



S  
26

# Opintien asemakaavan muutos Detaljplaneändring för Lärdomsvägen

Asemakaavan selostus, kaavaehdotus  
Detaljplanebeskrivning, planförslag

Maankäyttöjaosto  
Markanvändningssektionen  
13.11.2024

ASIA / ÄRENDE 250/2022



Asemakaava koskee seuraavia kiinteistöjä tai osia niistä:

753-414-0001-0120, 753-414-0002-0042, 753-414-0001-0124, 753-002-9901-0001, 753-002-9903-0001, 753-414-0001-0131, 753-414-0001-0136, 753-419-0004-0570, 753-419-0004-0895, 753-419-0004-1054, 753-419-0004-1068, 753-419-0004-1069, 753-419-0004-1070, 753-419-0004-1073, 753-419-0004-1074, 753-419-0004-1088, 753-419-0004-1098, 753-419-0004-1163, 753-419-0004-1205, 753-419-0004-1206, 753-419-0004-1283, 753-419-0004-1284, 753-419-0004-1347, 753-419-0004-1931, 753-419-0004-1945

Alue kuuluu Massbyn maarekisterikylään (419) ja Kallbäckin maarekisterikylään (414).

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 21013, 21014, 21015, 21017 ja 21102. Asemakaavamuutoksella muodostuvat korttelit 21102, 21013, 21014, 21015, 21017, 21020, 21021, 21023, 21024, ja 21025, katu- ja liikennealueita, sekä lähivirkistys- ja puistoalueita. Uuden asemakaava-alueen pinta-ala on noin 12 ha. Asemakaava korvaa voimassa olevat asemakaavat.

Tämä selostus liittyy 13.11.2024 päivättyyn asemakaavakarttaan (1:1 000). Kaavaselostus sekä kaavakartta määräyksineen julkaistaan kunnan internet-sivuilla: [www.sipoo.fi/s26](http://www.sipoo.fi/s26).

Selostuksen valokuvat ja havainnekuva © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö. Selostuksen on laatinut Pieta Kupiainen ja Niina Tiittanen, ja sen on kääntänyt ruotsiksi kääntäjä Monika Sukoinen (CiD Oy) yhteistyössä kunnan kanssa.

**Kaavan laatija**  
Niina Tiittanen, kaavoittaja

Detaljplanen berör följande fastigheter eller delar av dem:

Området hör till jordregisterbyn Massby (419) och till jordregisterbyn Kallbäck (414).

Detaljplaneändringen omfattas kvarteren 21013, 21015, 21017 ja 21102. Genom detaljplanen bildas kvarter 21102, 21013, 21014, 21015, 21017, 21020, 21021, 21023, 21024, och 21025, gatu- och trafikområde, samt närrekreations och parkområden. Det nya detaljplaneområdets areal är ca 12 ha. Detaljplanen åsidosätter de gällande detaljplanerna.

Beskrivningen gäller den 13.11.2024 daterade detaljplanekartan (1:1 000). Planbeskrivningen samt plankartan med bestämmelser publiceras på kommunens webbplats: [www.sibbo.fi/s26](http://www.sibbo.fi/s26).

Fotografierna och illustrationer i beskrivningen © Sibbo kommuns planläggningsenhet. Beskrivningen har utarbetats av Pieta Kupiainen och Niina Tiittanen, och den har översatts av Monika Sukoinen (CiD Oy) i samarbete med kommunen.

**Planens beredare**  
Niina Tiittanen, planläggare



# Asemakaavatyypien listaus ja selitykset

## Lista på typer av detaljplaner och förklaringar till dem

### VAIKUTUKSILTAAN 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 ringa verkningar lägger sektionen förslaget fram offentligt för 14 dagar (MBF 27 §)
- Begränsad besvärsmätt (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.

### VAIKUTUKSILTAAN 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 oikeusvaikutteisen 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 ökas inte nämnvärt
- Detaljplaner där markanvändningen är förenlig med en generalplan med rättsverkningar och det inte finns någon nämnvärd bebyggelse i området
- Ett PDB upprättas och läggs fram offentligt.

### VAIKUTUKSILTAAN 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  
250/2022

## ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella 23.12.2022
- Program för deltagande och bedömning utarbetats
- Anhängiggörandet av planen kungörs 23.12.2022

## VALMISTELUVAIHE - BEREDNINGSSKEDET

- Kaavaluonnoksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston käsittely 29.11.2023
- Valmisteluaineisto virallisesti nähtävillä
- Planutkastet utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen 29.11.2023
- Beredningsmaterialet läggs fram offentligt

## EHDOTUSVAIHE - FÖRSLAGSSKEDET

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

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

- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen

## KAAVAN HYVÄKSYMINEEN - 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 kan lämnas om planförslaget 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:** 753-414-0001-0120, 753-414-0002-0042, 753-414-0001-0124, 753-002-9901-0001, 753-002-9903-0001, 753-414-0001-0131, 753-414-0001-0136, 753-419-0004-0570, 753-419-0004-0895, 753-419-0004-1054, 753-419-0004-1068, 753-419-0004-1069, 753-419-0004-1070, 753-419-0004-1073, 753-419-0004-1074, 753-419-0004-1088, 753-419-0004-1098, 753-419-0004-1163, 753-419-0004-1205, 753-419-0004-1206, 753-419-0004-1283, 753-419-0004-1284, 753-419-0004-1347, 753-419-0004-1931, 753-419-0004-1945

**Kaavan nimi:** Opintien asemakaavan muutos

**Kaavanumero:** S26

## 1.1 Identifikationsuppgifter

**Kommun:** Sibbo

**Kommundel:** Söderkulla

**Fastigheter:** 753-414-0001-0120, 753-414-0002-0042, 753-414-0001-0124, 753-002-9901-0001, 753-002-9903-0001, 753-414-0001-0131, 753-414-0001-0136, 753-419-0004-0570, 753-419-0004-0895, 753-419-0004-1054, 753-419-0004-1068, 753-419-0004-1069, 753-419-0004-1070, 753-419-0004-1073, 753-419-0004-1074, 753-419-0004-1088, 753-419-0004-1098, 753-419-0004-1163, 753-419-0004-1205, 753-419-0004-1206, 753-419-0004-1283, 753-419-0004-1284, 753-419-0004-1347, 753-419-0004-1931, 753-419-0004-1945

**Planens namn:** Detaljplaneändring för Lärdomsvägen

**Plannummer:** S26

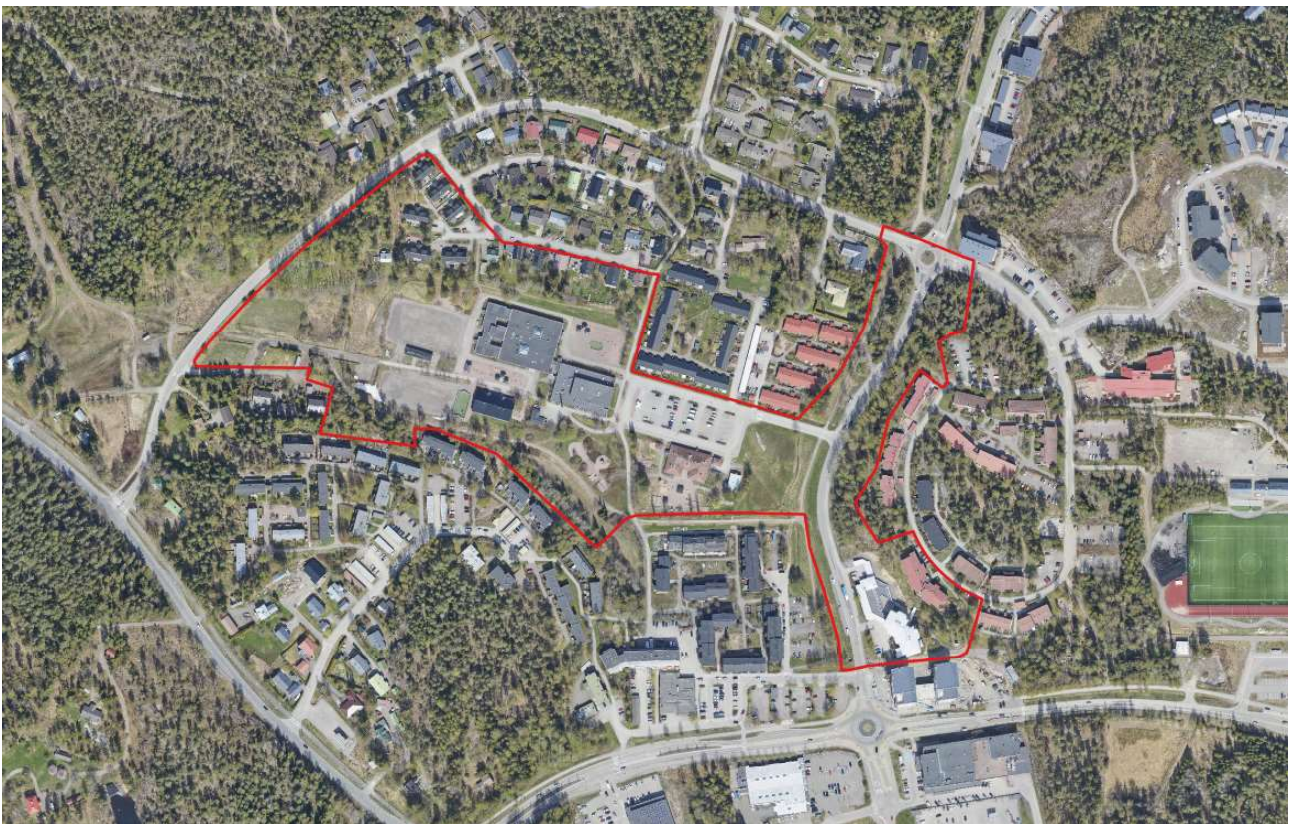


## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Opintien asemakaavamuutosalue sijaitsee Söderkullan keskustan pohjoispuolella. Suunnittelualueella sijaitsee käytöstä poistunut ruotsinkielinen koulu, Söderkulla Skolan, joka on osittain purettu. Alueella sijaitsee myös Landsängenin ruotsinkielisen päiväkodin tontti ja nuorisotila Pleissi. Uusi päiväkotiki rakennetaan tontille ennen kaavan valmistumista. Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi puistoa, leikkikenttä ja Amiraalintien katualuetta. Amiraalintien itäpuolelta suunnittelualueeseen kuuluu palvelutalo Linda ja sitä ympäröivä viheralue. Suunnittelualueen pohjoisosasta on otettu mukaan kaksi pientalokorttelia, joiden asemakaava päivitetään toteutuneen tilanteen mukaiseksi.

## 1.2 Planområdets läge

Det område som berörs av detaljplaneändringen är beläget på norra sidan av Söderkulla centrum. Här finns den gamla svenska skolbyggnaden som tagits ur bruk och har delvis rivits. I området finns även tomten för det svenska daghemmet Landsängens daghem och ungdomslokalen Pleissi. Här byggs ett nytt daghem innan planläggningen är klar. Planeringsområdet omfattar därtill två parker, en lekplats och gatuområde längs Amiralsvägen. Öster om Amiralsvägen finns Servicehuset Linda med omgivande grönområde. I de norra delarna har man i planen inkluderat två egnahems kvarter vars detaljplan uppdateras enligt vad som genomförts.



Suunnittelualue ilmakuvassa.

Flygbild av planeringsområdet.

### 1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on kehittää Söderkullan keskustaa asumiseen koulutoimintojen alueelta poistumisen myötä. Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti Opintien alue on osoitettu asuinalueeksi ja keskustatoimintojen alueeksi. Asemakaavamuutos mahdollistaa alueelle monipuolista asuinrakentamista, aluetta palvelevia lähipalveluita, sekä säilyttää ja kehittää olemassa olevaa puistoaluetta. Asemakaavan tarkoituksena on edistää Söderkullan kehitystä viihtyisänä ja vehreänä taajamakeskukseksi.

Opintien alue sijaitsee liikenteen, palveluiden ja virkistyksen kannalta erinomaisella paikalla. Liikenteellisesti alue kytketään osaksi Söderkullan keskustaa, ja etenkin turvallisia kävely- ja pyöräily-yhteyksiä kehitetään alueella. Puiston läpi kulkeva kävelyreitti säilytetään. Söderkullan palvelut sijaitsevat alueen välittömässä läheisyydessä ja alue tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

Alueelle suunnitellaan kerros-, rivi- ja pientaloasumista, sekä liiketiloja kerrostalon pohjakerrokseen. Päiväkotitoiminnan ja nuorisotoiminnan jatkuminen ja palvelutalo Lindan laajeneminen mahdollistetaan. Osana kaavatyötä varaudutaan Amiraalintien parantamiseen Uuden Porvoontien ja Tasbyntien välisellä osuudella. Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2022-2024.

### 1.3 Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplaneändringen är att utveckla Söderkulla centrum för boende i och med att skolfunktioner upphört i området. I Generalplan för Sibbo 2025 har området vid Lärdomsvägen anvisats som ett bostadsområde och ett område för centrumfunktioner. Detaljplaneändringen möjliggör ett mångsidigt bostadsbyggande med närservice och bevarar och utvecklar det befintliga parkområdet. Syftet med detaljplanen är att främja utvecklingen av Söderkulla som ett trivsamt och grönskande tätortscentrum.

Med hänsyn till trafik, service och rekreation har området vid Lärdomsvägen ett ypperligt läge. Trafiken integreras med Söderkulla centrum och satsningar görs på säkra gång- och cykelförbindelser. Promenadstråket genom parken bevaras. Servicen i Söderkulla finns i områdets omedelbara närhet och området stöder sig på den.

I området planeras höghus, radhus och småhus samt i den mån det är möjligt affärslokaler i gatuplanet av höghusen. Det blir möjligt att fortsätta daghemsverksamheten och ungdomsverksamheten och att bygga ut Servicehuset Linda. Som en del av planområdet skapas beredskap att förbättra Amiralsvägen på sträckan mellan Nya Borgåvägen och Tasbyvägen. Planarbetet ingår i kommunens planläggningsprogram 2022–2024.



## 1.4 Sisällysluettelo

<b>1.</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>5</b>
1.1	Tunnistetiedot	5
1.2	Kaava-alueen sijainti	6
1.3	Asemakaavan tarkoitus	7
1.4	Sisällysluettelo	8
1.5	Liitteet	9
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	12
<b>2.</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>14</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	14
2.2	Asemakaava	15
<b>3.</b>	<b>SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>16</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	16
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	16
3.1.2	Luonnonympäristö	17
3.1.3	Rakennettu ympäristö	21
3.1.4	Maanomistus	26
3.1.5	Aluetta koskevat sopimukset	26
3.2	Suunnittelutilanne	27
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	27
3.2.2	Maakuntakaava	28
3.2.3	Sipoon yleiskaava 2025	29
3.2.4	Osayleiskaava ja kaavarunko	29
3.2.5	Asemakaava	29
3.2.6	Rakennusjärjestys	30
3.2.7	Pohjakartta	30
3.2.8	Rakennuskiellot	30
<b>4.</b>	<b>ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>34</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	34
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	35
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	35
4.3.1	Osalliset	35
4.3.2	Vireilletulo	36
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	36
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	37
4.4	Asemakaavan tavoitteet	37
4.4.1	Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset	37
4.4.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	38
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	41

<b>5.</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>43</b>
5.1	Kaavan rakenne	43
5.1.1	Mitoitus	44
5.1.2	Palvelut	44
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	45
5.3	Aluevaraukset	46
5.3.1	Korttelialueet	46
5.3.2	Muut alueet	49
5.4	Kaavan vaikutukset	51
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	51
5.4.2	Vaikutukset luonnonympäristöön	57
5.4.3	Muut vaikutukset	61
5.6	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	65
5.7	Nimistö	65
<b>6.</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>67</b>
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	67
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	68
6.3	Toteutuksen seuranta	68

Kannen kuvan tiedot  
©Sipoon kunta ja Luo Arkkitehdit

## 1.5 Liitteet

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Asemakaavakartan pienennös (A4)
- Liite 3. Asemakaavan merkinnot ja määräykset
- Liite 4. Havainnekuva
- Liite 5. Rakennustapaohje
- Liite 6. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 7. Rakennettavuus selvitys
- Liite 8. Söderkullan liikenteellinen tarkastelu
- Liite 9. Hulevesiselvitys
- Liite 10. Karttakyselyn tulokset
- Liite 11. Aloitusvaiheen vastineraportti
- Liite 12. Valmisteluvaiheen vastineraportti

## 1.4 Innehållsförteckning

<b>1.</b>	<b>BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER</b>	<b>5</b>
1.1	Identifikationsuppgifter	5
1.2	Planområdets läge	6
1.4	Innehållsförteckning	10
1.5	Bilagor	11
1.6	Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen	12
<b>2.</b>	<b>SAMMANDRAG</b>	<b>14</b>
2.1	Olika skeden i planprocessen	14
2.2	Detaljplanen	15
<b>3.</b>	<b>UTGÅNGSPUNKTER</b>	<b>16</b>
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	16
3.1.1	En allmän beskrivning av området	16
3.1.2	Naturmiljön	17
3.1.3	Den byggda miljön	21
3.1.4	Markägoförhållanden	26
3.1.5	Avtal som berör området	26
3.2	Planeringssituationen	27
3.2.1	Riksomfattande mål för områdesanvändningen	27
3.2.2	Landskapsplan	28
3.2.3	Generalplan för Sibbo 2025	29
3.2.4	Delgeneralplan och planstomme	29
3.2.5	Detaljplan	29
3.2.6	Byggnadsordning	30
3.2.7	Baskarta	30
3.2.8	Byggförbud	30
<b>4.</b>	<b>OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN</b>	<b>34</b>
4.1	Behovet av detaljplanering	34
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller den	35
4.3	Deltagande och samarbete	35
4.3.1	Intressenter	35
4.3.2	Anhängiggörande	36
4.3.3	Deltagande och växelverkan	36
4.3.4	Myndighetssamarbete	37
4.4	Mål för detaljplanen	37
4.4.1	Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen	37
4.4.2	Mål enligt utgångsmaterialet	38
4.4.3	Mål som uppkommit under processen	41



<b>5.</b>	<b>REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN</b>	<b>43</b>
5.1	Planens struktur	43
5.1.1	Dimensionering	44
5.1.2	Service	44
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	45
5.3	Områdesreserveringar	46
5.3.1	Kvartersområden	46
5.3.2	Övriga områden	49
5.4	Planens konsekvenser	51
5.4.1	Konsekvenser för den byggda miljön	51
5.4.2	Konsekvenser för naturmiljön	58
5.4.3	Övriga konsekvenser	61
5.5	Störande faktorer i miljön	65
5.6	Planbeteckningar och planbestämmelser	65
5.7	Namn	65
<b>6.</b>	<b>GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN</b>	<b>67</b>
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	67
6.2	Genomförande och tidsplanering	68
6.3	Uppföljning av genomförandet	68

Kannen kivan tiedot  
©Sibbo kommun & Luo Arkkitehdit

## 1.5 Bilagor

- Bilaga 1. Program för deltagande och bedömning
- Bilaga 2. Förminskning av detaljplanekartan (A4)
- Bilaga 3. Beteckningar och bestämmelser i detaljplanen
- Bilaga 4. Illustration
- Bilaga 5. Byggsättsanvisningar
- Bilaga 6. Blankett av uppföljning av detaljplanen
- Bilaga 7. Byggbarhetsutredning
- Bilaga 8. Trafikutredning för Söderkulla
- Bilaga 9. Dagvattensutredning
- Bilaga 10. Kartenkätens resultat
- Bilaga 11. Bemötanderapport, startsskedet
- Bilaga 12. Bemötanderapport, beredningsskedet

## 1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

Tätä asemakaavaa varten laaditut selvitykset:

- Rakennettavuusselvitys (Pohjatekniikka Oy, 2023)
- Söderkullan liikenteellinen tarkastelu (Sitowise Oy, 2021)
- Kunnallistekniikan yleissuunnitelma (Ramboll, 2024)

Sibbesborgin osayleiskaavaa varten tehdyt selvitykset:

- Liikenne Sibbesborgissa (WSP Oy 2014)
- Sibbesborgin osayleiskaavan liikenne- ja me-luennuste vuodelle 2035. WSP Oy, 2018.
- Hulevesien hallintakonsepti (WSP Finland Oy, (2013)
- Sibbesborgin osayleiskaavan luontoselvitysten täydennys Massbyn alueelta (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2017)
- Sibbesborgin osayleiskaava - Luontoselvitysten täydennys: pesimälinnusto (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2016)

Sipoon yleiskaavaa 2025 varten tehdyt selvitykset:

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

Muut selvitykset

- Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys (WSP 2021)
- Sipoon pohjavesien suojelusuunnitelma. Sipoon kunta, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Uudenmaan ympäristökeskus.

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

Utredningar som gjorts för den här detaljplanen:

- Rakennettavuusselvitys (Pohjatekniikka Oy, 2023)
- Söderkullan liikenteellinen tarkastelu (Sitowise Oy, 2021)
- Kunnallistekniikan yleissuunnitelma (Ramboll, 2024)

Utredningar i anslutning till Sibbesborgs delgeneralplan:

- Liikenne Sibbesborgissa (WSP Oy 2014)
- Sibbesborgin osayleiskaavan liikenne- ja me-luennuste vuodelle 2035. WSP Oy, 2018.
- Hulevesien hallintakonsepti (WSP Finland Oy, (2013)
- Sibbesborgin osayleiskaavan luontoselvitysten täydennys Massbyn alueelta (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2017)
- Sibbesborgin osayleiskaava - Luontoselvitysten täydennys: pesimälinnusto (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2016)

Utredningar som gjorts för Generalplan för Sibbo:

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

Övriga utredningar:

- Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys (WSP 2021)
- 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
- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys (Jaakko Pöry infra, Maa ja vesi, 2002)
- Happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja ominaisuudet Sipoossa (Geologian tutkimuskeskus GTK, 2016)
- Sipoon alueelliset hulevesisuunnitelmat: Söderkulla (Ramboll, 2024)

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
- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys (Jaakko Pöry infra, Maa ja vesi, 2002)
- Happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja ominaisuudet Sipoossa (Geologian tutkimuskeskus GTK, 2016)
- Sipoon alueelliset hulevesisuunnitelmat: Söderkulla (Ramboll, 2024)





## 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2022-2024. Kaavatyö kuulutettiin viireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 23.12.2022 Sipooinfo Nikkilään ja Sipooinfo Söderkullaan 30 päivän ajaksi. Aloitusvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin Söderkullan kirjastossa 10.1.2023.

Opintien alue on erotettu omaksi kaavahankkeeseen Söderkullan keskustan kaava-alueesta (S17C), sillä Opintien alue muodostaa oman selkeän suunnittelukokonaisuutensa, ja jotta kaavahanketta saadaan vietyä nopeammin eteenpäin.

Nähtävilläolon aikana kuntalaisilta kerättiin tietoa alueen käytöstä, ja toiveita alueen tulevaisuudesta selainpohjaisen Maptionnaire-karttakyselyn avulla. Kyselyyn saatiin runsaasti

## 2.1 Olika skeden i planprocessen

Planarbetet ingår i kommunens planläggningsprogram 2022–2024. Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning lades 23.12.2023 fram offentligt för en period av 30 dagar på Sockengården och Söderkulla bibliotek. I startskedet ordnades ett möte för allmänheten på Söderkulla bibliotek 10.1.2023.

Området vid Lärdomsvägen har avskilts till ett eget planprojekt från planområdet Söderkulla centrum (S17C) eftersom det utgör en klar och tydlig planeringshelhet och planläggningen på dethärviset kan föras framåt snabbare.

Under framläggningstiden samlade man in information om hur kommuninvånarna använder området och deras önskemål om utvecklingen av det med hjälp av en Maptionnaire-kartenkät. Enkäten gav rikligt med svar som

vastauksia asemakaavasuunnittelun lähtötiedoksi.

Valmisteluvaiheessa kaavaluonnosta varten laadittiin rakennettavuusselvitys vuonna 2023.

