



SÖDERKULLAN KAAVARUNKO PLANSTOMME FÖR SÖDERKULLA

2. ASUKASTILAISSUUS - 2. INVÅNARMÖTET



26.5.2025



17.00-19.00



MIILIN KOULUKESKUS

Jarkko Kukkola
etunimi.sukunimi@ramboll.fi

Bright ideas. Sustainable change.

RAMBOLL

AIKATAULUMME TÄNÄÄN

Kahvitarjoilu tilaisuuden lomassa.

17.00

Tilaisuuden avaus
Eric Roselius, Sipoon kunta

17.05

Kaavarunkotyön tilanne ja sisältö
Jarkko Kukkola, Ramboll
Viheraluesuunnitelman terveiset
Tuulikki Peltomäki, WSP

17.40

Ohjattu keskustelu ja työskentely neljällä teemapisteellä
(noin 15 minuuttia / piste)

- Teemapiste 1: **Asuminen ja arkkitehtuuri**
- Teemapiste 2: **Viherverkosto ja virkistys**
- Teemapiste 3: **Liikenne ja liikkuminen**
- Teemapiste 4: **Palvelut ja elinkeinot**

18.50

Tilaisuuden päätös ja loppusanat

19.00-

Vapaamuotoinen keskustelu asiantuntijoiden kanssa

DAGENS TIDTABELL

Kaffeservering under mötet.

Mötet öppnas
Eric Roselius, Sibbo kommun

Aktuellt om arbetet med planstommen och dess innehåll
Jarkko Kukkola, Ramboll
Grönområdesplanens hälsningar
Tuulikki Peltomäki, WSP

Ledd diskussion och arbete vid fyra temapunkter
(circa 15 minuters sessioner)

- Temapunkt 1: **Boende och arkitektur**
- Temapunkt 2: **Grönnät och rekreation**
- Temapunkt 3: **Trafik och mobilitet**
- Temapunkt 4: **Service och näringar**

Avslutning och avslutande ord

Informell diskussion med experterna



TAVOITTEET JA LÄHTÖKOHDAT UTGÅNGSPUNKTER OCH MÅL

RAMBOLL

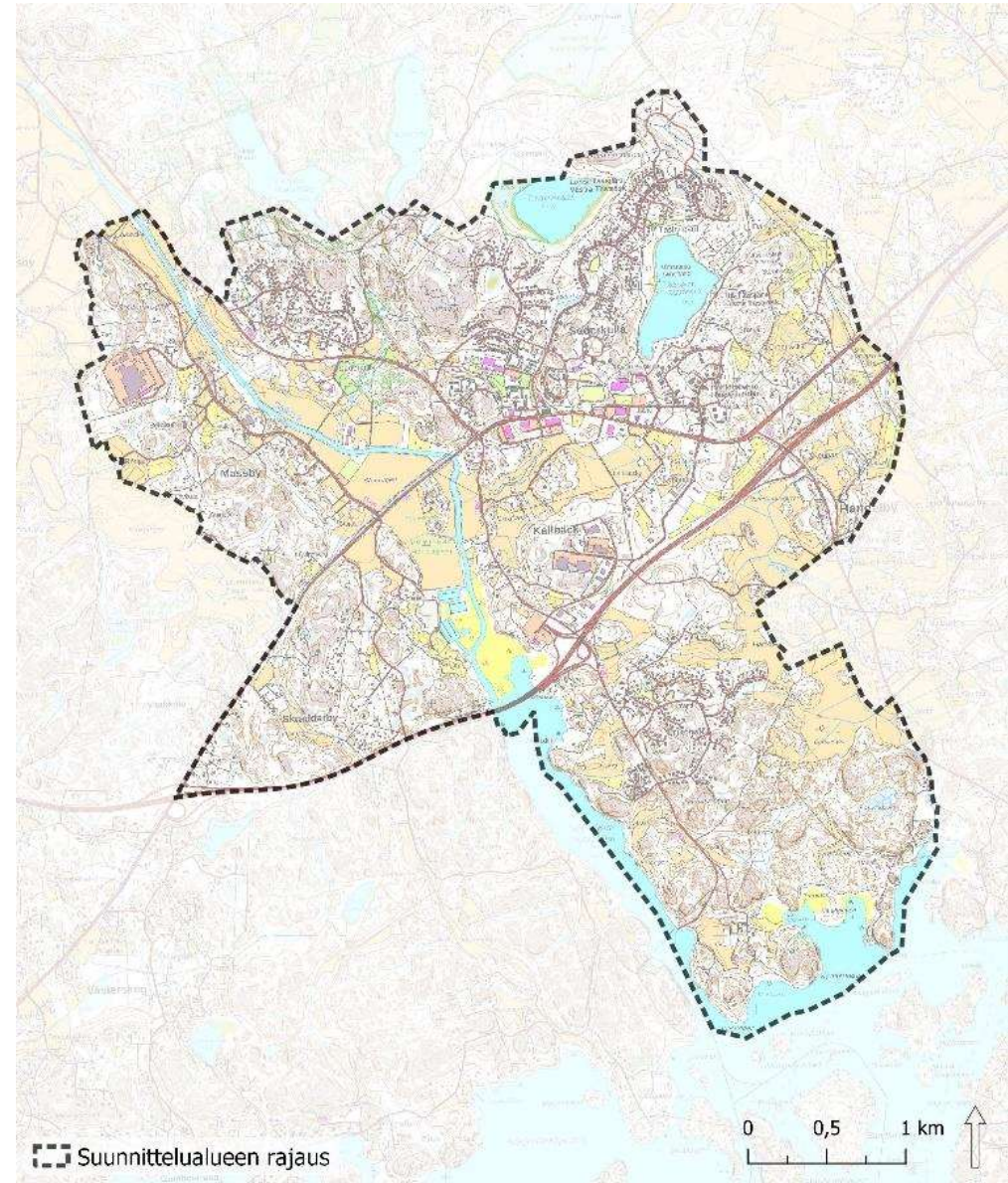
Bright Ideas. Sustainable change.

LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET (1/2)

- Alueelle on ollut laadinnassa Sibbesborgin osayleiskaava 2012-2015 ja Eriksnäsän osayleiskaavat 2010-2015 mutta ne on keskeytetty.
- Vuonna 2023 Sibbesborgin ja Eriksnäsän suunnittelua päätettiin jatkaa **kaavarunkomuotoisena tarkasteluna**.
- Suunnittelualan pinta-ala on n. 18 neliökilometriä.

UTGÅNGSPUNKTER OCH MÅL (1/2)

- En delgeneralplan har varit under beredning för Sibbesborg 2012-2015 och för Eriksnäs 2010-2015, men projekten har avbrutits.
- År 2023 beslöt kommunen fortsätta planeringen av Sibbesborg och Eriksnäs **i form av en planstomme**.
- Planeringsområdet omfattar ca 18 kvadratkilometer.

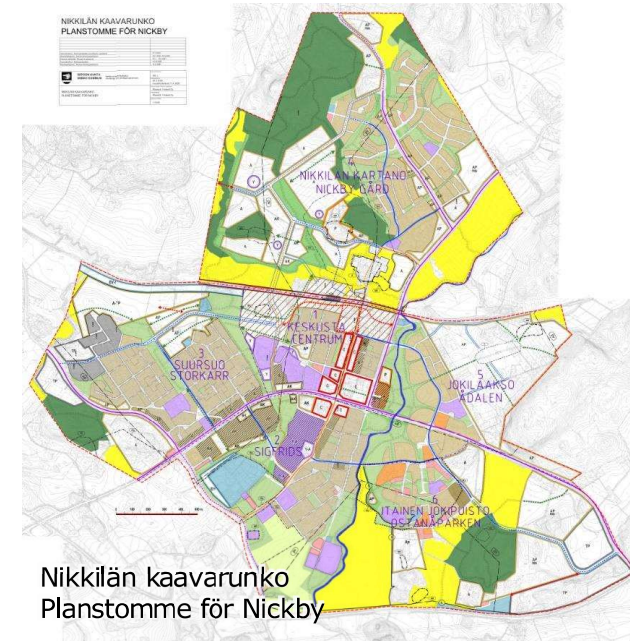
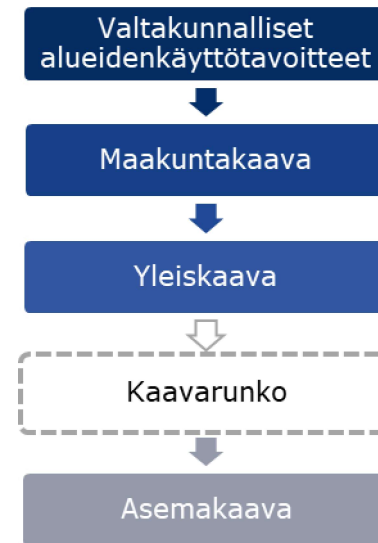


MIKÄ ON KAAVARUNKO?

Tämän työn tavoitteena on muodostaa **osayleiskaavan kaltainen, asemakaavoitusta ohjaava kokonaiskuva** Söderkullan ja Eriksnäs **alueen maankäytön tulevaisuudesta**.

Kaavarungossa esitetään tärkeimmät taajaman rakenteen kehittymisen periaatteet, kuten kasvualueet, liikenneverkko ja alueen virkistysalueverkosto. Kaavarungossa keskitytään **isoihin periaatekysymyksiin ja ratkaistaviin asioihin**.

Kaavarungolla ei ole oikeusvaikutuksia ja se on prosessina oikeusvaikutteista kaavaa kevyempi. Kaavarungon ratkaisut ovat suuntaa antavia ja tavoitteellisia.



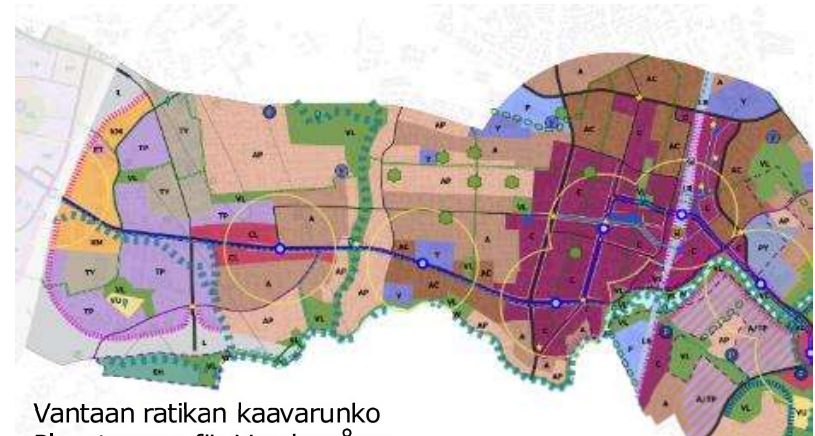
Nikkilän kaavarunko
Planstomme för Nickby

VAD ÄR EN PLANSTOMME?

Syftet med detta arbete är att skapa en **delgeneralplanelik helhetsbild över den framtida markanvändningen** i Söderkulla och Eriksnäs för att **styra detaljplaneringen**.

I planstommen visas de viktigaste principerna för utvecklingen av tätortsstrukturen, såsom tillväxtområden, trafiknätet och nätverket av rekreationsområden. I planstommen ligger fokus på **stora principiella frågor och frågor som måste lösas**.

Planstommen har inga rättsverkningar och utarbetandet av den är en förenklad process jämfört med en plan med rättsverkningar. Lösningarna i planstommen är riktgivande och målinriktade.



