

**KESKUSTA AJAMAN
JA KAAKKOISOSAN
OSAYLEISKAAVA**

TARKISTETTU OSAYLEISKAVAEHDOTUS 14.3.2011

TARKISTETUN OSAYLEISKAAVA-EHDOTUKSEN SELOSTUS 14.3.2011

SISÄLLYSLUETTELO

JOHDANTO	3	OSAYLEISKAAVAN KUVAUS	30
LÄHTÖTIEDOT	4	osa-alueittain: kaavakartan ote, nykytilanne, uusi rakentaminen, arvot, haasteet, yleiskaavan muutokset	
Aluerajaus	4	Ydinkeskusta	31
Yhdyskuntarakenne	5	Itäkeskus	34
Toiminnallinen rakenne	6	Högfors ja Vattola	37
SUUNNITTELUTILANNE	7	Ahmoo	40
Maakuntakaavoitus	7	Tuorila	43
Yleiskaavoitus	9	Järvenpää	46
Asemakaavoitus	10	Alimmainen ja Haapala	49
TARKISTETTU OSAYLEISKAVAEHDOTUS		Pitkälä ja Keskinummi	52
Suunnitteluvaiheet	11	Toivike	55
Ohjausvaikutukset	12	Ahmoon kylä	56
Maankäytön strategia	13	Kaakkoisosa	58
Maapolitiikka	14	Yleiskaavamerkinnot	60
OSAYLEISKAAVAN TEEMAT		Yleiskaavamääräykset	63
nykytilanne, osayleiskaavan ratkaisut		Mitoitus	64
Asuntorakentaminen	15	ARVIOINNIT	64
Työpaikat ja palvelut	16	Oikeusvaikutukset	65
Virkistys	17	Vaikutusten arvioinnit	67
Liikenne	18	VAT valtakunnalliset tavoitteet	69
Maaseutu	23	LIITTEET	
Luontoarvot	24	Rakennuskulttuurin kohteet ja kartat	71
Rakennettu ympäristö	25	Suunnittelun vaiheet	77
Maisema	26	Perusselvitykset, lista	81
Vesi	28	Suunnittelu, suunnittelijat	83
Maa	28	Lisätietoja	83
Melu	29		

JOHDANTO

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 virkistyksen 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

Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan 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 oli nähtävillä kesällä 2010. Osayleiskaavan tarkistettu ehdotus on valmistunut maaliskuussa 2011 ja se asetetaan nähtäville. Karkkilan kaupunginvaltuusto hyväksyy osayleiskaavan.

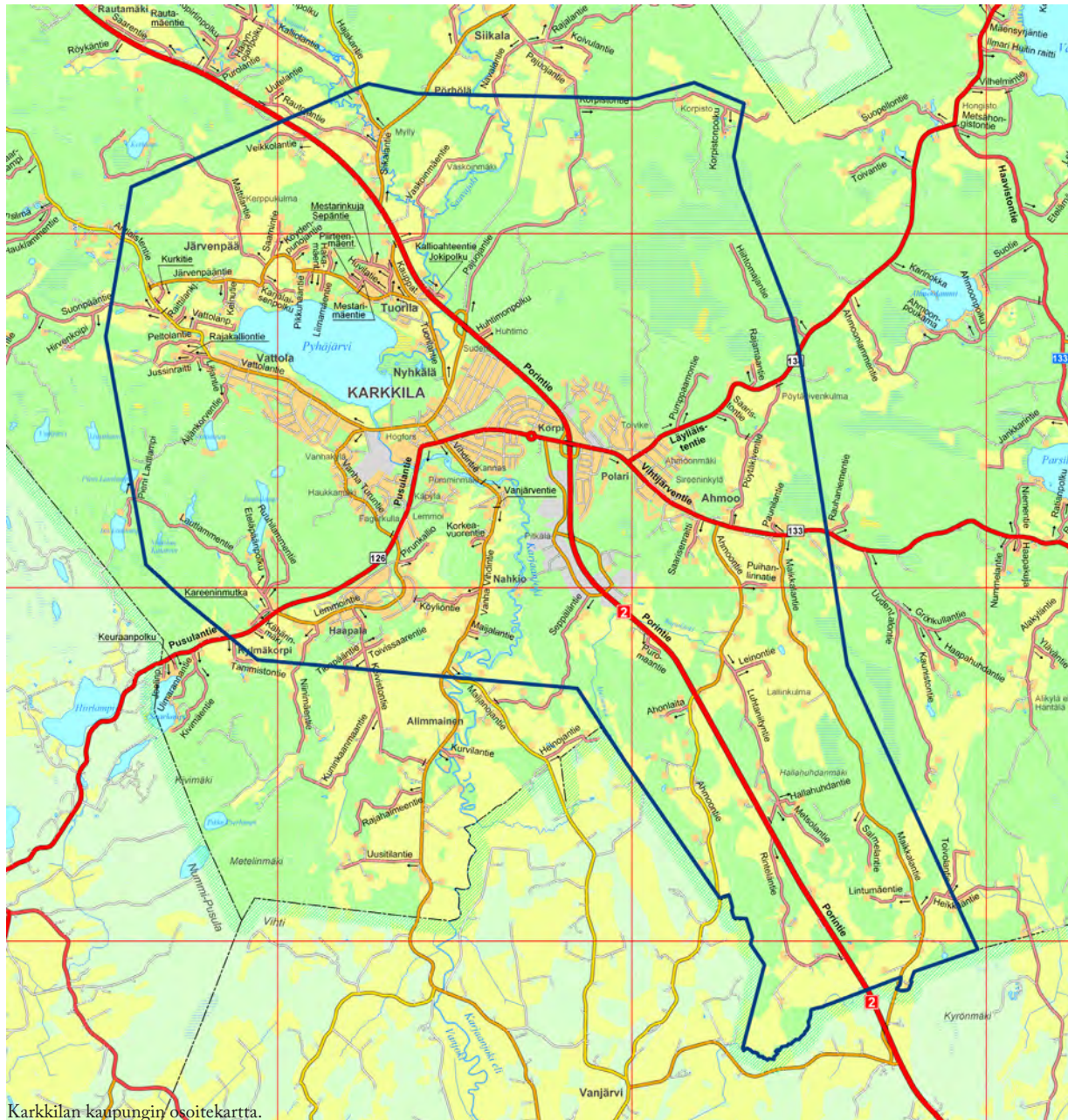
Suunnittelua on ohjannut kaupunginhallituksen asettama ohjausryhmä, joka koostuu virka- ja luottamushenkilöistä.

OSAYLEISKAAVAN AINEISTOT

Osayleiskaava esitetään kaavakartalla mittakaavassa 1:10 000. Kaavakartan yhteydessä ovat kaavan merkintöjen selitys ja kaavamääräykset. Lisäksi kaavakartan yhteydessä on keskusta-alueen rakennuskulttuurin hakemistokartta.

Hyväksytty kaavakartta saa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen lainvoiman.

Kaavakarttaa täydentää osayleiskaavan selostus. Selostusta ei hyväksytä lainvoimaisena.



Karkkilan kaupungin osoitekartta.

ALUERAJAUS

Keskustan osayleiskaava käsittää seuraavan alueen: Keskustaajaman alue, Pyhäjärven ympäristö, Haukkamäen 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 km², 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 välttämättä 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 varteeseen. 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

MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaava ohjaa yleiskaavoitusta. Uudenmaan maakuntakaava on vahvistettu vuonna 2005 ja erityisalueiden vaihekaava vuonna 2011.

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

Ydinkeskusta on keskustatoimintojen aluetta.

Porintie on kaksiajoratainen Polarin liittymään asti, Keskinummissa on uusi eritasoliittymä, josta on uusi tieyhteystarve (katkoviiva) Pusulantielle.

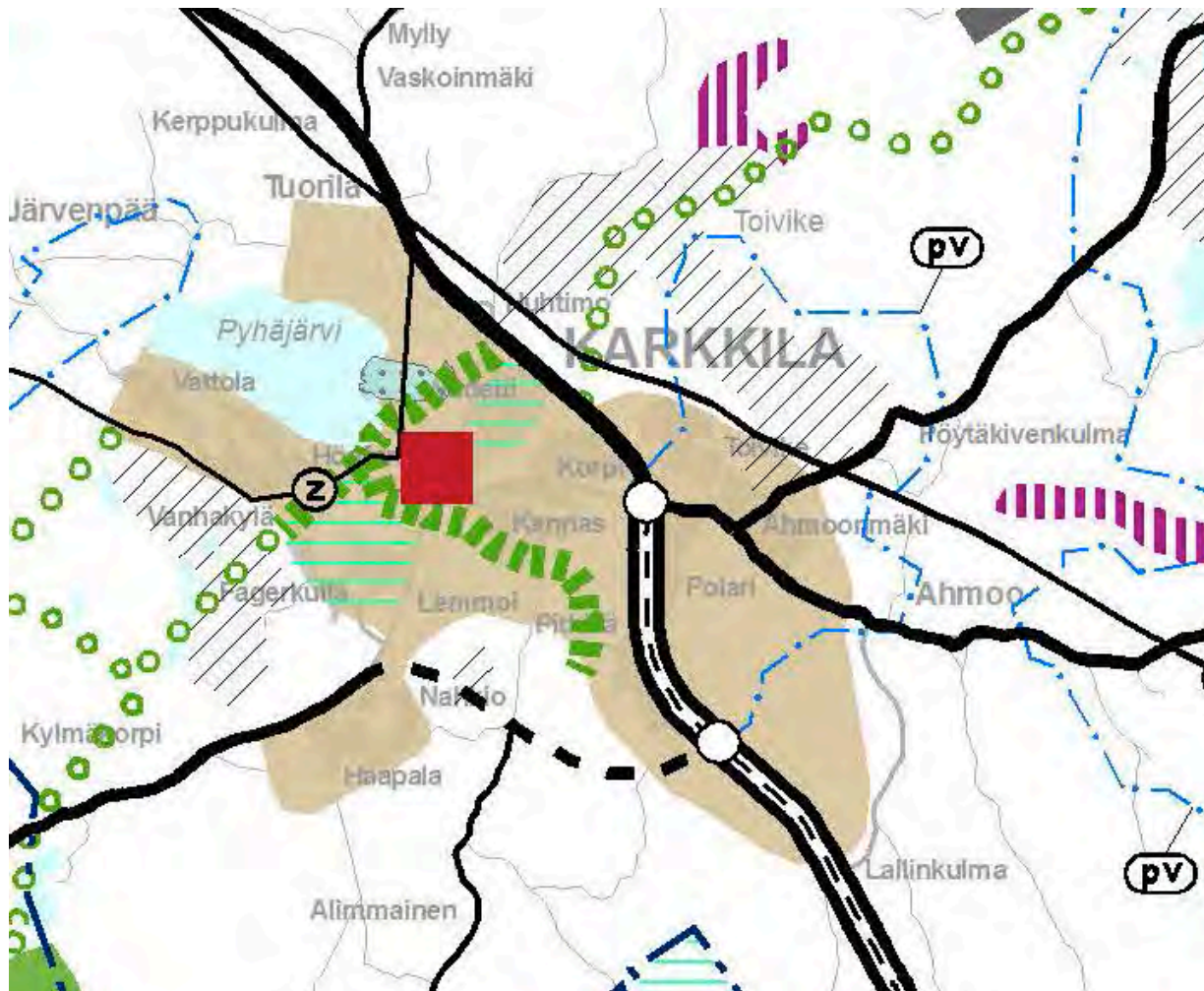
Högforsissa, ydinkeskustassa ja Sudetissa on arvokkaita maisema- ja kulttuuriympäristöalueita.

Toivikkeella, Huhtimossa, Haukkamäessä ja Lemmoinvuorella on arvokkaita harju- ja kallioalueita.

Huhtimon pohjoispuolella on merkittävä kiviaanesvarantojen alue.

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

Tärkeät pohjavesialueet ja pääsähkolinjat on osoitettu.



