Liitteet	13
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	13
2.	TIIVISTELMÄ	16
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	16
2.2	Asemakaava	18
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	19
3.1	Suunnittelualueen yleiskuvaus	19
3.1.1	Luonnonympäristö	20
3.1.2	Maisema ja kulttuuriympäristö	31
3.1.3	Liikenne ja palvelut	36
3.1.4	Vesi- ja viemäriverkosto	38
3.1.5	Erityispiirteet ja ympäristön häiriötekijät	38
3.1.6	Maanomistus	40
3.1.7	Aluetta koskevat sopimukset	41
3.2	Suunnittelutilanne	41
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	41
3.2.2	Maakuntakaavat, vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä 2014	42
3.2.3	Sipoon yleiskaava 2025	42
3.2.4	Sibbesborgin osayleiskaava	42
3.2.5	Asemakaava	45
3.2.6	Rakennusjärjestys	46
3.2.7	Pohjakartta	46
4.	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	47
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	47
4.2	Asemakaavasuunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	48
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	48
4.3.1	Osalliset	48
4.3.2	Vireille tulo	48
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	48
4.4	Asemakaavan tavoitteet	49
4.4.1	Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset	49
4.4.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	50

5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	51
5.1	Kaavan rakenne	51
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	54
5.3	Kaavan vaikutukset	54
5.4	Nimistö	55
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	56
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	56
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	56
6.3	Toteutuksen seuranta	57

Kannessa suunnittelualueen ympäristö viistoilmakuvassa. Kuva: Lentokuva Vallas Oy

1.3 Innehåll

1.	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	6
1.1	Identifikationsuppgifter	6
1.2	Planområdets läge	6
1.3	Sisällysluettelo	8
1.4	Detaljplanens syfte	12
1.5	Bilagor	13
1.6	Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen	13
2.	SAMMANDRAG	16
2.1	Olika skeden i planprocessen	16
2.2	Detaljplanen	18
3.	UTGÅNGSPUNKTER	19
3.1	En allmän beskrivning av planeringsområdet	19
3.1.1	Naturmiljön	20
3.1.2	Landskap och kulturmiljö	31
3.1.3	Trafik och service	36
3.1.4	Vatten- och avloppsnät	38
3.1.5	Särdrag och störande faktorer i miljön	38
3.1.6	Markägförhållanden	40
3.1.7	Avtal som berör området	41
3.2	Planeringssituationen	41
3.2.1	Riksomfattande mål för områdsanvändningen	41
3.2.2	Landskapsplaner, sammanställningen av fastställda landskapsplaner 2014	42
3.2.3	Generalplan för Sibbo 2025	42
3.2.4	Delgeneralplan för Sibbesborg	42
3.2.5	Detaljplan	45
3.2.6	Byggnadsordning	46
3.2.7	Grundkarta	46
4.	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	47
4.1	Behovet av detaljplanering	47
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller den	48
4.3	Deltagande och samarbete	48
4.3.1	Intressenter	48
4.3.2	Anhängiggörande	48
4.3.3	Deltagande och växelverkan	48
4.4	Mål för detaljplanen	49
4.4.1	Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen	49
4.4.2	Mål enligt utgångsmaterialet	50

5.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	51
5.1	Planens struktur	51
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	54
5.4	Planens konsekvenser	54
5.7	Namnbestånd	55
6.	GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	56
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	56
6.2	Genomförande och tidsplanering	56
6.3	Uppföljning av genomförandet	57

Planområdets omgivning på snedflygbild på omslaget. Bil: Lentokuva Vallas Oy

1.4 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavan tarkoitus on luoda edellytykset uuden merellisen asuinalueen rakentamiselle. Tavoitteena on mahdollistaa pikkukaupunkimainen ja pientalovaltainen alue, jota reunustaa Söderkullantien reunassa kerrostalopainotteiset korttelit. Alue sijaitsee virkistyksen kannalta erinomaisella paikalla Sipoojoen ja Söderkullan pohjoisosien ulkoilumaastojen välissä. Alue tukeutuu Söderkullan palveluihin.

Suunnittelualueeseen kuuluu n. kilometrin pituinen osuus Söderkullantietä, joka voidaan kaavan myötä muuttaa kaduksi.

1.4 Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för byggande av ett nytt havsnära bostadsområde. Målet är att möjliggöra ett småstadsmässigt och småhusdominerat område kantat av våningshusbetonade kvarter längs Söderkullvägen. Områdets läge mellan Sibbo å och friluftsterrängen i norra Söderkulla är med tanke på rekreation förträffligt. Området stödjer sig på Söderkullas service och tjänster.

I planeringsområdet ingår en sträcka på ca 1 km av Söderkullavägen, som genom planen kan ändras till gata.



Suunnittelualue viistoilmakuvassa pohjoisesta kuvattuna. Kuva: Lentokuva Vallas Oy.
Snedflygbild av planeringsområdet fotograferad från nordn. Bild: Lentokuva Vallas Oy.

1.5 Liitteet

Laaditut liitteet:

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2: Viitesuunnitelma

Liite 3: Luontoselvitys (Enviro 2018)

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaavaa varten tehdyt selvitykset:

- Luontoselvitys (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2018)

Söderkullan kartanon asuinalueenkaavaehdotusta varten laadittavat selvitykset:

- Hulevesiselvitys (tekeillä)
- Rakennettavuusselvitys
- Selvitys pilaantuneista maa-aineksista
- Liikenneselvitys
- Historiallisen ajan tarkkuusinventointi.

Sibbesborgin osayleiskaavaan liittyvät selvitykset:

- Natura-arviointi Sipoonjoen Natura-alueeseen kohdistuvista vaikutuksista (Ramboll Oy, 2014)
- Liikenne Sibbesborgissa (WSP Oy 2014)
- Söderkullan liikenteellisen selvityksen päivittäminen (Pöry Finland Oy, 2018)
- Sibbesborgin osayleiskaavan liikenne- ja meluennuste vuodelle 2035. WSP Oy, 2018.
- Hulevesien hallintakonsepti (WSP Finland Oy, 2013)
- Sibbesborgin osayleiskaava - Luontoselvi

1.5 Bilagor

Avfattade bilagor:

Bilaga 1: Program för deltagande och bedömning

Bilaga 2: Referensplan

Bilaga 3: Naturinventering (Enviro, 2018)

1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen

Utredningar som gjorts till detaljplan för Söderkulla gård bostadsområde:

- Naturinventering (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2018).

Utredningar som ska göras i anslutning till förslaget till detaljplan för Söderkulla gård bostadsområde:

- Dagvattenutredning (under arbete)
- Utredning om byggbarheten
- Utredning om förorenad marksubstans
- Trafikutredning
- Dagvattenutredning
- Naturinventering
- Arkeologisk specialinventering av historisk tid.

Utredningar i anslutning till Sibbesborgs delgenplan:

- Natura-arviointi Sipoonjoen Natura-alueeseen kohdistuvista vaikutuksista (Ramboll Oy, 2014)
- Liikenne Sibbesborgissa (WSP Oy 2014)
- Sibbesborgin osayleiskaavan liikenne- ja meluennuste vuodelle 2035. WSP Oy, 2018.
- Hulevesien hallinta konsepti WSP Finland Oy

tysten täydennys: pesimälinnusto
(Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2016)

**Sipoon yleiskaavaa 2025 varten tehdyt
selvitykset:**

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

Muut selvitykset:

- Sipoon pohjavesien suojelusuunnitelma.
Sipoon kunta, Tuusulan seudun
vesilaitos kuntayhtymä, Uudenmaan
ympäristökeskus. 15.1.2009.
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja
rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto
Lehto Peltonen Valkama Oy,
Ympäristötoimisto Oy, 25.1.2006
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP
LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010
- Sipoon Söderkullan liikenteellinen selvitys
(Sito, 2015)
- Söderkullan alueen luonto- ja
maisemaselvitys (Jaakko Pöry infra, Maa ja
vesi, 2002)
- Happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja
ominaisuudet Sipoossa (Geologian tutki
muskeskus GTK, 2016)
- Kunta-METSO: METSO-kohteiden inven-
tointi 2011 (Luontotieto Keiron Oy, 2012)
- Muistojen Söderkulla (Mapita 2017)

2013

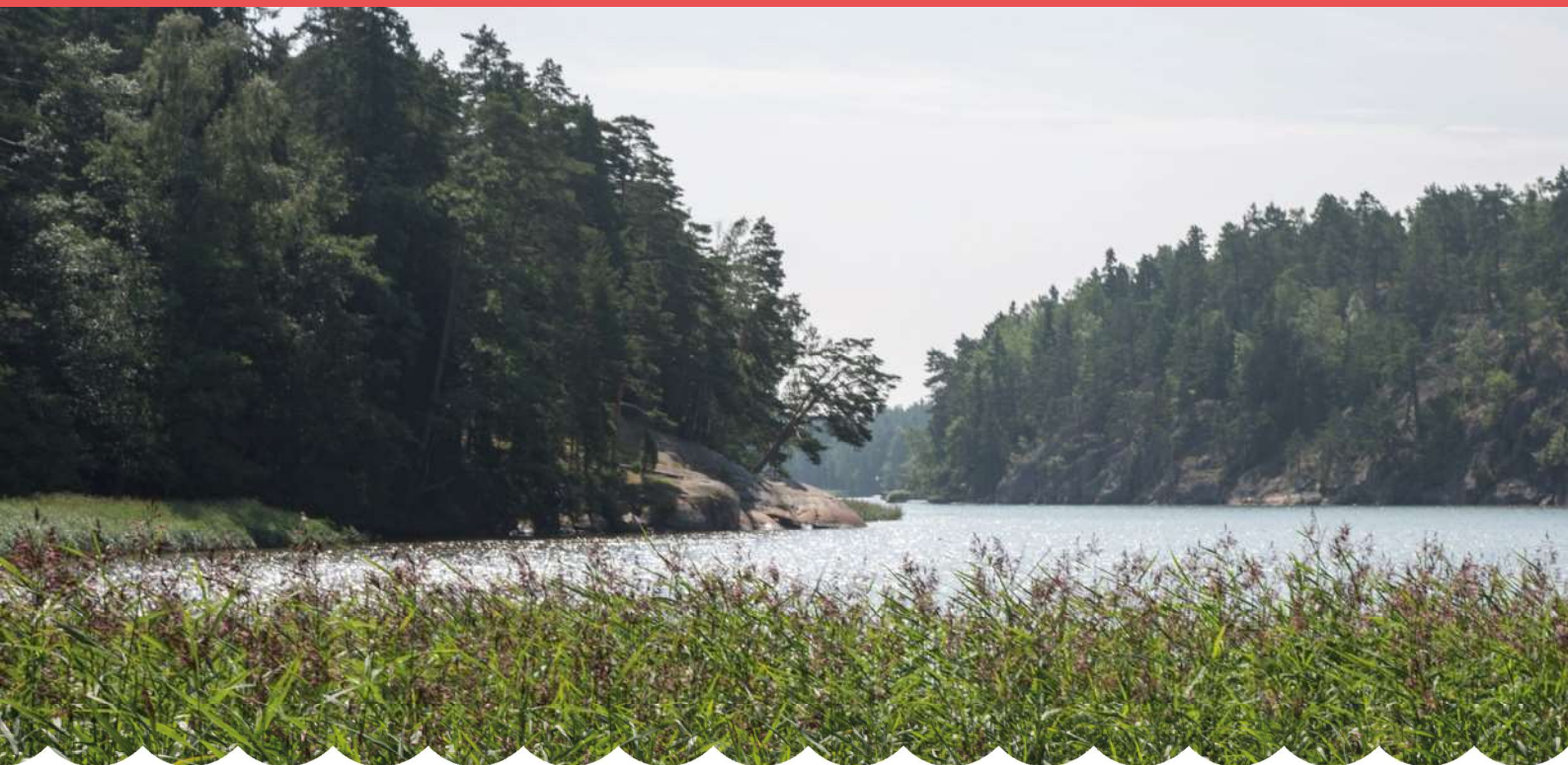
- Sibbesborgin osayleiskaava - Luontoselvi-
tysten täydennys: pesimälinnusto
(Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2016)

**Utdredningar som gjorts för Generalplan för
Sibbo 2025:**

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

Övriga utredningar:

- Sipoon pohjavesien suojelusuunnitelma.
Sibbo kommun, samkommunen för
Tusbynejdens vattenverk, Nylands
miljöcentral, 15.1.2009.
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja
rakennusperintöselvitys (Utdredning om
kulturmiljö och byggnadsarv i Sibbo
kommun), Arkkitehtitoimisto Lehto
Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy,
25.1.2006
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP
LT-Konsultit Oy, 2006 och 2010
Utdredningar om trafiken i Söderkulla
- **Sipoon Söderkullan liikenteellinen selvitys
(Sito, 2015)**
- Söderkullan alueen luonto- ja maisema-
selvitys, Jaakko Pöry Infra – Maa ja Vesi
2002
- **Kunta-METSO: METSO-kohteiden inven-
tointi 2011 (Luontotieto Keiron Oy, 2012)**
- **Minnenas Söderkulla (Mapita 2017)**



2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö sisältyy Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2018—2021, jossa se on luokiteltu prioriteettiluokkaan 3. Kaavaprosessi on kaavaohjelmassa arvioitu alkavaksi 2019 alussa ja hyväksyttävän vuoden 2020 loppuun mennessä. Kaavaprosessi päivitetään kaavoitusohjelmaan vuosille 2019—2022 helmikuussa 2019.

Alueelle on laadittu vuonna 2015 viitesuunnitelma, joka on päivitetty vuonna 2018 (Serum Arkkitehdit Oy). Työ laadittiin osana Sibbesborgin osayleiskaavatyötä havainnollistamaan, millaista asuin ympäristöä kaava-alueella voisi tulevaisuudessa olla. Viitesuunnitelma on ensimmäinen päänavaus tulevan asuinalueen suunnitteluun. Työn osana suunnittelutyön pohjaksi on laadittu myös maisematarkastelu.

2.1 Olika skeden i planprocessen

Planarbetet ingår i Sibbo kommuns planläggningsprogram 2018–2021 med prioritetsskallen 3. I planläggningsprogrammet har planprocessen beräknats starta i början av 2019 och godkännas före utgången av 2020. I februari 2019 uppdateras uppgifterna om planprocessen i planläggningsprogrammet för åren 2019–2022.

År 2015 utarbetades en referensplan för området. Den reviderades 2018 (Serum Arkkitehdit Oy). Referensplanen sammanställdes som en del av arbetet med delgeneralplanen för Sibbesborg för att illustrera hurdana boendemiljöer det kan finnas i planområdet i framtiden. Referensplanen var det första steget i planeringen av det nya bostadsområdet. I anslutning till referensplanen utarbetades också en

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin julkisesti nähtävillä 17.2.2019 Sipoon kunnan asiakaspalvelu INFO:on (Pohjoinen Koulutie 2, Nikkilä), sekä Söderkullan kirjastoon (Amiraalintie 2) 30 päivän ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internetsivuilla koko kaavaprosessin ajan. ELY-keskuksen kanssa käydään työneuvottelu aloitusvaiheessa.

Luonnos käsitellään maankäyttöjaostossa helmikuussa 2019, minkä jälkeen luonnosvaiheen aineisto asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Asemakaavaluonnos käsittää suunnittelualueelle tehdyn viitesuunnitelman. Viitesuunnitelma on Sipoon kunnan tilaama ja Serum Arkkitehtien vuonna 2015 laatima ja 2018 päivittämä. Suunnitelma on alustava hahmotelma alueen mahdollisesta tulevastaa maankäytöstä. Työ laadittiin osana Sibbesborgin osayleiskaavatyötä havainnollistamaan, millaista asuinympäristöä kaava-alueella voisi tulevaisuudessa olla. Viitesuunnitelma on ensimmäinen päänavaus asuinalueen suunnitteluun.

Asemakaavan tarkoitus on luoda edellytykset uuden merellisen asuinalueen rakentamiselle. Tavoitteena on mahdollistaa pikkukaupunkimainen ja pientalovaltainen alue, jota reunustaa Söderkullantien reunassa kerrostalopainotteiset korttelit. Alue sijaitsee virkistyksen kannalta erinomaisella paikalla Sipoonjoen ja Söderkullan pohjoisosien ulkoilumaastojen välissä. Alue tukeutuu Söderkullan palveluihin. Suunnittelualueeseen kuuluu n. kilometrin pituinen osuus Söderkullantietä, joka voidaan kaavan myötä muuttaa kaduksi.

Kaavaluonnoksen palaute käsitellään kevään 2019 aikana, jonka aikana alueelle tehdään tarkentavia selvityksiä. Selvitysten ja kaavaluonnoksesta saadun

landskapsstudie som underlag för planeringen.

Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 17.1.2019 vid kommunens kundtjänst INFO (Norra Skolvägen 2, Nickby) och på Söderkulla bibliotek (Amiralsvägen 2) för en period av 30 dagar. Programmet för deltagande och bedömning kan även läsas på kommunens webbplats under hela planprocessen.

Med NTM-centralen hålls ett samråd i utkastskedet. Utkastet behandlas i planläggningssektionen i februari 2019 och därefter läggs materialet i utkastskedet fram offentligt för 30 dagar.

Utkastet till detaljplan omfattar referensplanen som utarbetats tidigare för planeringsområdet. Kommunen beställde referensplanen av Serum Arkkitehdit 2015, och bolaget reviderade den 2018. Planen är en preliminär skiss över den potentiella, framtida markanvändningen i området. Referensplanen sammanställdes som en del av arbetet med delgeneralplanen för Sibbesborg för att illustrera hurdana boendemiljöer planområdet kan ha i framtiden. Referensplanen är det första steget i planeringen av bostadsområdet.

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för byggande av ett nytt havsnära bostadsområde. Målet är att möjliggöra ett småstadsmässigt och småhusdominerat område kantat av våningshusbetonade kvarter längs Söderkullvägen. Områdets läge mellan Sibbo å och friluftsterrängen i norra Söderkulla är med tanke på rekreation förträffligt. Området stödjer sig på Söderkullas service och tjänster. I planeringsområdet ingår en sträcka på ca 1 km av Söderkullavägen, som genom planen kan ändras till gata.

palautteen pohjalta kaavaluonnoksesta työstetään kaavaehdotus. Kaavaprosessin alustava kokonaisaikataulu on esitetty S 20 Söderkullan kartanon asuinalueen Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

2.2 Asemakaava

Luonnosvaiheessa asetetaan nähtäville viitesuunnitelma, jota tarkennetaan kaavapalautteen ja ehdotusvaiheessa tehtävien selvitysten pohjalta. Viitesuunnitelman ja sen osana olevan maisemataarkastelun on laatinut Serum Arkkitehdit Oy (2015, päivitetty 2018) Sipoon kunnan tilaamana.

Kaava-alueelle suunnitellaan pientalovaltaista asuin-aluetta, jota reunustaa Söderkullantien varressa kerrostalopainotteiset asuinkorttelit. Suunnitelma mahdollistaa alustavasti koteja 700—900 asukkaalle. Kerrostaloja on suunnitelmassa kymmenkunta ja omakotitontteja 50—80.

Responsen på planutkastet behandlas våren 2019 och därefter görs preciserande utredningar. Utifrån responsen på utredningarna och planutkastet bearbetas planutkastet till ett planförslag. En preliminär övergripande tidtabell för planarbetet ingår i programmet för deltagande och bedömning, S20 Detaljplan för Söderkulla gård.

