

Planstomme för Söderkulla

Planeringsprinciper 27.5.2024

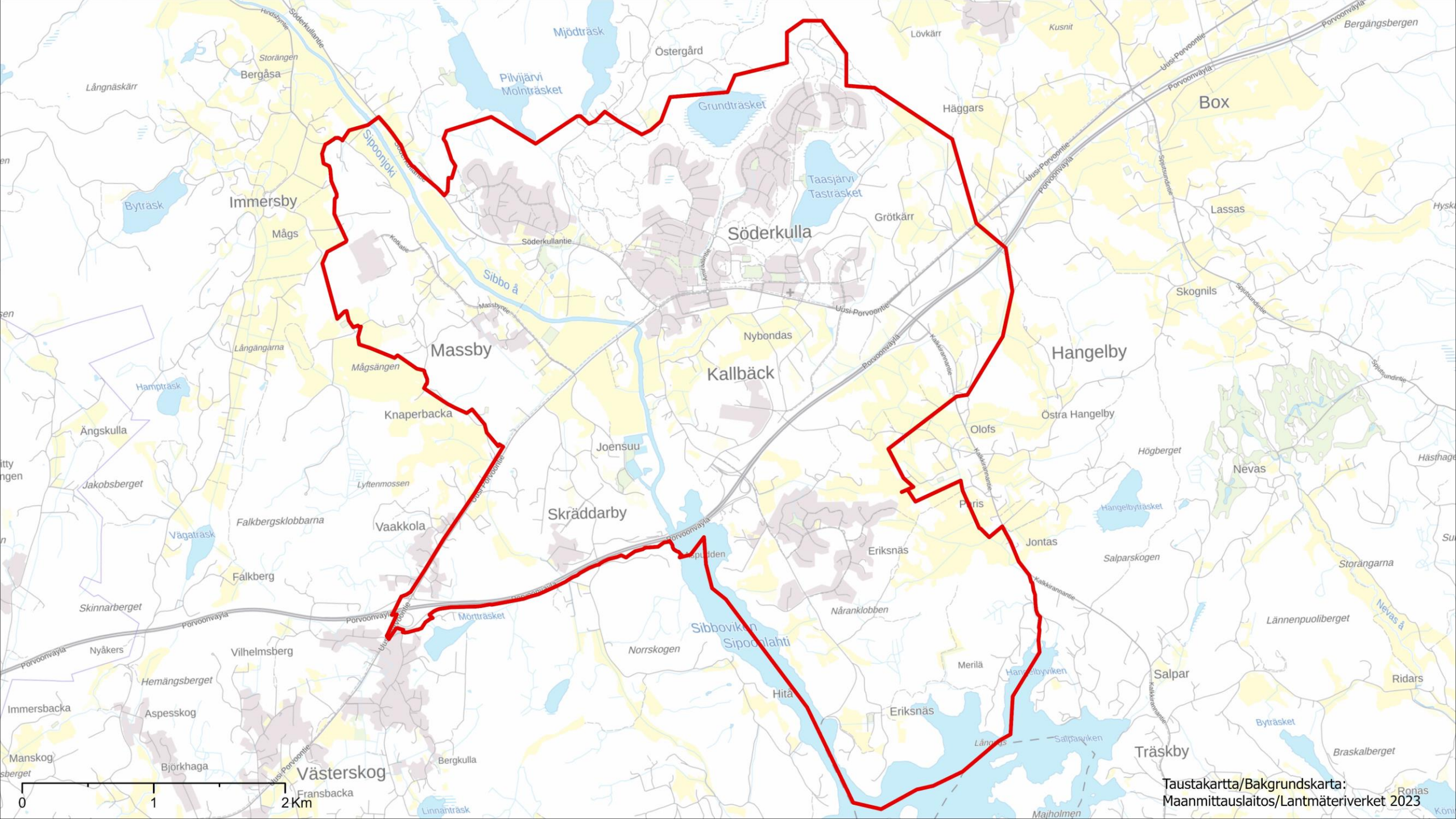
RAMBOLL

Bright ideas.
Sustainable change.