Maakuntakaavan ja 1. vaihemaakuntakaavan yhdistelmäkartta, Uudenmaan liitto

MERKINNÄT

ruskea = taajama-alue, musta viiva = pääväylät, musta katkoviiva = liikenteen yhteystarve, punainen neliö = keskusta-alue, vihreä katkoviiva = viheryhteystarve, vihreä ympyrä = ulkoilureitti, sininen pistekatkoraja = pohjavesialue, vihreä vaakaviivitus = arvokas maisema tai kulttuuriympäristö, täplitetty turkoosi = Natura-alueista, vinoviivitus = arvokas harju tai kallio, musta viiva z = pääsähkolinja, sinipunainen pystyraidoitus = merkittävä kiviaanesvarantojen alue

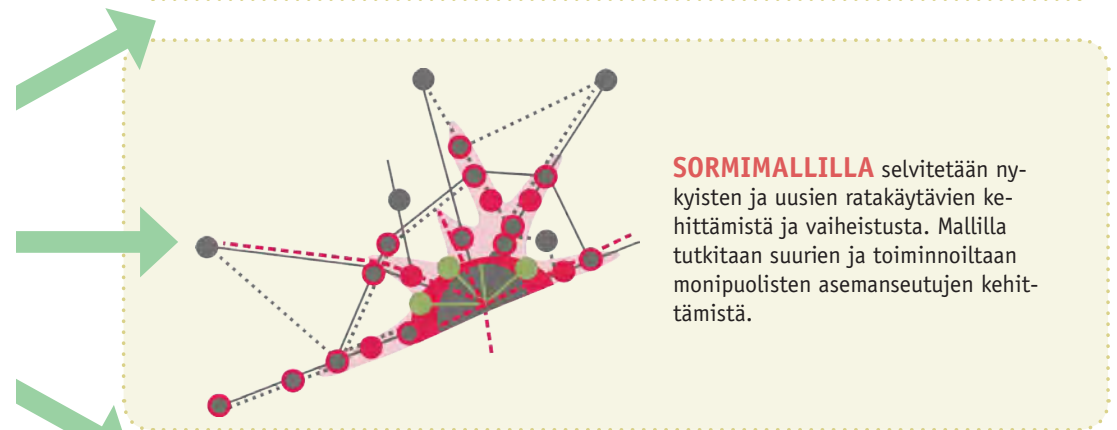
MAAKUNTAKAAVAN UUDISTAMINEN

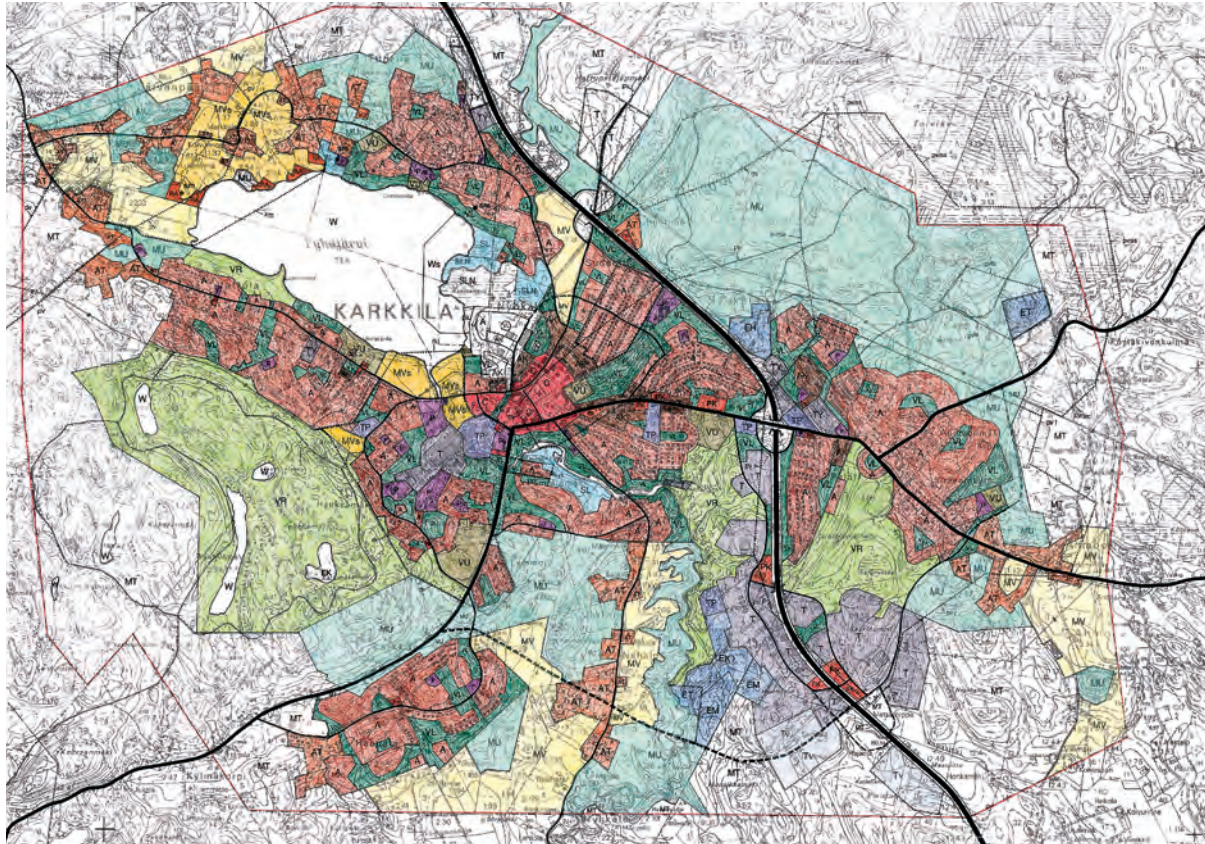
Maakuntakaavan uudistamisessa on kyse vahvistetun Uudenmaan maakuntakaavan ja maakuntavaltuuston hyväksymän 1. vaihemaakuntakaavan uudelleen tarkastelusta sekä Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistämisestä

Pääpaino on yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen liittyvissä aluerakenteellisissa kysymyksissä. Lisäksi selvitetään virkistys- ja viheryhteystarpeet, kulttuuri- maisema-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 on tehty rakennemallivaihtoja. Esimerkiksi ns. monikeskusmallissa Karkkilan oletetaan kasvavan merkittävästi.





Keskustan yleiskaava vuodelta 2000.

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.

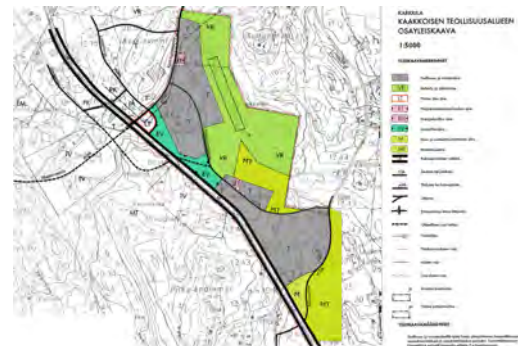
Uusi yleiskaava kumoaa nykyiset yleiskaavat.

ASEMAKAAVOITUS

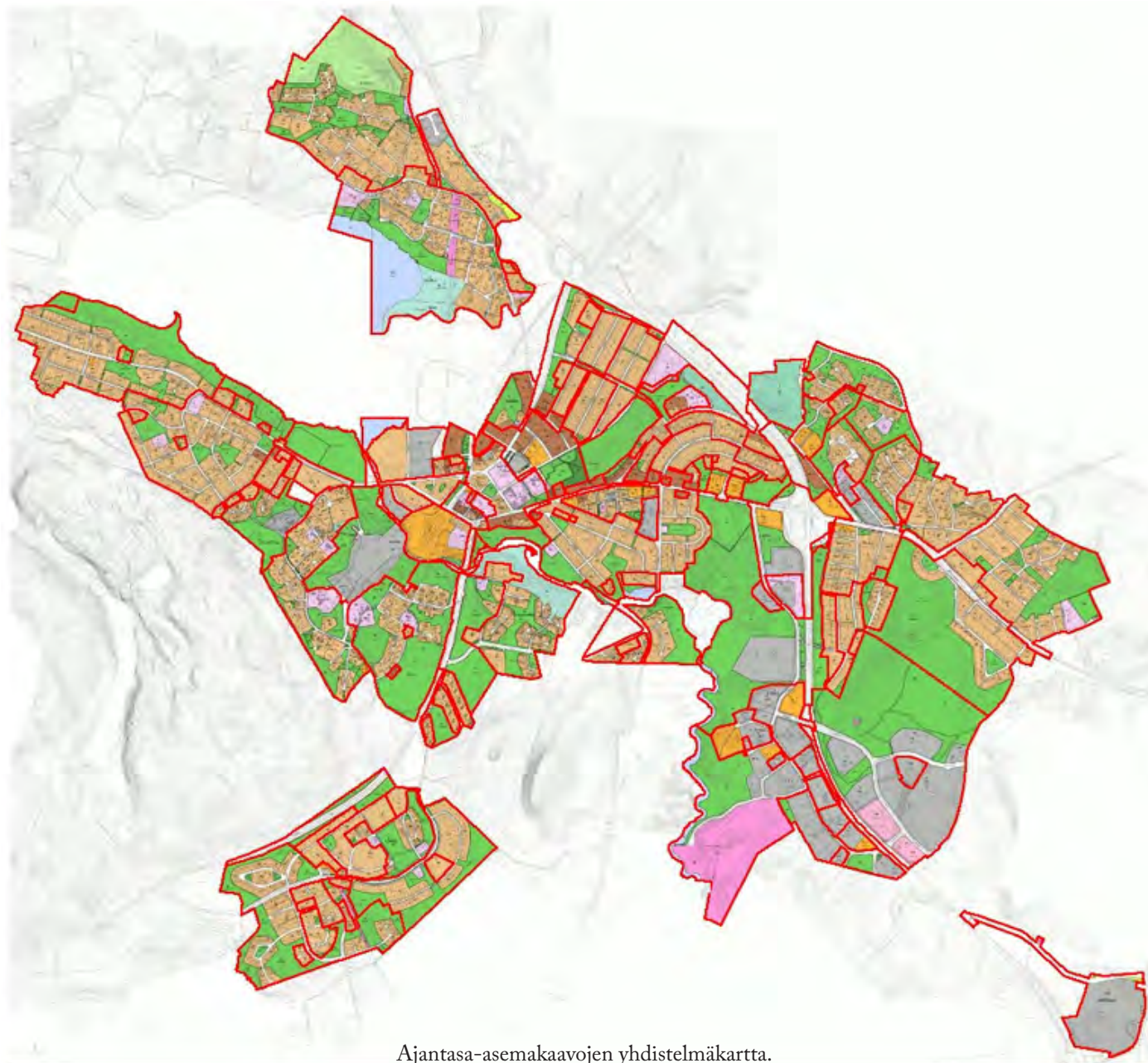
Pääosa taajama-alueesta on asemakaavoitettu. Asemakaavat eivät ole kaikin osin toteutuneet, rakentamiseen kaavoitettuja alueita on rakentamatta.

Osa asemakaavoista on vanhentuneita, niitä uusitaan tarpeen mukaan.

Uusi yleiskaava antaa suuntaviivat asemakaavan muutoksille.

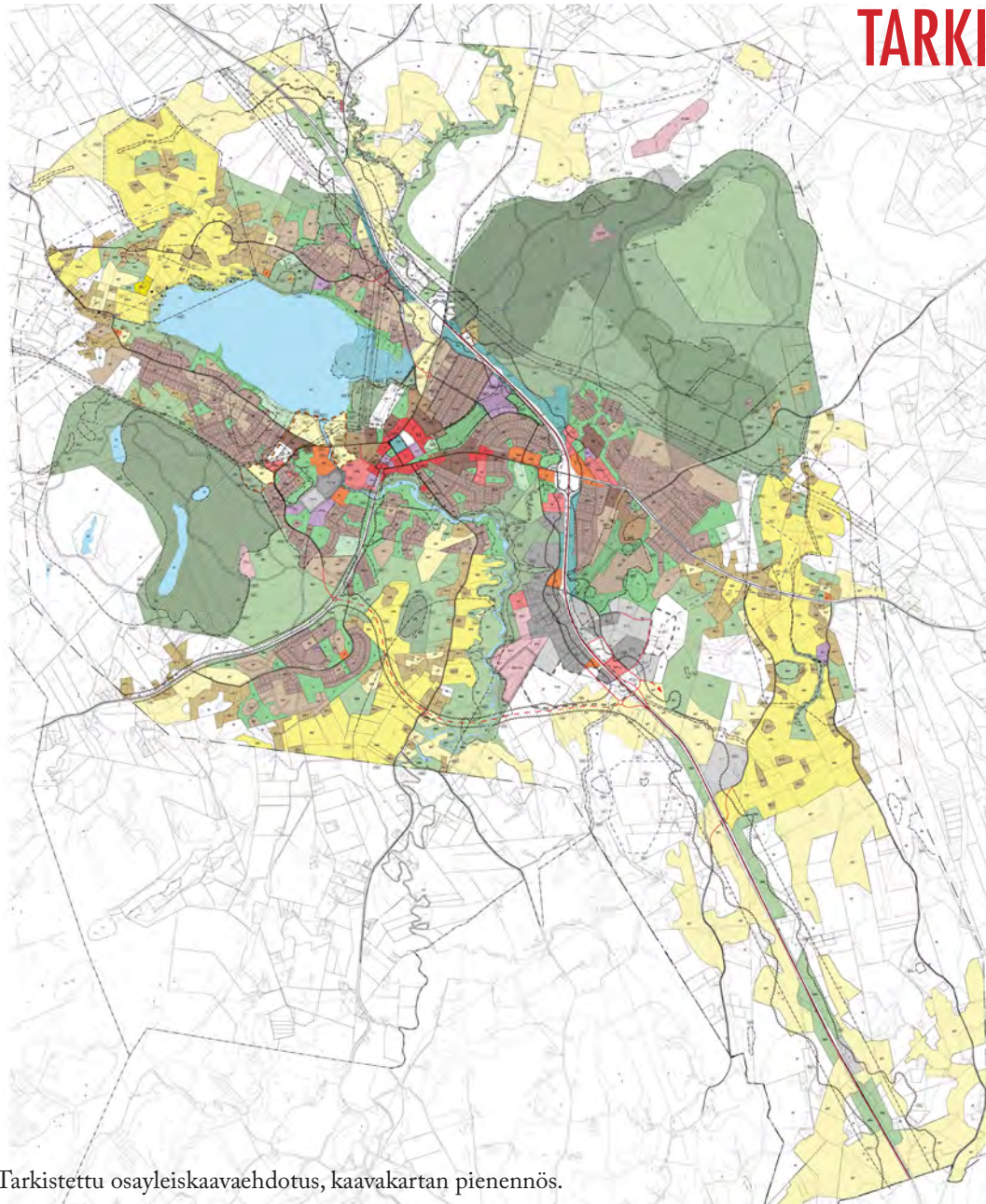


Kaakkoisen teollisuusalueen yleiskaava vuodelta 2004



Ajantasa-asemakaavojen yhdistelmäkartta.

TARKISTETTU OSAYLEISKAVAEHDOTUS



Tarkistettu osayleiskaavaehdotus, kaavakartan pienennös.

AIEMMAT VAIHEET

Osayleiskaavan valmistelu on alkanut kesällä 2007. Maisemaselvitys ja aiempien osayleiskaavojen toteutumistarkastelu valmistuivat syksyllä 2007. Osayleiskaavan suunnittelutyö käynnistyi syksyllä 2007. Luontoselvitys, rakennetun kultuuriympäristön selvitys ja muinaismuist selvitys valmistuivat keväällä 2008.

