



## **S2o Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaava**

**Kaavaluonnos nähtävillä 25.2. – 27.3.2019**

## **S2o Detaljplan för Söderkulla gård bostadsområde**

**Planutkast framlagt 25.2. – 27.3.2019**

**Vastineraportti**

**Bemötanderapport**

## Johdanto

### Inledning

Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaavaluonnos oli nähtävillä 25.2. – 27.3.2019. Tähän vastineraporttiin on koottu kaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet, sekä annettu vastineet niihin. Kaavaehdotuksesta annettiin 11 varsinaista lausuntoa ja 6 mielipidettä. Lausunnot ja mielipiteet on kirjattu raporttiin tiivistettyinä, ilman mahdollisia liitteitä. Pitkiä lausuntoja ja mielipiteitä on tarvittaessa jäsennelty helpottamaan lukemista.

Utkast till detaljplan för Söderkulla gård bostadsområde var offentligt framlagt 25.2. – 27.3.2019. I den här rapporten har vi sammanställt de utlåtanden och åsikter som lämnades in om utkastet och bemötandena av dem. Om planutkast inlämnades sammanlagt 11 utlåtanden och 6 åsikter. Utlåtandena och åsikterna har skrivits in i rapporten i form av sammandrag utan eventuella bilagor. Långa utlåtanden och åsikter har efter behov disponerats för att underlätta läsningen.

## Lausunnot

### Utlåtanden

#### 1. **Fingrid Oyj**

Asemakaava-alueella ei ole Fingrid Oyj:n voimajohtoja eikä muita toimintoja. Fingridillä ei ole siten tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön.

**VASTINE:** Kirjataan tiedoksi.

---

#### 2. **Hansaksen asukasyhdistys**

Huomioita viitesuunnitelmasta.

1. Kaavoitus etenee väärässä järjestyksessä

Viitesuunnitelman selostuksessa kerrotaan että ”Alueelle on laadittu vuonna 2015 viitesuunnitelma, joka on päivitetty vuonna 2018 (Serum Arkkitehdit Oy). Työ laadittiin osana Sibbesborgin osayleiskaavatyötä havainnollistamaan, millaista asuinympäristöä kaava-alueella voisi tulevaisuudessa olla.”

Sibbesborgin osayleiskaava on edelleen luonnosvaiheessa, joten Söderkullan kartanon asemakaavan viitesuunnitelman arviointi on ainakin asukkaille haastavaa. Miten voimme kattavasti kommentoida asemakaavaa, kun emme tiedä osayleiskaavan sisältöä? Neljä vuotta sitten julkaistussa osayleiskaavan luonnoksessa (2015) meille on tulossa metro ja sen pohjalta hurja asukasmäärän tavoite – ymmärtääksemme luonnoksessa asukasmäärää on pudotettu, tätä ei ole otettu huomioon kartanon alueen asukasmäärässä.

Suunnittelualue on niin erityinen, että ihmetyttää, miksi juuri se valikoitui vuonna 2015 osayleiskaavatyöhön havainnollistamaan, millaista asuinympäristöä Sibbesborgin alueella voisi tulevaisuudessa olla. Valittu alue on mm. valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä, jota ohjaavat kaavat suojaavat. Alue rajautuu ainutlaatuisen Söderkullan kartanomiljööseen. Suunnittelualue kuuluu tärkeään pohjavesialueeseen ja joen kohdalla on Natura 2000 -merkintä. Alueella on mm. muinaismuistokohteita, puro, vedenottamo ja vanha kaatopaikka, jonka ympäristövaikutuksia ei ole tutkittu. Asukkaiden näkökulmasta suunnittelualue on poikkeuksellinen – ei lainkaan tyypillinen Sibbesborgin asuinalue.

## 2. Viitesuunnitelma ei ole linjassa ohjaavien kaavojen kanssa

Viitesuunnitelma on todella radikaali erityisesti korttelitehokkuuden ja kerrostalojen osalta. Kaikkien huomion on varmasti saanut suunniteltu kerrostalomuuri Söderkullantien varteen.

Suunnitelma on Hansaksen asukkaille kuin märkä rätti vasten kasvoja. Suunnitelma ei ole linjassa ohjaavien kaavojen (maakuntakaava ja Sipoon yleiskaava) eikä maankäyttö- ja rakennuslain kanssa. Sipoonjokilaakso on maakuntakaavassa luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi (VAT-alue). Aikaisemmin pientalojen rakennuslupia myönnettäessä on ollut viranomaisilla tärkeänä ehtona, että Hansaksen alueelle suunniteltavat pientalot soveltuvat ilmeeltään kartanon kulttuurihistorialliseen ilmeeseen. Rakennuslupien myöntämisen ehtona on ollut max 1½ kerroksellisuus. Hansaksen rakennusluvissa on ohjaavia kaavoja noudatettu. Kerrostalomuuri kartanon ja Hansaksen välillä tuhoaisi kartanon

alueen kulttuurihistoriallisen ympäristökokonaisuuden ja muuttaisi radikaalisti hansaslaisten elinympäristöä ja olisi ristiriidassa pientalojen rakennuslupiin nähden.

### 3. Sipoon yleiskaava kieltää puronvarrelle rakentamisen

Suunnittelualue on Sipoon yleiskaavassa kaavoitettu pääosin haja-asutusalueeksi. Alue on yleiskaavankin mukaan maisemallisesti arvokasta ja kaava suojaa aluetta mm. seuraavasti: "Rakennuspaikkoja ei saa osoittaa laki- ja puronvarsialueille eikä laajoille yhtenäisille peltoalueille. Veden kulku on turvattava niin, että kasvillisuus pysyy elinvoimaisena. Maisemallisesti arvokkailla alueilla noudatetaan alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaista mitoitusta."

Yleiskaavan määräyksen vastaisesti puronvarrelle ollaan suunnitelman mukaan rakentamassa – ja vieläpä tiheään: "Pohjois-eteläsuuntainen puronuoma muodostaa hyvän paikan "omarantaisille" townhouse-tyyppisille tai muunlaisille yhtiömuotoisille yhteenkytketyille pientaloille." Suunnittelualueeseen kuuluu peltoa ja se rajautuu myös peltoalueisiin. Yleiskaava kieltää rakentamisen laajoille yhtenäisille peltoalueille - millainen on laaja yhtenäinen peltoalue? Viitesuunnitelmasta puuttuu Sibbesborgin osayleiskaavaluonnos, johon suunnittelualue olisi merkitty. Silmämääräisesti näyttää siltä, että suunnittelualue sijoittuu osayleiskaavaluonnoksen asuinrakentamiseen alueen lisäksi ainakin palvelujen alueelle ja maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle

### 4. Meluselvitys ajan tasalle

Viitesuunnitelmassa on käytetty tausta-aineistona mm. meluselvitysraporttia, joka on tehty joulukuussa 2018. Selvitys sisältää meluennusteen vuodelle 2035. Ennusteen mukaan uudesta asuinalueesta aiheutuisi Söderkullantielle niin paljon liikennemelua, että sitä täytyisi rakennusmassoin tai muuten torjua suunnittelualueen osalta. Melun takia suunnittelualueen ja tien välille on suunniteltu kerrostalomuuri.

Valitettavasti tässäkin kohtaa on unohdettu jo olemassa olevat rakennukset ja asukkaat, sillä melu kuuluu selvityksen mukaan yhtä hyvin Hansaksen suuntaan. Hansaksen osalta selvityksessä todetaan: "Tällä alueella ei olemassa oleva asuminen ole juurikaan melualueella." Selvityksen kartta on niin vanha, ettei siinä näy Hansaksen uusia asuinalueita, jotka sijaitsee Söderkullantien varrella. Edellä mainitusta syystä suunniteltu kerrostalomuuri on melusaasteen torjumiseen

aiheeton. Suunnitelmassa pitää huomioida että Arlan kuljetukset ja Vuosaaren sataman leveäkuljetusliikenne estää Söderkullan tien muuttamisen kaduksi.

#### 5. Kartanon pihapiirin kunnostaminen

Viitesuunnitelman yhteydessä on teetätetty konseptisuunnitelma, joka sisältää suunnitelmia mm. kartanon pihapiirin rakennusten, puutarhan ja maisemanhoidon osalta. Puutarha ja erityisesti rakennukset on päästetty hävettävän huonoon kuntoon ja on hyvä, että tähän on viimeinkin kiinnitetty huomiota. Toisaalta, suunnitelma on tehty jo neljä vuotta sitten, mikähän viivyyttää kunnostusten toteuttamista?

#### 6. Mikä on asukkaille tärkeää?

Hansas II –kaavoituksen yhteydessä kunta teki asukaskyselyn. Kysymyksen, mitä ominaisuuksia arvostat asuinympäristössä yleensä, kolme tärkeintä asiaa olivat: luonnonläheisyys, väljästi rakennettu ympäristö ja meluton ympäristö. Kysymykseen, mitä pidät tärkeimpinä huomioitavina asioina alueen kehittämisessä, vastattiin: ”Väljää, ei liian tiivistä, matalaa rakentamista suositaan. Historian ja maalaismiljöön kunnioitusta sekä vanhojen asukkaiden ja rakennusten huomioon ottamista pidetään tärkeänä asiana alueen kehittämisessä. Alueen kehittämisessä tulisi myös huomioida rakennusten sijoitus maastoon sopiviksi. Ulkoilureittejä ei saa unohtaa suunnittelussa. Liikennesuunnittelussa tulisi painottaa autojen nopeuksia ja hidasteita tulisi lisätä alueella. Valaistusta on toivottu lisää. Julkista liikennettä on kehitettävä.” Söderkullan kartano nousi monessa vastauksessa esiin mm. tärkeänä maisemana ja ulkoilu- ja virkistysalueena.

Kannattaa tutustua asukaskyselyyn.