## 2.2 Asemakaava

Söderkulla skolanin koulutoimintojen poistuessa Opintien alueelle vapautuu tilaa, jonne suunnitellaan kerros- rivi- ja pientaloasumista, puistoa, sekä liiketiloja. Aluetta täydennysrakennetaan ja tiivistetään, kuitenkin säilyttäen sen vehreä ja puistomainen ilme. Osana kaavatyötä varaudutaan Amiraalintien parantamiseen Uuden Porvoontien ja Tasbyntien välisellä osuudella. Päiväkoti- ja nuorisotoiminnan jatkuminen alueella turvataan asemakaavalla. Palvelutalo Lindan laajeneminen mahdollistetaan.

Asemakaavan tavoitteena on tiivistää Söderkullan taajamaa sovittaen uusi rakentaminen Söderkullan taajamakuvaan sopivaksi tyyliltään ja mittakaavaltaan. Yleiskaavan mukaisesti suunnittelualueen itäosa on suunniteltava tiiviiksi ja keskustamaiseksi. Suunnittelualueen länsiosa on yleiskaavassa A-alue, eli asuinaluetta. Sinne sijoitetaan rivi- ja pientaloja.

Asemakaavan laadinnassa huomioidaan alueen tärkeys puistomaisena virkistysalueena. Puistoalueen merkitys alueen asukkaille korostui aloitusvaiheessa laaditussa karttakyselyssä. Alueen läpi kulkeva kävelyreitti ja viheryhteys säilytetään. Viheralueelle on tarkoitus sijoittaa istutuksia, oleskelupaikkoja ja liikuntamahdollisuuksia.

Alueella sijaitseva käytöstä poistunut koulurakennus on purettu, minkä myötä vapautuu tilaa muille toiminnoille, kuten asumiselle. Koulun liikuntasalin purkuajankohta kytkeytyy Miilin liikuntahallin valmistumiseen, sillä Opintien liikuntasalin korvaavia tiloja ei ole toistaiseksi. Purukutyö on valmis ennen asemakaavan lainvoimaa.

används som utgångsdata för detaljplaneringen.

I beredningsskedet 2023 har en byggbarhetsutredning sammanställts för planutkastet.

## 2.2 Detaljplanen

I och med att Söderkulla skola upphört med verksamheten på Lärdomsvägen blir det möjligt att i stället planera höghus, radhus och småhus, park samt affärslokaler. Området kompletteringsbyggs och förtätas, dock så att den grönskande och parklika framtoningen bevaras. Som en del av planområdet skapas beredskap att förbättra Amiralsvägen på sträckan mellan Nya Borgåvägen och Tasbyvägen. Detaljplanen säkerställer kontinuiteten i daghems- och ungdomsverksamheten i området. Det blir möjligt att bygga ut Servicehuset Linda.

Målet med detaljplaneringen är att förtäta Söderkulla tätort så det nya byggandet beträffande stil och skala anpassas till tätortsbilden. I enlighet med generalplanen ska östra delen planeras som ett tätt, centrumliknande område. I generalplanen är västra delen ett A-område, dvs. ett bostadsområde. Här placeras radhus och småhus.

Vid utarbetandet av detaljplanen beaktas områdets betydelse som ett parklikt rekreationsområde. Att parken är viktig för invånarna framhävdes i kartenkäten som genomfördes i startskedet. Promenadstråket och grönförbindelsen genom området bevaras. I grönområdet är det tänkt att placera planteringar, områden där man kan vistas och motions- och idrottsfaciliteter.

Den svenska skolbyggnaden som tagits ur bruk har rivits, vilket öppnar möjligheter för andra ändamål, som bostäder. När skolans gymnastiksal kan rivas beror på när idrottshallen i Miiliområdet blir klar, eftersom det tills vidare inte finns några andra ersättande lokaler.



# 3 Suunnittelun lähtökohdat Utgångspunkter



## 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Söderkullan taajaman keskustan tuntumassa. Alueella sijaitsee nuorisotila Pleissi, Landsängenin päiväkoti sekä vanhusten palvelutalo Linda. Alueella on puistoa, jonka läpi johtaa itä-länsisuuntaisesti ulkoilureitti Terveystie, ja lumisina talvina myös hiihtolatu. Suunnittelualue rajautuu idässä ja lännessä Amiraalintiehen, pohjoisessa pientaloalueeseen, ja etelässä Söderkullan keskustan kerrostalokortteleihin.

Alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat Söderkullan keskustan palvelut, kuten kolme suurta päivittäistavarakauppaa, kirjasto ja terveyskeskus. Miilin koulukeskus, päiväkoti ja kirkko sijaitsevat

## 3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

### 3.1.1 En allmän beskrivning av området

Planeringsområdet ligger nära Söderkulla centrum. I området finns Landsängens daghem, ungdomslokalen Pleissi och Servicehuset Linda. Genom parken i området går friluftsleden Hälsovägen i östlig-västlig riktning. Under snöiga vintrar går det ett skidspår här. Planeringsområdet gränssar i öster och i väster till Amiralsvägen, i norr till ett småhusområde och i söder till höghuskvarteren i Söderkulla centrum.

I planområdets omedelbara närhet finns servicen i Söderkulla centrum, såsom tre stora dagligvaruafärer, ett bibliotek och en hälsocentral. Skolcentret Miili, daghemmet och kyrkan finns på ca 600 me-



noin 600 m päässä alueen itäreunasta. Etäisyys Uuteen Porvoontiehen ja sen hyviin joukkoliikenneyhteyksiin on noin 200-300 m.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

#### Maisema

Opintien alueen maisema on alavaa puistoa, jota rajaavat rivitalot ja puusto pohjoisessa, sekä etelässä. Maamerkinä erottuu Söderkullan vesitorni mäen laella pohjoisen suunnassa. Amiraalintien itäpuolella nousee kalliainen ja puustoinen rinne tien suuntaisesti. Maisemassa hallitsevia elementtejä ovat koulurakennus ja sitä ympäröivä avoin piha-alue ja hiekkakenttä, sekä päiväkotia ja sen läheisyydessä oleva suuri parkkikenttä. Alueella on kuitenkin paljon avointa nurmikenttää, mikä antaa alueelle vehreän ilmeen. Puistossa on talvisin luis-telukenttä.

#### Topografia, maaperä, rakennettavuus

Suunnittelualue sijaitsee laaksomaisessa painanteessa, ja on suurelta osaltaan alavaa ja tasaista savikkoaa. Kallio on kuitenkin paikoitellen lähellä maan pintaa. Amiraalintien itäpuolella on jyrkästi nouseva puustoinen ja kalliainen rinne, joka on jäänyt rakentamatta jyrkkyytensä takia. Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsevat rivitalot sijaitsevat myös kallion laella, joka on viereistä puisto- aluetta selkeästi korkeammalla. Maastonmuodot nousevat myös alueen pohjoisosassa, tosin selkeästi loivemmin. Pohjoispuolella sijaitsevat omakotitalot ovat kuitenkin puistoa korkeammalla.

Opintien alue on ikään kuin laaksossa, jonka neljältä reunalta nousee kallioselän-teitä. Suurin osa suunnittelualueesta on tasaista ja alavaa aluetta, jossa maanpinnan taso on +13 - 15 m mpy. Alueen reunoilla nousevat kallioselän-teet kuitenkin nou-

ters avstånd från området östra kant. Nya Borgåvägen och de bra kollektivtrafikförbindelserna längs den ligger på ett avstånd av 200–300 m.

### 3.1.2 Naturmiljön

#### Landskap

Landskapet i området vid Lärdomsvägen är en låglänt park som i norr och söder kantas av radhus och trädbestånd. Vattentornet uppe på en backe åt norr är ett landmärke som framträder i landskapsbilden. På östra sidan av Amiralsvägen reser sig en klippig och trädbevuxen sluttning i riktning med vägen. Den stora skolbyggnaden, den öppna gårdsplanen och grusplanen vid skolan samt daghemmet och den intilliggande stora parkeringsplatsen är dominerande element. Det finns också stora öppna gräsytor, vilket ger området en grönskande framtoning. I parken finns en skridskobana vintertid.

#### Topografi, jordmån, byggbarhet

Planeringsområdet ligger i en dalliknande sänka som till stor del består av låglänt och flack lermark. Ställvis finns emellertid berggrund nära markytan. På västra sidan av Amiralsvägen reser sig en klippig och trädbevuxen sluttning som varit för brant för att bebyggas. Radhusen i planeringsområdets sydvästra sida ligger också på bergbunden mark klart högre än det intilliggande parkområdet. Terrängformerna stiger också i områdets norra del, om än klart långsammare. Egnahemshusen på norra sidan är dock på en högre nivå jämfört med parken.

Området vid Lärdomsvägen är liksom en dal med hållmarksåsar åt fyra håll. Största delen av planeringsområdet är flackt och låglänt där marken är 13–15 m.ö.h. Hållmarksåsarna i utkanterna av om-

sevat jopa +28 m mpy.

Kaavatyön yhteydessä on laadittu rakennettavuusselvitys suunnittelualueelle vuonna 2023. Sen mukaan Opintien entinen koulun alue ja puistoalueen pohjoisosa ovat suurelta osalta normaalisti rakennettavaa maastoa, jonka kaltevuus on alle 10 %. Osittain entien koulun alue on myös vaikeasti rakennettavaa pehmeikköä, jossa savikerroksen paksuus on 3-10 metriä.

Puistoalueen eteläosa, sekä Amiraalintien länsipuoli ovat erittäin vaikeasti rakennettavaa syvää pehmeikköä, jossa savikerroksen paksuus on 10-15 metriä. Suunnittelualueen itäosan rinne on erittäin vaikeasti rakennettavaa jyrkkää kallioista rinnettä. Myös alueen luoteisnurkka on vaikeasti rakennettavaa rinnettä.

### Kasvillisuus ja eläimistö

Alue on rakennettua taajaman keskusta-alueita. Suurelta osaltaan se on istutettua ja hoidettua puistoa. Puisto on pääosin nurmikenttää, jonka reunoilla kasvaa yksittäisiä koivuja ja mäntyjä. Puistoalueella on istutettuja pihlaja- ja vaahterarivistöjä reunustamassa ulkoilureittejä. Luonnontilaista varttunutta puistoa löytyy Amiraalintien itäpuolen kallioisilta rinteiltä, jossa se on luonteeltaan sekametsää. Samanlaista puistoa on myös alueen puistoa reunustavissa etelän- ja luoteenpuoleisilla rinteillä.

Suunnittelualueen luoteiskulmasta on purettu kaksi vanhaa omakotitaloa, joiden pihapiirissä on säilynyt varttunut istutettu tammirivistö. Tammirivistö säilytetään asemakaavassa ja se jää tulevalle puistoalueelle.

rådet reser sig till hela 28 m.ö.h.

I samband med planarbetet har en byggbarhetsutredning sammanställts 2023. Enligt den är området vid f.d. skolan och norra delen av parkområdet till största delen normalt byggbar terräng där lutningen är under 10 %. En del av det f.d. skolområdet är dock svårbyggd svag undergrund där lerskiktets mäktighet är 3-10 meter.

Södra delen av parkområdet och västra sidan av Amiralsvägen är mycket svårbyggda områden av djup, svag undergrund där lerskiktets mäktighet är 10-15 meter. Sluttningen i planeringsområdets östra del är ett mycket svårbyggt, brant och klippigt område. Även i det nordvästra hörnet finns en svårbyggd sluttning.

### Flora och fauna

Området är ett bebyggt centrumområde i en tätort. Det är till största delen en planterad och vårdad park. Parken är i huvudsak en gräsbevuxen plan med enstaka björkar och tallar i utkanterna. Längs friluftslederna växer rader av rönnar och lönnar. På den klippiga sluttningen på östra sidan av Amiralsvägen växer mogen blandskog i naturligt tillstånd. Liknande bestånd växer på de sluttningar som kantar parken i söder och nordväst.

I det nordvästra hörnet av planeringsområdet har man rivit två egnahemshus. I gårdsområdet kring dem har rad gamla ekar bevarats. Dessa ekar bevaras i detaljplanen och kommer att ingå i det framtida parkområdet.



Rakennettavuus			Selite
Luokka	SA/SI kerrospaksuus	Väri	
1	0 m	Green	Normaalisti rakennettava, kaltevuus 0...10%
2	<2 m	Light Green	Normaalisti rakennettava, kaltevuus 10...15%
3a	2...3 m	Light Blue	Vaikeasti rakennettava pehmeikkö
3b		Orange	Vaikeasti rakennettava rinne/kallio, kaltevuus 15...30%
4	3...10 m	Blue	Vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö
5a	10...15 m	Dark Blue	Erittäin vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö
5b		Red	Erittäin vaikeasti rakennettava jyrkkä rinne/kallio, kaltevuus >30%
6	>15 m	Purple	Erittäin huonosti rakentamiseen soveltuva syvä pehmeikkö
7		Grey	Vaatii lisäselvityksiä/Rakennettu alue

 Maakaasulinja

Rakennettavuusselvityksen tulokset kartalla.

Resultaten från byggbarhetsutredningen på en karta.

## Pienilmasto

Alueen pienilmasto on suotuisa, sillä alue sijaitsee laaksomaisessa painanteessa, joka saa paljon aurin-  
gonvaloa etelän suunnasta. Laaksomaista aluetta  
ympäröivät kallioselänteet suojaavat tuulelta, mikä  
tekee pienilmastosta miellyttävän. Ilmatieteen lai-  
toksen mukaan alueen vuotuinen sademäärä on n.  
650–700 mm, ja vuoden keskilämpötila noin 5 astet-  
ta.

## Vesistöt ja vesitalous

Alue ei kuulu pohjavesialueeseen. Lähin pohjave-  
sialue on Söderkullan pohjavesialue, joka sijaitsee  
noin 190 m kaava-alueen läntisimmästä pisteestä.  
Söderkullan pohjavesialue on luokiteltu vedenhan-  
kintaa varten tärkeäksi pohjavesialueeksi.

Amiraalintien varrella virtaa pohjois- eteläsuunnassa  
hulevesien pääuoma avo-ojana. Oja kerää laajalta  
alueelta Söderkullan hulevesiä, ja siinä on lähes aina  
vettä. Itä-länsisuunnassa puistoalueen läpi virtaa  
pienempi hulevesioja, joka yhdistyy pääuomaan.  
Alavuutensa vuoksi alue on altis hulevesitulville, ja  
sen hulevesiratkaisut on suunniteltava huolellisesti.

## Luonnon- ja maiseman suojelukohteet

Alueella ei ole todettu arvokkaita luontokohteita  
tai maisemansuojelukohteita. Alue on rakennettua  
keskustamaista ympäristöä ja hoidettua puistoa.  
Suunnittelun alueen luoteiskulmasta on purettu kaksi  
vanhaa omakotitaloa, joiden pihapiirissä on säilynyt  
varttunut istutettu tammirivistö. Tammirivistö säi-  
lytetään asemakaavassa ja se jää tulevalle puisto-  
alueelle.

## Mikroklimat

Området har ett gynnsamt mikroklimat eftersom  
det är beläget i en dalliknande sänka som får rikligt  
med sol söderifrån. Området är öppet och flackt, del-  
vis bebyggt och delvis en park som får rikligt med  
sol. Hällmarksåsarna kring det dalliknande området  
skyddar mot blåst, vilket ger ett behagligt mikrokli-  
mat. Enligt Meteorologiska institutet är den årliga  
nederbördsmängden i området ca 650–700 mm och  
medeltemperaturen är ca 5 grader.

## Vattendrag och vattenhushållning

Området ligger inte i ett grundvattenområde. Det  
närmaste grundvattenområdet är Söderkulla grund-  
vattenområde, som ligger på ett avstånd av ca 190  
meter från planområdets västligaste punkt. Söder-  
kulla grundvattenområde har klassificerats som ett  
för vattenförsörjningen viktigt grundvattenområde.

Längs Amiralsvägen, i nordlig-sydlig riktning, rinner  
ett öppet dike som är huvudfåra för dagvattnet. Di-  
ket samlar dagvatten i ett vidsträckt område i Söder-  
kulla och det finns nästan alltid vatten i det. Genom  
parkområdet, i östlig-västlig riktning, rinner ett min-  
dre dagvattendike som rinner ut i huvudfåran. På  
grund av den flacka marken exponeras området för  
dagvattenöversvämningar och lösningarna för dag-  
vattenhanteringen ska planeras omsorgsfullt.

## Skyddsobjekt i naturen och landskapet

Inga värdefulla naturobjekt eller objekt inom land-  
skapsvärden har dokumenterats i området. Området  
består av ett byggt centrumområde och en vårdad  
park. I det nordvästra hörnet av planeringsområdet  
har man rivit två egnahemshus. I gårdsområdet kring  
dem har rad gamla ekar bevarats. Dessa ekar beva-  
ras i detaljplanen och kommer att ingå i det framtida  
parkområdet.





Alueen luoteiskulmassa entisen pihapiirin alueella sijaitsee varttunut tammirivistö. Se suojellaan asemakaavalla.

På ett f.d. gårdsområde i områdets nordvästra hörn står en rad gamla ekar. Dessa skyddas genom detaljplanen.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne

Söderkulla on Sipoon toiseksi suurin taajama, josta on suurimpaan taajamaan Nikkilään 11 kilometriä. Söderkulla sijaitsee noin 30 kilometrin päässä Helsingistä ja 23 kilometrin päässä Porvoosta, joihin on hyvät ja nopeat liikenneyhteydet. Kaavoitettava alue sijoittuu yhdyskuntarakenteellisesti erinomaisesti Söderkullan taajamakeskukseen, osittain keskustaluualueelle. Koulutoiminnoilta vapautuva tila voidaan käyttää keskusta-alueen tiivistämiseen ja asumisen sijoittamiseen palvelujen läheisyyteen.

Suunnittelualue sijaitsee päivittäispalveluiden ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. Uuden

### 3.1.3 Den byggda miljön

#### Samhällsstruktur

Söderkulla är den näst största tätorten i Sibbo. Avståndet till den största tätorten Nickby är 11 kilometer. Söderkulla ligger ca 30 km från Helsingfors och ca 23 km från Borgå. Till dessa orter går bra och snabba trafikförbindelser. Det område som ska planeras har ett utmärkt läge i samhällsstrukturen i tätorten Söderkulla, delvis inom centrumområdet. Platsen som blir ledig efter skolfunktionerna kan fyllas för att för-täta centrumområdet och placera service i närheten av bosättningen.

Planeringsområdet finns nära daglig service och bra kollektivtrafikförbindelser. Promenadavståndet är

Porvoontien joukkoliikennepysäkit sijaitsevat lyhyen kävelymatkan päässä, joista pääsee suoralla yhteydellä Helsinkiin ja Porvooseen. Alueelta on pysäkeille erinomaiset kävely-yhteydet. Terveyskeskus ja päivittäistavarakaupat sijaitsevat aivan alueen kupeessa ja Miilin koulukeskus alle 1 km päässä.

## Taajamakuva

Söderkullan taajamakuvasa hallitsevia elementtejä ovat Uuden Porvoontien varressa sijaitsevat päivittäistavarakaupat, Amiraalintien kiertoliittymä ja Amiraalintie 4:ssä sijaitseva 7-kerroksinen asuinrakennus, jonka alimmissa kerroksissa sijaitsee terveyskeskus. Suunnittelualue sijoittuu keskustan tuntumaan, ja erottuu viereisistä alueista väljänä ja vihreänä puistomaisena alueena, jonka keskellä on sijainnut käytöstä poistunut koulurakennus. Nykytilanteessa koulurakennus on purettu lukuun ottamatta liikuntasalia, jonka purku odottaa Miilin koulukeskuksen liikuntatilojen valmistumista. Suunnittelualueen pohjoispuolella alue muuttuu tiiviiksi omakotitalo- ja rivitaloalueeksi, joka erottuu selkeästi omaksi kokonaisuudekseen Opintien alueesta.

## Asuminen

Suunnittelualueella sijaitsee nykytilanteessa ainoastaan Palvelutalo Lindan ikäihmisille tarkoitettua palveluasumista sekä muutama pientalo. Palvelutalo sijaitsee alueen itäisellä laidalla. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sekä etelä-, että pohjoispuolella sijaitsee kuitenkin omakotitaloja, rivitaloja ja pienkerrostaloja. Alueen eteläpuolella sijaitsee 3-4-kerroksisia kerrostaloja, sekä lounaispuolella rivitaloja mäen päällä. Alueen pohjoispuolella sijaitsee rivitaloja, joiden tontit rajautuvat suunnittelualueeseen. Pohjoispuolella on myös omakotitaloja, joiden tontit niin ikään rajautuvat suunnittelualueen reunaan. Kolme omakotitaloa sijaitsee myös Kompassikujan varrella suunnittelualueen lounaiskulmaan rajautuen.

korttill hållplatserna vid Nya Borgåvägen, där man kan ta buss direkt till Helsingfors och Borgå. Gångförbindelserna från området är också utmärkta. En hälsocentral och dagligvarubutiker finns strax intill området och till skolcentret Miili är avståndet mindre än en kilometer.

## Tätortsbilden

Dagligvarubutikerna längs Nya Borgåvägen, rondellen vid Amiralvägen och höghuset i sju våningar på adressen Amiralvägen 4, i vars lägsta våningar hälsocentralen driver verksamhet, är de dominerande elementen i tätortsbilden. Planeringsområdet finns nära centrum och skiljer sig från omgivningen som ett glest och grönskande parkområde, i vars mitt f.d. skolan städde. I nuläget är skolbyggnaden riven, med undantag av gymnastiksalen vars rivning väntar tills idrottslokalerna i Miili bildningscenter blivit klara. På planeringsområdets norra sida övergår området till ett tätt egnahems- och radhusområde som klart framträder som en från Lärdomsvägen fristående helhet.

## Boende

För närvarande är äldreboendet Servicehuset Linda de enda bostäderna i området. Servicehuset finns i områdets östra kant. I områdets omedelbara närhet, både i söder och i norr, finns emellertid egnahemshus, radhus och låghus. På södra sidan av området finns höghus med 3-4 våningar, på sydvästra sidan högre upp belägna radhus. Radhusen på norra sidan står på tomter som gränsar till planeringsområdet. På norra sidan finns också egnahemshus vars tomter liksom gränsar till planeringsområdet. Längs Kompassgränden finns också tre egnahemshus vars tomter gränsar till planeringsområdets nordvästra hörn.



## Palvelut

Alue tukeutuu välittömässä läheisyydessä sijaitsevan Söderkullan keskustan palveluihin, jossa sijaitsevat mm. päivittäistavarakaupat, apteekki, kirjasto sekä terveyskeskus.

Kunnallisista palveluista suunnittelualueella sijaitsevat väliaikainen päiväkotiki ja nuorisotila Pleissi. Maaniityn päiväkodin rakennus on purettu kesällä 2023 sisäilmaongelmien vuoksi, ja se on korvattu väliaikaisella paviljonkipäiväkodilla samalla paikalla. Päiväkotitoiminnan jatkuminen alueella turvataan asemakaavalla. Koulutuoiminnot ovat siirtyneet alueelta Miilin koulukeskuksen yhteyteen. Vanha koulurakennus puretaan. Koulun yhteydessä oleva liikuntahalli säilyy paikoillaan siihen asti kunnes uusi liikuntahalli on rakennettua Miilin koulukeskuksen yhteyteen.

Nuorisotila Pleissi on sijoittuneena alueella väliaikaiseen rakennukseen. Palvelutalo Linda kuuluu suunnittelualueeseen ja tarjoaa ikäihmisille tuettua palveluasumista.

## Työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella sijaitsee kunnan toimitiloja sekä Sipoon palvelutalosaatiön palvelutalo, joissa alueen työpaikat sijaitsevat. Maaniityn päiväkotiki ja nuorisotila Pleissi tarjoavat työpaikkoja alueella.

Myös kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee paljon toimitiloja ja työpaikkoja. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee kolme suurta päivittäistavarakauppaa, terveyskeskus, kioski, apteekki, kukkakauppa, sekä ravintoloita. Miilin koulukeskus sijaitsee noin 600 metrin päässä alueen itäreunasta.

## Service

Området stöder sig på servicen i Söderkulla centrum, som ligger strax intill. I centrum finns bl.a. dagligvarubutiker, ett apotek, ett bibliotek och en hälsocentral.

Av kommunal service finns ett temporart daghem och ungdomslokalen Pleissi kvar i planeringsområdet. Landsängens daghem revs sommaren 2023 på grund av problem med inneluften. Byggnaden har ersättats med det temporära paviljongdaghjem på samma plats. Detaljplanen säkerställer kontinuiteten i daghemsverksamheten i området. Skolfunktionerna har flyttats från området till skolcentret Miili. Den gamla skolbyggnaden kommer att rivas. Gymnastiksalen används tills den nya idrottshallen i anslutning till skolcentret Miili är klar.