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

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

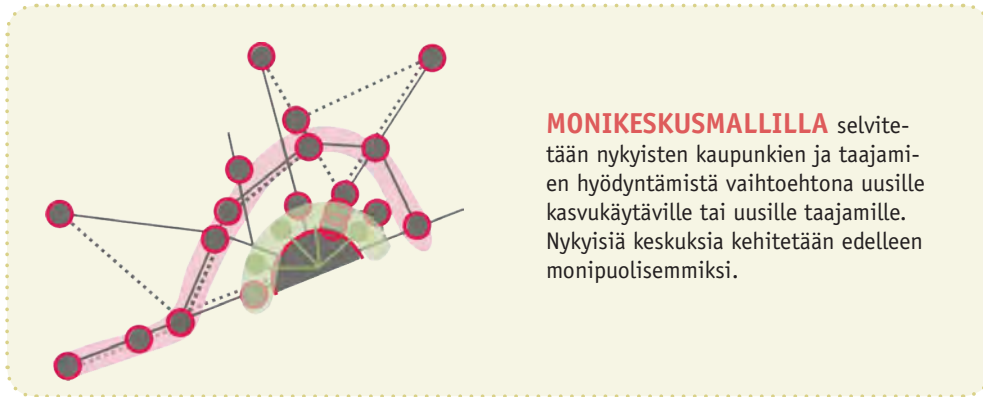
Osayleiskaavaehdotus valmistui keväällä 2010 ja se oli nähtävillä kesällä 2010. Ehdotuksesta saatiin runsaasti lausuntoja ja muistutuksia. Näiden johdosta osayleiskaavaehdotukseen on tehty useita tarkistuksia.

NYKYINEN VAIHE

Tarkistettu osayleiskaavaehdotus on valmistunut alkuvuodesta 2011 ja se asetetaan nähtäville keväällä 2011.

Nähtävilläolon jälkeen osayleiskaava menee kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Hyväksymispäätöksestä voivat kuntalaiset ja muut osalliset valittaa hallinto-oikeuteen.



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 vaihtoehtoisissa 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 laajenemialueita 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 laajenemialueiden 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, Huhdintien eteläreuna välillä Salimäenkatu-Syrjäsenkatu, Turuntien pohjois- ja eteläpuoli, Takkointieratakuilu ja kohde Vihdintiellä.

Keskusta-asuntoja voidaan rakentaa myös keskustatoi-

mintojen alueille C, joita on runsaasti ydinkeskustassa ja Helsingintien-Valtatien varressa.

Asuntojen lisärakentamiseen sopivimpia C-alueita on Keskuskadulla, Huhdintiellä sekä Helsingintiellä Rajakadun ja Värjärinkadun risteysten alueella.

Keskustassa ei ole uusia pientaloalueita.

Selvitysalue

Asemanrannan alue on selvitysalue SE-1. Alueella on vanha kaatopaikka, mikä asettaa maankäytölle rajoituksia.

Tavoitteena on tiivis asuntorakentaminen, mikäli se on selvitysten valossa teknisesti ja taloudellisesti mahdollista.

Maaseudun asutus

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

Nahkion-Alimmaisen ja Ahmoon maisema-alueilla vain nykyinen asutus on merkitty AT-1 ja AM, näillä alueilla ja muulla maaseutualueella vain hajakenttäminen 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 neljäsosaa 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 heikkuuksia. 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.

teollisuus

Karkkilan keskustaajaman ja kaakkososan osayleiskaava

OSAYLEISKAAVAN RATKAISUT

Nykyiset Pitkälän ja Keskinummen teollisuusalueet säilyvät teollisuuskäytössä, Keskinummen alue voi täydentyä ja laajentua itään. Kaakkoiskolkassa oleva Porintie 123 teollisuusalue (MeriMet) säilyy myös. Teollisuusalueille ei saa sijoittaa kaupan suuryksikköjä.

Uusi teollisuusrakentaminen

Uutta teollisuusrakentamista T ja TY-2 osoitetaan Högforsin, Pitkälän Harmaakivenmäkeen, Keskinummeen, Metsäpirttiin ja Metsämaan alueelle Ahmoon tien 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 ja TPY-2 voi sijoittaa monenlaisia toimintoja, ei kuitenkaan kaupan suuryksikköjä. Näitä on mm. Högforsin alueella, Lehtolankadulla, Kolisevantiellä ja Pajakadulla, Yrittäjäntiellä ja Keskinummen eteläosassa.

Työpaikkojen ja palvelujen laajenemisaluetta TPres on osoitettu Porintien pohjoisen liittymän yhteyteen.

Kauppa

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

Tilaa vaativan kaupan alueita K on Pitkälässä Yrittäjäntiellä aluetta ja Polarin Kolisevantiellä.

Palvelut

Palvelujen alueiksi P on merkitty joukko yksittäisiä kohteita, kuten Tehtaanpuisto, Högforsin ruokalanmäki, Liimamäen ja Vattolan paviljongit, Ahmoon työväentalo, Siikalan vpk yms. Näiden lisäksi palveluja voi sijoittaa C- ja TP-alueille.

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 luonnonläheinen. 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 nykyään 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 ja VR-1, toinen Toivikkeen harjualueelle ja toinen Haukkamäen selänne- ja lampialueelle. Nämä ovat paikallisesti arvokkaita maisema-alueita ma ja niillä on jo 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.

LIIKENNE

NYKYTILANNE

Karkkilan keskustaajaman liikenneverkko koostuu 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 kärjittää nykyisen liikenneverkon puutteita.

OSAYLEISKAAVAN RATKAISUT

Tieverkko

Porintie

Osayleiskaavassa on varauduttu Porintien muuttumiseen kaksiajorataiseksi Polarin liittymään asti maakuntakaavan mukaisesti.

Kaksiajorataisuudesta seuraa, että Pitkälän-Keskinummen nykyinen liittymä korvataan uudella eteläisellä eritasoliittymällä. Ahmoontien liittymä ja kaikki eteläisemmät liittymät valtatielle poistuvat.

Tuorilan liittymälle on esitetty uusi paikka. Huhtimon ja Jokipolun alueiden liittymät voidaan tarvittaessa järjestää Pajuoiantien kautta.

Eteläinen yhteys

Osayleiskaavassa on esitetty uusi eteläinen yhteystien ohjeellinen linjaus Porintieltä Pusulantielle maakuntakaavan mukaisesti.

Yhteys keventää Helsingintien läpikulkuliikennettä ja parantaa teollisuusalueiden kuljetusyhteyksiä. Myös eteläisten ja itäisten asuntoalueiden liikenteellinen saavutettavuus paranee.

Tieverkon toteutus

Porintien parantaminen, eteläinen liittymä ja eteläinen yhteystie ovat tielaitoksen hankkeita. Eteläinen yhteys on toteutusjärjestyksessä viimeinen.

Suhde nykyisiin yleiskaavoihin

Tieverkko eroaa nykyisistä osayleiskaavoista. Eteläisen yhteyden linjaa ja risteystä on siirretty. Tieyhteys Keskinummesta Vihtijärventielle ja edelleen Läyliäisentielle on poistettu.

Katuverkko

Osayleiskaavakartassa on esitetty vain pää- ja kokoojakatu-yhteydet, ei koko katuverkkoa.

Uusia kokoojayhteyksiä ovat Valtatien jatke Turuntielle, Puutarhakadun jatke Tuorilantielle, Vanhan Turuntien eteläpään siirto, Kauppatien uusi yhteys Porintielle ja Keskinummen itäreunan kokoojakatu. Uusia kiertoliittymiä esitetään 7 kpl.

Toteutus

Kaupunki rakentaa uudet yhteydet ja kiertoliittymät tarpeen mukaan. Toteutusjärjestyksestä ei ole suunniteltu.

Suhde nykyisiin yleiskaavoihin

Katuverkko eroaa nykyisistä osayleiskaavoista. Porintien rinnakkaisyhteys Keskinummesta Ahmoontielle on poistettu. Kokoojakatu-yhteydet on poistettu Pumminmäen-Vihdintien väliltä ja Asemanrannasta.

Kevytliikenne

Osayleiskaavakartassa ei ole esitetty kevyen liikenteen verkkoa.

Kevyen liikenteen pääreittikartta osoittaa nykyiset reitit ja tärkeimmät kevyen liikenteen yhteystarpeet. Näitä ovat mm. Tuorilan - Järvenpään - Vattolan yhteys sekä Yrittäjätien ja Vihdintien yhteydet.

Toteutus

Periaatteessa yleisten teiden kevytliikennereittien toteutusvastuu on tielaitoksella, katujen osalta toteutusvastuu on kaupungilla. Toteutusjärjestystä ei ole suunniteltu.

Julkinen liikenne

Osayleiskaavakartassa ei ole esitetty julkisen liikenteen verkkoa.

Kaavassa linja-autoasema las on merkitty nykyiselle paikalleen. Julkisen liikenteen liityntäpysäköintialueita ei ole esitetty.

Julkisen liikenteen reittisuunnitelma osoittaa julkisen liikenteen reitit nykytilanteen pohjalta.

Liikennemelu

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

Porintien varteen on merkitty suojaviheralueet EV, näillä on jo asuntoalueiden kohdalla tielaitoksen rakentamat melusteet. Melusuojauksen täydentämistarpeita on osoitettu Korven ja Itä-Tuorilan asuntoalueiden kohdalle, nämä ovat kaupungin toteutettavia.

Pääväylien melualueille ei ole osoitettu uutta asuntorakentamista.

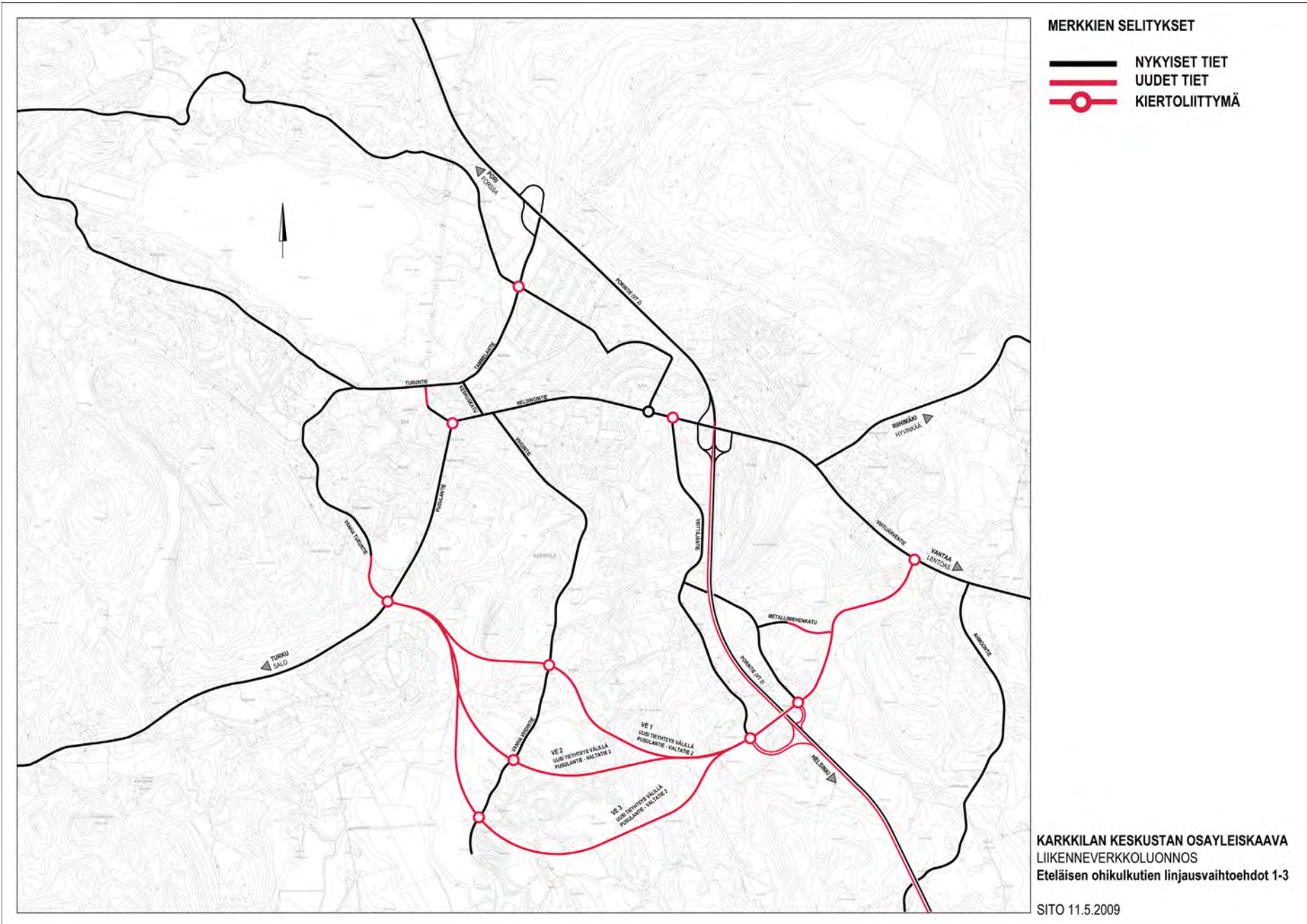
Maaseutualueella Porintien molemmin puolin on merkitty 200 m syvä valtatie lievealue, jolla ei suositella asuntorakentamista.

Liikennehakuiset palvelut

Nykyiset huoltoasemat Keskinummissa ja Polarin liittymässä voivat jatkaa. Keskinummen TPY-2-alueelle voi sijoittaa uusia liikennehakuisia palveluja.

Huhtimon huoltoaseman suora liittymä Porintielle saattaa poistua, yhteys voidaan järjestää Pajuojantien kautta.

Pohjoisen liittymän yhteyteen on varattu TPres-aluetta ensisijaisesti liikennehakuisille palveluille.

