



**S**  
**20**

**Söderkullan kartanon asuinalueen  
asemakaava**

**Detaljplan för Söderkulla gård  
bostadsområde**

Asemakaavan selostus, kaavaehdotus  
Detaljplanebeskrivning, planförslag

Maankäyttöjaosto  
Markanvändningssektion  
30.11.2022

ASIA / ÄRENDE 15/2019

 **SIPOO  
SIBBO**

Kaavarajauksen mukaan asemakaava koskee osia kiinteistöistä 753-419-0004-1604 (Sipoon kunnan omistuksessa) ja 753-895-0002-0011 (valtio-omisteen yleinen tie).

Kaava-aineisto julkaistaan kunnan internet-sivuilla: <https://www.sipoo.fi/s20>.

Selostuksen ilmakuvat: © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö

Selostuksen valokuvat: © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö ja Suvi Suovaara

Selostuksen ovat laatineet Niina Tiittanen ja Jarkko Lyytinen ja sen on kääntänyt ruotsiksi kääntäjä Monika Sukoinen (CiD Oy).

## Kaavan laatija

- Niina Tiittanen  
kaavoittaja
- Jarkko Lyytinen YKS 487  
kaavoituspäällikkö

Enligt planens avgränsning gäller detaljplanen delar av fastigheterna 753-419-4-1604 (ägs av Sibbo kommunen) och 753-895-0002-0011 (en allmän väg som ägs av staten).

Planmaterialet publiceras på kommunens webbplats: <https://www.sipoo.fi/sv/s20>.

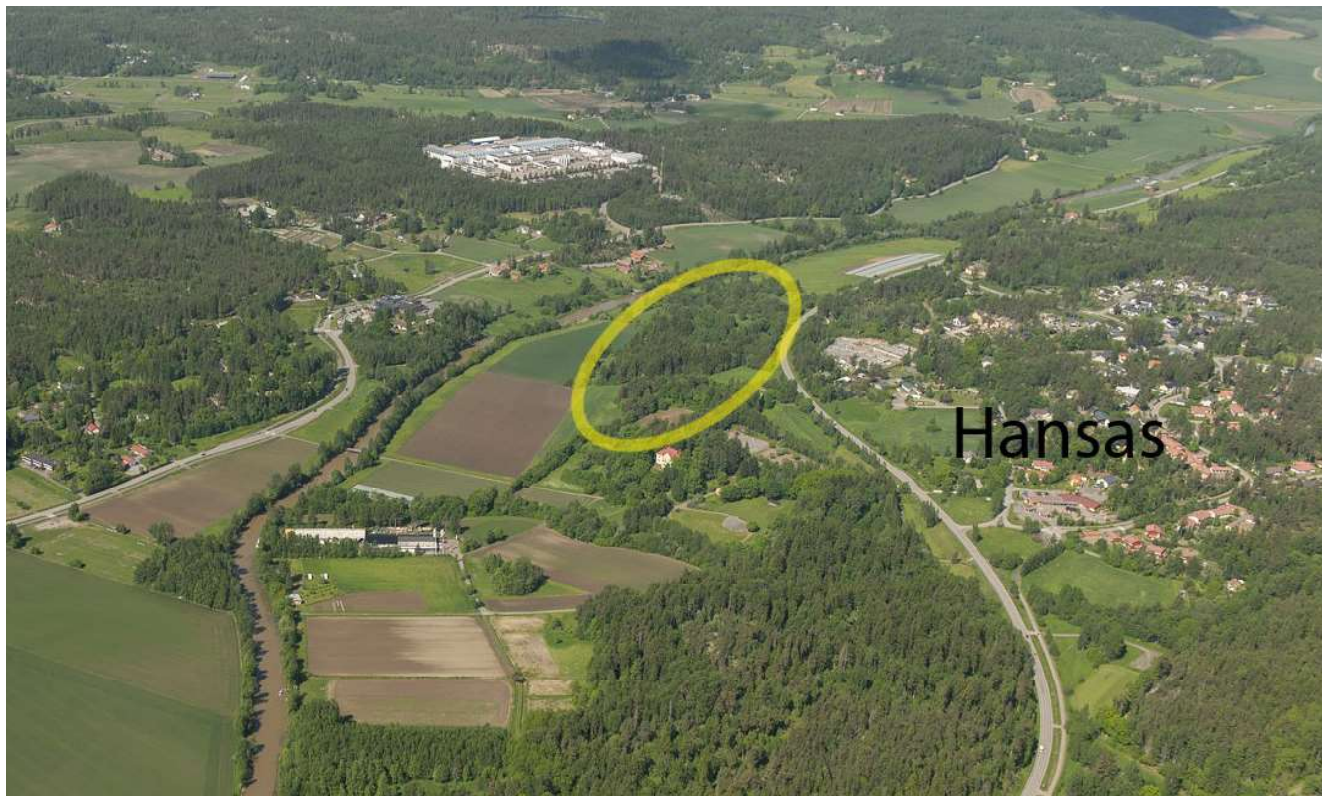
Flygfotografier i beskrivningen: © Sibbo kommuns planläggningsenhet

Fotografier i beskrivningen: © Sibbo kommuns planläggningsenhet och Suvi Suovaara

Beskrivningen har utarbetats av Niina Tiittanen och Jarkko Lyytinen, och delar av den har översatts till svenska av Monika Sukoinen (CiD Oy).

## Planens beredare

- Niina Tiittanen  
planläggare
- Jarkko Lyytinen YKS 487  
planläggningschef



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



Suunnittelualue ilmakuvassa.  
Flygbild av planeringsområdet.

# Asemakaavatyypien listaus ja selitykset

## Lista på typer av detaljplaner och förklaringar till dem

### VAIKUTUSILTAAN VÄHÄISET ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER SOM HAR RINGA VERKNINGAR

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

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

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

### VAIKUTUSILTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER MED BETYDANDE VERKNINGAR

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

# Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet

## Planprocess och behandlingskeden

Asianumero/ Ärendenummer

15/2019

### ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella 17.1.2019
- Program för deltagande och bedömning utarbetats
- Anhängiggörandet av planen kungörs 17.1.2019

### VALMISTELUVAIHE - BEREDNINGSSKEDET

- Kaavaluonnoksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston käsittely 8.6.2022
- Valmisteluaineisto virallisesti nähtävillä 23.6.-26.8.2022.
- Planutkastet utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen 8.6.2022
- Beredningsmaterialet läggs fram offentligt 23.6.-26.8.2022

### EHDOTUSVAIHE - FÖRSLAGSSKEDET

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

### VASTINEET LAUSUNTOIHIN JA MUISTUTUKSIIN - BEMÖTANDEN TILL UTLÅTANDEN OCH ANMÄRKNINGAR

- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen

### KAAVAN HYVÄKSYMINEN - GODKÄNNANDE AV PLANEN

- Valtuusto hyväksyy kaavan
- Fullmäktige godkänner planen

### OSALLISTUMINEN - DELTAGANDET

Kaavan laatimisesta tai muuttamisesta voi tehdä aloitteen kunnanhallitukselle.

Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan laatijalle.

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

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

Mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta.

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

Mahdollisuus muistutuksen jättämiseen kaavaehdotuksesta kunnanhallitukselle.

Anmärkningar om planförslaget kan lämnas till kommunstyrelsen.

Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

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

# 1 Perus- ja tunnistetiedot

## Bas- och identifikationsuppgifter



### 1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo

Kunnan osa: Söderkulla

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

Kaavan nimi: Söderkullan kartanon asuinalue

Kaavanumero: S20

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Söderkullassa, Söderkullan kartanon länsipuolella, noin 1 km Söderkullan keskustasta Nikkilän suuntaan. Söderkullantie rajaa kaava-alueen pohjoisessa. Kaava-alue on kooltaan noin 13,2 hehtaaria. Suunnittelualueen rajausta on pienennetty suunnittelun edetessä. Aluerajaus on supistunut sekä idän että lännen suunnasta jättäen

### 1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo

Kommundel: Söderkulla

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

Planens namn: Söderkulla gård bostadsområde

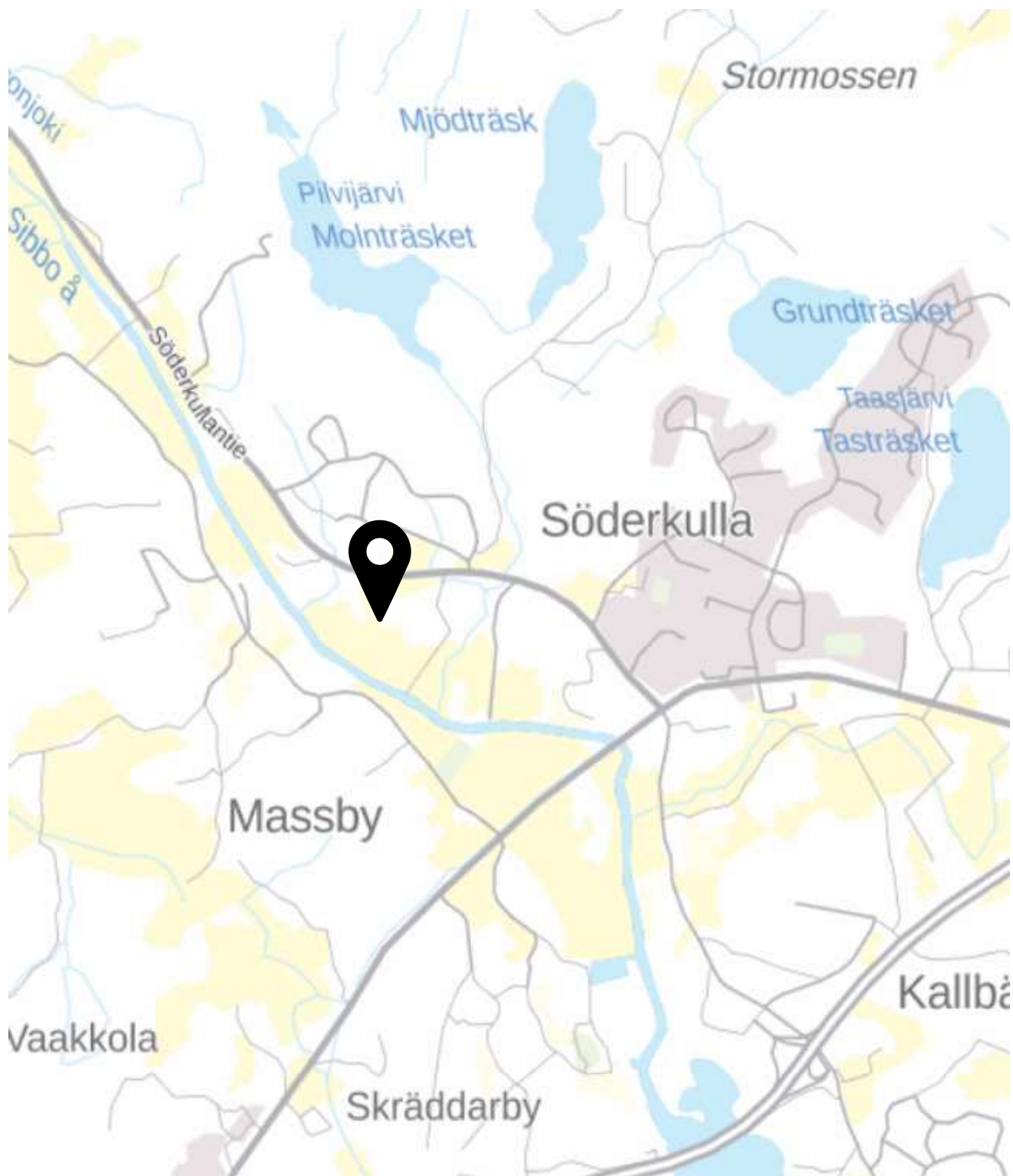
Plan nummer: S20

### 1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet är i Söderkulla, väster om Söderkulla gård, på ett avstånd av ca 1 km från centrum i riktning mot Nickby. I norr avgränsas planområdet av Söderkullavägen. Planområdet omfattar ca 13,2 hektar. Planeringsområdets omfattning har förminskats i samband med den fortsatta planeringen. Området har förminskats både i öster och väster så

ympäriin enemmän metsä- ja peltomaisemaa.

att mer skogs- och åkermark blir utanför planen.



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

## 1.3 Sisällysluettelo

<b>1.</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>6</b>
1.1	Tunnistetiedot	6
1.2	Kaava alueen sijainti	6
1.3	Sisällysluettelo	8
1.4	Asemakaavan tarkoitus	12
1.5	Liitteet	13
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	13
<b>2.</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>16</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	16
2.2	Asemakaava	17
<b>3.</b>	<b>SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>19</b>
3.1	Suunnittelualueen yleiskuvaus	19
3.1.1	Luonnonympäristö	20
3.1.2	Maisema ja kulttuuriympäristö	36
3.1.3	Rakennettu ympäristö	40
3.1.4	Vesistöt ja vesitalous	41
3.1.5	Erytispiirteet ja ympäristön häiriötekijät	42
3.2	Suunnittelutilanne	44
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	44
3.2.2	Maakuntakaava	45
3.2.3	Yleiskaava	45
3.2.4	Söderkullan oikeusvaikutukseton kaavarunko	47
3.2.5	Asemakaava	51
3.2.6	Rakennusjärjestys	53
3.2.7	Pohjakartta	54
3.2.8	Rakennuskiellot	54
3.2.9	Maanomistus	54
3.2.10	Aluetta koskevat sopimukset	54
<b>4.</b>	<b>ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>55</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	55
4.2	Asemakaavasuunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	55
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	55
4.3.1	Osalliset	55
4.3.2	Vireille tulo	55
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	56
4.4	Asemakaavan tavoitteet	57
4.4.1	Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset	57
4.4.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	58
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	59



4.5	Asemakaavaratkaisu	61
4.5.1	Ensimmäinen kaavaluonnos	61
4.5.2	Päivitetty kaavaluonnos	62
4.5.3	Kaavaehdotus	63
<b>5.</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>65</b>
5.1	Kaavaehdotuksen rakenne	65
5.2	Aluevaraukset	67
5.2.1	Korttelialueet	67
5.2.2	Muut alueet	68
5.3	Kaavan vaikutukset	69
5.3.1	Vaikutukset luonnonympäristöön	69
5.3.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	71
5.3.3	Muut vaikutukset	73
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	77
5.5	Nimistö	77
<b>6.</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>79</b>
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	79
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	79
6.3	Toteutuksen seuranta	80

Kannessa suunnittelualueen ympäristö viistoilmakuvassa. Kuva: Lentokuva Vallas Oy

## 1.3 Innehåll

<b>1.</b>	<b>BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER</b>	<b>6</b>
1.1	Identifikationsuppgifter	6
1.2	Planområdets läge	6
1.3	Innehåll	8
1.4	Detaljplanens syfte	12
1.5	Bilagor	13
1.6	Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen	13
<b>2.</b>	<b>SAMMANDRAG</b>	<b>16</b>
2.1	Olika skeden i planprocessen	16
2.2	Detaljplanen	18
<b>3.</b>	<b>UTGÅNGSPUNKTER</b>	<b>19</b>
3.1	En allmän beskrivning av planeringsområdet	19
3.1.1	Naturmiljön	20
3.1.2	Landskap och kulturmiljö	36
3.1.3	Den byggna miljön	40
3.1.4	Vatten- och avlopps nät	41
3.1.5	Särdrag och störande faktorer i miljön	42
3.2	Planeringssituationen	44
3.2.1	Riksomfattande mål för områdsanvändningen	44
3.2.2	Landskapsplan	45
3.2.3	Generalplan	45
3.2.4	Delgeneralplan för Sibbesborg	47
3.2.5	Detaljplan	51
3.2.6	Byggnadsordning	53
3.2.7	Grundkarta	54
3.2.8	Byggförud	54
3.2.9	Markägförhållanden	54
3.2.10	Avtal gällande området	54
<b>4.</b>	<b>OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN</b>	<b>55</b>
4.1	Behovet av detaljplanering	55
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller den	55
4.3	Deltagande och samarbete	55
4.3.1	Intressenter	55
4.3.2	Anhängiggörande	55
4.3.3	Deltagande och växelverkan	56
4.4	Mål för detaljplanen	57
4.4.1	Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen	57
4.4.2	Mål enligt utgångsmaterialet	58
4.4.3	Mål som uppkommit under processen	59

4.5	Detaljplanelösningen	60
4.5.1	Det första planutkast	60
4.5.2	Uppdaterad planutkast	61
4.5.3	Planförslaget	62
<b>5.</b>	<b>REDOGÖRELSE FOR DETALJPLANEN</b>	<b>65</b>
5.1	Strukturen i planförslaget	65
5.2	Områdesreserveringar	67
5.2.1	Kvartersområden	67
5.2.2	Övriga områden	68
5.3	Planens konsekvenser	69
5.3.1	Konsekvenser för naturimiljön	69
5.3.2	Konsekvenser för den byggda miljön	71
5.3.3	Övriga konsekvenser	73
5.4	Planbeteckningar och planbestämmelser	77
5.5	Namnbestånd	77
<b>6.</b>	<b>GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN</b>	<b>79</b>
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	79
6.2	Genomförande och tidsplanering	79
6.3	Uppföljning av genomförandet	80

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

## 1.4 Asemakaavan tarkoitus

Kaavatyön tarkoituksena on kehittää Söderkullan pohjoisosan taajamaa pientaloasumiseen, ja vastata osaltaan pientalotonttien kysyntään. Alueelle suunnitellaan pientaloasumista noin 150-200 uudelle asukkaalle.

Alueen luonne pyritään säilyttämään luonnonläheisenä sen historiaa kunnioittaen. Alueella on sekä maisemallisia että historiallisia arvoja, jotka huomioidaan kaavoituksessa.

Alue sijaitsee virkistyksen kannalta erinomaisella paikalla Sipoonjoen ja Söderkullan pohjoisosien

## 1.4 Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanearbetet är att utveckla norra delen av Söderkulla för småhusboende och bidra till att tillgodose efterfrågan på småhustomter. I området planeras småhusbebyggelse för cirka 150–200 nya invånare.

Man strävar efter att bevara närheten till naturen och respektera områdets historia. Området har både landskaps- och historiskt värde som tas i beaktande vid planläggningen.

Områdets läge mellan Sibbo å och friluftsterrängen i norra Söderkulla är förträffligt med hänsyn till rekre-



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

ulkoilumaastojen välissä. Alue tukeutuu Söderkullan palveluihin. Kaavatyo sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2022–2024.

## 1.5 Liitteet

Liite 1: Kaavakartta, -merkinnät ja -määräykset (A4)

Liite 2: Rakennustapaohjeet

Liite 3: Asemakaavan seurantalomake

Liite 4: I luonnosvaiheen vastineraportti

Liite 5: II luonnosvaiheen vastineraportti

Liite 6: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 7: Arkeologinen tarkkuusinventointi

Liite 8: Luontoselvitys

Liite 9: Rakennettavuusselvitys (2019, 2022)

Liite 10: Pohjavesiselvitys

Liite 11: Maisemaselvitys

Liite 12: Maaperän pilaantuneisuustutkimus

Liite 13. Hulevesisuunnitelma

## 1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

**Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaavaa varten tehdyt selvitykset:**

- Luontoselvitys (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2018)
- Rakennettavuusselvitys (Ramboll 2019)
- Tarkkuusinventointi (Museovirasto 2019)
- Pohjavesiselvitys (Sitowise 2019)
- Hulevesisuunnitelma (FCG 2021)
- Maaperän pilaantuneisuustutkimus (Ramboll 2019)
- Maisemaselvitys (K. Linnasalo, Sipoon

ation. Området stöder sig på servicen i Söderkulla. Planarbetet ingår i kommunens planläggningsprogram 2022–2024.

## 1.5 Bilagor

Bilaga 1: Plankarta, beteckningar och bestämmelser i detaljplanen (A4)

Bilaga 2: Byggsättsanvisningar

Bilaga 3: Blankett av uppföljning av detaljplanen

Bilaga 4: Rapport över bemötanden i utkastskede I

Bilaga 5: Rapport över bemötanden i utkastskede II

Bilaga 6: Program för deltagande och bedömning

Bilaga 7: Arkeologisk specialinventering

Bilaga 8: Naturinventering

Bilaga 9: Utredningen om byggbarheten (2019, 2022)

Bilaga 10: Grundvattenundersökning

Bilaga 11: Landskapsinventering

Bilaga 12: Utredning om förorenad marksubstans

Bilaga 13: Dagvattenutredning

## 1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen

**Utredningar gjord till detaljplan för Söderkulla gård bostadsområde:**

- Naturinventering (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2018).
- Utredning om byggbarheten (Ramboll 2019)
- Arkeologisk specialinventering av historisk tid (Museovirasto 2019)
- Grundvattenundersökning (Sitowise 2019)
- Dagvattenutredning (FCG 2021)
- Utredning om förorenad marksubstans

- kunta 2020)
- Ilmastovaikutusten arviointi (FCG 2022)
- Lisäselvitys alueen rakennettavuudesta (Ramboll 2022)

**Sibbesborgin osayleiskaavaan liittyvät selvitykset:**

- Natura-arviointi Sipoonjoen Natura-alueeseen kohdistuvista vaikutuksista (Ramboll Oy, 2014)
- Liikenne Sibbesborgissa (WSP Oy 2014)
- Söderkullan liikenteellisen selvityksen päivittäminen (Pöyry Finland Oy, 2018)
- Sibbesborgin osayleiskaavan liikenne- ja meluennuste vuodelle 2035. WSP Oy, 2018.
- Hulevesien hallintakonsepti (WSP Finland Oy, 2013)
- Sibbesborgin osayleiskaava - Luontoselvitysten täydennys: pesimälinnusto (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2016)

**Sipoon yleiskaavaa 2025 varten tehdyt selvitykset:**

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

**Muut selvitykset:**

- Sipoon pohjavesien suojelusuunnitelma. Sipoon kunta, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Uudenmaan ympäristökeskus. 15.1.2009.
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 25.1.2006
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010
- Sipoon Söderkullan liikenteellinen selvitys (Sito, 2015)
- Söderkullan alueen luonto- ja

(Ramboll 2019)

- Landskapsinventering (K. Linnasalo, Sibbo kommun 2020)
- Bedömning av klimatkonsekvenserna (FCG 2022)
- Utredning om byggbarheten (Ramboll 2022)

**Utredningar i anslutning till Sibbesborgs delgeneralplan:**

- Natura-arviointi Sipoonjoen Natura-alueeseen kohdistuvista vaikutuksista (Ramboll Oy, 2014)
- Liikenne Sibbesborgissa (WSP Oy 2014)
- Sibbesborgin osayleiskaavan liikenne- ja meluennuste vuodelle 2035. WSP Oy, 2018.
- Hulevesien hallinta konsepti WSP Finland Oy 2013
- Sibbesborgin osayleiskaava - Luontoselvitysten täydennys: pesimälinnusto (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2016)

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

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

**Övriga utredningar:**

- Sipoon pohjavesien suojelusuunnitelma. Sibbo kommun, samkommunen för Tusbynejdens vattenverk, Nylands miljöcentral, 15.1.2009.
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys (Utredning om kulturmiljö och byggnadsarv i Sibbo kommun), Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 25.1.2006
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 och 2010

- maisemaselvitys (Jaakko Pöry infra, Maa ja vesi, 2002)
- Happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja ominaisuudet Sipoossa (Geologian tutkimuskeskus GTK, 2016)
  - Kunta-METSO: METSO-kohteiden inventointi 2011 (Luontotieto Keiron Oy, 2012)
  - Muistojen Söderkulla (Mapita 2017)

- Utredningar om trafiken i Söderkulla
- Sipoon Söderkullan liikenteellinen selvitys (Sito, 2015)
  - Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys, Jaakko Pöry Infra – Maa ja Vesi 2002
  - Kunta-METSO: METSO-kohteiden inventointi 2011 (Luontotieto Keiron Oy, 2012)
  - Minnenas Söderkulla (Mapita 2017)



## 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö sisältyy Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2022—2024, jossa se on luokiteltu prioriteettiiluokkaan 3. Kaavaprosessi on alkanut vuonna 2019 ja kaava pyritään hyväksymään vuoden 2023 alkupuolella. Kaavaprosessi päivitettiin kaavoitusohjelmaan vuosille 2022—2024 huhtikuussa 2022.

Alueelle on laadittu vuonna 2015 viitesuunnitelma, jota on päivitetty vuonna 2018 (Serum Arkkitehdit Oy). Työ laadittiin osana Sibbesborgin osayleiskaavatyötä havainnollistamaan, millaista asuinympäristöä kaava-alueella voisi tulevaisuudessa olla. Viitesuunnitelma oli ensimmäinen päänavaus tulevan asuinalueen suunnitteluun.

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin julkisesti nähtävil-

## 2.1 Olika skeden i planprocessen

Planarbetet ingår i Sibbo kommuns planläggningsprogram 2022–2024 med prioritetsklassen 3. Planprocessen inleddes i början av 2019 och avsikten är att planen ska kunna godkännas i början av 2023. I april 2022 uppdaterades uppgifterna om planprocessen i planläggningsprogrammet för åren 2022–2024.

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

Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning (PDB) lades 25.2.2019 fram



le 25.2.2019 Sipoon kunnan asiakaspalvelu INFO:on (Pohjoinen Koulutie 2, Nikkilä), sekä Söderkullan kirjastoon (Amiraalintie 2) 30 päivän ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internetsivuilla koko kaavaprosessin ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin valmisteluvaiheessa.

Asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä keväällä 2019. Nähtävilläoloaikana saapui 11 lausuntoa ja 6 mielipidettä. Lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet niihin ovat selostuksen liitteenä.

Ensimmäisen luonnoksen nähtävilläolon jälkeen ilmeni uusia selvitystarpeita, joten alueelle laadittiin arkeologinen tarkkuusinventointi, pohjavesitutkimus, maaperän pilaantuneisuustutkimus sekä rakennettavuusselvitys.

Laadittujen selvitysten ja kaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta päivitetty kaavaluonnos liitteenä päätettiin kesällä 2022 laittaa uudelleen nähtäville. Suunnittelualueita päädyttiin pienentämään merkittävästi ensimmäiseen kaavaluonnokseen verrattuna. Lisäksi alueen luonne on oleellisesti muuttunut pikkukaupunkimaisesta alueesta mitta-kaavaltaan pienempään omakotitaloalueeseen.

