

**KESKUSTA AJAMAN  
JA KAAKKOISOSAN  
OSAYLEISKAAVA**

**OSAYLEISKAVAEHDOTUS 14.6.2010**



## KESKUSTAAJAMAN JA KAAKKOISOSAN OSAYLEISKAAVA

### OSAYLEISKAAVA

Osayleiskaava on yleispiirteinen suunnitelma, jolla ohjataan kaupungin osan maankäyttöä.

Osayleiskaavassa varataan alueita mm. asumisen, työpaikkojen, palvelujen, keskustatoimintojen, luonnon-suojelun, maisemansuojelun, maa- ja metsätalouden, ulkoilun ja virkistykseen sekä liikenteen tarpeisiin.

Osayleiskaava ohjaa taajama-alueella yksityiskohtaisempien asemakaavojen laadintaa, sekä taajama-alueen ulkopuolella rakennus- ja toimenpidelupia.

Osayleiskaava esitetään kartalla, ja lisäksi siihen kuuluvat kaavamerkinnät ja kaavamääräykset sekä kaavaselostus.

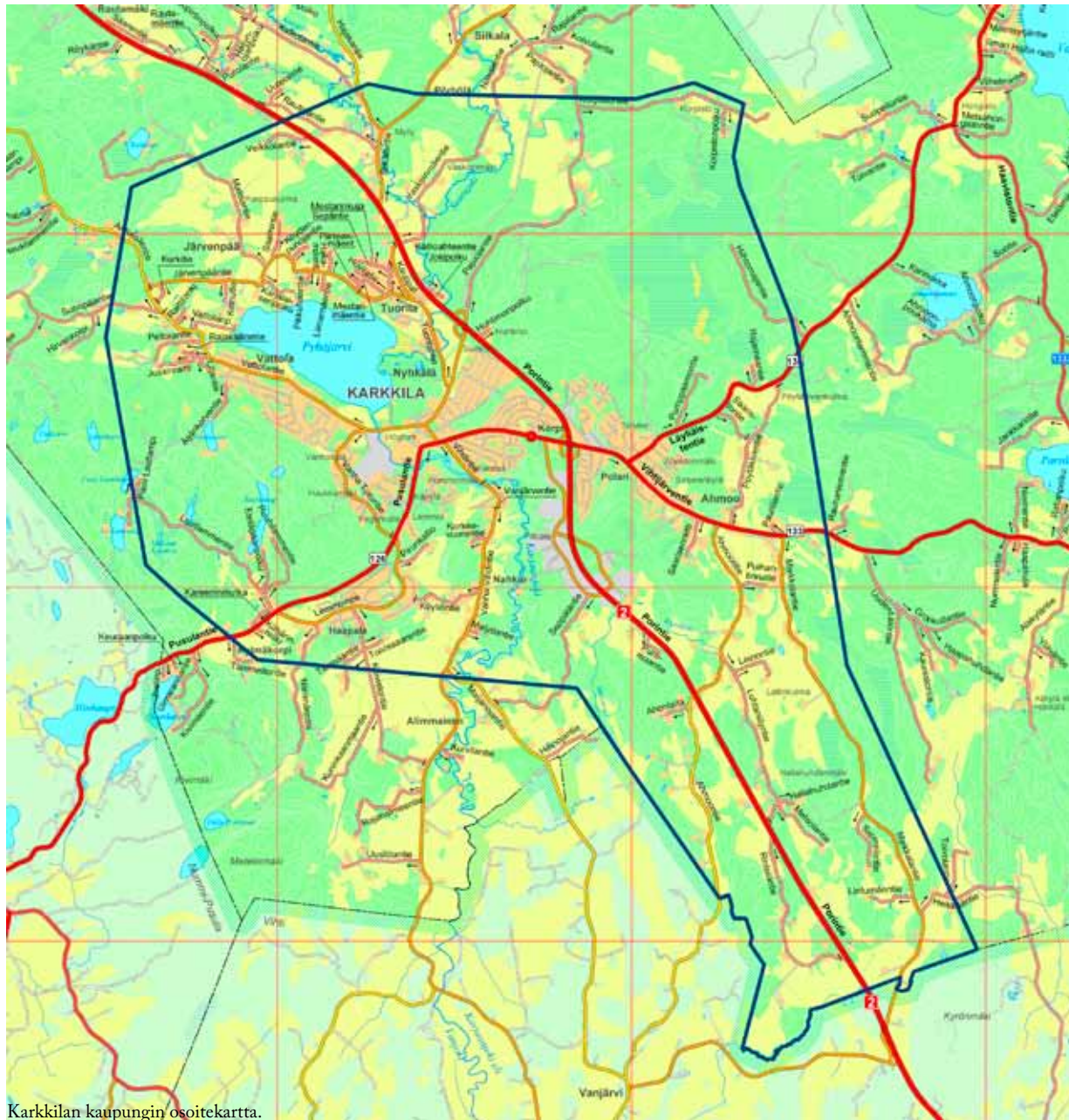
### OSAYLEISKAAVAN LAADINTA

Osayleiskaavan laatiminen on käynnistynyt syksyllä 2007, alueella on voimassa kaupunginhallituksen 11.2.2008 yleiskaavan laatimisen ajaksi asettama rakennuskielto ja toimenpiderajoitus (MRL 38§).

Osayleiskaavan luonnos oli nähtävillä kesällä 2009. Osayleiskaavaehdotus on nähtävillä kesällä 2010. Karkkilan kaupunginvaltuusto hyväksyy osayleiskaavan.

Suunnittelua ohjaa kaupunginhallituksen asettama ohjausryhmä, joka koostuu virka- ja luottamushenkilöistä.

Pääkonsulttina toimii MA-arkkitehdit, alikonsultteina ovat toimineet SITO Oy (liikenne), A-Konsultit Oy ja Museovirasto.



Karkkilan kaupungin osoitekartta.

## ALUERAJAUS

Keskustan osayleiskaava käsittää seuraavan alueen: Keskustaajaman alue, Pyhäjärven ympäristö, Haukka-mäen selänne, Toivikkeen selänne, Ahmoon kylä sekä Porintien varsi keskustaajamasta kaakkoon kaupungin rajalle asti. Kaava-alueen raja on merkitty oheiseen karttaan mustalla.

Kaava-alueen pinta-ala on 56,3 km<sup>2</sup>, mikä on 22% Karkkilan koko pinta-alasta.

Osayleiskaava-alueella on voimassa kaupunginhallituksen 11.2.2008 yleiskaavan laatimisen ajaksi asettama rakennuskielto ja toimenpiderajoitus (MRL 38§).



Ilmakuvayhdistelmä 2005.

## YHDYSKUNTARAKENNE

### KESKITTYYNEISYYS

Karkkilan yhdyskuntarakenne on varsin keskittynyt. Karkkilassa on vain yksi taajama ja sen alueella asuu 85% kunnan asukkaista, työpaikoista vielä suurempi osa on keskustaajamassa.

Myös keskustaajaman sisäinen rakenne on keskittynyt. Yli puolet sen asukkaista asuu keskustaajaman ydinalueella jalankulkuetäisyydellä päivittäistavara-kaupasta. Toisin sanoen: noin puolet Karkkilan asukkaista on keskusta-asukkaita.

Tilanne on sama myös työpaikkojen osalta: 2/3 työpaikoista sijaitsee ydinkeskustassa ja 1/3 suoraan ydinkeskustaan liittyvällä teollisuusalueella. Kauppa ja palvelut ovat sijoittuneet pääosin ydinkeskustaan.

### VÄLJYYS

Keskustaajaman rakenne ei ole kovin tiivis. Taajaman rakennettu alue on varsin laaja, matkaa reunasta toiseen on jopa 7 km.

Taajaman pinta-alaan nähden sen asukasluku on alhainen, sillä valtaosa rakennetusta taajamasta on väljää pientaloasutusta.

### TAAJAMAN MUOTO

Karkkilan keskustaajaman muoto on poikkeava. Taajaman laajenemista rajaavat voimakkaat fyysiset esteet, kuten jokilaakso, järvi ja valtatie. Tämän takia taajama on laajennut sormimaisesti useaan suuntaan.



## TOIMINNALLINEN RAKENNE

### OMAVARAISUUS

Karkkilan toiminnallinen omavaraisuus on korkea. Erityisesti työpaikkaomavaraisuus on huomattava, 85%. Työpaikkatarjonnassa teollisuuden ja muun jalostuksen osuus on poikkeuksellisen korkea, tuotannon jalostusaste on sekin korkea.

Työmatkapedelöinti pääkaupunkiseudulle on kohtuullista (kolmannes työmatkoista), Karkkilaan myös pendelöidään useasta suunnasta (neljännes työntekijöistä).

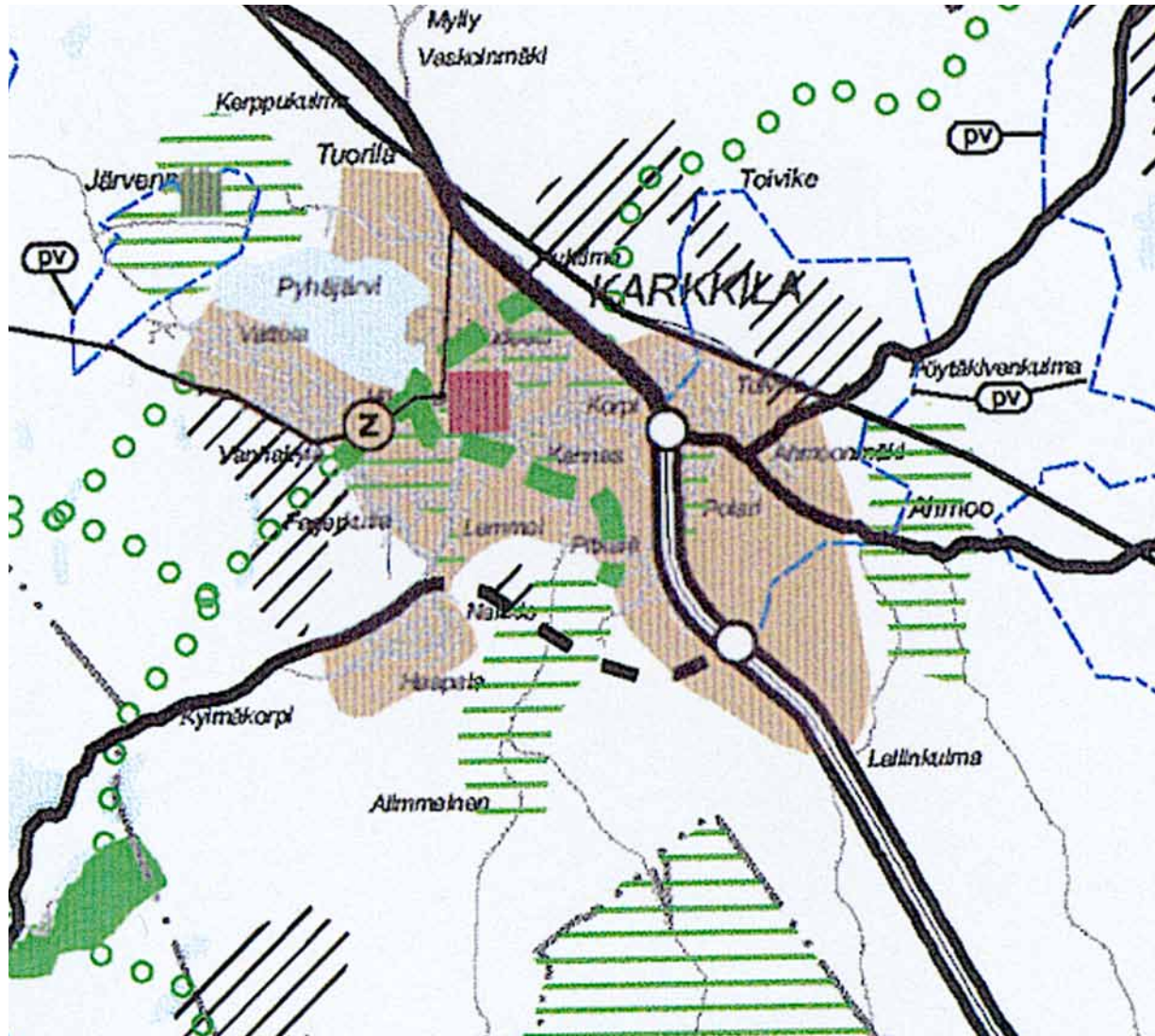
Kaupan tarjonta on perustarpeiden osalta hyvä, mutta erikoistavarakaupan tarjonta ei vastaa kysyntää, ostovoimaa siirtyy pääkaupunkiseudulle. Palvelujen tarjonta on perustarpeiden osalta riittävä, mutta palvelualan osuus työpaikoista on alle 50%, mikä on alhainen osuus.

### TOIMINTOJEN SIJAINTI

Työpaikat, kauppa ja palvelut ovat keskittyneet Helsingintien – Yrittäjätien liikennekäytävän varteen. Työpaikat jakautuvat verraten tasaisesti ko. käytävän varrella: Pitkälän-Keskinummen alueella on 35%, Helsingintien varressa 35% ja Högforsin alueella 17%.

Keskustassa kaupan palvelut sijaitsevat nauhamaisesti. Keskustan kaupan jakautuminen laajalle alueelle ja kahteen painopisteeseen aiheuttaa sen, ettei Karkkilassa ole kunnollista kaupallista keskittymää.

# SUUNNITTELUTILANNE



## MERKINNÄT

ruskea = taajama-alue; musta viiva = pääväylät, vihreä vaakaviivitus = viljelymaisema; vihreä neliö = rakennuskulttuurikohte; musta vinoviivitus = arvokas kallio tai harju; punainen neliö = keskusta, vihreä katkoviiva = viheryhteystarve; vihreä ympyräono = ulkoilureitti; pv = pohjavesialue; musta suora viiva = sähkölinja

## MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaava ohjaa yleiskaavoitusta. Uudenmaan maakuntakaava on vahvistettu vuonna 2005 ja erityisalueiden vaihekaava on vahvistettavana.

Maakuntakaavassa taajama-alueita on laajennettu huomattavasti kaakkoon Porintien varteen Ahmoontien risteykseen asti.

Porintie on kaksiajoratainen Polarin risteykseen, Keskinummissa on uusi eritasoliittymä, josta on uusi tieyhteystarve Pusulantielle.

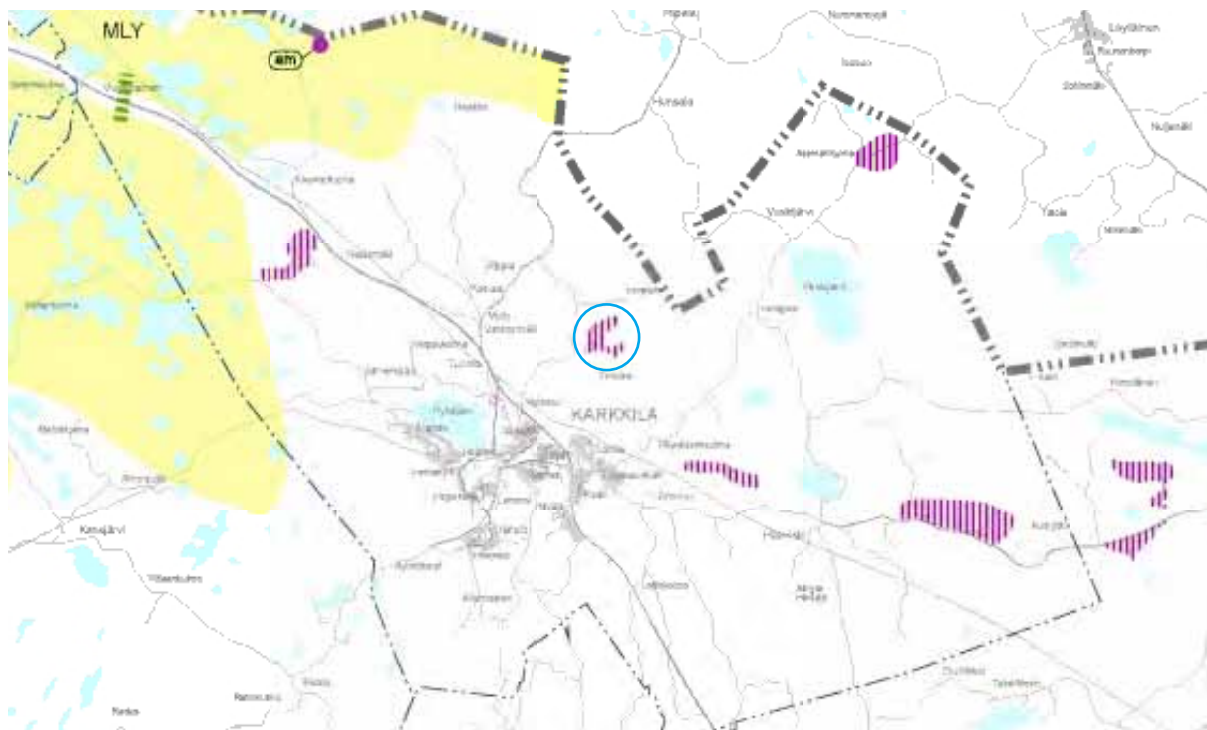
Järvenpäässä, Alimmaisessa, Ahmoossa, Högforsissa ja Sudetissa on arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä.

Toivikkeella ja Haukkamäessä on arvokkaita kallio- ja harjualueita.

Vanha keskusta on keskustatoimintojen aluetta.



Taajaman läpi kulkee kaksi viheryhteystarvetta: Karjaanjokivarressa Alimmaisesta Pyhäjärvelle ja toinen Haukkamäestä Asemanrannan kautta Toivikkeelle, Haukkamäkeen ja Toivikkeelle on merkitty myös tärkeät ulkoilureitit.

Lisäksi on osoitettu pohjavesialueet ja sähkölinjat.



Vaihemaakuntakaavakartta, Tupsumäen-Aittoissuonmäen kiviainesvarantoalue on merkitty sinisellä ympyrällä.

Ote vaihemaakuntakaavan merkinnöistä ja määräyksistä.

 <p>Alue, jolla sijaitsee merkittäviä kiviainesvarantoja</p>	<p>Merkinnällä osoitetaan alueita, joilla sijaitsee maakunnan kiviaineshuollon kannalta merkittäviä sora-, hiekka- tai kalliokiviainesvarantoja. Alueiden rajaukset ovat yleispiirteisiä ja ne tarkentuvat arvioitaessa ottamisedellytyksiä maaineslain edellyttämällä tavalla.</p>	<p>Alueen maankäyttöä suunniteltaessa on kiinnitettävä huomiota kiviainesten ottoedellytysten säilymiseen.</p> <p>Kiviainesten ottoa suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon maakuntakaavassa tai muussa oikeusvaikutteisessa suunnitelmassa osoitettu alueen varsinaisen käyttötarkoituksen.</p>
 <p>Moottoriurheilurata</p>	<p>Merkinnällä osoitetaan merkitykseltään maakunnalliset tai maakunnallisiksi kehitettävät moottoriurheiluradat.</p>	<p>Alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään maakunnallinen moottoriurheilurata.</p> <p>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on selvittävä ja otettava huomioon moottoriurheiluradan ympäristönsä aiheuttama melu.</p> <p>Merkittävät ympäristöhäiriöt on estettävä teknisin ratkaisuin ja/tai osoittamalla riittävät suoja-alueet.</p>

## VAIHEMAAKUNTAKAAVA

Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava on vahvistettavana.

### Kiviainesvarannot

Osayleiskaavan aluetta koskee yksi aluevaraus: Tupsumäen-Aittoissuonmäen alueella sijaitsee merkittäviä kiviainesvarantoja. Varaus on ristiriitainen, sillä sora-yhtiö on valittanut vaihemaakuntakaavasta vaatien laajempaa aluevarausta. Toisaalta alue on osaksi arvokasta harjualueita ja pohjavesiottamon suoja-alueita.

### Moottoriurheilu

Vaihemaakuntakaavassa ei ole merkitty nykyistä Mansikin moottoriurheilurataa maakunnallisesti merkittäväksi.

## MAAKUNTAKAAVAN UUDISTAMINEN

Maakuntakaavan uudistamisessa on kyse vahvistetun Uudenmaan maakuntakaavan ja maakuntavaltuuston hyväksymän 1. vaihemaakuntakaavan uudelleen tarkastelusta.

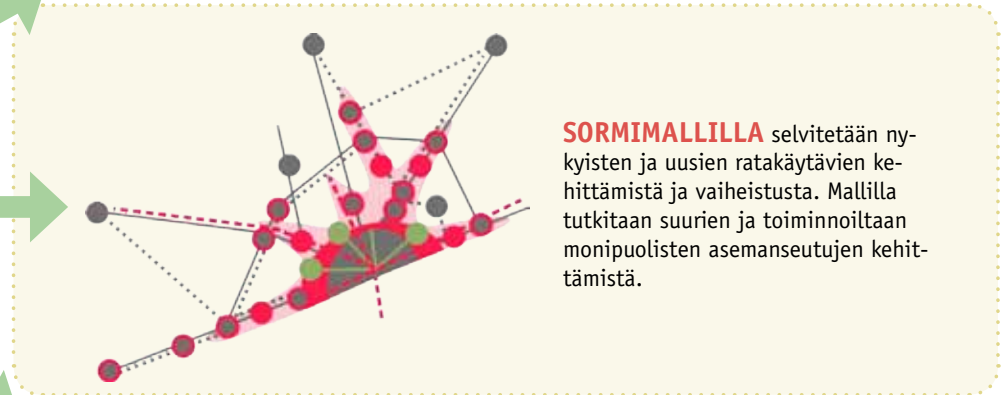
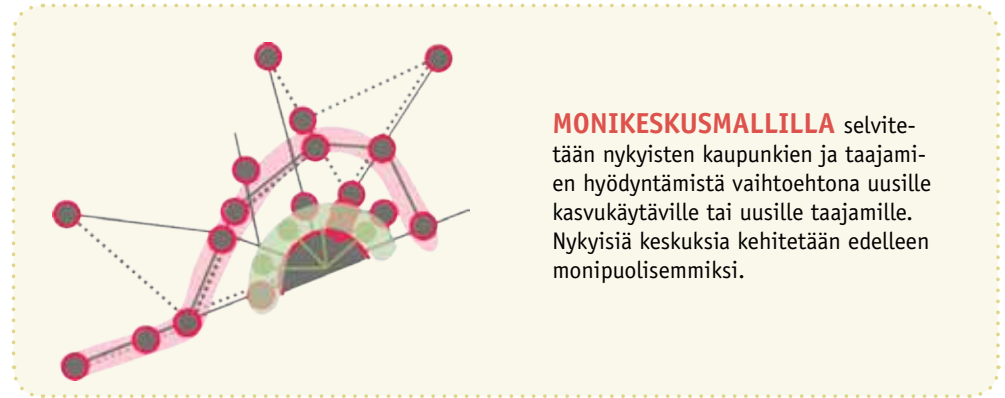
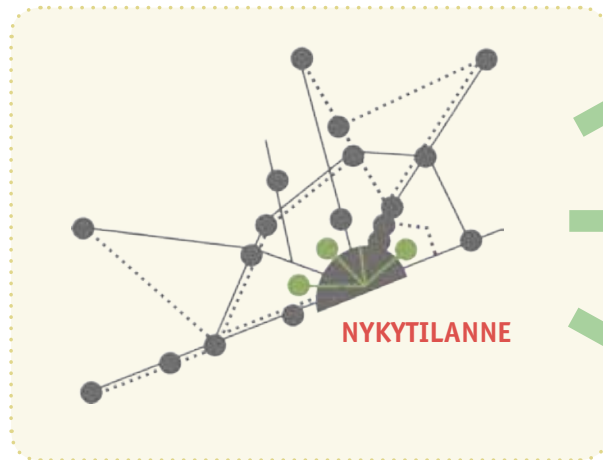
Pääpaino on yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen liittyvissä aluerakenteellisissa kysymyksissä. Lisäksi selvitetään virkistys- ja viheryhteistarpeet, kulttuurimaisema-alueet ja luontokohteet sekä maatalousalueet.

Käsittelyyn tulevat myös ainakin energiaverkkojen ajantasaistaminen ja energiavarojen kartoitus, tulvariskien ehkäisemiseen ja logistiikkaan liittyvät aiheet sekä Malmin lentokentän sijaintiin ja Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomeluun liittyvät kysymykset.

Kaavatyön pohjaksi tehdyt rakennemallivaihtoehdot on esitetty seuraavalla sivulla.

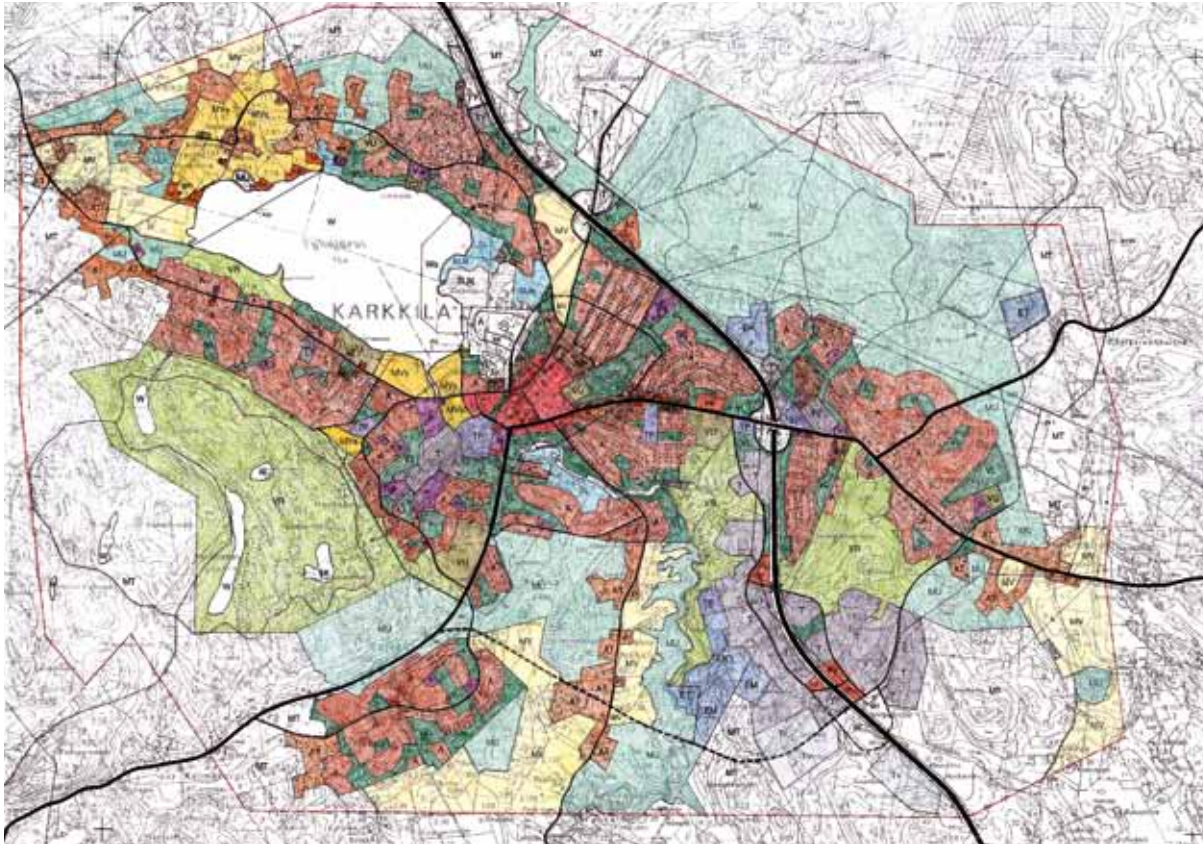


## Aluerakenteen nykytilanne ja kehityksen päävaihtoehdot



Maakuntakaavan uudistaminen.  
Rakennemallitarkastelun aineistoa, Uudenmaan liitto.

# KAAVATILANNE



Keskustan yleiskaava 2015.



Kaakkoisen teollisuusalueen yleiskaava 2004

## YLEISKAAVOITUS

Karkkilassa ei ole koko kunnan aluetta koskevaa yleiskaavaa. Osayleiskaavoja on laadittu vain keskustaajaman alueelle.

Asemanrannan alueelle on vahvistettu osayleiskaava vuonna 1996.

Keskustan yleiskaava 2015 on vahvistettu vuonna 2000. Kaakkoisen teollisuusalueen osayleiskaava on vahvistettu vuonna 2004.

Kaava-alueen kaakkoisella osalla ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Osayleiskaavojen toteutumisesta on tehty selvitys: monet tavoitteet ovat toteutuneet, mutta toteutuminen on edistynyt hitaasti yksityisomistuksessa olevilla alueilla.

