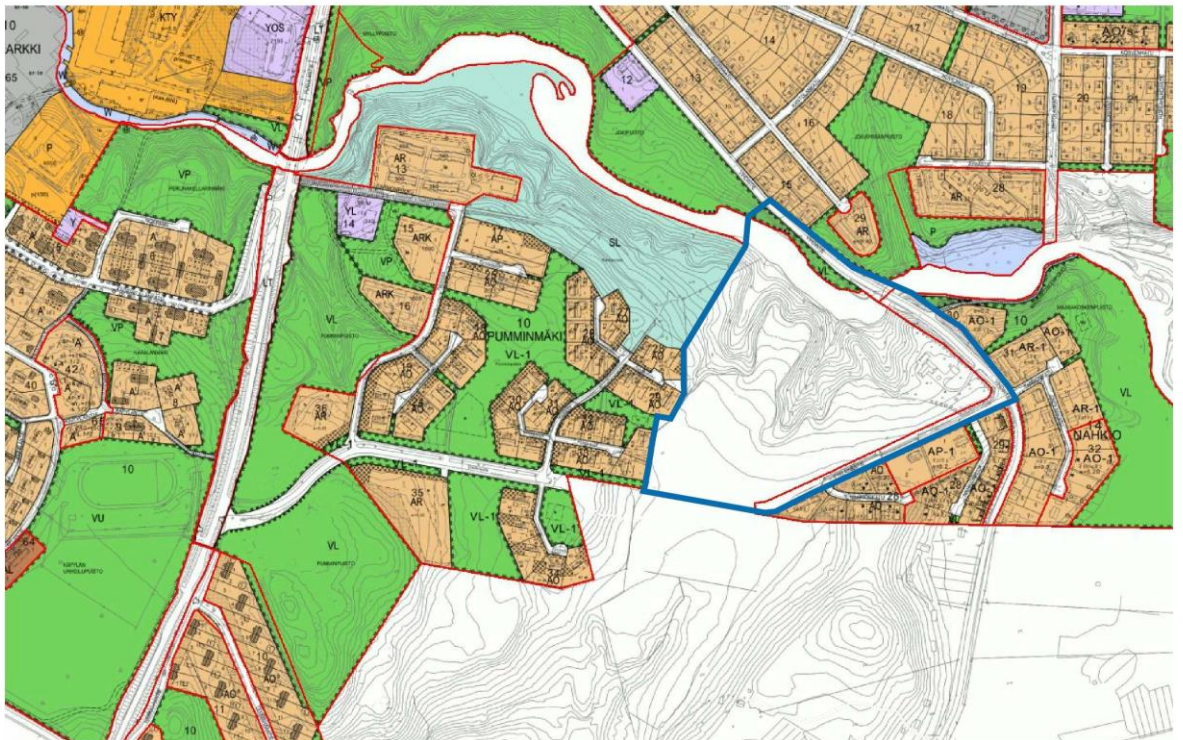


OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Nahkionrannan asemakaava ja asemakaavan muutos



