

Lausunnot

HSL

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa S31 Uuden Porvoontien kaupanyksikön asemakaavaehdotuksesta.

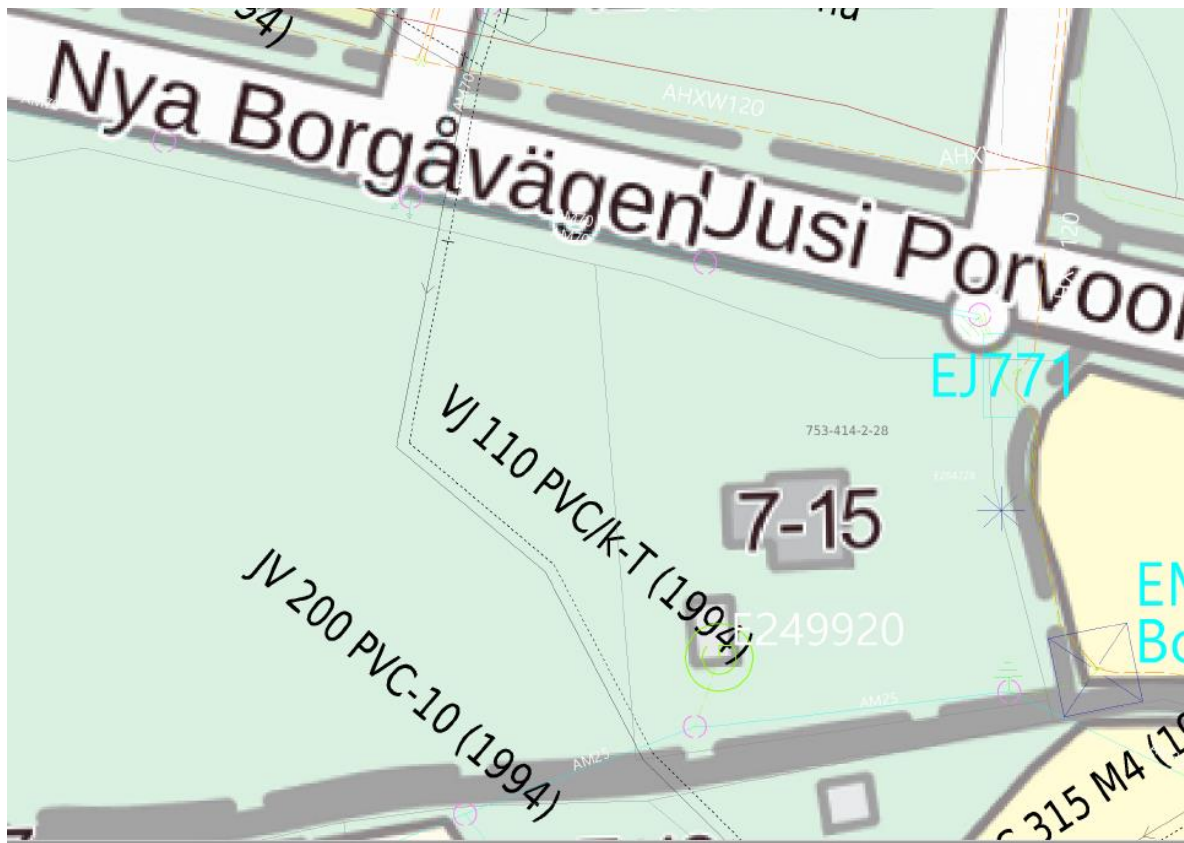
Sipoon energia

Verkkoliiketoiminta:

Suunnittelualueella sijaitsee 0,4kV ilmajohtoverkko ja suunnittelualueen rajalla keskijännitekaapeli. Liitteessä 1 on esitetty olemassa oleva verkko. Mahdollisista siirtokustannuksista vastaa työn tilaaja. Suunnittelualueelle tarvittaisiin tilavaraus puistomuuntamolle.