Ystävällisin terveisin  
Hansaksen asukas yhdistys

Lähteet

Hansas II asukaskysely:  
[http://www.sipoo.fi/easydata/customers/sipoo/files/2009\\_Keke/HANSAS\\_II\\_kyse\\_lyn\\_kooste\\_sv\\_final.pdf](http://www.sipoo.fi/easydata/customers/sipoo/files/2009_Keke/HANSAS_II_kyse_lyn_kooste_sv_final.pdf)  
Maakuntakaava:

<https://kartta.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat/index.html?x=407575&y=6686029&zoom=6&lang=fi&layers=1-0>

Sipoon yleiskaava:

[https://www.sipoo.fi/fi/asuminen\\_ja\\_ymparisto/kaavoitus/yleiskaavat/yleiskaava-arkisto/sipoon\\_yleiskaava\\_2025](https://www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus/yleiskaavat/yleiskaava-arkisto/sipoon_yleiskaava_2025)

Sibbesborgin osayleiskaavaluonnos:

[https://www.sipoo.fi/fi/asuminen\\_ja\\_ymparisto/kaavoitus/yleiskaavat/sibbesborgin\\_osayleiskaava](https://www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus/yleiskaavat/sibbesborgin_osayleiskaava)

Meluraportti:

[https://www.sipoo.fi/easydata/customers/sipoo/files/2011\\_keke/asemakaavat/s20\\_soderkullan\\_kartano/s20\\_tausta-aineistoa/etela-sipoon\\_osayleiskaavat\\_raportti\\_14.12.2018.pdf](https://www.sipoo.fi/easydata/customers/sipoo/files/2011_keke/asemakaavat/s20_soderkullan_kartano/s20_tausta-aineistoa/etela-sipoon_osayleiskaavat_raportti_14.12.2018.pdf)

Söderkullan kartano, konseptisuunnitelma:

[https://www.sipoo.fi/easydata/customers/sipoo/files/2011\\_keke/yleiskaavat/sibbesborg/saderkulla\\_konsepti\\_red.pdf](https://www.sipoo.fi/easydata/customers/sipoo/files/2011_keke/yleiskaavat/sibbesborg/saderkulla_konsepti_red.pdf)

#### **VASTINE:**

- 1. Alueella on voimassa Sipoon yleiskaava 2025, johon Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaava takeutuu. Yleiskaava on suuntaa antava kaavataso. Päivitetyn kaavaluonnoksen pientaloasuminen ei muodosta tiivistä taajamarakennetta, jolloin suunniteltu rakentaminen ei ole suuressa ristiriidassa yleiskaavan haja-asutusmerkinnän kanssa. Lisäperustelut on kirjattu päivitettyyn kaavaselostukseen. Yhtäaikaisesti käynnissä voi olla sekä ylempi- että alempitasoista kaavahanke, kunhan alempitasoista kaavahanketta ohjaa jokin voimassa oleva ylempitasoinen kaava, kuten tässä tapauksessa. Sibbesborgin osayleiskaavaa ei edistetä enää oikeusvaikutteisena osayleiskaavana, vaan työ jatkuu oikeusvaikutuksettomana, kevyempänä ja asemakaavoitusta ohjaavana Söderkullan kaavarunkona.*
- 2. Vuonna 2015 laadittu ja 2018 päivitetty viitesuunnitelma ei ole enää relevantti nykyisen asemakaavaluonnoksen kannalta. Alunperinkään viitesuunnitelman ei ollut tarkoitus toimia suunnittelua sitovana dokumenttina, vaan ensimmäisenä päänavauksena alueen suunnitteluun. Muun muassa tehtyjen selvitysten ja saadun palautteen perusteella suunnittelun rajaus on pienentynyt viitesuunnitelman käsittävästä alueesta nykyiseen.*
- 3. Sipoonjoen rantaan tai sen välittömään läheisyyteen ei rakenneta päivitetyn kaavaluonnoksen mukaan. Ranta-alue merkitään kaavaan MA-merkinnällä (miesmallisesti arvokas peltoalue), mikä estää alueelle rakentamisen. Myös Pilvijärven laskuoja jää suunnittelun ulkopuolelle.*

- 4. Meluselvitys vuodelta 2018 on tämän tasoiseen hankkeeseen riittävän tuore, eikä melutaso ole muuttunut selvityksen jälkeisenä aikana. Alueelta on mitattu 45–60 dB melualueita, joka ylittää valtioneuvoston päätöksessä melutason ohjearvoista määritetyn uusien asuinalueiden sallitun melutason. Ohjearvoja ylittävällä, asemakaavoitettavalla alueella melua torjuvat toimenpiteet on esitettävä kaavassa. Söderkullantien viereisille kortteleille on esitetty kaavassa määräys meluntorjunnasta. Söderkullantien muuttuessa kaduksi tarkastellaan myös sille asetettua nopeusrajoitusta. Ajonopeuden aleneminen vähentää liikenteestä syntyvää melua. Myös rakennusten sijoittelulla pystytään torjumaan liikenteestä aiheutuvaa meluhaittaa. Uuden kaavaluonnoksen mukaisesti alueelle ei ole suunniteltu kerrostalorakentamista, vaan Söderkullantien varteen on suunnitteilla kaksikerroksiset yhtiömuotoiset pientalotontit. Söderkullantie on osa Uudenmaan erikoiskuljetusreittejä, mikä huomioidaan tien parantamissuunnittelussa ja kadun mitoituksessa. Erikoiskuljetukset eivät kuitenkaan estä Söderkullantien muuttamista kaduksi. Katusuunnittelun yksityiskohdat tullaan ratkaisemaan seuraavissa suunnitteluvaiheissa eli yleis- ja toteutussuunnitelmissa.*
  - 5. Toimitilat ja kunnan viherpuoli sopivat vuosittain Söderkullan kartanon alueelle tehtävistä parannustöistä. Kesän 2022 suunnitelmana on puuston ja pensaiden siistiminen alueella sekä istutusten lisääminen. Pihapiiriin lisätään viljelypalstoja. Navetan ja makasiinin katot on niin ikään tarkoitus kunnostaa kesällä 2022. Päärakennusta kunnostettiin sisätiloista ja talotekniikan osalta jo viime vuonna.*
  - 6. Suunnittelualueen rajauksen pienentyessä alueesta muodostuu pienimittakaavainen, alle kolmenkymmenen omakotitontin ja kahden yhtiömuotoisen pientalotontin asuinalue. Maisemaa ja luontoarvoja pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon. Söderkullantien liikennemelun haittoja minimoidaan muun muassa rakennusten oikeanlaisella sijoittelulla. Päivitetty kaavaluonnos vastaa paremmin muun muassa asukaskyselyissä esiin nousseisiin asuinympäristöä koskeviin toiveisiin.*
- 

### **3. HSL**

Suunnittelualue käsittää noin 16 hehtaarin kokoisen alueen Söderkullantien ja Sipoonjoen välissä. Kaava-alue sijaitsee Söderkullan taajama-alueen luoteisreunassa, alle kilometrin päässä Söderkullan keskustasta. Pohjoisessa alue

rajautuu Hansaksen pientalo-asuinalueeseen, idässä Söderkullan kartanoon ja etelässä valtakunnallisesti arvokkaaseen Sipoonjoen maisema-alueeseen.

Asemakaavan tarkoitus on luoda edellytykset uuden merellisen asuinalueen rakentamiselle. Asemakaavoittamattomalle alueelle suunnitellaan 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 noin kilometrin pituinen osuus Söderkullantietä, joka voidaan kaavan myötä muuttaa kaduksi. Suunnitelmissa varaudutaan myös kävelyn ja pyöräilyn alikulun toteuttamiseen Söderkullantien alitse.

Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2018-2021 ja alue on Sipoon kunta yleiskaavan 2025 mukaisesti yksi Söderkullan taajaman kasvualueista.

Asemakaavan alue sijaitsee joukkoliikenteen kannalta kohtuullisen lähellä Uutta Porvoontietä, josta on syksyn 2019 linjaston mukaan hyvät yhteydet Helsingin suuntaan bussilinjoilla 841, 842, 843 ja U848. Söderkullantietä pitkin suunnittelualueen vierestä kulkee syksystä 2019 alkaen linja 841 Itäkeskus-Söderkulla-Nikkilä, joka tarjoaa peruspalvelun Helsingin ja Nikkilän suuntaan, hoitaen mm. koulumatkayhteyksiä Nikkilän alueen kouluihin, sekä yölinja 841N Rautatientori-Söderkulla-Nikkilä.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä lausuu Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaavan luonnoksesta seuraavaa:

Alueen rakentaminen edellyttää panostusta kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin Söderkullan keskustan suuntaan sekä pysäkkijärjestelyihin jo rakennusvaiheessa. Söderkullan keskus on sopivalla etäisyydellä koulu- ja asiointimatkojen tekemiseksi pyörällä tai jalan ja alue on kohtuullisen hyvin saavutettavissa myös joukkoliikenteellä, kunhan kulkuväylät ja pysäkit ovat kunnossa.

Suunnittelualueen kohdalla tulee Söderkullantien kaduksi muuttamisen yhteydessä kiinnittää huomiota bussilinjan 841 käyttämien pysäkkien paikkoihin.

Nykytilanteessa linja-autopysäkit "Söderkullan kartano" ja "Hansas" sijaitsevat alueen molemmissa päissä. Lisärakentamisen myötä olisi hyvä tutkia Söderkullan kartanon pysäkkiparin siirtämistä pohjoisemmaksi, lähemmäs suunnittelualueen painopistettä. Pysäkkiverkosto on suunniteltava kokonaisuutena siten, että pysäkkiväli ei alita 400 metriä. Pysäkkien sijoittelun osalta on huomioitava sujuvat kävely-yhteydet myös Söderkullantien itäpuolelle Hansaksen alueelle. Pysäkkien kohdalle tarvitaan mahdollisen alikulun toteuttamisesta riippumatta suojatiet, jotta



lähimmälle pysäkillle on mahdollista kulkea turvallisesti mahdollisimman suorina ja luontevia reittejä pitkin.

Tavoitteena tulisi olla myös pyörätien ulottaminen Nikkilään asti, jonne on suunnittelualueelta matkaa noin 9 kilometriä. Nikkilä on Söderkullan ohella Sipoon toinen taajama sekä kuntakeskus, jossa sijaitsee merkittävä osa Sipoon kouluista ja työpaikoista. Kun joukkoliikenteen toimintaedellytykset sekä kävely ja pyöräily otetaan huomioon suunnittelualueen läheisyydessä, voi alue alusta alkaen tukeutua muuhun kuin yksityisautoiluun.

HSL osallistuu mielellään jatkossakin aluetta koskevaan kaavoitus- ja liikennesuunnittelu yhteistyöhön. Varsinkin pysäkkien ja vaihtopaikkojen suunnittelun tulee aina tapahtua yhteistyössä HSL:n kanssa.