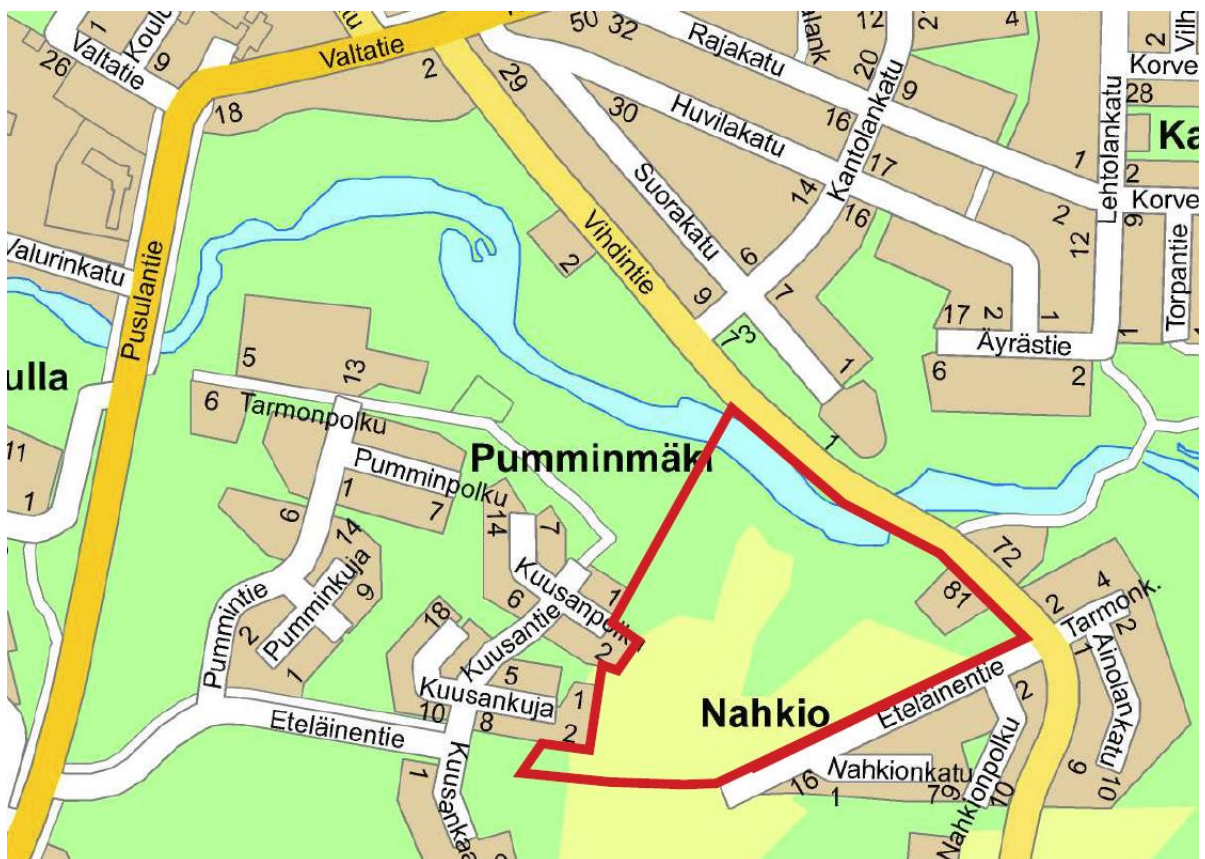
Karkkilan kaupungin 14. kaupunginosan asemakaava koskee rajaukseen sisältyvää kaavoittamatonta aluetta ja asemakaavan muutos koskee katu- ja virkistysalueita.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatiminen koskee Karkkilan kaupungin 14. kaupunginosan Nahkionrannan aluetta ja sen lähiympäristöä.

1 SUUNNITTELUALUE / SIJAINTI

Suunniteltavan alueen sijainti on esitetty alla olevassa kartassa. Suunnittelualue sijaitsee Karkkilan keskusta-alueella Pumminmäen ja Nahkion välisellä peltoalueella ja pohjoispuolelta Karjaanjokeen rajautuvalla alueella. Kaava-alueen pinta-ala on noin 10,6 ha.



2 TAVOITTEET JA PERUSTEET ASEMAKAAVALLE JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLE

Asemakaavan tavoitteena on ratkaista Nahkion ja Pumminmäen välisen asemakaavoittamattoman alueen rakentamisedellytykset ja Karjaanjoen rantavyöhykkeen ympäristön säilyminen virkistyskäytössä sekä ajoneuvoliikenteen ja kevytväylien reitit alueella. Kaavateknisistä syistä asemakaavan muutoksena työalueeseen sisältyy virkistys- ja katualueita.

Asemakaavalla määritellään myös yleiskaavassa Karjaanjoen varteen merkityn luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella on MRL 43.2§ rakentamisrajotus ja MRL 43.2§ ja 128§ mukainen toimenpiderajotus. Yleiskaavan mukaan aluetta on hoidettava siten, että edistetään luonnon monimuotoisuuden ja erityispiirteiden säilymistä.

Kaupungin ja maanomistajan välillä laaditaan maankäyttösopimus.

