3–353 Vesitorni, asemakaavamuutos, hyväksyminen

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 29.10.2024 § 39

Asemakaavaa muutetaan Klaukkalassa vesitornin korttelin 81a ympäristössä. Tekninen johtaja päätti kaavan vireilletulosta 28.3.2024 § 16. Samassa yhteydessä tekninen johtaja päätti asettaa kaavaluonnoksen nähtäville 30 vuorokaudeksi. Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 2.5.-3.6.2024.

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden vesitornin rakentamisen nykyisen käytöstä poistuvan vesitornin rinnalle. Uusi vesitorni otetaan käyttöön nykyisen vesitornin edelleen toimiessa siten, että muutoksen aiheuttamat vaikutukset veden jakeluun minimoidaan. Nykyinen vesitorni puretaan uuden käyttöönoton jälkeen. Asemakaavan muutosta valmistellaan kunnan aloitteesta. Asemakaava on vaikutuksiltaan vähäistä merkittävämpi ja sen hyväksyy asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta.

Nähtävilläoloaikana luonnoksesta saatiin viisi lausuntoa. Uudenmaan liitto, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes sekä Nurmijärven Sähköverkko Oy ilmoittivat, ettei niillä ole lausuttavaa hankkeeseen. Mielipiteitä ei saatu.

Telia Towers Finland muistutti, että kaavamuutosalueella sijaitsee Nurmijärven kunnalta vuokrattu alue telemastolle. Telemastolle johtava kulkureitti tulee pitää avoimena rakentamisvaiheessa ja sen jälkeen. Korttelialueella sijaitsee myös huomioitavia kaapeleita. Kaavamuutosalueelle osoitetaan telemaston vuokra-aluetta palveleva ajo- ja johtorasite.

Eltel Networks korosti niin ikään alueella olevien kaapeleiden huomioimista sekä muistutti, että johdonomistajille on ilmoitettava hyvissä ajoin ennen vanha vesitornin purkamista (3 kk), jotta tarvittaviin muutostöihin jää riittävästi aikaa.

Nurmijärven Vesi lausui, että vesitornin piha tehdään kivituhkasta ja (tai) asfaltista, eikä sen mukaan kaavamääräyksissä ei ole tarpeen määrätä, että piha tulisi varustaa pihaa öljyn- ja hiekanerotuksella eikä erillisellä käsittelyjärjestelmällä. Lisäksi vesitorni perustetaan louhittavaan peruskuoppaan, eikä louhetta voida primääristi hyödyntää tontilla. Louhe kuljetetaan kiviainesasemalle, jossa se murskataan hyödynnettäviksi kiviainesjakeiksi. Määräys maa-ainesten hyödyntämisestä tontilla tulisi poistaa.

Kaavamääräyksistä on poistettu vaatimus öljyn- ja hiekanerotuksesta hulevesien käsittelyssä. Tätä voidaan perustella muun muassa kaavamuutosalueen sijainnilla. Tontti rajautuu asemakaavan mukaiseen maatalousalueeseen ja lähimmät naapurirakennukset ovat noin 200 metrin päässä kaavamuutosalueelta. Ympäröivä maatalousalue on pääosin metsää. Kaavaehdotuksen määräyksissä korostetaan hulevesien käsittelyn järjestämistä siten, että hulevedet eivät vaaranna ympäristöä tai mäen alla virtaavan Luhtajoen vedenlaatua. Lisäksi rakennuslupaa varten tulee laatia hulevesisuunnitelma. Määräys maa-ainesten hyödyntämisestä tontilla on muutettu ohjeelliseksi. Kiviaineksen kuljettaminen kierrätysasemalle on perusteltua, jos louhetta ei voida hyödyntää kaavamuutosalueella.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus ilmoitti, että se jää odottamaan kesällä 2024 tehtävän luontoselvityksen tuloksia, jotka tulee huomioida kaavan jatkosuunnittelussa. Koska vesitorni ja sen rakennusalue sijaitsevat varsin jyrkässä rinteessä aivan Luhtajoen vieressä, kaavamääräyksiin on tärkeää lisätä, etteivät rakennustyöt ja työmaahulevedet saa vaarantaa Luhtajoen vedenlaatua.

Kaavaan on lisätty määräys, jonka mukaan rakentamisen aikaiset hulevedet tulee järjestää laadullisesti ja määrällisesti siten, etteivät ne vaaranna Luhtajoen vedenlaatua.

