

KARKKILAN KAUPUNKI  
HUHDIN KAUPUNGINOSA

# SUDETTI

ASEMAKAAVAN MUUTOS (Kaava nro 202)  
SELOSTUS  
4.11.2013

Tonttijako on sitova



yhteystiedot

Karkkilan kaupunki, tekninen ja ympäristötoimiala,  
maankäytönsuunnittelu  
Pertti Kyyhkynen, kaavoituspäällikkö,  
puh. (09) 4258 3759, gsm. 044 767 4905,  
[pertti.kyyhkynen@karkkila.fi](mailto:pertti.kyyhkynen@karkkila.fi)

Kaupunginhallitus  
Kaupunginvaltuusto

luonnos    ehdotus    asemakaava  
4.11.2013

Julkinen nähtävillä olo

## Tiivistelmä



Suunnittelualue sijaitsee Karkkilan keskustassa Huhdin kaupunginosassa Tammelantien ja Huhdintien välisellä alueella. Pohjoisessa alue rajautuu Porintiehen (Vt 2), eteläreunassa keskustan kerrostalokortteleihin, lännessä rivitaloihin ja idässä Nyhkälänharjuun. Keskustan palvelut ovat alueelta käsin helposti saavutettavissa. Kaava-alueen pinta-ala on noin 21 ha ja se on kauttaaltaan rakennettua, erillispientaloista koostuvaa puutarhakaupunkimaista asuinalueita. Sitä on rakennettu vuodesta 1939 tähän päivään siten, että vanhimmat talot ovat alueen itäreunalla. Alue on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

Kaavamuutoksella ajanmukaistetaan voimassa olevaa kaavaa mm. laajentamistarpeiden ja auto-paikoituksen osalta. Samalla säilytetään alueen puutarhakaupunkimainen ja väljä olemus sekä kulttuurihistorialliset arvot. Liikenne järjestetään siten, että Puutarhakatu ja Huhdintie toimivat alueen kokoojatuina ja muut kadut tonttikatuina, joilla nopeusrajoitus on 30 km/h.

Asemakaavan muutoksessa alueelle on osoitettu korttelialueita seuraavasti:

	tontteja kpl	kerrosala k-m <sup>2</sup>	pinta-ala m <sup>2</sup>	arvio asukasmää- rystä
AO	177	33361	166806	650
VL			6710	
LT			1500	
Katualueet			39630	
<b>Yhteensä</b>			<b>214648</b>	

## SISÄLLYSLUETTELO

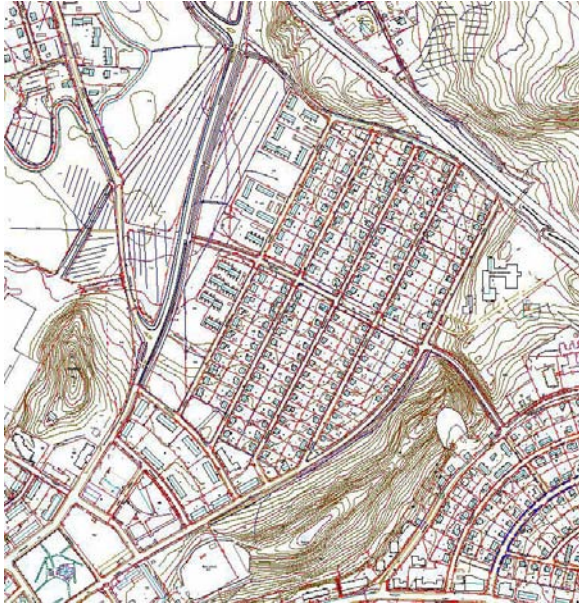
Tiivistelmä.....	2
1 Suunnittelualue.....	4
1.1 Suunnittelualueen sijainti.....	4
2 Kaavatilanne ja muut aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat.....	4
2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	4
2.2 Maakuntakaava.....	4
2.3 Yleiskaavat.....	5
2.4 Asemakaavatilanne.....	6
3 Perusselvitykset.....	6
3.1 Väestö.....	6
3.2 Maanomistus.....	6
3.3 Luonnonympäristö.....	6
3.3.1 Topografia.....	6
3.3.2 Maaperä.....	7
3.3.3 Kasvillisuus.....	7
3.3.4 Virkistysalueet ja – käyttö.....	7
3.4 Rakennettu ympäristö.....	8
3.5 Palvelut.....	9
3.6 Liikenne.....	9
4 Asemakaavan muutos.....	10
4.1 Suunnitelman tavoitteet.....	10
4.2 Suunnittelun eteneminen.....	10
4.2.1 Asemakaavan muutos.....	10
4.3 Asemakaavan muutoksen sisältö.....	10
4.3.1 Asuinrakentaminen (AO).....	10
4.3.2 Virkistysalueet (VP).....	12
4.3.3 Ajoneuvoliikenne (katualueet).....	12
4.3.4 Kevyt liikenne ja joukkoliikenne.....	13
4.4 Mitoitus.....	13
4.5 Kunnallistekniikan rakentamiskustannukset.....	13
4.6 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	14
4.6.1 Puutarhakaupunki.....	14
4.6.2 Ekologia.....	14
4.6.3 Alueyhteistyö.....	14
4.6.4 Rakentamisohjeet.....	14
4.7 Nimistö.....	14
4.8 Asemakaavan muutoksen suhde muihin maankäytön suunnitelmiin.....	14
4.9 Asemakaavan vaikutukset.....	16
4.10 Aikataulu.....	17

## LIITELUETTELO

1. Ajantasa-asemakaava
2. Palvelukartta
3. Asemakaavan muutoksen kaavakartta / erillinen A3-liite
4. Asemakaavan muutoksen merkinnät ja määräykset / erillinen A3-liite
5. Asemakaavan muutoksen havainnekuva / erillinen A3-liite
6. Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys
7. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
8. Asemakaavan muutoksen seurantalomake

## 1 Suunnittelualue

### 1.1 Suunnittelualueen sijainti



Suunniteltavan alueen sijainti on esitetty kartalla. Alue sijaitsee keskustan koillispuolella Huhdin kaupunginosassa Porintien, Tammelantien ja Huhdintien rajaamalla alueella.

