

KARKKILAN KAUPUNKI
TOIVIKKEEN JA AHMOON KAUPUNGINOSAT
AURINKORINNE
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS (Kaava nro 198)
SELOSTUS
16.5.2011

Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erillinen tonttijako
Tonttijako on sitova

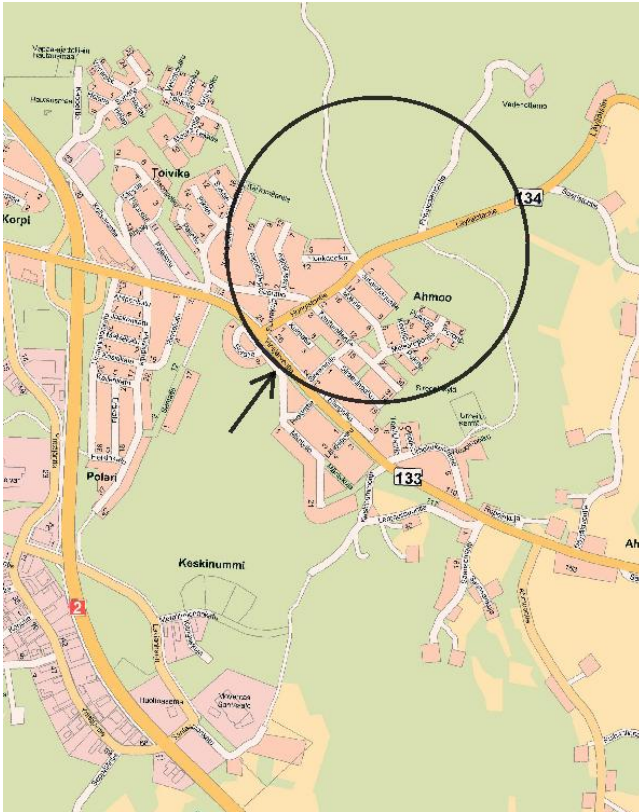


yhteystiedot

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

	<u>luonnos</u>	<u>ehdotus</u>	<u>asemakaava</u>
Ympäristölautakunta	3.11.2010	10.2.2011	14.4.2011
Kaupunginhallitus		14.2.2011	2.5.2011
Kaupunginvaltuusto			16.5.2011
Julkinen nähtävillä olo	MRA 30§	10.11. – 10.12.2010	
	MRA 27§	22.2. – 23.3.2011	

Tiivistelmä



Suunnittelualue sijaitsee Toivikkeen ja Ahmoon kaupunginosissa Porintien itäpuolella Hongistontien / Längläistontien molemmien puolin noin kolmen kilometrin etäisyydellä Karkkilan keskustasta.

Alue rajautuu pohjoisreunaltaan metsäalueeseen. Eteläreunaltaan alue rajautuu erillispientalokortteleihin. Hongistontie / Längläistontie jakaa alueen kahteen osaan. Kaava-alueen pinta-ala on noin 20 ha. Kaava-alue on rakentamatonta metsäaluetta, joka on maastomuodoiltaan jyrkkää. Alueen läpi kulkee kevyenliikenteen reitti ja metsätie. Alueen pohjoispuolella kulkee noin 200 metrin etäisyydellä sähkölinja.

Alueelle ollaan suunnittelemassa puutarhakaupunkimaista pientaloaluetta, joka jatkaa olemassa olevaa erillispientalojen aluetta. Uusi asukkaita alueelle tulee noin 250 - 300. Uudesta asuinalueesta tehdään vetovoimainen tukemalla mahdollisimman ekologista asumista sekä kehittämällä alueyhteistyötä, tavoitteena ympäristöä erityisesti huomioiva, luonnonvaroja ja materiaaleja säästävä asuinalue (pilottikohde). Rakennuspaikkojen sijoittelussa pyritään maastonmuotojen huomioon ottamiseen sekä

luomaan vaihtelevia rakennusten ja kasvillisuuden rajaamia piha- ja katutiloja.

Liikenteen osalta lähtökohtana on, että Hongistontielle / Längläistontielle ei tule lainkaan tonttiliittymiä, vaan uudet tontit liittyvät tiehen tonttikatuja yhdistävien paikallisten kokoojakatujen kautta.

Nopeusrajoitukseksi tulee 30 km / h.. Keskustan palvelut ovat saavutettavissa kevyen liikenteen väyliä pitkin, jotka rakennetaan alueen tarpeita varten. Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella ja osittain arvokkaan geologisen muodostuman alueella.

Asemakaava ja asemakaavan muutoksessa alueelle on osoitettu korttelialueita seuraavasti:

	tontteja kpl	kerrosala k-m2	pinta-ala m2	arvio asukas- määrästä
AO-1	72	16400 + t 3630	109182	250 - 300
VP			19006	
VL			64582	
ET			4401	
Katualueet			31072	
Yhteensä	72	20030	228243	250 - 300