Vantaan ratikan kaavarunko
Planstomme för Vandasparän

KAAVOITUSTILANNE

PLANLÄGGNINGS SITUATION

1 Alueen suunnittelua ohjaa ylätasolla **maakuntakaava** (2023)

2 Suunnittelualueella on voimassa **Sipoon yleiskaava 2025** (2011)

3 Sipoossa on vireillä koko kunnan yleiskaavan uudistaminen (**Sipoon yleiskaava 2050**)

4 Alueella aiemmin vireillä olleet **Sibbesborgin ja Eriksnäs osayleiskaavat** on päätetty keskeyttää.

5 Suunnittelualueesta **noin kolmasosa on asemakaavoitettu**.

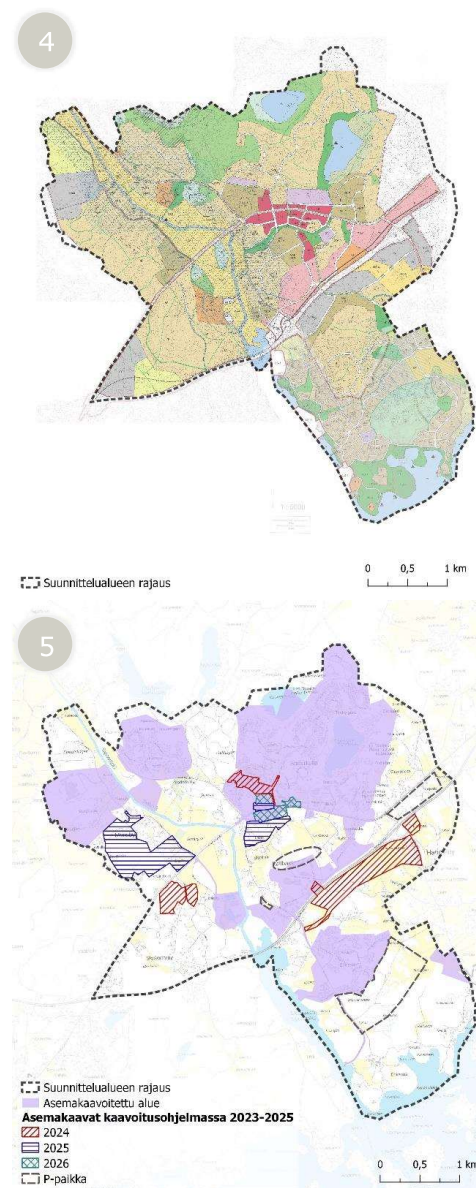
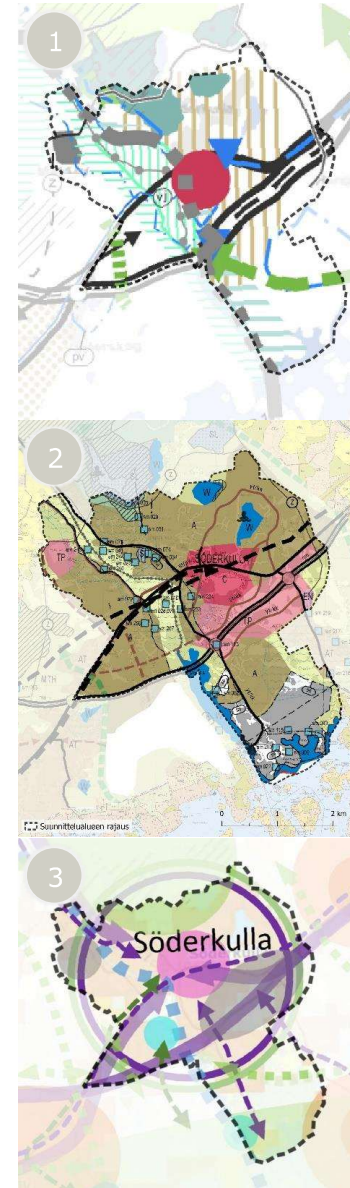
Planeringen av området styrs på högre nivå av **landskapsplanen** (2023)

Generalplan för Sibbo 2025 är i kraft i området (2011)

I Sibbo håller den kommunomfattande generalplanen på att revideras (**Generalplan för Sibbo 2050**)

Delgeneralplaneringen av Sibbesborg och Eriksnäs har lagts ned.

Av planeringsområdet har **ungefär en tredjedel detaljplanerats**.



SÖDERKULLAN KAAVARUNGEN MITOITUSVÄESTÖ (KH 27.5.2024)

DIMENSIONERANDE INVÅNARMÄNGD I PLANSTOMMEN FÖR SÖDERKULLA (KS 27.5.2024)

		Nykytilanne * Nuläget*	Uudet Nya		Kokonaismäärä ** Totalantal **
Söderkullan kaavarunkoalue		Aukkaat / invånare: 5 900	Aukkaat / invånare: 6 600 - 9 100	→	Aukkaat / invånare (2040): 12 500 - 15 000
Söderkulla plan- stommeområde		Työpaikat / arbetstillfällen: 1 550	Työpaikat / arbetstillfällen: 2 200 - 2 950	→	Työpaikat / arbetstillfällen (2040): 3 750 - 4 500

* Väestö- ja työpaikkatiedot on vuoden 2023 ruututietokannasta (väestötiedot 31.12.2022, työpaikkatiedot 31.12.2021)

*Uppgifterna om befolkning och arbetstillfällen är från rutdatabasen 2023 (befolkning 31.12.2022, arbetstillfällen 31.12.2021)

Alueen keskeytettyjen osayleiskaavojen kasvutavoitteet / Tillväxtnål i de delgeneralplanearbeten som avbrutits i området

Sibbesborgin alue Sibbesborgsområdet		Aukkaat / invånare: 5 581	Aukkaat / invånare: 19 000	→	Aukkaat / invånare (2035): 24 000
		Työpaikat / arbetstillfällen: 1 548	Työpaikat / arbetstillfällen: 2 650	→	Työpaikat / arbetstillfällen (2035): 3 550
Eriksnäs in alue Eriksnäs		Aukkaat / invånare: 251	Aukkaat / invånare: 11 000-13 000	→	Aukkaat / invånare: 11 000-13 000
		Työpaikat / arbetstillfällen: 16	Työpaikat / arbetstillfällen: 1 000	→	Työpaikat / arbetstillfällen: 1 000

PERUSTEET MITOITUSVÄESTÖLLE

- Alueen mitoituksen perusteena käytetään 12 500–15 000 asukasta, mikä on **riittävä väestöpohja joukkoliikenteen järjestämiseksi ja tuottaa oman vireän keskuksen kaupallisine ja julkisine palveluineen sekä työpaikkoineen.**
- Erityisesti yksityisomisteisilla maa-alueilla asemakaavahankkeiden toteutuminen on epävarmaa, joten **osa kasvualueista jää todennäköisesti toteutumatta kaavarungon aikajänteellä ja väestönkasvu on siten mitoitusväestöä maltillisempaa.** Esitetyllä mitoituksella varmistetaan asemakaavoituksen **joustavuus.**
- Väestö- ja työpaikkatavoitteet ovat huomattavasti keskeytettyjä **Sibbesborgin ja Eriksnäsinsä osayleiskaavoja maltillisempia.**

GRUNDER FÖR DEN DIMENSIONERANDE BEFOLKNINGEN

- Dimensioneringen grundar sig på 12 500–15 000 invånare, vilket är ett **tillräckligt befolkningsunderlag för ordnandet av kollektivtrafik.** Detta invånarantal är också tillräckligt för **ett livfullt centrum med kommersiell och offentlig service och arbetstillfällen.**
- Särskilt i privatägda markområden är det osäkert om detaljplaneprojekten genomförs, och därför kommer en **del av tillväxtområdena antagligen inte att bebyggas inom den tidsperiod som avses i planstommen och därmed kommer befolkningstillväxten att vara måttfullare jämfört med den dimensionerande befolkningen.** Den föreslagna dimensioneringen säkerställer en **flexibel detaljplanering.**
- Målen om befolkning och arbetsplatssufficiens är starkt koncentrerade och **måttfullare jämfört med delgeneralplanerna för Sibbesborg och Eriksnäs**

SÖDERKULLAN KAAVARUNGEN SUUNNITTELUPERIAATTEET

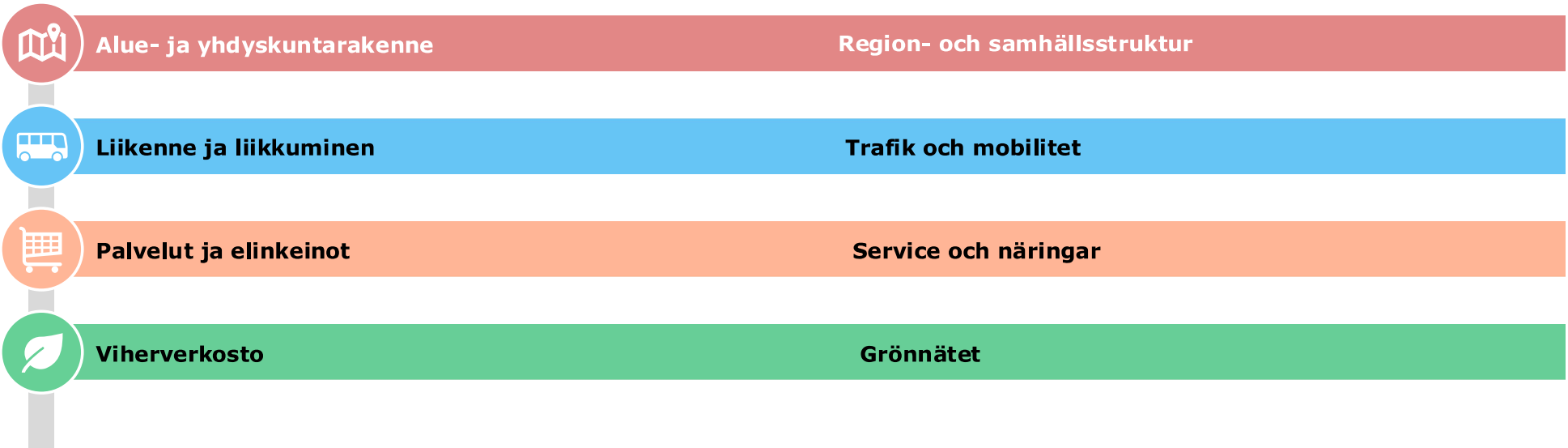
Kaavarunkotyön tueksi on laadittu **suunnitteluperiaatteet**, jotka kunnanhallitus hyväksyi 27.5.2024.

Suunnitteluperiaatteet on muodostettu hyödyntäen Uusimaa-kaavan 2050 suunnitteluperiaatteita ja kaavaratkaisua, Sipoon strategian 2022-2025 painopisteitä, Sibbesborgin ja Eriksnäs osayleiskaavojen suunnitteluperiaatteita sekä Sipoon yleiskaavan 2050 rakennemallisynteesiä.

PLANERINGSPRINCIPER I PLANSTOMMEN FÖR SÖDERKULLA

Planeringsprinciper fastställdes för utarbetandet av **planstommen** och godkändes av kommunstyrelsen 27.5.2024.

Planeringsprinciperna bygger på principerna och planeringslösningen i Nylandsplanen 2050, insatsområdena i Sibbo kommuns strategi 2022–2025, planeringsprinciperna i delgeneralplanerna för Sibbesborg och Eriksnäs samt strukturmodellsyntesen för Generalplan för Sibbo 2050.

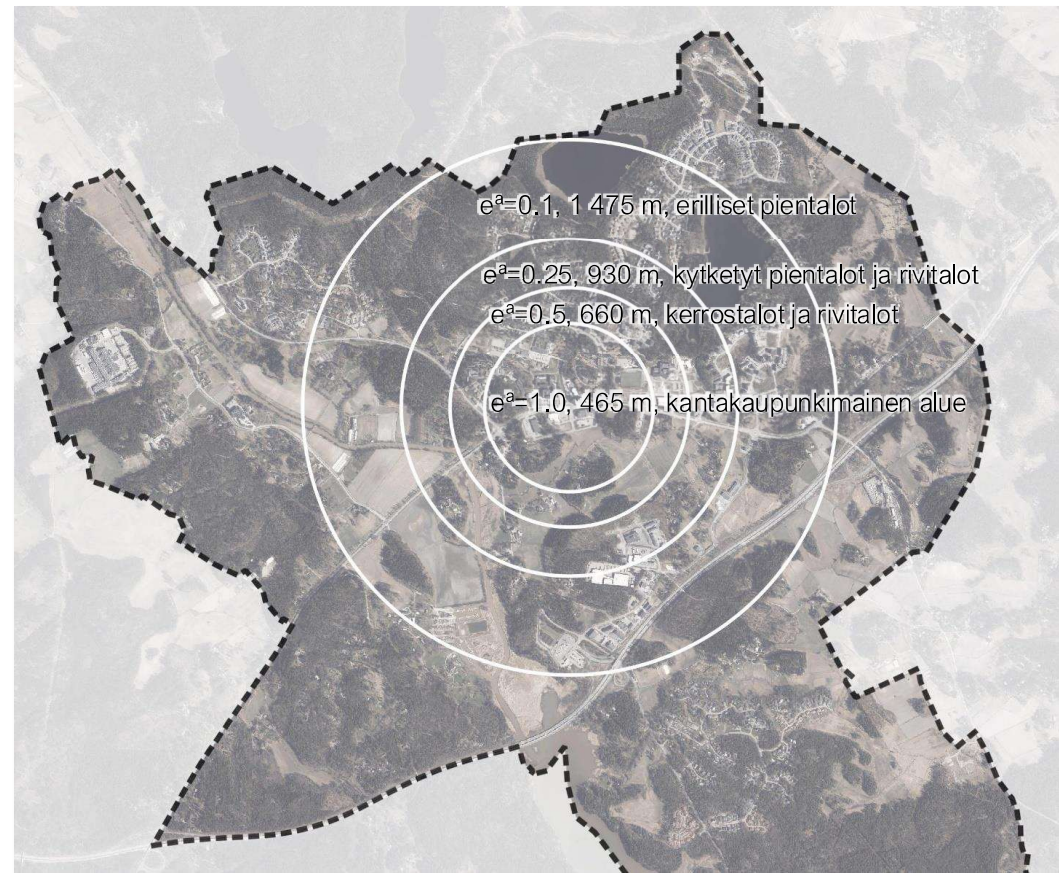


MILLAISEN ALUEEN VAATII 15 000 ASUKASTA?

- Aluetehokkuusluku (e^a) lasketaan kerrosten yhteenlasketun pinta-alan suhteena alueen pinta-alaan.
- Kartalla on esitetty, kuinka suuren alueen rakentamista 15 000 asukasta edellyttää eri aluetehokkuuksilla.
- Tehokkaalla alueella palveluita voidaan keskittää. Kun rakentaminen kohdistuu pienemmälle alueelle, taajaman läheisiä laajoja pelto- ja metsäalueita voidaan usein säästää.
- Tiivistyvällä alueella tulisi kiinnittää huomiota mm. taajaman sisäisten lähivirkistysalueiden riittävyyteen, pysäköintiratkaisuihin sekä alueen viihtyisyyteen ja laatuun.

HURDANT OMRÅDE FÖRUTSÄTTAS AV 15 000 INVÅNARE?

