S29 Uuden Porvoontien kaupanyksikkö II asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaavaehdotus nähtävillä 24.9.–25.10.2026

S29 Detaljplan och detaljplaneändring för handelskvarteret vid Nya Borgåvägen II

Planförslag framlagt 24.9.–25.10.2026

Vastineraportti

Bemötanderapport

Johdanto

Inledning

Uuden Porvoontien kaupanyksikkö II asemakaavaehdotus oli nähtävillä 24.9.–25.10.2026. Tähän vastineraporttiin on koottu kaavaehdotuksesta saadut lausunnot, sekä annettu vastineet niihin. Kaavaehdotuksesta annettiin 6 varsinaista lausuntoa ja 1 muistutus. Palaute on kirjattu raporttiin osittain tiivistettyinä, ilman mahdollisia liitteitä.

Nähtävilläoloaikana saapui yksi muistutus, jota ei tuoda julki sen sisältämien helposti yksilöitävien henkilötietojen vuoksi. Muistutukseen annettu vastine osoitetaan suoraan muistutuksen jättäjälle.

Förslaget till detaljplan för handelskvarteret vid Nya Borgåvägen II, var offentligt framlagt 24.9.–25.10.2026. I den här rapporten har vi sammanställt de utlåtanden som lämnades in om utkastet och bemötandena av dem. Om planutkast inlämnades sammanlagt 6 utlåtanden och 1 anmärkningen. Utlåtandena har skrivits in i rapporten i form av sammandrag utan eventuella bilagor.

Under framläggningstiden inkom en anmärkning. Anmärkningen offentliggörs inte eftersom den innehåller personuppgifter som gör den enskilda personen lätt identifierbar. Bemötandet av anmärkningen delges direkt till den som lämnat in anmärkningen.

Lausunnot

Utlåtanden

1. Lupa- ja valvontavirasto

Kaupan sijainninohjaus
Lupa- ja valvontaviraston valmisteluvaiheessa antama lausunto kaupan sijainninohjauksen näkökulmasta on huomioitu kaavaehdotuksen laadinnassa.

Ilmastovaikutukset
Kaavaselostukseen on täydennetty ilmastovaikutusten arviointi. Lupa- ja valvontavirasto näkee hyvänä, että vaikutusten lieventämisen keinoja on esitetty osana arviointia. Ilmastonmuutoksen hillinnän edistämiseksi on suositeltavaa, että myös kaavamääräyksiin sisällytetään haitallisten vaikutusten lieventämiseen sekä hyödyllisten vaikutusten vahvistamiseen liittyvää tarkempaa ohjausta. Kaavaan olisi hyvä lisätä ainakin kestävään rakentamiseen ohjaava yleismääräys, esimerkiksi: ”Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen.”

Vastine:

Lausunnossa esitetyn yleismääräyksen lisäämistä asemakaavaan on arvioitu kaavatyön yhteydessä. Asemakaavaan ei kuitenkaan esitetä lisättäväksi ehdotettua määräystä, koska sen katsotaan olevan luonteeltaan varsin yleispiirteinen, minkä vuoksi sen soveltaminen ja tulkinta etenkin rakennuslupavaiheessa voi jäädä epäselväksi. Asemakaavamääräysten tulisi olla sisällöltään riittävän täsmällisiä, ja niiden toteutumisen edellytysten tulisi olla arvioitavissa lupakäsittelyn yhteydessä.

---

2. Sipoon energia
Verkkoliiketoiminta:

Suunnittelualueelle tarvittaisiin sijoituspaikka puistomuuntamolle.

Vastine:

Tarve puistomuuntamolle on merkitty tiedoksi. Asemakaavassa ei osoiteta erillistä sijoituspaikkaa puistomuuntamolle, vaan mahdollinen sijoittaminen ratkaistaan tarkemman suunnittelun yhteydessä yhteistyössä verkkoyhtiön kanssa.

3. Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo

Selostuksessa mainitaan Porvoon museon toteuttama arkeologinen tarkastus kaava-alueella. Tarkastuksesta ei ole kuitenkaan mahdollista tehdä selostukseen kirjattuja johtopäätöksiä. Museo haluaa korostaa, että kyseessä oli pienimuotoinen tarkastus, joka ei täytä yleisesti kaavoittamiseen liittyvien arkeologisten selvitysten kriteerejä. Tarkastuksen aikana päästiin käymään vain kaava-alueen länsiosassa eikä tutkimusta tehty koekuopilla tai metallinetsimellä, joten museo ei voi vahvistaa olettamusta, että koko kaava-alue olisi selvitetty tai että kaavalla ei olisi vaikutuksia muinaisjäännöksiin tai muuhun arkeologiseen kulttuuriperintöön.

