

TUORILA

NYKYTILANNE

Tuorilan pientaloalue on laajentumassa kaakkoiselle peltoalueelle. Saavajoen suistossa on laaja luonnonsuojelualue.

UUSI RAKENTAMINEN

Uutta pientaloasutusta on kaakkoisosassa, luoteessa ja Porintien varressa. Maaseudulle ei esitetä uutta rakentamista, hajarakentamismahdollisuus säilyy.

ARVOT

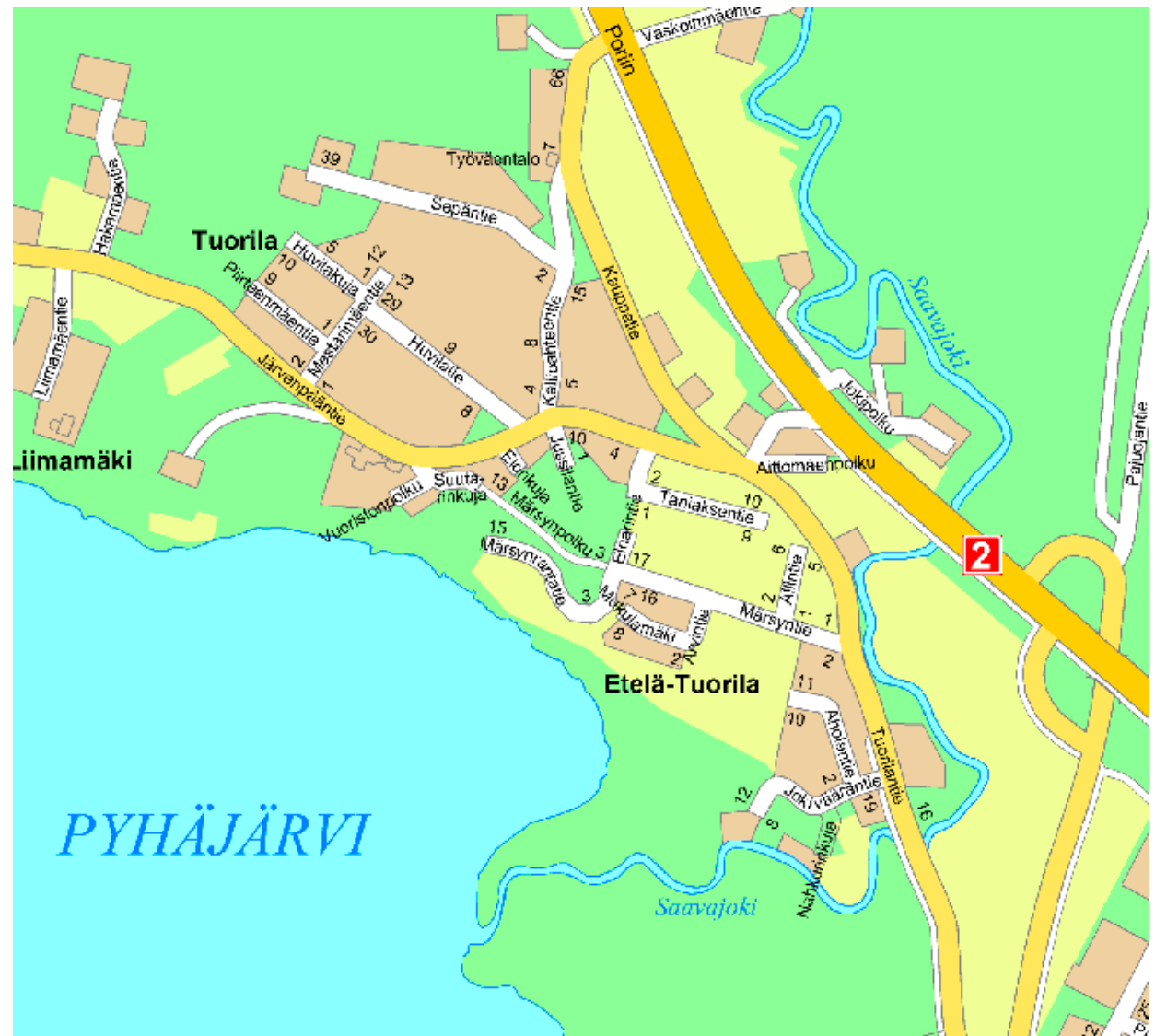
Pyhäjärven rannassa on virkistysaluetta, Jussilan alueella on laaja luontoalue luo, samoin Piirteenkalliolla. Saavajokivarressa on ulkoilureitti. Kallioahteen tien - Kauppatien väli on keskiaikainen kylätontti.