- Områdestätheten (e^a) beräknas som den sammanräknade våningsytan i förhållande till områdets areal.
- Kartan visar hur stort område som behöver byggas för 15 000 vid olika värden på områdestätheten.
- I ett effektivt byggt område kan servicen koncentreras. När byggandet koncentreras till ett mindre område kan man ofta bevara vidsträckt åker- och skogsområden nära tätorten.
- I ett område som förtätas bör uppmärksamhet fästas vid bl.a. tillräckliga interna områden för närrekreation, parkeringslösningar samt trivsel och områdeskvalitet.



KESKEISIÄ LÄHTÖKOHTIA

Kaupan palveluverkko

Sipoon palvelurakenne on kaksinapainen: Nikkilä ja Söderkulla.

Söderkullassa pienpalvelut keskittyvät Uuden Porvoontien pohjoispuolelle, päivittäistavarakauppa eteläpuolelle ja tilaa vaativa kauppa Työpaikkatien varrelle.

Liikenne

Porvoonväylä (vt 7) ja Uusi Porvoontie (st 170) ovat pääväyliä; Söderkullantie yhdistää Nikkilään.

Pendelöinti Sipoosta ulos on kaksinkertaista verrattuna sisäänpäin suuntautuvaan työmatkaliikenteeseen.

Pyörätie Itäkeskukseen on yhtenäinen, mutta yhteydet Porvooseen ja Nikkilään puuttuvat.

Joukkoliikenne (HSL + Onnibus) on kilpailukykyinen erityisesti Helsinkiin.

Kulttuuri- ja luonnonympäristö

Sipoonjokilaakso ja Sibbesborgin linnasaari ovat valtakunnallisesti merkittäviä kulttuurimaisemia.

Sipoonlahti on maakunnallisesti arvokas luonnonympäristö.

Viheralueet ja virkistys

Viherverkoston runko: Sipoonjokilaakso, Eriksnäs ja pohjoisosan selänteet.

Yhteydet pääkaupunkiseudun viherkehään ja monipuoliset virkistyspalvelut alueella.

CENTRALA UTGÅNGSPUNKTER

Handelsservicenätverk

Sibbos servicenätverk är tvåpoligt: Nickby och Söderkulla.

I Söderkulla är småskaliga tjänster koncentrerade norr om Nya Borgåvägen, dagligvaruhandeln söder om vägen och utrymmeskrävande handel längs Arbetsplatstievägen.

Trafik

Borgåleden (riksväg 7) och Nya Borgåvägen (stamväg 170) är huvudvägar; Söderkullavägen förbinder Söderkulla med Nickby.

Utpendlingen från Sibbo är dubbelt så stor som inpendlingen. Det finns en sammanhängande cykelled till Östra centrum, men det saknas kontinuerliga cykelvägar mot Borgå och Nickby.

Kollektivtrafiken (HRT + Onnibus) är ett konkurrenskraftigt alternativ, särskilt för resor till Helsingfors.

Kultur- och naturmiljö

Sibbovikens dalgång och borganläggningen Sibbesborg är kulturmiljöer av riksintresse.

Sibboviken är ett regionalt värdefullt och mångformigt naturområde.

Grönområden och rekreation

Grönområdesnätverkets stomme: Sibbovikens dalgång, skogsåsarna i Eriksnäs och norra Söderkulla.

Förbindelser till huvudstadsregionens gröna bälte och mångsidiga rekreationstjänster i området.



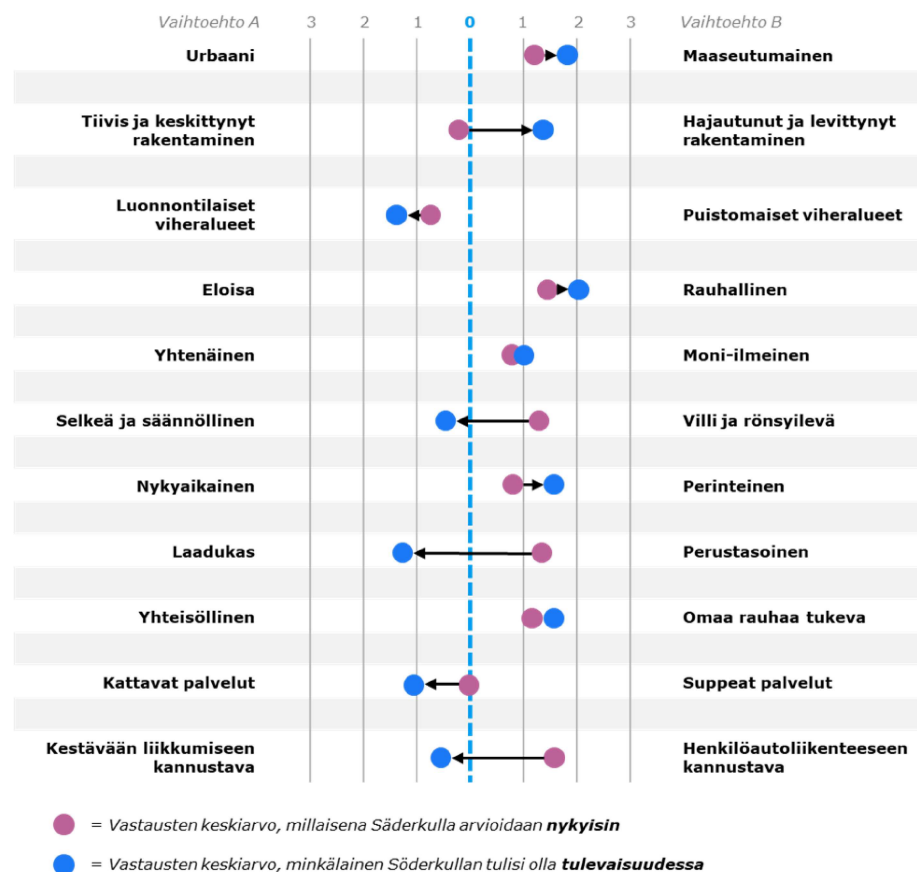
KARTTAKYSELY 4–5/2024
KARTENKÄTEN 4–5/ 2024

RAMBOLL

Bright Ideas. Sustainable change.

TULEVAISUUS - FRAMTIDEN

Vastaajien painotukset tulevaisuuden kehittämisessä suhteessa alueen nykytilanteeseen.



Viisi vastaajille tärkeintä kehitysteemaa Söderkullassa:

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

De fem viktigaste utvecklingsteman i Söderkulla enligt svaren:

1. Värnande om värdefull natur, kulturmiljö och landskap (65 % av svaren)
2. Rekreati- och grönområden och -tjänster (55 % av svaren)
3. Utnyttjande av närheten till havet (52 % av svaren)
4. Naturens mångfald (44 % av svaren) samt
5. Motions- och rekreati-områden och -tjänster (43 % av svaren)

TULEVAISUUS - FRAMTIDEN



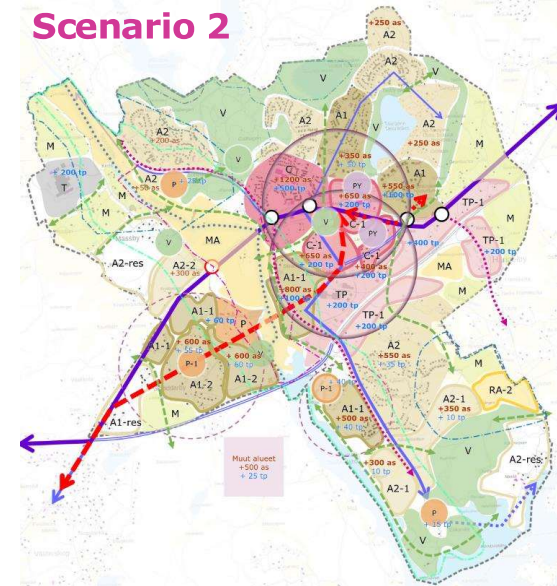
Vastaa jien kiteytys sanapilvellä unelmien tulevaisuuden Söderkullasta.



