

# Söderkullan kaavarunko

Suunnitteluperiaatteet 27.5.2024

**RAMBOLL**

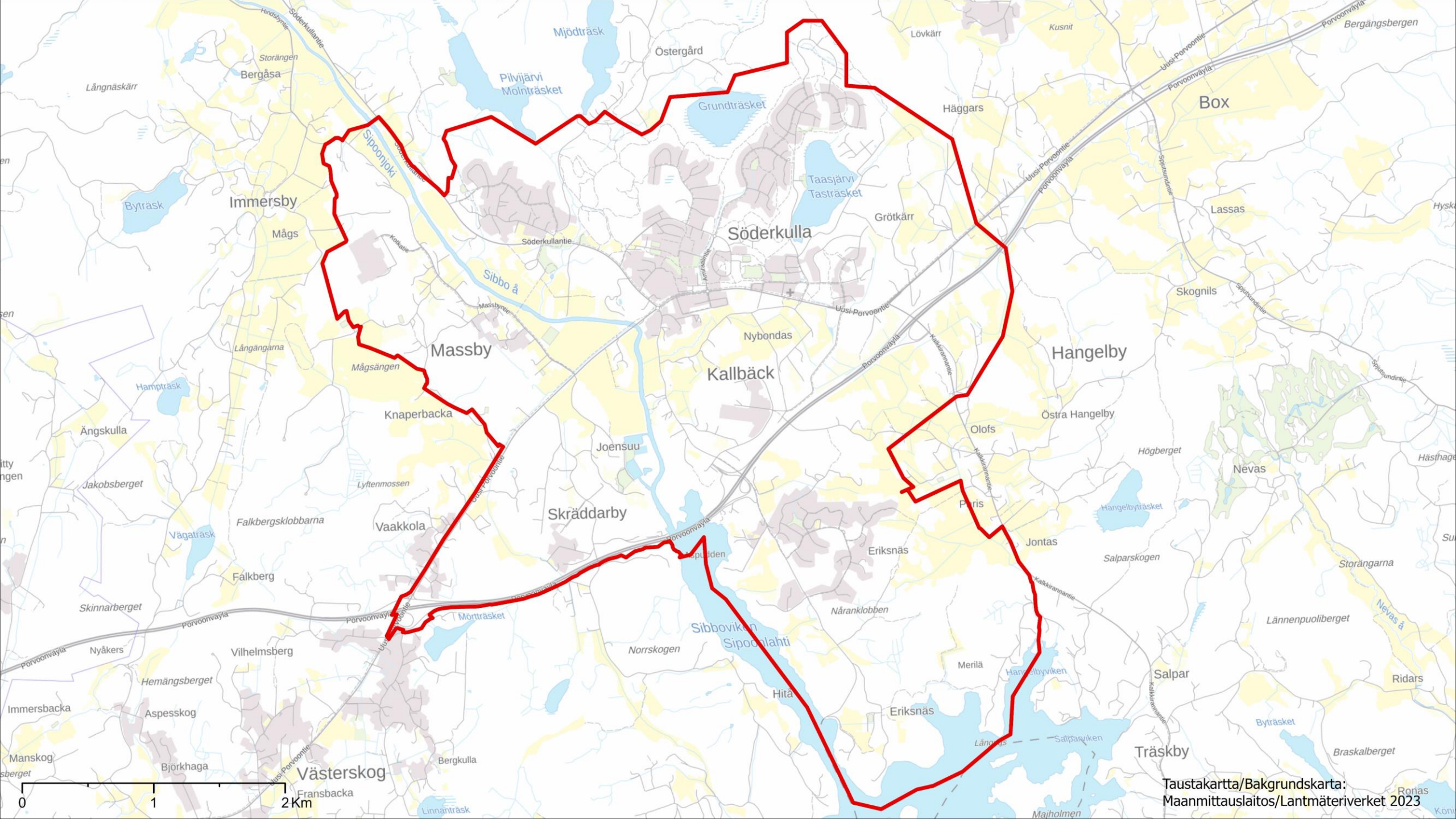
Bright ideas.  
Sustainable change.





# Aikataulu ja olennaisia valmisteluvaiheita

Söderkullan kaavarunko mainitaan Sipoon strategiassa 2022-2025, kaavoituskatsauksessa 2023 ja kaavoitusohjelmassa 2023-2025	
Asukaskysely, huhti-toukokuu 2024	
Kaavarungon suunnitteluperiaatteet <ul style="list-style-type: none"><li>• Maankäyttöjaosto 15.5.2024</li><li>• Kunnanhallitus 27.5.2024</li></ul>	