#### ***VASTINE:***

*Asemakaava-alue sijaitsee joukkoliikenteen kannalta lähellä Söderkullantietä, josta on hyvät yhteydet Nikkilän, Söderkullan ja Helsingin suuntaan. Alueen katuverkko suunnitellaan kokonaisuutena yleis- ja katusuunnittelun yhteydessä, jossa ratkaistaan katualueen tilankäyttö kaikkien liikennemuotojen osalta. Suunnittelun yksityiskohdat, joihin lausunnossa pyydetään kiinnittämään erityistä huomiota, tullaan ratkaisemaan seuraavissa suunnitteluvaiheissa eli yleis- ja toteutussuunnitelmissa.*

*Nikkilän ja Söderkullan välinen jalankulku- ja pyörätieyhteys on tunnistettu tarpeena sekä seudullisessa Helsingin seudun pääpyöräreittien tavoiteverkkosuunnitelmassa että kunnan Kävelyn ja pyöräilyn palveluverkkoselvityksessä. Asemakaavassa huomioidaan kyseisen jalankulun- ja pyöräilyväylän yhteystarve, mutta asemakaava ei ota kantaa varsinaiseen toteutukseen.*

---

#### **4. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos:**

Söderkullan kartanon alueelle suunniteltu asemakaava tulee laatia siten, että alueella pystytään takaamaan riittävät edellytykset pelastustoiminnalle. Edellytyksiä ovat riittävän kantavat ja leveät ajoväylät sekä riittävän leveät liittymät unohtamatta riittävän sammutusveden saantia alueelle. Osoitteisto tulee laatia selkeästi ja loogisesti eteneväksi.

Asemakaavaluonnoksen mukaisten katujen tulee kantaa raskaat pelastusajoneuvot sekä mahdollistaa kääntymiset risteyksissä ja liittymissä myös puistokatutyyppeissä ratkaisuisa (kantav. min. 32 tn, lev. 3,5 m, kaltevuus max. 7 % nostopaikoilla, kääntösäteet min. 12,5 m, liittymät leveys min. 5 m)

Luonnosvaiheen korttelien osoitteisto ei noudata loogisuutta, jolloin pelastustoiminnalla ei ole edellytyksiä paikantaa kiireellisissä tehtävissä, etenkin ensihoidossa.

Sammutusveden saanti tulee turvata alueelle riittävän tuottokykyisillä vesiasemilla, maapalopostien rakentaminen ei liene tarpeellista nykyaikana.

Asemakaavan selostuksen kohdassa 3.13 mainittu liikenteellinen vilkkaus tulee huomioida turvallisuus asuinalueella huomioiden. Lisäksi tulee huomioida sekä ympäristön suojelutoimet että asutuksen varoittaminen vaarallisten aineiden kuljetuksissa, jotka tapahtuvat pohjois-eteläsuunnassa.

Asemakaavaselostuksessa mainittu Suomen rakentamismääräyskokoelma on kumottu rakennusten paloturvallisuuteen liittyen. Rakentamismääräyskokoelman E-sarja on korvattu ympäristöministeriön asetuksilla.

Katualueiden toteutus shared space -tyyppisenä tulee mahdollistaa raskaiden pelastusajoneuvojen kulku. Sivukatujen kaventaminen ei saa rajoittaa pelastusajoneuvojen liikkumista etenkin talviaikana. Kadunvarsipysäköinnille ei ole suotavaa jättää mahdollisuutta. Kerrostalojen pysäköintipaikat tulee suunnitella siten, että pelastustie ja nostopaikat on mahdollista sijoittaa tarkoituksenmukaisesti.

#### ***VASTINE:***

*Katualueiden ja liittymien leveys varmistetaan asemakaavassa. Yksityiskohtaiset katutilaan liittyvät kysymykset tullaan ratkaisemaan seuraavissa suunnitteluvaiheissa eli yleis- ja toteutussuunnitelmissa. Alkuperäisestä luonnoksesta poiketen katuja ei ole tarkoituksenmukaista toteuttaa shared space -muotoisina.*

*Vesiasemien paikat suunnitellaan kunnallistekniikan suunnitelmien yhteydessä ja niiden sijaintien sopivuus varmistetaan pelastuslaitoksen kanssa.*

*Selostuksen tekstissä ei mainita enää Suomen rakentamismääräyskokoelmaa, joka on kumottu rakennusten paloturvallisuuteen liittyen.*

*Päivitetessä kaavaluonnoksessa suunnitelmaan ei kuulu kerrostaloja, mutta yhtiömuotoisten pientalokorttelien pysäköintipaikat suunnitellaan siten, että pelastustie ja nostopaikat on mahdollista sijoittaa tarkoituksenmukaisesti.*

## **5. Keski-Uudenmaan Vesi:**

Kaava-alue sijoittuu tärkeälle I-luokan pohjavesialueelle. Kaava-alueen keskellä sijaitsee Keski-Uudenmaan Veden runkovesijohto (250 Ab). Johdon sijainti tulee ottaa huomioon kaavan laadinnassa. Runkovesijohto on vanha, joten se on syytä uusia alueen kunnallistekniikan yhteydessä.

### ***VASTINE:***

*Alueelle on kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen laadittu pohjavesiselvitys. Kun alueen jatkosuunnittelussa otetaan huomioon pohjavesiselvityksessä esitetyt pohjaveden suojelunäkökohdat, ei suunnitellulla maankäytöllä arvioida olevan haitallisia vaikutuksia pohjaveden määrään tai laatuun.*

*Runkovesijohto huomioidaan kaavan laadinnassa. Johdon uusiminen esitetään myöhemmin kunnallistekniikan suunnitelmien yhteydessä.*

---

## **6. Sipoon Energia Oy:**

Suunnittelualueen rajalla sijaitsee 110kV voimajohto, ja suojaetäisyys/rakennuskieltoalue on 23 metriä linjan keskipisteestä. Jos hankkeen aikana on tarvetta toimia suojaetäisyyden sisäpuolella, tulee olla yhteydessä Sipoon Energiaan. Mahdollisissa katu-/tielinjan muutoksissa tulee huomioida, että olemassa oleva korkotaso on säilytettävä, muutoin voimajohdon korkeusvaatimukset eivät täyty. Katuvalaistuksen osalta pylväiden tulee sijaita min. 5 m etäisyydellä voimajohdon uloimmasta johtimesta ja pylväskorkeus on max. 6 m.

Suunnittelualueella ja sen rajalla sijaitsee myös 20kV keskijännitekaapeli sekä muutamia 0,4kV ilmalinjoja ja kaapeleita. Mahdollisista siirtokustannuksista vastaa työn tilaaja. Tulevaa kulutuksen kasvua varten tarvitsemme alueelle viisi puistomuuntamovarausta.

Keravan Energian maakaasujohto sijaitsee suunnittelualueella. Kiinteitä rakennuksia tai rakennelmia ei saa sijoittaa 4 m lähemmäksi maakaasujohtoa. Mahdollinen johdon siirto voidaan tehdä vain lämmityskauden ulkopuolella ja kustannuksista vastaa työn tilaaja. Suunnittelualueelle tuodaan kaukolämpö ainakin tehokkaamman rakentamisen tarpeisiin. Pyydämme tarkastelemaan kaavatyössä, voidaanko nykyiselle suunnittelualueelle tai nykyistä

suunnittelualuetta sopivasti laajentamalla löytää paikka uudelle maakaasukäyttöiselle lämpökeskukselle tai mahdollisesti Uuden Porvoontien varresta siirrettävälle nykyiselle Söderkullan lämpökeskukselle.

***VASTINE:***

*Suunnittelualuetta on pienennetty ensimmäisestä luonnosvaiheesta, eikä lämpökeskukselle soveltuvaa paikkaa ole.*

*Suunnittelualan pienentymisestä johtuen Sipoon Energialta pyydetään uusi arvio puistomuuntamoiden määrästä ja ehdotetuista sijainneista.*

*Voimajohtoa, valaistusta sekä maakaasujohtoa koskevat lausunnon osat kirjataan tiedoksi ja huomioidaan yleissuunnittelussa.*

---

## **7. Museovirasto:**

Suunnittelualueella sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) tarkoittama ja rauhoittama kiinteä muinaisjäänös Stor-Massby (tunnus muinaisjäänösrekisterissä 1000010859; [www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000010859](http://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000010859)). Massby jakaantuu Sipoonjoen itärannalla olevaan Stor Massbyhyn ja sitä vastapäätä joen toisella puolella olevaan Lill Massbyhyn. Massby mainitaan ensimmäisen kerran vuonna 1442. Massbyssä oli vuonna 1540 yhdeksän täysveroa ja 18 veronmaksajaa. Kustaa Vaasa hyväksyi vuonna 1555 Helsingin kuninkaankartanon voudin Anders Korpin ehdotuksen latokartanon sijoittamisesta Sipoon pappilaan. Jostain tuntemattomasta syystä latokartanon paikaksi valittiin kuitenkin seuraavana vuonna Massby. Massbyn latokartano mainitaan viimeisen kerran vuoden 1561 tilikirjassa. Sen toiminta kesti siis ainoastaan viisi vuotta. Latokartanon lakkauttamisen jälkeen Massbyhyn palasi yhdeksän talonpoikaa. Myöhemmin se autioitui.

Kylätontti on käytettävissä olevan arkistoaineiston perusteella todennäköisimmin sijainnut tiilitehtaan perustuksen pohjoispuolella vedenottamon kääntöpaikan ja Söderkullantien luona. Kääntöpaikalla on ainakin kaksi metriä täytemaata. Myös Söderkullantien kohta on voimakkaasti pengerrytetty. On mahdollista, että kylän rakenteita on jäljellä sekä täytekerrosten että tiilitehtaan alla.