## ASEMAKAAVOITUS

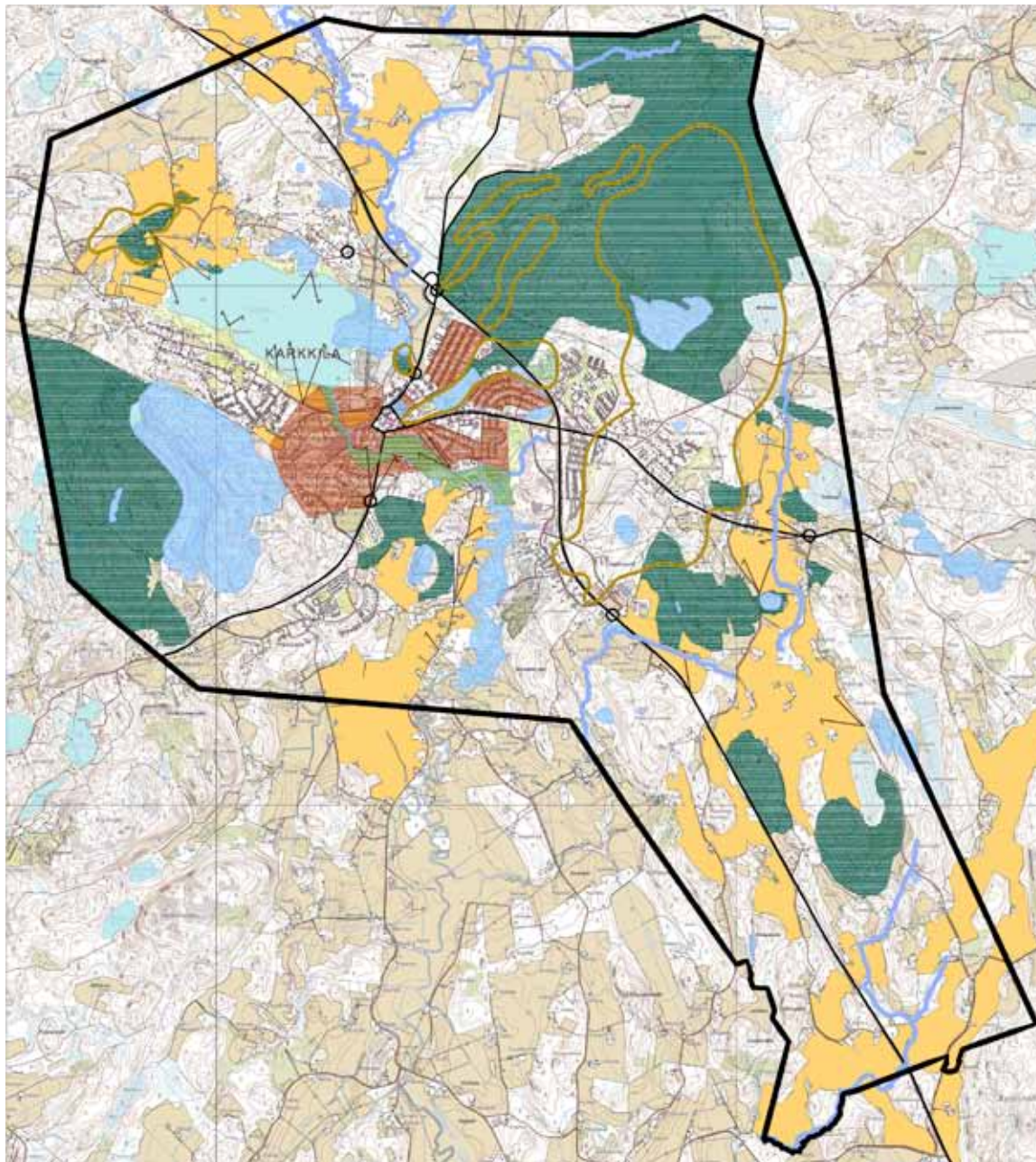
Pääosa taajama-alueesta on asemakaavoitettu. Asemakaavat eivät ole kaikin osin toteutuneet, rakentamiseen kaavoitettuja alueita on rakentamatta.

Osa asemakaavoista on vanhentuneita, niitä uusitaan tarpeen mukaan. Asemakaavojen vanhentuneisuus on kartoitettava kattavasti lain mukaan vuonna 2013.

# YMPÄRISTÖN ARVOT

Osayleiskaava-alueella on monipuolisia luonnon, maiseman, kulttuuriympäristön ja historian arvoja. Näistä on tehty erilliset selvitykset.

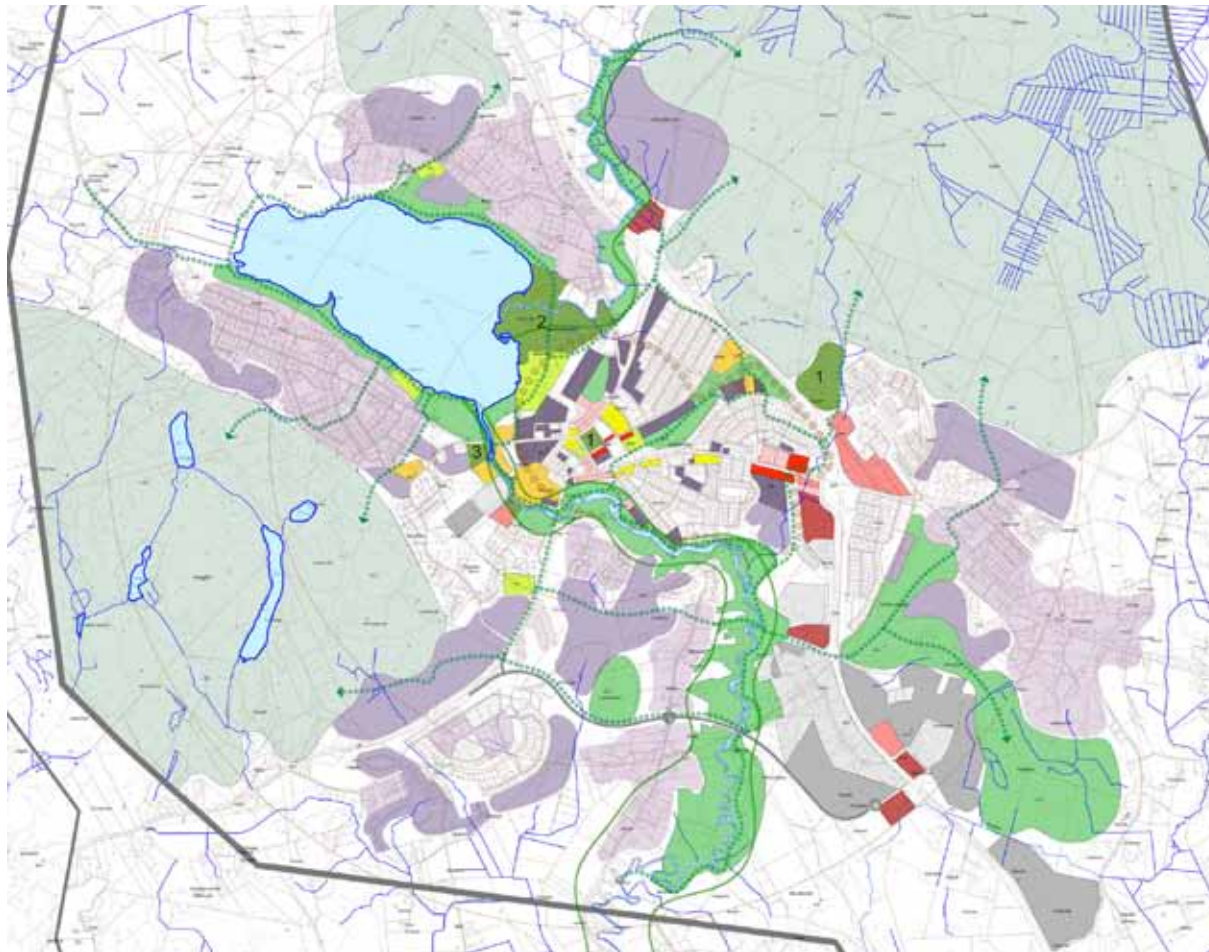
Ohessa maisemaselvityksen yhteenvetokartta.



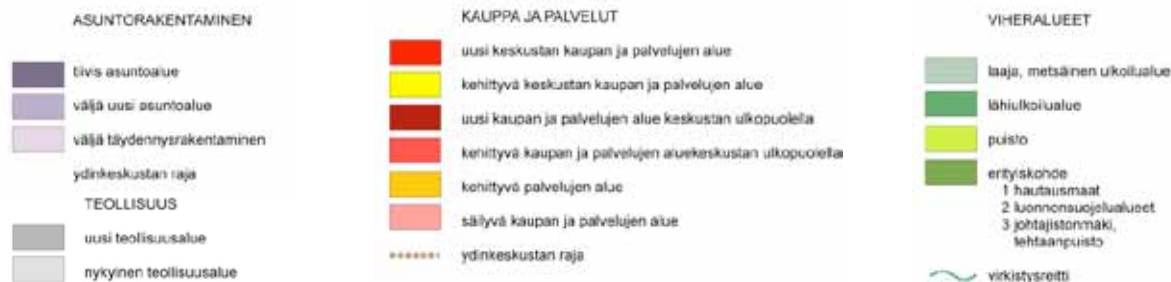
## MERKINNÄT

- TARKASTELUALUEEN RAJA
- ARVOKAS VILJELYMAISEMA
- LUONNONMAISEMA
- TÄRKEÄ VIRKISTYSALUE
- MAISEMANHOITO- TAI RETKEILY- JA ULKOILUALUE
- KARJAANJOEN RANNAT JA KOSKIPAIKAT
- ARVOKAS HARJUALLUE
- MERKITTÄVÄT RAKENNETUT YMPÄRISTÖT
- MAISEMAVAURIOALUE
- TÄRKEÄT NÄKYMÄT
- PORTTIKOHTA KAUPUNKIIN/KAUPUNGISSA

# RAKENNEMALLI



Rakennemallin yhdistelmäkartta



Osayleiskaavatyön pohjaksi tehtiin taajaman rakennemallitarkastelu. Siinä arvioitiin taajaman rakenteen vahvuuksia ja heikkouksia ja kartoitettiin eri toimintoille soveltuvia alueita.

Tavoitteena oli vähintään kaupungin strategian mukainen nopea väestö- ja työpaikkakasvu vuoteen 2030.

Rakentamisen resurssikartoituksessa etsittiin tiiviiseen ja välttämään asuntorakentamiseen sopivat alueet, sopivat työpaikka-alueet ja eri tyyppisille kaupan palveluille sopivat alueet.

Kaikkiin näihin tarkoituksiin löytyi soveltuvia alueita, jotka mahdollistaisivat taajaman runsaankin kasvun.

Virkistysresurssikartoituksessa etsittiin maisemallisesti kiinnostavia virkistys- ja ulkoilualueita ja ulkoiluyhteyksiä. Vetovoimaisia ja monipuolisia virkistysalueita löytyi runsaasti.

## Päätelmät

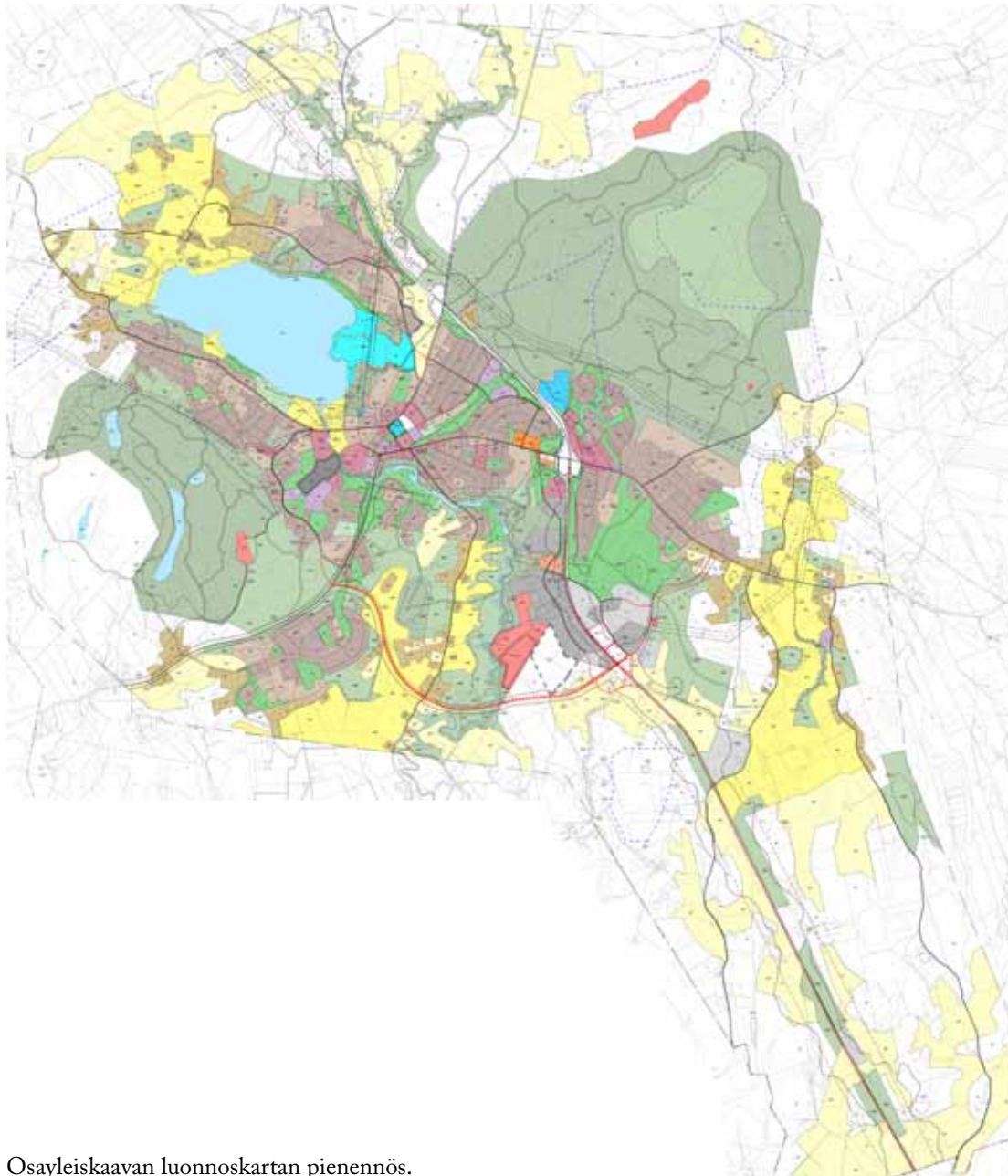
Tarkastelun eräs keskeinen päätelmä oli, että Karkkilalla on hyvät resurssit, mutta näiden resurssien käyttöön saaminen voi monin osin olla vaativaa.

Käyttövalmiiden resurssien määrä on pieni. Erityinen haaste on keskusta-alueen tiivistäminen.

Rakennemalli ei ole luonteeltaan maankäytön suunnitelma, vaan pitkän tähtäimen resurssien kartoitus.

Osayleiskaavassa on mukana vain osa rakennemallin mukaisista resursseista.

# LUONNOS



Osayleiskaavan luonnoskartan pienennös.

## OSAYLEISKAAVAN LUONNOS

Osayleiskaavan luonnoksessa 2009 esitettiin maankäyttövaraukset vuoteen 2030.

Uusia aluevarauksia, nykyisen maankäytön muutosalueita ja uusia liikenneyhteyksiä esitettiin runsaasti.

## PALAUTE

Luonnoksesta saatiin runsaasti palautetta, yhteensä 6 lausuntoa ja 74 mielipidettä.

Lausunnoissa ja mielipiteissä otettiin kantaa useaan seikkaan, asiakohtia oli kaikkiaan 196 kpl. Näistä osa on samoja, koska eräisiin seikkoihin puututtiin useissa mielipiteissä.

Mielipiteitä oli 74 kpl, useassa oli enemmän allekirjoittajia, yhteensä mielipiteen allekirjoittajia oli noin 320 kpl. Osa mielipiteistä oli yhdistysten esittämiä ja edustavat jäsenistön kantaa.

Palautteeseen sisältyi myös ristiin meneviä kantoja. Valtaosa palautteesta on huomioitu yleiskaavaehdotuksen valmistelussa, mutta koko joukko ristiriitoja säilyy.

# OSAYLEISKAAVA EHDOTUS

## AIEMMAT VAIHEET

Osayleiskaavan valmistelu on alkanut kesällä 2007.

Maisemaselvitys ja aiempien osayleiskaavojen toteutumistarkastelu valmistuivat syksyllä 2007.

Osayleiskaavan suunnittelutyö käynnistyi syksyllä 2007.

Luontoselvitys, rakennetun kulttuuriympäristön selvitys ja muinaismuistoselvitys valmistuivat keväällä 2008.

Osayleiskaavan rakennemalli valmistui kesäkuussa 2008 ja se oli nähtävillä kesällä 2008.

Osayleiskaavan luonnos valmistui toukokuussa 2009, luonnos oli nähtävillä kesällä 2009. Siitä saatiin runsaasti lausuntoja ja mielipiteitä.

## NYKYINEN VAIHE

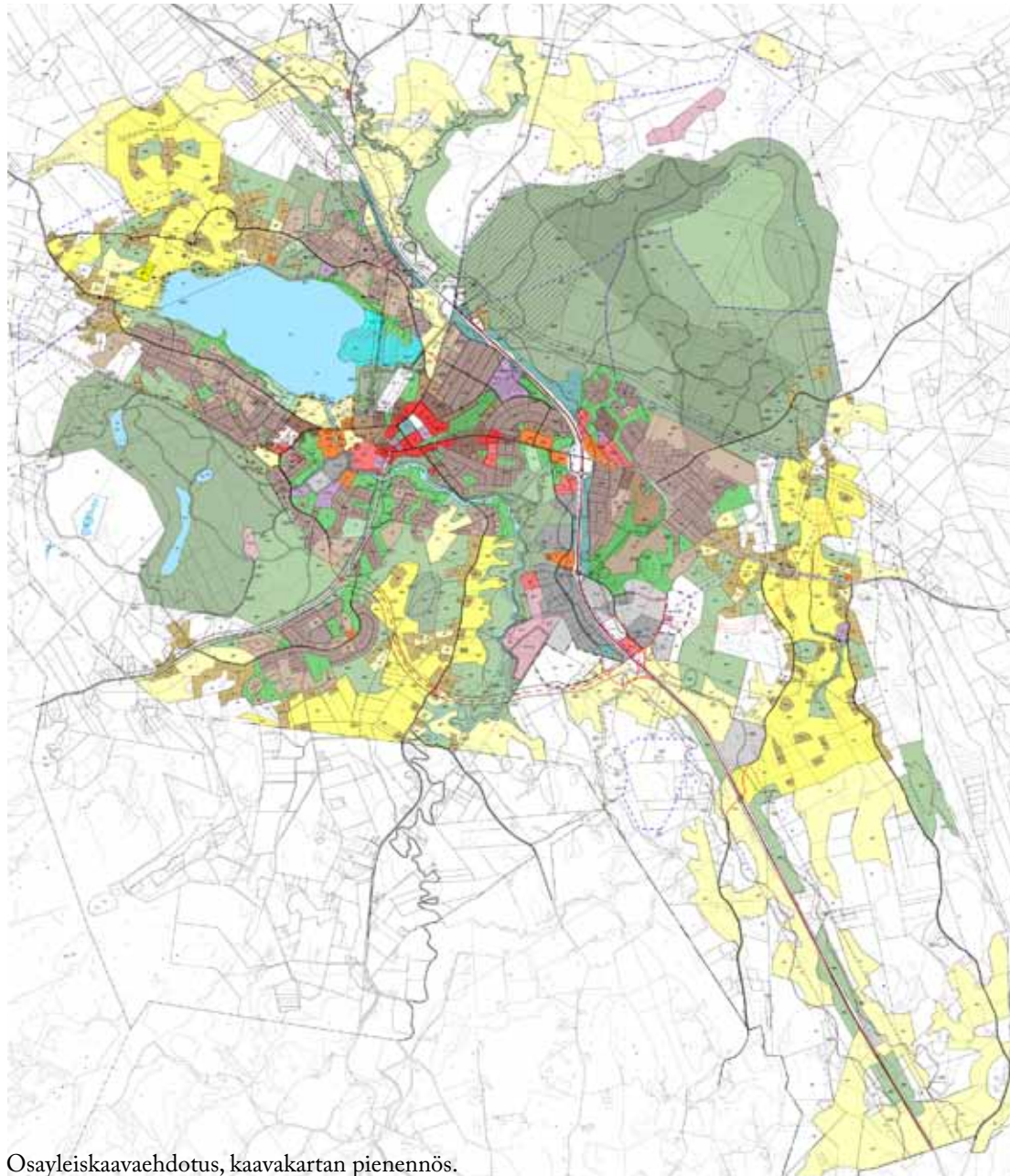
Osayleiskaavaehdotus on valmistunut keväällä 2010 ja se asetetaan nähtäville kesällä 2010.

Ehdotuksesta saatavien lausuntojen ja muistutusten perusteella ehdotusta tarkistetaan. Mikäli ehdotukseen tehdään merkittäviä muutoksia, asetetaan tarkistettu ehdotus uudelleen nähtäville.

Nähtävilläolojen jälkeen osayleiskaava menee kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Hyväksymispäätöksestä voivat kuntalaiset ja muut osalliset valittaa hallinto-oikeuteen.

# OHJAUSVAIKUTUKSET



Osayleiskaavaehdotus, kaavakartan pienennös.

Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista (MRL 42§).

Osayleiskaava ei ole miltään osin rakentamista suoraan ohjaava yleiskaava.

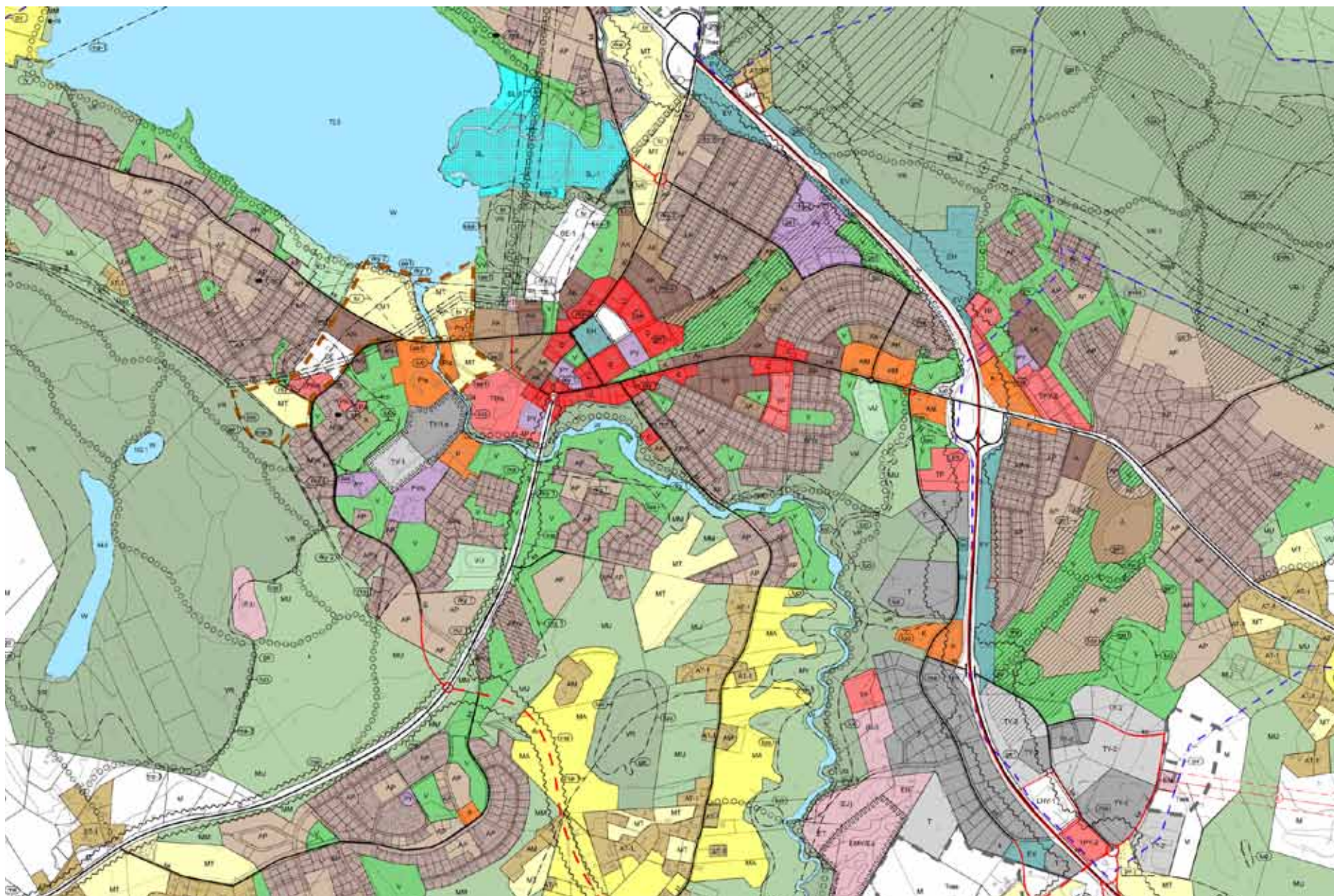
Osayleiskaava korvaa Karkkilan keskustan osayleiskaavan, Asemanrannan osayleiskaavan ja Kaakkoisen teollisuusalueen osayleiskaavan.

Asemakaava-alueella yleiskaava on voimassa vain asemakaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Yleiskaava ei siis kumoa asemakaavoja, vaan niitä voidaan uusia tarpeen mukaan.

Asemakaava-alueen ulkopuolella yleiskaava ei kumoa aiempia rakennus- tai toimenpidelupia, mutta on ohjeena ratkaistaessa uusia lupahakemuksia.

Osayleiskaava on yleispiirteinen suunnitelma, josta voidaan poiketa. Mikäli poikkeaminen on merkittävää, tulee tehdä osayleiskaavan muutos.

Kunnan tulee huolehtia yleiskaavan pitämisestä ajan tasalla. Käytännössä on osoittautunut, että usein jo 10 vuoden kuluttua on tarvetta uusia yleiskaavaa.



Ote osayleiskaavaehdotuksen kartasta, pienennös.





**MONIKESKUSMALLILLA** selvitetään nykyisten kaupunkien ja taajamien hyödyntämistä vaihtoehtona uusille kasvukäytävillä tai uusille taajamille. Nykyisiä keskuksia kehitetään edelleen monipuolisemmiksi.

Maakuntakaavan uudistaminen. Rakennemallitarkastelun aineistoa, Uudenmaan liitto.

## VARAUTUMINEN KASVUUN

Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavassa varaudutaan asukasluvun ja työpaikkojen voimakkaaseen kasvuun vuoteen 2030 mennessä. Tämä perustuu kaupunginvaltuuston hyväksymään Karkkilan strategiaan.

Erilaisissa laajempia alueita koskevissa selvityksissä, kuten Etelä-Suomen aluerakenteen Metka-selvitys, Länsi-Uudenmaan maankäytön tulevaisuuskuva sekä Uudenmaan maakuntakaavan uudistamisen rakennemalliselvitys, on todettu, että Karkkilalla on merkittävää kasvupotentiaalia. Osassa vaihtoehtoja kasvu on runsasta, toisissa vaihtoehdoissa kasvu on pienempää.

Etelä-Suomen metropolialueen vetovoimaan perustuva seudullinen kasvu voi suuntautua Karkkilaan, mutta vain mikäli sen sijoittumiseen on maankäytön suunnittelussa varauduttu.

## EHEYTTÄMINEN

Seudullinen kasvu ei suuntaudu Karkkilaan, mikäli kaupunki ei ole riittävän vetovoimainen suhteessa muihin keskuksiin. Tämä on erityisen tärkeää siksi, että Karkkilan sijainti seuturakenteessa on syrjäinen.

Karkkilan yhdyskunta- ja elinkeinorakenteessa on monia vahvuuksia, mutta myös heikkouksia. Yleiskaavan maankäytön suunnittelun tehtävänä on turvata ja kohentaa vahvuuksia ja poistaa heikkouksia.

Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavalla pyritään eheyttämään yhdyskuntarakennetta, jolloin asumisen, palvelujen, työn ja vapaa-ajan laatu voi parantua.

Eheyttäminen lisää nykyisten asukkaiden ja työpaikkojen viihtymistä ja houkuttelee uusia asukkaita, palveluita ja työpaikkoja.

# MAAPOLITIIKKA

Karkkilan kaupunki on hyväksynyt maapoliittisen ohjelman vuonna 2008. Ohjelmassa tavoitteeksi asetettiin kaupungin pitkäjänteinen maanhankinta kaavoituksen tarpeisiin.

Ohjelman mukaan uusia asemakaavoja laaditaan vain kaupungin maille tai vaihtoehtoisesti yksityisille maille kaavoitussopimuksen perusteella.

## YLEISKAAVOITUS JA MAAPOLITIIKKA

Osayleiskaavan laatimisessa maapoliittista ohjelmaa on sovellettu eri vaiheissa seuraavasti:

### RAKENNEMALLI

Rakennemallitarkastelussa ei kiinnitetty huomiota alueiden omistukseen, rakennemallivaiheen jälkeen kaupunki on hankkinut useita rakentamiseen soveltuvia alueita.

### LUONNOS

Luonnoksessa merkittävää uutta asemakaava-alueita osoitettiin vain kaupungin siinä vaiheessa omistamille alueille.

Luonnoksesta jätettiin pois mm. Keskustan osayleiskaavan ja Kaakkaisen teollisuusalueen laajat teollisuusvaraukset yksityismailla Porintien varressa.

Kaupungin omistamille maille esitettiin monin paikoin aiempaa tehokkaampaa maankäyttöä.

Olemassaolevien asemakaavojen varaukset yksityismailla jäivät pääosin ennalleen.

### EHDOTUS

Osayleiskaavan ehdotusta laadittaessa on noudatettu luonnosvaiheen periaatteita.

Kaupungin uusien maanhankintojen ansiosta uutta pientaloaluetta voidaan osoittaa luonnosvaihetta enemmän, esimerkiksi Terävänsyrjän-Keskinummen alueella.

Keskusta-alueella kaupungin maiden maankäyttöä esitetään edelleen tehostettavaksi, mm. koska Asemarrannan mittavan alueen rakennettavuus on epäselvä ja koska yksityismaiden asemakaavojen toteutuminen on arvioitu hitaaksi.

Ehdotuksessa on esitetty teollisuuden mahdollisia laajenemisaluetta yksityismailla Pitkälän ja Keskinummen kaakkoispuolella.

Haja-asutusalueella uutta kyläasutusaluetta yksityismailla on osoitettu vain Järvenpään maisema-alueella.

### YLEISKAAVAN TOTEUTUS

Kaupungin omistamat pientaloalueet riittävät vuoden 2030 tavoitteeseen.

Kaupunki voi hankkia lisäalueita pientalorakentamiseen rakennemallin mukaisilta edullisilta alueilta.

Keskusta-alueella yleiskaavan toteuttaminen vaatii maankäyttösopimuksia yksityisten kanssa tai maakauppoja.

Teollisuuden laajenemisaluiden asemakaavoittaminen edellyttää myös maankäyttösopimuksia yksityisten kanssa tai maakauppoja.