Tuotantoliiketoiminta:

Suunnittelualueen rakennukset ovat liitettävissä kaukolämpöön. Rakennustoissa on varottava suunnittelualueella sijaitsevia kaukolämpöjohtoja.



Liite 1. Olemassa oleva verkko.

Vastine

Hankkeeseen ryhtyvälle kuuluu mahdolliset johtosiirtojen kustannukset. Kaavakarttaan on päivitetty tilanvaraus puistomuuntamolle EV-alueelle.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

Kohteen kokonaissuunnittelussa on huomioitava tarvittaessa sammutusjätevesisuunnitelma, mikäli kohteen käyttöön liittyy luvanvaraista tai ilmoitusvelvollista kemikaalien käsittelyä tai varastointia.

Vastine

Yleisiin määräyksiin lisätty sammutusjätevesisuunnitelman vaatimus luvanvaraisten tai ilmoitusvelvollisten kemikaalien käsittelyn tai varastoimisen tilanteen varalle.

Sipoon rakennusvalvonta

KAAVAKARTTA

Maanalaiselle johdolle varattua alueen osaa on runsaasti sekä Uuden Porvoontien että suojaviheralueen (EV) osalla. Onko kyseessä jo rakennetut johdot (ohjeellinen merkintä)? Johtoalueen rajoitukset rakentamiselle sekä korttelialueen että suojaviheralueen osalta olisi selkeyden vuoksi hyvä kirjata kaavamääräykseen, mikä helpottaa sekä reuna-alueiden suunnittelua että rakennusvalvonnan ohjausta. **Liiketien reunaan voi osoittaa jatkuvan istutettavan alueen osan merkinnän**, sillä liittymät korttelialueelle ovat sallittuja tämän alueen yli. Näin rakennusvalvonnalla on mahdollisuus edellyttää taajamakuvallisesti tärkeän kadun reunan istuttamista.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Kaupunkikuvaa muodostavat laatutekijät on selkeästi kirjattu yleisiin määräyksiin. Paikoitusalueelle edellytetyn pintamateriaalin osalta (betonilaatta tai luonnonkivi) voisi olla hyvä lisätä vaihtoehtoja.

Hulevesien viivytys ja puhdistus on edellytetty hoidettavan kaava-alueella. Määräyksen toteuttaminen voi olla haastavaa vähäisten viheralueiden ja niille sijoittuvien maanalaisten johtojen vuoksi. Onko suojaviheralueen (EV) toteutus edellytetty hoidettavan liikerakentamisen yhteydessä ja muun tahon kuin kunnan toimesta?

Vastine

Suojaviheralueen johtomerkinnät on otettu kaavakartasta pois kokonaan. Kyseessä on olemassa olevia johtoja ja siirrettäviä johtoja. Kaukolämpöjohdon sijainti ei muutu, se sijaitsee EV-alueen itäreunassa. Vesi- ja viemärijohtot siirtyvät uuden kaupanyksikön rakennuksen tieltä ja kulkevat jatkossa EV-alueen läpi pohjoisosasta ja liittyy nykyiseen kohtaan EV-alueen eteläpuolella.

Kaavamääräystä muutettiin niin, että paikoitusalueelle kävelyyn tarkoitetuille alueille tulee käyttää betonilaattaa, luonnonkiveä tai nurmikiveä. Tämä määräys asetettiin liikenneturvallisuuden, esteettisyyden sekä jalankulun ja pyöräilyn houkuttelevuuden lisäämisen vuoksi.

