

KAAVOITUSKATSAUS 2017



Karjaanjoki elokuussa 2016

KAAVOITUSKATSAUS 2017

SISÄLLYS:

KAAVOITUSKATSAUS.....	2
1. KAAVOITUKSEN JA MAANKÄYTÖN TAVOITTEET	2
2. KAAVOITUSTILANNE.....	3
2.1 KAAVOISTA YLEISESTI.....	3
2.2 MAAKUNTAKAAVAT	4
2.3 YLEIS- JA OSAYLEISKAAVAT.....	6
2.4 ASEMAKAAVAT.....	7
2.5 RANTA-ASEMAKAAVAT	10
2.6 RAKENNUSJÄRJESTYS.....	10
2.7 MUUT SUUNNITELMAT JA SELVITYKSET.....	11
3. VIREILLÄ OLEVAT ASEMAKAAVAHANKKEET.....	12
4. VIREILLE TULEVAT ASEMAKAAVAHANKKEET 2017	16
5. ODOTTAVIA ASEMAKAAVAHANKKEET	16
6. LISÄTIETOJA.....	17

KAAVOITUSKATSAUS

Karkkila julkaisee kerran vuodessa kaavoituskatsauksen, jossa kerrotaan vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista kaupungin alueella tai maakunnan liitossa. Katsauksen lisäksi kustakin kaava-asiasta tiedotetaan erikseen kuntalaisille ja muille osallisille mm. virallisin kuulutuksin. Lisäksi vireillä olevista kaavoista on tietoa kaupungin verkkosivuilla www.karkkila.fi. Kaavoituskatsaus perustuu kaupunginhallituksen 21.3.2016 hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2016-2020.

1. KAAVOITUKSEN JA MAANKÄYTÖN TAVOITTEET

Kaavoituksen tavoitteita ohjaa kaupungin strategia 2013 - 2017 (7.10.2013) ja oikeusvaikutteinen Keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaava, joka vahvistui 10.4.2014.

Kaupungin yhtenä strategisena päämääränä on, että Karkkila on ekologinen ja kasvava puutarhakaupunki, jossa on tiivis kaupunkirakenne. Karkkilan puutarhakaupungissa yhdistyvät sekä kaupunkimaiset että maaseutumaiset piirteet. Asuminen, työ, virkistys, vapaa-aika ja liikenne liittyvät toisiinsa muodostaen ihmisläheisen toiminnallisen kokonaisuuden. Kaupunkikeskustaa ympäröivät luontoarvoiltaan rikkaat alueet ja asuntokanta on monipuolista.

Karkkilan kaupunkisuunnittelu tähtää esteettömyyteen ja ekologisuuteen. Olemassa olevat palvelut, tehokas maankäyttö ja ennakoiva kaavoitus sekä kunnallistekniikka ohjaavat suunnitelmallista toimitila- ja asuntorakentamista keskusta-alueella.

Turvallinen ja virikkeellinen elinympäristö sekä tiivis kaupunkirakenne ovat Karkkilan vetovoimatekijöitä. Kulttuurihistoriallisesti arvokas museoalue, monipuolinen kulttuuritarjonta ja vilkas torielämä houkuttelevat kesäasukkaita ja muita vierailijoita kauempaakin Karkkilaan.

Lisäksi uusien toimialojen kasvulle mahdollisuuksia luovat asumisen edullisuus sekä sujuvat yhteydet pääkaupunkiseudulle. Kaavoitus, yritystonttien saatavuus, toimiva infrastruktuuri sekä päätöksenteon johdonmukaisuus vahvistavat Karkkilan vetovoimaisuutta.

Tavoitteiden toteuttaminen vaatii:

- Karkkilassa on tarjolla monipuolisia asumisvaihtoehtoja
- tarkoituksenmukaista ja tehokasta maa- ja kaavapolitiikka
- riittävä ja monipuolinen tonttitarjonta asumiseen ja yritystoimintaan
- kaupunkikeskustan suunnittelu ja kehittäminen asukas-, asiakas- ja yritysälähtöisesti
- energiankulutuksen ja jätteiden määrän vähentämistä sekä kierrätyksen edistämistä
- yhtenäisen kevyenliikenteen ja ulkoilureitistön suunnittelemista ja toteuttamista
- Asemanrannan alueen maankäytön ratkaisemista

Keskustaajaman ja kaakkoisosa osayleiskaavan tavoite on antaa suuntaviivat kaupungin maankäyttöä varten noin vuoteen 2030 saakka. Osayleiskaavassa on varattu alueita mm. asumisen, työpaikkojen, palvelujen, keskustatoimintojen, luonnonsuojelun, maisemansuojelun, maa- ja metsätalouden, ulkoilun ja virkistyksen sekä liikenteen tarpeisiin. Yleiskaavoista enemmän kohdassa 2.2.

Kaupungin strategian mukaisesti kaavoituksen painopisteenä on vahvistaa lähivuosina Karkkilan kaupungin ydinkeskustan kaupallista asemaa kaavoittamalla lisää tontteja kerrostaloasumiseen. Toteutettavia kerrostalotontteja pyritään kaavoittamaan asemakaavan muutosten kautta esim. Turuntien ja Salimäen alueelle. Merkittävä kaavoituskohde uudisrakentamiselle on Asemanrannan alue, johon on mahdollista toteuttaa lisäksi rakennettu liikuntapuisto. Ydinkeskustan vetovoimaisuutta parannetaan mahdollistamalla kaupallisten palvelujen kehittäminen alueella ja se vaatii kaupungilta aktiivista maapolitiikkaa. Kaupungin keskustaa tukevat kaavahankkeet ovat lähtökohtaisesti ensisijaisia kaavoitettavia kohteita.

Kaupungilla on tarjolla erillispientalotontteja erityisesti Aurinkorinteen ja Haapalan alueelta sekä yksittäisiä tontteja eri puolilla Karkkilaa. Lisäksi valmiiksi kaavoitettuja omakotitontteja on Aurinkorinne II:n, III:n ja Pähkinärinteen alueella. Uusia pientaloalueita kaavoitetaan tarpeen mukaan kuitenkin etupainotteisesti niin, että rakentamattomia omakotitontteja on tarjolla jatkuvasti. Yleiskaavan mukaisia tulevia pientaloalueita on Polarin kaakkoispuolella, Pumminmäen eteläpuolella ja Käpylässä Vanhan Turuntien molemmin puolin mm. Lisäksi on pienempiä täydennysrakentamisen alueita mm. Vattolassa.

Keskustan ulkopuoliset yritystoimintaa tukevat työpaikka-alueet sijoittuvat Keskinummin ja Metsämaan väliselle alueelle. Alueella on tällä hetkellä vapaita tontteja. Keskinummen itäpuolelle ja Teollisuuskylän eteläpuolelle on yleiskaavassa osoitettu mahdollisia laajenemisalueita. Valtatien kahden varsi em. alueiden lähiympäristössä on tulevaisuuden työpaikka-alueita.

Kaavoituksen tavoitteena on vanhojen asemakaavojen ajantasaistaminen asemakaavan muutoksilla (kohta 2.4). Niiden yhteydessä tutkitaan täydennysrakentamisen mahdollisuudet. Täydennysrakentamiseen liittyy sen vaikutusten selvittämistä ja usein myös kulttuuriympäristöön kuuluvien arvojen huomioinen.