### ASEMAKAAVOJEN AJANMUKAISTAMINEN

Vuonna 2013 suoritetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti asemakaavojen ajanmukaisuuden tarkastelu ja päätetään asemakaavojen ajanmukaistamisen menettelytavoista ja aikataulusta.

# ASUNTORAKENTAMINEN

## NYKYTILANNE

Karkkilan keskustaajamassa asuu nykyään noin 7 700 henkilöä. Näistä puolet asuu omakotitaloissa, vajaa kolmannes kerrostaloissa ja vajaa 20% rivitaloissa yms. Asutus on keskittynyttä, ydinkeskustan alueella asuu yli puolet asukkaista. Toisaalta asutus on levinnyt sormimaisesti varsin laajalle eri suuntiin.

## VAHVUUDET

Yli puolet asukkaista asuu keskustapalvelujen tuntumassa, etäisimmätkin alueet ovat alle 3 km etäisyydellä keskustasta. Keskustassa ja ruukkialueella on historiallisia puutarhakaupunginosia. Keskustan ulkopuoliset pientaloalueet ovat maastoltaan vaihtelevia ja niiltä on hyvät yhteydet laajoille ulkoilualueille

## HEIKKOUDET

Keskustan ulkopuolisten pientaloalueiden palvelutarjonta on erittäin vaatimaton. Ydinkeskustassa asuntorakentaminen on ollut hyvin pitkään lähes pysähdyksissä, mikä on heikentänyt keskustan palveluja.

## HAASTEET

Kaupungin strategian mukaisesti keskustaajamaan pitäisi rakentaa asuntoja 2 500 uudelle asukkaalle vuoteen 2030, kolmannuksen lisäys nykyiseen. Lisää rakennuspainetta aiheuttaa asumisväljyyden kasvu. Yhdessä nämä edellyttävät, että keskustaajaman asuntokerrosala nousee lähes puolitoistakertaiseksi.

Määrällisen haasteen lisäksi kyseessä on myös laatuhaaste. Aasukasluku kasvaa vain, mikäli uudet asuntoalueet ovat riittävän vetovoimaisia suhteessa laajemman alueen asuntomarkkinoihin.

## OSAYLEISKAAVAN RATKAISUT

### Uudet pientaloalueet

Kokonaan uutta pientaloasutusta AP ja A osoitetaan seuraaville alueille: Toivikkeen ja Ahmoon pientaloalueiden koillispuoli, Terävänsyrjän-Keskinummen alue, Keski-Tuorila, Länsi-Vattola, Lapinniemi, Käpylä ja Pumminmäki.

Aiemmin kaavoitettuja, keskeneräisiä alueita on mm. Keski-Vattolassa, Ruukinkorvessa, Etelä- ja Itä-Tuorilassa ja Länsi-Sudetissa.

### Nykyiset pientaloalueet

Nykyiset laajat pientaloalueet säilyvät ennallaan, myös keskustassa.

### Keskustan asuntorakentaminen

Keskustassa osayleiskaava tukee kerrostalorakentamisen kasvua. Kerrostaloja voidaan rakentaa AK-, A- ja C-alueille.

Uusia kerrostaloalueita AK ovat: Salimäki-Kahilaisentie, Nyhkälänharjun pohjoisreuna Huhdintiellä, Turuntien pohjois- ja eteläpuoli, Takkointie ja kohde Vihdintiellä.

Pientaloasutusta muuttuu kerrostaloalueeksi AK Nyhkälänharjun kaakkoisreunalla Nyhkäläntiellä, Rajakadulla sekä Meijerinkadun ja Korpitien välissä.

Keskusta-asuntoja voidaan rakentaa myös keskustatointojen alueille C, joita on runsaasti ydinkeskustassa ja Helsingintien-Valtatie varressa. Asuntojen lisärakentamiseen sopivimpia C-alueita on Keskuskadulla, Huhdintiellä sekä Helsingintiellä Rajakadun ja Värjörinkadun risteysten alueella.

### Selvitysalue

Asemanrannan alue on selvitysalue SE, jolla tavoitteena on tiivis asuntorakentaminen, mikäli se on teknisesti ja taloudellisesti mahdollista.

### Maaseudun asutus

Maaseudun asutus ei lisäänty merkittävästi. Ainoastaan Järvenpään maisema-alueella ma-1 on osoitettu uutta kyläasutusalueutta AT-1 ja AM.

Nahkion-Alimmaisen ja Ahmoon maisema-alueilla vain nykyinen asutus on merkitty AT-1, näillä alueilla ja muulla maaseutualueella vain hajakenttä on mahdollista.

# TYÖPAIKAT JA PALVELUT

## NYKYTILANNE

Karkkilan keskustaajamassa on noin 3 500 työpaikkaa. Näistä noin puolet on jalostuksessa ja toinen puoli palveluissa. Työpaikkaomavaraisuus on 85%. Kolmannes työvoimasta pendelöi töihin, pääkohde on pääkaupunkiseutu. Työntekijöistä neljannes pendelöi Karkkilaan, pääosin lähikunnista. Työpaikoista pääosa sijaitsee taajamarakenteen sisällä nauhamaisesti.

## VAHVUUDET

Karkkilan keskustaajaman elinkeinotoiminnalla on useita vahvuuksia. Alueelle on syntynyt korkeatasoisen metalliteollisuuden klusteri. Myös muilla teollisuuden toimialoilla jalostusaste on korkea. Työpaikat sijaitsevat keskeisesti taajamassa, joten niiden saavutettavuus asuntoalueilta on hyvä. Suuret teollisuusalueet kytkeytyvät suoraan valtatiehen.

## HEIKKOUEDET

Keskustaajaman elinkeinotoiminnalla on myös heikkouksia. Kaupan ja palvelujen tarjonta on suppea, ostovoimaa suuntautuu huomattavasti pääkaupunkiseudulle. Kaupallinen keskusta on rakenteellisesti hajanainen, mistä on seurannut perinteisen ydinkeskustan taantuminen.

## HAASTEET

Kaupungin strategisena tavoitteena on noin 1 000 uutta työpaikkaa vuoteen 2030 mennessä eli 29% lisäys. Työpaikkatavoitteen saavuttaminen on hyvin riippuvainen asukasluvun kasvusta Karkkilassa sekä työpaikkatarjonnan muutoksista nykyisellä työssäkäyntialueella. Erityinen haaste on tukea kaupan ja palvelujen kehitystä ydinkeskustassa.

## OSAYLEISKAAVAN RATKAISUT

### Nykyinen teollisuus

Nykyinen Pitkälän ja Keskinummen teollisuusalue säilyy teollisuuskäytössä ja voi täydentyä. Kaakkoiskolkassa oleva Porintie 123 teollisuusalue säilyy myös. Teollisuusalueille ei saa sijoittaa kaupan suuryksikköjä.

### Uusi teollisuusrakentaminen

Uutta teollisuusrakentamista T ja TY osoitetaan Högforsin, Pitkälän Harmaakivenmäkeen, Keskinummeen, Metsäpirttiin ja Metsämaan alueelle Ahmoontien risteykseen. Näiden määrä on merkittävä. Teollisuusalueille ei saa sijoittaa kaupan suuryksikköjä.

### Teollisuuden laajenemisalueet

Teollisuuden laajenemisaluetta Tres osoitetaan Pitkälän eteläpuoliselle Seppälän alueelle ja Keskinummen itäpuolelle. Alueet voidaan asemakaavoittaa tarvittaessa.

### Työpaikkojen ja palvelujen alueet

Työpaikkojen ja palvelujen alueille TP voi sijoittua monenlaisia toimintoja, ei kuitenkaan kaupan suuryksikköjä. Näitä on mm. Högforsin alueella, Lehtolankadulla, Kolisevantiellä ja Pajakadulla, Yrittäjäntiellä ja Keskinummen eteläosassa.

Työpaikkojen ja palvelujen laajenemisaluetta on osoitettu pohjoisen liittymän yhteyteen.

### Kauppa

Keskustakaupalla on laajennusmahdollisuuksia ydinkeskustan ja Helsingintien-Valtatien C-alueilla. Nykyiset päivittäistavarakaupan suuryksiköt KM Mäntylänskadulla ja Yrittäjäntiellä voivat laajentua, samoin keskustan C-alueella.

Tilaa vaativan kaupan alueet K ovat Yrittäjäntiellä ja Kolisevantiellä

### Palvelut

Palveluja voi sijoittaa C- ja TP-alueille. Palvelujen alueiksi P on merkitty joukko yksittäisiä kohteita, kuten Tehtaanpuisto, Närön tilakeskus, Liimamäen paviljonki yms.

### Julkiset palvelut

Huhdintien ja Nyhkäläntien väliin on esitetty laaja julkisten palvelujen alue PY, alueella on jo terveyskeskus ja palvelukeskus. Muita julkisten palvelujen alueita ovat koulut, päiväkodit ja työläismuseon alue Fagerkullassa.

# VIRKISTYS

## VAHVUUDET

Karkkilan asukkaat kokevat kaupunkinsa olevan luonnoläheinen. Mielikuva on perusteltu, koska kaikilta asuntoalueilta on lyhyt matka virkistys- ja ulkoilualueille, myös ydinkeskustassa.

Keskustaajamassa on joukko voimakkaita maisemallisia elementtejä. Näitä ovat harjut ja selänteet: Nyhkälänharju ja Toivikkeen laaja harjualue, Haukkamäen kallio- ja lampiselänne; sekä vesistöt: Pyhäjärvi, Saavajoki-Karjaanjoki koskineen ja Haukkamäen alueen erämaalammet.

## HEIKKOUEDET

Heikkoutena voi pitää sitä, että monet virkistykseen kannalta kiinnostavat kohteet ja alueet ovat huonosti saavutettavissa ja käytettävissä.

Pyhäjärven mahdollisuuksista on käytössä vain pieni osa, samoin Karjaanjokilaakso on saavutettavissa vain osittain.

Ulkoilureitit eivät muodosta jatkuvaa verkostoa. Laajoilla metsäalueilla avohakkuut ja soranotto alentavat niiden virkistysarvoa.

## OSAYLEISKAAVAN RATKAISUT

### Laajat ulkoilualueet

Osayleiskaavassa on varattu kaksi hyvin laajaa, seudullista retkeily- ja ulkoilualueita VR, toinen Toivikkeen harjualueelle ja toinen Haukkamäen selänne- ja lampialueelle. Näillä on suosittuja ulkoilureittejä. Haukkamäen alue on luonnon arvoalue ja arvokas kallioalue. Toivikkeen alue on arvokasta harjualueita ja pohjavedenottamon suoja-alueita.

Paikallisia VR-alueita on mm. Tuorilassa, Asemanrannassa, Lemmoinvuorella ja Karjaanjokivarressa.

Virkistysaluevarausten lisäksi ulkoilua palvelevat useat MU- ja MY-varaukset.

### Lähivirkistys

Lähivirkistysalueita V ja VV on runsaasti nykyisten ja uusien asemakaava-alueiden yhteydessä. Näistä useat sijaitsevat hienoilla maisemapaikoilla jokirannassa, järven rannassa, ruukkimiljöössä ja harjuilla. Asemanrantaan esitetään uutta uimarantaa.

### Urheilu

Urheilualueita VU ovat Vattolan urheilupuisto, Käpylän kenttä, Miljoonamonttu ja Tuorilan kenttä. Nyhkälän koulun kenttä on osa C-alueita.

### Moottoriurheilu

Mansikin moottorirata EMY/EJ voi jatkaa toimintaansa, mutta sille on asetettu meluntorjuntavaatimus. Alueen vaihtoehtoinen käyttötarkoitus voi olla maankaatopaikka.

### Ulkoilureitit

Osayleiskaavassa on esitetty tärkeät ulkoiluyhteydet. Reiteistä suuri osa on olemassa.

Tärkeitä uusia reittejä ovat: Pyhäjärven rantakierros, yhteys Karjaanjoen yli puhdistamon kohdalla ja Terävänsyrjänharjun reitti.

Ulkoiluyhteydet on esitelty laajemmin erillisessä teemakartassa.

# LIIKENNE

## NYKYTILANNE

Karkkilan keskustaajaman liikenneverkko kostuu oikeastaan vain kahdesta pääväylästä. Nämä ovat valtatie 2 ja Helsingintie-Pusulantie. Valtatiellä on kolme liittymää, näistä Polarin liittymä on selvästi vilkkain.

## VAHVUUDET

Liikenneverkko on erittäin selkeä ja yhdyskuntarakenne on ryhmittynyt sen mukaisesti. Valtatie 2:n kapasiteetti on Karkkilan kohdalla hyvä. Valtatielle on tehty asialliset melusuojaukset.

## HEIKKOUDET

Keskustassa Helsingintien liikennemäärät ovat liian suuret, raskaan liikenteen osuus on huomattava. Vaihtoehdoista kuljetusreittiä ei ole. Myös Keskuskatu on kuormittunut.

Valtatien Polarin liittymä ja sen lähiliittymät ovat kuormittuneet, koska yhteys lähes kaikilta asuntoalueilta valtatielle, kauppoihin ja teollisuusalueille kulkee niiden kautta.

Pitkälän ja Keskinummen teollisuusalueiden tasoliittymä valtatielle on kuormittunut.

## HAASTEET

Liikenneverkon täydentämistä eteläisellä yhteydellä valtatieltä Pusulantielle on suunniteltu 1980-luvulta lähtien, yhteys on myös nykyisessä yleiskaavassa.

Yleiskaavan strategisena tavoitteena on väkiluvun ja työpaikkojen huomattava kasvu. Tämä kärjistää nykyisen liikenneverkon puutteita.

## OSAYLEISKAAVAN RATKAISUT

### Tieverkko

Osayleiskaavassa on varauduttu Porintien muuttumiseen kaksiajorataiseksi Polarin liittymään asti. Tästä seuraa, että Pitkälän-Keskinummen nykyinen liittymä korvataan uudella eteläisellä eritasoliittymällä, Ahmoontien liittymä ja kaikki eteläisemmät liittymät poistuvat. Porintien Tuorilan liittymälle on esitetty uusi paikka.

Osayleiskaavassa on esitetty uusi eteläinen yhteystien ohjeellinen linjaus Porintieltä Pusulantielle. Yhteys keventää Helsingintien läpikulkuliikennettä ja parantaa teollisuusalueiden kuljetusyhteyksiä. Myös eteläisten ja itäisten asuntoalueiden liikenteellinen saavutettavuus paranee.

Nykyisessä yleiskaavassa tien linjaus on eri paikassa, uusi linja on maankäytön ja maaston kannalta parempi.

### Katuverkko

Nykyinen katuverkko on pääosin riittävä. Uusia kokoojakatuyhteyksiä ovat Valtatien jatke Turuntielle ja Puutarhakadun jatke Tuorilantielle. Uusia kiertoliittymiä esitetään 7 kpl.

Nykyisen yleiskaavan mukainen kokoojayhteys Puminmäestä Nahkiolle on jätetty pois turhana, samoin kokoojayhteys Asemanrannan kautta. Kaakkoisen teollisuusalueen osayleiskaavan mukainen Porintien rinnakkaistie on jätetty turhana pois, samoin yhteys eteläisestä liittymästä Vihtijärventielle.

### Liikennemelu

Pääväylien meluvaikutukset on laskettu osayleiskaavan mukaiselle liikenteen ja maankäytön tavoitetilanteelle. Osayleiskaavaan on merkitty meluennusteen mukaisen 55 dB melualueen raja.

Porintien varteen Tuorilan kohdalle on merkitty meluntorjuntatarve, alueella on melusteitä, joita pitää täydentää.

Maaseutualueella Porintien molemmin puolin on merkitty 200 m syvä valtatieen lievealue, jolla ei suositella asuntorakentamista.

### Liikennehakuiset palvelut

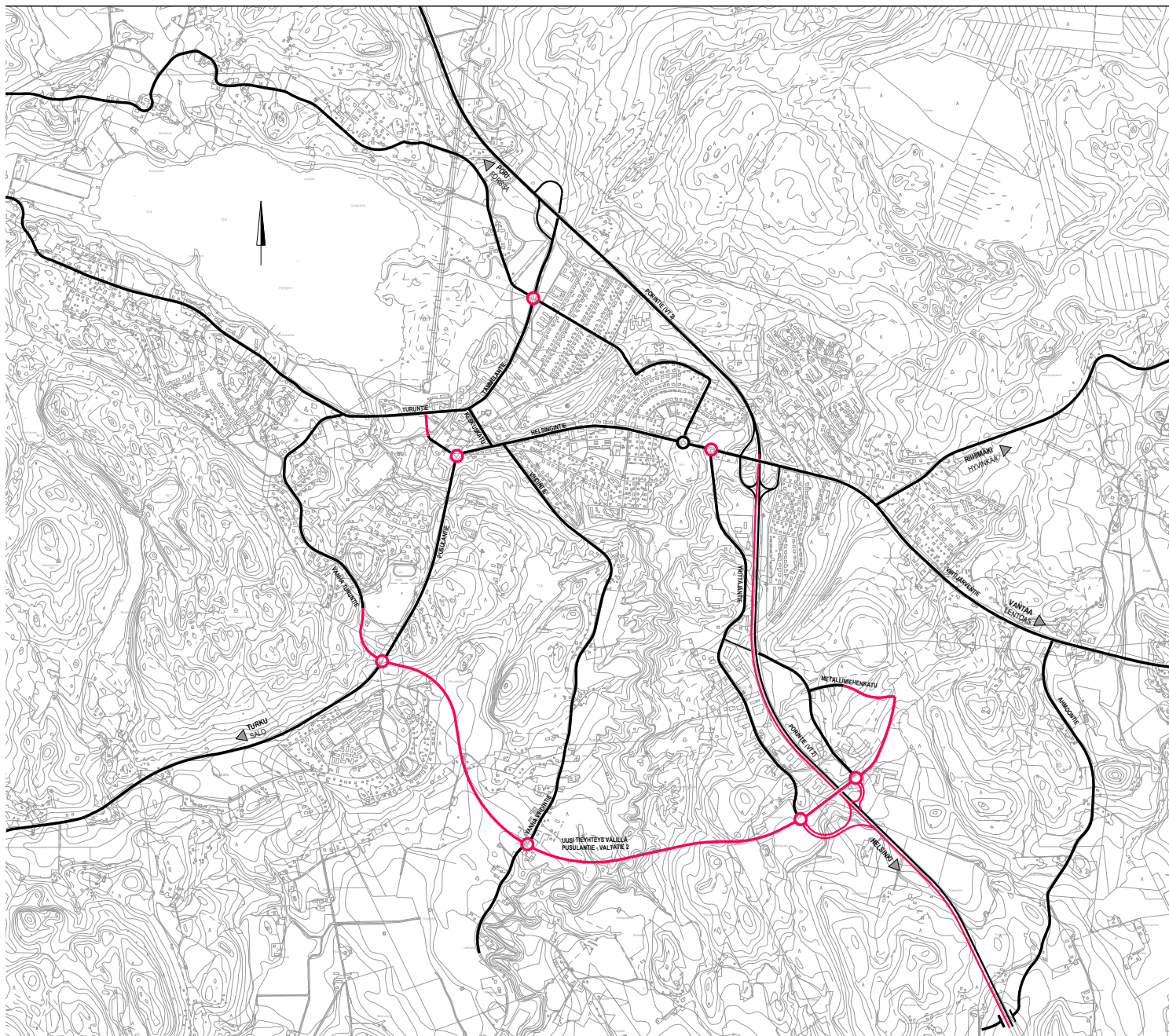
Nykyiset huoltoasemat Keskinummissa, Polarin liittymässä ja Huhtimossa voivat jatkaa. Pohjoisen liittymän yhteyteen on varattu TPres-alueita ensisijaisesti liikennehakuille palveluille.

### Kevytliikenne

Osayleiskaavassa ei ole esitetty kevyen liikenteen verkkoa eikä yhteystarpeita.

### Julkinen liikenne

Nykyinen linja-autoasema las on merkitty C-kortteliin, Yrittäjätien varteen on merkitty liityntäpysäköintialue lip.

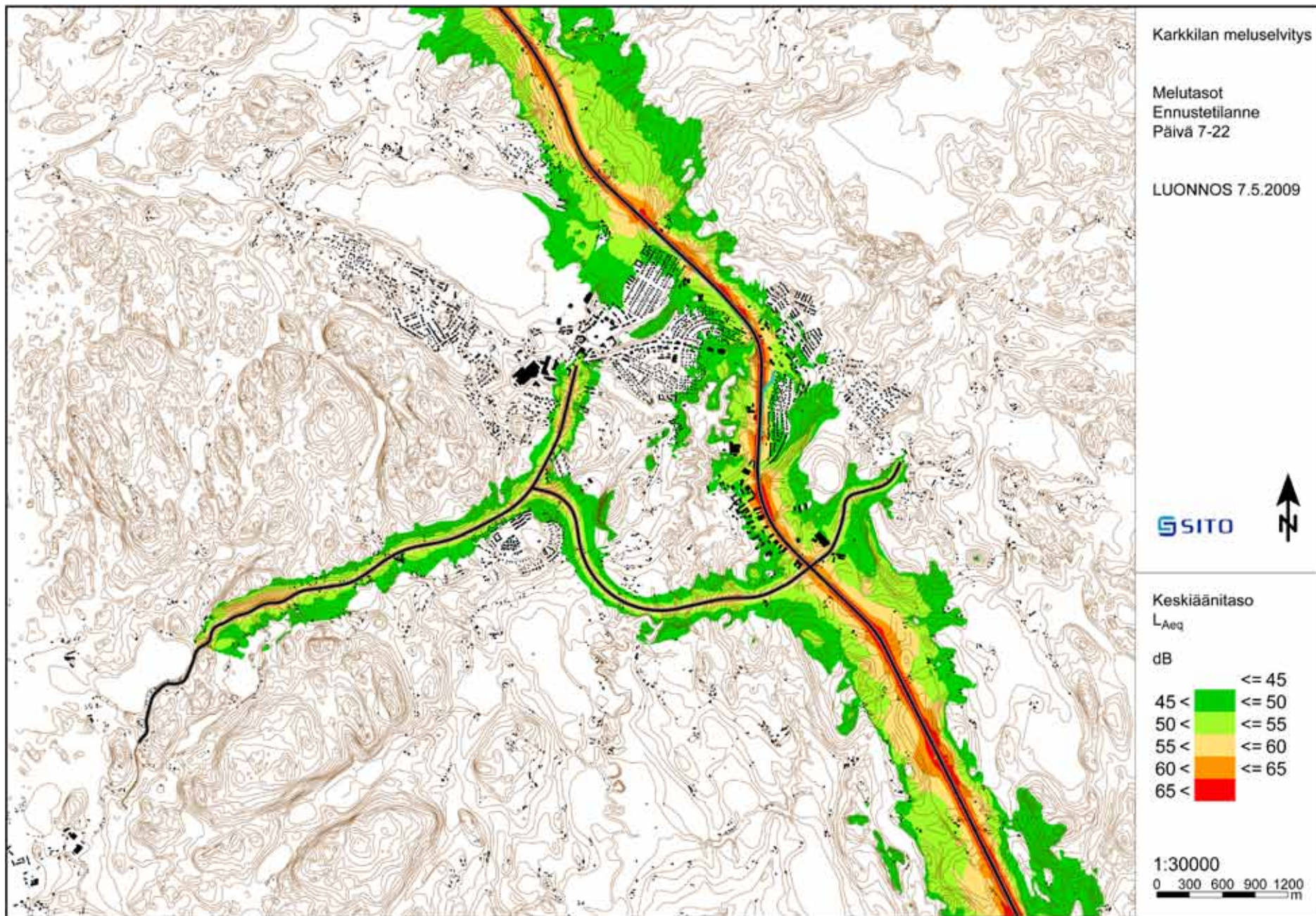


**MERKKIEN SELITYKSET**

-  NYKYISET TIET
-  UUDET TIET
-  KIERTOLIITTYMÄ
-  PARANNETTAVA TIE

KARKKILAN KESKUSTAAJAMAN LIIKENNEVERKKO  
1:20 000

SITO 11.5.2010





# MAASEUTU

## NYKYTILANNE

Karkkilan keskustaajaman ympäristön ja kaakkoisosan maaseutu on pääosin elinvoimaista, harvaan asuttua maa- ja metsätalousaluetta. Keskustaajaman liepeillä on hieman tiiviimpää kyläasutusta ja toimivaa maataloutta.

## VAHVUUDET

Haja-asutuksen ja loma-asutuksen määrä maaseutualueella ei ole merkittävä. Järvenpään, Alimmaisien ja Ahmoon kylät ja viljelymaisemat ovat arvostettua kulttuurimaisemaa. Toivikkeen ja Haukkamäen metsät ovat suosittuja ulkoilualueita.

## HEIKKOUDET

Maaseutualueella ei ole juuri lainkaan palveluja. Ahmoon, Tuorilan ja Haukkamäen koulut palvelevat maaseutualuetta. Maaseutualueella on jonkin verran maa- ja metsätalouden työpaikkoja ja joitain teollisuuden työpaikkoja.

## HAASTEET

Tavoitteena on säilyttää maaseutu elinvoimaisena maaseutuna ja hillitä hajarakentamista. Hajarakentamisen lisääntyminen on kokonaistaloudellisesti epäedullista ja rasittaa kuntataloutta. Hajarakentaminen voi myös pirstoa maatalousalueita.

## OSAYLEISKAAVAN RATKAISUT

### Maatalous

Valtaosa pelloista on varattu maatalouteen merkinnöillä MT, MA ja MA/s. Peltoalueita on varattu rakentamiseen vain hyvin vähän.

### Metsätalous

Metsätalousalueet supistuvat jonkin verran, koska osa uusista pientalo- ja teollisuusalueista sijoittuu metsäalueille. Osayleiskaavassa huomattava osa metsäalueista on varattu retkeily- ja ulkoilualueiksi VR Toivikkeella, Haukkamäessä, Tuorilassa ja Karjaanjokivarressa. Tämä ohjaa metsänhoitoa alueilla. Metsänhoitoa ohjataan myös maisemallisesti merkittävillä metsäalueilla MM ja ulkoilumetsäalueilla MU.

### Rakentaminen

Maaseutualueella säilyy rakennusjärjestyksen ja maapolitiittisen ohjelman mukainen hajarakennusoikeus ja rantarakennusoikeus (paitsi VR-alueilla). Kaavakarttaan on merkitty vesistöjen rantavyöhykkeen raja.

Rakentamista tuetaan Järvenpään maisema-alueella, missä kyläalueilla AT on rakennuspaikkoja enemmän kuin hajarakennusoikeuden verran. Nahkion-Alimmaisien ja Ahmoon maisema-alueilla nykyinen asutus on merkitty AT-alueiksi. Muualla maaseudulla rakentamisalueita ei ole osoitettu.

Rakentamisen sijoittumisesta annetaan ohjeita maatalousalueilla MT, MA ja MA/s ja maisemallisesti arvokkailla metsäalueilla MM sekä maakunnallisesti

arvokkailla maisemalueilla ma (Järvenpää, Ahmo, Nahkio-Alimmainen).

Asuntorakentamista ei suositella teiden melualueilla eikä valtatie lievealueella vt. Rakentaminen on rajoitettua myös pohjavesialueilla pv ja luonnon monimuotoisuusalueilla luo sekä uuden eteläisen tieyhteyden lähialueella.

### Teollisuus

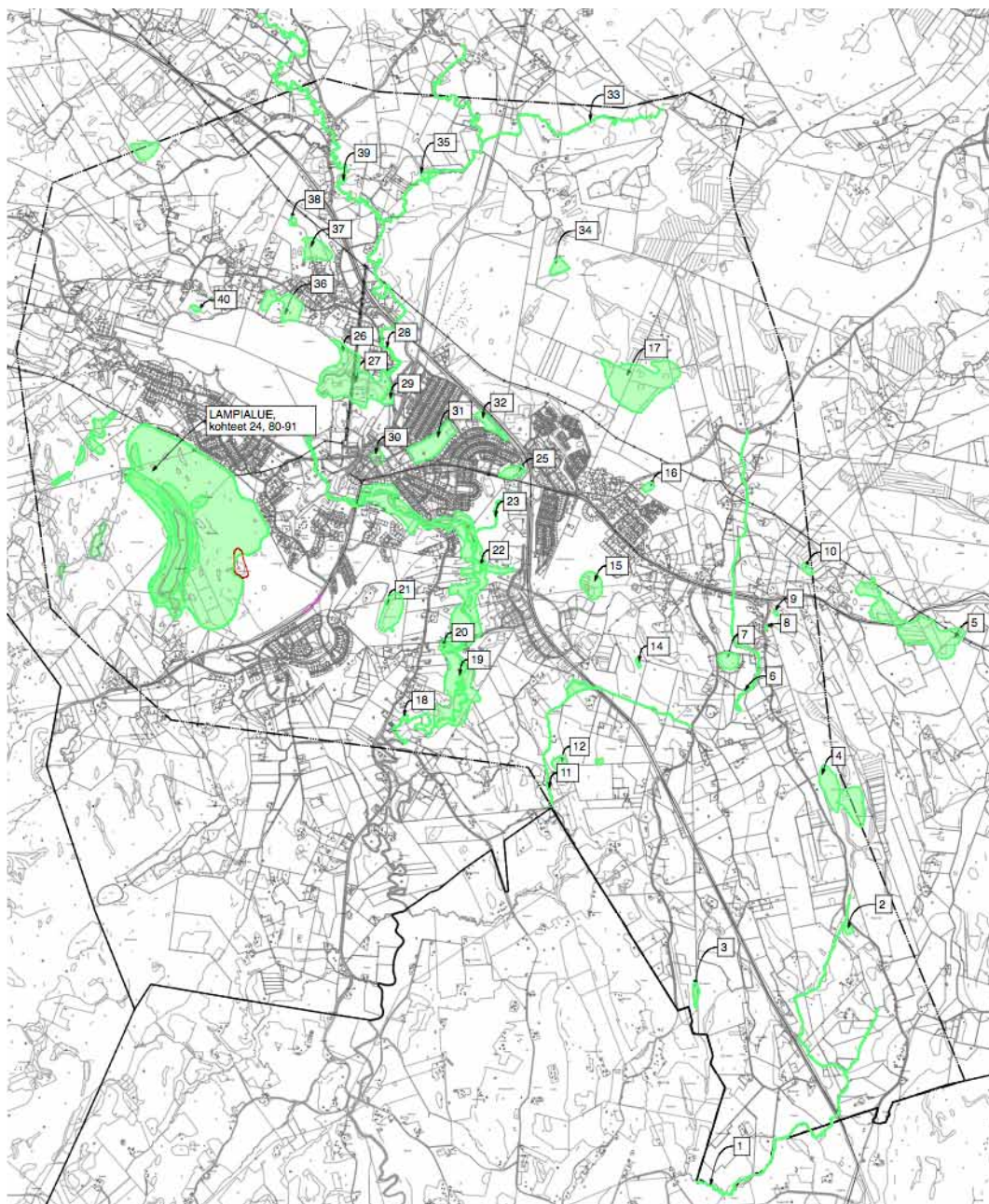
Maa- ja metsätalousaluetta on merkitty teollisuuden laajenemisalueeksi Tres Pitkälän eteläpuolella ja Keskinummen itäpuolella. Tämä rajoittaa asuntorakentamista alueilla.