# SÖDERKULLAN KAAVARUNGNON MITOITUSVÄESTÖ





		Nykytilanne *	Uudet		Kokonaismäärä**
<b>Söderkullan kaavarunkoalue</b>		Aukkaat: <b>5 900</b>	Aukkaat: <b>6 600 - 9 100</b>	→	Aukkaat (2040): <b>12 500 - 15 000</b>
		Työpaikat: <b>1 550</b>	Työpaikat: <b>2 200 - 2 950</b>	→	Työpaikat (2040): <b>3 750 - 4 500</b>

\* Väestö- ja työpaikkatiedot on vuoden 2023 ruututietokannasta (väestötiedot 31.12.2022, työpaikkatiedot 31.12.2021)

Laskelmassa on tulevan tilanteen osalta oletettu kuntastrategian mukaisesti, että yritysten määrä ja työpaikkaomavaraisuus kasvavat kunnassa

\*\* Väestön ja työpaikkojen määrä, jota käytetään kaavarungon ja siihen liittyvien liikennemallien mitoitusperusteena mallinnusvuodelle 2040. Laskennallisella mitoituksella varmistetaan liikenteen sujuvuus ja asemakaavoituksen joustavuus.

## Alueen keskeytettyjen osayleiskaavojen kasvutavoitteet

<b>Sibbesborgin alue</b>		Aukkaat: <b>5 581</b>	Aukkaat: <b>19 000</b>	→	Aukkaat (2035): <b>24 000</b>
		Työpaikat: <b>1 548</b>	Työpaikat: <b>2 650</b>	→	Työpaikat (2035): <b>3 550</b>
<b>Eriksnäsin alue</b>		Aukkaat: <b>251</b>	Aukkaat: <b>11 000-13 000</b>	→	Aukkaat (????): <b>11 000-13 000</b>
		Työpaikat: <b>16</b>	Työpaikat: <b>1 000</b>	→	Työpaikat (????): <b>1 000</b>

# SÖDERKULLAN KAAVARUNGON SUUNNITTELUPERIAATTEET



## Alue- ja yhdyskuntarakenne

- Nikkilä ja Söderkulla ovat asukasmääriltään saman suuruisia jatkossakin
- Alueelle luodaan **yksi selkeä ja vetovoimainen keskusta** nykyisen Söderkullan keskustan ja moottoritien väliin, jonka ydin sijaitsee Söderkullan nykyisessä keskustassa
- Keskusta-alueella panostetaan **viihtyisään kävely-ympäristöön**
- Kokonaisuuden pääperiaatteena on luoda **tiivis korttelirakenne ja katuverkko ydinalueilla ja jättää tärkeät luontoalueet rakentamisen ulkopuolelle yhtenäisinä**
- **Koko alueen mitoituksen perusteena käytetään 12 500-15 000 asukasta**, mikä on riittävä väestöpohja joukkoliikenteen järjestämiseksi ja tuottaa oman vireän keskuksen kaupallisine ja julkisine palveluineen sekä työpaikkoineen. Erityisesti yksityisomisteisilla maa-alueilla asemakaavahankkeiden toteutuminen on epävarmaa, joten osa kasvualueista jää todennäköisesti toteutumatta kaavarungon aikajänteellä ja väestönkasvu on siten mitoitusväestöä maltillisempaa.
- Tavoitteena on, että Eriksnäs ei ole tulevaisuudessa irrallinen satelliittikunnanosa Söderkullasta vaan muodostaa **jatkuvan taajamarakenteen**
- Aluerakenteessa **Söderkullan alueen** rooli osana pääkaupunkiseudun itäistä kasvukäytävää vahvistuu
- Eriksnäsin **painotusta siirretään rantaa kohti**, ja rantoja pyritään avaamaan paremmin kaikkien kuntalaisten käyttöön
- Asuinalueilla painotetaan **tehokasta rakennetta sekä asumismuotojen runsautta**. Alueelle toivotaan keskustojen kerrostalojen ja reuna-alueiden pientalojen lisäksi pienkerrostaloja sekä townhouse- ja rivitaloja
- Sipoon jokilaaksossa rakentamisessa huomioidaan alueen erityispiirteet



## Liikenne ja liikkuminen

- Työssä varaudutaan maakuntakaavan mukaiseen **raitiotieyhteyden kehittämiseen Östersundomin ja Söderkullan välillä**. Joukkoliikennetarkoituksien tulee olla yhteneväinen Helsingin / Östersundomin ratkaisun kanssa
- Rakentamisen tiiveys tulee olemaan sellainen, että se mahdollistaa **tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen**, aluksi **runkolinjastolla** (vähintään vuoteen 2035 asti), joka on myöhemmin kehitettävissä **raitiotieksi** Östersundomin suuntaan
- Kehitetään **jalankulku- ja pyöräily** verkkoa ja parannetaan laatutasoa.
- **Uusi Porvoontie ja muut päätiet muutetaan viihtyisämmiksi ja katumaisemmiksi** vähentäen niiden este- ja muita haittavaikutuksia.
- Huomioidaan **ajoneuvoliikenteen sujuvuus tärkeimmillä pääväylillä**