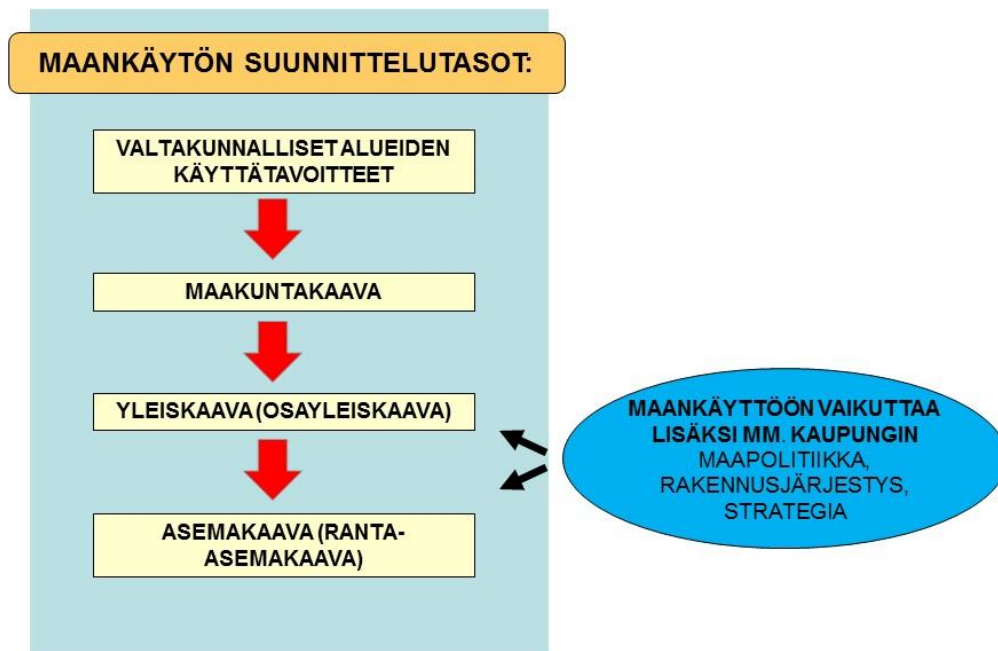
Kaavoituksen jatkuvana kehityskohteena on kaavoitukseen liittyvien perusaineistojen ja -selvitysten täydentäminen ja niiden ajan tasalla pitäminen sekä kaavoituksen toimintaprosessien kehittäminen.

2. KAAVOITUSTILANNE

2.1 KAAVOISTA YLEISESTI

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava muodostavat maankäytön suunnittelujärjestelmän, jolla ohjataan alueiden käyttöä ja rakentamista (kuva 1). Suomessa maankäytön suunnittelu toteutetaan keskeisesti kaavoituksen avulla, jota maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) ja asetus (MRA) ohjaavat. Kaavoituksella tarkoitetaan yleisesti kaikkia kaavamuuotoja. Laadittavien kaavojen keskeisimpiä tavoitteita on elinympäristön kehittäminen ja sen laadun parantaminen huomioimalla suunnittelussa yhdyskuntarakenteen toimivuus (esim. liikenne), taloudellisuus (alueiden käyttö ja yhdyskuntarakentaminen), palveluiden ja elinkeinoelämän toimintaedellytysten turvaaminen, hyvän rakentamisen periaatteiden noudattaminen, rakennetun ympäristön kauneuden ja kulttuuriarvojen vaaliminen sekä luonnonympäristön suojeleminen ja sen haittojen ehkäiseminen. Kaavajärjestelmä koostuu edellä mainituista kaavatasoista ja sen pääperiaatteena on suunnittelun täsmentyminen asteittain tarkemmalle kaavatasolle siirryttäessä. Alueiden käytössä ja rakentamisessa noudatetaan aina yksityiskohtaisinta voimassa olevaa kaavaa.

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet eivät ole em. kaavoihin verrattavia maankäytön suunnitelmia vaan ne ovat sanallisia tavoitteita, joilla on alueiden käytön suunnittelua ohjaava vaikutus.



Kuva 1. Maankäytön suunnittelujärjestelmä muodostuu eri kaavatasoista, jotka lähtevät

2.2 MAAKUNTAKAAVAT

Maakuntakaavassa määritellään alueiden käytön periaatteet valtakunnallisista ja maakunnallisista tavoitteista ja sovitetaan yhteen useamman kunnan maankäyttöä. Lakisääteinen maakuntakaava toimii ohjeena kuntien yleis- ja asemakaavojen laatimisessa ja muuttamisessa. Uudellamaalla on voimassa useita vahvistettuja maakuntakaavoja: Vaihemaakuntakaavoilla täydennetään 8.11.2006 vahvistettua voimassa olevaa Uudenmaan maakuntakaavaa. Uudenmaan 1., 2. ja 3. vaihemaakuntakaavat ovat vahvistettu. Lisätietoa maakuntakaavasta saa Uudenmaan liitosta, www.uudenmaanliitto.fi

Uudenmaan maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaava on vahvistettu 8.11.2006. Kaavan aikatahtäys ulottuu 25–30 vuoden päähän. Maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen suuntaviivat ja periaatteet. Maakuntakaava on ohjeena yksityiskohtaisempia kaavoja laadittaessa. Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueilla, mutta on ohjeena yleiskaavaa muutettaessa ja alueita muutoinkin suunniteltaessa.

Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava

Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava, jonka ympäristöministeriö vahvisti 22.6.2010, täydentää maakuntakaavaa. Vaihemaakuntakaavassa käsiteltäviä aiheita ovat: jätehuollon pitkän aikavälin aluetarpeet, kiviaineshuolto, moottoriurheilu- ja ampumarata-alueet, liikenteen varikot ja terminaalit sekä laajat yhtenäiset metsätalousalueet. Kaavatyön yhteydessä on tarkasteltu hiljaisia alueita. Vaihemaakuntakaavassa tarkistettiin myös Uudenmaan maakuntakaavan ratkaisua siltä osin kuin kuntakaavoitus ja muu suunnittelu sitä edellyttivät.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014. Maakuntakaavan uudistamisessa on kyse vahvistettujen Uudenmaan maakuntakaavan ja 1. vaihemaakuntakaavan sekä Itä-Uudenmaan kokonismaakuntakaavan uudelleen tarkastelusta. Tavoitteena on, että kaava hyväksytään maakuntavaltuustossa tämän vuoden aikana.

Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaavan 14.12.2012. Tämä kaava koskee Espoon Blominmäen jätevedenpuhdistamoa.

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan valmistelu on käynnistynyt vuonna 2013. Tämän vaihemaakuntakaavan aikatahtain on vuodessa 2040 ja kaavan tavoitteena on tukea kestävästä kilpailukykyä ja hyvinvointia Uudellamaalla. Neljäs vaihekaava tulee olemaan aiempia maakuntakaavoja strategisempi. Siinä määritellään suuret yhteiset kehittämissuunnitelmat seuraavien teemojen osalta: elinkeinot ja innovaatiotoiminta, logistiikka, tuulivoima sekä viherrakennus ja kulttuuriympäristöt. 4. vaihemaakuntakaavan luonnos on ollut vuoden 2015 alussa nähtävillä. Kaavan ehdotuksesta on pyydetty lausuntoja alkuvuonna 2016 ja kaavan ehdotus oli nähtävillä vuonna 2016 lopussa. Kaava tullaan hyväksymään vuonna 2017 maakuntavaltuustossa.

Uusimaa-kaava 2050

Uudenmaan kokonismaakuntakaavan laadinta on käynnistynyt vuoden 2016 aikana. Koko Uudenmaan alueelle laadittavan kaksipuolisen kaavan aikatahtain on vuodessa 2050. Kaavasta käytetään nimeä Uusimaa-kaava 2050. Kaava koostuu yleispiirteisestä pitkän aikavälin rakennekaavasta ja sitä tarkentavista seutukohtaisista vaihemaakuntakaavoista.