Ungdomslokalen Pleissi har förlagts till en tillfällig byggnad. Servicehuset Linda ingår i planeringsområdet och tillhandahåller stött boende.

## Arbetsplatser, näringsliv

Arbetsplatserna i området finns i kommunens lokaler samt vid Servicehusstiftelsen i Sibbo. Landsängens daghem och ungdomslokalen Pleissi erbjuder arbetstillfällen i området.

Även i närheten av planområdet finns det många verksamhetslokaler och arbetsplatser. I planeringsområdets omedelbara närhet finns tre stora dagligvarubutiker, en hälsocentral, en kiosk, ett apotek, en blomsterhandel och restauranger. Skolcentret Miili ligger ca 600 m från planeringsområdets östra kant.

## Rekreation

I planeringsområdet bildar parkområdet en grönförbindelse i östlig-västlig riktning och dessutom sträcker grönområdet ut sig i nordlig-sydlig riktning

## Virkistys

Suunnittelualueella puistoalue muodostaa itä-länsisuuntaisen viheryhteyden, ja lisäksi viheralue leviää myös Amiraalintien varteen pohjois-eteläsuunnassa. Puistoon kuuluu avoimia nurmialueita Amiraalintien läheisyydessä, sekä alueen itä-, että länsiosassa. Tämä viheryhteys jatkuu niin kutsutulle hiihtostadionille Amiraalintien alitse, josta lähtee useita ulkoilureittejä lähiympäristöön. Alikulkutunneli palvelee kävelijöitä ja hiihtäjiä, ja tarjoaa turvallisen yhteyden Amiraalintien alitse.

Puistoalueella sijaitsee lasten leikkipuisto, koripallokenttä sekä kaksi hiekkakenttää, joista toisessa on talvisin jääkiekkokaukalo ja toisessa luistelukenttä. Kesäisin hiekkakenttiä käytetään mm. pesäpallon ja petankin pelaamiseen. Myös pulkkamäkenä käytetty pieni mäki sijaitsee puistoalueella. Puisto on asukkaille tärkeä lähivirkistysalue, sekä reitti kuntopoluille.

## Liikenne

Alue sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla, Söderkullan keskustan välittömässä läheisyydessä. Suunnittelualan tärkein liikenneyhteys on Amiraalintie, jossa kulkee myös bussiyhteys Tasbyntien päähän. Suunnittelualan kohdalla Amiraalintie on vilkkaasti liikennöity, sillä se kytkee Söderkullan pohjoisosassa sijaitsevat asuinalueet Söderkullan keskustaan. Söderkullan liikenteellisen tarkastelun mukaan Uuden Porvoontien ja Opintien välisellä osuudella ajaa nykytilanteessa 3100 autoa vuorokaudessa.

Opintie kytkee suunnittelualan autoliikenteen Amiraalintiehen. Opintiellä liikennettä ovat muodostaneet koulun ja päiväkodin saattoliikenne. Nykytilanteessa Opintien kautta ajetaan rivitalotonteille suunnittelualan pohjoispuolelle.

Alueen länsiosassa Kompassikuja kytkee kolme

längs Amiralsvägen. Parken består av öppna gräsområden i närheten av Amiralsvägen samt i de östra och västra delarna. Denna grönförbindelse fortsätter under Amiralsvägen till den så kallade skidstadion, varifrån det går ett flertal friluftsleder till näromgivningen. Underfarten betjänar fotgängare och skidåkare och är en säker förbindelse under Amiralsvägen. Om vintrarna går ett skidspår genom området och det kommer att bevaras i detaljplanen.

I parkområdet finns en lekpark, en basketplan och två grusplaner, av vilka den ena är en ishockeyrink och den andra en skridskobana om vintrarna. Om somrarna används grusplanerna bl.a. för boboll och petanque. I parkområdet finns också en liten backe där man kan åka pulka. För invånarna är parken ett viktigt rekreationsområde och en rutt till motionsstigar.

## Trafik

Med hänsyn till trafiken ligger området centralt i omedelbar närhet av Söderkulla centrum. Den viktigaste vägen är Amiralsvägen, från vilken det också finns en bussförbindelse till ändan av Tasbyvägen. Den sträcka av Amiralsvägen som går i planeringsområdet är livligt trafikerad eftersom den förenar bostadsområdena i norra Söderkulla med Söderkulla centrum. Enligt en granskning av trafiken i Söderkulla kör för närvarande ca 3 100 bilar varje dygn längs sträckan mellan Nya Borgåvägen och Lärdomsvägen.

Lärdomsvägen kopplar biltrafiken i planeringsområdet till Amiralsvägen. På Lärdomsvägen har trafiken utgjorts av skjutsarna till skolan och daghemmet. I nuläget kör man via Lärdomsvägen till radhustomterna på norra sidan av planeringsområdet.

I områdets västra del kör man från tre småhustomter via Kompassgränden till Amiralsvägen. En stor del av



Söderkullan liikenteellisen tarkastelun mukaan Uuden Porvoontien ja Opintien välisellä osuudella ajaa nykytilanteessa 3100 autoa vuorokaudessa.

Enligt en granskning av trafiken i Söderkulla kör närvarande ca 3 100 bilar varje dygn längs sträckan mellan Nya Borgåvägen och Lärdomsvägen.

pientalotonttia Amiraalintiehen. Suuri osa suunnittelualueesta on puistoa, jossa liikutaan kävellen ja pyöräillen ulkoilureittejä pitkin. Puisto on tärkeä itä-länsisuuntainen kävelyn ja pyöräilyn väylä alueella.

planeringsområdet är en park där man rör sig till fots och med cykel längs friluftsleder. Parken är en viktig gång- och cykelled i östlig-västlig riktning

### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelle ei ole merkitty arvokasta kulttuuriympäristöä maakuntakaavassa, eikä yleiskaavassa. Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

### Den byggda kulturmiljön och fornminnen

Inga värdefulla kulturmiljöer har anvisats i planeringsområdet i landskapsplanen eller generalplanen. Man känner inte till att det skulle finnas fornminnen i området.

### Tekninen huolto

Alue on liitettävissä sekä kunnallisen vesi- että viemärihuollon piiriin, sillä alueelle on jo rakennettu kunnallistekniikka päiväkodin ja koulun tarpeisiin.

### Teknisk försörjning

Området kan anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet eftersom kommunal teknik redan har byggts för daghemmet och skolan.

## Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Vuonna 2018 laaditun meluselvityksen mukaan uuden Porvoontien liikennemelu ei juurikaan kantaudu suunnittelualueelle. Päivä-ajan keskiäänitaso koko alueella oli alle 45,0 dB vuonna 2018. Tilanteen ei juurikaan ennusteta muuttuvan vuoteen 2035 mennessä, joka oli meluselvityksen tavoitevuosi.

## Sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualue on keskeisellä paikalla Söderkullassa, ja se on alueen asukkaiden vilkkaassa käytössä. Puistoalue ja ulkoilureitit ovat paikallisille tärkeitä. Niiden kautta pääsee liikkumaan turvallisesti Söderkullan keskustan länsipuolisille virkistysalueille ja kuntoportaille. Alueella sijaitsee myös leikkipuisto, joka on Söderkullan harvoja rakennettuja julkisia tiloja. Nuorisotila Pleissi on alueen nuorille tärkeä oleskelupaikka. Alueella on esiintynyt ilkivaltaa ja häiriökäyttäytymistä, kuten graffitien maalaamista vanhan koulurakennuksen seiniin.

### 3.1.4 Maanomistus

Lähes koko suunnittelualue on Sipoon kunnan omistuksessa. Alueen pohjoisreunalla on yksityisessä omistuksessa olevia pientalotontteja. Palvelutalo Lindan tontti on Sipoon palvelutalosaatiön omistuksessa.

### 3.1.5 Aluetta koskevat sopimukset

Uutta rakennusoikeutta kohdistuu jonkin verran myös yksityisomisteisille kiinteistöille, mutta maankäyttösopimuksen kynnys ei ylity.

## Miljöskydd och störningar i miljön

Enligt en bullerutredning som sammanställdes 2018 hörs trafikbullret från Borgåvägen knappt alls till planeringsområdet. År 2018 var medelljudnivån dagtid i hela området under 45,0 dB. Läget väntas inte förändras nämnvärt fram till 2035, som var måläret i bullerutredningen.

## Social miljö

Planeringsområdet är beläget centralt i Söderkulla och används flitigt av de lokala invånarna. Parkområdet och friluftslederna är viktiga för dem som bor i området. Via dem kan man ta sig säkert till rekreationsområdena och motionstrapporna på västra sidan av Söderkulla centrum. För många invånare är det också viktigt att bevara skidspåren genom området. Man kan ju fästa på skidorna nästan redan i Söderkulla centrum. I området finns även en lekpark som hör till de få byggda offentliga rummen i Söderkulla. Ungdomslokalen Pleissi är viktig för de lokala ungdomarna. Det har förekommit ofog och störningar i området, som graffitimålningar på den gamla skolbyggnadens väggar.

### 3.1.4 Markägoförhållanden

Nästan hela planeringsområdet ägs av Sibbo kommun. I områdets norra utkant finns småhustomter i privat ägo. Tomten som Servicehuset Linda har byggts på ägs av Servicehusstiftelsen i Sibbo.

### 3.1.5 Avtal som berör området

Ny byggrätt anvisas även i viss mån för privatägda fastigheter, men tröskeln i markanvändningsavtalet överskrids inte.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 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:

#### **Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen**

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.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä 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.

#### **Tehokas liikennejärjestelmä**

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja

## 3.2 Planeringsituationen

### 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:

#### **Fungerande samhällen och hållbara färdvägar**

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.

Förutsättningar skapas för en koldioxidsnål och resurseffektiv samhällsutveckling, som i främsta hand stöder sig på den befintliga strukturen. I de stora stadsregionerna görs samhällsstrukturen mer sammanhängande.

Tillgängligheten i fråga om tjänster, arbetsplatser och fritidsområden för de olika befolkningsgrupperna främjas. Möjlighet 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.

#### **Ett effektivt trafiksystem**

Det riksomfattande trafiksystemets funktionsduglighet och resurshushållning främjas man genom att i

sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matkaja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

### **Terveellinen ja turvallinen elinympäristö**

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

### **Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat**

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.

## **3.2.2 Maakuntakaava**

Maakuntakaavassa asemakaavoitettava alue sijaitsee taajamatoimintojen kehittämisyöhykkeellä. Söderkulla on merkitty keskustatoimintojen alueen keskukseksi. Seututie-merkintä, eli maantie 170 kulkee Söderkullan keskustan läpi.

första hand utveckla befintliga trafikförbindelser och nätverk. Förutsättningarna för rese- och transportkedjor som grundar sig på sam användning av olika trafikformer och trafikjänster samt fungerande knutpunkter inom gods- och persontrafiken säkerställs.

### **En sund och trygg livsmiljö**

Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen. Nytt byggande placeras utanför områden med översvämningsrisk eller också säkerställs hanteringen av översvämningsriskerna på annat sätt.

Olägenheter för miljön och hälsan som orsakas av buller, vibrationer och dålig luftkvalitet förebyggs.

Ett tillräckligt stort avstånd lämnas mellan verksamheter som orsakar skadliga hälsoeffekter eller olycksrisker och verksamheter som är känsliga för effekterna eller också hanteras riskerna på annat sätt.

### **En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar**

Det sörs för att den nationellt värdefulla kulturmiljön och naturarvet värden tryggas.

Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.

Det sörs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

## **3.2.2 Landskapsplan**

I landskapsplanen ligger det område som ska detaljplaneras i en utvecklingszon för tätortsfunktioner. Söderkulla har alltjämt beteckningen som ett centrum för centrumfunktioner. Landsväg 170, som



### 3.2.3 Sipoon yleiskaava 2025

Alueella on voimassa Sipoon yleiskaava 2025 (lainvoimainen 23.12.2011). Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi taajamatoimintojen aluetta (A) ja itäosastaan keskustatoimintojen aluetta (C). Sipoon yleiskaava 2025 nähdään joiltain osin vanhentuneeksi, ja sen päivitystyö on käynnissä.

### 3.2.4 Osayleiskaava ja kaavarunko

Alueella ei ole voimassa osayleiskaavaa. Etelä-Sipooseen Söderkullan ympäristöön on ollut laadinnassa asemakaavoitusta ohjaava osayleiskaava vuodesta 2012 alkaen. Sibbesborgin osayleiskaavatyötä on kuitenkin päätetty jatkaa tulevaisuudessa oikeusvaikutteisen osayleiskaavan sijaan kaavarunkomuotoisena tarkasteluna alueeseen kytkettyvän Eriksnäsin alueen kanssa.

Kaavarungon tavoitteena on muodostaa osayleiskaavan kaltainen, asemakaavoitusta ohjaava kokonaiskuva Söderkullan ja Eriksnäsin alueen maankäytön tulevaisuudesta. Oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan nähden kaavarungon laatiminen on prosessina kevyempi. Asemakaavatyössä hyödynnetään kaavarungon ideoita ja ratkaisuja, mutta ne eivät sido kaavasunnittelua.

### 3.2.5 Asemakaava

Suunnittelualueella on useita voimassa olevia rakennuskaavoja ja asemakaavoja, jotka ovat saaneet lainvoiman vuosien 1970 ja 1990 välillä. Nykyisin rakennuskaavan sijasta laaditaan aina asemakaava ja aikaisemmat rakennuskaavat ovat muuttuneet asemakaavoiksi. Niissä alue on merkitty puistoksi, koulutoimintojen alueeksi ja päiväkotitoiminnan mahdollistavaksi alueeksi. Aluetta on tarpeen päivittää asemakaavamuu-

har beteckningen för en regionväg, går genom Söderkulla centrum.

### 3.2.3 Generalplan för Sibbo 2025

Generalplan för Sibbo 2025 är i kraft i området (lagkraftvunnen 23.12.2011). Planeringsområdet är till största delen ett område för tätortsfunktioner (A) och ett i öster ett område för centrumfunktioner (C). Generalplan för Sibbo 2025 är till vissa delar föråldrad och håller på att revideras.

### 3.2.4 Delgeneralplan och planstomme

Ingen delgeneralplan är i kraft i området. Ett arbete med en delgeneralplan som ska styra detaljplaneringen i Söderkulla med omgivning i Södra Sibbo har pågått sedan 2012. Kommunen har dock 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. I detaljplanearbetet tar man fasta på idéerna och lösningarna i planstommen, men de binder inte planeringen.

### 3.2.5 Detaljplan

Flera byggnadsplaner och detaljplaner som vunnit laga kraft mellan åren 1970 och 1990 är i kraft i planeringsområdet. Nuförtiden utarbetas alltid detaljplaner istället för byggnadsplaner och de tidigare byggnadsplanerna har ändrats till detaljplaner. I dem har

toksella, jotta sitä voidaan kehittää asumiseen.

### 3.2.6 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksen määräykset ovat asema- ja yleiskaavoja täydentäviä siten, että kaavamääräykset ovat ensisijaisia. Sipoon kunnanvaltuusto on päätöksellään 11.12.2017 § 129 hyväksynyt rakennusjärjestyksen. Helsingin hallinto-oikeus on 14.12.2018 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 saatettu ajan tasalle kaavan laatimisen yhteydessä.

### 3.2.8 Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

område betecknats som en park, ett område för skolfunktioner och ett område där det är möjligt att driva daghemsverksamhet. Området behöver uppdateras genom en detaljplaneändring för att området ska kunna utvecklas för boende.

### 3.2.6 Byggnadsordning

Bestämmelserna i byggnadsordningen kompletterar detalj- och generalplanerna såtillvida att planbestämmelserna gäller i första hand. Sibbo kommunfullmäktige har genom sitt beslut 11.12.2017 § 129 godkänt kommunens byggnadsordning. Helsingfors förvaltningsdomstol har i sitt beslut 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 15.1.2020.

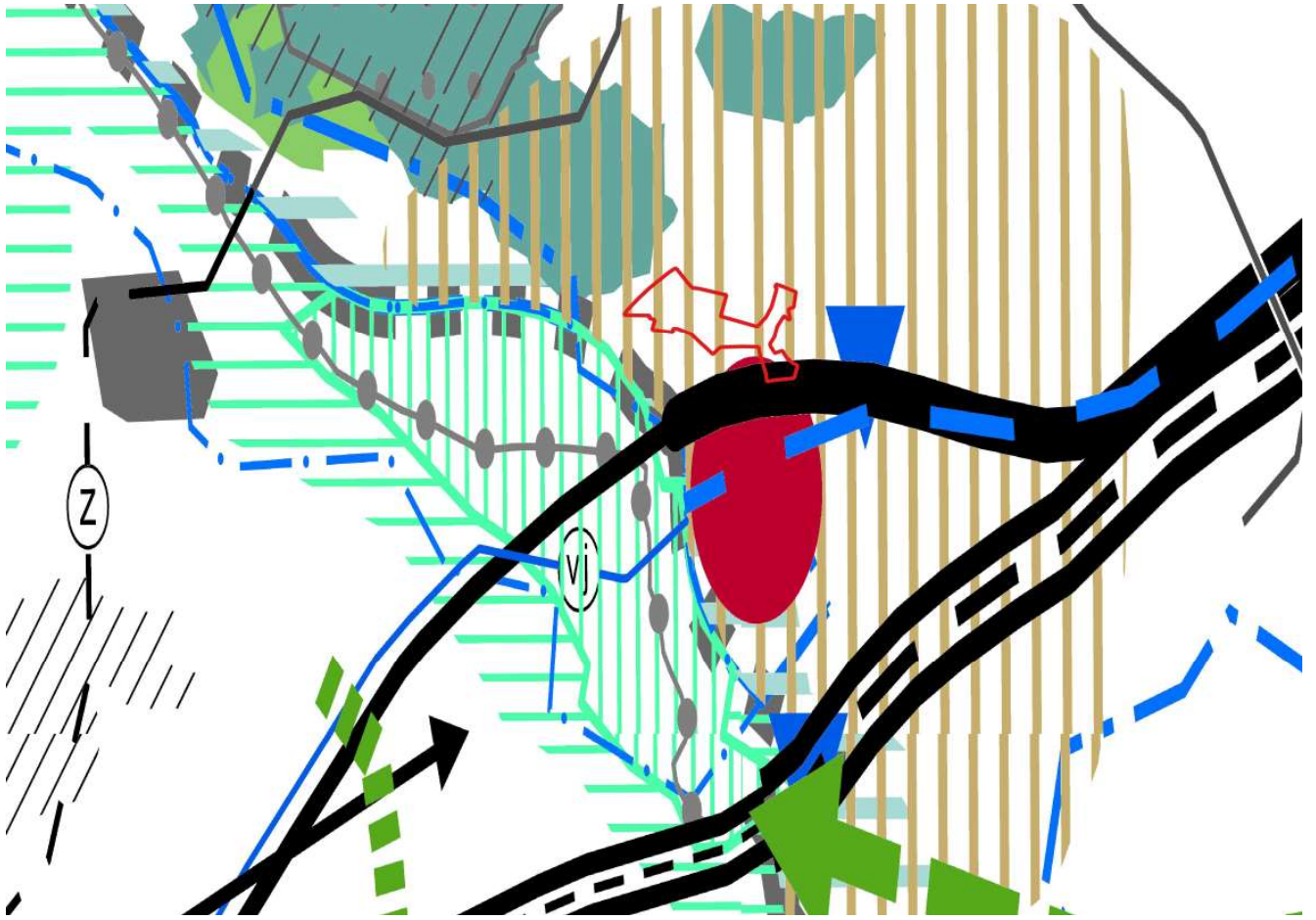
Byggnadsordningen fastställdes 1.3.2019 till sina övriga delar förutom det i kapitel 4.2.1 nämnda andra stycket.

### 3.2.7 Baskarta

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

### 3.2.8 Byggförbud

Inget byggförbud är i kraft i området.

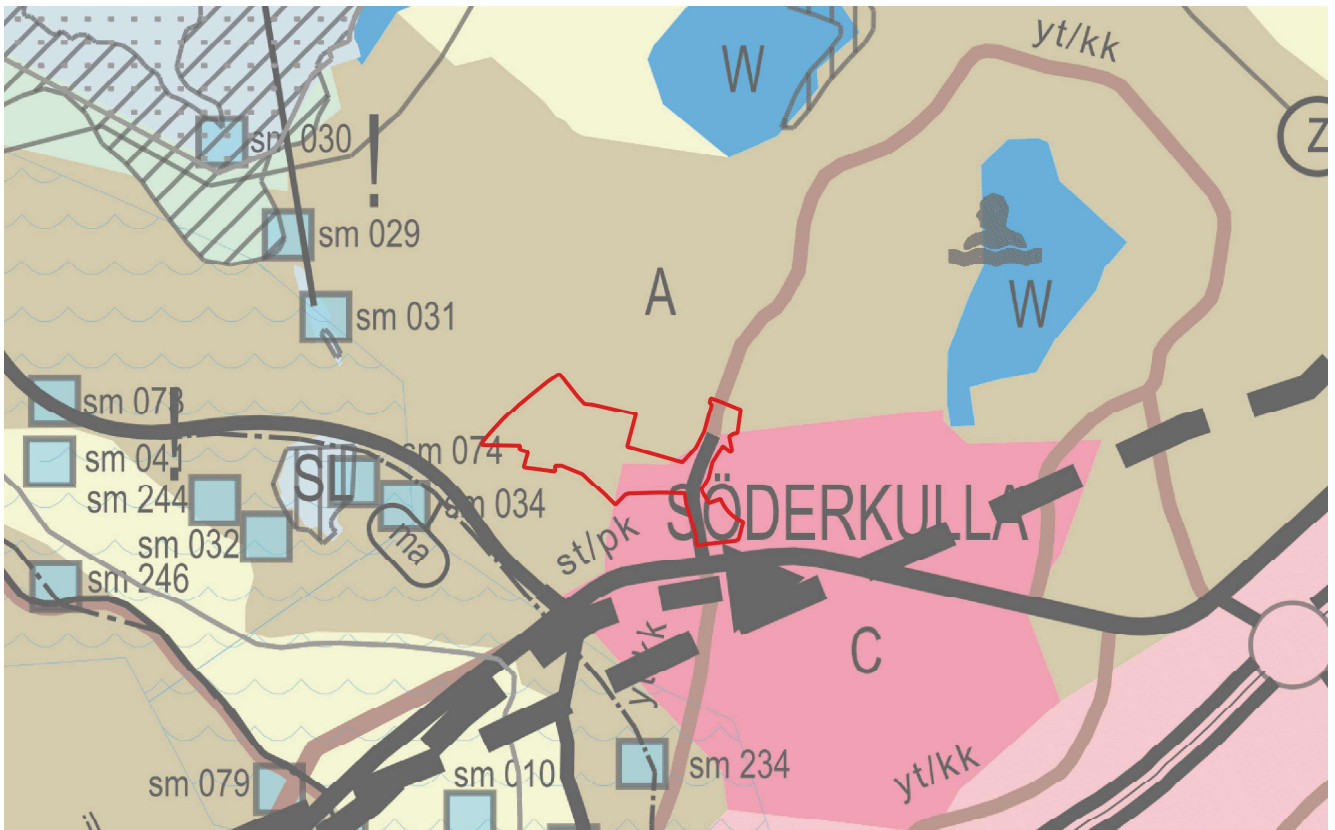


- |                                                          |   |                                              |
|----------------------------------------------------------|---|----------------------------------------------|
| Keskustatoimintojen alue, keskus                         | ● | Område för centrumfunktioner, centrum        |
| Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke                     |   | Utvecklingszon för tätortsfunktioner         |
| Maakunnallisesti merkittävä tie                          | — | Väg av betydelse på landskapsnivå            |
| Moottoriväylä                                            | ≡ | Motorled                                     |
| Seututie                                                 | — | Regional väg                                 |
| Liityntäpysäköintialue                                   | ▼ | Område för anslutningsparkering              |
| Viheryhteystarve                                         | ↔ | Behov av grönförbindelse                     |
| Natura 2000 -alue                                        | ▤ | Natura 2000-område                           |
| Valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö (RKY 2009) | ▨ | Byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009) |
| Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö           | ▧ | Kulturmiljö, landskapsintresse               |
| Voimajohto                                               | ⊖ | Kraftledning                                 |
| Pohjavesialue                                            | ⋯ | Grundvattenområde                            |

Voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä. Suunnittelualue osoitettu kartalla punaisella viivalla.

