

N49 Korttelin 1015 (ent. linja-autoasema), 1008 ja 1006 asemakaavamuutos

Kaavaluonnos nähtävillä 28.11.–30.12.2019

N49 Detaljplaneändring för kvarteren 1015 (f.d. busstationen), 1008 och 1006

Planutkastet framlagt 28.11–30.12.2019

Yhteenveto saaduista lausunnoista Sammandrag av inkomna utlåtanden

1. Uudenmaan ELY-keskus

Kulttuuriympäristöt

Iso Kylätien varren vanhemman rakennuskannan arvot on tunnistettu asianmukaisesti. Osalle rakennuksista on annettu asianmukainen suojelumerkintä. Kahta arvokkaaksi rakennukseksi todettua rakennusta (Iso Kylätie 37, Alanko ja Iso Kylätie 39, Singing) ei suojella niiden huonon kunnon vuoksi. Ratkaisua perustellaan sillä, että niiden korjaaminen ei ole taloudellisesti kannattavaa.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan on syytä tarkastella korjausten vaikutusta rakennusten alkuperäisasteeseen ja sen muuttumiseen. Rakennusten elinkaareen kuuluu niiden huoltaminen ja korjaaminen, esimerkiksi rungon, julkisivun ja ikkunoiden sekä vesikaton osalta. Rakennusten korjattavuutta ei ole selvitetty tarkemmin, mutta kuntoraporttien perusteella korjaustyöt saattavat olla verrattavissa uudisrakentamiseen. Sisätilat ovat valokuvien perusteella muuttuneet osittain alkuperäisestä asustaan, mutta mitä ilmeisemmin myös alkuperäisen kaltaisia pintoja ja rakennusosia, kuten ovia ja tulisijoja on säilynyt. Lisäksi maanpinnan kohoaminen rakennusten julkisivujen tasolle on ongelmallista. Tilanteen muuttaminen alkuperäisen kaltaiseksi säilyttämällä tien nykyinen korko saattaa olla vaikeaa.

Mainitusta johtuen ELY-keskus toteaa valittaen, että Alangon ja Singingin säilymisen edellytykset vaikuttavat heikoilta.

VASTINE: Kunta on teettänyt vielä rakenteiden kuntotutkimukset mainituista kahdesta rakennuksesta huhtikuussa 2020, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä. Selvitysten perusteella rakennuksia ei ehdoteta suojeltaviksi.

Hulevedet

Kaavan toteuttaminen lisää vettä läpäisemättömän alueen osuutta, minkä seurauksena alueella muodostuvien hulevesien määrä tulee kasvamaan.

Puhtaita hulevesiä tulee imeyttää maaperään mahdollisimman paljon jo niiden syntypaikalla – myös pohjavesitasen ylläpitämiseksi. Liikennöintialueiden hulevedet tulee käsitellä puhdistavissa rakenteissa (biosuodatus tms.) ennen johtamista hulevesijärjestelmään. Pohjavesialueella syntyvät liikennöintialueiden hulevedet tulee ensisijaisesti johtaa hulevesijärjestelmän kautta pv-alueen ulkopuolelle.

Alueelta lähteviä hulevesiä tulee viivyttaa kiinteistökohtaisilla tai alueellisilla viivytysratkaisuilla niin, että viivytysjärjestelmien yhteistilavuus on vähintään 1 m³ jokaista sataa vettä läpäisemättömä neliometriä kohti. Järjestelmien tulee tyhjentyä 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltuna hallittu ylivuoto alapuolisille tulvareiteille.

Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä suunnitelma rakentamisen aikaisten hulevesien hallinnasta ja käsittelystä. Maaperän pilaantuneisuusselvitysten tulokset on huomioitava hulevesien käsittelyn suunnittelussa siten, että ympäristöön ei rakentamisen aikana pääse haitta-aineita. Hulevesien laskeutusrakenteiden on oltava valmiina jo maanrakentamisen alkaessa siten, ettei savisamenteisia hulevesiä missään tilanteessa johdeta suoraan Sipoonjoen laskuosiin.

Hulevesien käsittelyn ja johtamisjärjestelyjen pääperiaatteet tulee kirjata kaavamääräyksiin.

VASTINE: Kaavamääräyksiin on lisätty hulevesimääräykset.

Pohjavedet

Pohjavesialueen kaavamääräystä tulee täydentää esimerkiksi Jokilaakson asemakaavan pv-määräyksen mukaiseksi, sisältäen maalämpökiellon. Lisäksi on syytä ottaa huomioon, että mahdolliset paalutukset alueella tulee tehdä betonisilla paaluilla.

