

Jontaksen urheilupuiston asemakaava-alueen yleisten alueiden suunnitelman hyväksyminen / Godkännande av planen för de allmänna områdena inom detaljplaneområdet Jontas idrottspark

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 25.01.2022 § 9

Valmistelija / Beredare: Kuntatekniikan päällikkö / Chef av kommunteknik
Marjo Bruun, marjo.bruun(at)sipoo.fi

Asemakaavasta E 4A Jontaksen urheilupuisto on laadittu yleisten alueiden suunnitelma yhteistyössä maanomistajan kanssa. Samalla asemakaavan toteuttamisesta on laadittu maankäyttösopimus. Jontaksen urheilupuiston asemakaava on saanut lainvoiman 27.2.2020. Maankäyttösopimuksen mukaisesti maa-alue on vuokrattu pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Sportpark Oy:lle, jonka nimiin myös maankäyttösopimus on siirretty. Jatkossa sopijaosapuolena on Sportpark Oy.

Sportpark Oy on laatinut ja hakenut maisemointilupaa ja lausuntojen perusteella suunnitelmia tulee täydentää. Sipoon kunnan ja maanomistajan välillä on maankäyttösopimus alueen toteuttamisesta. Sipoon kunnan ja Sportpark Oy:n välillä käytyjen neuvotteluiden perusteella alueen toteuttamisessa päästään parhaiten eteenpäin, kun Sipoon kunta ottaa vetovastuun suunnitelmista ja laatii Jontaksen asemakaava-alueelle yhteistyössä maanomistajan kanssa MRL:n 90 § 4 momentin mukaisen E 4A Jontaksen urheilupuisto asemakaava-alueen yleisten alueiden suunnitelman. Suunnitelma laaditaan täydentäen maanomistajan tähän mennessä laatimia suunnitelmia siten, että suunnitelma täyttää lain ja myös ELY-keskuksen vaatimukset. Kunta toimii yleisten alueiden suunnitelman laatijana ja Tekninen valiokunta suunnitelmien hyväksyjänä.

Sipoon kunta on palkannut Destia Oy laatimaan Jontaksen asemakaava-alueen esirakentamiseksi ja toteuttamiseksi tarvittavat täydentävät suunnitelmat. Sipoon kunta ja Uudenmaan ELY-keskus pitivät tiistaina 17.8.2021 kokouksen, jossa käsiteltiin alueelle tehdyt suunnitelmat ja niissä ilmenevät puutteet. Suunnitelmien lähemmän tarkastelun ja kokouksessa käydyin keskustelun perusteella Sipoon kunta täydensi suunnitelmia mm. seuraavien osa-alueiden osalta:

- Tarkennetaan geotekniset laskelmat maaperän vakavuuden suhteen
- Tarkennetaan täyttösuunnitelmat. Suunnitellaan tarkemmin täyttöjen vaiheistusta ja painumia, sekä tutkitaan sortumisriskejä.
- Tarkennetaan ojan luiskien, sekä padon suunnitelma
- Tehdään alueelle kairauksia maaperän selvittämiseksi
- Tarkistetaan hulevesien hallintasuunnitelma
- Asennetaan alueelle pohjavesien tarkkailuputkia ja kartoitetaan alueella olevat kaivot ja niiden vedenlaatu
- Selvitetään II luokan pohjavesialueen tarpeellisuutta Sipoon kunnalle kriisivedenottoalueena

Sipoon kunta ja Destia Oy saivat suunnitelmien täydentämisen valmiiksi 21.12.2021. Sipoon kunta ja Uudenmaan ELY-keskus pitivät 11.1.2022 palaverin Jontaksen asemakaava-alueen yleisten alueiden suunnitelman

asiakirjoista ja suunnitelmista. Suunnitelmat oli lähetetty tutustuttavaksi ennen palaveria. ELY-keskus oli tyytyväinen suunnitelmiin ja Sipoon kunta täydensi suunnitelmia vielä kokouksessa havaituilla täydennystarpeilla.

Sipoon kunta ja Sipoon Vesi ovat selvittäneet ja totesivat kokouksessa, että Jontaksen asemakaava-alueen pohjavedelle ei Sipoon kunnalle, Sipoon Vedelle tai Keski-Uudenmaan Vesi kuntayhtymälle ole käyttöä sen pienen antoisuuden takia.

