

3-341 Klaukkalan Sorvitien asemakaavamuutos, ehdotus

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 15.12.2020 § 110
378/10.02.03/2020

Sorvitien asemakaavan muutoksen luonnos hyväksyttiin asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa 19.3.2019 ja kunnanhallituksessa 15.4.2019. Kaavaluonnos oli nähtävillä 2.5.-23.5.2019. Nähtävillä olon aikana kaavasta ei saatu mielipiteitä. ELY lausui, että jatkosuunnittelussa alueen kulttuuriympäristö ja rakennuskanta on syytä kuvata tarkemmin. Keski-Uudenmaan Pelastuslaitos lausui, että suunnittelussa on huomioitava osoitteiden selkeys sekä loogisuus, paloturvamääräykset sekä se, että alueelle on rakennettava riittävä sammutusvesiverkosto rakennusten käyttötavat huomioiden. Museovirasto, Uudenmaanliitto ja Keski-Uudenmaan maakuntamuseo ilmoittivat, ettei heillä ole lausuttavaa kaavaluonnoksesta. Vastineet lausuntoihin löytyvät selostuksesta.

Asemakaavan aiempi käsittely on liitteenä.

Kaavamuutoksella muodostetaan asuinrakennusten korttelialuetta (A), erillispientalojen korttelialueita (AO-5 ja AO-1) sekä lähivirkistysaluetta. Kaava-alueelle osoitetaan uusi rakennettava katu - Sorvikuja. Lisäksi kaavassa on esitetty sitovia johtorasitteita sekä rakennettavia hulevesipainanteita.

Asuinrakennusten korttelialue (A) mahdollistaa rakentamisen kahteen kerrokseen tonttitehokkuudella $e=0.40$. Tällöin tontilla on rakennusoikeutta noin 1500 kem². Kaavamääräykset tarkentavat, että mikäli rakennetaan yhteen kerrokseen, rakennusoikeutta on 70% edellä mainitusta. Tontti on suunniteltu esimerkiksi rivitaloa tai luhtitaloa varten. AO-5 -tontti käsittää likimain saman alueen, kuin kaavaluonnoksessa esitetty maatalojen talouskeskusten tontti (AM). Käyttötarkoitusta muutettiin luonnosvaiheen jälkeen paremmin tiheästi rakennettuun taajamaan sopivaksi. Tontti mahdollistaa kahden yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamisen ja sillä on kiinteä rakennusoikeus 800 kem². Tontille saa rakentaa rakennusoikeuden puitteissa myös maa- ja metsätalouskäyttöön osoitetun hallirakennuksen, jollainen tontilla jo on. AO-1 -tontit mahdollistavat yhden asunnon asuinrakennuksen rakentamisen. Tonttien pinta-alat vaihtelevat 711 m² ja 1065 m² välillä, tonttitehokkuus $e=0.25$. Rinteessä olevien tonttien kerroskorkeudet ovat $\frac{1}{2}$ (sitova) ja mäen päällä suurin sallittu kerroskorkeus on II.