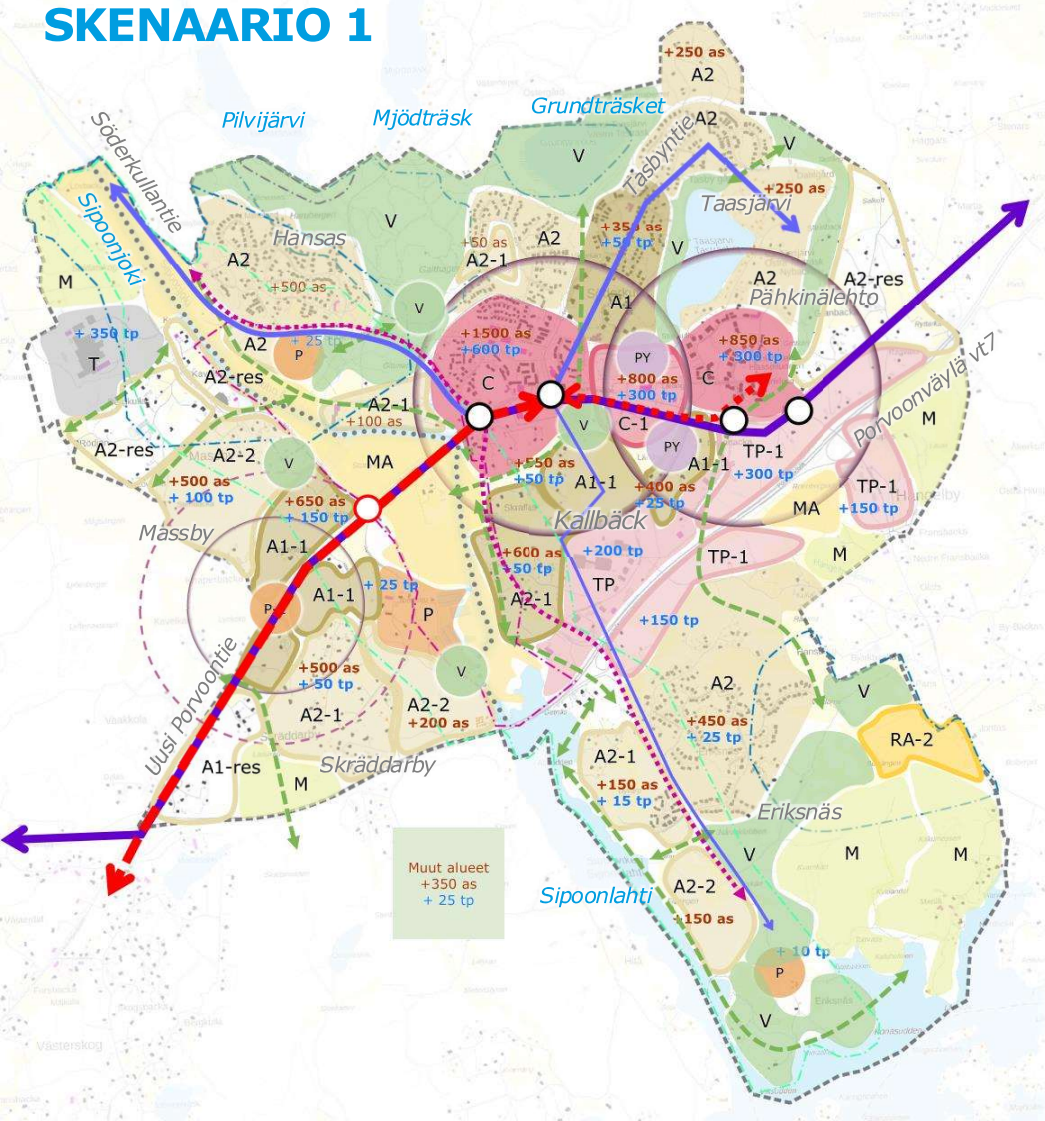
SKENAARIOT SCENARIER

RAMBOLL

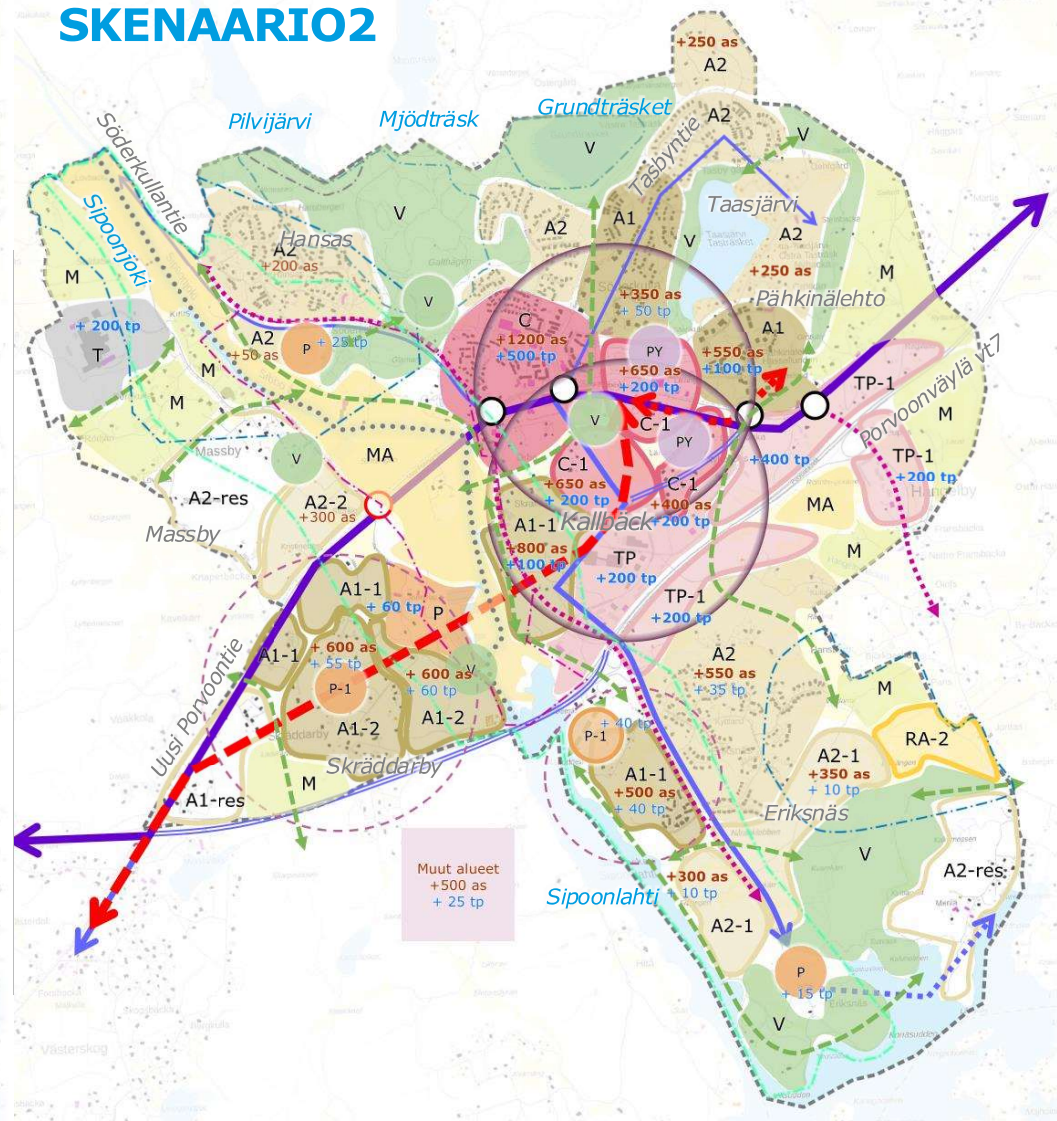
Bright Ideas. Sustainable change.



SKENAARIO 1



SKENAARIO2





AIEMPIEN TILAISUUKSIEN YHTEENVETO SAMMANFATTNING AV TIDIGARE MÖTEN



RAMBOLL

Bright ideas. Sustainable change.

ASUKASTILAISUUDEN (7.11.2024) SKENAARIOIHIN LIITTYVÄT HUOMIOT

Skenaario 1 koettiin hyväksi, sillä se jatkaa kehitystä nykyisellä linjalla hyödyntäen Uuden Porvoontien varren joukkoliikenneyhteyksiä ja tarjoaa selkeän rakenteen asumisen ja palveluiden kehittämiseksi etenkin keskustan eteläosassa. Ranta-alueiden hyödyntäminen virkistykseen sai kannatusta.

Skenaario 2 mahdollistaa monipuolisemmat joukkoliikenneyhteydet ja paremman moottoritien varren hyödyntämisen työpaikka-alueena, mutta aiheuttaa enemmän ympäristöhaittoja ja estevaikutuksia.

Molempia skenaarioita pidettiin potentiaalisina, esimerkiksi viherverkoston osalta ei tunnistettu selkeitä näkemyksiä keskinäisestä paremmuudesta.

SYNPUNKTER RELATERADE TILL SCENARIERNA FÖR INVÅNARMÖTET (7.11.2024)

Scenario 1 upplevdes som bra eftersom det fortsätter utvecklingen enligt den nuvarande linjen genom att utnyttja kollektivtrafikförbindelserna längs Nya Borgåvägen och erbjuder en tydlig struktur för utvecklingen av boende och service, särskilt i den södra delen av centrum. Utnyttjandet av strandområden för rekreation fick stöd.

Scenario 2 möjliggör mer mångsidiga kollektivtrafikförbindelser och bättre utnyttjande av motorvägsnära områden för arbetsplatser, men medför fler miljöskador och barriäreffekter.

Båda scenarierna ansågs ha potential, och till exempel gällande grönstrukturen identifierades inga tydliga uppfattningar om vilken som är bättre.

MINKÄLAINEN ON TULEVAISUUDEN SÖDERKULLAN ALUE?

Asuminen ja arkkitehtuuri

- Yleisesti toivottiin enemmän täydennysrakentamista kuin uusille alueille rakentamista, toisaalta toivottiin myös isohkoja tontteja (ei ns. postimerkkিতontteja).
- Kylän tuntu toivottiin säilyvän sekä kunnioitettavan kauniita ja arvokkaita kulttuuriympäristöjä, mm. olemassa olevan kunnostamisella sekä tiukoilla rakentamisen vaatimuksilla.

Viherverkosto ja virkistys

- Nykyisiä lähiviheralueita ja virkistysreittejä toivottiin säilytettävän, erityisesti kaavarunkoalueen pohjoisosissa ja mm. Pähkinälehdon ympäristössä.
- Porvoontien eteläpuolisten viheralueiden saavutettavuutta heikentää kevyenliikenteenväylien puute Eriksnäsintiellä ja Kalkkirannantiellä.
- Sipoonjoelle toivottiin lisää virkistysmahdollisuuksia, kuten rantareittiä, latuja tai pienvenesatamaa.

HUR SER FRAMTIDENS SÖDERKULLA UT?

Boende och arkitektur

- Generellt önskades mer kompletterande byggnation än byggande av nya områden; å andra sidan önskades också större tomter (inte så kallade frimärkstomter).
- Bykänslan önskades bevaras, liksom att vackra och värdefulla kulturmiljöer respekteras, bland annat genom renovering av befintliga miljöer och strikta byggkrav.

Grönnät och rekreation

- Det fanns önskemål om att bevara befintliga närgrönområden och rekreationsleder, särskilt i de norra delarna av planområdet och i området kring Hassellunden.
- Tillgängligheten till de gröna områdena söder om Borgåvägen försämrades av bristen på gång- och cykelvägar längs Eriksnäsvägen och Kalkstrandsvägen.
- Det fanns önskemål om fler rekreationsmöjligheter vid Sibbo å, såsom en strandled, skidspår eller en småbåtshamn.

MINKÄLAINEN ON TULEVAISUUDEN SÖDERKULLAN ALUE?

Liikenne ja liikkuminen

- Nykyinen joukkoliikenteen runkoyhteys nähtiin toimivana, mutta toisaalta joukkoliikenteen kehittäminen nähtiin edellytyksenä esitettyjen asukas- ja työpaikkamäärien mahdollistamiselle.
- Jalankulun ja pyöräilyn huomioiminen etenkin keskusta-alueella.

Palvelut ja elinkeino

- Ydinkeskustasta puuttuu selkeä torialue ja toivottiin myös muita kohtaamis- ja ajanviettopaikkoja niin nuorille (tekeminen) kuin aikuisille (kahvilat, ravintolat)
- Kartanoaluetta pidettiin tärkeänä ja sen aluetta toivottiin kehitettävän ja toimintoja monipuolistettavan
- Joensuun alue nähtiin tärkeänä virkistyspaikkana ja sen merkityksen arvioitiin tulevaisuudessa kasvavan paikallisille, jos sen lähelle rakennetaan lisää asutusta
- Moottoritie voisi mahdollistaa myös Motonetin ja rautakauppojen tyyppisten toimijoiden sijoittumisen työpaikka-alueelle
- Tulevaisuudessa huomioitava asumisen ja yrittämisen yhdistämisen mahdollistaminen

HUR SER FRAMTIDENS SÖDERKULLA UT?

Trafik och mobilitet

- Den nuvarande stomförbindelsen för kollektivtrafiken ansågs fungera bra, men samtidigt sågs utveckling av kollektivtrafiken som en förutsättning för att möjliggöra de föreslagna invånar- och arbetsplatsantalen.
- Hänsyn till gång och cykling, särskilt i centrumområdet.

Service och näringar

- Centrum saknar ett tydligt torgområde och det fanns också önskemål om fler mötes- och umgängesplatser för både ungdomar (aktiviteter) och vuxna (caféer, restauranger).
- Herrgårdsområdet ansågs viktigt och det fanns önskemål om att utveckla området och diversifiera dess verksamheter.
- Joensuu-området sågs som en viktig rekreationsplats och dess betydelse förväntas öka för lokalbefolkningen i framtiden om mer bostäder byggs i dess närhet.
- Den förbipasserande motorvägen skulle kunna möjliggöra att verksamheter som Motonet och byggvaruhus etableras i arbetsplatsområdet.
- I framtiden bör man beakta möjligheten att kombinera boende och företagande.

1. ILTAKOULUN YHTEENVETO (18.11.2024)

- Laajeneminen painottuu etelään Kallbäckin suuntaan, idän suunta on toissijainen.
- Asukasmäärissä huomioidaan kaavavaranto ja uuden asumisen tarve.
- Täydennysrakentaminen haastavaa väljyyden vuoksi, uudet alueet rakennettava tiiviimmin.
- Ikäihmisten osuus väestöstä kasvaa, palveluiden saavutettavuus tärkeää.
- Viheralueita säästetään, kun mahdollista
- Joukkoliikenne perustuu Uuteen Porvoontiehen, yhteydet Porvooseen ja Nikkilään tärkeitä.
- Torin sijainti keskustassa vaatii uudelleenarviointia.

SAMMANFATTNING AV KVÄLLSSKOLAN (18.11.2024)

- Utbyggnaden fokuseras söderut mot Kallbäck, östra riktningen är sekundär.
- Invånarantalet tar hänsyn till befintliga planer och behovet av nya bostäder.
- Tätningsbyggande är utmanande på grund av områdets gleshet, nya områden byggs tätare.
- Andelen äldre ökar, tillgängligheten till service är viktig.
- Grönområden sparas där det är möjligt.
Kollektivtrafiken baseras på Nya Borgåvägen, förbindelser till Borgå och Nickby är viktiga.
- Torgets placering i centrum behöver omprövas.