Jontaksen asemakaava-alueen yleisten alueiden suunnitelman asiakirjat ovat esitetty liitteissä. Ohessa on luettelo suunnitelma-asiakirjoista

- Liite 1_Asemakaava E 4A
- Liite 2_Esittely Sport - Eko Park konsepti
- Liite 3_88620_Rakennustapaselostus_200925_RevA
- Liite 4_e4a_Jontaksen_urheilupuisto_maisemaselvitys_20180108
- Liite 5_88620_Lisäselvitys_210217
- Liite 6_88620_02_Asemapiirros
- Liite 7_88620_04 RevA Leikkauspiirustukset A-A ja B-B
- Liite 8_88620_06 RevA Leikkauspiirustukset C-C ja D-D
- Liite 9_88620_08 Leikkauspiirustukset E-E ja F-F
- Liite 10_88620_10 RevA Leikkauspiirustus G-G
- Liite 11_e4a_Hulevesien_hallintasuunnitelma
- Liite 12_88620_12_RevA Periaateleikkaus viivästysallas ja kuivatusoja
- Liite 13_88620_11_Periaateleikkaus kuivatusoja
- Liite 14_88620_13 Vesihuollon yleissuunnitelma
- Liite 15_Ylijäämämaamassojen_läjityksen_pohjavesivaikutusten_arviointi
- Liite 16_Geotekninen suunnitelmaselostus ja laskelmat
- Liite 17_Maaperäselvitys
- Liite 18_Pohjatutkimuskartta
- Liite 19_Pohjatutkimusleikkaukset
- Liite 20_Stabiliteetilaskelmat_pl255
- Liite 21_Stabiliteetilaskelmat_pl380_
- Liite 22_Stabiliteetilaskelmat_pl520
- Liite 23_Stabiliteetilaskelmat_ylipenkereet

- Liite 24_Painuma_lopullinen
- Liite 25_88620_03 Täyttösuunnitelma alue 1
- Liite 26_88620_05 RevA Täyttösuunnitelma alue 2
- Liite 27_88620_07 Täyttösuunnitelma alue 3
- Liite 28_88620_09 Täyttösuunnitelma alue 4
- Liite 29_88620_14 RevA Täytöissä käytettävät maalajit

Tekninen valiokunta asettaa Jontaksen asemakaava-alueen yleisten alueiden suunnitelman nähtäville. Lausunnot ja kannanotot yleisten alueiden suunnitelmasta pyydetään antamaan Sipoon kunnan kirjaamoon 7.3.2022 mennessä. Lausunnot pyydetään erikseen Uudenmaan ympäristökeskukselta ja Sipoon kunnan ympäristövalvonnalta.

Teknisen valiokunnan hyväksyessä yleisten alueiden suunnitelman hyväksyy Tekninen valiokunta samalla alueen toteuttamisen valvontasuunnitelman. Jontaksen alueen yleisten alueiden suunnitelmaa ja sen esirakentamisen toteuttamista suunnitelman mukaisesti valvoen Sipoon kunnan Katu- ja viheralueiden yksikkö erikseen laadittavan valvontasuunnitelman mukaisesti. Valvontasuunnitelma laaditaan siten, että se vastaa vastaavien työmaiden yleistä riittävää valvontatasoa.

Maisemointiluvan mukaista rakentamista valvoo Sipoon kunnan Rakennusvalvonta ja yleisten alueiden rakentamista valvoo Sipoon kunnan Katu- ja viheryksikkö.

Esittelijä / Föredragande Tekninen johtaja / Teknisk direktör Myllyvirta Ilari

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta asettaa Jontaksen asemakaava-alueen yleisten alueiden suunnitelman nähtäville. Lausunnot ja kannanotot yleisten alueiden suunnitelmasta pyydetään antamaan Sipoon kunnan kirjaamoon 7.3.2022 mennessä. Lausunnot pyydetään erikseen Uudenmaan ympäristökeskukselta ja Sipoon kunnan ympäristövalvonnalta.

Tekniska utskottet lägger fram planen för de allmänna områdena inom detaljplaneområdet Jontas idrottspark. Utlåtanden och åsikter om planen för de allmänna områdena kan lämnas in till registraturen i Sibbo kommun senast 7.3.2022. Utlåtanden begärs separat av Nylands miljöcentral och miljöövervakningen i Sibbo kommun.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag.

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 27.04.2022 § 54

91/10.03.01.00.00/2022

Valmistelija / Beredare: Kuntatekniikan päällikkö / Chef av kommunteknik Marjo Bruun, marjo.bruun(at)sipoo.fi

Jontaksen urheilupuiston asemakaava-alueen yleisten alueiden suunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen §43 §:n mukaisesti julkisesti aikavälillä 3.2.-7.3.2022. Suunnitelmista ei tehty muistutuksia.

Yleisten alueiden esirakentamisen suunnitelmista on pyydetty lausuntoa Uudenmaan ELY-keskukselta ja Sipoon kunnan ympäristövalvonnasta 28.1.2022. Lausunto on pyydetty antamaan 7.3.2022 mennessä.