Päivitetyn kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana saapui viisi lausuntoa, jotka ovat vastineineen kirjattu kaavaselostuksen liitteeseen.

## 2.2 Asemakaava

Asemakaavan tarkoitus on luoda edellytykset uuden asuinalueen rakentamiselle. Tavoitteena on mahdollistaa pientalovaltainen alue, jota reunustaa Söderkullantien reunassa erillispientalojen korttelit. Alue sijaitsee virkistykseen kannalta erinomaisella

offentligt vid kommunens kundtjänst Info Nickby (Norra Skolvägen 2) och på Söderkulla bibliotek (Amiralsvägen 2) för en period av 30 dagar. PDB kan även läsas på kommunens webbplats under hela planprocessen. PDB uppdaterades under arbetets gång.

Beredningsmaterialet för detaljplanen var framlagt spring 2019. Under framläggandet presenterades 11 egentliga utlåtanden och 6 åsikter. Utlåtandena och åsikterna samt bemötanden till dem bifogas i beskrivningen.

Efter att det första utkastet hade varit offentligt framlagt framkom ytterligare utredningsbehov och man beslöt att låta utarbeta en arkeologisk specialinventering, en grundvattenundersökning, en undersökning av markens föroreningsgrad samt en byggbarhetsutredning.

Det beslutades att lägga fram planutkastet med bilagor på nytt efter att de hade uppdaterats på basis av utredningarna och responsen på det första planutkastet. Vidare beslöt man att förminska planeringsområdet avsevärt jämfört med det första planutkastet. Dessutom har områdets karaktär ändrats väsentligt från ett småstadsmässigt område till ett mindre egnahemsområde.

Under den tid det uppdaterade planutkastet var offentligt framlagt inkom fem utlåtanden. Utlåtandena med bemötanden har skrivits in i en bilaga till planbeskrivningen.

## 2.2 Detaljplan

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för byggandet av ett nytt bostadsområde. Målet är ett småhusdominerat område som kantas av kvarter

paikalla Sipoonjoen ja Söderkullan pohjoisosien ulkoilumaastojen välissä. Alue tukeutuu Söderkullan palveluihin.

Suunnitelma mahdollistaa alustavasti koteja 150–200 asukkaalle. Yhtiömuotoiseen pientaloasumiseen on varattu 3 tonttia (AP) ja omakotiasumiseen 25 tonttia (AO).

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

Maakunnallisesti arvokas Sipoonjoen maisema-alue sekä läheinen Söderkullan kartano ympäristöineen otetaan toisaalta suunnittelun lähtökohdiksi sekä toisaalta huomioidaan suunnittelussa säilyttämällä alueen nykyinen tunnelma.

Alueen ja ympäristön kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot ovat hienoja identiteettitekijöitä, mutta luovat myös edellytyksiä alueen suunnittelulle. Lisäksi meren läheisyys luo suunnittelualueelle merkittävää potentiaalia. Alueen lähiympäristössä on myös hienoja virkistyskohteita, joihin johtavat luontevat yhteydet otetaan kaavassa huomioon.

Söderkullantieltä kantautuva liikennemelu otetaan huomioon kaavamerkinnoissa ja -määräyksissä.

av fristående småhus längs Söderkullavägen. Områdets läge mellan Sibbo å och friluftsterrängen i norra Söderkulla är förträffligt med hänsyn till rekreation. Området stöder sig på servicen i Söderkulla.

Enligt en preliminär bedömning gör planen det möjligt att bygga hem för 150–200 invånare. För boende i småhus som har formen av bolag (AP) reserveras 3 tomter och för egnahemshus (AO) 25 tomter.

I planeringsområdet ingår ett ca en kilometer långt avsnitt av Söderkullavägen som i och med planen ändras till gata.

Det värdefulla landskapet vid Sibbo å och Söderkulla gård är utgångspunkter för planeringen samt element som tas i beaktande i planeringen för att bevara den nuvarande stämningen.

De kulturhistoriska och landskapsmässiga arven i området och dess omgivning är fina identitetsfaktorer som även skapar förutsättningar för planeringen. Närheten till havet skapar dessutom en betydande potential. I näromgivningarna finns det också fina rekreationsmål. De naturliga förbindelserna till dessa tas i beaktande i planen.

Trafikbullret från Söderkullavägen tas i beaktande i planen.

# 3 Suunnittelun lähtökohdat

## Utgångspunkter



### 3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 13,2 hehtaaria. Alue on rakentamatonta, ja siellä vaihtelevat metsäiset saarekkeet ja peltomaisema. Maasto laskeutuu Söderkullantieltä Sipoonjoen laaksoon.

Asemakaava-alueen itäpuolella sijaitsee Söderkullan kartano, jonka omistaa Sipoon kunta. Söderkullantieltä johtaa kartanolle puukuja, joka vie myös pysäköintialueelle, sen reunalla sijaitsevalle navetalle sekä kunnan kehitys- ja kaavoituskeskuksen vuokraamalle ulkopuutarhalle. Alueella sijaitsee myös pehtorintupa, makasiini, ulkoilmanäyttämö ja matonpesupaikka. Söderkullan kartanolla järjestetään kohtuullisen paljon tapahtumia, ja alueella toimii kesäteatteri. Söderkullan kartanon länsipuolella laskee jokea kohti hieno pulkkamäki.

### 3.1 En allmän beskrivning av området

Planeringsområdet omfattar ca 13,2 hektar. Området är ett obebyggt område där åkerlandskapet varvas med skogsklädda öar. Terrängen sänker sig från Söderkullavägen mot Sibbo ådal.

Söderkulla gård, som ägs av Sibbo kommun, är belägen öster om detaljplaneområdet. Från Söderkullavägen leder en allé till gården. Via den kommer man också till parkeringsområdet, ladugården intill den samt till trädgården som arrenderas av kommunens utvecklings- och planläggningscentral. På området finns även en inspektorsstuga, ett magasin, en fri-luftscen och ett ställe där man kan tvätta mattor. På Söderkulla gård anordnas evenemang ofta och på sommaren drivs en sommartheater. På västra sidan av gården vetter en fin pulkbacke ned mot ån. På

Kaava-alueen länsipuolella sijaitsee Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymän omistama pumpaamo.

### 3.1.1 Luonnonympäristö

#### Luonnon ja maiseman suojelukohteet

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

Sipoonjoen jokiuoma on luontaisesti lisääntyvän, alkuperäisen meritaimenkantansa perusteella Natura 2000 –aluetta. Natura-alue sisältää vain vesialueita, joten sen suojelutavoitteet toteutetaan vesilain nojalla. Joen vesi on runsasravinteista ja savisameaa ja suurin osa siihen kohdistuvasta kuormituksesta on hajakuormitusta. Joki laskee Sipoonlahteen, joka on rehevöitynyt. Sipoonjoen Natura-alueen suojelutavoitteena on säilyttää varsin luonnontilaiset jokiosuudet hydrologialtaan sekä veden- ja pohjanlaadultaan sellaisina, etteivät alueen suojeluarvot vaarannu. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota meritaimenen suojeluun.

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

planområdets västra sida finns en pumpstation som tillhör Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä.

### 3.1.1 Naturmiljön

#### Skyddsobjekt i naturen och landskapet

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

Sibbo ås fåra hör till nätverket Natura 2000 med anledning av den ursprungliga havsöringsstammen som fortplantar sig naturligt i ån. I Natura-området ingår bara vattenområden, och därmed ska skydds målen verkställas med stöd av vattenlagen. Vattnet i ån är rikt på näring och lergrumligt. Största delen av belastningen på vattnet är diffus belastning. Ån rinner ut i den eutrofierade Sibboviken. Skyddsmålet för Natura-området är att med hänsyn till hydrologi samt vatten- och bottenkvaliteten bevara de tämligen naturliga avsnitten av ån i ett sådant tillstånd att skyddsvärdena i området inte äventyras. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid skyddet av öring.

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

## Kasvillisuus ja eläimistö

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

Suuri osa kaavoitettavasta alueesta kuuluu osa-alue 2:een (katso kuva). Pääosa alueesta on hylättyä, pensoittuvaa tai metsittyvää maatalousmaata. Avoimilla kohdilla vallitsevat pujo, pelto-ohdake, maitohorsma, monet heinälajit, pietaryrtti, apilat ja karhunputki. Paikoin vadelma ja maitohorsma ovat runsaita. Pajujen, lähinnä kiiltopajun, lisäksi alueella on harvakseltaan nuorta lehtipuustoa ja koivua. Osa-alueen eteläpuoliseen pellon reunassa on uudistuskypsää lehtomaisen kankaan sekamet-

eller nära hotade arter.

## Flora och fauna

Som stöd för detaljplaneringen har det år 2018 utförts en naturinventering för planområdet och dess näromgivningar. Området ingår i det f.d. delgeneralplaneområdet Sibbesborg, där naturförhållandena har utretts med den exakthet som förutsätts för generalplaner (Maa ja Vesi 2002, Enviro 2016). För detaljplaneringen av Söderkulla gård beställde Sibbo kommun våren 2018 en preciserad naturinventering av Ympäristösuunnittelu Enviro Oy. Uppdraget omfattade en inventering av det häckande fågelbeståndet, asknätfjärilar, fladdermöss samt vegetationen och värdefulla naturobjekt.

En stor del av det område som ska planläggas hör till delområde 2 i inventeringen. Största delen är övergiven jordbruksmark som håller på att växa igen av buskar och skog. På de öppna ställena domineras vegetationen av vide, åkertistel, mjölkört, ett flertal gräsväxter, renfana, klöver och strätta. Det växer ställvis rikligt med hallon och mjölkört. Förutom videbuskarna, främst grönvide, växer det glesst med



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



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

sää. Puustossa on myös nuorta pihlajaa, raitaa ja vaahteraa. Kuviolla on muutamia maapuita ja sen halki virtaa oja. Aluskasvillisuus on niukkaa ja sen valtalaji on kielo. Muuhun kasvistoon kuuluvat mm. metsälvejuuri, ahomansikka, vadelma, mustikka, nurmitädyke, metsälauha, rönsyleinikki ja metsäkorte. Ojan itäpuolella on puoliavoin kuvio, jossa on mahdollisesti sijainnut aikoinaan pihapiiri ja josta on jäänteinä mm. omenapuita.

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

Aluskasvillisuus on valon vähäisyyden vuoksi melko niukkaa, mutta monilajista. Kasvisto on lehdoille ominaista, mutta kohdetta ei rajattu arvokkaaksi luontokohteeksi tai uhanalaiseksi luontotyyppiä

unga lövträd och björkar på området. I kanten av åkern på delområdets södra sida växer en förnyelsemogen lundartad, blandad moskog. I trädbeståndet ingår även unga rönнар, sälgar och lönnar. Det finns även några fallna träd på marken, och genom området rinner ett dike. Undervegetationen är knapp och domineras av liljekonvalj. Andra växter som förekommer är bl.a. skogsbräken, smultron, hallon, blåbär, teveronika, krustätel, revranunkel och skogsfräken. På östra sidan av diket finns en halvöppen figur där det eventuellt funnits en gårdsplan med bl.a. äppelträd.

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

På grund av det knappa ljuset finns det rätt så sparsamt med undervegetation, men den omfattar ändå



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

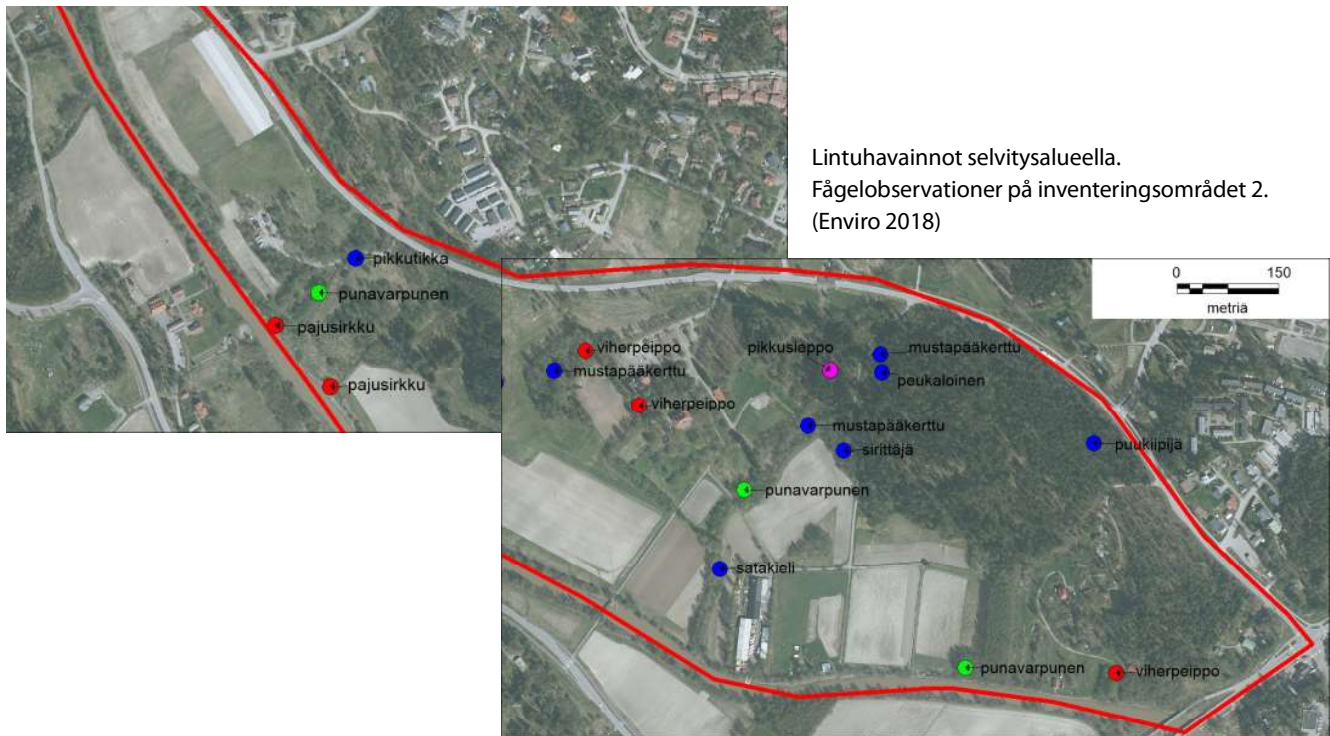
johtuen muutoksista tai puutteista sen luonnon-tilassa ja edustavuudessa. Painanteen pohjalla on kahdessa paikassa pieni soistuman alku.

Pienuhkö osa suunnittelualueesta kuuluu osa-alue 3:een, jolla sijaitsee myös Söderkullan kartano pihapiireineen. Osa-alueen länsirajalla on pieni metsäinen mäki, jossa on rakennuksen jäänteet. Kuvion puustona on kookkaita mäntyjä ja koivuja sekä kuusia, vaahteroita, tuomia ja pihlajia. Länsiosassa pellon reunalla on runsaasti harmaaleppää. Kulttuurivaikutteisen lehtomaisen metsän kasvilajeja ovat vuohenputki, kivikko- ja metsäalvejuuri, lehtonurmikka, nokkonen, nurmiröllä, koiranheinä, kieli, lillukka, nuokkuhelmikkä, kultapiisku ja kyläkellukka. Vanhoina viljelyjäänteinä esiintyy siperianhernepensasta ja pihasyreeniä. Luontaisista pensaista tavataan taikinamarjaa. Mahdollisesti istutuksista levinneitä ovat vuorijalava ja saarni.

Selvitysalueen ranta-alue kuuluu pitkälti osa-alue 4:ään. Alue on lähes kokonaan peltoa. Sipoonjoen rannalla on paikoin kapea vyöhyke lehtipensaikkaa

flera olika arter. Även om växterna är typiska för lundar har platsen inte avgränsats som ett värdefullt naturobjekt eller en hotad naturtyp, eftersom den inte är helt i naturligt tillstånd och inte heller är helt representativ. Början till försumpning kan ses på två små ställen längst nere i sänkan.

En liten del av planeringsområdet faller inom delområde 3, som även omfattar Söderkulla gård med gårdsområden. På västra gränsen av detta delområde finns en liten skogsklädd kulle där det finns rester av en byggnad. Trädbeståndet i denna figur består av resliga tallar och björkar samt granar, lönnar, hägar och rönnar. I den västra delen, längs åkerkanten, växer det rikligt med gråal. I den kulturpåverkade lundartade skogen växer kirskaal, träjon och skogsbräken, lundgröe, nässla, rödven, hundäxing, konen, liljekonvalj, stenbär, bergslok, gullris och nejlikrot. Sibirisk ärtbuske och gårdssyren är gamla odlingsrester. Av naturliga buskar påträffas degbär. Alm och ask har eventuellt spridit sig från planteringar. Strandområdet i utredningsområdet hör i stor utsträckning till delområde 4. Det består nästan bara



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

tai nuorta lehtipuustoa. Aluskasvillisuus on seudulle tavanomaista, mm. mesiangervoa, vuohen- ja koiranputkea, metsäkortetta, nokkosta, ahomansikkaa ja kyläkellukkaa.

Koko selvitysalueen pesimälinnustoon kuului vuonna 2018 kolmen laskentakerran perusteella 56 lintulajia, joista suurin osa on seudulla yleisiä. Lintulaskennoissa todettiin kaksi uhanalaiseksi luokiteltua lajia: pajusirkku ja viherpeippo. Molemmat lajit on luokiteltu Suomessa vaarantuneeksi (VU) pesimäkannan viimeaikaisen vähenemisen vuoksi. Viherpeippo pesii piholla, puistoalueilla ja peltojen reunametsissä. Sen reviirejä todettiin vuonna 2018 useita eri puolilla selvitysaluetta, myös kaavan S 20 suunnittelualueella. Pajusirkku pesii rantapensai-koissa ja ruovikoissa. Sen reviirejä todettiin kaksi Sipoonjoen rannalla, kummatkin kaava-alueen ulkopuolella. Silmälläpidettäväksi (NT) luokiteltu punavarpunen esiintyy lehdoissa ja esimerkiksi peltojen reunapensai-koissa. Sen reviirejä havaittiin tutkimusalueella kolme, mutta ei yhtäkään S 20:n kaava-alueella.

av åker. På stranden av Sibbo å finns en ställvis smälzon av lövbuskar eller unga lövträd. Undervegetationen är typisk för regionen med förekomster av bl.a. älggräs, kirskål och hundloka, skogsfråken, nässla, smultron och nejlikrot. Den potentiella förekomsten av grön sköldmossa kommer att undersökas inför förslagsskedet.

Utifrån 3 fågelräkningar som gjordes 2018 omfattar det häckande fågelbeståndet i hela det inventerade området 56 arter, av vilka största delen förekommer allmänt i regionen. Vid fågelräkningarna konstaterades två arter som klassificerats som hotade: sävsparv och grönfink. Båda arterna har i Finland klassificerats som sårbara (VU) eftersom det häckande beståndet minskat på senare tid. Grönfinkar häckar på gårdsplaner, i parker och i skogskanter längs åkrar. År 2018 konstaterades arten ha revir på olika håll i utredningsområdet, också i utkanterna av planeringsområdet S20. Sävsparvar häckar i strandbuskage och vassruggar. Två revir dokumenterades på stranden av Sibbo å, men utanför planområdet. Den nära hotade (NT) arten rosenfinken förekommer i lundar och t.ex. i buskar längs åkerkanter. Tre



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

S20:n kaava-alueella tehtiin vain yksi havainto pohjanlepakosta. Lisäksi Söderkullan kartanon pyhäköintipaikan ja navetan pihan länsireunaa pitkin kulkee mahdollinen lepakoille merkittävä siirtymäreitti. Läheisellä Glamarsin kallioalueella lepakkohavaintoja saatiin sen sijaan runsaammin: havaintoja on pohjanlepakosta, viiksisiippalajista sekä yksittäiset havainnot vesisiipasta ja korvayököstä. Tehdyt lepakkohavainnot eivät aiheuta suojelu- tai muita vaatimuksia S20:n suunnittelualueelle.

Havaintoja liito-oravan tai kirjoverkkoperhosen esiintymisestä ei tehty.

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



revir observerades i det undersökta området, men inte inom planeringsområdet S20.

I denna detaljplan är det emellertid inte ändamålsenligt att särskilt beakta nämnda fågelarter, eftersom de förekommer allmänt på åkerkanter och i kulturmiljöer. Detta på grund av de observerade arternas status och på att de sällan häckar på samma platser år efter år.

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

Vid inventeringen gjordes inga observationer av flygekorre eller asknätfjäril.

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

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

## Pohjavesialueet

Suunnittelualue kuuluu Söderkullan I-luokan pohjavesialueeseen (0175315). Sitowise on vuonna 2019 laatinut alueelta pohjavesiselvityksen, jossa on tutkittu muun muassa pohjaveden korkeus ja sen vaihtelu vedenottamoita ympäröivällä alueella, pohjaveden virtaussuunta ym.

Pohjaveden pinta vaihtelee alueella vedenoton takia. Pohjaveden pinta on alimmillaan vedenottamon kaakkoispuolella noin tasolla +0,3 ja korkeimmillaan alueen itäosassa Söderkullan kartanon alueella noin tasolla +10 ...+12. Pohjaveden pinnantasoa laskee jyrkästi kartanon alueelta kohti etelää. Sipoonjoen läheisyydessä pohjavesi on noin tasolla +0,5... +2.

Pohjaveden pääasiallinen virtaussuunta on pohjois-osan rinteiltä kohti etelää ja edelleen jokilaaksoa pitkin koilliseen. Kartanon ympäristössä olevat kalliokynnykset rajoittavat ja estävät pohjaveden virtausta. Pohjaveden virtaus suuntautuu Söderkullan kartanon alueelta etelään ja edelleen jokilaakson suuntaisesti kohti pohjoiskoillista. Kallion ruuhjaisuudesta johtuen pohjaveden on todettu virtaavan myös kaakkoon ja luoteeseen.

Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymän vanha vedenottamo, joka hyödyntää alueella sijaitsevan pohjavesialueen vettä, on tällä hetkellä suljettu pohjavedessä olevien kloori- ja raskasmetallien vuoksi. On kuitenkin todennäköistä, että vedenottamo avataan jossain vaiheessa uudelleen aktiivihiihikäsittelyä hyödyntäen. Rakentamisessa on siksi huomioitava, ettei pohjaveden korkeusasema eikä laatu pysyvästi muutu.

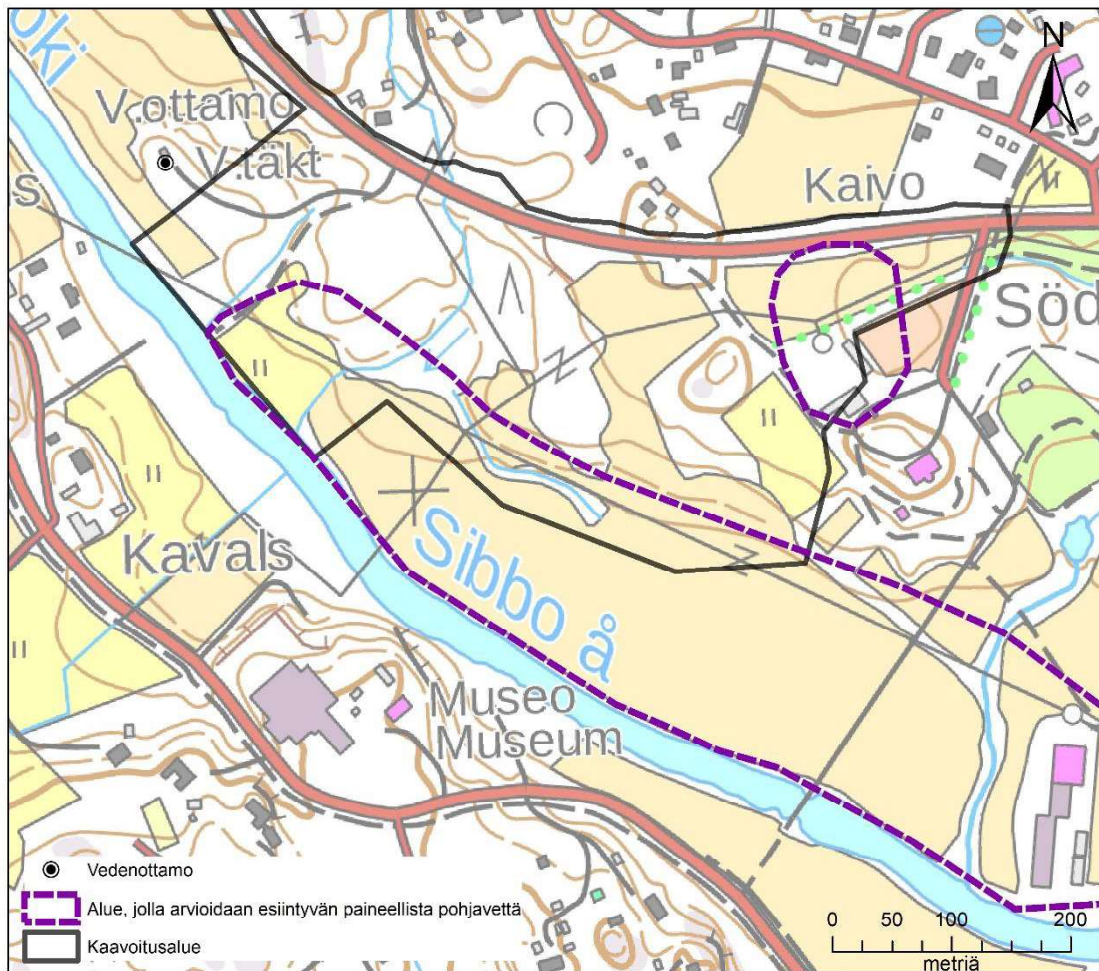
## Grundvattenområden

Hela planeringsområdet hör till ett grundvattenområde (0175315). Sitowise utarbetade 2019 en grundvattenutredning där man bland annat undersökte grundvattennivån och dess variationer i det område som omger vattentäkten samt strömriktningen.