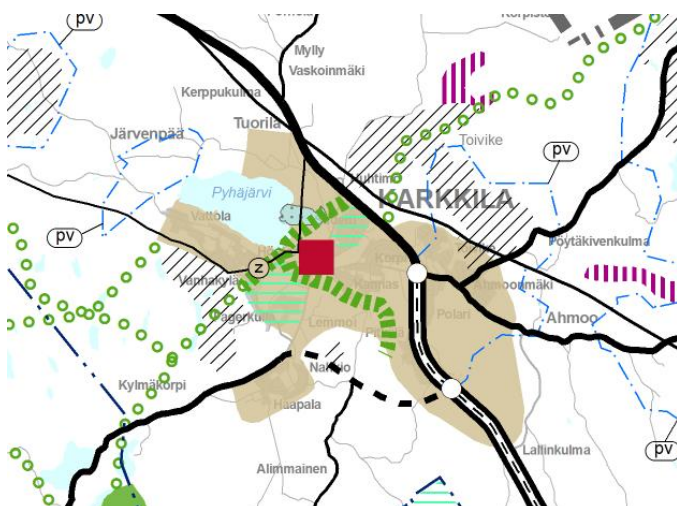
Eteläreunaltaan alue rajautuu keskustan kerrostalokortteleihin ja länsipuolella rivitaloihin ja virkistysalueeseen. Pohjoisessa on Toivikkeen metsä ja itäpuolella Nyhkälänharju. Kaava-alueen pinta-ala on noin 21 ha.

## 2 Kaavatilanne ja muut aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat

### 2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

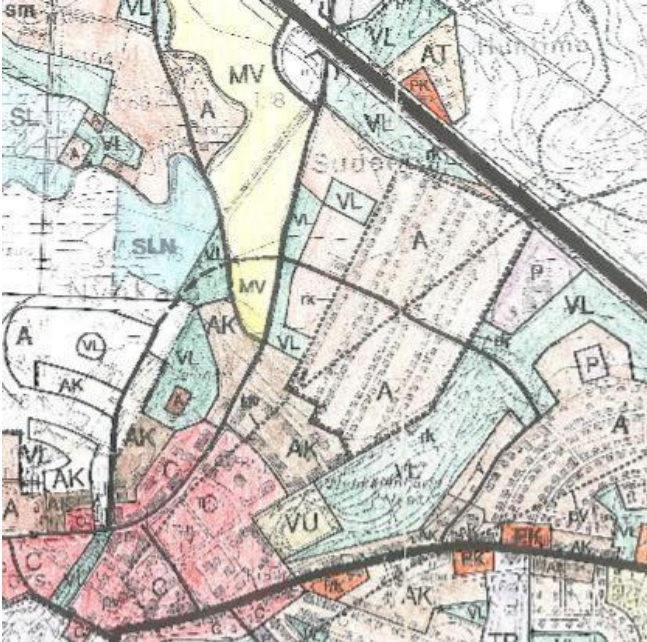
Valtioneuvosto on 30.11.2000 päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ja päätös tuli voimaan 26.11.2001. Valtioneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta tuli voimaan 1.3.2009. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee ottaa huomioon aluetta suunniteltaessa sekä käsitellä asemakaavan selostuksessa soveltuvilta osin, sikäli kun asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. (MRA 25§).

### 2.2 Maakuntakaava

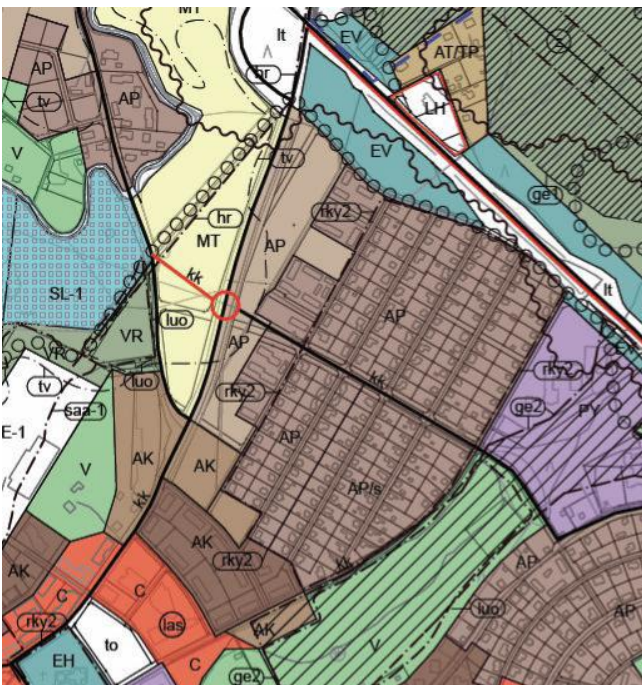


**Uudenmaan maakuntakaavassa**, jonka maakuntavaltuusto on hyväksynyt 14.12.2004 ja joka on vahvistettu 8.11.2006, suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (vaaleanruskea alue). Lisäksi alue on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi (vihreä vaakaviivitus). Alueen kaakkoispuolella Nyhkälänharjulla on viheryhteystarve.

### 2.3 Yleiskaavat



**Karkkilan keskustan yleiskaavassa 2015**, jonka Uudenmaan ympäristökeskus on vahvistanut 26.6.2001, suunnittelualue on merkitty väljäksi asuntoalueeksi(A), rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (rk), lähivirkistysalueeksi (VL) sekä osittain pohjavesialueeksi (pv).



**Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavassa** (KV hyväksyi 5.9.2011, ei vielä lainvoimainen) suunnittelualue on rakennettua pientalovaltaista asuntoaluetta (AP), rakennettua pientalovaltaista asuntoaluetta, jolla ympäristö säilytetään (AP/s) sekä maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöaluetta (rky2). Alueen pohjoispuolelle on merkitty ulkoilu- ja liikennemelualue. Alueen läpi kulkee kokoojakatu (kk).

## 2.4 Asemakaavatilanne

Alueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat: (Liite 1 / Ajantasa-asemakaava)

- Karkkila, asemakaavan muutos, joka käsittää osan V:stä kauppalanosasta, vahvistettu 20.12.1948 (kaava nro 17)
- Karkkila, asemakaavan muutos, joka koskee kortteleita n:o 6,7,9 ja 10, sekä osia kortteleista n:o 3,17, 18, ja 19 V kauppalanosassa, vahvistettu 28.2.1958 (kaava nro 30)
- Karkkila, asemakaavan muutos, joka koskee kortteleita n:o 2 ja 3 V kauppalanosassa, vahvistettu 26.5.1959 (kaava nro 34)
- Karkkilan kauppala, osa V kauppalanosaa, korttelit 20 ja 21, asemakaavanmuutos, vahvistettu 12.4.1973 (kaava nro 63)
- Karkkila, 5. kaupunginosa, asemakaavan muutos, asemakaavan muutos koskee: korttelin 7 tontteja 1 ja 2 sekä liikennealuetta, asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 7 tontti 13 sekä puisto- ja liikennealueet, päätös tehty 28.10.1987, kuulutus julkaistu 1.12.1987 (kaava nro 114).