HAASTEET

Porintien varressa on melusuoja-astarve. Porintien itäpuolinen alue on maa- ja metsätalousaluetta, Jokipolun alue ei sovi asutukselle. Saavajoen suistossa on tulva-vaara-alue tv, jokivarren mökit ja rakentamaton alue on merkitty virkistysalueeksi.

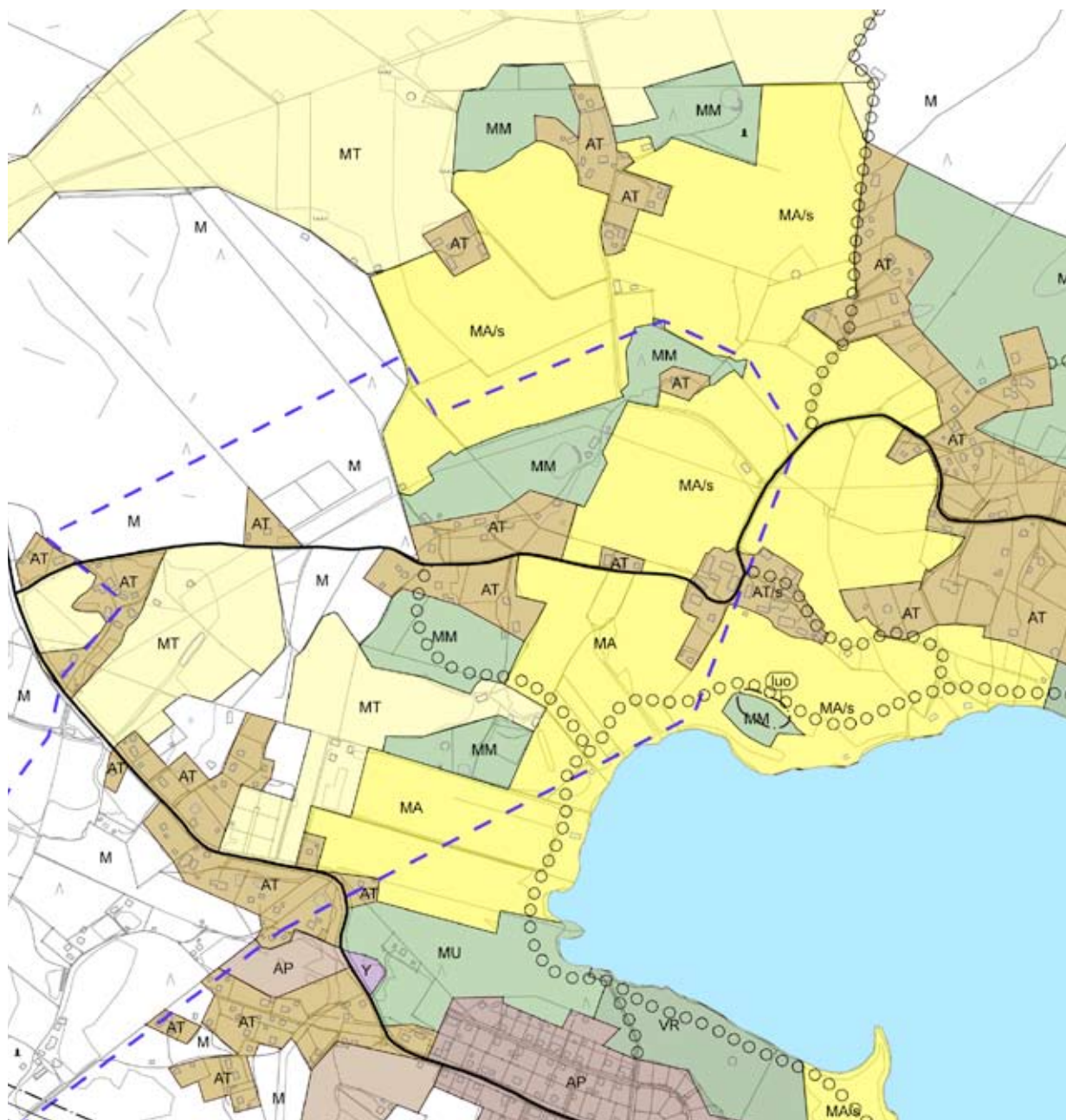
YLEISKAAVAN MUUTOKSET

Länsiosassa pientaloasutus laajenee merkittävästi maa- ja metsätalousalueelle. Porintien varteen ei esitetä teollisuutta vaan asutusta. Koulun länsipuolinen uusi asuntoalue on muutettu virkistysalueeksi. Liimamäestä on poistettu luonnonsuojelun alueen varaus. Piirteenkallion eteläpuolella on uusi virkistysalue.





