

**S29 Uuden Porvoontien kaupankortteli II -asemakaava, kaavaehdotus / Detaljplan för S29
Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen II, planförslag**

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 05.05.2026 § 49

Valmistelija / Beredare: kaavoittaja / planläggare Kiara Pashley,
kiara.pashley(at) sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 29.01.2026. Kaavatyö on käynnistetty kaavoitusohjelman 2026–2028 perusteella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 1 mielipide ja 3 lausuntoa sen nähtävillä olon aikana.

Kaavatyön tavoitteet

Asemakaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa kaupan yksikön rakentaminen kasvavaan Söderkullaan ja luoda edellytykset palvelujen laajentamiselle Söderkullan keskustassa.

Kaavan suhde kunnan strategiaan tavoitteisiin

Kunnan strategian 2026–2030 mukaisesti yritystonttivarantoa lisätään Uuden Porvoontie kaupan korttelin kaavoituksella. Kaavoitus tukee myös yritysystävällisen ja palvelusuuntautuneen yhteistyön periaatetta kunnan ja yritysten yhteistyössä ja edistää kestäväillä liikkumistavoilla saavutettavien palveluiden muodostumista. Lisäksi lähivirkistysalueiden ja kuntakeskuksen lähiluonnon säilyminen varmistetaan kaavoituksella. Asemakaavatyö luo edellytykset uuden palvelun tarjoamiseen Söderkullassa ja edistää hyvää kaupunkikuvaa.

Kaavoitusprosessin vaihe

Kaavasta on laadittu asemakaavaluonnos AKL:n 62 §:n mukaisen vuorovaikutuksen käymiseksi.

Kaavaluonnoksen rakenne

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 4,4 ha. Asemakaavalla mahdollistetaan uuden kauppakorttelin sekä uuden lähivirkistysalueen toteuttaminen Uuden Porvoontien varteen Söderkullan keskustaan. Uuteen kauppakortteliin on mahdollista rakentaa kaksi uutta kaupan yksikköä, yhteensä 4 400 k-m² (2 900+1 500).

Asemakaavalla tutkitaan liikennevirtojen ja liikenneturvallisuuden kehittämistä Liiketien ja Uuden Porvoontien risteysalueella.

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan elinvoimakeskus

- Keski-Uudenmaan Vesi
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Lupa- ja valvontavirasto
- Porvoon museo – Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo,
- Keravan- / Sipoon Energia Oy ja
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Söderholm Dennis

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päättää asettaa S29 Uuden Porvoontien kaupankortteli II asemakaavan valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnos ja sitä koskevan aineiston) nähtäville alueidenkäyttölain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (planutkast med gällande material) för S29 Detaljplan för Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen II i enlighet med lagen om områdesanvändning 62 § och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändnings- och näringslivssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 10.09.2026 § 84

1109/10.02.03/2025

Valmistelija / Beredare: kaavoittaja / planläggare Antti Kuusiniemi, antti.kuusiniemi(at)sipoo.fi

Kaavoitusprosessin vaihe

S29 Uuden Porvoontien kaupankortteli II luonnos oli nähtävillä 14.5.–15.6.2026 välisen ajan ja siitä jätettiin 4 lausuntoa ja 0 mielipidettä. Vastineet lausuntoihin on kaavaehdotuksen liitteenä.

Kaavasta on laadittu asemakaavaehdotus AKL:n 65 §:n mukaisen vuorovaikutuksen käymiseksi.

Kaavaehdotus

Ehdotusvaiheessa asemakaavaan tehty muutokset ovat olleet pääosin vähäisiä ja luonteeltaan teknisiä.

Asemakaavaselostusta on päivitetty erityisesti vaikutusten arvioinnin osalta. Selostusta on täydennetty ilmastovaikutusten arvioinnilla, ja lisäksi

alueen liikenteellisiä vaikutuksia sekä vaikutuksia muun muassa vesistöön on tarkasteltu aiempaa kattavammin.

Kuntataloudelliset vaikutukset

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan taajamarakenteeseen. Alue rajautuu nykyiseen vesi- ja viemäriverkostoon sekä katuverkkoon, minkä vuoksi tarvittavan infrastruktuurin rakentamiskustannukset ovat kohtuulliset. Asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa kunnalle kustannuksia kunnallistekniikan, katujen ja muiden yleisten alueiden rakentamisesta. Alueen tontinmyynnistä saatavien tulojen arvioidaan kattavan rakentamisesta aiheutuvat kustannukset.

Rakentamisen toteuduttua alue tuottaa kunnalle tuloja muun muassa kiinteistö- ja kunnallisverotuloina sekä vesihuollon liittymis-, perus- ja käyttömaksuina.

Lausunnonantajat

Asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Kunnan rakennusvalvontaviranomainen
- Kunnan ympäristönvalvontaviranomainen
- Uudenmaan Elinvoimakeskus
- Lupa- ja valvontavirasto
- Uudenmaan liitto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon museo
- Helsingin seudun liikenne
- Keravan Energia Oy/Sipoon Energia
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Sipoon Vesi -liikelaitos

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Kukkola Jarkko

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa S29 Uuden Porvoontien kaupankortteli II asemakaava-aineiston (sis. kaavaehdotus ja sitä koskevan aineiston) nähtäville alueidenkäyttölain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Pykälä tarkistetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsen att planförslaget till detaljplanen för S29 Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen II, läggs fram offentligt i enlighet med 65 § i lagen om områdesanvändning och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen och att behövliga utlåtanden begärs om planförslaget.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling Merkittiin, että liitteeseen 1 tehtiin tekninen korjaus.

Antecknades att en teknisk korrigerings gjordes i bilaga 1.

Päätös / Beslut

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

- Liite Bilaga 1 - Asemakaavan selostus
- Liite Bilaga 2 - Asemakaavakartta-, merkinnät- ja määräykset
- Liite Bilaga 3 - Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite Bilaga 4 - Asemakaavakartan pienennös
- Liite Bilaga 5 - Asemakaavan merkinnät ja määräykset
- Liite Bilaga 6 - Havainnekuva
- Liite Bilaga 7 - Asemakaavan seurantalomake
- Liite Bilaga 8 - Luontoselvitys
- Liite Bilaga 9 - Liikenneselvitys
- Liite Bilaga 10 - Aloitustavaiheen vastineraportti
- Liite Bilaga 11 - Valmisteluvaiheen vastineraportti