Kaava-alueella sijaitsee myös muu kulttuuriperintökohde Söderkullan tiilitehdas (tunnus muinaisjäänösrekisterissä 1000001378; [www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000001378](http://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000001378)). Muut kulttuuriperintökohteet eivät ole muinaismuistolain suojelemia, mutta ne tulisi ottaa huomioon muuttuvassa

maankäytössä niiden historiallisen merkityksen vuoksi. Söderkullan tiilitehdas toimi 1880-luvun lopulta 1950-luvun alkuun. Tiilitehtaan jäännökset sijaitsevat Sipoonjoen itäisellä rantaterassilla olevassa harvassa lehtimetsässä. Näkyvillä on noin 40 metriä pitkä ja 22 metriä leveä betoninen kivijalka. Turpeen alta erottuu paikoitellen betonilattia. Tiilitehtaan länsipuolella on harmaakivinen lastausramppi, kaakossa pieni rakennuksen pohja ja etelässä savenottoalue. Söderkullan tiilitehtaan raunioita ei ole dokumentoitu eikä kaikkia alueella olevia rakenteita ole mahdollisesti vielä löydetty. Tiilitehtaan rauniot sijaitsevat kylätontin muinaisjäännösalueen sisällä.

Kaava-alueella tulee suorittaa tarkkuusinventointi. Tämä on mainittu myös valmisteluaineiston selostuksessa. Tarkkuusinventoinnissa tulee tarkastaa koko kaava-alue. Myös nyt tunnetun kylätonttialueen itäpuolella voi olla ennestään tuntemattomia muinaisjäännöksiä.

Stor-Massbyn alueella tarkkuusinventoinnin tulee sisältää koetutkimukset, jotta saadaan selvitettyä, onko alueella säilyneenä vanhaan kyläasutukseen liittyviä kerrostumia ja rakenteita ja millä laajuudella niitä on mahdollisesti säilynyt. Koska alueella on täytemaakerroksia eikä koekuoppien tekeminen kylätonttien kartoituksessa ole riittävä toimenpide, tulee alueelle avata laajempia koealoja ja -ojia. Kyläasutuksen jäännöksiä voi olla myös tiilitehtaan alueella ja sen rakenteiden alla. Tiilitehtaaseen liittyvät rakenteet tulee dokumentoida ja niitä voidaan poistaa, jos se on tarpeellista.

Arkeologisten tutkimusten kustannuksista vastaa hankkeen toteuttaja (MML 15§), joka tilaa tutkimukset valitsemaltaan arkeologiselta toimijalta. Museoviraston lausunto tulee liittää tarjouspyynnön mukaan. Tutkimuksissa ja niiden raportoinnissa tulee noudattaa Suomen arkeologisten kenttätöiden laatuohjeita. Valittu toimija hakee vielä Museovirastolta tutkimusluvan.

Vasta tarkkuusinventoinnin jälkeen Museovirasto voi ottaa kantaa siihen, miten ja millä suunnittelualueen osalla kaavoitus vaikuttaa arkeologiseen kulttuuriperintöön sekä määritellä jatkotutkimuksen tarpeen. Tällöin voidaan myös arvioida, tuleeko rakentaminen uhkaamaan muinaisjäännöksen säilymistä ja edellyttääkö kaavaprosessin eteenpäin vienti muinaismuistolain 13 § mukaista neuvottelua.

#### ***VASTINE:***

*Kaava-alueella on Museoviraston toimesta suoritettu arkeologinen tarkkuusinventointi vuonna 2019. Inventoitavalla alueella on sijainnut Stor-Massbyn historiallisen ajan kylätontti ja Söderkullan tiilitehdas. Alue oli lähes kauttaaltaan muokkaantunut vuosisatojen aikana. Alueelta on otettu runsaasti maata ainakin tiilitehtaan tarpeisiin ja mahdollisesti muuhunkin käyttöön.*

*Tiilitehtaan savenotto on tuhonnut mahdolliset historiallisen ajan kerrostumat vedenottamon kääntöpaikan luoteis- ja lounaispuolella kauttaaltaan. Tiilitehtaan lukuisat rakennusvaiheet vaikuttavat tuhonneen kylätonttiin liittyvät kulttuurikerrokset kauttaaltaan myös sen rakennusten alueella. Kulttuurikerroksia näyttää säilyneen vain pienellä alueella vedenottamon kääntöpaikan länsireunassa. On mahdollista, että kulttuurikerroksia on säilynyt paikoin myös aivan Söderkullantien vieressä, sillä tie näyttää rakennetun korottamalla se lähes 2 metriä korkealle penkereelle. Aivan tien viereen ei kuitenkaan voitu tehdä koeojaa maakaasulinjan ja kaapeleiden vuoksi. Inventoinnin tuloksena kirjattu raportti on kokonaisuudessaan päivitetyn kaavaselostuksen liitteenä. Museovirastolta pyydetään lausuntoa kaavatyön seuraavissa vaiheissa.*

---

## **8. Porvoon museo:**

Kaavaselostuksessa todetaan suunnittelualueen olevan rakentamaton, vaikka alustava kaavarajaus sulkee osin sisälleen Söderkullan kartanon ympäristössä sijaitsevan navetan. Lisäksi kaava-alueella on sijainnut runsaasti rakennuksia. Tästä kertoo alueella 1880-1950-luvuilla toimineen tiilitehtaan jäännökset. Maastossa erottuvat on noin 40 metriä pitkä ja 22 metriä leveä betoninen kivijalka ja turpeen alta paikoitellen betonilattia.

Kaava-alue on osa Sibbesborgin keskiaikainen linnasaari ja Sipoonjokilaakson viljelymaisema - valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

Ympäristöministeriön muistioissa Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja kulttuuriympäristö (YM3/533/2009) todetaan että; *”valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt edustavat maamme kehitysvaiheita ja ovat historian kuvastajia. Kyse on sekä perinteen säilyttämisestä että alueiden kehittämistä niiden ominaisluonnetta ja erityispiirteitä vahvistavalla ja niihin sopeutuvalla tavalla. On tärkeää, ettei näillä alueilla tapahdu muutoksia tai rakentamista, joka on olennaisesti ristiriidassa niiden kulttuuriympäristöarvojen kanssa. Tavoitteena on valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen rakenteen, kylä- ja kaupunkikuvan sekä alueilla jo olevien rakennusten ja ympäristön säilymisen turvaaminen sekä mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Säilyttämisen ja muutosten laajuus ja sisältö ratkaistaan kaavoituksen kautta. Kaikilla kaavatasoilla on tärkeää huolehtia siitä, että ratkaisut eivät ole ristiriidassa valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen ominaisluonteen ja erityispiirteiden kanssa”.*

Kaavahankkeen aineistosta ei käy ilmi, miten valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö sekä maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot olisivat suunnittelun lähtökohtina. Vaikutusten arviointi on pahoin puutteellinen, sillä uutta rakentamista on lähdetty tarkastelemaan vääristä lähtökohdista ottamatta selvää rakentamista rajoittavista maiseman ja kulttuuriympäristön reunaehdoista.

Suhteuttaen alueen valtakunnallista statusta (liian) nopeasti edenneeseen kaavaprosessiin, on hankkeessa edetty päinvastoin kuin vastaavan kaltaisilla valtakunnallisesti arvokkailla kulttuuriympärialueilla kuuluisi. Nyt on lähdetty tarkastelemaan, paljonko rakentamista alueelle on mahdollista toteuttaa, ilman että on edes tarkasteltu ja selvitetty niitä reunaehtoja, paljonko rakentamista maisema ja kulttuuriympäristö kestää. Tämän seurauksena kaavan vaikutusten arviointi on pahoin puutteellinen.

Maiseman ja kulttuuriympäristön osalta tulee laatia kaava-alueetta laajemmalle alueelle maisema-analyysi, johon tulee lisätä alueen maisemahistoriallinen tarkastelu tunnistamaan ja ajoittamaan nykymaiseman historiallisesti merkittävät piirteet ja rakenteet.

Tehtävä analyysi tulee olla valmiina johtopäätöksineen, ennen kuin kaavaa voidaan edistää.

***VASTINE:***

*Suunnittelualueen rajausta on pienennetty ensimmäisestä luonnoksesta merkittävästi. Uusi rajaus pohjautuu alueelta tehdyissä selvityksissä ilmenneisiin reunaehtoihin. Aluerajauksessa on huomioitu myös Sipoonjokilaakson arvokas maisema ja kulttuuriympäristö.*

*Vaikutusten arviointi on täydentynyt päivitettyyn kaavaselostukseen ja täydentyy yhä kaavatyön edetessä.*

*Maisemaa pyritään vaalimaan säilyttämällä alueen vanhat rakennukset sekä säilyttämään kartanon pihapiirin rakennuksineen ja koivukujineen ennallaan. Sipoonjokilaakson tunnusomainen maisema avautuu kadun päästä, ja pelto jää rakentamattomaksi. Kartanon ja asuinalueen välinen VL-alue kukkuloineen toimii suojavyöhykkeenä. Aiemmasta kaavaluonnoksesta poiketen rakentamista osoitetaan vähemmän ja kauemmas kartanosta, jolloin uusi rakennuskanta sopeutuu paremmin olemassa olevaan ympäristöön.*

*Maisema-analyysi on laadittu ja liitetty kaavaselostukseen.*

### **9. Rosk'n Roll Oy Ab:**

Kiinteistöjen jäteposteisiin tulee olla esteetön pääsy nykyaikaisilla jäteautoilla. Kulkuväylien tulee olla raskaalle liikenteelle riittävän leveät ja kantavat. Jäteauton on pystyttävä kääntymään paikassa, jonne kiinteistöjen jäteastiat on sijoitettu. Erityisen haastavia ovat umpinaiset päätyvät kadut ja kuvat, joissa riittävää kääntöpaikkaa ei ole huomioitu tai paikoitus estää jäteauton kääntymisen.

Mikäli jätehuollon toimivuutta ei huomioida, puutteelliset olosuhteet voivat pahimmillaan estää jätehuollon järjestämisen tai nostaa kustannuksia merkittävästi. Jäteastioiden käsin tehtävät siirrot ja jäteauton peruutukset heikentävät merkittävästi jätehuollon turvallisuutta.

#### ***VASTINE:***

*Pientalokorttelit suunnitellaan siten, että jätehuolto on mahdollisimman toimivaa ja turvallista, mikä tarkoittaa riittävää tilaa jäteauton kääntymiselle sekä pihapiirejä, joissa jäteauton ei tarvitse peruuttaa.*

*Päätyvien katujen päähän merkitään riittävän leveä katualue muun muassa jäteauton turvallisen kääntymisen mahdollistamiseksi. Näille alueille ei osoiteta pysäköintiä.*

---

### **10. ELY-keskus:**

#### Ohjaavat kaavat

Sipoon yleiskaavassa suunnittelualaue on pääasiassa haja-asutusaluetta. Esitetty maankäyttö poikkeaa yleiskaavasta, ja kaava-aineistosta tulee käydä ilmi perustelut yleiskaavasta poikkeamiselle. Poikkeamisen edellytyksiä arvioitaessa tulee ottaa huomioon maakuntakaavassa alueelle osoitettu maankäyttö sekä etenkin kulttuuriympäristö- ja pohjavesinäkökulmat.