Inofficiell sammanställning av gällande landskapsplaner i Nyland. Planeringsområdets gräns visas med röd linje.





Maisemallisesti arvokas alue  
Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue  
Vesialue  
Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue  
Taajamatoimintojen alue  
Kyläalue  
Keskustatoimintojen alue  
Työpaikka-, teollisuus- ja varastoalue

Haja-asutusalue  
Muinaismuistokohde  
Terveyshaitan poistamistarve  
Seututie/pääkatu  
Yhdystie/kokoojakatu  
Eritasoliittymä  
Johto tai linja. K=kaasu, Z=sähkö  
Nykyiset tiet ja linjat  
Uudet tiet ja linjat  
Joukkoliikenteen kehittämiskäytävä/yhteystarve



Landskapsmässigt värdefullt område

Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt

Vattenområde

Område som hör till nätverket Natura 2000

Område för tätortsfunktioner

Byområde

Område för centrumfunktioner

Område för arbetsplatser, industri- och lagerverksamheter

Glesbygdsområde

Fornminnesobjekt

Behov av att avlägsna sanitär olägenhet

Regional väg/huvudgata

Förbindelseväg/matargata

Planskild anslutning

Ledning eller linje. K=gas, Z=el

Befintliga vägar och linjer

Nya vägar och linjer

Korridor för utveckling av kollektivtrafiken/ behov av kollektivtrafikförbindelse

Ote Sipoon yleiskaavasta 2025 (kv 15.12.2008).  
Suunnittelualue osoitettu kartassa punaisella viivalla.

Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025 (kf 15.12.2008). Planeringsområdets gräns visas med röd linje.



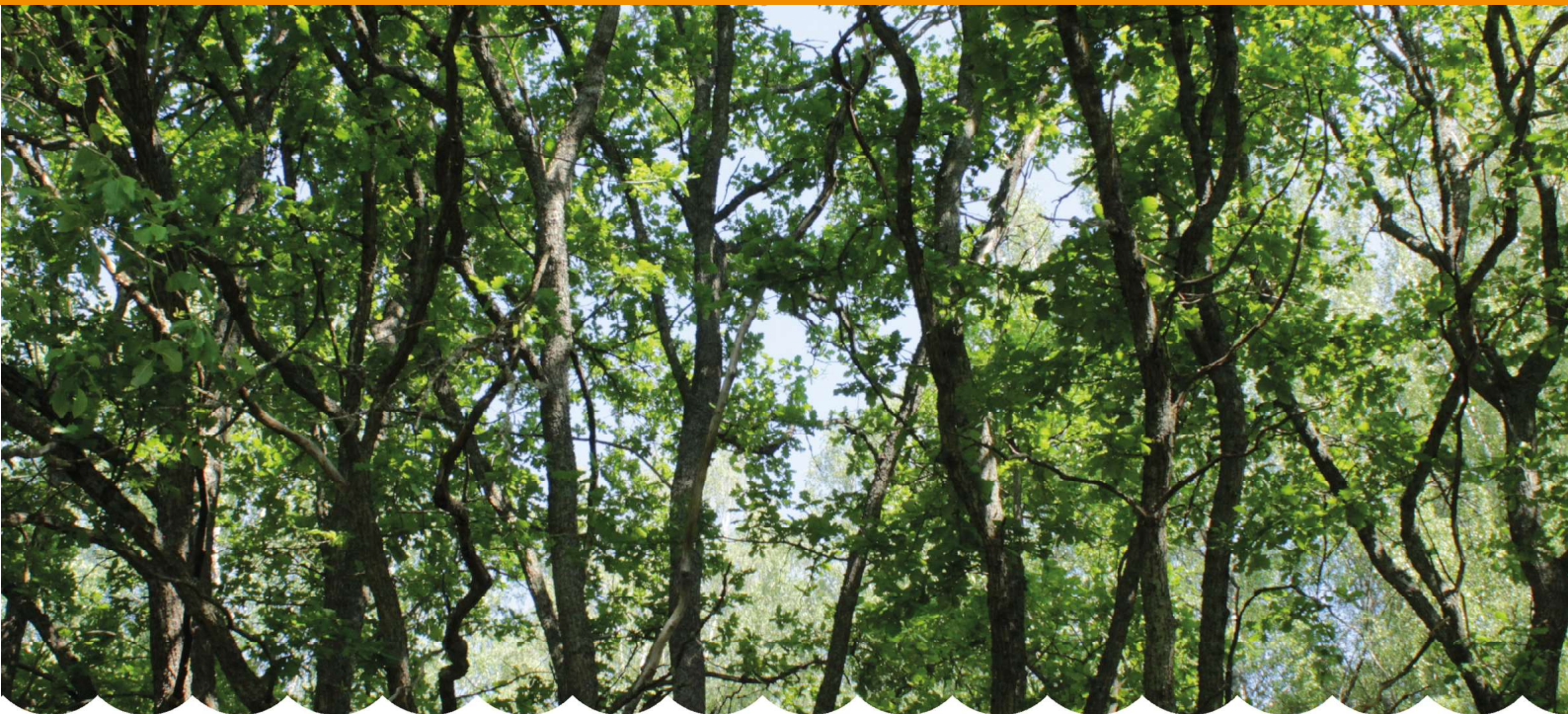
Ote asemakaavayhdistelmästä.  
Suunnittelualueen rajaus on esitetty kartalla  
punaisella viivalla.

Utdrag ur detaljplanesammanställning.  
Planeringsrådets läge anges på kartan med  
röd linje.



# 4 Asemakaavasunnittelun vaiheet

## Olika skeden i planeringen av detaljplanen



### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaan kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve, taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Opintien asemakaavamuutos on käynnistetty kunnan kaavoitusohjelman 2022–2024 perusteella. Opintien asemakaavamuutoksen tarve on tullut ajankohtaiseksi koulutoimintojen muuttaessa pois alueelta. Aluetta halutaan kehittää asumiseen, mikä vaatii alueen käyttötarkoituksen muutoksen. Samalla useita alueella voimassa olevia asemakaavoja on tarpeen tuoda ajan tasalle, sillä alueet eivät ole toteutuneet täysin suunnitellulla tavalla. Alueen monipuolinen asunto- ja palvelurakentaminen vastaa osaltaan Sipoon kasvustrategiassa (kunnanvaltuusto 29.1.2018,

### 4.1 Behovet av detaljplanering

I enlighet med 51 § i markanvändnings- och bygglagen ska detaljplaner utarbetas och hållas aktuella efter hand som kommunens utveckling, i synnerhet behovet av bostadsproduktion, eller behovet av att styra markanvändningen det kräver. Ändringen av detaljplanen för Lärdomsvägen har startats med utgångspunkt i kommunens planläggningsprogram 2022–2024. Behovet av att ändra detaljplanen för Lärdomsvägen har blivit aktuellt i och med att skolfunktionerna flyttat bort från området. Nu vill man utveckla området för bostäder, vilket förutsätter en ändring av användningsändamålet. På samma gång behöver flera detaljplaner i området uppdateras eftersom områdena inte har genomförts helt enligt planerna. Ett mångsidigt byggande av bostäder och service



25.4.2022) määriteltyyn kunnan väestökasvuta-  
voitteeseen. Söderkulla on yksi Sipoon kolmesta  
kasvukeskuksesta. Lisäksi asemakaava tiivistää  
Söderkullan keskustaa ja tukee osaltaan sen muo-  
dostumista pikkukaupunkimaiseksi keskukseksi, ja  
monipuolistaa kunnan asumistarjontaa.

## 4.2 Suunnittelun käynnistä- minen ja sitä koskevat pää- tökset

Kaavatyö kuulutettiin vireille 23.12.2022. Osal-  
listumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä  
23.12.2022 – 3.2.2023.

Suunnittelualue oli aiemmin mukana Söderkul-  
lan keskustan (S17C) asemakaavamuutosalueessa  
(kuulutettu vireille 30.1.2020), mutta se on sittem-  
min erotettu omaksi kaavahankkeekseen, jotta  
hanketta saadaan vietyä nopeammin eteenpäin,  
ja jotta sitä voidaan suunnitella omana selkeänä  
asuinaluekokonaisuutenaan. Koulutoimintojen  
siirtyminen pois alueelta, ja koulurakennuksen  
purkamisen, ovat mahdollistaneet alueen kehittä-  
misen asumiseen.

## 4.3 Osallistuminen ja yh- teistyö

### 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, joi-  
den toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän  
asemakaavatyön kannalta keskeiset osalliset on  
lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa  
(liite 1).

bidrar till uppnåendet av målet för befolknings-  
tillväxten i kommunens tillväxtstrategi (kommun-  
fullmäktige 29.1.2018, 25.4.2022). Söderkulla är ett  
av tre tillväxtcentrum i Sibbo. Dessutom förtätar  
detaljplanen Söderkulla centrum. stöder uppkom-  
sten av ett småstadsligt centrum och diversifierar  
utbudet av bostäder i kommunen.

## 4.2 Planeringsstart och be- slut som gäller den

Planen kungjordes anhängigt 23.12.2022. Pro-  
grammet för deltagande och bedömning var of-  
fentligt framlagt 23.12.2022–3.2.2023.

Planeringsområdet var tidigare en del av planom-  
rådet Söderkulla centrum (S17C, kungjort anhäng-  
igt 30.1.2020), men har senare avskilts till en egen  
helhet för att snabba upp planeringstidtabellen  
och för att kunna planera ett klart avgränsat bo-  
stadsområde. Området kan utvecklas som ett bo-  
stadsområde eftersom skolfunktionerna har flyttat  
bort och skolbyggnaden ska rivas.

## 4.3 Deltagande och samar- bete

### 4.3.1 Intressenter

Intressenter är markägare, invånare, företagare, de  
som bygger och underhåller infrastrukturen samt  
övriga aktörer i planområdet och den angränsan-  
de omgivningen. Intressenter är också myndig-  
heter och sammanslutningar vars verksamhets-  
område behandlas i planeringen. De för detta  
detaljplanearbete centrala intressenterna räknas  
upp i programmet för deltagande och bedömning  
(bilaga 1).

### 4.3.2 Vireilletulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 23.12.2022. Kaavan vireilletulosta informoitiin osallisia kunnan internet-sivuilla, paikallislehdissä (Sipoon Sanomat, Östnyland) ja kunnan virallisella ilmoitustaululla Sipooinfo Nikkilässä ja Sipooinfo Söderkullassa.

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

#### Aloitusvaihe

Asemakaava kuulutettiin vireille 23.12.2022 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 23.12.2022-3.2.2023. Nähtävilläoloaika pidennettiin joulunajan vuoksi. Nähtävilläoloaikana järjestettiin yleisötilaisuus Söderkullan kirjastossa 10.1.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin nähtävilläoloaikana kolme mielipidettä.

Nähtävilläoloaikana 10.1.–3.2.2023 oli avoinna myös selainpohjainen karttakysely, jolla kartoitettiin asukkaiden ja alueen käyttäjien toiveita alueen tulevaisuudesta. Kyselyyn saatiin 275 vastausta, joissa alueelle toivottiin mm. istutuksia, puistoa, ulkokuntosalia ja koirapuistoa.

#### Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto käsiteltiin maankäyttöjaostossa 29.11.2023 ja valmisteluaineisto päätettiin asettaa nähtäville. Asemakaavaluonnos oheismateriaaleineen oli julkisesti nähtävillä 15.12.2023–2.2.2024. Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin Söderkullan kirjastossa luonnoksen nähtävilläoloaikana 10.1.2024. Kaavaluonnoksesta saatu palaute vastineineen ovat kaavaselostuksen liitteenä. Valmisteluvaiheessa kohdistettiin kysely nuorille

### 4.3.2 Anhängiggörande

Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 23.12.2022. Att planen gjorts anhängig meddelades intressenterna på kommunens webbplats, i lokaltidningarna (Sipoon Sanomat, Östnyland) och på kommunens officiella anslagstavla Sibboinfo i Nickby och Sibboinfo i Söderkulla.

### 4.3.3 Deltagande och växelverkan

#### Startskedet

Detaljplanen kungjordes anhängig 23.12.2022 och programmet för deltagande och bedömning var offentligt framlagt 23.12–3.2.2022. Framläggningstiden förlängdes med anledning av julhelgerna. Under framläggningstiden ordnades ett möte för allmänheten på Söderkulla bibliotek 10.1.2023. Tre åsikter inkom om programmet för deltagande och bedömning.

Under framläggningstiden 10.1–3.2.2023 var också en webbläsarbaserad enkät öppen för kartläggning av vilka önskemål invånarna och de som använder området har om områdets framtid. På enkäten inkom 275 svar där man lade fram önskemål om bl.a. planteringar, parken, ett friluftsgym och en hundpark.

#### Beredningsfas

Beredningsmaterialet behandlades av markanvändningssektionen 29.11.2023 och man beslöt att lägga fram det offentligt. Utkastet till detaljplan och följmaterialet var offentligt framlagt under tiden 15.12.2023–2.2.2024. Under framläggningstiden ordnades ett hörande i beredningsskedet på Söderkulla bibliotek 10.1.2024. Responserna på planutkastet och bemötandet av den finns som bilaga 10 till planbeskrivningen.

alueen käyttäjille. Vastauksissa korostuivat istuskelu- paikkojen merkitys sekä toive ulkokuntosalista. Ulkokuntosalin tarve on noussut esiin suunnittelun eri vaiheissa useissa eri ikäryhmissä. Lisäksi nuoret pitivät kaikista viihtyisimpänä puistoa, jossa on kukkivia puita ja pensaita sekä jokin vesiaihe. Niin ikään nämä toiveet ovat nousseet esiin myös aiemmissa kyselyissä ja yleisötilaisuudessa, ja molemmat toiveet tullaan toteuttamaan kaava-alueelle.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Alunperin suunnittelualue oli osa Söderkullan keskustan asemakaavaa, johon liittyen järjestettiin MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu ELY-keskuksen kanssa 6.5.2020. Neuvottelussa tunnistettiin kaavanhankkeen selvitystarpeiksi rakennettavuusselvitys, virkistysaluetarkastelu, hulevesiselvitys ja liikenne- ja pysäköintiselvitys. Kun Opintien suunnittelualue irrotettiin omaksi kaavahankkeekseen, ELY-keskus totesi, että erillistä aloituskokousta ei ole tarpeen järjestää, koska on kyseessä osittain sama alue.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

#### 4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

I beredningsskedet ordnades en enkät som riktade sig till unga användare av området. I svaren framhövdes det att det är viktigt med platser där man kan sätta sig ner och umgås. Vidare framfördes önskemål om ett utomhusgym. Behovet av ett utomhusgym har lyfts fram i av flera olika åldersgrupper i olika skeden av planeringen. Dessutom ansåg ungdomarna att en park med blommande träd och buskar samt något vattenelement vore den mest trivsamma parktypen. Samma önskemål har framförts även i tidigare enkäter och på tidigare möten för allmänheten, och båda önskemålen kommer att uppfyllas i planområdet.

#### 4.3.4 Myndighetssamarbete

Planeringsområdet var ursprungligen en del av detaljplanen för Söderkulla centrum. I anslutning till den hölls ett myndighetssamråd enligt MBL 66 § och MBF 26 § med NTM-centralen 6.5.2020. Vid samrådet fastslogs att det inför planprojektet behövs en byggbarhetsutredning, en granskning av rekreationsområdena, en dagvattenutredning och en trafik- och parkeringsutredning. När planeringsområdet vid Lärdomsvägen separerades till ett eget planprojekt konstaterade NTM-centralen att inget nytt inledande möte behövde hållas eftersom det handlade delvis om samma område.

### 4.4 Mål för detaljplanen

#### 4.4.1 Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen

När en detaljplan utarbetas ska landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar beaktas.

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

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkene mistä, 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

Sipoon kuntastrategiassa 2022-2025 määritellään asumiseen liittyväksi tavoitteeksi *"Kaikenikäisten ja kaikissa elämäntilanteissa olevien ihmisten tarpeita vastaava asuminen koko Sipoossa (keskustat, kylät, haja-asutusalue ja saaristo)"* ja *"Keskusta-alueiden innovatiivinen kehittäminen."* Opintien asemakaava tukee näitä tavoitteita mahdollistamalla erilaisten asuntojen ja asumismuotojen, kuten palveluasumisen, toteutumisen alueelle. Alueelle suunnitellaan sekä kerrostalo-, että pientaloasumista, ja eri kokoisia asuntoja erilaisiin elämäntilanteisiin. Ikäihmisten palveluasumisen lisääminen alueella mahdollistetaan asemakaavalla. Keskusta-alueiden innovatiivinen kehittäminen on yksi Opintien asemakaavan tavoitteista, sillä suunnittelualue on aivan Söderkullan keskustan tuntumassa. Asemakaava mahdollistaa alueelle erilaisia keskustaan sopivia toimintoja, kuten liiketiloja, sekä viihtyisää julkista katutilaa aukioineen.

Kuntastrategia listaa tavoitteeksi vahvemman fokuksen ihmisten lähiympäristön elämänlaatuun, huomioiden asumisen lisäksi mm. palvelut, turvallisuuden, liikkumisen, ja viherkäytävät, joita suunnitellaan vuorovaikutuksessa asukkaiden kanssa. Opintien asemakaavan laadinnassa kiinnitetään erityistä huomiota

värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning ska det finnas 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

*Boende som motsvarar människornas behov i alla åldrar och livssituationer i hela Sibbo (centrum, byar, glesbygd och skärgård) och "Innovativ utveckling av centrumområden"* har fastställts som mål i Sibbo kommuns strategi 2022–2025. Detaljplanen för Lärdomsvägen stöder dessa mål i och med att den gör det möjligt att genomföra olika bostäder och boendeformer, som serviceboende, i området. I området planeras både höghus och småhus, och olika stora bostäder för olika livssituationer. Detaljplanen gör det möjligt att bygga ut äldreboendet. Innovativ utveckling av centrumområdena är ett av målen i detaljplanen för Lärdomsvägen eftersom planeringsområdet ligger strax intill Söderkulla centrum. Detaljplanen gör det också möjligt att i området placera olika funktioner som lämpar sig för centrum, såsom affärslokaler, samt ett trevligt offentligt gaturum med öppna platser.

I kommunstrategin nämns om mål även att man ska placera starkare fokus på livskvaliteten i männ-



julkisen katutilan ja viherympäristön laatuun alueella. Ympäristö suunnitellaan viihtyisäksi, vehreäksi ja oleskelun mahdollistavaksi. Kaavalla osoitetaan puistoaluetta, ja katupuita alueelle. Turvalliset kävely- ja pyöräilyreitit mahdollistetaan alueella. Opintien läpi itä-länsisuunnassa kulkeva ulkoilun pääreitti sekä monipuolinen kävelyreittiverkosto säilytetään alueella. Asukkaiden toiveita ja mielipiteitä kartoitetaan alueen suunnittelun aikana.

Opintien asemakaava vastaa myös osaltaan kuntastrategian tavoitteeseen kaavavarannon kasvattamisesta 800 asukkaalla vuodessa. Opintien alueelle suunnitellaan tiiviisti laadukasta asumista keskustan tuntumaan. Kaava tukee myös tavoitetta monimuotoisen asumisen kaavavarannon kasvattamisesta Söderkullassa. Alueelle suunnitellaan kerrostalo, rivitaloja ja erillisipentaloja.

Kuntastrategia listaa Sipoon elinvoimaisuuteen liittyväksi tavoitteeksi keskustojen palvelujen lisääntymisen ja monipuolistumisen, sekä kunnan palvelumavaraisuuden kasvun. Opintien asemakaava vastaa tavoitteeseen kasvattamalla Söderkullan väestömäärää, mikä mahdollistaa ja houkuttelee yrittäjiä ja erilaisia palveluntarjoajia alueelle. Lisäksi Opintien alueelle suunnitellaan myös liiketilaa kerrostalon pohjakerrokseen, mikä mahdollistaa yrittämisen alueella.

### Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Yleisten suunnitteluperiaatteiden mukaisesti taajamarakenteen kasvua suunnataan ensisijaisesti joukkoliikenteen, palveluiden ja muun olemassa olevan infrastruktuurin äärelle. Opintien suunnittelualue sijaistee erittäin keskeisellä paikalla Söderkullan taajamarakenteen keskellä. Tavoitteena on kehittää aluetta asuinalueena ja viheralueena siten, että se yhdistyy saumattomasti ympäröivään alueeseen ja täydentää

iskornas närmiljö där man inte bara tar hänsyn till bostäder utan också till bland annat tjänster, säkerhet, mobilitet och gröna korridorer som planeras i samverkan med invånarna. Vid utarbetandet av detaljplanen för Lärdomsvägen fästs särskild uppmärksamhet vid det offentliga gaturummet och kvaliteten på grönområdet. Miljön planeras så att den blir trivsam, grönskande och inbjuder till vistelse. I planen anvisas parkområden och gatuträd. Man kan färdas säkert på gång- och cykellederna. Huvudstråket bland friluftslederna, som går i östlig-västlig riktning, och det mångsidiga nätverket av gångleder bevaras. Invånarnas önskemål och åsikter kartläggs under planeringsarbetet.

Detaljplanen för Lärdomsvägen svarar också på målet i kommunstrategin om att utöka planreserven med 800 invånare varje år. I området vid Lärdomsvägen planeras en tät och förstklassig bebyggelse i närheten av centrum. Planen stöder också målen om att utöka planreserven för mångsidigt boende i Söderkulla. I området planeras ett höghus, radhus och fristående småhus.

I kommunstrategin fastställs som ett mål för livskraften att tjänsterna i centrum ska öka och bli mångsidigare och kommunens självförsörjning i fråga om tjänster ska öka. Detaljplanen för Lärdomsvägen svarar på detta mål i och med att den ökar antalet invånare i Söderkulla, vilket lockar företagare och serviceproducenter till området. Dessutom planeras också affärslokaler i bottenvåningen av höghuset.

### Mål som grundar sig på planeringssituationen

Enligt allmänna planeringsprinciper ska tillväxten i tätortsstrukturer styras i första hand till områden nära befintlig kollektivtrafik, service och annan infrastruktur. Planeringsområdet vid Lärdomsvägen lig-

taajamarakennetta. Alueelle suunnitellaan puistoa ja laadukasta julkista tilaa. Alueen tiivistäminen on järkevää eheän yhdyskuntarakenteen kannalta. Tiiviisti rakennetut taajamat mahdollistavat lyhyet kävelyetäisyydet palveluiden äärelle. Tiiviyä lisää myös kaavoitusohjelmassa mainittua pikkukaupunkimaisen taajaman tuntua.

Maakuntakaavassa Opintien suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Merkinnällä osoitetaan mm. seudullisesti merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä yhdyskuntarakenteen tulee kokonaisuutena katsottuna olla riittävän tehokas, jotta kestävään yhdyskuntarakenteeseen liittyvät tavoitteet voidaan saavuttaa. Vyöhyke voi sisältää eri luonteisia osa-alueita rakentamattomista tehokkaasti rakennettuihin. Vyöhykkeellä voi asumisen, palveluiden ja työpaikkojen lisäksi sijaita esimerkiksi virkistys- ja suojelualueita, liikenneväyliä ja muita liikenteen tarvitsemia alueita, ja muita erityisalueita.

Sipoon yleiskaavassa 2025 alueen länsiosa on merkitty osittain taajamatoimintojen alueeksi, mikä merkitsee, että aluetta tulee kehittää asumiseen ja muihin taajamatoimintoihin. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Suunnittelualueen itäosa on merkitty keskustatoimintojen alueeksi, koska se sijaitsee niin keskeisellä paikalla Söderkullan taajaman keskustassa, ja sinne on kaavoitettava taajamakeskukseen soveltuvia toimintoja.

## Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Tavoitteena on kytkeä Opintien alue tiiviisti osak-

ger mycket centralt i tätortsstrukturen i Söderkulla. Målet är att utveckla området som ett bostadsområde och grönområde så att det smälter samman i omgivningen och kompletterar tätortsstrukturen. I området planeras ett parkområde och ett förstklassigt offentligt rum. Med hänsyn till en sammanhängande samhällsstruktur är det förnuftigt att förtäta området. Tätt bebyggda tätorter gör att servicen finns på kort promenadavstånd. Tätt byggande ökar också småstadskänslan som eftersträvas i planlägningsprogrammet.