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 nykyinen kyläasutus AT on merkitty, uusia rakennuspaikkoja ei ole esitetty, mutta maaseutu-alueella säilyy hajarakentamismahdollisuus. Rantamökkejä ei ole esitetty rakennuspaikoiksi.

ARVOT

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

HAASTEET

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

YLEISKAAVAN MUUTOKSET

Aiemman yleiskaavan uudet kyläasutusalueet AT on poistettu. Loma-asuntoalueet RA on poistettu. Ulkoilureitit on lisätty. Suojelumerkintöjä /s on lisätty.





Järvenpään kylä kaakosta. Etuoikealla Liimamäki, vasemmalla vanha kyläkeskus.

ALIMMAINEN

NYKYTILANNE

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

UUSI RAKENTAMINEN

Nykyinen kyläasutus AT on merkitty, uusia rakennus-

paikkoja ei ole esitetty, mutta maaseutualueella säilyy hajarakentamismahdollisuus. Peltoaukean poikki menee uuden eteläisen yhteystien linja.

ARVOT

Alimmaisen viljelymaisema on maakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa, pellot ovat MA-aluetta. Lemmoinvuori on arvokas luonto- ja kallioalue, ulkoiluetta VR. Karjaanjoen kanjoni on arvokasta luontoaluetta luo, MY-aluetta, joen yli on uusi ulkoilureitti.

HAASTEET

Uusi tie näkyy avoimessa maisemassa ja aiheuttaa meluhaittaa. Osa kyläasutuksesta on moottoriradan nykyisellä melualueella.

YLEISKAAVAN MUUTOKSET

Eteläisen yhteystien linja on etelämpänä. Lemmoinvuori on uusi virkistysalue (aiemmin MU), jokikanjonin merkintä on muuttunut MU > MY



HAAPALA

NYKYTILANNE

Haapala on laaja pientaloalue.

UUSI RAKENTAMINEN

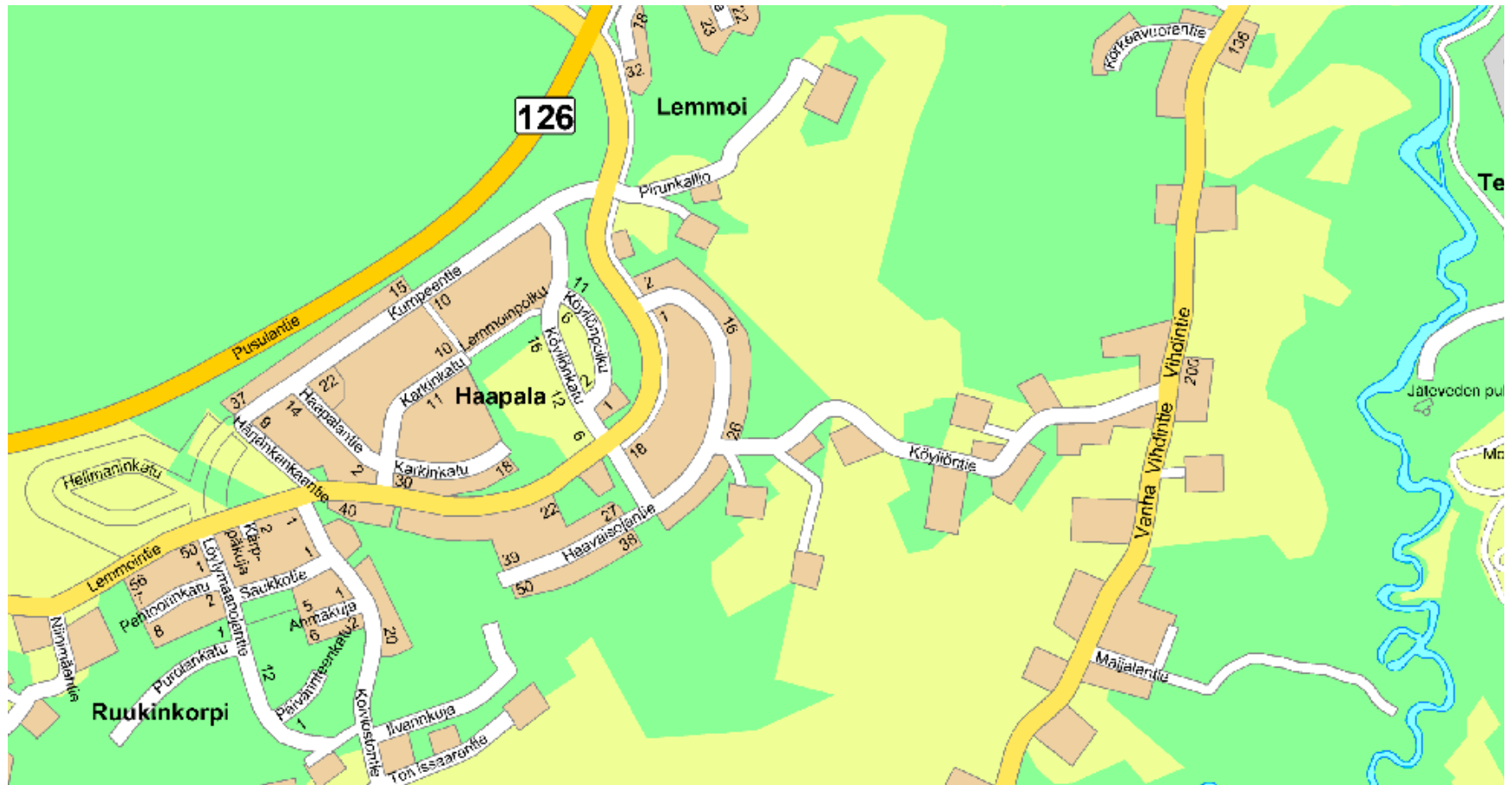
Pientaloasutus laajenee länteen Ruukinkorven asemakaavan alueelle.