Nykyisen yleiskaavan mukaiset teollisuuden laajennusalueet eteläisestä liittymästä kaakkoon on poistettu. Ahmoontien risteyksessä oleva Metsämaan teollisuusalue säilyy samoin kuin Porintie 123 alue (MeriMet) mutta molemmat menettävät liittymän valtatielle, edellisen lähellä oleva entinen huoltoasema- ja varastoalue on jätetty pois yleiskaavasta.

### Maapolitiikka

Osayleiskaavassa taajaman liepeillä on maa- ja metsätalousalueita, joita on aiemmissa yleiskaavoissa tai yleiskaavan rakennemallissa esitetty asunto- tai teollisuusrakentamiseen.

Nämä säilyvät nyt maa- ja metsätalousoikeudessa. Mikäli kaupunki myöhemmin hankkii näitä alueita asemakaavoitettaviksi tullaan niille tekemään tarpeen mukaan osayleiskaavan muutoksia.



## LUONTOARVOT

Osayleiskaavan alueella on merkittäviä laajoja luontoalueita, kuten Asemansuo Saavajoen suistossa, Karjaanjokilaakso ja Haukkamäen kallio- ja lampise-länne, Toivikkeen suppakuopat sekä joukko pienempiä arvoalueita ja arvokohteita.

Osayleiskaavan perusselvityksenä on laadittu luontosel-vitys, ohessa selvityksen hakemistokartta.

## OSAYLEISKAAVAN RATKAISUT

### Luonnonsuojelu

Saavajoen suulla olevien soiden alue on merkitty luon-nonsuojelualueeksi SL. Suuri osa alueesta kuuluu myös eurooppalaiseen Natura 2000-verkostoon. Osa alueesta on jo muodostettu suojelualueeksi.

### Luonnon monimuotoisuus

Osayleiskaavaan on merkitty noin 60 luonnon moni-muotoisuusaluetta luo. Näille ei osoiteta rakentamista, monet on varattu virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueilla on rakentamisrajoitus ja toimenpiderajoitus.

Erityisen merkittäviä monimuotoisuusalueita ovat Haukkamäen selänne (linnusto, metsäluonto, suot, lam-met, arvokas kallioalue) ja Karjaanjokilaakso (linnusto, jokiluonto, lehtometsät).

# RAKENNETTU YMPÄRISTÖ



Högforsin valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristöalueen raja, alueeseen kuuluu myös Kulosuonmäen kaivosalue. Museovirasto 2010.

## RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Taajaman rakennetussa ympäristössä on useita omaleimaisia alueita.

Högforsin tehdasalue ja siihen liittyvä ruukin yhdyskunta on näistä merkittävien.

Keskustan vanhat pientaloalueet ovat säilyttäneet ilmeensä. Järvenpäässä, Ahmoolla, Nahkiolla ja Alimmaisissa on perinteistä maaseudun kyläympäristöä.

Monipuolinen ja moni-ilmeinen, eri aikakausia edustava rakennettu ympäristö on tärkeä Karkkilan identiteetin rakennusosa ja vetovoimatekijä.

Rakennetusta kulttuuriympäristöstä on laadittu erillinen selvitys.

## OSAYLEISKAAVAN RATKAISUT

### Valtakunnalliset arvot

Högforsin valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö on merkitty rajauksena rky-1. Rajaus ei ole suojelumääräys eikä kiellä uutta rakentamista, mutta kaiken maankäytön on sovelluttava arvokkaaseen ympäristöön. Alueesta suuri osa on jo suojeltu asemakaavassa.

Osayleiskaavassa esitetään alueelle huomattavaa uutta kerrostaloaluetta Turuntien itäpäähän. Toisaalta nykyisiä asemakaavojen rakentamisalueita on poistettu Närön pellolla ja Bremerin pellolla.

Alueen luoteisosassa Vanhankylän pellolta Närön tilakeskukselle on merkitty kehittämisalueeksi ke, jota kehitetään asumisen, virkistykseen, matkailun ja palvelujen käyttöön maiseman ja kulttuuriympäristön ehdoilla. Alueella on näytetty vain nykyinen maankäyttö, alueelle on syytä laatia kehittämissuunnitelma ja ehkä osayleiskaavan muutos.

### Maakunnalliset arvot

Maakunnallisia arvoalueita ovat Haukkamäen asutus, kirkko ja hautausmaa sekä Sudetin pientaloalue.

### Paikalliset arvot

Paikallisesti arvokasta rakennuskulttuuria on runsaasti. Se on esitetty rakennuskulttuurin selvityksessä. Osayleiskaavassa on esitetty suojelumerkinnällä /s aluekohteet Polarin vanha osa, Suorakatu-Vihdintie, Kannas sekä Järvenpään, Keinumäen ja Ahmoon kyläkeskukset.

# MAISEMA

## OSAYLEISKAAVAN RATKAISUT

### **Luonnonmaisemat**

Haukkamäen selännealue ja Toivikkeen harju- ja suo-alue on merkitty paikallisesti arvokkaiksi maisema-alueiksi ma-3, nämä ovat pääosin retkeily- ja ulkoilualueita VR ja VR-1. Alueilla on merkittäviä luontoarvoja, geologisia arvoja ja omaleimaista maisemakuvaa.

Muutkin tärkeät luonnonmaisema-alueet säilyvät rakentamattomina virkistys- ja ulkoilukäytössä. Näitä ovat Pyhäjärven rannat, Karjaanjokilaakso, Saavajoen suisto ja Lemmoinvuoren kallioalue. Arvokkaita metsämaisema-alueita MM on osoitettu peltomaisemien reunoille sekä Porintien varsille.

### **Kulttuurimaisemat**

Järvenpää, Ahmo ja Nahkio-Alimmainen ovat maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita ma-1. Alueiden arvojen säilymistä tuetaan MA- ja MA/s-merkinnöillä.

### **Muinaismuistot**

Muinaismuistot sm on merkitty. Historiallisen ajan kylätontteja km on Järvenpäässä, Vattolassa, Vanhakylässä ja Ahmoolla.

### **Saavutettavuus**

Osayleiskaavan ulkoilureitistö parantaa eri maisema-alueiden tavoitettavuutta ratkaisevasti. Erityisesti Pyhäjärvi on jäänyt kaupunkikuvassa piiloon.

# VESI

## OSAYLEISKAAVAN RATKAISUT

### **Vedenottamo**

Toivikkeen pohjavedenottamon lähi- ja kaukosuoja-alueella maa-ainesten otto rajoitetaan. Suoja-alue on retkeily- ja ulkoilualueita VR-1 ja MY-1-alueita. Näillä alueilla on huomioitava pohjaveden suojeleminen.

### **Pohjavesialueet**

Polarin pohjavesialueelle on esitetty nykyisen ja vireillä olevan asemakaavan mukaisesti teollisuusaluetta TY-2, LHY-1 ja TPY, alueilla on huomioitava pohjaveden suojeleminen. Keskinummen itäpuolisesta Tres-alueesta osa kuuluu pohjavesialueeseen.

Polarin pohjavesialueelle on esitetty laajat uudet pientaloalueet Terävänsyrjänharjulle ja Ahmoon ja Toivikkeen koillispuolelle.

Kaikilla pohjavesialueilla pv on viemärintelvoite.

### **Tulvavaara**

Pyhäjärven ympäristössä tulvavaara-alueen raja on merkitty +74,5 tasoon, 2 m keskiveden pintaa korkeammalle. Alueella on joitakin asuin- ja lomarakennuksia sekä rakentamatonta pientaloaluetta.

### **Vesien suojeleminen**

Vesiensuojelumääräyksiin rajoitetaan jätevesien ja maa- ja metsätalouden ravinteiden joutumista vesistöihin. Högforsin tehdasalueella on huomioitava vesiensuojelun vaatimukset (TY-1).

# MAA

## OSAYLEISKAAVAN RATKAISUT

### Maaperä

Puhdistettavaa tai kunnostettavaa maaperää saa-1 on laaja alue Asemanrannan alueella.

Rakennuskelpoinen osa alueesta on merkitty selvitysalueeksi SE-1, jolla selvitetään asuntorakemisen mahdollisuuksia, muu osa on retkeily- ja ulkoilualueita VR.

Alueen vanhan kaatopaikan puhdistamisen menetelmät ja kustannukset on selvitettävä jatkosuunnittelun pohjaksi.

### Kaatopaikat

Lopetettuja kaatopaikkoja (EJ) on Pitkälässä ja Haukkamäen Karhunsuolla, näiden maankäyttö on hyvin rajoitettua ja niitä pitää seurata.

Mansikin nykyinen moottorirata-alue soveltuisi myös maankaatopaikaksi, yleiskaavamerkintä EMY/EJ.

Ylijäämämassoja voi käyttää jossain määrin valtatie melualueihin, joita täytyy täydentää.

### Maa-ainesten otto

Maa-ainesten otto perustuu maa-aineslakiin. Osayleiskaavalla ottoa voidaan ohjata niillä alueilla, joilla on erityisiä arvoja tai käyttötarpeita.

Maa-ainesten ottoaluetta EO/M on osoitettu Toivikkeen pohjoispuoliselle Tupsumäen alueelle, jolla on ottolupia.

### Suhde maakuntakaavaan

Maakuntakaavassa on osoitettu huomattavasti laajempi kiviainesvarantojen alue. Tästä alueesta lähes puolet on valtakunnallisesti arvokasta harjualueita ge1, lisäksi alue on kokonaan pohjavesialuetta pv ja siellä on suosituttuja ulkoilureittejä.

Maakuntakaavan kiviainesvarantojen alueesta noin puolet on osayleiskaavassa retkeily- ja ulkoilualueita VR, osa on maa- ja metsätalousaluetta M ja osa ottoaluetta EO/M. Osayleiskaava ei estä maa-ainesten ottoa EO-alueita laajemmalla alueella, mikäli eri arvot voidaan huomioida.

### Maa-ainesten ottorajoitukset

Osayleiskaava rajoittaa maa-ainesten ottoa:

-maisema-alueilla ma-3 (Toivikkeen harjualue ja suo, Haukkamäki)

-Toivikkeen vedenottamon suoja-alueella pvks  
-arvokkailla harjualueilla ge1 ja ge2 (Toivike, Nyhkälänharju ja Terävänsyrjänharju  
-arvokkailla kallioalueilla ge (Haukkamäki, Lemmoinvuori)

-virkistyskäyttö rajoittaa ottoa alueilla V, VR, VR-1.

-luonnon monimuotoisuusalueilla luo

# MELU

## OSAYLEISKAAVAN RATKAISUT

### Liikennemelu

Pääväylien varteen on merkitty liikenteen melualueen raja me.

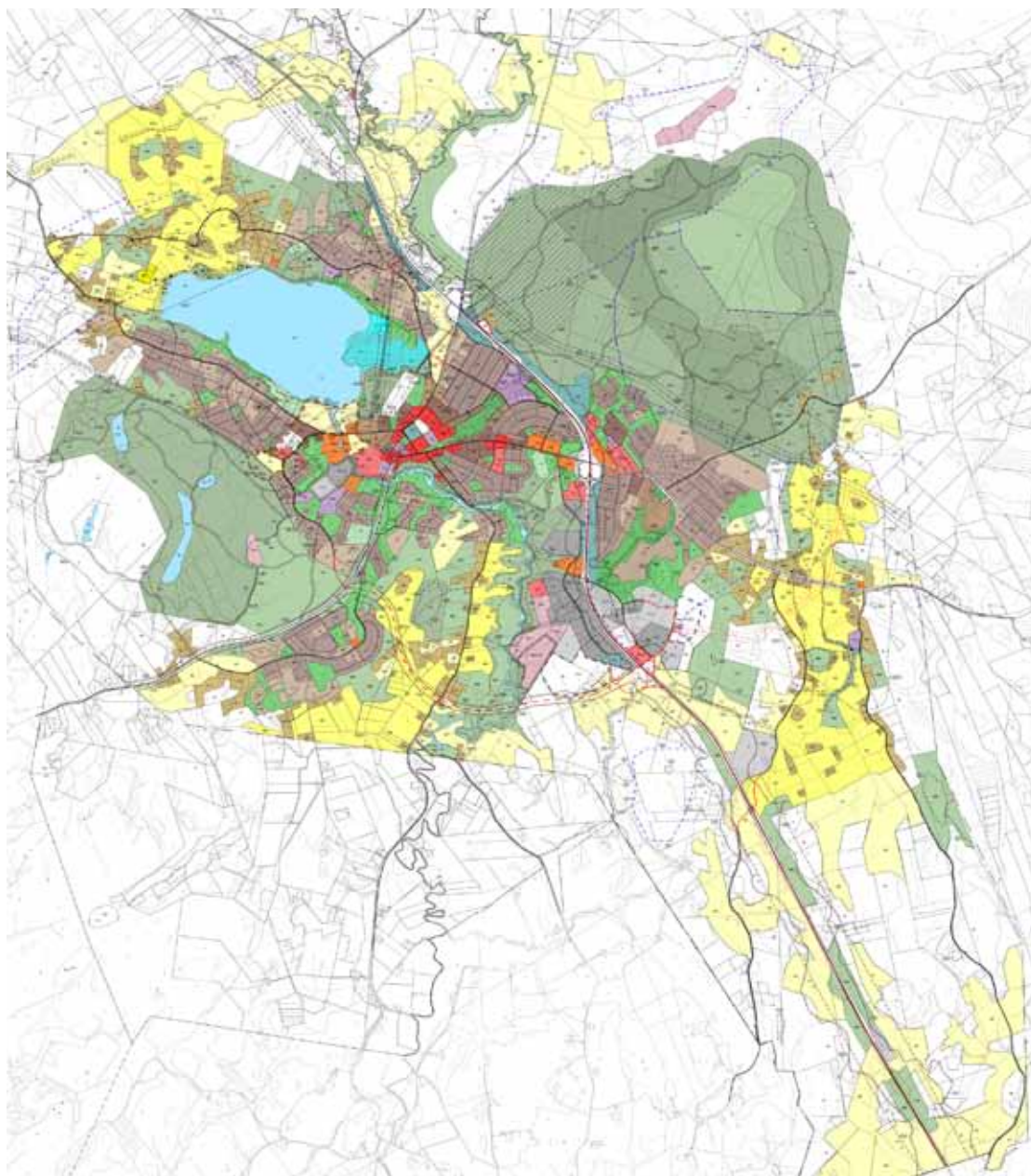
Kyseessä on laskennallinen raja, jonka sisäpuolella liikenteen melutaso voi ylittää 55 dB(A), joka on asuntopihojen, virkistysalueiden yms raja-arvo. Rajaus perustuu liikennesuunnitelman meluennusteeseen.

Melualueen me sisällä meluntorjunta on huomioitava asemakaavoituksessa ja lupakäsittelyissä. Melua voi torjua melusteillä.

### Teollisuus- ja harrastusmelu

Högforsin tehdasalueelle (TY-1) ja Mansikin moottoriradalle (EMY/EJ) on asetettu melun rajoitusvelvoite siten, ettei toiminta aiheuta meluhaittaa yleiskaavan mukaisille asuinalueille.

Kummankaan lähialueelle ei esitetä uutta asutusta, mutta nykyiselle asutukselle, ulkoilulle ja palveluille aiheutuu ajoittaista meluhaittaa.



Osayleiskaavaehdotus, kaavakartan pienennös.

## KAAVAN KUVAUS OSA-ALUEIT- TAIN

Osayleiskaava esitellään osa-alueittain seuraavilla sivuilla.

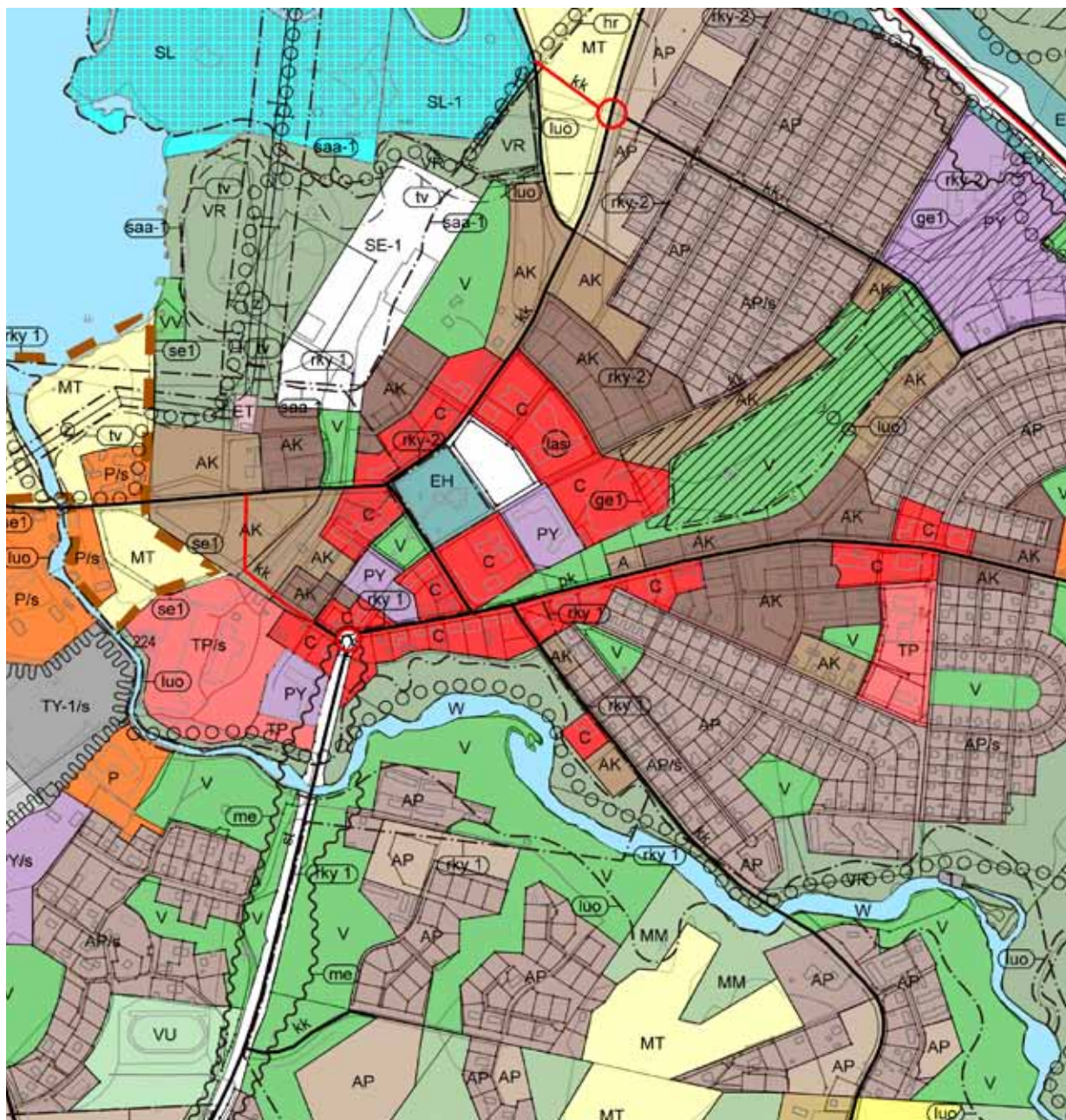
Osa-alueista esitetään kaavakartan ote, osoitekartan ote ja viistoilmakuva alueelta.

Kustakin osa-alueesta selostetaan nykytilanne, uusi rakentaminen ja maankäyttö, arvot, haasteet sekä yleiskaavan muutokset aiemmista yleiskaavoista.

Osa-alueet ovat:

- Ydinkeskusta
- Itäkeskus
- Högfors, Vattola
- Ahmoo
- Tuorila
- Järvenpää
- Haapala
- Alimmainen
- Pitkälä, Keskinummi
- Toivike
- Kaakkoisosa

Osa-alueittainen esittely tässä selostuksessa ei kata aivan koko kaava-aluetta.



# YDINKESKUSTA

## NYKYTILANNE

Ydinkeskusta on toiminnallisesti monipuolisin ja arvostetuin osa kaupunkia. Rakentaminen alueella on pitkään ollut hidasta ja keskustan palvelutaso on laskenut.

## UUSI RAKENTAMINEN

Uutta asuntorakentamista AK ja AP esitetään Nyhkälänharjulle, Turuntien molemmin puolin ja Pohjoisen sisäntulotien varteen.

Keskustatoimintojen alueita C on runsaasti ydinkeskustassa, näille voidaan rakentaa merkittävästi lisää keskusta-asuntoja, kauppaa ja palveluja.

Uusia C-alueita on Huhdintien eteläpuolella ja Vihdintien varressa.

Huhdintien ja Nyhkäläntien välissä on laaja julkisten palvelujen alue PY.

Högforsin itäosa on merkittävä työpaikkojen ja palvelujen alue TP/s.

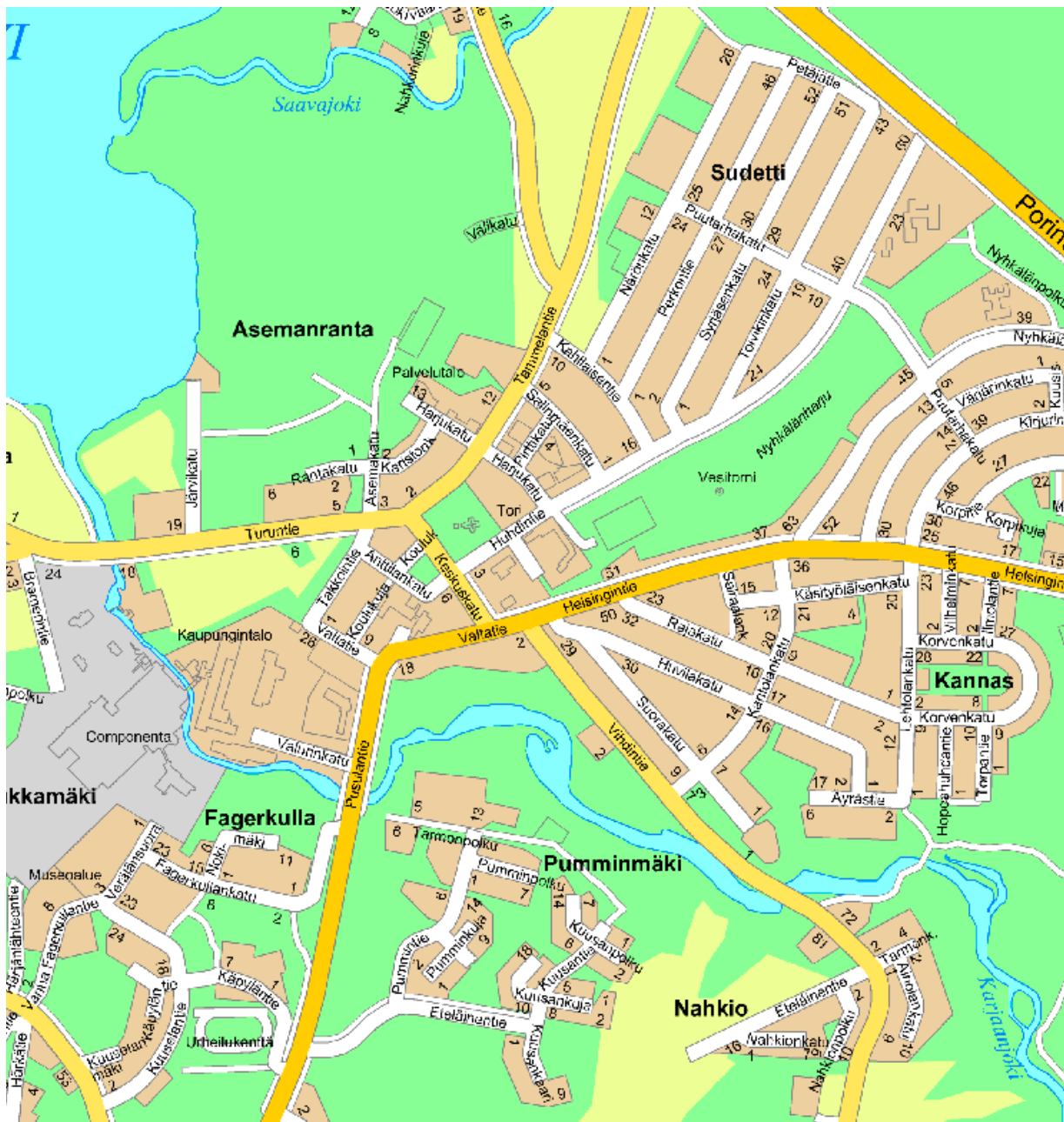
Valtatiet jatketaan Turuntielle, Puutarhakatu jatketaan Tuorilantielle.

## ARVOT

Ydinkeskustan länsiosa kuuluu Högforsin valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöalueeseen rky-1. Vanhoja pientaloalueita suojellaan Sudetissa ja Kannaksessa.

Asemanrantaan on osoitettu laaja rantavirkistysalue VR.

Asemanvuolla on laaja luonnonsuojelualue SL ja SL-1. Nyhkälänharju ja jokiranta ovat luonnon arvoalueita luo.



## HAASTEET

Ydinkeskustassa on hajanainen maanomistus ja niukasti kaupungin maanomistusta. Osa asemakaavoista on vanhentuneita. Asemanrannassa on laaja kunnostettava maa-alue saa. Helsingintien läpikulkuliikenne haittaa pääkadun viihtyisyyttä ja turvallisuutta.

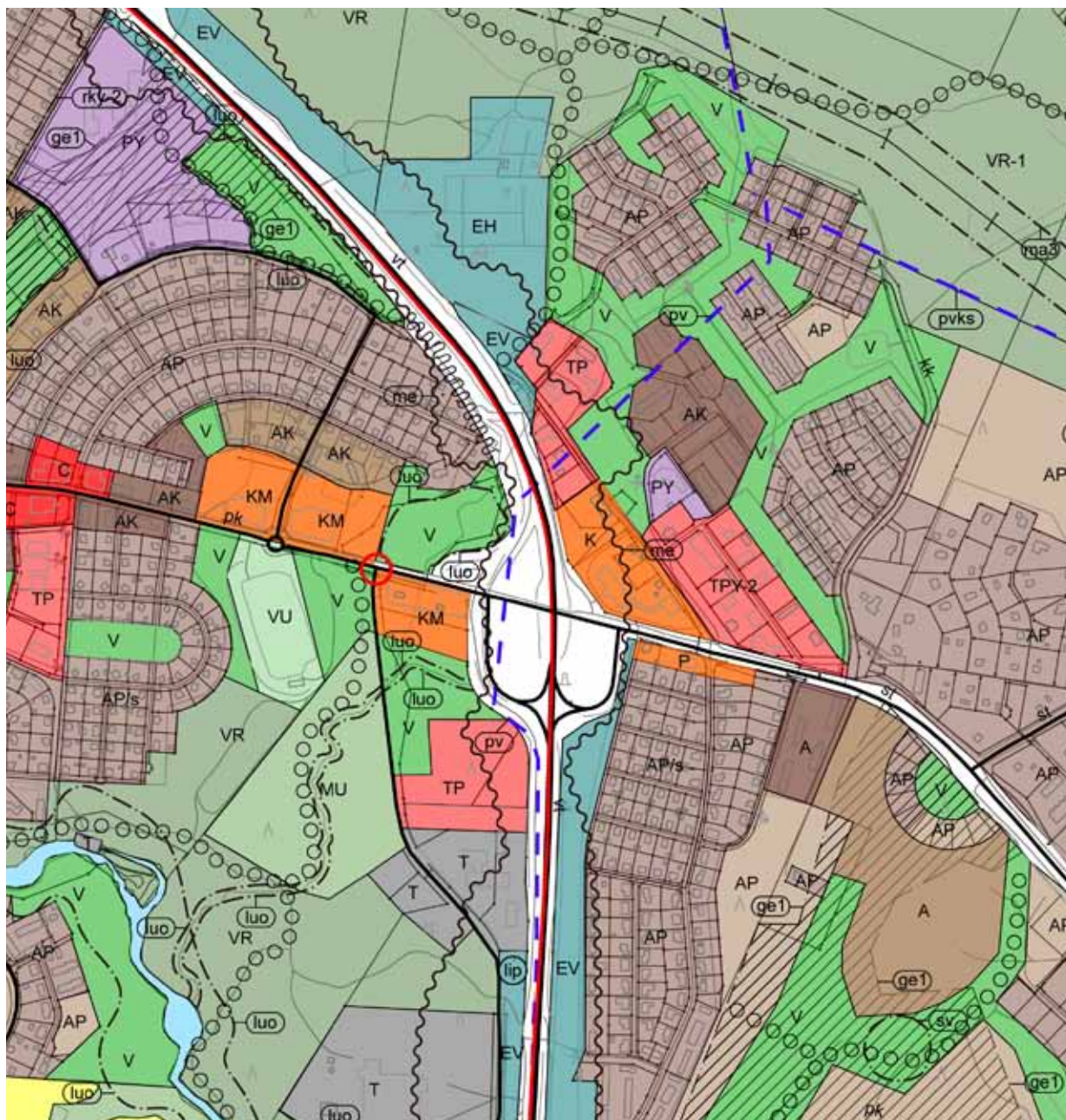
## YLEISKAAVAN MUUTOKSET

Nykyisiin osayleiskaavoihin on tehty seuraavat muutokset:  
 Asemanrannan rakennusaluetta on supistettu huomattavasti, Nahkion jokirannan pientaloalue on poistettu, Eteläisen tien yhteys on poistettu. Nyhkälänharjun puistosta osa on otettu rakentamiseen ja urheilualue on muutettu C-alueeksi. Pappilanmäki on muutettu julkisten palvelujen alueesta C-alueeksi. Pumminmäen rannan luonnonsuojelualue on muutettu virkistysalueeksi. Turuntien eteläpuolinen alue on muutettu C-alueesta kerrostaloalueeksi.