3 LÄHTÖTIEDOT

3.1 Nykytilanne ja alueen lähiympäristö

Yleistä

Suunnittelualue on suurimmalta osaltaan avointa peltoaluetta, joka rajoittuu länsi- ja itälaidoistaan tiiviisiin omakotialueisiin ja pohjoisreunamaltaan Karjaanjokeen. Jokialue ja sen ranta-alueet ovat maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittäviä. Peltoaluetta kiertää talvisin hiihtoreitti.

Suunnittelualueen rakennukset

Suunnittelualueen itäkulmassa on yksi omakotitontti. Alue rajautuu oleviin omakotitontteihin lännessä ja idässä.

Kuva. Eteläinen tie itäsuuntaan.



Kuva. Eteläinen tie länsisuuntaan.



Kuva. Näkymä Eteläinentieltä pohjoissuuntaan



Luonnonympäristö ja maisema

Karjaanjoen jyrkkärinteinen ranta-alue on maisemallisesti tärkeä, suunnittelualue rajautuu ranta-alueella sen länsipuoliseen luonnonsuojelualueeseen. Ranta-alueella on sankkaa sekametsää ja poimuilevia rinnemuotoja ja se on myös ulkoilun kannalta tärkeä.

Suunnittelualueen maasto nousee jyrkästi pohjoisesta joenrannasta peltoaukealle ja loivemmin etelää kohti muodostaen mäenharjanteen korkeimman kohdan satulan kaava-alueen etelärajalalla.

Maaperäkartan perusteella alueen maaperä on hiekka-sora kiviaineksen muovaamaa reuna muodostumaa (harjua). Pohjaveden ja mahdollisen kallion pintojen korkeusasemat eivät ole tiedossa. Rakentamisessa on syytä kiinnittää huomioita radonsuojaukseen.

Liikenne ja melu

Liikenne ohjautuu alueelle itäsuunnasta, Vihdintieltä kääntyy alueelle Eteläinentie, joka on pääväylä alueen sisäiselle liikenteelle.

Kaupungin keskustaan johtaa ajoneuvoliikenteen Vihdintie ja kevytliikenne on mahdollista johtaa Pumminmäen suuntaan.

Suunnittelualueella on normaalia taajama-alueelle ominaista liikenteestä johtuvaa melua.

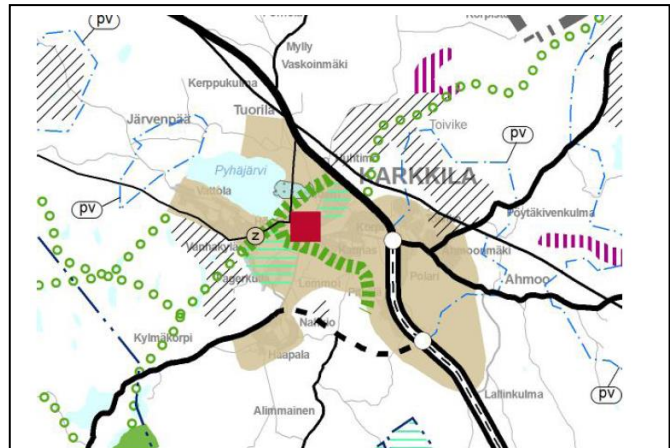
Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa. Karjaanjoki on yleistä vesialuetta.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

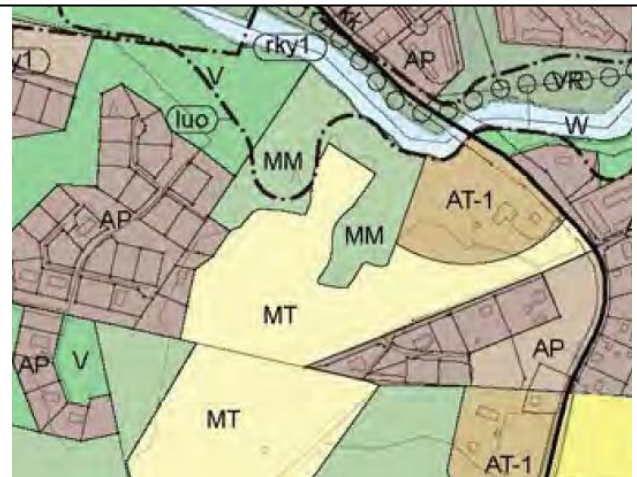
Uudenmaan maakuntakaavassa, jonka maakuntavaltuusto on hyväksynyt 14.12.2004 ja joka on vahvistettu 8.11.2006, suunnittelualue sijoittuu keskustan taajama-alueelle (ruskea alue). Karjaanjoen viherreitti kulkee suunnittelualueen pohjoisosan lävitse.



