

# S26 Opintien asemakaavan muutos

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 23.12.2022 – 3.2.2023

# S26 Detaljplaneändring för Lärdomsvägen

## Programmet för deltagande och bedömning framlagt 23.12.2022 – 3.2.2023

### Vastineraportti

### Bemötanderapport

Opintien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kunnan kirjaamoon kolme mielipidettä. Mielipiteet on kirjattu raporttiin kokonaisina, mutta ilman mahdollisia liitteitä. Vastineita on sijoitettu tekstin lomaan helpottamaan lukemista.

Om Program för deltagande och bedömning inlämnades tre åsikter till kommunens registratur. Åsikterna har skrivits in i rapporten i sin helhet, men utan eventuella bilagor. Bemötanden placerats inuti texten för att underlätta läsningen.

#### 1. Servicehusstiftelsen i Sibbo, Sipoon Palvelutalosaäitiö

I kompendiet för det uppdaterade programmet för deltagandet och bedömning (PDB) av S26 Detaljplaneändring för Lärdomsvägen, sidan 17, stycke 1 på svenska och finska står att de centralaste konsekvenserna som bedöms i det här arbetet är konsekvenserna för människornas levnadsförhållanden och livsmiljö, servicenätet, trafiken, tätortsbilden och grönområdena. Servicehusstiftelsen i Sibbos styrelse önskar framföra följande synpunkter enligt dessa mål för konsekvensbedömning av detaljplanen i detta skede.

- Servicehuset Linda är på Amiralsvägens östra sida, inte på västra, såsom det står i kompendiet för det uppdaterade programmet för deltagandet och bedömning (PDB) av S26 Detaljplaneändring för Lärdomsvägen, sidan 4, stycke 1 rad 8 på svenska och finska.

***BEMÖTANDE:** Planen för deltagande och bedömning korrigeras så att servicehuset ligger på den östra sidan av Amiralsvägen och inte dess västra sida. Det är fråga om ett skrivfel som oavsiktligen lämnats i planen.*

- Servicehusstiftelsen i Sibbo har för avsikt att bygga Servicehuset Linda III invid Servicehuset Linda I och Servicehuset Linda II på tomten för Amiralsvägen 6. Servicehuset Linda III kan i praktiken svårtligen byggas, då tomten är rätt inklämd. Det kommer att krävas noggrann planering inför byggnadsskedet även på Sibbo

kommuns tomt på norra sidan av Servicehuset Linda, bland annat då det gäller logistik och materialtransport, servicekörning med mera. Eftersom den norra sidan av Servicehuset Linda ligger mot en bergvägg på Sibbo kommuns sida kan det bli aktuellt med sprängning. Servicehusstiftelsen i Sibbo förväntar sig mer ömsesidig kommunikation och planering mellan stiftelsen och Sibbo kommun allt eftersom planerna fortskrider.

**BEMÖTANDE:** Utkastet till detaljplanen möjliggör utbyggandet med anknytning till det befintliga Servicehuset Linda I. Byggandet av en extra flygel planeras i samarbete med kommunen och Servicehusstiftelsen i Sibbo, och förhandlingar om byggandet förs alltid vid behov med Servicehusstiftelsen.

- Det planeras cykelvägar på båda sidorna av Amiralsvägen. Inverkar detta på bilparkeringsplatserna? För närvarande har bilparkeringsplatser med Sibbo fullmäktiges godkännande byggts på motsatta, västra, sidan mitt emot Servicehuset Linda I på Amiralsvägen och bilparkeringsplatserna är hela tiden i flitig användning.
- För närvarande är det svårt att finna bilparkeringsplatser i centrum av Söderkulla och i synnerhet norr om Nya Borgåvägen och i synnerhet om bilparkeringen invid Lärdomsvägen kommer att tas bort. Flera parkeringsplatser behöver planeras och byggas i Söderkulla centrum.