I landskapsplanen har planeringsområdet vid Lärdomsvägen betecknats som en utvecklingszon för tätortsfunktioner. Med beteckningen anvisas bl.a. regionalt viktiga zoner för tätortsfunktioner, som stöder sig på de största och mångsidigaste centrumen och där en utvecklad och effektivare samhällsstruktur är särskilt viktig med tanke på hela landskapets utveckling.

I en utvecklingszon för tätortsfunktioner ska samhällsstrukturen i sin helhet vara tillräckligt effektiv så att målen för en hållbar samhällsstruktur kan uppnås. Zonen kan omfatta delområden av olika karaktär allt från obebyggda områden till effektivt bebyggda områden. Förutom boende, tjänster och arbetsplatser kan zonen omfatta till exempel rekreations- och skyddsområden, trafikleder och andra områden som behövs för trafiken och andra specialområden.

I Generalplan för Sibbo 2025 har områdets västra del betecknats delvis som ett område för tätortsfunktioner. Det innebär att området ska utvecklas för boende och andra tätortsfunktioner. Området är avsett att detaljplaneras. Östra delen av planeringsområdet har betecknats som ett område för centrumfunktioner eftersom den är centralt belägen i centrum, där funktioner som lämpar sig för ett tätortscentrum ska planläggas.

si Söderkullan keskustaa. Alueelta vapautuu tilaa koulutoimintojen muuttaessa pois alueelta, ja tilalle suunnitellaan laadukasta ja tiivistä keskusta-asumista. Uuden rakentamisen mittakaava sovitetaan Söderkullaan sopivaksi mittakaavaltaan, rakennusmateriaaleiltaan ja väriykseltään. Alueen ilme siistyy vanhan ja ränsistyneen koulurakennuksen korvautuessa uudella rakennuskannalla.

Nykyistä puistoaluetta kehitetään entistä viihtyisämmäksi istutuksin ja oleskelualuein. Puistoalueen pinta-ala pienenee hieman asuntorakentamisen vuoksi, mutta samalla yleisten alueiden laatuun kiinnitetään entistä enemmän huomiota. Puistoalueella mahdollistetaan tulevaisuudessakin erilaisia aktiviteetteja, kuten luistelua ja hiihtoa talvisin. Kesäisin hiekkakentällä voi pelata petankkia ja järjestää tapahtumia. Myös muiden urheilumahdollisuuksien sijoittamista alueelle tutkitaan kaavan laatimisen yhteydessä.

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

##### **Osallisten tavoitteet**

Kaavan aloitusvaiheen karttakyselyssä saatiin kerättyä paljon osallisten toiveita alueen kehittämiseksi tulevaisuudessa. Kyselyn vastaajat toivoivat alueelle mm. pari- ja rivitaloja, sekä niiden värikyseksi lämpimiä sävyjä. Urheilumahdollisuuksista toivottiin pääsääntöisesti, että hiekkakentät ja luistelumahdollisuudet, sekä hiihtoladut säilyisivät. Uusista liikuntapaikoista alueelle toivottiin mm. ulkokuntosalia ja skeittiramppia. Kaavavaiheessa ei vielä päätetty puiston toimintoja ja palvelutasoa, mutta saadut toiveet ja asukaspalaute huomioidaan myöhemmässä puistosuunnittelussa.

Asukkaiden vastauksissa toistui puiston ja viheralueen merkitys virkistytymiseen. Sinne toivottiin tulevaisuudessa lisää puita, istutuksia ja oleske-

#### **Mål som grundar sig på förhållandena och egenskaperna i området**

Målet är att integrera området vid Lärdomsvägen med Söderkulla centrum. I och med att skolfunktioner flyttats bort från området har det blivit möjligt att i stället planera förstklassigt och tätt centrumboende. Ny byggnation anpassas beträffande skala, byggmaterial och färgsättning till det befintliga byggnadsbeståndet i Söderkulla. Helhetsintrycket blir snyggare i och med att den förfallna skolbyggnaden ersätts med nytt byggnadsbestånd.

Det nuvarande parkområdet görs trivsammare med hjälp av planteringar och vistelseområden. På grund av bostadsbyggandet minskar parkområdets areal något men samtidigt fästs större uppmärksamhet vid kvaliteten på de allmänna områdena. I parken blir det möjligt att ordna olika aktiviteter även i framtiden, som skridskoåkning och skidåkning om vintrarna. Om somrarna kan man spela petanque och ordna evenemang på grusplanen. I anslutning till utarbetandet av planen undersöks också möjligheterna att placera andra idrottsfaciliteter i området.

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

##### **Intressenternas mål**

I den kartenkät som genomfördes i startskedet inkom många önskemål från intressenterna om hur området borde utvecklas i framtiden. De som svarade på enkäten önskade bl.a. parhus och radhus med fasader i varma färger. I fråga om motion och idrott önskade man i regel att grusplanerna och möjligheterna att skrinna och åka skidor ska bevaras. Som nya idrottsfaciliteter önskades bl.a. ett utegym och en skateramp. I planläggningskedet fattas inga beslut om parkens funktioner och servicenivå, men önske-

lualueita. Myös leikkipuisto koettiin tärkeäksi, ja se säilytetään alueella. Asemakaava mahdollistaa puiston kehittämisen viihtyisämmäksi keskuspuistomaisiksi hoidetuksi puistoalueeksi.

Karttakyselyssä kysyttiin myös toiveita Amiraalintielle Tasbyntien ja Keskustatien väliselle osuudelle. Eniten osuudelle toivottiin autopaikkoja, penkkejä ja puita. Näitä kaikkia on tarkoitus mahdollistaa kadun varrella osoittamalla tarpeeksi laaja katualue kaavaan. Amiraalintien osuutta kehitetään turvallisemmaksi ja viihtyisämmäksi keskustamaiseksi katualueeksi.

Sipoon Palvelutalosaatiön jättämässä lausunnossa toivottiin alueelle mm. laadukasta viheraluetta ja penkkejä palvelutalosaatiön asukkaiden käyttöön. Säätiön mukaan alueelle tarvitaan turvallista jalkenkulkuympäristöä, sekä mahdollisuus Amiraalintien ylittämiseen turvallisesti palvelutalon kohdalta. Säätiö toivoi myös lisää yleisiä autopaikkoja alueelle. Nämä mahdollistetaan kaavalla.

## Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Taajamakuullisena tavoitteena on kehittää Söderkullan keskustaa pikkukaupunkimaisena ja tiiviinä keskuksena, jossa on laadukasta julkista tilaa ja puistoa oleskeluun. Puistoalue suunnitellaan viihtyisäksi keskuspuistoksi Söderkullaan. Uudet asuintalot sovitaan esteettisesti osaksi nykyistä rakennuskantaa mittakaavaltaan ja ulkoasultaan. Keskusta-alueelle toteutuva rakentaminen tulee olla korkealaatuista, ja siihen ohjataan rakennustapaohjeella. Opintien alue tarjoaa tulevaisuudessa laadukasta asumista erilaisiin tarpeisiin ja elämäntilanteisiin.

mål och respons från invånarna tas i beaktande i den senare parkplaneringen.

I invånarnas svar framhävdes parkens och grönområdets betydelse för rekreation. Här önskade man mer träd, planteringar och vistelseområden. Lekparken upplevdes också viktig och den kommer att bevaras. Detaljplanen gör det möjligt att utveckla grönområdet till en trivsammare vårdad park som har karaktären av en centralpark.

I enkäten frågade man också efter önskemål om Amiralsvägen och närmare bestämt om avsnittet mellan Tasbyvägen och Centrumvägen. På avsnittet önskade man i de flesta svar bilplatser, bänkar och träd. Allt detta kan genomföras eftersom ett tillräckligt brett gatuområde anvisas i planen. Avsnittet längs Amiralsvägen görs till ett säkrare och trivsammare centrumlikt gatuområde.

I sitt utlåtande önskade Servicehusstiftelsen i Sibbo bl.a. ett förstklassigt grönområde och bänkar för sina boende. Enligt stiftelsen behövs en säker fotgängarmiljö i området samt möjlighet att korsa Amiralsvägen tryggt vid servicehuset. Stiftelsen önskade också fler allmänna bilplatser i området. Planen gör det möjligt att bygga fler bilplatser.

## Mål för detaljplanens kvalitet

Med hänsyn till tätortsbilden är målet att utveckla Söderkulla centrum som ett småstadsligt och tätt centrum med förstklassiga offentliga rum och en park att vistas i. Parkområdet utformas som en trevlig centralpark i Söderkulla. De nya bostadshusen anpassas estetiskt till det befintliga byggnadsbeståndets skala och exteriör. Byggnaderna i centrum bör vara förstklassigt och därför styrs genomförandet av byggsättsanvisningar. Området vid Lärdomsvägen erbjuder även i framtiden förstklassiga bostäder för olika behov och livssituationer.



# 5 Asemakaavan kuvaus

## Redogörelse för detaljplanen



### 5.1 Kaavan 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 lisäksi rakentaminen Palvelutalo Lindan yhteyteen. Amiraalintietä kehitetään bulevardimaiseksi kaduksi, jonka molemmin puolin on puurivistö, kadunvarsipysäköintiä ja turvalliset jalankulun ja pyöräilyn mahdollisuudet.

Opintietä jatketaan lännen suuntaan ja sen varrelle sijoitetaan rivitalokortteleita ja korttelialue, joka mahdollistaa päiväkotitoiminnan jatkumisen. Nuorisotila Pleissin toiminnan jatkuminen mahdollistetaan niin ikään kaavalla. Rivitalokorttelit sijoittuvat pääasiassa entisen Söderkulla skolanin

### 5.1 Planens struktur

Stommen i området utgörs av de två helheterna längs Lärdomsvägen och Amiralsvägen samt gröns och parkområdet emellan och runtom. Omgivningen kring Amiralsvägen förtätas med ett kvarter för ett höghus. Dessutom görs det möjligt att bygga ut Servicehuset Linda med en flygel. Amiralsvägen görs till en bulevardliknande gata med träd på vardera sidan, parkeringsplatser och säkra övergångsställen för fotgängare och cyklister.

Lärdomsvägen förlängs mot väster och längs gatan placeras radhusomter och ett kvartersområde som gör det möjligt att fortsätta med daghemsverksamheten. Likaså gör detaljplanen det möjligt att fortsätta ungdomslokalen Pleissis verksamhet. Radhuskvarteren finns i huvudsak vid f.d. Söderkulla skola. Parkaxeln som går genom

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.

### 5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen laajuus on noin 12 hehtaaria. Suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus on noin 27 000 k-m<sup>2</sup>, josta noin 12 400 k-m<sup>2</sup> on varattu yleisille rakennuksille, kuten päiväkodille ja palvelutalolle ja 14 100 k-m<sup>2</sup> asumiselle.

Kerrostalojen, rivitalojen ja erillispientalojen korttelialueiden osuus rakennusoikeudesta on noin 14 100 k-m<sup>2</sup>. Kerrostalokorttelin osuus tästä on 2800 k-m<sup>2</sup>. Alueelle toteutetaan myös liiketiloja kerrostalokorttelin pohjakerrokseen noin 250 k-m<sup>2</sup>. Rivitalokortteleiden osuus rakennusoikeudesta on noin 7900 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueelle on arvioitu toteutuvan asuntoja yli 300 asukkaalle.

### 5.1.2 Palvelut

Alue tukeutuu Söderkullan keskustan tarjoamiin nykyisiin palveluihin, jotka sijaitsevat lähimmillään noin 200 metrin päässä alueen eteläosan uusista rakennuksista. Söderkullan keskustassa sijaitsevat päivittäistavara-kaupat, kirjasto ja terveystakeskus. Miilin koulukeskus sijaitsee noin 500 metrin päässä alueen itäreunalta.

område bevaras och längs den blir det möjligt att placera småskaliga idrottsfunktioner. I och med planen förändras parkområdet till en vårdad park som utvecklas förstklassigt med planteringar och vistelseområden.

### 5.1.1 Dimensionering

Planeringsområdet omfattar ca 12 hektar. Den totala byggrätten i planeringsområdet är ca 27 000 vy-m<sup>2</sup>, varav ca 12 400 vy-m<sup>2</sup> har reserverats för allmänna byggnader, som daghemmet och servicehuset, och ca 14 100 vy-m<sup>2</sup> för bostäder.

Av den totala byggrätten har ca 14 100 vy-m<sup>2</sup> reserverats för höghus, radhus och fristående småhus. För höghuskvarteret anvisas ca 2 800 vy-m<sup>2</sup>. I området genomförs också affärslokaler i höghuskvarterets bottenvåning för ca 250 vy-m<sup>2</sup>. För radhuskvarteret anvisas ca 7900 vy-m<sup>2</sup>. Man uppskattar att planområdet får bostäder för ca 300 nya invånare.

### 5.1.2 Service

Området stöder sig på den befintliga servicen i Söderkulla centrum, vilken som närmast finns på ett avstånd av ca 200 meter från de nya byggnaderna i den södra delen av planområdet. I Söderkulla centrum finns dagligvarubutiker, ett bibliotek och en hälsocentral. Skolcentret Miili ligger ca 500 m från planeringsområdets östra kant.



Havainnekuva on viitteellinen, eikä siinä esitetyt toiminnot välttämättä toteudu havainnekuvan kaltaisina.

Havainnekuva suunnittelualueesta. Kartasta näkee rakennusten mahdollisen sijoittumisen tonteille kaavan mukaisessa tilanteessa.

Illustration om planeringsområdet. Kartan visar hur byggnaderna kan vara placerade på tomten när planen genomförs.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Alueelle on laadittu rakennustapaohjeet, jotka tukevat alueen rakentamista laadukkaaksi ja viihtyisäksi keskusta-alueeksi. Rakennustapaohjeissa huomioidaan uuden rakennuskannan sopivuus olemassa olevaan rakennuskantaan. Alueen julkisen tilan suunnitteluun panostetaan mm. hulevesiaiheen ja aukion suunnittelussa ja mahdollisen julkisen taide- teoksen sijoittamisessa alueelle.

Amiraalintien ja Opintien katutilan laatuun kiinnite-

## 5.2 Uppnåendet av målen för miljös kvaliteten

För området utarbetades byggsättsanvisningar i förslagsskedet för att stöda genomförandet av ett förstklassigt och trivsamt centrumområde. I byggsättsanvisningarna beaktas att den nya byggnationen ska vara anpassad till det befintliga byggnadsbeståndet. Vid planeringen av det offentliga rummet satsar man bl.a. på dagvattenelementet och den öppna platsen. Ett offentligt konstverk kommer eventuellt att placeras i området.

Särskild uppmärksamhet fästs vid kvaliteten på ga-



tään erityistä huomiota. Ne ovat keskusta-alueella sijaitsevia katumaisia teitä, joiden julkista katutilaa parannetaan lisäämällä tilaa kävelijöille ja pyöräilijöille, sekä lisäämällä katupuita ja muita istutuksia. Alueen tarkempi puistosuunnittelu on käynnistetty kunnallistekniikan yleissuunnitelman laatimisen aikana kaavan ehdotusvaiheessa.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

Yleisten rakennusten korttelialueet (Y)

Opintien varrella säilytetään julkisten rakennusten korttelialue (Y) päiväkotitoiminnan mahdollistamiseksi. Merkintä mahdollistaa kunnallisen päiväkodin toiminnan korttelialueella. Tontilla on sijainnut Maaniityn päiväkotitoiminta, joka on purettu vuonna 2023. Ensimmäisessä vaiheessa tontille toteutuu väliaikainen paviljonkipäiväkotitoiminta. Tontti sijaitsee keskeisellä paikalla lähellä Söderkullan keskustaa, hyvien liikenneyhteyksien varrella. Rakennusoikeus mahdollistaa päiväkotitoiminnan laajentumisen ryhmäkokojen joskus mahdollisesti kasvaessa.

Alueelle on osoitettu tontti myös nuorisotoiminnan jatkamiselle alueella. Tontilla sijaitsee nykytilanteessa nuorisotila Pleissi. Pleissin rakennus on tarkoitettu väliaikaseksi. Kaavamerkintä kuitenkin mahdollistaa pysyvän nuorisotilana toimivan rakennuksen rakentamisen tontille.

Palvelutalo Linda sijaitsee asemakaavan YSA-1-korttelissa. Merkintä mahdollistaa sosiaalitoiminnan ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen säilymisen, jonne saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuinrakennuksineen.

turummet vid Amiralsvägen och Lärdomsvägen. Vägarna är gatuliknande vägar i centrum vars offentliga gaturum förbättras genom att man ökar utrymmet för fotgängare och cyklister samt lägger till gatuträd och andra planteringar. En mer detaljerad parkplanering har inleddes i planens förslagsskede i anslutning till översiktsplanen för kommunalteknik.

## 5.3 Områdesreserveringar

### 5.3.1 Kvartersområden

Kvartersområden för allmänna byggnader (Y)

Kvartersområdet för offentliga byggnader (Y) längs Lärdomsvägen bevaras för daghemsverksamhet. Beteckningen gör det möjligt att driva ett kommunalt daghem i kvartersområdet. Landsängens daghem, som har rivits 2023, fanns tidigare på tomten. I det första skedet uppförs ett tillfälligt paviljongdaghem på tomten. Tomten är centralt belägen nära Söderkulla centrum, i närheten av bra trafikförbindelser. Byggrätten gör det möjligt att utvidga daghemsverksamheten om gruppstorlekarna skulle öka.

I området har även en tomt anvisats för den fortsatta ungdomsverksamheten. På denna tomt finns ungdomslokalen Pleissi i dag. Byggnaden är avsedd att tjäna verksamheten tillfälligt. Planbeteckningen gör det emellertid möjligt att uppföra en permanent byggnad för ändamålet.

Servicehuset Linda ligger på YSA-1-kvarteren. Beteckningen gör det möjligt att bevaras kvartersområde för bostadsbyggnader för social verksamhet och hälsovård, på vilket får placeras ett servicecentrum för äldre, med därtill hörande bostäder.



## Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AK-6)

Korttelialue sijaitsee Opintien ja Amiaalintien risteyksessä ja on asemakaavan ainoa kerrostalokortteli. Kortteliin on mahdollista rakentaa kerrostalo, jonka rakennusoikeus on 2800 k-m ja korkeus 3-4 kerrosta. Kerrostalon korkeus voidaan toteuttaa porrastettuna. Kerroskorkeus on sama kuin suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevan korttelin kerrostalojen korkeus, joten se istuu maisemaan sulavasti.

Kerrostalo rajaa Opintien ja Amiraalintien katualuetta muodostaen taajaman keskustaan sopivaa tiiviimpää katutilaa. Amiraalintien ja kerrostalon välistä on kuitenkin osoitettu hulevesioja, joten kadunvarsi jää vehreäksi. Kerrostalon ensimmäiseen kerrokseen sijoitetaan liiketilaa ja ylempiin kerroksiin asumista. Korttelin eteläpuolella on pieni aukio ja viheraluetta. Kerrostalon kivijalassa sijaitseviin liiketiloihin on kulku Amiraalintien ja aukion puolelta.

Kerrostalokortteli sijaitsee keskeisellä paikalla Söderkullan taajaman keskustassa. Kortteli sijaitsee yleiskaavan C-alueella, eli keskustatoimintojen alueella, mikä ohjaa rakentamaan tiiviisti. Kerrostalon keskeisen sijainnin vuoksi sen ulkoasun suunnitteluun tullessa kiinnittämään erityistä huomiota rakennustapaohjeissa.

## Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AKR)

Opintien varteen on osoitettu kolme rivitalojen korttelialuetta ja yksi luonteeltaan kaupunkipientalojen korttelialue (AKR). Rivitalot ovat kaksikerroksisia ja sijoittuvat lähelle katualuetta rajaamaan katutilaa. Jokaisella rivitaloasunnolla on oma piha suotuisaan ilmansuuntaan, kuten etelään tai länteen. Rivitalokorttelit on erotettu toisistaan viherkaistoilla, joissa

## Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AK-6)

Kvartersområdet ligger i korsningen mellan Lärdomsvägen och Amiralsvägen och är det enda höghuskvarteret i detaljplanen. I kvarteret är det tillåtet att bygga ett höghus i 3-4 våningar. För huset har 2800 vy-m<sup>2</sup> anvisats i byggrätt. Höghusets höjd kan planeras med avtrappning. Våningshöjden är densamma som för höghusen i kvarteret på planeringsområdets södra sida och därför smälter det nya huset bra in i landskapet.

Höghuset av gränsar gatuområdet längs Lärdomsvägen och Amiralsvägen och bildar ett tätare gaturum som passar in i tätortscentrum. Mellan Amiralsvägen och höghuset anvisas emellertid ett dagvattendike, vilket gör att gatukanten fortfarande kommer att vara grönskande. I höghusets lägsta våning placeras affärslokaler och i de högre våningarna bostäder. Söder om kvarteret finns en liten öppen plats och grönområden. Affärslokalerna på stenfotnivå har ingångar från Amiralsvägen och den öppna platsen.

Höghuskvarteret är beläget centralt i centrum av Söderkulla tätort. Kvarteret finns i ett C-område i generalplanen, dvs. ett område för centrumfunktioner, vilket styr mot ett tätt byggande. På grund av höghusets centrala läge kommer särskild uppmärksamhet att fästas vid dess exteriör i byggsättsanvisningen.

## Kvartersområde för flervåningshus, radhus och andra kopplade bostadshus (AKR)

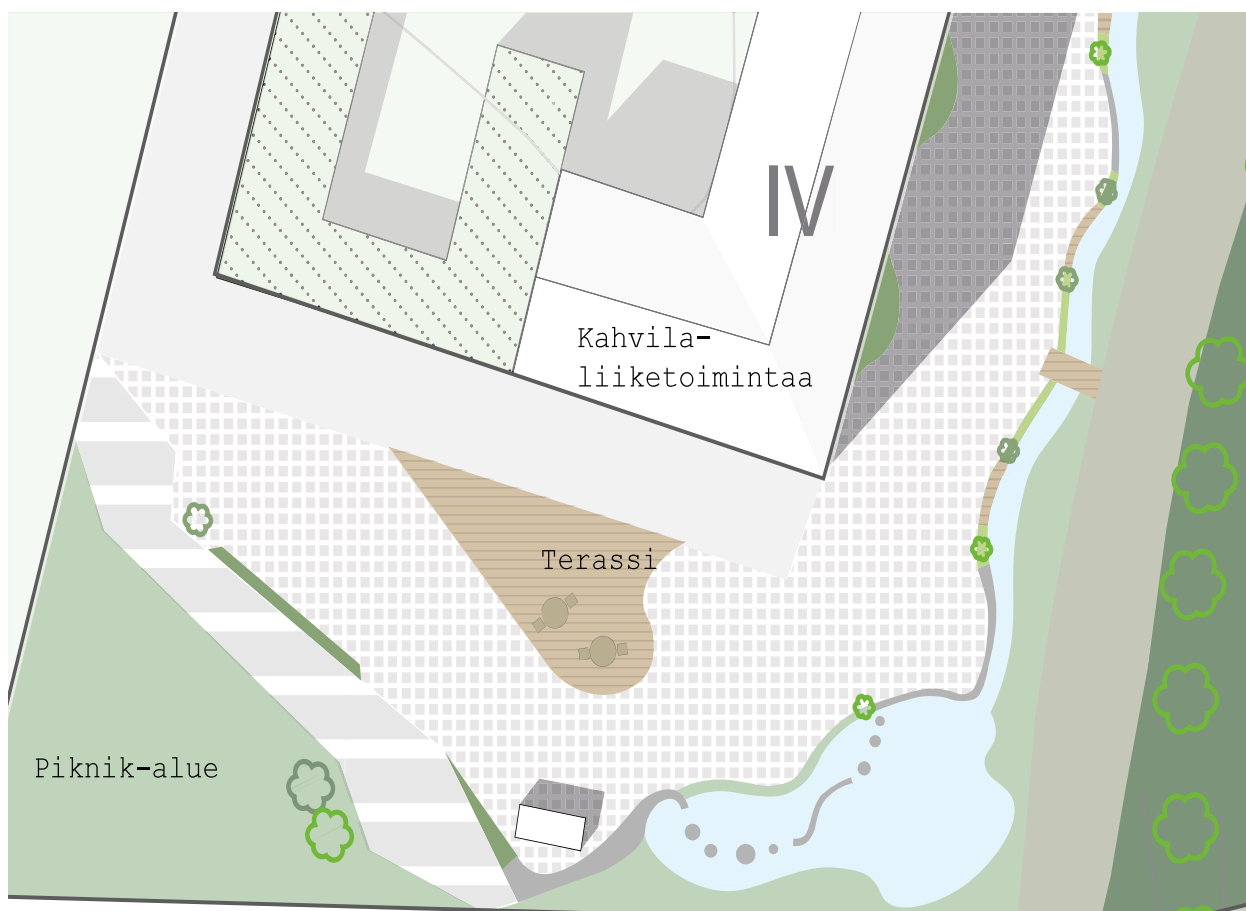
Längs Lärdomsvägen har tre kvartersområden för radhus och ett stadsliknande kvartersområde för småhus anvisats (AKR). Radhusen är i två våningar och placeras nära gatuområdet för att på så vis avgränsa gaturummet. Varje radhuslägenhet har en egen gård i ett fördelaktigt väderstreck, som mot söder eller väster. Radhuskvarteren har avskilts med

kulkee kävelyreittejä ja ulkoilureittejä. Rivitalojen autopaikat sijaitsevat tonteilla. Opintien varteen sijoitetaan myös yleistä kadunvarsipysäköintiä.