Rakennekaavassa tunnistetaan valtakunnallisten intressien ja seudun kehittymisen kannalta välttämättömät tekijät ja ratkaistaan vain ne. Seutukohtaiset kaavat puolestaan vastaavat Uudenmaan osa-alueiden erilaisiin tarpeisiin. Uusimaa-kaavan sisältö ja tavoitteet kirjataan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, joka oli nähtävillä 13.2 – 13.3. 2017 välisen ajan.

Rakennekaavassa käsitellään aluerakenteen suuret linjat eli keskusverkko ja taajamarakennus liikenneyhteyksineen sekä merkittävimmät viherkokonaisuudet. Siinä tehdään myös valinnat eri kasvusuuntien toteutusjärjestyksestä. Rakennekaavaa tarkentavissa seutukohtaisissa vaihemaakuntakaavoissa käsitellään kunkin seudun tärkeiksi nostamat maakuntatason aiheet. Seuduittaiset kaavat laaditaan Helsingin seudulle sekä itäiselle ja läntiselle Uudellemaalle. Aluejako perustuu jo vakiintuneeseen seutuyhteistyöhön sekä esimerkiksi liikennejärjestelmän suunnittelualueisiin. Seutukohtaisten kaavojen laadinta on tarkoitus käynnistää vasta kun rakennekaavan valmistelu on jo pidemmällä.

Maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen myötä maakuntakaavoja ei enää vahvisteta ympäristöministeriössä, vaan maakuntavaltuusto hyväksyy kaavan. Tämä nopeuttaa kaavan voimaantuloa ja tuo kaavoitusta lähemmäs kansalaisia.

Uutta maakuntakaavaa laaditaan rinnakkain Uusimaa-ohjelman ja maakunnan liikennejärjestelmäsuunnitelmien kanssa. Tämä tuo lisää sujuvuutta ja helpottaa ratkaisujen sovittamista yhteen.

2.3 YLEIS- JA OSAYLEISKAAVAT

Yleiskaava on kunnan yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Sen pääasiallinen tehtävänä on kunnan eri toimintojen (asutuksen, palvelujen ja työpaikkojen sekä virkistysalueiden sijoittamisen) yleispiirteinen ohjaaminen sekä näiden toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaavoituksella osoitetaan tavoitellun kehityksen periaatteet. Yleiskaava voi koskea koko kuntaa tai sen tiettyä osa-aluetta, jolloin sitä kutsutaan osayleiskaavaksi. Kunnat voivat laatia myös yhteisen yleiskaavan. Yleiskaava voi olla luonteeltaan strateginen ja yleispiirteinen lähestyen maakuntakaavan esittämistapaa. Toisaalta yleiskaava voidaan laatia tarkaksi suoraan rakentamista ohjaavaksi. Tällaisia yleiskaavoja on laadittu erityisesti ranta- ja kylä-alueille. Kunta vastaa yleiskaavan laatimisesta ja sen hyväksyy kunnanvaltuusto. Jos kunnat ovat laatineet yhteisen yleiskaavan, sen hyväksyy kuntien yhteinen toimielin ja vahvistaa ympäristöministeriö. Yleiskaava ohjaa tarkempaa suunnittelua eli asemakaavoitusta.

Oikeusvaikutteinen yleiskaava

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavan 5.9.2011 MRL 42 §:n mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Kaava on vahvistettu 10.4.2014. Yleiskaava käsittää keskustaajaman alueen, Pyhäjärven ympäristön, Haukkamäen selänteen, Toivikkeen selänteen, Ahmoon kylän sekä Porintien varren keskustaajamasta kaakkoon kaupungin rajalle asti.

Kyseinen yleiskaavakartta selostuksineen ja selvitysmateriaaleineen on katsottavissa osoitteessa: <http://www.karkkila.fi/sivut/FI/Vahvistunut-osayleiskaava>.

Muut yleiskaavat

Valtuuston hyväksymiä yleiskaavoja ilman oikeusvaikutuksia on muutamia:

- Karkkilan yleiskaava (kaupunginvaltuusto hyväksynyt 22.5.1980)
- Rantayleiskaava vuodelta 1984: läntiselle järvi- ja lampialueelle laadittu lomarakentamista ohjaamaan tarkoitettu yleiskaava.
- Harjuosayleiskaava vuodelta 1990: Ahmoon, Haaviston ja Vaskijärven kylien maainesten ottoa ohjaava osayleiskaava.
- Karkkilan maaseudun osayleiskaavan luonnos on ollut nähtävillä vuonna 1995 mutta suunnittelu on sittemmin keskeytynyt.

2.4 ASEMAKAAVAT

Asemakaavan tarkoituksena on ohjata rakentamista. Siinä määritellään alueen tuleva käyttö: mitä säilytetään, mitä saa rakentaa, mihin ja millä tavalla. Kaavassa osoitetaan esimerkiksi rakennusten sijainti, koko ja käyttötarkoitus. Asemakaava voi koskea laajaa asuinaluetta, jossa on osoitettu asuin-, työ- ja virkistysalueita tai kaava voi koskea vain yhtä tonttia. Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös yleiskaavan sisältövaatimukset. Asemakaavan laatimisesta vastaa kunta. Merkittävät kaavat hyväksyy kunnanvaltuusto, pienemmät kaavahankkeet voi hyväksyä kunnanhallitus. Ranta-alueiden rakentamista voidaan ohjata ranta-asemakaavalla, jonka laatimisesta huolehtii maanomistaja.

Asemakaavan sisältövaatimukset on mainittu MRL 54 §:ssä. Sen mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä on vaalittava, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Keskustaajama on pääosin asemakaavoitettua aluetta. Asemakaavoitettua aluetta on noin 1 000 hehtaaria. Taajama-alueen sisällä vailla asemakaavaa ovat Asemanrannan alue ja Nahkionmäki sekä muutamat pienet alueet mm. Karjaanjoen ympäristössä. Näillä alueilla on voimassa keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaava.

Asemakaavaprosessi

Kaavoitusta johtaa kaupunginhallitus, jonka ohjauksena ovat mm. Karkkilan keskustaajaman osayleiskaava (10.4.2014). Ympäristölautakunta valmistelee luottamuselimenä asemakaavat. Asemakaavoitusprosessin etenemistä on kuvattu vaiheittain kuvassa 2.

Asemakaavaprosessin käynnistäminen / Aloitusvaihe

Aloite kaavan laatimiseksi voi tulla maanomistajan hakemuksesta tai kaupungin taholta. **Kaavan laatimisesta päättää kaupunginhallitus.** Ilmoitus vireilletulosta tehdään joko kaavoituskatsauksessa tai erillisellä kuulutuksella.

Maankäyttö- ja rakennuslaki korostaa osallisten **vaikutusmahdollisuuksia** kaavoitukseen. Kaavoituksen **aloitusvaiheessa tiedotetaan kaavoituksen vireilletulosta** ja usein myös **osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (oas)**, jossa kerrotaan kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat, hankkeen etenemisestä kaikissa vaiheissa ja osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä miten kaavan vaikutuksia arvioidaan. Oas:n sisältöä tarkistetaan kaavaprosessin aikana, jos hankkeen lähtökohdissa, tavoitteissa yms. tulee oleellisia muutoksia.

Kaavoitukseen voidaan vaikuttaa monessa vaiheessa:

- 1) Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta aina kaavatyön alkuvaiheesta kaavaehdotusvaiheeseen asti.
- 2) Luonnosvaiheessa voi kertoa kaavaluonnoksesta mielipiteitä suullisesti tai kirjallisesti.
- 3) Ehdotusvaiheessa voi jättää kaavasta kirjallisen muistutuksen. Muistutus on jätettävä kaavaehdotuksen julkisen nähtävillä olon aikana.
- 4) Kaupunginhallituksen (pienet kaavamuutokset) tai -valtuuston kaavan hyväksymispäätöksestä voi valittaa valitusajan kuluessa.