**BEMÖTANDE:** Detaljplanen möjliggör placering av gatuparkering längs med Amiralsvägen. Jämfört med nuläget ökar antalet allmänna parkeringsplatser längs med Amiralsvägen. Lärdomsvägens parkeringsområde har varit i mindre användning efter att skolverksamheten flyttades från området, och det är nödvändigt att placera parkeringsplatserna närmare Söderkulla centrum. De beaktas i detaljplanen för Söderkulla centrum (S17C).

Området som reserverats till Amiralsvägens parkeringsområde har dimensionerats så att gatuparkering samt bredare och tryggare gång- och cykelvägar kan placeras på båda sidorna om gatan. Avsikten är att den avskilda cykelvägen placeras på Amiralsvägens östra sida. Avskiljandet av gång och cykling till sina egna filer ger trygghet både till fotgängarna och cyklister genom att minska risken för kollision.

- De offentliga kommunikationsmedlen är inte tillräckliga och en noggrannare och mer ändamålsenlig infrastrukturplanering av behovet av mer offentliga kommunikationsmedel är definitivt av stor betydelse inom en nära framtid.

**BEMÖTANDE:** Under utarbetandet av detaljplanen gör vi tätt samarbetet med Servicehusstiftelsen. Byggandet av det nya servicehuset förutsätter förutom växelverkan av en normal plan också mer precis överenskommelse om detaljer.

- Det behövs grönområden i det detaljplanerade området för att invånarna ska trivas och kunna röra sig ute. Grönområdena kan gärna ha bänkar och utekonditionsapparater och annan områdesplanering med utrustning för alla åldrar.

**BEMÖTANDE:** Det nuvarande parkområdet och dess friluftsleder på planeringsområdet bevaras och utvecklas. I samband med den kommunaltekniska översiktsplanen utarbetas en parkplan till området i planens förslagsskede. Trädbestånd, planteringar, dagvattenmotiv och sittplatser är på kommande till

*parkområdet. I området möjliggörs även småskalig idrottsverksamhet. I planen fattas inte beslut om idrottsverksamheten.*

- Servicehusstiftelsen i Sibbo anser att stängningen av tunneln från öster till väster under Amiralsvägen 4 – 6 är bra.
- Det är viktigt att kunna röra sig tryggt i området och till fots nå olika områden. Amiralsvägen ska kunna korsas tryggt på vägavsnittet mellan Nya Borgåvägen och Lärdomsvägen. För närvarande saknas övergångsplatser exempelvis i samband med Servicehuset Linda. Om tunneln avlägsnas så fräntas fotgängare även en trygg förflyttning mellan östra och västra sidan av Amiralsvägen vid detta vägavsnitt.

**BEMÖTANDE:** *Detaljplanen tar inte ställning till stängningen av tunneln vid Servicehuset Linda som går under Amiralsvägen. Det fattas beslut om den eventuella stängningen av tunneln i samband med den noggrannare gatuplaneringen. Planen möjliggör ett tryggt övergångsställe på Amiralsvägen vid Centrumvägen. I samband med planen och den noggrannare gatuplaneringen undersöks även andra ställen för en skyddsväg mellan Lärdomsvägen och Centrumvägen på Amiralsvägen.*

---

## 2. As Oy Solgläntan

Taloyhtiömme piti 26.1.2023 keskustelutilaisuuden koskien Opintie S26 kaavaluonnosta. Osallistujia oli 10. Seuraavat mielipiteet kaavaluonnoksesta päätettiin tuoda kaavoittajan tiedoksi:

- Lumenläjitys on jo nyt haasteellista; taloyhtiö on rinteessä, missä yhdystiet ovat kapeita jyrkkiä polkuja ja iso osa tontista on työkoneille mahdoton. Alue kadun päässä on ainoa iso läjitysalue. (kuva 1).
- Ankkurinvarren pää on vierasparkikäytössä. Tie on liian kapea vierasautojen pitämiseen tien varressa; olemme saaneet roskien keräisyhtiöltä valituksia, että roskakatokselle ei pääse isolla tyhjennysautolla.
- Ankkurinvarren pää on siirtolavakäytössä 2 krt/v, ainoa paikka tontillamme, mihin sen saa tuotua.