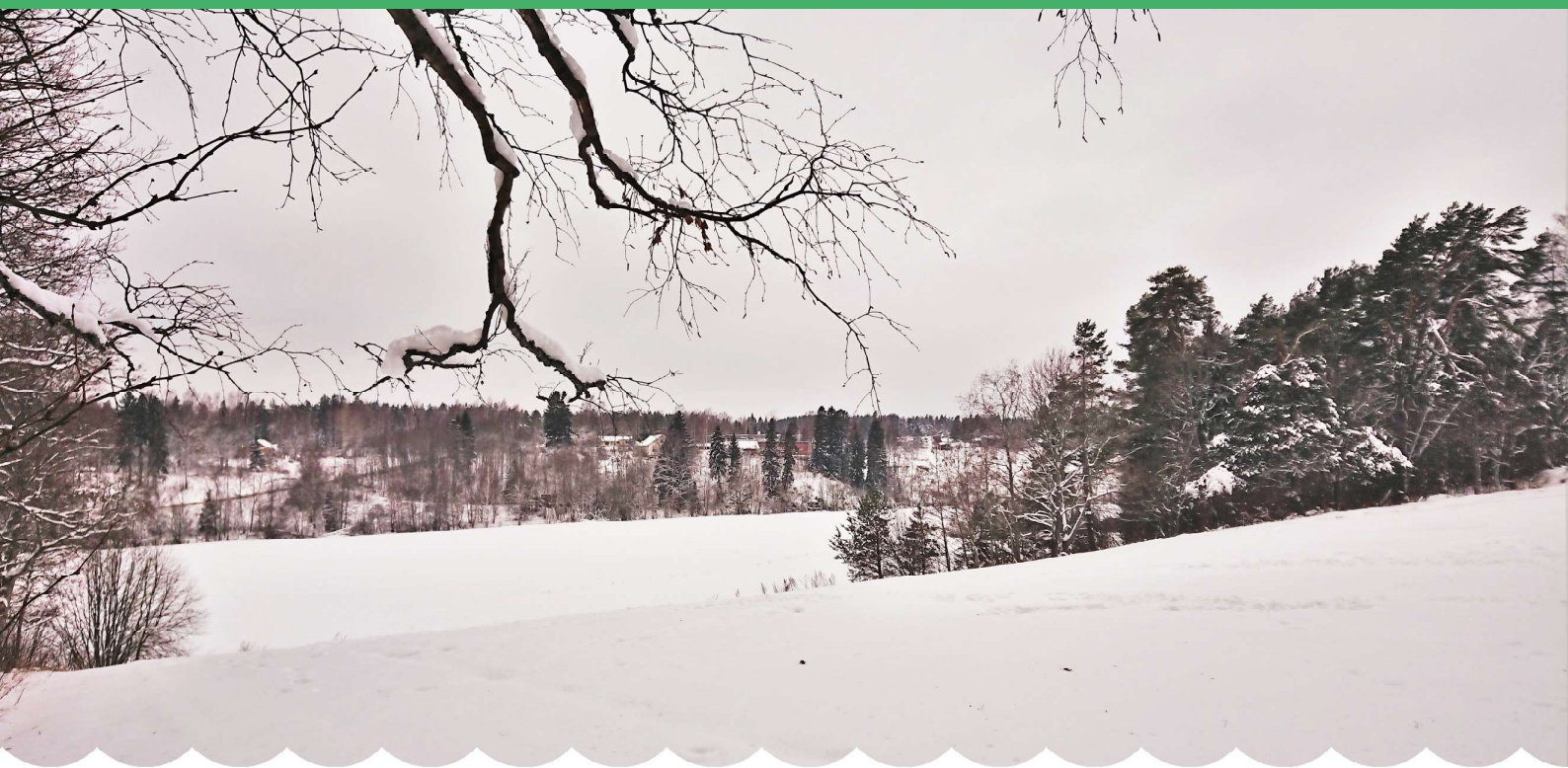
2.2 Detaljplanen

I utkastskedet läggs referensplanen fram offentligt. Den preciseras utifrån responsen i utkastskedet och de utredningar som ska göras i förslagsskedet. Referensplanen och landskapsstudien som ingår i den har utarbetats av Serum Arkkitehdit Oy (2015, reviderad 2018) på uppdrag av Sibbo kommun.

I området planeras ett småhusdominerat område som längs Söderkullavägen kantas av höghuskvarter. Enligt en preliminär bedömning gör planen det möjligt att bygga hem för 700–900 invånare. Planen omfattar ett tiotal höghus och 50–80 egna hemstomter.

3 Suunnittelun lähtökohdat

Utgångspunkter



3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on rakentamatonta aluetta, jolla vaihtelevat metsäiset saarekkeet ja peltomaisema. Välttömästi asemakaava-alueen itäpuolella sijaitsee Söderkullan kartano, jonka omistaa Sipoon kunta. Söderkullantieltä johtaa kartanolle puukuja, joka vie myös pysäköintialueelle, sen reunalla sijaitsevalle navetalle sekä kunnan kehitys- ja kaavoituskeskukseen vuokraamalle ulkopuutarhalle. Alueella sijaitsee myös pehtorintupa, makasiini, ulkoilmanäyttämö ja matonpesupaikka. Söderkullan kartanolla järjestetään kohtuullisen paljon tapahtumia, ja alueella toimii kesäteatteri. Söderkullan kartanon länsipuolella laskee jokea kohti hieno pulkkamäki.

Kaava-alueen länsipuolella sijaitsee Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymän omistama pumpppaamo,

3.1 En allmän beskrivning av planeringsområdet

Planeringsområdet är ett obebyggt område där åkerlandskapet varvas med skogsklädda öar. Söderkulla gård, som ägs av Sibbo kommun, är belägen omedelbart öster om detaljplaneområdet. Från Söderkullavägen leder en allé till gården. Via den kommer man också till parkeringsområdet och ladugården vid kanten av det, samt till trädgården som arrenderas av kommunens utvecklings- och planläggningscentral. På området finns även en inspektorsstuga, ett magasin, en friluftsscen och ett ställe där man kan tvätta mattor. På Söderkulla gård anordnas en hel del evenemang och på sommaren driver en sommarteater verksamhet där. På västra sidan av gården vetter en fin pulkbacke ned mot ån.

På planområdets västra sida finns en pumpstation

jonka kiinteistö sijaitsee osin kaava-alueella.

3.1.1 Luonnonympäristö

Luonnon ja maiseman suojelukohteet

Sipoo kuuluu Suomen maisemamaakuntajaossa Eteläiseen rantamaahan ja Söderkullan kartanon alue sijaitsee sen Eteläiseksi viljelyseuduksi nimetyllä osa-alueella. Suunnittelualueen tunnistettavia, seudulle tyypillisiä piirteitä ovat mm. savikoille raivatut kumpuilevat ja metsäsaarekkeiden rikkomat pelto-alueet, pitkille jokilaaksoetjuille keskittynyt asutus sekä lukuisat kartanot. (Maisemanhoito. Maisema-alueityöryhmän mietintö I, YM 1992.) Sipoonjoen laakso on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi.

Sipoonjoen jokiuoma on luontaisesti lisääntyvän, alku- kuperäisen meritaimenkantansa perusteella Natura 2000 –aluetta. Natura-alue sisältää vain vesialueita, joten sen suojelutavoitteet toteutetaan vesilain nojalla. Joen vesi on runsasravinteista ja savisameaa ja suurin osa siihen kohdistuvasta kuormituksesta

som ägs av samkommunen Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä. Fastigheten i fråga sträcker sig delvis ut över planområdet.

3.1.1 Naturmiljön

Skyddsområden i naturen och landskapet

Enligt indelningen av Finlands landskapsprovinser hör Sibbo till Södra kustlandet och Söderkulla gård är belägen i delområdet Södra odlingsregionen. Identifierbara, för regionen typiska drag är bl.a. kuperade åkerområden som röjts på lermark med skogsöar här och där, bosättning som är koncentrerad till långa kedjor längs ådalen samt det stora antalet gårdar. (Maisemanhoito. Maisema-alueityöryhmän mietintö I, miljöministeriet 1992.) Sibbo ådal har klassificerats som ett område av landskapsintresse.

Sibbo ås fåra hör till nätverket Natura 2000 med anledning av den ursprungliga havsöringsstammen som fortplantar sig naturligt i ån. I Natura-området ingår bara vattenområden, och därmed ska de



Luontoselvityksen osa-alueet kartalla. / Delområdena från naturinventeringen på kartan. (Enviro 2018)

on hajakuormitusta. Sipoonlahti, johon joki laskee, on rehevöitynyt. Sipoonjoen Natura-alueen suojelutavoitteena on säilyttää varsin luonnontilaiset jokiosuudet hydrologialtaan sekä veden- ja pohjanlaadultaan sellaisina, etteivät alueen suojeluarvot vaarannu. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota meritaimenen suojeluun.

Luontoselvitykset

Alueesta on tehty luontoselvitys asemakaavoituksen tueksi vuonna 2018. Alue sisältyy Sibbesborgin osayleiskaava-alueeseen, jonka luonnonoloja on aiemmin selvitetty yleiskaavatarkkuudella (Maa ja Vesi 2002, Enviro 2016). Sipoon kunta tilasi Söderkullan kartanon asemakaavaa varten tarkennetun luontoselvityksen Ympäristösuunnittelu Enviro Oy:ltä keväällä 2018. Toimeksianto käsitti pesimälinnuston, kirjojerkkoperhosen, lepakoiden sekä kasvillisuuden ja arvokkaiden luontokohteiden inventoimisen.

Suuri osa kaavoitettavasta alueesta kuuluu osa-alue 2:een (katso kuva). Pääosa alueesta on hylättyä, pensoittuvaa tai metsittyvää maatalousmaata.

Avoimilla kohdilla vallitsevat pujo, pelto-ohdake, maitohorsma, monet heinälajit, pietaryrtti, apilat ja karhunputki. Paikoin vadelma ja maitohorsma ovat runsaita. Pajujen, lähinnä kiiltopajun, lisäksi alueella on harvakseltaan nuorta lehtipuustoa ja koivua. Osa-alueen eteläpuoliseen pellon reunassa on uudistuskypsää lehtomaisen kankaan sekametsää. Puustossa on myös nuorta pihlajaa, raitaa ja vaahteraa. Kuviolla on muutamia maapuita ja sen halki virtaa oja. Aluskasvillisuus on niukkaa ja sen valtalaji on kielo. Muuhun kasvistoon kuuluvat mm. metsäalvejuuri, ahomansikka, vadelma, mustikka, nurmitädyke, metsälauha, rönsyleinikki ja metsäkorte. Ojan itäpuolella on puoliavoin kuvio, jossa on mahdollisesti sijainnut aikoinaan pihapiiri ja josta on jäänteinä mm. omenapuita.

skyddsrelaterade målen verkställas med stöd av vattenlagen. Vattnet i ån är rikt på näring och lergumligt. Största delen av belastningen på vattnet är diffus belastning. Ån rinner ut i den eutrofierade Sibboviken. Skyddsmålet för Natura-området är att med hänsyn till hydrologi samt vatten- och bottenkvaliteten bevara de tämligen naturliga avsnitten av ån i ett sådant tillstånd att skyddsvärdena i området inte äventyras. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid skyddet av öring.

Naturinventeringar

En naturinventering utarbetades 2018 som stöd för detaljplaneringen. Området ingår i Sibbesborgs delgeneralplaneområde, där naturförhållandena tidigare har utretts med den exakthet som förutsätts för generalplaner (Maa ja Vesi 2002, Enviro 2016). För detaljplaneringen av Söderkulla gård beställde Sibbo kommun våren 2018 en preciserad naturinventering av Ympäristösuunnittelu Enviro Oy. Uppdraget omfattade en inventering av det häckande fågelbeståndet, asknätfjärilar, fladdermöss samt vegetationen och värdefulla naturobjekt.

En stor del av det område som ska planläggas hör till delområde 2 (se bilden). Största delen är övergiven jordbruksmark som håller på att växa igen av buskar och träd. På de öppna ställena domineras vegetationen av vide, åkertistel, mjölkört, ett flertal gräsväxter, renfana, klöver och strätta. Det växer ställvis rikligt med hallon och mjölkört. Förutom videbuskarna, främst grönvide, växer det glest med unga lövträd och björkar på området. I kanten av åkern på delområdets södra sida växer en förnyelsemogen lundartad, blandad moskog. I trädbeståndet ingår även unga rönнар, sälgar och lönnar. Det finns även några fallna träd på marken, och genom området rinner ett dike. Undervegetationen är knapp och domineras av liljekonvalj. Andra växter som förekommer är bl.a. skogsbräken, smultron, hallon,



Hylättyä maatalousmaata osa-alueella 2. / Övergivet jordbruksområde på delområde 2. (Enviro 2018)

Söderkullantien reunalla on pienialaisesti nuorta männikköä. Osa-alueen itäreunalla on metsäkuvio, joka on pinnanmuotojen ja nähtävissä olevien jälkien perusteella syntynyt kaivettuun painanteeseen. Sekapuuna tavataan vähän koivua ja muutama mänty sekä vähän tuomea, vaahteraa ja pihlajaa. Pensaista esiintyy mm. taikinamarjaa, punaherukkaa, vadelmaa ja terttuseljaa.

Aluskasvillisuus on valon vähäisyyden vuoksi melko niukkaa, mutta monilajista. Kasvisto on lehdoille ominaista, mutta kohdetta ei rajattu arvokkaaksi luontokohteeksi tai uhanalaiseksi luontotyyppiksi johtuen muutoksista tai puutteista sen luonnon-tilassa ja edustavuudessa. Painanteen pohjalla on kahdessa paikassa pieni soistuman alku.

Pienehkö osa suunnittelualueesta kuuluu osa-alue 4:ään, jolla sijaitsee myös Söderkullan kartano piha-piireineen. Osa-alueen länsirajalla on pieni metsäinmäki, jossa on rakennuksen jäänteet. Kuvion puustona on kookkaita mäntyjä ja koivuja sekä kuusia, vaahteroita, tuomia ja pihlajia. Länsiosassa

blåbär, teveronika, krustätel, revranunkel och skogsfräken. På östra sidan av diket finns en halvöppen figur där det eventuellt funnits en gårdsplan med bl.a. äppelträd.

Längs Söderkullavägen finns de små figurer av unga tallbestånd. På östra kanten av delområdet finns en skogsfigur som på basis av ytformerna och de synliga spåren har uppkommit i en grävd sänka. I det blandade beståndet påträffas några björkar och tallar samt smärre förekomster av hägg, lönn och rönn. Degbär, röda vinbär, hallon och druvfläder är exempel på buskar i området.

På grund av det knappa ljuset finns det rätt så sparsamt med undervegetation, men den omfattar ändå flera olika arter. Även om växterna är typiska för lundar har platsen inte avgränsats som ett värdefullt naturobjekt eller en hotad naturtyp, eftersom den inte är helt i naturligt tillstånd och inte heller är helt representativ. Början till försumpning kan ses på två små ställen längst nere i sänkan.



Peltoa osa-alueella 4. / Åker på delområde 2. (Enviro 2018)

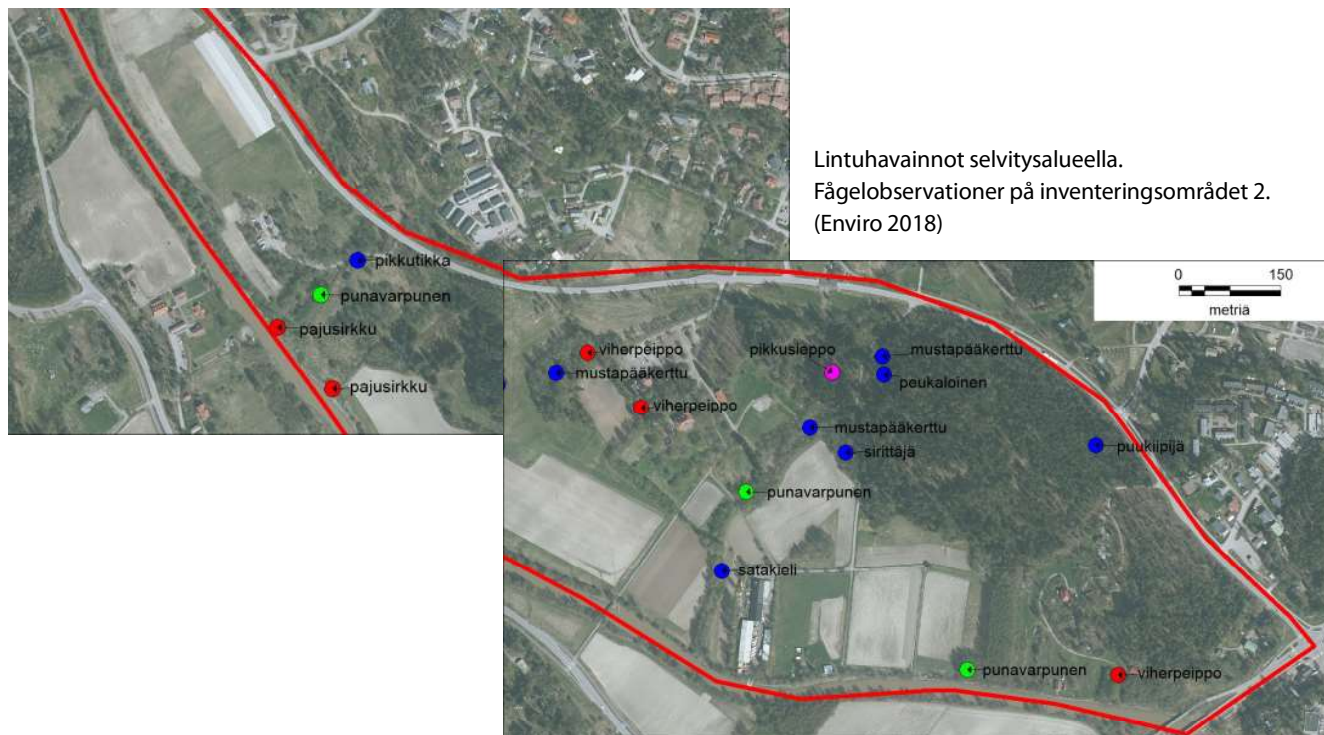
pellon reunalla on runsaasti harmaaleppää. Kulttuurivaikutteisen lehtomaisen metsän kasvilajeja ovat vuohenputki, kivikko- ja metsäalvejuuri, lehtonurmikka, nokkonen, nurmirölli, koiranheinä, kiolo, lillukka, nuokkuhelmikkä, kultapiisku ja kyläkellukka. Vanhoina viljelyjäänteinä esiintyy siperianherpessasta ja pihasyreeniä. Luontaisista pensaista tavataan taikinamarjaa. Mahdollisesti istutuksista levinneitä ovat vuorijalava ja saarni.

Suunnittelualueen ranta-alue kuuluu melkein kokonaan osa-alue 4:ään. Alue on lähes kokonaan peltoa. Sipoonjoen rannalla on paikoin kapea vyöhyke lehtipensaikkaa tai nuorta lehtipuustoa. Aluskasvillisuus on seudulle tavanomaista, mm. mesiangervoa, vuohen- ja koiranputkea, metsäkortetta, nokkosta, ahomansikkaa ja kyläkellukkaa.

