



Sipoon kunta
kirjaamo@sipoo.fi

Lausuntopyyntö 7.5.2019

Lausunto asemakaavaehdotuksesta, Sipoo, Jontaksen urheilupuisto (E 4A)

Uudenmaan ELY-keskus on antanut Jontaksen urheilupuiston asemakaavasta lausunnon kaavan valmisteluvaiheessa 26.3.2018. Lisäksi kaavasta on pidetty tämän jälkeen työneuvottelut 19.6.2018 ja 22.11.2018.

Yleiskaavasta poikkeaminen

Valmisteluvaiheen jälkeen kaava-alueen rajausta on pienennetty ja rakentamista osoitettu huomattavasti valmisteluvaihetta vähemmän. Suunniteltu toiminta vaikuttaa nyt olevan vaikutuksiltaan paikallista.

Kaavaratkaisu poikkeaa kuitenkin edelleen Sipoon yleiskaavasta 2025 urheilu- ja virkistyspalvelujen osalta.

Kun asemakaavaratkaisu poikkeaa yleiskaavasta, tulee poikkeamiselle esittää perustelut. Perusteluksi ei riitä maanomistajan intressi suunniteltuun toimintaan tai kunnan tahtotila edistää elinkeinotoimintaa. Perustelujen tulee olla maankäytöllisiä.

Kaavaselostuksessa ei ole esitetty maankäytöllisiä perusteluja poikkeamiselle. Kaavaselostus sen sijaan kuvaa hyvin alueen haastavat olosuhteet ja toiminnan vaatimat merkittävät maanparannustyöt, jotka eivät puolla lopputilanteen mukaisten toimintojen sijoittamista alueelle. Valittu sijainti ei vaikuta myöskään kunnan maankäytöllisten tavoitteiden näkökulmasta tarkoituksenmukaiselta, ottaen huomioon, että kaavan toteuttamisvastuu on siirretty kokonaan maanomistajalle/-haltijalle.

Hulevedet ja tulvariskit

Hulevesiselvityksen ja kaavaa varten laaditun läjitystarkastelun mukaan kaavaselostuksessa esitetty hanke on teknisesti mahdollista toteuttaa. Läjitystarkastelun laskelmat perustuvat tiettyihin maksimitäyttömääriin ja alueisiin. Nämä alueet ja korot tulee osoittaa kaavakartalla sitovasti, jotta kaavaratkaisu vastaa laadittuja selvityksiä. Kaava-aineistosta ei käy ilmi, onko laskelmissa otettu huomioon mahdolliset täytön päälle tulevat maastonmuotoilut.

Uudenmaan ELY-keskus huomauttaa, että laskelmista huolimatta saattaa olla riski, että savikerros voi pettää maatäyttöjen alla, aiheuttaen liukupintasortuman ja uoman tukkeutumisen.

Liikenne

Maantien alue ei sisälly asemakaavaan, tämän vuoksi liittymiä osoittavat nuolimerkinnot määräyksineen tulee poistaa asemakaavasta. Sallittuja liittymäkohtia lukuun ottamatta asemakaavan reunaan maantien varteen tulee osoittaa katualueen kiellettyä liittymäkohtaa osoittava asemakaavamerkintä nro 159. Mikäli maantiealuetta otetaan mukaan seuraavissa alueen asemakaavoissa, tulee Kalkkirannatielle osoittaa katualue maankäyttö- ja rakennuslain 83.4§:n mukaan.

Kalkkirannantie maantie 1533 on erittäin vilkasliikenteinen yhdystie. Asemakaavan eteläisempi liittymäpaikka ei täytä näkemävaatimuksia, vaan liittymä tulee toteuttaa ohjeen mukaiseen paikkaan. Liittymät tulee suunnitella alueen toteuttamisessa käytetylle mitoitusajoneuvolle.

Pohjoisemman liittymän pysäköintialueen sisääntuloon tulee varata mitoitusajoneuvon mittainen tila (ajoyhteyden osuus), johon ei pysäköintipaikalta ole yhteyttä. Sisään- ja ulosajavat ajoneuvot eivät saa liittymästä kulkiessaan estää toistensa kulkua.

Pohjavedet

Jontaksen urheilupuiston asemakaava sijaitsee kokonaisuudessaan Hangelbyn 2-luokan pohjavesialueella. Kaava-alueella sijaitsee tutkittu vedenottamon paikka. Alueen maaperä on savea 6-20 metrin syvyyteen saakka ja sen alla paremmin vettä johtavia kerroksia. Savi on erittäin pehmeää sulfidisavea.

Alueella on tarkoitus läjittää puhtaita maa-aineksia ja korottaa alueen maanpinnan tasoa. Maa-ainekset ovat savea, silttiä, moreenia ja louhetta. Läjityksen pohjavesivaikutuksista on tehty raportti, jonka loppupäätelmänä on, ettei läjitys aiheuta pohjaveden laadulle tai määrälle riskiä lukuun ottamatta pientä samentumaa läjityksen aikana. Pohjavesivaikutusten seurantaan varten alueelle asennetaan kaksi pohjaveden havaintoputkea sekä otetaan pohjavesinäytteet alueen talousvesikaivoista kaksi kertaa vuodessa. Pohjavesivaikutusten arviointi on riittävä.

Paalutukset tulee tehdä betonisilla paaluilla ja varmistaa, ettei sulfidisavikerrostumat pääse hapettumaan. Muilta osin kaavamääräys on riittävä pohjavesialueen osalta.

Pohjavesialueella sijainnin vuoksi hanke saattaa vaatia vesilain mukaisen luvan. Tämä arvioidaan tarkempien suunnitelmien perusteella.

YVA-tarve

Suunnitelman mukainen maa-ainesten ja betonimurskeen hyödyntäminen alueen rakenteissa vähäisessä määrin ei edellytä YVA-menettelyn soveltamista hankkeeseen. Edellytyksenä on, että:

07.06.2019

- Alueen saamiseksi suunniteltuun käyttöön alueen täyttö suunniteltuun korkeustasoon on välttämätöntä. Asemakaavan selostukseen sisältyvän suunnitelman mukaan korotus on enimmillään 2,7 metriä, eli painuma huomioon ottaen 2 metriä. Betonimursketta hyödynnetään alueen rakenteissa vähäisessä määrin ja hyödyntämisestä tehdään ympäristönsuojelulain mukaiset ilmoitukset.
- Maa-ainesten ja betonimurskeen hyödyntäminen tapahtuu suunnitelmallisesti. Kaavaselostuksessa oleva suunnitelma on yleissuunnitelmatasoinen. Jalkapallogolfkentän rakennuslupahakemukseen tulee sisällyttää tarkempi suunnitelma, jonka mukaisissa alueen täytöissä ei ylitetä yleissuunnitelmassa ilmoitettuja määriä eikä korkeustasoja.
- Hyödynnettävä maa-aines on pilaantumaton ja se tuodaan suoraan rakentamispaikalta hyödynnettäväksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty. Asian on esitellyt ylitarkastaja Elina Kuusisto ja ratkaissut ylitarkastaja Tuomas Autere.

Tiedoksi

UUDELY / Hannu Palmén, Annukka Galkin, Olli Jaakonaho, Henrik Wager, Vuokko Väistö

Tämä asiakirja UUELY/2411/2018 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/2411/2018 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Autere Tuomas 07.06.2019 13:22

Esittelijä Kuusisto Elina 07.06.2019 13:15