Lähivirkistysaluetta on laajennettu A-tontin eteläpuolelle sen vuoksi, että siellä sijaitsee kunnallinen jätevesiviemäri. Viemärin lisäksi alue on tärkeä hulevesien johtamisen kannalta. VL-käyttötarkoitus mahdollistaa jätevesi- ja hulevesiviemärien mahdolliset siirrot ja saneeraukset paremmin, kuin kaavaluonnoksessa esitetty johtorasite A-tontille. Sorvikujaa levennettiin kaavaluonnokseen verrattuna kahdella metrillä. Katualue on kaavaehdotuksessa kymmenen metriä leveä ja se mahdollistaa aiempaa paremmin auraus- ja jätehuollon toiminnot sekä kunnallisteknisten putkien ja johtojen sijoittamisen katualueelle. Lisäksi kaavassa on määräyksiä hulevesien hallinnasta muun muassa karttaan osoitetuin hulevesipainantein. Hulevesipainanteet voidaan toteuttaa luonnonmukaisina viherpainanteina ja ne ehkäisevät hulevesien valumista alempana oleville tonteille.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen suunnittelualueelle on tehty useita asemakaavatasoisia selvityksiä. Rakennettavuusselvitys tehtiin Ramboll Oy:n toimesta syksyllä 2019. Alueen rakennettavuutta on tarkasteltu kolmena rakennettavuusalueena. Alueet I ja II soveltuvat pääosin hyvin rakentamiselle, alue III on selvityksen mukaan haastavampi rakennettava. TY-tontin maaperää tutkittiin pilaantuneiden maa-ainesten (PIMA) selvityksellä. Selvityksen suoritti Sitowise Oy kevään 2020 aikana. Yhdessä tutkimuspisteessä todettiin Vna:n 214/2007 alemman ohjearvon

ylittävä pitoisuus raskaita öljyhiilivetyjä. Lisäksi muissa tutkimuspisteissä todettiin kynnysarvojen ja alempien ohjearvojen välillä olevia metallien ja PAH-yhdisteiden pitoisuuksia. Pitoisuuksista ei arvioida aiheutuvan kulkeutumis-, terveys- tai ekologista riskiä alueen nykyisessä tai tulevassa käytössä. Selvitysraportit ovat kaava-aineiston liitteenä.

Suunnittelualueelle on tehty yhteistyössä kunnallistekniikan ja Ramboll Oy:n kanssa kunnallistekninen yleissuunnitelma sekä hulevesiselvitys vuoden 2020 aikana. Tässä yhteydessä Ramboll laati alustavan katusuunnitelman alueelle rakennettavan uuden kadun, Sorvikujan osalta. Rambollin laatiman hulevesiselvityksen luonnoksen perusteella kaava-alueelle osoitettiin kaksi johtorasitetta, hulevesipainanteita sekä VL-aluetta laajennettiin kaavaluonnokseen verrattuna.

Kaavan laatiminen edellyttää maankäyttösopimusta maanomistajan ja kunnan välillä.

Perustelut päätöksen taloudellisille vaikutuksille sekä vaikutukset ympäristöön ja ilmastonmuutokseen: Asemakaavan muutos mahdollistaa Klaukkalan taajaman tiivistämisen. Kaupallinen keskus ja uusi matkakeskus ovat kävelymatkan päässä suunnittelualueelta. Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia ympäristöön. Puistoalueena ollut notkelma osoitetaan kaavassa lähivirkistysalueeksi, jolloin sen rooli viherverkoston osana säilyy. Kaavamääräyksillä huolehditaan siitä, että hulevesien määrä ei merkittävästi lisäännä kaavan vuoksi.

Yritysvaikutusten arviointi: Kaavamuutoksella asuinalueen keskellä sijainnut teollisuusrakennusten tontti muutetaan asumiseen. Rakennus on sen omistajan mukaan pian elinkaarensa päässä, joten yritystoiminnan siirtäminen kohteesta muualle olisi ollut joka tapauksessa ajankohtaista lähitulevaisuudessa. Muutoksella eheytetään Klaukkalan taajaman rakennetta siten, että erilaiset toistensa läheisyyteen huonosti soveltuvat toiminnot keskittyvät entistä paremmin omille alueilleen. AO-5 -määräyksellä (maa- ja metsätalouskäyttöön osoitettu hallirakennus) säilytetään mahdollisuus jatkaa tontin käyttöä nykyisen kaavamääräyksen mukaisesti maatilojen talouskeskusten korttelialueena.

Kaavamuutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy valtuusto.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy Sorvitien alueen asemakaavan muutosehdotuksen ja asettaa suunnitteluaineiston MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 30 päivän ajaksi.

Valmistelija

kaavasunnittelija Juha Kanninen, juha.kanninen@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.