EV-alueella on runsaasti tilaa hulevesien viivytykseen. Vaihtoehtoisesti viivytyks voidaan hoitaa myös katualueella, kuten hulevesiselvityksessä vaihtoehtoisesti esitettiin. Kaava antaa mahdollisuudet molempiin vaihtoehtoihin. EV-alueen johtojen tilanvaraukset ovat minimissään poikkileikkaukselta 5 metrin kanaalin mittaisia, joten johdot eivät vie EV-alueelta kovinkaan paljon tilaa. Taloudellisesta näkökulmasta voi olla mahdollista, että vesijohtojen siirto pidetään minimaalisena ja silloin johdot sijoitetaan EV-alueen länsireunaa pitkin, joten tässä tapauksessa tulee kaukolämpöjohdon rasitealueen lisäksi vesi- ja viemäri sekä hulevesijohdoille oma 5 metrin kanaali itäreunaan. Tässäkin tapauksessa tilaa on EV-alueella hulevesien viivytykseen. Kunnalle kuuluu EV-alueen toteutus ja se toteutetaan liikerakentamisen yhteydessä. Liikerakennuksen toteutus ei ole mahdollista ennen kuin vesijohdot siirretään EV-alueelle. Kaavamääräyksiin lisättiin ehdotusvaiheen jälkeen määräykset työmaavesien käsittelystä, tämäkin käytännössä pakottaa EV-alueen toteuttamisen ennen liikerakennuksen rakentamista.

Uudenmaan ELY-keskus

Yhdyskuntarakenne ja kauppa

Kaava-alue sijoittuu Uuden Porvoon tien eteläpuolelle, noin 300 metriä itään nykyisestä kaupallisesta keskittymästä. Kaavassa on osoitettu liikerakennusten korttelialue (KL) ja sille on osoitettu 3000 k-m² rakennusoikeutta. Kaavaselostuksen perusteella nyt kyseessä olevalle kiinteistölle tavoitellaan Tokmannin myymälää. Kaupan laadusta tms. ei ole annettu määräyksiä.

ELY-keskus huomauttaa, että kaavaselostukseen tulee korjata kaavakartan mukainen kaavamerkintä ja -määräys (myös kaavaote). Kaava-alue sijoittuu Sipoon yleiskaava 2025 keskustatoimintojen alueelle, johon voidaan kaavamääräyksen mukaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Sipoon yleiskaava ohjaa kuitenkin maankäyttöä hyvin yleispiirteisesti, eikä kaavan vaikutuksia ole mahdollista arvioida vain yleiskaavan tai Sibbesborgin yleiskaavasta juonnetun kaavarungon perusteella.

Kaavaselostukseen tuleekin kuvata tarkemmin Söderkullaan tavoiteltua kaupallista kokonaisuutta (erityisesti Uuden Porvoontien eteläpuolella), tämän hankkeen liittymistä siihen, muut lähialueella vireillä olevat asemakaavat, kaavarungon toteuttamisen aikataulu sekä jalankulun ja pyöräilyn nykyiset ja suunnitellut reitit, joihin nyt kyseessä oleva hanke kytkeytyy.

Kaavan liiteaineistona on Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys (29.10.2021). Sen perusteella Söderkullan ja koko Sipoon alueella on tarvetta erikoiskaupalle. Päivittäiskaupan osalta tilanne puolestaan on hyvä, ja nykytilassa tarvetta uudelle liiketilalle ei ole (liiketilän tarve 151%), eikä pidemmälläkään aikavälillä ole tarvetta suuremmille lisäyksille

(liiketilän tarve 95%).

ELY-keskus tuo esiin, että laadittu kaupan selvitys on koko kuntaa koskeva selvitys, eikä siinä ole arvioitu nyt kyseessä olevan hankkeen vaikutuksia. Hankkeesta on syytä tehdä oma selvitys ja peilata selvityksen tuloksia MRL 9a lukuun. Tähän selvitykseen on tarpeen kuvata Söderkullassa voimassa olevien asemakaavojen kaupan varaukset ja laatu (ei ole käsitelty koko kunnan selvityksessä). Koko kunnan kaupan selvityksen perusteella voi nyt kyseessä olevassa kaavassa olla tarve määrätä tarkemmin ainakin kaupan laadusta. Lisäksi on tarpeen selvittää, onko kaava-alueen sijoittumisella irrallisen Söderkullan nykyisestä kaupallisesta keskittymästä vaikutuksia keskusta-alueen toimivuuteen.