Kortteli 21023 on luonteeltaan kaupunkipientalojen korttelialue, eli townhouse-kortteli. Kaupunkipientalot ovat kytkettyjä omakotitaloja, jotka sijaitsevat jokainen omalla tontillaan. Jokaisella talolla on oma piha. Kaupunkipientalot ovat ikään kuin omakotitalon ja rivitalon välimuoto. Ne muodotavat kiinnostavaa ja vaihtelevaa julkisivua kadulle päin, sillä jokainen julkisivu on erilainen. Jokaisen rakentaja voi päättää esimerkiksi talon värityksen rakennusta-paohjeiden antamissa rajoissa. Korttelin 21023 autopaikat sijaitsevat talojen etupihoilla.

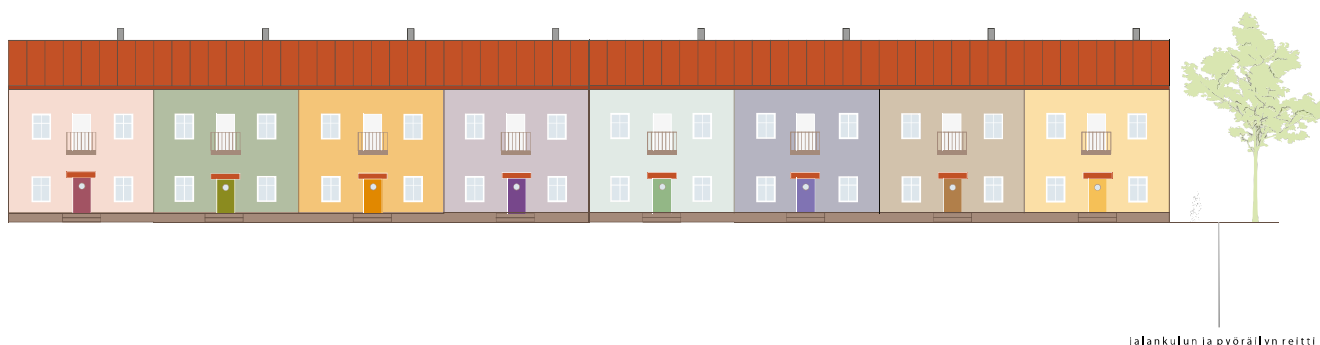
gröna remsor där det går promenad- och friluftstråk. Radhusens bilplatser finns på tomterna. Längs Lärdomsvägen placeras också allmänna parkeringsplatser längs gatan.

Kvarter 21023 är ett kvartersområde för stadsmåhus, dvs. ett town house-kvarter. Stadsmåhusen är kopplade egnahemshus och varje hus står på egen tomt. Varje hus har en egen gårdsplan. Stadsmåhusen är ett slags mellanting mellan egnahemshus och radhus. De bildar en intressant och omväxlande front mot gatan eftersom varje fasad är annorlunda. Varje byggare kan till exempel välja färg på huset inom de gränser som fastställs i byggsättsanvisningen. I kvarter 21023 finns bilplatserna på förgårdarna.



Havainnekuva korttelin 21024 viereisen aukion tavoitetasosta.

Illustration av målnivån för den öppna platsen intill kvarter 21024.



julkisivu pohjoiseen

jalankulun ja pyöräilyn reitti

Esimerkkipiirros townhouse-korttelin julkisivusta, kun asemakaavan määräyksiä ja rakennustapaohjetta on noudatettu.

Exempelritning över fasaden i ett townhouse-kvarter när detaljplanens bestämmelser och byggsättsanvisning har iakttagits.

### Asuinpientalojen korttelialue (AP, AO)

Asuinpientalojen korttelialueet sijaitsevat suunnittelualan luoteiskulmassa. Kortteleissa sijaitsee yhtiömutoisia paritaloja ja omakotitaloja. Korttelin kohdalla rinteessä lähellä puistoa on sijainnut aiemmin kaksi omakotitaloa, jotka on purettu. Kortteli 21017 rajautuu Amiraalintiehen, Ankkurikujan katualueeseen ja puistoon. Nykyisten tonttien ajoyhteys säilyy entisellään. Uusi ajoyhteys Amiraalintien puoleiselle tontille osoitetaan Amiraalintien kautta omalla liittymällä.

### Kvartersområde för småhus (AP, AO)

Kvartersområdet för småhus finns i planeringsområdets nordvästra hörn. I kvarterer finns egnahemhus och parhus i bolagsform. På den obebyggda tomten är det möjligt att bygga fristående småhus. I slutningen nära parken har det tidigare funnits två egnahemshus som nu har rivits. Kvarter 21017 gränsar till Amiralsvägen, Ankargrändens gatuområde och parken. Körförbindelsen till de nuvarande tomterna är oförändrad. En ny körförbindelse till tomten mot Amiralsvägen anvisas via en egen anslutning från Amiralsvägen.

## 5.3.2 Muut alueet

### Lähivirkistysalue (VL) ja puisto (VP)

Amiraalintien itäpuoleinen puustoinen rinne osoitetaan VL-alueeksi, eli lähivirkistysalueeksi, kuten aiemmassakin asemakaavassa. Alueen puusto säilytetään, eikä alueelle ole osoitettu merkittäviä muutoksia. VL-alue kutistuu jonkin verran eteläosastaan, jotta Palvelutalo Lindan laajennus voidaan mahdollistaa

## 5.3.2 Övriga områden

### Område för närrecreation (VL) och park (VP)

Den trädbevuxna sluttningen öster om Amiralsvägen anvisas som ett VL-område, dvs. område för närrecreation, liksom i den tidigare detaljplanen. Trädbeståndet bevaras om inga betydande ändringar har anvisats i området. VL-området görs något mindre i södra delen för att Servicehuset Linda ska kunna



Amiraalintien varteen.

Suuri osa suunnittelualueesta säilytetään puistona (VP), kuten edellisissäkin asemakaavoissa. Puistossa säilytetään leikkipuisto ja nykyiset ulkoilureitit. Puisto muodostaa alueelle itä-länsisuuntaisen viheryhteyden. Ulkoilureittien varrelle sijoitetaan puita, istutuksia ja penkkejä. Suunnittelualueen länsiosaan lähelle Amiraalintietä osoitetaan laajempi yhtenäinen puistoalue, jonka laatua on tarkoitus kohentaa hoidetuksi viihtyisäksi puistoksi. Tarkempi puistosuunnittelu tehdään kunnallisteknisen yleissuunnitelman laadinnan aikana asemakaavan ehdostusvaiheessa.

Puiston läpi kulkee turvallinen jalankulku- ja pyöräilyreitti itä-länsisuunnassa. Alueen länsipuolella oleva Amiraalintien alittava tunneli säilytetään. Se yhdistää puistoalueen ulkoilureitit Söderkullan laajempiin ulkoilureitteihin. Asemakaava mahdollistaa hiihtämisen alueella myös tulevaisuudessa ulkoilureittejä pitkin. Alueelle on osoitettu erikseen talvella latuina toimivat ulkoilureitit ja kävelyreitit.

Yleisten alueiden laatutaso, toiminnot ja niiden sijainnit määritellään yleissuunnitelmassa.

### Urheilutoimintojen alue (VU)

Puistoalueelle on sijoitettu urheilutoimintojen alue (VU), jolla sijaitsee nykytilanteessa hiekkakenttä, joka toimii talvisin luistinratana. Alueella sijaitsee myös ulkokoripallokenttä. Alueelle voidaan sijoittaa myös muita pienialaisia alueelle sopivia urheilutoimintoja. Alueelle voidaan rakentaa näitä toimintoja tukevia pieniä rakennuksia, kuten pukukoppeja. Urheilutoimintojen aluetta palveleva pysäköintialue osoitetaan Kompassikujan varrelle alikulkutunnelin läheisyyteen.

### Katualueet

byggas ut längs Amiralsvägen.

Liksom i de tidigare detaljplanerna bevaras en stor del av planeringsområdet som en park (VP). I parken bevaras lekparken och de nuvarande friluftslederna. Parken utgör en grönförbindelse i östlig-västlig riktning. Längs friluftslederna placeras träd, planteringar och bänkar. I planeringsområdets västra del, nära Amiralsvägen, anvisas ett större enhetligt parkområde där kvaliteten ska höjas till en vårdad, trivsamt park. En mer detaljerade parkplanering görs i samband med den kommunaltekniska översiktsplanen inför detaljplanens förslagsskede.

Genom parken löper en säker gång- och cykelled i östlig-västlig riktning. Tunneln under Amiralsvägen i områdets västra sida bevaras. Den förenar friluftslederna i parken med nätverket av friluftsleder i hela Söderkulla. Detaljplanen gör att det även i framtiden är möjligt att åka skidor i området. Längs vilka friluftsleder och gångbanor skidspår ska dras om vintern har anvisats separat.

De allmänna områdenas kvalitetsnivå, funktionerna och deras placering fastställs i översiktsplanen.

### Område för idrottsfunktioner (VU)

Parkområdet omfattar ett område för idrottsfunktioner (VU), där det för närvarande finns en grusplan (på vintern skridskobana). I området finns också en korgbollsplan. Andra, små motions- och idrottsfaciliteter kan också placeras i området. I området kan små byggnader, som omklädningshytter, byggas som stöd för funktionerna. Ett parkeringsområde som tjänar området för idrottsfunktioner placeras längs Kompassgränden nära underfarten.

### Gatuområde

Suunnittelualueelle on Opintien ja Amiraalintien parannusten lisäksi tulossa jalankulun ja pyöräilyn verkosto.

Alueen kaduista on laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma asemakaavan valmisteluvaiheessa. Yleissuunnittelussa otettiin tarkasteluun kaavaluonnoksen toteutusratkaisut. Työn tavoitteena oli saada mahdollisimman hyvä arvio rakentamisen toiminnallisista ja taloudellisista vaikutuksista. Kaavataloudellisen näkökulman lisäksi avainasemassa olivat mitoitukset, turvallisuus, toiminnallisuus sekä toteutettavuus. Asemakaavan katualuevarauksia on tarkennettu yleissuunnitelman perusteella.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava lisää kunnan asuintonttitarjontaa palveluiden läheisyydessä ja joukkoliikenteen vaikutuspiirissä, ja vastaa osaltaan kunnan asuntotuotantotavoitteisiin. Kaavaratkaisu mahdollistaa monipuolisen asuntorakentamisen noin 300 asukkaalle. Erityyppisten asuntojen rakentamisen myötä myös asujaimisto muodostuu väestörakenteeltaan monipuoliseksi.

#### Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteellisesti keskeisellä paikalla ja on osittain Söderkullan keskustaluetta. Aluetta on tarkoituksenmukaista tiivistää, sillä se sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden läheisyydessä. Alueen viihtyisyyttä sekä kävely- ja pyöräily-yhteyksiä on tarpeen kehittää keskustamaisen alueen vaatimalle tasolle.

#### Taajamakuva

Utöver Lärdomsvägen och Amiralsvägen får planeringsområdet ett nät av gång- och cykelbanor.

Kommunens tekniska översiktsplan har tagits fram för gatorna under beredningsskedet av planändringen. Vid den översiktliga planeringen granskades de kommunaltekniska lösningarna i planutkastet. Målet för arbetet var att ta fram en så bra bild som möjligt av de funktionella och ekonomiska konsekvenserna av byggandet. Utöver den planekonomiska aspekten låg fokus på dimensionering, säkerhet, funktionalitet och genomförbarhet. Reserveringarna för gatuområden i detaljplaneändringen har justerats på basis av översiktsplanen.

## 5.4 Planens konsekvenser

### 5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

#### Befolkningens struktur och utveckling i planområdet

I och med planen utökas kommunens utbud av bostadstomter i närheten av servicen och inom kollektivtrafikens influensområde, vilket är förenligt med kommunens mål för bostadsproduktionen. Planeringslösningen gör det möjligt att bygga mångsidiga bostäder för ca 300 invånare. När olika typer av bostäder uppförs får även befolkningen en mångsidig struktur.

#### Samhällsstruktur

Planeringsområdet ligger centralt i samhällsstrukturen och delvis inom Söderkulla centrumområde. Det är lämpligt att förtäta området eftersom det ligger nära service och bra kollektivtrafikförbindelser. Trivseln i området samt gång- och cykelförbindelserna bör förbättras till centrumstandard.

Söderkullan taajamakuvaan vaikuttaa etenkin Amiraalintien itäpäässä tapahtuva tiivistäminen. Tiivistämällä Amiraalintien itäosaa tiivistetään Söderkullan keskustaa enemmän pikkukaupunkimaiseksi keskukseksi. Tällä hetkellä taajamakuva hallitsevat keskustassa suuret parkkialueet ja päivittäistavarakaupat. Amiraalintien ja Opintien ympäristöä kehittämällä on tarkoitus luoda viihtyisää katutilaa tuomalla uusia rakennuksia lähelle hyviä kävely-yhteyksiä.

## Asuminen

Asemakaavan myötä laadukkaan pientalo- ja kerrostaloasumisen tarjonta lisääntyy Söderkullan keskustassa hyvien palveluiden ja joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Söderkullassa on kysyntää etenkin perheasunnoille, ja kaava vastaa osaltaan niiden tarpeeseen. Kaava mahdollistaa erilaisia asumistyyppejä, kuten omistus- ja vuokra-asuntoja, painottuen yhtiömuotoiseen asuntotarjontaan. Asemakaavan myötä rakentuvat rivitalokorttelit tarjoavat jokaiselle asunnolle oman pihan ja lisäksi yhteisen oleskelupihan. Asumien välittömässä läheisyydessä on puistoa, leikkiapuisto ja ulkoilureitit.

## Palvelut

Asumisen lisääminen Söderkullan taajamassa lisää kaupallisten palveluiden kannattavuutta, ja toisaalta sekä kunnallisten että kaupallisten palveluiden säilyminen lisää puolestaan alueen houkuttelevuutta ja arvoa asuinalueena.

Asemakaava mahdollistaa sekä päiväkotipalvelut, nuorisopalvelut, että ikäihmisten palveluasumisen lähellä Söderkullan keskustaa hyvien yhteyksien julkisten liikenneyhteyksien, ja kaupallisten palveluiden läheisyydessä.

## Työpaikat, elinkeinotoiminta

Asemakaava tuo alueelle lisää liiketilaa Amiraalinti-

## Tätortsbilden

Den förtätning som sker särskilt i östra ändan av Amiralsvägen kommer att påverka tätortsbilden i Söderkulla. Genom förtätningen av östra delen av Amiralsvägen förtätas Söderkulla centrum starkare som ett småstadsliknande centrum. För närvarande domineras tätortsbilden i centrum av stora parkeringsområden och dagligvarubutiker. Genom utvecklingen av miljön kring Amiralsvägen och Lärdomsvägen eftersträvas ett trivsamt gaturum där de nya byggnaderna är nära bra gångförbindelser.

## Boende

I och med detaljplanen ökar utbudet av förstklassiga småhus och höghus i Söderkulla centrum nära bra service och kollektivtrafikförbindelser. I Söderkulla finns det efterfrågan särskilt på familjebostäder och planen bidrar till att tillgodose dessa behov. Planen gör det möjligt att bygga olika typer av bostäder, som ägar- och hyresbostäder, med tonvikt på boende i bolagsform. I de radhuskvarter som byggs upp vid genomförandet av detaljplanen har varje bostad en egen gårdsplan utöver radhusets gemensamma vistelseområde. I omedelbar närhet av bostäderna finns ett parkområde, en lekpark och friluftsleder.

## Service

Att tätorten Söderkulla får fler invånare ökar lönsamheten för den kommersiella servicen, och samtidigt ger bevarandet av såväl kommunal som kommersiell service bostadsområdet ett mervärde som gör det attraktivt.

Detaljplanen gör det möjligt att tillhandahålla daghemstjänster, ungdomstjänster och äldreboende nära Söderkulla centrum i närheten av bra trafikförbindelser och kommersiell service.

Arbetsplatser, näringsverksamhet

en varrelle, lähelle Söderkullan keskustaa ja hyviä liikenneyhteyksiä. Etenkin pienistä liiketiloista on ollut pulaa Söderkullassa, ja kaava vastaa osaltaan niiden tarpeeseen. Alueen tiivistyminen tuo alueelle myös lisää asukkaita ja asiakkaita oleville palveluille.

## Virkistys

Asemakaava tukee virkistäytymistä lähellä Söderkullan keskusta-alueetta. Kaikista uusista rakennuksista on vain lyhyt matka lähimpään puistoon. Puistoalue kiteytyy tiiviisti Söderkullan ulkoilureittiverkostoon. Useat reitit lähtevät suunnittelualueen länsipuolelta, jonne on turvallinen kävely- ja pyöräily-yhteys alueen läpi, ja Amiraalintien alittavaa tunnelia pitkin.

## Liikenne

Alueen runkona nykyisinkin toimiva liikenneverkosto säilyy ja kehittyy kaavan myötä. Amiraalintietä on tarkoitus leventää rakentamalla molemmille puolille jalkakäytävä ja itäpuolelle eroteltu jalkakäytävä ja pyöräilykaista. Amiraalintien varteen varataan tilaa myös kadunvarsipysäköinnille ja puurivistölle. Sen kautta kulkee linja-autoreitti, ja katu suunnitellaan pysäkkeineen mahdollistamaan joukkoliikenne myös tulevaisuudessa. Amiraalintien kautta on tarkoitus päästä tulevaisuudessa myös Taasjärven ympäri kiertävälle yhteydelle linja-autolla, henkilöautolla sekä kävellen ja pyräillen.

Opintien liittymä säilyy nykyisellä paikallaan. Katua kuitenkin pidennetään lännen suuntaan, jotta sen varteen voidaan osoittaa enemmän asumista. Kaavassa Opintien linjaus tekee mutkan, päättyen kääntöpaikkaan. Opintie alkupäähän sijoitetaan kunnallisia toimintoja, ja loppupäästään asumista. Katu on päättyvä katu, jotta se pysyisi ilman läpikulkuliikennettä. Kadun loppupää osoitetaan pihakaduksi. Loivan mutkan tekevä katu luo mielenkiintoisempaa katutilaa, kuin pitkä suora katu. Lisäksi mutkitteleva

Detaljplanen gör det möjligt att bygga nya affärslokaler vid Amiralsvägen, nära centrum och bra trafikförbindelser. Det har funnits brist på i synnerhet små affärslokaler och planen bidrar till att tillgodose denna efterfrågan. Förtätningen av området ger också fler invånare och kunder för det befintliga serviceutbudet.

## Rekreation

Detaljplanen stöder rekreationen i hela centrum av Söderkulla. Från samtliga nya byggnader är avståndet kort till park. Parkområdet ansluter sig smidigt till nätverket av friluftsleder i Söderkulla. Flera friluftsleder utgår från planeringsområdets västra sida, dit man kan ta sig tryggt längs gång- och cykelleden genom området och via tunneln under Amiralsvägen. Även i framtiden kommer det att vara möjligt att åka skidor genom området.

## Trafik

Det nuvarande trafiknätet, som är ryggraden i området, bevaras och utvecklas i och med planen. Avsikten är att göra Amiralsvägen bredare genom att bygga en trottoar på vardera sidan. På östra sidan separeras en cykelfil från trottoaren. Längs Amiralsvägen reserveras också utrymme för parkering längs gatan och plantering av en trädrad. Via gatan går en bussrutt och gatan ska med sina hållplatser möjliggöra kollektivtrafik även i framtiden. Via Amiralsvägen är det tänkt att man i framtiden också kan ta sig till förbindelsen runt Tasträsket med buss, personbil, till fots och med cykel.

Anslutningen till Lärdomsvägen bevaras på sin nuvarande plats. Gatan förlängs emellertid mot väster så för att fler bostäder ska kunna anvisas längs den. I planen gör Lärdomsvägens vägsträckning en sväng och upphör i en vändplats. I början av Lärdomsvägen placeras kommunala funktioner, i slutet av vägen bo-



katu hidastaa autoilijoita. Kadulla on tarkoitus olla hiljainen ajonopeus.

Kävelijöiden ja pyöräilijöiden liikkumismahdollisuuksia parannetaan suunnittelualueella. Amiraalintien varrelle on tarkoitus rakentaa nykyistä leveämmät kävely- ja pyöräilytiet. Itäpuolelle rakennettava eroteltu pyöräilykaista yhdistyy Tasbyntien pyöräily-yhteyteen ja jatkaa sitä katkeamattomana Uudelle Porvoontielle asti. Eroteltu pyöräilykaista tuo turvaa sekä kävelijöille, että pyöräilijöille. Amiraalintiellä liikkuu paljon koululaisia ja ikäihmisiä, sillä palvelutalo ja koulu ovat lähellä. Amiraalintien poikki mahdollistetaan turvalliset ylitykset esimerkiksi korotetuilla suojateilla ja keskisaarekkeilla. Uusi suojatie on tarkoitus osoittaa Keskustatien ja Opintien väliselle osuudelle Amiraalintiellä. Suojateiden sijainnit tarkentuvat katusuunnittelun yhteydessä.

Puistoalueen läpi turvataan jatkossakin kävely- ja pyöräily-yhteydet. Alueelta pääsee liittymään Söderkullan laajemmille ulkoilureiteille turvallisesti länsipäädyn Amiraalintien alittavaa kävely-/hiihtotunnelia pitkin.

Söderkullan liikenteellisessä tarkastelussa, vuodelta 2021, on tutkittu Opintien alueen tiivistyvän maankäytön vaikutuksia liikenteeseen. Selvityksen taustatietona on ollut Söderkullan keskustan viite-suunnitelma, jossa oli osoitettu Opintien alueelle enemmän rakennusoikeutta, kuin mitä kaavaluonnoksessa on osoitettu. Näin ollen vaikutukset liikenteeseen ovat todellisuudessa arvioitua pienemmät. Selvityksen mukaan ajoneuvoliikenne kasvaisi Amiraalintiellä vuorokaudessa noin 1100 autolla vuodesta 2019 vuoteen 2030 mennessä.