ARVOT

Alueella on useita lähivirkistysalueita VL, Haukkamäen ulkoilualue on lähellä.

YLEISKAAVAN MUUTOKSET

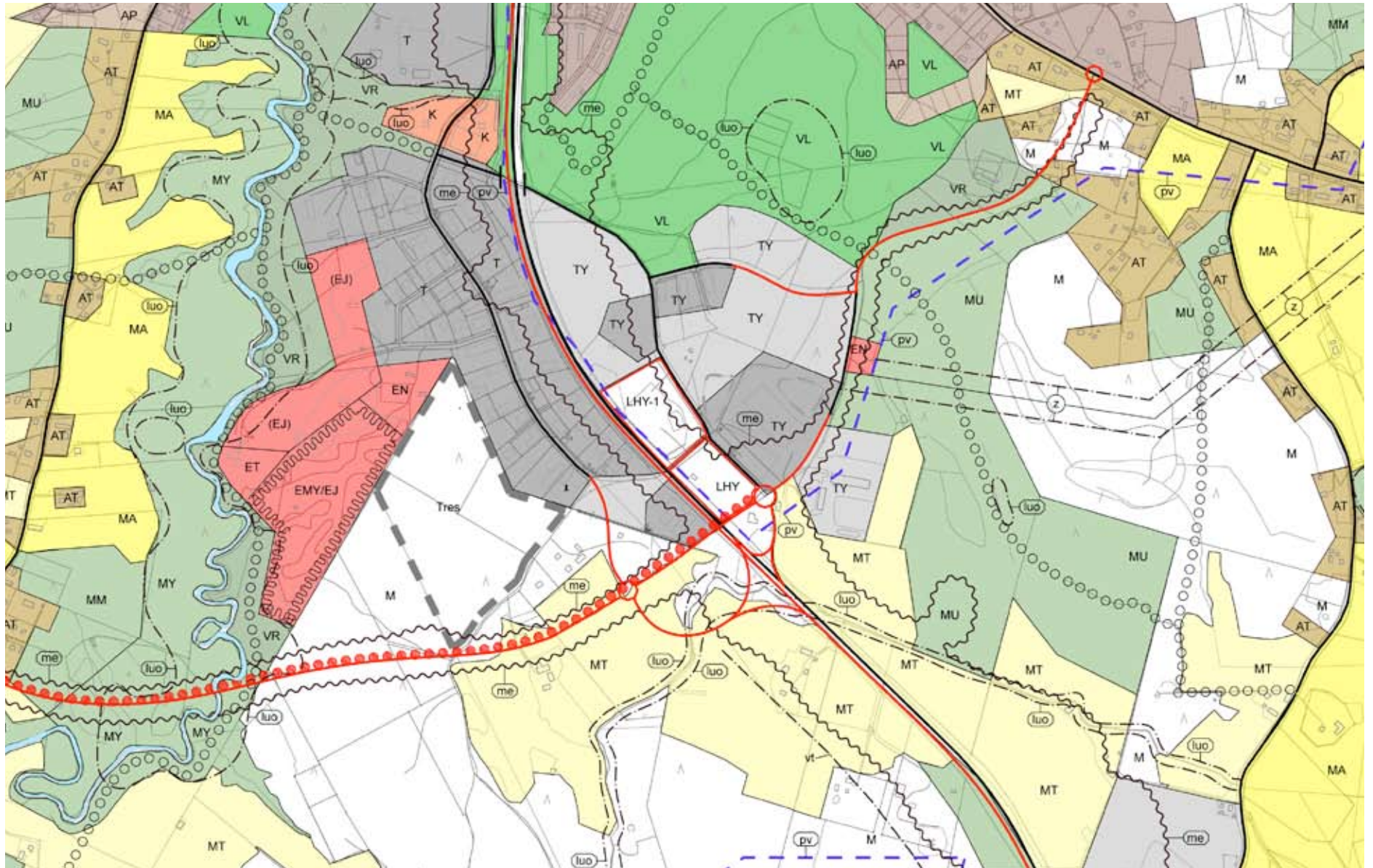
Osayleiskaava ei muutu juuri lainkaan.