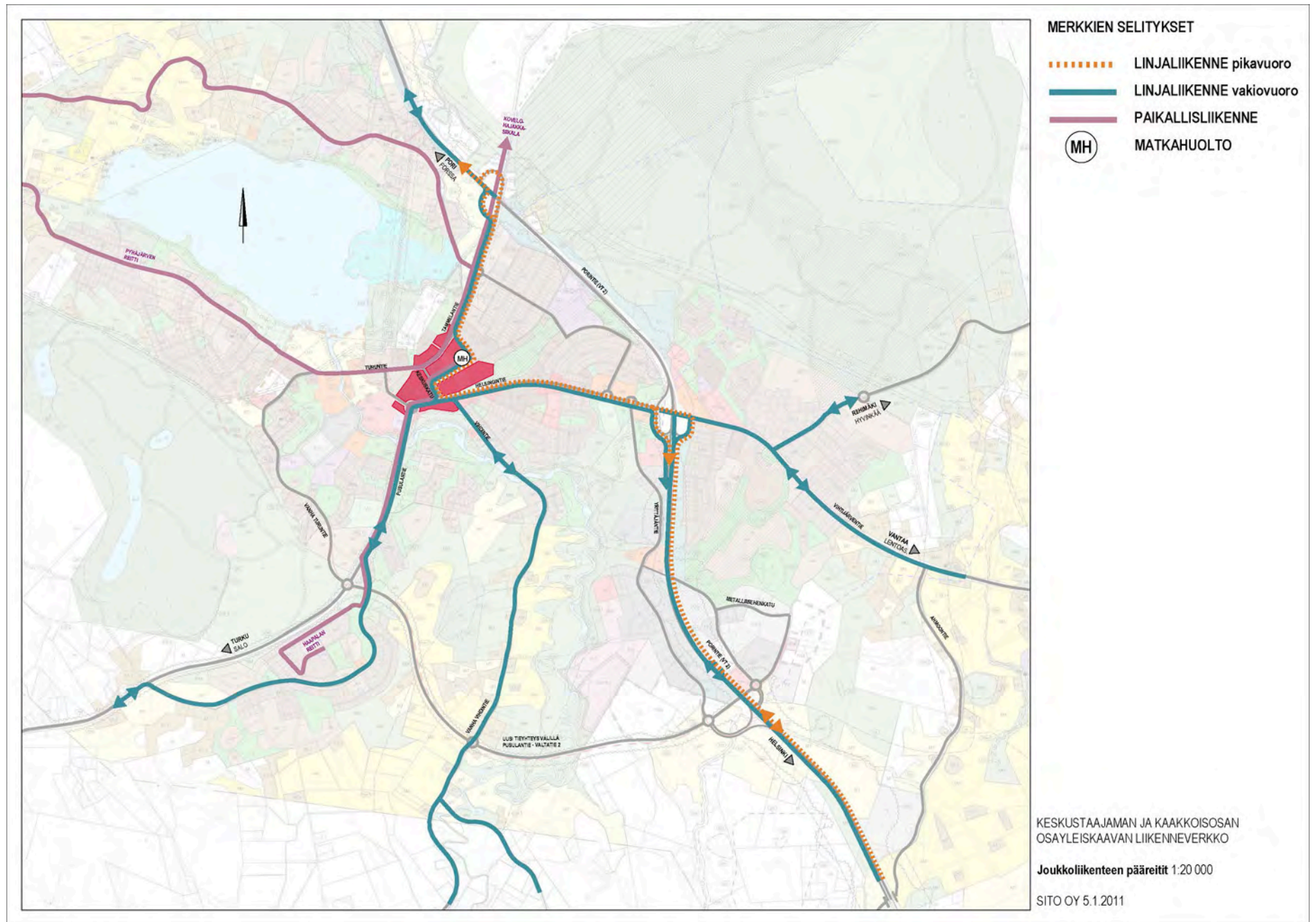


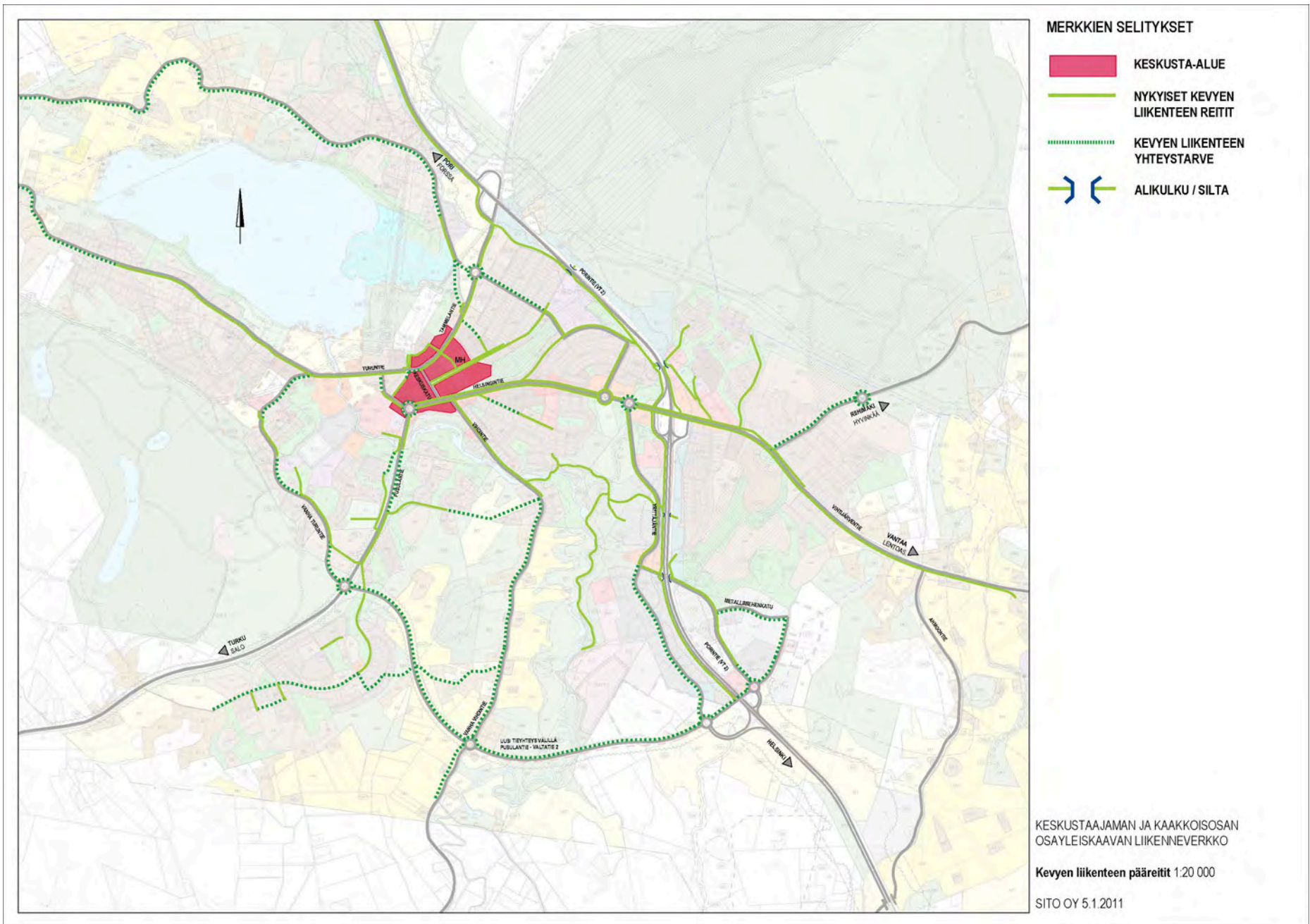
MERKKIEN SELITYKSET

- NYKYISET TIET
- UUDET TIET
- KIERTOLIITTYMÄ

KARKKILAN KESKUSTAAMAN OSAYLEISKAAVA
 LIIKENNEVERKKOLUONNOS
 Eteläisen ohikulkutien linjausvaihtoehdot 1-3

SITO 11.5.2009





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, Alimmaisen ja Ahmoon kylät ja viljelymaisemat ovat arvostettua kulttuurimaisemaa. Toivikkeen ja Haukkamäen metsät ovat suosittuja ulkoilualueita.

HEIKKOUEDET

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

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.

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 ja ympäristöarvoja sisältävillä MY-alueilla.

Rakentaminen

Maaseutualueella säilyy rakennusjärjestyksen ja maapoliittisen ohjelman mukainen hajarakennusoikeus ja rantarakennusoikeus (paitsi VR-alueilla).

Rakentamista tuetaan Järvenpään maisema-alueella, missä kyläasutusalueilla AT-1 ja AM on rakennuspaikkoja enemmän kuin hajarakennusoikeuden verran. Nahkion-Alimmaisen ja Ahmoon maisema-alueilla nykyinen asutus on merkitty AT-1 ja AM-alueiksi. Muualla maaseudulla rakentamisalueita ei ole osoitettu.

Rakentamisen sijoittumisesta annetaan ohjeita maatalousalueilla MT, MA ja MA/s ja maisemallisesti arvokkailla metsäalueilla MM sekä arvokkailla kulttuurimaisemalueilla ma-2 (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

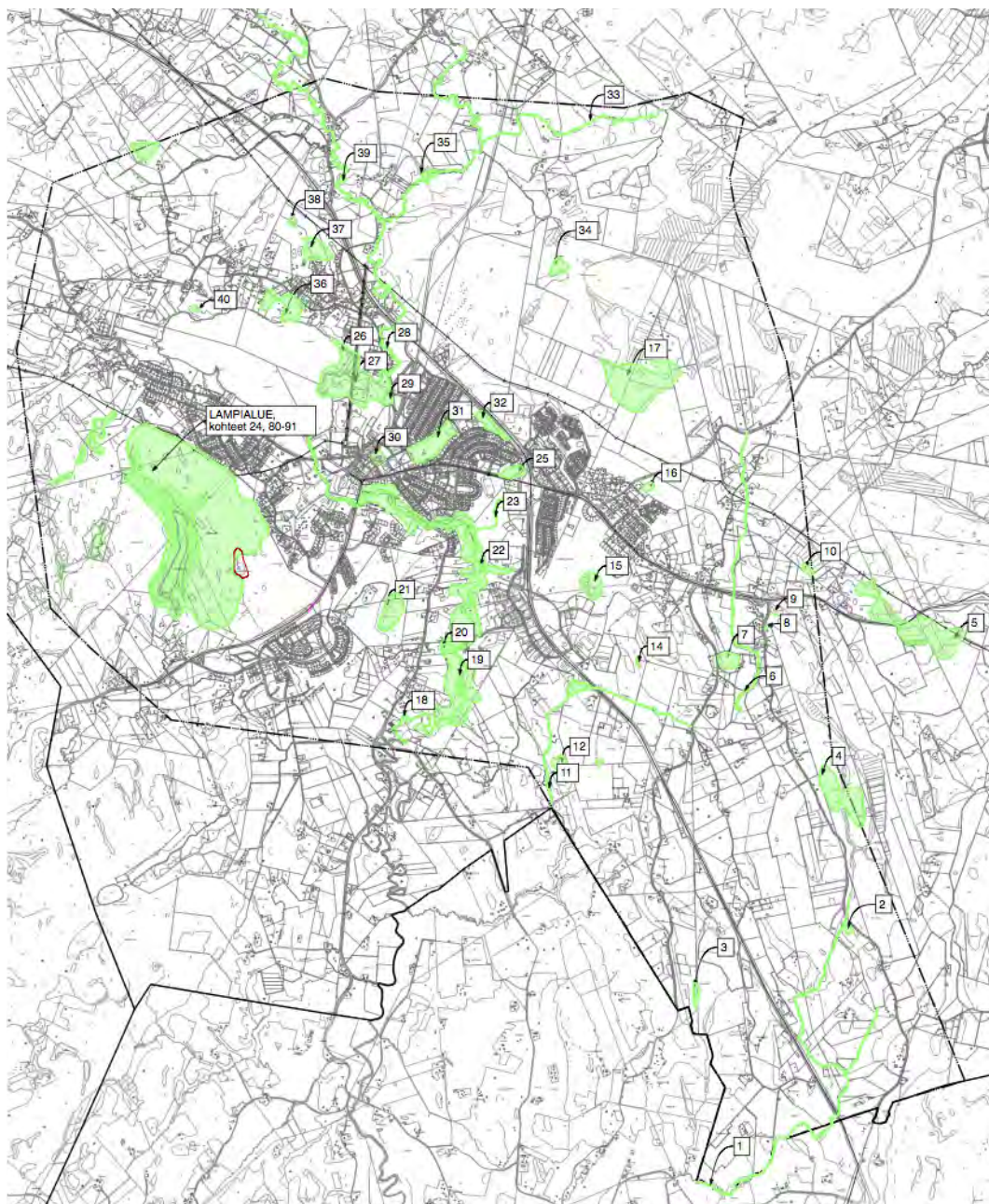
Maa- ja metsätalousaluetta on merkitty teollisuuden laajenemisalueeksi Tres Pitkälän eteläpuolella ja Keskinummen itäpuolella. Tämä rajoittaa asuntorakentamista alueilla.

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 metsätaloukskäytössä. Mikäli kaupunki myöhemmin hankkii näitä alueita asemakaavoitettaviksi tullaan niille tekemään tarpeen mukaan osayleiskaavan muutoksia.



