

N 60 Oikopolun asemakaavamuutos

Lausunnot ja vastineet

Lausuntopyynnöt			
Asiantuntijataho	Toimitustapa	Lausuntopyyntö toimitettu	Lausunto saapunut
Uudenmaan ELY-keskus	ELY-keskuksen järjestelmä	14.1.2021	11.2.2021
Sipoo - rakennusvalvonta	sähköposti	14.1.2021	12.2.2021
Sipoon Energia	sähköposti	14.1.2021	12.2.2021
Porvoon museo (arkeologiset)	sähköposti	14.1.2021	11.2.2021
Porvoon museo (rakennusperintö)	sähköposti	14.1.2021	11.2.2021
Sipoo - ympäristönsuojelu	sähköposti	14.1.2021	-

Uudenmaan ELY-keskus

Lausunto

Asemakaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentaminen Nikkilän keskustan välittömään läheisyyteen ja tutkia rivitalojen rakentamisen mahdollisuutta suunnittelualueelle.

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan laadintaa ohjaavassa Sipoon yleiskaavassa 2025 kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta, ja pohjavesialuetta. Nikkiläntie on osoitettu yhdystieksi.

Asemakaavan tavoitteet ovat sinänsä yleiskaavan mukaisia. On kuitenkin tarpeen vielä tarkastella asemakaavan vaikutuksia Nikkilän viher-/virkistysverkoston kokonaisuuteen. Kaava-aineiston perusteella asemakaava kaventaa merkittävästi pohjoisempien asuinalueiden yhteyttä kaava-alueen eteläpuolelle yhä jäävään laajempaan viheralueeseen. Samoin rivitalojen rakentaminen kaava-alueen kaakkoisosaan kaventaa asemakaavan mukaista puistoaluetta. Kaava-aineistosta ei käy ilmi ratkaisun vaikutukset puiston ja viheralueverkoston toimivuuteen. Kaava-aineistoon tulee kuvata miten kaavaratkaisu vaikuttaa viheryhteyksien toimivuuteen ja lisäksi on vielä syytä harkita rivitalokorttelin sijoittamista hautausmaata ympäröivälle puistoalueelle.

Melu ja tärinä

Asemakaavalla osoitetaan rakentamista Nikkiläntien varteen. Katualueen liikennemäärät ovat merkittävät ja kaava-alueeseen kohdistuu sekä melu että tärinävaikutuksia. Nikkilän kaavarunkotyön melu- ja tärinäselvitykset tulee ottaa huomioon asemakaavan suunnittelussa ja niitä tulee tarvittaessa tarkentaa asemakaavan tarkkuus huomioon ottaen. Melun ja tärinän vaikutukset tulee arvioida, ja selvitysten tulee tarvittaessa välittyä kaavaratkaisuun.

Pohjavesi

Pohjavesiä koskeviin määräyksiin on hyvä lisätä, että maanalaisia tiloja rakennettaessa tulee varmistaa, että alimman kaivutason ja pohjaveden pinnan väliin jää vähintään kahden metrin suojakerrospaksuus.

Rakentamisessa tulee ottaa huomioon, että savikolla pohjavesi on todennäköisesti paineellista. Muilta osin pohjavesiä koskevat kaavamääräykset ovat riittävät. Hulevesien hallinta tulee kaavaratkaisussa selvittää tarkemmin ja antaa riittävät määräykset.

Vastine

Koko Nikkilää koskevan kaavarunkotarkastelun yhteydessä on tehty Nikkilän viheraluesuunnitelma. Viheraluesuunnitelman mukaan viherverkoston rungon muodostaa kaksi keskustan läpi kulkevaa vihersormea. Keskuspuiston vihersormi ulottuu vanhalta kirkolta ja hautausmaalta pohjoisille metsäalueille saakka. Jokilaakson vihersormi ulottuu Sipoonjokilaakson vartta pitkin, kartanoalueen kautta pohjoisille laajoille metsäalueille saakka.

Taajamarakenteen sisällä on pienempiä puistoja, jotka toimivat lähivirkistysalueina ja joiden kautta pääsee kulkemaan laajemmille vihersormille, metsäalueille sekä jokilaaksojen reiteille. Mitoitusperiaatteena on ollut, että jokaisella Nikkiläläisellä olisi viheralue enintään 300 m päässä.