Voimassa olevissa kaavoissa rakennusoikeus on määritelty rakennusalan mukaan ja sitä rajoittaa kerrosten määrä ja rakennuksen enimmäiskorkeus. Rakennusoikeudet ovat osalla tonteista varsin suuria ja alueen luonteen säilymisen takaamiseksi niitä on tarkistettu. Joillain tonteilla on sallittu rakentaminen myös rakennusalan ulkopuolella, mikä on johtanut osittain epäyhtenäiseen ilmeeseen. Asemakaavat eivät edesauta alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisen arvon säilyttämistä, sillä ne eivät sisällä rakennussuojelua tai rakennustapaa koskevia määräyksiä. Ne eivät myöskään ole ajanmukaisia autopaikoituksen osalta.

## 3 Perusselvitykset

### 3.1 Väestö

Karkkilan väkiluvun kasvun on ennustettu olevan noin 1 % vuodessa. Ensisijaisesti Karkkilan veto-voima perustuu pääkaupunkiseudun läheisyyteen ja Vt 2:n liikenneyhteyteen. Kaupungin työpaikkaomavaraisuus on korkea. Keskimääräinen asumisväljyys Karkkilassa on 49 km<sup>2</sup>/asukas.

### 3.2 Maanomistus

Suunniteltava alue on Karkkilan kaupungin ja yksityisten tontinomistajien omistuksessa.

### 3.3 Luonnonympäristö

#### 3.3.1 Topografia

Alue on maastonmuodoiltaan melko tasaista ja nousee hieman koillis-kaakkoissuunnassa kohti Nyhkälänharjua. Alueen länsireuna on + 75.0... + 80.0 ja itäreuna + 79.0...+ 84.0 korkeustasossa.

### 3.3.2 Maaperä

#### Koostumus

Alue on maaperältään hiesua ja hienoa hietaa. Lisäksi kaava-alue sijaitsee osittain Saavajoen tulva-alueella.

#### Katujen ja liikennealueiden perustaminen

Alueen liikennealueiden geoteknisessä maalajiluokituksessa ovat lähtökohtana alueelle tyypilliset koheesiopohjaiset kivennäismaalajit. Pohjasuhteet vaihtelevat hiukan. Maaperän ollessa hietta- tai hiesumaata voidaan katujen perustamisessa lähtökohtana pitää yleisesti sovellettavia pohjamaan kantavuusluokkia E-F vastaavia kantavuuksia. Tarvittaessa on mahdollista tehdä ennen liikennealueilla tapahtuvaa rakentamista esimerkiksi koekuoppia, joiden avulla on mahdollista saada paikallisesti lisätietoa pohjamaan olosuhteista tai laadusta. Katujen rakennekerrosten ja rakenteen kokonaispaksuuden määrittämisessä tulee huomioida pohjamaan kantavuuden lisäksi katuluokka-kohtainen liikenteen aiheuttama kuormitus.

#### Rakennusten perustaminen

Alue on jo pääosin rakennettu. Uusien rakennusten perustamisessa täytyy ottaa huomioon maan routiminen, tulvien mahdollisuus ja riittävä perustamistaso.

### 3.3.3 Kasvillisuus

Alueen itäpuolella sijaitsee maisemallisesti tärkeä reunamuodostuma Nyhkälänharju, jota on hoidettu puistometsänä. Se on päämetsätyypiltään kuivahkoa kangasta ja vallitsevana puulajina on mänty. Pintakasvillisuus on puolukkatyypin heinittynyttä pintakasvillisuutta. Pohjoispuolella on mäntyjen lisäksi kuusia, pähkinäpensaita ja metsälehmuksia, joita on säästetty vesakon raivauksen yhteydessä. Joukossa on myös tuomipihlajaa ja lisäksi etelärinteellä on runsaasti pihlajan taimia, joista osa on jätetty kasvamaan. Alueesta pohjoiseen on metsäistä harjumaastoa ja länsipuolella peltoa.

Erillispientalotonttien pihoilla on nurmen lisäksi omenapuita, koivuja, vaahteroita ja jonkin verran havupuita. Syreenit, pensasangervot, aroniat sekä erilaiset tuijat ovat pensaista yleisimpiä. Tonttien ja kadun välissä on vanhoja lehmuksia, joissa useimmissa on lehtipuukoro ja nämä puut pitäisi-kin vähitellen korvata muilla puulajeilla. Orapihlaja-, hernelpensas-, aronia-, pensasangervo tai kuusiaita reunustaa osaa tonteista.

### 3.3.4 Virkistysalueet ja – käyttö

Kaava-alueen lähellä on pallokenttä/luistinrata ja leikkipuisto. Alueen länsipuolella sijaitsevan Pyhäjärven rannalla on urheilu- ja virkistysmahdollisuuksia, mm. uimaranta ja Asemansuon luonnonsuojelualue. Alueen pohjoispuolista metsää ja itäpuolella sijaitsevaa harjua käytetään virkistysalueena.

### 3.4 Rakennettu ympäristö





Sudetin omakotitaloalue on tunnustettu arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (Uudenmaan kulttuuriympäristöselvitys). Alue on vehreää, 1-2 kerroksista ruutukaavoitettua erillispientaloaluetta. Sen rakentaminen alkoi Nyhkälänharjun puoleiselta sivulta vuonna 1939. Ensimmäiset talot olivat Högforsin Tehdas Oy:n tyyppitaloja, myöhemmin tulivat Puutalo Osakeyhtiön omakotitalot ja rintamiestalo. Alueen länsipuolelta löytyy 70-luvun matalia tyyppitaloja. Vallitsevia materiaaleja julkisivuissa ovat puu ja tiili ja kattomuotona on pääosin jyrkähkö harjakatto. Aluetta on rakennettu jatkuvasti kaikkina vuosikymmeninä, joten siellä on nähtävillä erillispientalojen rakennushistoriaa noin 60 vuoden ajalta. Talojen ikä on vanhin itäpuolella ja pienenee länteen päin mentäessä.