Ydinkeskusta lounaasta kaakkoon. Etualalla Karjaanjoki ja Högforsin itäosa, keskellä viistosti Turuntie, oikealla taustalla kirkko ja tori, vasemmalla taustalla Asemanranta ja Asemansuo. Vasemmalla Pyhäjärvi.



# ITÄKESKUS

## NYKYTILANNE

Helsingintien, Yrittäjätien ja Porintien risteysalue on keskustan liikenteen solmukohta. Sen länsipuolella on market-keskittymä, itäpuolella on autokaupan ja työpaikkojen keskittymä.

## UUSI RAKENTAMINEN

Marketalueet KM laajenevat.

Yrittäjäntiellä on uutta työpaikka-aluetta TP.

Kolisevantien työpaikka-alue voi tiivistyä ja monipuolistua.

Huhdintien ja Nyhkäläntien välinen terveys- ja hoivapalvelujen alue PY voi täydentyä.

Helsingintien ja Värjärikadun risteysalue C-alueille voidaan rakentaa keskusta-asumista, kauppaa ja palveluja. Meijerinkadun pientaloasutus voi muuttua kerrostaloalueeksi.

Toivikkeelle tulee uutta pientaloaluetta AP.

Porintie muuttuu moottoriliikennetieksi Polarintien risteysalueeseen asti. Yrittäjätien risteys muuttuu kiertoliittymäksi. Korven melusuojausta täydennetään.

## ARVOT

Miljoonamonttu ja sen eteläpuolinen alue muodostavat laajan virkistysaluekokonaisuuden.

Kannaksen pientaloalueen itäosa ja Polarintien pientaloalueen vanhin osa ovat suojelualueita.

Korven lehto on luonnon arvoalue.



## HAASTEET

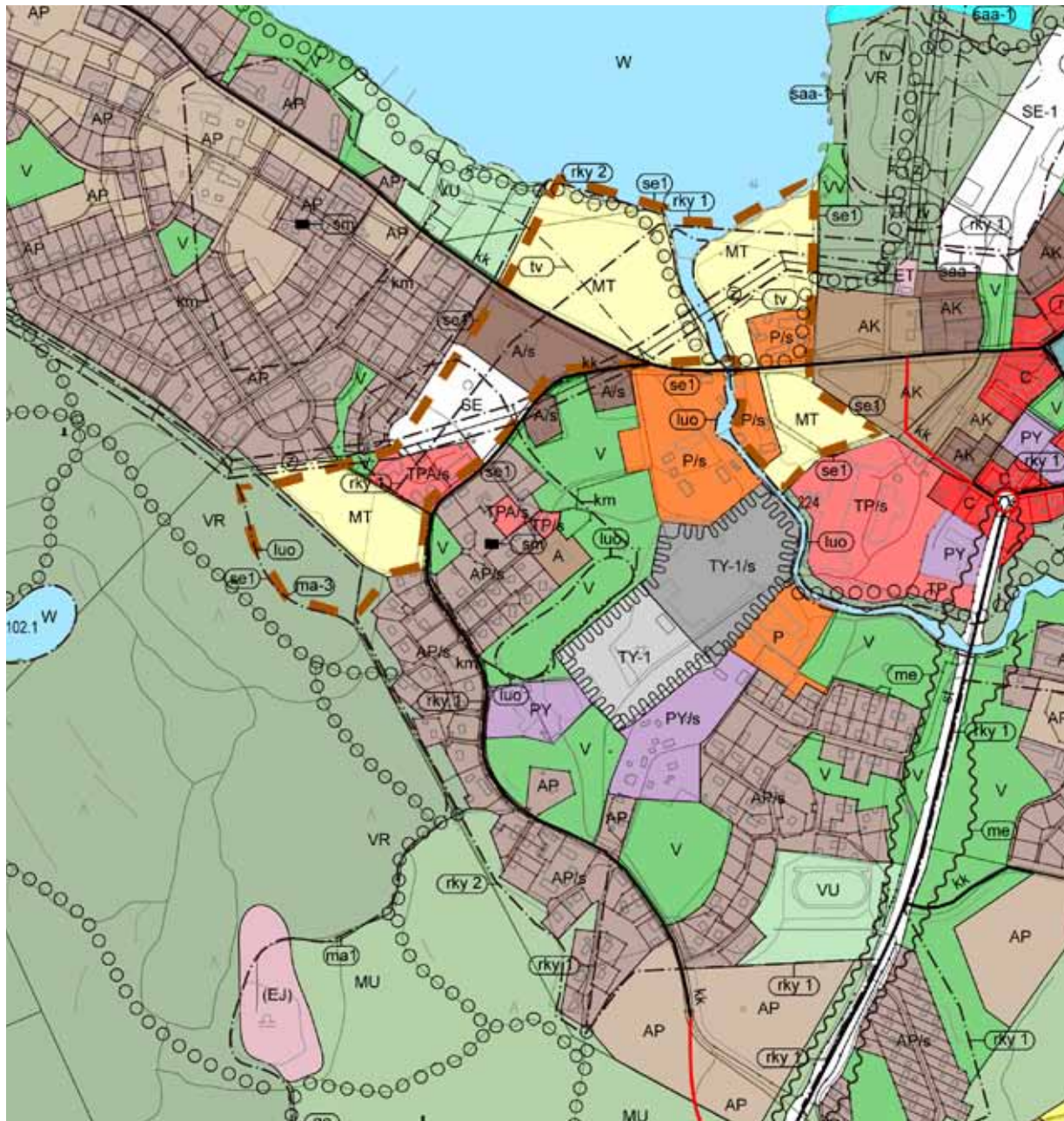
Helsingintien läpikulkuliikenne haittaa pääkadun viihtyisyyttä ja turvallisuutta sekä risteysten toimivuutta. Porintien itäpuoli on pohjavesialuetta.

## YLEISKAAVAN MUUTOKSET

Kaupan ja palvelujen alueet lisääntyvät, teollisuuden osuus vähenee. Kerrostalorakentamisen alue lisääntyy. Nyhkäläntien palvelualue PY on laajennettu huomattavasti. Nykyisessä yleiskaavassa Toivikkeen harjualue ei ole virkistyskäytössä vaan maa- ja metsätalousalueena.



Itäkeskus kaakosta lounaaseen. Etualalla Porintie. Keskellä Helsingintien marketit ja Miljoonamontun kenttä. Taustalla Karjaanjokilaakson metsää.



# HÖGFORS, VATTOLA

## NYKYTILANNE

Högforsin historiallinen tehdasalue on huomattava työpaikka-alue joen molemmilla rannoilla. Ympäröivä ruukinyhdyskunta on suojeltu. Vattola on laaja pientaloalue. Vattolan-Vanhakylän ranta on suosittu virkistysalue. Haukkamäen selänne on laaja ulkoilu- ja luontoalue.

## UUSI RAKENTAMINEN

Uutta pientaloasutusta AP esitetään Käpylän kentän eteläpuolelle ja Vattolan Lapinniemeen. Vattolan keskiosassa on vielä rakentamatonta pientaloaluetta huomattavasti.

Högforsin tehdas voi laajentua.

## ARVOT

Ruukin yhdyskunta kuuluu Högforsin valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöalueeseen rky-1, alue on suojeltu asemakaavalla.

Bremerinpellon virkistysalue V täydentää Tehtaanpuistoa.

Haukkamäen selänne on ulkoilualue VR, maisema-aluetta ma, arvokasta kallioaluetta ge ja luonnon arvoaluetta luo. Pyhäjärven rantaan tulee jatkuva virkistysalue ja ulkoilureitti.

## SELVITYSALUE

Selvitysalueeksi se on katkoviivalla rajattu alue, johon kuuluu Vanhakylän rinne ja pelto, Navetanmäki ja Lautatarha, ent. johtajan tontti, Vanhakylän rantapelto sekä Närön tilakeskus Turuntien molemmiin puolin.

Tällä alueella on osayleiskaavassa näytetty nykyinen maankäyttö. Selvitysalue sopii asumisen, virkistyksen, matkailun ja palvelujen käyttöön alueen maiseman ja kulttuuriympäristön ehdoilla. Alueelle on tarpeen laatia kehittämissuunnitelma osayleiskaavan muutoksen ja asemakaavoituksen pohjaksi.

## HAASTEET

Tehtasalueella on huomioitava melusuojaus, vesiensuojelu ja onnettomuusriskit.

Karjaanjoen niskan rantapelloilla on tulvavaara-alueita. Karhunpäänsuolla on lopetettu teollisuuskaatopaikka (EJ).

Selvitysalueen läpi kulkee voimalinjasto.

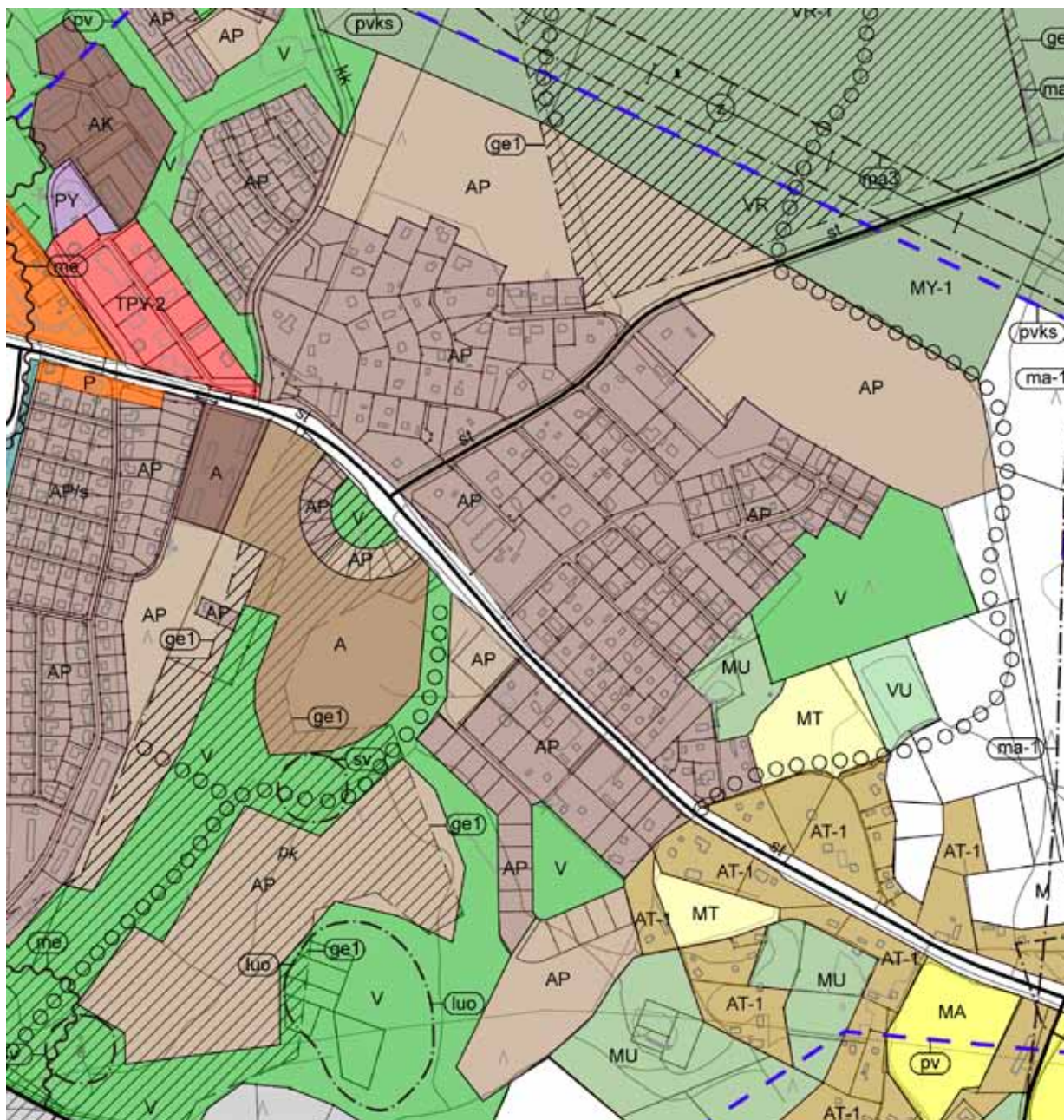
## YLEISKAAVAN MUUTOKSET

Nykyisessä yleiskaavassa Lautatarha ja Bremerinpelto ovat asuntoaluetta. Käpylän kentän eteläpuolinen alue on urheilualuetta ja ulkoilualuetta. Keski-Vattolassa on pieni teollisuusalue. Lapinniemi on kokonaan virkistysaluetta. Nykyisessä yleiskaavassa ei ole varauduttu tulvavaaraan.





Etualalla Pusulantie ja Fagerkullan työväen asuntoalue, keskellä Höforsin tehdasalue, taustalla Vattolaa ja Pyhäjärvi. Pääosa kuvan alueesta on valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä.



# AHMOO

## NYKYTILANNE

Ahmoon harjulla on laaja pientaloalue ja sen itäpuolella on vanhaa kyläkeskusaluetta.

## UUSI RAKENTAMINEN

Ahmoon ja Toivikkeen pientaloalueen pohjoispuolelle esitetään kahta laajaa uutta pientaloaluetta AP. Terävänsyrjänharjun-Keskinummen alueelle esitetään laajaa uutta asuntoaluetta A ja AP. Nykyinen kyläasutus AT-1 on osoitettu.

## ARVOT

Asutuksen pohjoispuolella on laaja Toivikkeen maisema-alue. Toivikkeen harjut ja Terävänsyrjänharju ovat arvokkaita harjualueita. Lehmassuo on luonnon monimuotoisuusalue luo. Toivikkeella on erittäin laaja ulkoilualue VR ja VR-1, uusien asuntoalueiden yhteydessä on virkistysalueita V.

## HAASTEET

Koko harjualue on pohjavesialuetta. Keskinummen uudella asuntoalueella on laaja entinen sorakuoppa. Kyläasutus AT-1 on syytä liittää vesihuoltoverkkoon.

## YLEISKAAVAN MUUTOKSET

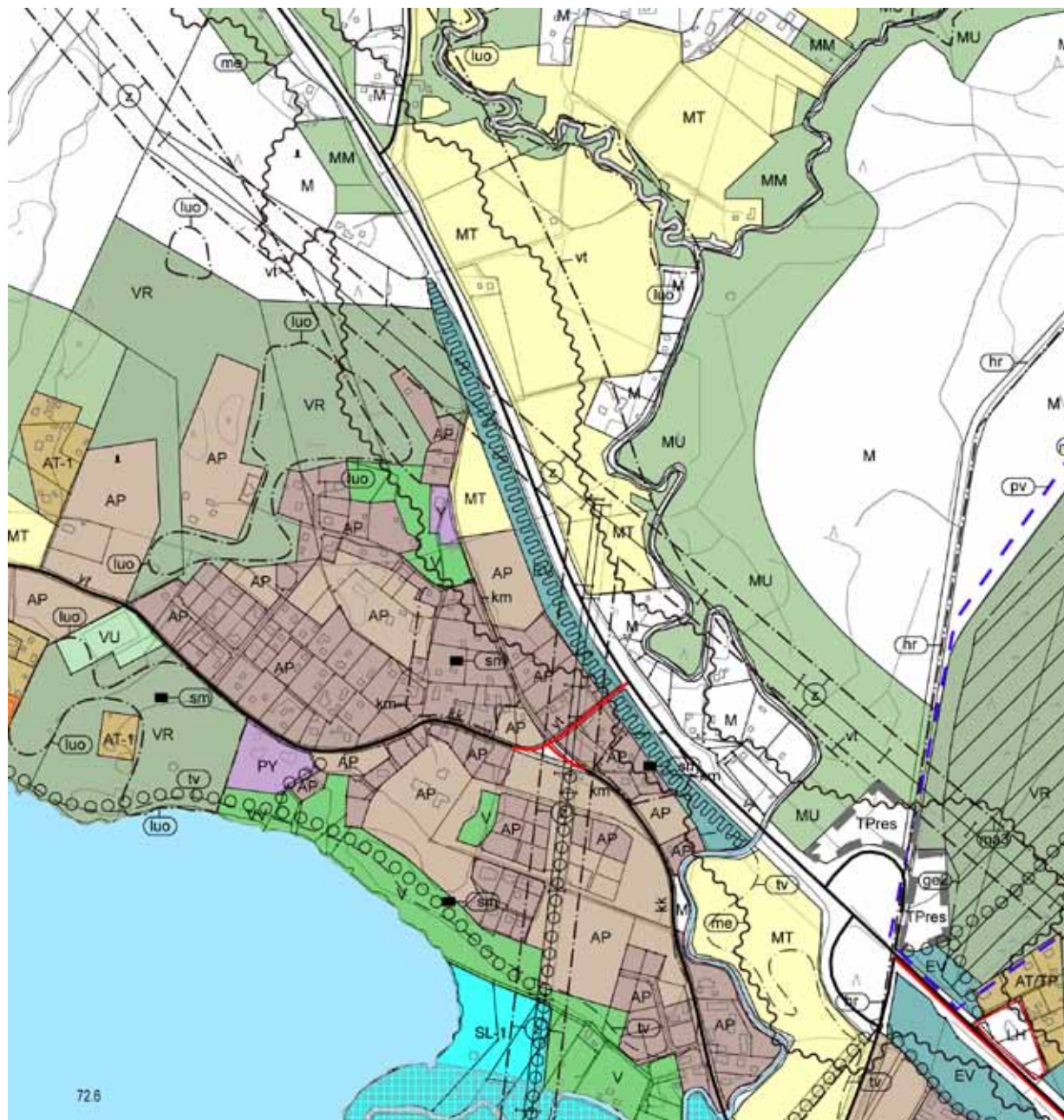
Nykyisessä yleiskaavassa Ahmoonmäen uuden pientaloalueen rajausta on erilainen. Terävänsyrjänharju ja Keskinummi ovat kokonaan virkistysaluetta. Toivikkeen harjualue ei ollut virkistyskäytössä vaan maa- ja metsätalousalueena.







Ahmoo idästä katsottuna. Etuvasemmalla vanha kyläkekus ja Vihtijärventie. Oikealla taustalla sähkölinja, josta vasemmalle esitetään uutta pientaloaluetta. Etuoikealla Ahmoonjokilaakson arvokasta peltomaisemaa.



# TUORILA

## NYKYTILANNE

Tuorilan vanha pientaloalue on laajentumassa kaakkoiselle peltoalueelle. Huhtimossa on huoltoasema ja asutusryhmä. Saavajoen suistossa on laaja luonnonsuojelualue.

## UUSI RAKENTAMINEN

Uutta pientaloasutusta AP on kaakkoisosassa, luoteessa ja Porintien varressa. Kauppätien liittymä valtatielle siirtyy uuteen paikkaan. Valtatien varren meluestettä jatketaan pohjoiseen. Valtatien pohjoisen liittymään esitetään työpaikkojen ja palvelujen mahdollista laajennusaluetta Tres liikennehakuisille toimintoille. Maaseudulle ei esitetä uutta rakentamista, hajarakentamismahdollisuus säilyy.

## ARVOT

Pyhäjärven rannassa on virkistysaluetta ja ulkoilureitti. Ulkoilualuetta VR on Tuorilan rannassa ja Piirteenkalliolla, näillä alueilla on myös luontoarvoja. Kallioahde- teentien - Kauppätien väli on keskiaikainen kylätontti.

## HAASTEET

Porintien varressa on meluhaittoja asutukselle. Porintien koillispuoliset Jokipolun ja Huhtimon alueet eivät sovi asutukselle. Saavajoen suistossa ja Pyhäjärven rannassa on tulvavaara-alue tv, alueella olevat lomamökkit ja rakentamaton tonttimaa on merkitty virkistysalueeksi, tulvavaara on huomioitava maankäytössä. Huhtimon huoltamon liittymä poistuu tien leventämissen yhteydessä.

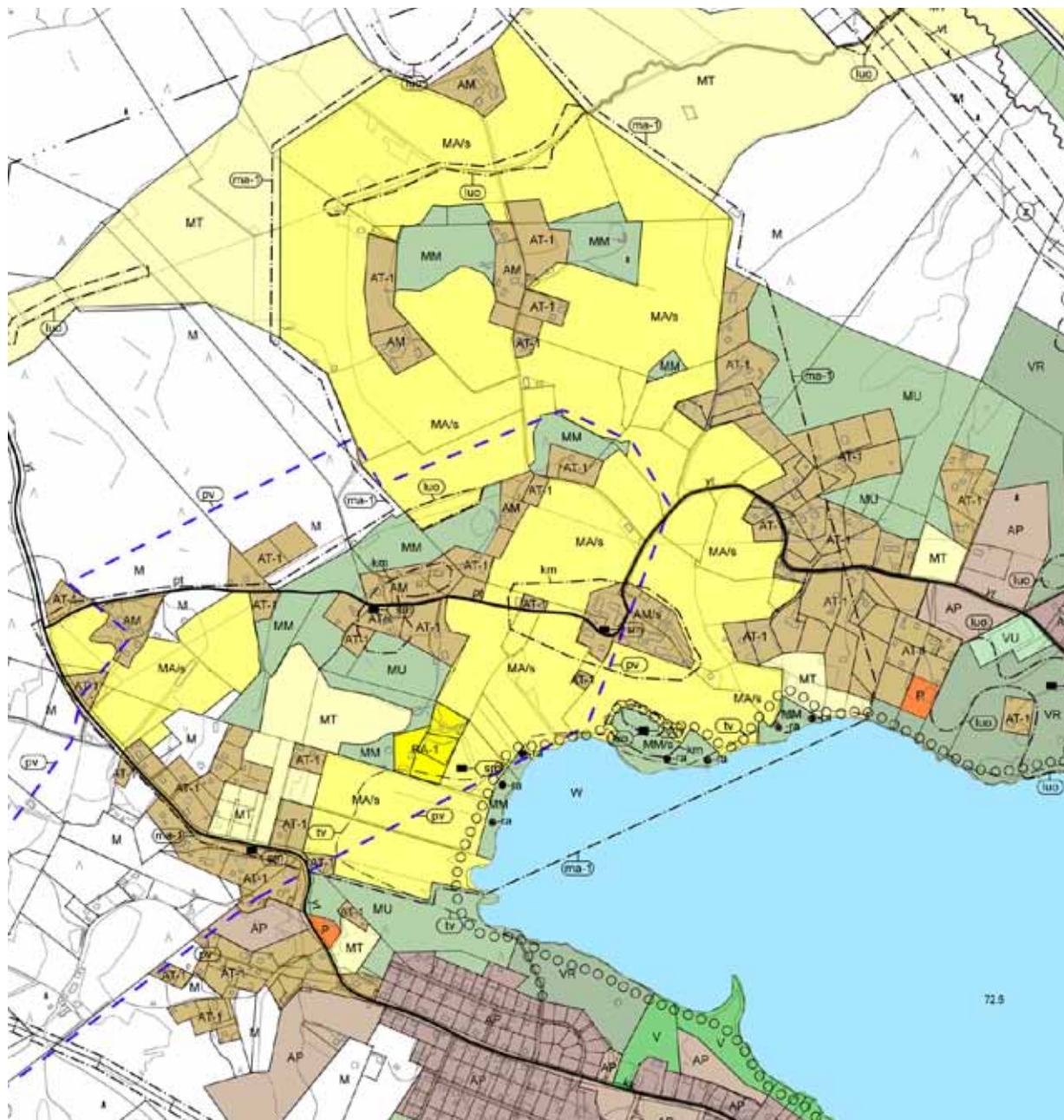
## YLEISKAAVAN MUUTOKSET

Länsiosassa pientaloasutus laajenee merkittävästi maa- ja metsätalousalueelle. Pientaloasutus ei laajene Piirteenkallion rinteille. Porintien varteen ei esitetä teollisuutta vaan asutusta. Koulun länsipuolinen uusi asuntoalue on muutettu virkistysalueeksi. Liimamäestä on poistettu luonnonsuojelualueen varaus. Kauppatien liittymä siirtyy. Nykyisessä yleiskaavassa ei ole varauduttu tulvavaaraan.





Tuorila koillisesta. Etualalla Porintie ja Kauppatie. Oikealla Piirteenmäen metsää, keskellä vanha kyläkeskus. Vasemmalla Etelä-Tuorilan uusi pientaloalue, keskellä koulu, taustalla Pyhäjärvi.



# JÄRVENPÄÄ

## NYKYTILANNE

Järvenpään kylä on toimiva maatalousalue johon liittyy kylämäistä asutusta.

## UUSI RAKENTAMINEN

Osayleiskaavassa nykyistä kyläasutusta AT-1 ja AM täydennetään merkittävästi. Täydentäminen perustuu kantatilojen rakennusoikeuksiin, lisäksi uutta AT-1 aluetta on lisätty paikkoihin, jotka ovat vesihuollon piirissä, nykyisessä yleiskaavassa AT-alueita ja maisemallisesti häiritsemättömiä. Rantamökkit säilyvät.

## ARVOT

Järvenpään viljelymaisema on maakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa, pellot ovat MA/s-alueita, reunametsät MM-alueita. Keskiaikaiset kylätontit ovat sijainneet kyläkeskuksessa, Lammassaassa ja Keinumäessä. Järven rantaan esitetään uutta ulkoilureittiä.

## HAASTEET

Kyläasutus AT ja rantamökkit on syytä liittää vesi- ja viemäriverkkoon. Suuri osa alueesta on pohjavesialuetta.

## YLEISKAAVAN MUUTOKSET

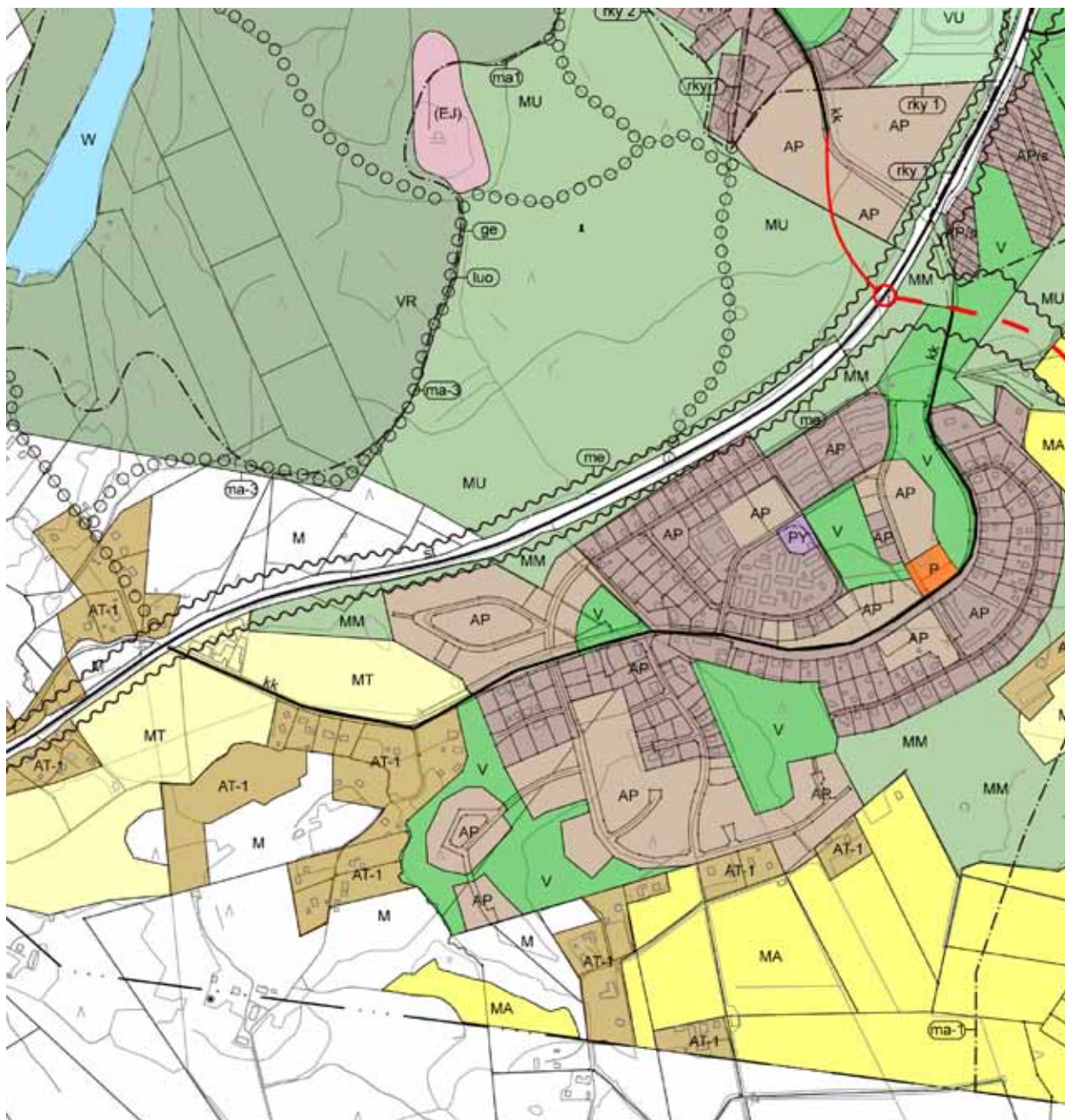
Pohjoinen osa ei kuulu nykyiseen yleiskaavaan. Eteläosassa nykyisen yleiskaavan kyläasutusalueita AT-1 on vähennetty, erityisesti länsiosassa, missä ei ole vesihuoltoverkkoa. Ulkoilureittiä ei ole nykyisessä yleiskaavassa. Suojelumerkintöjä /s on lisätty kyläalueille. Nykyisessä yleiskaavassa ei ole varauduttu tulvavaaraan.