Koko selvitysalueen pesimälinnustoon kuului vuonna 2018 kolmen laskentakerran perusteella 56 lintulajia, joista suurin osa on seudulla yleisiä. Lintulaskennoissa todettiin kaksi uhanalaiseksi luokiteltua lajia: pajusirkku ja viherpeippo. Molemmat

En liten del av planeringsområdet faller inom delområde 4, som även omfattar Söderkulla gård med gårdsområden. På västra gränsen av detta delområde finns en liten skogsklädd kulle där det finns rester av en byggnad. Trädbeståndet i denna figur består av resliga tallar och björkar samt granar, lönnar, hägar och rönnar. I den västra delen, längs åkerkanten, växer det rikligt med gråal. I den kulturpåverkade lundartade skogen växer kirskaal, träjon och skogsbräken, lundgröe, nässla, rödven, hundäxing, konen, liljekonvalj, stenbär, bergslok, gullris och nejlikrot. Sibirisk ärtbuske och gårdssyren är gamla odlingsrester. Av de naturliga buskarna påträffas degbär. Alm och ask har eventuellt spridit sig från planteringar.

Stranden i planeringsområdet hör nästan i sin helhet till delområde 4. Det består till största delen av åker. På stranden av Sibbo å finns en ställvis smälzon av lövbuskar eller unga lövträd. Undervegetationen är typisk för regionen med förekomster av bl.a. älggräs, kirskaal och hundloka, skogsfräken, nässla, smultron och nejlikrot.



Lintuhavainnot selvitysalueella.
Fågelobservationer på inventeringsområdet 2.
(Enviro 2018)

lajit on luokiteltu Suomessa vaarantuneeksi (VU) pesimäkannan viimeaikaisen vähenemisen vuoksi. Viherpeippo pesii piholla, puistoalueilla ja peltojen reunametsissä. Sen reviirejä todettiin vuonna 2018 useita eri puolilla selvitysaluetta, myös kaavan S 20 suunnittelualueella. Pajusirkku pesii rantapensai-koissa ja ruovikoissa. Sen reviirejä todettiin kaksi Siipoonjoen rannalla, kummatkin kaava-alueen sisällä. Silmälläpidettäväksi (NT) luokiteltu punavarpunen esiintyy lehdoissa ja esimerkiksi peltojen reuna-pensai-koissa. Sen reviirejä havaittiin alueella kolme, joista yksi on S 20:n kaava-alueella.

Edellä mainittujen, tyypillisesti peltojen reunoilla ja kulttuuriympäristöissä esiintyvien lintulajien erityi-nen huomioiminen asemakaavassa ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista. Tämä johtuu havaittujen lajien statuksesta sekä siitä, etteivät ne usein pesi samoilla alueilla vuodesta toiseen.

S 20:n kaava-alueella tehtiin vain yksi havainto pohjanlepakosta. Lisäksi Söderkullan kartanon py-säköintipaikan ja navetan pihan länsireunaa pitkin kulkee mahdollinen lepakoille merkittävä siirtymä-reitti. Läheisellä Glamarsin kallioalueella lepakkoha-

Utifrån 3 fågelräkningar som gjordes 2018 omfattar det häckande fågelbeståndet i hela det inventerade området 56 arter, av vilka största delen förekommer allmänt i regionen. Vid fågelräkningarna konstaterades två arter som klassificerats som hotade: sävsparv och grönfink. Båda arterna har i Finland klassificerats som sårbara (VU) eftersom det häck-ande beståndet minskat på senare tid. Grönfinkar häckar på gårdsplaner, i parker och i skogskanter längs åkrar. År 2018 konstaterades revir på olika håll i inventeringsområdet, också inom gränserna för planeringsområdet S 20. Sävsparvar häckar i strand-buskage och vassruggar. Två revir dokumenterades på stranden av Sibbo å, bägge inom planområdet. Den nära hotade (NT) arten rosenfinken förekommer i lundar och t.ex. i buskar längs åkerkanter. Tre revir observerades i området, varav ett inom plane-ringsområdet S 20.

I denna detaljplan är det emellertid inte ändamål-senligt att särskilt beakta nämnda fågelarter, ef-tersom de förekommer allmänt på åkerkanter och i kulturmiljöer. Detta på grund av de observerade arternas status och på att de sällan häckar på sam-

vainantoja saatiin sen sijaan runsaammin: havaintoja on pohjanlepakosta, viiksisiippalajista sekä yksittäiset havainnot vesisiipasta ja korvayököstä. Tehdyt lepakkohavainnot eivät aiheuta suojelu- tai muita vaatimuksia S 20:n suunnittelualueelle.

Selvityksessä ei tehty havaintoja liito-oravan tai kirjoverkkoperhosen esiintymisestä.

Asemakaava-alueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse Natura 2000 –alueita eikä kohteita, jotka täyttäisivät luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisten suojeltujen luontotyyppien tai metsälain 10 §:n mukaisten arvokkaiden elinympäristöjen kriteerit tai olisivat vesilain 2 luvun 11 §:n tarkoittamia pienvesikohteita. Alueella ei myöskään ole uhanalaisia kohteita, tai kohteita jotka täyttäisivät LAKU-kriteerit. Kasvilajistossakaan ei todettu uhanalaisia tai silmälläpidettäviä lajeja.

Kaava-alueen itäpuolella, Söderkullan kartanon itäpuolella sijaitsee Glamarsin vaahterametsä, joka on arvokas lehtokohde ja jonka luontotyyppi on suojeltu. Alueella on myös METSO-kohteeksi luokiteltua runsaslahopuustoista kangasmetsää, jonka kasvilaisuus on tavanomaista tuoretta ja osin lehtomaista kangasta. (Enviro, 2018)



ma platser år efter år.

I planområdet S 20 gjordes bara en observation av nordisk fladdermus. Därtill konstaterades att det utmed den västra kanten av parkeringsplatsen och området vid ladugården löper en rutt som fladdermöss eventuellt förflyttar sig längs. På det närliggande klippområdet i Glamars fanns däremot rikligare förekomster av fladdermöss: man gjorde observationer av nordisk fladdermus och olika arter av mustaschfladdermus samt enstaka observationer av vattenfladdermus och långörad fladdermus. Fladdermusobservationerna medför inga krav på skydd eller andra krav i planeringsområdet S 20.

Vid inventeringen gjordes inga observationer av flygekorre eller asknätfjäril.

I detaljplaneområdet eller dess närhet finns inga Natura 2000-områden eller -objekt som skulle uppfylla kriterierna för skyddade naturtyper enligt 29 § i naturvårdslagen eller värdefulla livsmiljöer enligt 10 § i skogslagen, eller som skulle vara sådana småvatten som avses i 2 kap. 11 § i vattenlagen. I området finns det inte heller några hotade objekt eller objekt som uppfyller kriterierna för värdefulla naturmiljöer i Nyland (LAKU). Bland växtarterna har man inte heller påträffat hotade eller nära hotade arter.

På planområdets östra sida, öster om Söderkulla gård, finns lönnskogen i Glamars, en värdefull lund vars naturtyp är skyddad. I området finns det också skog med rikliga förekomster av murkna träd och vegetation som betraktas som sedvanlig frisk och ställvis lundartad moskog. Denna har klassificerats som METSO-objekt. (Enviro, 2018)

Rinnemetsää osa-alueen 3 länsireunalla. (Enviro 2018)
Skogsslänt på delområde 3. (Enviro 2018)

Pohjavesialueet

Suunnittelualue kuuluu Söderkullan I-luokan pohjavesialueeseen (0175315). Tuusulan Seudun Vesilaitos kuntainliiton vanha vedenottamo, joka hyödyntää alueella sijaitsevan pohjavesialueen vettä, on tällä hetkellä suljettu pohjavedessä olevien klooriteenien vuoksi. On kuitenkin todennäköistä, että vedenottamo avataan jossain vaiheessa uudelleen aktiivihiilikäsittelyä hyödyntäen. Rakentamisessa on siksi huomioitava, ettei pohjaveden korkeusasema eikä laatu pysyvästi muutu.

Topografia, maaperä ja rakennettavuus

Sipoonjoki virtaa suunnittelualueen luoteispuolella noin 1,5 km matkan kapeassa ja melko jyrkkäpiirteisessä laaksossa. Söderkullan kartanolle saavuttaessa laakso avautuu vähitellen noin puolen kilometrin levyiseksi viljelytasangoksi. Nykyinen asutus suunnittelualueen kohdalla sijoittuu alimmillaan tämän tasangon reunalle, noin 5 metrin korkeuskäyrän tienoille. Savilaakson loivat viljavat ylärinteet ulottuvat aina Söderkullantien pohjoispuolelle saakka, jossa laaksoa rajaavat avokalliolakisat selänteet kohoavat enimmillään noin 50 metriä meren pinnan yläpuolelle. Selänteiden liepeillä on hiekkaharjumuodostumia sekä hiekkamoreenia. Sen sijaan joen vastarannalla Massbyn kallioselänne jyrkänteineen työntyy paikoin aivan jokirantaan saakka.

Alueelle laaditaan ehdotusvaiheessa rakennettavuusselvitys.

Grundvattenområden

Planeringsområdet hör till Söderkulla grundvattenområde (0175315) av klass I. Tusbynejdens vattenverks kommunförbunds (Tuusulan Seudun Vesilaitoksen kuntainliitto) gamla vattentäktsanläggning, som tar vatten från grundvattenområdet, är för närvarande stängd på grund av kloreten. Det är emellertid troligt att vattentäkten i något skede öppnas på nytt med aktivkolbehandling. Vid byggandet bör man därför ta fasta på att varken grundvattenståndet eller vattenkvaliteten får förändras permanent.

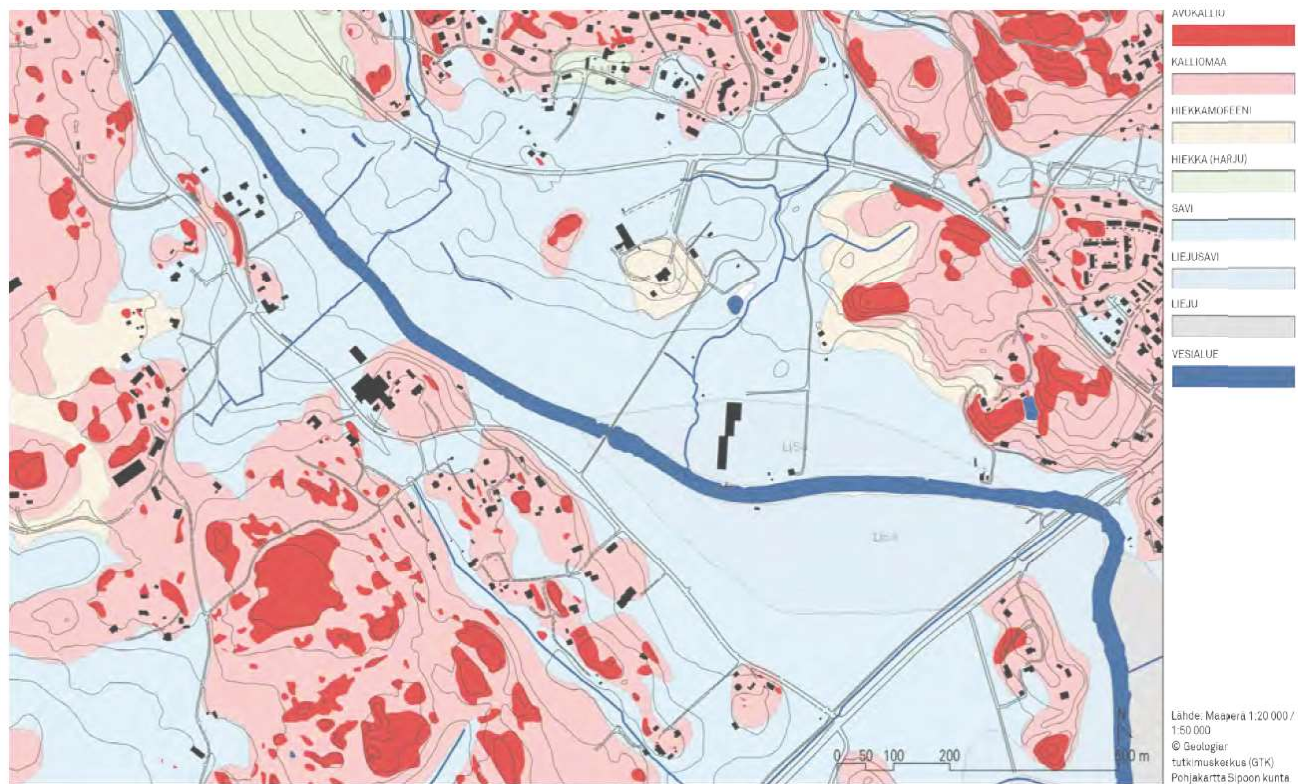
Topografi, jordmån och byggbarhet

Sippo å rinner längs planeringsområdets nordvästra sida på en sträcka av ungefär 1,5 km i en smal dal med tämligen branta drag. Vid Söderkulla gård öppnar sig dalen bit för bit till en cirka 0,5 km bred odlingsplatå. Den nuvarande bosättningen är på sina lägsta ställen på cirka 5 m.ö.h. på kanten av denna platå. De flacka, bördiga övre sluttningarna i den lerhaltiga dalen sträcker sig ända till norra sidan av Söderkullavägen, där dalen kantas av åsar med berg i dagen. Dessa åsar reser sig som högt till ca 50 m.ö.h. På åssluttningarna finns sandåsformationer och sandmorän. På andra sidan ån, i Massby, sträcker sig däremot en den branta bergåsen ställvis ända ner till åstranden.

I förslagsskedet utarbetas en utredning om byggbarheten.

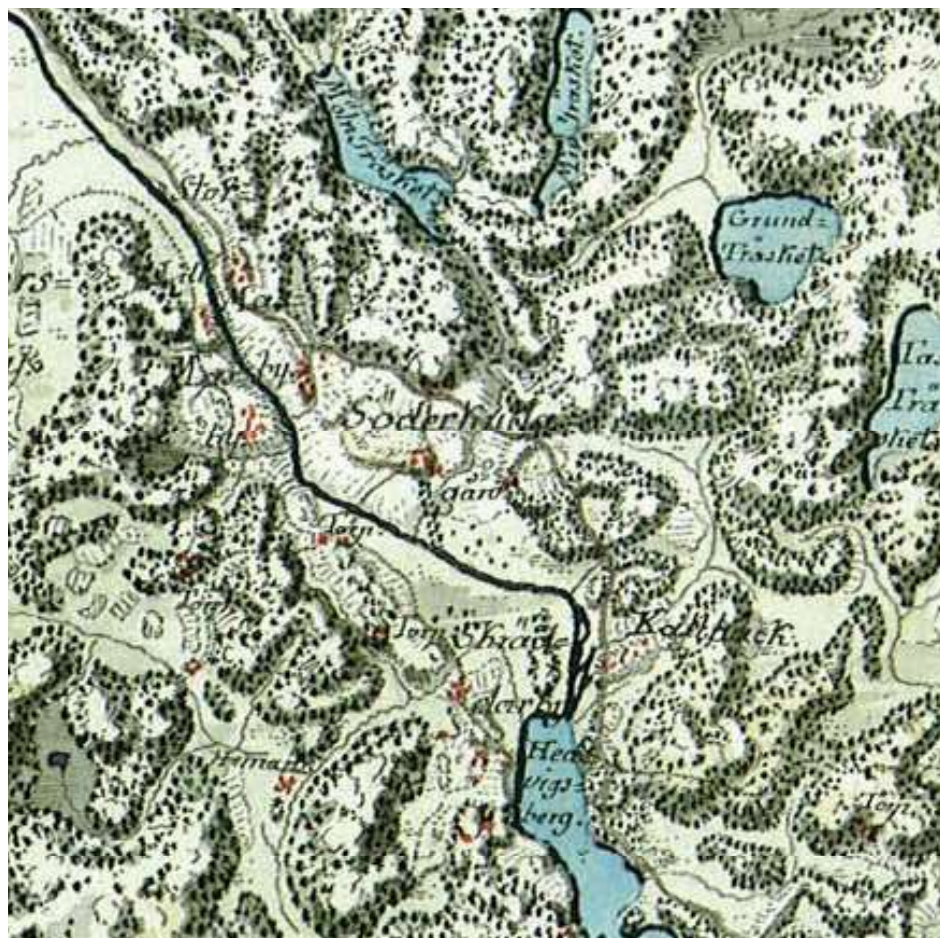
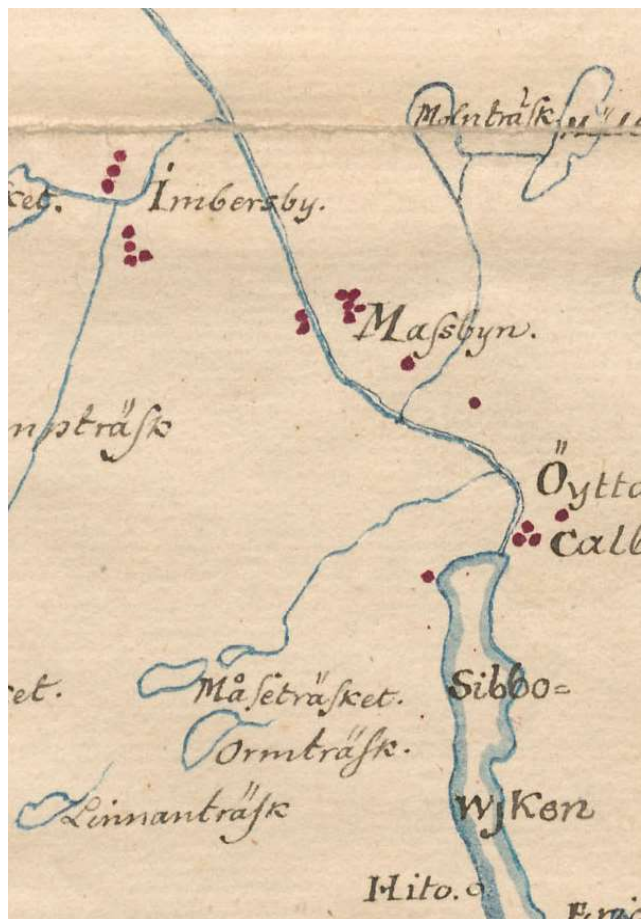


Alueen topografia./ Områdets topografi. (Serum Arkkitehdit 2018)