### **3.5 Palvelut**

#### **Kaupalliset palvelut**

Kaava-alue sijaitsee keskusta-alueella ja tukeutuu sen palveluihin. Lisäksi alueella on joitakin yksittäisiä palveluntarjoajia. Karkkilan torille on matkaa 0.2-1 km ja torin läheisyydessä ydinkeskustassa on joitakin erikois- ja päivittäistavaraliikkeitä. Noin 1 km päässä sijaitsevat myös valikoimaltaan laajemmat päivittäistavaraliikkeet, Alko sekä apteekki.

#### **Koulut**

Lähin ala-aste sijaitsee 0.2-1 km päässä Nyhkälän koululla. Lisäksi noin 1 km päässä ovat yhteiskoulu ja lukio.

#### **Päivähoito**

Keskusta-alueella on päiväkotiki sekä perhekeskus.

#### **Vanhusten palvelut**

Kaava-alueen vieressä terveyskeskuksen läheisyydessä sijaitsee palvelukeskus / Nyhkäläkoti.

#### **Muut palvelut**

Keskusta-alueella sijaitsevat kaupungintalo, kirjasto, poliisi, kirkko, museot ja liikuntahalli. (Liite 2 / Palvelukartta)

### **3.6 Liikenne**

Alueen liikennevirrat etelään ja pohjoiseen kulkevat pääosin pitkin Tammelantietä ja Vt 2:ta, johon kaava-alue yhdistyy. Osin liikennevirtoja suuntautuu myös suoraan kaupunkikeskustaan Tammelantien ja Huhdintien liittymien kautta. Terveyskeskus, linja-autoasema ja taksipalvelut sekä kaupapori sijaitsevat keskustassa kaava-alueen tuntumassa.

Puutarhakatu on koko aluetta halkova paikallinen kokoojakatu ja se toimii muuta liikennettä yhdistävänä elementtinä. Siksi olisi tärkeää, että myös jatkossa esimerkiksi liikennemäärien kasvun tai muun alueen läheisyydessä tapahtuvan maankäytöllisen tai liikenteellisen kehityksen yhteydessä huomioitaisiin Puutarhakadun luonne alueen kokoojakatuna. Myös kadun liikenneturvallisuus tulee ottaa huomioon.

## 4 Asemakaavan muutos

### 4.1 Suunnitelman tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on säilyttää alueen kulttuurihistorialliset arvot sekä samalla ajanmukaistaa ja yhtenäistää alueen asemakaavamerkinnot ja -määräykset.

Sudetti on säilynyt kokonaisuutena melko hyvin: alueen rajat ovat selvästi näkyvissä ja jäljellä on myös alkuperäistä rakennuskantaa. Ajan myötä alue on kuitenkin kokenut muutoksia, joista kaikkia ei voi kuvata onnistuneiksi. Kaavamuutoksen avulla pyritään vaalimaan jäljellä olevaa, yhtenäistämään alueen ilmettä ja luomaan viihtyisää asuinympäristöä. Alueen suunnittelussa painottuvat asukkaiden välinen vuorovaikutus, alueyhteistyö ja rakennussuojelukysymykset.

Uusien piharakennusten ja laajennusosien sijoittelussa huomioidaan alueen mittakaava ja samalla pyritään säilyttämään puutarhakaupungille ominaiset katu- ja pihatilat. Puutarhakadun asema kokoojakatuna korostuu; muut kadut jäävät tonttikaduiksi.

### 4.2 Suunnittelun eteneminen

Osallistumis – ja arviointisuunnitelma (Liite 7 / Osallistumis – ja arviointisuunnitelma)

#### 4.2.1 Asemakaavan muutos

Kaavaluonnoksesta saatu palaute:

Kaavaehdotuksesta saatu palaute:

### 4.3 Asemakaavan muutoksen sisältö

#### 4.3.1 Asuinrakentaminen (AO)

Alueen korttelit ovat erillispientalojen korttelialueita asuinrakentamista varten. Korttelialueella saa rakentaa yhden asuinrakennuksen tonttia kohden ja suurin sallittu kerrosluku on 1 2/3. Tonttien asuinrakennusoikeus vaihtelee tontin koosta ja suojelumääräyksistä riippuen 150- 250 k-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi tonteille on sallittu enintään 40 m<sup>2</sup> talousrakennuksen rakentaminen. Autopaikkoja on varattava 2 ap/tontti. Katujulkisivut pyritään säilyttämään alueelle ominaisina ja lisäksi laajennusosat sekä talousrakennukset tulee sovittaa olemassa olevaan tyyliin.

Alue on jaettu kolmeen osaan sen mukaan, millaista rakennuskanta pääosin on. Todellisuudessa monen tyylistä ja ikäistä rakennuskantaa esiintyy läpi alueen. Karkeasti voidaan kuitenkin käsitellä aluetta rintamamiestalovaltaisena alueena, tyyppitalojen ja matalan puutalorakentamisen alueena (vanhin osa) sekä 60 - 70 -luvun matalien tiili- ja puutalojen ja uudemman rakentamisen alueena.

Eri alueilla on erilaisia julkisivu-, materiaali-, väri- ja lisärakentamishojeita.

