

S20 Detaljplan för Söderkulla gårds bostadsområde, godkännande

15/10.02.03/2019

MARKSEKT § 13

Markanvändningssektionen 11.2.2019

Beredare: Planläggare Aino Kuusimäki, aino.kuusimaki(at)sipoo.fi

Planarbetets bakgrund och skeden

För området har det utarbetats en referensplan till stöd för planeringen (Serum Arkkitechdit 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 anhängiggjordes och planens program för deltagande och bedömning lades fram 17.1.2019.

Planprocessens skede

Man har fortsatt med planarbetet genom att utarbeta ett detaljplaneutkast för att fullfölja växelverkan i enlighet med MBL 62 §. I detta planprojekt utgörs planutkastet av en referensplan och en planbeskrivning. Planen är preliminär och beskriver planarbetets målnivå, och den kommer att utvecklas när växelverkan och planeringen framskrider.

Planarbetets mål och utgångspunkter

Söderkulla gårds planeringsområde omfattar ca 16,3 hektar mellan Söderkullavägen och Sibbo å. Planområdet ligger i den nordvästra delen av Söderkulla tätort, inom 1 km från Söderkulla centrum.

Planeringsområdet gränsar till småhusområdet Hansas i norr och till Söderkulla gård i öst. Planområdet hör delvis till det nationellt värdefulla landskapet vid Sibbo å. Söder om planområdet rinner Sibbo å mot havet. Ån hör till nätverket Natura 2000 med anledning av havsöringsstammen. Detaljplanen gäller delar av fastigheterna 753-419-0004-1604, 753-419-0004-1270 och 753-895-0002-0011.

Planarbetet ingår i kommunens planlägningsprogram 2018–2021.

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för att bygga ett nytt, havsnära bostadsområde. Målet är att bygga ett småstadsliknande och småhusdominerat område, som kantas av kvarter av flervåningshus längs Söderkullavägen. Områdets läge mellan Sibbo å och friluftsområdet i norra Söderkulla är förträffligt med hänsyn till rekreation. Området stöder sig på servicen i Söderkulla.

I planeringsområdet ingår ett ca en kilometer långt avsnitt av Söderkullavägen som i och med planen ändras till gata. Vid genomförandet bildar planområdet tillsammans med bostadsområdet Hansas en nordlig ingång till Söderkulla tätort.

På planområdet planeras det ett småhusdominerat område som kantas av kvarter av flervåningshus längs Söderkullavägen. Planen gör det möjligt att preliminärt bygga hem för 700–900 invånare. Planen omfattar ungefär tio flervåningshus och 50–80 tomter för egnahemshus. Planområdet är nästan helt ägt av Sibbo kommun.

Utkastet till detaljplan omfattar en referensplan som utarbetades för

planområdet. Sibbo kommun beställde referensplanen av Serum Arkkitektbyrå Oy, som utarbetade planen 2015 och reviderade den 2018. Referensplanen är ett preliminärt utkast över den eventuella, kommande markanvändningen på området. Utkastet till detaljplan redigeras utgående från utkastskedets respons och utredningar som utförs samt när planeringen preciseras.

Planeringsområdet utgörs av en ådal som sluttar från Söderkullavägen mot Sibbo å. Genom områdets västra del rinner en bäck under Söderkullavägen mot ån och i områdets östra del ligger en skogig kulla. Nedanför sluttningen finns åkermark. Området är obebyggt förutom en gammal ladugård och sammanhängande hönsbarn som delvis omfattas av områdesavgränsningen. Planområdet har en rik historia, och under 1880–1950-talen verkade en tegelfabrik och ett tegelbruk på området. I området finns en fin pulkbacke, en plantbutik samt en mattvättningsplats.

I planeringen fäster man särskild uppmärksamhet vid hanteringen av dagvattnet, den ömtåliga och värdefulla miljön samt vid framför allt att möjliggöra fritidsaktiviteter på vattnet. Man känner till två objekt på planområdet där det finns förorenad mark. Dessa utreds i planens förslagsskede tillsammans med byggbarheten på området. Områdets naturutredning är färdig. I planens förslagsskede utarbetas ännu en trafikutredning, en dagvattenutredning och en arkeologisk specialinventering av den historiska tiden.