SISÄLLYSLUETTELO

Tiivistelmä.....	2
1 Suunnittelualue.....	5
1.1 Suunnittelualueen sijainti.....	5
2 Kaavatilanne ja muut aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat.....	5
2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	5
2.2 Maakuntakaava.....	5
2.3 Yleiskaavat.....	6
2.4 Asemakaavatilanne.....	7
3 Perusselvitykset.....	7
3.1 Väestö.....	7
3.2 Maanomistus.....	7
3.3 Luonnonympäristö.....	7
3.3.1 Topografia.....	7
3.3.2 Maaperä.....	7
3.3.3 Kasvillisuus.....	8
3.3.4 Virkistysalueet ja -käyttö.....	8
3.4 Rakennettu ympäristö.....	8
3.5 Palvelut.....	8
3.6 Liikenne.....	8
4 Asemakaava ja asemakaavan muutos.....	9
4.1 Suunnitelman tavoitteet.....	9
4.2 Suunnittelun eteneminen / vaihtoehdot.....	9
4.2.1 Vaihtoehdot.....	9
4.2.2 Asemakaava ja asemakaavan muutos.....	10
4.3 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sisältö.....	12
4.3.1 Kaavan rakenne.....	12
4.3.2 Asuinrakentaminen (AO-1).....	12
4.3.3 Virkistysalueet (VP ja VL).....	12
4.3.4 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET).....	12
4.3.5 Ajoneuvoliikenne (katualueet).....	12
4.3.6 Kevyt liikenne ja joukkoliikenne.....	12
4.4 Mitoitus.....	13
4.5 Kunnallistekniikan rakentamiskustannukset.....	13
4.6 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	13

4.6.1 Puutarhakaupunki.....	13
4.6.2 Ekologia.....	13
4.6.3 Alueyhteistyö.....	14
4.6.4 Maisema.....	14
4.6.5 Rakentamisohjeet.....	14
4.7 Nimistö.....	14
4.8 Asemakaavan suhde muihin maankäytön suunnitelmiin.....	14
4.9 Asemakaavan vaikutukset.....	16
4.10 Aikataulu ja toteuttaminen.....	17

LIITELUETTELO

1. Ajantasa-asemakaava
2. Maanomistus
3. Maaperäkartta
4. Pohjavesikartta
5. Palvelukartta
6. Liikenneverkko
7. Asemakaava ja asemakaavan muutoksen kaavakartta / erillinen A3-liite
8. Asemakaava ja asemakaavan muutoksen merkinnät ja määräykset / erillinen A3-liite
9. Asemakaava ja asemakaavan muutoksen havainnekuva / erillinen A3-liite
10. Kunnallistekniikan arvioidut rakennuskustannukset
11. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
12. Asemakaava ja asemakaavan muutoksen seurantalomake

1 Suunnittelualue

1.1 Suunnittelualueen sijainti



Suunniteltavan alueen sijainti ja raja-
us on esitetty kartalla. Suunnittelualue
sijaitsee Toivikkeen ja Ahmoon
kaupungin osissa Porintien itäpuolella
Hongistontien / Lyyliäistentien molemmin
puolin noin kolmen kilometrin
etäisyydellä Karkkilan keskustasta.

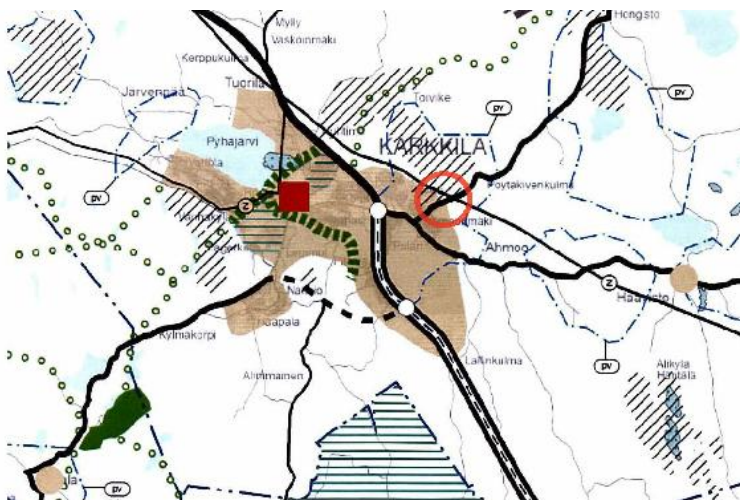
Alue rajautuu pohjoisreunaltaan
metsäalueeseen. Eteläreunaltaan alue
rajautuu erillispientalokortteleihin.
Hongistontie / Lyyliäistentie jakaa alueen
kahteen osaan. Kaava-alueen pinta-ala
on noin 20 ha. Alueen läpi kulkee
kevyenliikenteen reitti ja metsätie.
Alueen pohjoispuolella kulkee noin 200
metrin etäisyydellä sähkölinja.