**VASTINE:** *Kunta vastaa lumen auraamisesta katualueilla, ja lumenläjitys tapahtuu kunnan yleisillä- ja katualueilla. Yksityisillä tonteilla lumen läjityksestä vastaa tontin omistaja. Kyseessä oleva katualue on kapea, ja sen leventäminen tarkoittaisi, että kadun varren yksityisistä tonteista olisi lunastettava osa kunnan katualueeksi. Rakennukset ovat hyvin lähellä tietä, joten tämä olisi haasteellista. Opintien asemakaavaluonnos säilyttää katualueen entisellään, mutta mahdollistaa taloyhtiön lunastaa siitä osan itselleen.*

- Alueen rauhattomaksi tuleminen, jatke halkaisee tontin ikävästi kahtia ja tuo läpikulkua.
- Jatke on yksinkertaisesti turha. Se olisi yksi ylläpidettävä väylä kunnalle lisää, vaikka uusille tonteille on luonteva pääsy Amiraalintieltä sekä olemassaolevat väylät alas viheralueelle. Jatke tekee maastoltaan ja asetelultaan haastavasta vielä haastavamman, se vaikuttaa ahtaan alueen käytettävyyteen. Tämän näkee selvästi käymällä paikan päällä.

***VASTINE:** Voimassa olevassa asemakaavassa on tonttien välistä kulkeva kävely- ja pyöräilytie, mutta Opintien kaavaluonnoksesta se on poistettu. Kohta on kapea, eikä siitä ole välttämätöntä olla läpikulku. Alueen kävelyreitiverkosto toimii hyvin myös ilman sitä.*

- Viereisille tonteille toivotaan pientaloasumista.

***VASTINE:** Viereiselle tontille on osoitettu pientaloasumista asemakaavaluonnoksessa.*

- Toivomme yhtiömme alapuolella oleva sorakenttä tulisi talvella luistelutarkoitukseen ja kesällä tapahtumien järjestelyyn ja eri urheilumuotojen harrastajille.
- Toivomme, että viereen ei tulisi korkeita kerrostaloja, vaan yleisilme säilyisi ja visuaaliselta suunnitelultaan laadukkaita rivi/omakotitaloja suunniteltaisiin viereen.
- Kerrostaloihin toivotaan omistusasumista ja kerrosneliöiden pysymistä maltillisena (talojen korkeus)

***VASTINE:** Opintien suunnittelualueelle on nykyisen hiekkakentän paikalle osoitettu rivitalokortteli. Aluetta on tarpeen tiivistää, ja kohta sopii sijaintinsa, ja nykyisen infrastruktuurin vuoksi hyvin täydennysrakentamiseen. Alue on A-alueita, eli taajamatoimintojen aluetta Sipoon yleiskaavassa. Kaavaluonnokseen osoitettu rivitalokortteli on kaksikerroksista rivitaloa, eikä esimerkiksi varjosta ylempänä rinteessä olevia pari- ja omakotitaloja.*

*Puistoalueella säilytetään nykyinen pienempi hiekkakenttä, jota voi yhä käyttää luisteluun talvella. Tapahtumien järjestäminen pyritään mahdollistamaan uudella torilla Söderkullan keskustan asemakaavassa, joka on tulossa työn alle lähivuosina.*

---

### 3. Mieliopide C

Söderkullan kehittämistä alueen vahvuuksiin nojaten

Perehdyttäessä tarkemmin S26 asemakaavan tavoitteisiin, herää väistämättä tiettyjä huolia. Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet sisältävät paljon muodikkaita ilmaisuja kuten monipuolinen asuntotuotanto, vähähiilinen ja resurssitehokas yhdyskuntakehitys. Näissä tavoitteissa onkin paljon järkeä jos kehitetään kaupunkia. Sipoosta löytyy kuitenkin esimerkkejä huonosti suunnitellun asuntotehtailun seurauksista. Yksi positiivinen kulma asemakaavassa herätti kuitenkin kipinän ja toivon vielä paremmasta asuinympäristöstä: "tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä".