Planutkastets material

Det finns olika typer av hus på området, och husens höjd och höjdläge minskar närmare Sibbo å. Höjdpunkterna i det lokala landskapet är de interna grönområdena: en bäck som rinner genom områdets västra del och en bergås på områdets östra del. Byggnaderna längs Söderkullavägen är flervåningshus i cirka fyra våningar, och närmare Sibbo å byggs lägre byggnader, egnahemshus och kopplade småhus i cirka 1,5–2 våningar.

Sibbo å, det öppna åkerfältet och strandängen bildar det centrala rekreativområde på det nya bostadsområdet, och mot detta landskapsrum öppnar vyn längs gatorna även från byggnadernas inre delar. Tack vare höjdskillnaderna öppnar sig en vy mot dalen från korsningen mellan Söderkullavägen och den västra matargatan. Dikessvackan utvecklas som ett trivsamt vattenområde, och meningen är att bygga båtplatser i stranden.

Byggnaderna längs Söderkullavägen skapar en stadsliknande karaktär och skyddar den bakre småhusbebyggelsen från trafikens buller. Dikessvackan i riktningen norr–söder skapar ett bra ställe för kopplade småhus av typen townhouse och andra småhus i bolagsform. Tomterna, som har egen strand, är tämligen kompakta och har placerats ut längs gatorna för att bilda ett tätt, småstadsliknande gaturum. I referensplanen ligger de största tomterna för småhus längs det öppna åkerfältet som öppnar sig mot Sibbo å. Denna lösning optimerar antalet gator som ska byggas och skissar ut rikligt med olika typer av bostäder på ett utmärkt ställe, med tanke på både landskapet och tillgängligheten. Bostäderna svarar på tomt- och bostadsefterfrågan i Söderkulla.

Utlåtandegivare

Utlåtanden om utkastet till detaljplan och det relaterade materialet begärs av åtminstone följande instanser:

NTM-centralen i Nyland
Nylands förbund
Museiverket
Borgå museum – Landskapsmuseum för Östra Nyland

Samkommunen Tusbyregionens vattenverk
Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)
Räddningsverket i Östra Nyland
Sibbo Hembygdsförening rf
Rosk´n Roll
Etelä-Suomen Energia Oy/Kervo Energi Ab
Fingrid Abp
Borgå stad, hälsoskyddet
Sibbo Företagare rf
Sibbo egnahemshusförening rf
Sipoon rakennusperinne ry
Sibbo Naturskyddare rf

För kommunens interna myndigheter ordnas en presentationstillställning, och dessa kan framföra sina utlåtanden om planen under eller efter tillställningen.

Bilagor

Bilaga 1/13 § MARKSEKT: Referensplan

Bilaga 2/13 § MARKSEKT: Beskrivning av detaljplaneutkastet med bilagor

Tf. utvecklingsdirektörens förslag

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram planutkastet för Söderkulla gård bostadsområde, plan S20, i enlighet med 62 § i markanvändnings- och bygglagen och 30 § i markanvändnings- och byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Markanvändningssektionen 08.06.2022 § 64

Beredare: Planläggare Niina Tiittanen,
niina.tiittanen(at)sipoo.fi

Planarbetets bakgrund och skeden

Planarbetet anhängiggjordes och planens program för deltagande och bedömning lades fram 25.2.2019. Projektet inleddes utgående från kommunens planlägningsprogram 2018–2021.

Det första planutkastet var framlagt under tiden 25.2–27.3.2019. I utkastet hade man planerat relativt tätt byggande av småhus och flervåningshus för ca 700–900 invånare. Då var planeringsområdets areal ca 16 hektar, varav den största delen hade anvisats för byggande. Utöver området i det reviderade planutkastet hade man anvisat byggande bl.a. på strandområdet vid Sibbo å samt i närheten av Söderkulla gård.

Sammanlagt 11 utlåtanden och 6 åsikter lämnades in om utkastet, och de presenteras i responsrapporten (bilaga 2 i planbeskrivningen). 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 herrgården eller mellan herrgården och Söderkullavägen.

Responsen på utkastet har blivit en ny utgångspunkt för planeringen.

Planarbetets mål

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för byggandet av ett nytt småhusområde. Målet är ett småhusdominerat område som består av 28 tomter för egnahemshus och som kantas av kvarter av fristående småhus längs Söderkullavägen. Områdets läge mellan Sibbo å och friluftsområdet i norra Söderkulla är förträffligt med hänsyn till rekreation. Området stöder sig på servicen i Söderkulla. De kulturhistoriska och landskapsmässiga värdena i området och dess omgivning är fina identitetsfaktorer, som även skapar förutsättningar för planeringen. Närheten till havet skapar dessutom en betydande potential. I näromgivningen finns det också fina rekreativsmål. De naturliga förbindelserna till dessa tas i beaktande i planen.