2 Kaavatilanne ja muut aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat

2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

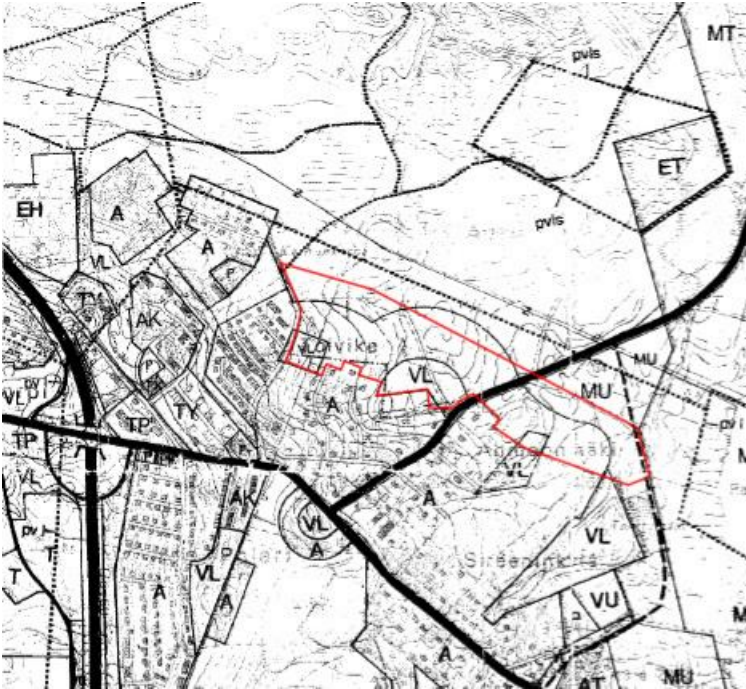
Valtioneuvosto on 30.11.2000 päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ja päätös tuli voimaan 26.11.2001. Valtioneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta tuli voimaan 1.3.2009. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee ottaa huomioon aluetta suunniteltaessa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

2.2 Maakuntakaava

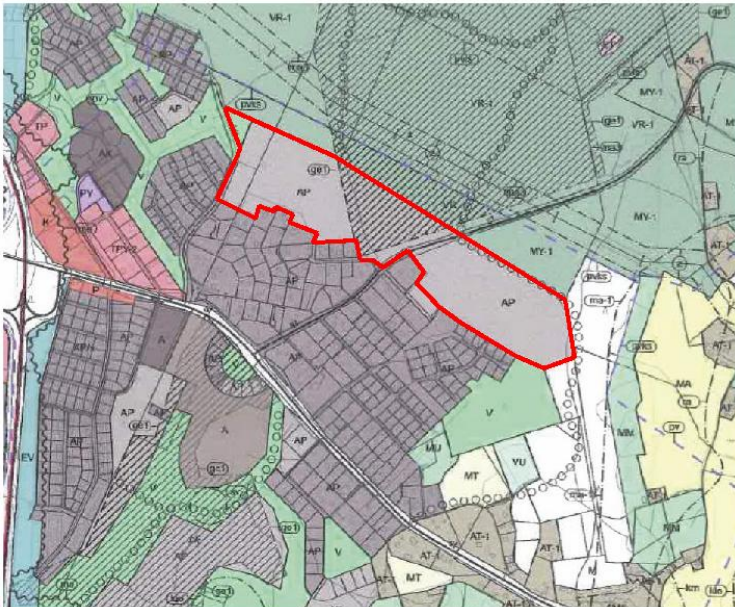


Uudenmaan maakuntakaavassa, jonka
maakuntavaltuusto on hyväksynyt
14.12.2004 ja
joka on vahvistettu 8.11.2006,
suunnittelualue sijoittuu
taajamatoimintojen alueelle
(vaaleanruskea alue) ja alueelle, jolle ei
ole osoitettu toimintaa (valkoinen alue),
pohjavesialueelle (pv-merkintä) sekä
osittain arvokkaan geologisen
muodostuman alueelle (viivoitus).

2.3 Yleiskaavat



Karkkilan keskustan yleiskaavassa 2015, jonka Uudenmaan ympäristökeskus on vahvistanut 26.6.2001, suunnittelualue on pääosin merkitty väljäksi asuntoalueeksi (A) ja lähivirkistysalueeksi (VL) sekä vähäisessä määrin maa- ja metsätalousalueeksi (MU).



Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavassa, joka on ollut ehdotuksena nähtävillä 30.6. – 31.8.2010, suunnittelualue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) sekä tärkeää tai vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta (pv). Osa alueesta on valtakunnallisesti arvokasta harjualuetta (ge-1) sekä pieni osa virkistysaluetta (V). Alueen koillispuolelle on merkitty ulkoilureitti

2.4 Asemakaavatilanne

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Alueen eteläpuolella on voimassa Ahmoonmäki, pohjoinen, asemakaava, jonka Uudenmaan ympäristökeskus on vahvistanut 28.8.2000 sekä Ahmoon asemakaava, jonka Uudenmaan lääninhallitus on vahvistanut 6.11.1989. Suunnittelualueeseen rajautuvat rakennukset ovat pääosin yksikerroksisia ja puolitoistakerroksisia erillispientaloja (Liite 1 / Ajantasa-asemakaava).

3 Perusselvitykset

3.1 Väestö

Karkkilan väkiluvun kasvun on ennustettu olevan noin 1 % vuodessa. Ensisijaisesti Karkkilan vetovoima perustuu pääkaupunkiseudun läheisyyteen ja VT 2:n liikenneyhteyteen. Kaupungin työpaikkaomavaraisuus on korkea. Keskimääräinen asumisväljyys Karkkilassa on 49 k-m² / asukas.

3.2 Maanomistus

Suunnittelualue on Karkkilan kaupungin omistuksessa (Liite 2 / Maanomistus).

3.3 Luonnonympäristö

3.3.1 Topografia

Alue on nykyisellään maastomuodoiltaan vaihtelevaa rakentamatonta metsäaluetta, jossa on suppa-alueita. Alueen länsireuna on +107.0...+122.0 korkeustasossa ja maanpinta laskee länteen Karhukorven suuntaan. Aurinkorinteentien alueella maanpinta on +125.0...+132.0 tasossa ja maanpinta laskee länsireunalla länteen, itäreunalla itään ja alueen keskiosalla etelään. Itäisellä osalla maanpinta on +112.0...+124.0 tasossa.