Grundvattennivån varierar i området på grund av vattentäkten. Grundvattennivån är som lägst på vattentäktens sydöstra sida, ca +0,3, och som högst i områdets östra del vid Söderkulla gård, ca +10 ...+12. Grundvattennivån sjunker brant från gårdsområdet söderut. I närheten av Sibbo å är grundvattnet på ca +0,5... +2.

Den främsta strömriktningen är från sluttningarna i norra delen av planområdet söderut och vidare längs ådalen nordösterut. Bergströsklarna i omgivningen kring gården begränsar och förhindrar grundvattenströmmarna. Grundvattnet strömmar från Söderkulla gård söderut och vidare i riktning med ådalen mot nord-nordost. På grund av att berggrunden är krossad har man konstaterat att grundvatten även strömmar mot sydost och nordväst.

Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymäs gamla vattentäktensanläggning, som tar vatten från grundvattenområdet, är för närvarande stängd på grund av kloreten i vattnet. Det är emellertid troligt att vattentäkten i något skede öppnas på nytt med aktivkolbehandling. Vid byggandet bör man därför ta fasta på att varken grundvattenståndet eller vattenkvaliteten får förändras permanent.



Paineellisen pohjaveden arvioitu sijaintialue. Vain pieni osa rakennettavaksi osoitetusta suunnittelualueesta kuuluu paineellisen pohjaveden alueelle. Paineellinen pohjavesi tulee huomioida rakennettaessa. Området där man uppskattar att det finns artesiskt grundvatten. Bara en liten del av det planeringsområde som anvisats för byggande faller inom ett område med artesiskt grundvatten. Det artesiska grundvattnet ska beaktas vid byggandet.



Vasemmalla: alueen 1700-luvulta (Charta öfver Sibbo sockn).

Oikealla: alueen kartta vuodelta 1843 (Karta öfver Sibbo socken). Alhaalla: alueen kartta Kuninkaan kartaston 1776-1805 mukaan.

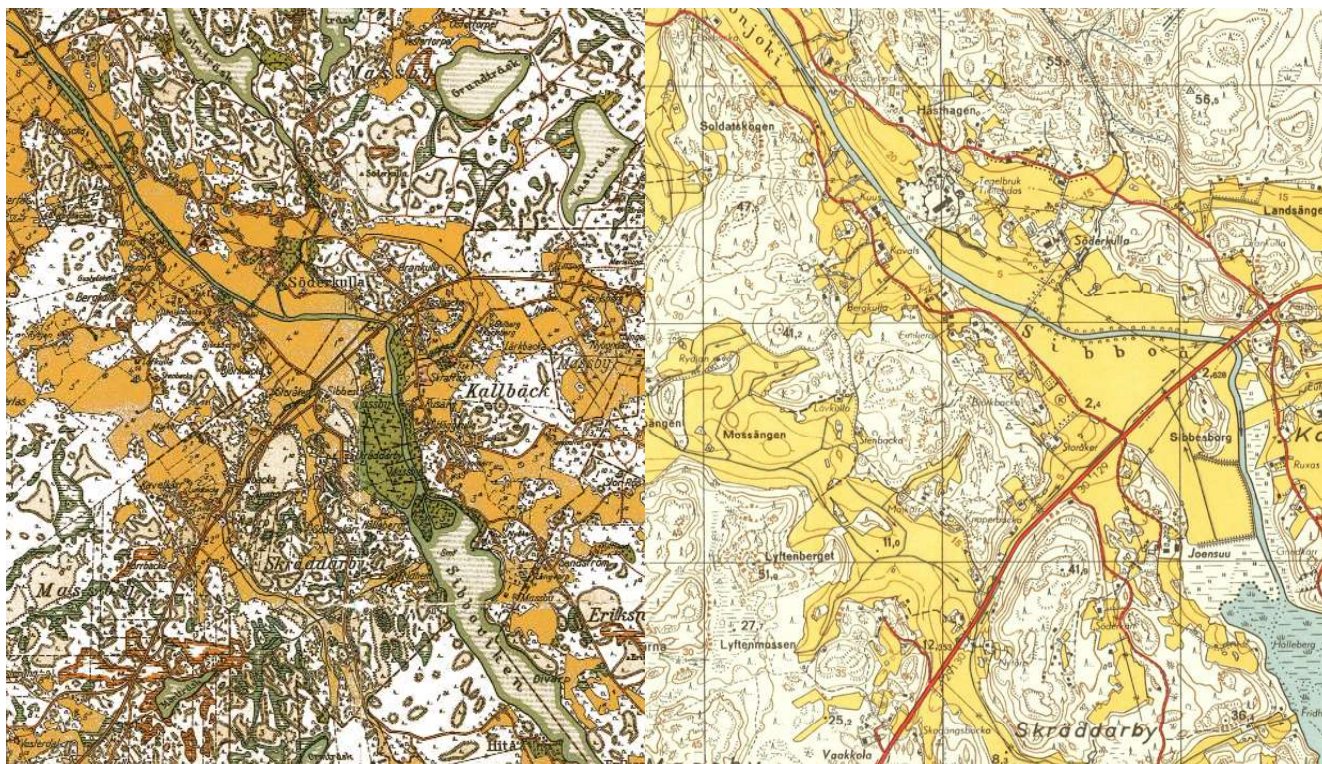
Vänster: karta över området på 1700-talet (Charta öfver Sibbo sockn).

Höger: karta över området år 1843 (Karta öfver Sibbo socken).

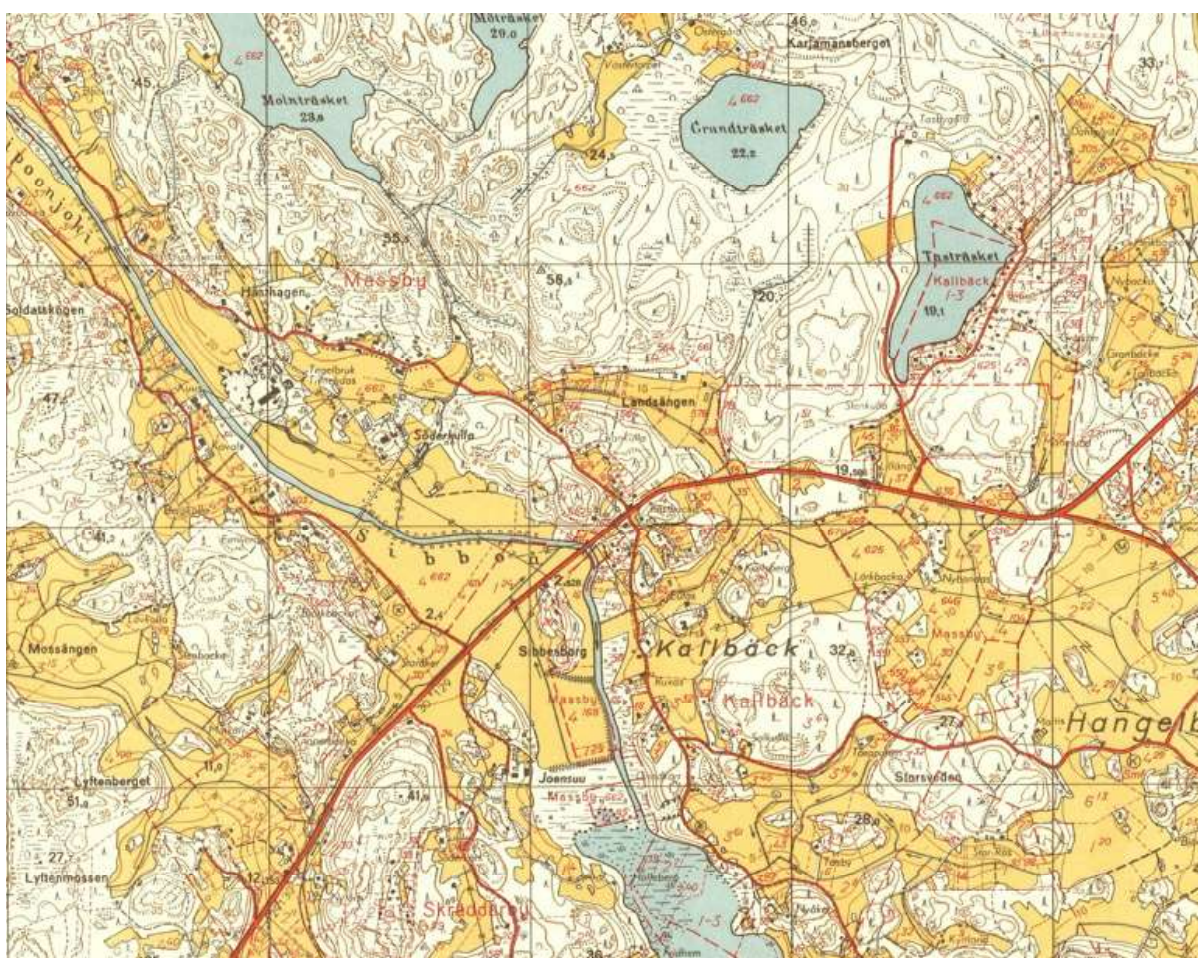


Alueen kartta 1776-1805.

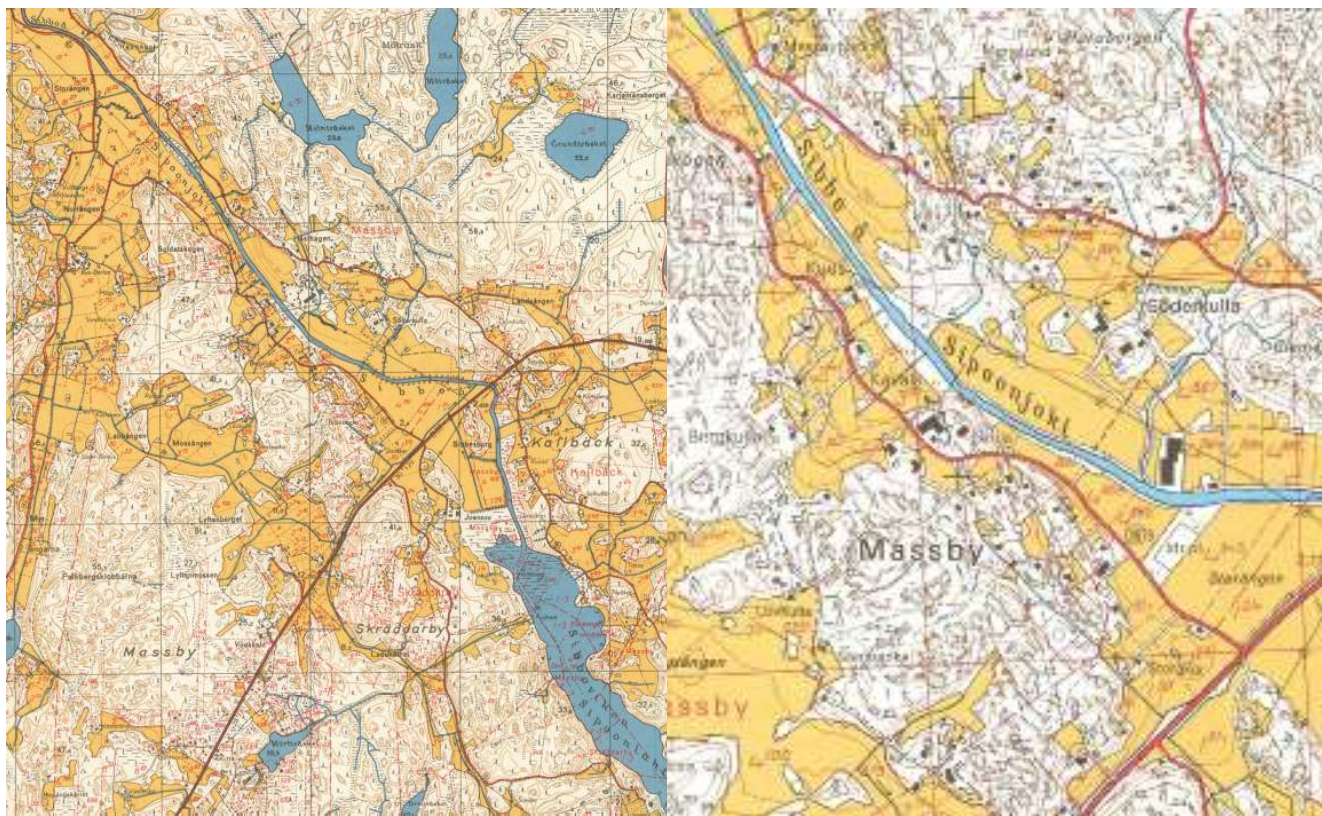
Karta över området enligt Kungskartan 1776-1805.



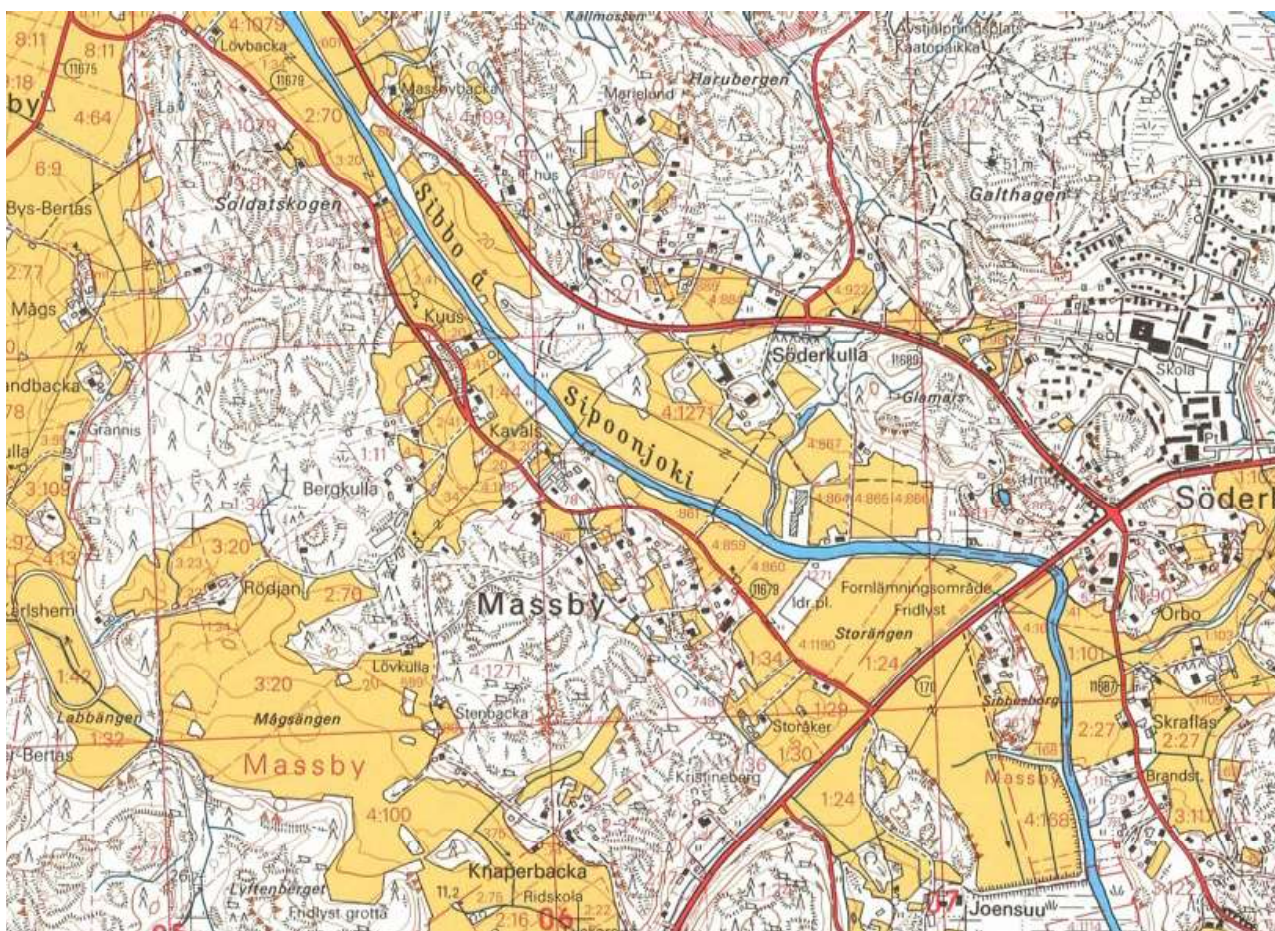
Vasemmalla: alueen kartta vuodelta 1933 (Maanmittaushallitus). Oikealla: alueen kartta vuodelta 1950 (Maanmittaushallitus).  
 Vänster: karta över området från 1933 (Lantmäteristyrelsen). Höger: karta över området från 1950 (Lantmäteristyrelsen).



Alueen kartta vuodelta 1957 (Maanmittaushallitus). / Karta över området från 1957 (Lantmäteristyrelsen)



Vasemmalla: alueen kartta vuodelta 1964 (Maanmittaushallitus). Oikealla: alueen kartta vuodelta 1978 (Maanmittaushallitus).  
 Vänster: karta över området från 1964 (Lantmäteristyrelsen). Höger: karta över området från 1978 (Lantmäteristyrelsen).



Alueen kartta vuodelta 1991 (Maanmittaushallitus).  
 Karta över området från 1991 (Lantmäteristyrelsen)



Alueelle tyypillistä maisemaa. / Typiskt landskap i området.

### **Topografia ja maisema**

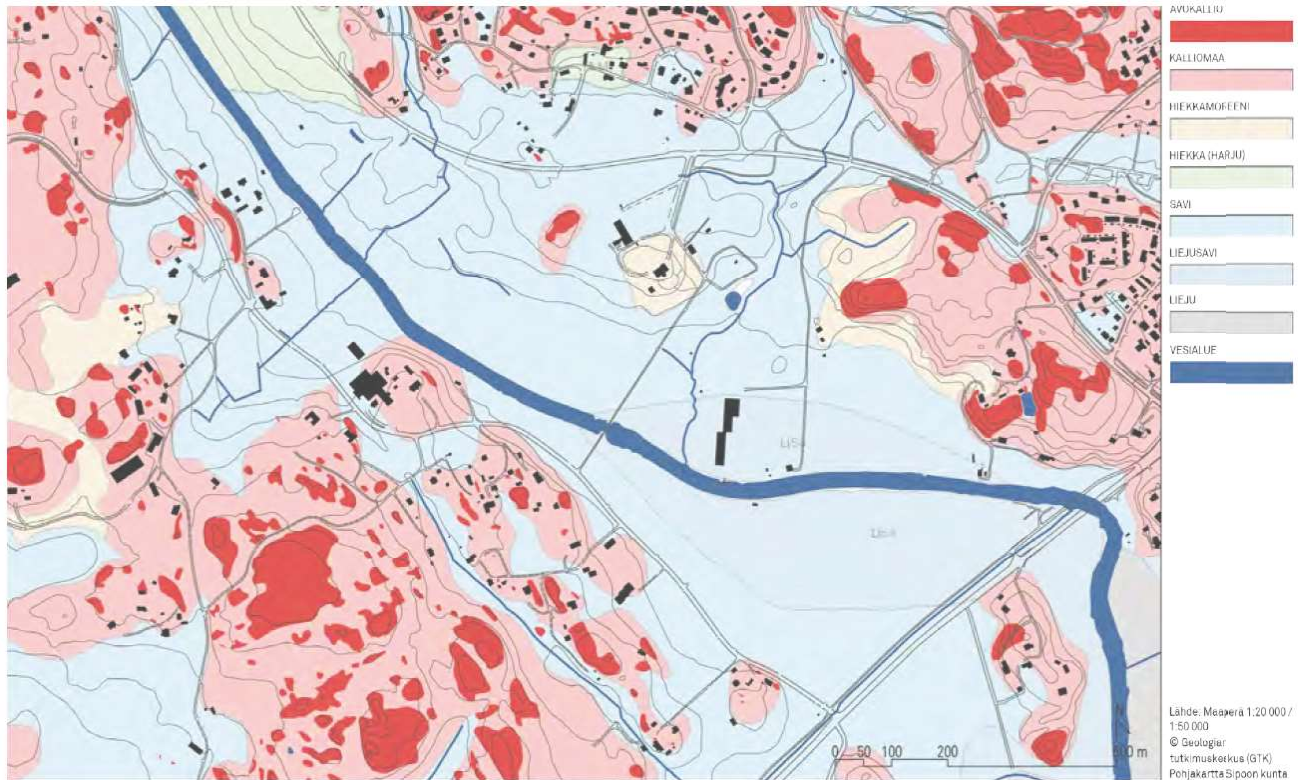
Sipoonjoki virtaa suunnittelualueen luoteispuolella kapeassa ja melko jyrkkäpiirteisessä laaksossa. Söderkullan kartanolle saavuttaessa laakso avautuu vähitellen noin puolen kilometrin levyiseksi viljelytasangoksi. Nykyinen asutus suunnittelualueen kohdalla sijoittuu alimmillaan tämän tasangon reunalle,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

### **Topografi och jordmån**

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



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

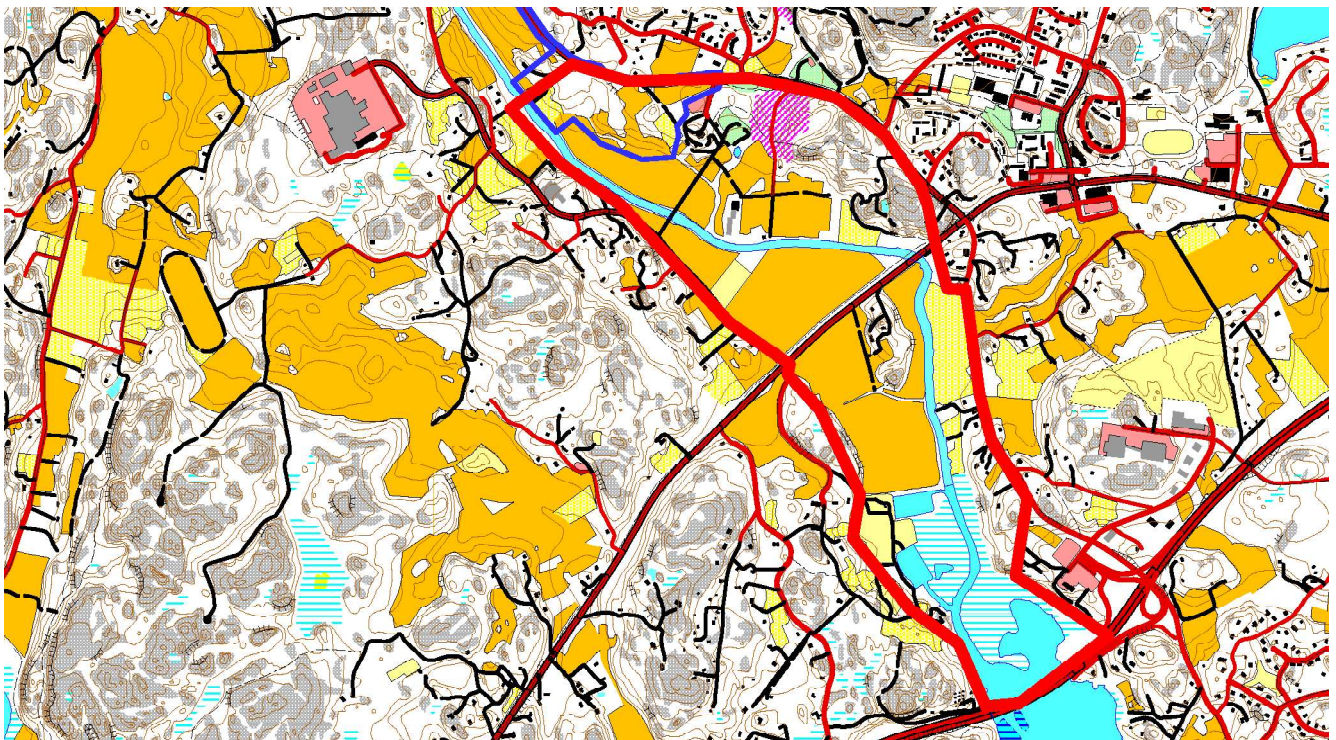


Alueen maaperä. (Serum Arkkitehdit 2018)  
 Områdets jordmån. (Serum Arkkitehdit 2018)





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



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

## Rakennettavuus

Ramboll on laatinut alueelle erillisen rakennettavuusselvityksen vuonna 2019. Kaava-alueelle on laadittu rakennettavuuskartta Makudigi-hankkeessa kehitetyllä menetelmällä. Suunnittelualue on pääasiassa vaikeasti rakennettavien alueiden väliin jäävää normaalisti rakennettavaa aluetta tai osittain haastavaa rinnemaastoa. Suunnittelualueen sisään jää myös erittäin vaikeasti rakennettavaa jyrkkää rinnemaastoa, mutta näille alueille ei ole kaavaehdotuksessa osoitettu rakennuspaikkoja. Jyrkät rinteet luovat rakennuspaikkojen välille siirtymiä. Joitain rakennuspaikkoja on osittain erittäin vaikeasti rakennettavan pehmeikön alueella. Mahdollinen sulfidisaviesiintymä löytyi yhdestä kairauspisteestä, ja selvityksen mukaan sitä voi esiintyä muuallakin savimaalla. Esiintymä sijaitsee MA-alueen kulmassa lähellä joen rantaa. Mahdollisten sulfidisaviesiintymien kohdalla tulee varmistaa, ettei niistä aiheudu haittaa rakenteille.

Päivitetystä kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella Ramboll laati tarkentavan rakennettavuusselvityksen syksyllä 2022. Selvityksessä tutkittiin, onko kaava-alueen keskellä sijaitseva kumpare luonnonmuodostuma vai täyttömaata. Kahdesta pisteestä on tehty puristin-heijarikairaus sekä näytteenotto ja lisäksi toisessa pisteistä on tehty kallionpinnan varmistus porakonekairalla.