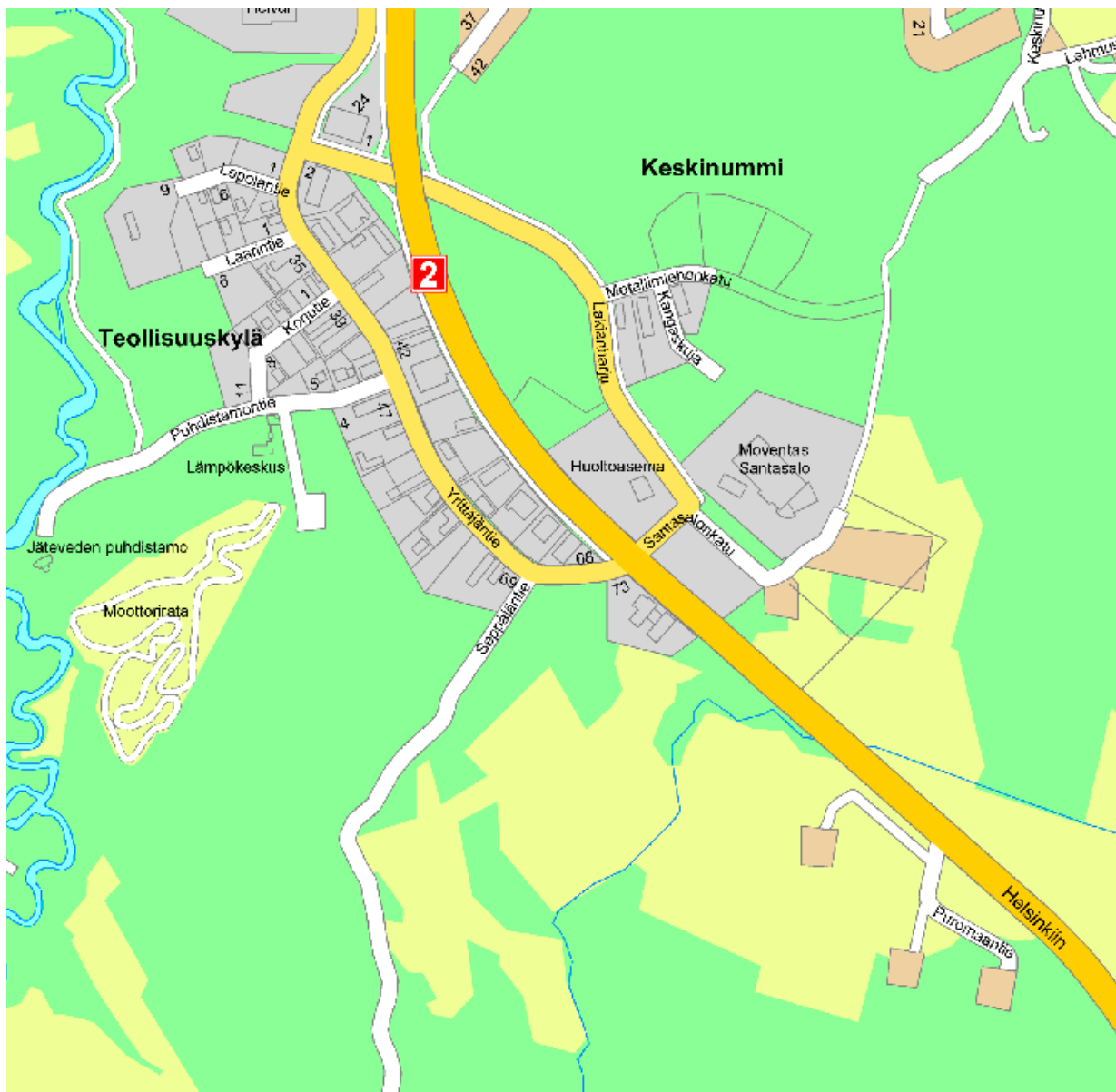




Karjaanjokilaakso idästä. Etuoikealla Harmaakivenmäen metsää, keskellä jätevoimala, maankaatopaikka, jätevedenpuhdistamo ja moottorirata. Jokikanjonin toisella puolella Alimmaisen peltoja, ylävasemmalla Lemmoinvuori,

PITKÄLÄ, KESKINUMMI





NYKYTILANNE

Pitkälä ja Keskinummi ovat laaja teollisuusalue Porintien varressa.

UUSI RAKENTAMINEN

Liikenneverkkoa täydentää uuden eteläisen yhteystien linja Pusulantieltä Porintielle ja edelleen Vihtijärventielle sekä uusi eteläinen eritasoliittymä. Keskinummen teollisuus TY täydentyy ja laajenee hieman kaakkoon, Metsämaan