Järvenpään kylä kaakosta. Etuoikealla Liimamäki, vasemmalla vanha kyläkeskus.





# HAAPALA

## NYKYTILANNE

Haapala on laaja pientaloalue Pusulantien ja Alimmaisen laakson välissä. Pusulantien pohjoispuoli on lähes asumatonta

## UUSI RAKENTAMINEN

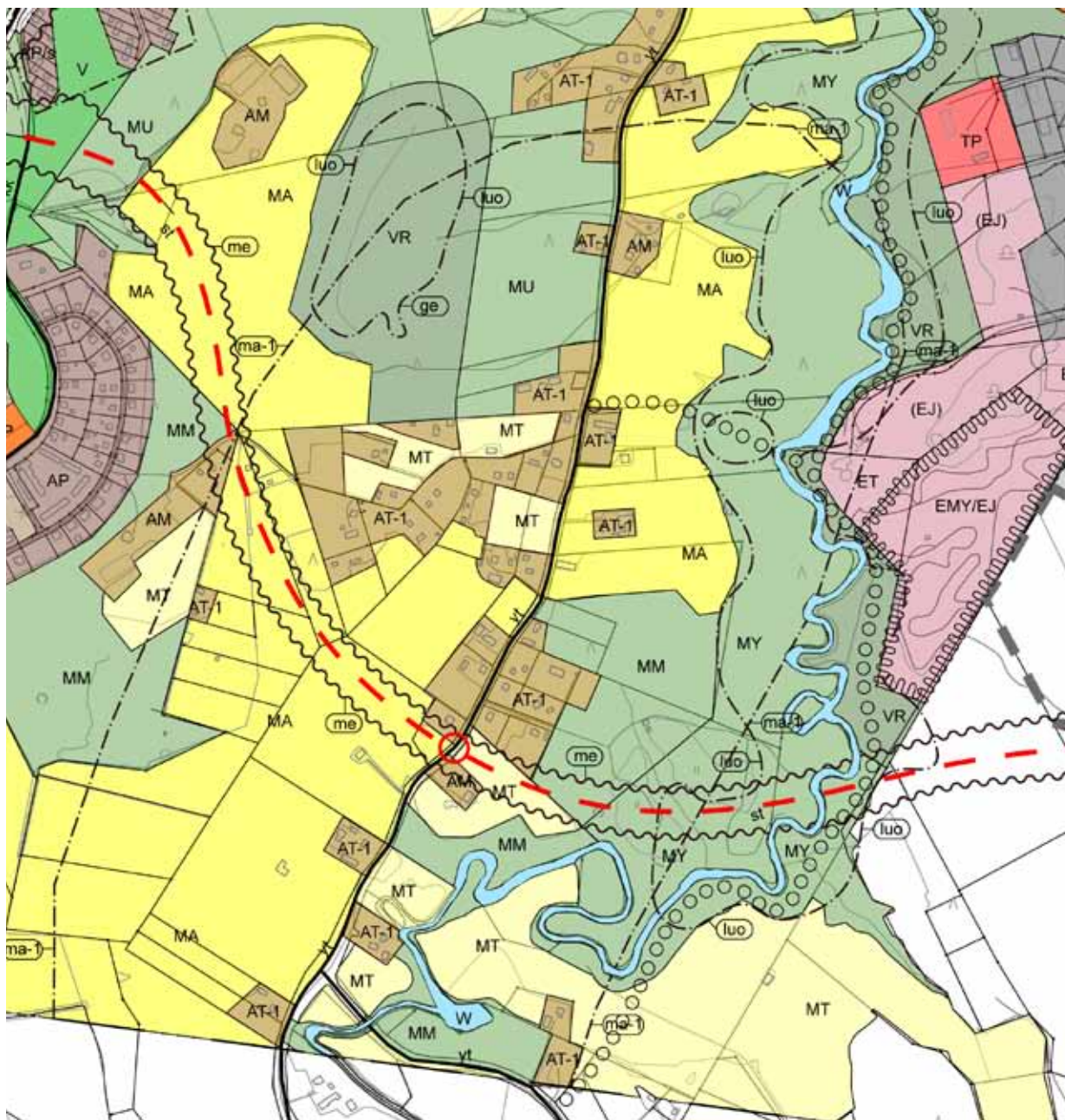
Haapalan Ruukinkorven alueella jo kaavoitetut pientaloalueet AP rakentuvat valmiiksi. Uutta AP-aluetta esitetään Pusulantien pohjoispuolelle Käpylän alueelle. Maaseudun kyläasutus AT-1 säilyy ja voi laajeta jonkin verran, lisäksi maaseudun hajarakennusoikeus säilyy.

## ARVOT

Pohjoispuolinen Haukkamäen selännealue on arvokas maisema-, luonto- ja kallioalue ja suosittu ulkoilualue.

## YLEISKAAVAN MUUTOKSET

Yleiskaava säilyy pääosin nykyisen kaltaisena.



# ALIMMAINEN

## NYKYTILANNE

Alimmaisen laakso on maatalousaluetta. Vihdintien varressa ja peltojen reunoilla on hajanaista kyläasutusta.

## UUSI RAKENTAMINEN

Nykyinen kyläasutus AT-1 on merkitty, uusia rakennuspaikkoja ei ole esitetty, mutta maaseutualueella säilyy hajarakentamismahdollisuus. Peltoaukean poikki menee uuden eteläisen yhteystien linja. Mansikin moottorirata, jätevedenpuhdistamo, voimala ja entiset kaatopaikat säilyvät nykyisellään.

## ARVOT

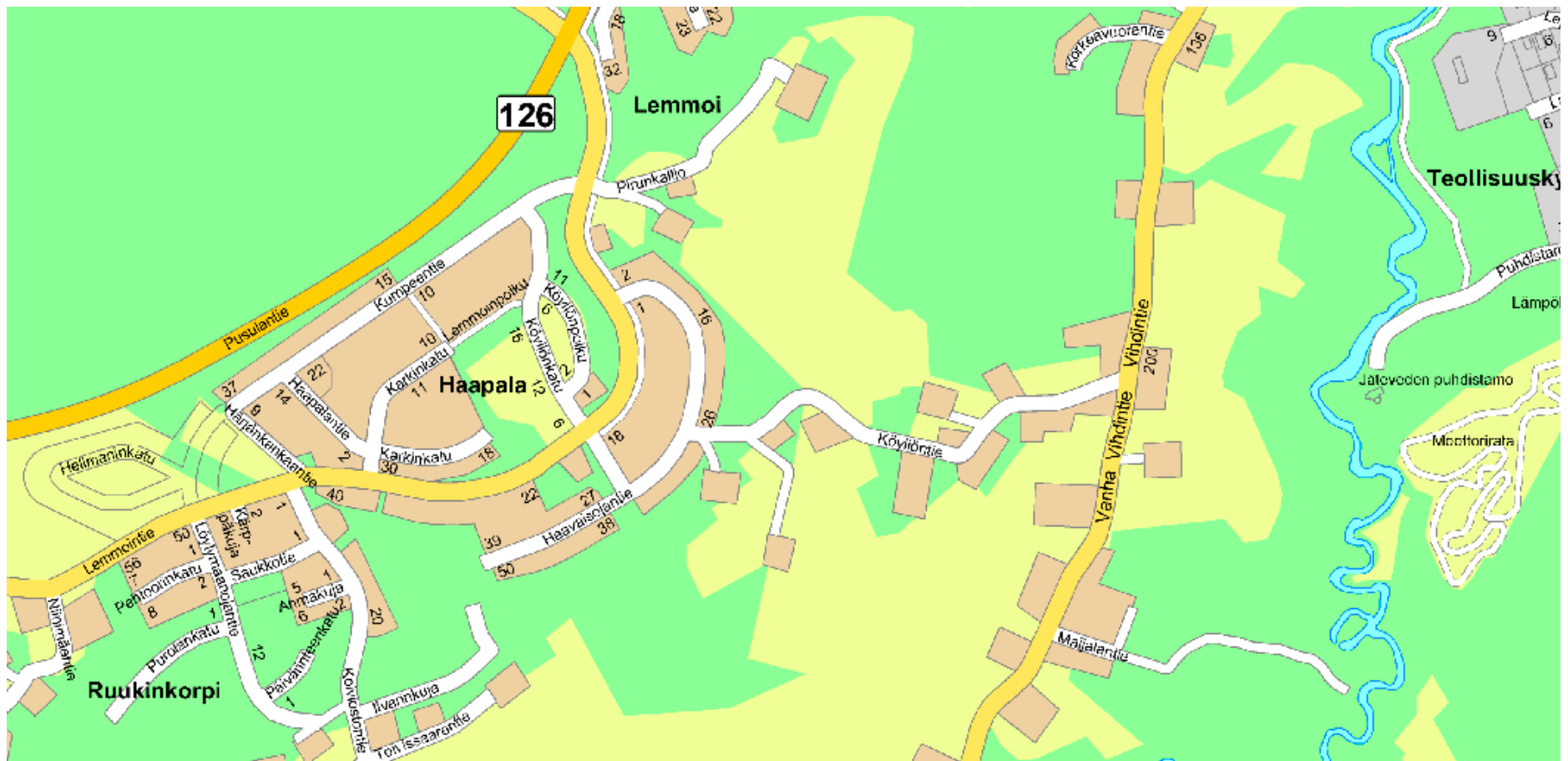
Alimmaisen viljelymaisema on maakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa ma-1, pellot ovat MA- aluetta. Lemmoinvuori on arvokas luonto- ja kallioalue, ulkoilualue VR. Karjaanjoen kanjoni on arvokasta luontoaluetta luo, MY- aluetta, joen yli on uusi ulkoilu- reitti.

## HAASTEET

Uusi tie näkyy avoimessa maisemassa, aiheuttaa melu- häitää ja häittää maa- ja metsätaloutta. Osa Vihdintien kyläasutuksesta on moottoriradan nykyisellä melu- alueella.

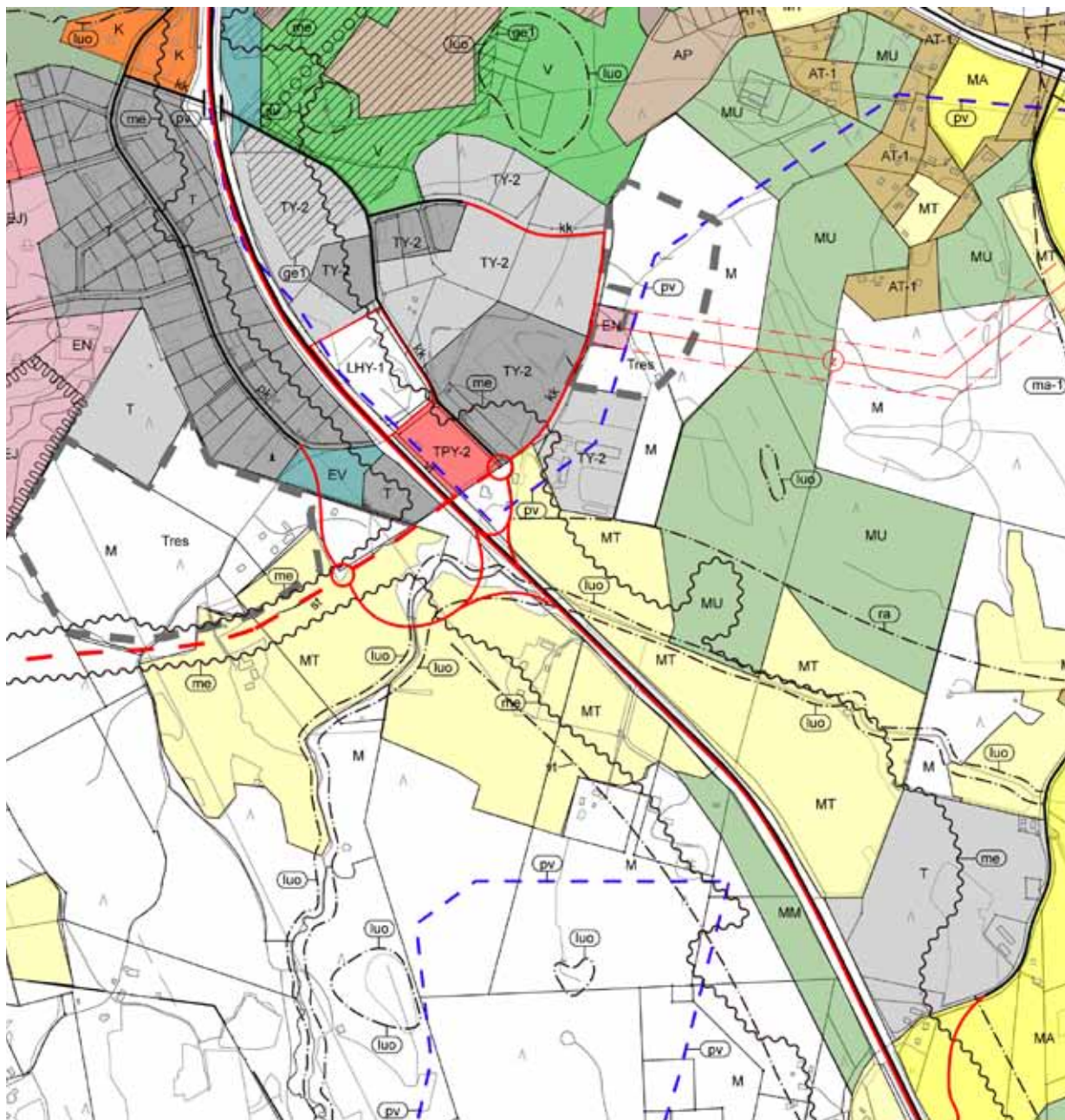
## YLEISKAAVAN MUUTOKSET

Yleiskaava säilyy pääosin nykyisen kaltaisena. Eteläisen yhteystien linja on etelämpänä kuin nykyisessä yleis- kaavassa. Eteläsimillä osalla ei ole yleiskaavaa.





Karjaanjokilaakso idästä. Etuoikealla Harmaakivenmäen metsää, keskellä jätevoimala, maankaatopaikka, jätevedenpuhdistamo ja moottorirata. Jokikanjonin toisella puolella Alimmaisen peltoja, ylävasemmalla Lemmoinvuori,



# PITKÄLÄ, KESKINUMMI

## NYKYTILANNE

Pitkälä ja Keskinummi ovat teollisuusalueita Porintien varressa.

## UUSI RAKENTAMINEN

Liikenneverkkoa täydentää uuden eteläisen yhteystien linja Pusulantieltä Porintielle sekä uusi eteläinen eritasoliittymä. Keskinummen teollisuus TY-2 täydentyy nykyisen asemakaavan mukaan, lisäksi se laajenee kaakkoon. Maankäyttö tehostuu eteläpäässä (TPY). Keskinummen itäpuolella on teollisuuden mahdollinen laajennusalue Tres.

Pitkälän teollisuusalue laajenee etelään Harmaakivemäkeen, lisäksi teollisuusalueen ja eteläisen yhteyden välissä on teollisuuden mahdollinen laajennusalue Tres. Pitkälän teollisuusalueen länsipuolella on lopettu kaatopaikka (EJ), energiahuollon alue EN, jäteveden puhdistamo ET ja moottorirata EM/EJ joka sopii myös maanläjitysalueeksi.

Keskinummeen tulee pohjoisesta uusi pääsähkolinja ja muuntoasema EN.

Metsämaan teollisuusalue T on Ahmoontien risteyksessä.

## ARVOT

Karjaanjoen varressa on luontoarvoja, virkistysaluetta VR, ulkoilureitti voi ylittää joen puhdistamon kohdalla. Teräväsyjänharjulla ja Keskinummessa on virkistysaluetta VL, Lehmussuo on arvokas luontoalue. Porintien varren avara maatalousmaisema säilyy.



## HAASTEET

Keskinummen teollisuus ja sen laajennukset sekä huoltoasemat ovat pohjavesialueella, huomioitava toiminnan luonteessa ja kaavamääräyksissä.

Pitkälän ja Keskinummen teollisuusalueilla ei pidä sallia päivittäistavaran tai tilaa vaativan kaupan suuryksiköjä.

Moottoriradalla on melusuojaustarve.

Metsämaan teollisuusalue on irrallinen, sen liittymä Ahmoontieltä Porintielle poistuu.

Nykyinen Yrittäjätien-Santasalonkadun tasoliittymä Porintielle toimii huonosti.

## YLEISKAAVAN MUUTOKSET

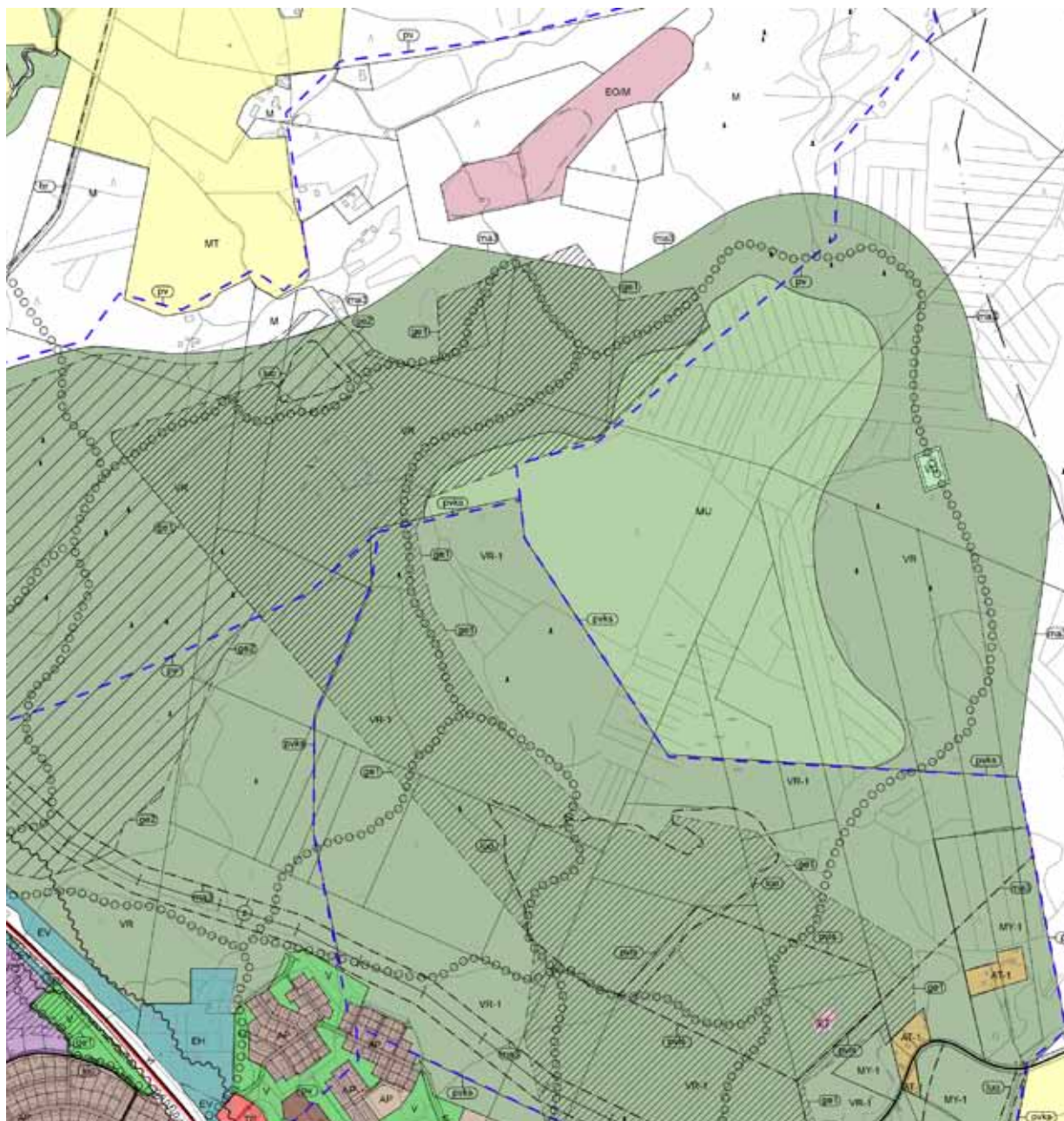
Nykyisten yleiskaavojen teollisuusvarauksia on supistettu Porintien molemmin puolin huomattavasti, alueet jäävät maatalouskäyttöön.

Porintien pohjoispuolinen rinnakkaisyhteys Metsämaan alueelta Keskinummeen on poistettu.

Kokoojaketuyhteys Porintien eteläisestä liittymästä Vihtijärventielle on poistettu.



Keskinummi lounaasta. Etualalla Porintie ja huoltoasemat, keskellä Keskinummen teollisuusaluetta. Ylävasemmalla Keskinummen - Terävän-syrjän harjualueita.



# TOIVIKE

## NYKYTILANNE

Toivikkeen laaja harju- ja selännealue on metsätalousaluetta. Alueella on paikoin harjoitettu soran- ja turpeenottoa. Alue on suosittu ulkoilualue.

## UUSI MAANKÄYTTÖ

Alueelle ei rakenneta. Alue muuttuu suurelta osin ulkoilualueeksi VR ja VR/-1, suoalue maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ulkoilukäyttöä MU. Soranotto voi jatkua Tupsumäen EO-alueella.

## ARVOT

Harju- ja suoalue ovat arvokas maisema-alue ma. Harjut ovat arvokkaita harjualueita, suppakuoppa-alue ja Aittoissuon ovat arvokkaita luontoalueita luo. Alueelle on esitetty ulkoilureittien verkosto.

## HAASTEET

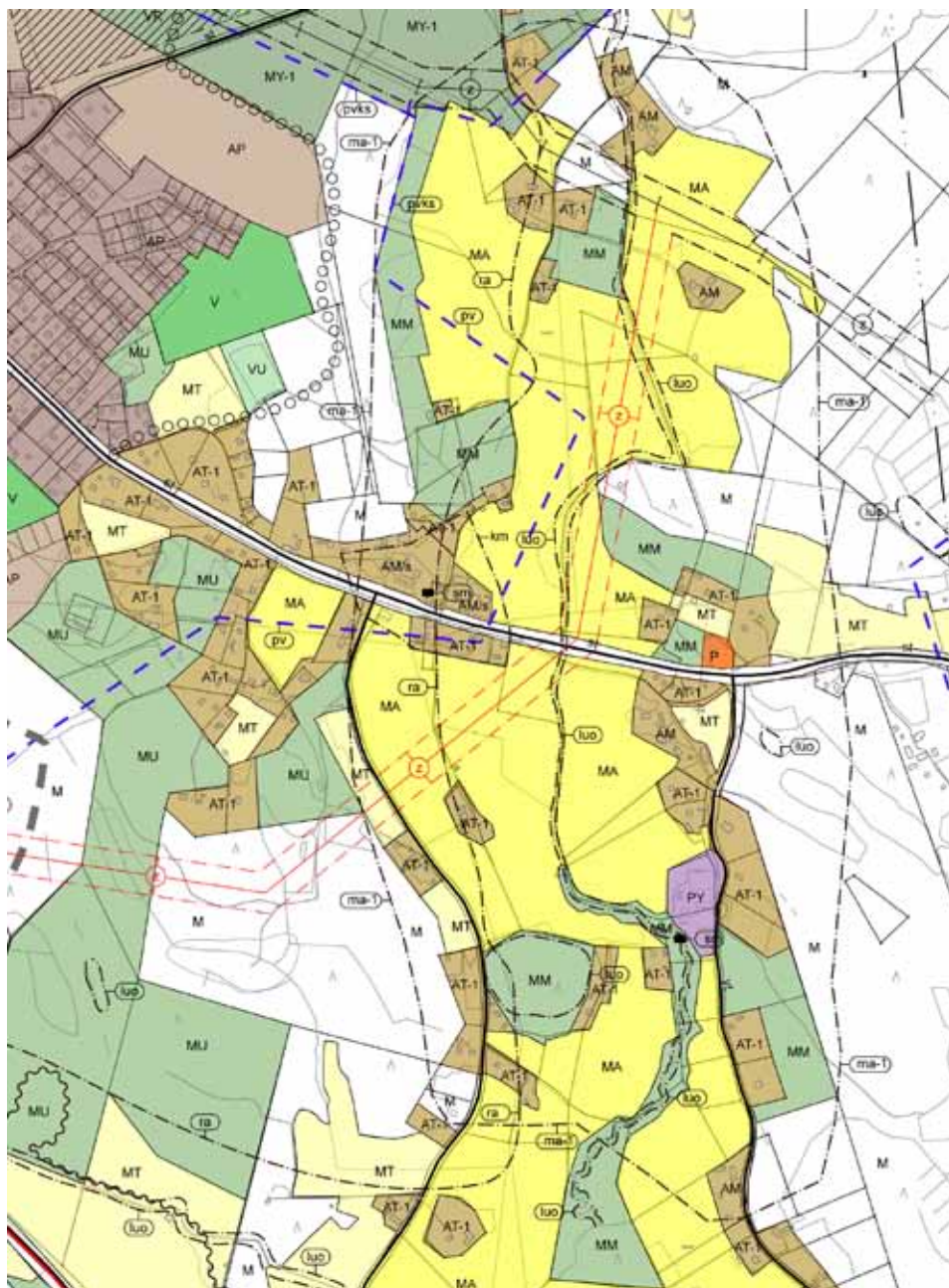
Huomattava osa alueesta on valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaita harjualueita ge-1 ja ge-2, näillä on toimenpiderajoitus.

Suurin osa alueesta on pohjavesialuetta pv, tästä huomattava osa on vedenottamon suoja- aluetta pvl ja pvks, suoja-alue on valtaosin retkeily- ja ulkoilualue VR-1.

## YLEISKAAVAN MUUTOKSET

Alueen lounaisosa muuttuu maa- ja metsätalousalueesta pääosin ulkoilu- ja retkeilyalueeksi VR. Alueen koillisosassa ei ole yleiskaavaa.





# AHMOON KYLÄ

## NYKYTILANNE

Ahmoon jokilaakso on maatalousaluetta, jonka reunoilla on nauhamaista kyläaluetta.

## UUSI RAKENTAMINEN

Kyläasutus voi täydentyä jonkin verran AT-1 ja AM-alueilla. Alueella säilyy hajarakennusoikeus ja rantarakennusoikeus. Laakson kautta rakennetaan uusi pääsähkolinja Keskinummeen.

## ARVOT

Alue on maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta ma-1. Ropoissa on vanha kylätontti km, vanhalla kyläalueella ympäristö säilytetään (AT/s). Puihanlinnassa ja jokivarressa on luontoarvoja luo.

## HAASTEET

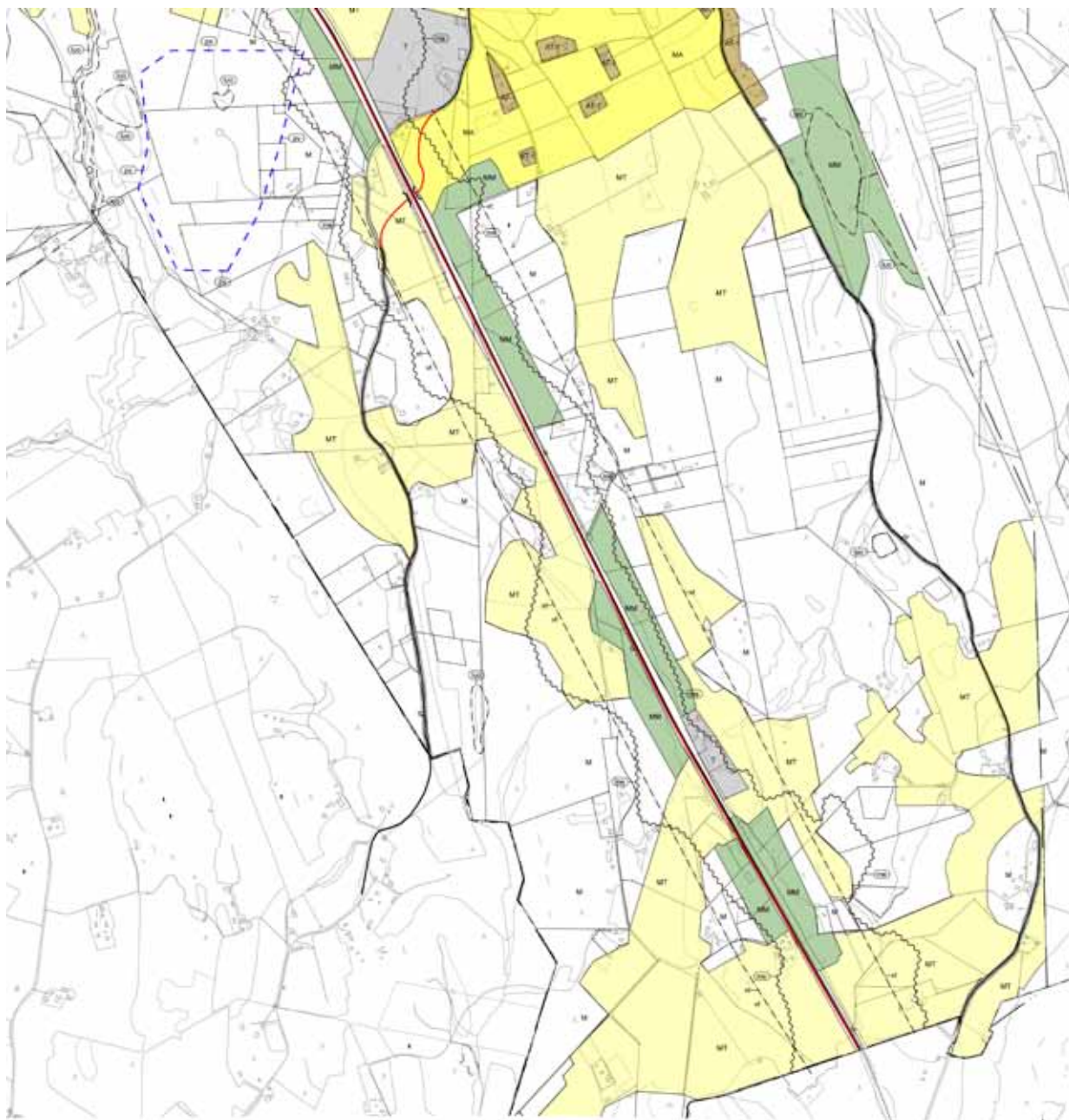
Länsiosassa on pohjavesialuetta pv. Alueella ei vielä ole vesihuoltoverkkoa, osa aluetta on ranta-alueita.