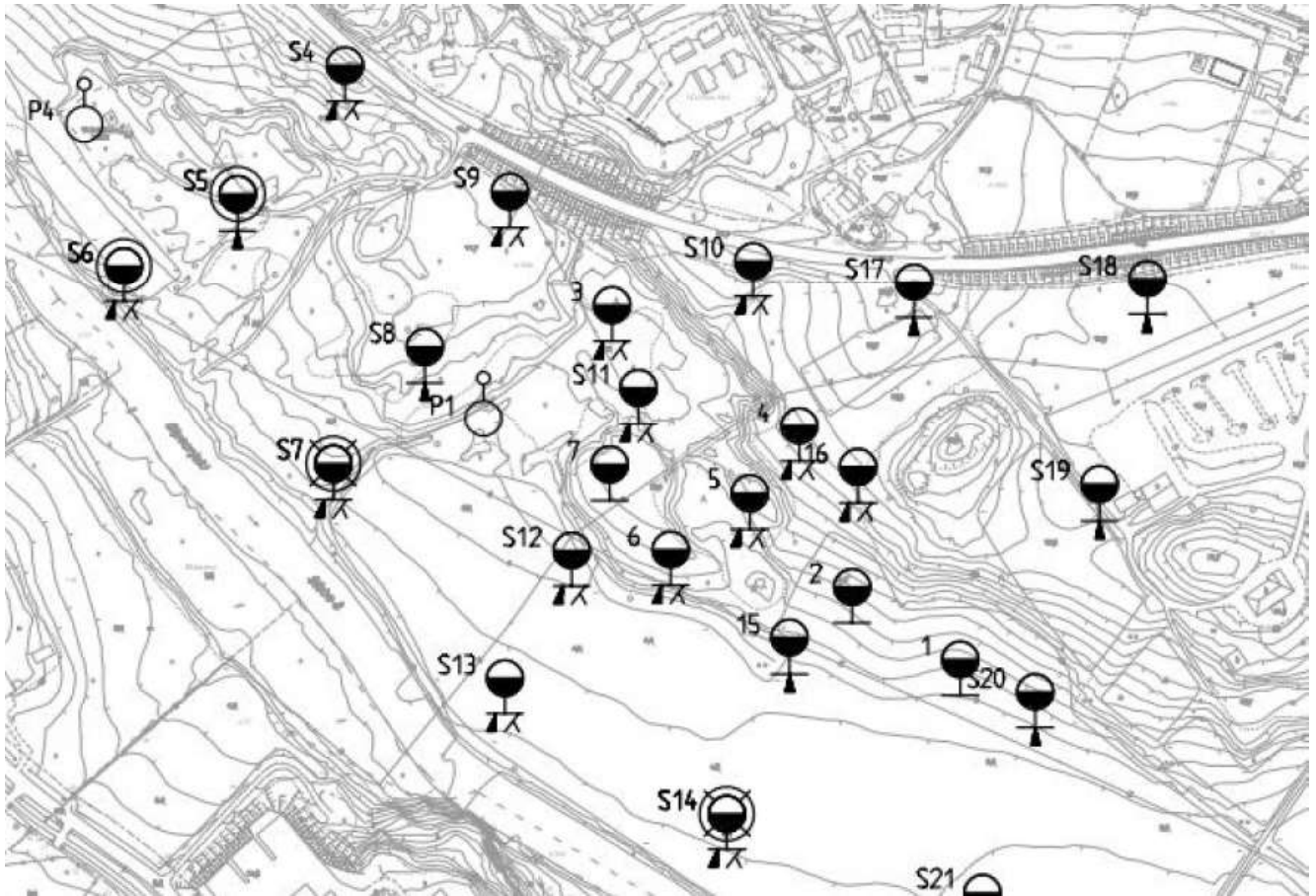
Täydentävien tutkimusten myötä ilmeni, että keskiosan kumpare on luonnonmuodostuma, joka koostuu alle metrin paksuisesta silttikerroksesta sekä sen alla olevasta, n. 5 metrin syvyyteen ylettävästä tiiviistä moreenikerroksesta. Kairaukset ovat päättyneet kiveen, lohkareseen tai kallioon.

## Byggarhet

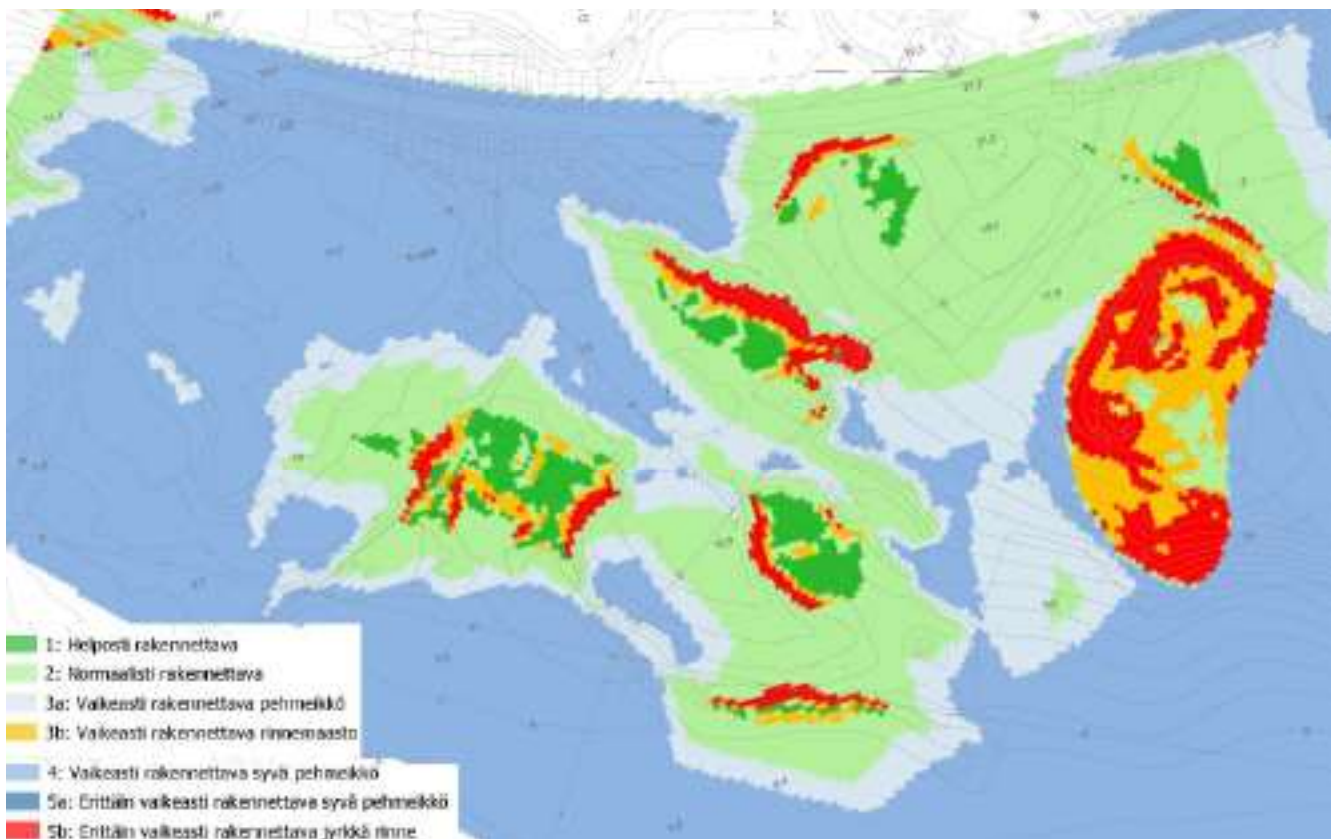
Ramboll har 2019 utarbetat en separat byggarhetsutredning över området. En byggarhetskarta har sammanställts med en metod som tagits fram i projektet Makudigi. Planeringsområdet består i huvudsak av normalt byggarhet mark som ligger mellan svårt byggarhet områden eller ställvis besvärlig sluttningsterräng. Inom planeringsområdet finns också brant sluttningsterräng som är mycket svår att bygga, men i planutkastet har inga byggarhet anvisats på dessa ställen. De branta sluttningarna skapar övergångszoner mellan byggarheterna. Ett fåtal byggarhet anvisas på mjukmark som ställvis är mycket svår att bygga. I en sonderingspunkt påträffades en eventuell förekomst av sulfidlera och enligt utredningen kan sådana finnas även på andra håll där marken består av lera. Förekomsten ligger i utkanten av MA-området nära åstranden. Vid de potentiella förekomsterna av sulfidlera bör man säkerställa att de inte med olägenheter för konstruktionerna.

Utifrån responsen på det uppdaterade planutkastet gjordes en preciserande byggarhetsutredning hösten 2022. Det utreddes om kullen mitt i planområdet är en naturlig formation eller fyllningsjord. Dessutom gjorde borrhörningar man i flera punkter på de kommande byggarheterna.

De kompletterande undersökningarna visade att kullen i den mellersta delen är en naturlig formation som består av ett knappt 1 meter tjockt siltskikt ovanpå ett kompakt moränskikt som går ner till ca 5 meters djup. Borrhörningarna har nått ner till sten, klippblock eller berggrund.



Alueella tehtyjen kairauspisteiden sijainti kartalla.



Ote vuonna 2019 laaditusta ja vuonna 2022 päivitetystä rakennettavuusselvityksestä. Utdrag ur byggbarhetsutredningen (2019) som har uppdaterades i 2022..



Söderkullan kartanon päärakennus. / Söderkulla gårds huvudbyggnad.

### 3.1.2 Maisema ja kulttuuriympäristö

Valtakunnallisessa maisemamaakuntajaossa kaava-alue kuuluu eteläiseen rantamaahan ja tarkemmin Suomenlahden rannikkoseutuun (Ympäristöministeriö, 1993). Suomenlahden rannikkoseutu on maastonmuodoiltaan vaihtelevaa. Mantereella asutus on keskittynyt jokien tuntumaan.

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

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

### 3.1.2 Landskap och kulturmiljö

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

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

Planeringsområdet utgörs i huvudsak av den övre sluttningen av en lerhaltig dal som sänker mot sydväst. Ängarna och åkerplättarna på sluttningen har

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

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

### **Arvokkaat kulttuuriympäristöt, maisema-alueet ja muinaisjäännökset**

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

Söderkullan kartano ja Massbyn viljelylaakso on  
kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä  
luokiteltu 1-luokkaan. Alue on myös VAT-alueita.

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

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

### **Värdefulla kulturmiljöer, landskapsområden och fornlämningar**

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

I utredningen om kulturmiljö och byggnadsarv i  
Sibbo kommun har Söderkulla gård och odlings-  
dalen i Massby placerats i klass 1. Området är också  
ett RMO-område. Det har genomgått flera faser:

## Söderkulla Tegelbruk



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

Alue on kokenut monia vaiheita: Kuninkaankartano 1500-luvulla, kartano, torppia, Stor-Massbyn ja Lill-Massbyn tilat 1700-luvulla, tiilitehdas 1700-luvun puolestavälistä, muuta teollisuutta 1900-luvulla, koulutustoimintaa, ym. sekä rippeitä kartanopuistosta. Söderkullan nykyään pystyssä oleva kartanon kivinen päärakennus on vuodelta 1907. Lisäksi ympäristössä on valkeaksi rapattu, uusgoottilainen viljamakasiini sekä 1700-luvun lopulla pystyhirsistä rakennettu Vita Villan.

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

Kungsgård på 1500-talet, herrgård, torp, gårdarna Stor-Massby och Lill-Massby på 1700-talet, tegelfabrik från mitten av 1700-talet, annan industri på 1900-talet, utbildningsverksamhet, rester av en herrgårdspark. Dagens huvudbyggnad på Söderkulla gård uppfördes i sten 1907. På gården finns också ett vitputsat, nygotiskt sädesmagasin och ett hus som byggdes av stående timmer i slutet av 1700-talet, Vita Villan.

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

muksia, eri lehtikuusia sekä isotuomipihlajaryhmiä.

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

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

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

av häggmispel.

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

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

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

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

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee yksi kiinteä muinaismuisto, vanha kylätontti. Paikalla on täytömaata, ja Museovirasto pitää mahdollisena, että vanhoja rakenteita on jäljellä maakerroksen alla.

Lähempänä Söderkullan kartanoa, tulevassa asemakaavassa viheralueeksi osoitetulla metsäsaarekkeella sijaitsee kahden 1900-luvulla käytössä olleen rakennuksen kivijalkojen jäänteitä.

### **Arkeologinen tarkkuusinventointi**

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. Alueella 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

Ympäristötoimisto Oy, 2006)

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

På östra sidan om planeringsområdet finns ett fast fornminne, en gammal bytomt. Här finns det fyllningsjord och Museiverket anser det möjligt att det gamla konstruktioner finns kvar under markskiktet.

Närmare Söderkulla gård, på den skogsö som i den kommande detaljplanen har anvisats som ett grönområde, finns rester av stenfoten till två hus som varit i bruk på 1900-talet.

### **Arkeologisk specialinventering**

Museiverket lät utföra en arkeologisk specialinventering i planområdet år 2019. En bytomt från historisk tid liksom ett tegelbruk har funnits inom det inventerade området. Området har nästan alltigenom bearbetats under århundraden. Marktäkt har idkats rikligt åtminstone för tegelbruket och eventuellt också för andra ändamål. Tegelbrukets lertäktsverksamhet har förstört eventuella skikt från historisk tid på den nordvästra och sydvästra sidan av vändplatsen vid vattentäktsanläggningen. De åtskilliga byggnadsfaserna vid tegelbruket verkar ha förstört de kulturskikt som är förenade med bytomten, även i området för tegelbrukets byggnader. Det förefaller som om kulturskikt bara har bevarats på ett litet område i den västra kanten av vändplatsen vid vattentäktsanläggningen. Det är möjligt





Kartanon lähellä, asemakaavan viheralueella sijaitsevia rakennuksen perustuksia. / Närmare Söderkulla gård, på den skogsö som i den kommande detaljplanen har anvisats som ett grönområde, finns rester av stenfoten till två hus som varit i bruk på 1900-talet.

vieressä, sillä tie näyttää rakennetun korottamalla se lähes 2 metriä korkealle penkereelle. Aivan tien viereen ei kuitenkaan voitu tehdä koeojaa maakaasulinjan ja kaapeleiden vuoksi.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### **Yhdyskuntarakenne**

Söderkullan taajama on laajentunut viime vuosina myös pohjoisen suuntaan. Söderkullan kartanon asuinalueen kaava nivoutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Alue kuuluu Söderkullan kehitettäviin alueisiin.

#### **Nykyinen rakennuskanta**

Suunnittelualueella ei sijaitse olemassa olevia rakennuksia. Ensimmäisestä luonnoksesta poiketen asemakaavan suunniteltu rakennuskanta muodostuu kauemmaksi Söderkullan kartanon pihapiiristä. Kartanon pihapiiriin kuuluu itse kartanon lisäksi myös pehtorintupa, makasiini, ulkoilmanäyttämö ja matonpesupaikka.

att kulturskikt har bevarats ställvis även strax intill Söderkullavägen eftersom vägen ser ut att vara byggd på en nästan två meter hög vall. På grund av jordvärmelinjen och kablarna har man emellertid inte kunnat göra något provdike precis invid vägen.

### 3.1.3 Den byggda miljön

#### **Samhällsstruktur**

På senare år har Söderkulla tätort utvidgats även mot norr. Planen för Söderkulla gårds bostadsområde flätas samman med den befintliga samhällsstrukturen. Området hör till de områden av Söderkulla som ska utvecklas.

#### **Befintligt byggnadsbestånd**

Det finns inga byggnader i planeringsområdet. Till skillnad från det första utkastet placeras byggnadsbeståndet i planen längre bort från gårdsområdet vid Söderkulla gård. Gårdsområdet omfattar utöver själva herrgården också en inspektorsstuga, ett magasin, en friluftsscen och ett ställe där man kan tvätta mattor.

## Liikenne

Kaava-alue sijaitsee liikenteellisesti erinomaisessa, hyvin saavutettavassa paikassa Nikkilää ja Söderkullaa yhdistävän Söderkullantien varressa. Söderkullantiellä liikennöi myös julkisen liikenteen busseja. Nikkilä on suunnittelualueesta n. 10 kilometrin päässä ja Söderkullan keskusta n. kilometrin päässä. Porvoonväylälle on matkaa n. 3 km. Söderkullantie on suunnittelualan kohdalla liikenteellisesti verrattain vilkas: Väyläviraston mukaan vuonna 2020 tiellä liikennöi n. 4000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Nikkilän ja Söderkullan väliselle tieosuudelle on aloitettu jalankulku- ja pyöräilyväylän suunnittelu, joka tulee valmistuessaan palvelemaan myös Söderkullan kartanon asuinalueen asukkaita.

## Palvelut

Suunnittelualueella ei ole palveluita. Alueen lähimmät päivittäistavarakaupat, apteekki ja kirjasto sijaitsevat Söderkullan keskustassa. Palvelut kehittyvät tulevaisuudessa Söderkullan kasvamisen myötä. Lähimmät koulut, Sipoonlahden koulu ja Söderkulla skola, sijaitsevat noin 2 ja 2,5 km kävelymatkan päässä alueelta. Muutaman kilometrin säteellä suunnittelualueesta sijaitsee useita päiväkotia, joista lähin Söderkullantien toisella puolella Hansaksessa. Söderkullan kartanossa järjestetään erilaista toimintaa.

### 3.1.4 Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue kuuluu Suomenlahden rannikkoalueen vesistöalueeseen ja Sipoonjoen valuma-alueeseen. Alueella muodostuvat pintavedet kerääntyvät hulevesien viivytysverkostoon, joka lopulta laskee Sipoonjoen kautta Suomenlahteen.

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

## Trafik

Med hänsyn till trafiken har planområdet ett utmärkt och tillgängligt läge längs Söderkullavägen, som förbinder Nickby med Söderkulla. På Söderkullavägen trafikerar också bussar inom kollektivtrafiken. Avståndet till Nickby är ca 10 km och till Söderkulla centrum ca 1 km. Till Borgåleden är avståndet ca 3 km. Vid planeringsområdet är Söderkullavägen rätt så livligt trafikerad: enligt Trafikledsverket var trafikvolymen ca 4 000 fordon per dygn år 2020. För vägvägnittet mellan Nickby och Söderkulla har man börjat planera en gång- och cykelväg. Den nya gång- och cykelvägen kommer att även betjäna dem som bor i Söderkulla gårdsbostadsområde.

## Befintlig service

Det finns ingen service i planeringsområdet. De närmaste dagligvarubutikerna, ett apotek och ett bibliotek finns i Söderkulla centrum. Servicen utvecklas i framtiden allteftersom Sibbesborgs planområde genomförs. De närmaste skolorna, Sipoonlahden koulu och Söderkulla skola, finns på ett promenadvstånd på ca 2–2,5 km från området. Inom en radie av några kilometer från planeringsområdet finns det flera daghem, av vilka det närmaste är beläget i Hansas på andra sidan Söderkullavägen.

### 3.1.4 Vattensystem och vattenushållning

Planeringsområdet hör till Finska vikens kustregion och Sibbo ås tillrinningsområde. Ytvatten som bildas i området samlas till ett utloppsdike och rinner slutligen ut via Sibbo å till Finska viken.

De områden som planeras för byggande hör inte till de områden där det föreligger översvämningens risk. Det finns risk för översvämning bara strax intill

Alueen läpi kulkee Etelä-Sipoon vedensyötön runkovesijohto. Runkovesijohto on vanha, ja se on syytä uusia kaava-alueen kunnallistekniikan rakentamisen ohessa. Uusimisen yhteydessä vesijohdon paikkaa joudutaan osittain siirtämään tulevan rakentamisen tieltä.

### 3.1.5 Erityispiirteet ja ympäristön häiriötekijät

#### Pilaantuneet maat

Lähialueella tiedossa kaksi kohdetta, joilla on pilaantuneita maa-aineksia: vanha kaatopaikka ja pohjaveden pilaantuminen Söderkullan kartanon navetassa toimineen yrittäjän toimien takia.

Entisen kaatopaikan alueen pilaantuneita maa-aineksia selvitettiin kaavan valmisteluvaiheessa.

Ramboll laati vuonna 2019 kaatopaikan alueelta maaperän pilaantuneisuusselvityksen.

älfåran längs kanten av planeringsområdet.

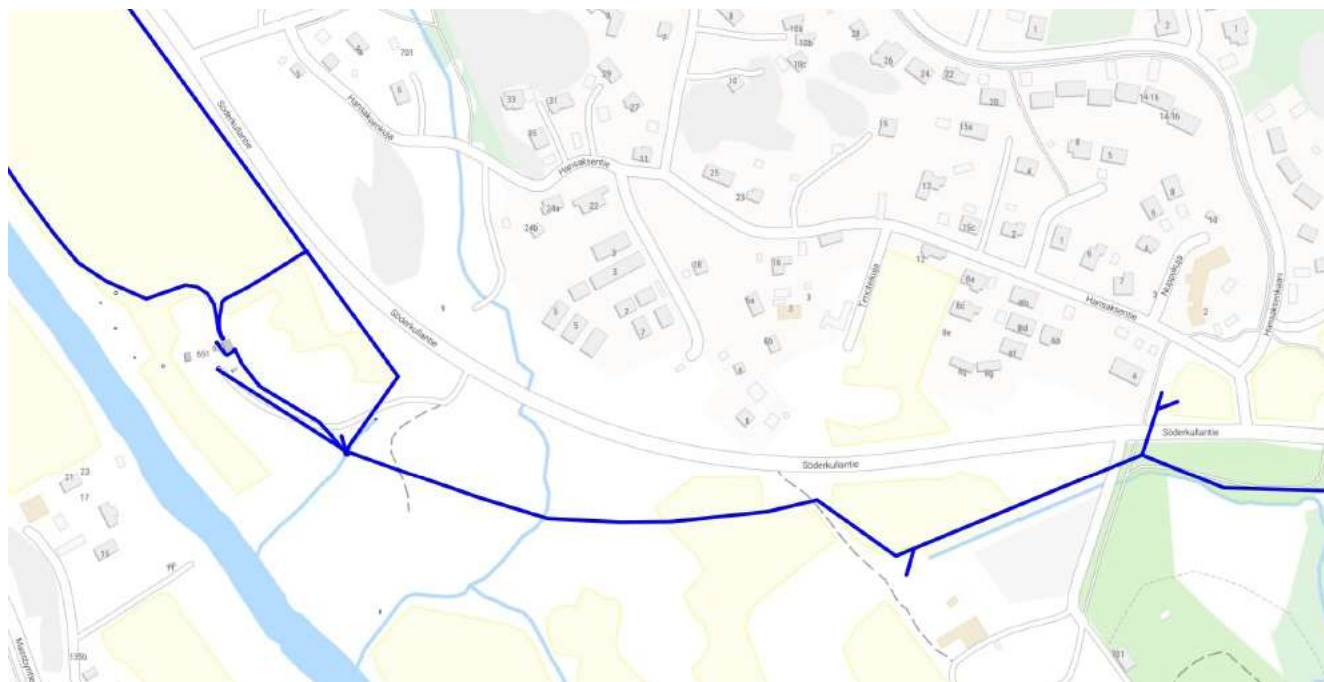
Stamvattenledningen för vattenförsörjningen i Södra Sibbo går genom området. Enligt ett utlåtande från Keski-Uudenmaan Vesi är stamvattenledningen gammal och bör förnyas när kommunaltekniken byggs i området.

### 3.1.5 Särdrag och störande faktorer i miljön

#### Förorenad mark

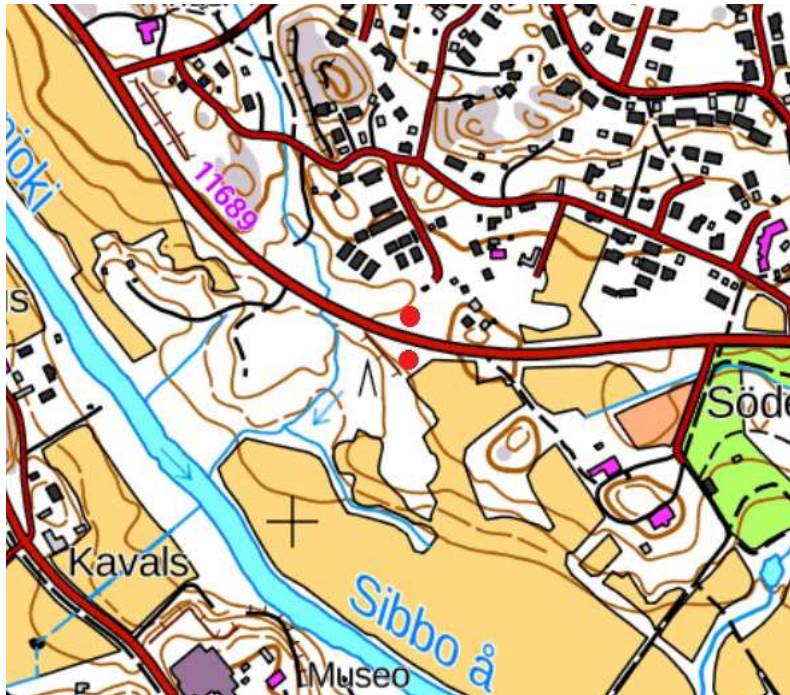
Man känner till att det finns förorenat jordmaterial vid två objekt på området: marken är förorenad vid den f.d. avstjälningsplatsen, och grundvattnet har förorenats av företagsverksamhet som tidigare drivits i ladugården.

I beredningskedet utreddes markföroreningarna vid den f.d. avstjälningsplatsen. År 2019 gjorde Ramboll en utredning om markens föroreningsgrad.



Sinisellä viivalla alueen läpi kulkeva vesijohto.

Vattenledningen som går genom området har anvisats med blå linje.



Kartassa on esitetty alueella tunnetut kohteet, joilla on pilaantuneita maa-aineksia (punainen piste). Kartan visar objekt där det finns förorenat jordmaterial som man känner till (röd punkt).

Pilaantuneisuustutkimusten tavoitteena oli selvittää vanhan kaatopaikan jätetäytön määrä ja laajuus sekä onko alueen maaperä pilaantunutta. Tutkimukset olivat luonteeltaan kartoittavia eikä niiden perusteella pystytä arvioimaan tarkkaa jätteen ja pilaantuneen maan määrää tai tarkkaa laajuutta, mutta tutkimuksilla voidaan osoittaa alueen mahdollinen pilaantuneisuus asemakaavoituksen taustaksi.