#### AO-1 ja AO/s-1 (keltainen)

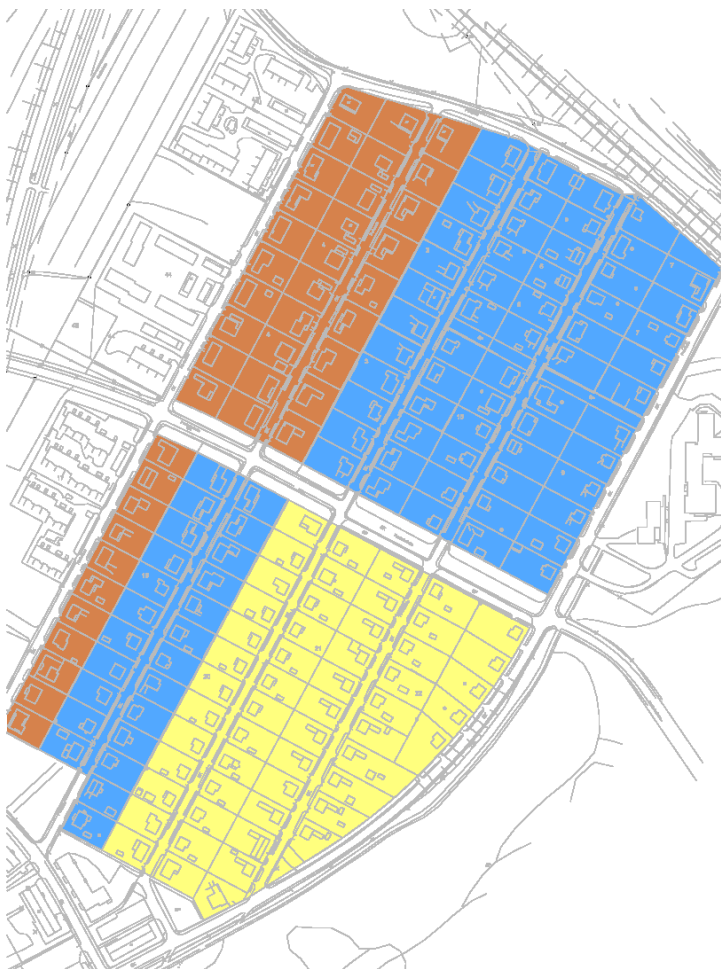
Alueella on Högforsin Tehdas Oy:n tyyppitaloja, Puutalo Oy:n omakotitaloja sekä joitakin rintamamiestyyllisiä taloja. Tyyppitalot muodostavat oman pienen kokonaisuutensa ja erityisesti Huhdintien ja Syrjäsenkadun Puutalo Oy:n talot omansa.

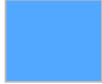


### AO-1 ja AO/s-1 (sininen)

Alue koostuu pääosin rintamamiestaloista, mutta joukossa on myös 1-kerroksisia tiili- ja puutaloja. Katunäkymät ovat paikoin hyvinkin yhtenäisiä ja osaa tonteista reunustaa pensasaita. Osaa rintamamiestaloista on laajennettu tai korjattu siten, että alkuperäinen hahmo ja tyyli on kadonnut.

### AO-1 (ruskea)

Alueella on 60 -70 -luvun matalia tiili- ja puutaloja, joitain tasakattoisia tiilitaloja sekä uudempaa rakentamista. Osa taloista etenkin Närönkadulla on massaltaan hyvinkin laajoja autotallin ollessa osa pääjulkisivua. Kolme tasakattoista tiilitaloa alueen pohjoisosassa muodostavat oman, muusta rakennuskannasta erottuvan ryhmänsä.



-  Rintamamiestalovaltainen alue, 1-1 1/2 krs.
-  Mm. Högforsin Tehdas Oy:n tyypitalot ja Puutalo Oy:n omakotitalot
-  60-70-luvun ja uudemman rakentamisen alue, 1 krs. (tasakattoiset 2 krs.)

## Rakennussuojelu

Alueen arvo on pääasiallisesti kokonaisuudessa, sen luonteessa ja katunäkymien yhtenäisyydessä. Yksittäisiä rakennuksia ei ole merkitty suojelumerkinnällä. (Liite 6 / Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys)

### 4.3.2 Virkistysalueet (VP)

Olemassa olevat viheralueet säilytetään. Alueen eteläreunalla sijaitsevat virkistysalueet korostuvat suunnitelmassa ”puskurina” pientaloalueen ja kerrostalokortteleiden välissä..



### 4.3.3 Ajoneuvoliikenne (katualueet)

Puutarhakatu on luonteeltaan paikallinen kokoojakuu. Se yhdistää alueen ajoneuvoliikenteen yhteyksiä tonttikaduilta alueen ulkopuolelle. Alueen tonttikadut ovat tyypillisesti suhteellisen pitkiä ja suoralinjaisia. Puutarhakadulla ajonopeus on 40 km/h ja alueen tonttikaduilla 30 km/h. Nopeusrajoitukset perustuvat ympäristöön ja liikenneturvallisuuteen. Alueen kadut pyritään säilyttämään sorapintaisina, mutta erityisesti Puutarhakadun osalta kadun mahdollisessa päällystämässä tulee huomioida liikenneturvallisuus ja alueen maisemalliset arvot. Puutarhakadun varrelle istutetaan puurivistöjä tuomaan puutarhakaupunkimaista ilmettä.

Puutarhakadun ja Syrjäsenkadun liittymän kohdalla on liikenneturvallisuuden ja ajoneuvoliikenteen sujuvuuden kannalta hankala Puutarhakadun suuntainen mutka, joka oikaistaan. Se toteutetaan niin, että ko. liittymästä Huhdintien liittymään saakka Puutarhakatu on lopulta geometrialtaan suora. Liikenneturvallisuuden parantamiseksi Puutarhakadun ja Tammelantien liittymään rakennetaan kiertoliittymä. Lisäksi liikenneturvallisuuden kannalta alueelle keskeinen seikka ovat myös nykyiseen terveyskeskukseen liittyvät liikennevirrat erityisesti Huhdintien suunnassa.



#### 4.3.4 Kevyt liikenne ja joukkoliikenne

Keuyen liikenteen väylät ja joukkoliikenne säilyvät ennallaan. Alue kytkeytyy keuyen liikenteen osalta merkittävien reittien varrelle, jotka sivuavat aluetta. Puutarhakadulla vihervälikaistalla ajoneuvoliikenteestä erotettu keuyen liikenteen reitti on kaksisuuntainen jalankulku- ja pyörätie ja se palvelee alueen keuyen liikenteen erilaisia tarpeita. Alueen liikennejärjestelyissä ei tarvitse huomioida mitoitusta joukkoliikenteen tarpeita varten ja esimerkiksi bussit pystyvät nykyisellään harvakuaisesti liikkumaan kohtuullisen hyvin alueella.

#### 4.4 Mitoitus

Asemakaavan muutoksessa alueelle on osoitettu korttelialueita seuraavasti:

	tontteja kpl	kerrosala k-m <sup>2</sup>	pinta-ala m <sup>2</sup>	arvio asukasmää- räästä
AO	177	33361	166806	650
VP			6710	
LT			1500	
Katualueet			39630	
<b>Yhteensä</b>			<b>214648</b>	

#### 4.5 Kunnallistekniikan rakentamiskustannukset

Katu- ja kunnallistekniikan rakentamiskustannukset arvioidaan tarkemmin alueen kunnallistekniikan parantamisen yhteydessä. Nykyisten teiden parantaminen vesihuollon ja katurakenteiden osalta kustantaa tonttikatujen osalta noin 300 000 €/ katu. Puutarhakadun kunnostaminen välillä Syrjäsenkatu - Huhdintie kustantaa arviolta noin 120 000 – 150 000 €.