Sipoon erityispiirre on maaseutumaisuus. Söderkulla on yksi taajamista. Syrjäinen taajama ei taivu kaupungiksi asuntotehtailua kiihdyttämällä, vaan kaupunkimaisuus edellyttää asukkailleen kaupungin palvelut. Kaupungeissa on paljon ihmisiä, mutta jokaiselle löytyy jotakin. On työpaikkoja, harrastusmahdollisuuksia ja ravintoloita laidasta laitaan. Tiiviin kaupunkiympäristön etuna on, että asukkaat pääsevät purkautumaan asunnoistansa kaupungille kävellen, pyörällä tai kätevästi joukkoliikennettä hyödyntäen. Töihin pääsee vaivattomasti ilman omaa autoa. Kaupunki on kaupunkilaisen olohuoneen jatke.

Söderkullaa ympäröivät lähinnä rakentamiseen ja puutarhanhoitoon erikoistuneet palvelut. Keskellä peltoja, tunnin bussimatkan päässä Helsingin keskustasta ei ole kaupunkimaista asumista. Tämä voidaan kuitenkin laskea Söderkullan vahvuudeksi olemalla houkutteleva vaihtoehto rauhallista pientaloasumista kaipaavalle.

Suunnittelussa olisi syytä huomioida alueen vahvuudet ja korostaa niitä. Lähtökohtaisesti asukkaiden olisi hyvä haluta Söderkullaan sen erityispiirteiden vuoksi, ei siksi, ettei ole varaa asua lähempänä Helsingin keskustaa. Autolla liikkuminen on keskiössä Sipoossa. Esimerkiksi kaikki "Söderkullan alueen" lounasravintolat (Portside trattoria, Ravintola Tila, Leipomo Keidas, Kalkkiranta, Gumbostrand) ovat reippaan automatkan päässä, poislukien pari pikaruokalaa/pizzeriaa. Joensuuntilan aktiviteetteihinkään ei pääse turvallisesti kävellen, mutta autolla tai veneellä sitäkin paremmin. Frsibeegolf-radoille tullaan kaukaakin. Sipoo on harvaan rakennettu maatalouskunta, jonka miljöö, erityispiirteet ja palvelut aukeavat autoilijalle. Työpaikkoja Söderkullassa ei käytännössä katsoen ole, vaan töissä käydään muualla.

Autottomuuden ihanteen ympärille syntyy helposti eriarvoistava ja passivoiva ilmapiiri. Vaikka kaikki bussivuorot tuplattaisiin, ei Helsinki tule yhtään sen lähemmäksi. Nuoriso on jumissa peltojen keskellä vailla mitään tekemistä. Kun kotoa purkaututaan ulos, päädytään talojen välisille kadulle. R-kioskin edessä tai marketin tuulikaapissa voi notkua hetken, mutta minnekään ei pääse. Tapahtuu jengiytymistä, mikä johtaa ilkkivaltaan ja häiriökäyttäytymiseen. Alueen arvostus ja kiinteistöjen arvo laskee. Syntyy ongelmalähiö. Autoilu on joka tapauksessa muutoksen alla ja ympäristöystävällisemmät sähköautot ovat pian kaikilla. Autoilun hankaloittaminen kaavoituksen keinoin ei ole enää olennaista ympäristön kannalta.