Laaditun kaupan selvityksen mukaan: *"Uusi Porvoontie pääkatuna jakaa tällä hetkellä Söderkullan keskustan toiminnallisesti eteläpuoleiseen päivittäistavarakaupan keskittymään ja pohjoisen pienpalveluiden keskittymään. Maantiemäinen katu estää sujuvan asiointin keskustojen välillä. Uuden Porvoontien katuprofiilia tulee kehittää kaupunkimaisena katuna, niin että liikkeet sijoittuvat kadunvarteen. Katumaisuutta korostetaan kadunvarsipysäköinnillä ja liikennettä hidastaen. Tavoitteena on, että katu muodostaa pikkukaupunkimaisen näkymän, joka viestii, että ollaan keskustassa. Kadunvarrelta löytyy sekä kivijalkaliikkeitä että yksittäisiä suurempia liikerakennuksia."*

Kaavassa ei ole esitetty ratkaisuja kaupan selvityksessä esiin nostettuihin Uuden Porvoontien ympäristön kehittämistarpeisiin.

Kaavassa ei ole esitetty jalankulun ja pyöräilyn edellytysten turvaamista, eivätkä asemakaavaehdotuksen yksityiskohtaiset ratkaisut edistä kestävien kulkumuotojen käyttöä. Kaavaselostuksesta ei käy myöskään ilmi jalankulun ja pyöräilyn laajempi verkosto Söderkullassa, johon tämäkin hankealue liittyy. Kaupan selvityksessä on annettu hyviä vinkkejä näiden seikkojen huomioon ottamiseen asemakaavoituksessa: Esim. tontilla ja pysäköintialueella kulku suunnitellaan jalankulkua priorisoiden, kävelyn ja pyöräilyn yhteydet katuverkolta ja joukkoliikenteen pysäkeiltä tontille suunnitellaan yhteistyössä eri toimijoiden kesken, ja varmistetaan, että pyöräpysäköintiä on riittävästi ja mahdollisimman lähellä sisäänkäyntiä.

ELY-keskus katsoo edellä mainittu huomioon ottaen, että kaava-aineistoa tulee täydentää ja kaavaratkaisua edelleen kehittää, jotta voidaan arvioida asemakaavan sisältövaatimusten täyttymistä.

Luonnonsuojelu

Kaavaselostuksen mukaan suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia arvokkaita luonnonarvoja eikä luonnonsuojelulain mukaisia eliölajeja. Kaavaa varten ei ole laadittu luontoselvitystä ja epäselväksi jää, mihin arvio perustuu. Asemakaavaa varten on tarpeen pyytää vähintään luontolausunto asiantuntijalta.

Hulevedet

Kaava-aineistossa on mukana hulevesisuunnitelma ja -selvitys, jossa on suunniteltu perusteellisesti mm. hulevesien käsittelyä. Hulevesiä koskevia kaavamääräyksiä tulee kuitenkin erityisesti Sipoonjoen läheisyydestä johtuen täsmentää seuraavasti:

- Pysäköinti- ja lastausalueiden hulevedet tulee käsitellä öljynerotuksella tai niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä ennen johtamista hulevesien viivytysrakenteisiin.
- Rakentamisen aikaisten työmaavesien käsittelystä tulee määrätä velvoittavasti esimerkiksi seuraavasti: työmaavedet on käsiteltävä kaava-alueella siten, ettei purkureitin ojiin ja Sipoonjokeen aiheudu vedenlaatua heikentäviä muutoksia kiintoaineesta, lietteestä tai muista haitallisista aineista.
Ilmastovaikutukset

Kaavaselostuksessa on käsitelty energia- ja ilmastovaikutuksia oman otsikon alla. Tämä on hyvä asia. Uudenmaan maakunta tavoittelee hiilineutraaliutta vuoteen 2030 mennessä. Vuoden 2030 jälkeen päästövähennystavoitteet kiristynevät edelleen. Ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi jokaisessa kaavassa on tarpeen tutkia ratkaisut päästöjen minimoimiseksi.