LUONTOARVOT

Osayleiskaavan alueella on merkittäviä laajoja luon-
toalueita, 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

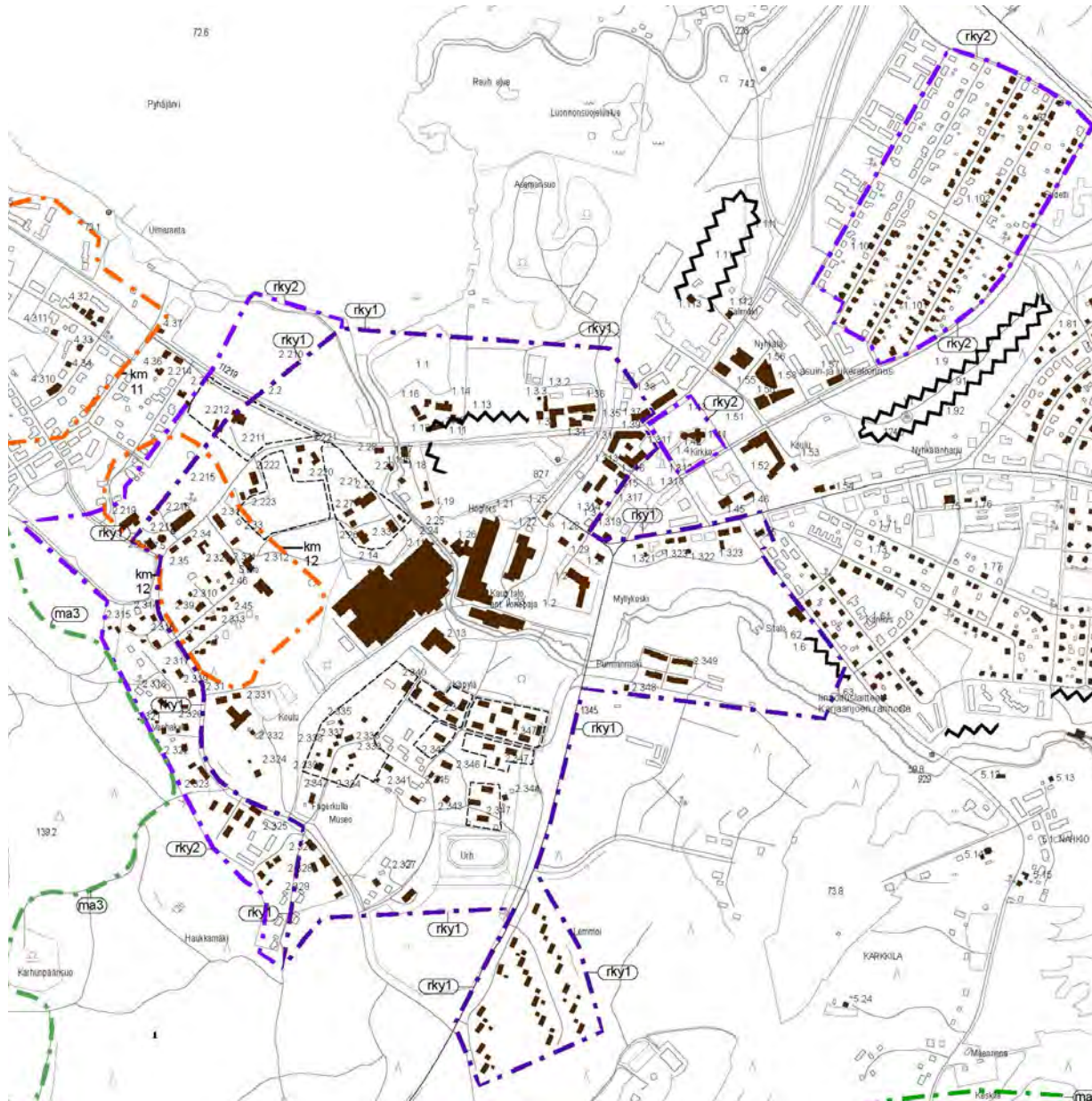
Saavajoen suulla olevien soiden alue on merkitty luon-
nonsuojelualueeksi SL. Suuri osa alueesta kuuluu myös
eurooppalaiseen Natura 2000-verkoston. Osa alueesta
on jo muodostettu suojelualueeksi, osa on tarkoitus
perustaa. Muita luonnonsuojelualueita ei ole.

Luonnon monimuotoisuus

Osayleiskaavaan on merkitty noin 60 luonnon moni-
muotoisuusaluetta luo. Näille ei osoiteta rakentamista,
monet on varattu virkistys- ja ulkoilukäyttöön tai maa-
ja metsätalouteen. 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



RAKENNETUN YMPÄRISTÖN ARVOT

Taajaman rakennetussa ympäristössä on useita omaleimaisia arvoalueita.

Högforsin tehdasalue ja siihen liittyvä ruukin yhdyskunta on näistä valtakunnallisesti merkittävien.

Keskustan vanhat pientaloalueet ovat säilyttäneet ilmeensä.

Järvenpäässä, Ahmoolla, Nahkiolla ja Alimmaisissa on perinteistä maaseudun kyläympäristöä.

Rakennetusta kulttuuriympäristöstä on laadittu erillinen selvitys.

OSAYLEISKAAVAN RATKAISUT

Valtakunnalliset arvot

Högforsin valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö on merkitty rajauksena rky1 (Museoviraston selvitys).

Rajaus ei ole suojelumääräys eikä kiellä uutta rakentamista, mutta kaiken maankäytön on sovellettava 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 luoteisosa Vanhankylän pellolta Närön tilakeskukselle on merkitty selvitysalueeksi se-1, jota kehitetään asumisen, virkistyksen, matkailun ja palvelujen

MAISEMA

OSAYLEISKAAVAN RATKAISUT

käyttöön maiseman ja kulttuuriympäristön ehdoilla.

Alueella on kaavakartassa näytetty vain nykyinen maankäyttö, alueelle on syytä laatia kehittämissuunnitelma ja sen pohjalta myöhemmin osayleiskaavan muutos.

Maakunnalliset arvot

Maakunnallisia arvoalueita rky2 ovat Haukkamäen asutus, kirkko ja hautausmaa sekä Sudetin pientaloalue maakuntakaavan mukaisesti.

Paikalliset arvot

Paikallisesti arvokasta rakennuskulttuuria on runsaasti. Se on esitetty osayleiskaavan rakennuskulttuurin selvityksessä.

Osayleiskaavakartassa ei ole esitetty yksittäisiä rakennuskulttuurin kohteita. Kaavakartan yhteydessä on keskusta-alueen rakennuskulttuurin hakemistokartta. Koko kaava-alueen rakennuskulttuurin ja muinaismuistojen hakemistokartta ja luettelot ovat tämän selostuksen yhteydessä.

Kartassa on esitetty suojelumerkinnällä /s aluekohteet Polarin vanha osa, Suorakatu-Vihdintie, Kannas sekä Järvenpään, Keinumäen ja Ahmoon kyläkeskukset.

Keskusta-alueen asemakaavoissa on jo suojeltu huomattava osa arvorakennuksista.

Nykyisessä osayleiskaavassa on esitetty Högforsin ja Sudetin rakennetut kulttuuriympäristöt.

Arvokkaat luonnonmaisemat

Haukkamäen selännealue ja Toivikkeen harju- ja suoalue on merkitty paikallisesti arvokkaiksi luonnonmaisema-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.

Arvokkaat kulttuurimaisemat

Järvenpää, Ahmo ja Nahkio-Alimmainen ovat arvokkaita kulttuurimaisema-alueita ma2.

Alueet on huomioitu Uudenmaan liiton kulttuurimaisemaselvityksessä, Järvenpään kulttuurimaisema on huomioitu myös valtakunnallisessa maisema-alue selvityksessä.

Järvenpään arvojen säilymistä tuetaan peltojen MA/s-merkinnällä, tiloille on osoitettu lisärakentamismahdollisuuksia AT-1-alueilla, jotka on sijoitettu maisemaan soveltuvalla tavalla.

Ahmoon ja Nahkion-Alimmaisen kulttuurimaisema-alueilla ma2 arvojen säilymistä ohjataan peltojen MA-merkinnällä, lisärakentamisen sijoittelua ei ole ohjattu.

Nykyisessä yleiskaavassa on esitetty vain Järvenpään kulttuurimaisema-alueen eteläinen osa.

Muinaismuistot

Muinaismuistot ovat muinaismuistolailta suojeltuja. Esihistoriallisen ajan muinaismuistot sm on merkitty kaavakarttaan.

Historiallisen ajan kylätontteja km on Tuorilassa 2 kpl, Järvenpäässä 3 kpl, Vattolassa, Vanhakylässä ja Ahmoolla (Museoviraston selvitys).

Keskusta-alueella olevat 1. maailmansodan aikaiset linnoitteet ovat myös historiallisen ajan muinaismuistoja.

Esihistorialliset ja historiallisen ajan muinaismuistot on esitetty rakennetun kulttuuriympäristön hakemistokartassa ja -luettelossa tämän selostuksen yhteydessä.

Saavutettavuus

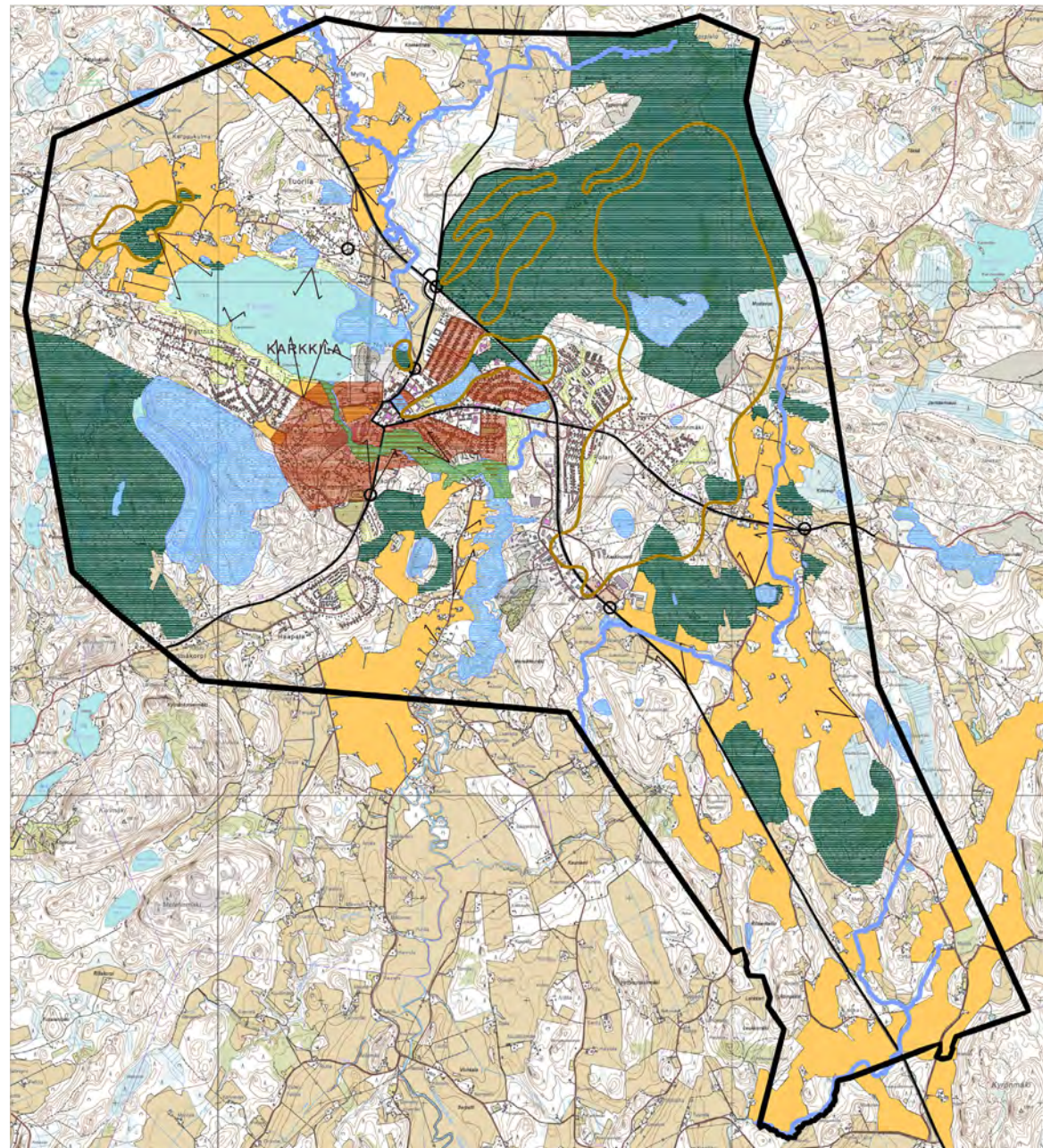
Osayleiskaavan ulkoilureitistö parantaa eri maisema-alueiden tavoitettavuutta ratkaisevasti. Erityisesti Pyhäjärvi on jäänyt kaupunkikuvassa piiloon.

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

Ohessa maisemaselvityksen yhteenvetokartta.

MERKINNÄT

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



VESI

OSAYLEISKAAVAN RATKAISUT

Vedenottamo

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

Pohjavesialueet

Polarin pohjavesialueelle on esitetty nykyisen ja vireillä olevan asemakaavan mukaisesti teollisuusalueita TY-2, LHY-1 ja TPY-2, alueilla on huomioitava pohjaveden suojelu. 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, alue on merkitty virkistysalueeksi.

Vesien suojelu

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, alueella oleva vanha kaatopaikka on puhdistettava tai kunnostettava.

Perustamisoloiltaan edullisin osa alueesta on merkitty selvitysalueeksi SE-1, jolla selvitetään asuntorakemisen teknisiä ja taloudellisia mahdollisuuksia. Muu osa saa-1-alueesta on VR-alueita.

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 meluvälisiin, 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. Lopetettu Aittoisuusmäen ottoalue on merkitty EO/M.

Suhde maakuntakaavaan

Maakuntakaavan kiviainesvarantojen alue kav on osoitettu, maankäyttö on pääosin M, joten osayleiskaava ei estä maa-ainesten ottoa kav-alueella.