Tutkimuksen tuloksena yhteensä kolmesta pisteestä löydettiin kynnyksiarvoja ylittäviä pitoisuuksia haitta-aineita. Jätejakeita sisältänyt maa-aines ei estä alueen kaavoituksen etenemistä, mutta se tulee huomioida kaavoitusprosessissa. Kahdessa pisteessä arsenin pitoisuus oli 5,1 mg/kg ja 5,5 mg/kg, kun määritelty kynnyksiarvo on valtioneuvoston asetuksessa maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista (VNa 214/2007) 5,0 mg/kg. Yhdessä pisteessä sinkin pitoisuus oli 240,5 mg/kg kynnyksiarvon ollessa 200 mg/kg. Koska alue sijaitsee pohjavesialueella, tulee kynnyksiarvopitoisuuden ylittyessä arvioida maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve kohdekohtaisella riskinarviolla. Riskinarvion perusteella voidaan määrittää, onko

Syftet med utredningarna var att klarlägga avfallsfyllnadens mängd och omfattning och huruvida jordmänen är förorenad. Undersökningarna var kartläggande och utifrån dem kan man inte exakt uppskatta avfallets och den förorenade markens mängd eller omfattning. Dock kan undersökningarna användas som grund för att indikera eventuella föroreningar i detaljplanen.

Undersökningsresultaten visade att det vid tre punkter fanns skadliga ämnen som överskrider de tillåtna tröskelvärdena. I två av punkterna var arsenhalten 5,1 mg/kg och 5,5 mg/kg, när gränsen i statsrådets förordning om bedömning av markens föroreningsgrad och saneringsbehovet (SRf 214/2007) är 5,0 mg/kg. Vid en punkt var zinkhalten 240,5 mg/kg när tröskelvärdet är 200 mg/kg. Eftersom planområdet är inom ett grundvattenområde ska markens föroreningsgrad och saneringsbehovet bedömas med en objektsspecifik riskbedömning om halterna överskrider tröskelvärdena. Utifrån riskbedömningen kan man fastställa om det föreligger saneringsbehov. Om den jord som innehåller zink som överskrider tröskelvärdena avlägsnas genom utbyte av jordmassor behöver ingen objektsspecifik riskbedömning

kohteella puhdistustarve. Mikäli sinkin kynnysarvo-pitoisuuden ylittävä maa-aines poistetaan massanvaihdoilla, tarvetta kohdekohtaiseen riskinarvioon ei ole. Suunnitelmassa pilaantuneiden maiden kohdalle ei ole osoitettu rakentamista.

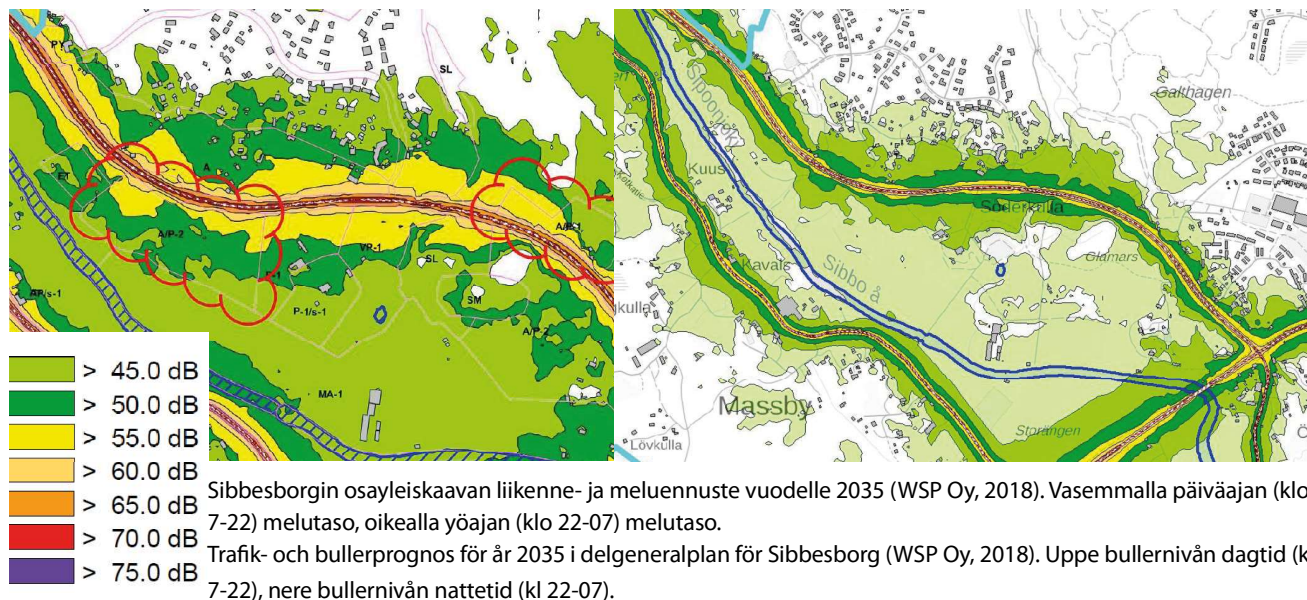
### Melu

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

göras.

### Buller

Över trafikbullret från området sammanställdes en prognos med måläret 2035 inför delgeneralplanen Sibbesborg (kallas numera planstomme för Söderkulla) (WSP, 2018). Enligt prognosen bör man med hjälp av byggnadsmassor eller andra konstruktioner bekämpa bullret från vägtrafiken, vilket beräknas variera mellan ca 45 och 60 dB i planeringsområdet utanför vägområdet.



## 3.2 Suunnittelutilanne

Suunnittelualueella on voimassa Sipoon yleiskaava 2025 (saanut lainvoiman 25.1.2012). Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Alue kuului vireilletulon aikaan Sibbesborgin osayleiskaava-alueeseen, jota nykyään edistetään Söderkullan kaavarungon nimellä.

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

## 3.2 Planeringsituationen

Generalplan 2025 för Sibbo är i kraft i området (lagkraftvunnen 25.1.2012). Det finns ingen gällande detaljplan i området. Vid tidpunkten för anhängigörandet hörde området till Sibbesborgs delgeneralplan, som numera går under namnet Planstomme för Söderkulla.

### 3.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

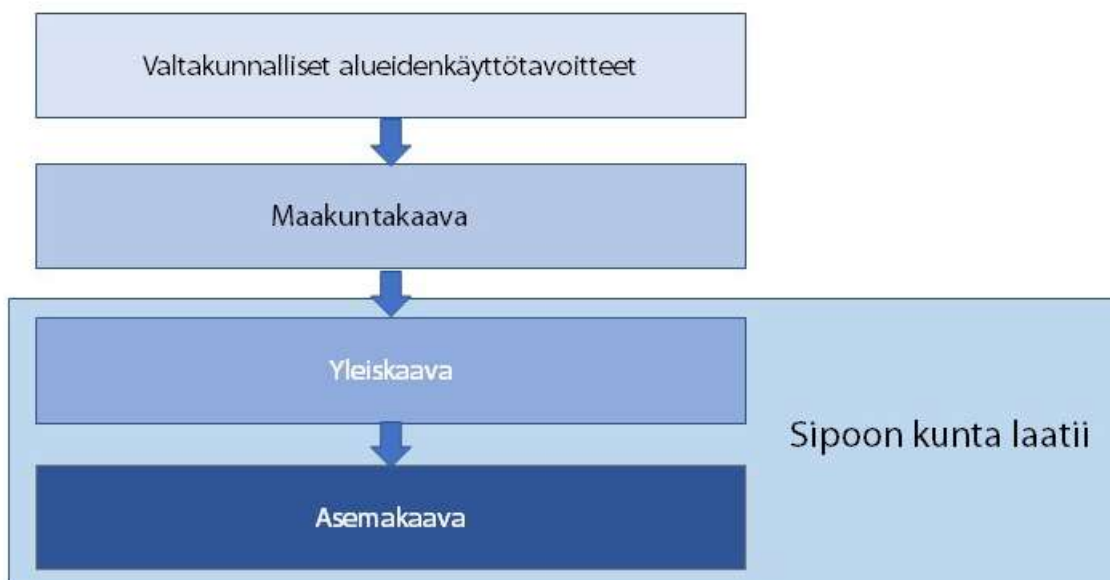
Som utgångspunkter för planeringen fungerar de riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO) enligt 24 § i markanvändnings- och bygglagen, av vilka särskilt följande punkter styr detta detaljplanearbete:

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

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

buller, vibrationer och dålig luftkvalitet förebyggs.

- Det ses till att den nationellt värdefulla kulturmiljön och naturarvets värden tryggas
- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.
- Det ses till att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.
- Man bereder sig på de behov som produktionen av förnybar energi har och på de logistiska lösningar den förutsätter.



Kaavahierarkia.  
Planhierarki.

### 3.2.2 Maakuntakaava

Uudenmaan alueen kokonaismaakuntakaava, Uusimaa-kaava 2050, on pääosin lainvoimainen. Kaava tulee kokoamaan kaikki maankäytön keskeiset teemat. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden kokouksessaan 25.8.2020. Maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. 24.9.2021 hallinto-oikeus totesi, ettei täytäntöönpanokieltoa ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty, ja kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan. Uusimaa-kaava koostuu kolmen seudun vaihekaavoista, joilla vastataan seutujen erilaisiin tarpeisiin. Kaavat on laadittu Helsingin seudulle, Itä-Uudellemaalle ja Länsi-Uudellemaalle. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaavan kokonaisuus korvaa nyt Uudellamaalla voimassa olevat maakuntakaavat, lukuun ottamatta neljännen vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua ja Östersundomin alueen maakuntakaavaa.

Uusimaa-kaavassa 2050 suunnittelualue on valkoista aluetta, jota koskevat lisäksi kulttuuriympäristö-, Natura- ja pohjavesimääräykset.

### 3.2.3 Yleiskaava

Sipoon yleiskaavassa 2025 (lainvoimaiseksi 25.1.2012) suunnittelualue on osittain taajamatoimintojen aluetta ja osittain haja-asutusaluetta. Osittainen yleiskaavasta poikkeaminen katsotaan merkitykseltään vähäiseksi, sillä suunnittelualueita ympäröivät taajamatoimintojen alueet, ja täydennysrakentaminen on yhdyskuntarakenteen kannalta kestävä. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen puitteissa lisä- ja täydennysrakentaminen tukee

### 3.2.2 Landskapsplan

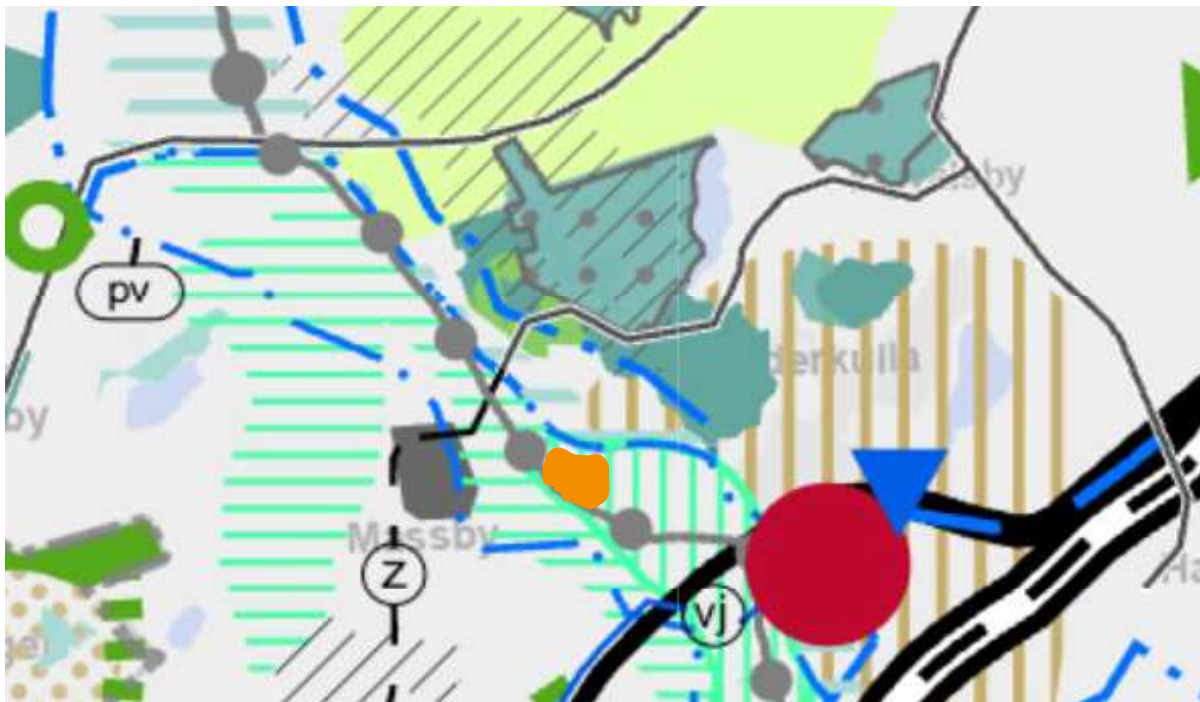
Den nya övergripande landskapsplanen för Nyland, Nylandsplanen 2050 håller på att utarbetas. Den kommer att samla alla viktiga teman inom markanvändning. Landskapsfullmäktige godkände planhelheten på sitt sammanträde den 25.8.2020. Landskapsstyrelsen beslöt om planernas ikraftträdande den 7.12.2020. Helsingfors förvaltningsdomstol förbjöd i ett handläggningsbeslut den 22.1.2021 verkställigheten av fullmäktiges beslut om godkännande på grund av de besvär som anförts mot planerna. Den 24.9.2021 konstaterade förvaltningsdomstolen att det inte längre fanns anledning att hålla verkställighetsförbudet i kraft till den del besvären hade avslagits och planhelheten trädde i huvudsak i kraft. Nylandsplanen består av etappplaner för tre regioner, och i dem svarar man på de olika regionernas specifika behov. Planer har utarbetas för Helsingforsregionen, östra Nyland och västra Nyland. När Nylandsplanen träder i kraft ersätter den de gällande landskapsplanerna i Nyland, förutom vindkraftslösningen i etapplandskapsplan 4 och landskapsplanen för Östersundomområdet.

I Nylandsplanen 2050 är planeringsområdet ett vitt område som berörs av bestämmelser om kulturmiljön, Natura-områden och grundvattnet.

### 3.2.3 Generalplan

I Generalplan för Sibbo 2025 (lagkraftvunnen 25.1.2012) är planeringsområdet delvis ett område för tätortsfunktioner och delvis ett glesbygdsområde. Den ställvisa avvikelserna från generalplanen betraktas har inga betydelse eftersom planeringsområdet omges av områden för tätortsfunktioner och kompletteringsbyggandet är hållbart med hänsyn till samhällsstrukturen. Tillägg- och kompletteringsbyggandet inom ramen för den befintliga





Voimassaolevien maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä. Uudenmaan liiton tulkinta 11.11.2021.

Inofficiell sammanställning av gällande landskapsplaner i Nyland. Nylands förbunds tolkning.

Keskustatoimintojen alue, keskus		Område för centrumfunktioner, centrum
Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö		Kulturmiljö, landskapsintresse
Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö (RKY 2009)		Byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009)
Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke		Utvecklingszon för tätortsfunktioner
Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue		Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden
Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma		Värdefull geologisk formation
Virkistysalue		Rekreatiomsområde
Viheryhteystarve		Behov av grönförbindelse
Virkistyskäytön kohdealue		Målområde för rekreatjonsbruk
Suojelualue		Skyddsområde
Natura 2000 -alue		Natura 2000 -område
Moottoriväylä		Motorled
Seututie		Regional väg
Pohjavesialue		Grundvattenområde
Metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäisen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä		Skogsbruksdominerat område, som är vidsträckt, sammanhängande och betydande för det ekologiska nätverket
Teollisuusalue		Industriområde
Voimajohto		Kraftledning

Voimassa oleva maakuntakaavojen yhdistelmä. Suunnittelualan likimääräinen sijainti on osoitettu kartalla oranssina alueena. Sammanställningen av gällande landskapsplaner. Planeringsområdets ungefärliga läge anges som orange område på kartan.

muun muassa useaa valtakunnallista alueidenkäytötavoitetta.

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 aluemarkintä ei kata koko aluetta. Kokonaisuus huomioiden yleiskaavasta poikkeaminen on vaikutukseltaan vähemmän merkittävää, sillä taajamatoimintojen alueelle kaavoittaminen olisi tuonut uuden rakennuskannan 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 joukkoliikenneyhteyksien varrelle ja vähentää haja-asumisen vetovoimaa.

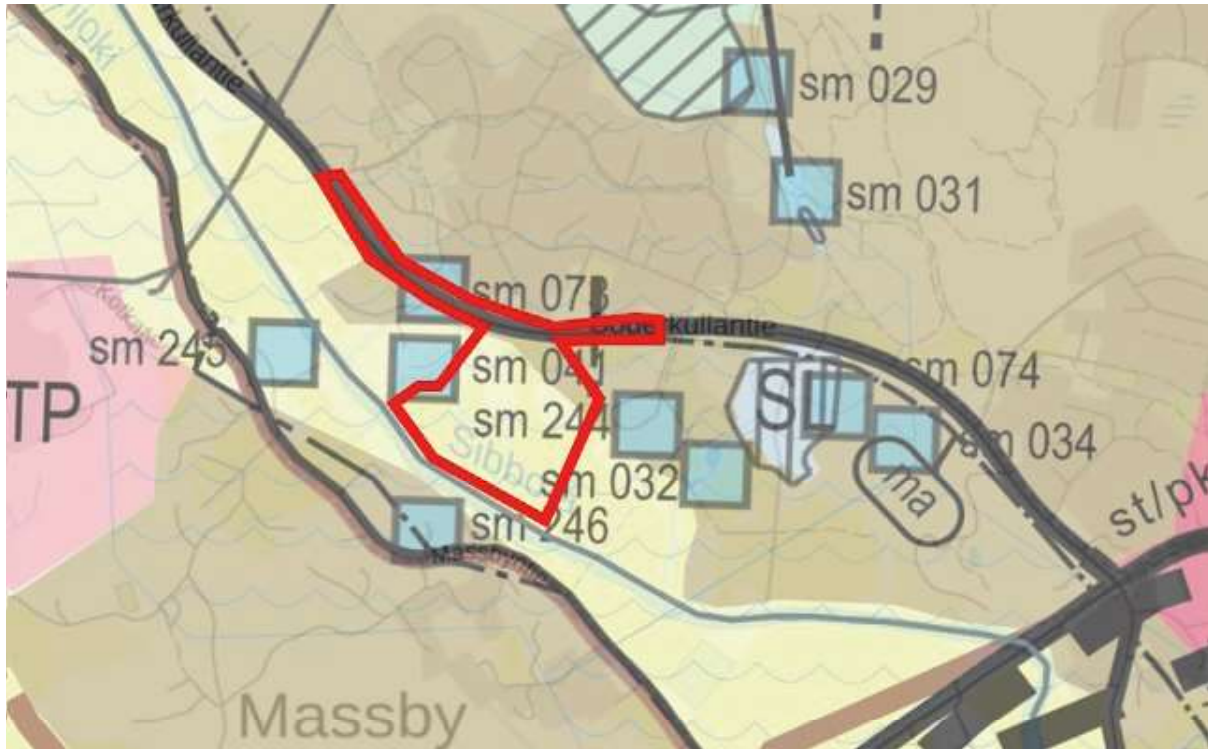
Alueella on muinaismuistokohteita. Suunnittelualue on myös merkitty tärkeäksi tai vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi.

samhällsstrukturen stöds bland annat av flera av de riksomfattande målen för områdesanvändningen.

Dessutom håller en kommunomfattande ny generalplan på att utarbetas, och i den kommer planbeteckningarna och -bestämmelserna att uppdateras bland annat med beaktande av tillväxten i Söderkulla. Att bygga inom en befintlig infrastruktur är välgrundat även om områdesbeteckningen för tätortsfunktioner i den gällande generalplanen inte täcker hela området. Om man ser till helheten har avvikelserna från generalplanen mindre betydande konsekvenser eftersom planläggning i området för tätortsfunktioner skulle ha gjort att det nya byggnadsbeståndet skulle ha placerats för nära det värdefulla gårdsområdet vid herrgården.

Småskalig bebyggelse på andra sidan av Söderkullavägen i Hansas kompletterar helheten av detaljplaner och harmoniserar infarten till tätorten Söderkulla norrifrån. Utvecklingszonen i tätorten Söderkulla, som tagits fram inom MBT-samarbetet, utgör underlag för uppdateringen av den kommunomfattande generalplanen som inletts år 2022. Detaljplaneområdet Söderkulla gårds bostadsområde är en del av denna zon. Söderkulla centrum utvecklas som ett tätt tätortscentrum där småhusboende i regel inte ska anvisas. Det finns emellertid en bred efterfrågan på olika bostadstyper och genom att utveckla utkanterna av tätorten kan man styra småhusbyggandet till områden längs goda kollektivtrafikförbindelser och minska glesbebyggelsens dragningskraft.

Det finns fornminnesobjekt i området. Planeringsområdet är också betecknats som ett viktigt grundvattenområde eller ett för vattenförsörjning lämpligt område.



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

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

### 3.2.4 Söderkullan oikeusvaikutuksen kaavarunko (ent. Sibbesborgin osayleiskaava)

Suunnittelualue kuuluu Söderkullan alueen kaavarunkoalueeseen (ent. Sibbesborgin osayleiskaava). Sibbesborgin osayleiskaavatyötä on päätetty jatkaa tulevaisuudessa oikeusvaikutteisen osayleiskaavan sijaan kaavarunkomuotoisena tarkasteluna, yhdessä alueeseen tiiviisti kytkeytyvän Eriksnäsän alueen kanssa. Kaavarungon on tavoitteena muodostaa osayleiskaavan kaltainen, asemakaavoitusta ohjaava kokonaiskuva Söderkullan ja Eriksnäsän alueen maankäytön tulevaisuudesta. Oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan nähden kaavarungon laatiminen on prosessina kevyempi. Kaavarunko pohjautuu Sibbesborgin osayleiskaavaluonnokseen. Sibbesborgin osayleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 12.1.-4.3.2015.

Osayleiskaavaluonnoksessa suunnittelualueella on merkintä A/P-2, joka tarkoittaa matalan ja tiiviin asumisen sekä palveluiden aluetta, jolla rakentaminen sovitetaan ympäristöön ja maisemaan. Alue on tarkoitettu asumispainotteiseen, monipuoliseen, matalaan ja tiiviiseen pienkerrostalojen, rivitalojen-, kaupunkipientalojen- ja kytkettyjen pientalojen rakentamiseen. Rakennuksilla rajataan viihtyisiä suojaisia pihvoja. Alueen rakennusten on rajattava julkista tilaa kuten katua tai puistoa. Suurin sallittu vähittäiskaupan myymäläkoko on 500 mym<sup>2</sup>. Alueelle on suositeltavaa sijoittaa yleisölle avoimia tiloja ja pienimuotoisia palveluita. Suunnittelualueen ohjeellisen rakentamisen aluetehokkuus on 0,4.

Lisäksi osa suunnittelualueesta kuuluu merkinnän P-1 alueelle, joka tarkoittaa palvelujen aluetta. Suunnittelualueen ranta on myös osayleiskaavaluonnoksessa MA-alueita eli maisemallisesti arvokasta peltoaluetta.

### 3.2.4 Planstomme för Söderkulla (utan rättsverkningar, f.d. delgeneralplan för Sibbesborg)

Planeringsområdet hör till Söderkulla planstommeområde (f.d. delgeneralplanen för Sibbesborg). Kommunen har beslutat att, i stället för att utarbeta en delgeneralplan med rättsverkningar, fortsätta arbetet med planen för Sibbesborg som en planstomme där granskningen även omfattar Eriksnäsområdet, som ligger tätt inpå. Syftet med planstommen är att skapa en delgeneralpanelik helhetsbild över den framtida markanvändningen i Söderkulla och Eriksnäs som ska styra detaljplaneringen. Att utarbeta en planstomme är en enklare process jämfört med en delgeneralplan med rättsverkningar. Planstommen bottenar i utkastet till delgeneralplan för Sibbesborg. Utkastet till delgeneralplan för Sibbesborg var offentligt framlagt 12.1–4.3.2015.

I utkastet till delgeneralplan har planeringsområdet beteckningen "A/P-2, Område för tätt och lågt boende samt service, där byggandet anpassas till miljön och landskapet". Området är avsett för mångsidiga, låga och täta bostadsdominerade låghus, radhus, stadsmåhus och kopplade småhus. Byggnaderna ramar in trivsamma och skyddade gårdsplaner. Byggnaderna ska avgränsa offentliga rum, som gator eller parker. Den största tillåtna butiksstorleken inom detaljhandeln är en affärsyta på 500 kvadratmeter. Det rekommenderas att rum som är öppna för allmänheten och småskaliga tjänster placeras i området. Den riktgivande effektiviteten för byggandet är 0,4.