3.3.2 Maaperä

Koostumus

Osa suunnittelualueesta on valtakunnallisesti arvokasta harjualetta. Alueellinen kaavoitusta palveleva pohjatutkimus on tehty alkuvuodesta 2011. Alueen länsireunalla on pintahumuskerroksen alla ohuita koheesiomaakerroksia eli savi- ja silttikerroksia, joiden paksuus on suurimmillaan noin 1 metri...2 metriä ja länsiosalla on todettu yksittäinen noin 1 metrin...1,5 metrin paksuinen turvekerros. Aurinkorinteentien alueella pintahumuskerroksen sekä edellä mainittujen koheesiomaakerrosten alla on tiiveydeltään ja paksuudeltaan vaihtelevia hiekka- ja moreenikerroksia. Kairaukset on todettu päättyneen tiiviiseen maakerrokseen, kiveen, lohkareeseen tai kallioon noin 0,1 metriä...8,2 metriä maanpinnasta. (Liite 3 / Maaperäkartta).

Pohjavesi

Kaava-alue on tärkeää tai vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta (Liite 4 / Pohjavesikartta).

Katujen ja liikennealueiden perustaminen

Katujen osalta alueellisessa pohjatutkimuksessa on tutkimuspisteitä noin 20 metrin välein katulinjoittain. Tutkimustulosten perusteella kadut voidaan perustaa kitkamaakerrosten eli hiekka- ja moreenikerrosten varaan.

Rakennusten perustaminen

Tehdyn alueellisen pohjatutkimuksen perusteella rakennukset ehdotetaan perustettavaksi maanvaraisesti hiekka- tai moreenikerroksen varaan. Tonttien osalta esitetään tehtäväksi tonttikohtaiset pohjatutkimukset, joilla selvitettäisiin tarkemmin tarvittavat kaivussyvyudet sekä geotekninen kantavuus ja tarvittaessa esimerkiksi perusmaan routivuus. Kallion pinnan varmentaminen olisi tehtävä erikseen määritettäviltä alueilta (Liite 3 / Maaperäkartta).

3.3.3 Kasvillisuus

Toivikkeen alue on osittain tuoretta kangasta ja Ahmoonmäki suurimmaksi osaksi kuivahkoa kangasta. Alue on kokonaan metsän peitossa. Tyypillisiä kasveja tuoreelle kankaalle ovat metsäkurjenpolvi, ahomansikka, vadelma, metsäimarre ja metsäkerrossammal. Puulajeina ovat mänty, kuusi, koivu ja haapa. Kuivahkon kankaan kasveja ovat metsätähti, lillukka, nuokkotalvikki, oravanmarja, kevätpiippo ja vanamo. Puulajeja ovat mänty ja kataja.

3.3.4 Virkistysalueet ja -käyttö

Kaava-alueen itäpuolella sijaitsee urheilukenttä, jonne johtaa alueelta ulkoilureitti. Aluetta ympäröiviä metsäalueita käytetään virkistysalueina.

3.4 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella ei ole olemassa olevia rakennuksia. Lähialueen rakennettu ympäristö muodostuu erillispientaloista.

3.5 Palvelut

Kaupalliset palvelut

Kaava-alue sijoittuu Karkkilan keskusta-alueen itäpuolelle ja tukeutuu keskustan palveluihin. Keskusta-alueella sijaitsevat mm. apteekki, Alko sekä erikois- ja päivittäistavaraliikkeet.

Koulut

Lähin ala-aste sijaitsee noin 2 km etäisyydellä Ahmoon koululla, ylä-aste sekä lukio sijaitsevat Karkkilan keskustassa.

Päivähoito

Lähimpään päiväkotiin on etäisyyttä noin 1 km. Keskustan alueella on useita päiväkoteja sekä perhekeskus.

Vanhusten palvelut

Palvelutalo / Nyhkäläkotu sijaitsee n. 1,5 kilometrin päässä terveyskeskuksen läheisyydessä.

Muut palvelut

Kaupungintalo, kirjasto, poliisi, kirkko, museot ja liikuntahalli sijaitsevat alueen länsipuolella keskustassa (Liite 5 / Palvelukartta).

3.6 Liikenne

Suurin osa työmatkaliikenteestä suuntautuu pääkaupunkiseudulle etelään ja suhteellisen pieni osa pohjoiseen tai muihin suuntiin. Liikenne etelään ja pohjoiseen kulkee pääosin VT 2:ta pitkin, johon kaava-alue liittyy Hongistontien / Läyliäistentien ja Vihtijärventien kautta. Alueen liikenne itään ja länteen kulkee pääosin Vihtijärventien kautta. Linja-auto- ja taksiasemat sijaitsevat keskustassa (Liite 6 / Liikenneverkko).