Planprocessens skede

Ett reviderat utkast till detaljplan har utarbetats i syfte att ordna växelverkan i enlighet med 62 § i markanvändnings- och bygglagen.

Planutkastets struktur

Den nya utgångspunkten för detaljplanen är de utredningar som utarbetats om området samt den respons som lämnats in om det första planutkastet. Enligt utredningarna och responsen har man gjort betydande ändringar i de områden som ska byggas för att kunna bevara de värdefulla områdena. Såväl byggandets kvantitet som planeringsområdets storlek har minskats så att planen kommer att sitta bra i sin omgivning. Planeringsområdet har ändrats till ett småhusbetonat område från ett tätt, småstadsliknande område med flervåningshus och affärslokaler.

Planeringsprincipen är att skapa ett trivsamt bostadsområde. Detta nås genom att placera sidan av byggnaden mot vägen och på så sätt skapa ett stort, öppet gårdsområde på varje tomt. Gårdsområden eller gatuområden kantas av varierande gårdsbyggnader, som kan rymma lokaler för olika ändamål efter invånarnas behov.

Till skillnad från det första planutkastet förblir strandområdet vid Sibbo å obebyggt.

Planeringsområdets areal är cirka 13,2 hektar. I planeringsområdet anvisas en preliminär byggrätt på 8 133 m²vy, varav 6 077 m²vy i AO-kvarteren och 2 056 m²vy i AP-kvarteren. Området har inget bostadsbestånd från förut. När man tar i beaktande de omfattande rekreativs- och åkerområden som förblir obebyggda, är områdeseffektiviteten $e^a = 0,05$. Markarealen anvisad för byggande omfattar ca 3 ha. Olika grön- och åkerområden är ca 6,8 ha, vilket utgör över hälften av planområdets areal. Av Söderkullavägen ändras ca 820 m, sammanlagt 2,4 hektar, till gata. Man uppskattar att planområdet får bostäder för cirka 150–200 invånare.

Planeringsområdet har två kvartersområden för småhus, och de är belägna längs Söderkullavägen. I denna zon bildar byggnaderna tillsammans med gårdsarrangemangen en tät och avgränsad tätortsmiljö längs gatan. I kvartersområdena för fristående småhus får man bygga fristående småhus som vardera omfattar en bostad. Genom planen bildas sammanlagt 25 småhustomter.

Utlåtandegivare

Utlåtanden om utkastet till detaljplan och det relaterade materialet begärs av åtminstone följande instanser:

- NTM-centralen i Nyland
- Nylands förbund
- Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)
- Trafikledsverket
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Borgå museum
- Samkommunen Mellersta Nylands Vatten
- Sibbo Energi Oy/Kervo Energi Oy
- Borgå stad, hälsoskyddet
- Rosk'n Roll Oy Ab
- Sipoon rakennusperinne ry
- Sibbo Hembygdsförening rf
- Sibbo Naturskyddare – Sipoon Luonnonsuojelijat rf
- Sibbo egnahemshusförening rf
- Sibbo lokalavdelning av Nylands svenska producentförbund

För kommunens interna myndigheter ordnas en presentationstillställning, där dessa kan framföra sina utlåtanden om planen.

Föredragande	Utvecklingsdirektör Siren Pirjo
Förslag	Markanvändningssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (planutkast med gällande material) för Detaljplan för Söderkulla gård bostadsområde, plan S20, i enlighet med markanvändnings- och bygglagens 62 § och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.
Behandling	
Beslut	Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag med tekniska korrigeringar.

Markanvändningssektionen 30.11.2022 § 133

Beredare: Planläggare Niina Tiittanen, niina.tiittanen@sipoo.fi

Beredning av detaljplanen

Det reviderade utkastet till detaljplan för Söderkulla gårds bostadsområde var framlagt under tiden 23.6–26.8.2022. Under den tid det reviderade

planutkastet var offentligt framlagt lämnades det in fem utlåtanden. Utlåtandena med bemötanden har skrivits in i en bilaga till planbeskrivningen.

Ett förslag till detaljplan har utarbetats för växelverkan i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen.