Tidtabell och väsentliga beredningsskeden

Planstommen för Söderkulla nämns i Sibbo kommuns strategi 2022–2025, i planläggningsöversikten 2023 och i planläggningsprogrammet 2023–2025	
Invånarenkät, april-maj 2024	
Planeringsprinciper för planstommen Markanvändningssektionen 15.5.2024 Kommunstyrelsen 27.5.2024	



Taustakartta/Bakgrundskarta:
Maanmittauslaitos/Lantmäteriverket 2023

DIMENSIONERANDE INVÅNARMÄNGD I PLANSTOMMEN FÖR SÖDERKULLA

		Nuläget*		Nya		Totalantal**
Söderkulla planstomme- område		Invånare: 5900		Invånare: 6 600–9 100	→	Invånare(2040): 12 500–15 000
		Arbetsstillfällen: 1 550		Arbetsstillfällen: 2 200–2 950	→	Arbetsstillfällen (2040): 3 750–4 500

*Uppgifterna om befolkning och arbetsstillfällen är från rutdatabasen 2023 (befolkning 31.12.2022, arbetsstillfällen 31.12.2021)

**Befolknings- och arbetsstillfällenssiffror som används som dimensioneringsunderlag för planstommen och tillhörande trafikmodeller för modelleringsåret 2040. Denna dimensionering säkerställer trafikens smidighet och flexibiliteten i detaljplaneringen.

I kalkylen har man beträffande den framtida situationen antagit i enlighet med kommunstrategin att antalet företag och arbetsplatssufficiensen ökar i kommunen

Tillväxtmål i de delgeneralplanearbeten som avbrutits i området

Sibbesborg		Invånare: 5 581		Invånare: 19 000	→	Invånare(2035): 24 000
		Arbetsstillfällen: 1 548		Arbetsstillfällen: 2 650	→	Arbetsstillfällen (2035): 3 550
Eriksnäs		Invånare: 251		Invånare: 11 000–13 000	→	Invånare (????): 11 000–13 000
		Arbetsstillfällen: 16		Arbetsstillfällen: 1 000	→	Arbetsstillfällen (????): 1 000

PLANERINGSPRINCIPER I PLANSTOMMEN FÖR SÖDERKULLA



Region- och samhällsstruktur

- Nickby och Söderkulla har ungefär lika många invånare även i fortsättningen
- För området skapas ett **klart och attraktivt centrum** mellan Söderkulla centrum motorvägen, vars kärna utgörs av dagens Söderkulla centrum
- I centrumområdet görs satsningar på en **trivsam fotgängarmiljö**
- Huvudprincipen för den övergripande strukturen är att skapa en tät kvartersstruktur och ett **tätt gatunät i kärnområdena**, och att **lämna de viktiga sammanhängande naturområden utanför de områden som ska byggas**
- **Som grund för hela områdets dimensionering används 12 500-15 000 invånare**, vilket är tillräckligt för att tillhandahålla kollektivtrafik och ett levande centrum med egna kommersiella och offentliga tjänster och arbetstillfällen. Särskilt på privatägd mark är genomförandet av detaljplanprojekt osäkert och vissa planområden kommer troligen inte att förverkligas under tidsramen för planstommen. Därmed kommer befolkningstillväxten vara måttligare än invånarantalet i enlighet med dimensioneringen.
- Ett mål är att Eriksnäs i framtiden inte ska vara en satellitkommundel separat från Söderkulla, utan en del av en **kontinuerlig tätortsstruktur**
- **Söderkullaområdets** roll som en del av huvudstadsregionens östra tillväxtkorridor stärks i regionstrukturen
- **I Eriksnäs förskjuts tonvikten mot havet** och man strävar till att stränder öppnas mer för att brukas av alla kommuninvånare
- I bostadsområdena prioriteras en **effektiv struktur samt ett rikligt utbud av olika boendeformer**. Förutom höghus i centrumen och småhus i utkanterna önskas låghus samt townhouses och radhus
- När man bygger i Sibbo ådal beaktas särdragen i området



Trafik och mobilitet

- I arbetet görs förberedelser för en **spårvägsförbindelse mellan Östersundom och Söderkulla**, vilken har anvisats i landskapsplanen. Kollektivtrafiklösningen ska sammanfalla med lösningen Helsingfors/Östersundom.
- Det ska byggas så tätt att det blir möjligt att **ordna effektiv kollektivtrafik**, till en början med **stomlinjer** (minst fram till 2035), som senare kan utvecklas till en **spårväg** i riktning mot Östersundom.
- Nätverket av **gång- och cykelleder** utvecklas och kvaliteten på det förbättras.
- **Nya Borgåvägen och andra huvudvägar görs trivsammare och mer gatulika** genom att man minskar deras barriäreffekter och andra negativa konsekvenser.
- **Fordonstrafiken ska löpa smidigt på de viktigaste huvudlederna.**