Valmisteluvaihe

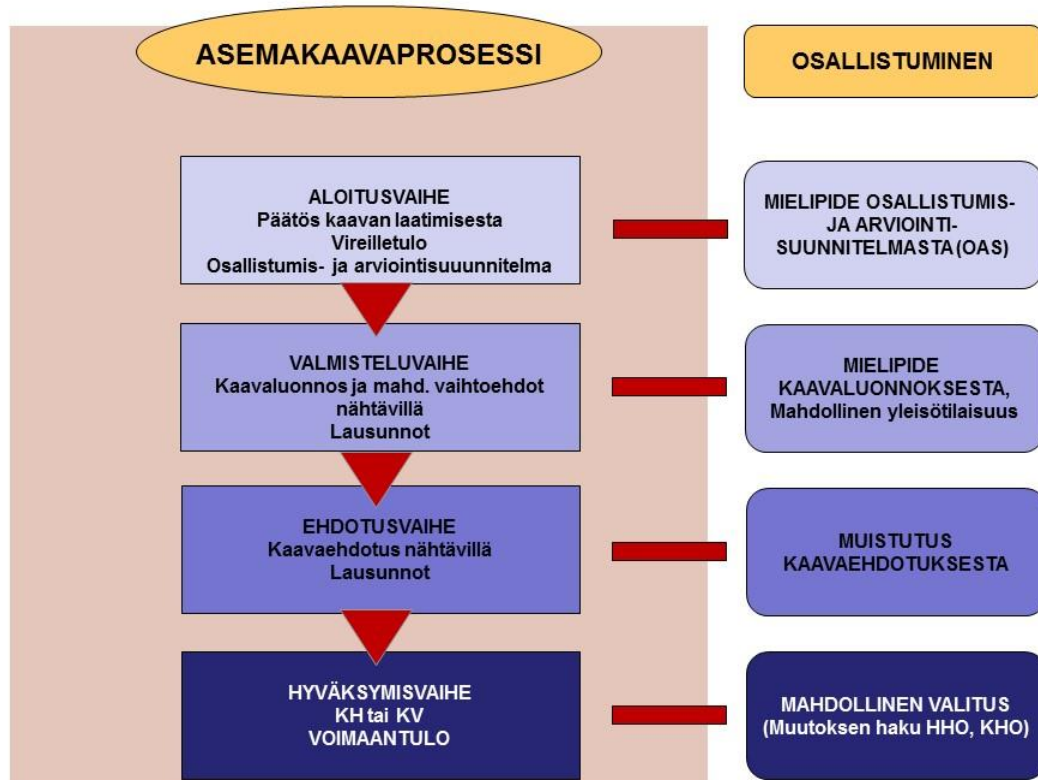
Parhaiten kaavaratkaisuihin voi vaikuttaa **luonnosvaiheessa**. Luonnosvaiheessa voidaan laatia vaihtoehtoja, tehdään viimeistään tarvittavat selvitykset ja arvioidaan luonnoksen tai luonnosvaihtoehtojen vaikutuksia, käydään neuvotteluja osallisten kanssa, järjestetään osallisten ennako-kuuleminen sekä tarvittaessa järjestetään yleisötilaisuus. Osallisille tiedotetaan kuuluttamalla, kirjeitse tai muulla sopivalla tavalla mahdollisuudesta tutustua kaavan valmisteluaineistoon, kuten kaavaluonnokseen. Kaavaluonnos menee ympäristölautakunnan kautta kaupunginhallitukseen, joka päättää kaavaluonnoksen nähtävillä asettamisesta. Asemakaavaluonnoksesta voidaan jättää mielipide nähtävillä oloaikana.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen pohjalta laaditaan **asemakaavaehdotus**, jonka suunnittelussa huomioidaan luonnoksesta saadut mielipiteet. Kaavaehdotus esitellään ympäristölautakunnalle. Lautakunnan puoltama kaavaehdotus asetetaan nähtävillä sen jälkeen kun kaupunginhallitus on kaavan hyväksynyt. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asemakaavat ovat nähtävillä yleensä vähintään 30 päivää. Pienet vaikutuksiltaan vähäiset kaavamutokset voivat olla nähtävillä 14 päivää. Valmis kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtävillä ja nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä (Karkkilalainen ja Karkkilan Tienoo) sekä kaupungin internet-sivuilla www.karkkila.fi. Samoilta sivuilta löytyy eri kaava-hankkeiden kaava-aineisto sitä mukaan kun hanke edistyy: mm. osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus sekä muu aineisto, kuten mahdolliset selvitykset ja rakennustapaohjeet. Asemakaavaehdotuksesta voidaan jättää muistutus. Jos muistutuksia ei jätetä ehdotuksen nähtävillä oloaikana eikä lausunnoissa ole huomautuksia, jotka vaativat kaavan sisältöön oleellisia muutoksia, etenee kaavaehdotus kaupunginhallituksen kautta valtuustoon hyväksyttäväksi.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavat ja niiden muutokset hyväksyy pääasiassa kaupunginvaltuusto, lukuun ottamatta pieniä ja vaikutukseltaan vähäisiä kaavamutoksia, jotka hyväksyy kaupunginhallitus. Jos hyväksymispäätöksestä ei valiteta, asemakaava tulee voimaan valitusajan jälkeen kaupungin julkaisemalla lehtikuulutuksella. Mikäli kaavasta on valitettu, tulee kaava voimaan vasta kun valitukset on hylätty. Valitukset kaavan hyväksymispäätöksestä osoitetaan Helsingin hallinto-oikeuteen.



Kuva 2. Asemakaavahankkeen eteneminen vaiheittain.

Asemakaavojen ajantasaisuus

Kuntien tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta, koska ajantasainen kaava luo pohjaa toimivalle infrastruktuurille ja rakennetulle ympäristölle, jotka ovat edellytyksiä ihmisten hyvinvoinnille, yritysten menestymiselle ja palveluiden järjestämiselle sekä maisema- ja kulttuuriarvojen säilymiselle.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL) asemakaavan ajantasaisuudesta todetaan yleisesti 60 §:n 1 momentissa seuraavasti: Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajantasaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Kyseisen lainkohdan 2. momentti puolestaan ottaa kantaa asemakaavaan, joka on ollut voimassa vähintään 13 vuotta ja on edelleen merkittävältä osin toteuttamatta. Tällaiselle alueelle ei saa myöntää rakennuslupaa, ennen kun kunta on arvioinut asemakaavan ajantasaisuuden. Myös MRL 51 §:ssä, joka koskee asemakaavan laatimistarvetta, todetaan että asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaan kun kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

Asemakaavan uudistamistarve perustuu ensisijaisesti siihen, ohjaako voimassa oleva asemakaava riittävän tarkoituksenmukaisesti yhdyskunnan kehittämistä ja rakentamisen ohjaamista. Asemakaavan vanhentuminen voi johtua muuttuneista olosuhteista, jolloin tontit tai rakennusoikeuden määrät ovat merkittävilta osin toteutumatta. Rakennusoikeuden käyttämättä jäämisen syitä voivat olla taloudellinen tilanne, asuinalueen väestömäärän kehitys on jäänyt odotettua heikommaksi, tulva-alueiden laajentuminen tai liito-oravien esiintyminen

alueella jne. Asemakaava voidaan todeta vanhentuneeksi myös siitä syystä, että halutaan säilyttää olemassa olevaa rakennuskantaa tai ympäristöä liian suurilta muutoksilta. Asemakaavojen luonteeseen kuuluu, että niiden sisältö on oman aikansa kaavoitus- ja rakennuskäsitysten mukaisia. Niiden sisältö vanhenee ajan myötä, jolloin koetaan tarpeelliseksi muuttaa niitä vastaamaan tämän päivän tarpeita. Sisällöltään yksityiskohtainen asemakaava voi vanheta hyvinkin nopeasti ja vaatia uuden asemakaavamuutoksen, jos alkuperäisen hankkeen tavoitteet ovat muuttuneet. Toisin sanoen laadittua kaavaa ei ole tarkoitettu pysyväksi, vaan se elää muutosten mukana myös silloin kun kaavan lähtökohtana on alueen tai rakennuksen säilyttäminen. Esimerkiksi suojellun rakennuksen kannalta voi olla järkevää muuttaa asemakaavassa määriteltyä käyttötarkoitusta, jotta rakennus säilyisi käyttökelpoisena.