Söderkullan palveluiden parantaminen vähentää ylikunnallista liikkumistarvetta ja vähentää näin jossain määrin liikkumisen päästöjä. Kaupan sijoittuminen keskusta-alueelle hyvien joukkoliikenne-, jalankulkuja -pyöräily-yhteyksien varaan tukee myös huolellisesti ratkaistuna ilmastopäästöjen näkökulmasta kestävä yhdyskunnan kehittymistä. Nyt kaavaratkaisuun ei kuitenkaan ole esitetty jalankulun ja pyöräilyn reittejä, vaan esimerkiksi koko kadun ja kaupparakennuksen välinen alue on osoitettu autonsäilytyspaikan rakennusalueeksi (a). Ratkaisu ei ole jalankulun näkökulmasta houkutteleva. Kaavaratkaisua tulee vielä tarkistaa kestäviä kulkumuotoja tukevaksi.

Kaavan merkittävin päästövähennyspotentiaali liittyy alueen kestävä saavutettavuuden lisäksi maankäyttömuodon muutokseen kasvullisesta alueesta rakennetuksi, rakentamisen päästöihin sekä kaavan energiaratkaisuihin. Päästöjen vähentämiseksi on vielä hyvä arvioida mahdollisuudet ohjata kaavamääräyksillä vähäpäästöiseen rakentamiseen ja energiaratkaisuihin (esim. aurinkoenergian hyödyntäminen). On myös hyvä arvioida, voidaanko kasvullisen alueen menetystä hyvittää kaavassa.

Myös ilmastomuutokseen sopeutuminen tulee ottaa huomioon kaikissa kaavoissa. Nyt kyseessä olevassa kaavassa tämä tarkoittaa ennen kaikkea riittävää hulevesien hallintaa, jota on käsitelty erikseen tässä lausunnossa.

ELY-keskus katsoo, että kaavasta tulee järjestää työneuvottelu ennen sen hyväksymiskäsittelyä.

Vastine

Pidimme työneuvottelun ennen hyväksymisvaihetta ja kävimme läpi lausunnon mainitsemia asioita.

Ehdotusvaiheen ja työneuvottelun jälkeen kaavaselostuksen korjattiin kaavakartan mukaiset merkinnät, myös selostuksessa oleva kaavaote korjattiin vastaamaan kaavakarttaa. Söderkullan kaupanselvitys päivitettiin myös ehdotusvaiheen jälkeen ja tämän jälkeen myös vaikutusten arviointiin tehtiin päivityksiä. Kaupan laatua koskeva määräys myös lisättiin kaavakartalle.

Kaavaselostukseen päivitettiin myös vireillä olevien asemakaavojen tilannetta, kaavarungon aikataulu, jalankulun sekä pyöräilyn nykyinen sekä suunniteltu verkosto. Kaavaselostukseen lisättiin havainnekuva liikennesuunnitelmasta, josta käy paremmin ilmi, miten kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen liikkuminen uudelle kaupanyksikölle on mahdollista toteuttaa. Kaavamääräyksissä lisäksi määrättiin tekemään suora kulku linja-autopysäkiltä kaupankortteliin.

Environ luontolausunto lisättiin myös kaavaselostuksen liitteisiin. Luontolausunnon mukaan alueelle ei ole tiedossa erityisiä luonnonarvoja tai luonnonsuojelulain mukaisia eliölajeja.

Hulevesimääräyksiä tarkennettiin myös kaavaehdotuksen jälkeen.