#### **4.6 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**

Kaava ei aiheuta muutoksia kaupunki- tai korttelirakenteeseen. Kaavan avulla pyritään säilyttämään alueen kulttuurihistorialliset arvot ja yhtenäinen kaupunkikuva sekä pitämään erityisesti katu- ja julkisivut yhtenäisinä siten, että lisärakentaminen on pihan puolella vähemmän rajoitettua. Asuinrakennusten kadunpuoleisille julkisivuille on määritetty enimmäispituus, jotta alueelle tyypillinen väljyys ja vehreys sekä rakennusten noppamaisuus säilyvät. Kaavamuutoksella alueen kokonaisrakennusoikeus laskee hieman.

Tulevaisuudessa rakenne tulee tiivistymään jonkin verran lisärakentamisen seurauksena, jolloin on tärkeää noudattaa ympäristöön soveltuvaa rakennustapaa ja säilyttää istutusten ja puuston avulla alueen puutarhamainen luonne.

##### **4.6.1 Puutarhakaupunki**

Karkkilan kaupungin valtuustotason yhtenä toiminnallisena tavoitteena on ekologinen, kasvava puutarhakaupunki ja tiivis kaupunkirakenne, jolloin olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta tiivistetään kaupungin omistamilla alueilla, jotka sijaitsevat hyvien liikenneyhteyksien varrella. Täydennysrakentaminen liitetään olemassa oleviin palveluihin ja kunnallistekniikan verkostoon.

##### **4.6.2 Ekologia**

Alueella pyritään ekologisiin energiaratkaisuihin, kestävän kehityksen mukaisiin valintoihin mm. materiaalien suhteen ja kierrätyksen edistämiseen.

##### **4.6.3 Alueyhteistyö**

Kaavaprosessin eri vaiheissa käydään aktiivisesti keskustelua kaupungin asukkaiden kanssa.

##### **4.6.4 Rakentamisohteet**

Alueelle laadituilla rakentamisohteilla ohjataan tonttien rakentamista asemakaavaa tarkemmin. Rakentamisohteet laaditaan asemakaavan hyväksymisvaiheessa ja kaupunginhallitus hyväksyy ne. Rakentamisohteet liitetään tontinluovutusehtoihin.

#### **4.7 Nimistö**

Alueen nimistö säilyy ennallaan.

#### **4.8 Asemakaavan muutoksen suhde muihin maankäytön suunnitelmiin**

##### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)**

Asemakaavan sisältö tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty – ja niiden suhdetta soveltuvin osin suunnittelualueen asemakaavoitukseen käydään läpi – seuraavasti:

<u>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet</u>	<u>Asemakaavan sisältö</u>
<b>Toimiva aluerakenne</b>	
Aluerakenteen tasapainoinen kehittäminen hyödyntämällä olemassa olevia rakenteita ja alueiden omia vahvuuksia.	Alueen rakentaminen liittyy Karkkilan keskustan olemassa olevaan rakenteeseen.
<b>Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu</b>	
Olemassa olevien yhdyskuntarakenteiden hyödyntäminen ja eheyttäminen.	Alue tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin ja sijoittuu keskustaan.
Joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun edellytysten parantaminen.	Aluetta sivuavat joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen reitit ja alueen kehitys edistää kevyen liikenteen eri mahdollisuuksia.
Kaupunkiseutujen kehittäminen tasapainoisina kokonaisuuksina ja keskusta-alueiden kehittäminen monipuolisina palvelujen, asumisen ja vapaa-ajan alueina.	Keskusta-aluetta kehitetään mahdollistamalla keskusta-alueen asukasmäärän kasvu ja kohentamalla virkistysalueita ja liikennejärjestelyjä.
Viheralueiden yhtenäisyys	Korttelipihat ja yhteiset virkistysalueet liittyvät puutarhakaupungin viheralueverkostoon.
Rakennetun ympäristön ajallinen kerroksellisuus, omaleimaisuus ja ihmisläheisyys.	Alueen omaleimaisuutta ja ihmisläheisyyttä vaalitaan ja kehitetään laadittavan kaavan ja rakentamishjeiden avulla.
Ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen poistaminen ja ennalta ehkäiseminen.	Alueella ei ole ihmisten terveydelle aiheuttavia haittoja.
<b>Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto</b>	
Liikennejärjestelmien kehittäminen eri liikenne- ja muotot käsittävinä kokonaisuuksina. Liikenneturvallisuuden parantaminen. Ensisijaisesti olemassa olevien pääliikenneyhteyksien ja verkostojen kehittäminen.	Alueen liikenneympäristön laatu paranee kierto- ja liittymän rakentamisen myötä. Liikenneturvallisuus lisääntyy olemassa olevien teiden kunnostuksella.

## Maakuntakaava

Asemakaavan muutos noudattaa maakuntakaavaa, jossa alue on taajamatoimintojen aluetta sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta, jota koskee maakuntakaavan suunnittelumääräys ” Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattu merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriarvot”.

## Yleiskaava

Asemakaavan muutos noudattaa **Karkkilan keskustan yleiskaavaa 2015**, jossa suunnittelualue on merkitty väljäksi asuntoalueeksi (A), rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (rk), lähivirkistysalueeksi (VL) sekä osittain pohjavesialueeksi (pv). **Karkkilan keskustataajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavassa** (KV 5.9.2012, ei vielä lainvoimainen) suunnittelualue on rakennettua pientalovaltaista asuntoaluetta (AP), rakennettua pientalovaltaista asuntoaluetta, jolla ympäristö säilytetään (AP/s) sekä maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöaluetta (rky2).

## 4.9 Asemakaavan vaikutukset

Suunnittelun kuluessa arvioidaan kaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen ja liikenneverkkoon, rakennettuun ympäristöön, palveluihin, luonnonympäristöön ja maisemaan sekä lähialueen asukkaiden elinympäristöön.

### Yhdyskuntarakenne

Alueen lisärakentamisen seurauksena keskustan rakenne tiivistyy hieman. Alueen rakentuessa suunnitellulla tavalla voidaan olettaa, että muodostuu miellyttävää asuin- ja elinympäristöä.

