



Aluesuunnittelu / Mariikka Manninen

Sipoon kunnanhallitus
kirjaamo@sipoo.fi

Viite: Lausuntopyyntö 8.12.2025

Lausunto: Sipoon Söderkullan kaavarunko, ehdotus

Sipoon kunnanhallitus pyytää lausuntoa Söderkullan kaavarungon ehdotuksesta 30.1.2026 mennessä.

Taustaa

Söderkullan kaavarungon selostuksen mukaan eteläisessä Sipoossa käynnissä olleet osayleiskaavat (Sibbesborg, Eriksnäs) on keskeytetty ja Söderkullan alueen kehittämistä on päätetty jatkaa kaavarunkomuotoisena tarkasteluna. Kaavarungon tavoitteena on muodostaa osayleiskaavan kaltainen kokonaiskuva Söderkullan ja Eriksnäsin alueen maankäytön tulevaisuudesta. Söderkullan kaavarungolla ei kuitenkaan ole oikeusvaikutuksia. Kaavarungon ratkaisut ovat suuntaa antavia ja tavoitteellisia.

Kaavatilanne

Suunnittelualueella on voimassa Sipoon yleiskaava 2025, joka ohjaa alueen asemakaavoitusta. Sipoon yleiskaava 2060 on valmisteluvaiheessa.

Suunnittelualue sijoittuu pääosin Helsingin seudun maakuntakaavan alueelle. Läntisin osa sijoittuu Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava - Östersundomin alue -maakuntakaavan alueelle. Maakuntakaavoissa Söderkullan kaavarunkotyön aluetta koskevat seuraavat merkinnät määräyksineen, sekä yleiset suunnittelumääräykset:

- keskustatoimintojen alue (keskus)
- taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke
- valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie (Porvoonväylä)
- maakunnallisesti merkittävä tie (Uusi Porvoontie)
- liikenteen yhteystarve
- liityntäpysäköintialue
- viheryhteystarpeita
- pohjavesialueita

- kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö
- suojelualueita
- Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue
- voimajohto (Anttila-Vaarala 110kV)
- runkovesijohto
- teollisuusalue (Arla Oy)

Lausunto

Vaikka kaavarunko ei ole oikeusvaikutteinen, asemakaavoitusta ohjaava kaavainstrumentti ja suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, tuo Uudenmaan liitto esiin näkemyksiään liittyen Söderkullan alueen kehittämiseen. Söderkulla on toinen Sipoon kahdesta maakuntakaavassa osoitetusta keskuksesta ja siten Sipoon keskeisimpiä kehittämisvyöhykkeitä. Alueeseen liittyy useita maakunnallisia maakuntakaavassa esiin tuotuja intressejä. Nyt kyseessä on lausunto kaavarunkotyöstä, mutta Uudenmaan liitto toivoo lausunnossa esitettyjen näkökulmien välittyvän myös Sipoon yleiskaava 2060 -työn valmisteluun.

Kokonaisratkaisu

Suunnitteluperiaatteena Söderkullan keskuksen ja sitä ympäröivän taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen kehittäminen tukee maakuntakaavan tavoitteiden toteutumista.

Uusia rakentamisalueita on monilta osin sijoitettu olevaa rakennetta täydentäen, tehostaen tai siihen kytkeytyen. Osa asuinrakentamisen suunnitelluista laajennusalueista ei kuitenkaan selkeästi tukeudu olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Esimerkiksi joen länsipuolen laajat uudet asuinaluevaraukset (A1-1, A2-1) sijoittuvat maakuntakaavojen taajamamerkintöjen väliselle niin kutsutulle valkoiselle alueelle, suurelta osin nykyiselle luonnonalueelle, irti nykyisestä tiiviin yhdyskuntarakenteen vyöhykkeestä ja maakuntakaavassa osoitetuista ensisijaisista tulevaisuuden kasvuvyöhykkeistä. Etäisyys alueelta Söderkullan keskukseen palveluineen on luokkaa 1,5 km – 2,5 km. Alue kuitenkin tukeutuu Uuden Porvoontien joukkoliikennekäytävään ja kevyen liikenteen yhteyksiä keskukseen on tarkoitus kehittää, eli tässä mielessä maakuntakaavan tavoitteita voidaan kuitenkin katsoa edistettävän kestävä liikumisen osalta.

Suunnittelualueen eteläosaan osoitetut asumisen laajentumisalueet (A2-2, A2-res) sijaitsevat jo suhteellisen kaukana keskuksesta, YKR-luokituksen maaseutumaisella vyöhykkeellä, joka on pitkälti metsäistä luonnonaluetta. Alue ei tukeudu vahvaan joukkoliikennekäytävään. Ratkaisu ei ole maakuntakaavan yhdyskuntarakenteen kestävä kehittäminen tavoitteiden mukainen.

On hyvä, että uusien alueiden kehittämisessä on mietitty vaiheistusta – kokonaan uusia alueita tulisi avata rakentamiselle vasta kun sille on todellinen tarve eli siinä vaiheessa, kun olevan rakenteen yhteydessä

olevat täydennysrakentamisen mahdollisuudet lähellä keskusta on aidosti käytetty. Söderkullan kaavarungon suunnittelualueesta merkittävä osa on YKR-luokituksen mukaan harvaa taajamaa, joten lähtökohtaisesti jo olemassa olevassa rakenteessa on merkittävää täydennyspotentiaalia. Yhdyskuntarakennetta täydennettäessä ja tehostettaessa on kuitenkin samalla huolehdittava siitä, että merkittävimmät viheryhteydet alueella ja niiden kytkeytyvyys säilyvät riittävän vahvoina.

