

3-346 Klaukkalan Jokimetsän alueen asemakaavan muutos

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 22.09.2020 § 75

Suunnittelualue sijaitsee Klaukkalassa, keskustan pohjoispuolella, Ketunkallion alueella. Alue rajautuu etelässä Haikalan asuinalueeseen, lännessä Ylisjokeen sekä idässä Vuorenhaltijan tiehen. Alue sijaitsee lähipalveluiden, Haikalan ja Mäntysalon koulujen sekä päiväkotien läheisyydessä.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 5 ha. Alue on rakentamatonta metsäistä ja osittain hakkualuetta sekä peltoa. Alueella on jonkin verran korkeusvaihteluita, metsäisiä mäenkumpareita sekä vesiuomia.

Alueella on todettu suojeltavia luontoarvoja, kuten lepakoiden esiintymisalue sekä lahkaviosammalta. Lisäksi alueella on luonnontilaisena säilytettävä vesiuoma. Ylisjoen uoman varsi on luontoarvoiltaan merkittävä.

Alueen asemakaavan muutos laaditaan, jotta voidaan osoittaa alueelle kysyntää vastaavia tontteja pääasiassa pientalorakentamiseen ja jonkin verran yhtiömuotoiseen toteutukseen. Suunnittelualue on pääosin kunnan omistuksessa ja hanke on käynnistetty kunnan aloitteesta. Jokimetsän alueen asemakaavan muutos on kaavoitusohjelman mukainen hanke.

Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä 2020 alue on taajamatoimintojen aluetta, jonka läheisyydessä on tiivistettävää aluetta, seututie ja viheryhteystarve. Uusimaa-kaava 2050:ssä (hyväksyttävänä syksyllä 2020) alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi, jonka läheisyyteen sijoittuu vedenhankinnan kannalta arvokas pintavesialue sekä seudullisesti merkittävä tie.

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2017 hyväksytty Klaukkalan osayleiskaava. Kaavassa alue on pientalovaltaista asuinalueita, AP-4/tot5 ja AP-3/tot5, jonka toteuttamisen edellytyksenä on, että Klaukkalantien ja Kirkkotien kierto liittymä on toteutettu. Alueet on tarkoitettu erillispientaloja ja osittain rivi- ja ryhmäpientaloja tai tehokkuudeltaan vastaavanlaista asuntotyyppiä varten. Lisäksi alueella on virkistysaluetta, V-1, ja luonnonsuojelullisesti arvokasta aluetta, mm. lepakoiden tärkeä ruokailualue ja siirtymisreitti, sl-8/3.

Suunnittelualueella voimassa olevat asemakaavat ovat 3-001-2, Klaukkala, vuodelta 1962 ja 3-239, Klaukkala Haikalan laajennus vuodelta 2002. Asemakaavassa alue on lähivirkistysaluetta, VL ja maatalousaluetta, M.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy valtuusto.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää ilmoittaa Klaukkalan Jokimetsän aluetta koskevan asemakaavan muutoksen vireille tulleeaksi.

Valmistelija

kaavoitusarkkitehti Katri Peltoniemi, katri.peltoniemi@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 15.12.2020 § 108
665/10.02.03/2020

Klaukkalan Jokimetsän asemakaavan muutoksen valmistelua ja vuorovaikutusta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 15.-29.10.2020. Tänä aikana siitä saatiin neljä lausuntoa ja 11 mielipidettä.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus toi esille alueella havaittuja luontoarvoja ja tarpeen täydentää asemakaavan muutoksen luontoselvityksiä lausunnon mukaisesti. Alueelta tulee selvittää uhanalaiset ja huomionarvoiset kasvilajit, pesimälinnusto, lepakot, liito-oravat sekä uhanalaiset käävät/sammaleet/jäkälät. Lisäksi tulee paikantaa luonnonsuojelulain, vesi- ja metsälain mukaiset kohteet, LAKU-kohteet, uhanalaiset luontotyypit (myös vesiluontotyypit), METSO-kohteet, vieraslajit sekä tärkeimmät ekologiset yhteydet. Alueella sijaitsevien norojen luonnontila ja luontoarvot tulee selvittää ennen seuraavaa kaavavaihetta. Alueen vesiympäristön herkkyyden takia hulevesien hallinnan suunnittelua on syytä tehdä samanaikaisesti alueen muun suunnittelun kanssa.

