S29 Uuden Porvoontien kaupankortteli II -asemakaava, hyväksyminen / Detaljplan för S29 Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen II, godkännande

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 strategisiin 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 kestävillä 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

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 tehdyt 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 korrigering 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

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 14.09.2026 § 222

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus päättää 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.

====

Kommunstyrelsen beslutar 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 samt att behövliga utlåtanden begärs om planförslaget.

Käsittely / Behandling

Yhdyskuntajohtaja Eric Roselius selosti asiaa kokouksessa.

====

Samhällsdirektör Eric Roselius redogjorde för ärendet vid sammanträdet.

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

====

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 01.12.2026

1109/10.02.03/2025

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

Kaavoitusprosessin vaihe

Asemakaavaehdotus oli alueidenkäyttölain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 24.9.2026–25.10.2026.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Lupa- ja valvontavirasto, Uudenmaan elinvoimakeskus, Uudenmaan liitto, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Porvoon museo, Sipoon / Keravan Energia Oy, Sipoon kunnan rakennusvalvontaviranomainen, Sipoon kunnan ympäristönsuojeluviranomainen, Itä-Uudenmaan ja Porvoonjoen vesien- ja ilmansuojeluyhdistys sekä Sipoon Luonnonsuojelijat (SLL).

Lausunnon antoivat Lupa- ja valvontavirasto, Uudenmaan elinvoimakeskus, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Porvoon museo, Sipoon / Keravan Energia Oy sekä Sipoon kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

Kaavaehdotuksesta saatiin 1 muistutus.

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot sekä niihin annetut vastineet on koottu kaavaehdotuksen palauteraporttiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Muistutusta ei julkaista avoimessa tietoverkossa sen sisältämien henkilötietojen vuoksi.

Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta on kaava-aineistoa täydennetty ja laadittu hyväksyttäväksi vietävä asemakaava-aineisto.

Hyväksyttäväksi vietävä asemakaava

Hyväksyttäväksi vietävän asemakaavan ratkaisu on pysynyt pääosin kaavaehdotuksen kaltaisena. Palautteen perusteella kaavaehdotukseen on tehty teknisiä korjauksia sekä mm. lisätty määräys pysäköintialueiden hulevesien käsittelystä öljynerottimella tai vastaavalla laadullisen hallinnan ratkaisulla. Korjaukset eivät edellyttäneet kaavan asettamista uudelleen nähtäville. Asemakaavan selostusta ja liitteitä on päivitetty tarpeen mukaan.

Esittelijä / Föredragande

Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Kukkola Jarkko

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää:

1) hyväksyä vastineet asemakaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä

2) esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

===

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar:

1) godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget samt

2) föreslå för fullmäktige att den godkänner detaljplanen

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

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 - Aloitusvaiheen vastineraportti
Liite Bilaga 11 - Valmisteluvaiheen vastineraportti
Liite Bilaga 12 - Ehdotusvaiheen vastineraportti
Liite Bilaga 13 - Vastine ehdotusvaiheen muistutukseen (ei julkaista www-sivuilla)