# SÖDERKULLAN KAAVARUNGON SUUNNITTELUPERIAATTEET



## Palvelut ja elinkeinot

- Alueen tärkeimmät julkiset ja kaupalliset palvelut sijoittuvat Söderkullassa pääkatujen varsille
- **Tiivis Porvoonväylään (E18) tukeutuva vyöhyke varataan elinkeinotoiminnalle.** Logistisesti hyviä alueita hyödynnetään työpaikka- ja teollisuusalueina
- **Eriksnäsin alue nojautuu palveluiden ja elinkeinon näkökulmasta Söderkullan keskusta**n, jonne sijoittuvat kaupalliset ja julkiset peruspalvelut. Lisäksi alueen elinkeinoelämä voi erikoistua palveluihin, jotka liittyvät saaristoon, veneilyyn, virkistykseen ja matkailuun.
- Mahdollistetaan **palvelujen kehittymistä rannikolle, vesistömatkailua ja joenvarren virkistyspalveluita.**



## Viherverkosto

- **Viheralueet ja luonto** tunnistetaan Sipoon voimavarana ja **vetovoimatekijänä**, mikä näkyy myös taajamien maankäytössä. Taajamissa asumisen yhteydessä lähiluontoa ja virkistysalueita
- Kaavaprosessissa tuodaan **kestävyys suunnittelun pohjaksi**, ja suunnitteluratkaisuilla tuetaan **luonnon monimuotoisuutta ja ilmastonmuutokseen sopeutumista.**
- **Sipoonjokilaakso ja siihen kytkeytyvät sini- ja viherverkostot muodostavat keskeisen virkistysverkoston rungon.** Keskeisin ja yhtenäisin virkistysalue on osoitettu Söderkullan keskustan luoteis- ja pohjoispuolelle. Alueen **virkistysyhteyksiä** kehitetään toimiviksi ja viihtyisiksi
- **Kulttuurimaisema huomioidaan suunnittelussa.** Erylistä huomiota kiinnitetään valtakunnallisesti merkittävään RKY-alueeseen "Sibbesborgin keskiaikainen linnasaari ja Sipoonjokilaakson viljelymaisema"
- Alueen suunnittelussa pyritään mahdollistamaan **rantojen monipuolinen julkinen käyttö ja lähelle rantaa sijoittuva taajamarakenne.** Eriksnäsin **etelärannat jätetään pääosin rakentamisen ulkopuolelle** ja niitä kehitetään virkistys-, kulttuurihistorian ja hevostoiminnan näkökulmasta.
- Eriksnäsisä **herkkä maisema** edellyttää korttelirakenteen ja viheralueiden hienovaraista ja hyvin suunniteltua suhdetta Sipoonlahden arvokkaaseen maisematilaan

# SUUNNITTELUPERIAATTEIDEN MUODOSTAMISESSA HYÖDYNNETTY TAUSTA-AINEISTO

# Uusimaa-kaavan 2050 suunnitteluperiaatteita

- Suunnittelualueella ovat voimassa **Helsingin seudun vaihemaakuntakaava ja 2. vaihemaakuntakaava, Östersundomin alue**. Niiden välinen raja kulkee Söderkullantietä pitkin.
- Uusimaa-kaava 2050 on nimi kaavakokonaisuudelle, joka sisältää Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat. Kokonaisuus kattaa koko Uudenmaan alueen lukuun ottamatta Östersundomin aluetta, jolle on tehty erillinen maakuntakaava. Uusimaa-kaava sai lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Östersundomin alueen maakuntakaava sai lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 2021.
- Uusimaa-kaavan suunnitteluperiaatteita ovat mm. seuraavat:
  - Ohjataan kasvua (asuminen ja työpaikat) kestävin kulkumuodoin hyvin saavutettavissa oleville alueille ja keskuksiin.
  - Ohjataan kasvua ensisijaisesti pääkaupunkiseudulle, asemanseuduille ja muihin joukkoliikenteen solmukohtiin sekä seutukeskuksiin.
  - Huolehditaan riittävästä suojaetäisyyksistä asutuksen ja elinympäristön viihtyisyyttä ja terveyttä heikentävien toimintojen välillä
  - Tuetaan keskusten kehittymistä monipuolisina asumisen, työpaikkojen, kaupan ja palvelujen keskittyminä.
  - Tunnistetaan kunkin keskuksen profiili ja merkitys osana laajempaa kokonaisuutta.
  - Keskusten vetovoimaa parannetaan kehittämällä niitä kunkin omiin vahvuuksiin ja profiiliin perustuen
  - Ohjataan päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan suuryksiköt ensisijaisesti keskustoihin.
- Östersundomin alueen maakuntakaavassa on kaksi kaavaratkaisuun keskeisesti vaikuttavaa suunnitteluperiaatetta:
  - Uusi taajamarakenne sidotaan raideliikenteeseen ja raideyhteyden toteuttamiseen.
  - Kaavalla turvataan alueen tärkeät ekologiset yhteydet, eikä heikennetä merkittävästi Natura-alueiden luonnonarvoja

