



S29 Uuden Porvoontien kaupanyksikkö II asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaavaluonnos nähtävillä 14.5.–15.6.2026

S29 Detaljplan och detaljplaneändring för handelskvarteret vid Nya Borgåvägen II

Planutkast framlagt 14.5.–15.6.2026

Vastineraportti

Bemötanderapport

Johdanto

Inledning

Uuden Porvoontien kaupanyksikkö II asemakaava luonnos oli nähtävillä 14.5.–15.6.2026. Tähän vastineraporttiin on koottu kaavaluonnoksesta saadut lausunnot, sekä annettu vastineet niihin. Kaavaluonnoksesta annettiin 4 varsinaista lausuntoa ja 0 mielipidettä. Lausunnot on kirjattu raporttiin osittain tiivistettyinä, ilman mahdollisia liitteitä.

Utkast till detaljplan för handelskvarteret vid Nya Borgåvägen II, var offentligt framlagt 14.5.–15.6.2026. I den här rapporten har vi sammanställt de utlåtanden som lämnades in om utkastet och bemötandena av dem. Om planutkast inlämnades sammanlagt 4 utlåtanden och 0 åsikter. Utlåtandena har skrivits in i rapporten i form av sammandrag utan eventuella bilagor.

Lausunnot

Utlåtanden

1. Lupa- ja valvontavirasto Kaupan sijainninohjaus

Kaavaselostuksessa viitataan Sipoon kaupan palveluverkkoselvitykseen (WSP 2021). Selvitys ei ole mukana lausuntopyyntöaineistossa, eikä selvitystä ole myöskään saatavilla kaavahankkeen internetsivulla. Selvitys on olennainen kaupan toimintoja mahdollistavassa asemakaavatyössä, ja se tulee sisällyttää lausuntopyyntöaineistoon kaavan jatkovaiheissa. Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa, että kaikkien kaavaan liittyvien selvitysten tulee olla osallisten käytettävissä nähtävilläoloaikana.

Kohde sijoittuu voimassa olevan yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle, C. Yleiskaavamääräyksen mukaan alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Vähittäiskaupan suuryksikkö voi alueidenkäyttölain 71 d §:n mukaisesti tarkoittaa myös sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa

vähittäiskaupan suuryksikköön. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että asemakaavalla mahdollistuu alueidenkäyttölain tarkoittama useasta myymälästä muodostuva vähittäiskaupan suuryksikkö. Tästä syystä Lupa- ja valvontavirasto suosittaa, että korttelialueen pääkäyttötarkoitus muutetaan selkeyden vuoksi merkinnäksi KM.

Ilmastovaikutukset

Kaavan ilmastovaikutukset on arvioitava. Arviointi on tehtävä osana suunnittelua ja aloitettava mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Ilmastovaikutusten arvioinnin tulee sisältää ilmastomuutoksen hillintä sekä sopeutumisen tarpeet. Lisäksi on arvioitava, miten kielteisiä ilmastovaikutuksia vähennetään ja miten myönteisiä vaikutuksia vahvistetaan. Arvioinnissa voidaan hyödyntää Kilva- ja Hiilikartta-työkaluja.

Ympäristöministeriön asetus maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (Katja-asetus) on astunut voimaan 11.6.2024. 2. Ympäristöministeriön asetus, jolla on muutettu em. asetuksen (311/2024) 1 §, 2 §:n 1 momentti sekä liitteet 1–4, on tullut voimaan 1.7.2025. Katja-asetuksen tavoitteena on edistää kaavatiedon saatavuutta ja parantaa kaavatiedon yhteen toimivuutta valtakunnallisesti. Lupa- ja valvontavirasto kannustaa siirtymään asetuksen mukaisten kaavamerkintöjen ja -määräysten käyttöön. Asetus sisältää kuitenkin siirtymäsäännöksen. Kumottua merkinnöistä annettua ympäristöministeriön asetusta voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

Lisäksi Lupa- ja valvontavirasto suosittelee, että uuteen rakennetun ympäristön Ryhti-tietojärjestelmään siirryttäisiin mahdollisimman pian. Siirtymäsäännöksen mukaisesti kaavat on mahdollista laatia nykymallin mukaisesti vuoden 2028 loppuun asti. Siirtymäajan jälkeen syntyvät alueidenkäytön tiedot on toimitettava järjestelmään viimeistään 1.1.2029 (laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä 5 §). Jos aiemmin käynnistynyt kaava jatkuu vuoden 2029 puolella, tulee kaava laatia kansallisen kaavatietomallin mukaisesti ja viedä tiedot rakennetun ympäristön tietojärjestelmään.

Liikennejärjestelmän ja maanteiden lausunnonantaja on Uudenmaan elinvoimakeskus.