Efter att planförslaget var framlagt har man utarbetat en bedömning av klimatkonsekvenserna och en utredning om byggbarheten. På grund av utlåtandena, de kompletterande utredningarna och kommunens interna förhandlingar har det skett några ändringar i förslagsskedet. De mest betydande ändringarna är:

- Avståndet mellan Söderkulla gård och de närmaste tomterna har förlängts genom att två tomter tagits bort, vilket har, till skillnad från utkastet, skapat en bred grönremsa mellan byggnaderna.
- En stig som går från bostadsområdet till pulkabacken och vidare till herrgården har lagts till, vilket binder ihop områdena.
- Användningsändamålet av kvarteret i slutningen har ändrats från AO till AP så att det är möjligt att ordna en säker anslutning till kvarteret vid gatans flackaste ställe i stället för att ordna en egen anslutning till varje tomt, vilket skulle vara svårt att förverkliga.
- Ett riktgivande område för en gemensam insamlingspunkt för avfall har lagts till. Om insamlingspunkten förverkligas, kommer den att förbättra trafiksäkerheten på området avsevärt och hjälpa egnahemshusen att uppfylla återvinningskraven nu och under kommande år.
- Namnkommittén beslöt om namnbeståndet i området vid sitt möte 5.10.2022. Till skillnad från utkastet bygger namnbeståndet mer på viktiga aktörer och verksamheter i Söderkulla gårds historia.
- I utkanten av åkern, i Tigerstedtsparken, har en områdesreservering lagts till för en gemensam odlingslott för invånarna. I parken tillades en lekpark.

Därutöver har man närmare utrett byggnadernas placering med tanke på trivsamma gårdsområden och utnyttjandet av solenergi.

Ändringarna som gjorts i planen presenteras närmare i planbeskrivningen.

Detaljplanens struktur

Planförslaget består av 25 tomter för egnahemshus (AO) och två kvarter för fristående eller kopplade småhus (AP). Viktiga element i området är bland annat den öppna ådalen, det omgivande grönområdet samt byggnadernas placering, som följer terrängformer och stöder utnyttjande av solenergi. Våningsantalet för egnahemshus varierar mellan I u2/3–II och är bindande. I kvarterområdena för separata småhus beror våningsantalet på byggplatsen och är II, 1/2k II eller 1/2r III u2/3. Våningsantalen är bindande förutom den valfria vindsvåningen.

Utöver boende anvisas det i planen nästan tre hektar för området för närrecreation (VL) och över fyra hektar för det landskapsmässigt värdefulla åkerområdet i Sibbo ådal (MA). Nya gator byggs mindre än en hektar, och efter att en del av Söderkullavägen ändras i och med detaljplanen till

kommunens plangata, är gatuområdets totala areal i detaljplanen cirka tre hektar. En riktgivande reservation för en gästbrygga (W) anvisas på stranden längs Sibbo å.

I förslagsskedet har man utarbetat bindande byggsättningsvisningar för området, som säkerställer att bostadsområdet sitter bra i omgivningen. Byggsättningsvisningarna styr bland annat placeringen av byggnader, fasadernas utseende och gårdsarrangemanget. Byggsättningsvisningarna preciserar också grundvatten- och dagvattenbestämmelserna i planen.

Utlåtandegivare

Utlåtanden om utkastet till detaljplan och det relaterade materialet begärs av åtminstone följande instanser:

- NTM-centralen i Nyland
- Nylands förbund
- Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)
- Trafikledsverket
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Borgå museum
- Samkommunen Mellersta Nylands Vatten
- Sibbo Energi Oy/Kervo Energi Oy
- Borgå stad, hälsoskyddet
- Rosk'n Roll Oy Ab
- Sipoon rakennusperinne ry
- Sibbo Hembygdsförening rf
- Sibbo Naturskyddare – Sipoon Luonnonsuojelijat rf
- Sibbo egnahemshusförening rf
- Sibbo lokalavdelning av Nylands svenska producentförbund

Föredragande	Utvecklingsdirektör Siren Pirjo
Förslag	Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att planförslaget till detaljplan för S20 Söderkulla gårds bostadsområde, läggs fram offentligt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen och att behövliga utlåtanden begärs om planförslaget.
Behandling	
Beslut	Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Bilagor

Kommunstyrelsen 19.12.2022 § 388

Föredragande	Ekonomidirektör Kivilevo Pekka
Förslag	Kommunstyrelsen beslutar att planförslaget till detaljplan för S20 Söderkulla gårds bostadsområde, läggs fram offentligt i enlighet med 65 § i

markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen och att behövliga utlåtanden begärs om planförslaget.