## Keskeiset tavoitteet

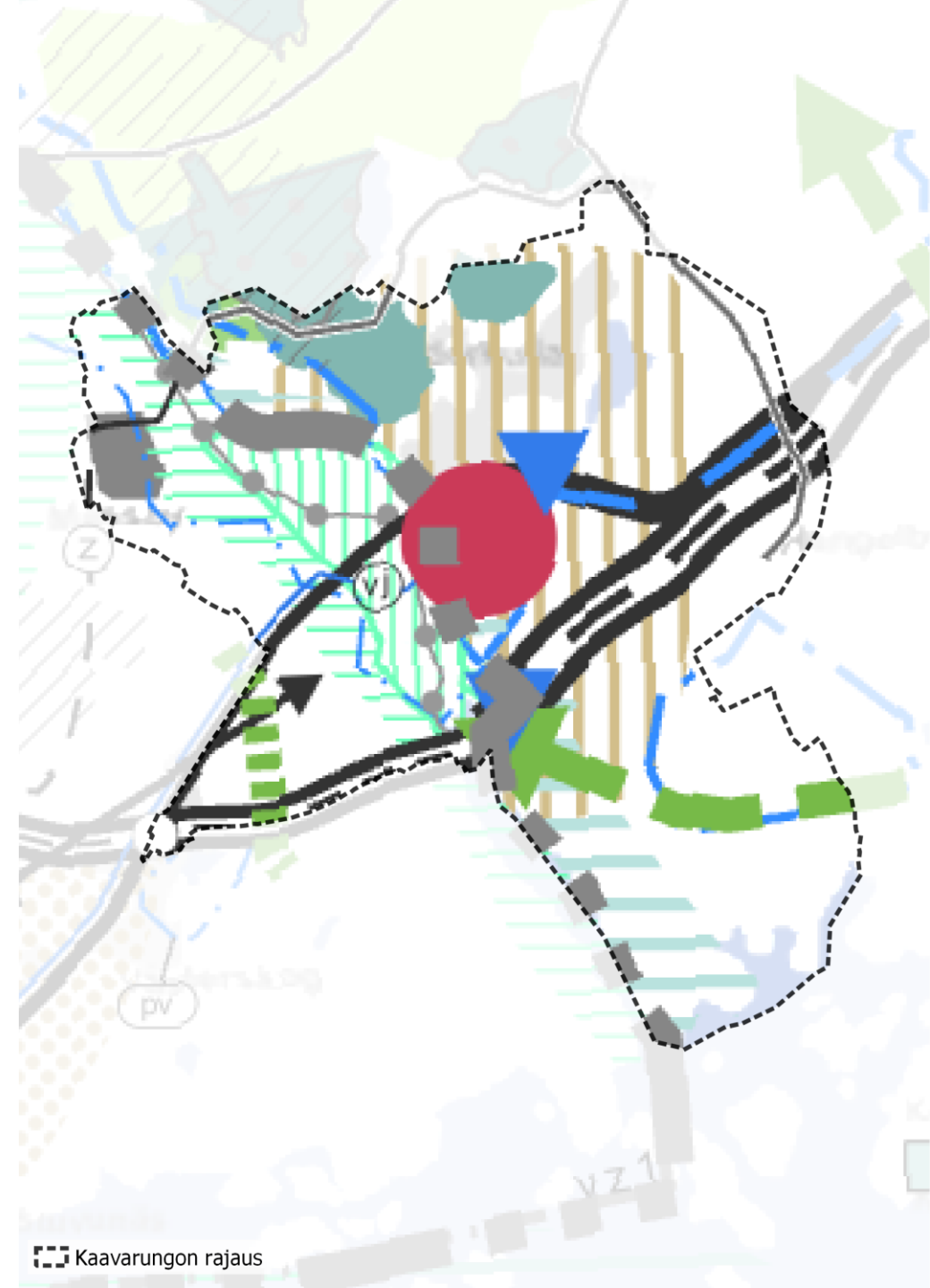




# Uusimaa-kaava 2050

## Kaavaratkaisu

- Söderkulla on osoitettu **keskustatoimintojen alueena (kohde) sekä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeenä**.
- Alueen länsiosassa on **liikenteen yhteystarvemerkinä Sipoon Majvikista Söderkullan suuntaan**. Suunnittelumääräyksen mukaan yhteys suuntaan on suunniteltava ensisijaisesti joukkoliikenneyhteytenä.
- Kaava-alueen länsipuolelle on esitetty seuraava merkintä Östersundomin alueelle: Liikenneväylän katkoviivamerkinä osoittaa ohjeellisen tai vaihtoehdoisen linjauksen.
- Merkinnällä osoitetaan vaihtoehtoisia liikenneväylien linjauksia silloin, kun maakuntakaavassa on useampi käyttökelpoinen linjausvaihtoehto. Ohjeellista linjausta tarkoittavalla merkinnällä osoitetaan liikenneväylä silloin, kun väylän tarkka sijainti on ratkaisematta.
- Sipoonjokilaaksoon on osoitettu mm. valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) ja maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Sipoonjoki on osoitettu Natura 2000 -alueena.
- Viheryhteystarve Sipoonlahti-Box
- Suojelualueita, mm. Pilvijärvi ja Grundträsket