Sipoon ympäristövalvonta hyväksyi Jontaksen urheilupuiston asemaakaava-alueen yleisten alueiden esirakentamisen suunnitelmat ja lausui 22.3.2022, ettei heillä ole suunnitelmista lausuttavaa.

Lausuntoaikana on täydennetty seuraavat selvitykset vesilain mukaista luvan arviointia varten:

- A. Sipoon Hangelbyn pohjavesialueen kaivokartoitus (Liite 30)
- B. Sipoon Jontaksen urheilupuiston asemakaava-alueen pohjaveden tarkkailuohjelma (Liite 31)
- C. Lausunto Sipoon Jontaksen asemakaava-alueelle yleisten alueiden suunnitelmassa esitettyjen täyttöjen vaikutuksista alueen pohjavesiesiintymän antoisuuteen ja veden laatuun (Liite 32)

Uudenmaan ELY-keskus on antanut lausunnon Kalkkirannantie 217, Sipoo maisematyöluvasta 19.3.2021 (liite 33), kun Jontaksen asemakaava-alueen toteutukselle on haettu edellisen kerran maisematyölupaa. Tällöin Uudenmaan ELY-keskus lausui seuraavaa:

- Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että hanke vaatii vesilain 3 luvun 2 § mukaisen vesitalousluvan
- Merkittävien haitallisten vesistövaikutusten estämiseksi tulee varmistaa, että maapohja paksuine savikerroksineen kestää lausuntopyyntöaineiston mukaiset maatäytöt, reunapadon ja näiden väliin padottavan veden painon, eikä maapohjaa siirry Hangelbybäckeniin liukupintasortuman tms. seurauksena.

Pohjavesialueen kaivokartoitus, pohjaveden tarkkailuohjelma ja lausunto pohjavesialueen vaikutuksista sen antoisuuteen ja veden laatuun (liitteet 30 – 33) on tehty vesilain mukaisen luvan arviointia varten. Vastaavasti suunnitelman gekotekninen vakavuustarkastelu pohjatutkimuksineen, liukupitoineen ja painumatarkasteluineen on tehty alueen toteutettavuuden ja Hangelbybäckeniin vaikutusten arvioinnin mahdollistamiseksi.

Uudenmaan ELY-keskus lausui (liite 34) Jontaksen urheilupuiston asemaakaava-alueen yleisten alueiden esirakentamisen suunnitelmista ja maisematyöluvasta (Kalkkirannantie 217, Sipoo) 6.4.2022 seuraavasti:

- Suunnitelmassa esitettyjä vesiensuojelurakenteita voidaan pitää riittävinä hankkeen rakentamisen aikaisten pintavesivaikutusten ehkäisemiseen nyt, kun maapohjan kestävyys on myös varmistettu. ELY-keskus katsoo, että Jontaksen yleisten alueiden suunnitelmasta ei ennalta arvioiden aiheudu vesilain 3 luvun 2 §:ssä tarkoitettuja haitallisia seurauksia Hangelbybäckeniin ja suunnitelmaa voidaan toteuttaa ilman vesilain mukaista lupaa.
- Hankkeelle ei ennalta arvioiden ole tarpeen hakea vesilain 3 luvun 2 § mukaista vesitalouslupaa.

- Hangelbybäckenissä ja siihen lännestä laskevassa sivuhaarassa, kiinteistön 753-408-9-68 kohdalla, on ojitussyhteisö. ELY-keskus katsoo, että kaikille uomaan kajoaville ja sen vedenjohtokykyyn vaikuttaville toimenpiteille tulee olla ojitussyhteisön suostumus.
- Vesi- ja viemärijohdon tai muiden kaapeleiden/johtojen kaivamisesta Hangelbybäckenin alitse tulee tehdä alitusilmoitus (vesilaki 2 luku 15 §).
- Kaivokartoitusaineistosta puuttuvat hankealuetta lähimpien kiinteistöjen 753-408-9-68 ja 753-408-9-58 kartoitustiedot. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että myös näiden kiinteistöjen mahdolliset kaivot tulee selvittää.

Jontaksen urheilupuiston asemakaava-alueen yleisten alueiden suunnitelma on esitetty liitteissä 1-35. Nähtävillä olon jälkeen suunnitelmaa on täydennetty liitteillä 30 – 32 ja lisäksi Uudenmaan ELY-keskuksen lasunnot on esitetty liitteissä 33 ja 34.

Esittelijä / Föredragande Tekninen johtaja / Teknisk direktör Myllyvirta Ilari

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta hyväksyy Jontaksen asemakaava-alueen yleisten alueiden suunnitelman.
Pykälä tarkistetaan välittömästi.

Tekniska utskottet godkänner planen för de allmänna områdena inom detaljplaneområdet Jontas idrottspark.
Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.
Pykälä tarkistettiin välittömästi.

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag.
Paragrafen justerades omedelbart.