

**Rakennusvalvontaviranomaisen lausunto, Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaava S20, asemakaavaehdotus / Byggnadstillsynmyndighetens utlåtande, Söderkulla gårds bostadsområde S20, detaljplaneförslag**

**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 15.02.2023 § 24**

1410/10.02.03/2021

Valmistelija / Beredare: rakennusvalvontapäällikkö / byggnadstillsynschef  
Ulla-Maija Upola, ulla-maija.upola(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja tavoitteita, luonnosvaihe

Hanke on käynnistetty kunnan kaavoitusohjelman 2018–2021 perusteella. Ensimmäinen kaavuluonnos on ollut nähtävillä 25.2.–27.3.2019. Luonnoksessa alueelle esitettiin suhteellisen tiivistä pientalo- ja kerrostalopainotteista rakentamista n. 700–900 uudelle asukkaalle. Suunnittelualueen laajuus oli tällöin n. 16 hehtaaria, josta valtaosa rakentamiselle osoitettua. Rakentamista oli osoitettu nyt päivitetyn kaavuluonnoksen alueen lisäksi mm. Sipoonjoen ranta-alueelle sekä Söderkullan kartanon läheisyyteen. Eniten luonnoksesta saaduissa palautteissa esiintyneitä asioita olivat metsän, jokimaiseman ja peltoalueen säästäminen sekä kerrostalorakentamisen sopimattomuus alueelle. Kartanon läheisyyteen eikä kartanon ja Söderkullantien väliselle alueelle toivottu uutta rakentamista.

Päivitetty asemakaavuluonnos

Kaavasta laadittiin seuraavaksi päivitetty asemakaavuluonnos MRL:n 62 §:n mukaisen vuorovaikutuksen käymiseksi. Päivitetyn asemakaavuluonnoksen uutena lähtökohtana toimi alueelta laaditut selvitykset sekä ensimmäisestä kaavuluonnoksesta saatu palaute. Näiden perusteella rakennettaviin alueisiin tehtiin merkittäviä muutoksia: suunnittelualue muuttui pientalopainotteiseksi aiemmasta tiiviistä, pikkukaupunkimaisesta alueesta kerrostaloineen ja liiketiloineen. Niin rakentamisen määrää kuin suunnittelualueen kokoa pienennettiin. Sipoonjoen ranta-alue jää ensimmäisestä kaavuluonnoksesta poiketen rakentamattomaksi. Suunnittelualueen laajuus on noin 13,2 hehtaaria. Rakentamiselle osoitettua maapinta-alaa on noin 3 ha. Kaava-alueelle on arvioitu toteutuvan asuntoja noin 150–200 asukkaalle.

Asemakaavaehdotus

Kaavasta on nyt laadittu asemakaavaehdotus MRL:n 65 §:n mukaisen vuorovaikutuksen käymiseksi. Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen on laadittu asemakaavan ilmastovaikutusten arviointi sekä rakennettavuusselvityksen päivitys. Lausuntojen, täydentävien selvitysten ja kunnan sisäisten neuvottelujen myötä ehdotusvaiheeseen on tehty joitain muutoksia, joista merkittävimmät listattuna:

- Söderkullan kartanon ja kartanon lähimpien tonttien välistä etäisyyttä on pidennetty poistamalla kaksi tonttia, jolloin väliin jää luonnoksesta poiketen vielä leveämpi viherkaistale.
- Asuinalueelta lisätty polku pulkkamäkeen ja yhä kartanolle, mikä nivoo alueita yhteen.
- Muutettu rinteisen korttelin käyttötarkoitusta AO-alueesta AP-alueeksi siten, että kortteliin voidaan järjestää useamman vaikeasti toteuttavan liittymän sijaan yksi turvallinen liittymä kadun tasaiselta kohdalta.

- Lisätty ohjeellinen alue yhteistä jätteiden kierrätyspistettä varten, mikä parantaisi toteutuessaan alueen liikenneturvallisuutta huomattavasti sekä edistäisi nyt ja lähivuosina omakotitaloja koskevien kierrätysvaatimusten täyttämistä.
- Alueen nimistö on päätetty nimistötoimikunnan kokouksessa 5.10.2022; luonnoksesta poiketen nimistöön on haluttu lisätä laajemmin kartanon historiaan liittyviä henkilöitä ja toimintoja.
- Pellon laitaa, Tigerstedtinpuistoon, on lisätty aluevaraus asukkaiden palstaviljelyä varten.

Ehdotusvaiheen yhteydessä on laadittu alueelle sitova rakennustapaohje, jolla varmistetaan uuden alueen soveltuminen ympäristöönsä. Rakennustapaohjeessa ohjataan muun muassa rakennusten sijoittelua, julkisivun toteuttamista sekä pihan järjestämistä. Rakennustapaohje täydentää myös mm. kaavan pohjavesi- ja hulevesimääräyksiä.

#### Asemakaavaehdotus nähtäville ja lausunnolle

Kunnanhallitus päätti 19.12.2022 asettaa Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaavaehdotuksen (kaava S20) maankäyttö- ja rakennuslain 62 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 § mukaisesti nähtäville. Kaavaehdotus ja sitä koskeva aineisto on julkisesti nähtävillä 12.1.–13.2.2023.

Kaavoitus pyytää rakennusvalvontaviranomaiselta lausuntoa kaavaehdotuksesta; lausunto pyydetään toimittamaan 13.2.2023 mennessä. Lisäaika lausunnolle on pyydetty 20.2.2023 saakka. Kaava-aineistoon voi tutustua osoitteessa <http://www.sipoo.fi/s20>.

Rakennusvalvontaviranomaiselta pyydetyt merkittävät lausunnot antaa toimintasäännön mukaan rakennus- ja ympäristövaliokunta ja merkitykseltään vähäiset viranhaltija.

Esittelijä / Föredragande	Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Uppala Ulla-Maija
Ehdotus / Förslag	Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää antaa asiassa liitteenä 1 olevan lausunnon. Pykälä tarkastetaan välittömästi.  Byggnads- och miljöutskottet beslutar att ge utlåtande i enlighet med bilaga 1. Paragrafen justeras omedelbart.
Käsittely / Behandling	
Päätös / Beslut	Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen. Pykälä tarkastettiin välittömästi.  Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt byggnadstillsynschefens förslag. Paragrafen justerades omedelbart.
Liitteet / Bilagor	
	Liite / Bilaga 1: Rakennusvalvonnan lausunto, Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaavaehdotus (S20)