VASTINE: Rakennustapaohjeeseen on lisätty yksityiskohtaiset ohjeet pohjavesialueella toimimisesta.

Happamat sulfaattimaat

Geologian tutkimuskeskuksen Happamat sulfaattimaat -karttapalvelun perusteella happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on pieni. Mahdollisuus sulfaattimaiden esiintymiseen on tästä huolimatta tärkeä tunnistaa.

VASTINE: Kaavaselostukseen on lisätty tietoa aiheeseen liittyvistä tutkimuksista.

2. Sipoon Energia

Verkkoliiketoiminta

Suunnittelualueella sijaitsee olemassa olevaa 0,4kV maakaapeli- ja ilmajohtoverkkoa. Mahdollisista siirtokustannuksista vastaa työn tilaaja.

Tuotantoliiketoiminta

Suunnittelualueen rakennukset ovat liitettävissä kaukolämpöön. Suunnittelualueen länsireunalla sijaitseva kaukolämpöjohto tulee ottaa suunnittelussa huomioon. Mahdollisesti tarvittavan johtosiirron kustantaa tilaaja.

VASTINE: Kaukolämpöputki esitetään siirrettäväksi korttelin 1015 länsireunalla olevalle maanalaista johtoa varten varatulle alueelle ja siitä edelleen Ison Kylätien alla.

3. Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä

Alueella ei ole meidän runkoverkostoja tai hyödyntämiskelpoisia pohjavesialueita. Meillä ei ole huomautettavaa kaavaa koskien.

VASTINE: Kirjataan tiedoksi.

4. Museovirasto

Kaava-alueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Sipoossa on tehty arkeologinen inventointi vuonna 2007 sekä esihistoriallisen että historiallisen ajan muinaisjäännösten osalta. Uusiin selvityksiin ei ole tarvetta. On epätodennäköistä, että kaava-alueella olisi säilyneenä ennestään tuntemattomia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Museovirastolla ei ole kommentoitavaa kaavaluonnokseen. Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta kaavahankkeesta lausuu Museoviraston ja Itä-Uudenmaan maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella maakuntamuseo.

VASTINE: Kirjataan tiedoksi.

5. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

Kaavaluonnoksessa on esitetty Iso Kylätien varteen isohkoa korttelikokonaisuutta, joissa olisi kolmi- ja nelikerroksisia, toisiinsa kytkettyjä kerrostaloja. Pelastuslaitos esittää, että korttelitalojen sisäpihoille tehtäisiin jo kaavavaiheessa esitykset realistisesti mitoitetuille pelastusteiden ajoyhteyksille, jotta pelastustiet kokonaisuudessaan saadaan toteutettua siten, että ne palvelevat kaikkia asuinrakennuksia.

Pienempien asuinrakennusten kortteleissa olisi suositeltavaa kaavoittaa rakennusalat siten, että tontin rajaan olisi neljä metriä ja naapuritontin rakennusalojen välinen etäisyys olisi kahdeksan metriä, jolloin rakentamisvaiheessa ei tarvitsisi tehdä palo-osastointeja tai palomureja.

VASTINE:

Korttelin 1015 pelastuskaavio on lisätty rakennustapaohjeeseen.

Rakennuksien etäisyyksiä on tarkistettu pientalokortteleissa.

6. Porvoon museo

Rakennetun kulttuuriympäristön selvityksinä alueelta on tehty Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys (2006) ja Nikkilän rakennusperintöselvitys (2019). Nämä selvitykset tulee lisätä liitteeksi kaavamateriaaliin. Kaavamateriaaliin liittyy lisäksi kaupungin teettämät kuntotutkimukset koskien puurakennuksia Alanko Isokylätie 37 ja Singsing Iso kylätie 39.

Ison Kylätien pohjoisosassa on säilynyt noin kymmenkunta 1900-luvun alun puutalosta. Rakennuksia on täydennetty 1940- ja 50 luvuilla vastaamaan taajamatoimintoihin, mm. näyteikkunoita suurentamalla. Muutokset ovat osa alueen omaleimaista ilmettä ja taajaman historiallista kerroksellisuutta. Vanhaksi Nikkiläksi kutsuttu alue on eheä kokonaisuus, joka on säilyttänyt hyvin 1900-luvun ilmeensä. Nikkilän rakennusperintöselvityksessä on arvotettu Ison kylätien pohjoisosan rakennuskanta Nikkilän taajaman historiallisen identiteetin kannalta erittäin tärkeäksi. Arvotuksessa ehdotetaan kaikki alueen rakennukset suojeltavaksi ja aluetta täydennettäväksi vain maltillisesti. Rakennukset ovat katsottu maakunnallisesti merkittäviksi.