Kaavaselostukseen on tarkemmin kirjattu Nikkilän viheralueverkoston kokonaisuus. Oikopolun asemakaava ei vaikeuta viheralueverkoston toteuttamista. Viheraluesuunnitelmassa todettu 300 metrin minimietäisyyškään lähiviheralueelle ei vaaranna Oikopolun asemakaavan seurauksena. Hautausmaan läheisyyteen jätetään laajennusvaraa hautausmaalle ja siksi se ei sovellu rivitalorakentamiseen.

Suunnittelualueelta tehtiin lausuntonne jälkeen tärinäriskiarviointi. Riskiarvion mukaan, Oikopolun suunnittelualue ei sijaitse tärinäriskialueella. Nikkiläntien meluselvitys on tehty vuonna 2010. Nikkiläntien liikennemäärät eivät ole kasvaneet vuoden 2010 lähtötilanteesta juurikaan. Nikkiläntien nopeusrajoitus on lisäksi pudotettu meluselvityksen jälkeen 50 km/h tasosta 40 km/h tasolle. Liikennemelu kasvaa liikennemäärien ja nopeusrajoituksen nousemisen seurauksena. Nikkiläntiellä on pudotettu nopeusrajoitusta, jonka seurauksena melutaso vaimenee. Valtioneuvoston asetuksessa 993/1992 annetut meluohjearvot saavutetaan pohjoisosien rakennuksien kohdalla tavanomaisilla julkisivurakenteilla ja piha-alueet ovat valmiiksi riittävät valtioneuvoston asetuksen mukaisiin melutasojen ohjearvoihin. Melutarkastelun perusteella todetaan suunnittelualueen toteuttamisen mahdollisuus valtioneuvoston asetuksessa 993/1992 määritettyjen melutasojen ohjearvioiden mukaisesti. Kaavamääräyksiin lisättiin AK-10 kortteliin äänentason vaatimukset valtioneuvoston suositusten mukaisina.

Pohjaveden pinnan ja alimman kaivuutason kahden metrin suojaetäisyyttä on tarkasteltu tarkemmin yhteistyössä ELY-keskuksen kanssa ja todettiin sen soveltuminen suunnittelualueelle ongelmalliseksi. Kahden metrin suojaetäisyyden seurauksena maanpintaa olisi täytynyt kohottaa kolme metriä tai vaihtoehtoisesti olisi täytynyt laskea saman verran pohjaveden pintaa, eikä kumpikaan vaihtoehto sovellu suunnittelualueelle. Rakentaminen toteutetaan täten paalutusperusteilla ja oleellisin kaavamääräys on pohjaveden purkaantumista ehkäisevä määräys, joka on määrätty pohjavesialueen yleisiin määräyksiin. Rakennettavuusselvityksessä on selvitetty paineellisen pohjaveden pinnan korkeusasema.

Hulevesien viivytystilavuuden tarve on esitetty rakennettavuusselvityksessä. Viivytystilavuuden tarve on 1 kuutio 1000 neliometriä kohden. Viivytyks tapahtuu luonnollisesti kerrostalokorttelin osalta Nikkiläntien varressa sijaitsevassa ojassa ja hulevesialtaassa, joka sijaitsee noin 300 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Rivitalokorttelien hulevesien viivytyks tapahtuu korttelin eteläpuolisella virkistysalueella. Kaavaehdotukseen päivitettiin hulevesimääräyksiä.

Sipoon rakennusvalvonta

Lausunto

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutustunut N 60 Oikopolku -nimisen asemakaavan muutoksen luonnokseen ja toteaa siitä kunnan rakennusvalvontaviranomaisena lausuntonaan seuraavaa:

Asemakaavakartta ja -määräykset

Asemakaavan muutoksen luonnos tiivistää selkeästi taajamarakennetta täydentämällä rakentamattomia alueita. Asemakaavan muutoksen luonnosvaiheessa rakennusvalvonta lähinnä avaa vähäisiä huolenaiheitaan ja esittää lisätoiveita rakentamisen selkeälle ohjaamiselle asemakaava kartan ja -määräysten avulla:

- onko varmistettu, että kaava määräyksellä edellytetty autopaikkamäärä mahtuu korttelialueille niille varatuille paikoille; erityisesti rivitalorakennusten korttelialueiden osalta?
- vuorottaispysäköinnin salliminen ja valvominen on rakennusvalvonnalle haastava tehtävä lupakäsittelyn yhteydessä; kaavamääräykseen kirjattuja liiketiloja ei kuitenkaan kaava-alueelta löydy?
- voisiko rivitalorakennusten korttelialueella julkisivumateriaalin osalta määräyksessä pitäytyä ainoastaan yleisellä tasolla puu- ja rapatuissa julkisivuissa?
- ohjeellisen ja sitovan merkinnän (katkoviiva tai pistekatkoviiva) yhdenmukaisuus kaavakartalla ja -määräyksissä kannattaa vielä varmistaa väärinkäsitysten välttämiseksi
- lisäksi pohjavesialueen sijaintia voisi kaavamerkinnän avulla selvittää.