Kuvassa on ote maakuntakaavasta.

Yleiskaava

Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavassa, jonka valtuusto hyväksyi 5.9.2011 (lainvoimainen 10.4.2014), suunnittelualue on maatalousaluetta (MT) ja maisemallisesti arvokasta metsäaluetta (MM) ja kyläasutusaluetta (AT-1). Karjaanjokeen rajautuvalla ranta-alueella on merkintä luo, Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella on MRL 43.2§ rakentamisrajoitus ja MRL 43.2§ ja 128§ mukainen toimenpiderajoitus. Aluetta on hoidettava siten, että edistetään luonnon monimuotoisuuden ja erityispiirteiden säilymistä.



Kuvassa on ote yleiskaavasta.

Asemakaava

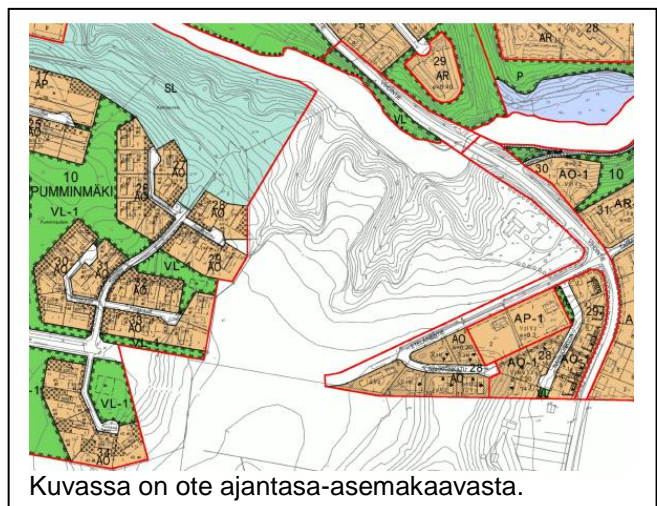
Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat:
kaava nro 125, katu- ja virkistysaluetta.
kaava nro 174, katualuetta.

Itäpuolisella alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- Kaavan tunnus ja päivämäärä:
99_20010122B

Länsipuolisella alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- Kaavan tunnus ja päivämäärä:
104_20011022



Kuvassa on ote ajantasa-ase-makaavasta.

Muut suunnitelmat ja käsittelyvaiheita

Alueelle ei ole laadittu muita yleissuunnitelmia. Peltoalueen pohjoisosaan on haettu lupaa yhtä uutta omakotirakennusta varten. Asemakaavalla ratkaistaan myös tämän talon rakentamismahdollisuus.

Helsingin hallinto-oikeuteen teki Uudenmaan ELY-keskus 28.2.2017 seuraavan valituksen Karkkilan kaupunginhallituksen päätöksestä 23.1.2017 § 4:

”Valitus kunnan viranomaisen päätöksestä; maankäyttö- ja rakennuslaki 190 5; suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös tilalle Nahkionranta RN:o 12:2 Karkkilan kylässä Karkkilassa, luvan hakijana Olli Liljegen

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) hakee maankäyttö- ja rakennuslain 193 §:n säännökset huomioon ottaen muutosta Karkkilan kaupunginhallituksen oheiseen päätökseen. Valituksen perusteeksi ELY-keskus esittää seuraavaa:

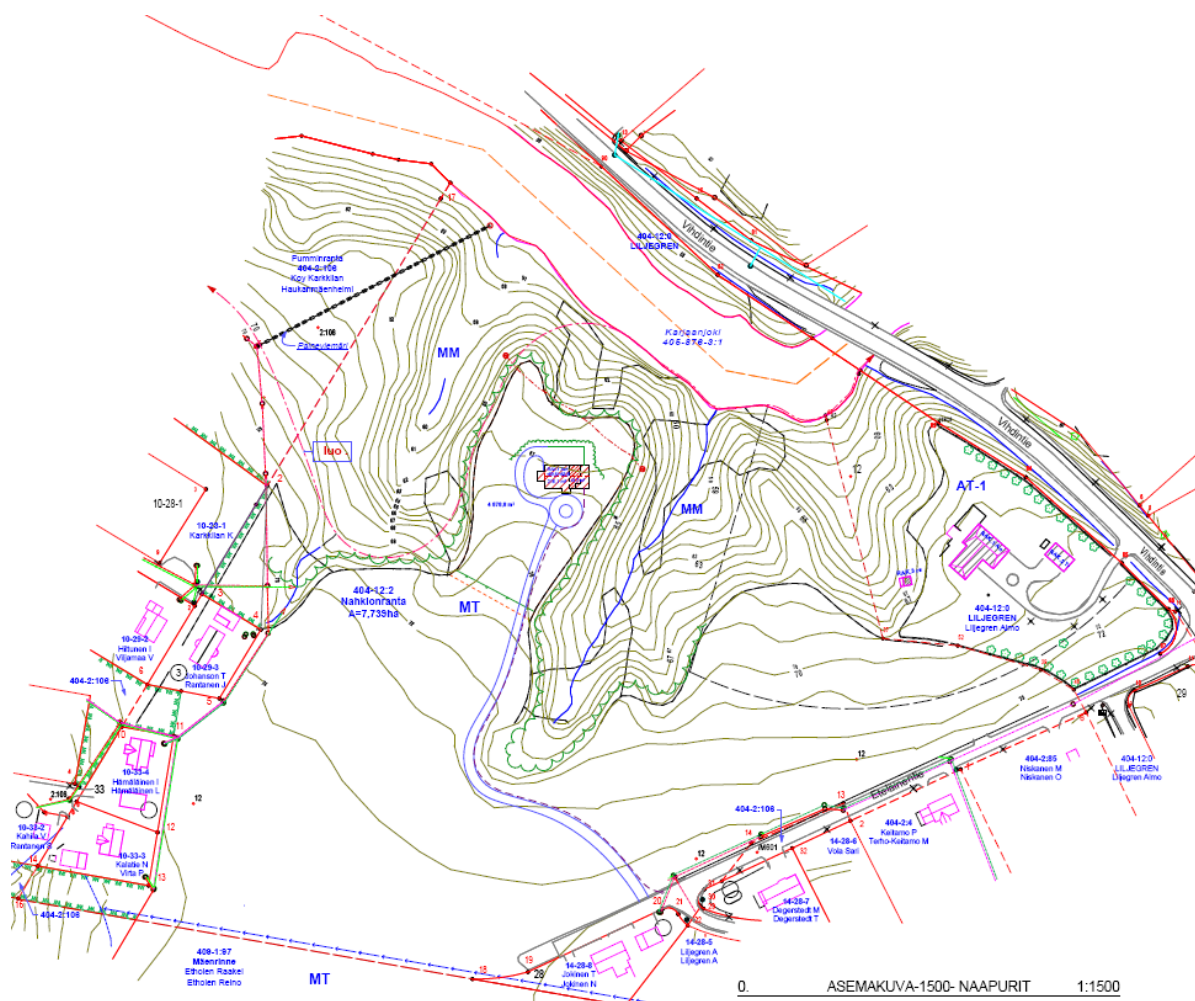
Karkkilan kaupunginhallitus on tekemällään suunnittelutarveratkaisulla ja poikkeamispäätöksellä myöntänyt luvan 260 k-m²:n suuruisen asuinrakennuksen ja erillisen 20 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen tilalle Nahkionranta RN:o 12:2 Karkkilassa. Tilan pinta-ala on 7,739 ha.

Vuonna 2014 lainvoimaiseksi tullessa Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavassa rakennuspaikka sijaitsee maatalousalueella (MT). Kaavamääräyksen mukaan alue on tarkoitettu maatalouden käyttöön. Alueelle saa rakentaa vain maatalouteen liittyviä rakennuksia. Tila sijaitsee asemakaavoitettujen alueiden välissä. Alue on Karkkilan kaupungin rakennusjärjestyksen luvun 6 mukaan maankäyttö- ja rakennuslain 16 § 3 momentin tarkoittamaa suunnittelutarveratkaisualuetta. Alueella on odotettavissa yhdyskuntakehitystä, joka vaatii ympäristön rakennuspaikkojen määrän perusteella suunnittelua. Tila rajautuu Karjaanjokeen.