4 Asemakaava ja asemakaavan muutos

4.1 Suunnitelman tavoitteet

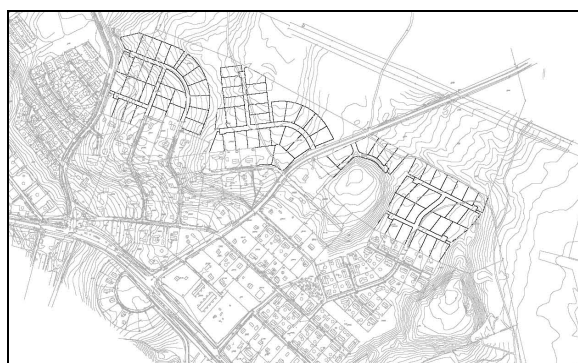
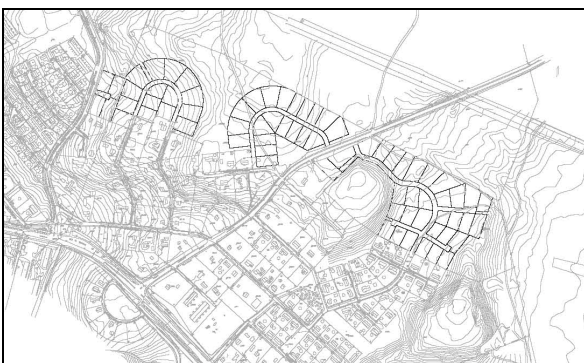
Alueelle ollaan suunnittelemassa puutarhakaupunkimaista pientaloaluetta, joka jatkaa olemassa olevaa erillispientalojen aluetta. Uusi asukkaita alueelle tulee noin 250 - 300. Uudesta asuinalueesta tehdään vetovoimainen tukemalla mahdollisimman ekologista asumista sekä kehittämällä alueyhteistyötä, tavoitteena ympäristöä erityisesti huomioiva, luonnonvaroja ja materiaaleja säästävää asuinalue (pilottikohde). Rakennuspaikkojen sijoittelussa pyritään maastonmuotojen huomioon ottamiseen sekä luomaan vaihtelevia rakennusten ja kasvillisuuden rajaamia piha- ja katutiloja. Liikenteen osalta lähtökohtana on, että Hongistontielle / Läyliäistentielle tule lainkaan tonttiliittymiä, vaan uudet tontit liittyvät tiehen tonttikatujen kautta. Nopeusrajoitukseksi tulee 30 km / h.. Keskustan palvelut ovat saavutettavissa kevyen liikenteen väyliä pitkin, jotka rakennetaan alueen tarpeita varten.

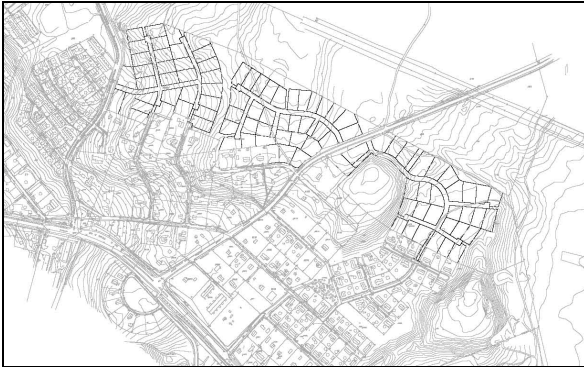
4.2 Suunnittelun eteneminen / vaihtoehdot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Liite 11 / Osallistumis- ja arviointisuunnitelma).

4.2.1 Vaihtoehdot

Asemakaavoitusta varten laadittiin kolme vaihtoehtoista suunnitelmaa, joista kehitettiin kaavatiimin kanssa yhteistyössä ja maastokäynnin perusteella vielä neljäs vaihtoehto, jota edelleen tarkennettiin asemakaavaluonnokseksi.





4.2.2 Asemakaava ja asemakaavan muutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli Ympäristölautakunnan käsittelyssä 16.6.2010 ja MRL 63§:n mukaisesti virallisesti nähtävänä 30.6. – 31.8.2010. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin nähtävillä olo aikana kolme mielipidettä.

Kaava-alueen Ahmoon puoleisen asuinalueen asukkaat toivovat Pulkkapolun ja Poronpolun tonttien taakse jätettävän puistokaistale uusien tonttien ja olemassa olevien tonttien väliin, Teija Rantanen esitti tarpeen pyörätien rakentamisesta Hongistontien varteen ja suojatietä / hidasteita Suoratien kohdalle sekä Minna Söderström, että länsiosassa sijaitseva Kaivomäenpuisto säilytetään edes osittain, suunnittelualueella sijaitsevat lähteet jätetään rakennettavien alueiden ulkopuolelle puisto- ja virkistysalueille ja että olemassa olevalta asuinalueelta osoitetaan kevyenliikenteen yhteys Toivikkeen ulkoilun alueen ulkoilureitistöön.

Mielipiteet on pyritty huomioimaan asemakaavaluonnosta laadittaessa. Pulkkapolun ja Poronpolun tonttien taakse jätettävä puistokaistale on korvattu Jussinharjun laajalla lähivirkistysalueella, josta on yhteys pohjoiselle metsäalueelle.

Kaavaluonnoksesta saatu palaute:

Ympäristölautakunnan (3.11.2010) hyväksymispäätöksen jälkeen asemakaava ja asemakaavanmuutoksen luonnos asetettiin julkisesti nähtäville MRA 30§:n mukaisesti 10.11. - 10.12.2010 väliseksi ajaksi. Kaavaluonnoksesta jätettiin nähtävillä olo aikana yksi mielipide ja saatiin seitsemän lausuntoa.