Behandling

Beslut Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Bilagor

Markanvändningssektionen 10.05.2023 § 53

Beredare: Planläggare Niina Tiittanen, niina.tiittanen@sipoo.fi

Planprocessens skede

Detaljplaneförslaget var offentligt framlagt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen 12.1–13.2.2023.

Utlåtanden om planförslaget begärdes av följande instanser: NTM-centralen i Nyland, Nylands förbund, affärsverket Sibbo Vatten, Räddningsverket i Östra Nyland, Borgå museum, Sibbo Energi Ab, Miljöövervakning i Sibbo kommun, Byggnadstillsyn i Sibbo kommun, Idrottstjänster i Sibbo kommun, Sibbo Hembygdsförening rf, Sipoon rakennusperinne ry, Sibbo Naturskyddare rf, Rosk'n Roll, Trafikledsverket och HRT. Utlåtanden lämnades in av NTM-centralen i Nyland, byggnadstillsynsmyndigheten, miljövårdsmyndigheten och Borgå museum. En intern förhandling om alternativ för hundskidspårets läge ordnades med Idrottstjänster i Sibbo kommun. Om planförslaget lämnades det in en anmärkning mot namnbeståndet i planområdet.

Utlåtandena och anmärkningarna som lämnats in om planförslaget och svaren på dem har sammanställts i en bemötanderapport, som bifogas till planbeskrivningen.

Planmaterialet har kompletterats utgående från de utlåtanden och anmärkningar som lämnats in om planförslaget, och detaljplanematerialet som ska lämnas för godkännande har utarbetats.

Detaljplan som lämnas för godkännande

Lösningen i detaljplanen som ska lämnas för godkännande är densamma som i planförslaget (daterat 30.11.2022). Planbeskrivningen har kompletterats främst gällande uppgifter som hänför sig till de senaste skedena i planprocessen. Några kompletteringar och korrigeringar har gjorts i planbeteckningarna och -bestämmelserna samt i planbeskrivningen utgående från de utlåtanden som lämnats in. Byggsätthanvisningarna har uppdaterats, och en bullermodell som styr förverkligandet av planen och tar byggnadsmassorna i beaktande har utarbetats.

Ändringarna som gjorts i planen kräver inte ny framläggning av planmaterialet, eftersom ändringarna till sin natur är tekniska korrigeringar som inte ändrar planens helhetslösning.

Föredragande

Tf Samhällsdirektör Siren Lari

Förslag Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar:
1) godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget samt
2) föreslå för fullmäktige att den godkänner detaljplanen och till den hörande byggsättsanvisningar.

Behandling

Beslut Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Bilagor

Kommunstyrelsen 22.05.2023 § 165

1410/10.02.03/2021

Föredragande Ekonomidirektör Kivilevo Pekka

Förslag Kommunstyrelsen beslutar:
1) godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget samt
2) föreslå för fullmäktige att den godkänner detaljplanen och till den hörande byggsättsanvisningar.

Behandling

Beslut Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Bilagor

Liite Bilaga 1 - S20 Söderkullan kartanon asuinalue, hyväksyminen - kaavakartta
Liite Bilaga 2 - S20 Söderkullan kartanon asuinalue, hyväksyminen - kaavaselostus
Liite Bilaga 3 - S20 Söderkullan kartanon asuinalue - kaavaselostuksen liitteet
Liite Bilaga 4 - S20 Söderkullan kartanon asuinalue, hyväksyminen - havainnekuva

Fullmäktige 05.06.2023 § 55

1410/10.02.03/2021

Kommunstyrelsens förslag

Fullmäktige godkänner detaljplanen S20 Söderkulla gårds bostadsområde och till den hörande byggsättsanvisningar.

Behandling

Beslut Fullmäktige godkände enhälligt kommunstyrelsens förslag.

Bilagor

Bilaga 1 - S20 Detaljplan för Söderkulla gård, godkännande - detaljplanekarta

Bilaga 2 - S20 Detaljplan för Söderkulla gård, godkännande - detaljplanebeskrivning

Bilaga 3 - S20 Detaljplan för Söderkulla gård, godkännande - beskrivningens bilagor

Bilaga 4 - S20 Detaljplan för Söderkulla gård, godkännande - illustrationsbild