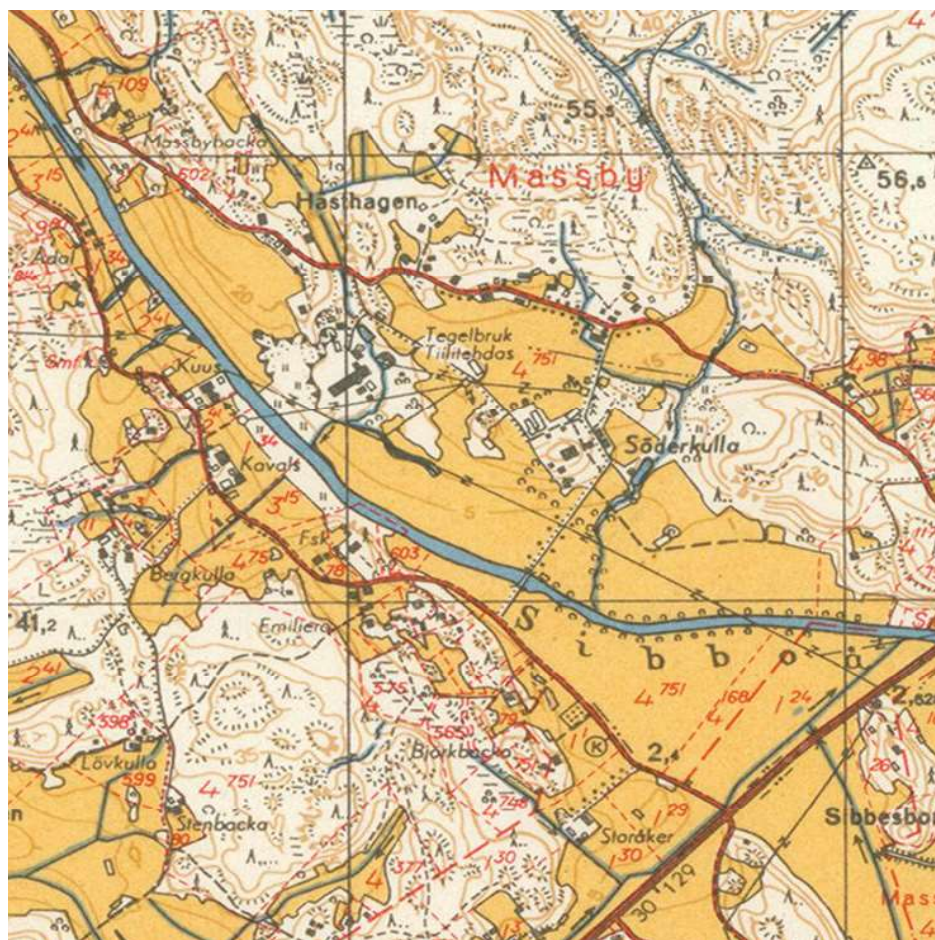
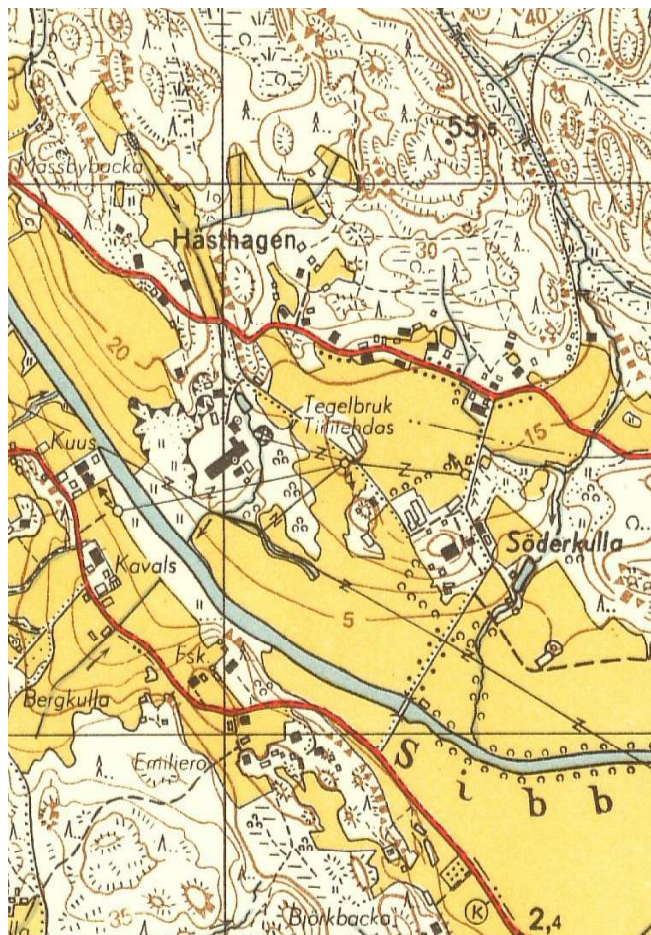
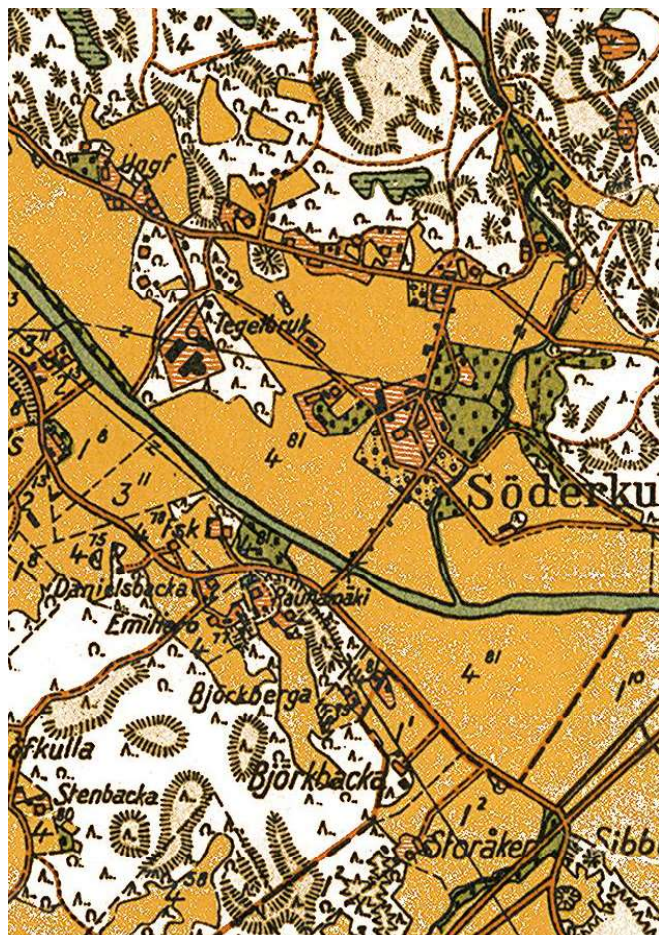


Alueen maaperä. (Serum Arkkitehdit 2018)

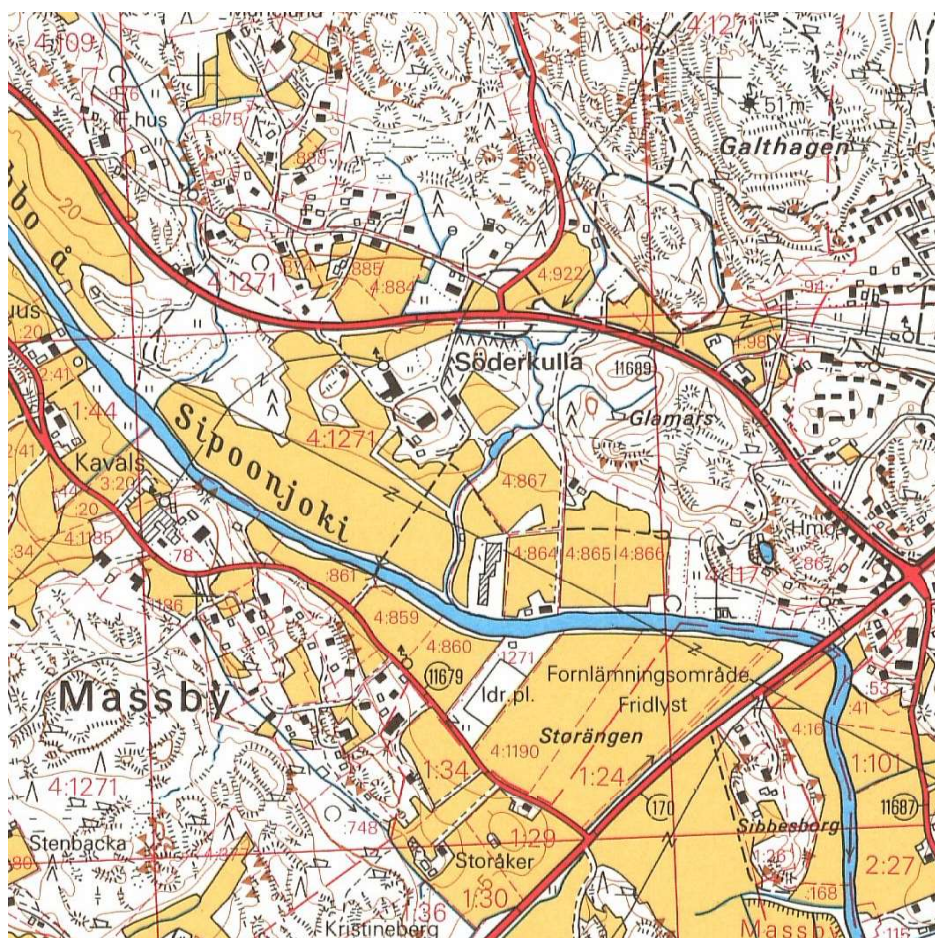
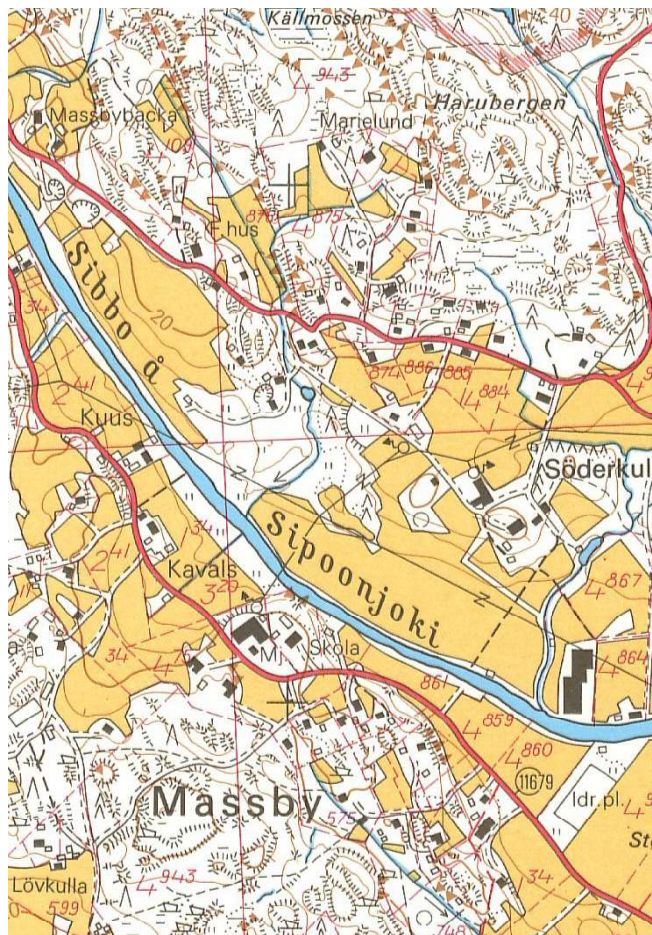
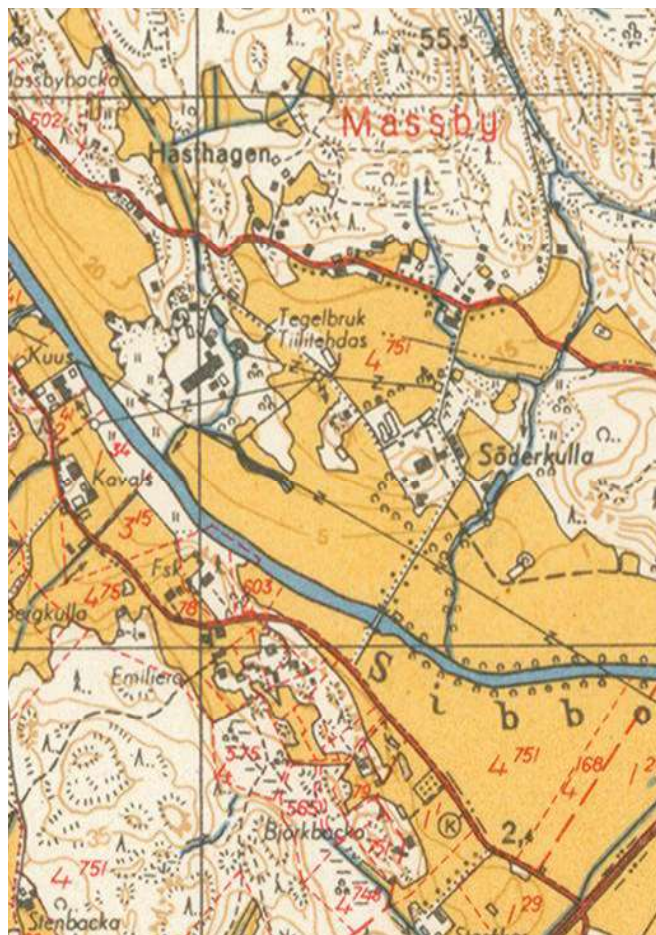
Områdets joirdmån. (Serum Arkkitehdit 2018)



Ylhäällä vasemmalla: alueen 1700-luvulta (Charta öfver Sibbo sokn). Ylhäällä oikealla: alueen kartta vuodelta 1843 (Karta öfver Sibbo socken). Alhaalla: alueen kartta Kuninkaan kartaston 1776-1805 mukaan. Uppe till vänster: karta över området på 1700-talet (Charta öfver Sibbo sokn). Uppe till höger: karta över området år 1843 (Karta öfver Sibbo socken). Nere: karta över området enligt Kungskartan 1776-1805



Ylhäällä vasemmalla: alueen kartta vuodelta 1933 (Maanmittaushallitus). Ylhäällä oikealla: alueen kartta vuodelta 1950 (Maanmittaushallitus). Alhaalla: alueen kartta vuodelta 1957 (Maanmittaushallitus). Uppe till vänster: karta över området från 1933 (Lantmäteristyrelsen). Uppe till höger: karta över området från 1950 (Lantmäteristyrelsen). Nere: karta över området från 1957 (Lantmäteristyrelsen)



Ylhäällä vasemmalla: alueen kartta vuodelta 1964 (Maanmittaushallitus). Ylhäällä oikealla: alueen kartta vuodelta 1978 (Maanmittaushallitus). Alhaalla: alueen kartta vuodelta 1991 (Maanmittaushallitus). Uppe till vänster: karta över området från 1964 (Lantmäteristyrelsen). Uppe till höger: karta över området från 1978 (Lantmäteristyrelsen). Nere: karta över området från 1991 (Lantmäteristyrelsen)



Alueen maisemarakenne. / Områdets landskapsstruktur. (Serum Arkkitehdit 2018)

3.1.2 Maisema ja kulttuuriympäristö

Valtakunnallisessa maisemamaakuntajaossa kaa-va-alue kuuluu eteläiseen rantamaahan ja tarkem-min Suomenlahden rannikkoseutuun (Ympäristö-ministeriö, 1993). Suomenlahden rannikkoseutu on maastonmuodoiltaan vaihtelevaa. Mantereella asutus on keskittynyt jokien tuntumaan.

Alue kuuluu maisematyypiltään Itä-Uudenmaan Eteläiseen viljelyseutuun ja tarkemmin Sipoonjoki-laaksoon. Alueelle luonteenomaisia ovat laaksot ja niitä reunustavat kallio- ja moreeniselänteet. Tyypil-lisesti alueen asutus on sijoittunut viljelyskelpoisten alueiden reunoille, moreeni- ja kallioalueiden puo-lle (Itä-Uudenmaan liitto 2007).

Suunnittelualue on pääosin lounaaseen laskevaa sa-tilaakson ylärinnettä, jonka niityt ja peltolaikut ovat osittain kasvaneet tai kasvamassa umpeen. Söder-

3.1.2 Landskap och kulturmiljö

I den rikstäckande indelningen i landskapsprovinser hör planområdet till södra strandmarksområdet och närmare bestämt till Finska vikens kustregion (Miljöministeriet 1993). Finska vikens kustregion har omväxlande terrängformer. På fastlandet är bosätt-ningen koncentrerad nära åarna.

Beträffande landskapstypen hör området till Södra odlingsregionen i Östra Nyland, närmare bestämt Sibbo ådal. Dalar som kantas av bergs- och morän-sar är karakteristiska för området. Bebyggelse har typiskt förlagts till kanterna av odlingsområdena, mot morän- och bergsområdena (Östra Nylands förbund, 2007).

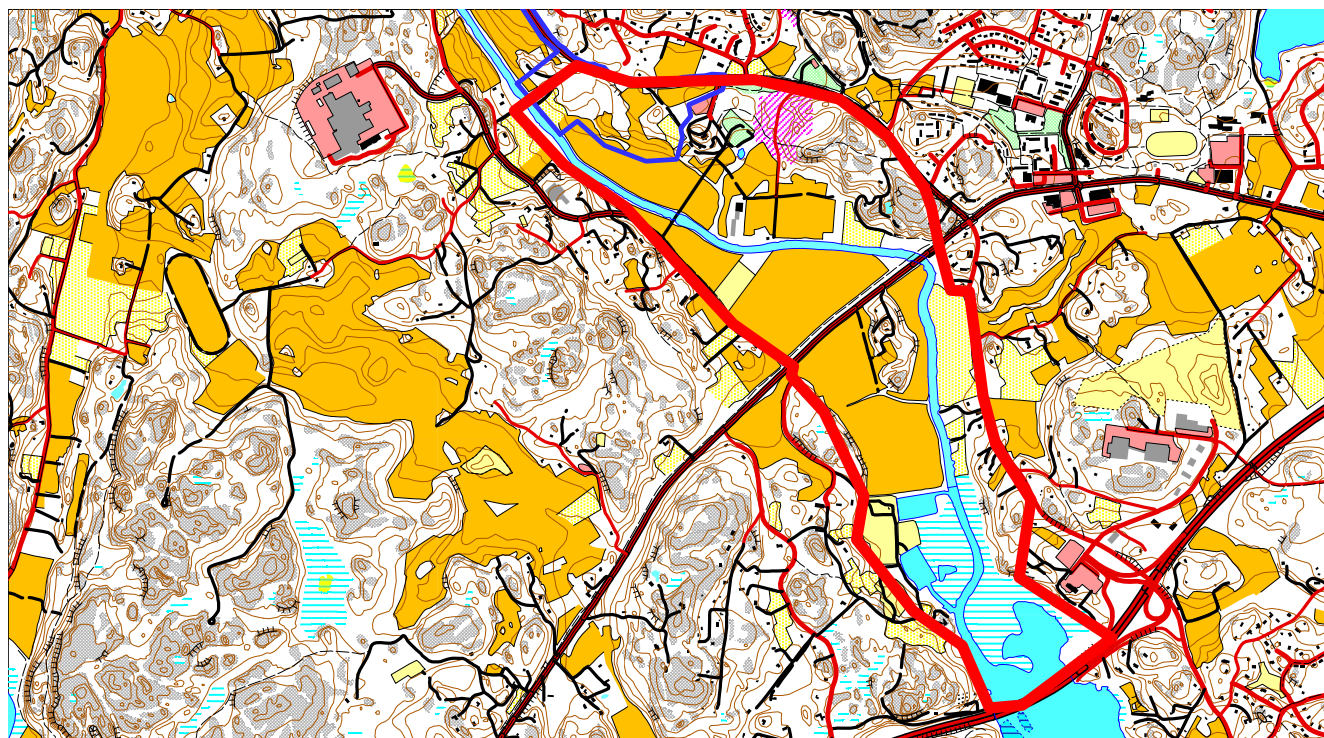
Planeringsområdet utgörs i huvudsak av den övre sluttningen av en lerhaltig dal sänker sig mot syd-väst. Ängarna och åkerplättarna på sluttningen har

kullan kartano katsoo pienen hiekkamoreenikum-
pareen laelta kaakkoon meren suuntaan. Kartanon
länsipuolella savirinteestä pistää esiin metsäinen
kallionlaki, jolla kasvavat varttuneet männyt ovat
kaunis yksityiskohta peltomaisemassa. Pilvijärven
laskuoja kohtaa Sipoonjoen kartanon eteläpuolella.
Puustoinen ojanvarsi rajaa maisematilaa peittäen
taakseen laaksonpohjalla sijaitsevan liike- ja varas-
torakennuksen. Suunnittelualueen länsiosassa on
pienempi, selänteeltä jokilaaksoon laskeva ojapai-
nanne.