Anu Frosterus toivoo mielipiteessään, että alueelle järjestetään pysäkki / kääntöpaikka joukkoliikennebussille, asuntoihin veloitetaan rakentamaan sadevesien talteenotto, öljylämmitys kielletään asuinalueella kokonaan, alueelle suunnitellaan peli- / leikkipuisto, selvitetään Salon, Porvoon ja Vihdin ekologisten asuinalueiden onnistuneet ratkaistut, asuntoihin veloitetaan rakentamaan tuulikaapit sekä viherrakentaminen suunnitellaan osana kokonaisuutta.

Mielipiteisiin laadituissa vastineissa todetaan, että Hongistontien katualueelle järjestetään uuden kevyenliikenteen väylän ja kiertoliittymän suunnittelun yhteydessä joukkoliikenteen pysäkit, sadevesien talteenotto huomioidaan rakentamishojien laadinnassa, talokohtaisen öljylämmityksen

kieltävää asemakaavamääräystä ei ole mahdollista antaa, leikkipuistolle on varattu alue Toivonpolun itäpuolella, Vihdin ekokylä on vielä suunnitteluvaiheessa, eikä energian kulutuksesta ole kokemuksellista tietoa (Aurinkorinteen alueella sovellettavia ratkaisuja ovat mm. keskustan läheisyys, alueen ilmasto- ja ympäristötietoinen suunnittelu, päivittäisten palvelujen ja harrastusten sekä joukkoliikenteen saavutettavuus kävellen ja pyöräillen, virkistysalueiden läheisyys, tulevien asukkaiden osallistuminen suunnitteluprosessiin, rakentamisohjeiden laadinta ekologisin ja energiatehokkain periaattein), tuulikaappien rakentaminen asuntoihin, viherrakentaminen ja puiden istuttaminen huomioidaan rakentamisohjeiden laadinnassa, jotka liitetään tontinluovutusehtoihin.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo ilmoittaa lausunnossaan, että suunnittelualueen halkaiseva Hongistontie / Läyliäistentien tielinjaus tulee osoittaa kaavassa historiallisena tienä. Vattenfall Verkko Oy pyytää varaamaan liitekarttaan merkityille ET—alueille tilavarauksen (10 m x 10 m) puistomuuntamoa varten, vähimmäisetäisyydet muuntamoista lähimpiin julkisiin rakennuksiin tulee olla 15 m ja muihin rakennuksiin 6 m sekä varaamaan Hongistontien varteen tilavarauksen maakaapelia varten. Uudenmaan liitto ei anna tässä vaiheessa lausuntoa, vaan huomauttaa teknisenä korjauksena, että alueelle ulottuu osittain myös geologisesti arvokkaan alueen ominaisuusmerkintä (arvokas moreenialue) sekä pyytää saada kaavan lausunnon ehdotusvaiheessa. Keravan Energia Oy:n lausunnon mukaan energiatehokkuuden ja ympäristönäkökohtien näkökulmasta voisi olla järkevää harkita jopa kaavamääräysten käyttöä rakennusten lämmitystavan ohjaamiseksi ainakin osassa kaava-aluetta, koska kaukolämpöverkko on kaavoitettavan alueen lähituntumassa. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen lausunnon mukaan olisi suotavaa, että kokoojakatujen jatkeena olevat kevyenliikenteen "pätkät" merkittäisiin jo kaavoitusvaiheessa huoltoajon mahdollistaviksi. Karkkilan kaupungin Tekninen ja ympäristötoimialan lausunnon mukaan Aurinkorinteen asemakaavaluonnoksessa alueen länsipuolella olevan uuden kokoojakadun taseaus on pituuskaltevuudeltaan liian jyrkkä. Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnon mukaan pohjavesialue on syytä osoittaa kaavakartalla esimerkiksi korttelialuumerkintään liittyvällä pv/-merkinnällä – Tärkeä pohjavesialue ja vaikutusten arvioinnissa tulee arvioida rakentamisen vaikutukset pohjavedelle sekä että selostuksessa voisi esittää esimerkiksi kattovesien mahdollinen imeyttäminen ja yleisesti vesitasapainon säilyttäminen.

Lausuntojen perusteella kaavakarttaan, merkintöihin ja määräyksiin sekä kaavaselostukseen tehtiin seuraavat tarkistukset: Hongistontie / Läyliäistentien tielinjaus osoitettiin kaavakartassa historiallinen tie -merkinnällä, arvokas harjualetai muu geologinen muodostuma -merkintä lisättiin kaavakarttaan ja sitä koskeva maakuntakaavan suunnittelumääräys lisättiin kaavaselostukseen, kevyenliikenteen "pätkät" kokoojakatujen jatkeena merkittiin huoltoajon mahdollistaviksi, alueen länsipuolella olevan uuden kokoojakadun katulinjausta on korjattu, tärkeä pohjavesialue on osoitettu kaavakartalla korttelialuumerkintään liittyvällä pv-1 – merkinnällä, kaavaselostukseen on lisätty rakentamisen vaikutukset pohjavedelle, kattovesien imeyttäminen sekä vesitasapainon säilyttäminen.