PLANERINGSPRINCIPER I PLANSTOMMEN FÖR SÖDERKULLA



Service och näringar

- Den viktigaste offentliga och kommersiella servicen placeras längs huvudgatorna i Söderkulla
- **Den täta zonen om stöder sig på Borgåleden (E18) reserveras för näringsverksamhet.** Logistiskt fördelaktiga områden utnyttjas för arbetsplatser och industri
- **I fråga om service och näringar stöder sig Eriksnäsområdet på Söderkulla centrum,** där kommersiell och offentlig basservice kommer att finnas. Därtill kan näringslivet i området inrikta sig på tjänster som hör samman med skärgård, båtliv, rekreation och turism.
- Det blir möjligt att **utveckla servicen på kusten, bedriva vattenturism och tillhandahålla rekreationstjänster längs ån.**



Grönnätet

- **Grönområdena och naturen** är erkänt en resurs och en **attraktionsfaktor** i Sibbo, vilket också kommer till uttryck i markanvändningen i tätorterna. Boende i tätorter har koppling till närliggande natur och rekreationsområden
- I planprocessen framhävs **hållbarheten som utgångspunkt för planeringen**, och planeringslösningarna främjar **biologisk mångfald och anpassning till klimatförändringen**
- **Sibbo ådal, och de blå- och grönnät som ansluter sig till den, utgör stommen i det centrala nätverket av rekreationsområden.** Det centralaste och mest sammanhängande rekreationsområdet har anvisats på nordvästra och norra sidan av Söderkulla centrum. **Rekreationsförbindelserna** förbättras så att de blir fungerande och trivsamma
- **Kulturlandskapet beaktas i planeringen.** Särskild uppmärksamhet fästs vid den bebyggda kulturmiljön av riksintresse (RKY-området) ”Den medeltida borgön Sibbesborg och odlingslandskapet i Sibbo ådal”.
- Vid planeringen av området strävar man till att möjliggöra **ett mångsidigt, offentligt bruk av stränder och en tätortsstruktur som ligger nära stranden.** De södra stränderna av Eriksnäs är i huvudsak områden som inte ska byggas, och de utvecklas med hänsyn till rekreation, kulturhistoria och verksamheter kring hästar
- Det **känsliga landskapet** i Eriksnäs förutsätter att kvartersstrukturen och grönområdena på ett taktfullt och välplanerat sätt ställs i relation till det värdefulla landskapsrummet vid Sibboviken.

BAKGRUNDSMATERIAL SOM UTNYTTJATS VID FRAMTAGANDET AV PLANERINGSPRINCIPERNA

Planeringsprinciper i Nylandsplanen 2050

- Helsingforsregionens etappplansplan och etappplansplan 2 för Nyland – Östersundomområdet, är i kraft i planeringsområdet. Gränsen mellan dessa går längs Söderkullavägen.
- Nylandsplanen 2050 är en benämning för en planhelhet som omfattar etappplansplanerna för Helsingforsregionen, östra Nyland och västra Nyland. Planen omfattar hela Nyland med undantag av Östersundomområdet, som har en separat landskapsplan. Planhelheten vann laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023. Landskapsplanen för Östersundomområdet vann laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2021.
- Nylandsplanen bygger bland annat på följande planeringsprinciper:
 - Tillväxten (boende och arbetsplatser) styrs till områden och centrum som lätt kan nås med hållbara färd sätt.
 - Tillväxten styrs i första hand till huvudstadsregionen, stationsomgivningarna och kollektivtrafikens övriga knutpunkter samt till regioncentrum.
 - Tillräckliga skyddsavstånd beaktas till verksamhet som försämrar bebyggelsens och livsmiljöns trivsel och hälsa.
 - Centrumens utveckling som mångsidiga koncentrationer med boende, arbetsplatser, handel och service ska stödas.
 - Centrumområdenas profil och betydelse som en del av en större helhet identifieras.
 - Centrumen ska bli attraktivare utgående från deras egna styrkor och profiler.
 - Stora enheter för dagligvaruhandel och centruminriktad specialhandel styrs i första hand till centrumen.
- Landskapsplanen för Östersundomområdet följer två planeringsprinciper som starkt påverkat planlösningen:
 - Den nya tätortsstrukturen kopplas till förverkligandet av spårtrafiken och en spårförbindelse.
 - Planen tryggar områdets ekologiska förbindelser och försämrar inte avsevärt Naturaområdenas naturvärden.