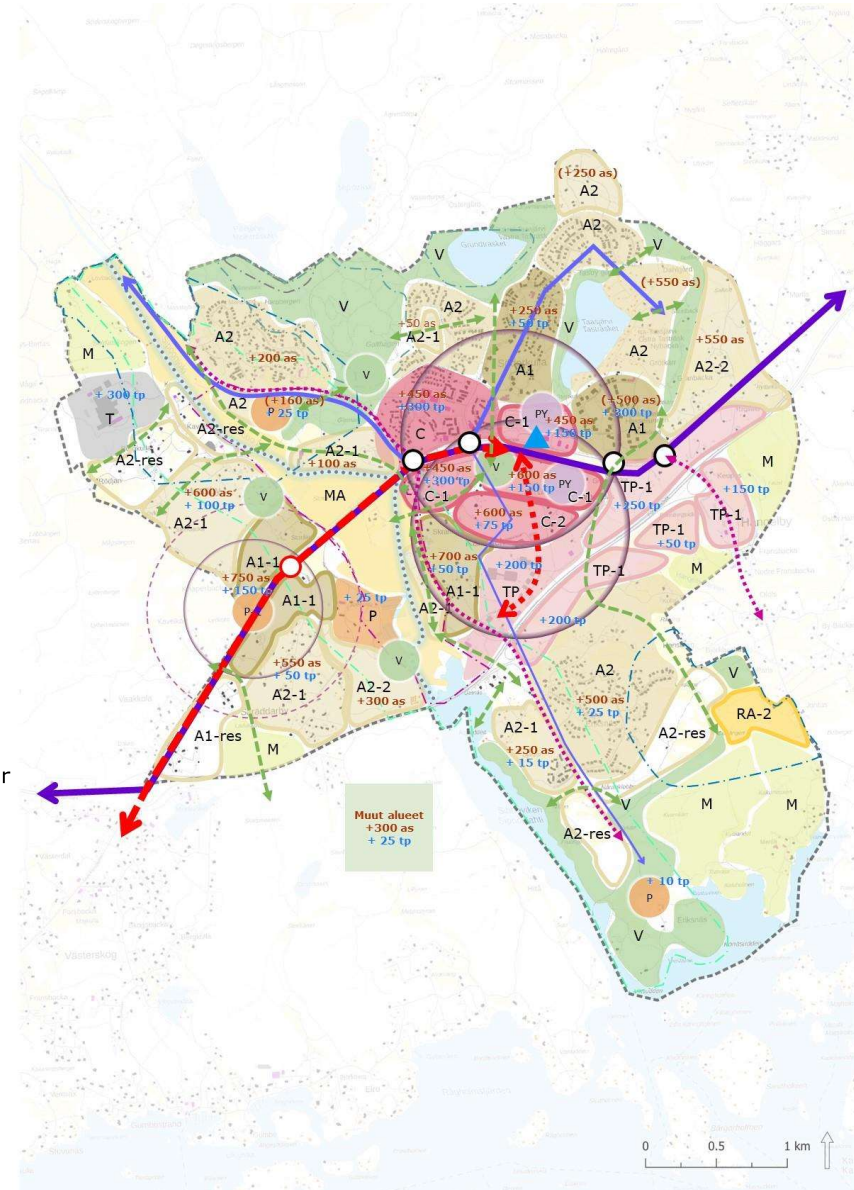
SYNTEESI

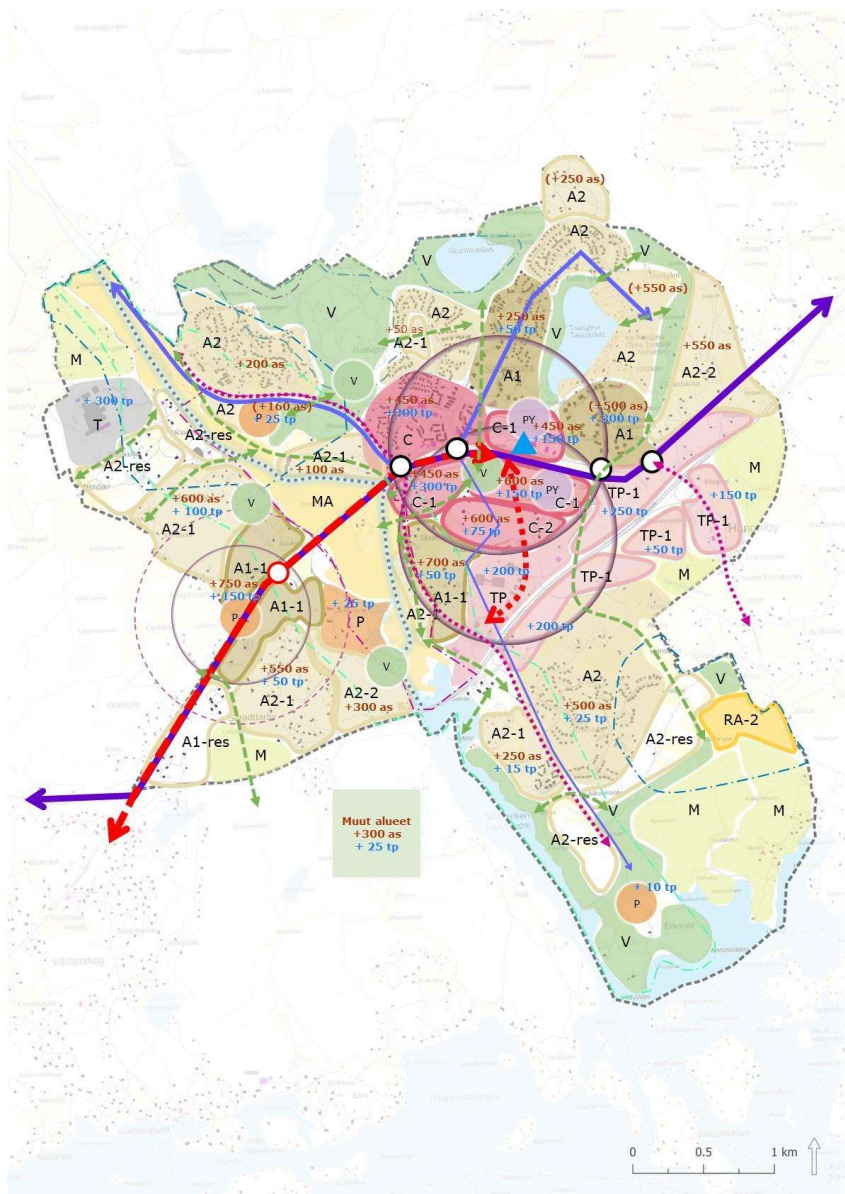
RAMBOLL

Bright ideas. Sustainable change.

SYNTEESI

- Asukastilaisuuden ja iltakoulun jälkeen ohjausryhmän kanssa laadittiin synteesi kaavarunkoehdotukseksi, joka painottuu skenaarioon 1. Tämä mahdollistaa kestäväen yhdyskuntarakenteen laajentamisen huomioiden maanomistuksen, infran ja rakennetut alueet sekä vähentää estevaikutuksia ilman uusia itä-länsisuuntaisia väyliä.
 - Joukkoliikenteen runkoreitti noudattaa skenaariota 1, tukeutuen Uuteen Porvoontiehen, mikä mahdollistaa tiiviimmän asumisen jo ensimmäisessä vaiheessa ja tukee palveluiden sekä työpaikkojen sijoittumista joukkoliikennekäytävän varrelle.
 - Eriksnäsän viherverkosto on laajempi skenaarion 1 mukaisesti, parantaen liikkumista ja virkistystä ranta-alueilla.
 - Synteesissä on mukana myös skenaarion 2 periaatteita: keskustan laajeneminen painottuu etelään Kallbäckin suuntaan Pähkinälehdon sijaan, jossa Kallbäck kehittyy sekoittuneena toimintojen alueena, ja työpaikka-alueet liittyvät tiiviimmin Söderkullan rakenteeseen.
-
- Efter det första invånarmötet och kvällskolan tog styrgruppen fram en syntes som utgör grunden för förslaget till planram, med fokus på scenario 1. Detta möjliggör en hållbar utbyggnad av samhällsstrukturen med hänsyn till ägoförhållanden, infrastruktur och befintliga områden, och minskar barriäreffekter genom att undvika nya öst-västliga vägar.
 - Kollektivtrafikens stomlinje följer scenario 1 och är baserad på Nya Borgåvägen, vilket möjliggör tätare boende redan i det första skedet och stöder placeringen av tjänster och arbetsplatser längs kollektivtrafikkorridoren.
 - Grönstrukturen i Eriksnäs är utökad enligt scenario 1, vilket förbättrar rörlighet och rekreation längs strandområdena.
 - Syntesen innehåller även principer från scenario 2: centrumutvecklingen prioriteras söderut mot Kallbäck istället för Pähkinälehto, där Kallbäck utvecklas som ett blandat verksamhetsområde, och arbetsplatsområdena kopplas tätare till Söderkullas struktur.





- | | |
|--|--|
| | Pienin toimenpitein kehitettävät / täydennysrakennettavat alueet |
| | Uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet, 1. vaiheen laajenemisaalue |
| | Uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet, 2. vaiheen laajenemisaalue |
| | Uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet, reservialue |
| | Tiivistettävä joukkoliikenteeseen tukeutuva alue, vaihe 1 (15 min. kävelyalue) |
| | Tiivistettävä joukkoliikenteeseen tukeutuva alue, vaihe 2 (15 min. kävelyalue) |
| | Keskustatoimintojen alue |
| | Tiivis asuuntoalue |
| | Asuuntoalue |
| | Loma-asuuntoalue |
| | Palvelujen alue |
| | Työpaikka-alue |
| | Teollisuusalue |
| | Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia |
| | Virkistysalue |
| | Maa- ja metsätalousvaltainen alue |
| | Maisemallisesti arvokas peltoalue. |
| | Palvelujen kohdealue |
| | Julkisten palvelujen ja hallinnon kohdealue |
| | Virkistyskäytön kohdealue |

- | | |
|--|--|
| | Viher- ja virkistystarve |
| | Pyöräilyn pääyhteys |
| | Palvelu / liityntälinjat |
| | Muu merkittävä bussiyhteys |
| | Joukkoliikenteen runkoyhteys |
| | Raitiotie tai joukkoliikenteen runkoyhteys (2. vaihe) |
| | Mahdollinen raitiotien tai joukkoliikenteen runkoyhteyden jatko (2. vaihe) |
| | Pohjavesialue |
| | Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue |
| | Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009) |
| | Suojelualue |
| | Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue |
| | Merkittävä liittymä |
| | Uusi merkittävä liittymä |
| | Liityntäpysäköintialue |



KAAVARUNKO

RAMBOLL

Bright ideas. Sustainable change.

KAAVARUNGON KESKEINEN SISÄLTÖ JA ESIITYSTAPA

Kaavarungossa esitetään periaatteet, joilla kehitetään elinvoimaista, monipuolista ja kestäväan rakenteeseen tukeutuvaa aluetta.

Kaavarungossa painotetaan **tiivistä korttelirakennetta, kestävää liikkumista ja tärkeiden luontoalueiden säilyttämistä rakentamisen ulkopuolella.**

Kartalla esitetään **maankäyttöalueet** (keskustatoiminnot, asuminen, työpaikat, palvelut), **liikenneverkot, virkistysalueet ja ympäristön arvokohteet.** Liikenteen osalta mukana ovat nykyinen ja uusi katuverkko, joukkoliikenteen runkoyhteys ja liityntäpysäköinti, bussilinjat, pyöräreitit ja vesiyhteydet.

Kaavarungon mitoitus perustuu 12 500–15 000 asukkaaseen, mikä mahdollistaa toimivan joukkoliikenteen ja oman palvelukeskuksen syntymisen.

Maankäytön muutosta kuvaavat merkinnät on luokiteltu seuraavasti:

- Pienin toimenpitein kehitettävät / täydennysrakennettavat alueet
- Uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet

Alueet on jaoteltu rakentamisen vaiheen mukaan seuraavasti:

- 1. vaiheen laajenemisaalue
- 2. vaiheen laajenemisaalue
- Reservialue

STRUKTURPLANENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL OCH FRAMSTÄLLNING

Strukturplanen presenterar principerna för utvecklingen av ett livskraftigt, mångsidigt område som bygger på en hållbar struktur. Planen betonar **en tät kvartersstruktur, hållbara färdvägar samt bevarandet av viktiga naturområden utanför bebyggelsen.**

Kartan visar **markanvändningsområden** (centrumfunktioner, boende, arbetsplatser, tjänster), **trafiknät, rekreationsområden och miljömässigt värdefulla objekt.**

När det gäller trafik presenteras det nuvarande och nya gatunätet, stomförbindelsen för kollektivtrafik och anslutningsparkering, busslinjer, cykelvägar och vattenförbindelser.

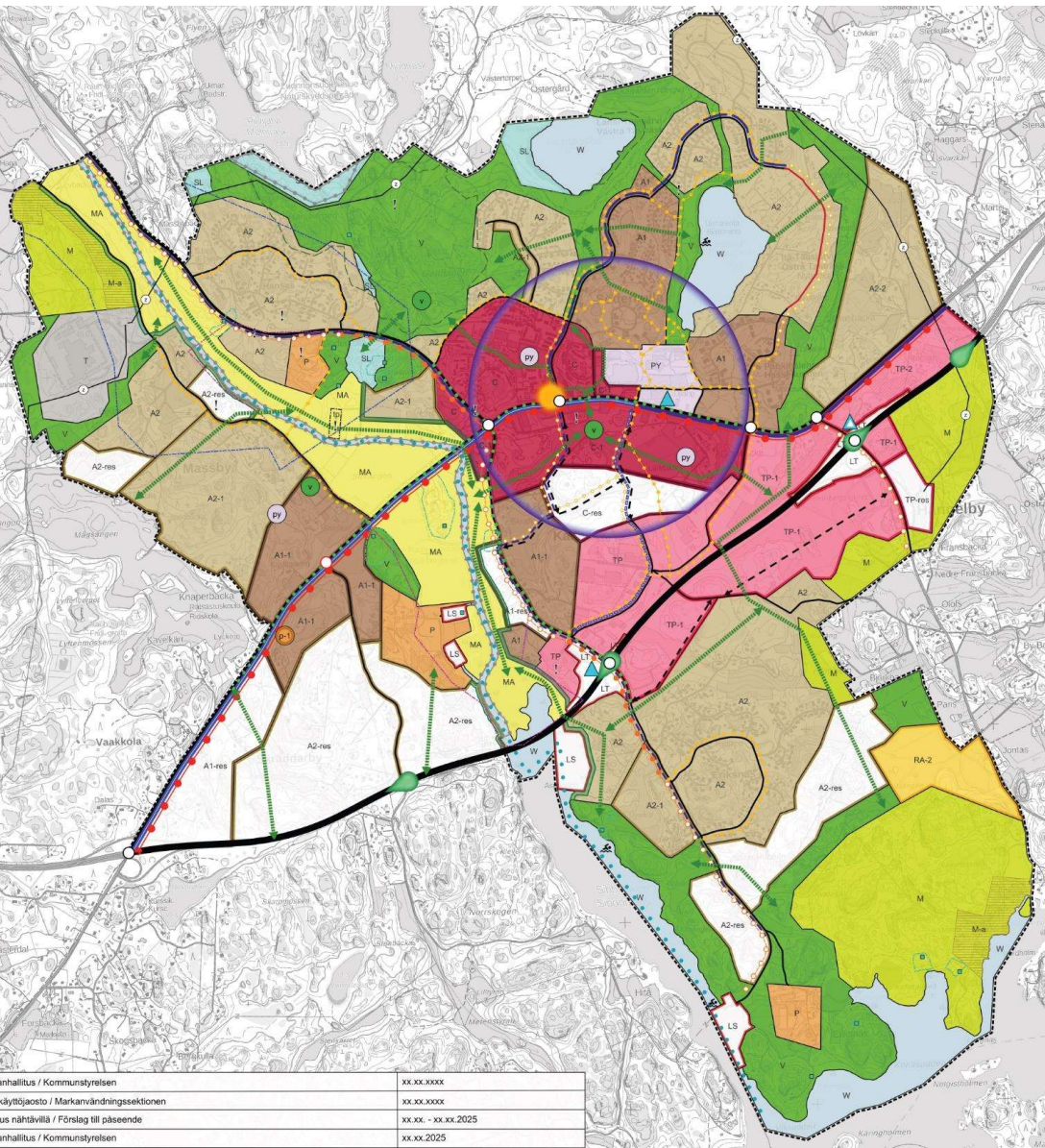
Strukturplanens dimensionering baseras på 12 500–15 000 invånare, vilket möjliggör fungerande kollektivtrafik och utvecklingen av ett eget servicecentrum.