Karkkilassa on useita asemakaavoitettuja alueita, joilla asemakaavan voidaan sanoa olevan vanhentunut em. perusteiden johdosta. Vanhentuneita asemakaavoja on mm. Polarin, Kannaksen ja Korven alueella. Keskustassa asemakaava on monin paikoin vanhentunut tai puutteellinen. Asemakaavoja pyritään uudistamaan vähitellen järjestelmällisesti.

2.5 RANTA-ASEMAKAAVAT

Ranta-asemakaava, on yksityiskohtainen suunnitelma ranta-alueen maankäytöstä ja rakentamisen järjestämisestä. Ranta-asemakaava on ainoa kaava, jonka voi laatia myös maanomistaja. Ranta-asemakaava laaditaan usein loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueella. Ranta-asemakaava toimii rakennusoikeuden perusteena, jolloin esim. erillistä suunnittelutarveratkaisua ei enää tarvita. Ranta-asemakaava siis selkeyttää alueen rakentamismahdollisuuksia. Maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ranta-asemakaavan laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle MRL 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö tulee sopeuttaa rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön: Suunnittelussa on huomioitava mm. luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet sekä se, että ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Karkkilassa on 18 vahvistettua ranta-asemakaavaa (rantakaavaa). Ne sijaitsevat kaupungin länsiosassa olevien järvien rannoilla. Keski- ja itäosan vesistöjen rannoille ei ole laadittu ranta-asemakaavoja.

2.6 RAKENNUSJÄRJESTYS

Rakennusjärjestys antaa asemakaavaa täydentäviä määräyksiä ja asemakaava-alueen ulkopuolellisen alueen rakentamista koskevia määräyksiä. Karkkilan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2009 ja siihen sisältyy päätös erityisestä suunnittelutarvealueesta. Suunnittelutarvealueen piiriin kuuluvat pääosin kaikki kaava-alueen ulkopuoliset tavanomaista asutuksen alueet ja vesistöjen rantavyöhykkeet. Näillä alueilla on noudatettava tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa, ja tarpeen mukaan on laadittava osayleiskaavoja tai ranta-asemakaavoja. Karkkilan kaupungin rakennusjärjestyksen uudistamistyö on aloitettu ja tavoitteen mukaan uusi rakennusjärjestys hyväksytään vuonna 2017.

2.7 MUUT SUUNNITELMAT JA SELVITYKSET

Kaavoitukseen ja maankäyttöön liittyy paljon erilaisia selvityksiä ja suunnitelmia, joiden pohjalta kaavat laaditaan tai ne muuten vaikuttavat kaavan sisältöön.

Kaavoitusta ja maankäyttöä ohjaavia muita suunnitelmia ja selvityksiä ovat mm:

- Maa-ainesalueiden maisemaselvitys, 1998
- Länsi-Uudenmaan tieliikenteen meluselvitys Karkkilan osalta, 1999
- Karkkilan kaupungin meluselvitys, 1999
- Karkkilan haja-asutusalueen vesihuollon yleissuunnitelma, 2000
- Karkkilan luontoselvitys, 2000
- Karkkilan paikallisagenda 21, 2003
- Karkkilan keskustan kehittämissuunnitelma, 2006
- Länsi-Uudenmaan tulevaisuuskuva, 2006
- Keskusta paremmaksi! Keskustan kehittämissuunnitelma, 2006
- Karkkilan maapoliittinen ohjelma, 2008
- Keskustaajaman osayleiskaavan maisemaselvitys, 2008
- Keskustaajaman osayleiskaavan arkeologinen inventointi, 2008
- Keskustaajaman osayleiskaavan luontoselvitys, 2008-2010
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, Museovirasto 2009
- Järvenpään maisema-alue rakennusoikeuksien selvitys, 2010
- Keskustaajaman osayleiskaavan liikenneselvitys, 2011
- Keskustaajaman rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, 2011
- Missä maat on mainiommat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt, 2012
- Karkkilan liikenneturvallisuuksuunnitelma, 2012
- Karkkilan kaupungin strategia, 2013
- Karkkilan kaupungin ympäristönsuojelumääräykset, 2014
- Karkkilan pohjavesialueiden suojelusuunnitelmat, 2014
- Länsi-Uudenmaan jätehuoltomääräykset, 2015
- Nyhkälänharjun lähiliikunta-alueen hankesuunnitelma, 2015

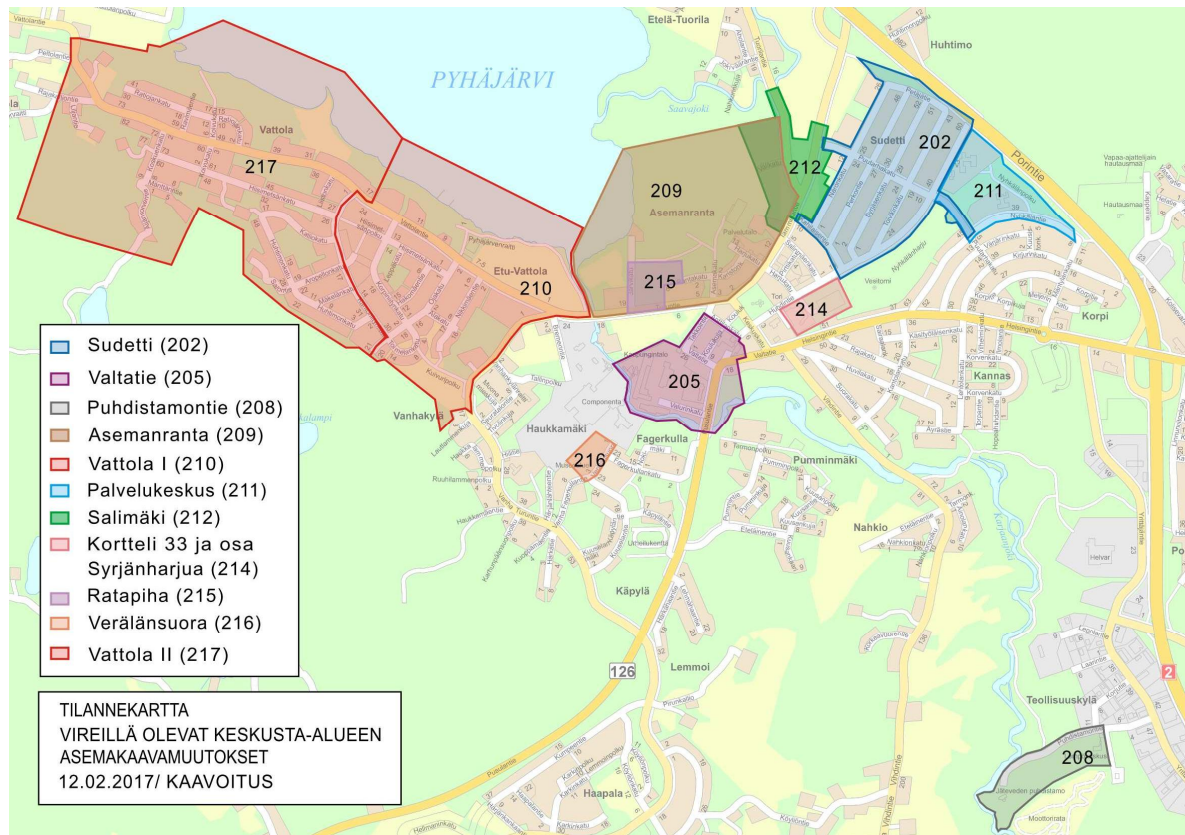
Kyläsuunnitelmia:

- Siikalan kyläsuunnitelma, 2015
- Haaviston kyläsuunnitelma, 2015
- Alimmaisten kyläsuunnitelma, 2015
- Vaskijärven kyläsuunnitelman laadinta on vielä kesken.