Kaavaehdotuksesta saatu palaute:

Kaupunginhallituksen (14.2.2011) hyväksymispäätöksen jälkeen asemakaava ja asemakaavanmuutoksen ehdotus asetettiin julkisesti nähtäville MRA 27§:n mukaisesti 22.2. - 23.3.2011 väliseksi ajaksi. Kaavaehdotuksesta jätettiin nähtävillä olo aikana yksi muistutus ja saatiin viisi lausuntoa.

Jukka Hjelm esittää muistutuksessaan, että nimi Pöytäkivenpuisto korvataan nimellä Aurinkorinteenpuisto.

Muistutukseen laaditussa vastineissa todetaan, että nimi Pöytäkivenpuisto korvataan nimellä Aurinkorinteenpuisto.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseolla ei ole kommentoitavaa asemakaava ja asemakaavan muutoksen ehdotukseen. Uudenmaan liiton esittämä tekninen korjaus on huomioitu, joten Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa asemakaava ja asemakaavan muutoksen ehdotuksesta. Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella ei ole huomauttamista asemakaava ja asemakaavan muutoksen ehdotuksesta. Karkkilan kaupungin Rakennusvalvonta esittää, että on perusteltua kieltää kaavamääräyksen maalämpökaivojen poraaminen kyseisellä alueella sekä Karkkilan kaupungin Ympäristönsuojelu esittää, alueelle ei tulisi sallia maalämpökaivoja.

Lausuntojen perusteella kaavamerkintöihin ja -määräyksiin lisättiin seuraava teksti: Alueella ei ole mahdollista hyödyntää maalämpöä maalämpökaivoja poraamalla.

4.3 Asemakaava ja asemakaavan muutoksen sisältö

4.3.1 Kaavan rakenne

4.3.2 Asuinrakentaminen (AO-1)

Alueen korttelit ovat erillispientalojen korttelialueita asuinrakentamista varten. Korttelialueella saa rakentaa yhden asunnon tonttia kohden. Yli 2000 m² tonteille saa rakentaa sivuasunnon 70 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Rinnetonteilla saa rakentaa kellarikerrokseen laskettavia tiloja. Tonttien rakentamistehokkuus vaihtelee välillä $e=0,10-0,25$. Tonteille on sallittu rakennusoikeuden lisäksi 50–60 k-m² talousrakennuksen rakentaminen sekä lasikatteisen tilan ja jätehuoltoa palvelevien tilojen rakentaminen enintään 10 % sallitusta kerrosalasta. Autopaikkoja on varattava 2 ap/asunto.

4.3.3 Virkistysalueet (VP ja VL)

Pöytäkivenpuistoon rakennetaan leikkipaikka. Varaus on ohjeellinen. Tarkemmin rakentaminen ja sijoittuminen suunnitellaan puistosuunnitelman yhteydessä. Jussinharjun alue säilytetään metsäisenä kukkulana. Alueen mahdollisimman monelta tontilta on pyritty osoittamaan suora yhteys virkistysalueille.

4.3.4 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)

Alueelle sijoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita sekä jätteiden kierrätykseen tarvittavia laitteita.

4.3.5 Ajoneuvoliikenne (katualueet)

Kaava-alueiden välissä kulkeva Hongistontie muutetaan katualueeksi ja Aurinkorinteentien ja Ahmoonmäentien katuliittymien kohdalle rakennetaan kiertoliittymä. Paikalliset kokoojakadut yhdistävä kiertoliittymä on liikenneturvallisuuden kannalta perusteltu ratkaisu. Kiertoliittymän mitoituksessa on huomioitava sekä raskaan että kevyen liikenteen tarpeet. Hongistontien länsireunaan rakennetaan kevyenliikenteen yhteys, jonka kautta keskustan palvelut ovat turvallisesti saavutettavissa ja se tulee olemaan tulevaisuudessa tärkeä osa kaupungin kevyen liikenteen pääverkkoa kaupungin itäpuolella. Kokooja- ja asuntokatujen maastonmukaisella ja kaarevalla linjauksella on mahdollista saada aikaan miellyttävä ja turvallinen liikenneympäristö. Aurinkorinteentien ja Ahmoonmäentien kokoojakadut syöttävät liikennettä tonttikaduille. Uusista paikallisista kokoojakaduista, Toivonkaaresta ja

Ahmoonmäentiestä, tehdään ajoneuvoliikenteen osalta päättyvät kadut, koska ei haluta lisätä uuden alueen moottoriajoneuvoliikenteen läpiajoa jo rakentuneiden asuinalueiden kautta.

4.3.6 Kevyt liikenne ja joukkoliikenne

Hongistontien länsireunaan rakennetaan kevyenliikenteen väylä sekä paikallisille kokoojakaduille, Toivonkaarelle, Aurinkorinteentielle ja Ahmoonmäentielle, reunakiveyksellä ajoradasta joko kiveyksiin tai välikaistoin erotetut kevyenliikenteen väylät. Tonttikadut jatkuvat kevyenliikenteen väylinä virkistysalueille ja olemassa oleville asuinalueille Tuiskutietä, Poutakujaa ja Pyrypolkua lukuun ottamatta. Lisäksi virkistysalueiden kautta mahdollistetaan kevyen liikenteen kulku asuinalueiden ja ulkoilureittien välille. Hongistontien katualueelle rakennettavan kiertoliittymän eteläpuolelle sijoitetaan joukkoliikenteen pysäkit.