Kaavaselistukseen tulee korjata suunnittelualuetta maakuntakaavassa koskevat merkinnät ja määräykset.

Mikäli yleiskaavasta poikkeamiseen on edellytykset, kaava-alueella on hyvä laajentaa siten että Sipoonjokilaakson maankäyttö jokirantaan saakka pystytään ratkaisemaan tarkoituksenmukaisena kokonaisuutena samassa kaavassa.

#### Pohjavedet



Suunnittelualue sijaitsee I-luokan pohjavesialueella. Pohjavesialueella on likaantuneen pohjaveden takia pois käytöstä oleva Söderkullan vedenottamo. Alueen maankäytön suunnittelussa tulee varautua siihen, että vedenottamo voidaan ottaa käyttöön Söderkullan kasvaessa. Vedenottamon ympärille tulee jättää 300 m levyinen rakentamaton suojavyöhyke ottamolle virtaavan pohjaveden virtaussuuntaa vastaan. Käytettävissä olevan tiedon mukaan pohjavettä virtaa sekä kaakosta että luoteesta. Suojavyöhykkeelle rakentaminen voi vaarantaa pohjaveden laadun ja määrän.

Rakennettavuusselvityksen lisäksi suunnittelualueelle tulee laatia pohjavesiselvitys, jossa kiinnitetään huomiota pohjaveden korkeuteen, virtaussuuntaan, maalajeihin ja mahdolliseen pohjaveden paineellisuuteen. Lisäksi tulee huomioida, miten pohjaveden virtauskuva muuttuu, mikäli vedenottamo otetaan käyttöön. Rakennettavuusselvityksessä tulee arvioida mahdollisen paaluttamisen vaikutus pohjaveteen. Perustamistavoissa on otettava huomioon, että pohjaveden pinta voi vaihdella suuresti alueella vedenoton takia.

#### Kulttuuriympäristö

Söderkullan kartano sijaitsee maisemallisesti näkyvällä paikalla Sipoonjokilaaksosta nousevien laajojen peltojen ympäröimänä. Kartanon edustalle sijoittuu sen puutarha. Päärakennuksen lisäksi pihapiiriin sijoittuu kaksi rakennusta ja talouspihalle navetta. Mainitut tekijät muodostavat kartanoympäristölle tyypilliset vaalittavat piirteet.

Söderkullan kartano on alkujaan perustettu 1550-luvulla kuninkaankartanoksi. Arkkitehti Karl Lindahlin vuonna 1907 suunnittelema nykyinen päärakennus, 1800-luvulle palautuvat pehtorin asuinrakennus ja uusgoottilainen viljamakasiini sekä tiilinaavetta ilmentävät ison tilakeskuksen toimintaan kuuluvaa rakennuskantaa. Jugendia edustava päärakennus ilmentää rakennusajankohtansa arkkitehtuuria. Kartanoiden edustavuuteen liittyi usein erilliseen suunnitelmaan perustunut puutarha. Lisäksi kartanoilla oli usein hyötypuutarhoja. Näin oli myös Söderkullan kartanossa. Nykyisin hieman vaatimattomampi puutarha kytkeytyy tähän kokonaisuuteen. Maisemallisesti näkyvimpänä kartanokulttuurin ilmentäjinä ovat vanhat viljely- ja laidunalueet, joiden historiallinen ajanjakso on pitkä, usein vuosisatainen. Söderkullan kartanoa ympäröivien laajojen ja avointen peltojen aikajänne ei eroa tästä.

Asemakaavan valmisteluaineiston mukainen rakentaminen käytännössä

muuttaisi voimakkaasti viimeksi mainitun maiseman historialliseen rakentumiseen kytkeytyvän keskeisen elementin ja hämärtäisi Söderkullan kartanon kytkeytymisen tähän kehitykseen. Kartano rakennuksineen, pihapiireineen ja puistoineen jäisi yksittäiseksi fragmentiksi, jolla ei olisi enää ympäristöllistä yhtymäkohtaa alueen maankäytön historialliseen kehitykseen ja muodostumiseen, jota kartanon ja viljelymaiseman ykseys ja kokonaisuus nyt ilmentävät. Suunnittelualueelle sijoittuva kartanon navetta tulee osoittaa suojelumerkinnällä ja -määräyksellä.

Suunnittelualue on valtakunnallisesti merkittävää Sibbesborgin keskiaikaisen linnasaaren ja Sipoonjokilaakson viljelymaiseman rakennettua kulttuuriympäristöä. Asia tulee korjata kaavaselostukseen. Edellä kerrottuun viitaten ELY-keskus toteaa, että peltorinteille esitetty rakentaminen ei esitettyssä laajuudessa turvaa valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön ja maiseman säilymistä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamalla tavalla. ELY-keskus esittää, että rakentamisen määrää vähennetään peltorinteessä merkittävästi ja sen sijoittumista tutkitaan lisää. Kartanon ja lähinnä sitä olevan metsäsaarekkeen (havainnekuvassa kukkula) väli ja edusta tulee jättää nykyiseen tilaansa. Havainnekuvassa rantaniittyyn rajautuvaa aluetta tulee myös pienentää siten, että peltoalueen muodostama avoin maisematila säilyy Sipoonjokilaaksolle ominaiseen tapaan.

#### Pilaantuneet maat

Kaavaselostusluonnoksen perusteella pilaantuneita maa-aineksia selvitetään tarkemmin kaavan ehdotusvaiheessa. ELY-keskus ottaa niihin silloin tarvittaessa kantaa.

Geologian tutkimuskeskuksen Happamat sulfaattimaat-karttapalvelun perusteella kaava-alue sijoittuu alueelle, jolla sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on erittäin pieni, pieni tai kohtalainen. Sulfaattimaiden esiintyminen alueella on tarpeen tarkistaa rakennettavuusselvityksen yhteydessä. Tarvittaessa sulfaattimaat tulee huomioida perustamistavoissa ja pohjavesiselvityksessä sekä antaa kaavamääräykset niiden huomioon ottamiseksi.

#### Tulvariski ja hulevedet

Vaikka rakentaminen sijoittuu luonnosaineiston mukaan suurimmaksi osaksi tulvariskin kannalta riittävän korkealle, on alin suositeltava rakentamiskorkeus syytä kirjata vesistöön rajautuvan kaava-alueen määräyksiin. Laskennallinen määräävä tulvakorkeus perustuu meritulvaan

sekä Sipoonjoen virtaushäviöön kaava-alueen ja Sipoonlahden välillä. Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja, on Söderkullan kartanon kaava-alueella N2000 +3,0 metriä. Suosituskorkeus koskee kaikkea uutta rakentamista; myös yhdyskuntatekniikan (mm. vesihuolto ja energianjakelu) rakenteita.

### Liikenne

Asemakaava-alueeseen sisältyy pohjoisessa osuus Söderkullantietä (yhdystie 11689). Uutta asuinalueita suunniteltaessa on tärkeää varmistaa turvalliset ja sujuvat kävelyn ja pyöräilyn yhteydet Söderkullan palveluihin.

Söderkullantien varrella, kaava-alueen kohdalla ei toistaiseksi ole kävelyn ja pyöräilyn väylää, joten katkeamattomat yhteydet Söderkullaan puuttuvat. Turvalliset ja sujuvat kävelyn ja pyöräilyn yhteydet tulee suunnitella asemakaavatyön edetessä.

Viitesuunnitelmassa on esitetty uudelta asuinalueelta kaksi ajoneuvoliittymää Söderkullantielle. Niin ikään liittymäratkaisujen turvallisuus tulee varmistaa asemakaavatyön edetessä.

Söderkullantietä on esitetty kehitettävän kaava-alueen kohdalla katumaisemmaksi. Katumaisena kehitettävä osuus olisi loogista ulottaa kaava-alueelta Uudelle Porvoontielle saakka ja sisällyttää koko tämä osuus asemakaavaan katuna. Sipoon kunnan tekemän kadunpitopäätöksen jälkeen tätä Söderkullantien osuutta olisi mahdollista kehittää katumaisin periaattein.

### Melu ja tärinä

Söderkullantien liikenteen aiheuttamaa melua on mahdollista vähentää laskemalla väylän nopeusrajoituksia nykyisestä 60 km/h pienemmäksi 40-50 km/h ja muuttamalla sen ympäristöä katumaisemmaksi, jolloin nopeusrajoituksia luontevammin noudatettaisiin.

Meluselvitystä pitää kaavatyötä varten tarkentaa kaavan massoittelun mukaiseksi ja tarvittaessa tarkastella melutasoja rakennusten eri kerroksissa. Mikäli alue on tarkoitus toteuttaa vaiheittain, tulee varmistaa ohjearvojen toteutuminen eri vaiheissa. Lisäksi tällöin on hyvä tarkastella, millä etäisyydellä melutasot eivät enää aseta rakentamiselle rajoitteita tai vaatimuksia.

Kyse on uudesta asuinalueesta, jolloin yöajan keskiäänitason ohjearvo 45 dB tulee mitoittavaksi piha-alueiden osalta.

Kaavassa tulee melutarkasteluihin perustuen tarvittaessa antaa melumääräykset Söderkullantien välittömään läheisyyteen sijoittuvien asuinrakennusten osalta mahdollisista läpitalon huoneistoista sekä parvekkeiden sijoittamisesta tai suojaamisesta melulta. Kaavaa laadittaessa on hyvä varmistaa, aiheuttaako liikenne tärinävaikutuksia lähimpiin asuinrakennuksiin.

#### Luonto

Kaavan vaikutukset Sipoonjoen Natura-alueeseen pitää arvioida tai perustella miksi vaikutuksia ei katsota olevan.

#### Lopuksi

Uudenmaan ELY-keskus pitää hyvänä lähtökohtana, että Söderkullan maankäyttöä tiivistetään Sipoonjoen itäpuolelle lähelle alueen keskusta ja palveluja.