Maa-ainesten ottorajoitukset

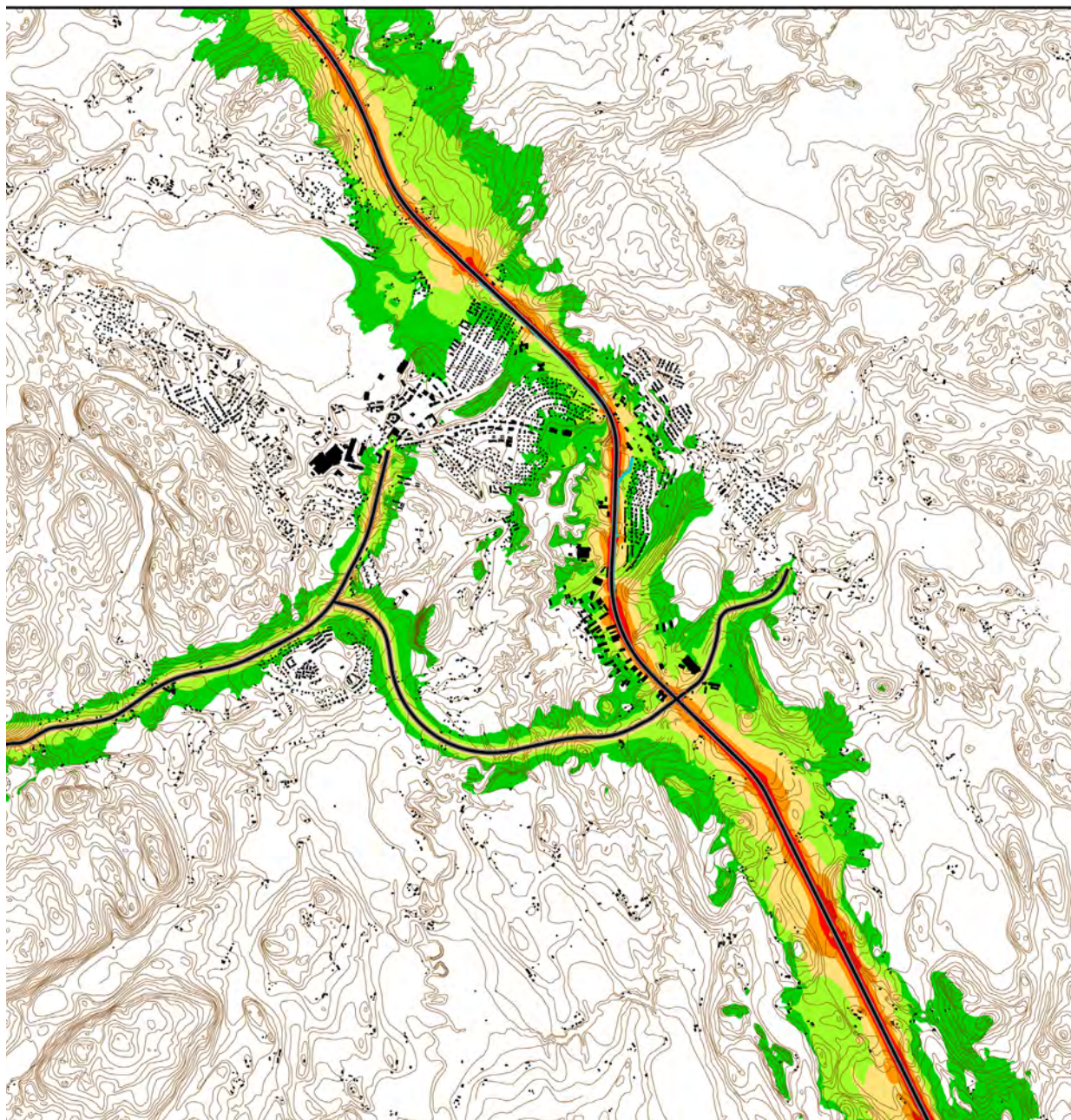
Osayleiskaava rajoittaa maa-ainesten ottoa:

-arvokkailla luonnonmaisema-alueilla ma3 (Toivikkeen harjualue ja suo, Haukkamäki)

-Toivikkeen vedenottamon suoja-alueella pvls pvks -arvokkailla harju- ja kallioalueilla ge1 ja ge2 (Toivike, Huhtimo, Nyhkälänharju ja Terävänsyrjänharju, 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 asutopihojen, 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 eikä lintujen pesinnälle.

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

KAAVAN KUVAUS OSA-ALUEIT- TAIN

Osayleiskaava esitellään osa-alueittain seuraavilla sivuilla.

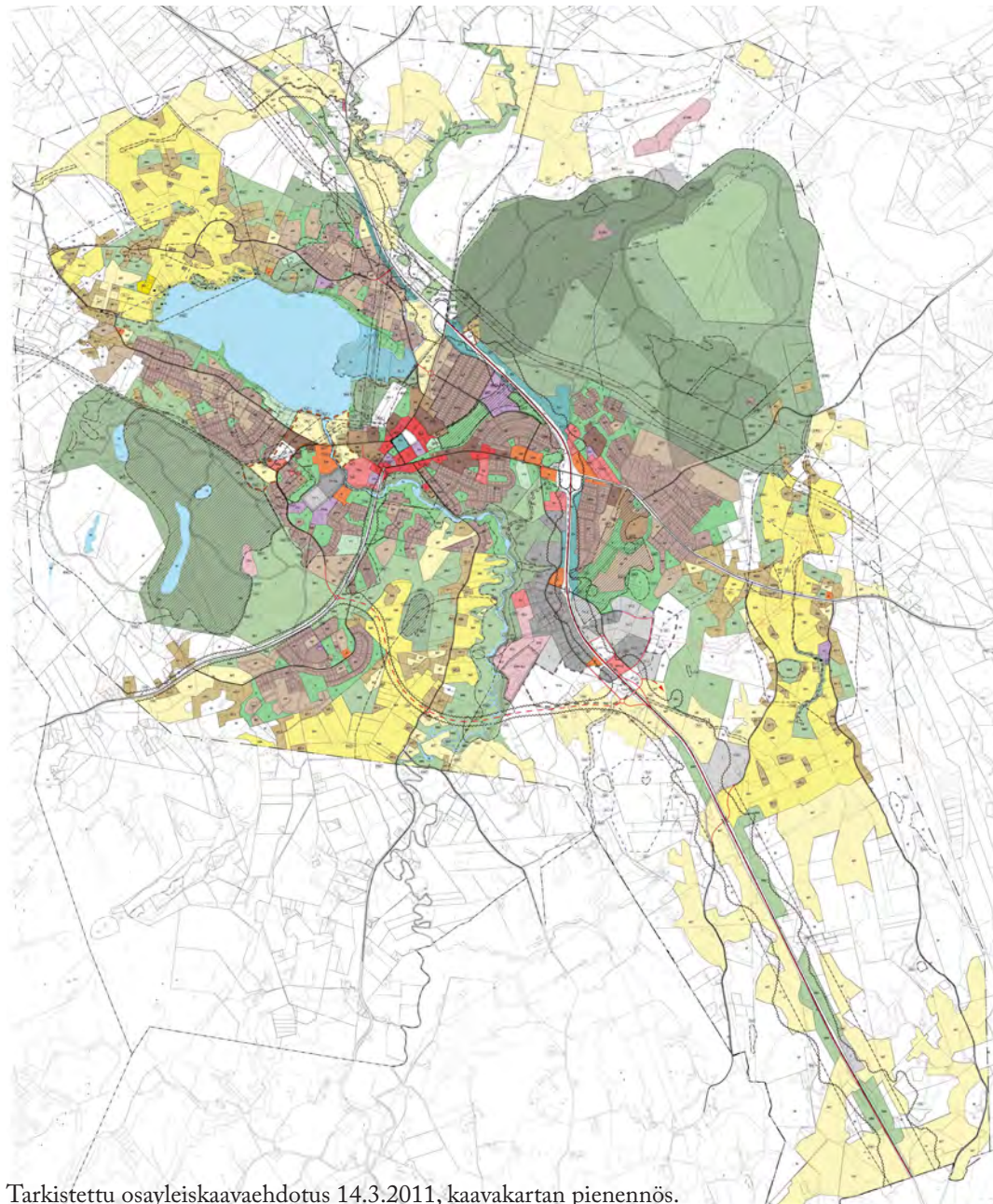
Osa-alueista esitetään kaavakartan ote, osoitekartan ote ja viistoilmakuva alueelta.

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

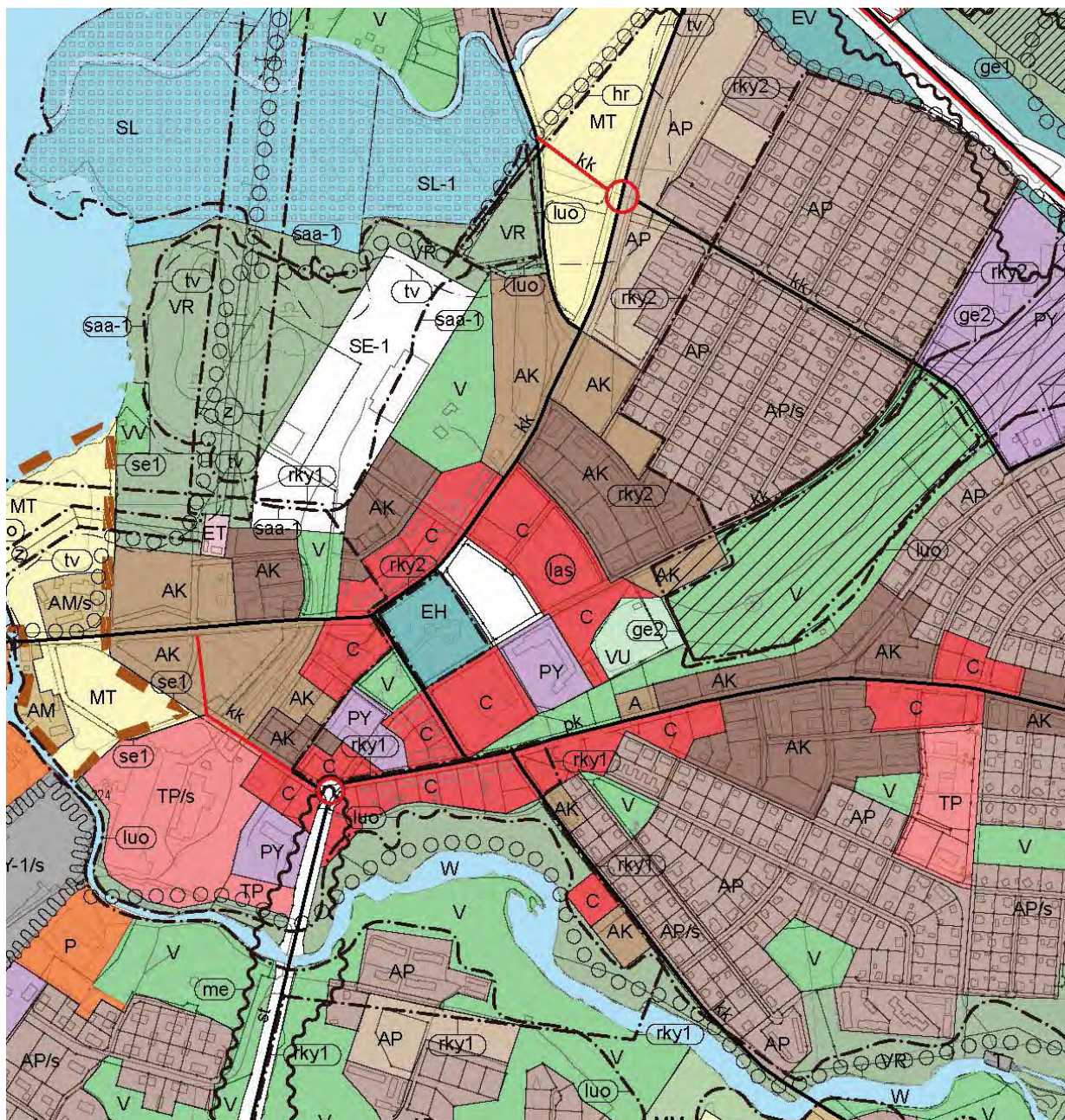
Osa-alueet ovat:

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

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



Tarkistettu osayleiskaavaehdotus 14.3.2011, kaavakartan pienennös.



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 esitetään Huhdintielle, Turuntien molemmin puolin, Vihdintielle, Takkointielle 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. Linja-autoasema las säilyy paikallaan.

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. Nyhkälänharju on arvokas harjualue.



HAASTEET

Ydinkeskustassa on hajanainen maanomistus ja niukasti kaupungin maanomistusta.

Osa asemakaavoista on vanhentuneita.

Asemanrannassa on laaja kunnostettava maa-alue saati. Helsingintien läpikulkuliikenne haittaa pääkadun viihtyisyyttä ja turvallisuutta.