Vireillä olevia muita maankäyttöön vaikuttavia suunnitelmia ja selvityksiä ovat mm:

- Vesihuoltolaitoksen kehittämissuunnitelman päivittäminen haja-asutusalueiden osalta

3. VIREILLÄ OLEVAT ASEMAKAAVAHANKKEET



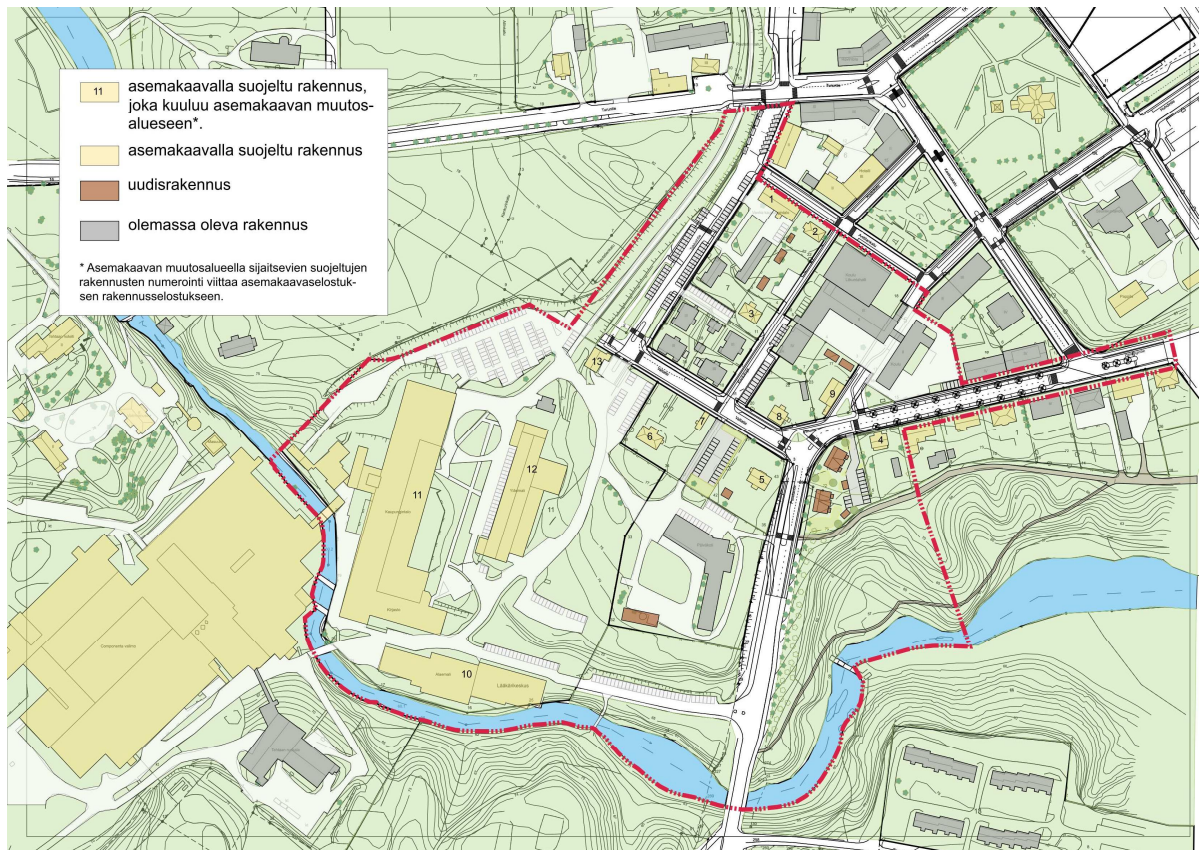
Kuva 3. Kaavamuutosalueiden sijainti ja laajuus.

1. SUDETTI, ASEMAKAAVAN MUUTOS (Kaava 202)

Asemakaavan muutos on ollut ehdotuksena nähtävillä. Alueen asemakaavan muutoksella pyritään ajanmukaistamaan jo rakennetun alueen asemakaavaa siten, että puutarhakaupunkimaisen erillispientaloalueen kulttuurihistorialliset arvot ja väljyys säilyvät. Uusien rakennusten sijoittelussa on huomioitu alueen mittakaava sekä pyritty muodostamaan selkeitä rakennusten ja kasvillisuuden rajaamia puutarhakaupungille ominaisia katu- ja piha-alueita. Alueelle on laadittu rakentamishojeet.

2. VALTATIE, ASEMAKAAVAN MUUTOS (kaavanro 205)

Alueen asemakaavan muutoksella pyritään kehittämään ja ajanmukaistamaan alueen kaupunkirakennetta sekä säilyttämään alueen kulttuurihistorialliset arvot. Asemakaavatyön tarkoituksena on tutkia Valtatien / Pusulantien liikenne- ja viikkoliikennetoteutusmahdollisuudet. Kortteleiden käyttötarkoituksia, tehokkuuksia, kerroslukua ja pysäköintitarkoituksia on tarkistettu. Vuoden 2017 keväällä valmistuu asemakaavan muutosehdotus.



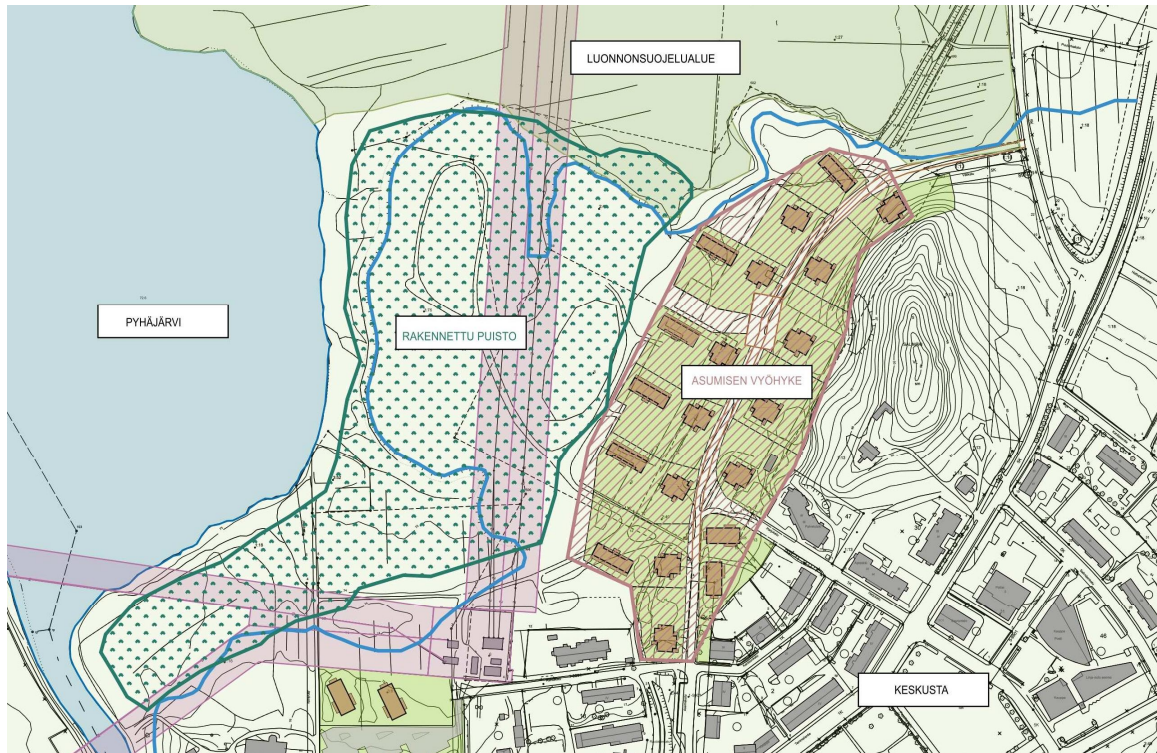
Kuva 4. Takkointien, Valtatien ja Pusulantien kaavamuutosaluetta havainnollistava kuva, jossa suojelun piirissä olevat rakennukset on kuvattu vaalean ruskeina.