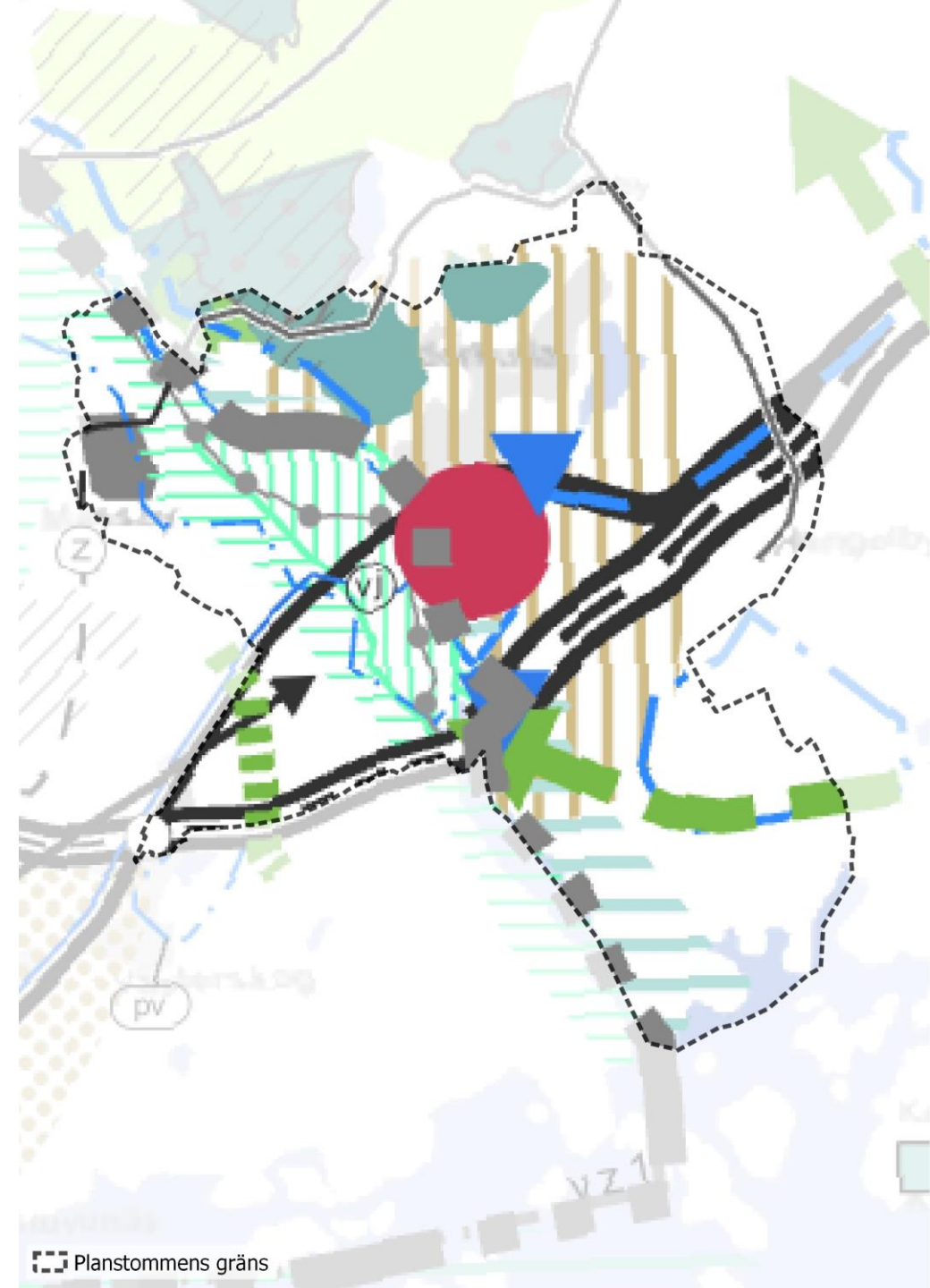
Centrala mål



Nylandsplanen 2050

Planeringslösning

- Söderkulla har anvisats som ett **område för centrumfunktioner (objekt) samt en utvecklingszon för tätortsfunktioner**.
- I områdets västra del finns en beteckning för ett behov av trafikförbindelse från Majvik i Sibbo i riktning mot Söderkulla. Enligt planeringsbestämmelsen ska förbindelsen i denna riktning i första hand planeras som en kollektivtrafikförbindelse.
- På västra sidan av planområdet har följande beteckning anvisats i Östersundomområdet: Beteckningen för trafikled (streckad linje) anger riktgivande eller alternativ sträckning.
- Med beteckningen anvisas alternativa sträckningar för trafikleder, när det i landskapsplanen finns flera genomförbara alternativ. Med beteckningen för riktgivande sträckning anvisas en trafikled, när trafikledens exakta placering inte ännu har avgjorts.
- I Sibbo ådal har bl.a. en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY) och en betydande kulturmiljö av riksintresse anvisats. Sibbo å har anvisats som ett Natura 2000-område.
- Behov av grönförbindelse Sibboviken–Box
- Skyddsområden, bl.a. Molnträsket och Grundträsket