teollisuusalue T on Ahmoontien risteyksessä. Pitkälän eteläpäässä Harmaakivenmäessä on teollisuuden mahdollinen laajennusalue Tres.

ARVOT

Karjaanjoen varressa on luontoarvoja, virkistysaluetta VR. Teräväsyrynharju ja Keskinummi ovat laaja virkistysalue VL, Lehmussuo on arvokas luontoalue. Napakallion alue on ulkoilumetsää MU, ulkoilureitti. Kaupungin avara sisääntulomaisema säilyy.

HAASTEET

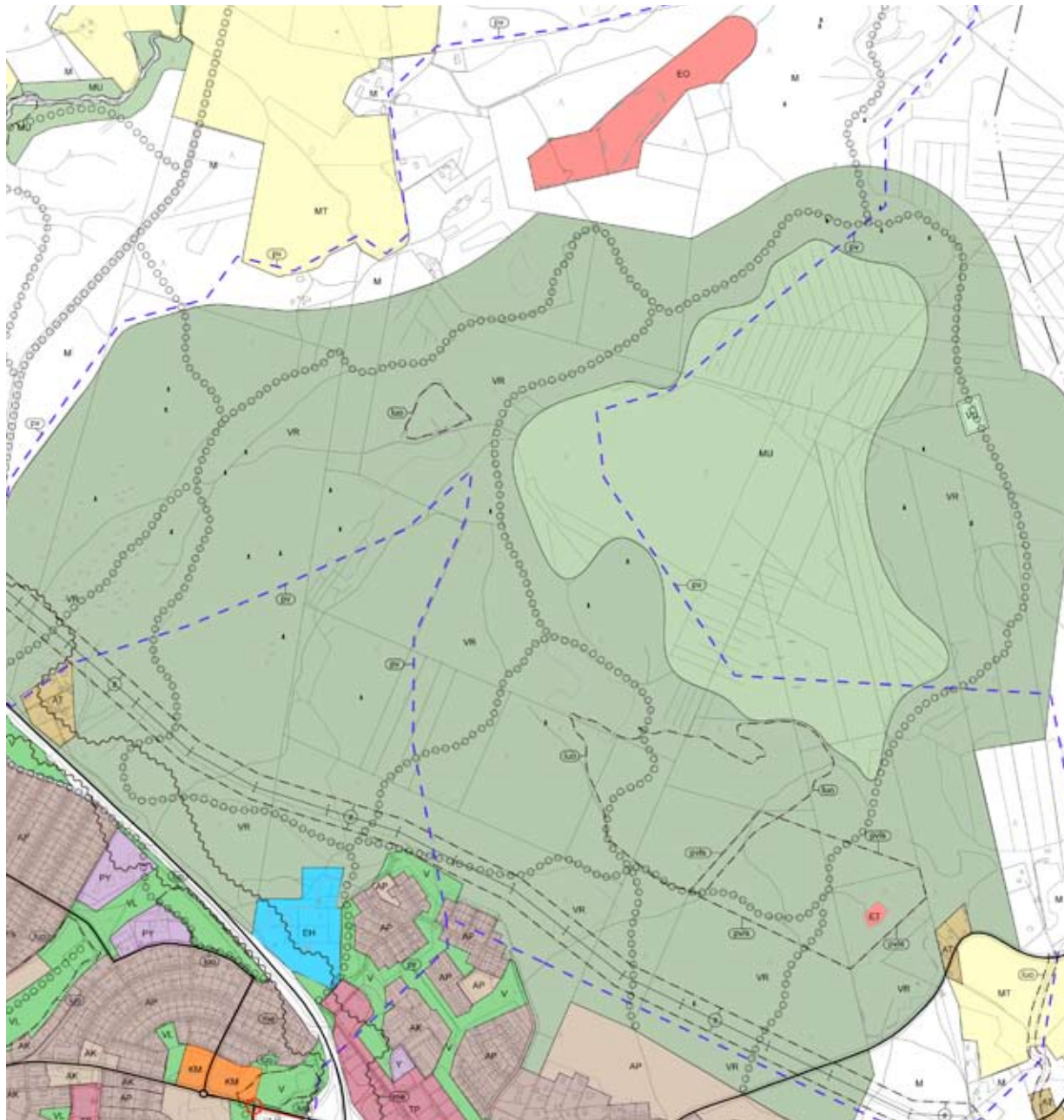
Keskinummi on pohjavesialuetta, huomioitu kaavamääräyksissä. Moottoriradalla on melusuojaustarve. Teollisuusalueilla on kaupan rajoituksia. Metsämaan teollisuusalue on irrallinen.