Vastine:

Sipoon kunnalla on toimintatapa, jonka mukaan liitetään vain kyseistä kaavaa varten tehdyt selvitykset kaava-aineistoon. Muut lähdeaineistot lasketaan oheisaineistoksi, joka on yleensä saatavilla verkosta. Kaupan palveluverkkoselvitys on osa Nikkilän kaavarungon (KR3) aineistoa ja saatavilla

yleisestä verkosta osoitteessa: <https://www.sipoo.fi/wp-content/uploads/2022/04/KR3-LIITE6-Sipoon-kaupan-palveluverkkoselvitys.pdf>

Kaupan palveluverkkoselvitys liitetään kuitenkin Lupa- ja valvontavirastolle kohdistetun lausuntopyynnön liitteeksi ehdotusvaiheessa.

KL-2-merkintä säilytetään selkeyden vuoksi, sillä Liiketien toisella puolella on vastaavanlainen kaupanyksikkö samalla kaavamerkinnällä.

Kaavan ilmastovaikutukset on arvioitu Planect-työkalua hyödyntäen.

Muistutus Katja-asetuksesta ja Ryhti-tietojärjestelmästä kirjataan tiedoksi.

2. Sipoon energia

Verkkoliiketoiminta:

Suunnittelualueelle tarvittaisiin sijoituspaikka puistomuuntamolle. Liitteessä 1 on esitetty ehdotus sijoituspaikaksi.

Vastine:

Etsitään puistomuuntamolle paikka myöhemmässä suunnittelussa.

3. Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo

Porvoon museo, Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo on tutustunut asemakaavaluonnoksen aineistoon. Museo lausui kaavan OAS-vaiheesta ja tällöin museon arkeologi lupasi tehdä tarkastuksen kaava-alueelle. Tarkastus tehtiin toukokuussa 2026 kaava-alueen länsiosassa. Idemmäs metsälaitumelle ei menty, sillä alue oli aidattu ja siellä oli eläimiä. Alue oli avointa, joten laitumelle nähtiin jonkin matkaa. Kaava-alueen länsiosa ja metsä laidun ovat kivisiä ja osin kallioisia. Meren ranta on ollut pellon reunalla noin 2000 eaa. eli pronssikauden aikana. Alue silmäiltiin läpi, mutta koekuoppia ei kaivettu eikä metallinetsintä käytetty. Ainoa maanpäällinen ihmisen tekemä mielenkiintoisempi jäänne oli pyöreähkö matala kivi kasa, jossa näkyi hieman tiiliä. Kasan halkaisija oli 2,5-3 metriä ja sen sijainti on kännykällä mitaten 6685698/407922. Kohde sijaitsee lähivirkistysalueeksi suunnitellulla alueella. Kyseessä voisi olla uunin jäänteet tai jonkinlainen raivauskasa.

Museon oletus on, että kohde on nuori. Koska kohde on mahdollisesti merkityksetön raivauskasa, sitä ei ole tarpeen merkitä kaavaan. Porvoon museolla, Itä-Uudenmaan alueellisella vastuumuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

Vastine:

Kirjataan tiedoksi ja lisätään tiedot tarkastuksesta kaavaselostukseen.

4. Elinvoimakeskus

Sipoon kunta pyytää Uudenmaan elinvoimakeskuksen lausuntoa asemakaavaluonnoksesta S29 Uuden Porvoontien kaupankortteli II. Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa kauppaa Uuden Porvoontien varrelle ja selvittää alueen liikennejärjestelyitä. Suunnittelualue sijaitsee Etelä-Sipoossa Söderkullan keskustassa Uuden Porvoontien (mt 170) varrella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4,4 hehtaaria.

Uusi Porvoontie on suunnittelualueen kohdalla katualuetta. Suunnittelualue sijaitsee n. 800 metrin päässä Porvoonväylästä (E18), joka kuuluu TEN-T ydinverkkoon. Tienpitäjä toteaa, että osana kaavaselostuksen liikennevaikutusten arviointia on hyvä käsitellä kaavaratkaisun vaikutukset Porvoonväylään. Asiantuntija-arvio välillisistä vaikutuksista voidaan laatia perustuen kaavaratkaisua varten laadittuun liikenneselvitykseen. Tienpitäjällä ei ole muuta lausuttavaa kaavaluonnoksesta.

Tämä on Uudenmaan elinvoimakeskuksen liikenneosaston lausunto. Mikäli kunnan viranomaisen katsoo, että asia koskee elinvoimakeskuksen maaseutu- ja ympäristöosastoa tai elinkeino- ja maahanmuutto-osastoa, tulee asiasta kuulla edellä mainittuja osastoja erikseen. Vesiasioissa tulee kuulla sitä elinvoimakeskusta, johon kyseinen tehtävä on keskitetty.

Vastine:

Kaavaratkaisun vaikutukset Porvoonväylään käsitellään osana liikenneselvitystä ja kaavaselostukseen lisätään tiedot liikennevaikutusten arvioinnista.