

N 46 Domino-korttelin asemakaavan muutos

Kaavaehdotus oli nähtävillä 3.1.2014 - 3.2.2014 välisenä aikana ja siitä annettiin yksi lausunto.

Lyhennelmä lausunnosta ja ehdotus vastineeksi:

1. Lyhennelmä Uudenmaan ELY -keskuksen lausunnosta ja ehdotus vastineeksi:

Sipoon kunta on pyytänyt Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta 3.2.2014 mennessä.

N 46 Domino-korttelin asemakaava-alue sijaitsee Sipoon kunnan keskustaajamassa Nikkilässä. Suunnittelualue on Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu Ympäristöministeriössä 15.2.2010) osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Vahvistettavana olevassa Uudenmaan 2.vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen merkinnän tuntumaan, tiivistettävälle taajamatoimintojen alueelle. Myös Sipoon yleiskaavassa 2025 (Sipoon kunnanvaltuusto 15.12.2008) suunnittelualue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen. Lisäksi kaavoitettava alue sijaitsee I-luokan pohjavesialueella (Nordåna 0175312).

N 46 Domino-korttelin asemakaavaehdotus toteuttaa hyvin ylempien kaavatasojen tavoitetta tiivistävästä keskustatoimintojen alueesta.

Kaava-aineisto on kuitenkin puutteellinen kaava-alueen maaperän tarkastelun osalta. Savinen maaperä voi vaikuttaa merkittävästi tontin rakennettavuuteen, lisätä katutärinän vaikutuksia ja aiheuttaa haasteita pohjaveden suojeluun. Lisäksi kaava-alueen välittömässä läheisyydessä Pornaistentien toisella puolella sijaitsee huoltoasema, jonka pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta huolimatta on tarpeen varmistaa, ettei pilaantunut maaperä ja pohjavesi yllä asemakaavamuutoksen kohteena olevalle tontille ja vaikuta näin suunniteltuun käyttötarkoitukseen.

ELY-keskus katsoo, että kaavamuutoksen kohteena olevan tontin käytettävyyden ja mm. pohjavesien suojelun varmistamiseksi kaava-alueen maaperän kerrosrakenteesta ja rakennettavuudesta sekä pohjavesiolosuhteista tulee tehdä riittävät selvitykset ja lisätä nämä kaava-aineistoon:

Mitä maakerroksia alueella on ja miten tulevat rakennukset tullaan / joudutaan perustamaan? Miten maanpinnan alaiset kerrokset tullaan rakentamaan? Kaava-alue sijaitsee pohjavesialueella, jossa usein esiintyy paineellista vettä, ja pohjavettä salpaavien kerrosten puhkaiseminen esimerkiksi paalutuksella voi aiheuttaa ongelmia. Siksi on tarpeen selvittää pohjaveden pinnankorkeus ja virtaussuunta sekä mahdollinen paineellisen pohjaveden esiintyminen.

Uuden asuinkerrostalon osalta on asemakaavaan hyvä lisätä tärinän torjumista koskevat asemakaavamerkinnot ja -määräykset.

Pohjaveden suojelumääräyksessä "Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) sekä ympäristönsuojelulain 1 luvun 7 § (maaperän pilaamiskielto) ja 8 § (pohjaveden pilaamiskielto)" mainitut lait ovat muuttuneet. Lainsäädännön mahdollisten muutosten takia kaavamääräyksessä tulee lakipykälien luettelemisen sijaan avata tarkoituksenmukaisilta osin lain sisältöä. Kaavaselostuksen luvussa 5.4.3 on arvioitu kaavan vaikutuksia pohjaveteen. Vaikutusten arvioinniksi ei riitä pelkkä pohjavedensuojelumääräysten luetteleminen.

Kaavan vaikutukset pohjavesiin ja hulevesiin tulee arvioida asiallisesti ottaen huomioon, että tiivistyvä yhdyskuntarakenne lisää hulevesien määrää ja edellyttää niiden huolellista käsittelyä pohjavesialueella.

Myös mahdollisesti pilaantuneet maat olisi hyvä käsitellä vaikutusten arvioinnin yhteydessä.

Nikkilän taajaman asemakaava-alueella nykyiset maantiet palvelevat lähinnä paikallista liikennettä. N 46 Domino-korttelin asemakaavaan tulee sisällyttää tarkoituksenmukaisina jaksoina sekä Nikkiläntien alue Jokilaakson asemakaava-alueen rajalta länteen päin että Pornaistentie, johon on kaavan havainnekuviissa esitetty parantamistoimenpiteitä ja johon ei voimassa olevassa asemakaavassa ole osoitettu kauppaliikkeen huoltopihan liittymäpaikkaa. Molemmat tien pätkät tulee kaavamuutoksen yhteydessä muuttaa kaduiksi. Näin kunta voi tehdä kadunpito päätökset Nikkilän taajama-alueella parhaaksi katsomallaan aikataululla ja -alueella. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että Sipoon N 46 Domino-korttelin asemakaavaa on täydennettävä edellä mainituilta osin, jotta se täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 54 § sisältövaatimukset asemakaavalle.