Yleiskaavasta poikkeamisen edellytyksiä ja hankkeen kaavataloudellisia vaikutuksia on kuitenkin tarpeen arvioida tarkemmin ottaen huomioon alueen rakentamisen edellä esitetyt reunaehdot.

#### **VASTINE:**

##### Ohjaavat kaavat

*Osittainen yleiskaavasta poikkeaminen katsotaan merkitykseltään vähäiseksi, sillä suunnittelualueetta ympäröi taajamatoimintojen alueet ja täydennysrakentaminen on yhdyskuntarakenteen kannalta kestävä. Päivitetyn kaavaluonnoksen mukainen rakentaminen on väljää ja pientalovaltaista, ei tiivistä taajamarakennetta. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen puitteissa lisä- ja täydennysrakentaminen tukee muun muassa useaa valtakunnallista alueidenkäyttötavoitetta. Lisäksi koko kunnan alueelle on valmisteilla uusi yleiskaava, jossa tullaan päivittämään kaavamerkintöjä ja -määräyksiä huomioiden muun muassa Söderkullan kasvu. On perusteltua rakentaa olemassa olevan infrastruktuurin alueella, vaikka voimassa olevan yleiskaavan taajamatoimintojen aluemerkitä ei kata koko aluetta. Kokonaisuus huomioiden yleiskaavasta poikkeaminen on vaikutukseltaan vähemmän merkittävää, sillä taajamatoimintojen alueelle kaavoittaminen olisi tuonut uuden rakennuskannan liian lähelle arvokasta Söderkullan kartanon pihapiiriä. Pienimuotoinen asutus Söderkullantien toisella puolella Hansaksen asuinalueesta täydentää alueen asemakaavojen kokonaisuutta ja yhtenäistää Söderkullan taajaman sisääntuloa pohjoisesta. Vuonna 2022 käynnistyneen koko kunnan yleiskaavan päivityksen pohjalla käytetään MAL-yhteistyön tuloksena laadittua Söderkullan taajaman kehittämisvyöhykettä, johon myös Söderkullan kartanon*

*asuinalueen asemakaavan suunnittelualue kuuluu. Söderkullan keskustaa kehitetään tiiviinä taajamakeskuksena, jonne ei pääsääntöisesti ohjata pientaloasumista. Kysyntää eri asuntotyypeille on kuitenkin laajasti, ja kehittämällä myös taajaman reuna-alueita voidaan ohjata pientalorakentamista hyvien joukkoliikennedyhteyksien varrelle ja vähentää haja-asumisen vetovoimaa.*

*Sipoonjoen ranta-alue on merkitty kaavaan MA-merkinnällä eli maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi. Merkintä estää alueelle rakentamisen.*

*Maakuntakaavan määräykset on päivitetty kaavaselostukseen.*

#### *Pohjavedet*

*Sitowise on laatinut suunnittelualueelle pohjavesiselvityksen vuonna 2019. Selvityksen perusteella vedenottamon ympärille tulee jättää virtaussuunnan vastaan 150–200 m suojavyöhyke. Suunnittelualue on pienentynyt luonnosvaiheen alueesta merkittävästi, ja lausunnossa mainittu suojavyöhyke jää rakentamattomaksi. Alueella esiintyy paikoin paineellista pohjavettä. Paineellisen pohjaveden alueella paalutus tulee suunnitella siten, ettei pohjavettä pääse purkautumaan maan pinnalle.*

*Pohjavesiselvityksen tulokset ovat laajemmin luettavissa kaavaselostuksessa. Kun alueen jatkosuunnittelussa otetaan huomioon pohjavesiselvityksessä esitetyt pohjaveden suojelunäkökohdat, ei suunnitellulla maankäytöllä arvioida olevan haitallisia vaikutuksia pohjaveden määrään tai laatuun.*

#### *Kulttuuriympäristöt*

*Kartano tai rakennukset sen pihapiirissä eivät kuulu suunnittelualueeseen, joten lausunnolla esitettyä navetan suojelua ei voida ratkaista tällä asemakaavalla. Kaava-alue on pienentynyt merkittävästi aiemmin nähtävillä olleesta luonnoksesta, jolloin uuden rakentamisen vaikutus maisemaan ja Söderkullan kartanon ympäristöön on niin ikään heikentynyt.*

*Maisemaa pyritään vaalimaan säilyttämällä alueen vanhat rakennukset sekä säilyttämään kartanon pihapiiri rakennuksineen ja koivukujineen ennallaan. Sipoonjokilaakson tunnusomainen maisema avautuu sekä rakennuspaikoilta ja niiden väleistä että kadun päästä, ja rantavyöhyke jää rakentamattomaksi. Kartanon ja asuinalueen välinen VL-alue kukkuloineen toimii suojavyöhykkeenä. Aiemmasta kaavaluonnoksesta poiketen rakentamista osoitetaan vähemmän ja kauemmas kartanosta, jolloin uusi rakennuskanta sopeutuu paremmin olemassa olevaan ympäristöön.*

*Kartanon ja uuden asuinalueen välistä viheraluetta voidaan myöhemmissä vaiheissa suunnitella kartanomaiseksi puistoksi. Historiallisen hyötypuutarhan hengessä on tehty päätös viljelypalstojen lisäämisestä kartanon pihapiiriin.*

#### *Pilaantuneet maat*

*Alueelta on laadittu selvitys pilaantuneista maista. Selvityksen tiivistelmä ja johtopäätökset ovat luettavissa päivitetystä kaavaselostuksesta. Selvityksen perusteella mahdollinen sulfidisaviesiintymä löytyi yhdestä kairauspisteestä läheltä joenrantaa, ja sitä voi esiintyä muuallakin savimaalla. GTK:n happamat sulfaattimaat -aineiston mukaan sulfaattimaiden riski suunnittelualueella on kuitenkin pieni.*

#### *Tulvariski ja hulevedet*

*Kaavan rakentamiselle osoitetut alueet eivät uusimman kaavaluonnoksen mukaisesti rajaudu vesialueeseen, eikä alinta rakentamiskorkeutta siten ole tarvetta lisätä kaavamerkintöihin ja -määräyksiin.*

#### *Liikenne*

*Katusuunnitelma laaditaan lausunnossa esitettyjen kävely- ja pyöräily-yhteyksien puutteiden ratkaisemiseksi. Katusuunnitelma pyritään asettamaan nähtäville yhtä aikaa kaavaehdotuksen aineiston kanssa.*

*Suunnittelualueen ulottamista tiealueen osalta Uuden Porvoontien risteykseen saakka tutkitaan kaavatyön edetessä. Pitkät, kunnan kaduksi muutettavat tiepätkät voidaan tarvittaessa käsitellä myös omina asemakaavahankkeinaan tai jonkin laajemman hankkeen yhteydessä.*

#### *Melu ja ääriä*

*Kaavassa annetaan melumääräykset Söderkullantien välittömään läheisyyteen sijoittuvien asuinrakennusten osalta. Lisäksi kaavatyön yhteydessä tarkastellaan Söderkullantien ajonopeuden rajoittamista nopeuteen 40 km/h, mikä osaltaan vähentää liikenteestä aiheutuvaa melua.*

#### *Luonto*

*Natura-alueeksi nimettyyn Sipoonjokeen on kaavan rakennettavaksi osoitettu alueen lähimmältä reunalta matkaa n. 125 m, minkä takia välittömiä vaikutuksia Natura-alueeseen ei katsota olevan. Rakennettavan alueen hulevedet johdetaan kokonaisuudessaan erilliseen hulevesien käsittelyä varten varatulle viivytys- ja imeytysalueelle, eikä alueen hulevedet siten suoraan purkaudu Sipoonjokeen tai siihen laskevaan Pilvijärven laskupuroon. Hulevesien hallintaan ja käsittelyyn*

*kiinnitetään kaavatyössä erityisesti huomiota. Perustelu on lisätty päivitettyyn kaavaselostukseen.*

Lopuksi

*Yleiskaavasta poikkeamista perustellaan päivitettyssä kaavaselostuksessa. Kaavan taloudellinen arviointi päivitetään uuden luonnoksen mukaiseksi.*

---

### **11. Sipoon kotiseutuyhdistys:**

Området mellan gården och Söderkulla vägen får inte bebyggas så att byggnaderna skymmer gården. Flervåningshus inte passar in i miljön i ålandskapet. Mellan bostadsbyggnaderna och åstranden bör bevaras en bredare strandängsremsa.

**VASTINE:**

*Området mellan gården och Söderkulla vägen ska inte bebyggas. Det finns inte flervåningshus i den nya plan. Mellan bostadsbyggnaderna och åstranden ska bevaras en bredare strandängsremsa.*

---

### **12. UML:**

Uudenmaanliitto ei anna lausuntoa.

**Vastine:**

*Kirjataan tiedoksi.*

---

### **13. Ympäristöterveydenhuolto:**

Kaavamääräyksissä tulee huomioida radonturvallinen rakentaminen, sijainti pohjavesialueella, hulevesien käsittely sekä pilaantuneet maa-alueet. Teiden varrelle rakennettavissa rakennuksissa tulee varmistaa riittävä meluneristys. Teiden läheisyyteen tulevissa rakennuksissa tulee huomioida korvausilmaventtiilien sijainti, jotta liikenteen epäpuhtaudet eivät kulkeudu sisätiloihin.

**VASTINE:**

*Lausunnossa esitetyt asiat huomioidaan tarpeen mukaan kaavamääräyksissä sekä ehdotusvaiheessa laadittavassa, sitovassa rakentamistapaohjeessa. Söderkullantien liikennemelun haittoja minimoidaan muun muassa kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä sekä rakennusten oikeanlaisella sijoittelulla.*

**MIELIPITEET****ÄSIKTER****Mielipide A****1. Ei kerrostaloja**

Alueelle ei sovi kerrostalot eikä maavallit, omakotitalotkin vain yksikerroksisina. Alueen merkitys Sipoon historiassa on merkittävä, se ilmenee myös voimassa olevasta maakuntakaavasta ja Uusimaa-kaava 2050 ehdotuksesta. Kartanon läheinen alue pitää suunnitella puistoksi, sillä alue on Sipoon ainoa puistomainen alue. Kunta ei saa tuhota alueen historiaa. Kartanon ympäristössä on vain omakotitaloja, ja Hansaksen alueen keskusteluissa on kuulunut, että tänne on muutettu nimenomaan alueen rauhallisuuden takia. Eräät asukkaat ovat kertoneet muuttavansa pois alueelta, jos sinne rakennetaan kerrostaloja. Kun alueelta myytiin tontteja, käytettiin alueen rauhallisuutta myyntiargumenttina.