Vastine

Rivitalokorttelien pysäköintiin varattujen osa-alueiden mitoituksia tarkistettiin ja korjattiin kaavaehdotukseen. Rivitalokorttelien pysäköintiin tarkoitetut osa-alueet ovat ehdotuksessa leveydeltään 38 metriä. Pysäköintialueelle mahtuu siis maksimissaan 15 autopaikkaa leveyden puolesta. Pituus suunnalta pysäköinnin toteutus on tarkoitettu tapahtuvan pihakatua hyödyntäen. Autopaikkojen maksimimäärä asettaa myös asuntojen määrille maksimiarvon. Rivitalokortteleihin voidaan siis toteuttaa maksimissa 10 asuntoa korttelia kohden.

Vuorottaispysäköinnin sallimista koskevat määräykset poistettiin kaavamääräyksistä. Kaavamääräyksiä muutettiin myös niin, että määräyksissä otetaan kantaa ainoastaan yleisellä tasolla julkisivuista. Korjasin myös ohjeelliset viivat kaavamääräyksiin.

Pohjavesialueen sijaintia selvennettiin piirtämällä kartalle pohjavesialueen rajat kokonaisuudessa, eli piirtämällä alue myöskin korttelien ulkopuolelle. Lisäksi lisättiin väkäset sille puolelle, mihin määräys kohdistuu. Kaavamääräyksissä on myös erikseen ohjeistettu väkäsiä merkitys.

Sipoon energia

Lausunto

Verkkoliiketoiminta:

Suunnittelualueella sijaitsee puistomuuntamo sekä 20kV keskijännite- ja 0,4kV pienjännitekaapeleita. Mahdollisista siirtokustannuksista vastaa työn tilaaja. Liitteessä 1 on esitetty puistomuuntamon ja kaapelien suuntaa antava sijainti.

Tuotantoliiketoiminta:

Suunnittelualueen rakennukset ovat liitettävissä kaukolämpöön. Suunnittelualueella sijaitsee kaukolämpöjohtoja (sijaintitieto mahdollisesti epätarkka) ja ne tulee ottaa jatkosuunnittelussa huomioon. Mahdollisesti tarvittavat johtosiirrot laskutetaan siirron tilaajalta.

Vastine

Mahdollisesti siirtoja tulee ja kustannuksista vastaa siirron tilaaja.

Porvoon Museo

Lausunto

Porvoon museolla / Itä-uudenmaan alueellinen vastuumuseo on tutustunut Sipoon Oikopolun N60 asemakaavamuutoksen luonnokseen ja toteaa lausuntonaan seuraavaa.

Kaava-alue sijaitsee noin 1km päässä Nikkilän keskustasta Nikkiläntien varressa. Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa uusien kerrostalojen sekä rivitalojen rakentaminen suunnittelualueelle. Alue on voimassa olevassa kaavassa osoitettu puistoalueeksi, mutta sitä ei ole toteutettu. Asemakaava-alue on metsikköä ja siellä ei ole rakennuksia. Kaava-alueen lähistön rakennuskanta muodostuu pääosin matalista kerrostaloista. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristön Sipoon kirkot ja pitäjänkeskuksen aluerajaus. Porvoon museo katsoo, ettei hankkeella ei ole merkittävää vaikutusta RKY alueen rakennettuun kulttuuriympäristöön tai maisemaan.

Kaava-alueelta ei tunneta arkeologista kulttuuriperintöä. Nikkilän alueella on ollut paljon vanhaa ihmistoimintaa, joten koko alueella on olemassa jonkinlainen muinaisjäännöspotentiaali. Koska itse kaava-alueelta ei kuitenkaan ole tunnistettavissa painavampia syitä, miksi sitä tulisi tutkia tarkemmin, Porvoon museo ei edellytä arkeologista inventointia.

Porvoon museolla ei ole huomautettavaa kulttuuriympäristön kannalta Oikopolun asemakaavaluonnoksesta.

Vastine