Tyngdpunkter i Sibbo kommuns strategi – Vad strävar vi efter?

Axplock ur kommunens strategi 2022-2025

Boende

- Boende som motsvarar människornas behov i alla åldrar och livssituationer i hela Sibbo (centrum, byar, glesbygd och skärgård)
- Sibbo utvecklas från en kommun med två tätortscentrum till en kommun med tre tätortscentrum (Söderkulla–Nickby–Tallmo)
- Starkare fokus på livskvaliteten i människornas 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

Livskraft

- Tjänsterna i centrumen har ökat och blivit mångsidigare, och kommunens självförsörjning i fråga om tjänster har ökat
- Sibbo lockar företag med sitt goda läge, sina förbindelser och sitt företagssamarbete
- Naturturismen och dess stödtjänster ökar betydligt i Sibbo
- Maritima tjänster och skärgården utvecklas
- Näringslivsverksamheten är alltmer internationell och mångkulturell

Mobilitet

- Snabba bussförbindelser västerut i Söderkulla
- En förbindelse för gång- och cykeltrafik mellan Nickby och Söderkulla
- Laddningsinfrastrukturen har ökat i takt med att trafiken elektrifieras
- Möjligheterna till anslutningsparkering har ökat med beaktande av elektrifieringen
- Parkeringen dimensioneras efter invånarnas behov utifrån antalet lägenheter
- Vägnätet är säkert och i gott skick
- Kollektivtrafikrutterna anpassas för att svara på invånarnas förändrade behov av färdmedel

Planeringsprinciper i delgeneralplan för Sibbesborg

Beskrivning av delgeneralplanen, förslagsskedet 19.11.2019

● Region- och samhällsstruktur ● Trafik och mobilitet ● Service och näringar ● Grönnetet

- I regionstrukturen blir Sibbesborg ett nytt **stadscentrum** i huvudstadsregionens östra tillväxtkorridor mellan Helsingfors och Borgå.
- Området har för närvarande ca 5 000 invånare och ca 900 arbetstillfällen. I delgeneralplanen för Sibbesborg föreslås **ca 19 000 nya invånare och minst ca 2 650 nya arbetstillfällen** inom planområdet fram till år 2035.
- För området skapas ett **urbant centrum** mellan Söderkulla centrum motorvägen, vars kärna utgörs av dagens Söderkulla centrum
- Huvudprincipen för den övergripande strukturen är att skapa **en tät kvartersstruktur och ett tätt gatunät**, och att **låta viktiga sammanhängande naturområden stå utanför de områden som byggs**.
- Det ska byggas **så tätt att det blir möjligt att ordna en effektiv kollektivtrafik**.
- I bostadsområdena prioriteras en **effektiv struktur samt ett rikligt utbud av olika boendeformer**. Förutom höghus i centrumen och småhusen i utkanterna önskas låghus samt townhouses och radhus.
- Området är en **självförsörjande och ekoeffektivt** småstad intill storstaden. Längs huvudgatorna eftersträvas så mycket aktivitet som möjligt mot gatufasaden men å andra sidan också t.ex. kvartersodling, produktion och lagring på bakgården.
- **Västra sidan av Sibbo å** indelas av trafikleder i **utvidgnings- och kompletteringsområden** till de småhusdominerade bostadsområdena i Massby och Joensuu.
- **Nu finns ingen beredskap längre för en förlängning av metron från Majvik till Söderkulla**. I och med revideringen av landskapsplanen ströks reserveringen för spårtrafik från Majvik österut.
- Området ansluter sig smidigt till Nickby, Borgå och Östersundom tack vare en **effektiv kollektivtrafik med buss** (åtminstone fram till 2035).
- I planförslaget reserveras en **riktgivande sträckning för spårtrafik i riktning med motorvägen**. Genomförandet av spårtrafiken planeras till tiden efter 2050.
- När **Nya Borgåvägen ändras till gata** i de centrala områdena minskas de olägenheter och barriäreffekter som kan hänföras till trafiken och omgivningen blir mer stadslig.
- Den viktigaste offentliga och kommersiella servicen förläggs till huvudgatorna.
- Den täta zonen om stöder sig på Borgåleden (E18) reserveras för näringsverksamhet. Logistiskt fördelaktiga områden utnyttjas för arbetsplatser och industri.
- I planprocessen för Sibbesborg strävar man efter att basera planeringen på **hållbarhet**
- Sibbo ådal och den anslutande centralparken är stommen i det centrala rekreativområdet. Det centralaste och mest sammanhängande området för närrecreation har anvisats på nordvästra och norra sidan av Söderkulla centrum.