3. PUHDISTAMONTIE, ASEMAKAAVAN MUUTOS (kaavanro 208)

Puhdistamontien asemakaavamuutos käsittää käyttötarkoituksen muutoksia niin, että kaatopaikka-alue, Pumppaamontien katualueelle rakennetun jätteen esikäsittelyn ja välipumppamorakennus ja sen laajennus sekä sakokaivolietteen vastaanottorakennus sijoittuisivat käyttötarkoituksen mukaisille tonteille. Kaava-alueeseen kuuluvan moottoriradan alueesta on tehty paljon muistutuksia ja se jää kaavamuutosalueen ulkopuolelle. Moottoriradan kohdalla ratkaistaan myöhemmin. Alkuvuodesta 2017 on laadittu uusi kaava-aluerajaus, johon kuuluu ainoastaan Puhdistamontien varrella olevaa toimintaa.

4. ASEMANRANTA, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS (kaavanro 209)

Asemanrannan aluetta suunnitellaan keskustatoimintojen alueena, jossa on asuin-, virkistys- ja toimitilarakentamista. Alueen asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella pyritään kehittämään ja ajanmukaistamaan alueen kaupunkirakennetta ja liikennejärjestelyjä. Alueelle laaditaan rakentamisohjeet. Vuoden 2017 tavoite on asemakaavamuutokseen liittyvien lähtötietojen valmistuminen, joita mm. sähkölinjat ja puistoalueen suunnittelu sekä yleissuunnitelman laatiminen. Asemakaavoitettava alue voidaan jakaa yleissuunnitelman pohjalta pienempiin osiin tarvittaessa.



Kuva 5. Asemannrannan alueen alustavat aluerajaukset eri käyttötarkoituksiin.

5. VATTOLA I, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS (kaavanro 210)

Alueen asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella pyritään ajanmukaistamaan jo rakennetun alueen asemakaavaa siten, että alueen luontoon liittyvät ja kulttuurihistorialliset arvot sekä väljyys säilyvät. Eri osa-alueiden käyttötarkoituksia, tehokkuuksia, kerroslukuja sekä korttelialueiden asemakaavoja tarkistetaan. Alueelle suunnitellaan pääasiallisesti virkistys- ja asuinrakentamista. Järven läheisyys pyritään huomioimaan alueen hulevesijärjestelmien ja alueen näkymien suunnittelussa. Asemakaavamuutoksen valmistelu alkaa vuoden 2017 aikana.

6. PALVELUKESKUS, ASEMAKAAVAN MUUTOS (Kaava 211)

Palvelukeskuksen asemakaavaa ajanmukaistetaan hankekaavana. Kaupungin sosiaali- ja terveystieteiden yksiköt yhdistetään toiminnallisesti ja yksiköitä rakennetaan lisää väestön ikääntymisestä johtuen. Alueen pysäköintijärjestelyt tarkastetaan. Kaava on ollut vireillä vuodesta 2012. Alueelle on toteutunut hoivakotihanke vuonna 2014. Palvelukeskuksen asemakaavan muutostyö ei kuulu kiireellisiin hankkeisiin.

7. SALIMÄKI, ASEMAKAAVAN MUUTOS (Kaava 212)

Salimäen kaavahanke liittyy osittain Asemannrannan suunnitteluun. Osa Salimäen alueesta voidaan liittää Asemannrannan kaavaan. Salimäen kaavoitettavaa aluetta on laajennettu koskemaan asemakaavoittamatonta Tuorilantien osaa.

Asemakaavan muutoksen avulla tutkitaan mahdollisuuksia tehostaa keskustan rakentamista torin läheisyydessä ja elävöittää kaupunkikeskustaa. Alueelle suunnitellaan asuin- ja palvelu-

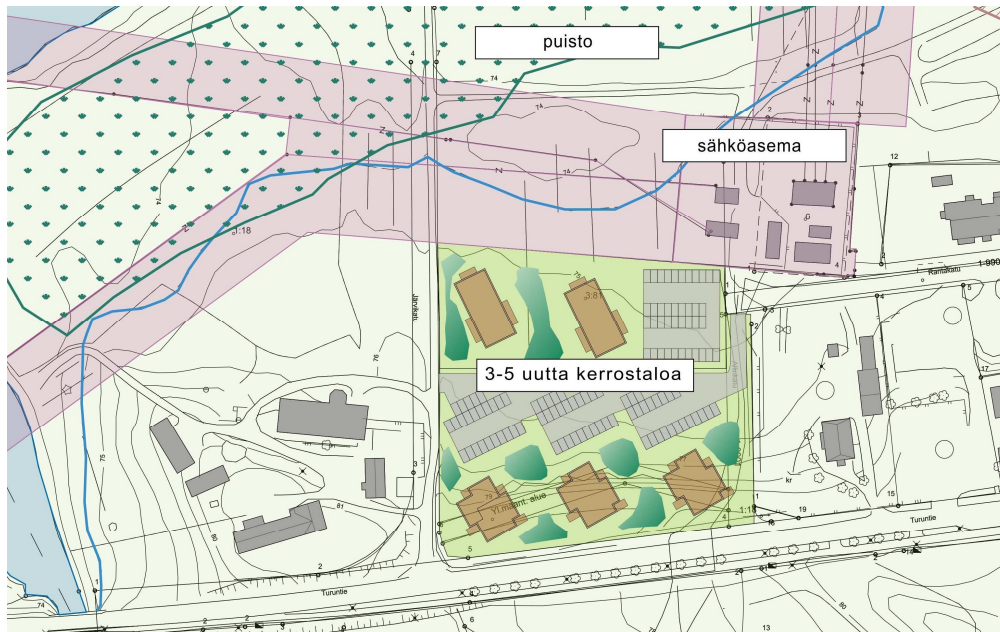
taloja, palveluja ja liiketilaa sekä tarkistetaan alueen käyttötarkoituksia, tehokkuuksia, kerroslukuja ja pysäköintiratkaisuja. Salimäen asemakaavan muutostyö on siirretty myöhemmän ajankohtaan resurssien vähäisyyden ja lähtökohtatietojen muutosten vuoksi. Koska neuvottelut yksityisten maanomistajien kanssa eivät johtaneet sopimukseen, kaavatyö on keskeytetty toistaiseksi.