# Sipoon strategian painopisteitä - Minne haluamme mennä?

Poimintoja Sipoon strategiasta 2022-2025

## Asuminen

- Kaikenikäisten ja kaikissa elämäntilanteissa olevien ihmisten tarpeita vastaava asuminen koko Sipoossa (keskustat, kylät, haja-asutusalue ja saaristo)
- Kahden taajamakeskustan kunnasta kolmen taajamakeskustan kunnaksi (Söderkulla – Nikkilä - Talma).
- Vahvempi fokus ihmisten lähiympäristön elämänlaatuun huomioiden asumisen lisäksi mm. palvelut, turvallisuus, liikkuminen, viherkäytävät, joita suunnitellaan vuorovaikutuksessa asukkaiden kanssa

## Elinvoima

- Keskustojen palvelut ovat lisääntyneet ja monipuolistuneet ja kunnan palveluomavaraisuus on kasvanut
- Sipoo houkuttelee yrityksiä hyvällä sijainnilla, yhteyksillä ja yritysyhteistyöllä
- Luontomatkailupalvelut oheispalveluineen lisääntyvät selvästi Sipoossa.
- Merellisiä palveluita ja saaristoa kehitetään
- Elinkeinoelämä on yhä kansainvälisempää ja monikulttuurisempää

## Liikkuminen

- Söderkullassa nopeat bussiyhteydet länteen
- Nikkilän ja Söderkulla välillä on kävelyn ja pyöräilyn yhteys
- Latausinfra määrä kasvanut liikenteen sähköistyessä
- Liityntäpysäköinnin mahdollisuudet ovat kasvaneet huomioiden sähköistyminen
- Pysäköinti mitoitetaan asukkaiden tarpeisiin lähtien huoneistojen määrästä
- Tiestö on turvallinen ja hyväkuntoinen
- Julkisen liikenteen reitit sovitetaan vastaamaan kuntalaisten muuttuvia liikkumistarpeita

# Sibbesborgin osayleiskaavan suunnitteluperiaatteita

Osayleiskaavan selostus, ehdotusvaihe 19.11.2019

● Alue- ja yhdyskuntarakenne    ● Liikenne ja liikkuminen    ● Palvelut ja elinkeinot    ● Viherverkosto

- Aluerakenteessa Sibbesborg muodostaa **uuden kaupunkikeskuksen** Helsingin ja Porvoon välille pääkaupunkiseudun itäiseen kasvukäytävään.
- Alueella on nykyisin noin 5000 asukasta ja noin 900 työpaikkaa. Osayleiskaavassa esitetään enintään noin **19 000 uuden asukkaan ja vähintään noin 2650 uuden työpaikan** sijoittuminen kaava-alueelle vuoteen 2035 mennessä.
- Alueelle luodaan **yksi urbaani keskusta** nykyisen Söderkullan keskustan ja moottoritien väliin, jonka ydin sijaitsee Söderkullan nykyisessä keskustassa.
- Kokonaisrakenteen pääperiaatteena on luoda **tiivis korttelirakenne ja katuverkko ja jättää tärkeät luontoalueet rakentamisen ulkopuolelle yhtenäisinä**.
- Rakentamisen tiiveys tulee olemaan sellainen, että se mahdollistaa **tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen**
- Asuinalueilla painotetaan **tehokasta rakennetta sekä asumismuotojen runsautta**. Alueelle toivotaan keskustojen kerrostalojen ja reuna-alueiden pientalojen lisäksi pienkerrostaloja sekä townhouse- ja rivitaloja.
- Alue on **omavarainen ja ekotehokas** pikkukaupunki suurkaupungin kyljessä. Pääkatujen varsilla tavoitellaan mahdollisimman paljon toimintaa katufasadille mutta toisaalta esimerkiksi kortteliviljelyä, tuotantoa ja varastointia takapihalla.
- **Sipoonjoen länsipuoli** jakautuu liikenneväylien väliin Massbyn ja Joensuun pientalovaltaisiin **asumisen laajentumis- ja täydentymisalueisiin**.
- **Metron jatkamiseen Majvikista Söderkullaan ei enää varauduta**. Maakuntakaavan uudistamisen myötä raideliikenteen varaus Majvikista itään poistui.
- Alue kytkeytyy Nikkilän, Porvoon ja Östersundomin suuntiin **tehokkaan bussijoukkoliikenteen** avulla (vähintään vuoteen 2035 asti)
- Kaavaehdotuksessa varataan **ohjeellinen moottoritien suuntainen raideliikenteen linjausvaraus**, jonka toteutetaan vuoden 2050 jälkeen.
- **Uuden Porvoontien muuttaminen kaduksi** keskeisillä alueilla vähentää liikenteen haittoja ja estevaikutusta sekä muuttaa ympäristöä kaupunkimaiseksi.
- Alueen tärkeimmät julkiset ja kaupalliset palvelut sijoittuvat pääkatujen varsille.
- Tiivis Porvoonväylään (E18) tukeutuva vyöhyke varataan elinkeinotoiminnalle. Logistisesti hyvät alueet hyödynnetään työpaikka- ja teollisuusalueina.
- Sibbesborgin kaavaprosessissa pyritään tuomaan **kestävyys** suunnittelun pohjaksi
- Sipoonjokilaakso ja siihen liittyvä keskuspuisto muodostavat keskeisen virkistysalueen rungon. Keskeisin ja yhtenäinen lähivirkistysalue on osoitettu Söderkullan keskustan luoteis- ja pohjoispuolelle.