Sipoonjoen uoma erottuu maisemassa puustoisena
ja pensaikkoisena vyöhykkeenä. Vesinäkymä avau-
tuu vasta aivan jokirannassa tai kartanon etelä-
puolella sijaitsevalta joen ylittävältä kävelysillalta.
Suunnittelualueen rinteiltä katsottuna vastarannan
kallioselänne piirtyy yhtenäisenä metsänharjana
jokivarren puuston yläpuolelle. (Serum Arkkitehdit,
2018)

delvis vuxit igen eller håller på att växa igen. Från
Söderkulla gård, som står på en låg sandmoränkulle,
öppnar sig vyer mot sydost och havet. På gårdens
västra sida sticker en skogsklädd klippa upp ur
den lerhaltiga sluttningen. Tallarna som växer här
är en vacker detalj i åkerlandskapet. Utloppsdiket
från Molnträsk rinner ut i Sibbo å på södra sidan
av gården. Den trädbevuxna dikesrenen avgränsar
landskapsrummet och döljer affärs- och lagerbygg-
naden längst nere i dalen. I västra delen av plane-
ringsområdet går en mindre dikessvacka från åsen
till ådalen.

Åfåran framträder som en träd- och buskkantad zon.
Vattenvyer öppnar sig först alldeles nere vid stran-
den och från gångbron som går över ån på gårdens
södra sida. Sett från sluttningarna i planeringsom-
rådet avtecknar sig klippåsen på den motliggande
stranden som en enhetlig skogsås ovanför trädbe-
ståndet längs ån. (Serum Arkkitehdit, 2018)



Söderkullan kartanon ja Massbyn viljelylaakson VAT-alue.
RMO-området Söderkulla gård och odlingsdalen i Massby.

Arvokkaat kulttuuriympäristöt, maisema-alueet ja muinaisjäänne

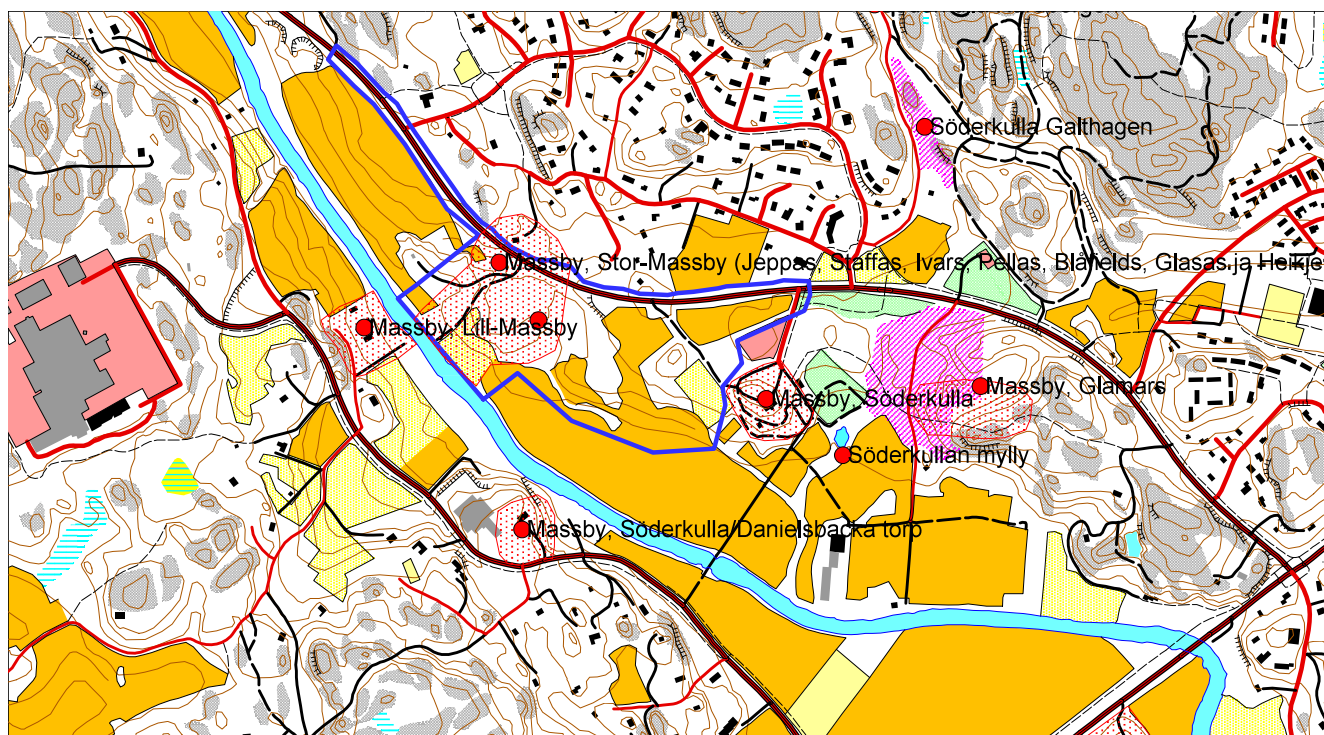
Sipoon kunnassa on tehty yleiskaavan tarpeisiin koko kunnan alueella kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys (Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy 2006). Inventoinnissa on määritelty ja rajattu alueet ja kohteet, jotka edustavat inventointialueella selkeimmin sellaisia suomalaisia ja sipoolaisia kulttuuriympäristön sekä rakennusperinnön arvoja, joiden säilyminen olisi turvattava. Alueet ja kohteet on arvotettu luokkiin 1-3/3. Näistä luokkaan 1 ja 1-2 kuuluvat ovat arvokkaimpia kohteita (mahdollisesti maakunnallisia tai valtakunnallisia arvoja) ja luokkaan 2 kuuluvilla on paikallinen merkitys.

Söderkullan kartano ja Massbyn viljelylaakso on kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä luokiteltu 1-luokkaan. Alue on myös VAT-alue. Alue on kokenut monia vaiheita: Kuninkaankartano 1500-luvulla, kartano, torppia, Stor-Massbyn ja

Värdefulla kulturmiljöer, landskapsområden och fornlämningar

För generalplanen lät kommunen göra en utredning om kulturmiljön och byggnadsarvet som täcker hela kommunen (Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 2006). Vid inventeringen fastställdes och avgränsades de områden och objekt som bäst representerar sådana värden i kulturmiljön och byggnadsarvet vars bevarande bör säkerställas. Områdena och objekten indelades i klasserna 1-3/3. Av dessa är områden och objekt i klasserna 1 och 1-2 de mest värdefulla (eventuellt värden av landskaps- eller riksintresse). Objekt och områden i klass 2 har lokal betydelse.

I utredningen om kulturmiljö och byggnadsarv i Sibbo kommun har Söderkulla gård och odlingsdalen i Massby placerats i klass 1. Området är också ett RMO-område. Det har genomgått flera faser: Kungsgård på 1500-talet, herrgård, torp, gårdarna Stor-Massby och Lill-Massby på 1700-talet, tegel-



Muinaisjäänne alueella.
Fornlämningar på området.



Söderkullan kartanon päärakennus.

Söderkulla gårds huvudbyggnad.

Lill-Massbyn tilat 1700-luvulla, tiilitehdas 1700-luvun puolestavälistä, muuta teollisuutta 1900-luvulla, koulutustoimintaa, ym. sekä rippeitä kartanopuistosta. Söderkullan nykyään pystyssä oleva kartanon kivinen päärakennus on vuodelta 1907. Lisäksi ympäristössä on valkeaksi rapattu, uusgoottilainen viljamakasiini sekä 1700-luvun lopulla pystyhirsistä rakennettu Vita Villan.

Kartanosta on kauniit näkymät laajaan viljelylaaksoon, ja osaa pelloista viljellään edelleen. Kartanon ympäristöä on muokattu uusia käyttömuotoja varten: osa vanhasta niitystä on nurmipintaisena suurena luonnollisena amfiteatterina, jossa pidetään kesätapahtumia. Puisto on rapistunut, ja osa vanhasta puustosta on huonossa kunnossa. 1800-luvun romanttisen puutarhan kaarevia polkuja on säilynyt, samoin korkeaksi kasvanut kuusiaita, tammia, lehmuksia, eri lehtikuusia sekä isotuomipihlajaryhmiä.

fabrik från mitten av 1700-talet, annan industri på 1900-talet, utbildningsverksamhet, rester av en herrgårdspark. Dagens huvudbyggnad på Söderkulla gård uppfördes i sten 1907. På gården finns också ett vitputsat, nygotiskt sädesmagasin och ett hus som byggdes av stående timmer i slutet av 1700-talet, Vita Villan.

Från gården öppnas vackra vyer mot den vidsträckta dalen och en del av åkrarna odlas fortfarande. Omgivningen kring gården har bearbetats för nya användningsformer: en del av en gammal äng utgör en gräsbevuxen, naturlig amfiteater där man håller sommarevenemang. Parken har förfallit och en del av det gamla trädbeståndet är i dåligt skick. En del krokiga stigar i den romantiska trädgården från 1800-talet har besvarats, likaså en högvuxen granhäck, ekar, lindar, olika slags lärkträd samt grupper av häggmispel.

Pellot kartanon ympärillä ovat vanhoja. Kartanon ympärillä oli suuret pellot 1700-luvun lopulla. Eri tilojen vieressä oli peltoja ja niittyjä, ja joen rannat olivat niittyinä. Isojakokartassa 1767 Söderkullan kohdalla on merkitty erillinen, aidattu puutarha, trädgård, joka sijaitsi puron nykyisen lammikon kohdalla. Stor-Massin kohdalla oli humalatarha. Joen toiselle puolelle, vastapäätä kartanoa, on talon viereen merkitty kaalimaa.

Nyt kaavoitettavalla alueella, jokilaakson itäpuolella, oli 1873 yhtenäinen, suuri peltoalue joenrantaan asti. Joen itäpuolella oli edelleen suuria niittyjä, sekä pieniä peltoja kumpareiden rinteillä. Jokilaakso oli myös liikenteellisesti tärkeä. Molemmiin puolin jokea kulki tiet 1873, länsi- ja eteläpuolella Hindsbyhyn ja rannikolle Skräddarbyn kautta Vermlahteen, itä- ja pohjoispuolella kirkonkylään ja Eriksnäsiin. 1930-luvulla joen länsipuolen tieyhteyttä rannikolle asti ei enää merkitty, mutta seudulla oli muuten tullut lisää tieyhteyksiä. Söderkullantien linjausta on muutettu suuripiirteisemmäksi 1970-luvun jälkeen, mutta vanhaa linjausta edustaa yhä osin Hansaksentie. Söderkullan kartanolle liikennöi jopa höyrylaiva "Östra Skärgården" vuosien 1904-1933 aikana. 1900-luvun alussa Söderkullan viereen rakennettiin nostosilta.

Kartanopuiston reunoilla oli vielä 1930-luvulla useita hyötypuutarhoja ja hedelmätarhoja. Kartanon vierestä joelle johti suora, kujanteeksi istutettu tie. Kujanne on hävinnyt mutta jäänteitä suuresta hyötypuutarhasta ja hedelmätarhasta on jäljellä. Piirteitä vanhasta kulttuurimaisemasta alueella nähdään puusaarekkeiden vanhojen puiden latvusten leveää muotoa, sekä lukuisia, kaukaa erottuvia terävähuipuisia pihtoja lähimetsiköissä. (Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 2006)

Åkrarna kring gården är gamla. I slutet av 1700-talet fanns det stora åkrar kring Söderkulla gård. Det fanns åkrar och ängar intill granngårdarna och åstränderna var ängar. Enligt storskifteskartan från 1767 fanns det en separat, inhägnad trädgård vid den nuvarande bäckdammen. I Stor-Massi fanns en humleträdgård. På andra sidan ån, mitt emot gården, hade ett källand markerats på kartan.

I det område som nu ska planläggas, på östra sidan av ådalen, fanns det år 1873 ett enhetligt stort åkerlandskap som sträckte sig ända till åstranden. Öster om ån finns det alltså stora ängar samt mindre åkrar på sluttningarna av kullarna. Ådalen var också viktig för trafiken. År 1873 löpte vägar längs bägge sidorna av ån; på västra och södra sidan till Hindsby och via Skräddarby till Vermlax på kusten, på den östra och norra sidan till kyrkoby och Eriksnäs. På 1930-talet visar kartorna inte längre någon förbindelse på västra sidan ända till kusten, men nya vägar hade byggts i regionen. Vägsträckningen för Söderkullavägen har rätats ut efter 1970-talet, men en del av Hansasvägen representerar alltså den gamla sträckningen. Mellan åren 1904 och 1933 trafikerades till och med ångfartyget "Östra Skärgården" till Söderkulla gård. I början av 1900-talet byggdes en lyftbro bredvid Söderkulla.

Längs kanterna av herrgårdsparken fanns det så sent som på 1930-talet flera nyttoträdgårdar och fruktträdgårdar. En rak, planterad allé gick ut från gården mot ån. Den finns inte längre kvar, men däremot har både den stora nyttoträdgården och fruktträdgården lämnat spår. De breda, gamla träd-kronorna på skogsöarna och närskogarnas ädelgrannar, som med sina spetsiga toppar kan urskiljas på långt håll, är drag från det gamla kulturlandskapet. (Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 2006)



Suunnittelualueella on toiminut tiilitehdas. Kuva: Sibbo Hembygsförening r.f:n arkisto.
Ett tegelbruk har verkat på området. Bild: Sibbo Hembygsförening r.f. arkiv.

Kaava-alueella, rantaterassilla sijaitsevassa harvassa lehtimetsässä on 1880-1950-luvuilla toimineen tiilitehtaan jäännökset. Maastossa erottuvat on noin 40 metriä pitkä ja 22 metriä leveä betoninen kivijalka ja turpeen alta paikoitellen betonilattia. Rakennuksen ympärillä on oja. Maassa on runsaasti tiilimurskaa ja kattotiilien kappaleita. Tiilitehtaan länsipuolella on harmaakivinen lastausramppi, kaakossa pieni rakennuksen pohja ja etelässä savenottoalue. Alueella on toiminut myös tiiliruukki, jonka paikka ei ole tarkoin tiedossa.

Nykyinen rakennuskanta

Alustava kaavarajaus sulkee osin sisälleen Söderkullan kartanon ympäristössä sijaitsevan navetan. Suunnittelualueella ei sijaitse muita olemassaolevia rakennuksia.

3.1.3 Liikenne ja palvelut

Liikenne

På planområdet i en gles lövskog på strandterrassen finns ruinerna av en tegelfabrik som verkade på området på 1880-1950-talen. I terrängen kan man urskilja en ca 40 meter lång och 22 meter bred stenfot av betong och genom torvmossen ställvis betonggolv. Kring byggnaden finns ett dike. På marken finns rikligt med tegelkross och bitar av taktegel. Väster om tegelfabriken finns en lastningsramp av gråsten, i sydost en liten husgrund och i söder en lertäkt. På området har också funnits ett tegelbruk vars position inte är exakt känd.

Befintligt byggnadsbestånd

Den preliminära planavgränsningen omgärdar delvis ladugården som är belägen i området kring Söderkulla gård. På planeringsområdet finns inga andra existerande byggnader.

3.1.3 Trafik och service

Trafik

Kaava-alue sijaitsee liikenteellisesti erinomaisessa, hyvin saavutettavassa paikassa Nikkilä ja Söderkullaa yhdistävän Söderkullantien varressa. Söderkullantiellä liikennöi myös julkisen liikenteen busseja. Nikkilä on suunnittelualueesta n. 10 kilometrin päässä ja Söderkullan keskusta n. kilometrin päässä. Porvoonväylälle on matkaa n. 3 km. Söderkullantie on suunnittelualueen kohdalla liikenteellisesti verrattain vilkas: vuonna 2017 tehdyssä mittauksessa sillä ajoi keskimäärin 3620 ajoneuvoa vuorokaudessa (Pöry Finland Oy, 2018).

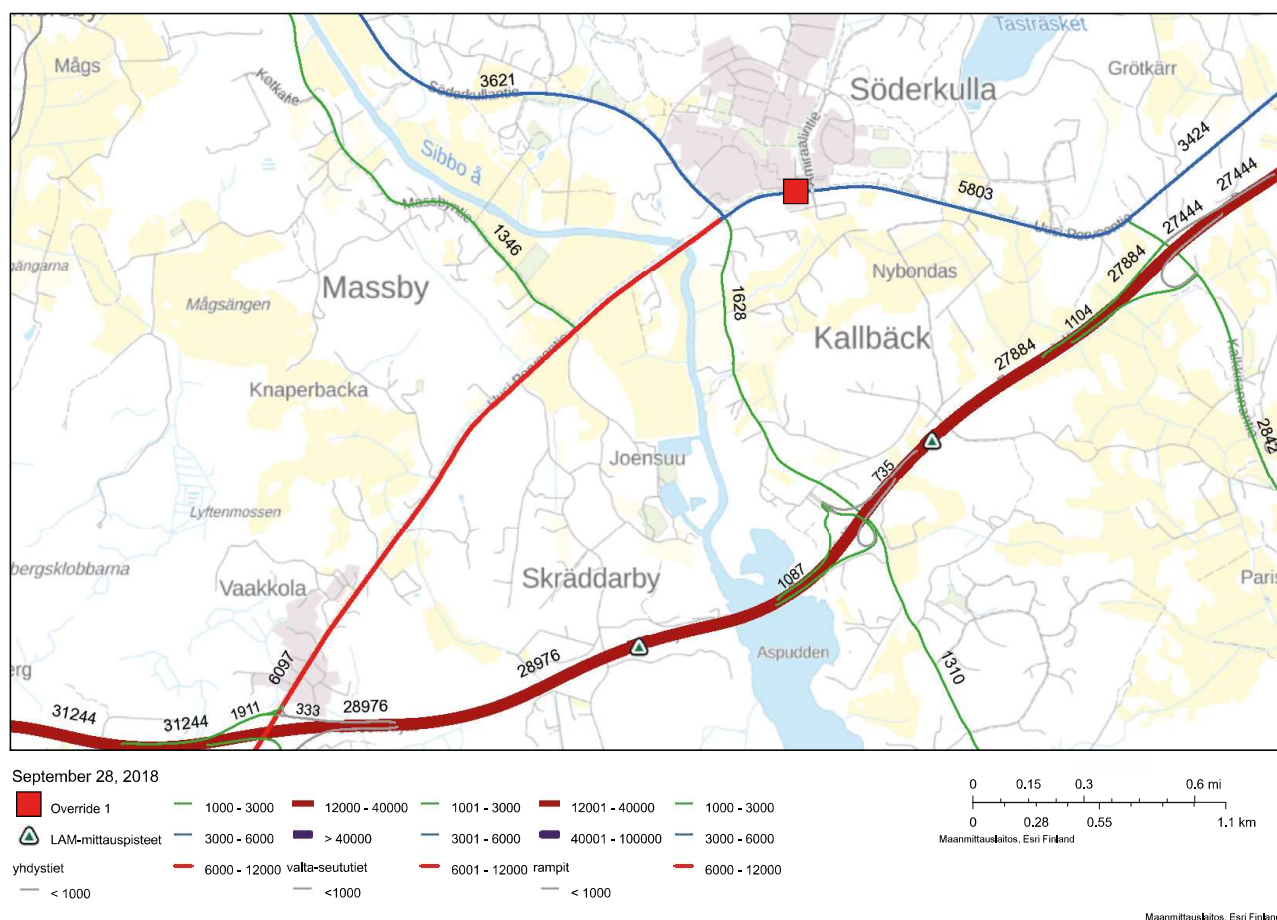
Nykyiset palvelut

Suunnittelualueella ei ole palveluita. Alueen lähimmät päivittäistavarakaupat, apteekki ja kirjasto sijaitsevat Söderkullan keskustassa. Palvelut kehittyvät tulevaisuudessa Sibbesborgin kaava-alueen raken-