Ehdotus vastineeksi:

Kaavamuutoksen määräyksiä, selostusta ja pohjatutkimusaineisto on täydennetty ELY-keskuksen lausunnon pohjalta. Insinööritoimisto Severi Anttonen laatinut usean ajankohtaisen hankkeen laajaan aineistoon perustuvan analyysin rakennettavuusselvitykseksi kaava-alueesta. Tässä työssä on käyty läpi maaperän kerrosrakennetta, rakennettavuutta, pohjavesiolosuhteita ja pohjavesien virtaamissuuntaa, maaperän pilaantumista huoltoaseman yhteydessä sekä liikenteenmahdollisesti aiheuttamaa tärinää.

Maaperän saastumisesta:

Pornaistentien itäpuolella olevan entisen Esso-huoltoaseman, sittemmin Varuboden aseman ja nykyisen ABC-huoltoaseman tontilla on tutkittu maaperän sekä pohja- ja orsiveden ympäristötekniistä tilaa useissa eri yhteyksissä. Vuonna 2009 FCG Planeko Oy (nyk. FCG Finnish Consulting Group Oy) tarkensi tutkimuksia Osuuskunta Varubodenin toimeksiannosta maaperän kunnostusta varten. Polttonesteiden jakelulaitteiden uusimisen yhteydessä vuonna 2011 tehdyn maaperän kunnostamisen yhteydessä FCG Oy on tehnyt laajalti työnaikaisia mittauksia

maaperän ja orsiveden haitta-ainepitoisuuksista. Siinä yhteydessä on selvitetty myös kunnostustyön jälkeiset jäännöspitoisuudet.” Huoltoaseman kiinteistöjen maaperästä mitattujen jäännöspitoisuuksien perusteella siitä on poistettu kaikki maa-aines, jotka ovat ylittäneet Uudenmaan ELY-keskuksen päätöksessään UUELY/608/07.00/2011 kohdissa 1.1 – 1.3 asettamat puhdistustasot. Kunnostetuille kiinteistöille asetettujen kunnostustavoitteiden on siten FCG Oy:n loppuraportissa katsottu saavutetun eikä jälkiseurannalle ole katsottu olevan tarvetta. Pilaantuneista maista on lisätty kaavaselostukseen Rakennettavuusselvityksen pohjalta vaikutusten arviointia.

Pohjavedestä:

Domino-korttelissa ja sen ympäristössä tehtyjen pohjavesihavaintojen sekä vastaavanlaisissa pohjasuhteissa Etelä-Suomen alueella 1970-luvulta lähtien tehtyjen pitkäaikaisten havaintosarjojen perusteella voidaan arvioida pohjavedenpinnan tason vaihtelevan tasovälillä noin +8,7...+10,9 eli noin 0,9 – 2,2 metrin syvyydellä maanpinnasta. Varsinaisten, havaintosarjojen avulla korjaamattomien pohjavesihavaintojen vaihteluväli on ollut noin 1,4 – 1,7 metrin syvyydellä maanpinnasta. Sen virtaussuunta on lännestä itään kohti alavaa jokilaaksoa. On hyvin epätodennäköistä, että Domino-korttelin alueella pohjavesi esiintyisi paineellisena.

Merkittävimmät tekijät Domino-korttelin osalla ovat pohja- ja orsiveden vallitsevat virtaussuunnat, jotka ovat korttelista 1004 kohti huoltoasemaa. Mahdolliset haitta-aineet eivät siten kulkeudu vedenkään mukana Dominokortteli alueelle. Pohja- ja orsivesinäytteet ovat ennen huoltoaseman kiinteistön maaperän kunnostustöitä ja sen jälkeen olleet aina puhtaita.” Pohjavesien suojelumääräys on päivitetty ja selvennetty. Vaikutusten arviointia pohjavesiin on lisätty kaavaselostukseen rakennettavuusselvityksen pohjalta.

Rakennettavuudesta:

Domino-kortteli sijaitsee keskellä rakennettua ympäristöä, joten tärinöiden hillitsemiseksi rakennukset perustetaan vähemmän tärinää aiheuttavienhoikkien teräksisten tukipaalujen välityksellä kantavan pohjamaan tai kallion varaan.