Museo toteaa, että ei ole syytä olettaa, että alueella olisi arkeologista kulttuuriperintöä ja tämän vuoksi tarkempia selvityksiä ei edellytetä. Aina on kuitenkin mahdollisuus, että rakentamisvaiheessa havaitaan uusi muinaisjäännös.

Rakennetun ympäristön tai maiseman osalta Porvoon museolla ei ole kaavaehdotuksesta huomautettavaa.

Vastine:

Kaavaselostusta on täydennetty lausunnon perusteella. Arkeologista tarkastusta koskevaa kuvausta sekä tarkastuksen perusteella tehtäviä johtopäätöksiä on täsmennetty siten, että selvityksen laajuus ja sen rajoitteet käyvät aineistosta aiempaa selvemmin ilmi.

---

4. Uudenmaan elinvoimakeskus

Tienpitäjä toteaa, että sen luonnosvaiheen lausunto on huomioitu kaavaehdotusvaiheen aineistossa. Kaavan tausta-aineistoksi on laadittu liikenneselvitys. Suunnittelualueen liittymäjärjestelyissä varaudutaan raitioyhteyden toteutumiseen tilavarauksin. Jatkosuunnittelussa tulee edelleen huomioida Uuden Porvoontien rooli erikoiskuljetusreittinä.

Tienpitäjällä ei ole muuta lausuttavaa kaavaehdotuksesta.

Vastine:

Kirjataan tiedoksi.

---

5. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa esitetyistä asiakirjoista asemakaavaehdotuksesta.

Vastine:

Kirjataan tiedoksi.

---

6. Sipoon rakennusvalvontaviranomainen

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutustunut S29 Uuden Porvoontien kaupankorttelin asemakaavaehdotukseen ja toteaa siitä kunnan rakennusvalvonta-viranomaisena lausuntonaan seuraavaa:

Rakennusvalvontaviranomaisen lausunto

Kaavakartta on selkeä ja erilaiset ratkaisut mahdollistava; suunnittelulle on jätetty vaihtoehtoja. Kaavamääräyksillä on ohjattu rakentamisen laatua ja toiminnallisuuden teknisiä yksityiskohtia – hulevedet, paikoitus ja piha-alueen rakennelmat.

Alla mainittujen kirjausten huomioon ottaminen ja selvittäminen edesauttaa eri osapuolia pääsemään kaavassa tavoiteltuun lopputulokseen.

KAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET

Rakennusalat ohjaavat rakennusten sijoittumista; piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen on haasteellista rakennusten toteutuessa vaiheittain. Piha-alueen tasaus tulee tehdä ensimmäisessä vaiheessa. Onko tätä haastetta mahdollista vähentää kaavallisin keinoin? Esim. maanrakennusvaihe koko korttelin alueelle ensimmäisessä vaiheessa ?

Nuolimerkintä puuttuu kaavamerkinnöistä; tämä on keskeinen ympäristökuvaa ohjaava tekijä keskusta-alueen katuympäristössä. Nuolimerkinnän määräyksessä tulee varmistaa, että määräys ohjaa riittävästi rakennuksen sijoittumista rakennusalalle: korostaa sitä, että rakennuksen tulee pääosin peittää Uuden Porvoon-tien puoleinen rakennusalan raja tai jotenkin ainakin "estää" se, että pelkkä rakennuksen pääty (kapearunkoinen ratkaisu) "kiinnitettäisiin" nuolen osoittamalle sivulle.

Kaupunkikuvan laatuun ja rakennuksen julkisivujen korkealaatuisuuteen otetaan kaavoitus mukaan rakentamislupavaiheessa lausunnonantajana ja ko. kaava-määräyksen tulkitsijana.

Lähes koko piha-alue on osoitettu pysäköintiin ja tämä tulee olemaan asvaltoitu alue: heikentääkö se hulevesien hallinnan mahdollisuuksia? Olisiko hulevesien hallinnan vuoksi hyvä edellyttää myös pysäköintialueen keskelle viheraluetta,

jolloin hulevesien hallinalle jäisi alueita reunoja enemmän – vai laajemmin reuna-alueille? Liiketoimintaa harjoittavalle on harvoin ongelmaa autopaikkojen vähimmäismäärän toteuttamiselle. Vaatimus öljynerotuksesta olisi hyvä kirjata pysäköintialueen osalta.