Uuden Porvoontien ympäristön kehittämistarpeisiin ei oteta tässä asemakaavassa vielä kantaa. Tässä kaavassa annetaan mahdollisuus maankäytön kehittyessä muuntaa Uuden Porvoontien kehityksen suuntaan. Nykytilanteessa Uusi Porvoontie on tärkeä työhönkulkukatu, joten Uuden Porvoontien joukkoliikennekadun suunnitelmat, jossa linja-autot pysähtyisivät suoraan kadulle eivät ole käytännöllisiä vielä nykytilanteessa. Olemassa oleva linja-autopysäkki kaupankorttelin päädyssä on siis tarpeellinen. Tulevaisuudessa joukkoliikenteen kehittyessä ja kasvaessa sekä yksityisautoilun vähentyessä Uudelle Porvoontielle jää hyvin tilaa kehittyä joukkoliikennekadun suuntaan. Joukkoliikenne pysäkkejä ei silloin tarvita erikseen, vaan joukkoliikenne pysähtyy suoraan kadulle. Olemassa olevat joukkoliikenne pysäkit voivat tällöin toimia autoilun pysäkkeinä tai istutusalueina. Kun aika on tälle kehitykselle kypsä, niin kaavaan ei tarvitse erikseen muutosta toteutukseen.

Muistutukset

Muistutus 1

Esittäisin muistutuksia eräisiin yksityiskohtiin "S31 Uuden Porvoontien kaupanyksikkö" - asemakaavaehdotuksessa:

1. Kaavaehdotus sijoittuu yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle. Ehdotuksessa esitetty rakentaminen ei kuitenkaan luonteeltaan vastaa keskustamaista rakentamista kahdesta syystä:

- Ehdotuksen mukainen liikerakennus sijoittuisi yli 300 metrin päähän lähimmästä keskustamaisesta asuinrakennuksesta Mäntymäellä, lähes 400 metrin päähän Pähkinälehdon vastaavasta ja yli 500 metrin päähän Söderkullan keskustan vastaavasta. Lähin liikerakennus olisi noin 300 metrin päässä ehdotuksen mukaisesta rakennuksesta. Useiden satojen metrien etäisyydet olemassa olevan ja uuden rakentamisen välillä eivät ole keskustamaiselle maankäytölle ominaisia.

- Ehdotuksen mukaisen rakentamisen tehokkuus olisi 0,38. Tämä on varsin alhainen tehokkuusluku keskustamaisen maankäytön kannalta. Voimassa olevassa yleiskaavassa ei ole esitetty tehokkuudelle vaatimuksia. Sibbesborgin osayleiskaavan ehdotuksessa (2020) on ehdotettu kyseiselle korttelille ohjeellista tehokkuutta 0,7.

Voimassa olevassa yleiskaavassa ei ole asetettu vaatimuksia keskustaan soveltuville toiminnoille tai keskustamaiselle rakentamiselle, joten kaavaehdotus ei sinänsä ole yleiskaavan vastainen. Ehdotettu rakentaminen ei kuitenkaan nykyisellään vaikuta tukeutuvan Söderkullan olemassaolevaan taajamarakenteeseen. **Nämä huomiot alleviivaavat sitä, että Söderkullan keskustatoimintojen aluetta tulisi mahdollisesti suunnitella suurempina kokonaisuuksina, jotta maankäytölle asetettujen tavoitteiden toteutumista voisi arvioida paremmin.**

2. Liikenteeseen liittyvät tekijät on mielestäni otettu hyvin huomioon kaavaehdotuksessa. Kaavaehdotuksessa on varattu riittävästi tilaa jalankulun yhteyksille katualueilla, ja myös mahdolliselle myöhemmin toteutettavalle kiertoliittymälle on varattu tilaa.

Kaavaehdotuksen liitteessä "8. Liikenteen toimivuustarkastelu" sanotaan, että "liikenneturvallisuuden näkökulmasta tulee pitkiä suojatieylityksiä aiheuttavia lisäkaistojen toteutuksia arvioida erityisen tarkasti". Korostaisin asiaa ja ehdottaisin, että lisäkaistoja ei edes tulisi harkita kyseisen liittymän kohdalla jalankulkijoiden turvallisuuden takaamiseksi bussipysäkkien ja koulun läheisyydessä. Usean kaistan pituisella suojatiellä on pitkän ylitysetäisyyden lisäksi erityisenä riskinä ns. giljotiini-ilmiö. Tämä huomio kuitenkin liittyy ehkä lähemmin katusuunnitelmaan kuin asemakaavaan.

