



Sipoon kunta  
PL 7  
04131 Sipoo

Lausuntopyyntö 26.2.2019

### **Lausunto kaavan valmisteluaineistosta, asemakaava, Sipoo, S 20 Söderkullan kartanon asuinalue**

Kaava-alue sijaitsee Söderkullan taajaman luoteisreunassa Sipoonjokilaakson reunalla, noin kilometrin päässä Söderkullan keskustasta. Asemakaavalla on tarkoitus mahdollistaa asumista noin 700-900 uudelle asukkaalle niin kerrostaloihin kuin pientaloihin.

Luonnosvaiheen aineisto koostuu kunnan tavoitteita havainnollistavasta viitesuunnitelmasta, jota tullaan jatkosuunnittelussa tarkentamaan saadun palautteen ja laadittavien selvitysten perusteella.

Ohjaavat kaavat

Asemakaavan laadintaa ohjaavassa Sipoon yleiskaavassa 2025 suunnittelualue on pääosin haja-asutusalueetta (MTH) ja pieneltä osin taajamatoimintojen aluetta Söderkullantien varressa. Valmisteluaineistossa esitetty maankäyttö poikkeaa yleiskaavasta, ja kaava-aineistosta tulee käydä ilmi perustelut yleiskaavasta poikkeamiselle. Poikkeamisen edellytyksiä arvioitaessa tulee ottaa huomioon maakuntakaavassa alueelle osoitettu maankäyttö sekä etenkin kulttuuriympäristö- ja pohjavesinäkökulmat.

Kaavaselostukseen tulee korjata suunnittelualan maakuntakaavatilanne. Voimassa olevissa maakuntakaavoissa Söderkullantien länsipuolelle jäävä suunnittelualue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta. Lisäksi se on osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi, kaava-alue rajautuu lännessä Sipoonjoen Natura2000-alueeseen ja on lisäksi kokonaisuudessaan pohjavesialueella. Valmisteilla olevassa Uusimaa-kaavassa 2050 suunnittelualue on valkoista aluetta, jota koskevat kulttuuriympäristö-, Natura- ja pohjavesimääräykset.

Mikäli yleiskaavasta poikkeamiseen on edellytykset, on kaava-alueella hyvä laajentaa siten, että Sipoonjokilaakson maankäyttö jokirantaan saakka pystytään ratkaisemaan tarkoituksenmukaisena kokonaisuutena samassa kaavassa.

## Pohjavedet

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Söderkullan 1-luokan pohjavesialueella. Pohjavesialueella on Söderkullan vedenottamo, joka on tällä hetkellä pois käytöstä likaantuneen pohjaveden takia. Suunnittelualueen reunasta on n. 50 ja 100 m vedenottamon kaivoihin, jotka sijaitsevat Sipoonjoen rannalla.

Alueen maankäytön suunnittelussa tulee varautua siihen, että Söderkullan vedenottamo voidaan ottaa tulevaisuudessa Söderkullan kasvaessa käyttöön. Käytettävissä olevien tietojen perusteella vedenottamon ympärille tulee jättää 300 metrin levyinen rakentamaton suojavao-ohyke vedenottamolle virtaavan pohjaveden virtaussuuntaa vastaan. Vedenottamon suojavao-ohykeelle rakentaminen voi aiheuttaa vaaraa sekä pohjaveden laadulle että määrälle.

Koepumppausten ja vedenottamon tarkkailutulosten perusteella vedenotolla on ollut vaikutusta pohjaveden pinnantasoihin kaakkoon vähintään 250 metrin päähän ja koilliseen 330m päähän vedenottamosta. Koepumppauksen perusteella on määritetty suoja-alue vedenottamolle, joka kulkee n. 300 m päässä vedenottamosta. Suoja-alueita ei ole vahvistettu. Rakenneselvityksen mukaan pohjavettä virtaa ottamolle sekä kaakosta että luoteesta. Tätä havaintoa tukee liuottimen leviäminen kartanon alueelta ottamolle.

Rakennettavuusselvityksen lisäksi suunnittelualueelle tulee laatia pohjavesiselvitys, jossa kiinnitetään huomiota pohjaveden korkeuteen, virtaussuuntaan, maalajeihin ja mahdolliseen pohjaveden paineellisuuteen. Lisäksi tulee huomioida, miten pohjaveden virtauskuva muuttuu, jos vedenottamo otetaan käyttöön. Rakennettavuusselvityksessä tulee arvioida mahdollisen paaluttamisen vaikutukset pohjaveteen. Perustamistavoissa on otettava huomioon, että pohjaveden pinta voi vaihdella suuresti alueella vedenoton takia.

## Kulttuuriympäristöt

Söderkullan kartano sijaitsee maisemallisesti näkyvällä paikalla Sipoonjokilaaksosta nousevien laajojen peltojen ympäröimänä. Kartanon edustalle sijoittuu sen puutarha. Päärakennuksen lisäksi pihapiiriin sijoittuu kaksi rakennusta ja talouspihalle navetta. Mainitut tekijät muodostavat kartanoympäristölle tyypilliset vaalittavat piirteet.

Söderkullan kartano on alkujaan perustettu 1550-luvulla kuninkaankartanoksi. Arkkitehti Karl Lindahlin vuonna 1907 suunnittelema nykyinen päärakennus, 1800-luvulle palautuvat pehtorin asuinrakennus ja uusgoottilainen viljamakasiini sekä tiilinaavetta ilmentävät ison tilakeskuksen toimintaan kuuluvaa rakennuskantaa. Jugendia edustava päärakennus ilmentää rakennusajankohtansa arkkitehtuuria. Kartanoiden edustavuuteen liittyi usein erilliseen suunnitelmaan perustunut puutarha. Lisäksi kartanoilla oli usein hyötypuutarhoja. Näin oli myös Söderkullan kartanossa. Nykyisin hieman vaatimattomampi puutarha kytkeytyy tähän kokonaisuuteen. Maisemallisesti näkyvimpänä kartanokulttuurin

10.4.2019

ilmentäjinä ovat vanhat viljely- ja laidunalueet, joiden historiallinen ajanjakso on pitkä, usein vuosisatainen. Söderkullan kartanoa ympäröivien laajojen ja avointen peltojen aikajänne ei eroa tästä.

Asemakaavan valmisteluaineiston mukainen rakentaminen käytännössä muuttaisi voimakkaasti viimeksi mainitun maiseman historialliseen rakentamiseen kytkeytyvän keskeisen elementin ja hämärtäisi Söderkullan kartanon kytkeytymisen tähän kehitykseen. Kartano rakennuksineen, pihapiireineen ja puistoineen jäisi yksittäiseksi fragmentiksi, jolla ei olisi enää ympäristöllistä yhtymäkohtaa alueen maankäytön historialliseen kehitykseen ja muodostumiseen, jota kartanon ja viljelymaiseman ykseys ja kokonaisuus nyt ilmentävät. Suunnittelualueelle sijoittuva kartanon navetta tulee osoittaa suojelumerkinnällä ja -määräyksellä

Suunnittelualue on valtakunnallisesti merkittävää Sibbesborgin keskiaikaisen linnasaaren ja Sipoonjokilaakson viljelymaiseman rakennettua kulttuuriympäristöä. Asia tulee korjata kaavaselistukseen.

Edellä kerrottuun viitaten ELY-keskus toteaa, että peltorinteille esitetty rakentaminen ei esitetyssä laajuudessa turvaa valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön ja maiseman säilymistä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamalla tavalla. ELY-keskus esittää, että rakentamisen määrää vähennetään peltorinteessä merkittävästi ja sen sijoittumista tutkitaan lisää. Kartanon ja lähinnä sitä olevan metsäsaarekkeen (havainnekuvassa kukkula) väli ja edusta tulee jättää nykyiseen tilaansa. Havainnekuvassa rantaniittyyn rajautuvaa aluetta tulee myös pienentää siten, että peltoalueen muodostama avoin maisematila säilyy Sipoonjokilaaksolle ominaiseen tapaan.

#### Pilaantuneet maat

Kaavaselistusluonnoksen perusteella pilaantuneita maa-aineksia selvitetään tarkemmin kaavan ehdotusvaiheessa. ELY-keskus ottaa niihin silloin tarvittaessa kantaa.

Geologian tutkimuskeskuksen Happamat sulfaattimaat-karttapalvelun perusteella kaava-alue sijoittuu alueelle, jolla sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on erittäin pieni, pieni tai kohtalainen. Sulfaattimaiden esiintyminen alueella on tarpeen tarkistaa rakennettavuusselvityksen yhteydessä. Tarvittaessa sulfaattimaat tulee huomioida perustamistavoissa ja pohjavesiselvityksessä sekä antaa kaavamääräykset niiden huomioon ottamiseksi.

#### Tulvariskit ja hulevedet

Vaikka rakentaminen sijoittuu luonnosaineiston mukaan suurimmaksi osaksi tulvariskin kannalta riittävän korkealle, on alin suositeltava rakentamiskorkeus syytä kirjata vesistöön rajautuvan kaava-alueen määräykseen. Laskennallinen määräävä tulvakorkeus perustuu meritulvaan sekä Sipoonjoen virtaushäviöön kaava-alueen ja Sipoonlahden välillä. Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja,

on Söderkullan kartanon kaava-alueella N2000 +3,0 metriä. Suosituskorkeus koskee kaikkea uutta rakentamista; myös yhdyskuntatekniikan (mm. vesihuolto ja energianjakelu) rakenteita.