YLEISKAAVAN MUUTOKSET

Aiempien yleiskaavojen teollisuusvarauksia on supistettu Porintien molemmiin puoliin huomattavasti, alueet jäävät maatalouskäyttöön. Porintien pohjoispuolinen rinnakkaisyhteys on poistettu.



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



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, suoalue maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ulkoilukäyttöä MU. Soranotto voi jatkua Aittoissuonmäen EO-alueella.

ARVOT

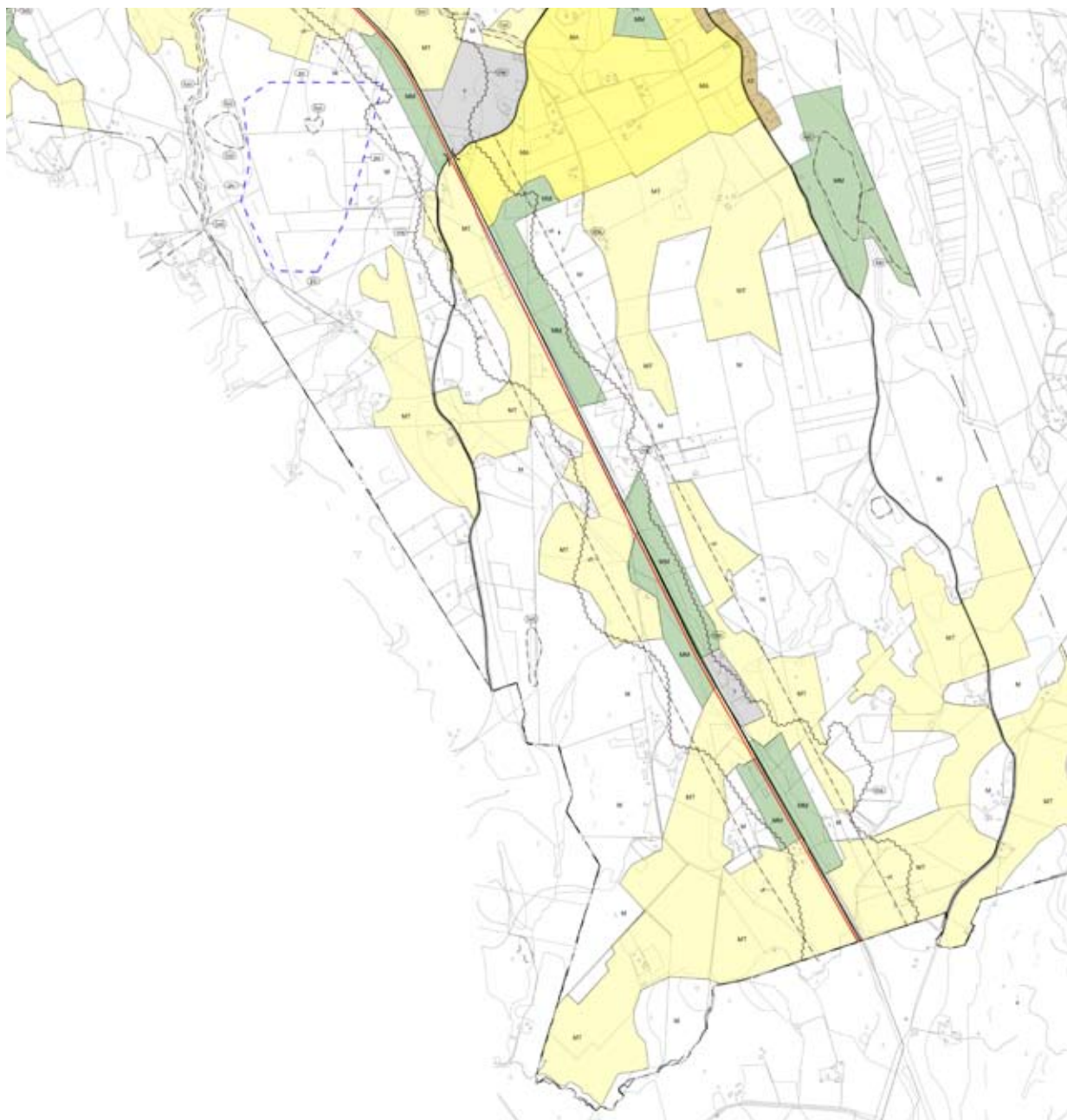
Harjut ovat arvokkaita harjualueita, suppakuoppa-alue ja Aittoissuon vanha sorakuoppa ovat arvokkaita luontoalueita luo. Alueelle on esitetty ulkoilureittien verkosta