Kaupunginhallituksen päätöspöytäkirjaotteessa todetaan rakentamisrajoitusta koskevassa kappaleessa mm., että hanke edellyttää poikkeamista maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 mom. mukaisesta rantarakentamisesta. Asemapiirroksen mukaan asuinrakennus sijoittuisi noin 50 metrin ja sauna noin 40 metrin etäisyydelle joesta. Kaupunginhallitus on kuitenkin käsitellyt hakemuksen tarvittavan poikkeamisluvan osalta ainoastaan poikkeamisena osayleiskaavan MT-määräyksestä. Hanketta ei ole käsitelty ja perusteltu poikkeamisena rannan suunnittelutarpeesta. Haettujen rakennusten etäisyys rannasta huomioon ottaen asiassa on ELY-keskuksen käsityksen mukaan kysymys maankäyttö- ja rakennuslain 10. luvussa tarkoitettua rantarakentamisesta. Mahdollisuudet osoittaa muille osayleiskaavan MT-alueilla sijaitseville tiloille vastaava rakennusoikeus ovat selvittämättä eikä rannan mitoitusta, emätilojen rakentamistilannetta ja rakentamismahdollisuuksia muutoinkaan päätöksessä ole selvitetty

Edelleen kaupunginhallituksen päätöspöytäkirjaotteen mukaan oikeusvaikutteisen Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavan mukaan rakennuspaikka on osittain kaa-voitettu kyläalueeksi (AT-1). Hakija hakee poikkeamista siirtääkseen rakennuspaikan alueelle, jolla on maastollisesti suotuisampaa rakentaa. ELY-keskuksen käsityksen mukaan on kyseenalaista poistaako päätökseen liitetty ehto, että mahdollinen lisärakentaminen tilalle Nahkionranta RN:o 12:2 tulee ratkaista asemakaavalla, rakentamismahdollisuutta saman tilan osayleiskaavan AT-1 –alueella sijaitsevalle osalle.

Kun otetaan huomioon hankkeen sijainti rantaan nähden ja asemakaavan lievealueella, osayleiskaavan maankäyttöratkaisu sekä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus, ELY-keskus katsoo, että Karkkilan kaupunginhallituksen tekemä suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös aiheuttavat maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle sekä myös 171 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavan toteuttamiselle. Kaupunginhallituksen päätös tulee tämän vuoksi kumota.”



Karjaanjoen varresta suunnittelualueelta ja sen lähiympäristöstä on tekeillä luontoselvitys, jota tullaan käyttämään kaavoituksen lähtökohta- ja tukiaineistona.

4 VAIKUTUSTEN ARVIONTI

Vaikutusten selvittämisen tarkoituksena on jo suunnittelun aikana saada tietoa suunnitteluratkaisujen merkityksestä ja siten parantaa lopullisen suunnitelman laatua. Tätä asemakaavaa laadittaessa erityistä huomiota kiinnitetään Karjaanjoen ranta-alueeseen ja rakentamisen sovittamiseen länsi ja itäpuolella olevia asuinalueita täydentämään. Vaikutusten arvioinnilla tarkennetaan myös alueen suunnittelun tavoitteita.

5 OSALLISET

- Kaava-alueen ja lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat
- Kaava-alueen ja lähiympäristön asukkaat sekä muut mahdolliset alueen sekä lähiympäristön käyttäjät
- Kaupungin toimialat:
 - Tekninen toimiala: mittaus- ja kiinteistötoimi, yhdyskuntatekniikka, vesihuoltolaitos, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, liikuntatoimi, ympäristöterveydenhuolto
- Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Karkkilan kotiseutuyhdistys ry
- Karkkilan Luonnonsuojeluyhdistys ry
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Verkonrakentajat:
 - Elenia Oy, Keravan energia Oy, teleoperaattorit

6 OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Vireilletulo (2017)

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty yksityisen maanomistajan esityksestä ja Karkkilan kaupungin toimesta. Vireilletulosta päättää Karkkilan kaupunginhallitus. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ympäristölautakunnan käsittelyssä 11.5.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laitetaan nähtäville ja siihen voi tutustua Karkkilan kaupungintalon palvelupisteen Serverissä ja kaupungin www-sivuilla. Kaupungin yhteistyötahoille sekä verkonrakentajille ilmoitetaan sähköpostitse.

