

S26 Opintien asemakaavan muutos, kaavaluonnos / S26 Detaljplaneändring för Lärdomsvägen, planutkast

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 29.11.2023 § 114

250/10.02.03/2022

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / Planläggare Pieta Kupiainen,
pieta.kupiainen@sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Asemakaavatyötä on ruvettu valmistelemaan kunnan kaavoitusohjelman 2022–2024 perusteella, ja kaavatyö kuulutettiin vireille 23.12.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 23.12.2022 – 3.2.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin nähtävilläolonaikana kolme mielipidettä.

Suunnittelualue oli aiemmin mukana Söderkullan keskustan (S17C) asemakaavamuutosalueessa (kuulutettu vireille 30.1.2020), mutta se on sittemmin erotettu omaksi kaavahankkeeksi, jotta hanketta saadaan vietyä nopeammin eteenpäin, ja jotta sitä voidaan suunnitella omana selkeänä asuinaluekokonaisuutenaan. Koulutoimintojen siirtyminen pois alueelta, ja koulurakennuksen purkaminen ovat mahdollistaneet alueen kehittämisen asumiseen.

Nähtävilläolonaikana oli avoinna selainpohjainen karttakysely, jolla kartoitettiin asukkaiden ja alueen käyttäjien toiveita alueen tulevaisuudesta. Kyselyyn saatiin 275 vastausta, joissa alueelle toivottiin mm. istutuksia, puistoa, ulkokuntosalia ja koirapuistoa.

Kaavatyön tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on tiivistää Söderkullan taajamaa, sovittaen uusi rakentaminen taajamakuvaan sopivaksi tyyliltään ja mittakaavaltaan. Yleiskaavan mukaisesti suunnittelualueen itäosa on suunniteltava tiiviiksi ja keskustamaiseksi. Suunnittelualueen länsiosa on yleiskaavassa A-alueetta, eli asuinaluetta. Sinne sijoitetaan rivi- ja pientaloja. Asemakaavan laadinnassa huomioidaan alueen tärkeys puistomaisena virkistysalueena. Puistoalueen merkitys alueen asukkaille korostui aloitusvaiheessa laaditussa karttakyselyssä. Viheralueelle on tarkoitus sijoittaa istutuksia, oleskelupaikkoja ja liikuntamahdollisuuksia. Lumisina talvina alueen läpi kulkee hiihtolatu, jonka säilyvyys pyritään varmistamaan asemakaavalla.

Alueelle suunnitellaan laadukasta kerros- ja pientaloasumista, sekä liiketiloja pohjakerroksiin. Päiväkotitoiminnan ja nuorisotila Pleissin toiminnan jatkuminen ja palvelutalo Lindan laajennus mahdollistetaan kaavalla. Alueen läpi kulkeva kävelyreitti ja viheryhteys säilytetään. Osana kaavatyötä varaudutaan Amiraalintien parantamiseen Uuden Porvoontien ja Tasbyntien välisellä osuudella.

Kaavoitusprosessin vaihe

Kaavasta on laadittu asemakaavaluonnos MRL:n 62 §:n mukaisen vuorovaikutuksen käymiseksi.

Kaavaluonnoksen rakenne

Alueen runko muodostuu Opintien ja Amiraalintien muodostamista kahdesta kokonaisuudesta, sekä niiden väliin ja ympärille sijoittuvasta viher- ja puistoalueesta. Amiraalintien ympäristöä tiivistetään sijoittamalla sen varrelle asuinkerrostalokortteli, ja mahdollistamalla lisäsiiven rakentaminen Palvelutalo Lindan yhteyteen. Amiraalintietä kehittäään

bulevardimaiseksi kaduksi, jonka molemmin puolin on puurivistö, kadunvarsipysäköintiä ja turvalliset jalankulun ja pyöräilyn mahdollisuudet.

Opintietä jatketaan lännen suuntaan ja sen varrelle sijoitetaan rivitalokortteleita ja korttelialueet, jotka mahdollistavat päiväkotitoiminnan ja nuorisotilan toiminnan jatkumisen. Rivitalokorttelit sijoittuvat pääasiassa entisen Söderkulla skolanin paikalle. Alueen läpi kulkeva puistoakseli säilytetään, ja sen varrelle mahdollistetaan pienimuotoisten urheilutoimintojen sijoittuminen. Puistoalue muuttuu kaavan myötä hoidetuksi puistoksi, jota kehitetään laadullisesti paremmaksi istutuksin ja oleskelualuein.

Suunnittelualueen laajuus on noin 12 hehtaaria. Suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus on noin 25 700 k-m², josta noin 15 500 k-m² on varattu yleisille rakennuksille, kuten päiväkodille ja palvelutalolle ja 10 800 k-m² asumiselle. Kerrostalokorttelin osuus rakennusoikeudesta on noin 2320 k-m². Rivitalotyyppisten kortteleiden osuus rakennusoikeudesta on noin 6580 k-m². Suunnittelualueella sijaitsevalle omakoti- ja pientalokortteleille osoitetaan jonkin verran lisärakennusoikeutta. Kaava-alueelle on arvioitu toteutuvan asuntoja noin 300 asukkaalle.

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Väylävirasto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon museo
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Sipoon Energia Oy/Keravan Energia Oy
- Porvoon kaupungin terveydensuojelu
- Rosk'n Roll Oy Ab
- Sipoon rakennusperinne ry
- Sibbo naturskyddare – Sipoon luonnonsuojelijat rf
- Servicehustiftelsen i Sibbo – Sipoon palvelutalosaatiö

Esittelijä / Föredragande Operatiivinen johtaja / Operativ direktör Lari Sirén

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää asettaa Opintien asemakaavamuutoksen, kaava S26, valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnos ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (planutkast med gällande material) för Detaljplaneändring för Lärdomsvägen, plan S26, i enlighet med markanvändnings- och bygglagens 62 § och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

- Liite Bilaga 1 - Kaavaluonnoskartta ja kaavamääräykset
- Liite Bilaga 2 - Asemakaavaluonnoksen selostus
- Liite Bilaga 3 - Asemakaavaluonnoksen havainnekuva
- Liite Bilaga 4 - Asemakaavaluonnoksen selostuksen liitteet