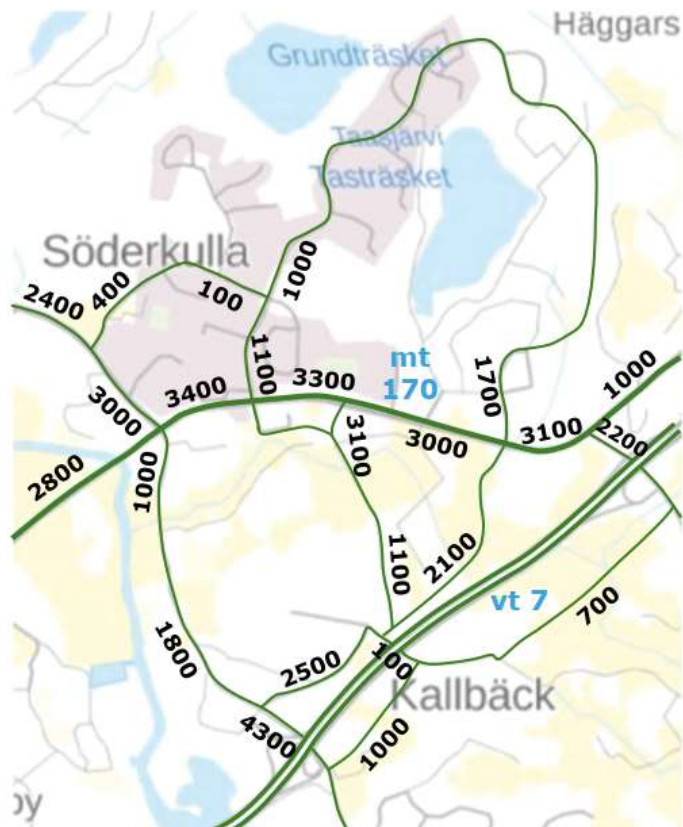
Ajoneuvoliikenne kasvaa Söderkullan keskustan alueen kaduilla vaihtelevasti 40 –130 %, kasvun ollessa keskimäärin noin 60 %. Kasvu johtuu lähes

städer. Gatan är en återvändsgränd så att man undviker genomfartstrafik. Den sista delen av gatan anvisas som en gårdsgata. Att gatan gör en långsam krok ger ett mer intressant gaturum jämfört med en lång rak gata. Dessutom gör kröken att bilister kör långsammare. Hastigheten ska vara låg på gatan.

Förutsättningarna för gång och cykling förbättras i planeringsområdet. Längs Amiralsvägen planeras bredare gång- och cykelvägar. Den avskilda cykel- filen på östra sidan går samman med Tasbyvägens cykelbana och fortsätter oavbrutet ända till Nya Borgåvägen. Att cykel- filen avskilts från trottoaren gör det säkrare både att promenera och cykla. På Amiralsvägen färdas många skolelever och äldre personer eftersom skolan och servicehuset ligger nära. Det blir möjligt att korsa Amiralsvägen till exempel med hjälp av upphöjda övergångsställen och mittrefuger. Ett nytt övergångsställe anvisas på avsnittet mellan Centrumvägen och Lärdomsvägen. Övergångsstället exakta lägen preciseras i samband med gatuplaneringen.

Gång- och cykelförbindelser genom parken och ett skidspår längs en friluftsled säkerställs även i framtiden. Från områdets västra del kan man tryggt ta sig till nätverket av friluftsleder i hela Söderkulla via gång-/skidtunneln under Amiralsvägen.

I en granskning av trafiken i Söderkulla 2021 bedömdes vilka konsekvenser den förtätade markanvändningen kring Lärdomsvägen har för trafiken. Bakgrundsmaterialet utgjordes av en referensplan för Söderkulla centrum där mer bygggrätt hade anvisats kring Lärdomsvägen än vad som nu anvisats i detta planutkast. Således kommer konsekvenserna för trafiken att i verkligheten bli mindre än vad som uppskattades 2021. Enligt utredningen ökar fordonstrafiken på Amiralsvägen med ca 100 bilar/dygn från 2019 till 2030.



Liikennemäärän muutos vuodesta 2019 vuoteen 2030, ajon./vrk.

Förändring i trafikvolymen från 2019 till 2030, fordon/dygn.



Liikennemäärän muutos vuodesta 2019 vuoteen 2030, ajon./vrk.

Förändring i trafikvolymen från 2019 till 2030, fordon/dygn.

kokonaan Söderkullan alueen maankäytön kasvusta, läpiajoliikenteen määrä alueella kasvaa vain vähän. Suurin osa kasvusta toteutuu vuoteen 2030 mennessä, ja sen jälkeen liikenteen kasvu tasaantuu selvästi. Keskustan palveluiden täydentyessä ja rakenteen tiivistyessä jalankulun ja pyöräliikenteen matkojen ennustetaan kasvavan jopa ajoneuvoliikennettä voimakkaammin. Joukkoliikenteen matkojen määrä kasvaa maankäytön kasvun mukaisesti. Suhteellisesti eniten liikenne kasvaa vuoteen 2030 mennessä Amiraalintien länsipäässä (+ 130 %) sekä Tasbyntielä (+ 100 %), mutta molempien osalta ennustetilanteessa kyse on edelleen rauhallisesta kokoojakadusta (<3000 ajon/vrk), joilla on pääasiassa asumisesta johtuvaa hyvin paikallista liikennettä.

Toteutuva liikennemäärän muutos on arviolta noin kolmanneksen tätä pienempi. Selvityksessä on huomioitu koulutoimintojen poistuminen alueelta ja päiväkotitoiminnan jatkuminen alueella, sekä Tasbyntien alueiden kaavoitus. Liikenneselvitystä on mahdollista päivittää ehdotusvaiheessa.

Palvelutalo Lindan mahdollisen laajenemisen vuoksi Amiraalintielle on osoitettu mahdollisuus uudelle ajoneuvoliittymälle nykyisen palvelutalon pohjoispuolelle. Liittymän turvallisuus varmistetaan katusuunnitteluvaiheessa tarkemmalla suunnittelulla.

## Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole tunnettuja muinaismuistoja, eikä arvokasta kulttuuriympäristöä. Alueen rakennuskanta on rakennettu pääosin vuosina 1970-1990.

## Tekninen huolto

Alue sijaistaa taajaman keskustassa, ja alueella kulkee nykytilanteessa paljon vesi- ja viemärijohtoja.

På gatorna i Söderkulla centrum ökar fordonstrafiken med 40–130 procent; i medeltal med ca 60 procent. Ökningen beror nästan helt på ökningen i markanvändningen och genomfartstrafiken står bara för en mycket liten andel. Trafiken ökar som mest fram till 2030, varefter ökningen planas ut klart.

Allteftersom servicen i centrum kompletteras och strukturen förtätas väntas gång- och cykeltrafiken öka till och med snabbare än fordonstrafiken. Antalet resor som företas med kollektivtrafik ökar i takt med ökningen i markanvändningen. Den relativa trafikökningen fram till 2030 är störst i västra ändan av Amiralsvägen (+ 130 %) och på Tasbyvägen (+ 100 %), men i vardera prognosen handlar det fortfarande om en lugn matargata (<3000 fordon/dygn) där trafiken är mycket lokal och kan hänföras till dem som bor i området.

Den faktiska ändringen i trafikvolymen blir ungefär en tredjedel mindre än det ovan nämnda. I utredningen har man beaktat att skolfunktionerna flyttar bort från området, att daghemsverksamheten fortsätter och att områdena vid Tasbyvägen planläggs. Det är möjligt att uppdatera trafikutredningen i förslagsskedet.

På grund av en eventuell utbyggnad av Servicehuset Linda anvisas på Amiralsvägen möjligheten att bygga en ny fordonsinfart på norra sidan av det nuvarande servicehuset. Säkerheten vid anslutningen ses över vid den mer detaljerade planeringen i gatuplansskedet.

## Den byggda kulturmiljön och fornminnen

Det finns inga kända fornminnen och inga värdefulla kulturmiljöer i planeringsområdet. Det befintliga byggnadsbeståndet har i huvudsak uppförts 1970–1990.

Alue on siten helposti liitettävissä vesi- ja viemärijohtoverkostoon. Tarkemmat yksityiskohdat suunnitellaan kunnallisteknisten suunnitelmien laadinnan yhteydessä.

## Sosiaalinen ympäristö

Kaavaratkaisun taajamakuullisesti monipuolisella ja ihmisen mittakaavaisella rakenteella luodaan edellytykset viihtyisän ja kohtaamiset mahdollistavan elinympäristön rakentumiselle. Alueelle suunnitellaan useita kohtaamispaikoiksi soveltuvia paikkoja jalan kulun solmukohtiin. Tällaisia ovat pieni aukio Amiraalintien varressa, sekä puistoalueen leikkipaikka ja urheilufacilitetit.

Amiraalintien varren hulevesiojasta muokataan esteettinen hulevesiaihe, jonka ympäristössä kävely ja pysähtyminen mahdollistetaan. Aukion läheisyyteen on mahdollista sijoittaa julkista taidetta, ja siitä voi muodotua alueen asukkaille kohtaamispaikka. Esimerkiksi palvelutalo Lindan asukkailla on lyhyt matka hulevesiaiheen äärelle. Myös kerrostalokorttelin pohjakerroksen liiketilat tuovat julkiseen katutilaan elävyyttä ja mahdollistavat esimerkiksi kahvilatoimintojen levittäytymisen kesäisin katutilaan.

Alueen länsipäätyyn osoitettu avoin puistoalue on tulevaisuudessa hoidettua puistoa, jonne voi mennä halutessaan picnicille. Se toimii siis myös parhaimmillaan kohtaamis- ja oleskelupaikkana. Tämä on ollut Söderkullan asukkaiden toiveena kaavan aloitusvaiheessa laaditun karttakyselyn perusteella.

### 5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

#### Maisema

Kaavan myötä alueen maisema muuttuu Amiraalintien länsi- ja itäpäädyissä. Palvelutalo Lindan mah-

## Teknisk försörjning

Området ligger i centrum av en tätort och för närvarande går många vatten- och avloppsledningarna genom det. Således kan området enkelt anslutas till det befintliga vatten- och avlopps nätet. Detaljerna fastställs i samband med utarbetandet av de kommunaltekniska planerna.

## Social miljö

Strukturen i planlösningen har en mångsidig tätortsbild och har till skalan anpassats efter mänskliga mått. Den skapar förutsättningar för att bygga upp en trivsam livsmiljö där människorna kan mötas. I nätverket av gångbanor och friluftsleder planeras ett flertal knutpunkter där folk kan träffas. Den lilla öppna platsen längs Amiralsvägen samt lekplatsen och idrottsfaciliteterna i parken är exempel på sådana mötesplatser.

Dagvattendiket längs Amiralsvägen planeras som ett estetiskt dagvattenelement där det är naturligt att promenera och stanna upp. I närheten av den öppna platsen blir det möjligt att placera offentlig konst, och även har kan en mötesplats uppkomma för invånarna. Exempelvis ligger Servicehuset Linda på ett kort promenadvstånd. Affärslokalerna i bottenvåningen i höghusvarteret ger också liv åt gaturummet och här kan t.ex. ett café hålla en uteservering om somrarna.

Det öppna parkområdet som anvisats i väster är i framtiden en vårdad park dit man kan gå ut på picknick. Som bäst fungerar parken alltså som en mötes- och vistelseplats. Detta önskemål lades fram av invånarna i Söderkulla i kartenkäten som genomfördes i planläggningens startskede.

### 5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

#### Landskap



dollisen laajentumsien seurauksena Amiraalintien itäpuolen kallioista rinnettä jouduttaisiin louhimaan ja puustoa poistamaan lisäksi rakentumisen tieltä. Suurin osa itäpuolen puustosta ja kallioista on kuitenkin yhä osoitettu lähivirkistysalueeksi, jonka puusto ja kallioinen maaperä säilytetään entisellään.

Amiraalintien länsipuolelle Maaniityn päiväkodin puolelle toteutettava kerrostalo niin ikään muuttaa maisemaa paikallisesti. Nykyinen nurmialue korvataan kerrostalolla, jonka ympärille jätetään kuitenkin viheraluetta ja hulevesiaihe, ja mahdollistetaan puiston virkistyskäyttö, vaikka sen pinta-ala pieneneekin. Kerrostalo istuu alueen rakennuskantaan ollen yhtä korkea kuin sen eteläpuolella sijaitsevat asuinkerrostalot. Tiivis rakenne jatkaa Söderkullan keskustamais-ta tiivimpää rakennetta Opintien risteykseen asti.

### Topografia, maaperä, rakennettavuus

Pääpiirteittäin heikoimmin rakennettavissa oleva alue on jätetty asemakaavassa viheralueeksi, ja rakentaminen on keskitetty parempien pohjaolosuhteiden alueille. Entisen koulun ja Opintien autopaikotusalueen kohdalla maaperä on pääosin normaalisti rakennettavaa, ja paikoin vaikeasti rakennettavaa pehmeikköä (Opintien rakennettavuusselvitys, 2023). Maaperän savikerros on alle 2 m paksuinen, ja se on normaalisti rakennettavaa. Maaston kaltevuus on alle 10 %. Rakennukset voidaan perustaa maanvaraisilla anturoilla. Kadut, pihat ja putkijohdot voidaan perustaa maanvaraisena. Putkilinjosten arina voi olla soraa/mursketta. Kaivantojen teko tukematta voi olla mahdollista. Vaikeasti rakennettavalla pehmeiköllä rakennukset voidaan perustaa lyhyillä paaluilla, jotka ulotetaan kantavaan alapohjaan saakka. Kadut, pihat ja putkijohdot voidaan perustaa maanvaraisena. Tarvittaessa näiden alle tehdään massavaihto. Putkilinjosten alle suositellaan geotekstiiliä ja murskearinaa. Kaivantojen tuenta voi olla keskivaikeaa.

I och med planen omvandlas landskapet i västra och östra ändan av Amiralsvägen. Vid en eventuell utbyggnad av Servicehuset Linda blir man tvungen att spränga berg och avlägsna träd på slutningen på östra sidan av Amiralsvägen för att ge plats åt den nya flygeln. Största delen av beståndet och klip-porna i öster har dock fortfarande anvisats som ett område för närrecreation där träden och hållmarken bevaras oförändrade.

Höghuset som anvisats på västra sidan av Amiralsvägen, vid Landsängens daghem, kommer också att förändra landskapet lokalt. Den nuvarande gräsplanen ersätts med ett höghus, men kring huset lämnas ett grönområde och ett dagvattenelement kvar. Par-ken kan användas för rekreation även om dess areal minskar. Höghuset passar in i byggnadsbeståndet då det är lika högt som höghusen på dess södra sida. Den täta strukturen är en förlängning av den tätare centrumstrukturen i Söderkulla ända till korsningen med Lärdomsvägen.

### Topografi, jordmån, byggbarhet

Vid f.d. skolan och parkeringsområdet vid Lärdomsvägen är markgrunden i huvudsak normalt byggbar och ställvis svårbyggd svag undergrund (byggbarhetsutredning, Lärdomsvägen, 2023). Lerskiktet är under 2 meter tjockt och normalt byggbart. Terränglutningen är under 10 procent. Byggnader kan grundläggas med grundplatta på mark. Gator, gårdsplaner och rörledning kan anläggas på mark. Schaktbotten kan vara av grus/kross. Det kan vara möjligt att gräva utan stödkonstruktioner. På svårbyggd mjukmark kan byggnaderna grundläggas med korta på-lar som går ända till det bärande bottenbjälklaget. Gator, gårdsplaner och rörledning kan anläggas på mark. Vid behov görs massutskiftning nedanför dem. Nedanför rörsträckningar rekommenderas geotextil och en schaktbotten av kross. Stödkonstruktioner för

Kerrostalokorttelin ja päiväkodiin korttelin alueet ovat vaikeasti rakennettavaa syvä pehmeikköä. Savikerros on paksuudeltaan 3 - 10 m. Maasto on tasainen. Rakennukset suositellaan perustettavaksi 5 - 14 m pitkillä paaluilla, alapohjat tehdään kantavina. Kaduille, pihoille ja viherrakenteille tehdään mahdollisesti 3 - 10 m syvää pilaristabilointia. Tiet stabiloidaan, perustetaan paalulaatalle tai niiden alle tehdään massanvaihto. Putkilinjat paalutetaan tai niiden alle tehdään 3 - 10 m pilaristabilointi.

Läntisin AP-kortteli on osoitettu vaikeasti rakennettavan rinteen/kallion kohdalle, mikä on otettava huomioon tarkemmassa suunnittelussa. Rakennukset ja ajoliittymä on suunniteltava rinteeseen sopiviksi. Alueella on kalliota, lohkareita tai moreenia. Maaston kaltevuus on 15 - 30 %. Rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti tasatulle moreenille tai irtilouhitulle kalliopohjalle. Kadut, pihat ja putkijohdot voidaan perustaa maanvaraisesti tasatulle sivukaltevalle pohjalle.

## Kasvillisuus ja eläimistö

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi rakennettua taajamaympäristöä. Merkittävä osa alueesta on puistoa ja viheraluetta, joka säilytetään kaavan mukaisessa tilanteessa entisellään, tai muutetaan hoidetuksi puistoksi. Varttunutta puustoa kuitenkin joudutaan kaatamaan Palvelutalo Lindan pohjoispuoleiselta, jos tontin lisärakentaminen toteutetaan. Puustoa ja kalliota kuitenkin säilyy Amiraalintien itäpuolella yhä noin 200 metrin matkalta. Suhteellisen luonnontilainen metsäinen rinne tuo vehreyttä muutoin hoidettuun keskustaympäristöön.

Puustoa joudutaan poistamaan myös AP-korttelin rakentamisen yhteydessä alueen luoteisnurkasta. Alueella sijainneiden jo purettujen omakotitalojen

schakt kan vara medelhårda.

Höghuskvarteret och daghemskvarteret består av svårbyggda områden där den mjuka marken går djupt. Lerskiktet är 3–10 meter tjockt. Terrängen är flack. Det rekommenderas att byggnaderna grundläggs med 5–14 meter långa pålar och att bottenbjälklagen görs bärande. I gator, på gårdsplaner och i grönkonstruktioner görs eventuellt 3–10 meter djup pelarstabilisering. Vägarna stabiliseras, grundläggs på pålplatta eller så görs massutskiiftning under dem. Rörlinjerna pålas eller så görs 3–10 meters pelarstabilisering nedanför dem.

AP-kvarteret längst i väster har visats sig vara svårbyggd sluttning/hällmark, vilket tas i beaktande i den mer detaljerade planeringen. Byggnaderna och infarten ska anpassas till sluttningen. Området består av hällmark, klippblock och morän. Terränglutningen är 15–20 procent. Byggnaderna kan grundläggas på utjämnad morän eller lössprängd berggrund. Gator, gårdsplaner och rörledningar kan anläggas på utjämnad sidolutande botten.

## Flora och fauna

Planeringsområdet är till största delen en bebyggd tätortsmiljö. En stor del av området utgörs av park- och grönområden. Dessa bevaras oförändrade eller ändras till vårdad park. Om man bygger ut Servicehuset Linda blir man dock tvungen att fälla gammalt trädbestånd på norra sidan. Trots det bevaras träd och klippor på en sträcka av ca 200 meter på östra sidan av Amiralsvägen. Den skogsklädda sluttningen växer nästan i naturligt tillstånd och är ett lummigt inslag i den för övrigt vårdade centrummiljön.

Träd måste avlägsnas även när AP-kvarteret ska byggas i områdets nordvästra hörn. Vid de tidigare och redan rivna egnahemshusen står en rad gamla ekar

pihapiirissä on vanha tammirivistö, joka säilytetään. Tammirivistö jää puistoalueelle. Suunnittelualan puistoissa sijaitsevaa istutettua puustoa pyritään säilyttämään mahdollisuuksien mukaan rakentamisen aikana.

## Pienilmasto

Alueen pienilmasto on arvioitu lähtökohtaisesti suotuisaksi asuinalueelle, koska asuinrakentaminen sijoittuu tasaiselle ja avoimelle alueelle, joka saa runsaasti auringonpaistetta. Moni kortteleista on muotoiltu siten, että asuntojen pihat avautuvat suotuisaan ilmansuuntaan, etelään tai länteen. Kortteleiden yhteisillä sisäpihoilla pienilmasto on suojaisa ja saa auringonvaloa.

Rakennetun ympäristön lämpösaarekeilmiötä voidaan lieventää istuttamalla kaduille, pysäköintialueille ja pihoille lehtipuita, jotka suojaavat kesällä auringonpaisteelta. Näihin tekijöihin voidaan kiinnittää huomiota asemakaavan yhteydessä laadittavissa rakennustapaohjeissa ja yleisten alueiden suunnittelussa.

## Vesistöt ja vesitalous

Alue ei kuulu pohjavesialueeseen. Lähin pohjavesialue on Söderkullan pohjavesialue, joka sijaitsee noin 190 m kaava-alueen läntisimmästä pisteestä. Söderkullan pohjavesialue on luokiteltu vedenhankintaa varten tärkeäksi pohjavesialueeksi.

## Hulevedet

Alueen läpi kulkee Söderkullan hulevesien pääuoma, joka keraa hulevesiä suurelta alueelta. Hulevesille on osoitettu suunnittelualueella useampi viivytysallas. Hulevedet pyritään hallitsemaan avo-ojissa ja painanteissa luonnonmukaisin menetelmin. Lisäksi katuverkoston alla kulkee hulevesiputkisto.

som bevaras. Raden av ekar får stå kvar i parkområdet. Under byggnadstiden strävar man efter att bevara träd som planterats i parkerna i den mån det är möjligt.

## Mikroklimat

Det har bedömts att området har ett fördelaktigt mikroklimat för boende eftersom bostäderna byggs i ett flackt och öppet område som får rikligt med solljus. Många kvarter har formats så att bostädernas gårdsplaner vetter mot ett gynnsamt väderstreck, som söder eller väster. Kvarterens gemensamma innergårdar släpper in solljus och ger lä.

Fenomenet med urbana värmeöar kan lindras genom att man planterar lövträd längs gatorna, på parkeringsområdena och gårdsplanerna som skydd mot solgass sommartid. Dessa faktorer kan behandlas mer ingående i de byggsättsanvisningar som tas fram i anslutning till detaljplanen och vid planeringen av de allmänna områdena.

## Vattendrag och vattenhushållning

Området ligger inte i ett grundvattenområde. Det närmaste grundvattenområdet är Söderkulla grundvattenområde, som ligger på ett avstånd av ca 190 meter från planområdets västligaste punkt. Söderkulla grundvattenområde har klassificerats som ett för vattenförsörjningen viktigt grundvattenområde.

## Dagvatten

Huvudfåran för dagvattnet i Söderkulla löper genom området och samlar vatten från ett stort område. En fördröjningsbassäng för dagvatten har anvisats i den lägsta punkten i planeringsområdet. Man strävar efter att hantera dagvattnet i öppna diken och sänkor med naturliga metoder.

Hulevesien määrä alueella kasvaa jonkin verran vettä läpäisemättömän katualueen ja rakennusalan kasvassa. Toisaalta alueelta puretaan koulurakennus, ja sen tilalle tulee rivitalokortteleita, eli läpäisemätön pinta-ala jakautuu alueella eri tavalla kuin aiemmin. Alueella suositetaan viherkattoja, jotka tasaavat hulevesien virtaamista. Hulevesien hallinta alueella kytkeytyy koko Söderkullan osayleiskaavatasoiseen hulevesisuunnitelmaan, jota laaditaan samanaikaisesti asemakaavan kanssa. Tarkempi hulevesisuunnitelma on valmistunut kunnallistekniikan yleissuunnitelman yhteydessä. Suunnitelmassa on laskettu hulevesien viivytystarve, ja kaavaan on lisätty useita viivytyspaineita selvityksen pohjalta.

Asemakaava-alueella hulevesien hallinta perustuu alueellisiin ja tonttikohtaisiin ratkaisuihin. Alueellisiin ratkaisuihin alueelle esitetään toteutettavaksi hulevesiviemäriverkosto, jonka avulla hulevedet ohjataan suoraan tai uusien avo-ojien kautta viivytys- ja biosuodatusrakenteisiin. Viivytys- ja suodatusrakenteet on lähtökohtaisesti sijoitettu hulevesien luontaisten virtausreittien varrelle suhteellisen alaviin kohtiin, joihin hulevedet kerääntyvät painovoimaisesti.

### 5.4.3 Muut vaikutukset

#### Vaikutukset kuntatalouteen

Asemakaavan toteuttamisen myötä kunnallistekniikan, katujen ja yleisten alueiden rakentaminen ja palveluiden järjestäminen aiheuttavat kunnalle kustannuksia. Alueella on kuitenkin valmiiksi vesijohto- ja sähköverkosto. Suurimmat kustannukset kunnalle aiheutuvat Amiraalintien perusparannuksesta jalan- kulkua- ja pyöräteineen, sekä autopaikkoineen.

Myös käytöstä poistuneen koulun purkaminen aiheuttaa kustannuksia, mutta se on tapahtunut jo ennen kaavan hyväksymistä.

