

3–353 Vesitorni, asemakaavamuutos, ehdotus

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 29.10.2024 § 39
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 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.

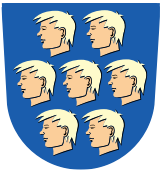
Nähtävilläoloaikana luonnoksesta saatiin viisi lausuntoa. Uudenmaan liitto, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes sekä Nurmijärven Sähköverkko Oy ilmoittivat, ettei niillä ole lausuttavaa hankkeeseen. Mielenpiteitä ei saatu.

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-alueita palveleva ajo- ja johtorasite.

Eltel Networks korosti niin ikään alueella olevien kaapeleiden huomioimista sekä muistutti, että johdonmistaajille 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 kaavamuuosalueella.

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 Kanninen, juha.kanninen(at)nurmijarvi.fi

Esittelijä

Tekninen johtaja vs.

Esitys

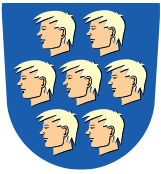
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää 3-353 Klaukkalan vesitornin asemakaavamuutosehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa 30 päivän ajaksi sekä päättää hyväksyä vuorovaikutusraportissa esitetyt vastineet saapuneeseen palautteeseen.

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Jakelu

Kaavasuunnittelija Juha Kanninen
Kaavavalmistelijä Mari Hanski
Asemakaavapäällikkö Crista Toivola
Käyttöpäällikkö Matias Niemi, Nurmijärven Vesi



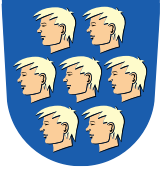
Liitteet

Numero	Otsikko
Liite1	3-353 Vesitorni, osallistumis- ja arviointisuunnitelma 27.3.2024
Liite2	3-353 Vesitorni, kaavakartta 29.10.2024, ehdotus
Liite3	3-353 Vesitorni, kaavaselostus liitteineen 29.10.2024
Liite4	3-353 Vesitorni, havainnekuva 27.3.2024
Liite5	3-353 Vesitorni, vuorovaikutusraportti 29.10.2024
Liite6	Luontoselvitykset Klaukkalan vesitornin alueella 2024, Faunatica Oy 15.10.2024

Otteen oikeaksi todistaa

Nurmijärvellä 6.11.2024

Mari Hanski
kaavavalmistelija



Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 39

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVHhI 50 § 2 mom.)
- etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)
- vaaliviranomaisen tekemää päätöstä (VaaliL 45, 66 ja 83 §).