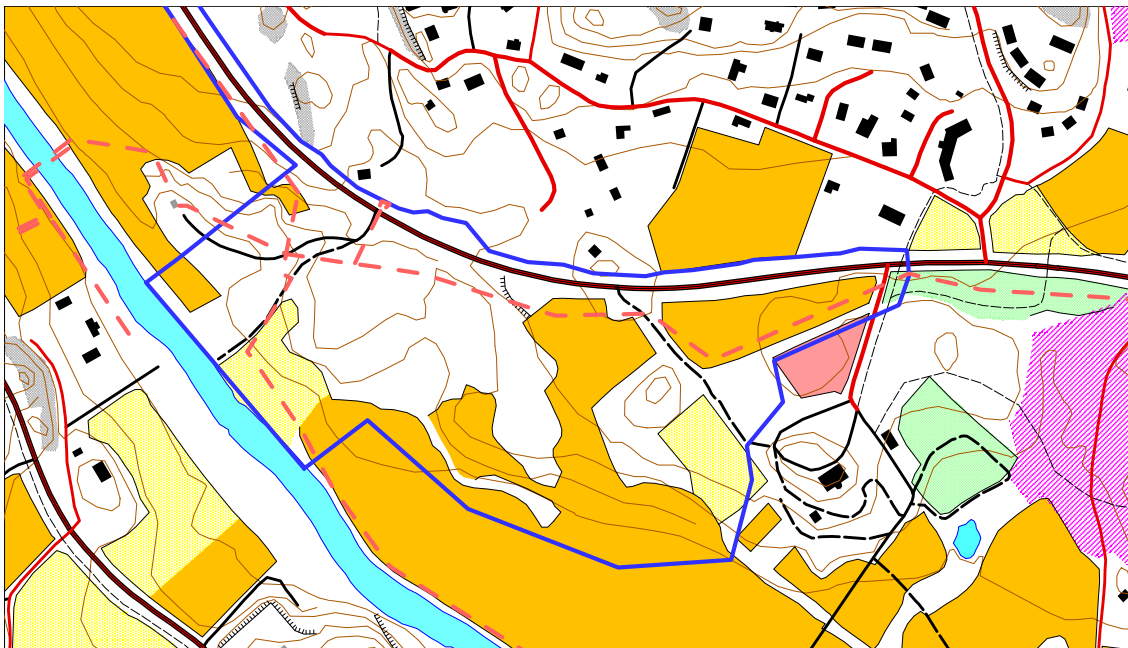
Med hänsyn till trafiken har planområdet ett utmärkt och tillgängligt läge längs Söderkullavägen, som förbinder Nickby med Söderkulla. På Söderkullavägen trafikerar också bussar inom den kollektivtrafiken. Avståndet till Nickby är ca 10 km och till Söderkulla centrum ca 1 km. Till Borgåleden är avståndet ca 3 km. Trafiken på Söderkullavägen är tämligen livlig vid planeringsområdet: i en mätning som gjordes 2017 körde i medeltal 3 620 fordon per dygn på avsnittet (Pöry Finland Oy, 2018).

Befintlig service

Det finns ingen service i planeringsområdet. De närmaste dagligvarubutikerna, ett apotek och ett bibliotek finns i Söderkulla centrum. Servicen utvecklas i framtiden allteftersom Sibbesborgs planområde genomförs. De närmaste skolorna, Sipoonlahden



Kartassa on esitetty Söderkullan alueen keskimääräiset vuorokausiliikenteet vuonna 2017 (Pöry Finland Oy, 2018).
Kartan anger den genomsnittliga dygnstrafiken på Söderkullaområdet år 2017 (Pöry Finland Oy, 2018).



Punaisella katkoviivalla alueen läpi kulkeva vesijohto.
Vattenledningen som går genom området har anvisats med röd streckad linje.

tumisen myötä. Lähimmät koulut, Sipoonlahden koulu ja Söderkulla skola, sijaitsevat noin 2 ja 2,5 km kävelymatkan päässä alueelta. Muutaman kilometrin säteellä suunnittelualueesta sijaitsee useita päiväkoteja, joista lähin Söderkullantien toisella puolella Hansaksessa.

3.1.4 Vesi- ja viemäriverkosto

Alueen läpi kulkee Etelä-Sipoon vedensyötön päävesijohto.

3.1.5 Erityispiirteet ja ympäristön häiriötekijät

Pilaantuneet maat

Alueella tiedossa kaksi kohdetta, joilla on pilaantuneita maa-aineksia: vanha kaatopaikka ja pohjaveden pilaantuminen Söderkullan kartanon navetassa toimineen yrittäjän toimien takia. Pilaantuneita maa-aineksia selvitetään tarkemmin kaavan ehdotusvaiheessa.

Melu

Alueen liikenteestä aiheutuvasta melusta on tehty

koulu och Söderkulla skola, finns på ett promenadavstånd på ca 2–2,5 km från området. Inom en radie av några kilometer från planeringsområdet finns det flera daghem, av vilka det närmaste i Hansas på andra sidan Söderkullavägen.

3.1.4 Vatten- och avloppsnät

Huvudvattenledningen för vattenförsörjningen i Södra Sibbo går genom området.

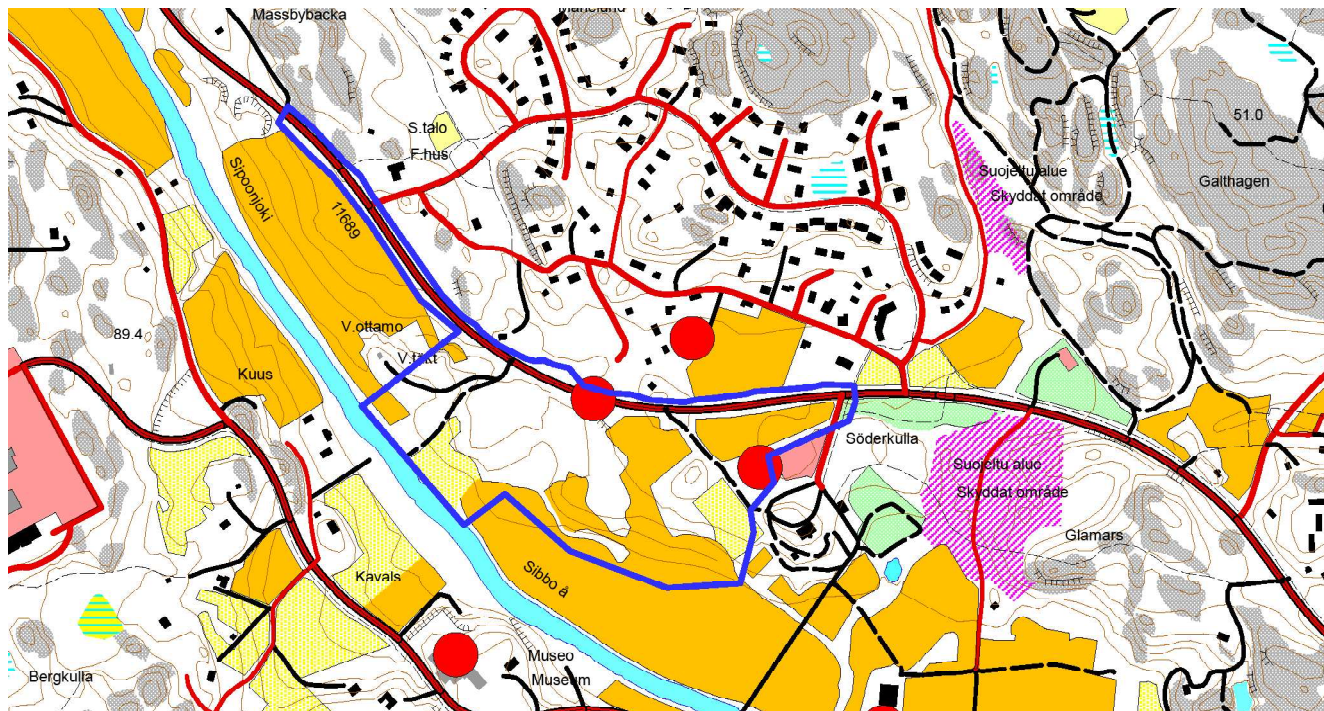
3.1.5 Särdrag och störande faktorer i miljön

Förorenad mark

Man känner till att det finns förorenat jordmaterial vid två objekt på planområdet: marken är förorenad vid den f.d. avstjälningsplatsen, och grundvattnet har förorenats av företagsverksamhet som tidigare drivits i ladugården. Det förorenade jordmaterialet utreds närmare i planens förslagsskede.

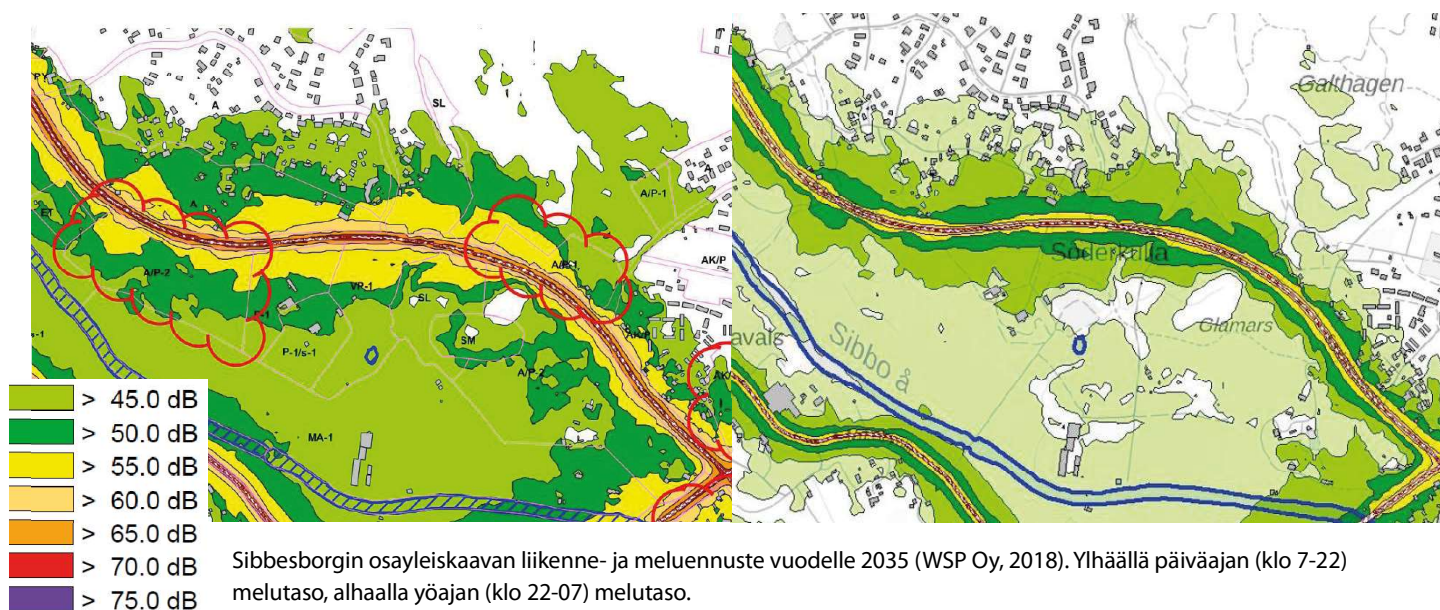
Buller

En prognos för år 2035 över bullret från trafiken i området har sammanställts (WSP, 2018). Enligt



Kartassa on esitetty alueella tunnetut kohteet, joilla on pilaantuneita maa-aineksia.

Kartan visar objekt där det finns förorenat jordmaterial som man känner till.

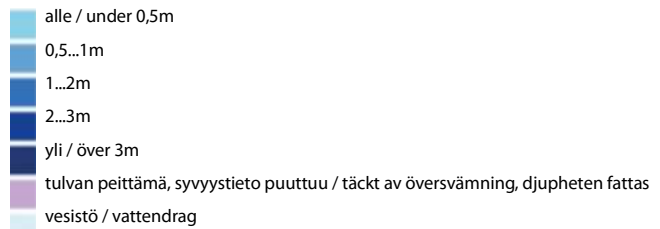
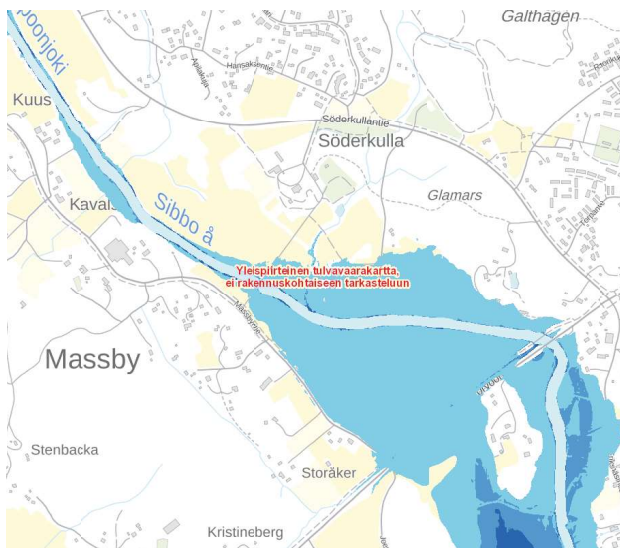


Sibbesborgin osayleiskaavan liikenne- ja meluennuste vuodelle 2035 (WSP Oy, 2018). Ylhäällä päiväajan (klo 7-22) melutaso, alhaalla yöajan (klo 22-07) melutaso.

Trafik- och bullerprognos för år 2035 i delgeneralplan för Sibbesborg (WSP Oy, 2018). Uppe bullernivån dagtid (kl 7-22), nere bullernivån nattetid (kl 22-07).

ennuste vuodelle 2035 (WSP, 2018). Sen mukaan kaava-alueella tulee rakennusmassoilla tai muutoin torjua tieliikenteestä aiheutuvaa melua, joka vaihtelee suunnittelualueella tiealueen ulkopuolella n. 45—60 dB:n välillä. Liikennemelu tulee kuitenkin olemaan pienempää, kun Söderkullantie otetaan kaduksi ja nopeusrajoitusta lasketaan.

prognosen bör man med hjälp av byggnadsmassor eller andra konstruktioner bekämpa bullret från vägtrafiken, vilket beräknas variera mellan ca 45-60 dB i planeringsområdet utanför vägområdet. Trafikbullret kommer ändå att minska, när Söderkullavägen ändras till gata och hastighetsbegränsningen sänks.



Kartta näyttää vesistö- ja meritulvariskin alueella (toistuvuus 1/1000a). Kartan anger risken för vatten- och havsöversvämning på området (upprepning 1/1000a)

Tulviminen

Rakennettavaksi suunnitellut alueet eivät kuulu tulvariskialueisiin. Tulvariski on suunnittelualueen kohdalla aivan jokiuoman tuntumassa.

3.1.6 Maanomistus

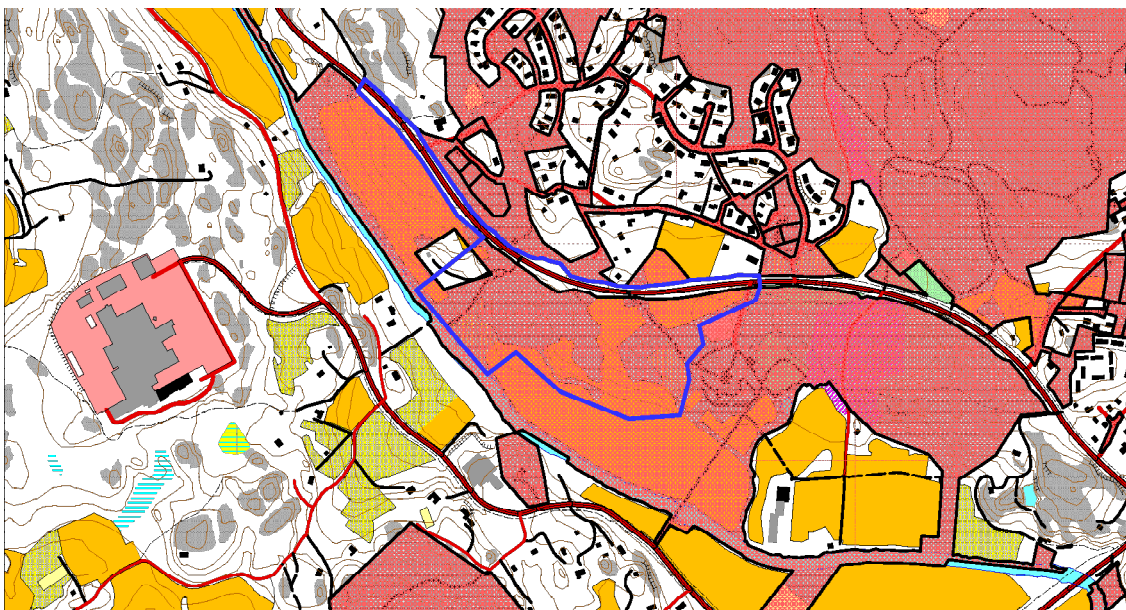
Suunnittelualue on pääosin Sipoon kunnan omistuksessa. 16 hehtaarin kokoisesta suunnittelualueesta hehtaarin kokoisen alueen omistaja on Tuusulan Seudun Vesilaitos kuntainliitto. Söderkullantie on valtion omistama yleinen tie.

Översvämning

De områden som planeras för byggande hör inte till de områden där det föreligger översvämningrisk. Det finns risk för översvämning bara strax intill åfåran längs kanten av planeringsområdet.

3.1.6 Markägoförhållanden

Planeringsområdet ägs i huvudsak av Sibbo kommun. Av det 16 ha stora planeringsområdet ägs ett område på en hektar av Tusbynejdens vattenverks kommunförbund, Tuusulan Seudun Vesilaitos kuntainliitto. Söderkullavägen är en allmän väg som ägs av staten.



Kunnan maaomaisuus punaisella.
Kommunägda mark anges med rött.

3.1.7 Aluetta koskevat sopimukset

Alueella ei ole voimassaolevia sopimuksia.

3.1.7 Avtal gällande området

Det finns inga gällande avtal på området.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueen suunnittelun lähtökohtina toimivat MRL:n 24 §:n mukaisessa tarkoituksessa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), joista tätä asema-kaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat asiakohdat:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukko-liikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetus-palveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Som utgångspunkter för planeringen fungerar de riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO) enligt 24 § i markanvändnings- och bygglagen, av vilka särskilt följande punkter styr detta detaljplanearbete:

- En polycentrisk områdesstruktur som bildar nätverk och grundar sig på goda förbindelser främjas i hela landet, och livskraften och möjligheterna att utnyttja styrkorna i de olika områdena understöds. Förutsättningar skapas för att utveckla närings- och företagsverksamhet samt för att åstadkomma en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion som befolkningsutvecklingen förutsätter.
- Tillgängligheten i fråga om tjänster, arbetsplatser och fritidsområden för de olika befolkningsgrupperna främjas. Möjlighet att gå, cykla och använda kollektivtrafik samt utvecklandet av kommunikations-, färd- och transporttjänster främjas.
- Betydande nya områden för boende-, arbetsplats- och tjänstefunktioner placeras så att de kan lätt nås med kollektivtrafik, till fots och med cykel.
- Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen. Nytt byggande placeras utanför områden med översvämningrisk eller också säkerställs hanteringen av översvämningriskerna på annat sätt.
- Olägenheter för miljön och hälsan som orsakas av buller, vibrationer och dålig luftkvalitet förebyggs.
- Det sörjs för att den nationellt värdefulla kulturmiljön och naturarvet värden tryggas.

säilymistä.

- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

- Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

3.2.2 Maakuntakaavat, vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä 2017

Maakuntakaavojen yhdistelmässä 2017 suunnittelualue lukeutuu osittain taajamatoimintojen alueeseen ja osittain maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Alue on myös valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta ja kuuluu maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Söderkullantie on merkitty yhdystieksi. Sipoonjoen kohdalla on Natura 2000 -merkintä.

3.2.3 Sipoon yleiskaava 2025

Sipoon yleiskaavassa 2025 (lainvoimaiseksi 23.12.2011) suunnittelualue on osittain taajamatoimintojen aluetta ja osittain haja-asutusaluetta. Alueella on muinaismuistokohteita. Suunnittelualue on myös merkitty tärkeäksi tai vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi.

3.2.4 Sibbesborgin osayleiskaava

Suunnittelualue kuuluu Sibbesborgin osayleiskaava-alueeseen. G22 Sibbesborgin osayleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 12.1.-4.3.2015. Osayleiskaavaluonnoksessa suunnittelualue on pääosin merkitty asuntoalueeksi. Alueella on muinaismuistokohteita, yhdyskuntateknisen huollon alue vedenottamon kohdalla ja palvelujen alue Söderkullan kartanon puolella. Jokea myötäilee seudullinen rantareitti ja kevyen liikenteen yhteystarve, joiden linjaus ja yhteystarpeet tarkentuvat alueen asemakaavoituksessa. Alue on vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta

- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.

- Det sörs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

- Man bereder sig på de behov som produktionen av förnybar energi har och på de logistiska lösningar den förutsätter.

3.2.2 Landskapsplaner, sammanställningen av fastställda landskapsplaner 2017

I sammanställningen av landskapsplaner 2017 hör planeringsområdet delvis till område för tätortsfunktioner och delvis till jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov av att styra friluftsliv. Området är också ett område av rikstintresse som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden och som hör till kulturmiljöer av landskapsintresse. Söderkullavägen har beteckningen förbindelseväg. Sibbo å har beteckningen Natura 2000.

3.2.3 Generalplan för Sibbo 2025

I Generalplan för Sibbo 2025 (lagakraftvunnen 23.12.2011) är planeringsområdet delvis område för tätortsfunktioner och delvis glesbygdsområde. På området finns fornminnesobjekt. Planeringsområdet är också betecknat som ett viktigt grundvattenområde eller ett för vattenförsörjning lämpligt område.

3.2.4 Delgeneralplan för Sibbesborg

Planeringsområdet hör till Sibbesborgs delgeneralplaneområde. Utkastet till delgeneralplan för Sibbesborg G22 var framlagt 12.1-4.3.2015. I utkastet till delgeneralplan har planeringsområdet i huvudsak betecknats som bostadsområde. På området finns fornminnesobjekt, område för samhällsteknisk

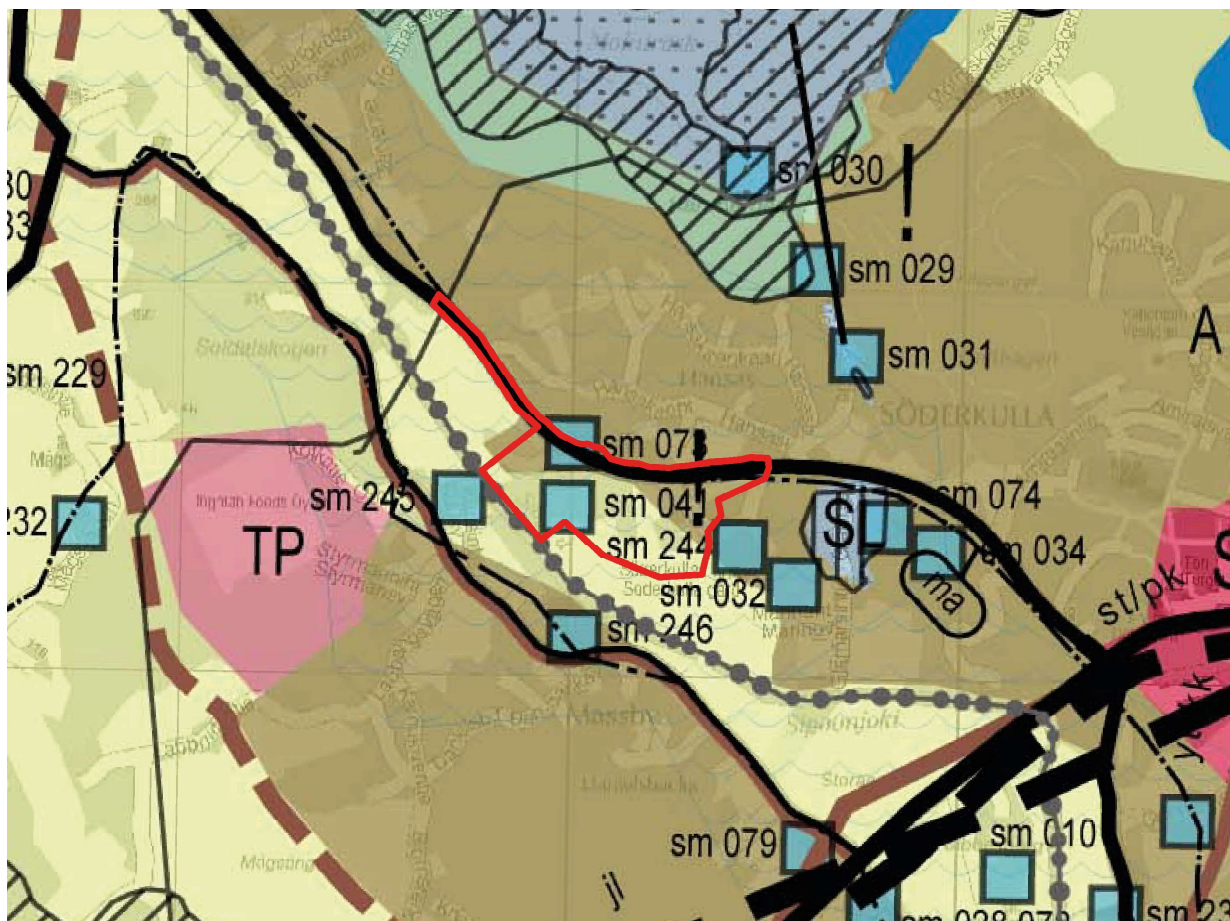


Voimassaolevat kaavamääräykset / Gällande landskapsplaner

- Taajamatoimintojen alue / Område för tätortsfunktioner
- Tiivistettävä alue / Område som ska förtätas
- Taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialue / Reservområde för tätortsfunktioner eller arbetsplatsområden
- Kylä / By
- Keskustoimintojen alue / seutukeskus / Område för centrumfunktioner / regioncentrum
- Keskustoimintojen alue / Område för centrumfunktioner
- Virkistysalue / Rekreatiomsområde
- Viheryhteystarve / Behov av grönförbindelse
- Luonnonsuojelualue / Naturskyddsområde
- Moottoriväylä / Motorled
- Valtatie / Kantatie / Riksväg/stamväg
- Seututie / Regional väg
- Yhdystie / Förbindelseväg
- Eritasoliittymä / Planskild anslutning
- Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus / Trafiktunnel, riktgivande sträckning
- Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehdoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen / En streckad linje avser en alternativ lösning eller en riktgivande sträckning.
- Liikenteen yhteystarve / Behov av trafikförbindelse
- Pohjavesialue / Grundvattenområde
- Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö / Kulturmiljö, landskapsintresse
- Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta

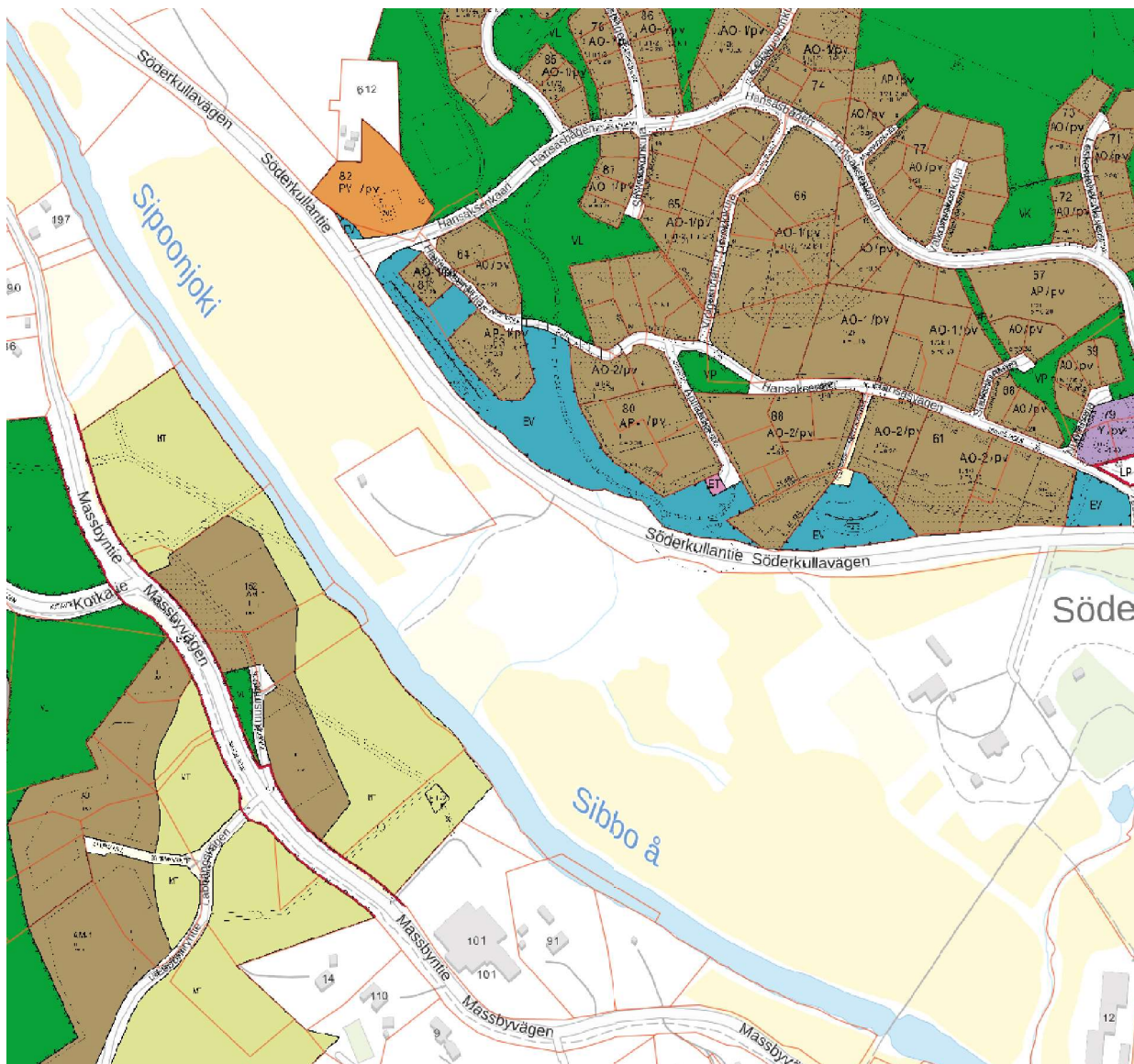
Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä 2017. Suunnittelualue on osoitettu kartalla violetina alueena.

Utdrag ur sammanställningen av landskapsplanerna 2017. Planeringsområdets läge anges om ett lila område på kartan.



A	Taajamatoimintojen alue / Område för tätortsfunktioner	mo	Moottori- tai moottoriliikennetie / Motorväg eller motortrafikled
AT	Kyläalue / Byområde	st/pk	Seututie/pääkatu / Regional väg/huvudgata
C	Keskustatoimintojen alue / Område för centrumfunktioner	yt/kk	Yhdystie/kokoojakatu / Förbindelseväg/matar-gata
MLY	Laajat yhtenäiset metsäalueet/Metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä. / Vidsträckta, sammanhängande skogsområden/ Skogsbruksdominerat område, som är omfattande, vidsträckt och betydelsefullt för det ekologiska nätverket	sm 000	Uudet tiet ja linjat / Nya vägar och linjer
MTH	Haja-asutusalue / Glesbygdsområde		Muinaismuistokohde / Fornminnesobjekt
SL	Luonnonsuojelualue / Naturskyddsområde		Arvokas geologinen muodostuma / Värdefull geologisk formation
TP	Työpaikka-, teollisuus- ja varastoalue / Område för arbetsplatser, industri- och lagerverksamheter		Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue / Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt
			Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue / Område som hör till eller föreslagits hör till nätverket Natura 2000
			Tieliikenteen yhteystarve / Behov av vägtrafikförbindelse
			Joukkoliikenteen kehittämiskäytävä/yhteystarve / Korridor för utveckling av kollektivtrafiken/behov av kollektivtrafikförbindelse
			Maisemallisesti arvokas alue / Landskapsmässigt värdefullt område

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



Ote asemakaavayhdistelmästä.
Utdrag ur detaljplanesammanställningen.

ja maisemallisesti tärkeä alue. Korttelitehokkuudeksi on alueelle merkitty 0,4.

3.2.5 Asemakaava

Suunnittelualueelle ei ole laadittu asemakaavaa. Suunnittelualue rajautuu Hansaksen asuinalueeseen, jolla on 5.8.2010 lainvoiman saanut asemakaava Hansas II. Sipoonjoen toisella puolella Massbyssä on voimassaoleva asemakaava (Massbyn rakennuskaava, lainvoimaiseksi 26.5.1989), jolle laaditaan Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaavamuutosta (kaavaehdotus nähtävillä 16.10.-14.11.2015).

försörjning vid vattentäktet och område för service vid Söderkulla gård. Ån följs av en regional strandled och ett behov av förbindelse för den lätta trafiken, vilkas linjering och förbindelsebehov preciseras i områdets detaljplanering. Området är grundvattnområde som är viktigt för vattenförsörjningen och landskapsmässigt värdefullt område. Kvarterseffektiviteten för området är 0,4.

3.2.5 Detaljplan

För planeringsområdet har ingen detaljplan utarbetats. Planeringsområdet gränsar till Hansas bostadsområde som har en 5.8.2010 lagkraftvunn-

3.2.6 Rakennusjärjestys

Maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Sipoon kunnassa noudatettava kunnanvaltuuston 20.4.2002 ja 7.10.2005 hyväksymän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty. Rakennusjärjestyksen määräykset ovat asema- ja yleiskaavoja täydentäviä siten, että kaavamääräykset ovat ensisijaisia.

Sipoon kunnanvaltuusto on päätöksellään 11.12.2017 § 129 hyväksynyt uuden rakennusjärjestyksen. Hyväksymispäätöksestä on valitettu, joten uusi rakennusjärjestys ei ole vielä voimassa.

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 saatetaan ajan tasalle kaavan laatimisen yhteydessä.

nen detaljplan Hansas II. På andra sidan av Sibboån i Massby finns det en gällande detaljplan (byggnadsplan för Massby, lagakraftvunnen 26.5.1989) och för vilket en detaljplaneändring är under arbete (Massby ridcentrum, detaljplaneändring, planförslaget framlagt 16.10–14.11.2015).

3.2.6 Byggnadsordning

Utöver bestämmelserna och föreskrifterna i markanvändnings- och bygglagen, markanvändnings- och byggförordningen samt övriga bestämmelser och föreskrifter om markanvändning och byggande ska i Sibbo kommun iakttas bestämmelserna i den av kommunfullmäktige 20.4.2002 och 7.10.2005 godkända byggnadsordningen, förutsatt att inga andra bestämmelser om en aktuell fråga har getts i en generalplan med rättsverkningar, i en detaljplan eller i Finlands byggbestämmelsesamling. Bestämmelserna i byggnadsordningen kompletterar detalj- och generalplanerna såtillvida att planbestämmelserna gäller i första hand.

Sibbo kommunfullmäktige har genom sitt beslut 11.12.2017 § 129 godkänt den nya byggnadsordningen. Beslutet om godkännande har överklagats, så den nya byggnadsordningen är ännu inte i kraft.

3.2.7 Grundkarta

I samband med utarbetandet av planen uppdateras baskartan i skala 1:1 000.

4.1 Behovet av detaljplanering

Detaljplanen Söderkulla gård bostadsområde (S 20)

4 Asemakaavasunnittelun vaiheet

Olika skeden i planeringen av detaljplanen



4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaava (S 20) sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2018-2021. Alueen asuntorakentaminen vastaa osaltaan Sipoon kasvustrategiassa määritellyn kunnan väestökasvutavoitteeseen. Söderkulla on yksi Sipoon kolmesta kasvukeskuksesta. Tällä asemakaavalla pyritään parantamaan kunnan tonttien tarjontaa. Alueen asemakaavoituksen myötä saadaan myös hillittyä painetta haja-asutusalueen omakotirakentamiselle tarjoamalla hyviä vaihtoehtoja taajaman asemakaavoitetulta alueelta.

ingår i kommunens planläggningsprogram 2018–2021. Bostadsbyggandet i området motsvarar det mål angående befolkningstillväxten i Sibbo som har fastställts i kommunens tillväxtstrategi. Söderkulla är ett av tre tillväxtcentrum i Sibbo. Genom denna detaljplan eftersträvas ett förbättrat utbud av tomter i kommunen. Detaljplaneringen dämpar också trycket på att bygga egnahemshus i glesbygden när goda tomtalternativ står till buds i detaljplanerade tätortsområden.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

I enlighet med 51 § i markanvändnings- och byggla-

4.2 Asemakaavasuunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Asemakaavamuutos on käynnistetty kunnan kaavoitusohjelman 2018–2021 perusteella. Asemakaava kuulutettiin vireille 30.8.2018.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat kaava-alueen ja sitä rajaavan alueen maanomistajat, asukkaat, yrittäjät, infrastruktuurin rakentajat ja ylläpitäjät sekä muut alueen toimijat. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän asemakaavatyön kannalta keskeiset osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 1).

4.3.2 Vireille tulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille 17.1.2019. Kaavan vireille tulosta informoitiin kunnan internet-sivuilla, paikallislehdissä (Sipoon sanomat, Östnyland) ja kunnan virallisella ilmoitustaululla Kuntalassa sekä lisäksi Söderkullan kirjaston ilmoitustaululla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin julkisesti nähtäville 17.2.2019 Sipoon kunnan asiakaspalvelu INFO:on (Pohjoinen Koulutie 2, Nikkilä), sekä Söderkullan kirjastoon (Amiraalintie

gen ska detaljplaner utarbetas och hållas aktuella allteftersom kommunens utveckling eller behovet av att styra markanvändningen det kräver. Ändringen av detaljplanen har startats med utgångspunkt i kommunens planläggningsprogram 2018–2021. Detaljplanen kungjordes anhängig 30.8.2018.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter är markägare, invånare, företagare, de som bygger och underhåller infrastrukturen samt övriga aktörer i planområdet och den angränsande omgivningen. Intressenter är också myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen. De för detta detaljplanearbete centrala intressenterna räknas upp i programmet för deltagande och bedömning (bilaga 1).