Mängden dagvatten ökar något allteftersom gatuområden som inte släpper igenom vatten och byggnadsytorna ökar. Å andra sidan kommer skolbyggnaden att rivas och radhus uppföras på samma plats, dvs. den yta inom området som inte släpper igenom vatten omfördelas jämfört med hittills. I området rekommenderas gröntak som jämnar ut dagvattenflödet. Hanteringen av dagvattnet i området är kopplad till Söderkullas dagvattenplan på delgeneralplanenivå som utarbetas parallellt med detaljplanen. En mer detaljerad dagvattenplan har färdigställts i samband med översiktsplanen för kommutekniken. I planen har behovet av att fördröja dagvattnet beräknats, och flera fördröjningstryck har lagts till planen utifrån utredningen.

På detaljplaneområdet bygger dagvattenhanteringen på områdesvisa och tomtspecifika lösningar. Som områdesvisa lösningar föreslås ett dagvattenavloppsnät för området, som leder dagvattnet direkt eller via nya öppna diken till fördröjnings- och biofiltreringskonstruktioner. Fördröjnings- och filtreringskonstruktionerna är i huvudsak placerade längs dagvattnets naturliga flödesvägar vid relativt låglänta ställen, där dagvattnet samlas med hjälp av tyngdkraften.

### 5.4.3 Övriga konsekvenser

#### Konsekvenser för kommunekonomin

Genomförandet av detaljplanen orsakar kostnader för kommunen till följd av byggandet av kommunaltekniken, gatorna och de allmänna områdena samt ordnandet av service. I området finns emellertid vatten- och elnät färdigt. De största kostnaderna för kommunen uppkommer av den grundliga förbättringen av Amiralsvägen, cykel- och gångbanorna samt parkeringsplatserna längs gatan.



Suurin tulonlähde on tontinmyynti. Kaava-alueen rakentamisen jälkeen alueelta kertyy kunnalle tuloja mm. asukkaiden ja yritysten verotulojen myötä, sekä vesihuollon perus- ja käyttömaksuista sekä liittymismaksuista. Tulevaisuudessa menoeriä kunnalle aiheutuu taasen mm. uusille asukkaille tarjottavien kunnallispalveluiden (päivähoito-, koulu-, terveyspalvelut jne.) myötä.

## Energia- ja ilmastovaikutukset

Opintien asemakaavan merkittävimmät tunnistetut ilmastovaikutukset koskevat koulurakennuksen purkamista, uusien rakennusten ja katujen rakentamista, asukkaiden liikkumista ja rakennusten energiankäyttöä. Kaava-alueen toteutuksessa on syytä kiinnittää huomiota rakentamisen ilmastovaikutusten lieventämisen lisäksi kestävien kulkumuotojen tukemiseen. Kaava-alueen asukkaiden liikkumisesta syntyy kumulatiivisesti merkittävät ilmastovaikutukset. Opintien asemakaavamuutoksen ilmastovaikutukset ovat todennäköisesti korkeintaan vähäisesti kielteiset tai merkitykseltään neutraalit. Kyse on täydennysrakentamisesta, jonka ilmastovaikutukset ovat pienemmät kuin kokonaan uuden alueen rakentamisen ilmastovaikutukset.

Alue on sijainnillisesti erinomaisella paikalla Söderkullan keskustan ja hyvien linja-autoyhteyksien tuntumassa, ja rakentaminen toteutuu olemassa olevan rakenteen yhteyteen niin liikenne- kuin vesi- ja viemäriverkkojenkin osalta. Kaavahanke on kestävä kehityksen periaatteiden mukainen. Asemakaavamuutos tiivistää Söderkullan nykyistä, paikoitellen väljää, yhdyskuntarakennetta.

Asuntojen rakentaminen taajaman keskustan tuntumaan mahdollistaa kävelyn ja pyöräilyn lähialveluiden luokse. Lyhyet etäisyydet kouluun, kauppoihin ja muihin lähialveluihin pienentävät arkisin tehtä-

Rivning av skolan medför också kostnader men den har skett redan innan planen godkänns.

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

## Konsekvenser för energi och klimat

De mest betydande, identifierade klimatkonsekvenserna av detaljplanens genomförande berör rivningen av skolbyggnaden, byggandet av de nya husen och gatorna, mobiliteten bland invånarna och energiförbrukningen i byggnaderna. Utöver att lindra klimatkonsekvenserna av byggandet bör man vid genomförandet av planområdet fästa uppmärksamhet vid att stöda hållbar mobilitet. När invånarna i planområdet färdas uppkommer kumulativt sett avsevärda klimatkonsekvenser. Klimatkonsekvenserna av detaljplaneändringen blir sannolikt högst lite negativa eller neutrala till sin betydelse. Det handlar om kompletteringsbyggande där klimatteffekterna är mindre än när man börjar bygga ett helt nytt område.

Området har ett utmärkt läge intill Söderkulla centrum och bra bussförbindelser. Vad gäller trafik-, vatten- och avloppsnät kommer det att byggas upp i anslutning till befintlig struktur. Planprojektet är förenligt med principerna om hållbar utveckling. Detaljplaneändringen förtätar den för närvarande ställvis glesa samhällsstrukturen i Söderkulla.

När bostäder byggs nära tätortens centrum blir det möjligt att promenera och cykla till närservicen. Korta avstånd till skola, butiker och annan närservice

vien matkojen ilmastopäästöjä. Etäisyys Söderkullan päivittäistavarakauppihin on kaavan lähimmästä asuinrakennuksesta alle 300 metriä, ja kauimmaisesta rakennuksesta alle 700 metriä. Etäisyydet Uuden Porvoontien varteen, josta on linja-autoyhteys Helsingin ja Porvoon suuntaan, ovat samaa luokkaa.

Opintien kaavamuutosalue sijoittuu jo rakennetulle taajama-alueelle, ja pieneltä osin metsäalueille, noin 0,5 ha. Suurin osa metsäisestä rinteestä säilytetään alueella. Syntyvä maankäytön muutos pienentää alueen puuston ja maaperän hiilivarastoja ja -nieluja vain hyvin pieneltä alalta. Poistettavan puuston tilalle istutetaan uutta puustoa ja istutuksia puistoalueelle. Maankäytön muutoksen vaikutukset Sipoon kunnan hiilitaseelle ovat vähäiset. Luonnonmukaisiksi jääviin alueisiin ja rakennettuihin viherrakenteisiin liittyvillä ratkaisulla voidaan vahvistaa kaava-alueen ilmastokestävyyttä.

Alueen maaperän rakennettavuus on vaihtelevaa, ja osassa tonteista tullaan tarvitsemaan paalutusperustuksia. Vaikeammin rakennettavilla tonteilla tarvittavat poikkeavat rakenneratkaisut lisäävät pohjarakentamisen ilmastovaikutuksia keskimääräiseen tilanteeseen verrattuna. Myös katualueiden ja infran rakentamisesta syntyy ilmastopäästöjä, mutta uuden rakentamisen tarvetta pienentävät alueen lähellä sijaitsevat kunnallistekniikan verkostot. Kaavamuutoksen vaikutukset ovat pienemmät kuin kokonaan uuden alueen kaavoittamisen vaikutukset. Opintien alueella ei ole tarvetta kokonaan uusien katuyhteyksien rakentamiselle.

Maalämpökaivojen ja muiden maalämmön keruujärjestelmien hyödyntäminen on mahdollista rakennusten lämmityksessä ja jäähdytyksessä. Rakennustapaohjeessa kehoitetaan aurinkoenergian tai muun vähähiilisen ja innovatiivisen energiajärjestelmän käyttöönottoon.

minskar klimatutsläppen från de resor som företas till vardags. Från det närmaste bostadshuset i planområdet är avståndet mindre än 300 meter och från det längst borta belägna huset mindre än 700 meter till dagligvarubutikerna i Söderkulla. Avstånden till hållplatserna vid Nya Borgåvägen, där man kan ta bussen till Helsingfors och Borgå, är av samma klass.

Planändringsområdet vid Lärdomsvägen ligger inom ett redan bebyggt tätortsområde och till en liten del (ca 0,5 ha) i ett skogsområde. Största delen av den skogbevuxna sluttningen bevaras. Ändringen i markanvändningen minskar kolförråden och kolsänkorna i trädbeståndet och marken bara inom ett mycket litet område. I stället för de träd som avlägsnas planteras nya träd och andra växter i parken. Konsekvenserna av ändringen i markanvändningen för kolbalansen i Sibbo kommun är minimala. Klimathållbarheten i planområdet kan stärkas med hjälp av lösningar för de områden som förblir i naturligt tillstånd och för de byggda grönkonstruktionerna.

Bygghänsynen i markgrunden varierar och på en del tomter kommer pålfundament att behövas. På de tomter som är svårare att bygga ökar de speciella konstruktionslösningarna klimatkonsekvenserna från grundläggningen jämfört med en normal situation. När gatuområden och infrastruktur byggs uppkommer också klimatutsläpp men de närliggande näten för kommunalteknik minskar behovet av att bygga nytt. Konsekvenserna av planändringen är mindre jämfört med en situation där man planlägger ett helt nytt område. I området vid Lärdomsvägen behöver inga helt nya gatuförbindelser byggas.

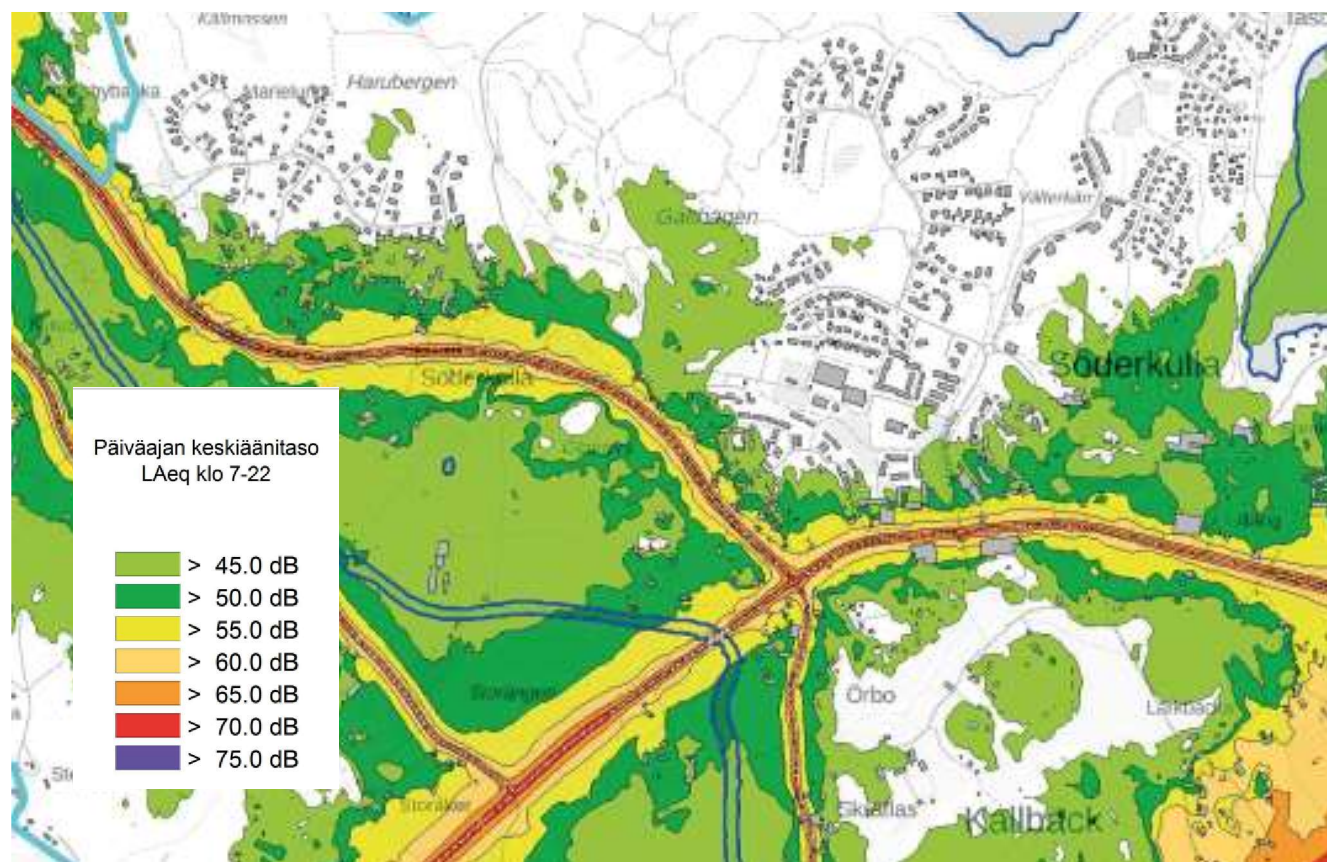
Vid uppvärmning och kylning av byggnaderna är det möjligt att utnyttja jordvärmebrunnar och andra system för tillvaratagande av jordvärme. Byggsättsanvisningarna innehåller rekommendationer om att de som bygger hus ska ta i bruk solenergi eller andra koldioxidsnåla och innovativa energisystem.

Sanallisen vaikutusten arvioinnin lisäksi Opintien asemakaavamuutoksen ilmastovaikutuksia on arvioitu KILVA-työkalulla. Työkalu tukee laadullista vaikutusten arviointia, ja tulokset ovat molemmissa samansuuntaiset.

Työkalun avulla tehdyn analyysin perusteella asemakaavan keskeisimmät myönteiset ilmastovaikutukset olivat sijainti yhdyskuntarakenteen sisällä ja eri toimintojen saavutettavuus ilman moottoriajoneuvoa (palvelut, harrastukset, luonto), korkoasemien huomiointi ja siten vähäinen maamassojen käsittelyn tarve sekä muun muassa rakennettävien katumetrien minimointi. Lisäksi positiivisia vaikutuksia tuottaa uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen, mikä on kaavassa huomioitu esimerkiksi sijoittamalla rakennukset aurinkoenergialle suotuisaan ilmansuuntaan sekä alueen ilmastoriskeille

Utöver den verbala konsekvensbedömningen har klimatkonsekvenserna av ändringen av detaljplanen för Lärdomsvägen bedömts med verktyget KILVA. Verktyget stöder en högklassig konsekvensbedömning och resultaten går i samma riktning enligt båda metoderna.

Utifrån den analys som gjordes med hjälp av verktyget är detaljplanens viktigaste positiva klimatkonsekvenser bland annat att planen är belägen inom samhällsstrukturen och att olika funktioner kan nås utan motorfordon (tjänster, hobbyer, natur), att höjdpositionerna har tagits i beaktande så att behovet av behandling av jordmassor är ringa samt att antalet gatumer som ska byggas har minimerats. Positiva konsekvenser uppstår dessutom i och med att det blir möjligt att producera förnybar energi, vilket har beaktats i planen till exempel genom att byggnaderna placerats i ett för solenergin gynnsamt



Ennuste päiväajan keskiäänitasolle vuodelle 2035 (WSP 2018).

Prognos för medelljudnivån dagtid 2035 (WSP 2018).

alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen, millä tarkoitetaan esimerkiksi hulevesien hallintaan liittyvien alueiden varaamista kaavassa, huomioiden myös tulevaisuudessa mahdollisesti lisääntyvä hulevesien määrä. Lisäksi muun muassa julkisivujen tummuusasteella voidaan vaikuttaa sisätilojen lämpöön myös pohjoisissa olosuhteissa. Toistaiseksi ongelma ei ole Suomessa yleinen, mutta pitkien lämpöjaksojen yhä yleistyessä tähän voidaan varautua ennakkoiden. KILVAN analyysin perusteella parantamisen varaa olisi muihin sään ääri-ilmiöihin (kovat tuulet, viistosade) varautumisessa sekä hukkalämmön talteenoton suunnittelussa. Näistä molemmat ovat kuitenkin sellaisia asioita, joita on helpompaa huomioida alueen rakentamisvaiheessa kaavoituksen sijaan.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavassa ei ole osoitettu alueelle ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa. Kaava-alueen rakentumisen myötä liikennemäärät alueen katuverkossa tulevat kasvamaan jonkin verran, mutta taajaman sisäisen katuverkon hitaiden ajonopeuksien takia melutasojen ei voi olettaa kasvavan alueella merkittävästi.

Sibbesborgin osayleiskaavaa (nyk. Söderkullan kaavarunkoa) varten laaditun meluselvityksen (WSP, 2018) mukaan ennustetilanteessa vuonna 2035 päivääjan keskiäänitaso on suuressa osassa aluetta alle 45 dB. Pienellä alueella Palvelutalo Lindan edustalla keskiäänitaso on alle 50 dB Uuden Porvoontien läheisyyden vuoksi. Vuoden 2050 päivääjan ennustetilanteessa melutaso pysyy edelleen alle 45 dB:ssä. Asuinrakennusten julkisivuille ei kohdistu yli 60 dB:n keskiäänitasoja, joten asuinrakennusten sisätiloissa keskiäänitason ohjearvot eivät ylity normaalilla julkisivurakenteella, jonka kokonaisääneneristävyyden on 30 dB.

väderstreck, samt i och med att de särdrag som är utsatta för klimatrisker har identifierats i området, till exempel så att områden för dagvattenhantering och eventuellt ökande dagvattenmängder har reserverats i planen. Dessutom kan man bland annat med färgintensiteten på fasaderna påverka temperaturen inomhus även i nordliga förhållanden. Än så länge är problemet inte vanligt i Finland, men i takt med att de långa värmeperioderna blir allt vanligare är det bra att förbereda sig på detta i förväg. Enligt KILVA-analysen finns det utrymme för förbättringar i beredskapen för andra extrema väderfenomen (hårda vindar, slagregn) samt i planeringen av återvinningen av spillvärme. Båda nämnda omständigheter är emellertid sådana som är lättare att ta i beaktande i byggnadsskedet än i planläggningskedet.

## 5.5 Störande faktorer i miljön

Inga verksamheter som orsakar störningar i miljön har anvisats i planen. Allteftersom planområdet byggs upp kommer trafikvolymerna i gatunätet att öka i viss mån, men på grund av de låga körhastigheterna i det interna gatunätet torde bullernivån inte stiga nämnvärt.

Enligt en bullerutredning (WSP, 2018) som utarbetades inför Sibbesborgs delgeneralplan (numera Planstomme för Söderkulla) är medelljudnivån under 45 dB i en stor del av området prognosåret 2035. I ett litet område framför Servicehuset Linda är medelljudnivån under 50 dB på grund av närheten till Borgåvägen. I en prognos som sträcker sig till 2050 hålls bullernivån dagtid alltså under 45 dB. Byggnadernas fasader exponeras inte för medelljudnivåer över 60 dB och därför kommer riktvärdena för medelljudnivån inne i bostadshusen inte att överskridas när man byggt en normal fasadkonstruktion som har en total ljudisolering på 30 dB.



## 5.6 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset

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

## 5.7 Nimistö

Suunnittelualueelle tulee jonkin verran uutta nimistöä. Alueelle ei ole suunniteltu uusia katuja, mutta on tarpeen nimetä muun muassa luistelukentälle johtava, huoltoajoon käytettävä jalankulun ja pyöräilyn yhteys, jotta esimerkiksi onnettomuuden sattuessa kentällä on osoite, johon pelastushenkilökunta voi navigoida. Samalla nimetään kenttä.

### Kipparinkenttä / Skepparplanen

Alueen olemassa olevien merihenkisten nimien lähtökohtana on aluetta kiertävä Amiraalintie. Kipparinkenttä on jatkumoa teemalle.

### Kompassipolku / Kompassstigen

Lähellä kentälle johtavaa kapeaa tieyhteyttä on olemassa olevassa nimistössä Kompassikuja. Polku on pienempi kuin kuja, joten kapealle yhteydelle valittiin polku-päätteinen nimi.

### Landsängin aukio / Landsängsplatsen

Korttelin 21024 eteläpuolinen aukio saa nimensä viereisestä Landsängenin päiväkodista ja puistosta (suom. Maaniitty). Alueen suomalaista nimeä ei päiväkodista käytetä, joten myös suomenkielinen nimi juontuu ruotsinkielisestä nimestä.

Opintien nimi on jatkossakin Opintie, vaikka kadun linjaus muuttuu asemakaavan myötä. Puistoalue säilyy Maaniityn puistona ja Amiraalintie Amiraalintienä.

## 5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

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

## 5.7 Namn

Planeringsområdet kommer att få en del nya namn. I området planeras inga nya gator, men bland annat gång- och cykelbanan till skridskoplanen som ska användas för servicekörning bör ges ett namn för att planen ska ha en adress t.ex. om det skulle inträffa en olycka och räddningspersonal behöver hitta fram. I det sammanhanget får också planen ett namn:

### Kipparinkenttä / Skepparplanen

Amiralsvägen som går kring planeringsområdet har varit utgångspunkt för namnen med koppling till havet. Skepparsplanen är en fortsättning på detta tema.

### Kompassipolku / Kompassstigen

Den smala vägförbindelsen nära planen heter för närvarande Kompassstigen. En stig är mindre än en gränd och därför valdes ett namn som slutar på -stig.

### Landsängin aukio / Landsängsplatsen

Den öppna platsen söder om kvarter 21024 uppkallas efter Landsängens daghem och park (på finska Maaniitty). Eftersom daghemmet inte har något finskt namn härleds även den öppna platsens finska namn från det svenska namnet.

Lärdomsvägen heter Lärdomsvägen även i fortsättningen även om gatusträckningen ändras till följd av detaljplanen. Parkområdet heter alltså Landsängen och Amiralsvägen heter Amiralsvägen.

# 6 Asemakaavan toteutus Genomförande av detaljplanen



## 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaava-aineiston liitteenä olevassa havainnepiirroksessa on esitetty mm. rakennusten alustava sijoittelu korttelialueilla. Havainnepiirros ohjaa osaltaan kaavan toteuttamista.

Asemakaavan toteutusta ohjaamaan laaditaan sitova rakennustapaohje, joka asetetaan nähtäville asemakaavan ehdotusvaiheessa. Rakennustapaohje säätelee tarkemmin alueen rakentamista korkealaatuiseksi ja monimuotoiseksi asuinalueeksi.

Kaavan ehdotusvaiheessa aloitetaan kunnallisteknisen yleissuunnitelman, katusuunnitelman ja puistosuunnitelman laatiminen alueelle. Ne asetetaan nähtäville kaavan saatua lainvoiman.

## 6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

I illustrationen som ingår i planmaterialet visas bl.a. en preliminär placering av byggnaderna i kvarter-sområdena. Illustrationen bidrar till styrningen av genomförandet.

För genomförandet av detaljplanen utarbetas bindande byggsättsanvisningar som läggs fram offentligt parallellt med detaljplanen i förslagsskedet. I byggsättsanvisningen bestäms närmare hur området ska byggas upp som ett förstklassigt och mångsidigt bostadsområde.

I planens förslagsskede börjar man ta fram en kommunalteknisk översiktsplan, en gatuplan och en parkplan för området. De läggs fram offentligt när planen har vunnit laga kraft.

## 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Alueen rakentaminen toteutetaan vaiheittain. Ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan todennäköisesti Amiraalintien perusparannus. Söderkulla skolanin rakennus on tarkoitus purkaa vuonna 2024. Kuitenkin koulun liikuntasali jätetään paikalleen siihen asti, kunnes uusi liikuntasali on saatu rakennettua Miilin koulukeskuksen yhteyteen arviolta vuonna 2027. Rivitalokortteleiden toteutus voidaan aloittaa kun vanha liikuntasali on purettu Opintieltä. Toteutusjärjestys tarkentuu myöhemmässä vaiheessa.

## 6.3 Toteutuksen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin tilastoin ja lupamenettelyin.

## 6.2 Genomförande och tidsplanering

Detaljplanen kan börja genomföras när planen vunnit laga kraft. Området kommer att genomföras i etapper. Det första steget blir antagligen att göra den grundliga förbättringen av Amiralsvägen. Söderkulla skola ska rivas 2024. Gymnastiksalen får emellertid stå kvar tills den nya idrottshallen vid skolcentret Miili har färdigställts, uppskattningsvis 2027. Radhuskvarteren kan börja genomföras när den gamla gymnastiksalen vid Lärdomsvägen har rivits. I vilken ordningsföljd olika delar ska byggas blir klart i ett senare skede.

## 6.3 Uppföljning av genomförandet

Sibbo kommun följer upp genomförandet i området med hjälp av statistik och tillbörligt lovförfarande.



SIPOO  
SIBBO