Lausunnon johdosta luontoselvityksiä on täydennetty ja niiden osalta pidetään erillinen luontoarvoja koskeva palaveri Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen kanssa. Tässä yhteydessä linjataan suojelutavoitteita ja tarpeita sekä niiden vaikutusta maankäyttöön.

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo toteaa launnossaan, että suunnittelualue on rakentamaton, eikä se ole arvotettua kulttuuriympäristöä. Alueellisella vastuumuseolla ei ole asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta huomautettavaa.

Nurmijärven Sähkö toi launnossaan esiin, että alueella on mahdollista liittyä kaukolämpöverkkoon lähinnä Vuorenhaltijantien kautta sen lähialueille, ja että kaukolämpö on järkevämpi valinta yhtiömuotoisessa kuin omakotitalorakentamisessa.

Telia Towers Finland Oy Tarvittaessa ET- tai EMT-aluevaraukset (mahdolliset tarpeet) voidaan huomioida/ katsoa yhteistyössä Nurmijärven kaavoituksen ja Telia Towers Finland Oy:n edustajan / radioverkkosuunnittelun kanssa. Lisäksi tulevaisuudessa voi tulla eteen nykyisen tukiaseman muutostyöt, esimerkiksi 5G:n myötä maston ja laitesuojan vaihto (lisätilan ja kapasiteetin tarve mastoon ja laitesuojaan). Telia Towers Finland Oy pyytää huomautuksessaan / launnossaan Nurmijärven kuntaa ja kaavoitusta huomioimaan asemakaavan muutoksessa ja sen suunnittelussa, että uusi asemakaava mahdollistaa ja huomioi tukiaseman säilymisen ko. paikassa (esim. EMT-alueena kaavassa). Lisäksi kaavasunnittelussa on hyvä huomioida, että huoltokulku matkaviestintukiasemalle säilyy sekä tukiasemalle tulevat kaapeloinnit (Pietarintien ja tukiaseman huoltotien kautta tulevat kaapeloinnit).

Launnossaan esiin tuodut asiat on mahdollista huomioida asemakaavan muutoksessa.

Esitettyissä mielipiteissä nousi esiin huoli alueen luontoarvoista, virkistysmahdollisuuksien säilymisestä, alueen rakentamisen vaikutuksesta olemassa olevien alueiden liikenteeseen, täydentävän rakentamisen vaikutus olemassa oleviin omakotitalotontteihin sekä huoli siitä, että kunta alueen kaavoittaessaan pyrkii hankkimaan taloudellista hyötyä asukkaiden elinympäristön tai alueen arvojen kustannuksella.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalla on mahdollisuus tutustua kokouksessaan saapuneeseen palautteeseen kokonaisuudessaan. Seuraavassa on esitetty joitakin keskeisiä mielipiteissä esille nousseita näkökohtia:

- Ketunkallion alueelle on järjestettävä kulkuyhteys suoraan Klaukkalan ohikulkutieltä, kulkureitti Ketunkallion alueelle ei saa olla rakennusaikanakaan Ojaniituntien kautta.
- Kun Ojaniituntien päähän aletaan rakentamaan uutta asuinalueita, niin on toivottavaa, että suunnittelijat tekevät uuden katulinjauksen, jotta uudelta ohikulkutieltä pääsee suoraan ajamaan asuinalueelle.
- Kyseinen kaavamuutos tuhoaa toteutuessaan klaukkalaisille kallisarvoisen virkistysalueen.
- Kaavamuutoksen alueella olevat upeat kalliot ja pääsy niille säilytetään jatkossakin. Samoin kallioilta pitää olla kulku syvälle metsään.
- (Vireilletuloilmoituksessa) mainittu alue on harvinaisen luonnonkaunis, hieno virkistys- ja ulkoilualue sekä nähtävyys.
- Ketunkallion alue on aivan upea lähiluontokohde eikä sitä tulisi menettää. Ulkoilua voitaisiin päinvastoin tukea ja vaalia, kuten esimerkiksi Myllykoskella.
- Jokimetsän alue on säännöllisen ulkoilun ja luontovirkistykseen alue ja yksi syy aikoinaan tänne muuttoon. Joten on tärkeää, että ulkoilua ja luonnossa virkistäytymistä alueella voi jatkaa.
- Alueella on todettu suojeltavia luontoarvoja, kuten lepakoiden esiintymisalue sekä lahokaviosammalta. Lisäksi alueella on luonnontilaisena säilytettävä vesiuoma. Ylisjoen uoman varsi on luontoarvoiltaan merkittävä.
- Missään nimessä alueelle ei tulisi suunnitella rakentamista, vaan se tulisi säilyttää luonnonmukaisena.
- Ketunkallion alue on rauhoitettava rakentamiselta ja siihen verrattavalta läpikulkua edistävältä rakentamiselta.
- Kunnan aie kaavoittaa Jokimetsän alue asuinkäyttöön tuhoaa peruuttamattomasti Haikalan asukkaille tärkeän ja ainutlaatuisen metsäalueen upeine kallioineen.
- Mäenrinteen ja muodostettavan Jokimetsän alueen väliin tulisi jättää jonkin asteinen puistokaistale.
- Heikinpolun kiinteistöjen pohjoispuolelle tulisi jättää puustoa ja mahdollinen puistoalueeksi luokiteltava kaistale.
- Alueen vieritse kulkeva joki on nimeltään Luhtajoki.