Markanvändningsförändringarna klassificeras enligt följande beteckningar:

- Områden som utvecklas med mindre åtgärder / kompletteringsbyggs
- Nya och väsentligt förändrade områden

Områdena har indelats enligt byggskede enligt följande:

- Utvidgningsområde, etapp 1
- Utvidgningsområde, etapp 2
- Reservområde



Kaavarunkomerkinntä ja -määräykset

- PIENIN TOIMENPITEIN KEHITETTÄVÄT / TÄYDENNYSRAKENNETTAVAT ALUEET.
- Uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet, 1. vaiheen laajenemisaalue.
- Uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet, 2. vaiheen laajenemisaalue.
- Uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet, reservialue.
- TIIVISTETTÄVÄ JOUKKOLIIKENTEEN TUKEUTUVA ALUE (15 MIN KÄVELYALUE).
- KEHITETTÄVÄ ALUE.
- ALUEHOKKUUS (ea) on keskimäärin 0.37.
- TIIVIS ASUNTOALUE.
- ALUEHOKKUUS (ea) on keskimäärin 0.22.
- ASUNTOALUE.
- ALUEHOKKUUS (ea) on keskimäärin 0.09.
- LOMA-ASUNTOALUE.
- YLEISEN TIEN ALUE.
- VENESATAMA.
- PALVELUJEN ALUE.
- JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.
- TYÖPAIKKA-ALUE.
- TEOLLISUUSALUE.
- VIIRISTYSALUE.
- LUONNONSUOJELUALUE.
- MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.
- MAASEUTUASUMISEN ALUE.
- Alueella on olemassa olevaa rakennuskantaa, jonka vähäinen lisärakentaminen tulee toteuttaa maaseutumaiseen ympäristöön soveltuvin.
- MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELLOALUE.
- Alueella on olemassa olevaa rakennuskantaa, jonka kehittäminen tulee toteuttaa maisema- ja kulttuuriympäristön arvoja kunnioittavalla tavalla.
- PALVELUJEN KOHDEALUE.
- JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON KOHDEALUE.
- VIIRISTYSKÄYTÖN KOHDEALUE.
- TOIMINNALLINEN KESKUSALUE.

- VALTATIE.
- SEUTUTIE / PÄÄKATU.
- YHDYSTIE / KOKOAJAKATU.
- UUSI YHDYSTIE / KOKOAJAKATU.
- TIE- TAI KATUYHTEYSTARVE.
- JOUKKOLIIKENTEEN RUNKOYHTEYS.
- MUU MERKITTÄVÄ BUSSIYHTEYS.
- PALVELU- / LIITYNTÄLINJA.
- KEHITETTÄVÄ JOUKKOLIIKENTEEN RUNKOYHTEYS.
- Yhteyden voi 2. vaiheessa toteuttaa myös raitiotienä.
- RAITIOITTIEN TAI JOUKKOLIIKENTEEN RUNKOYHTEYDEN YHTEYSTARVE (2. VAIHE).
- SEUDULLINEN PYÖRÄILYREITTI.
- SEUDULLISEN PYÖRÄILYREITIN YHTEYSTARVE.
- ALUEELLINEN PYÖRÄILYREITTI.
- ALUEELLISEN PYÖRÄILYREITIN YHTEYSTARVE.
- PAIKALLINEN PYÖRÄILYREITTI.
- PAIKALLISEN PYÖRÄILYREITIN YHTEYSTARVE.
- KEHITETTÄVÄ VESISTÖYHTEYS.
- PUISTOKATU.
- VIHER- JA VIRKISTYSTARVE.
- PUUSTOISENA KEHITETTÄVÄ ALUE, JOKA MUODOSTAA REUNAVYÖHYKKEEN VALTAKUNNALLISESTI ARVOKKAALLE MAISEMA-ALUEELLE.
- Reunavyöhykkeen kasvillisuutta tulee kehittää kerroksellisenä ja monilajisena.
- MAAMERKKI / YMPÄRISTÖTÄIDEOS.
- TYÖPAIKKA-ALUE.
- Alueella sallitaan nykyinen työpaikkatoiminta. Alueen kehittäminen tulee toteuttaa maisema- ja kulttuuriympäristön arvoja kunnioittavalla tavalla.
- POHJAVESTIALUE.
- VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ (RKY 2009).
- KULTTUURIYMPÄRISTÖN TAI MAISEMAN VAALIMISEN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE.
- MUINAISMUISTOALUE TAI - KOHDE.
- SUOJELUALUEKOKONAISUUS (MAAKUNTAKAAVA).
- NATURA 2000 -VERKOSTOON KUULUVA TAI EHDOTETTU ALUE.
- SÄHKÖLINJA.
- Voimalinja 110 kv.
- MERKITTÄVÄ LIITYNTÄ.
- MERKITTÄVÄ UUSI LIITYNTÄ.
- LIITYNTÄPYSÄKÖINTIALUE.
- LIITYNTÄPYSÄKÖINTIALUE (RESERVI).
- UIMARANTA.
- TERVEYSHAITAN POISTAMISTARVE.
- Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve tulee selvittää asemakaavaa laadittaessa tai haja-asutusalueella ennen rakennusluvan myöntämistä.
- 10 M KAAVARUNKOALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.

Yleiset määräykset

Tiivis asutusalue (A1) ja asutusalue (A2) on tarkoitettu pääasiassa asumiseen ja sitä tukevien palvelujen, ympäristönsuojelun aiheuttamattomien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvän liikenteen, virkistys- ja yhdyskuntateknisen huollon alueeksi.

Ranta-alueilla on kaikessa rakentamisessa ja maankäytössä huomioitava tulvavaara.

KASVUUN VARAUTUMINEN

Kaavarunko mahdollistaa 12 500–15 000 asukkaan ja 3 750–4 500 työpaikan kasvun vuoteen 2040 mennessä.

Kasvu ylittää hieman Sipoon väestösuunnitteen ja yleiskaavan, mutta on maltillisempi kuin aiemmissa Sibbesborgin ja Eriksnäsins osayleiskaavoissa.

Metro-yhteyden jatkamiseen kohti Söderkullaa ei enää varauduta.

Alue rakennetaan tiiviisti joukkoliikenteen runkolinjan varaan, mahdollistaen tulevan raitiotieyhteyden Östersundomiin.

Pitkän aikavälin kasvu on varattu erillisille reservialueille ilman kohdennettuja asukas- tai työpaikkatavoitteita vuoteen 2040 asti.

BEREDSKAP FÖR TILLVÄXT

Stadsstrukturen möjliggör en tillväxt med 12 500–15 000 invånare och 3 750–4 500 arbetsplatser fram till år 2040.

Tillväxten överskrider något Sibbo kommuns befolkningsprognos och generalplanen, men är mer måttfull än i de tidigare delgeneralplanerna för Sibbesborg och Eriksnäs.

Metroförbindelsens förlängning mot Söderkulla förutses inte längre.

Området byggs tätt utmed kollektivtrafikens stomlinje, vilket möjliggör en framtida spårvagnsförbindelse till Östersundom.

Långsiktig tillväxt är reserverad för separata reservområden utan tilldelade mål för invånare eller arbetsplatser fram till år 2040.

Pienin toimenpitein kehitettävänä alueina on osoitettu pääosin rakennetut alueet ja asemakaavoitetut alueet.

Områden som utvecklas med små åtgärder utgörs huvudsakligen av bebyggda och detaljplanerade områden.

1. vaiheen laajennusalueet sijoittuvat hyvin saavutettaville alueille nykyisen yhdyskuntarakenteen yhteyteen

Fas 1:s expansionsområden är belägna i väl tillgängliga områden i anslutning till den befintliga samhällsstrukturen.

2. vaiheen laajennusalueet mahdollistavat yhdyskuntarakenteen kestävä laajentamisen 1. vaiheen jälkeen

Fas 2:s expansionsområden möjliggör en hållbar utvidgning av samhällsstrukturen efter fas 1.

Reservalueiksi on esitetty alueita, jotka on tarkoitus toteuttaa kaavarungon tavoitevuoden 2040 jälkeen.

Reservområden har angetts som områden som är avsedda att genomföras efter målåret 2040 för kaavarunko.

Keskusta-alueiden ulkopuolella ensisijaisina asumisen laajentamisen alueina nähdään Massby ja osin Skäddarby ja Eriksnäs.

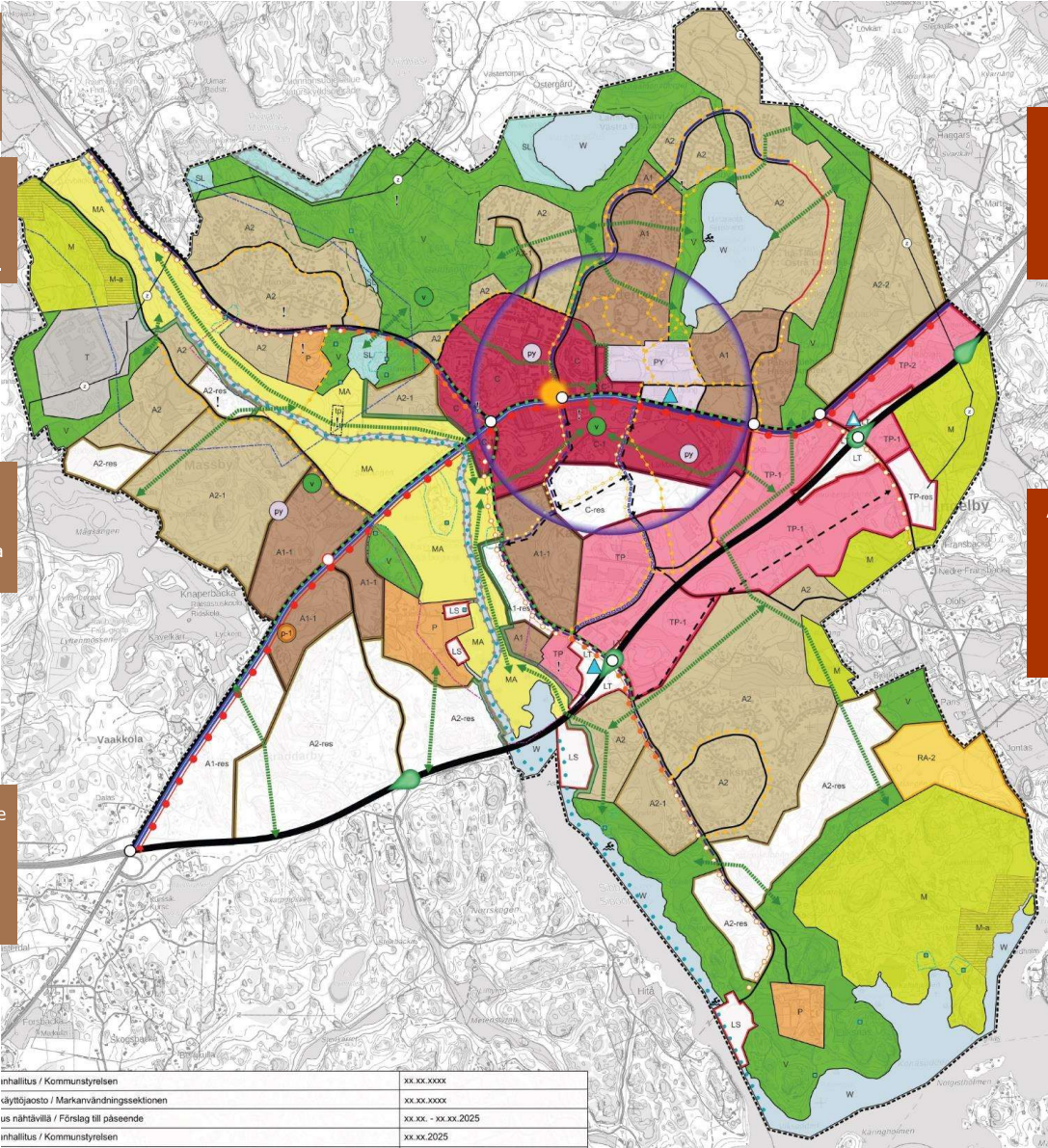
Utanför centrumområdena ses Massby samt delvis Skäddarby och Eriksnäs som de primära områdena för bostadsexpansion.

Kaavarunkoratkaisussa pyritään huomioidaan Söderkullalle olemainen asumisen väjyys ja suuret tontit.

I kaavarunkolösnigen strävar man efter att beakta Söderkullas karaktäristiska boendetäthet med rymliga tomter.

Lähtökohtaisesti tavoitteena on kuitenkin toteuttaa alueet tiiviinä / tehokaina, jolloin luonnon ja ympäristön alueita voidaan säilyttää.

Som utgångspunkt är målet dock att genomföra områdena med tät och effektiv bebyggelse, vilket möjliggör bevarande av natur- och miljöområden.



Keskustan alueelle on suunnitella elävä joukko liikenteeseen tukeutuva alue yhteensä noin 8 000 asukkaalle ja 1 800 työpaikalle.

För centrumområdet planeras ett livskraftigt område baserat på kollektivtrafik för totalt cirka 8000 invånare och 1800 arbetsplatser.

Kaavarungossa luodaan edellytykset keskustatoimintojen laajentamiselle kohti Kallbäckin aluetta, mikä mahdollistaa alueiden kytkenisen nykyistä paremmin yhteen.