4.3.2 Anhängiggörande

Planarbetet kungjordes anhängigt 17.1.2019. Information om aktualiseringen av planen gavs på kommunens webbplats, i de lokala tidningarna (Sipoon sanomat, Östnyland) och på kommunens officiella anslagstavlor vid kundbetjäningen INFO och i Söderkulla bibliotek.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 17.1.2019 vid kommunens kundtjänst INFO (Norra Skolvägen 2, Nickby) och på Söderkulla bibliotek (Amiralsvägen 2) för en period av 30 dagar. Programmet för deltagande och bedömning kan även läsas på kommunens webbplats under hela planprocessen.

Under den tid som beredningsmaterialet är framlagt

2) 30 päivän ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internetsivuilla koko kaavaprosessin ajan.

Valmisteluaineiston nähtävillä ollessa järjestetään ns. valmisteluvaiheen kuuleminen. Tässä kaikille avoimessa yleisötilaisuudessa esitellään kaavaluonnosta ja muuta valmisteluaineistoa, ja osallisilla on mahdollisuus esittää niitä koskevia kannanottoja sekä käsityksiä suunnitelman vaikutuksista.

ELY-keskuksen kanssa käydään työneuvottelu kaavan luonnosvaiheessa.

Kaavatyötä koskevilla nettisivuilla tiedotetaan kaavatyön etenemisestä ja siihen liittyvien selvitysten valmistumisesta. Osallisilla on koko kaavaprosessin ajan mahdollisuus antaa palautetta kaavaprosessista ja valmisteltavasta kaavasta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaava ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemis-

ordnas s.k. hörande i beredningsskedet. I detta möte som är öppet för allmänheten presenteras planutkastet och annat beredningsmaterial, och intressenterna har möjlighet att framföra sina ställningstaganden och uppfattningar om planens konsekvenser.

Med NTM-centralen hålls ett samråd i utkastskedet.

På webbsidorna som handlar om planarbetet publiceras information fortlöpande om hur planarbetet fortskrider och när olika utredningar blivit klara. Under hela planprocessen har intressenterna möjlighet att ge respons om planprocessen och om den plan som är under beredning..

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen

När en detaljplan utarbetas ska även landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar tas i beaktande.

Detaljplanen ska utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsam livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön ska värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning skall det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation.

Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Genom detaljplanen får inte heller markägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas

tä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Suunnittelualueella on tarkoitus kehittää pientalovaltaisena asuinalueena. Kunnan tavoitteena on turvata riittävä tonttutuotanto ja tukea Söderkullan taajaman kehittymistä. Alueelle on laadittu viite-suunnitelma. Asemakaavatyössä hyödynnetään viitesuunnitelman ideoita ja ratkaisuja, mutta ne eivät sido kaavasuunnittelua.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualueen läheisyydessä virtaa Sipoonjoki, joka kuuluu Natura 2000 -verkostoon vesialueen osalta. Suunnittelualue on myös vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta. Näistä lähtökohdista johtuen alueen hulevedet on tavoitteena käsitellä luonnonmukaisesti, eikä alueelle tule sijoittaa toimintaa, joka aiheuttaa vaaraa Sipoonjoen ja pohjaveden suojeluarvoille.

Alueen suunnittelulla tulee mahdollistaa alueen kehittäminen aktiiviseksi osaksi Söderkullan viheralueverkostoa. Etenkin Sipoonjokilaakson maisemarakojen vuoksi alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota maisemavaikutuksiin.

sådana oskäliga begränsningar eller orsakas sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts av kommunen

Planeringsområdet ska utvecklas som ett småhusdominerat bostadsområde. Kommunen har som mål att trygga en tillräcklig tomtproduktion och stödja utvecklingen av Söderkulla tätort. En referensplan har utarbetats för området. I detaljplanearbetet tar man fasta på idéerna och lösningarna i referensplanen, men de binder inte planeringen.

Mål som härletts från förhållandena och egenskaperna i området

I närheten av planeringsområdet rinner Sibbo å, som beträffande vattenområdet hör till Natura 2000-nätverket. Planeringsområdet är också ett viktigt grundvattenområde för vattenförsörjningen. På grund av dessa utgångspunkter är avsikten att behandla dagvattnet på ett naturligt sätt. Sådan verksamhet som medför risker för Sibbo ås och grundvattnets skyddsvärden får inte förläggas till området.

Planeringen av området bör göra det möjligt att utveckla området till en aktiv del av grönområdesnätverket i Söderkulla. I synnerhet med tanke på landskapsvärdena i Sibbo ådal bör man vid planeringen fästa särskild uppmärksamhet vid konsekvenserna för landskapet.

5.1 Planens struktur

Området har en mångsidig hustypologi. Höghusen längs Söderkullavägen får ungefär fyra våningar. Byggnaderna skapar en urban karaktär och skyddar

5 Asemakaavan kuvaus

Redogörelse för detaljplanen



Kuva/bild: Serum Arkkitechdit

5.1 Viitesuunnitelman rakenne

Alueen talotypologia on suunnitelmassa monipuolista. Söderkullantien varressa on noin nelikerroksista kerrostalorakentamista. Rakennukset synnyttävät alueelle kaupunkimaisen luonteen ja suojaavat pientaloaluetta liikenteen melulta. Rakentaminen väljenee kohti Sipoonjokea.

Pohjois-eteläsuuntainen puronuoma muodostaa hyvän paikan "omarantaisille" townhouse-tyyppisille tai muunlaisille yhtiömuotoisille yhteenkytketyille pientaloille. Omatonttiset, suhteellisen kompaktit pientalotontit on sijoitettu katujen reunoille, jolloin ne muodostavat tiivistä katutilaa. Suunnittelualueen länsiosassa pientalotonttien väleissä kulkee kapeita pihakatuja, joilta on kulku tonteille. Alueen itäosassa

småhusområdet från trafikbullret. Byggandet glesnar i riktning mot Sibbo å.

Bäckfåran i nordlig-sydlig riktning blir ett bra läge "med egen strand" för kopplade småhus av typen townhouse eller andra typer i bolagsform. De relativt kompakta småhustomterna med ett hus vardera har placerats längs gatukanterna och bildar ett kompakt gaturum. I den västra delen av planeringsområdet, mellan småhustomterna, går små gårdsgator med infarter till tomterna. I den östra delen är småhusen i huvudsak kopplade över garage- och carportkonstruktioner. I referensplanen har de största småhustomterna förlagts i kanten av åkerlandskapet som vetter mot Sibbo å.

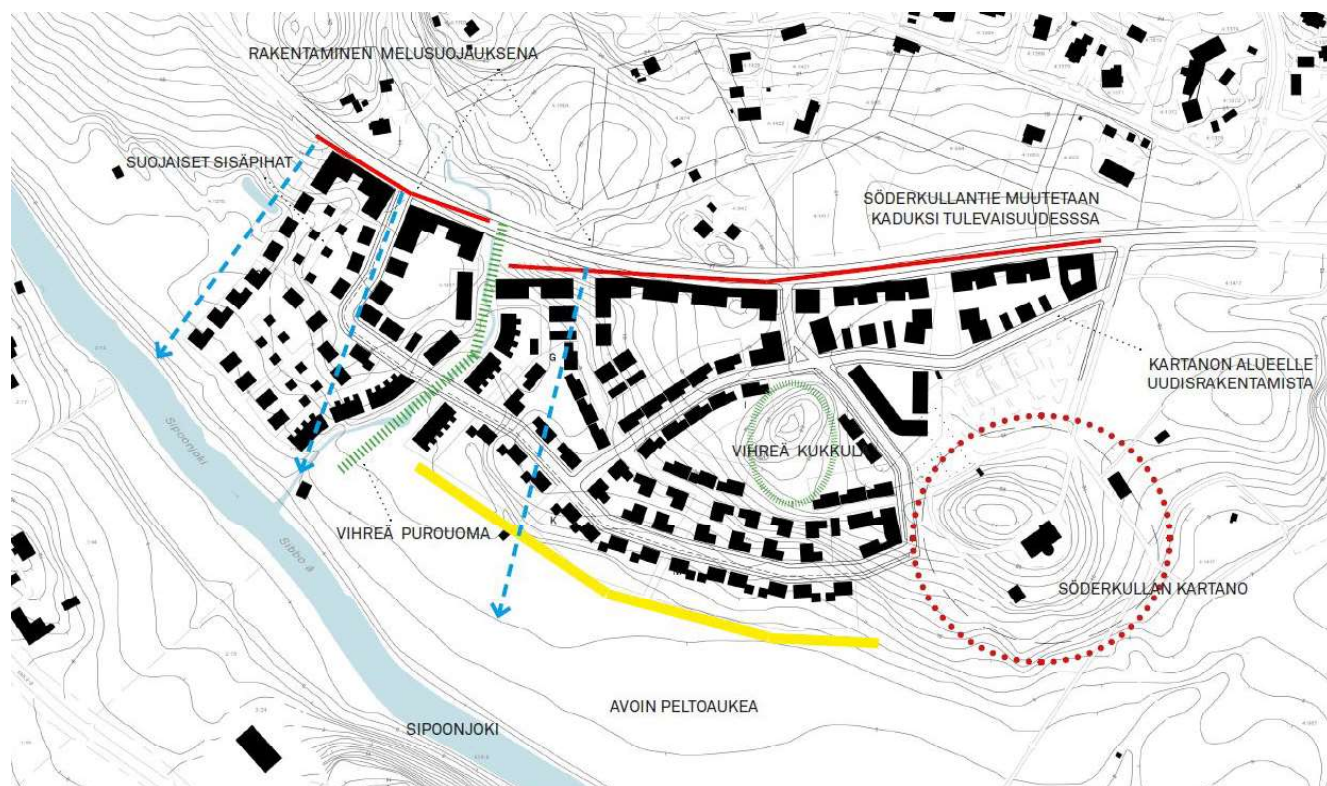
Den grundläggande strukturen baserar på ringformade huvudgator som centraliserat matar merparten av trafiken i kvarteren. I lösningen optimeras

pientalot ovat pääosin autotalli ja -katosrakenteiden kautta yhteenkytkettyjä. Suurimmat pientalotontit sijaitsevat viitesuunnitelmassa Sipoonjoelle avautuvan peltoaukean laidassa.

Alueen perusrakenne pohjautuu pääkatulenkkeihin, jotka syöttävät keskeisesti pääosan kortteleiden liikenteestä. Ratkaisussa optimoidaan rakennettavan kadun määrää ja luodaan kaupunkimainen katuverkko. Alueen keskellä olevien aukoiden välinen katualue voidaan toteuttaa shared space -tyyppisenä tai pihakatuna, jolla myös rauhoitetaan alueen sisäistä liikennettä. Alueen läpi kulkevat kadut tuovat alueelle pienipiirteistä ja kodikasta tunnelmaa. Pääkatuihin liittyvät poikittaiset tontti- ja pysäköintikadut ovat kapeampia ja rauhallisempia. Pientalojen pysäköinti on viitesuunnitelmassa suunniteltu toteutettavaksi tonteilla. Kerrostalojen pysäköinti sijoittuu pääosin kortteleiden sisäisille pysäköintialueille.

mängden gata som ska byggas och bildas ett urbant gatunät. Gatuområdet mellan de öppna platserna i områdets mitt kan anläggas som en gårdsgata eller en gata av typen shared space. Det bidrar till att lugna ner den interna trafiken. Gatorna som löper genom området bidrar till en småskalig och hemtrevlig stämning. De tvärgående tomt- och parkeringsgatorna som ansluter sig till huvudgatorna är smalare och lugnare. I referensplanen har parkeringen för småhusen planerats på tomterna. Parkeringen för höghusen har i huvudsak förlagts till interna parkeringsområden i kvarteren.

Sibbo å, åkerlandskapet och strandängen blir en rekreativ miljö och ett landskapsrum för det nya bostadsområdet. Vyer mot denna miljö öppnar sig längs gatorna ända från de innersta delarna av bostadsområdet. Tack vare höjdskillnaderna kan man blicka mot dalen även från Söderkullavägen vid korsningen till matargatan längst i väster.



Viitesuunnitelman kaupunkirakenne.
Referensplanens stadsstruktur.

Sipoonjoki, peltoaukea ja rantaniitty muodostavat uuden asuinalueen keskeisen virkistysympäristön ja maisematilan, johon avautuu katujen suuntaisia näkymiä rakenteen sisäosista saakka. Korkeuserojen ansiosta myös Söderkullantieltä on näkymäyhteys laaksoon läntisimmän kokoojakadun risteyksestä.

Jokirantaan esitetään varaus uudelle joen ylittävällä kevyen liikenteen sillalle. Sisäiset viheralueet ovat paikallisia maiseman kohokohtia: alueen länsiosan halkaiseva puro sekä itäosan kalliokukkula. Lisäksi kartanon länsipuolitse kulkee Söderkullantieltä jokirantaan johtava viheryhteys. Puopainannetta kehitetään viihtyisänä vesiaiheena. (Serum Arkkitehdit 2018)

På åstranden anvisas en reservering för en ny bro för lätttrafik. De interna grönområdena är lokala höjdpunkter i landskapet: bäcken som klyver den västra delen och bergskullen i öster. På västra sidan av gården finns dessutom en grönförbindelse från Söderkullavägen till åstranden. Bäcksvackan utvecklas som ett trivsamt vattenelement. (Serum Arkkitechdit, 2018)

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Planarbetet bidrar till att uppfylla kommunens mål



Viitesuunnitelman havainnekuva.
Illustration över referensplanen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavatyö vastaa osaltaan kunnan väestökasvutavoitteeseen lisäämällä asuinrakentamismahdollisuuksia. Alueelle laaditaan ehdotusvaiheessa rakentamistapaohjeet, jotka tukevat alueen rakentamista laadukkaaksi, terveelliseksi ja turvalliseksi asuinalueeksi. Alue jatkaa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja on osa yleiskaavan mukaista Söderkullan taajamarakennetta.

Kaavaselostus täydentyy näiltä osin ehdotusvaiheessa.

5.3 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset luonnonympäristöön ovat pääosin paikallisia, rajoittuen suunnittelualueeseen ja aivan sen lähiympäristöön, lukuun ottamatta kuitenkin mahdollisia vaikutuksia vesistöihin ja vesitalouteen (Sipoonjoki ja Söderkullan pohjavesialue).

Kaavan toteutuminen muuttaa oleellisesti maisemaa jokilaaksossa. Rakentaminen eheyttää yhdyskuntarakennetta ja muodostaa hallitun sisääntulon Söderkullan taajamaan. Uusi asutus myös lisää paikallista liikennettä.

Kaavavalmistelussa kiinnitetään erityistä huomiota maaperään ja hulevesien käsittelyyn.

Uusien asuntojen kaavoittaminen vaikuttaa koko Söderkullan taajamaan ja koko Sipoon kuntaan. Uudisrakentaminen lisää elinvoimaisuutta mm. luomalla edellytyksiä palveluiden paranemiseen ja

för befolkningstillväxten i och med de nya möjligheterna att bygga bostäder. I förslagsskedet utarbetas byggsättsanvisningar som stödjer genomförandet av ett förstklassigt, sunt och tryggt bostadsområde. Området är en fortsättning på den befintliga samhällsstrukturen och integreras med strukturen i Söderkulla i enlighet med generalplanen.

Planbeskrivningen kommer att kompletteras inför förslagsskedet till dessa delar.

5.3 Planens konsekvenser

Konsekvenserna för naturmiljön är främst lokala och gränsar till planeringsområdet och dess omedelbara näromgivning, dock med undantag för eventuella konsekvenser för vattendragen och vattenhushållningen (Sibbo å och grundvattenområdet i Söderkulla).

Genomförandet av planen förändrar landskapet väsentligt. Byggandet förenhetligar samhällsstrukturen och skapar en behärskad infart till Söderkulla tätort. Ny bosättning ökar också den lokala trafiken. I planberedningen fästs särskild uppmärksamhet vid jordmånen och dagvattenbehandlingen.

Planläggandet av nya bostäder påverkar hela Söderkulla tätort och hela Sibbo kommun. Nybyggandet ökar livskraften bl.a. genom att man skapar förutsättningar för bättre service och högre skatteinkomster.

Konsekvenserna bedöms under planeringsarbetets gång under hela planläggningsprocessen och baseras på tillräckliga utredningar av utgångssituationen. De bedömda konsekvenserna beskrivs i planbeskrivningen. De centralaste konsekvenserna som bedöms i det här arbetet är konsekvenserna

verotulojen kasvuun.

Vaikutuksia arvioidaan suunnittelutyön aikana koko kaavaproessin ajan ja se perustuu riittäviin lähtötietoihin tietojen selvittämiseen. Arvioidut vaikutukset kuvataan kaavaselostuksessa. Tässä työssä keskeisimpinä arvioidaan vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- pohjaveteen
- kasvi- ja eläinlajeihin sekä luonnon monimuotoisuuteen
- liikenteeseen
- maisemaan.

Kaavaselostus täydentyy näiltä osin ehdotusvaiheessa.

5.4 Nimistö

Kaava-alueelleen nimistö suunnitellaan ehdotusvaiheessa.

för:

- människornas levnadsförhållanden och livsmiljö
- grundvattnet
- växt- och djurarterna samt den biologiska mångfalden
- trafiken
- landskapet.

Planbeskrivningen kommer att kompletteras inför förslagsskedet till dessa delar.

5.4 Namnbestånd

Namnen behandlas i förslagsskedet.

6 Asemakaavan toteutus

Genomförandet av detaljplanen



6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaamaan laaditaan sitovat rakentamistapaohjeet, jotka asetetaan nähtäville asemakaavan ehdotusvaiheessa. Osaltaan kaavan toteuttamista ohjaamaan laaditaan ehdotusvaiheessa kaavaratkaisuun pohjautuva havainnekuva, jossa on esitetään mm. rakennusten toivotunlainen sijoittelu korttelialueilla.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan kaavan ja katusuunnitelmien saatua lainvoiman. Katu- ja kunnallistekniikan suunnitelmat käynnistetään kaavatyön aikana.

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

För genomförandet av detaljplanen utarbetas bindande byggsättsanvisningar. Dessa läggs fram parallellt med detaljplanen i förslagsskedet. För att styra genomförandet sammanställs en illustration utifrån planeringslösningen i förslagsskedet. I den visas bl.a. den önskvärda placeringen av byggnaderna inom kvartersområdena.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Genomförandet av detaljplanen påbörjas när planen och gatuplanerna har vunnit laga kraft. Planerna för gatu- och kommunaltekniken startas under planläggningsarbetets gång.

6.3 Toteutuksen seuranta

Alueelle laaditaan rakentamistapaohjeet ehdotusvaiheessa. Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

Sipoossa / Sibbo 11.4.2019

Aino Kuusimäki
kaavoittaja / planläggare

Jarkko Lyytinen
asemakaavapäällikkö / detaljplanechef, YKS 487

6.3 Uppföljning av genomförandet

Byggsättsanvisningar utarbetas för området i förslagsskedet. Sibbo kommun följer upp genomförandet i området genom tillbörligt lovförfarande.



SIPOO
SIBBO