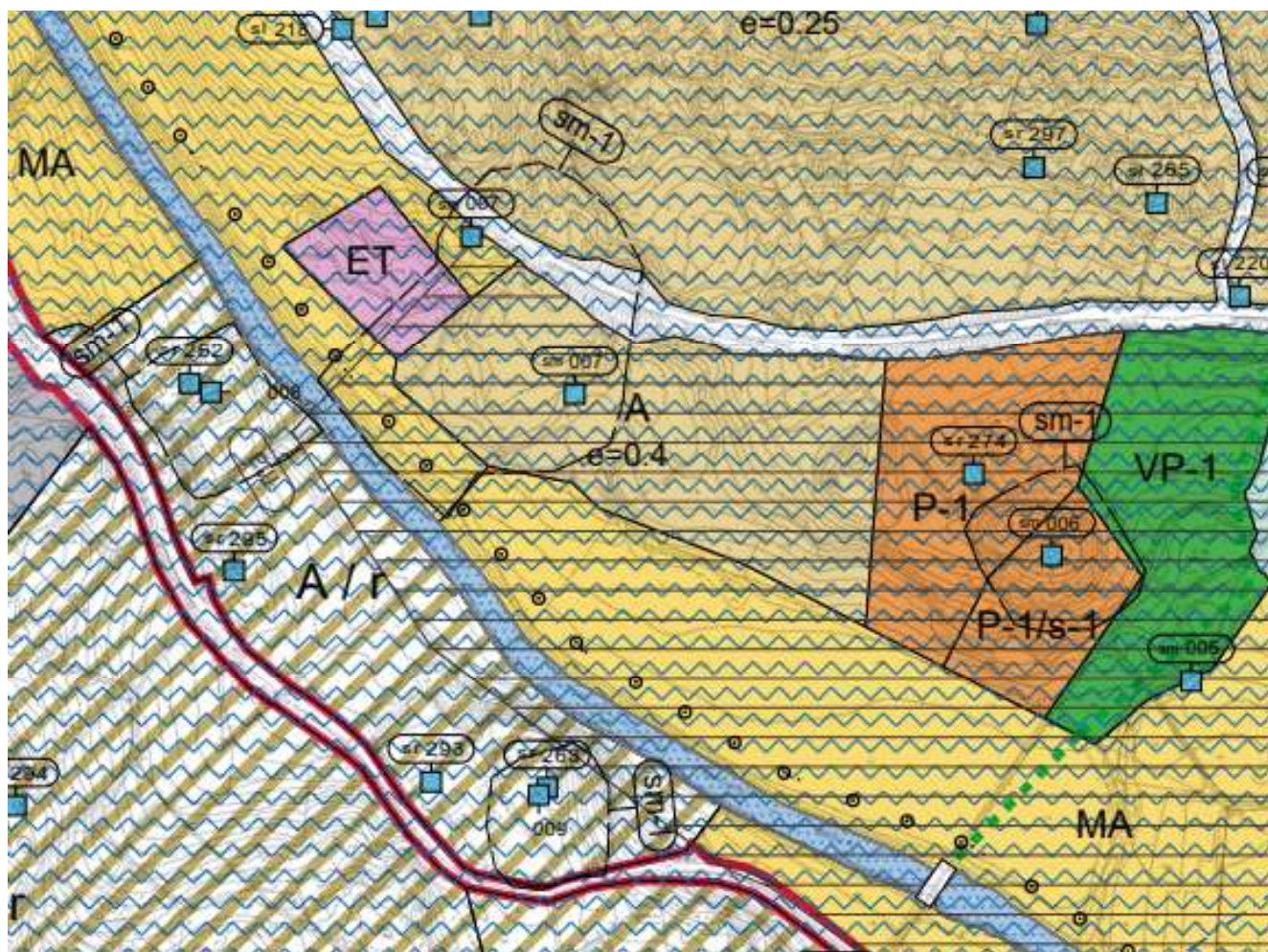
Dessutom hör en del av området till ett område med beteckningen P-1, vilket betyder område för service. Planeringsområdets strand är också i utkastet till delgeneralplan MA-område, alltså landskapsmässigt värdefullt åkerområde.

Koko suunnittelualue on osayleiskaavassa raidoitettu, mikä tarkoittaa maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Merkinillä osoitetaan kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävät Sipoonlahden ja Sipoonjokilaakson kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita. Rakentaminen sovitetaan joki- ja viljelymaisemaan. Rakentamisen materiaaleissa ja tyyliässä on vaalittava alueen ja sen lähiympäristön rakennetun ympäristön arvoja sekä mittakaavaa. Asemakaavassa on havainnollistettava ja arvioitava rakentamisen rajaus Sipoonjokilaaksoon.

Alueella on muinaismuistokohteita. Suunnittelualue on myös merkitty tärkeäksi tai vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi.

Hela planeringsområdet är streckat i delgeneralplanen, vilket betyder att det är en kulturmiljö av landskapsintresse. Med beteckningen anges kulturmiljöer av intresse landskapsintresse som är viktiga med tanke på värnandet om kulturmiljön i Sibbovikens landskapsområden och byggda kulturmiljöer. Bygandet ska anpassas till å- och odlingslandskapet. I byggmaterialen och -stilen ska man ta fasta på arven och skalan i den byggda miljön i området och näromgivningarna. I detaljplanen ska man åskådliggöra och bedöma hur byggandet avgränsas i Sibbo ådal.

Det finns fornminnesobjekt i området. Planeringsområdet är också betecknats som ett viktigt grundvattenområde eller ett för vattenförsörjning lämpligt område.



Ote Sibbesborgin osayleiskaavasta.  
Utdrag ur delgeneralplan för Sibbesborg.

### 3.2.5 Asemakaava

Suunnittelualueelle ei ole laadittu asemakaavaa. Suunnittelualue rajautuu Hansaksen asuinalueeseen, jolla on 5.8.2010 lainvoiman saanut asemakaava Hansas II. Sipoonjoen toisella puolella Massbyssä on voimassa oleva asemakaava (Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaava, lainvoimainen 11.8.2022).

### 3.2.6 Rakennusjärjestys

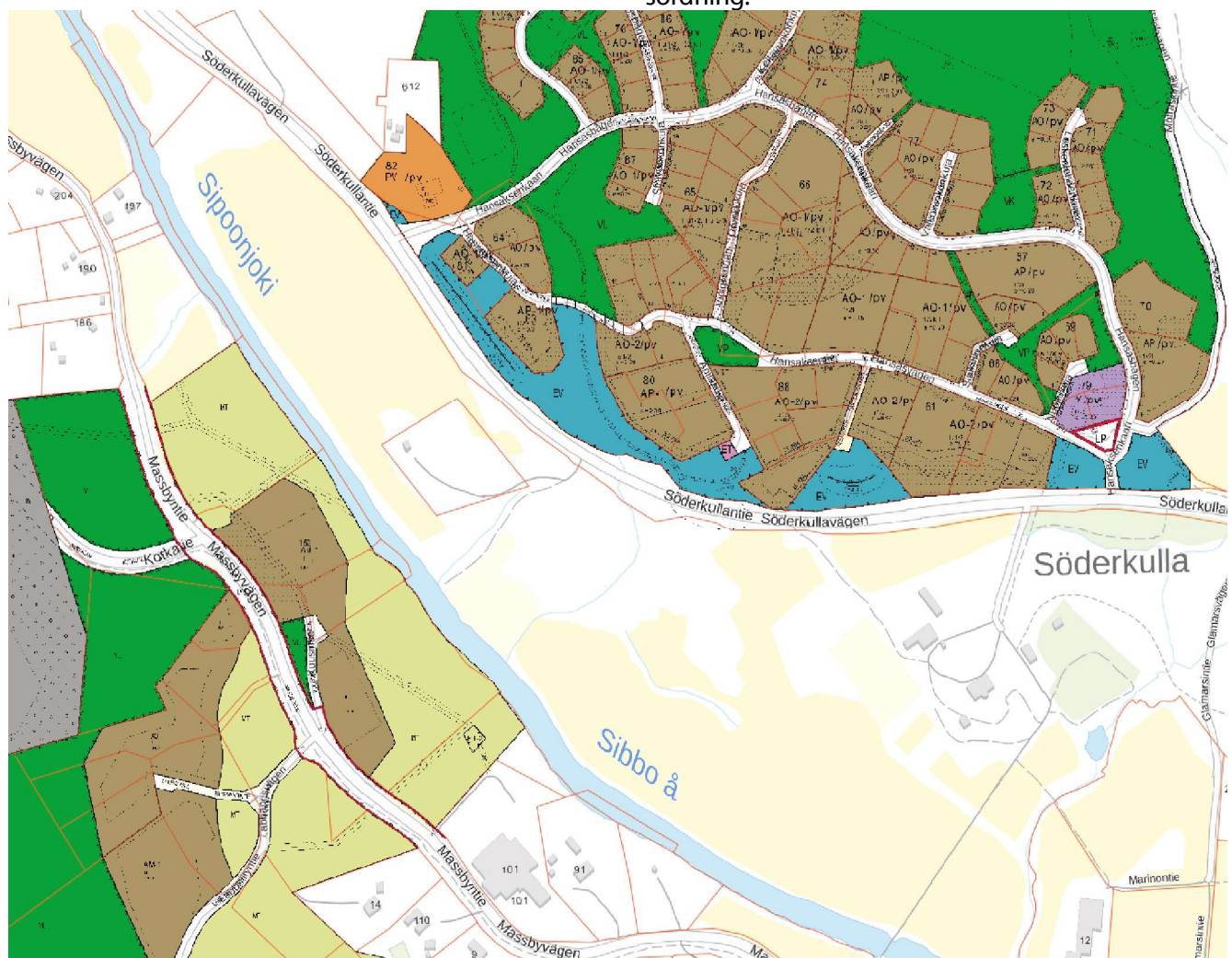
Rakennusjärjestyksen määräykset ovat asemaja yleiskaavoja täydentäviä siten, että kaavamääräykset ovat ensisijaisia. Sipoon kunnanvaltuusto on päätöksellään 11.12.2017 § 129 hyväksynyt rakennusjärjestyksen. Helsingin hallinto-oikeus on 14.12.2018

### 3.2.5 Detaljplan

För planeringsområdet har ingen detaljplan utarbetats tidigare. Planeringsområdet gränsar till bostadsområdet Hansas, där detaljplanen Hansas II vann laga kraft den 5.8.2010. På andra sidan Sibbo å, i Massby, finns en gällande detaljplan (Massbyridcentrum, lagakraftvunnen den 11.8.2022).

### 3.2.6 Byggnadsordning

Bestämmelserna i byggnadsordningen kompletterar detalj- och generalplanerna så tillvida att planbestämmelserna gäller i första hand. Sibbo kommunfullmäktige har genom sitt beslut den 11.12.2017 § 129 godkänt kommunens byggnadsordning.



Ote asemakaavayhdistelmästä.  
Utdrag ur detaljplanesammanställningen.

antamalla päätöksellään todennut rakennusjärjestyksen lainmukaiseksi lukuun ottamatta sivuasuntoja koskevaa luvun 4.2.1 toista kappaletta. Korkein hallinto-oikeus vahvisti hallinto-oikeuden päätöksen 15.1.2020. Rakennusjärjestys on kuulutettu voimaan 1.3.2019 lukuun ottamatta mainittua luvun 4.2.1 toista kappaletta.

### **3.2.7 Pohjakartta**

Pohjakartta mittakaavassa 1:1 000 on saatetaan ajan tasalle kaavatyön yhteydessä.

### **3.2.8 Rakennuskiellot**

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa. Kunnanhallitus päätti 18.6.2019 § 216, että Sibbesborgin osayleiskaava-alueen kunnanhallituksen päätöksen § 323 (12.12.2017) mukainen rakennuskielto (MRL 38 §) kumotaan ja aluetta koskeva toimenpiderajoitus (MRL 38 § ja 128 §) pidetään voimassa kunnanhallituksen päätöksen § 323 (12.12.2017) mukaisesti 12.12.2022 saakka.

### **3.2.9 Maanomistus**

Suunnittelualue on Sipoon kunnan omistuksessa. Söderkullantie on valtion omistama yleinen tie.

### **3.2.10 Aluetta koskevat sopimukset**

Alueella ei ole voimassa olevia sopimuksia.

Helsingfors förvaltningsdomstol har i sitt beslut den 14.12.2018 konstaterat att byggnadsordningen är förenlig med lag bortsett från andra stycket i kapitel 4.2.1, som handlar om sidobostäder. Högsta förvaltningsdomstolen fastställde förvaltningsdomstolens avgörande den 15.1.2020. Byggnadsordningen fastställdes den 1.3.2019 till sina övriga delar förutom det i kapitel 4.2.1 nämnda andra stycket.

### **3.2.7 Grundkarta**

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

### **3.2.8 Byggförbud**

Inget byggförbud är i kraft i området. Kommunstyrelsen beslöt den 18.6.2019 § 216 att byggförbudet (MBL 38 §) i Sibbesborgs delgeneralplaneområde enligt kommunstyrelsens beslut § 323 (12.12.2017) upphävs och att åtgärdsbegränsningen (MBL 38 § och 128 §) i enlighet med nämnda beslut § 323 (12.12.2017) hålls i kraft till 12.12.2022.

### **3.2.9 Markägoförhållanden**

Planeringsområdet ägs i huvudsak av Sibbo kommun. Söderkullavägen är en allmän väg som ägs av staten.

### **3.2.10 Avtal gällande området**

Det finns inga gällande avtal på området.

# 4 Asemakaavasunnittelun vaiheet

## Olika skeden i planeringen av detaljplanen



### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaava (S 20) sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2022-2024. Alueen asuntorakentaminen vastaa osaltaan Sipoon kasvustrategiassa määriteltyyn kunnan väestökasvutavoitteeseen. Söderkulla on yksi Sipoon kolmesta kasvukeskuksesta. Tällä asemakaavalla pyritään parantamaan kunnan tonttien tarjontaa. Alueen asemakaavoituksen myötä saadaan myös hillittyä painetta haja-asutusalueen omakotirakentamiselle tarjoamalla hyviä vaihtoehtoja taajaman asemakaavoitetulta alueelta.

### 4.1 Behovet av detaljplanering

Detaljplanen Söderkulla gårds bostadsområde (S 20) ingår i kommunens planläggningsprogram 2022–2024. Bostadsbyggandet i området bidrar till att uppnå målet angående befolkningstillväxten i Sibbo som har fastställts i kommunens tillväxtstrategi. Söderkulla är ett av tre tillväxtcentrum i Sibbo. Genom denna detaljplan eftersträvas ett förbättrat utbud av tomter i kommunen. Detaljplaneringen dämpar också trycket på att bygga egnahemshus i glesbygden när goda tomtalternativ står till buds i detaljplanerade tätortsområden.



## 4.2 Asemakaavasuunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Asemakaavamuutos on käynnistetty kunnan kaavoitusohjelman 2018–2021 perusteella. Asemakaava kuulutettiin vireille 17.1.2019.

## 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat kaava-alueen ja sitä rajaavan alueen maanomistajat, asukkaat, yrittäjät, infrastruktuurin rakentajat ja ylläpitäjät sekä muut alueen toimijat. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän asemakaavatyön kannalta keskeiset osalliset on lueteltu päivitettyssä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 3).

### 4.3.2 Vireilletulo

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

## 4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

I enlighet med 51 § i markanvändnings- och bygglagen ska detaljplaner utarbetas och hållas aktuella allteftersom kommunens utveckling eller behovet av att styra markanvändningen kräver det. Ändringen av detaljplanen har satts igång med utgångspunkt i kommunens planläggningsprogram 2018–2021. Detaljplanen kungjordes anhängig den 17.1.2019.

## 4.3 Deltagande och samarbete

### 4.3.1 Intressenter

Intressenter är markägare, invånare, företagare, de som bygger och underhåller infrastrukturen samt övriga aktörer i planområdet och den angränsande omgivningen. Intressenter är också myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen. De för detta detaljplanearbete centrala intressenterna räknas upp i det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning (bilaga 4).

### 4.3.2 Anhängiggörande

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

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin julkisesti nähtävillä 17.2.2019 Sipoon kunnan asiakaspalvelu INFO:on (Pohjoinen Koulutie 2, Nikkilä), sekä Söderkullan kirjastoon (Amiraalintie 2) 30 päivän ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internetsivuilla koko kaavaprosessin ajan.

Valmisteluaineiston nähtävillä ollessa järjestettiin ns. valmisteluvaiheen kuuleminen Söderkullan kirjastossa. Tässä kaikille avoimessa yleisötilaisuudessa esiteltiin kaavaluonnosta ja muuta valmisteluaineistoa, ja osallisilla oli mahdollisuus esittää niitä koskevia kannanottoja sekä käsityksiä suunnitelman vaikutuksista.

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

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saataavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoi-

### 4.3.3 Deltagande och växelverkan

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

Under den tid som beredningsmaterialet var framlagt anordnades s.k. hörande i beredningsskedet. Vid detta informationsmöte för allmänheten presenterades planutkastet och det övriga beredningsmaterialet, och intressenter hade möjlighet att lägga fram ställningstaganden till dem och uppfattningar om planens konsekvenser.

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

## 4.4 Mål för detaljplanen

### 4.4.1 Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen

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

Detaljplanen ska utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsam livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön ska värnas och särskilda värden i anslutning till dem

tettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

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

#### **4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

##### **Kunnan asettamat tavoitteet**

Suunnittelualueella on tarkoitus kehittää pientalovaltaisena asuinalueena. Kunnan tavoitteena on turvata riittävä tonttutuotanto ja tukea Söderkullan taajaman kehittämistä.

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

##### **Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet**

Suunnittelualueen läheisyydessä virtaa Sipoonjoki, joka kuuluu Natura 2000 -verkostoon vesialueen osalta. Suunnittelualue on myös vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta. Näistä lähtökohdista johtuen alueen hulevedet on tavoitteena käsitellä luonnonmukaisesti, eikä alueelle tule sijoit-

fär inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning skall det önnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation.

Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Genom detaljplanen får inte heller markägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäligen begränsningar eller orsakas sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

#### **4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet**

##### **Mål som ställts av kommunen**

Planeringsområdet ska utvecklas som ett småhusdominerat bostadsområde. Kommunen har som mål att trygga en tillräcklig tomtproduktion och stödja utvecklingen av Söderkulla tätort.

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

##### **Mål som härletts från förhållandena och egenkaperna i området**

I närheten av planeringsområdet rinner Sibbo å, som beträffande vattenområdet hör till Natura 2000-nätverket. Planeringsområdet är också ett viktigt grundvattenområde för vattenförsörjningen.

taa toimintaa, joka aiheuttaa vaaraa Sipoonjoen ja pohjaveden suojeluarvoille.

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

#### **4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet**

##### **Osallisten tavoitteet**

Kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana saapuneiden lausuntojen ja mielipiteiden perusteella kaavoitettava aluetta on pienennetty merkittävästi. Niin ikään suunnittelualan luonne ja mittakaava on muuttunut pientaloasumisen lisäksi kerrostaloja ja liiketiloja sisältävästä, pikkukaupunkimaisesta alueesta pienipiirteiseksi omakotiasumiseen tarkoitettuksi alueeksi. Tavoiteltu asukasmäärä on pienentynyt moninkertaisesti.

Eniten palautteissa esiintyneitä seikkoja olivat metsän ja peltoalueen säästäminen sekä kerrostalorakentamisen sopimattomuus alueelle. Kartanon läheisyyteen eikä kartanon ja Söderkullantien väliselle alueelle toivottu uutta rakentamista.

Luonnoksesta saatu palaute on otettu suunnittelun uudeksi lähtökohdaksi. Alueella pyritään säilyttämään virkistyskäytössä olevia alueita sekä huomioidaan maisemallisia ja historiallisia arvoja sekä luonnonarvoja uutta maankäyttöä suunniteltaessa.

På grund av dessa utgångspunkter är avsikten att behandla dagvattnet på ett naturligt sätt. Sådan verksamhet som medför risker för Sibbo ås och grundvattnets skyddsvärden får inte förläggas till området.

Planeringen av området bör göra det möjligt att utveckla området till en aktiv del av grönområdenätverket i Söderkulla. I synnerhet med tanke på landskapsvärdena i Sibbo ådal bör man vid planering.

#### **4.4.3 Mål som uppkommit under processen**

##### **Intressenternas mål**

Det område som ska planläggas har förminskats avsevärt utifrån de utlåtanden och åsikter som inkom när planutkastet var framlagt. Likaså har planeringsområdets karaktär och skala ändrats från ett småstadslikt område som förutom småhus har flervåningshus och affärslokaler till ett småskaligt egnahemsområde. Det eftersträfvade antalet invånare har sänkts flerfaldigt.

De omständigheter som behandlades mest i responsen var att skogen och åkerområdet bör bevaras och att flervåningshus inte passar in i området. Man önskade att inget nytt byggande skulle komma i närheten av gården eller mellan gården och Söderkullavägen.

Responsen på utkastet har blivit en ny utgångspunkt för planeringen. Vid planeringen strävar man nu efter att bevara de områden som är i rekreationsbruk samt beakta landskapsmässiga och historiska värden samt naturvärden.

## 4.5 Asemakaavaratkaisu

### 4.5.1 Ensimmäinen kaavaluonnos

Alkuperäisen luonnoksen mukaan Söderkullantien varteen suunniteltiin noin nelikerroksista kerrostalorakentamista rakentamisen väljetyssä kohti Sipoonjokea.

Luonnoksessa oli suunniteltu uutta asumista noin 700-900 asukkaalle. Se koostui omantaisista townhouse-tyyppisistä tai muunlaisista yhtiömuotoisista yhteenkytketyistä pientaloista. Omantontit, suhteellisen kompaktit pientalotontit oli sijoitettu katujen reunoille. Alueen itäosassa pientalot olivat pääosin autotalli ja -katosrakenteiden kautta yhteenkytkettyjä. Suurimmat pientalotontit sijaitsivat Sipoonjoelle avautuvan peltoaukean laidalla. Söderkullantien varteen oli suunniteltu kerrostaloja ja liiketiloja sisältäviä korttelialueita.

## 4.5 Detaljplanelösningen

### 4.5.1 Det första utkast

Det ursprungliga utkastet har höghus i ungefär fyra våningar längs Söderkullavägen och bygandet glesnar närmare Sibbo å.

I utkastet hade nya bostäder planerats för ca 700–900 invånare. Byggnadsbeståndet bestod av kopplade småhus av typen townhouse och andra småhus i bolagsform. Tomterna, som hade egen strand, var tämligen kompakta och hade placerats ut längs gatorna. I den östra delen var småhusen i huvudsak kopplade över garage- och carportskonstruktioner. De största småhustomterna hade förlagts till utkanten av åkerlandskapet som vetter mot Sibbo å. Längs Söderkullavägen hade man planerat kvartersområden med flervåningshus och affärslokaler.



Ensimmäisen luonnoksen havainnekuva.  
Illustration över referensplanen.

## 4.5.2 Päivitetty kaavaluonnos

Luonnoksen nähtävilläoloaikana saapuneen palautteen sekä täydentävien selvitysten perusteella kaava-aluetta päätettiin merkittävästi supistaa alkuperäisestä. Muutos aiempaan luonnokseen on huomattava, joten päivitetty kaavaluonnosaineisto päätettiin asettaa uudelleen nähtävillä. Söderkullantien varteen muodostuu uuden kaavakadun molemmin puolin yhtiömuotoisten pientalojen (AP) korttelit. Korttelirakenteesta tulee yhtenäinen, Söderkullantien liikenteen melua vaimentava.

Söderkullantien läheisten tiiviimpien kortteleiden lisäksi suunnittelualue muodostuu väljästä omakotiasumisesta (AO). Omakotitontteja muodostuu 25 kappaletta. Sipoonjoen ranta-alue jää ensimmäisestä kaavaluonnoksesta poiketen kokonaan rakentamattomaksi. Sille osoitetaan MA-merkintä (ks. kappale 5.3.2).

Alue muodostuu kolmen rakennettavan kadun varteen: alueelle liitytään Söderkullantieltä lyhyelle kadulle, joka haarautuu t-risteyksessä kahteen suuntaan, joista toinen haara jakaantuu lähempänä jokilaaksoa edelleen kahteen suuntaan. Kaikki omakotitontit on suunniteltu siten, että oleskelupiha osoittaa länteen tai etelään. Myös kytkettyjen pientalotonttien jokainen asuinpiha on etelä- tai länsisuuntainen, mikä on rinteisessä maastossa sekä maisemallisesti että pienilmaston kannalta toimiva ratkaisu.

Pysäköinti toteutetaan AO-kortteleissa rakennuspaikkakohtaisesti. AP-kortteleissa pysäköinti toteutetaan asuntokohtaisesti siten, ettei korttelialueille muodostu kaupunkitilaa hallitsevia, yhtenäisiä pysäköintialueita. Toisiinsa kytkettyjen pientalojen väliin jää varaston lisäksi pysäköintitilaa kahdelle autolle. Yhteinen oleskelupiha jää erilleen pysäköintiin varatuista aloista.

## 4.5.2 Det uppdaterad utkast

Utifrån responsen som presenterades under framläggningen och de kompletterande utredningarna beslöt man avsevärt förminska planområdet jämfört med det ursprungliga. Ändringen jämfört med det första utkastet är påtaglig och därför beslöt man att lägga fram det uppdaterade materialet på nytt. Kvarter för småhus i bolagsform (AP) anvisas på båda sidorna av den nya plangatan. Kvarterstrukturen görs sammanhängande för att dämpa trafikbullret från Söderkullavägen.

Förutom de tätare kvarteren nära Söderkullavägen består planeringsområdet av glesare egnahemsbebyggelse (AO). 25 tomter bildas för egnahemshus. Strandområdet vid Sibbo å lämnas helt obebyggt till skillnad från det första planutkastet. Det anges med beteckningen MA (se stycket 5.3.2).

Området bildas längs tre gator: till området kommer man från Söderkullavägen till en kort gata som grenar sig åt två håll i en T-korsning. Den ena grenen delar sig ytterligare en gång närmare ådalen. Alla egnahemstomter har planerats så att vistelsegården vetter västerut eller söderut. Även på tomterna för kopplade småhus öppnar sig varje bostads egen gårdsplan mot söder eller väster, vilket i sluttande terräng är en lösning som fungerar med hänsyn till såväl landskapet som mikroklimatet.

Parkeringen genomförs byggplatsvis i AO-kvarteren. I AP-kvarteren ordnas parkeringen bostadsvis för att stadsrummet inte ska domineras av sammanhängande parkeringsområden. Mellan de kopplade småhusen uppkommer parkeringsutrymme för två bilar och ett förråd. Den gemensamma utevistelsegården får ett läge i förhållande till de ytor som reserverats för parkering.

### 4.5.3 Kaavaehdotus

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta kaavakarttaan on tehty joitain muutoksia. Myös kunnan sisäisen työn yhteydessä on noussut esiin joitain tarpeita, joiden perusteella kaavaratkaisuja on viilattu. Lisäksi on tehty tarkempaa suunnittelua esimerkiksi rakennusten ja pihojen sijoittelussa.

Korttelirajauksiin on tullut muutoksia. Luonnoksen kortteli 402 on jaettu kahtia siten, että Myrstenintien päädyn tontit muodostavat oman korttelinsa, joka on ehdotusvaiheessa numeroitu kortteliksi 23104. Myrstenintien kartanon läheisestä päädyistä on saadun palautteen perusteella poistettu kaksi kartanoa lähinnä olevaa tonttia.