**VASTINE:** *Asemakaavoituksella varmistetaan liikenneyhteyksien toimivuus, ja kehitetään kaikkia liikkumismuotoja. Asemakaava pyrkii parantamaan etenkin julkisen liikenteen käytön mahdollisuuksia, osoittamalla asumista lähelle julkisen liikenteen reittejä. Myös lyhyet etäisyydet palveluihin vähentävät henkilöauton käyttämisen tarvetta. Henkilöautoliikenne suunnitellaan turvallisiksi, ja autopaikoitus on mitoitettu Sipoon pysäköintilinjausten mukaisesti. Turvallista liikkumista kävellen ja polkupyörällä parannetaan Opintien asemakaavalla varaamalla niille enemmän tilaa Amiraalintien molemmin puolin. Sipoossa suurin osa väestöstä omistaa henkilöauton, eikä autoliikennettä hankaloiteta kaavoituksella. Sen sijaan kannustetaan muiden liikkumismuotojen käyttöön.*

*Opintien asemakaava turvaa nuorisotila Pleissin toiminnan jatkumisen alueella. Asemakaavalla halutaan mahdollistaa nuorille oleskelupaikka hyvällä sijainnilla lähellä Söderkullan keskustaa. Suunnittelualueella säilytetään ja kehitetään julkista katutilaa ja puistoa, jotka ovat vapaasti kaikkien käytettävissä.*

Keskitytään postiiviseen. Houkutellaan alueen asukkaiksi näitä seutumme erikoispiirteitä arvostavia ihmisiä. Perheitä, jotka viihtyvät kodeissaan, tykkäävät ulkoilla, nikkaroida, puuhailla puutarhoissaan ja käyttää näihin toimiin lähialueelta löytyviä palveluita. Kaavoitetaan aluetta siten, että kaikilla asukkailla olisi omat pihat joiden parissa viettää aikaansa. Jokaista asuntoa kohden löytyisi riittävästi parkkipaikkoja. Kohtuuhintaista pientaloasumista maaseudun rauhassa. Tehdään Söderkullasta ja Sipoosta alue, jonne ihmiset haluavat muuttaa ja maksaa veronsa! Väljemmin, mutta laadukkaammin.

**VASTINE:** *Opintien asemakaava vahvistaa osaltaan Söderkullan vetovoimaa, sillä alueen väestönkasvu myös mahdollistaa kattavampaa palvelutarjontaa. Opintien*

*asemakaavalla kaavoitetaan korkealaatuista asumista erinomaiselle paikalle lähelle Söderkullan keskustaa. Uusien rakennusten ulkoasu ja mittakaava sovitetaan Söderkullan taajamakuvaan. Söderkullan keskustan tiivistäminen ja katutilan ja puistoalueen kehittäminen parantaa keskustan viihtyisyyttä. Asemakaavaan suunnitellaan taideprosenttiperiaatetta, jossa tontinluovutusehtojen yhteydessä peritään taideprosentti, jonka tuottamat tulot käytetään taiteen integroimiseksi rakennuksiin ja/tai julkiseen tilaan. Periaate tarkentuu asemakaavan ehdotusvaiheeseen.*

*Opintien asemakaavaluonnoksessa on osoitettu useita rivitalokortteleita, joissa jokaisella on oma piha. Rivitalot ovat kaksikerroksisia, ja ne on mitoitettu sopivaksi Söderkullan Keskustakujan nelikerroksisten kerrostalojen ja Opintien pohjoispuolen yksikerroksisten rivitalojen väliin. Alueella on myös yksi kerrostalokortteli, johon sijoitetaan liiketilaa ensimmäiseen kerrokseen. Kerrostalo sijoittuu vilkkaalle paikalle Amiraalintien varteen. Alue on C-alue, eli keskusta-alue Sipoon yleiskaavassa. Sen kerroskorkeus on sama kuin viereisten Keskustakujan kerrostalojen. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat liiketilat elävöittävät Amiraalintien katualuetta.*