### Liikenne ja liikenneverkko

Puutarhakadun kunnostuksen ja mahdollisen suorituksen myötä alueen läpi kulkeva liikenne lisääntyy jonkin verran. Vähäisesti lisääntyvää liikennettä lukuun ottamatta suunnitelman mukainen rakentaminen ei aiheuta ympäristöhäiriöitä keskustan alueella. Uusi rakentaminen ei edellytä huomattavaa yhdyskuntateknisen infrastruktuurin lisärakentamista.

### Rakennettu ympäristö

Suunnitelmalla luodaan edellytykset viihtyisälle, terveelliselle ja turvalliselle elinympäristölle. Uusi rakentaminen sopeutetaan mittakaavallisesti ja häiriöttömästi olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Kokonaisuutena ympäristön laatu paranee.

### Palvelut

Palvelujen määrä tai käyttäjäkunta ei kaavamuutoksen myötä lisäännä merkittävästi alueella.

### Luonnonympäristö ja maisema

Nykytilanteeseen nähden alueen maisemakuva ei oleellisesti muutu. Alue on jo kauttaaltaan rakennettua ja uudet rakennusosat istutetaan paikkaan sopiviksi. Puutarhakaupungille ominaiseen viherrakentamiseen panostamalla lisätään alueen viihtyisyyttä.

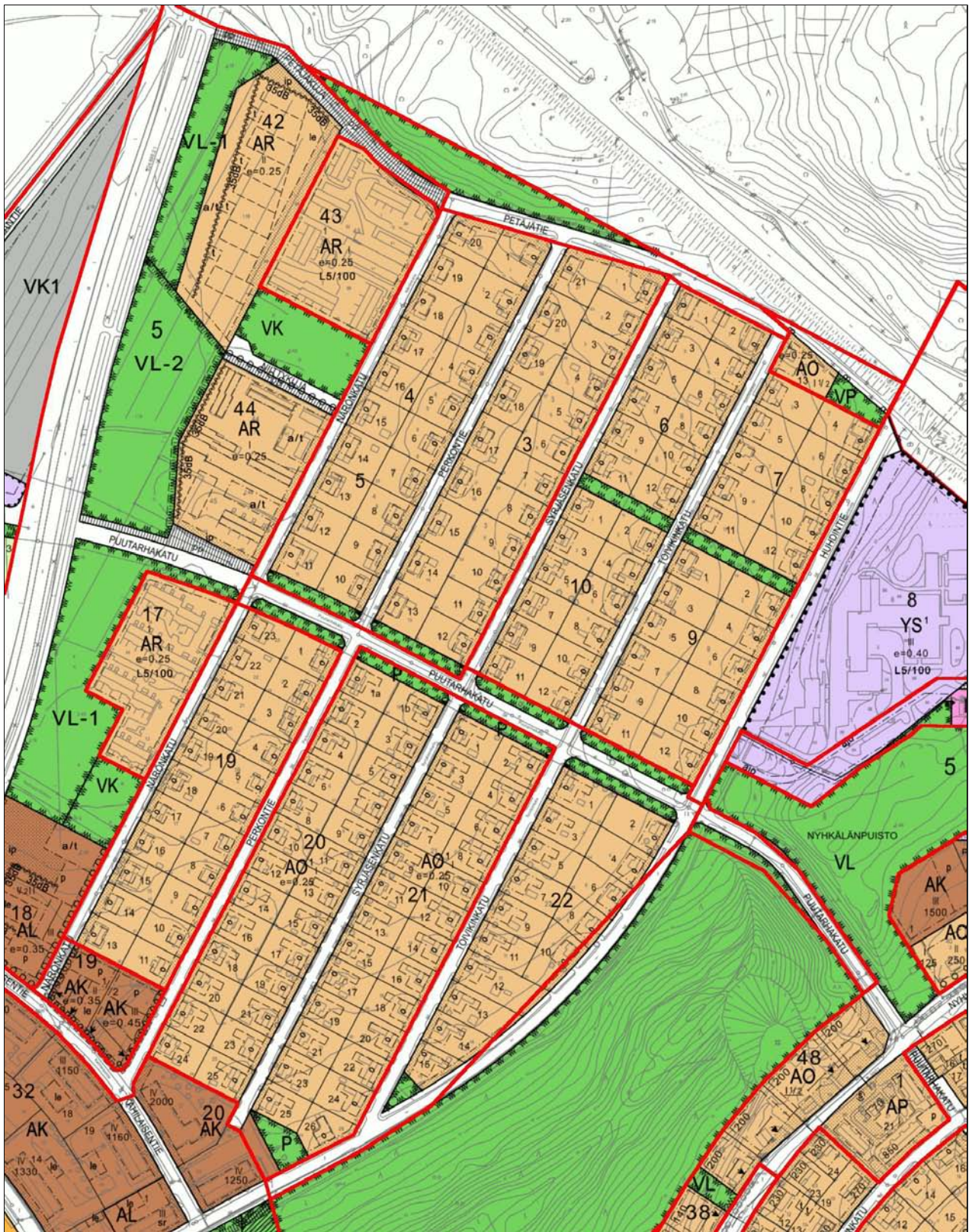
### Lähialueiden asukkaiden elinympäristö

Suunnittelualueesta muodostuu monipuolista asuinympäristöä, jossa sosiaalista eheyttä ja turvallisuutta voidaan edistää monin tavoin. Alueen esteettisyys ja viihtyisyys lisääntyvät entistä yhtenäisemmän ja vehreämmän ilmeen myötä.



#### **4.10 Aikataulu**

Tavoitteena on, että asemakaavan muutos tulee lainvoimaiseksi vuoden 2014 aikana.