Luonnosvaihe (2017)

Kesällä 2017 kaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä tehdään myös alueen luontoselvitys. Ympäristölautakunta käsittelee asemakaavaluonnoksen, jonka jälkeen se laitetaan valmisteluaineistoinen nähtäville 30 päivän ajaksi Karkkilan kaupungintalon ilmoitustaululle (Valtatie 26, 2. krs.) sekä kaupungin verkkosivuille. Luonnosvaiheen kuulemisesta tiedotetaan nimetyille osallisille ja yhteistyötahoille joko kirjeellä tai sähköpostin välityksellä. Lisäksi luonnosvaiheen kuulemisesta ilmoitetaan kuulutuksella paikallislehdissä ja kaupungin www-sivuilla.

Tässä vaiheessa osallisilla on mahdollisuus antaa kaavaluonnosta koskevia mielipiteitä joko kirjallisesti tai suullisesti ilmoituksessa mainittuna ajankohtana. Mielipiteet tutkitaan kaavoituksessa ja huomioidaan tavoitteiden puitteissa mahdollisuuksien mukaan. Mielipiteitä käsitellään tarvittaessa kaavakäsittelyn yhteydessä ympäristölautakunnassa sekä kaupunginhallituksessa.

Ehdotusvaihe (2017)

Suunnitelma muokataan asemakaavaehdotukseksi, jonka kaupunginhallitus asettaa ympäristölautakunnan käsittelyn jälkeen virallisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (Tekninen toimiala/kaavoitus). Tässä vaiheessa nähtävillä olosta ilmoitetaan kuulutuksella paikallislehdissä

ja kaavaehdotuksesta saa tarvittaessa jättää kirjallisen muistutuksen kuulutuksessa esitetyllä tavalla.

Nähtävillä olon jälkeen mahdolliset muistutukset käsitellään ympäristölautakunnassa ja kaupungin hallituksessa sekä tutkitaan suunnitelman muuttamistarve. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen sen jälkeen, kun asia on käsitelty ympäristölautakunnassa.

Kaavan hyväksyminen ja voimaantulo

Asemakaavaehdotus hyväksytään kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen valtuustossa. Hyväksymisestä ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä nähtävilläoloaikana kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Hyväksymispäätöksestä voi edelleen valittaa 30 vrk kuluessa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Valitusajan päätyttyä kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kuulutuksella paikallislehdissä sekä kaupungin internet-sivuilla www.karkkila.fi.

Koko kaavaprosessin ajan kaavoituksen kotisivuilta (www.karkkila.fi) löytyy tietoja kaavasta ja sen etenemisestä.

7 PALAUTE OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta määrätään MRL:n 63 §:ssä. Suunnitelmaa täydennetään tarvittaessa ja se on mahdollisine päivityksineen koko kaavaprosessin ajan nähtävillä kaavoituksen verkkosivuilla sekä saatavilla kaavoituksesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta asian valmistelijalle, kaavoitusarkkitehti Jari Mettälälle.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 64§) nojalla osallisilla on ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtävillä mahdollisuus esittää Uudenmaan ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.

Asemakaavan laatija Olli Kumpulainen, arkkitehti SAFA
/Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen, Torpantie 7A, 04430 Järvenpää, puh: 040 5474984
email: [olli.kumpulainen\(at\)pp.inet.fi](mailto:olli.kumpulainen@pp.inet.fi)

VALMISTELIJA / viranomaiskäsittelyt
Kaavoitusarkkitehti Jari Mettälä

Yhteystiedot:

p. 044 4675 458
email: jari.mettala@karkkila.fi

Käyntiosoite:

Kaupungintalo/Tekninen toimiala/
Kaavoitus
Valtatie 26, Karkkila (II kerros)

Postiosoite:

KARKKILAN KAUPUNKI
TEKNINEN TOIMIALA/KAAVOITUS
PL 50
03600 Karkkila

PÄIVÄYS
Karkkilassa 19. huhtikuuta 2017