## YLEISKAAVAN MUUTOKSET

Vain osalla aluetta on yleiskaava, tältä osin yleiskaava ei muutu merkittävästi.



Ahmoon kylä idästä. Etualalla Maikkalantie ja Ahmoon koulu. Keskellä Ahmoonjoki ja sen takana Puihanlinnan mäki. Yläoikealla Vihtijärventie ja Ropoin kyläkeskus. Taustalla Ahmoontie.



## KAAKKOISOSA

### NYKYTILANNE

Osayleiskaava-alueen kaakkoisosa on maa- ja metsätalousaluetta. Alueella on varsin vähän haja-asutusta sekä hieman tienvarsiteollisuutta eteläosassa.

### UUSI RAKENTAMINEN

Alue säilyy maa- ja metsätalousalueena, hajakennus-oikeus säilyy. Alue on syrjäinen.

Porintie muuttuu moottorliikennetieksi, jolloin kaikki nykyiset liittymät poistuvat. Merimetin teollisuusalue säilyy, muut teollisuustontit jäävät maa- ja metsätalous-alueeksi.

### ARVOT

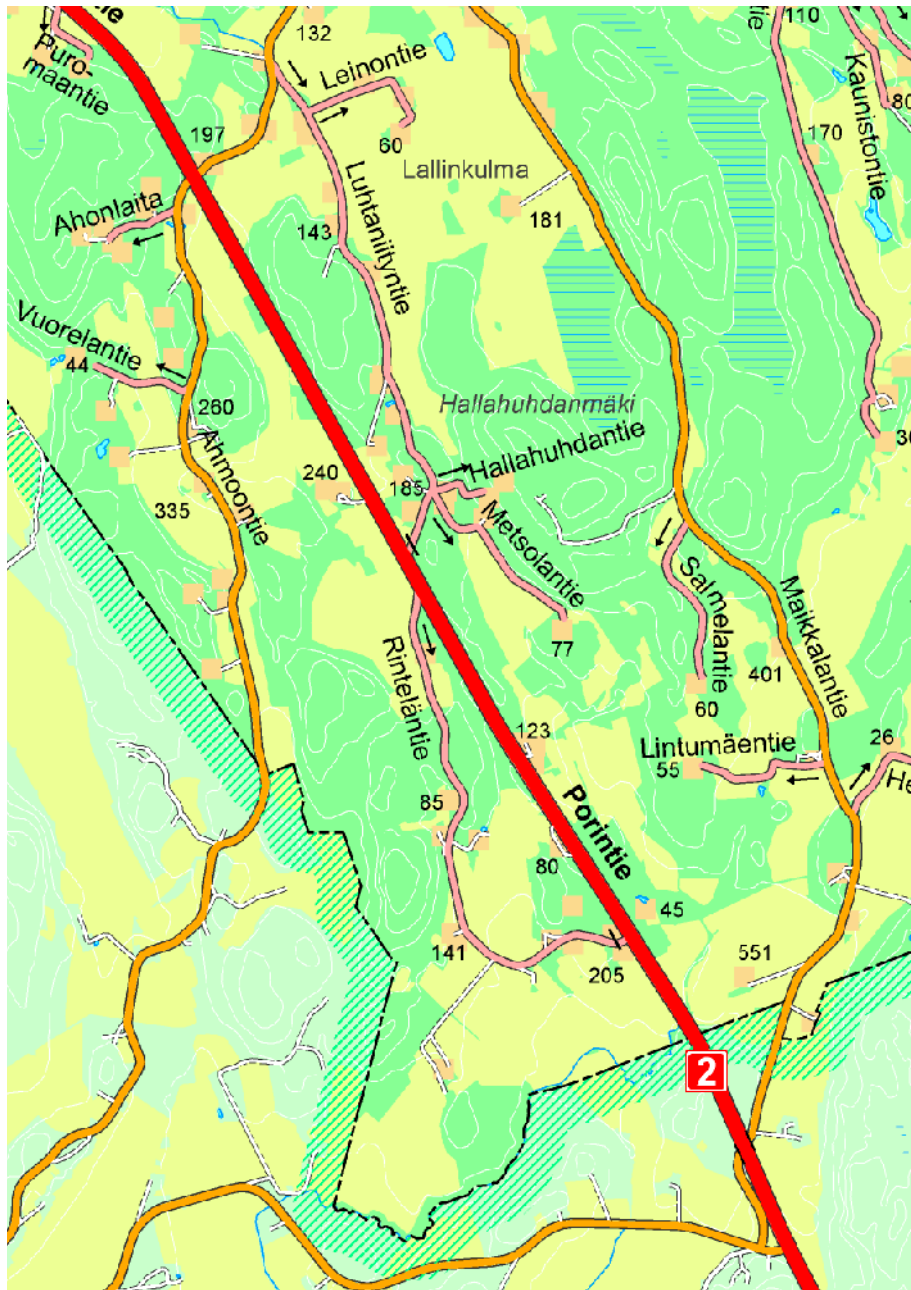
Pellot ovat hyvää maatalousaluetta MT. Porintien varressa on maisemallisesti merkittäviä metsäalueita MM. Kaaterinmäki on arvokas luontoalue luo, lisäksi on pienempiä luontokohteita.

### HAASTEET

Porintien molemmin puolin on valtatie lievealue vt sekä melualueraja me.

### YLEISKAAVAN MUUTOKSET

Alueella ei ole yleiskaavaa.



Kaakkoisosa kaakosta nähtynä. Keskellä Porintie ja teollisuusalue Porintie 123:ssa, etuasemalla entinen huoltoasema.

# YLEISKAAVAMERKINNÄT

Alueiden käyttötarkoitukset:

<b>A</b>	Asuinrakennusten alue, rakennettu.
<b>A</b>	Asuinrakennusten alue, uudisrakentamisalue.
<b>AK</b>	Asuinkerrostalojen alue, rakennettu.
<b>AK</b>	Asuinkerrostalojen alue, uudisrakentamisalue.
<b>AP</b>	Pientalovaltainen asuntoalue, rakennettu.
<b>AP</b>	Pientalovaltainen asuntoalue, uudisrakentamisalue.
<b>AT/TP</b>	Pientalojen, työpaikkojen ja palvelujen alue. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan tai tilaa vaativan kaupan suuryksikköä.
<b>AT-1</b>	Kyläasutusalue. Alueelle saa sijoittaa pysyvää asutusta ja loma-asutusta. Uuden rakennuspaikan koko on vähintään 0,5 ha ja vähintään 0,2 ha, mikäli rakennuspaikka liitetään vesihuoltoverkkoon. Rakennusoikeus on enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin asuinrakennukselle enintään 300 kerrosneliötä ja talousrakennuksille enintään 100 kerrosneliötä.
<b>AM</b>	Maatalouden tilakeskusten alue. Alueelle saa sijoittaa pysyvää asutusta, loma-asutusta, maatalouskeskuksia sekä asumista häiritsemätöntä työpaikkatoimintaa. Uuden rakennuspaikan koko on vähintään 0,5 ha ja vähintään 0,2 ha, mikäli rakennuspaikka liitetään vesihuoltoverkkoon. Asuntojen rakennusoikeus on enintään 10% rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 kerrosneliötä, tämän lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa maatalouden talousrakennuksia sekä maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.
<b>RA-1</b>	Loma-asuntoalue kulttuurimaisema-alueella. Alueelle ei saa muodostaa uusia rakennuspaikkoja. Oleville rakennuspaikoille saa rakentaa enintään yhden yksikerroksisen loma-asunnon, kerrosala enintään 80 neliötä, ja yhden saunarakennuksen, kerrosala enintään 20 neliötä. Rakennukset on liitettävä vesihuoltoverkkoon. Rakennuksia ei saa käyttää pysyvinä asuintoina.



-ra

Loma-asunnon rakennuspaikka kulttuurimaisema-alueella.  
Oleville rakennuspaikoille saa rakentaa enintään yhden yksikerroksisen loma-asunnon, kerrosala enintään 80 neliötä, ja yhden saunarakennuksen, kerrosala enintään 20 neliötä. Rakennukset on liitettävä vesihuoltoverkkoon. Rakennuksia ei saa käyttää pysyvinä asuintoina.



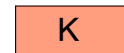
**C**

Keskustatoimintojen alue.  
Alueelle saa rakentaa keskusta-asuntoja, kaupan ja palvelujen tiloja sekä työpaikkoja.



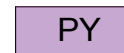
**KM**

Kaupan alue.  
Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.



**K**

Kaupan alue.  
Alueelle saa sijoittaa tilaa vaativan kaupan suuryksikön. Alueella ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.



**PY**

Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.



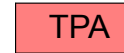
**P**

Palvelujen ja hallinnon alue.



**TP**

Työpaikka-alue.  
Alueelle saa sijoittaa työpaikkoja, kauppaa ja palveluja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan tai tilaa vaativan kaupan suuryksikköä.



**TPA**

Työpaikkojen ja asumisen alue.  
Alueelle saa sijoittaa työpaikkoja, kauppaa ja palveluja.



**TPY-2**

Työpaikka-alue, jolla on huomioitava ympäristöriskit.  
Alueelle saa sijoittaa työpaikkoja, kauppaa ja palveluja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan tai tilaa vaativan kaupan suuryksikköä.



**T**

Teollisuus- ja varastoalue, rakennettu.  
Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan eikä tilaa vaativan kaupan suuryksikköä.



**T**

Teollisuus- ja varastoalue, uudisrakentamisalue.  
Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan eikä tilaa vaativan kaupan suuryksikköä.



**TY-1**

Teollisuus- ja varastoalue, jolla on huomioitava ympäristöriskit, rakennettu.  
Alueella on huomioitava vesistönsuojelunvaatimukset ja onnettomuusriskit.



**TY-1**

Teollisuus- ja varastoalue, jolla on huomioitava ympäristöriskit, uudisrakentamisalue.  
Alueella on huomioitava vesistönsuojelunvaatimukset ja onnettomuusriskit.

<b>TY-2</b>	Teollisuus- ja varastoalue, jolla on huomioitava ympäristöriskit, rakennettu. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan eikä tilaa vaativan kaupan suuryksikköä. Alueen maankäytössä on huomioitava pohjaveden suojelu.
<b>TY-2</b>	Teollisuus- ja varastoalue, jolla on huomioitava ympäristöriskit, uudisrakentamisalue. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan eikä tilaa vaativan kaupan suuryksikköä. Alueen maankäytössä on huomioitava pohjaveden suojelu.
<b>Tres</b>	Teollisuuden mahdollinen laajenemisalue.
<b>V</b> <small>(se-1)</small>	Selvitysalue. Aluetta kehitetään asumisen, virkistykseen, matkailun ja palvelujen käyttöön alueen maiseman ja kulttuuriympäristön ehdoilla. Kaavakartassa alueella on esitetty alueen nykyinen maankäyttö. Alueella on voimassa MRL 43.2§ mukainen rakentamisrajoitus.
<b>V</b>	Virkistysalue. Alueella on MRL 34.2§ ja 128§ mukainen toimenpiderajoitus.
<b>VU</b>	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Alueella on MRL 34.2§ ja 128§ mukainen toimenpiderajoitus.
<b>VV</b>	Uimaranta-alue. Alueella on MRL 34.2§ ja 128§ mukainen toimenpiderajoitus.
<b>VR</b>	Retkeily- ja ulkoilualue. Alueelle saa sijoittaa retkeilyä ja ulkoilua palvelevia rakennuksia. Alueella on MRL 34.2§ ja 128§ mukainen toimenpiderajoitus.
<b>VR-1</b>	Retkeily- ja ulkoilualue, joka toimii vedenottamon suojaviheralueena. Maankäytössä on huomioitava virkistyskäyttö ja pohjaveden suojelu. Alueella on voimassa MRL 43.2§ ja 128§ mukainen toimenpiderajoitus.
<b>LH</b>	Huoltoasema-alue.
<b>LHY-1</b>	Huoltoasema-alue, jolla on huomioitava ympäristöriskit. Alueelle saa sijoittaa toimintaan liittyviä ravintola- ja pienmyymälätiloja. Alueen maankäytössä on huomioitava pohjaveden suojelu.
<b>ET</b>	Yhdyskuntateknisen huollon alue.
<b>EN</b>	Energiahuollon alue.
<b>(EJ)</b>	Jätteenkäsittelyalue, poistettu käytöstä.

<b>EO/M</b>	Maa-ainesten ottoalue, vaihtoehtoisesti maa- ja metsätalousalue.
<b>EMY/EJ</b>	Moottoriurheilualue, vaihtoehtoisesti jätteenkäsittelyalue. Alueella tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa meluhaittaa yleiskaavassa osoitetuille asuinalueille.
<b>EH</b>	Hautausmaa-alue.
<b>EV</b>	Suojaviheralue. Alueelle saa rakentaa melusteita.
<b>SL</b>	Luonnonsuojelualue.
<b>SL-1</b>	Luonnonsuojelualue. Alueelle perustetaan luonnonsuojelulain mukainen suojelualue. MRL 41§ mukaisesti alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka vaarantavat alueen suojeluarvoa. Tämä rajoitus on voimassa, kunnes alue on muodostettu luonnonsuojelulain mukaiseksi suojelualueeksi, kuitenkin enintään 5 vuotta. Tämän määräajan jälkeen alueella on MRL 43.2§ mukainen rakentamisrajoitus ja MRL 128§ mukainen toimenpiderajoitus, kunnes alue on muodostettu luonnonsuojelulain mukaiseksi suojelualueeksi.
<b>M</b>	Maa- ja metsätalousalue. Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden käyttöön ja hajarakentamiseen.
<b>MT</b>	Maatalousalue. Alue on tarkoitettu maatalouden käyttöön. Alueelle saa rakentaa vain maatalouteen liittyviä rakennuksia.
<b>MA</b>	Maisemallisesti arvokas peltoalue. Alue on tarkoitettu maatalouden käyttöön. Alueelle saa rakentaa vain maatalouteen liittyviä rakennuksia. Rakentaminen on sijoitettava ensisijaisesti olevien rakennusten yhteyteen ja siten, ettei se häiritse maisemakuvaa. Alueella on voimassa MRL 34.2§ ja 128§ mukainen toimenpiderajoitus.
<b>MA/s</b>	Maisemallisesti arvokas peltoalue, jolla ympäristö säilytetään. Alue tulee säilyttää viljelykäytössä. Alueelle saa rakentaa vain maatalouteen liittyviä rakennuksia, rakentaminen on sijoitettava olevien rakennusten yhteyteen ja siten, ettei se häiritse maisemakuvaa. Alueella on voimassa MRL 43.2§ ja 128§ mukainen toimenpiderajoitus.
<b>MM</b>	Maisemallisesti arvokas metsäalue. Alue on tarkoitettu metsätalouden käyttöön. Metsänhoidossa on huomioitava maiseman arvot ja ulkoilukäyttö. Rakentaminen on sijoitettava niin, ettei metsän maisemallinen arvo kärsi. Alueella on voimassa MRL 34.2§ ja 128§ mukainen toimenpiderajoitus.

MY

**Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.**  
Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden käyttöön. Maataloudessa ja metsänhoidossa on huomioitava alueen erityiset ympäristö-, luonto- ja maisemiarvot. Rakentamista alueelle ei suositella. Alueella on MRL 34.2§ ja 128§ mukainen toimenpiderajoitus.

MY-1

**Maa- ja metsätalousalue vedenottamon suoja-alueella.**  
Maankäytössä on huomioitava pohjaveden suojeleminen. Alueella on voimassa MRL 43.2§ ja 128§ mukainen toimenpiderajoitus.

MU

**Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaustarvetta.**  
Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden käyttöön. Maataloudessa ja metsänhoidossa on huomioitava alueen ulkoilukäyttö.

SE

**Selvitysalue.**  
Alueella on voimassa MRL 43.2 mukainen rakentamisrajoitus.

SE-1

**Selvitysalue.**  
Alueella olevan vanhan kaatopaikan alue on puhdistettava ennen alueen rakentamista.

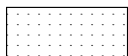
W

**Vesialue.**

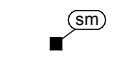
/s

**Alue, jolla ympäristö säilytetään.**  
Lisämerkintä osoittaa alueet, joilla rakentamisessa ja maankäytössä on huomioitava ympäristön erityiset arvot.

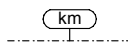
Alueiden erityisominaisuudet:



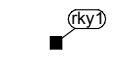
**Natura 2000-verkostoon kuuluva alue.**  
Alueen suojeluarvojen huomioon ottamisesta on säädetty LSL 65 ja 66§:issä.



**Muinaismuistokohde.**  
Muinaismuistolain (295/63) rauhoittama kiinteä muinaisjäänne, jonka kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevista toimenpiteistä ja maankäyttösuunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa.



**Historiallinen kyläontti.**  
Alueella sijaitsee muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänneksiä. Aluetta koskevista rakennushankkeista ja isommista kaivutöistä on neuvoteltava Museoviraston kanssa. Metsän maapohjan äestys on kielletty.



**Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristöalue.**  
Alueella tapahtuvan rakentamisen ja maankäytön on sovellettava arvokkaaseen ympäristöön. Arvorakennusten ja -ympäristöjen suojelun toteutustapa ratkaistaan alueen asemakaavoituksen ja/tai lupakäsittelyn yhteydessä. Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennusten ja niiden osien purkaminen edellyttää lupaa (MRL 127.1§). Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen lupakäsittelyn yhteydessä.



**Maakunnallisesti arvokas maisema-alue.**  
Maankäytössä, rakentamisessa ja ympäristönhoidossa on huomioitava alueen erityiset maisemalliset arvot. Maisemakuvaa häiritsevä maa-ainesten otto on kielletty.



**Paikallisesti arvokas maisema-alue.**  
Maankäytössä, rakentamisessa ja ympäristönhoidossa on huomioitava alueen erityiset maisemalliset arvot. Maisemakuvaa häiritsevä maa-ainesten otto on kielletty.



**Arvokas kallioalue.**  
Maankäytössä huomioitava alueen geologiset arvot. Alueella on MRL 43.2§ ja 128§ mukainen toimenpiderajoitus, joka ei kuitenkaan koske metsänhoitoa.



**Valtakunnallisesti arvokas harjualue.**  
Maankäytössä huomioitava alueen geologiset arvot. Alueella on MRL 43.2§ ja 128§ mukainen toimenpiderajoitus, joka ei kuitenkaan koske metsänhoitoa.



**Maakunnallisesti arvokas harjualue.**  
Maankäytössä huomioitava alueen geologiset arvot. Alueella on MRL 43.2§ ja 128§ mukainen toimenpiderajoitus, joka ei kuitenkaan koske metsänhoitoa.



**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.



**Tulvavaara-alue.**  
Maankäytössä on huomioitava tulvavaara. Asuinrakennusten alapohjan tulee olla vähintään +74.50 tasossa. Alueella on MRL 43.2§ mukainen rakentamisrajoitus ja MRL 43.2§ ja 128§ mukainen toimenpiderajoitus.












**Liikennemelualue.**  
Laskennallinen melualue, jonka sisäpuolella liikennemelu voi ylittää 55 dB(A). Asemakaavoituksessa ja lupakäsittelyssä on huomioitava melun torjunta.








**Meluntorjuntatarve.**  
Alueen raja, jolla on torjuttava asutukselle aiheutuva meluhaitta joko melutasoa alentamalla tai melusuojuuksien avulla.





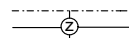


**Puhdistettava tai kunnostettava maa-alue.**




	<b>Puhdistettava tai kunnostettava maa-alue.</b> Alueella olevan vanhan kaatopaikan alue on puhdistettava ennen alueen rakentamista.
	<b>Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.</b> Alueen maankäytössä on huomioitava pohjaveden suojele. Jätevedet on ohjattava viemäriverkkoon tai pohjavesialueen ulkopuolelle.
	<b>Pohjavedenottamon kaukosuoja-alue.</b> Pohjaveden laatua vaarantavan maa-ainesten otto on kielletty. Alueella pn voimassa MRL 43.2§ ja 128§ mukainen toimenpiderajoitus.
	<b>Pohjavedenottamon lähisuoja-alue.</b> Pohjaveden laatua vaarantavan maa-ainesten otto on kielletty. Alueella pn voimassa MRL 43.2§ ja 128§ mukainen toimenpiderajoitus.
	<b>Teleliikennemaston suoja-alue.</b>
	<b>Valtatien lievealue taajama-alueen ulkopuolella.</b> Rakentamisessa ja maankäytössä on huomioitava tiemaisema. Alueelle ei saa sijoittaa mainostauluja tai vastaavia. Suositus: alueella ei suositella asuntorakentamista liikenteen häiriöiden takia.
	<b>Historiallinen ratalinja.</b>
	<b>Joukkoliikenteen liityntäpysäköintialue.</b>
	<b>Linja-autoasema.</b>

Kohde- ja viivamerkinnt:


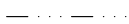





	<b>Valtatie.</b>
	<b>Merkittävästi parannettava valtatie.</b>
	<b>Seututie tai pääkatu.</b>
	<b>Seututie, ohjeellinen linja.</b>
	<b>Yhdystie tai kokoojakatu.</b>

	<b>Liittymä.</b>
	<b>Eritasoristeys ilman liittymää.</b>
	<b>Kiertoliittymä.</b>
	<b>Ulkoilureitti, sijainti ohjeellinen</b>
	<b>Pääsähkölinja.</b>

Ympäristömuutoksia kuvaavat merkinnät:

	<b>Nykyiset tiet ja linjat.</b>
	<b>Uudet tiet ja linjat.</b>
	<b>Ohjeelliset uudet tiet ja linjat.</b>

Piirtämistekniset merkinnät:

	<b>Kunnan raja.</b>
	<b>Yleiskaava-alueen raja.</b>
	<b>Alueen raja.</b>
	<b>Osa-alueen raja.</b>
	<b>Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.</b>
	<b>Alueeseen tai kohteeseen liittyvä kirjain- tai numerotunnus. Alueiden tunnukset ovat alueen rajan ulkopuolella.</b>
	<b>Kunnan nimi.</b>



# YLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET

## RAKENTAMINEN

### Rakentaminen asemakaava-alueella.

A, AK, AP, AT/TP, C, KM, K, PY, P, TP, TPA, TPY, TPY-2, T, TY, TY-1, TY-2, LH, LHY-1, ET, EN, EMY/EJ JA EH- alueilla on asemakaava tai niille on laadittava asemakaava tai nykyistä asemakaavaa on tarkoitus muuttaa. Rakentamisen määrästä ja luonteesta päätetään asemakaavoituksen yhteydessä. Asemakaavoittamilla alueilla sekä alueilla, joiden asemakaavaa on tarkoitus muuttaa, on poikkeamislupakäsittelyssä huomioitava, ettei rakentaminen aiheuta haittaa tulevalle asemakaavoitukselle eikä yleiskaavan toteutumiselle.

### Rakentaminen jatkosuunnittelualueilla.

Teollisuuden laajemisalueilla Tres, selvitysalueella se-1, ja selvitysalueilla SE ja SE-1 on asemakaavoituksen pohjaksi tehtävä lisäselvityksiä ja mahdollisesti osayleiskaavan muutoksia. Alueille saa rakentaa vasta asemakaavan tai asemakaavan muutoksen valmistuttua.

### Rakentaminen asemakaavoitettavan alueen ulkopuolella.

AT, AM, RA-1, ra, M-, MT, MA, MA/s, MY-1, MM ja MU-alueilla rakentaminen tapahtuu kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti ja huomioiden yleiskaavan määräykset, rajoitukset ja suositukset.

Osayleiskaavan alue on kokonaisuudessaan suunnittelutarvealuetta, joten rakennuslupa edellyttää suunnittelutarveratkaisua ja ranta-alueella lisäksi ELY-keskuksen poikkeamislupaa.

### Rakentamisen rajoitukset.

MRL 43.2§ mukainen rakentamisrajoitus on Tres, se-1, SE, SE-1, MA/s, MY-1, tulvavaara-alueilla tv ja luonnon monimuotoisuusalueilla luo. V, VU, VV, VR ja VR/EV- alueilla on sallittu vain virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. SL-alueelle ja Natura-2000-alueelle ei saa rakentaa. SL-1-alueilla on MRL 41.2§ mukainen rakentamisrajoitus 5 vuotta yleiskaavan voimaantulosta ja sen jälkeen tarvittaessa 43.2§ mukainen rakentamisrajoitus, kunnes alue on muodostettu luonnonsuojelualueeksi. EV-alueilla saa rakentaa vain meluesteitä. Rantavyöhykkeellä on MRL 72§ mukainen rakentamisrajoitus.

## TOIMENPIDERAJOITUKSET

MRL 43.2§ ja 128§ mukainen toimenpiderajoitus koskee seuraavia alueita:

- rakentamiseen osoitetut toistaiseksi rakentamattomat alueet, lukuunottamatta AT-1 ja AM-alueita.
- virkistysalueet V, VU, VV, VR ja VR-1
- MM, MA, MA/s, MY-1- alueet
- luonnon monimuotoisuusalueet luo
- arvokkaat harjualueet ge-1 ja ge-2 (ei koske metsänhoitoa)
- pohjavedenottamon suoja-alueet pvls ja pvks
- tulvavaara-alueet tv
- arvokkaat kallioalueet ge (ei koske metsänhoitoa)

Muinaismuistoalueilla sm on voimassa muinaismuistolain mukaiset rajoitukset. Historiallisille kyläontteille km on annettu omat toimenpiderajoitukset. Natura 2000-verkkoon kuuluvalla luonnonsuojelualueella on omat toimenpiderajoitukset. Perustetuilla luonnonsuojelualueilla SL toimenpiderajoitukset on määrätty perustamispäätöksessä. Perustettavalla luonnonsuojelualueella SL-1 on MRL 41.2§ mukainen toimenpiderajoitus 5 vuotta yleiskaavan voimaantulosta ja sen jälkeen tarvittaessa 43.2§ ja 128§ mukainen toimenpiderajoitus, kunnes alue on muodostettu luonnonsuojelualueeksi.

## KULTTUURIYMPÄRISTÖN SUOJELU

### Kulttuuriympäristöalueet

Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla, rky-1 ja rky-2, rakennusten ja ympäristöjen suojelun toteuttamistapa ratkaistaan asemakaavoituksen ja/tai lupakäsittelyn yhteydessä, museoviranomaiselle on varattava tilaisuus lausunnon antamiseen.

### Kulttuuriympäristökohteet

Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaista kulttuuriympäristökohteista on luettelo yleiskaavan selostuksessa. Arvokkaiden rakennusten ja niiden osien purkamiseen on haettava MRL 127.1§ mukainen purkulupa myös asemakaava-alueen ulkopuolella, museoviranomaiselle on tarvittaessa varattava tilaisuus lausunnon kuulemiseen.

## VESIEN SUOJELU

### Jätevesien käsittely

Vesistöjen ja pienvesistöjen ranta-alueilla jätevesiä ei saa johtaa vesistöön eikä imeyttää maaperään. Maa- ja metsätalouden ravinteiden joutuminen vesistöihin on estettävä. Tulva- ja tulvavaara- alueilla jätevesien ja muiden jätteiden käsittely on hoidettava niin, ettei niistä aiheudu vaaraa vesistöille tulvatilanteessakaan. Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennukset on ensisijaisesti liitettävä vesihuoltoverkkoon.

### Pohjavesien suojelu.

Tärkeillä ja vedenhankintaan soveltuvilla pohjavesialueilla rakentamista ja maankäyttöä rajoittavat vesilain ja ympäristönsuojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskielit. Ennen vallitsevia olosuhteita muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on vesiensuojeluviranomaiselle varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen. Jätevesiä ei saa imeyttää maahan. Öljysäiliöt on sijoitettava sisätiloihin tai maan päälle katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään öljyn enimmäismäärää. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatumutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

## OSAYLEISKAAVOJEN KUMOAMINEN

Tällä osayleiskaavalla kumotaan Karkkilan keskustan osayleiskaava, Asemanrannan osayleiskaava ja Kaakkosen teollisuusalueen osayleiskaava.

# OIKEUSVAIKUTUKSET

## LAKITAUSTA

Osayleiskaava on maankäyttö- ja rakennuslain MRL mukainen yleispiirteinen suunnitelma. Yleiskaavaa koskevat keskeiset määräykset sisältyvät maankäyttö- ja rakennuslain MRL 5. lukuun sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen MRA 3. lukuun. Lisäksi yleiskaavoitusta koskevat MRL 1. luvun ja MRA 1. luvun yleiset säännökset sekä hyvin monet muut lain ja asetuksen säännökset.

Lain ja asetuksen sisältörakenteesta seuraa, että kansalaisen on vaikea hahmottaa yleiskaavan oikeusvaikutuksia kokonaisuutena. Aiheesta ei ole myöskään julkaistu erillistä yhteenvetoa.

## PERUSSÄÄNTÖ

Perussääntö on, että yleiskaava on yleispiirteinen ja ohjeellinen pitkän aikavälin maankäyttösuunnitelma, jonka ohjaus ja oikeusvaikutukset ovat suurelta osin välillisiä. Toisin sanoen: välittömiä ja selkeitä oikeusvaikutuksia on vähän.