YLEISKAAVAN MUUTOKSET

Nykyisiin osayleiskaavoihin on tehty seuraavat muutokset:

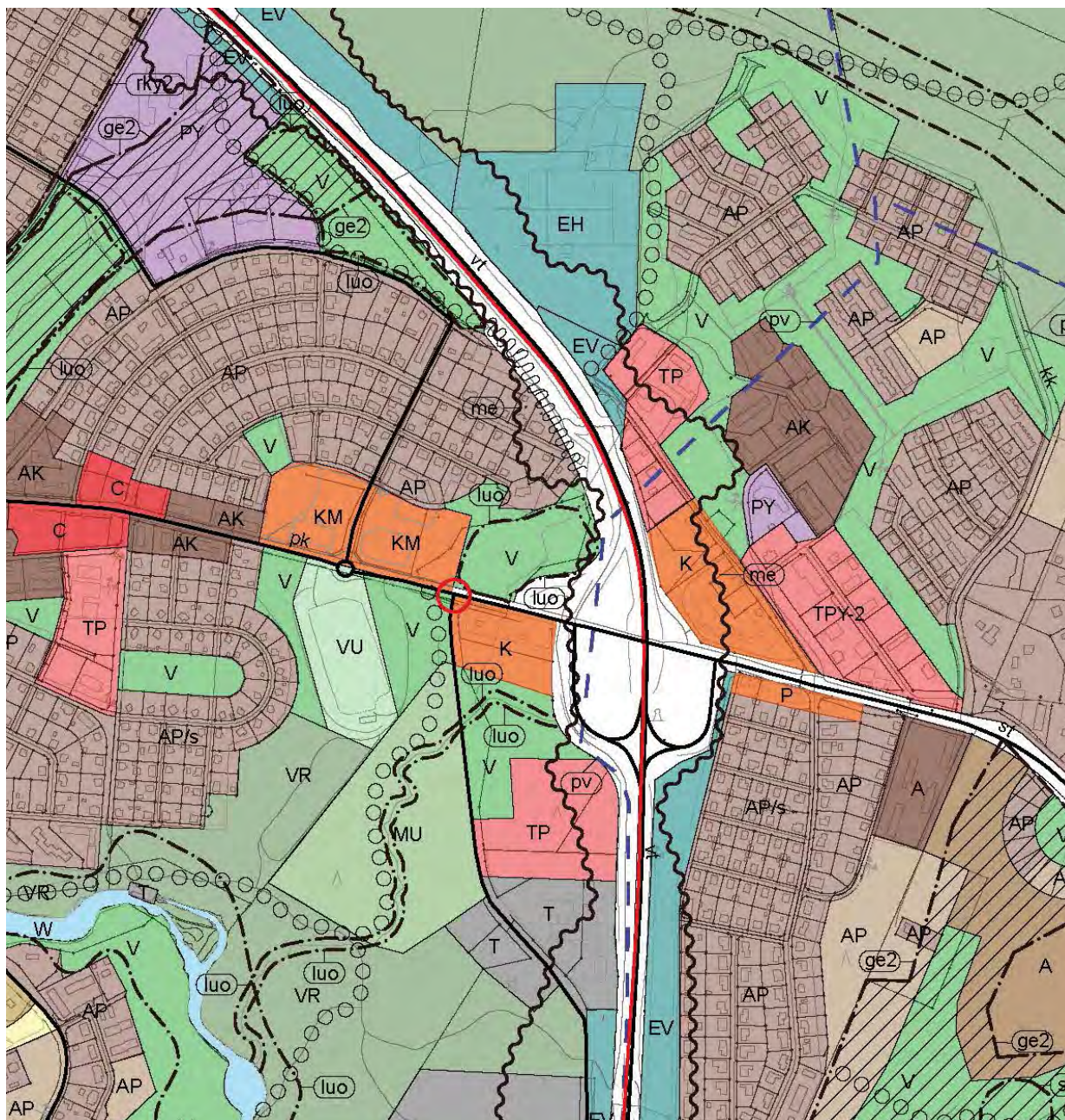
Asemanrannan laaja rakennusalue on poistettu, Nahkon jokirannan pientaloalue on poistettu, Eteläisen tien yhteys Pusulantieltä Vihdintielle on poistettu.

Nyhkälänharjun puistosta osa on otettu rakentamiseen. 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 markettien keskittymä, itäpuolella on autokaupan ja työpaikkojen keskittymä.

UUSI RAKENTAMINEN

Marketalueet KM laajenevat. Kolisevantiellä ja Yrittäjäntiellä on tilaa vaativan kaupan aluetta K.

Yrittäjäntiellä on uutta työpaikkojen ja palvelujen aluetta TP.

Pajakadun työpaikka-alue TPY-2 voi tiivistyä ja monipuolistua.

Huhdintien ja Nyhkäläntien välissä on laaja terveys- ja hoivapalvelujen alue PY.

Helsingintien ja Värjärinkadun risteysten C-alueille voidaan rakentaa keskusta-asumista, kauppaa ja palveluja.

Toivikkeelle tulee uutta pientaloaluetta AP.

Porintie muuttuu moottoriliikennetieksi Polarin risteykseen asti ja sitä parannetaan pohjoiseen liittymään asti. Yrittäjätien risteys muuttuu kiertoliittymäksi.

Korven melusuojausta täydennetään.

ARVOT

Miljoonamonttu ja sen eteläpuolinen alue muodostavat laajan virkistysaluekokonaisuuden.

Kannaksen pientaloalueen itäosa ja Polarin pientaloalueen vanhin osa ovat suojelualueita.

Korven lehto ja jokivarsi ovat luonnon arvoalueita.



HAASTEET

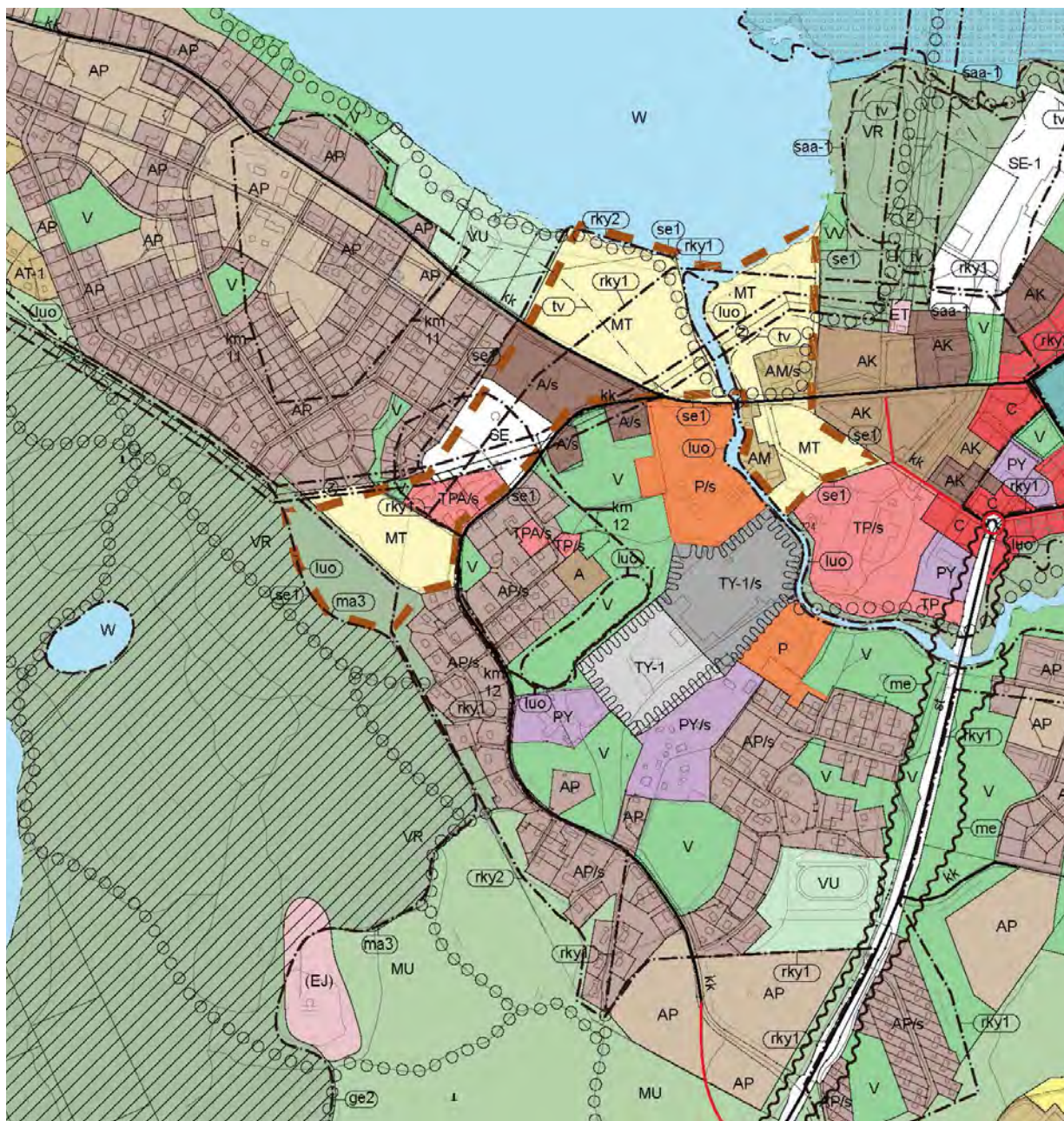
Helsingintien läpikulkuliikenne haittaa pääkadun viihtyisyyttä ja turvallisuutta sekä risteysten toimivuutta. Porintien itäpuoli on pohjavesialuetta.

YLEISKAAVAN MUUTOKSET

Kaupan ja palvelujen alueet lisääntyvät, teollisuuden osuus vähenee. Kerrostalorakentamisen alue lisääntyy. Nyhkäläntien palvelualuetta 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 JA 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, Pumminmäen eteläpuolelle ja Vattolan Lapinniemen. Vattolan keskiosassa on vielä rakentamatonta pientaloaluetta huomattavasti. Högforsin tehdas voi laajentua.

ARVOT

Ruukin yhdyskunta kuuluu Högforsin valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöalueeseen rky1, lähes koko alue on jo suojeltu asemakaavalla. Haukkamäen pientaloalue on maakunnallisesti merkittävä rky2-alue.

Bremerinpellon virkistysalue V täydentää Tehtaanpuistoa.

Haukkamäen selänne on ulkoilualue VR, luonnonmaisema-alue ma3, arvokasta kallioaluetta ge2 ja luonnon arvoaluetta luo.

Pyhäjärven rantaan tulee jatkuva virkistysalue ja ulkoilureitti.

SELVITYSALUE

Selvitysalueeksi se-1 on rajattu katkoviivalla alue, johon kuuluu Vanhakylän rinne ja pelto, Navetanmäki ja Lau-

tatarha, ent. johtajan tontti, Vanhakylän rantapeltö sekä Närön tilakeskus Turuntien molemmin 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

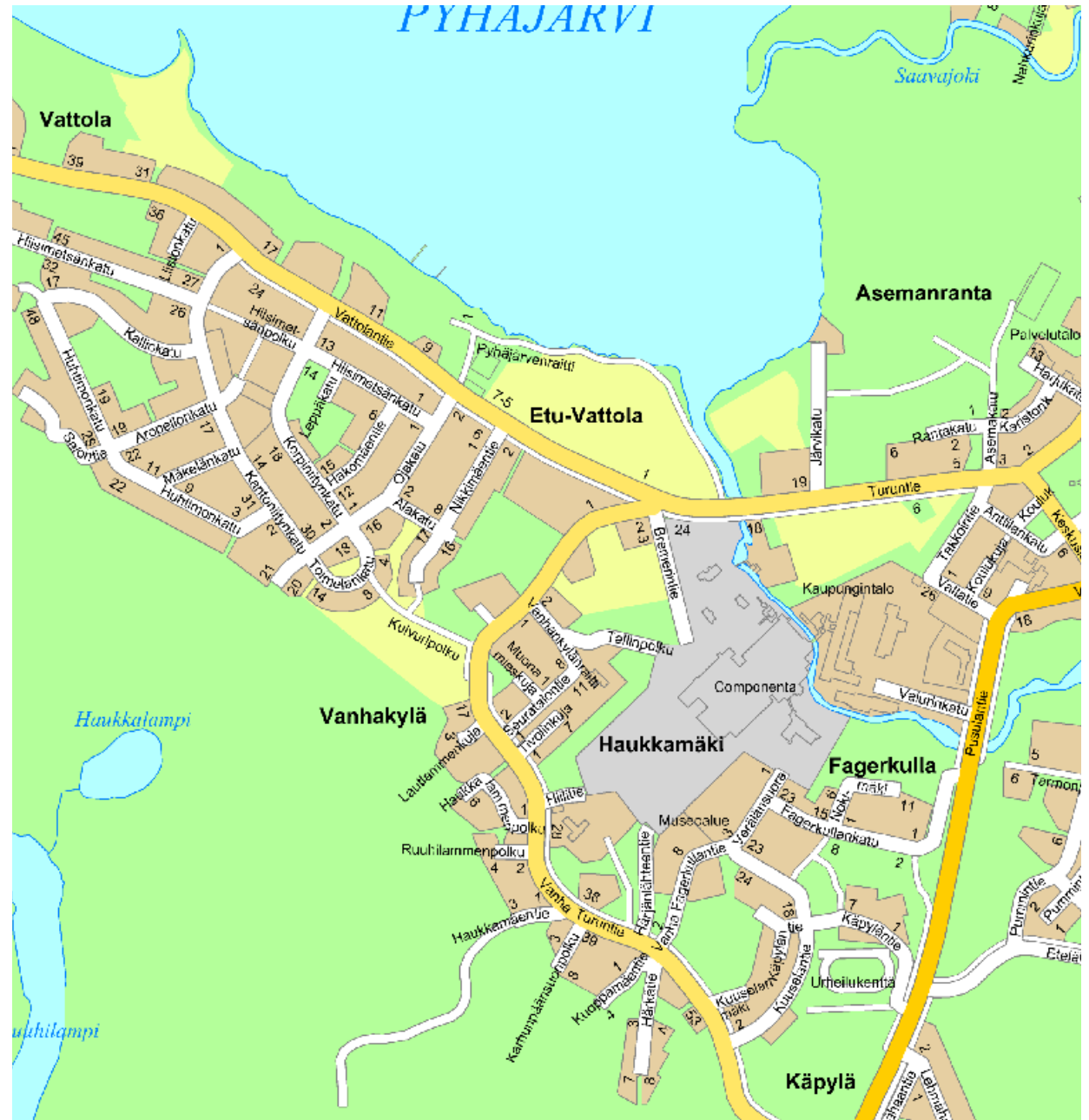
Tehdasalueella on huomioitava melusuojaus, vesiensuojelu ja onnettomuusriskit.

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

Selvitysalueen läpi kulkee voimalinjasto.