Alapohjat tulee rakentaa kantavina, ja niiden alle tehdään tuuletettu alustatila.

Pohjaveden painekorkeuden alentamiskielto tekee maanalaisten tilojen rakentamisen hankalaksi. Niiden rakentaminen on mahdollista, mutta kallista. Kaavamuutokseen on kuitenkin kaupan toimivuuden varmistamiseksi jätetty mahdollisuus pysäköintikellarin rakentamiseen, vaikka sen toteutuminen on epätodennäköistä kalleutensa vuoksi.

Liikenteen aiheuttamasta tärinästä:

Tärinän huomioimisesta rakentamisessa kaavakarttaan on lisätty yleismääräys / tär ” Rakennusluvan yhteydessä on selvitettävä viereisen tärinälähteen mahdollisesti aiheuttama tärinä ja

huolehdittava sen vaimentamisesta rakennusten perustamisen yhteydessä.”

Rakennettavuusselvityksen pohjalta tärinä on huomioitavissa normaaleilla ratkaisuilla. Tärinöiden hillitsemiseksi rakennukset perustetaan vähemmän tärinää aiheuttavien hoikkien teräksisten tukipaalujen välityksellä kantavan pohjamaan tai kallion varaan. Rakennettavuusselvityksen pohjalta henkilöautoliikenteestä ei aiheutune poikkeuksellista liikennetärinää. Sitä voi aiheuttaa jossain määrin Nikkiläntiellä ja Pornaistentiellä liikkuva raskas liikenne. Ajonopeutta on Domino-korttelin kohdalla kuitenkin laskettu hidastetöyssyjen avulla.

Hulevesien käsittelystä:

Asemakaavan muutosalue sijaitsee rakennetussa ympäristössä. Tällä asemakaavan muutoksella ei juuri muuteta vallitsevaa tilannetta, asfaltoitu pysäköintikenttä säilyy pinta-alaltaan käytännössä saman kokoisena, ja Varuboden laajenee pääosin asfaltoidulle alueelle. Samoin asuinkerrostalojen kohdalla sijaitsee jo kaksi liikekiinteistöä jotka puretaan. Nykytilanteessa hulevedet imeytyvät ja niitä viivytetään avo-ojissa matkalla Sipoojokeen. Ojan purkukohdassa on kivipesä. Käytännössä koko nykyisen Nikkilän keskustan tilanne on samanlainen ja hulevesiongelmia ei ole havaittu keskustassa. Kaavamuutosalueelle ei ole mahdollista tilanpuutteen vuoksi tehdä hulevesien viivytysaltaita. Osa tiukentuneiden määräysten aiheuttamasta viivytystarpeesta voidaan myös ratkaista valumareitillä ennen hulevesien purkamista Sipoojokeen. Tonttikohtaisesti ainoa mahdollisuus hulevesin viivyttämiseen ovat erilaiset maan alle sijoitetut viivytysjärjestelmät, esim. ns. kasettijärjestelmät. Kaavakarttaan on lisätty erittäin vaativa hulevesien viivytysmääräys, jonka riittävyys on tarkistettu ELY-keskuksen kanssa logistiikkakeskuksen kaavahankkeessa vuonna 2013. ” Hulevesien hallittuun johtamiseen, viivyttämiseen ja käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Korttelialueilla hulevedet on mahdollisuuksien mukaan viivytettävä, imeytettävä maahan tai ne on johdettava avopainanteiden ja/tai -ojien kautta hulevesijärjestelmään, esim. pintavesien imeytykseen, viivytykseen ja selkeytykseen soveltuville alueille.

Hulevesijärjestelmän maksimiviivytyskyvyn mitoituksessa tontille käytetään mitoitussateena vähintään kerran 50 vuodessa, 20 min sade, intensiteetti 180 l/s/ha = 21,6 mm sademäärää, tai 3 tuntia jatkuva sade, intensiteetti 45 l/s/ha = 48,6 mm sademäärää.”

Tieverkosta:

Pornaistentie muutetaan kaduksi Nikkiläntien liikenneympyrästä aina junaradan alikululle asti N 40 Sipoon Jokilaakson asemakaavalla, joka on ehdotusvaiheessa. Nikkiläntietä ollaan muuttamassa kaduksi Jokilaakson kaava-alueelta ainakin Suursuontielle asti N 50 Nikkilän bussiterminaalin asemakaavan muutoksella. Kaavatyö on kaavoitusohjelmassa ja sitä ollaan aloittamassa vuonna 2014. Nikkilän kadunpito päätöksistä aloitellaan parasta aikaa neuvotteluja ELY/L:n kanssa.