I kaavaramen skapas förutsättningar för en utvidgning av centrumfunktionerna mot området Kallbäck, vilket möjliggör en bättre sammanlänkning av områdena än i nuläget.

Alueet kytkeytyvät kestävästi yhteen siten, että merkittävä osa suunnittelualan kasvusta sijoittuu 15 minuutin kävelysäteelle nykyisestä keskustasta (r= 750 m).

Områdena kopplas samman på ett hållbart sätt så att en betydande del av tillväxten inom planeringsområdet placeras inom ett 15 minuters gångavstånd från det nuvarande centrumet (r = 750 m).

Keskustatoimintojen aluetta on vaiheistettu pohjois-eteläsuunnassa siten, että Uuden Porvoontien lähialuetta kehitetään ensin.

Området för centrumsfunktioner har etappindelats i nord-sydlig riktning så att området närmast Nya Borgåvägen utvecklas först.

Asumisen alueet ovat pääosin merkittävästi yleiskaavassa osoitettuja suppeampia erityisesti pohjoisilla metsäalueilla

Bostadsområdena är i huvudsak avsevärt mer begränsade än vad som angetts i generalplanen, särskilt i de norra skogsområdena.

Arvokaille maiseman ja kulttuuriympäristön alueille ei lähtökohtaisesti rakenneta tai rakentaminen toteutetaan maltillisesti asuntona (A2) erityispiirteet ja arvot huomioiden.

I de värdefulla landskaps- och kulturmiljöområdena byggs det i princip inte, eller byggandet genomförs i begränsad omfattning som bostadsområde (A2) med beaktande av områdets särdrag och värden.

Yhdyskuntarakenne on suunniteltu kestävästi Söderkullan keskusta painottuvaksi ja joukkoliikenteen runkoyhteyden tukeutuvaksi, mikä mahdollistaa laajojen viheralueiden säilyttämisen.

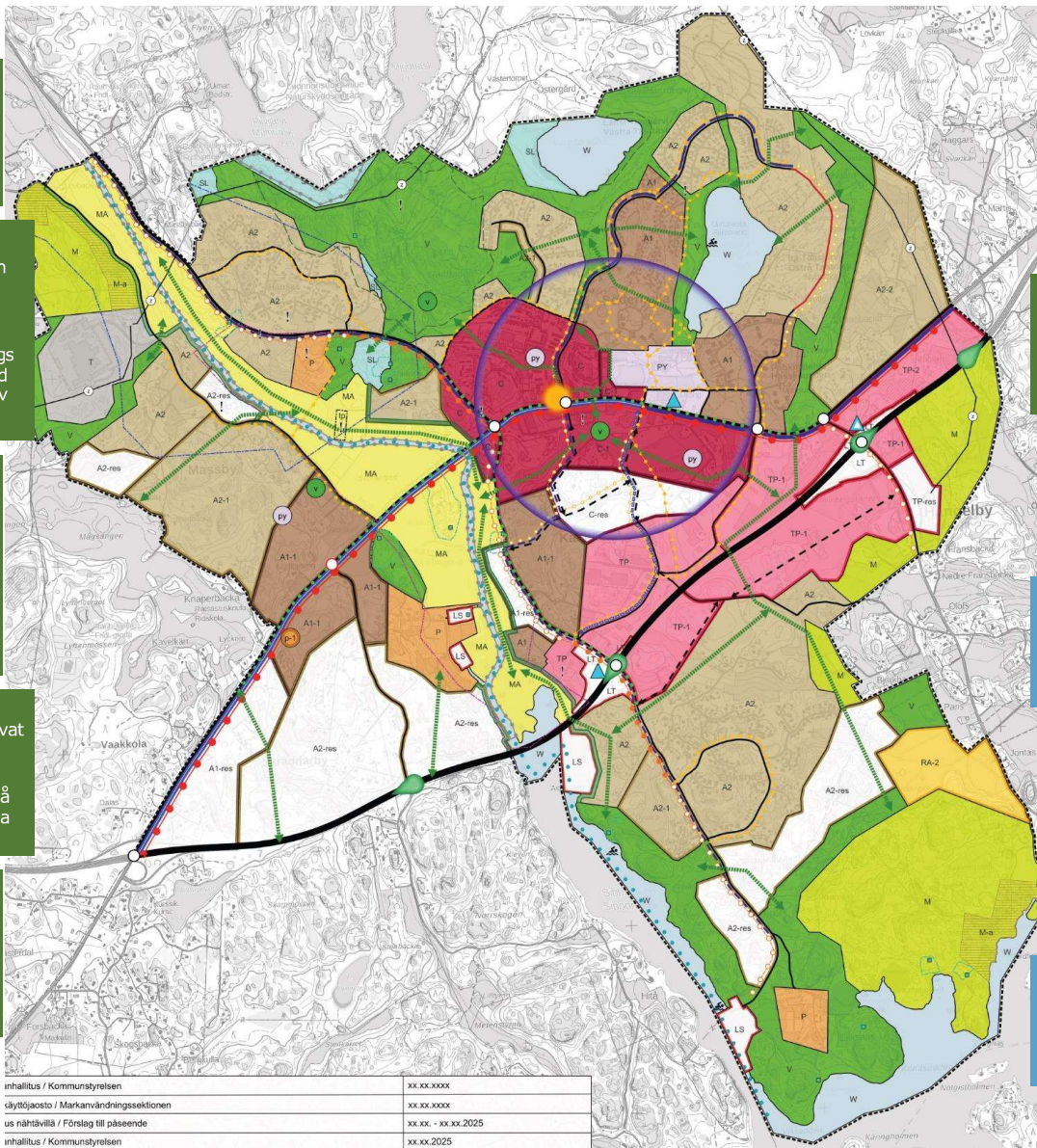
Samhällsstrukturen har planerats hållbart med tyngdpunkt på Söderkulla centrum och med stöd av stomförbindelsen för kollektivtrafik, vilket möjliggör bevarandet av omfattande grönområden.

Kaavarungon yhdyskuntarakenne on suunniteltu verkostomaisesti siten, että lähiluonto ja virkistysalueet ovat hyvin saavutettavissa eri asuinalueilta.

Strukturen i ramplanen har utformats som ett nätverk så att närmaturen och rekreationsområdena är lättillgängliga från olika bostadsområden.

Viher- ja virkistysyhteystarpeet yhdistävät isompia viheralueita toisiinsa ja muodostavat viheralueiden yhtenäisen verkoston

Behovet av grön- och rekreationsförbindelser kopplar samman större grönområden och skapar ett enhetligt nätverk av grönområden.



Kaavarungon viherverkon rungon muodostavat kaavarungon keskustatoimintojen alueen länsipuolelle sijoittuva avoimena säilyvä Sipoonjoki-laakso, Söderkullan pohjoisosan metsäiset selänteet sekä Sipoonlahden itälaidalla Eriksnäsän metsäiset selänteet.

Stommen i kaavarungon viherverknet utgörs av det öppna Sibbo ådal väster om områdena för centrala funktioner i kaavarunko, de skogsklädda höjdområdena i norra Söderkulla samt de skogsklädda höjderna i Eriksnäs öster om Sibboviken.

Jokilaakson maisema-alueita kehitetään varovaisesti huomioiden kulttuuriympäristön arvot ja virkistysmahdollisuudet.

Ådalslandskapet utvecklas varsamt med hänsyn till kulturmiljövärderna och rekreatiomöjligheter.

Ranta-alueita otetaan laajemmin virkistyskäyttöön ja virkistysmahdollisuuksia kehitetään.

Strandområden tas i större utsträckning i anspråk för rekreation och rekreatiomöjligheterna utvecklas.

Joukkoliikenne perustuu runkoyhteyteen Helsingin ja Porvoon suuntaan sekä hyviin yhteyksiin kohti Nikkilää.

Kollektivtrafiken baseras på stomlinjer mot Helsingfors och Borgå samt goda förbindelser mot Nikkilä.

Kaavarungossa jalankulun ja pyöräilyn verkko rakentuu itä-länsisuunnassa Uuden Porvoontien varressa kulkevan seudullisen reitin sekä pohjois-eteläsuunnassa Söderkullantien, Eriksnäsintien ja Kalkkirannantien mukaisesti kulkevien alueellisten reittien varaan.

I detaljplanens ramverk byggs gång- och cykelnätet upp längs den regionala öst-västliga sträckningen vid Nya Borgåvägen samt längs de regionala nord-sydliga rutterna vid Söderkullavägen, Eriksnåsvägen och Kalkkirannavägen.

Autoliikenteen verkko tukeutuu pitkälti samoihin pääväylin nykyisen liikenneverkon kanssa.

Biltrafikenätet bygger till stor del på samma huvudvägar som det nuvarande trafiknätet.

inhalitus / Kommunstyrelsen	xx.xx.xxxx
clayttjaosto / Markavändningssektionen	xx.xx.xxxx
us nähtävillä / Förslag till påseende	xx.xx. - xx.xx.2025
inhalitus / Kommunstyrelsen	xx.xx.2025



VAIKUTUKSET

RAMBOLL

Bright ideas. Sustainable change.

VAIKUTUKSET YHDYSKUNTARAKENTEeseen JA PALVELUVERKKOON

- Kaavarunko tarkentaa Sipoon yleiskaavaa 2025 ja ohjaa rakentamisen pääosin taajamatoimintojen alueelle tai olemassa olevan rakenteen yhteyteen
- **Söderkullan roolia vahvistetaan** osana Helsingin seudun itäistä kasvukäytävää merkittävän asukas- ja työpaikkakasvun kautta
- **Kasvua keskitetään 15 minuutin kävelyetäisyydelle keskustasta**, mikä parantaa arjen palvelujen saavutettavuutta eri käyttäjäryhmille
- Keskustatoiminnot laajenevat Kallbäckiin muodostaen yhtenäisen, vetovoimaisen keskusta-alueen moottoritien ja nykyisen keskustan väliin
- **Söderkullan keskustasta kehitetään palvelujen ja joukkoliikenteen solmukohta**; hyvät kehittämisedellytykset myös mm. Kallbäckissä ja Uuden Porvoontien varrella
- **Maankäyttöä vaiheistetaan tukemaan olemassa olevaa rakennetta**; irrallisia alueita ei oteta käyttöön ennen ydintaajaman kehittämistä
- Eriksnäsissä rakentaminen täydentää nykyistä rakennetta, mutta alueen rooli säilyy ennallaan eikä tue merkittävää joukkoliikenteen parantamista
- Uudet alueet sijoitetaan pääosin luonto- ja maisema-arvojen ulkopuolelle

EFFEKTER PÅ SAMHÄLLSSTRUKTUREN OCH SERVICENÄTVERKET

- Planstrukturen förtydligar Sipoons översiktsplan 2025 och styr byggnationen huvudsakligen mot områden med tätortsfunktion eller i anslutning till den befintliga strukturen
- **Söderkullas roll stärks** som en del av Helsingforsregionens östra tillväxtkorridor genom en betydande befolknings- och arbetsplatsökning
- **Tillväxten centraliseras till ett 15 minuters gångavstånd från centrum**, vilket förbättrar tillgängligheten till vardagstjänster för olika användargrupper
- Centrumfunktionerna utvidgas till Kallbäck och bildar ett enhetligt, attraktivt centrumområde mellan motorvägen och det nuvarande centrumet
- **Från Söderkulla centrum utvecklas en knutpunkt för tjänster och kollektivtrafik**; goda utvecklingsmöjligheter även bland annat i Kallbäck och längs den Nya Porvoontien
- **Markanvändningen fasas in för att stödja den befintliga strukturen**; avskilda områden tas inte i bruk innan utvecklingen av kärntätorten inleds
- I Eriksnäs kompletterar byggnationen den befintliga strukturen, men områdets roll förblir oförändrad och stödjer inte någon betydande förbättring av kollektivtrafiken
- De nya områdena placeras huvudsakligen utanför områden med natur- och landskapsvärden

VAIKUTUKSET LIIKENTEESEEN

- Kävelyn ja pyöräilyn olosuhteet paranevat, kun keskustaa kehitetään ja kevyen liikenteen verkostoa vahvistetaan.
- Uusi rakentaminen sijoittuu pääosin kävely- ja pyöräetäisyydelle keskustasta, mikä parantaa palveluiden saavutettavuutta ilman autoa.
- Kasvava asukastiheys ja lisääntyvät palvelut lyhentävät matkojen pituuksia ja vähentävät riippuvuutta henkilöautosta.
- Vaikka henkilöauton kulkutapaosuus pienenee, liikennemäärät kasvavat etenkin Helsingin ja Nikkilän suuntaan.
- Liikenteen kasvu ohjautuu pääväylille ja uusille katuverkon osille; ruuhkaisuus ei kuitenkaan lisäännä merkittävästi.
- Paremmat joukkoliikenneyhteydet ja tiivistyvä rakenne lisäävät joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn käyttöä.

EFFEKTER PÅ TRAFIKEN

- Förhållandena för gång och cykling förbättras när centrum utvecklas och nätverket för lätt trafik stärks.
- Nybyggnation placeras huvudsakligen inom gång- och cykelavstånd från centrum, vilket förbättrar tillgängligheten till tjänster utan bil.
- Den ökande befolkningstätheten och de utökade tjänsterna förkortar reslängderna och minskar beroendet av privatbil.
- Även om andelen resor med bil minskar, ökar trafikmängderna särskilt i riktning mot Helsingfors och Nickby.
- Trafikökningen styrs till huvudleder och nya delar av gatunätet; trängseln förväntas dock inte öka nämnvärt.
- Bättre kollektivtrafikförbindelser och en tätare stadsstruktur ökar användningen av kollektivtrafik, gång och cykling.