# Eriksnäsin osayleiskaavan suunnitteluperiaatteita

Korjattu osayleiskaavaehdotus, selostus 19.11.2014

● Alue- ja yhdyskuntarakenne    ● Liikenne ja liikkuminen    ● Palvelut ja elinkeinot    ● Viherverkosto

- Osayleiskaavan avulla pyritään varautumaan **metropolialueen laajentumiseen itään päin** sekä luomaan edellytykset elinvoimaiselle Sipoolle.
- Sipoon kunnan kasvustrategian mukaan **Eriksnästä suunnitellaan merkittävä uusi asuinalue palveluineen ja työpaikkoineen**.
- Väestötavoitteena on **11 000-13 000 asukasta**, mikä on riittävä väestöpohja tehokkaan joukkoliikenteen järjestämiseksi ja tuottaa oman **vireän keskuksen kaupallisine ja julkisine palveluineen sekä työpaikkoineen**.
- Keskusta muodostuu **rannan ja metroaseman välille**. Virkistys- ja sosiaalisen elämän keskus sijoittuu rantaan, joka on keskeisillä alueilla käsitelty kaupunkimaisesti.
- Tavoitteena on, että Eriksnäs ei ole tulevaisuudessa irrallinen satelliittikaupunginosa Söderkullasta vaan muodostaa **jatkuvan kaupunkirakenteen yhdessä Sibbesborgin keskustan, Porvoonväylän varren työpaikka-alueiden ja Söderkullan alakeskuksen kanssa**.
- Kokonaisrakenteen pääperiaatteena on luoda **tiivis korttelirakenne ja katuverkko** ja **jättää tärkeät luontoalueet rakentamisen ulkopuolelle yhtenäisinä**.
- Kaupungin **yhtenäinen rakenne** tekee mahdolliseksi keskitetyn energiatuotannon sekä toimivan joukkoliikenteen.
- **Tiivis kaupunkirakenne tukeutuu alusta lähtien julkiseen liikenteeseen ja pitkällä tähtäimellä raidejoukkoliikenteeseen**.
- **Metro on tärkeä mitoittava tekijä ja asemat lähialueineen edellyttävät tiiviin yhdyskuntarakenteen toteuttamista**.
- Eriksnäsin alue on palveluiden ja elinkeinojen näkökulmasta aluksi **Söderkullan ja myöhemmin Sibbesborgin alakeskus**, jonne sijoittuu **kaupalliset ja julkiset peruspalvelut**. Lisäksi elinkeinoelämä voi erikoistua palveluihin, jotka liittyvät saaristoon, veneilyyn, virkistykseen ja matkailuun.
- Eriksnäsin **etelärannat jätetään pääosin rakentamisen ulkopuolelle** ja niitä kehitetään virkistys-, kulttuurihistorian ja hevostoiminnan näkökulmasta. Alueen suunnittelussa on tavoitteena mahdollistaa **rantojen monipuolinen julkinen käyttö ja rantaan rajautuva kaupunkirakenne**.
- **Herkkä maisema** edellyttää korttelirakenteen ja viheralueiden hienovaraista ja hyvin suunniteltua suhdetta Sipoonlahden arvokkaaseen maisematilaan.