## OHJAUS ASEMAKAAVA-ALUEELLA

Yleiskaavan päätehtävänä on useimmiten ohjata asemakaavoitusta.

Ohjaus on kahdenlaista:

1. yleiskaavalla osoitetaan alueita, joille on tarpeen laatia asemakaava, samalla osoitetaan laadittavan asemakaavan pääasiallinen maankäyttö ja summittainen rajaus
2. yleiskaavalla osoitetaan, missä olevaa asemakaavaa on tarpeen muuttaa, samalla osoitetaan muutoksen pääasiallinen maankäyttö ja summittainen rajaus

### Välillinen ja välitön vaikutus

Asemakaavoitettavalla ja asemakaavoitetulla alueella yleiskaavan oikeusvaikutukset syntyvät välillisesti, pääosin vasta asemakaavoituksen yhteydessä.

Vielä asemakaavoittamattomilla alueilla yleiskaava vaikuttaa välittömästi siten, että ennen asemakaavoitusta niiden rakentamisessa ja muussa maankäytössä on huomioitava tuleva maankäyttö ja sen vaatimukset. Esimerkiksi yleiskaavan mukaiselle uudelle teollisuusalueelle ei ole yleensä aiheellista myöntää asuinrakennusten rakennuslupia.

Asemakaavoitetulla alueella asemakaavan muutoksia tehdään tarpeen mukaan, yleiskaavan hyväksyminen ei vielä käynnistä asemakaavojen muutoksia välittömästi. Maankäytön ratkaiseminen yleiskaavassa toisin kuin olevassa asemakaavassa ei luo mitään korvaus- tms. velvoitteita tai oikeuksia.

### Asemakaavan ajanmukaisuus

Maankäyttö- ja rakennuslain MRL mukaan asemakaavojen ajanmukaisuutta on seurattava ja vanhentuneet asemakaavat on tarpeen mukaan uusittava. Kattavasti tämä arviointi suoritetaan ensimmäisen kerran vuonna 2013.

Ajanmukaisuutta arvioidessa yksi peruste on asemakaavan ja yleiskaavan väliset ristiriitaisuudet. Vanhentuneisuuden toteaminen ei sekään välttämättä johda asemakaavan muuttamiseen välittömästi, vaan asemakaavoja uudistetaan tarpeen mukaan.

Vanhentuneisuuden toteaminen rajoittaa kuitenkin merkittävästi vanhentuneen asemakaavan käyttämistä rakentamisen ohjaamiseen.

## OHJAUS ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

Yleiskaavoihin sisältyy yleensä aluetta, jota ei ole tarkoitus asemakaavoittaa. Joissakin tapauksissa (esim. rantayleiskaavat) yleiskaavat koskevat pääosin asemakaavan ulkopuolista aluetta. Tässä yleiskaavassa ei ole tarkoitus osoittaa maaseudun rakennuspaikkoja ja rakennusoikeuksia - vaikka näin joskus yleiskaavoissa tehdään, erityisesti ranta-alueilla.

Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavan alueesta pääosa on maaseutualuetta, jolle ei ole tarkoitus laatia asemakaavaa. Näillä alueilla osayleiskaavan ohjaus on varsin yleispiirteistä ja välillistä.

### Rakentamisen ohjaus

Asemakaava-alueen ulkopuolista rakentamista ohjataan edelleen rakennusjärjestyksen ja maapoliittisen ohjelman periaatteiden mukaisesti.

Yleiskaava rajoittaa kuitenkin rakentamista selkeästi yleiskaavan mukaisilla virkistysalueilla.

Yleiskaava myös ohjaa rakentamisen lupaharkintaa maa- ja metsätalousalueilla. Yleiskaavassa on osoitettu alueita, joille rakentamista ei suositella, kuten liikenneväylien alueet, melualueet sekä maisemallisesti merkittävät pelto- ja metsäalueet.

## OSAYLEISKAAVASTA POIKKEAMINEN

### Joustavuus

Osayleiskaava on yleispiirteinen suunnitelma, josta voidaan poiketa asemakaavoituksessa ja lupakäsittelyssä. Poikkeamisen vara on käytännössä aika laaja.

### Muutostarve

Mikäli osayleiskaavasta halutaan poiketa merkittävästi, joko laaja-alaisesti tai periaatteellisesti tärkeässä kysymyksessä, on käynnistettävä osayleiskaavan muutos asian kannalta riittävän laajalla alueella. Osayleiskaavan muutoksien määrää tai laajuutta ei ole rajoitettu.

Osayleiskaavan muutoksia tehdään usein rinnan asemakaavojen tai asemakaavan muutosten kanssa. Myös mittavat yleiskaavasta poikkeavat hankkeet asemakaava-alueen ulkopuolella vaativat osayleiskaavan muutosta.

## KORVAUKSET

Pääsääntö on, ettei yleiskaavasta synny kunnalle eikä yksityisille korvausvelvollisuuksia. Esimerkiksi alueen varaaminen yleiskaavassa virkistyskäyttöön ei aiheuta kunnalle korvausvelvollisuutta.

Korvausvelvollisuus voi kuitenkin syntyä, esimerkiksi silloin, kun rakennuslupa evätään yleiskaavan mukaisella virkistysalueella (tai suojelualueella tai vaara-alueella jne).

Mikäli lupa evätään yleiskaavan perusteella (ei siis jostain muusta syystä) ja mikäli maanomistaja ei luvan epäämisen takia voi käyttää yleiskaavaan sisältyvää aluettaan kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla, on maanomistajalla oikeus vaatia kuntaa lunastamaan kyseisen alueen.

Kohtuullisen hyödyn arvioinnissa huomioidaan maanomistajan koko omistuksen käsittely yleiskaavassa eli yleiskaavan tuottamat hyödyt ja luvan epäämisestä aiheutuva haitta suhteutetaan. Edelleen kunnalle syntyy oikeus lunastaa maanomistajan aluetta myös kiistanalaista aluetta laajemmalti.

## AIEMPIEN OSAYLEISKAVOJEN KUMOAMINEN

Keskustaajaman ja kaakkoisosan yleiskaava tulee kumoamaan ja korvaamaan nykyiset osayleiskaavat: Keskustan osayleiskaava, Asemanrannan osayleiskaava ja Kaakkoisen teollisuusalueen osayleiskaava.

Aiempien osayleiskaavojen kumoamisesta ei synny mitään korvaus- yms. velvoitteita tai -oikeuksia.

Huom! Tässä muistiossa on selostettu vain yleiskaavan oikeusvaikutusten pääpiirteitä.

# VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Osayleiskaavan seudullisia, ekologisista, kulttuurisia, sosiaalisia ja taloudellisia vaikutuksia arvioidaan seuraavassa suhteessa nykytilanteeseen.

## YLEISTÄ

Yleiskaava on kunnan suunnitelmista laaja-alaisin ja monipuolisin, joten sillä on tai voi olla runsaasti erilaisia vaikutuksia.

Yleiskaavaa toteutetaan pitkän ajan kuluessa, siksi vaikutukset näkyvät ajan mittaan, välittömiä vaikutuksia on vähän.

Yleiskaavan vaikutukset näkyvät erityisesti alueilla, joilla maankäytön halutaan muuttuvan, mutta yleiskaavan tavoitteena on myös säilyttää tiettyjen alueiden maankäyttö nykyisellään.

## SEUTURAKENNE

Karkkila sijaitsee seudullisesti edullisesti valtakunnallisen päätien ja pääsähkolinjan varressa.

Keskustaajaman ja kaakkososan osayleiskaavan tavoitteena on vahvistaa Karkkilaa, saada paikkakunnalle lisää asukkaita ja työpaikkoja.

Tällöin Karkkila voi säilyttää asemansa itsenäisenä ja tasapainoisena luoteisen Uudenmaan pikkukeskuksena, joka samalla hyötyy pääkaupunkiseudun kasvusta ja kytkeytyy siihen enenevässä määrin. Huonompi vaihtoehto olisi muuttuminen pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueen luoteiseksi periferiaksi.

Tavoitteena oleva Karkkilan kasvu ei ole seuturaken-

teen kannalta ongelmallista, koska Karkkila ei ole kilpailuasemassa minkään muun kasvukohteen kanssa. Karkkilan kasvutavoitteet ovat seudullisessa mittakaavassa myös varsin vähäisiä.

## EKOLOGISET VAIKUTUKSET

Osayleiskaava ohjaa uuden rakentamisen valtaosaltaan jo rakennetun keskustaajaman yhteyteen. Tällöin vältytään hajautuvan ja pirstaloituvan maankäytön ekologisia haitoista, toisaalta tiiviin yhdyskuntarakenteen alueella ekologisten seikkojen huomiointi korostuu.

### Luonnonekologia

Valtaosalla osayleiskaavan aluetta luonnonekologian tilanne ei muutu. Laajat metsäalueet keskustaajaman länsi- ja koillispuolella säilyvät ekologisina ydinalueina. Pyhäjärven ja jokien rantojen ekologinen merkitys säilyy. Taajama-alueellekin jää ekologisista käytäviä.

### Luonnon monimuotoisuus

Suojeltavia luontoalueita on Saavajoen suiston-Asemansuon alue. Muut luonnon monimuotoisuusalueet voivat säilyä. Laajoilla VR ja MM alueilla luonnon monimuotoisuus voi lisääntyä. Rantaluonto säilyy.

### Maa-ainekset

Maa-ainesten ottoa arvokkailta kallio- ja harjualueilta sekä turvesuolta rajoitetaan, osalla harjualueesta ja suosta otto on kielletty.

### Yhdyskuntaekologia

Uuden rakentamisen keskittäminen olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen on ekologisesti edullista. Henkilöautoliikenteestä riippuvuus säilyy silti korkeana.

Keskustassa aluelämmitystä voidaan laajentaa. Uudet rakentamisalueet kytkeytyvät olevaan vesihuoltoverkkoon. Vesihuoltoverkon laajenemista maaseudun kyliin tuetaan.

Pohjavesien turvaamista on korostettu. Polarinväjäalueella on nykyään teollisuutta ja huoltoasemia. Osayleiskaavassa teollisuus voi laajentua, lisäksi alueelle tulee laaja uusi pientaloalue. Näiden toteutuksessa tulee huolehtia pohjaveden suojelusta.

## KULTTUURISET VAIKUTUKSET

Karkkilassa kohtaa kaksi omaleimaista kulttuurista identiteettiä - talonpoikainen maaseutu ja teollinen pikkukaupunki.

### Kaupunki

Kaupungin ytimessä oleva Högforsin ja vanhan keskustan muodostama arvoalue säilyy ja samalla sille etsitään uusia käyttäjiä kehittämisalue-merkinnällä. Laajat pientaloalueet säilyttävät puutarhakaupungin luonteensa. Ydinkeskusta voi tiivistyä nykyistä urbaanimmaksi.

### Maaseutu

Maaseudun kylien arvokkaat viljelymaisemat voivat säilyä, vaikka asutus lisääntyy hieman.

## SOSIAALISET VAIKUTUKSET

Yleiskaavan tavoite: väkiluvun ja työpaikkojen tasapainoinen lisääminen tukee sosiaalisen rakenteen säilymistä monipuolisena.

### **Asukkaat**

Uudesta asuntorakentamisesta puolet sijoittuu keskustaan, keskusta-asuminen kerrostaloissa, pientaloissa ja palveluasunnoissa kiinnostaa monenlaisia asukasryhmiä.

Uudet pientaloalueet sopinevat parhaiten työikäisille perheille.

Eri asuntoalueiden välille ei synny kielteistä sosiaalista eriytymistä.

### **Työpaikat**

Teollisuuden työpaikat voivat lisääntyä edelleen teollisuusalueilla.

Palvelualojen työpaikat voivat lisääntyä keskustassa, palvelujen osuuden kasvu tasapainottaa sosiaalista rakennetta. Teollisuuden osuus säilynee silti merkittävänä.

Maa- ja metsätalouden työpaikat vähenevät luultavasti edelleen.

## **TALOUDELLISET VAIKUTUKSET**

Yleiskaavan taloudellisia vaikutuksia on hankala arvioida, koska talouteen vaikuttavat useat, laajemmat tekijät.

### **Valtiontalous**

Valtiontalouden suurimmat investoinnit kaava-alueella ovat Porintien parantaminen liittymiseen ja eteläinen yhteystie Pusulantielle.

Porintien parantaminen on arvioitu liikennetaloudellisesti kannattavaksi.

Eteläisen yhteyden kannattavuus koostuu kahdesta

osasta: liikenteen hyödyistä ja kaupungin keskustan kehittämisen hyödyistä. Raskas läpikulkuliikenne on pitkään haitannut keskustan kehittymistä.

### **Kuntatalous**

Asukasluvun ja työpaikkojen vahvistaa kunnan talouspohjaa, mutta lisää myös kuluja.

Osayleiskaavan toteutuskulut ovat kohtuulliset, koska huomattava osa asuntorakentamisesta ja osa teollisuusrakentamisesta tapahtuu kaupungin jo hankkimalla maalla ja kytköksissä nykyisiin kunnallistekniikan verkkoihin ja nykyiseen katuverkkoon.

### **Maanomistajat**

Yksityiseen maanomistukseen osayleiskaava vaikuttaa vain vähän. Kaupungin maapolitiikka hillitsee rakennusmaan hinnannousua.

Nykyisen asemakaavan mukaiset yksityismaiden maankäytöt säilyvät, mutta yksityismailla ei osoiteta merkittävää uutta kaavoitusta.

Nykyisten yleiskaavojen teollisuusvarauksia on karsittu huomattavasti Porintien varressa.

Metsätalouden tulot laskevat jonkin verran virkistysalueilla ja luonnon arvoalueilla. Maatalousmaan arvo säilyy.

### **Palvelut ja kauppa**

Keskustassa ja Porintien vaikutusalueella palvelujen ja kaupan kannattavuus paranee.

### **Teollisuus**

Teollisuudelle on etua työvoiman kasvusta ja liikenneverkon parantamisesta.

## **NATURA-VAIKUTUKSET**

Asemanrannan Natura-alueeseen ei kohdistu haitallisia muutoksia. Suojelutilanne paranee, kun luonnonsuojelualue laajenee itä- ja eteläpuolella.

Natura-alueen vaikutusalueella ei ole esitetty uutta kaavoitettavaa rakennusalueutta.

Eteläpuolisella Asemanrannan alueella oli osayleiskaava Natura-alueutta perustettaessa, alueelle esitettiin huomattavasti uutta asuntorakentamista.

Uudessa osayleiskaavassa alue on pääosin virkistysalueutta ja osaksi selvitysalueutta, jossa tavoitteena on asuntorakentaminen, joka kuitenkin jäisi huomattavasti suppeammaksi kuin nykyisessä osayleiskaavassa.

Erilliselle Natura-vaikutusarviolle ei ole tarvetta.

# VAT

## VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTÖN TAVOITTEET

Kaavoituksen yhteydessä on soveltuvin osin arvioitava, miten kaava edistää valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden (VAT) toteuttamista.

Tavoitteet ohjaavat ensisijaisesti maakuntakaavoitusta, mutta osa koskee kaikkea kaavoitusta ja alueidenkäyttöä.

Seuraavassa esitellään ne tavoitteet, joilla on yhtymäkohtia Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan yleiskaava-alueen suunnitteluun. Alakohtien otsikointi ja numerointi on VAT:n mukainen.

### 4.2 Toimiva aluerakenne

Toimiva aluerakenne on ensisijaisesti maakunnallisen suunnittelun haaste. Uudenmaan maakuntakaavassa tavoitteena on Karkkilan keskustaajaman kasvu ja laajeneminen ja liikenneyhteyksien palvelutason parantaminen.

Osayleiskaava on maakuntakaavan mukainen liikenneyhteyksien osalta, valtatieltä voidaan parantaa ja rakentaa siltä uusi yhteys Pusulantielle.

Osayleiskaavassa taajama-alue laajenee kaakkoon vähemmän kuin maakuntakaavassa, mutta laajeneminen on myöhemmin mahdollista.

Osayleiskaava vahvistaa kaupunkikeskustaa maakuntakaavan tavoitteen mukaisesti.

### 4.3 Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

**Yleistavoitteena** on edistää yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä.

Tärkeä keino on taajamien eheyttäminen ja elinympäristön laadun parantaminen.

Tavoitteena on palvelujen ja työpaikkojen hyvä saavutettavuus asuinalueilta ja henkilöautoliikenteen tarpeen vähentäminen.

Tavoitteena on myös osoittaa elinkeinotoiminnalle riittävät sijoittumismahdollisuudet.

Edelleen tärkeänä pidetään keskusta-alueiden kehittämistä monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina.

**Erityistavoitteista** esitetään seuraavassa tähän osayleiskaavaan liittyvät tavoitteet:

#### Väestönkehitysarvio

Osayleiskaava perustuu kaupungin strategian mukaiseen, maakuntakaavan ennustetta korkeampaan väestönkehitysarvioon vuodelle 2030.

Mikäli väestönkehitys on tavoitetta hitaampi, riittävät osayleiskaavan varaukset pitemmälle ajalle.

Myös pitemmän aikavälin kasvumahdollisuuksia on arvioitu rakennemallityön yhteydessä.

#### Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen

Osayleiskaava eheyttää nyt hajanaista yhdyskuntarakennetta monin paikoin, erityisesti keskusta-alueella.

Uusia, rakenteesta irrallisia alueita ei esitetä lainkaan. Osayleiskaavan yhdyskuntarakenne on selvästi eheämpi

kuin nykyisten yleiskaavojen mukainen rakenne.

#### Liikennejärjestelmä

Tavoitteena on henkilöautoliikenteen tarpeen vähentäminen.

Osayleiskaavaa tukee korkean työpaikkaomavaraisuuden säilyttämistä sekä palvelujen kasvua keskustassa, mikä vähentää tarvetta muualle suuntautuviin työ- ja ostosmatkoihin.

Asuntojen ja palvelujen lisärakentaminen keskustassa vähentää keskusta-asukkaiden tarvetta liikkua henkilöautolla.

#### Tonttimaan riittävyys

Asuntorakentamiseen ja työpaikkarakentamiseen on osayleiskaavassa osoitettu riittävästi alueita, työpaikkarakentamiseen on osoitettu myös tulevaisuuden laajennusalueita.

#### Irrallisuus

Osayleiskaavassa ei osoiteta uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita irralleen nykyisestä rakenteesta.

Kauppa sijoittumista keskustan ulkopuolelle rajoitetaan selvästi, keskustassa kaupalla ja palveluilla on huomattavasti kasvutilaa.

#### Taajamien kehittäminen

Osayleiskaava tukee nykyisen rakennuskannan käyttöä, koska valtaosalla rakennuskantaa kaavallinen tilanne ei muutu.

Keskustan tiivistettävillä alueilla tapahtuu myös rakennuskannan uusiutumista. Taajaman viheralueita kytketään yhtenäisiksi kokonaisuuksiksi.

### **Ympäristöterveys**

Uutta rakentamista ei ole sijoitettu tulvavaara-alueille.

Pilaantuneet maa-alueet on huomioitu, Asemanrannan alue on tämän vuoksi merkitty selvitysalueeksi.

Melualueille ei osoiteta uutta asumista, valtatielle esitetään lisää melusteitä, moottoriradalle ja Högforsin teollisuusalueelle on annettu melunhallintavelvoite.

Vedensaannin turvaamiseksi vedenottamon suoja-alueella kielletään maa-ainesten otto.

Maaseudun vesihuoltoverkoston laajentamista tuetaan lisärakennusoikeudella.

Vesistöjä suojellaan talousjätevesiä ja maa- ja metsätalouden ravinteita koskevin kaavamääräyksin.

### **4.4 Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat**

**Yleistavoitteena** on edistää kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön säilymistä, elollisen ja elottoman luonnon monimuotoisuuden säilymistä ja edistää ekologisten yhteyksien muodostumista. Luonnonvarojen tulee hyödyntää kestävästi. Vesien hyvä tila on myös tavoitteena.

### **Kulttuuriympäristöt ja maisemat**

Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt on huomioitu.

Högforsin rky-alueesta pääosa säilyy muuttumattomana, osa on merkitty kehittämisalueeksi, osalla on vähennetty rakentamista ja osalla esitetään uutta rakentamista. Kehittämisalueelle on merkitty nykyinen maankäyttö.

Maakunnalliset rky-alueet eivät muutu. Maakunnallisilla maisema-alueilla rakentaminen on ohjattu viljelymaisemien ulkopuolelle.

Rakennuskulttuurikohteet on kartoitettu.

### **Luonnonperintö**

Luontoarvot on kartoitettu ja merkitty kaavaan.

Ekologisina kokonaisuuksina säilyvät mm. Haukkamäen selänne, Karjaanjokilaakso ja Toivikkeen harju- ja suoalue.

Rantaluonto säilyy, sillä vesistöjen rannoille ei esitetä uutta rakentamista.

### **Kiviainesvarat**

Maakuntakaavassa osoitetusta kiviainesvarannosta noin puolet on EO/M ja M-alueita, loppu ei sovellu ottoon geologisten arvojen ja virkistyskäytön takia.

### **Pohja- ja pintavedet**

Vedenottamon suoja-alueella maa-ainesten otto on kielletty. Suoja-alue on lähes kokonaan virkistysaluetta.

Pohjavesialueilla on pohjavesiä turvaavat kaavamääräykset.

### **Turpeenotto**

Toivikkeen turvesuo on osaksi VR/EV ja osaksi MU-alueita, turpeenotto ei voi jatkua.

### **Maa- ja metsätalousalueet**

Hyvät yhtenäiset peltoalueet säilyvät maatalouskäytössä.

Hyviä laajoja metsätalousalueita Haukkamäen selänneellä ja Toivikkeella ei pirstota muulla maankäytöllä.

### **Hiljaiset alueet**

Hiljaisia alueita ei ole kartoitettu. Toivikkeen ja Haukkamäen laajat ulkoilualueet säilyvät kaava-alueen hiljaisimpina alueina.

### **4.5 Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto**

Valtatie 2:n kehittämiseen on varauduttu. Nykyiset pääsähkolinjat säilyvät, lisäksi on varattu uusi päälinja-yhteys ja muuntamo Keskinummen teollisuusalueelle.

### **4.6 Helsingin seudun erityiskysymykset**

Karkkila ei kuulu tavoitteissa tarkoitettuun Helsingin seutuun. Osayleiskaavalla ei ole haitallisia vaikutuksia Helsingin seudun kehitykselle.

Luku 4.7 Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet ei koske Karkkilaa.

## AIEMMAT VAIHEET:

Maisemaselvitys, käynnistyi kesällä 2007  
Yleiskaavojen toteutumistarkastelu, kesällä 2007  
Osayleiskaavan suunnittelu käynnistyi lokakuussa 2007  
Rakennuskielto kaava-alueelle lokakuussa 2007  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lokakuussa 2007  
Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu lokakuussa 2007  
Osayleiskaava-alueita ja rakennuskieltoa laajennettiin helmikuussa 2008  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2. versio maaliskuussa 2008  
Luontoselvitys käynnistyi keväällä 2008  
Yleiskaavan rakennemalli kesäkuussa 2008, nähtäville  
Historiallisen ajan muinaismuistojen selvitys kesä 2008  
Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys käynnistyi marraskuussa 2008  
Keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavan luonnos 20.5.2009  
Luontoselvitys 5/09  
Maisemaselvitys 5/09  
Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys 5/09  
Liikenneselvitys 5/09  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3. versio 20.5.2009  
Osayleiskaavan luonnos nähtävillä ja lausunnoilla kesä 2009  
Luonnosvaiheen viranomaisneuvottelu  
Luonnoksesta saadun palautteen käsittely 2009-10  
Työneuvottelu ELY-keskuksen kanssa toukokuu 2010

## TÄMÄ VAIHE:

**Osayleiskaavaehdotus, kaupunginhallitus 14.6.2010**  
**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 4. versio, 14.6.2010**  
**Osayleiskaavaehdotus nähtäville ja lausunnoille kesällä 2010**

## SEURAAVAT VAIHEET:

Viranomaisneuvottelu  
Ehdotuksesta saadun palautteen käsittely  
Tarkistettu osayleiskaavaehdotus:  
-uudelleen nähtäville ja lausunnoille, mikäli muuttunut merkittävästi  
Osayleiskaavan hyväksyminen, kaupunginvaltuusto  
Valitusmahdollisuus valtuuston päätöksestä

Suunnittelun vaiheita ja osallistumisen ja vaikuttamisen mahdollisuuksia on selostettu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.



## TAUSTA-AINEISTOJA

Osayleiskaavan tausta-aineistoja ovat mm. seuraavat:

Maaseudun yleiskaavaluonnos 1994  
Asemanrannan osayleiskaava 1996  
Keskustan yleiskaava 2000  
Kaakkoisen teollisuusalueen osayleiskaava 2004  
Ajantasa-asemakaava  
Vireillä olevat asemakaavat  
Uudenmaan maakuntakaava ja vaihekaava  
Länsi-Uudenmaan maankäytön kehityskuva  
METKA-selvitys

Karkkilan kaupungin strategia  
Maapoliittinen ohjelma 2008  
Rakennusjärjestys 2008  
Paikallisagenda 21, 2003  
Keskustan kehittämishanke 2006

Yleiskaavojen toteutumisen selvitys  
Asemanrannan maaperäselvitykset  
Moottoriradan meluselvitys  
Karkkilan melutilanteen perusselvitys 2005  
Valtatie 2 suunnitelmat, tiehallinto

## PERUSSELVITYKSET

Osayleiskaavan taustaksi on laadittu seuraavat selvitykset:

### **Maisemaselvitys**

MA-arkkitehdit, Paula Lonka

### **Luontoselvitys**

T:mi Ekologinen ympäristökartoitus, Hannu Tammelin

### **Rakennettu kulttuuriympäristö**

MA-arkkitehdit, Eeva-Liisa Rautalahti

### **Yleiskaavan rakennemalli**

MA-arkkitehdit, Antti Karvonen ja Kaisu Hynynen

### **Liikennesuunnitelma ja meluselvitys**

SITO Oy, Seppo Karppinen ja Elina Iikkanen

### **Historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi**

Museovirasto, FM Johanna Enqvist

Viistoilmakuvat: Lentokuva Vallas Oy, 2007.



**KESKUSTAAJAMAN  
JA KAAKKOISOSAN  
OSAYLEISKAAVA**

**LUONTOSELVITYS 4/09**



**KESKUSTAAJAMAN  
JA KAAKKOISOSAN  
OSAYLEISKAAVA**

**MAISEMASELVITYS 4/09**



**KESKUSTAAJAMAN  
JA KAAKKOISOSAN  
OSAYLEISKAAVA**

**RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ 5/09**

Keskustaajaman osayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi

Historiallisen ajan muinaisjäännökset

19.–23.5.2008



FM Johanna Enqvist

Museovirasto, rakennushistorian osasto

# SUUNNITTELU

## SUUNNITTELUN OHJAUS

Osayleiskaavan suunnittelua on ohjannut kaupungin- hallituksen v. 2007 asettama ohjausryhmä, johon on kuulunut virkahenkilöitä ja luottamushenkilöitä sekä konsultin edustajat:

Puheenjohtaja:

Mikko Aho, tekninen johtaja, 11/2007-2/2008

Tapio Jokela, mittaus- ja kiinteistöpäällikkö 2/2008-

Luottamushenkilöjäsenet:

Matti Kuusela, Timo Palin, Maritta Salo, Raino Velin, kaikki 11/2007 lähtien

Virkahenkilöjäsenet:

Elina Pekkarinen, kehittämisspäällikkö, tekninen johtaja 6/2008-4/2010

Minna Sulander, ympäristösihteeri 11/2007-

Tommi Kuutsa, museonjohtaja 11/2008-

Nicole Ahtokivi, johtava rakennustarkastaja, 11/2007-9/2008 ja 10/2009-

Timo Hongell, rakennustarkastaja 9/2009-

Kari Setälä, tekninen johtaja 3/2010-

Juha Majalahti, kaupunginjohtaja 10/2009-

Pertti Kyyhkynen, kaavoituspäällikkö 4/2010-

Konsultit:

Antti Karvonen, Kaisu Hynynen sihteeri, molemmat 11/2007 lähtien

## SUUNNITTELIJAT

Osayleiskaavan ja perusselvitysten laadintaan ovat osallistuneet seuraavat suunnittelijat:

Pääkonsultti, osayleiskaavoitus:

MA-arkkitehdit, Antti Karvonen, Kaisu Hynynen, Aino Karilas, Varpu Mikola, Pia Dahlin

Liikennesuunnittelu:

SITO Oy: Seppo Karppinen, Elina Iikkanen, Anne Määttä, Jarno Kokkonen

Maisemaselvitys:

MA-arkkitehdit: Paula Lonka, Antti Karvonen

Luontoselvitys:

Tmi Ekologinen ympäristökartoitus, Hannu Tammelin

Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys:

MA-arkkitehdit: Eeva-Liisa Rautalahti, Antti Karvonen, Aino Karilas

Havainnepiirrokset:

A-Konsultit Oy: Riikka von Martens

Yleiskaavojen toteutumisselvitys:

MA-arkkitehdit: Antti Karvonen

Historiallisen ajan muinaismuistojen kartoitus

Museovirasto: Johanna Enqvist

# LISÄTIETOJA

## VERKKOSIVUT

[www.karkkila.fi](http://www.karkkila.fi) Asuminen > kaavoitus

## KARKKILAN KAUPUNKI

**Pertti Kyyhkynen**, kaavoituspäällikkö

puh: 09 4258 3759, gsm: 044 767 4905

Kaupungintalo Valtatie 26, 3. krs

PL 50 03601 Karkkila

periti.kyyhkynen@karkkila.fi

**Tapio Jokela**, mittaus- ja kiinteistöpäällikkö

puh: 09 4258 3729, gsm: 044 553 3421

Kaupungintalo Valtatie 26, 3. krs

PL 50 03601 Karkkila

tapio.jokela@karkkila.fi

## MA-ARKKITEHDIT

**Antti Karvonen**, arkkitehti

puh: 09 669155 gsm: 040 596 4238

Jääkärintie 8, 00150 Helsinki

antti.karvonen@ma-arkkitehdit.fi