VAIKUTUKSET VIHERALUEVERKOSTOON

- Kaavarunko tuo Söderkullaan merkittävästi uutta rakentamista, mutta rakenne on suunniteltu verkostomaisesti turvaamaan lähiluonnon ja virkistysalueiden saavutettavuus.
- Sipoonjoen ja merenrannan varrelle osoitetut viheryhteydet parantavat virkistysverkoston vetovoimaa ja toteuttavat maakuntakaavan viheryhteystarvetta.
- Maisemarakenteen peruspiirteet, kuten Sipoonjokilaakso, metsäiset selänteet ja järvien rakentamattomat rannat, säilyvät pääosin ennallaan.
- Keskustaajamaan sijoittuva tiivis rakentaminen tukeutuu uuteen rakenteellisesti kestävään puistoalueeseen, joka ohjaa virkistyskäyttöä pois herkiltä luontoalueilta.
- Sipoonjokilaakson reunoille muodostuu uusi rakentamisen kerros, mutta keskeinen maisematila säilytetään avoimena ja rakentamattomana.
- Maisemavaikutuksia lievennetään vyöhykemaisella viherrakenteella, joka pehmentää uudisrakentamisen näkyvyyttä erityisesti kulttuurimaisemassa.
- Porvoonväylän työpaikka-alue muuttaa väylän maisemakuvaa rakennetummaksi, mutta maisemavaikutukset kohdistuvat vähemmän herkkiin alueisiin.
- Eriksnäs rakentaminen keskitetään väylän läheisyyteen; eteläosa ja rakentamattomat rannat säilyvät yleisessä virkistyskäytössä ja osana viheryhteysverkkoa.

EFFEKTER PÅ GRÖNOMRÅDESNÄTVERKET

- Strukturplanen medför betydande nybyggnation i Söderkulla, men strukturen är utformad som ett nätverk för att trygga tillgängligheten till närnatur och rekreationsområden.
- De gröna förbindelserna längs Sibbo å och havsstranden stärker rekreationsnätverkets attraktionskraft och uppfyller landskapsplanens behov av gröna samband.
- Landskapsstrukturens grunddrag, såsom Sibbo ådal, skogsklädda höjder och obebyggda sjöstränder, bevaras till största delen.
- Den täta bebyggelsen som placeras i centralorten stöder sig på ett nytt, strukturellt hållbart parkområde som styr rekreationsanvändning bort från känsliga naturområden.
- En ny bebyggelselager bildas vid kanterna av Sibbo ådal, men det centrala landskapsrummet bevaras öppet och obebyggt.
- Landskapspåverkan mildras med en zonindelad grönstruktur som mjukar upp synligheten av ny bebyggelse, särskilt i kulturmiljön.
- Arbetsplatsområdet vid Borgåleden förändrar ledens landskapsbild till en mer bebyggd miljö, men landskapspåverkan riktas mot mindre känsliga områden.
- Bebyggelsen i Eriksnäs koncentreras till närheten av leden; den södra delen och de obebyggda stränderna bevaras för allmän rekreation och som en del av det gröna förbindelsenätverket.

MITEN TYÖ ETENEE?

- Asukastilaisuudessa annettu palaute huomioidaan kaavarunkotyössä.
- Kaavarunkoehdotuksesta pyydetään myös **viranomaisten lausunnot**, joihin laaditaan vastineet ja jotka huomioidaan suunnittelussa.
- Söderkullan viherverkostosta laaditaan erillinen **viheraluesuunnitelma**, joka valmistuu syyskuun 2025 loppuun mennessä ja lisätään raportin liitteeksi. Suunnitelman tulokset huomioidaan kaavarungossa.
- Kunnanhallituksen käsittely, 9-10/2025
- Työ valmis 12/2025

HUR GÅR ARBETET VIDARE?

- Synpunkterna från invånarmötet beaktas i arbetet med strukturplanen.
- **Utlåtanden** om strukturplansförslaget begärs även från myndigheter; dessa bemöts med svar och beaktas i den fortsatta planeringen.
- En separat **grönområdesplan** för Söderkullas grönstruktur utarbetas och färdigställs senast i slutet av september 2025; planen bifogas till rapporten och dess resultat beaktas i strukturplanen.
- Behandling i kommunstyrelsen: 9-10/2025
- Arbetet färdigt: 12/2025

KIITOS!

TACK!

VIHERALUESUUNNITELMAN TERVEISET GRÖNOMRÅDESPLANENS HÄLSNINGAR

AIKATAULUMME TÄNÄÄN

Kahvitarjoilu tilaisuuden lomassa.

- 17.00 Tilaisuuden avaus
Eric Roselius, Sipoon kunta
- 17.05 Kaavarunkotyön tilanne ja sisältö
Jarkko Kukkola, Ramboll
Viheraluesuunnitelman terveiset
Tuulikki Peltomäki, WSP

- 17.40 Ohjattu keskustelu ja työskentely neljällä teemapisteellä
(noin 15 minuuttia / piste)
- Teemapiste 1: **Asuminen ja arkkitehtuuri**
 - Teemapiste 2: **Viherverkosto ja virkistys**
 - Teemapiste 3: **Liikenne ja liikkuminen**
 - Teemapiste 4: **Palvelut ja elinkeinot**

- 18.50 Tilaisuuden päätös ja loppusanat

- 19.00- Vapaamuotoinen keskustelu asiantuntijoiden kanssa

DAGENS TIDTABELL

Kaffeservering under mötet.

- Mötet öppnas
Eric Roselius, Sibbo kommun

- Aktuellt om arbetet med planstommen och dess innehåll
Jarkko Kukkola, Ramboll
Grönområdesplanens hälsningar
Tuulikki Peltomäki, WSP

- Ledd diskussion och arbete vid fyra temapunkter
(circa 15 minuters sessioner)
- Temapunkt 1: **Boende och arkitektur**
 - Temapunkt 2: **Grönnät och rekreation**
 - Temapunkt 3: **Trafik och mobilitet**
 - Temapunkt 4: **Service och näringar**

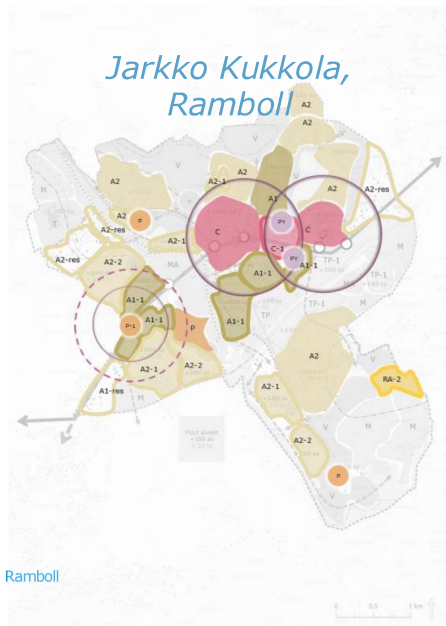
- Avslutning och avslutande ord

- Informell diskussion med experterna

NELJÄ TEEMAPISTETTÄ FYRA TEMAPUNKTER

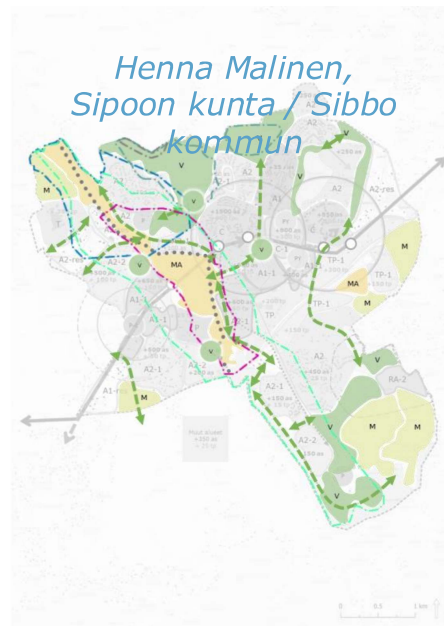
1

**Asuminen ja
arkkitehtuuri**
**Boende och
arkitektur**



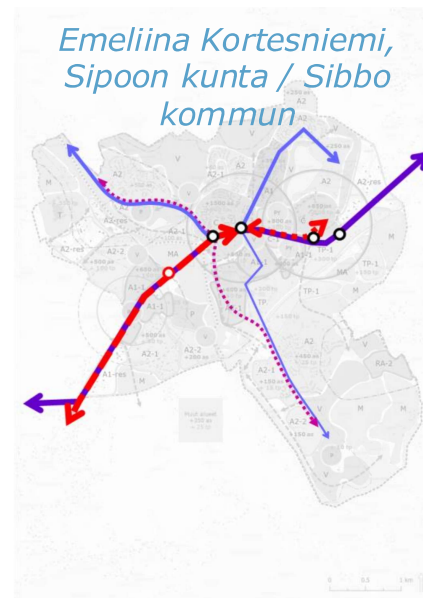
2

**Viherverkosto ja
virkistys**
**Grönnät och
rekreation**



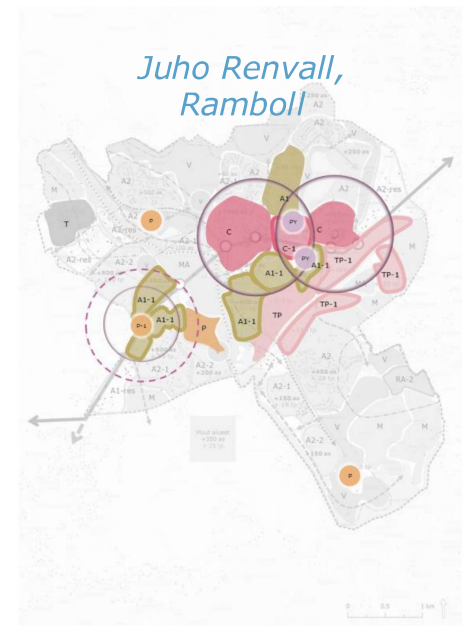
3

**Liikenne ja
liikkuminen**
**Trafik och
mobilitet**



4

**Palvelut ja
elinkeinot**
**Service och
näringar**



NELJÄ TEEMAPISTETTÄ FYRA TEMAPUNKTER

1

**Asuminen ja
arkkitehtuuri**
**Boende och
arkitektur**

*Jarkko Kukkola,
Ramboll*

*Onko suunnitelmassa
tunnistettu keskeiset
uudisrakentamisen alueet?*

*Har de centrala
nybyggnadsområdena
identifierats i planeringen?*

**Esimerkiksi
Till exempel**

Ramboll

2

**Viherverkosto ja
virkistys**
**Grönnet och
rekreation**

*Henna Malinen,
Sipoon kunta / Sibbo
kommun*

*Puuttuuko kaavarungosta
jokin olennainen
virkistysyhteys tai -alue?*

*Saknas någon väsentlig
fritidsförbindelse eller -
område i planeringen?*

**Esimerkiksi
Till exempel**

3

**Liikenne ja
liikkuminen**
**Trafik och
mobilitet**

*Emeliina Kortesiemi,
Sipoon kunta / Sibbo
kommun*

*Onko kaavarungossa esitetty
keskeiset joukkoliikenteen ja
pyöräilyn yhteyksien suunnat?*

*Har de centrala riktningarna
för kollektivtrafik och
cykelvägar presenterats i
planeringen?*

**Esimerkiksi
Till exempel**

4

**Palvelut ja
elinkeinot**
**Service och
näringar**

*Juho Renvall,
Ramboll*

*Sijoittuvatko
kaavarungossa palvelut ja
työpaikat
tarkoituksenmukaisesti?*

*Är tjänster och
arbetsplatser placerade
ändamålsenligt i
planeringen?*

**Esimerkiksi
Till exempel**

MINKÄLAINEN ON TULEVAISUUDEN SÖDERKULLAN ALUE?

1

Valitse sinua kiinnostava teema ja siirry teeman pisteelle.

Vinkki: Voit myös siirtyä teemapisteelle, jossa on vähiten osallistujia.

2

Teemapisteillä on apukysymyksiä, joita hyödyntäen voit kertoa näkemyksesi teemaan.

Voit myös keskustella teemapisteen asiantuntijan kanssa ja tuoda esiin näkemyksiäsi niiden ulkopuolelta.

3

Yhden teeman käsittelyyn on varattu **15 minuuttia** (yhteensä 60 minuuttia). Voit siirtyä käsittelemään seuraavaa teemaa omaan tahtiisi tai kellon soidessa. Voit myös pysyä teemapisteellä pidempään, vaikka koko 60 minuutin ajan.

HUR SER FRAMTIDENS SÖDERKULLA UT?

1

Välj ett tema som intresserar dig och gå till temapunkten.

Tips: Du kan också gå till den temapunkten som har färre deltagare.

2

Vid temapunkterna finns hjälpfrågor som du kan använda för att dela dina åsikter om temat.

Du kan också diskutera med temans expert och ta upp tankar utanför de angivna frågorna.

3

För att behandla ett tema finns **15 minuter** avsatt (totalt 60 minuter). Du kan gå vidare till nästa tema i din egen takt eller när klockan ringer. Du kan också stanna vid temapunkten längre, även under hela de 60 minuterna.