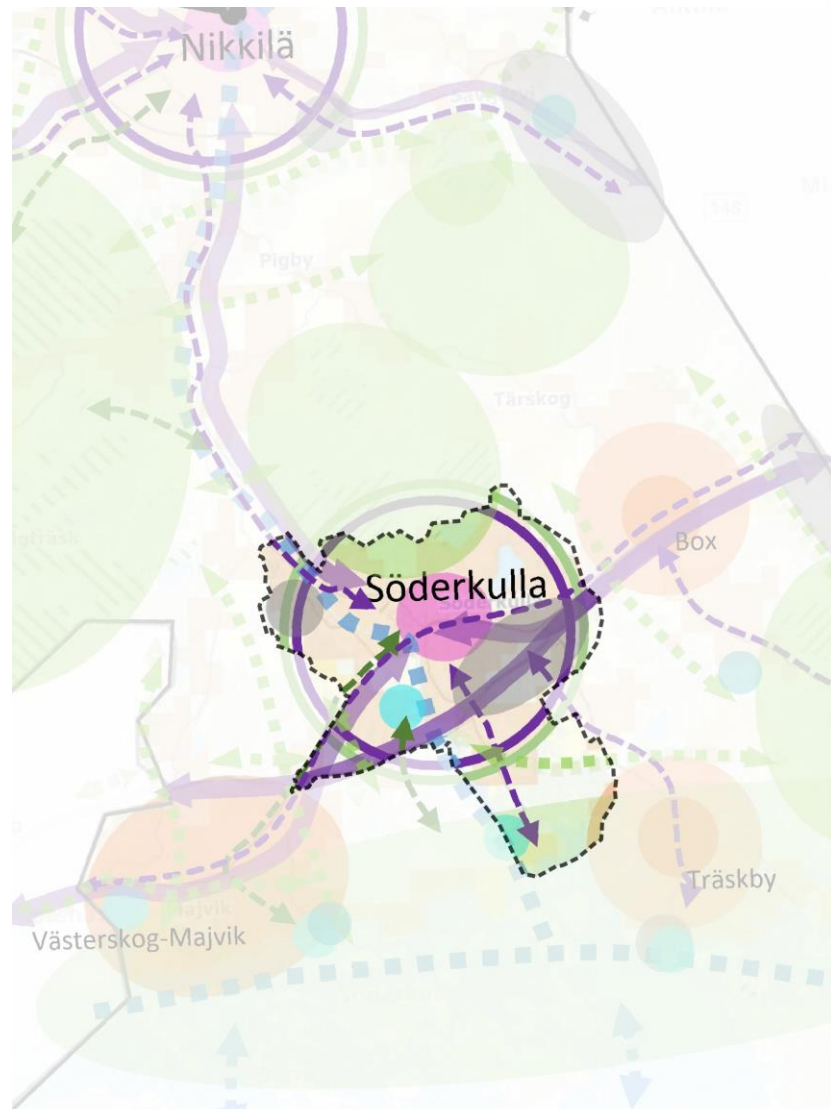
# Sipoon yleiskaava 2050:n rakennemallisynteesin suunnitteluperiaatteita