8. KORTTELIA 33 JA OSA SYRJÄNHARJUA KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS (kaavanro 214)

Kaavamuutoksen tavoitteena on ratkaista Nyhkälän koulun piha-alueen ja Nyhkälän harjun (Syrjänharjun) lähiliikunta-alueen toteuttaminen tutkimalla eri ratkaisuvaihtoehtoja, mukaan lukien VU-alueen nykyisen tason säilyttäminen. Kaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan mahdollisuutta siirtää entinen Pyhäjärven kunnantalo ns. Pyhäjärven kunnantupa nykyisestä paikastaan sille erikseen osoitetulle tontille. Kaavamuutoksessa selvitetään myös mahdollinen yleiskaavan mukainen rakentaminen Huhdintien varressa. Mikäli kunnantupaa koskevat asiat ja alueen muu maankäyttö on ratkaistu, voi kaavaluonnos valmistua vuoden 2017 aikana.

9. RATAPIHA, ASEMAKAAVAN MUUTOS (kaavanro 215)

Ratapihan asemakaavan muutos on osa Asemanrantaa. Entisen ratapihan alueen asemakaava on peräisin 1950-luvulta ja on ristiriidassa Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavan kanssa. Vanhan asemakaavan mukaisella rautatie- ja varastoalueella sijaitsee lisäksi sähköasema ja voimansiirtolinjoja. Kaavamuutoksen tavoitteet ovat asuntojen lisärakentaminen Turuntien varrelle, virkistystoimintojen sijoitus Pyhäjärven rantaan sekä muuntamorakennuksen sijoittaminen käyttötarkoituksen mukaiselle tontille. Asemakaavaluonnoksen valmistumiseen vaikuttaa mm. sähköasema-alueen ja Asemanrannan ratkaisut.



Kuva 6. Turuntien varrelle on mahdollista sijoittaa 4 – 5-kerroksisia asuinkerrostaloja, joihin on mahdollista sijoittaa yhteensä noin 150 asuntoa (5 kerrostaloa).

10. NUIJAJOEN RANTA-ASEMAKAAVA JA RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS (kaavanro 19)

Ranta-asemakaavalla tutkitaan mahdollisuutta kaavoittaa rakentamattomat ranta-alueet Mustalammen, Nuijajoen ja Ahmoolammen osalta. Ranta-asemakaavan muutoksella pyritään täydentämään Ali-Paastonjärven rakennuspaikkoja niin, että Nuijajoen rantaviiva jäisi rakentamatta. Kaavaehdotus on nähtävillä vuoden 2017 aikana.

4. VIREILLE TULEVAT ASEMAKAAVAHANKKEET 2017

11. VERÄLÄNSUORA, ASEMAKAAVAN MUUTOS (kaavanro 216)

Asemakaavamutoksella muodostetaan uusi tontti valtakunnallisesti arvokkaalla Fagerkul-
lan alueella sijaitsevalle vanhalle työväenasunnolle. Nykyinen kahden asunnon talo sijoittuu
kaavan mukaiselle VP/MY alueelle (yleinen alue, jota voidaan käyttää puistona tai museo-
alueen laajenemisalueena). Kaavamutoksella ei mahdollisteta merkittävää lisärakentamis-
ta alueelle tai asuntojen määrän nostoa nykyisestä. Kaavamutoksen yhteydessä tarkiste-
taan lähialueen mahdolliset muut pienet kaavamutostarpeet.

12. VATTOLA II, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS (kaavanro 217)

Tavoitteet ovat pääosin samat kuin Vattola I Asemakaavan laadinnassa. Muutosalueiden
käyttötarkoituksia, tehokkuuksia ja kerroslukuja tarkistetaan. Osayleiskaavan mukaiset rat-
kaisut huomioidaan Pyhäjärven ranta-alueella. Alueella mahdollisesti sijoitetaan uusia pien-
talotontteja yleiskaavan mukaisille alueille. Vattola I:n ja Vattola II:n välinen aluerajaus rat-
kaistaan asemakaavatyön aikana. Alueelle laaditaan luontoselvitys vuonna 2017.

**Vuoden 2017 aikana voidaan aloittaa, esim. kiireellisyysyistä, laatimaan sellaista
kaavahanketta, jota ei ole esitelty tässä kaavoituskatsauksessa.**

5. ODOTTAVIA ASEMAKAAVAHANKKEET

1. POLARIN PIENTALOALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Alueen asemakaavan muutoksella pyritään ajanmukaistamaan rakennetun alueen asema-
kaavaa siten, että hyvin alkuperäisyytensä säilyttäneen pientaloalueen ominaispiirteet säi-
lyvät. Kaavamutoksella ohjataan täydennysrakentamista niin, että uudet rakennukset tai
nykyisten rakennusten laajennukset huomioivat alueen nykyisen mittakaavan. Lisäksi muu-
toksen avulla on tarkoitus säilyttää selkeät rakennusten ja kasvillisuuden rajaamat puutar-
hakaupungille ominaiset katu- ja piha-alueet. Alueelle laaditaan rakentamisohjeet.

2. KANNAKSEN PIENTALOALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Alueen asemakaavan muutoksella pyritään huomioimaan hyvin alkuperäisyytensä säilyttäneen pientaloalueen ominaispiirteet. Kaavamuutoksella pyritään ohjaamaan täydennysrakentamista. Kaavamuutoksessa määritellään uusien rakennusten tai nykyisten rakennusten laajennusten koko ja muoto niin, että ne sopivat alueen luonteeseen. Muutoksen avulla pyritään säilyttämään selkeät rakennusten ja kasvillisuuden rajaamat puutarhakaupungille ominaiset katu- ja piha-alueet. Alueelle laaditaan rakentamisohteet.

3. MASSAKOSKEN PIENTALOALUE

Myös Massakosken alueen asemakaavan muutoksella pyritään ajanmukaistamaan jo rakennetun alueen asemakaava, joka on laadittu 1950-luvun alkupuolella. Kaavamuutoksella tutkitaan täydennysrakentamisen mahdollisuudet alueen nykyinen mittakaava huomioiden. Alueelle laaditaan rakentamisohteet.

YKSITYISTEN TEKEMÄT KAAVAMUUTOSALOITTEET

Yksityisten tekemiä kaavamuutoshakemuksia on 9 kappaletta. Niiden tarkoituksenmukaisuutta tutkitaan ja mahdollinen asemakaavan muutos pyritään toteuttamaan sitä mukaan, kun tässä kaavoituskatsauksessa lueteltujen hankkeiden aikataulut tai etenemiset sen mahdollistavat.

6. LISÄTIETOJA

KARKKILAN KAAVOITUSORGANISAATIO

Karkkilassa kaavoitusta johtaa kaupunginhallitus ja sen valmistelusta vastaa ympäristölautakunta. Kaavat hyväksyy pääasiassa kaupunginvaltuusto. Pienet kaavamuutokset, jotka ovat vaikutukseltaan vähäisiä, hyväksyy kaupunginhallitus. Kaupungin hallinnossa kaavoitusasioista vastuussa on Tekninen toimiala, jossa valmistelusta vastaa kaavoitusarkkitehti **Jari Mettälä, puh. 044 467 5458**, jari.mettala@karkkila.fi. Maankäyttöön liittyvistä asioista voi tiedustella myös maankäytön ja ympäristön palvelualueen päälliköltä **Nicole Ahtokiveltä, puh. 050 4052 816**, nicole.ahtokivi@karkkila.fi.

Kaavoituskatsaus, kaavojen osallistumis- ja arviointisuunnitelmat, kaavaluonnokset ja kaavaehdotukset ovat nähtävillä kaupungintalon palvelupiste Serverissä ja kaupungin verkkosivuilla www.karkkila.fi. Kaavahankkeen nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksella ja lehti-ilmoituksella. Kaavan nähtävilläolon aikana voidaan järjestää yleisötilaisuus.