Planeringsprinciper i delgeneralplan för Eriksnäs

Korrigerat förslag till delgeneralplan, beskrivning 19.11.2014

● Region- och samhällsstruktur ● Trafik och mobilitet ● Service och näringar ● Grönnetet

- Med hjälp av delgeneralplanen strävar man efter att skapa **beredskap för utvidgning av metropolområdet österut** och förutsättningar för ett livskraftigt Sibbo.
- I enlighet med kommunens tillväxtstrategi ska Eriksnäs utvecklas till **ett betydande nytt bostadsområde med service och arbetsplatser**.
- Målet för befolkningstillväxten är **11 000–13 000** nya invånare, vilket är ett tillräckligt befolkningsunderlag för ordnandet av kollektivtrafik. Detta invånarantal är också tillräckligt för ett **livfullt centrum med kommersiell och offentlig service och arbetstillfällen**.
- Centrum byggs upp **mellan stranden och metrostationen**. Centrum för rekreation och socialt liv förläggs till stranden, som behandlats urbant i de centrala avsnitten.
- Målet är att Eriksnäs i framtiden inte ska vara en fristående satellitstadsdel av Söderkulla utan utgöra en **kontinuerlig stadsstruktur i kombination med Sibbesborgs centrum, arbetsplatsområdena längs Borgåleden och undercentrumet Söderkulla**.
- Huvudprincipen för den övergripande strukturen är att skapa **en tät kvartersstruktur och ett tätt gatunät**, och att **låta viktiga sammanhängande naturområden stå utanför de områden som byggs**.
- Den **sammanhängande strukturen** i staden bäddar för en centraliserad energiproduktion och en fungerande kollektivtrafik.
- **Den täta stadsstrukturen ska ända från början stödja sig på kollektivtrafiken och på lång sikt på spårkollektivtrafiken**.
- **Metron är en viktig dimensioneringsfaktor och stationerna och deras näromgivningar förutsätter en tät samhällsstruktur**.
- Med hänsyn till servicen och näringarna är Eriksnäs till en början ett **undercentrum till Söderkulla och senare till Sibbesborg**, där **kommersiell och offentlig basservice** kommer att placeras. Därtill kan näringslivet inrikta sig på tjänster som hänger samman med skärgård, båtliv, rekreation och turism.
- De **södra stränderna av Eriksnäs är i huvudsak områden som inte ska byggas**, och de utvecklas med hänsyn till rekreation, kulturhistoria och verksamheter kring hästar. Vid planeringen av området är ett mål att möjliggöra **mångsidigt, offentligt bruk av stränder och en stadsstruktur som gränsar till stranden**.
- Det **känsliga landskapet** i Eriksnäs förutsätter att kvartersstrukturen och grönområdena på ett taktfullt och välplanerat sätt ställs i relation till det värdefulla landskapsrummet vid Sibboviken.

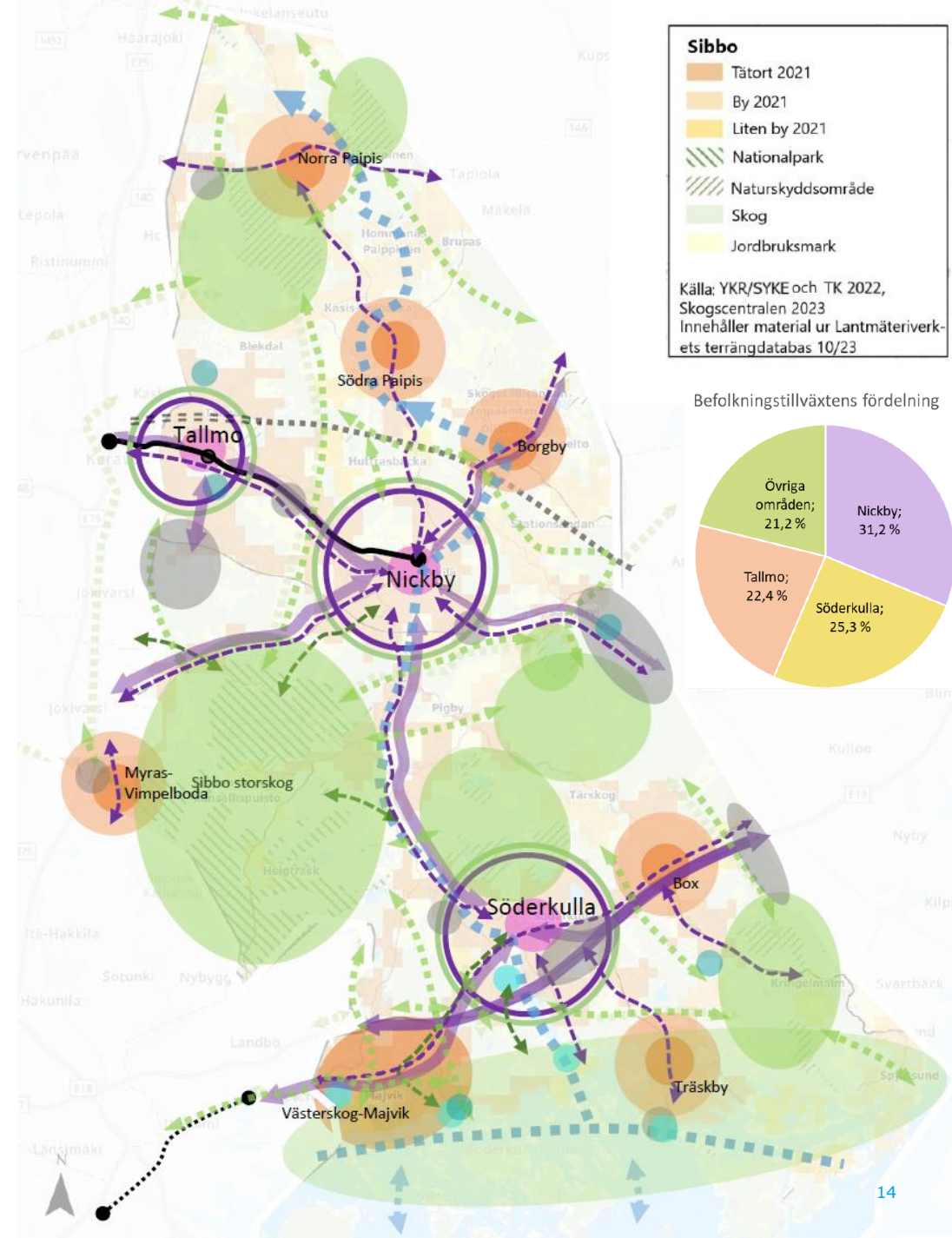
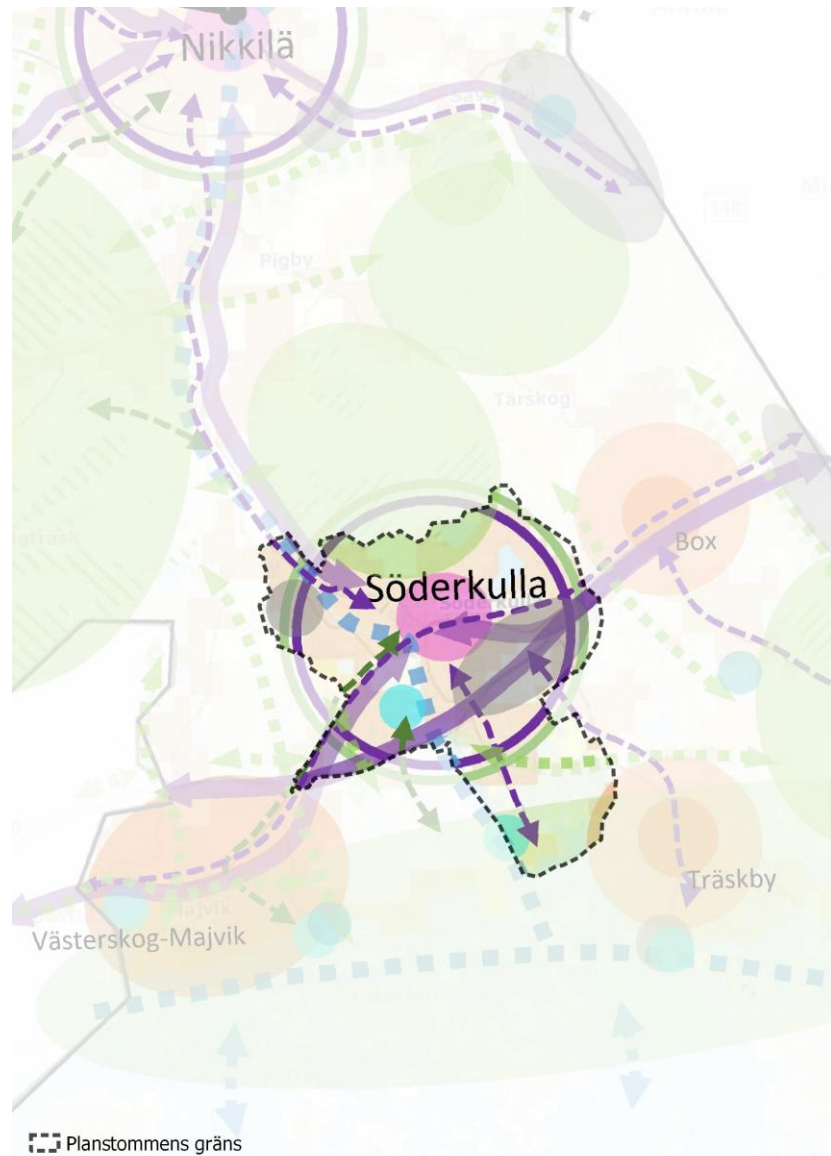
Planeringsprinciper i strukturmodellsyntesen för Generalplan för Sibbo 2050