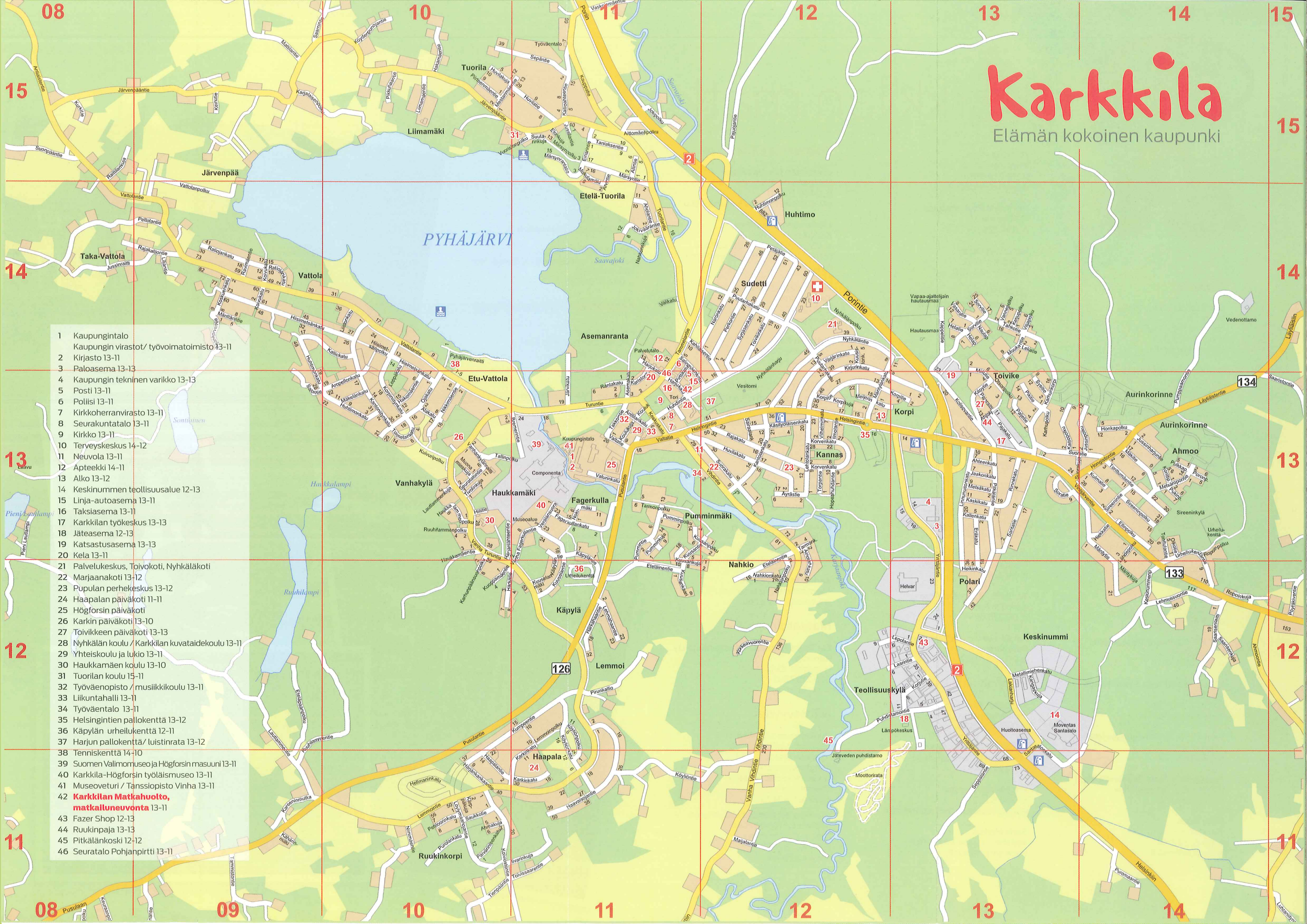
Mittakaava 1:4000  
12.09.2013

© Karkkilan kaupunki

# Karkkila

Elämän kokoinen kaupunki

- 1 Kaupungintalo  
Kaupungin virastot/ työvoimatoimisto 13-11
- 2 Kirjasto 13-11
- 3 Paloasema 13-13
- 4 Kaupungin tekninen varikko 13-13
- 5 Posti 13-11
- 6 Poliisi 13-11
- 7 Kirkkoherranvirasto 13-11
- 8 Seurakuntatalo 13-11
- 9 Kirkko 13-11
- 10 Terveyskeskus 14-12
- 11 Neuvola 13-11
- 12 Apteekki 14-11
- 13 Alko 13-12
- 14 Keskinummen teollisuusalue 12-13
- 15 Linja-autoasema 13-11
- 16 Taksiasema 13-11
- 17 Karkkilan työkeskus 13-13
- 18 Jäteasema 12-13
- 19 Katsastusasema 13-13
- 20 Kela 13-11
- 21 Palvelukeskus, Toivokoti, Nyhkäläkoti
- 22 Marjaanakoti 13-12
- 23 Pupun perhekeskus 13-12
- 24 Haapalan päiväkotii 11-11
- 25 Högforsin päiväkoti
- 26 Karkin päiväkoti 13-10
- 27 Toivikkeen päiväkoti 13-13
- 28 Nyhkälän koulu / Karkkilan kuvataidekoulu 13-11
- 29 Yhteiskoulu ja lukio 13-11
- 30 Haukkamäen koulu 13-10
- 31 Tuorilan koulu 15-11
- 32 Työväenopisto / musiikkikoulu 13-11
- 33 Liikuntahalli 13-11
- 34 Työväentalo 13-11
- 35 Helsingintien pallokenttä 13-12
- 36 Käpylän urheilukenttä 12-11
- 37 Harjun pallokenttä/ luistinrata 13-12
- 38 Tenniskenttä 14-10
- 39 Suomen Valimomuseo ja Högforsin masuuni 13-11
- 40 Karkkila-Högforsin työläismuseo 13-11
- 41 Museoveturi / Tanssiopisto Vinha 13-11
- 42 **Karkkilan Matkahuolto, matkailuneuvonta** 13-11
- 43 Fazer Shop 12-13
- 44 Ruukkipaja 13-13
- 45 Pitkälänkoski 12-12
- 46 Seuratalo Pohjanpirtti 13-11



## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	224 Karkkila	Täyttämispvm	08.10.2013
Kaavan nimi	Sudetti, asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	10.03.2011
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	2240002022011
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	21,4648	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	21,4648

<b>Ranta-asemakaava</b>	<b>Rantaviivan pituus [km]</b>	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>21,4646</b>	<b>100,0</b>	<b>33361</b>	<b>0,16</b>		
A yhteensä	16,6806	77,7	33361	0,20		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6710	3,1				
R yhteensä						
L yhteensä	4,1130	19,2				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>				

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>21,4646</b>	<b>100,0</b>	<b>33361</b>	<b>0,16</b>		
A yhteensä	16,6806	77,7	33361	0,20		
AO	16,6806	100,0	33361	0,20		
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,6710	3,1				
VL	0,6710	100,0				
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	4,1130	19,2				
Kadut	3,9630	96,4				
LT	0,1500	3,6				
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						