Uudenmaan ELY-keskus lausui, että kaavaselostukseen on hyvä lisätä karttaotteet voimassa olevista yleis- ja asemakaavoista. Lisäksi kaavaselostuksen ilmastovaikutusten käsittelyä on syytä selventää niin, että siitä käy lyhyesti ilmi, mitkä kaavan ilmastovaikutukset ovat ja että tehty ilmastovaikutusten arviointi on kaava-aineiston liitteenä. ELY-keskus kiittää Nurmijärven kuntaa ilmastovaikutusten järjestelmällisestä huomioimisesta myös pienissä asemakaavamuutoksissa. ELY-keskus pitää hyvänä asiana, että kaavaluonnoksessa on määrätty nykyisen puuston säilyttämisestä sekä uusiutuvan energian sijoittamisesta suunnittelualueelle. Kilva-arvioinnin vastauksissa todetaan, että purkamisen ja uuden rakentamisen välillä on tehty vertailua kaavamuutosta valmisteltaessa. Vertailuprosessia ei ole tarkemmin kuvattu kaava-aineistossa, jolloin sen laatuun ei voida ottaa kantaa. Kaavaselostukseen on lisätty otteet ajantasaisista asema- ja yleiskaavoista ja sitä on päivitetty ilmastovaikutusten arvioinnin osalta. Nykyisen vesitornin purkamista ja uuden rakentamista on arvioitu Nurmijärven Veden toimesta. Suunnittelussa on huomioitu ympäristö- ja ilmastovaikutukset. Kaavoituksen toimesta ei ole tehty tarkempaa ilmastovaikutusten vertailua, sillä asemakaavalla voidaan vain vähäisesti vaikuttaa vesitornin kaltaisen erikoisrakennelman toteutukseen.

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Juha Kanniainen, juha.kanniainen(at)nurmijarvi.fi

Esittelijä

Tekninen johtaja vs.

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää 3-353 Klaukkalan vesitornin asemakaavamuutosehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa 30 päivän ajaksi sekä päättää hyväksyä vuorovaikutusraportissa esitetyt vastineet saapuneeseen palautteeseen.

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Jakelu

Kaavasuunnittelija Juha Kanniainen
Kaavavalmistelija Mari Hanski
Asemakaavapäällikkö Crista Toivola
Käyttöpäällikkö Matias Niemi, Nurmijärven Vesi

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 21.01.2025 § 1
1223/10.02.03/2023

Asemakaavaa muutetaan Klaukkalassa vesitornin korttelin 81a ympäristössä. Tekninen johtaja päätti kaavan vireilletulosta 28.3.2024 § 16. Samassa yhteydessä tekninen johtaja päätti asettaa kaavaluonnoksen nähtäville 30 vuorokaudeksi. Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 2.5.-3.6.2024. Asemakaavan muutosehdotus hyväksyttiin asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa 29.10.2024 § 39. Muutosehdotus oli nähtävillä 15.11.-16.12.2024.

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden vesitornin rakentamisen nykyisen käytöstä poistuvan vesitornin rinnalle. Uusi vesitorni otetaan käyttöön nykyisen vesitornin edelleen toimiessa siten, että muutoksen aiheuttamat vaikutukset veden jakeluun minimoidaan. Nykyinen vesitorni puretaan uuden käyttöönoton jälkeen. Asemakaavan muutosta valmistellaan kunnan aloitteesta. Asemakaava on vaikutuksiltaan vähäistä merkittävämpi ja sen hyväksyy asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta.

Nähtävilläoloaikana ehdotuksesta saatiin yksi lausunto. Uudenmaan liitto, Väylävirasto sekä Nurmijärven Sähköverkko Oy ilmoittivat, ettei niillä ole lausuttavaa hankkeeseen. Muistutuksia ei saatu.

Uudenmaan ELY-keskus totesi lausunnossaan, että sen luonnosvaiheessa jättämä lausunto on huomioitu kaavaehdotuksessa. Luonnonsuojelun osalta vieraslajien leviämisen estämiseen on syytä kiinnittää huomiota maamassojen siirtelyssä ja lisätä siitä määräys kaavaan. Kaavamääräystä maamassojen uusiokäytöstä tai kierrättämisestä tarkennettiin niin, että niiden käsittelyssä tulee huomioida haitallisten vieraslajien torjunta ja leviämisriskin hallinta.

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Juha Kanniainen, juha.kanniainen(at)nurmijarvi.fi

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää hyväksyä laaditut vastineet saatuihin lausuntoihin sekä muistutuksiin ja hyväksyy Klaukkalan vesitornin asemakaavan muutoksen.

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Jakelu

Kaavasuunnittelija Juha Kanniainen
Kaavavalmistelija Mari Hanski
Asemakaavapäällikkö Crista Toivola
Käyttöpäällikkö Matias Niemi, Nurmijärven Vesi