Koska kaavarunkotyö (ja valmisteluvaiheessa oleva yleiskaava) katsovat pitkälle tulevaisuuteen, olisi hyvä, että alueidenkäytön suunnittelussa esimerkiksi olemassa olevien asuinalueiden tilanne, rakennusten arvioitu elinkaari ja alueiden mahdollinen tulevaisuuden rakentamispotentiaali otettaisiin vahvasti mukaan yhtenä suunnittelun keskeisenä lähtökohtana. Monien olemassa olevien rakennettujen alueiden sijainti suunnittelualueella on keskeinen, ja näillä alueilla on valmiina infrastruktuuriverkostot. Ilmastonmuutoksen ja luontokadon nopean etenemisen myötä ympäristötavoitteita tulisi entisestään kiristää ja esimerkiksi maksimoida olemassa olevista rakenteista ja jo ihmisen käyttöön otetusta maasta saatava hyöty ja samalla minimoida uusien luonnonalueiden käyttöönotto. Myös demografiset muutokset, kuten ikääntyminen, voivat vaikuttaa merkittävällä tavalla siihen, minkälaisia asumisen tarpeita Uudellamaalla ja erityisesti monipuolisia palveluita tarjoavissa keskuksissa tulevana vuosikymmeninä on.

Liikenne

Uudenmaan liitto näkee hyvänä, että joukkoliikenteen osalta kaavarunkotyössä on varauduttu maakuntakaavan mukaiseen, suunnittelualueen länsipuoliseen ratayhteyteen liittymiseen. Vaiheistus linja-autoliikenteen ja raitiotieyhteyden toteutumisen kesken on mietitty. Kaavarunkoratkaisu edistää hyvin kestävästä liikkumisesta ja muun muassa jalankulun ja pyöräilyn verkosto on huomioitu kattavasti. Uudenmaan liitto kannustaa jatkamaan kestävästä liikkumisen edistämistä ja rinnakkaishankkeiden keskeistä vuoropuhelua.

Uudenmaan liitto tuo esiin huolensa maantie 170 palvelutason turvaamisesta. Tieyhteyden kehittäminen katumaisemmaksi ja sen estevaikutuksien vähentäminen on tavoitteena kannatettava edistäessään elinympäristön viihtyisyyttä ja kestävästä liikkumisesta, mutta samalla riskinä voi olla tieyhteyden palvelutason heikentyminen. Maakuntakaavan mukaan maakunnallisesti merkittävän tieyhteydelle tai sen välittömään läheisyyteen ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät pitkänmatkaisen liikenteen, joukkoliikenteen tai kuljetusten palvelutasoa. Lisäksi uusien liittymien osalta tulee varmistaa tieliikenteen sujuvuus ja liikenneturvallisuus. Uudenmaan liitto toivoo, että tämä näkökulma huomioidaan ja pidetään lähtökohtana jatkosuunnittelussa.

Kaavarungossa on osoitettu nykyiset ja uudet merkittävät liittymät, kuitenkin valtatie 7 osalta on osoitettu vain yksi nykyinen liittymä (liittymä 55). Valtatie 7:lle on osoitettu maamerkkejä / ympäristötäideteoksia osittain nykyisten liittymien kohdille. Jää epäselväksi, sisältääkö maamerkki/ympäristötäideteos -merkintä liittymän vai miksi liittymiä ei ole

valtatielle osoitettu. Mikäli merkintä sisältää liittymän on hyvä neuvotella valtatie kehittämisestä ja sen liittymistä jo varhaisessa vaiheessa Elinvoimakeskuksen kanssa.

Kaavarunkotyön selostuksen liitteenä olevassa liikenneselvityksessä on hyvin arvioitu eri skenaarioiden vaikutuksia ja niiden keskinäisiä eroja. Liikenneselvityksen karttakuvia voisi selkeyttää ja merkintöjen selityksiä täsmentää mahdollisten virhetulkintojen vähentämiseksi (mm. autoliikenteen tavoiteverkon merkintöjen ja kartan vastaavuus, kulkutapajakauma –kartan merkintöjen luettavuus/erotettavuus sekä iht:n liikennemäärien värytys.) Liikenneselvityksen mukaan kaavarungon mukaisella ratkaisulla liikennemäärät kasvavat, mutta ruuhkautuminen ei mallin mukaan olisi merkittävää. Selvityksessä kuitenkin nostettiin esiin huoli maantie 170:n kiertoliittymien toimintavarmuudesta ja todettiin, että toimintavarmuuden varmistaminen on tärkeää. Uudenmaan liitto toivoisi ratkaisuja, joilla toimintavarmuus varmistetaan.

Muuta

Maakuntakaavan kuvauksessa Östersundomin aluetta koskevan maakuntakaavan nimi suositellaan muutettavaksi sen viralliseen muotoon ”Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava - Östersundomin alue”. Maakuntakaavan sisällön kuvauksesta on jäänyt liikenteen yhteystarvemerkinä lukuun ottamatta uupumaan liikenneyhteyksien toteaminen. Maakuntakaavatilanteen kuvaus olisi hyvä päivittää kaavojen nimien sekä moottoriväylän ja seututien osalta. Väylien merkinnät olisi hyvä myös lisätä kaavamerkintätaulukkoon. Maakuntakaavatilanteen kuvaus olisi hyvä tarkistaa myös liitteistä, mm. liikenneselvityksestä.

Mari Siivola
aluesuunnittelujohtaja

Jakelu

Uudenmaan liitto / Kirjaamo

Tiedoksi

Lupa- ja valvontavirasto

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 4 pages before this page
Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 4 sider før denne side

Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende