

S31 Uuden Porvoontien kaupankortteli asemakaavaehdotus / S 31 Förslag till detaljplan för en handelsenhet vid Nya Borgåvägen

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 16.03.2022 § 20

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / planläggare, Jani Ylimäki
jani.ylimaki(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Yksityisen maanomistajan kanssa on tehty kaavoituksen käynnistämissopimus (asianumero 6/2022). Kaavatyö on pantu vireille 17.2.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 17.2.2022 alkaen 18.3.2022 saakka.

Kaavatyön tavoitteet

Kaavatyö pohjautuu yksityisen maanomistajan kanssa joulukuussa 2021 tehtyyn kaavoituksen käynnistämissopimukseen. Käynnistämissopimuksen tarkoituksena on rakentaa uusi kaupanyksikkö suunnittelualueelle. Kaupanyksikkö lisäksi Söderkullan keskustan palveluita.

Sipoon kaupanselvityksen mukaan koko Söderkullan erikoiskaupan mitoituksesta toteutuu vain noin 30 prosenttia ja Söderkullan keskustassa erikoiskaupan määrä on vähäinen. Söderkullan keskustassa on siis tarvetta laajan tavaravalikoiman kaupalle.

Maakuntakaavassa ja Sipoon yleiskaavassa 2025 suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Suunnittelualueella on voimassa Uuden Porvoontien kohdalla asemakaava T 7B, jossa Uuden Porvoontien alue on varattu kaduksi.

Sipoon strategiassa (valtuusto 29.1.2018) on linjattu tavoitteita. Strategian mukaisesti tavoitteena on mahdollistaa Sipoon kasvu vuosittain noin 600–800 asukkaalla. Tavoitteena on, että kasvu lisää kaupallisia palveluita, kehittää julkista liikennettä ja Sipoon seudullista merkitystä. Tämä asemakaava mahdollistaa kaupallisen palvelun kasvamisen.

Kaavaratkaisun tavoitteena on maankäyttö- ja rakennuslain asettamien asemakaavan sisältövaatimusten mukaisesti (54 §) luoda edellytykset terveelliselle, toimivalle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.

Kaavoitusprosessin vaihe

Kaavatyötä on jatkettu laatimalla asemakaavaehdotus.

Kaavaehdotuksen rakenne

Kaava-alueelle kuljetaan Uudelta Porvoontieltä uudelle asemakaavassa syntyvälle kadulle, josta edelleen kuljetaan kortteliin 52. Kevyt liikenne pääsee kaava-alueelle Uuden Porvoontien yli suojateitä pitkin. Uuden Porvoontien linja-autopysäkeiltä pääsee kaava-alueelle helposti.

Suojaviheralue jättää suojavälin asuinalueen ja kaupan korttelin väliin.

Kaava mahdollistaa 3000 kerrosneliön kokoisen kaupanyksikön toteuttamisen kortteliin 52. Kortteliin on mahdollista toteuttaa 95 autopaikkaa. Korttelin ulkorajat istutetaan kasvustolla. Ennen kaavan hyväksymistä tulee maankäytösopimuksen olla hyväksytty ja allekirjoitettu

maaomistajan ja kunnan taholta. Maankäyttösopimuksessa sovitaan kaavan toteutuksesta aiheutuvien kustannusten jaosta ja maankäyttömaksusta jolla tätä rahoitetaan.

Lausunnonantajat

Asemakaavaaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Sipoo - Rakennusvalvonta
- Sipoon Energia
- Itä-uudenmaan pelastuslaitos
- HSL

Liitteet

Liite 1	Asemakaavaehdotuksen kaavakartta ja kaavamääräykset
Liite 2	Asemakaavaehdotuksen selostus
Liite 3	Asemakaavaehdotuksen selostuksen liitteet
Liite 4	Havainnekuva

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää ehdottaa kunnanhallitukselle asettaa S 31 Uuden Porvoontien kaupanyksikön asemakaavaehdotuksen materiaalit nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n j 1a maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Markanvändningsavdelningen beslutar att för kommunstyrelsen föreslå att materialet för förslaget till detaljplan för en handelsenhet vid Nya Borgåvägen, S 31, läggs fram offentligt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen och att behövliga utlåtanden begärs om planförslaget.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 28.03.2022 § 91

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää asettaa S31 Uuden Porvoontien kaupanyksikön asemakaavaehdotuksen materiaalit nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n j 1a maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Kommunstyrelsen beslutar att materialet för förslaget till detaljplan för en

handelsenhet vid Nya Borgåvägen, S31, läggs fram offentligt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen och att behövliga utlåtanden begärs om planförslaget.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 06.06.2022 § 205

82/10.02.03/2022

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / planläggare, Jani Ylimäki
jani.ylimaki(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Yksityisen maanomistajan kanssa on tehty kaavoituksen käynnistämissopimus (asianumero 6/2022). Kaavatyö on pantu vireille 17.2.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 17.2.2022 alkaen 18.3.2022 saakka. Kaavaehdotus asetettiin nähtäville 7.4 – 6.5.2022 väliseksi ajaksi.

Kaavatyön tavoitteet

Kaavatyö pohjautuu yksityisen maanomistajan kanssa joulukuussa 2021 tehtyyn kaavoituksen käynnistämissopimukseen. Käynnistämissopimuksen tarkoituksena on rakentaa uusi kaupanyksikkö suunnittelualueelle. Kaupanyksikkö lisäisi Söderkullan keskustan palveluita.

Sipoon kaupanselvityksen mukaan koko Söderkullan erikoiskaupan mitoituksesta toteutuu vain noin 30 prosenttia ja Söderkullan keskustassa erikoiskaupan määrä on vähäinen. Söderkullan keskustassa on siis tarvetta laajan tavaravalikoiman kaupalle.

Maakuntakaavassa ja Sipoon yleiskaavassa 2025 suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Suunnittelualueella on voimassa Uuden Porvoontien kohdalla asemakaava T 7B, jossa Uuden Porvoontien alue on varattu kaduksi.

Sipoon strategiassa (valtuusto 29.1.2018) on linjattu tavoitteita. Strategian mukaisesti tavoitteena on mahdollistaa Sipoon kasvu vuosittain noin 600–800 asukkaalla. Tavoitteena on, että kasvu lisää kaupallisia palveluita, kehittää julkista liikennettä ja Sipoon seudullista merkitystä. Tämä asemakaava mahdollistaa kaupallisen palvelun kasvattamisen.

Kaavaratkaisun tavoitteena on maankäyttö- ja rakennuslain asettamien asemakaavan sisältövaatimusten mukaisesti (54 §) luoda edellytykset terveelliselle, toimivalle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.

Kaavoitusprosessin vaihe

Asemakaavan hyväksyminen.

Kaavaehdotuksen rakenne

Kaava-alueelle kuljetaan Uudelta Porvoontieltä uudelle asemakaavassa syntyvälle kadulle, josta edelleen kuljetaan kortteliin 52. Kevyt liikenne

pääsee kaava-alueelle Uuden Porvoontien yli suojateitä pitkin. Uuden Porvoontien linja-autopysäkeiltä pääsee kaava-alueelle suoraan.

Suojaviheralue jättää suojavälin asuinalueen ja kaupan korttelin väliin.

Kaava mahdollistaa 3000 kerrosneliön kokoisen kaupanyksikön toteuttamisen kortteliin 52. Kortteliin on mahdollista toteuttaa yli 90 autopaikkaa. Korttelin ulkorajat istutetaan kasvustolla. Ennen kaavan hyväksymistä valtuustossa, tulee maankäyttösopimuksen olla hyväksytty ja allekirjoitettu maaomistajan ja kunnan taholta. Maankäyttösopimuksessa sovitaan kaavan toteutuksesta aiheutuvien kustannusten jaosta ja maankäyttömaksusta, jolla tätä rahoitetaan.

Kaavaehdotuksesta annettiin kolme lausuntoa ja yksi muistutus. Lausunnoissa Sipoon energia muistutti mahdollisten johtosiirtojen kustannuksien kuuluvan hankkeeseen ryhtyvälle. Sipoon energia myös mainitsi kaukolämpöjohdon huomioimisesta suunnittelussa. Pelastuslaitos mainitsi, että kohteen kokonaissuunnittelussa on huomioitava tarvittaessa sammutusjätevesisuunnitelma.

Sipoon rakennusvalvonta lausui EV-alueen johdoille varatuista alueista ja pohti onko johdot olemassa olevia vai suunniteltuja. Istutettavan alueen selkeyttäminen mainittiin myös lausunnossa. Rakennusvalvonta toivoi vaihtoehtoja paikoitusalueen materiaaleihin. EV-alueen toteuttamisen ajoitus sekä hulevesien käsittelyn tilan riittävyys EV-alueella oli myös rakennusvalvonnan pohdinnan kohteena.

ELY-keskuksen huolenaiheita oli kaupan laadun määrittäminen kaavamääräyksiin, Söderkullan kaupallisen kokonaiskuvan tarkempi avaaminen, Söderkullan paikallinen kaupan selvittäminen, Uuden Porvoontien ympäristön kehittämisen mahdollistaminen, pyöräilyn ja kävelyn yhteyksien turvaaminen. ELY-keskus vaati myös tarkempaa luontolausuntoa, tarkempaa hulevesimääräyksiä sekä ilmastovaikutusten pohtimista ja kannustamista ilmastoystävälliseen rakentamiseen.

Ehdotusvaiheen jälkeen ELY-keskuksen kanssa pidettiin palaveri kaavahankkeesta, jossa käytiin läpi muutoksia, jotka tulivat lausuntojen pohjilta.

Lausuntojen pohjalta kaavakarttaan päivitettiin sammutusjätevesisuunnitelman vaatimus, lisättiin pyöräilyn pysäköinnin alue ja määräykset, jossa pääovi on sijoitettava pyöräpysäköinnin läheisyyteen ja asetettiin pyöräpaikoille vähimmäismäärä, istutettava alue piirrettiin jatkuvana rakennusvalvonnan toiveen mukaisesti, lisättiin lisävaihtoehto paikoitusalueen rakennusmateriaaleihin ja poistettiin EV-alueelta maanalaisten johtojen merkinnät. Kaavamääräyksiä tarkennettiin myös jalankulku- sekä pyöräily-ystävällisemmäksi ja sallittiin viherkaton rakentaminen sekä aurinkopaneelien vapaa sijoittaminen katolle. Kaavaselostusta myös tarkennettiin etenkin vaikutusten arvioinnin osalta ja lisättiin kuva, josta näkyvät tulevien kävelyn ja pyöräilyn katujen sijainnit. Lausunnot ja muistutukset sekä vastineet niihin ovat tämän listatekstin liitteenä.

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommunirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää hyväksyä vastineet S 31 Uuden Porvoontien kaupanyksikön asemakaavasta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi sen jälkeen, kun kaava-alueella koskevaan maankäyttösopimukseen liittyvä päätös on lain-

voimainen ja maankäytösopimus on allekirjoitettu.

Kommunstyrelsen beslutar att godkänna bemötandena av de utlåtanden och anmärkningar som inkommit om detaljplanen S 31 Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen och lägger fram detaljplanen för godkännande av kommunfullmäktige efter att beslutet som markanvändningsavtalet för planområdet har vunnit laga kraft och markanvändningsavtalet har undertecknats.

Käsittely / Behandling

Esittelijä muutti ehdotustaan siten, että päätösehdotuksen loppuosa poistettiin.

Föredraganden ändrade sitt förslag så att slutdelen av beslutsförslaget avlägsnades.

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus päätti hyväksyä vastineet S 31 Uuden Porvoontien kaupanyksikön asemakaavasta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kommunstyrelsen beslutade godkänna bemötandena av de utlåtanden och anmärkningar som inkommit om detaljplanen S 31 Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen och lägga fram detaljplanen för godkännande av kommunfullmäktige.