Yleiskaava 2050 rakennemallisynteesi on hyväksytty kunnanhallituksessa 29.4.2024

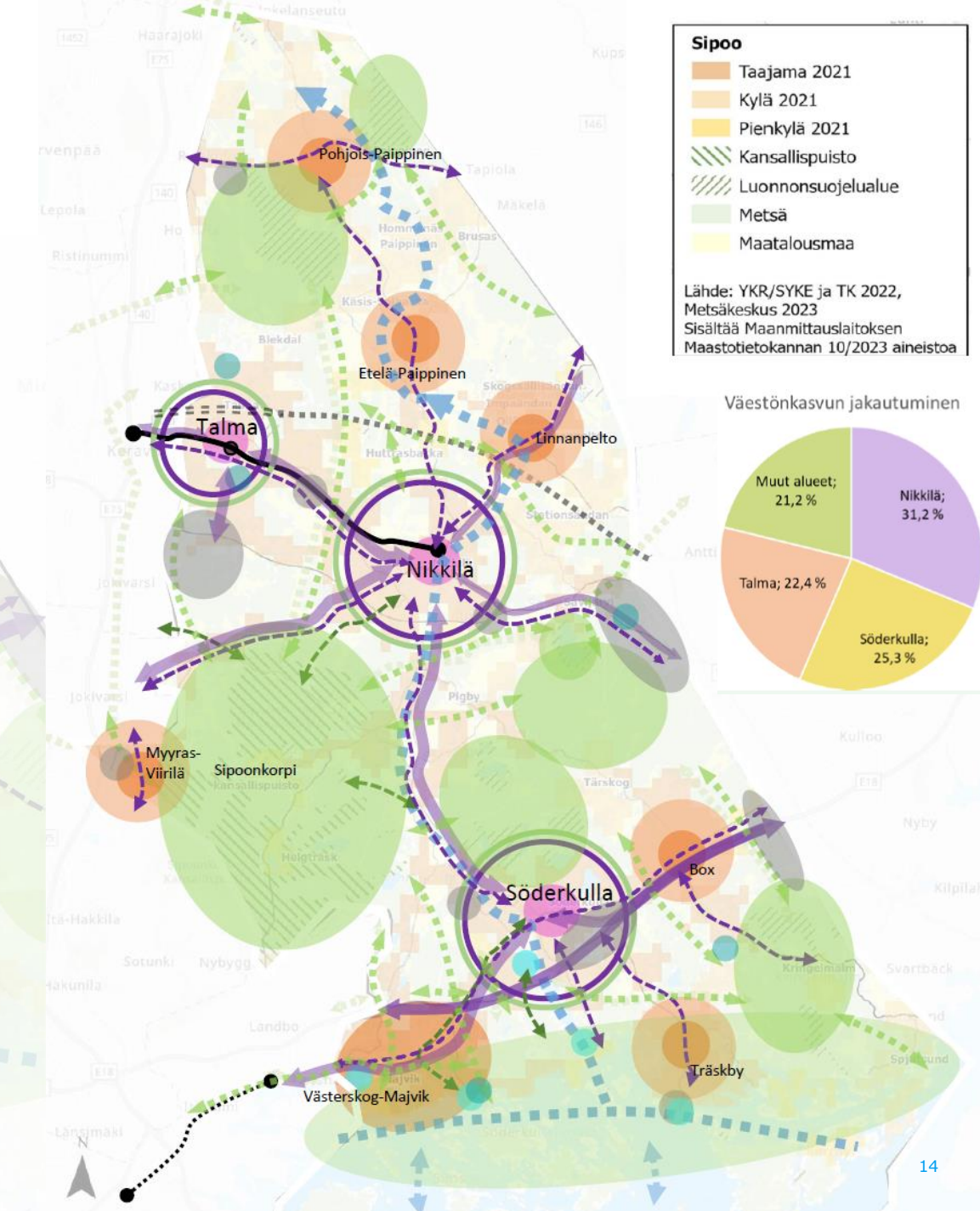
● Alue- ja yhdyskuntarakenne    ● Liikenne ja liikkuminen    ● Palvelut ja elinkeinot    ● Viherverkosto

- **Vuonna 2050 Nikkilä ja Söderkulla ovat asukasmääriltään saman suuruisia**, Talma jää näitä pienemmäksi taajamaksi.
- **Sipoon väestönkasvu** rakennemallisynteesissä v. 2021–2035 on 500 asukasta vuodessa, mikä tarkoittaa noin **2 %:n vuosikasvua**. Asuntorakentamisesta puolet toteutetaan pientaloissa.
- Söderkullassa pääosin **matalaa ja tiivistä rakentamista, ytimessä tiiviimpi mittakaava**. **Sipoon jokilaakson** erityispiirteisiin tukeutuva rakentaminen
- **Nikkilän ja Söderkullan keskustat kehittyvät palveluiden pääkeskuksina**, mitä kasvava asukasmäärä tukee
- **Bussiliikenne** täydentää raideliikennettä koko Sipoossa.
- Östersundomin raitiotie ei ole mukana MAL 2023 suunnitelman pääkaupunkiseudun joukkoliikenteen runkoverkossa v. 2040, joten **joukkoliikenneyhteys Söderkullasta pääkaupunkiseudulle toimii pitkään bussiliikenteellä**
- Asemaseuduilla edistetään **sujuvia, kestäviä ja monipuolisia matkaketjuja** asemalta, esim. linja auto, pyöräväylät ja pyörien pysäköinti. Myös **liityntäpysäköintiä** asemilla kehitetään.
- Keskeisiä kehittämishankkeita ovat **kävelyn ja pyöräilyn yhteys Nikkilän ja Söderkullan välille**
- Saaristossa ja jokivarressa kehitetään **vesistömatkailua ja palveluita** (vesibussiyhteydet saaristoon, melonta, satama alueet, uimarannat sekä muut rantapalvelut). **Saariston virkistystä kehitetään** herkän saaristoluonnon ehdoilla
- Mahdollistetaan **rantojen yhteiskäyttöä sekä pääsyä rannikolle, vesistömatkailua ja joenvarren virkistyspalveluita**.
- **Rakentamisen keskittämistä** siten, että palvelut mahdollistuvat
- **Kulttuurimaiseman huomioiminen**: Sibbesborgin keskiaikainen linnasaari ja Sipoonjokilaakson viljelymaisema
- **Viheralueet ja luonto tunnistetaan Sipoon voimavarana ja vetovoimana**, mikä näkyy myös taajamien maankäytössä. Taajamissa asumisen yhteydessä lähiluontoa ja virkistysalueita.
- **Mahdollistetaan rantojen yhteiskäyttöä valituilla alueilla sekä pääsyä rannikolle**.

# Sipoon yleiskaava 2050:n rakennemallisynteesi



Kaavarungon rajaus





# Arvokkaita luonnon ja maiseman kohteita (Syke 3/2024)