Asemakaavoitus on tutustunut saatuun palautteeseen ennen varsinaisen asemakaavan muutosluonnoksen laatimista ja todennut, että esitetyt näkökohdat on merkittävältä osin mahdollista huomioida alueen asemakaavan muutoksessa ja että suuri osa mielipiteistä on sisällöltään saman suuntaisia tehtyjen selvitysten sekä saapuneiden viranomaislausuntojen kanssa.

Lähtökohta alueen kaavasuunnitteluun on Klaukkalan oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa ko. oleva alue on osoitettu asuinrakentamiseen. Alueen asemakaavan muutos laaditaan, jotta alue voidaan osoittaa pääasiassa pientalorakentamiseen ja jonkin verran yhtiömuotoiseen toteutukseen. Alueen luontoarvot ja olemassa oleva taajamarakenne katuverkkoineen asettavat rajoitteita ja reunaehtoja maankäytölle, kuten mielipiteissä ja lausunnoissa on esitetty. Alue on kuitenkin soveltuvilta osin tarkoituksen mukaista osoittaa rakentamiseen, sillä se sijaitsee erinomaisella paikalla suhteessa liikenneyhteyksiin, palveluihin ja mielipiteissä esitettyihin ulkoilumahdollisuuksiin nähden. Klaukkalan ohikulkutien valmistuminen tekee alueen rakentamisen entistäkin perustellummaksi, mutta uusien liittymien rakentaminen kehätielle edellyttäisi alueen laajentamista edelleen pohjoisen suuntaan ja neuvotteluja maantietä hallinnoivan ELY-keskuksen kanssa eikä olisi osayleiskaavan mukainen. Alueen rakentaminen tukee kunnan tavoitteita tarjota kysynnän mukaisia pientalotontteja Klaukkalasta ennusteissa esitettyjen väestönkasvuodotusten mukaisesti. Alueen liittyminen olemassa olevaan taajamarakenteeseen toteutetaan joka tapauksessa voimassa olevan osayleiskaavan sekä jo laadittujen osayleiskaavatasoisten ja suunnitteluaikana erikseen laadittavien asemakaavatasoisten selvitysten (luonto-, liikenne, hulevesi- ja rakennettavuus-) johtopäätösten mukaisesti.

Vireilletulovaiheen palautteen yhteydessä ei erikseen toimiteta vastinetta osallisille, vaan johtopäätökset julkaistaan osana esityslistatekstiä. Kunnanhallitus esittää varsinaiset MRA:n mukaiset yksilöidymät vastineet asemakaavan muutoksen luonnos- ja ehdotusvaiheessa.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta tutustuu Klaukkalan Jokimetsän asemakaavan muutoksen vireille tulovaiheessa saatuun palautteeseen ja keskustelee asemakaavan tavoitteista.

Valmistelija

kaavoitusarkkitehti Katri Peltoniemi, katri.peltoniemi@nurmijarvi.fi

Päätös

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta tutustui palautteeseen ja keskusteli asemakaavan tavoitteista.