Kahden liittymän toteuttamismahdollisuus parantaisi piha -alueen toiminnallisuutta erityisesti tavarakuljetusten osalta; tällainen vaadittiin poikkeaman kautta Liiketien toiselle puolelle.

Aurinkopaneelien sijoittamisen osalta ei ole vaatimuksia, mutta tietyn tehomäärän omaavan aurinkoenergia järjestelmän (> 50 kVA) osalta tulee lupavaatimus, mikäli sellainen toteutetaan jälkikäteen. Tulisiko tällaista tilannetta ohjata?

Vastine:

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa korttelialueen käyttötarkoituksenmukainen toteuttaminen säilyttäen samalla riittävä joustavuus rakennus- ja toteutussuunnittelulle. Liikerakennusten korttelialue muodostuu kahdesta rakennusalasta, joista suuremman liikerakennuksen tulee sijoittua pääosin Uuden Porvoontien suuntaisesti ja pienemmän rakennuksen Liiketien suuntaisesti.

Lausunnon perusteella kaavakartan merkintöjä täydennetään lisäämällä rakennuksen sijoittumista ohjaava nuolimerkintä kaavamerkintöihin ja -määräyksiin. Tavoitteena on varmistaa rakennusten sijoittuminen ja kaupunkikuvallinen laatu kaavan tavoitteiden mukaisesti.

Hulevesien hallinnan osalta rakennushankkeen tulee noudattaa asemakaavan hulevesimääräystä, jossa on annettu vaatimukset muun muassa viivytysrakenteiden mitoitukselle. Kaavoituksen näkemyksen mukaan määräys mahdollistaa hulevesien hallinnan toteuttamisen tarkoituksenmukaisella ja riittävällä tasolla. Pysäköintialueen keskelle sijoitettavaa viheraluetta ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi määrätä asemakaavassa, pihatoimintojen ja istutusten ratkaisut on perusteltua määrittää osana yksityiskohtaisempaa suunnittelua. Suunnittelun osalta tulee mahdollistaa riittävästi liikkumatilaa esimerkiksi huolto- ja tavaraliikenteelle sekä lastaus- ja purkutoiminnoille.

Kaavamääräykset on laadittu siten, että alueen hulevesien hallinta voidaan toteuttaa riittävällä tasolla sekä rakentamisen aikana että alueen käytön aikana. Asemakaavamääräykset edellyttävät, että rakennuslupavaiheessa esitetään hulevesien käsittelyä koskeva suunnitelma, jossa osoitetaan hulevesien kerääminen, käsittely ja johtaminen siten, ettei kiinteistöltä purettava hulevesi heikennä vastaanottavan vesistön veden laatua. Lisäksi määräykset velvoittavat hulevesien viivyttämiseen, laadulliseen hallintaan sekä hulevesijärjestelyjen yhteensovittamiseen viereisten tonttien kanssa. Sipoon rakennusvalvonnan lausunnon sekä ympäristövalvonnan kanssa käytyjen keskustelujen myötä

asemakaavaan on kuitenkin lisätty määräys öljynerotuksen toteuttamisesta pysäköintialueelle.

KL-2-kortteliin suuntautuvan asiointi- ja huoltoliikenteen osalta yhden tonttiliittymän on arvioitu olevan riittävä. Liiketien itäpuolella sijaitsevaan liiketonttiin verrattuna tontin piha-alueelle jää suhteellisen runsaasti tilaa liikenteen ja huoltotoimintojen järjestämiseen. Lisäksi tavarantoimitukset ajoittuvat tyypillisesti asiointiliikenteen ruuhkahuippujen ulkopuolelle, mikä osaltaan tukee yhteisen tonttiliittymän toimivuutta sekä asiointi- että huoltoliikenteen näkökulmasta.

Aurinkoenergian hyödyntämiseen ja mahdollisiin tehorajoihin liittyvät kysymykset tunnistetaan tärkeiksi, mutta kaavoitus katsoo niiden edellyttävän erillistä kunnan sisäistä linjauskeskustelua. Asiaa ei siten ole tarkoituksenmukaista ratkaista tämän asemakaavan yhteydessä.