3. Kaavaselostuksen luonnoksen kohdassa 5.4.3 ei ole otettu huomioon uusien katujen ja muun kunnan kustantaman infrastruktuurin vaikutuksia kuntatalouteen. Uusista kaduista aiheutuu kunnalle rakentamiskustannuksia sekä jatkuvia kunnossapitokustannuksia. Kyseisessä tapauksessa vaikutukset kuntatalouteen ovat vähäisiä, mutta yleisesti ottaen nämä kustannukset olisi tärkeä huomioida maankäytön suunnittelussa.

Vastine

S31 Uuden Porvoontien kaupanyksikön asemakaava on käynnistynyt yksityisen maanomistajan aloitteesta, yksityisen omistamalle maa-alueelle. Sipoon kunta on tutkinut asemakaavan edellytyksiä ja tullut siihen lopputulokseen, että yksityisen aloitteesta käynnistynyt kaavahanke on toteutettavissa ja se tukee Sipoon kunnan strategiaa. Kaupanselvityksen mukaan Söderkullan keskustassa on tarvetta erikoiskaupalle. Erikoiskauppa on omasta aloitteestaan tulossa Söderkullaan hyväksi katsomaansa sijaintiin. Tokmanni on luonteeltaan laajantavaravalikoiman kauppa ja se sopii hyvin keskustatoimintojen alueelle. Tokmannin korttelialueesta on mainitsemanne 300 metriä lähimpään liikerakennukseen (S-market). Korttelien väliin jää kuitenkin Sipoon kunnan omistamaa maa-alueita, joten sen kaavoittaminen myöhemmin ei tuota ongelmia. Väliin jäävät alueet kaavoitetaan myöhemmin ja niihin tavoitellaan kaavoittaa keskustarakentamista. Sibbesborgin kaavarunkoa ollaan aloittamassa. Uusi kaupanyksikkö sopii tulevaan Söderkullan keskustan rakenteeseen ja parantaa koko Söderkullan palveluita, jotka ovat nykytilanteessa heikot.

Asemakaava mahdollistaa myös muuta kaupan toimintaa, mikäli Tokmanni vetäytyisi hankkeesta. Ehdotusvaiheen jälkeen tilattiin konsultilta päivitetty kaupanselvitys Söderkullaan ja siinä on käsitelty vaikutusten arviointia tarkemmin. Tuore selvitys löytyy kaavaselostuksen liitteistä.

Sibbesborgin osayleiskaavan ehdotus on ollut poliittisessa käsittelyssä ja se palautettiin valmisteluun liian suurien tehokkuuksien vuoksi. Sibbesborgin osayleiskaava muuttui luonteeltaan kaavarungonksi, eli siitä ei ole tulossa oikeusvaikutteista osayleiskaavaa. Kaavarunko on valmistelussa ja siinä esitetään katuverkosto ja maankäytön tavoitteita strategisessa näkökulmassa. Sibbesborgin osayleiskaavassa esitetty katuverkosto tullaan esittämään kaavarungossa samanlaisena, sillä katuverkoston osalta ei poliittisessa käsittelyssä nähty ongelmia Sibbesborgin osa-yleiskaavassa.

S 31 Uuden Porvoontien kaupankortteli toteuttaa Sipoon oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Asemakaavalla kaavoitetaan kaupallista toimintaa ja kauppa on keskustatoimintoihin soveltuvaa toimintaa. Lisäksi Söderkullassa on pulaa kyseisestä toiminnasta, etenkin erikoiskaupan osalta. Asemakaava lisää Söderkullan keskustan palveluita.

Kunnalla ei ole intressejä rakentaa lisäkaistoja, joten pitkiä suojatien ylityksiä ei ole tulossa uuteen risteykseen. Liikenneasiat ratkaistaan liikennesuunnitelmissa. Asemakaavassa on varattu riittävästi tilaa liikennesuunnittelua varten. Liikenneturvallisuus on yksi keskeisimpiä liikennesuunnittelun periaatteita.