Lisäksi osa luonnosvaiheen korttelin 402 AO-tonteista muodostaa kaavaehdotuksessa yhden AP-tontin johtuen kadun jyrkästä korkomaailmasta. Muutoksen myötä tontille on vain yksi liittymä kadun tasaisemmalta kohdalta, eikä rinnemaastoon tarvitse järjestää kullekin tontille omaa liittymää. Tontti muodostuu aiemman suunnittelun kaltaisesti omakotitaloista, mutta sen tehokkuusluku on noussut 0,25:stä 0,3:een.

Luonnosvaiheen korttelia 401 (nykyisin 23102) on voitu laajentaa hieman katualueen puolelle tarkempien katusuunnitelmien valmistuttua.

Puhkaistun korttelin välistä kulkee luonteva kävely-yhteys pulkkamäkeen ja Söderkullan kartanon pihapiiriin. Luonnosvaiheen kortteli 405 on niin ikään jaettu kahteen osaan. Keskellä kulkee alueen matalin osuus, jolloin kohdalle on luontevaa sijoittaa hulevesiä pois ohjaava oja.

Alueelle on lisätty varaus jätteiden yhteyskeräyspisteelle Myrstenintien varrelle tulevien kotitalouksien

### 4.5.3 Planförslaget

Utifrån responsen på planutkastet har några ändringar gjorts i plankartan. Också i samband med arbetet inom kommunen har det framkommit behov som lett till att man finslipat på lösningarna i planen. Dessutom har placeringen av till exempel byggnader och gårdsplaner planerats mer ingående.

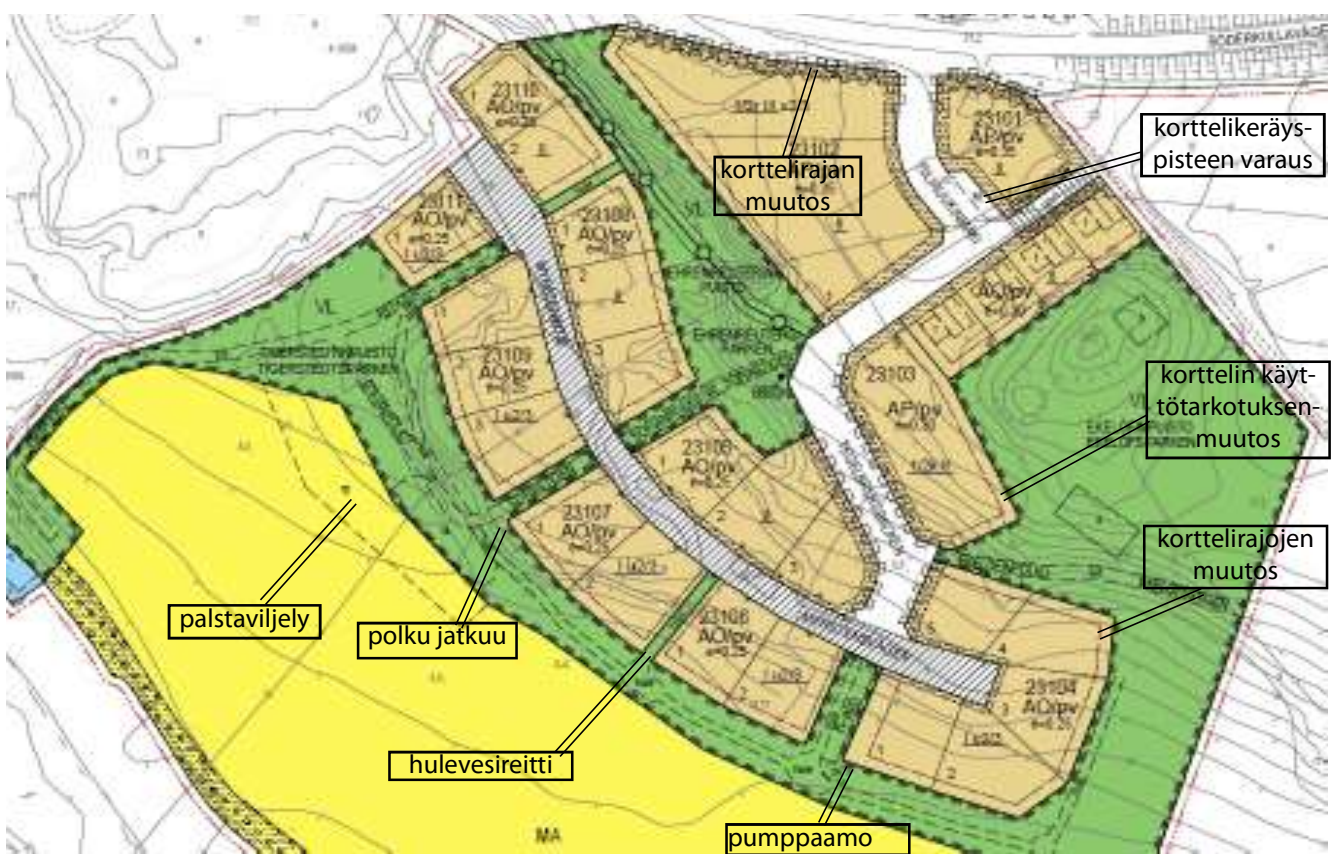
Ändringar har gjorts i kvartersgränserna. Kvarter 402 i utkastet har delats itu så att tomterna i ändan av Myrstensvägen bildar ett eget kvarter som i förslagsskedet har numret 23104. De två tomterna närmast herrgården har på basis av responsen tagits bort i den ändan av Myrstensvägen som är närmast herrgården.

Dessutom bildar en del av AO-tomterna i kvarter 402 i utkastskedet en AP-tomt i planförslaget på grund av de branta höjdskillnaderna längs gatan. I och med ändringen finns det bara en anslutning till tomten vid det flackaste stället och på det viset behöver man inte ordna någon egen anslutning till varje tomt i slutningen. Såsom det hade planerats tidigare får egnahemshus byggas på tomten men exploateringstalet har höjts från 0,25 till 0,3.

Kvarter 401 i utkastskedet (numera kvarter 23102) har utvidgats något mot gatuområdet efter preciseringen av gatuplanerna.

Mellan det kluvna kvarteret går en naturlig gångväg till pulkabacken och gårdsområdet vid Söderkulla gård. Kvarter 405 i utkastskedet har likaså delats itu. Mitt i området löper det lägsta avsnittet där det är naturligt att placera ett dike som leder bort dagvatten.

En reservering för en gemensam insamlingspunkt för avfall har lagts till för de kommande hushållen



Ehdotusvaiheeseen tehty merkittävimmät muutokset kaavakartalla. /  
De mest betydande ändringarna som gjorts på plankartan inför förslagsskedet.

käyttöön. Keräyspisteen sijainti lähellä Söderkullantietä parantaa merkittävästi alueen liikenneturvallisuutta verrattuna tilanteeseen, jossa jäteauto kiertäisi jokaisella tontilla erikseen.

Sofianpolkua jatkettiin luontevan kulkuyhteyden saamiseksi jokirantaan. Tigerstedtinpuistoon on tavoitteena kehittää erilaisia toimintoja, ja sen saavutettavuus paranee kävelyreittien myötä.

Tigerstedtinpuiston reunamille, MA-alueelle on lisätty aluevaraus asukkaiden yhteiselle viljelypalstalle. Ekelöfinpuistoon on osoitettu säilytettäväksi vanhan tiilitehtaan rakennusten jäänteitä.

Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on täydennetty saatujen lausuntojen pohjalta.

Liittymäkieltoa osoittava kaavamerkintä on lisätty Hansaksen asuinalueen rajaan Söderkullantielle.

längs Myrstensvägen. Insamlingspunktens läge nära Söderkullavägen förbättrar avsevärt trafiksäkerheten jämfört med en situation där en sopbil skulle samla upp avfall skilt på varje tomt.

Sofiastigen förlängdes för att det ska uppkomma en naturlig passage till åstranden. I Tigerstedtsparken avser man utveckla olika funktioner och gångbanorna gör parken mer tillgänglig.

I utkanten av Tigerstedtsparken, i MA-området, har en områdesreservering lagts till för en gemensam odlingslott för invånarna. Det föreslås att rester av de gamla tegelfabriksbyggnaderna bevaras i Ekelöfsparken.

Planbeteckningarna och -bestämmelserna har kompletterats utifrån inkomna utlåtanden.

En planbeteckning som förbjuder anslutning har lagts till på Söderkullavägen vid gränsen till Hansas bostadsområde.



# 5 Asemakaavan kuvaus

## Redogörelse för detaljplanen



### 5.1 Kaavaehdotuksen rakenne

Alueen runko muotoutuu pitkälti maastonmuotojen ja muiden ympäristön sanelemien reunaehtojen mukaisesti. Jyrkimmät maastonkohdat jätetään rakentamatta, ja rakennuspaikkojen sijoittelussa on otettu huomioon rakennettavuusselvityksessä määritellyt parhaiten rakennettavissa olevat alueet.

Sipoonjokilaakson maakunnallisesti arvokas pelto-alue jää nykytilaansa, ja maisema avautuu jo uusilta kaavakaduilta sekä etenkin tulevilta rakennuspaikoilta. Jokilaaksoa kohtisuoraan olevan kadun pää jätetään avonaiseksi, jolloin alueelle saapuvalla avautuu kaunis laaksomaisema, joka toimii koko suunnittelualueen keskeisenä elementtinä.

Söderkullan kartanon ja uuden asuinalueen väliin jää leveä viherkaistale, jolloin maisemalliset vaiku-

### 5.1 Planförslagets struktur

Stommen i området utgörs i stor utsträckning av terrängformer och andra villkor som ställs av omgivningen. De brantaste ställena i terrängen faller utanför byggandet och vid placeringen av byggplatserna har man tagit fasta på de områden som enligt byggbarhetsutredningen lämpar sig bäst för byggande.

Den värdefulla miljön av landskapsintresse som finns kring Sibbo ådal bevaras och landskapet syns redan från de nya plangatorna och kommer att

tukset kartanolta katsottuna ovat vähäiset. Kartanomiljöön nivotaan kuitenkin asuinalueeseen muun muassa kävelypolkujen ja puistoalueen kautta.

Myös rakentamistavassa kunnioitetaan kartanon historiaa. Rakennuskanta on pienimittakaavaista ja arvokkaaseen kulttuuriympäristöön soveltuvaa. Söderkullan kartanon nykyinen päärakennus edustaa 1900-luvun alun jugend-tyyliä, mutta uusi asuinalue ei ota tyylisuuntaukselta vaikutteita. Sen sijaan ympäristöön soveltuvuus varmistetaan rakennustapaohjeessa esitetyin ohjein. Katukuvasta pyritään luomaan moderni perinteitä kunnioittaen.

Joen läheisyys maisemana ja funktionaalisenä elementtinä, kartanon luoma arvokkuus ja tunnelma sekä uudet rakennukset viihtyisine pihoineen tulevat olemaan näkyvimmit elementit Söderkullan kartanon asuinalueella, kaikkialla ympäröivää viheraluetta unohtamatta.

synas i synnerhet från de framtida byggplatserna. Ändan av den gata som upphör vinkelrätt mot ådalen kommer att förbli ett öppet landskap så att den vackra dalen, som är ett centralt element för hela planeringsområdet, välkomnar dem som anländer till området.

Mellan Söderkulla gård och det nya bostadsområdet går en bred grönremsa som gör att de landskapsmässiga konsekvenserna är obetydliga sett från herrgården. Herrgårdsmiljön flätas dock samman med bostadsområdet bland annat via gångstigarna och parkområdet.

Herrgårdens historia respekteras även i byggsättet. Byggnadsbeståndet är småskaligt och lämpar sig för den värdiga kulturmiljön. Den nuvarande huvudbyggnaden vid Söderkulla gård företräder jugendstil från tidigt 1900-tal men det nya bostadsområdet tar inga intryck av denna stilinriktning. Att bostadsområdet sitter bra i omgivningen säkerställs med byggsättsanvisningar. Man eftersträvar en modern gatubild med respekt för traditionerna.



Havainnekuva Myrstenintien raitilta. / Illustration av Myrstensvägen.

## 5.2 Aluevaraukset

### 5.2.1 Korttelialueet

Rakennusoikeutta on osoitettu suunnittelualueelle 8330 k-m<sup>2</sup>, joista 5167 k-m<sup>2</sup> AO-kortteleihin ja 3163 k-m<sup>2</sup> AP-kortteleihin.

Yleisenä rakentamisen periaatteena tonttirajat muodostetaan siten, että jokaisella tontilla rakennusalan merkittävä osa voidaan sijoittaa riittävän loivaan tai jopa tasaiseen maastonkohtaan. Vaikka korkoerojen vuoksi rakennusala sijoittuu myös rinnealueille, on merkittävä rakentaminen jyrkimmille rinnealueille pääsääntöisesti vältettävissä huolellisella rakennusten sijoittelulla.

Rakennusten sijoittelu määrätään asemakaavassa rakennusosalalla, jonka lisäksi joidenkin rakennusten osalta määrätään harjan suunta. Näillä kaavamääräyksillä pyritään luomaan selkeä katumaisema. Ellei asemakaavassa muuta osoiteta, rakennukset sijoitetaan vähintään 4 metrin päähän naapuritontin rajasta ja vähintään 8 metrin päähän naapuritontilla olevasta tai sille tulevasta rakennuksesta.

#### **AO Erillispientalojen korttelialue**

Erillispientalojen korttelialueilla asemakaava mahdollistaa yksiasuntoisten erillispientalojen rakentamisen. Kaavalla muodostetaan yhteensä 25 kappaletta omakotitalotontteja, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on 2,0 hehtaaria tontin keskimääräisen koon ollessa n. 800 m<sup>2</sup>. Kerroskorkeus on I u2/3-II ja tehokkuusluku (e) 0,25.

#### **AP Asuinpientalojen korttelialue**

Asuinpientalojen korttelialueita on suunnittelualueella kolme kappaletta, ja ne sijoittuvat Söderkullantien läheisyyteen. Ne muodostavat yhdessä pihajärjestelyiden kanssa tiivistä ja rajaavaa taajama-

## 5.2 Områdesreserveringar

### 5.2.1 Kvartersområden

I planeringsområdet har i byggrätt anvisats 8330 vy-m<sup>2</sup>, varav 5167 vy-m<sup>2</sup> i AO-kvarteren och 3163 vy-m<sup>2</sup> i AP-kvarteren.

En allmän princip för byggandet är att tomtgränserna dras så, att en betydande del av byggnadsytan på varje tomt kan placeras på ett tillräckligt svagt lutande eller till och med flackt ställe i terrängen. Även om byggnadsytor på grund av höjdskillnaderna även förlagts till sluttningarna, kan betydande byggande på de brantaste ställena i regel undvikas genomtänkt placering av byggnaderna.

Detaljplanen har bestämmelser om placeringen av byggnaderna med hjälp av byggnadsytor och dessutom bestäms det för vissa byggnader även om riktningen på takåsen. Genom dessa planbestämmelser eftersträvas ett klart och tydligt gatulandskap. Om inte annat anvisas i detaljplanen, ska byggnaderna placeras på ett avstånd av minst 4 meter från granntomtens gräns och minst 8 meter från en befintlig eller kommande byggnad på granntomten

#### **AO Kvartersområde för fristående småhus**

I kvartersområdena för fristående småhus får man bygga fristående småhus som vardera omfattar en bostad. Genom planen bildas sammanlagt 25 småhustomter vars sammanlagda areal är 2,0 hektar. Tomtstorleken är i genomsnitt cirka 800 m<sup>2</sup>. Våningshöjden är I u2/3-II och exploateringsstalet är (e) 0,25.

#### **AP Kvartersområde för småhus**

Planeringsområdet har två kvartersområden för småhus som är belägna längs Söderkullavägen. De gör det möjligt att bygga småhus i bolagsform. I denna zon bildar byggnaderna tillsammans med

ympäristöä kadun varteen. Kerrosluku on II tai 1/2r III u2/3 ja tehokkuus 0,35. AP-tonteilla on sallittua sijoittaa piharakennukset ja katokset kiinni pääarakennukseen siten, että ne rajaavat katutilaa ja muodostavat näkö- ja melusuojaa kadulta pihalle.

## 5.2.2 Muut alueet

### VL Virkistysalue

Kaavaehdotukseen on merkitty yhteensä n. 2,8 hehtaaria virkistysaluetta. Alueet kytkevät kaava-alueen ympäröivään virkistysalueverkostoon. Söderkullan kartanon ja kaava-alueen jäävä kukkula pulkkamäkinen jää yleiseen virkistyskäyttöön. Historiallinen koivukuja kartanolta kohti Söderkullantietä säilytetään, ja se toimii jatkossa luontevana kulkuyhteytenä kartanon pihapiirin ja asuinalueen välillä.

### MA Maisemallisesti arvokas peltoalue

Sipoonjokilaakson maakunnallisesti arvokas peltomaisema halutaan säilyttää rakentamattomana ja kaavassa sille osoitetaan MA-merkintä. Merkintä tarkoittaa maisemallisesti arvokasta peltoaluetta. Merkintä ei salli alueelle rakentamista. MA-aluetta muodostuu n. 4,3 hehtaaria.

### Katualue

Uutta katualuetta muodostuu 2,8 ha, josta 0,4 ha on rakennettavaa katua. Valtion omistama Söderkullantie muuttuu kaduksi kaava-alueen kohdalla Hansaksenkaaren pohjoisesta risteyksestä Söderkullan kartanon liittymään saakka. Söderkullantietä muuttuu kaduksi n. 820 m matkalta yhteensä 2,4 ha.

### W Vesialue

Suunnittelualueeseen kuuluu osa Sipoonjokea sen rantaan merkityn ponttoonilaiturin mahdollistavan merkinnän johdosta.

gårdsarrangemangen en tät och avgränsad tätortsmiljö längs gatan. Våningstalet är II eller 1/2r III u2/3. På AP-tomterna är det tillåtet att placera gårdsbyggnader och skyddstak i omedelbar anslutning till huvudbyggnaden så, att de avgränsar gaturummet och utgör ett insyns- och bullerskydd mot gården.

## 5.2.2 Övriga områden

### VL Rekreatiomsområde

Planförslaget omfattar sammanlagt ca 2,8 hektar rekreatiomsområden. Områdena ansluter sig till det gröna nätverk som omger planområdet. Kullen mellan Söderkulla gård och planområdet, där det finns en pulkabacke, förblir i allmänt rekreatiomsbruk. Den historiska björkallén från gården mot Söderkullavägen bevaras och fungerar i fortsättningen som en naturlig förbindelse mellan herrgårdsområdet och bostadsområdet.

### MA Landskapsmässigt värdefullt åkerområde

Man strävar efter att bevara det landskapsmässigt värdefulla åkerområdet i Sibbo ådal obebyggt och i planen anvisas det med beteckningen MA. Beteckningen avser ett "landskapsmässigt värdefullt åkerområde". Man får inte bygga i området. MA-området utgör cirka 4,3 hektar.

### Gatuområde

Nytt gatuområde bildas 2,8 ha varav 0,4 ha är gata som kommer att byggas. Statsägda Söderkullavägen ändras till en gata i planområdet från Hansasbågens norra korsning ända fram till anslutningen till Söderkulla gård. Av Söderkullavägen ändras sammanlagt 2,4 hektar till gata.

### W Vattenområde

Till planeringsområdet hör en del av Sibbo å, på grund av beteckningen som möjliggör en pontonbrygga vid stranden.

## 5.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset rakennettuun ja luonnonympäristöön kohdistuvat kaava-alueelle ja sen lähiympäristöön. Toiminnalliset vaikutukset liikenteeseen ja palveluihin ulottuvat Söderkullan keskustaan asti.

### 5.3.1 Vaikutukset luonnonympäristöön

Vaikutukset luonnonympäristöön ovat pääosin paikallisia, rajoittuen suunnittelualueeseen ja aivan sen lähiympäristöön, lukuun ottamatta kuitenkin mahdollisia vaikutuksia vesistöihin ja vesitalouteen (Sipoonjoki ja Söderkullan pohjavesialue). Alue on pääosin viljeltyä peltoa ja metsää, eikä siellä sijaitse monimuotoisuuden kannalta merkittäviä kohteita.

#### **Maisema**

Kaavan toteutuminen muuttaa maisemaa jokilaaksoissa. Muutoksen myötä pelto- ja metsämaisema muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Rakentamista ei sijoiteta lähelle jokea, eikä maisemallisesti arvokkaalle alueelle siten, että se muuttaisi kokonaiskuvaa oleellisesti. Maisemaa pyritään säilyttämään sekä tuomaan oikeuksiinsa kaduilta ja rakennuspaikoilta avautuvin jokilaaksonäkymin. Alueen toteutumisenkin jälkeen valtaosa valtakunnallisesti merkittävästä Sipoonjokilaakson viljelymaisemasta säilyy ennallaan, sillä rakentaminen sijoittuu pääosin alueelle, joka on nykyään metsän peitossa. Nimenomaisesti vuosisatoja viljelyksessä ollut peltomaisema kuuluu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun ympäristön alueeseen, vaikka myös metsittynyt alue on rajauksen sisällä. Rakentamisen paikat ohjataan hyvin pitkälti rinteiden myötäisesti tai muutoin maisemaan istuviksi. Ehdotusvaiheeseen on laadittu rakentamistapaohje, joka antaa reunaehdot alueen uudisrakentamiselle. Näin tuetaan alueen maiseman ominaispiirteiden säilymistä. Rakentamistapaohje

## 5.3 Planens konsekvenser

Detaljplanens konsekvenser för den byggda miljön och naturmiljön begränsas till planområdet och dess näromgivning. De funktionella konsekvenserna för trafiken och servicen sträcker sig ända till Söderkulla centrum.

### 5.3.1 Konsekvenser för naturmiljön

Konsekvenserna för naturmiljön är främst lokala och gränsar till planeringsområdet och dess omedelbara näromgivning, dock med undantag för eventuella konsekvenser för vattendragen och vattenhushållningen (Sibbo å och grundvattenområdet i Söderkulla). För övrigt är området redan till största delen ett odlat åkerområde samt skog, och här finns inga objekt som är av betydelse för den biologiska mångfalden.

#### **Landskap**

Genomförandet av planen förändrar landskapet i ådalen. I och med ändringen blir åker- och skogslandskapet till en byggd miljö. Byggande anvisas inte nära ån eller på värdefulla landskapsområden så att helhetsbilden skulle förändras väsentligt. Man strävar efter att bevara landskapet att det lyfts fram och syns från gatorna och byggplatserna. Även efter genomförandet kommer merparten av det värdefulla odlingslandskapet i Sibbo ådal att vara oförändrat eftersom byggandet i huvudsak förläggs till ett område som i dag är täckt av skog. Åkerlandskapet, som har odlats i hundratals år, ingår i en byggd miljö av riksintresse, och även det beskogade området faller inom dess gränser. Byggplatserna styrs i hög utsträckning så att de följer sluttningarna eller annars sitter bra i landskapet. Till förslagsskedet har det utarbetades byggsättsanvisningar som ger ramvillkor för nybyggandet i området. På det sättet bevaras främjandet av särdragen i landskapet.

määrittelee mm. julkisivuissa käytettävät materiaalit ja värit, sekä kattomuodon. Rakentaminen alueella on matalaa ja pienimittakaavaista.

### **Kasvillisuus ja eläimistö**

Alueelta laaditun selvityksen mukaan tuleva maankäyttö ei tule vaikuttamaan alueen kasvillisuuteen tai eläimistöön. Selvityksen perusteella ei ollut tarpeen rajata eliölajeille tärkeitä lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.

Kaava ohjaa säilyttämään olevaa puustoa ja muuta luonnontilaista kasvillisuutta alueella.

### **Hulevedet**

Kaavan valmistelussa kiinnitetään huomiota riittäviin huleveden viivytys- ja imeyttämiskäytöihin. Muodostuvien hulevesien hallinnan ja käsittelyn merkitys korostuu, kun uusia alueita otetaan rakentamiskäyttöön. Yksityisillä tonteilla syntyvät hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää tonteilla. Kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti hulevesi on käsiteltävä syntypaikallaan. Muodostuvien hulevesien määrää voidaan vähentää tonteilla imeyttämällä vettä maaperään tai pidättämällä, viivyttämällä tai haihduttamalla sitä. Muodostuvien hulevesien määrää voidaan vähentää esimerkiksi istuttamalla piha-alueille mahdollisimman paljon vettä kuluttavaa ja haihduttavaa kasvillisuutta (puut, pensaat) sekä hyödyntämällä rakentamisessa vettä läpäiseviä pintoja (esim. kasvipeitteiset pinnat) ja päällysteitä (esim. kivituhka, kiveys isolla saumalla). Tontin omistajan tulee valita hulevesien hallintakeinot maaperäolosuhteiden perusteella. Kun hulevesimääräykset otetaan huomioon alueen toteutuksessa, ei suunnitellulla maankäytöllä arvioida olevan haitallisia vaikutuksia alueen hydrologisiin oloihin.

I byggsättsanvisningarna fastställs bl.a. vilka material och färger som ska användas på fasaderna samt formen på taken. Planen anvisar att det befintliga trädbeståndet och övrig vegetation i naturligt tillstånd ska bevaras. Byggandet i området är lågt och småskaligt.

### **Flora och fauna**

Enligt en inventering som gjorts i området kommer den framtida markanvändningen inte att påverka vegetationen eller djurlivet. Inventeringen visar att det inte finns några viktiga föröknings- eller rastplatser som behöver avgränsas.

I planen strävar man efter att bevara så mycket som möjligt av den befintliga vegetationen.

### **Dagvatten**

Vid beredningen av planen fästs uppmärksamhet vid tillräckliga lösningar för fördröjning och infiltrering av dagvatten. Vikten av att hantera och behandla dagvattnet framhävs varje gång ett nytt område börjar bebyggas. Dagvattnet på privata tomter bör infiltreras på tomterna i den mån det är möjligt. I enlighet med principerna om hållbar utveckling ska dagvatten behandlas på uppkomstplatsen. Mängden dagvatten kan minskas genom att infiltrera vatten i marken på tomterna eller att hålla kvar, fördröja eller låta det avdunsta. Dagvattnet kan minskas genom att man på gården planterar sådana växter som förbrukar och avdunstar så mycket vatten som möjligt (träd, buskar) samt vid byggandet drar fördel av ytor som släpper igenom vatten (t.ex. växtbeklädda ytor) och beläggningar (t.ex. stenmjöl, stenslaggning med breda fogar). Tomtägaren bör välja metoden för hanteringen av dagvattnet utifrån jordmånsförhållandena. När dagvattenbestämmelserna tas i beaktande vid genomförandet kommer den planerade markanvändningen inte att ha skadliga konsekvenser för de hydrologiska förhållandena.