HAASTEET

Suuri osa alueesta on pohjavesialuetta pv. VR- ja MU-alueilla ei puolleta maa-ainesten ottoa, perusteena pohjavesien suojele, geologiset ja maisemalliset arvot sekä ulkoilukäyttö.

YLEISKAAVAN MUUTOKSET

Alueen lounaisosa muuttuu maa- ja metsätalousalueesta virkistysalueeksi. Huhtimon huoltoaseman varaus on poistettu. Alueen koillisosalla ei ole aiempaa yleiskaavaa.



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 moottoriliikennetieksi, 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 aiempaa yleiskaavaa.

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 ase-

makaavan 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 vanhentuminen

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

Vanhentuneisuutta arvioitaessa 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 maaseutualueita, 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.

Muutosarve

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 OSAYLEISKAAVOJEN 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.

SUUNNITTELUN VAIHEET

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
Aloituskäytön viranomaisneuvottelu lokakuussa 2007
Osayleiskaava- aluetta 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

Tämä vaihe:

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

Seuraavat vaiheet:

Osayleiskaavan luonnos nähtävillä ja lausunnoilla kesä 2009

Luonnosvaiheen viranomaisneuvottelu

Palautteen käsittely alkusyksystä

Osayleiskaavaehdotus loppusyksystä

Osayleiskaavaehdotus nähtäville ja lausunnoille loppuvuodesta

Palautteen käsittely alkuvuodesta 2010

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
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

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 asettama ohjausryhmä, johon on kuulunut
virkahenkilöitä ja luottamushenkilöitä sekä konsultin
edustajat:

Luottamushenkilöjäsenet:
Matti Kuusela, Timo Palin, Marketta Salo, Raino Velin

Virkahenkilöjäsenet:
Mikko Aho, Tapio Jokela, Elina Pekkarinen, Min-
na Sulander, Tommi Kuutsa, Nicole Ahtokivi, Timo
Hongell

Konsultit:
Antti Karvonen, Kaisu Hynynen

SUUNNITTELIJAT

Osayleiskaavan ja perusselvitysten laadintaan ovat
osallistuneet seuraavat suunnittelijat:

Pääkonsultti, osayleiskaavoitus:
MA-arkkitehdit, Antti Karvonen, Kaisu Hynynen,
Aino Karilas, Varpu Mikola

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 Karvo-
nen, 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 Asuminen > kaavoitus

KARKKILAN KAUPUNKI

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