

S31 Uuden Porvoontien kaupankortteli asemakaavaehdotus / Nya Borgåvägens handelsenhets detaljplaneförslag

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 16.03.2022 § 20

82/10.02.03/2022

MAAJAOS §

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.