## Vesistöt

Natura-alueeksi nimettyyn Sipoonjokeen on kaavan rakentamiselle suunnatun alueen reunalta matkaa n. 125 m, minkä takia välittömiä vaikutuksia Natura-alueeseen ei katsota olevan. Ne hulevedet, joita ei voida imeyttää syntypaikallaan, johdetaan kokonaisuudessaan erillisille hulevesien käsittelyä varten varatuille viivytys- ja imeytysalueille, eivätkä alueen hulevedet siten suoraan purkaudu Sipoonjokeen tai siihen laskevaan Pilvijärven laskupuroon. Hulevesien hallintaan ja käsittelyyn kiinnitetään kaavatyössä erityisesti huomiota. Alueelta havaittu sulfidisaviesiintymä ei vaaranna hulevesien johdattamisen yhteydessä Sipoonjoen vedenlaatua, sillä esiintymä sijaitsee tiiviin savikuoren alla 2-3 m syvyydessä.

Joenrantaan vierailevia veneitä varten suunniteltu ponttoonilaituri ei vaadi vesistön ruoppaamista tai muita vesistöön vaikuttavia toimenpiteitä. Laiturin rakentamisessa huomioidaan Sipoonjoessa viihtyvän meritaimenen kutuajankohta.

### 5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alueen rakentuminen tukee Söderkullan keskuksen elinvoimaisuutta ja kasvua. Taajamarakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen olemassa olevaa infrastruktuuriverkostoa hyödyntäen tukee valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden toteutumista, sekä ylempitasoisten kaavojen toteutumista.

#### Yhdyskuntarakenne

Uusien asuntojen kaavoittaminen vaikuttaa koko Söderkullan taajamaan ja koko Sipoon kuntaan. Uudisrakentaminen lisää elinvoimaisuutta mm. luomalla edellytyksiä palveluiden paranemiseen ja verotulojen kasvuun. Kaava lisää kunnan asuintonttien tarjontaa palveluiden läheisyydessä ja joukkoliiken-

## Vattendrag

Avståndet till Sibbo å från planeringsområdets närmaste kant är cirka 125 m och därför bedöms planen inte ha några omedelbara konsekvenser för Natura-området. Dagvatten som inte kan infiltreras på uppkomstplatsen leds till separata fördröjnings- och infiltrationsområden som är avsedda för dagvattenbehandling. Dagvatten rinner således inte ut direkt i Sibbo å eller till bäcken från Molnträsket som har sitt utlopp i Sibbo å. I planarbetet fås särskild vikt vid hantering och behandling av dagvatten. Den förekomst av sulfidlera som observerats i området äventyrar inte vattenkvaliteten i Sibbo å i samband med att dagvatten leds bort till ån, eftersom förekomsten ligger på ett djup av 2-3 meter.

Den planerade pontonbryggan för gästade båtar kräver inte muddring eller andra åtgärder som påverkar vattendraget. Vid byggandet av bryggan ska lektiden för havsöringen som trivs i Sibbo å tas i beaktande.

### 5.3.2 Konsekvenser för den byggda miljön

Att området byggs upp stöder livskraften och tillväxten i Söderkulla centrum. Att förtäta tätortsstrukturen och göra den mer sammanhängande med hjälp av det befintliga infrastrukturnätet stöder uppfyllandet av de riksomfattande målen för områdesanvändningen och verkställandet av planerna på högre nivå.

#### Samhällsstruktur

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

teen vaikutuspiirissä, ja vastaa osaltaan kunnan-asuntotuotantotavoitteisiin. Rakentaminen eheyttää yhdyskuntarakennetta ja muodostaa hallitun sisääntulon Söderkullan taajamaan. Suunniteltu rakentaminen täydentää Söderkullan pohjoista taajamarakennetta, uuden rakentamisen sijoittuen olevan yhdyskuntarakenteen sisässä olevalle rakentamattomalle ja liikenteellisesti erinomaisesti saavutettavissa olevalle alueelle, joka on kunnallisteknisen verkoston läheisyydessä. Taajamarakenne laajenee hankkeen myötä, mutta uudisrakentaminen tapahtuu olemassa olevan rakenteen yhteyteen. Uudet asukkaat pystyvät hyödyntämään Söderkullan keskustan lähipalveluita sekä alueen olevia joukko-liikenne-, kävely- ja pyöräily-yhteyksiä.

### **Liikenne**

Liikenne lisääntyy jonkin verran uuden asutuksen myötä. Kestävän kehityksen mukaisesti alue liittyy hyvien bussiyhteyksien kautta joukkoliikennejärjestelmiin. Uusi bussipysäkki ja jalankulun ja pyöräilyn väylä parantavat liikkumisen edellytyksiä. Asemakaavatyöhön liittyvän katusuunnittelun yhteydessä on tutkittu Söderkullantien ja Tiiliruukinmäen risteuksen toimivuutta. Tarkastelun mukaan tarvetta kääntymiskaistoille ei ole, sillä alueen toteutumisen myötä liikennemäärät eivät kasva merkittävästi. Ajonopeus on alueen kohdalla pudotettu kaavamerkinnällä 40 kilometriin tunnissa.

### **Virkistysalueet**

Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaavatyössä huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta. Virkistysalueet jatkuvat ja yhtenäistyvät, kun joen ranta hyödynnetään virkistyskäytössä. Sipoonjoen ranta jää rakentamattomaksi, mikä mahdollistaa yhtenäisen viherkäytävän jatkumon. Uudet viheralueet laajentavat ja täydentävät kartanon ympäristön virkistyskäyttöön soveltuvaa aluetta.

bostadstomter i närheten av servicen och inom kollektivtrafikens influensområde, vilket är förenligt med kommunens mål för bostadsproduktionen. Byggnaderna förenhetligar samhällsstrukturen och skapar ordnade former för infarten till Söderkulla. Det planerade byggandet kompletterar tätortsstrukturen i norra Söderkulla eftersom all nybyggnad förläggs till ett obebyggt och med kollektivtrafik lättillgängligt område inom den befintliga samhällsstrukturen och i närheten av kommunal teknik. Planprojektet utvidgar tätortsstrukturen men de nya byggnaderna uppförs intill den befintliga strukturen. Nya invånare kan dra nytta av närservicen i Söderkulla centrum samt av de befintliga kollektivförbindelserna och gång- och cykelbanorna.

### **Trafik**

De nya invånarna kan medföra en smärre ökning i trafiken. I enlighet med principerna för hållbar utveckling ansluter området via goda bussförbindelser till kollektivtrafiksystemen. Den nya busshållplatsen och gång- och cykelbanan förbättrar förutsättningarna att färdas. I samband med gatuplaneringen, som hör till detaljplanearbetet, har man granskat Söderkullavägens och Tegelbruksbackens korsningsfunktionalitet. Enligt granskningen finns det inget behov av avfartsfler då trafikmängden inte avsevärt ökar när området förverkligas. I planen har Söderkullavägen en hastighetsbegränsning på 40 km/h.

### **Rekreatiomsområden**

I detaljplanearbetet med Söderkulla gårds bostadsområde ses det till att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för kontinuiteten i grönnätet. Rekreatiomsområdena bevaras och blir enhetligare när åstranden anvisas för rekreatiomsbruk. Eftersom inget byggande anvisas på stranden längs Sibbo å uppkommer en sammanhängande grönkorridor.



### 5.3.3 Muut vaikutukset

#### **Pohjavesi**

Kaava-alue sijoittuu vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle (luokka 1), minkä vuoksi asemakaavan mukainen rakentaminen ei saa heikentää pohjaveden määrää ja laatua. Pohjavesiselvityksen mukaan maankäytön suunnittelussa tulee varautua vedenottamon uudelleen käyttöönottoon tulevaisuudessa. Vedenottamon ympärille pohjaveden virtaussuuntaa vastaan on esitetty suojavyöhyke, jolle ei sijoiteta rakentamista. Suojavyöhykkeelle rakentaminen voi aiheuttaa vaaraa sekä pohjaveden laadulle että määrälle.

Alueella esiintyy paikoin paineellista pohjavettä sekä sulfaattimaita. Vain pieni osa rakennettavaksi osoitetusta suunnittelualueesta kuuluu paineellisen pohjaveden alueelle. Alueilla, joilla esiintyy paineellista pohjavettä, tulee paalutus suunnitella siten, ettei pohjavettä pääse purkautumaan maanpinnalle eikä toiminnasta aiheudu pohjavedenpinnan alenemista.

Sulfaattimaa-alueilla tulee välttää pohjaveden pinnantasoon vaikuttavia toimenpiteitä ja pohjaveden pinnan alapuolista kaivuuta.

Kun alueen jatkosuunnittelussa otetaan huomioon pohjavesiselvityksessä esitetyt pohjaveden suojelunäkökohdat, ei suunnitellulla maankäytöllä arvioida olevan haitallisia vaikutuksia pohjaveden määrään tai laatuun.

#### **Talous**

Asemakaavan toteuttamisen myötä kunnallistekniikan, katujen ja yleisten alueiden rakentaminen ja palveluiden järjestäminen aiheuttavat kunnalle kustannuksia. Tontinmyyntitulot kattavat alueen rakentamiskustannuksia.

### 5.3.3 Övriga konsekvenser

#### **Grundvatten**

Planområdet ligger inom ett grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen (klass 1). Därför får byggandet enligt detaljplanen inte ha några negativa konsekvenser för grundvattnets kvalitet och kvantitet. Enligt grundvattenutredningen bör man vid planeringen av markanvändningen ha beredskap att ta i bruk vattentäkten på nytt i framtiden. Kring vattentäkten föreslås en skyddszon mot strömriktningen där byggande inte rekommenderas. Byggande i skyddszonen kan medföra risker för både grundvattnets kvalitet och kvantitet.

I området förekommer ställvis artesiskt grundvatten samt sulfatjordar. Endast en liten andel av planeringsområdet som är avsett för att byggas tillhör det arteskiska grundvattenområdet. I områden där det inte förekommer artesiskt grundvatten ska påninningen planeras så att grundvatten inte sipprar upp till ytan och verksamheten inte sänker grundvattennivån. I området där det förekommer artesiskt grundvatten får lerskiktet inte spräckas vid grävarbeten.

I områden med sulfatjord ska man undvika åtgärder som påverkar grundvattenytan och grävning under grundvattenytan.

Då man vid den fortsatta planeringen beaktar de skyddsaspekter som lagts fram i grundvattenutredningen bedöms den planerade markanvändningen inte att medföra några skadliga konsekvenser för grundvattnets kvantitet eller kvalitet.

#### **Ekonomi**

Genomförandet av detaljplanen orsakar kostnader för kommunen på grund av byggandet av kommunaltekniken, gatorna och de allmänna områdena samt ordnandet av service. Inkomsterna från tomt-

Kaava-alueen rakentumisen jälkeen alueelta kertyy kunnalle tuloja mm. asukkaiden ja yritysten vero- tulojen myötä sekä vesihuollon perus- ja käyttö- maksuista sekä liittymismaksuista. Tulevaisuudessa menoeriä kunnalle aiheutuu mm. uusille asukkaille tarjottavien kunnallispalveluiden (päivähoito-, kou- lu-, terveystalvetut jne.) myötä.

## **Ilmasto**

Marko Nurminen (FCG) on laatinut kaavaehdotusta varten erillisen ilmastovaikutusten arvioinnin.

Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaavan merkittävimmät tunnistetut ilmastovaikutukset koskevat rakentamista, asukkaiden liikkumista ja asuinrakennusten energiankäyttöä. Kokoluokaltaan suurimmat ilmastopäästöjen lähde on rakennus- materiaalien valmistus. Kaava-alueen toteutuksessa on syytä kiinnittää rakentamisen ilmastovaikutus- ten lieventämisen lisäksi kestävien kulkumuotojen tukemiseen. Kaava-alueen asukkaiden liikkumisesta syntyy kumulatiivisesti merkittävät ilmastovaiku- tukset. Kokonaisuudessaan Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaavan ilmastovaikutukset ovat todennäköisesti korkeintaan vähäisesti kielteiset tai merkitykseltään neutraalit.

Asemakaava-alue kytkeytyy Söderkullan taaja- marakenteeseen. Suhteellisen lyhyet etäisyydet kouluihin, kauppoihin ja muihin lähipalveluihin pienentävät arkisin tehtävien matkojen ilmastopää- stöjä. Sijainti luo alueella edellytyksiä myös kestäväen liikenteen ratkaisuille. Nikkilän ja Söderkullan välille, Söderkullantielle rakennetaan laadukas kävely- ja pyöräilyväylä. Lisäksi asukkaat voivat hyödyntää Söderkullan joukkoliikenteen palveluja.

Söderkullan kartanon asuinalue rakentuu suurim- malta osin rakentamattomalle pensaikkoiselle tai metsittyneelle peltoalueelle. Syntyvä maankäytön

försäljningen täcker dessa byggkostnader.

När planområdet har byggts får kommunen in- komster bl.a. i form av skatteinkomster från invånare och företag och av grund- och bruksavgifter samt anslutningsavgifter för vattenförsörjningen. Fram- tida utgiftsposter uppkommer bl.a. i och med den kommunala service som de nya invånarna behöver (daghem, skolor, hälsovård osv.).

## **Klimat**

Marko Nurminen (FCG) har utarbetats en särskild bedömning av klimatkonsekvenserna inför planför- slaget.

De mest betydande, identifierade klimatkonsekven- serna av Söderkulla gårdsbostadsområde gäller byggandet, invånarnas behov av att färdas och energianvändningen i bostadshusen. Tillverkningen av byggmaterial är källan till de största klimatut- släppen. Utöver att lindra klimatkonsekvenserna av byggandet bör man vid genomförandet av planom- rådet fästa uppmärksamhet vid att stöda hållbara färd sätt. När invånarna i planområdet färdas upp- kommer kumulativt sett avsevärda klimatkonse- kvenser. På det hela taget kommer dock klimatkon- sekvenserna av detaljplanen för Söderkulla gårds bostadsområde sannolikt att bli högst något negati- va eller få en neutral betydelse.

Detaljplaneområdet ansluter sig till tätortsstruktu- ren i Söderkulla. Relativt korta avstånd till skolor, bu- tiker och annan närservice minskar klimatutsläppen från de resor som företas till vardags. Läget skapar förutsättningar även för lösningar inom hållbar trafik. Längs Söderkullavägen, mellan Nickby och Söderkulla, byggs en förstklassig cykel- och gång- bana. Därtill kan invånarna anlita kollektivtrafiken i Söderkulla.

muutos pienentää alueen puuston ja maaperän hiilivarastoja ja -nieluja. Vaikka rakennettava alue on suhteellisen pieni ja maankäytön muutoksen vaikutukset Sipoon kunnan hiilitaseelle ovat vähäiset, luonnonmukaisiksi jääviin alueisiin ja rakennettuihin viherrakenteisiin liittyvillä ratkaisuilla voidaan vahvistaa kaava-alueen ilmastokestävyyttä.

Energiatehokkuuden parantuminen ja kiinteistöalaston uusiutuvan energian tuotannon lisääntyminen kasvattavat rakentamisvaiheen valintojen suhteellista painoarvoa rakennuksen elinkaarenaikaisista ilmastopäästöistä. Puurakentamista tukevilla määräyksillä voidaan ohjata Söderkullan kartanon asuinalueen rakentamista siten, että talonrakentamisen hiilipiikki voi muodostua alueella pienemmäksi kuin keskimäärin Sipoossa tai Uudellamaalla. Puurakentamisen ilmastoparemmuus perustuu pienempiin valmistuksen aikaisiin päästöihin ja puun kykyyn varastoida hiiltä rakenteisiin pitkäksi aikaa. Laajemmasta näkökulmasta ilmastohyödyt eivät ole niin selkeät, koska puurakentamisen ilmastovaikutukset riippuvat metsien hiilinielun ja puutuotteiden hiilivarastojen kehityksestä sekä puulla korvattavien materiaalien valmistuksen ilmastopäästöistä.

Alueen rakentamisolosuhteet vaihtelevat Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaava-alueella ja osassa tonteista tullaan tarvitsemaan paalutusperustuksia. Vaikeammin rakennettavilla alueilla tarvittavat poikkeavat rakenneratkaisut lisäävät pohjarakentamisen ilmastovaikutuksia keskimääräiseen tilanteeseen verrattuna. Myös väylien ja infran rakentamisesta syntyy ilmastopäästöjä, mutta uuden rakentamisen tarvetta pienentää alueen lähellä sijaitsevat kunnallistekniikan verkostot.

Asemakaava-alueen sijainti ja rakentamisen volyyymi rajoittavat alueen energiaratkaisuja. Pohjavesialue ja Natura-alueena oleva Sipoonjoki estävät uusien

upp på ett förbuskat och förskogat åkerområde som hittills varit obebyggt. Ändringen i markanvändningen minskar kolförråden och kolsänkorna i trädbeståndet och marken. Även om det område som ska bebyggas är relativt litet och ändringen i markanvändningen har ringa konsekvenser för koldbalansen i Sibbo kommun, kan klimathållbarheten i planområdet stärkas med hjälp av lösningar som knyter an till de områden som bevaras i naturligt tillstånd och till de byggda grönkonstruktionerna.

Förbättrad energieffektivitet och ökad produktion av förnybar energi på fastighetsnivå bidrar till att de val som görs under byggnadsskedet får en stärkt betydelse i förhållande till de totala klimatutsläppen under byggnadernas livscykel. Genom planbestämmelser som stöder träbyggande och träkonstruktioner kan man styra byggandet av Söderkulla gårds bostadsområde så att koltoppen under husbyggnandet blir i detta område jämfört med medeltalet för Sibbo eller Nyland. Träbyggande är klimativänligare i och med att utsläppen är mindre under tillverkningen och trä har förmåga att lagra kol i konstruktionerna under en lång tid framöver. I ett bredare perspektiv är klimatförändringarna inte så uppenbara eftersom klimatkonsekvenserna av träbyggande beror på utvecklingen av kolsänkan i skogar och av kolförråden hos träprodukter samt på klimatutsläppen från tillverkning av material som ersätter trä.

Bygghållandena varierar inom detaljplaneområdet för Söderkulla gårds bostadsområde och på en del tomter kommer det att behövas påfundament. I de områden som är svårare att bygga ökar de speciella konstruktionslösningarna klimatkonsekvenserna från grundläggningen jämfört med en normal situation. När farleder och infrastruktur byggs upp kommer också klimatutsläpp men de närliggande näten för kommunal teknik minskar behovet av att bygga nytt.

maalämpökaivojen ja muiden maalämmön keruujärjestelmien hyödyntämisen rakennusten lämmityksessä ja jäähdytyksessä. Kaavamääräyksissä kehoitetaan aurinkoenergian tai muun vähähiilisen ja innovatiivisen energiajärjestelmän käyttöönottoa. Alueen rakennusmassa ei Keravan Energian lausunnon mukaan ole riittävän suuri kannattavalle kaukolämmölle, vaikka lämpöverkko sijaitsee kaava-alueen vieressä.

Kaavaselostus ja kaavakartta sisältävät sopeutumista tukevia hulevesien hallintaa ja pohjaveden suojelemiseen tarkoitettuja määräyksiä. Rakennettavat alueet eivät ole tulvariskialueella. Muutoinkaan kaava-alueella ei todennäköisesti ole ilmastonmuutokselle haavoittuvia toimijoita ja altistuvia alueita.

Asemakaavan sisältö tukee kunnan kestävä kehityksen tavoitteita. Se on lisäksi hengeltään KUUMA-kuntien ilmasto-ohjelman, Hiilineutraali Uusimaa 2050 -tiekartan ja Helsingin seudun MAL-sopimuksen tavoitteiden mukainen.

Detaljplaneområdets läge och byggandets omfattning begränsar energilösningarna i området. Grundvattenområdet och Natura-området Sibbo å förhindrar att nya jordvärmebrunnar och andra system för tillvaratagande av jordvärme utnyttjas för uppvärmning och nedkylning av byggnader. Byggnadsmassan i området är enligt ett utlåtande från Kervo Energi inte tillräckligt stort för en lönsam fjärrvärme, trots att värmenätet ligger intill planområdet.

Planbeskrivningen och plankartan innehåller bestämmelser om hantering av dagvatten och skydd av grundvattnet som stöder anpassningen. De områden som ska byggas finns inte i ett område med översvämningsrisk. Inte heller i övrigt är det sannolikt att planområdet har områden som exponeras för klimatförändringen eller aktörer som är känsliga för klimatförändringen.

Innehållet i detaljplanen stöder kommunens mål för hållbar utveckling. Den är också förenlig med målen i KUUMA-kommunernas klimatprogram, färdplanen Kolneutralt Nyland 2050 och Helsingforsregionens MBT-avtal.



## 5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty liitteessä. Kaavamerkinnät ja -määräykset noudattavat ympäristöministeriön antamia ohjeita.

## 5.5 Nimistö

Kaava-alueen nimistö koostuu Söderkullan kartanon alueen historian merkittävistä toimijoista ja toiminoista. Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 5.10.2022 alueen nimistöstä. Nimet on lueteltu alla taustoineen ja perusteluineen.

### Uudet kaavakadut

- Tiiliruukinmäki / Tegelbruksbacken  
Alueella on sijainnut 1700-luvulla tiiliruukki. Ruukki oli kartanon alueen ensimmäinen teollinen toiminta isonvihan jälkeen. Mäkipäälle juontuu kadun paikoin jyrkähköstä kaltevuudesta.
- Myrstenintie / Myrstensvägen  
Söderkullan kartanossa toimi 1860-luvulta lähes 1920-luvulle saakka maatalouskoulu, joka vaikutti olennaisesti maanviljelyn yleistymiseen Sipoossa. Carl Johan Myrsten oli maatalouskoulun johtaja.
- Erikinkuja / Erikstränden  
Erik Tigerstedt omisti Söderkullan kartanon 85 vuoden ajan 1700-1800-luvuilla. Tigerstedtin aikana tiiliruukki aloitti toimintansa.
- Sofianpolku / Sofiastigen  
Sofia Ehrenreuter oli Erik Tigerstedtin pojan leski. Hän perusti alueelle tiiliruukin vuonna 1754 yhdessä Eriksnäsin kartanon C.F. Nordenskiöldin kanssa.

## 5.4 Planbeteckningar och planbestämmelser

Planbeteckningar och -bestämmelser presenteras i bilagan. Planbeteckningarna och -bestämmelserna är förenliga med miljöministeriets anvisningar.

## 5.5 Namnbestånd

Namnbeståndet i planområdet bygger på viktiga aktörer och verksamheter i Söderkulla gårds historia. Namnkommittén beslöt om de nya namnen på sitt sammanträde 5.10.2022. I det följande ges en förteckning över namnen med bakgrund och motiveringar.

### Nya plangator

- Tegelbruksbacken / Tiiliruukinmäki  
På 1700-talet fanns det ett tegelbruk i området. Bruket var den första industriella verksamheten i herrgårdsområdet efter stora ofreden. Efterleden "-backen" hänför sig till den ställvis branta lutningen på gatan.
- Myrstensvägen / Myrstenintie  
Vid Söderkulla gård drevs från 1860-talet ända till 1920-talet en lantbruksskola som starkt påverkade utvecklingen av jordbruket i Sibbo. Carl Johan Myrsten var rektor för lantbruksskolan.
- Erikstränden / Erikinkuja  
Erik Tigerstedt ägde Söderkulla gård i 85 år på 1700-1800-talen. Under Tigerstedts tid inledde tegelbruket sin verksamhet.
- Sofiastigen / Sofianpolku  
Sofia Ehrenreuter var änka efter Erik Tigerstedts son. Hon grundade år 1754 ett tegelbruk tillsammans med C.F. Nordenskiöld,

- Ekelöfinpolku / Ekelöfsstigen  
Ekelöfin aatelissuku oli Söderkullan kartanon ensimmäinen omistajasuku. Suku omisti kartanon sen perustamisvuodesta 1560-luvulta aina vuoteen 1700.
- Jokipolku / Åstigen  
Polku johtaa joelle ja vierasvenelaiturille.

Osa Söderkullantiestä kuuluu kaava-alueeseen ja muuttuu asemakaavan myötä kunnan kaduksi. Söderkullantien nimi säilyy entisellään.

### Puistot

- Ehrenreuterinpuisto / Ehrenreutersparken  
Puisto on nimetty Sofia Ehrenreuterin mukaan.
- Tigerstedtinpuisto / Tigerstedtsparken  
Puisto on nimetty Tigerstedtin omistajasuvun mukaan.
- Ekelöfinpuisto / Ekelöfsparken  
Puisto on nimetty Ekelöfin omistajasuvun mukaan.

som ägde Eriksnäs gård.

- Ekelöfsstigen / Ekelöfinpolku  
Adelssläkten Ekelöf var det första släktet som ägde Söderkulla gård. Släkten ägde herrgården sedan den grundades på 1560-talet ända till år 1700.
- Åstigen / Jokipolku  
En stig leder till ån och bryggan för gästarna de båtar.

Söderkullavägen ingår i planområdet och ändras i och med detaljplanen till kommunens gata. Namnet Söderkullavägen är oförändrat.

### Parker

- Ehrenreutersparken / Ehrenreuterinpuisto  
Parken har fått sitt namn efter Sofia Ehrenreuter.
- Tigerstedtsparken / Tigerstedtinpuisto  
Parken har fått sitt namn efter släkten Tigerstedt.
- Ekelöfsparken / Ekelöfinpuisto  
Parken har fått sitt namn efter släkten Ekelöf.

# 6 Asemakaavan toteutus

## Genomförandet av detaljplanen



### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

### 6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

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

### 6.2 Genomförande och tidsplanering

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

## 6.3 Toteutuksen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

Sipoossa / Sibbo 30.11.2022

Niina Tiittanen  
kaavoittaja / planläggare

Jarkko Lyytinen  
kaavoituspäällikkö / planläggningschef, YKS 487

## 6.3 Uppföljning av genomförandet

Sibbo kommun följer upp genomförandet i området genom tillbörligt lovförfarande.





SIPOO  
SIBBO