#### Liikenne

Asemakaava-alueeseen sisältyy pohjoisessa osuus Söderkullantietä (yhdystie 11689). Uutta asuinaluetta suunniteltaessa on tärkeää varmistaa turvalliset ja sujuvat kävelyn ja pyöräilyn yhteydet Söderkullan palveluihin. Söderkullantien varrella, kaava-alueen kohdalla ei toistaiseksi ole kävelyn ja pyöräilyn väylää, joten katkeamattomat yhteydet Söderkullaan puuttuvat. Turvalliset ja sujuvat kävelyn ja pyöräilyn yhteydet tulee suunnitella asemakaavatyön edetessä.

Viitesuunnitelmassa on esitetty uudelta asuinalueelta kaksi ajoneuvoliittymää Söderkullantielle. Niin ikään liittymäratkaisujen turvallisuus tulee varmistaa asemakaavatyön edetessä. Söderkullantietä on esitetty kehitettävän kaava-alueen kohdalla katumaisemmaksi. Katumaisena kehitettävä osuus olisi loogista ulottaa kaava-alueelta Uudelle Porvoontielle saakka ja sisällyttää koko tämä osuus asemakaavaan katuna. Sipoon kunnan tekemän kadunpitopäätöksen jälkeen tätä Söderkullantien osuutta olisi mahdollista kehittää katumaisin periaattein.

#### Melu ja tärinä

Söderkullantien liikenteen aiheuttamaa melua on mahdollista vähentää laskemalla väylän nopeusrajoituksia nykyisestä 60 km/h pienemmäksi 40-50 km/h ja muuttamalla sen ympäristöä katumaisemmaksi, jolloin nopeusrajoituksia luontevammin noudatettaisiin.

Meluselvitystä pitää kaavatyötä varten tarkentaa kaavan massoittelun mukaiseksi ja tarvittaessa tarkastella melutasoja rakennusten eri kerroksissa. Mikäli alue on tarkoitettu toteuttaa vaiheittain, tulee varmistaa ohjearvojen toteutuminen eri vaiheissa. Lisäksi tällöin on hyvä tarkastella, millä etäisyydellä melutasot eivät enää aseta rakentamiselle rajoitteita tai vaatimuksia.

Kyse on uudesta asuinalueesta, jolloin yöajan keskiäänitason ohjearvo 45 dB tulee mitoittavaksi piha-alueiden osalta.

Kaavassa tulee melutarkasteluihin perustuen tarvittaessa antaa melumääräykset Söderkullantien välittömään läheisyyteen sijoittuvien asuinrakennusten osalta mahdollisista läpitalon huoneistoista sekä parvekkeiden sijoittamisesta tai suojaamisesta melulta.

Kaavaa laadittaessa on hyvä varmistaa, aiheuttaako liikenne tärinävaikutuksia lähimpiin asuinrakennuksiin.

#### Luonto

Kaavan vaikutukset Sipoonjoen Natura-alueeseen pitää arvioida tai perustella miksi vaikutuksia ei katsota olevan.

10.4.2019

Lopuksi

Uudenmaan ELY-keskus pitää hyvänä lähtökohtana, että Söderkullan maankäyttöä tiivistetään Sipoonjoen itäpuolelle lähelle alueen keskusta ja palveluja. Yleiskaavasta poikkeamisen edellytyksiä ja hankkeen kaavataloudellisia vaikutuksia on kuitenkin tarpeen arvioida tarkemmin ottaen huomioon alueen rakentamisen edellä esitetyt reunaehdot.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty. Asian on esitellyt ylitarkastaja Elina Kuusisto ja ratkaissut ylitarkastaja Tuomas Autere.

Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet Anna Puolamäki (liikenne), Ilpo Huolman (luonnonsuojelu), Henrik Wager (kulttuuriympäristöt), Olli Jaakonaho (hulevedet ja tulvariskit), Larri Liikonen (meluntorjunta), Elina Kerko (pilaantuneet maat), Annukka Galkin (pohjavedet).

Tiedoksi

UUDELY / Valmisteluun osallistuneet, Vuokko Väistö  
Itä-Uudenmaan maakuntamuseo / Juha Vuorinen

Tämä asiakirja UUELY/2279/2019 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/2279/2019 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Autere Tuomas 10.04.2019 15:18

Esittelijä Kuusisto Elina 10.04.2019 15:18