**2. Maakuntakaava velvoittaa**

Maakuntakaavassa koko alue on merkitty "ma/v" merkinnöin eli koko alue on "kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, valtakunnallisesti merkittävä". Kaavoitus on suoritettava siten, että maakuntakaavaa kunnioitetaan.

**3. Pilaantuneet maat**

Vanhemmat hansalaiset muistavat, että alueella on sijainnut kaatopaikka, jonne on aikoinaan kaadettu surutta mitä vain. Muistutan, että kartanon parkkipaikan länsireunassa tehtiin aikoinaan maaperän puhdistustöitä yli vuoden verran. Samanlaisia myrkyllisiä alueita on lähes varmasti myös muualla alueella. Täytyy myös muistaa, että kunnan vedenottamo on lähellä ja maankaivutyöt saattavat saada myrkyllisen aineen liikkeelle. Aluehan kokonaisuudessaan kuuluu pohjavesialueeseen. Alueella on toiminut teollisuutta, esimerkiksi tiiliskivitehtaan raunioita on vieläkin nähtävissä. Sitä ei tiedä mitä aineita maaperään on laitettu. Koko alueelle on tehtävä perusteellinen maaperätutkimus. Jälkeenpäin suoritettu rakennusten purkaminen ja maaperän puhdistus se vasta kalliiksi tulee.



#### 4. Jyrkät tielinjaukset

Näytetty kaavassa tielinjaukset ovat osittain erittäin jyrkkiä, maksaako kunta asukkaille nelivetoautot? Alueen teiden jyrkkyys aiheuttaa vaaran myös jalankulkijoille, kun autot eivät pysty pysähtymään tien jyrkkyuden takia, korvaako kunta mahdolliset loukkaantumiset? Tämä kaikki antaa vaikutelman, että alueelle on kaikin keinoin yritetty saada mahdollisimman paljon tontteja. Tonteille vievät tiet ovat jyrkkiä. Tontit ovat niin pieniä, että niille ei pysty lumisina talvina keräämään lunta, aluehan on rinne, jonne sataa keskimääräistä enemmän lunta ym. Alue on huonosti suunniteltu, suunnittelijat eivät varmasti ole edes paikalla käyneet.

#### 5. Pyörätie Söderkulla-Nikkilä

Söderkullalaisten yksi halutuimmista asioista on pyörätie Söderkulla-Nikkilä välille, nykyinen maantie on kapea ja vaarallinen polkupyörällä ajettavaksi. Siksi tähän kaavaan pitää tehdä varaus pyörätielle. Jos sitä ei nyt tee, niin myöhemmin pyörätien lisääminen vaikeutuu huomattavasti.

#### 6. Erikoiskuljetukset

Kaavassa on hyvä ottaa huomioon erikoiskuljetukset, nämä kuljetukset kulkevat Söderkullantiellä ja ovat menossa/tulossa Vuosaaren satamaan. Näitä kuljetuksia menee useita vuorokaudessa. Söderkullantielle ei saisi tulla haittaavia risteyksiä. Jos alueelle on tulossa suojateitä, niin ne on tehtävä sellaisiksi, että erikoiskuljetukset voivat ajaa normaalisti. Suojateiden sijaan tulisi suosia alikulkutunneleita.

#### 7. Pulkkamäki

Alueella on mahdollisesti Sipoon paras pulkkamäki. Pulkkamäki on laajassa käytössä aina kun sää on sopiva. Kunnan kannalta pulkkamäki on parasta mahdollista "koulutusta" lapsille, sillä tässä lapset oppivat leikkimään puhtaasti luonnon muovaamalla rinteellä, ei tarvitse olla mitään kalliita rakennuksia, jonka joku kuitenkin hajottaa. Kuntahan voisi vähän parantaa mäkeä.

#### 8. Uimahalli

Jos miettii mitä rakennuksia alueelle voisi tulla, tulee mieleen ehdottomasti uimahalli. Onhan kartanossa aikoinaan ollut jopa kylpylä, joten historialliseltakin kannalta uimahalli sopii hyvin alueelle. Alueella on valmiina jo mukavan kokoinen parkkipaikka. Kunnassa ei ole vielä uimahallia, tämä paikka sopii siihen loistavasti.

#### 9. Sipoonjoki

Kaava ulottuu aivan Sipoonjoen rantaan asti, nyt ei saa tehdä samaa virhettä kuin Sipoonrannassa jossa rakennettiin aivan meren äärelle. Kun Sipoonrannassa käveli niin muutaman metrin päässä oli meri ja toisella puolella ihmisten makuuhuoneet. Ei siinä ole luonnollista kävellä. Ei ole ihme, että Sipoonranta epäonnistui. Joen varteen pitää jäädä luonnollinen kävelyreitti, sitä

ei saa kaavoituksella tukkia. Vielä parempi olisi, että ranta jätettäisiin kaavoittamatta, sillä ei koskaan tiedä mihin alueen kehitys menee, 10 vuoden päästä siinä saattaa olla vilkas kävelykatu kahviloineen. Sipoo on merenrantakunta, nykyisin sitä ei uskoisi. Älkää tuhotko Sipoonjoen rantaa nyt, olen varma että myöhemmin tulee parempia ajatuksia/mahdollisuuksia.

#### 10. Pilvijärven laskupuro

Pilvijärven laskupuro sijaitsee kartanosta itään päin, siihen on havaittu nousevan meritaimenta. Meritaimen on erittäin uhanalainen ja puron lähiseutu onkin rauhoitettava. Purossa tapahtui kunnan jätepestäöstä joitakin vuosia sitten ja puro onkin toipumassa hyvää vauhtia.

#### 11. Pienvenesatama

Pienvenesatama veneille, Sipoo on ilmoittanut haluavansa kasvaa voimakkaasti. Kasvu tarkoittaa myös sitä, että pienvenelaituripaikkoja tarvitaan huomattavasti lisää. Mielestäni tähän kaavaan voisi laittaa pienvenesataman muutamalle kymmenelle veneelle.

#### 12. Mieliopikysely

Miksi uusi mieliopikysely tehdään heti uudestaan? Kunta voisi kertoa minkä takia uusi kysely, lisää infoa on tullut ainoastaan hyvin alkeellisesta kaavasta. Tämä vaikuttaa, että kunta yrittää väsytystaktiikalla saada haluamansa kaavan kyselemättä sen kummempia kuntalaisilta. Ei hyvä.

### **VASTINE:**

- 1. Kerrostalorakentamista ei ole suunnitteilla päivitetyssä luonnoksessa. Kaksikerroksisia pientaloja voi sijoittaa Söderkullantien varteen, sillä liikenteestä johtuvaa melua tulee ehkäistä mm. rakennusten sijoittelulla ja massoittelulla.*
- 2. Maakuntakaava huomioidaan asemakaavaa laadittaessa. Maakuntakaavamerkinnot on päivitetty selostukseen Uusimaa 2050 -kaavan mukaiseksi.*
- 3. Alueelta on laadittu kattava maaperäselvitys, jota hyödynnetään kaavan jatkosuunnittelussa sekä ehdotusvaiheessa laadittavassa, sitovassa rakentamistapaohjeessa.*
- 4. Katualueet ovat muuttuneet aiempaan luonnokseen nähden, ja myös tielinjausten toimivuus ja turvallisuus on otettu paremmin huomioon.*
- 5. Nikkilän ja Söderkullan välinen jalankulku- ja pyörätieyhteys on tunnistettu tarpeena sekä seudullisessa Helsingin seudun pääpyöräreittien tavoiteverkkosuunnitelmassa että kunnan Kävelyn ja pyöräilyn palveluverkkoselvityksessä. Asemakaavassa huomioidaan kyseisen jalankulun- ja pyöräilyväylän yhteistarve, mutta asemakaava ei ota kantaa varsinaiseen toteutukseen.*

6. *Söderkullantie on osa Uudenmaan erikoiskuljetusreittejä, mikä huomioidaan tien parantamissuunnittelussa ja kadun mitoituksessa. Tarkempi suunnittelu Söderkullantien osalta tapahtuu kaavaehdotuksen kanssa yhtäaikaisesti nähtäville laitettavassa katusuunnitelmassa, josta voi niin ikään antaa palautetta.*
  7. *Pulkkämäki säilyy nykyisellään. Parannusehdotus välitetään liikuntapalveluyksikölle tiedoksi.*
  8. *Tämän asemakaavan yhteydessä ei ole löydetty uimahallille soveltuvaa paikkaa. Kaava muodostaa noin 30 tontin pientaloalueen.*
  9. *Joenranta jää kaavan yhteydessä kokonaan kaavoittamatta. Kunta arvostaa asukkaiden näkemyksiä tulevaisuuden kehityskulusta.*
  10. *Pilvijärven laskupuro jää kokonaisuudessaan suunnittelualueen ulkopuolelle, kuin myös joenranta.*
  11. *Kaavakarttaan on lisätty paikka venevalkamalle. Merkintä sallii esimerkiksi ponttoonilaiturin sijoittamisen joenrantaan.*
  12. *Mielipidekyselyillä pyritään nimenomaisesti selvittämään kuntalaisten toiveita alueen kehityksestä, ei viemään hankkeita läpi kyselemättä kuntalaisilta.*
- 

### **Mielipide B:**

Undertecknad anser att området inte borde planeras till bostadsområde, emedan det är en värdefull del av det öppna ålandskapet som sträcker sig genom hela Sibbo. Om man skär av det öppna landskapet här, där det är som smalast, minskar man värdet på hela ålandskapsområdet och öppnar för motsvarande exploatering på andra delar av det.

Det aktuella området är i generalplanen Sibbo 2025 försett med beteckningen landskapsmässigt värdefullt område och i planebestämmelserna står det att vid den mera detaljerade områdesplaneringen och genomförandet beaktas behoven inom jordbruksproduktionen och samordnas åtgärderna så att värdena hos landskapshelheten inte försämras. I detta fall skulle man således klart gå emot den plan som borde styra den fortsatta planeringen. Dessutom finns på området skyddade och skyddsvärda naturtyper och flera fornminnesmärken vilkas värde äventyras vid en utbyggnad.

Motsvarande begränsningar finns också i delgeneralplanen för Sibbesborg där området ingår och inte har reserverats för bostadsbyggande.

**VASTINE:**

*Planeringen enligt det uppdaterade planutkastet lämnar det för Sibbo å typiska öppna åkerlandskapet oförändrat. Enligt den senaste planen kommer byggande att placeras främst i det beskogade området nära Söderkullavägen.*

---

**Mielipide C**

Mielipiteemme uudesta Söderkullan kaava ehdotuksesta on seuraavanlainen;

Suunniteltu liiketila on turha ja kartanon vanha ympäristö tulisi säilyttää ennallaan. Alue on liian ahdas liiketilalle, eikä ole motivoitua rakentaa Söderkullan kauneimmalle aluelle pienkerrostaloja sekä liiketiloja. Aluetta tulisi mieluummin kehittää kuntalaisten virkistymisalueena ja puistona.

Suunnitellut pienkerrostalot kartanon takana olevalle kukkulalle tulisi jättää pois kaavasta.

**VASTINE:**

*Päivitetyn kaavaluonnoksen mukaisesti kartanon ympäristö säilyy ennallaan, eikä alueelle ole osoitettu liiketiloja tai pienkerrostaloja. Ensimmäisestä luonnoksesta poiketen alueen luonne muuttuu pienimittakaavaisiksi, noin kolmenkymmenen pientalotontin alueeksi. Kartanon takana oleva kukkula jää virkistyskäyttöön.*

---

**Mielipide D**

Som född, uppvuxen, boende och fastighetsägare på området vill jag komma med följande kommentarer, åsikter och anmärkningar:

Hansasområdet är redan tätbebyggt vilket tyvärr har lett till att lugn och ro på området har försvunnit. Illdåd och oroligheter har uppstått. Utvecklingen måste gå vidare och jag har förståelse för att människor måste få bygga och bo, men som det nu är beräknat att ca 700-900 nya invånare ska komma till det planerade området, så är det alldeles för mycket. Områden lämpar sig inte för tät småstadsmässigt boende och absolut inte för våningshus. Våningshus passar absolut inte in i miljön.

Sprid inte ut våningshus på andra områden i byarna. Våningshusen ska vara koncentrerade till Söderkulla och Nickby centrum. Att motivera byggandet av våningshus som bullerskydd för den övriga kommande småhusbebyggelsen är sökt. Hur har man härtills kunnat tillåta småhusbyggande till och med på öppna åkrar utan något som helst bullerskydd.

Mer vikt borde fästas vid att det nya planerade området skulle passa in med den bebyggelse som redan finns. Nya planerade områden borde vara som en fortsättning på det befintliga och inte vara helt avvikande. Fornminnen och andra betydande platser och miljöer, som ännu finns kvar, ska värnas, bevaras och skyddas. En stor del har redan förstörts och försvunnit. Lägg stor vikt vid att skydda Kvarnbäcken och havöringsbeståndet, de får inte förstöras. De är oersättliga!

De områden för rekreation som finns är redan så gott som till fullo utnyttjade. Mera områden för rekreation och friluftsliv borde absolut reserveras. Träskens stränder är på somrarna överfulla. Det är mycket utomsöckenbot som använder träskan. Det har uppstått flera farliga situationer när människor struntar i trafikregler och parkerar sina bilar var som helst och följer inte heller fartbegränsningarna och övriga regler.

Människor har ofta också så svårt att förstå att de inte kan gå och vitas var som helst, t.ex. används fastighetsägarens åkrar och ägot som hundparker och man går hur man vill. Lägg det upp skyltar där det informeras om att området är i privatägo så försvinner skyltarna. Påpekar man om det, får man höra att man alltid gjort så här och att det hör till rättigheterna? Det är tyvärr sådant som uppkommit och uppkommer i och med inflyttning och människors oförstånd och likgiltighet. Får vi markägare rätt att ingärda våra ägor i skydd mot intrång? Fasar för hur det kommer att gå i fortsättningen när det kommer så mycket nya invånare till. Jag föreslår att kommunen åtminstone ska planera in en rejäl hundpark på det nya området, det kommer att behövas!

Själva Söderkulla gårdsområdet skulle kunna göras mera park betonat, så att människor skulle kunna vistas även där. Planteringar och bänkar så att det skulle se mera ut som en park och vara attraktiv.

Det nya området som planeras kan eventuellt lämpa sej som bostadsområde om det planeras väl. Enligt planeförslaget, som det ser ut idag, har man inte tillräckligt beaktat områdets placering och dess inverkan på den omkringliggande miljön och bosättningen. Området borde planeras till ett s.k. villaområdet, lummigt, idylliskt. Det finns ju alla förutsättningar att få området verkligt fint. Det blir det inte enligt planeförslaget.

Planen tillåter alldeles för mycket byggande på området. Tomternas antal borde minska med åtminstone hälften. Stor vikt vid de kommande byggnadernas utseende borde fästas. De ska ju placeras på ett område som miljömässigt är känsligt med tanke både på Söderkulla gård och ådalen och den redan bebyggda miljön.

Ta väl vara på naturen och områdets anda. Det är ett unikt och synligt område som nu planeras och inverkan är stor på hela den bebyggda miljön. Vi som redan bot och finns här skall kunna, också i fortsättningen, trivas och vilja bo kvar på området. Det är väl inte tänkt att enbart eventuella nya invånare ska ha det bra? De som flyttat till området har gjort det för att leva s.a.s. "på landet" men ändå nära till förbindelser och service. Det fungerar ännu idag, men om allt byggs fullt försvinner trivsamtheten och den naturnära kontakten.

Jordmånen kan säkert också på en del ställen vara förorenad. Det har ju funnits en avstjälplingsplats på området.

För kommunen och tjänsteman har ett område ingen annan betydelse än att erbjuda nya invånare byggmark och att få så mycket nya skattebetalare som möjligt. För oss andra har området en helt annan betydelse. Därför önskar vi att planeringen och genomförandet skulle lyckas så bra som möjligt.

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

Den bebyggda miljön och naturen ska värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras" (MarkByggL 54)

Jag hoppas verkligen på att planläggningen och kommunen tar allt detta i beaktande.

Sibbo har inte liknande områden att erbjuda och därför kan inte vad som helst tillåtas på området. Förstör inte området genom dålig planering.

Med hänvisning till markanvändnings- och bygglagens 54 § andrar jag att detaljplanen inte uppfyller kraven på en bra, lyckad plan.

**VASTINE:**

*I det uppdaterade utkastet ingår ett småhusområde som är avsevärt mindreskaligt jämfört med det ursprungliga utkastet. Det finns inte flervåningshus i den nya plan.*

*Söderkulla gårds område har en stor potential och här planeras årliga förbättringar på såväl gårdsområdena som byggnaderna. Avsikten är att göra parken mellan bostadsområdet och gården till ett trivsamt rekreativsområde med odlingslotter där man respekterar gårdens historia.*

*Respons på det uppdaterade planutkastet kan ges under framläggningstiden sommaren 2022.*

---

**Mielipide E**

Ohessa viitettä antava entisestä muokattu kaavahahmotelma/viitesuunnitelma (ei ollenkaan loppuun asti viilattu, siis suuntaa-antava) teille inspiraatioksi ja mietintämyssyyn.

Keskeisiä muutoksia aiempaan luonnokseen:

- korkeat kerrostalot siirretty kaava-alueen keskelle rinteeseen, 1+2 -kerroksisia ilman hissiä. 1. kerros omalla pihalla, 2 kerrosta asuntoja päällä (punainen)
- 4-kerroksisia ei tule lainkaan
- puubulevardi lisätty Söderkullantielle, rakentaminen siirretty kauemmaksi tiestä, samassa yhteydessä kevyen liikenteen väylä Söderkulla-Nikkilä
- aluesta tehdään hieno sisääntulo Söderkullaan
- rivitaloasunnot town house -tyyppisiä, niiden määrää lisätty, tiivistä matalaa (2 kerrosta, oranssi)
- pientaloja (sininen)
- viheralueita lisätty (levennetty) ja säilytetty pulkkamäki. Yksi kortteli poistettu kokonaan, liitetään Söderkullan kartanoa koskevaan kaavaan myöhemmin
- Hansas-talon kohdalle Söderkullantien ylitys turvallisiksi, samoin muualla Söderkullantie turvallisemmaksi (hidasteet, korokkeet, nopeusrajoitus, suojatiet, mahd. alikulku jne.)
- Rakentamisen korkein kohta, "aallonharja", on asuinrakennusten keskellä, rinteiden taitekohdassa. Tietä vasten matalampaa (riittää meluesteeksi, maisema jää avarammaksi), Söderkulla ei ole mikään Helsingin lähiö, vaan panostetaan ilmavuuteen
- ei lähiömäistä kadun varren korkeaa kerrostalorakentamista ("Korso" ei saa olla esikuvana), vaan tehdään sipoolaista tiivis-matalaa!

**VASTINE:**

*Sipoon kunta arvostaa osallistavaa suunnittelua ja kiittää vastaanotetusta kaava-alueen hahmotelmasta.*

*Päivitetty luonnos on alkuperäiseen nähden huomattavasti pienempimittakaavainen pientalokaava. Hahmotelman mukaisesti myös päivitetystä luonnoksesta kerrostalot on jätetty kokonaan pois. Söderkullantien varteen kaavoitetaan yhtiömuotoiselle pientalorakentamiselle soveltuvat korttelit. Myös pulkkamäki säilyy ennallaan. Katujärjestelyihin otetaan kantaa kaavaehdotuksen kanssa yhtäaikaisesti nähtäville laitettavassa katusuunnitelmassa.*

---

**Mielipide F**

Området mellan gården och Söderkulla vägen får inte bebyggas så att byggnaderna skymmer gården. Flervåningshus inte passar in i miljön i ålandskapet. Mellan bostadsbyggnaderna och åstranden bör bevaras en bredare strandängsremsa.

**VASTINE:**

*Området mellan gården och Söderkulla vägen ska inte bebyggas. Det finns inte flervåningshus i den nya plan. Mellan bostadsbyggnaderna och åstranden ska bevaras en bredare strandängsremsa.*

---