Asemakaavaluonnoksessa suojelumerkintää sr-2 ehdotetaan kohteille Elektricetsverket Iso kylätie 33 ja Soläng Iso kylätie 41. Kaavassa esitetyistä suojelumääräyksestä ei Porvoon museolla ole huomautettavaa. Kohteet Alanko ja Singsing ovat teetetyn kuntotutkimuksen mukaan merkittävästi vaurioituneet ja niiden kohdalle kaavassa ehdotetaan uudisrakentamista. Porvoon museo suhtautuu teetettyihin tutkimuksiin varauksella. Kun kyseessä on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, ei sen korjaamista voida arvioida nykyrakentamisen ja taloudellisen kannattavuuden näkökulmasta. Kuntotutkimuksen tekijällä tulee olla riittävät tiedot perinteisistä korjaustavoista. Kuntotutkimuksen mukaan

suurimmat ongelmat johtuvat tienpinnan liian korkeasta tasosta rakennusten suhteen. Kuntotutkimuksessa ei ole kuitenkaan esitetty vauriokartoitusta ongelmien laajuudesta eikä korjausehdotuksia. Perinteisessä hirsirakennuksessa vauriokohtien korjaaminen on kuitenkin mahdollista. Porvoon museo katsoo, että purettavaksi esitetyt kohteet ovat merkittävä osa Nikkilän vanhaa säilynyttä keskustaa ja niiden poistaminen hävittää huomattavan osan alueen eheydestä ja historiallisesta todistusvoimasta. Porvoon museo esittää, että rakennusten korjattavuutta tutkittaisiin tarkemmin.

Asemakaavaluonnoksessa on esitetty uudisrakentamista Ison kylätien varren tyhjillään olevalle tontille sekä matalaa kaksikerroksista uudisrakentamista säilytettävien rakennusten tonttien takaosaan. Kulmakujan pohjoispuolen kortteliin kaava mahdollistaa täydennysrakentamisen uusilla pientaloilla ja eteläpuolen kortteliin pienoiskerrostaloja tai rivitalojen rakentamisen. Porvoon museo katsoo, että esitetyt rakentamiset ovat riittävän pienimittakaavaisia ja ovat näin ollen hyväksyttävissä. Linja-autoaseman korttelin uudisrakentamissuunnitelmista Porvoon museolla ei ole huomautettavaa.

Nikkilän alueella on tehty arkeologinen inventointi vuonna 2007 yleiskaavoituksen tarpeisiin. Sipoonjoen varrelta tunnetaan useita kivikautisia asuinpaikkoja 20 m mpy ja sitä korkeammilta alueilta. Rautakautinen asutus on yleensä myöskin keskittynyt jokien varsiin, mutta tämän aikakauden kohteita ei Nikkilän alueelta tunneta. Nikkilän sairaalan alueelta on löytynyt pronssikaudelle ajoitettu kirves. Kaava-alue on noin 13 m mpy korkeudella. Kulmakujan pohjois- ja eteläpuolella on avointa piha-aluetta, joka on aikaisemmin ollut pihaa ja peltoa eikä uudempi maankäyttö ole muokannut maaperää voimakkaasti. Näin ollen kaava-alueella on topografian näkökulmasta pienehkö arkeologinen potentiaali rautakauden osalta. Nikkilän keskusta-alueelta ei kuitenkaan ole ilmoitettu rautakautisia muinaisesineitä, joten viitteitä tämän aikakauden muinaisjäännöksestä ei ole, eikä Porvoon museo näin ollen näe perusteita arkeologisen selvityksen edellyttämiseen.

VASTINE: Nikkilän rakennusperintöselvitys ei ole vielä valmistunut, mutta selvityksen luonnosversiossa kohteiden arvotus on ollut käytettävissä. Nämä osuudet on mainittu kaavaselostuksessa suorina lainauksina.

Kunta on teettänyt vielä rakenteiden kuntotutkimukset mainituista kahdesta rakennuksesta huhtikuussa 2020, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä. Selvitysten perusteella rakennuksia ei ehdoteta suojeltaviksi.

7. Uudenmaan liitto

Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa koskien Sipoon N49 Korttelin 1015 (ent. linja-autoasema), 1008 ja 1006 asemakaavamuuoksen valmisteluaineistoa.

VASTINE: Kirjataan tiedoksi.

Yhteenveto saaduista mielipiteistä

Sammandrag av inkomna åsikter

Kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.

Ingå åsikter inlämnades om planutkastet.