Strukturmodellsyntesen godkändes av kommunfullmäktige 29.4.2024

● Region- och samhällsstruktur ● Trafik och mobilitet ● Service och näringar ● Grönnätet

- **År 2050 har Nickby och Söderkulla ungefär lika många invånare**, Tallmo är en mindre tätort.
- I strukturmodellsyntesen är **befolkningstillväxten i Sibbo** 500 invånare per år under perioden 2021–2035, vilket motsvarar en årlig tillväxt på ca **2 %**. Hälften av bostadsbyggandet genomförs som småhus.
- Söderkulla består i huvudsak av **lågt och tätt byggande, i kärnan är skalan ännu tätare**. Byggande som stöder sig på särdragen i **Sibbo ådal**.
- **Centrumen i Nickby och Söderkulla utvecklas som huvudcentrum för service**, vilket får stöd av de ökande invånarantalen.
- **Busstrafiken** kompletterar spårtrafiken i hela Sibbo.
- Spårvägen till Söderkulla är inte med i stomnätet för huvudstadsregionen i MBT 2023-planen: **kollektivtrafiken från Söderkulla till huvudstadsregionen kommer att ske med buss under en lång tid framöver**.
- I stationsnejderna främjas **smidiga, hållbara och mångsidiga resekedjor** från stationerna, t.ex. buss, cykelvägar och cykelparkering. **Anslutningsparkeringen** vid stationerna förbättras också.
- En **gång- och cykelförbindelse mellan Nickby och Söderkulla** hör till de viktigaste utvecklingsprojekten.
- **Vattenturismen och serviceutbudet** utvecklas i skärgården och längs ån (vattenbussar till skärgården, paddling, hamnområden, badstränder och andra strandtjänster). **Rekreationen i skärgården** utvecklas på de villkor som ställs av den känsliga skärgårdsnaturen.
- Det blir möjligt att samnyttja stränder och få tillträde till kusten, bedriva vattenturism och tillhandahålla rekreationstjänster längs ån.
- **Byggandet centraliseras** för att möjliggöra service.
- **Beaktande av kulturlandskapet**: Den medeltida borgön Sibbesborg och odlingslandskapet i Sibbo ådal.
- Grönområdena och naturen är **erkänt en resurs och en attraktionsfaktor** i Sibbo, vilket också kommer till uttryck i markanvändningen i tätorterna. Boende i tätorter har koppling till närliggande natur och rekreationsområden.
- **Det blir möjligt att samnyttja stränder i valda områden och få tillträde till kusten**.

Strukturmodellsyntes, Generalplan för Sibbo 2050



Värdefulla natur- och landskapsobjekt (Finlands miljöcentral 3/2024)