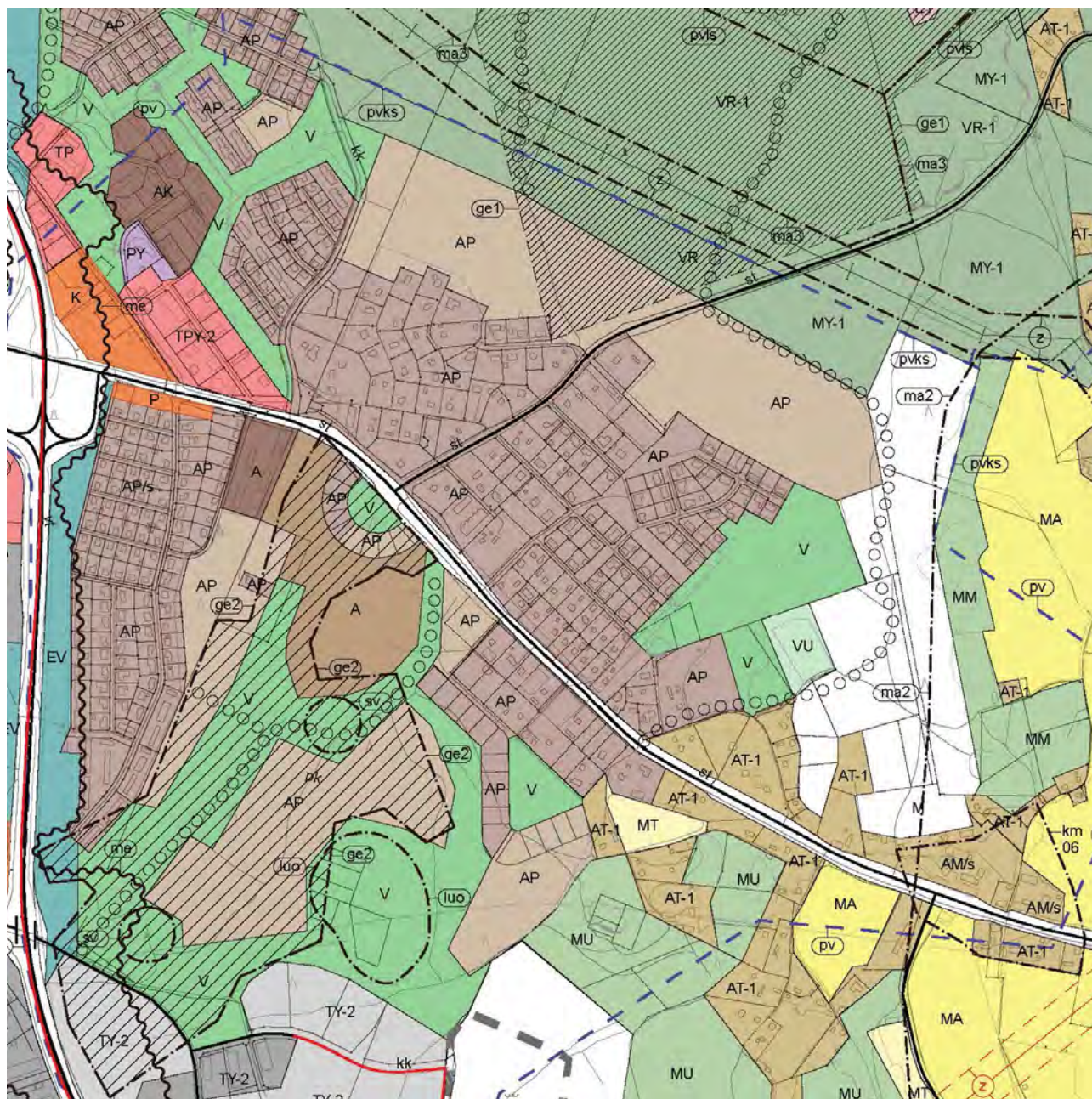
YLEISKAAVAN MUUTOKSET

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 luonnonmaisema-alue ma3. Toivikkeen harju on valtakunnallisesti arvokasta harjualuetta ge1, Terävänsyrjänharju on arvokas harjualue ge2. Lehmissuo on luonnon monimuotoisuusalue luo. Toivikkeella on erittäin laaja ulkoilualue VR ja VR-1, uusien asuntoalueiden yhteydessä on virkistysalueita V.

HAASTEET

Koko harjualue on pohjavesialuetta. Terävänsyrjän uudella asuntoluueella 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.





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

HAASTEET

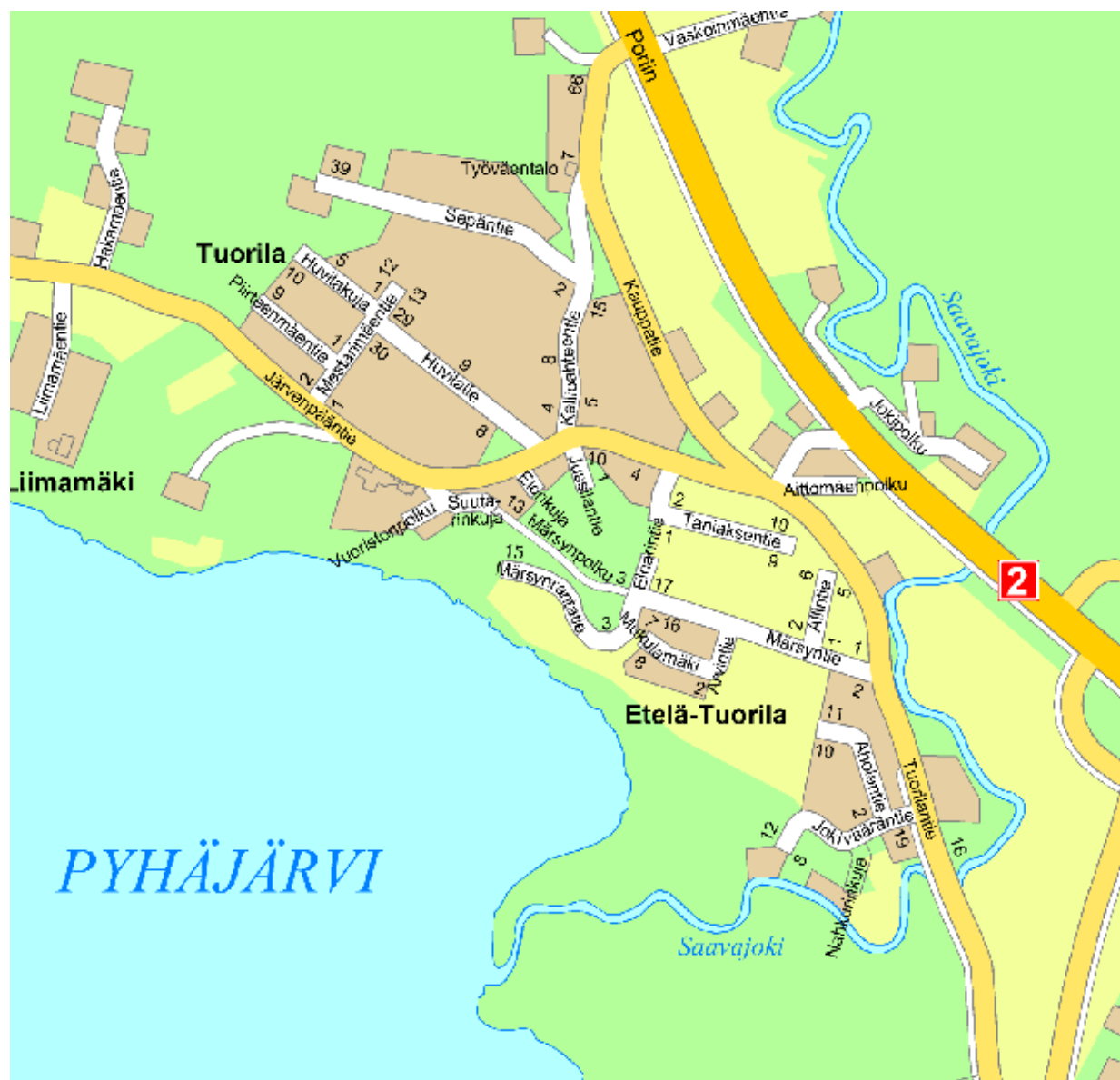
Porintien varressa on meluhaittoja asutukselle. Porintien koillispuoliset Jokipolun ja Huhtimon alueet eivät sovi asutukselle.

Saavajoen suistossa ja Pyhäjärven rannassa on tulva-vaara-alue tv, alueella on jonkun verran lomamökkejä, pientaloja ja rakentamatonta pientalokorttelia Sudetin reunassa.

Huhtimon huoltamon liittymä poistuu Porintien parantamisen yhteydessä.

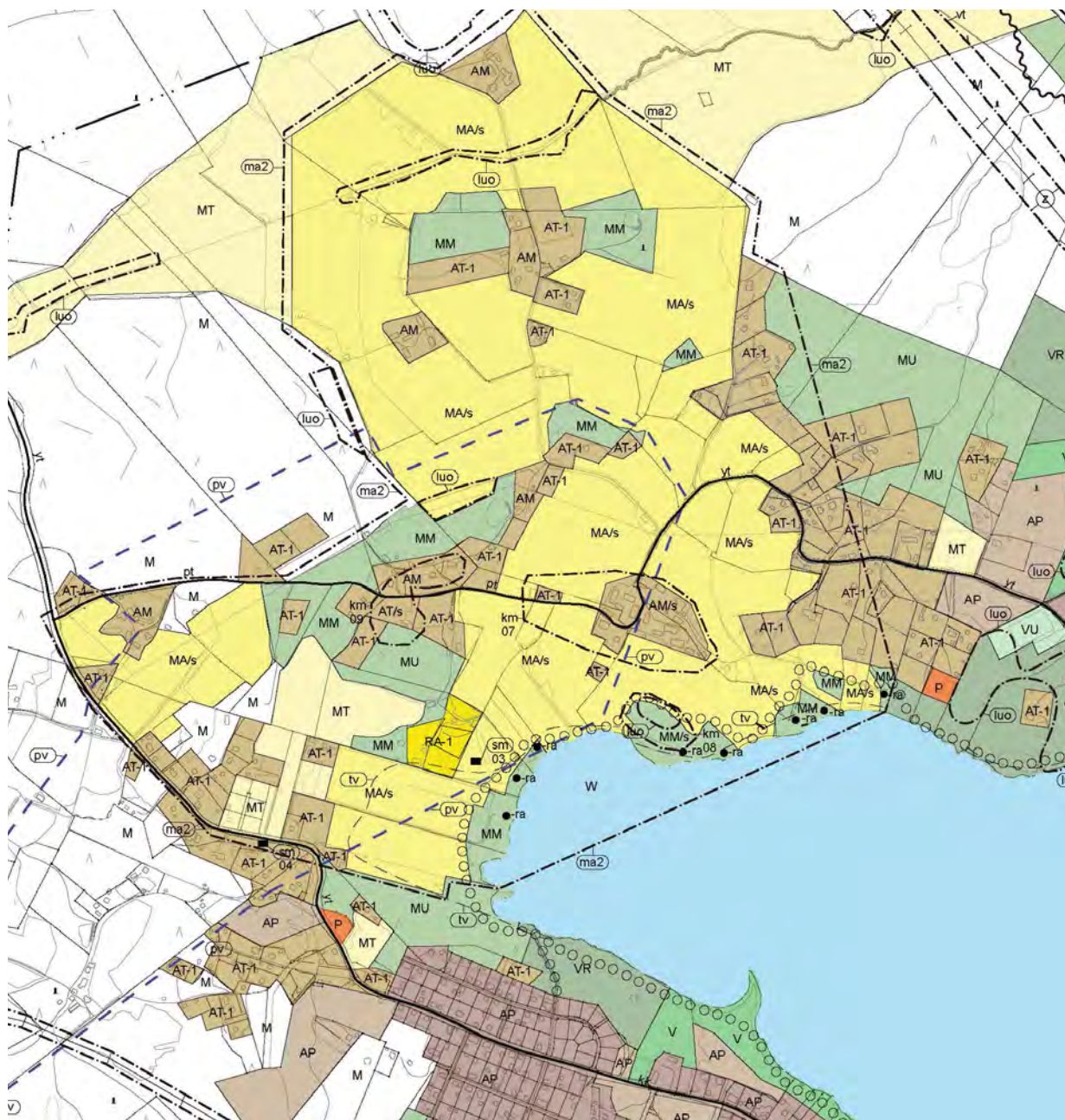
YLEISKAAVAN MUUTOKSET

Länsiosassa pientaloasutus laajenee merkittävästi maa- ja metsätalousalueelle. Pientaloasutus ei laajene pohjoiseen 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 ra säilyvät.

ARVOT

Järvenpään viljelymaisema on arvokasta kulttuurimaisema-alueita ma2, pellot ovat MA/s-alueita, reunametsät MM-alueita. Historialliset kylätontit ovat sijainneet kyläkeskuksessa, Lammassaarella ja Keinumäessä. Järven rantaan esitetään uutta ulkoilureittiä.

HAASTEET

Kyläasutus AT-1 ja rantamökkit on syytä liittää vesi- ja viemäriverkkoon. Suuri osa alueesta on pohjavesialuetta. Tulvavaara-alueella tv on joitain lomamökkejä.

YLEISKAAVAN MUUTOKSET

Maisema-alueita ma-2 ja MA/s-alueita on laajennettu nykyisestä. Kyläasutusalueita AT-1 on vähennetty, erityisesti länsiosassa, missä ei ole vesihuoltoverkkoa. Liimamäen luonnonsuojelualue on poistettu. Ulkoilureitti on lisätty. Suojelumerkintöjä /s on lisätty kyläalueille. Tulvavaara-alueen raja on lisätty. Pohjoisosa ei kuulu nykyiseen yleiskaavaan.