4.4 Mitoitus

	tontteja kpl	kerrosala k-m2	pinta-ala m2	arvio asukas- määrästä
AO-1	72	16400 + t 3630	109182	250 - 300
VP			19006	
VL			64582	
ET			4401	
Katualueet			31072	
Yhteensä	72	20030	228243	250 - 300

4.5 Kunnallistekniikan ja virkistysalueiden rakentamiskustannukset

Arvioidut kunnallistekniikan ja virkistysalueiden rakentamiskustannukset ovat (tarkemmin liitteessä 10 / Kunnallistekniikan arvioidut rakennuskustannukset): Peruskunnallistekniikka 750 – 800 000€. Tämä kustannusarvio kattaa kokooja- ja tonttikatujen osuuden. Nykyisen Hongistontien parantamisen kustannusarvio kiertoliittymä mukaan lukien maksaa arviolta noin 200 – 250 000€.

4.6 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

4.6.1 Puutarhakaupunki

Karkkilan kaupungin valtuusto- ja lautakuntatason yhtenä toiminnallisena tavoitteena on ekologinen, kasvava puutarhakaupunki ja tiivis kaupunkirakenne, jolloin olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta tiivistetään kaupungin omistamille maille kaavoitettavilla alueilla, jotka sijaitsevat hyvien liikenneyhteyksien varrella. Asuinrakentaminen liitetään olemassa oleviin palveluihin ja kunnallistekniikan verkostoon.

4.6.2 Ekologia

Alueella vähennetään energiankulutuksen ja jätteiden määrää edistämällä ekologistia energiaratkaisuja ja kierrätystä. Energiatohokkaita ja ekologistia ratkaisuja edellytetään asemakaavassa, rakentamisohjeissa ja rakennussuunnittelussa (massojen sijoittelu, vyöhyke ajattelu, viherhuoneet,

aurinkopaneelit..). Alueelle rakennetaan jatkuvia puisto- ja viher- sekä kevyenliikenteen yhteyksiä. Puu- ja pensasistutuksia suositetaan yleisillä alueilla ja tonteilla.

4.6.3 Alueyhteistyö

Keskustelua käydään aktiivisesti alueen ympäristön asukkaiden kanssa kaavaprosessin eri vaiheissa. Alueen suunnittelusta järjestettiin yleisötilaisuus Karkkilan kaupungintalolla 2.12.2010.

4.6.4 Maisema

Alueella on metsäisiä harjuja, joita hoidetaan puistometsinä asutuksen läheisyydessä. Kalliopolun ja Jussinpolun päässä on lähteitä, jotka säilytetään ja alueelle laitetaan mahdollisesti pitkospuita, joita pitkin kulku ohjautuu. Risut viedään pois hakkuiden jäljiltä. Alueen länsiosassa sijaitsee pieni ojitettu räme, Karhunkorpi.

4.6.5 Rakentamisohteet

Ekologisten ja energiatehokkain periaattein laadituilla rakentamisohteilla ja niihin liittyvien värityssuunnitelmien avulla ohjataan tonttien ja yleisten alueiden rakentamista asemakaavaa tarkemmin. Rakentamisohteet laaditaan asemakaavan hyväksymisvaiheessa ja Ympäristölautakunta käsittelee ne. Rakentamisohteet liitetään tontinluovutusehtoihin.

4.7 Nimistö

Lännessä kaaren muodostavan kadun nimi on Toivonkaari ja kevyenliikenteenväylä Toivonpolku. Pöytäkiven tilan entinen olutpanimo tunnettiin kansan suussa nimellä "Toivo". Hongistontieltä länteen haarautuvan pitkän kadun nimi on Aurinkorinteentie, viereisen puiston nimi on Aurinkorinteenpuisto. Kaava-alueen nimi antaa pohjan pienimuotoiselle säätiloihin liittyvälle ryhmä- eli teemanimistölle, Tuiskutie, Poutakuja ja Pyrypolku. Hongistontieltä itään haarautuva katu, joka sijaitsee Ahmoonmäen vieressä, on Ahmoonmäentie ja siltä haarautuva katu Peltosenpolku. Ahmoolla on sijainnut Peltosen kyläkauppa. Kaupan rakennus on edelleen olemassa, mutta se on hieman tietä etäämpänä. Ahmoonmäentien päädyssä kulkevat kadut ovat Yli-Prusintie ja Ali-Prusintie. Kevyenliikenteenväylä on Prusinpolku. Ahmolla on ollut Brusin tila, joka jakaantui Yli- ja Ali-Brusiksi. Paikallismurteellisesti taloa sanottiin Prusiksi.

4.8 Asemakaava ja 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>
Toimiva aluerakenne	
Aluerakenteen tasapainoinen kehittäminen hyödyntämällä olemassa olevia rakenteita ja alueiden omia vahvuuksia.	Aurinkorinteiden rakentamisen myötä rakentaminen liittyy Karkkilan keskustan olemassa olevaan asuinalueiden rakenteeseen.
Eheytävä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu	
Olemassa olevien yhdyskuntarakenteiden hyödyntäminen ja eheyttäminen.	Alue tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin ja sijoittuu keskustan tuntumaan.
Joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun edellytysten parantaminen.	Joukkoliikenteen reitistön läheisyyteen tulee huomattavasti lisää potentiaalista käyttäjäkuntaa. Kevyen liikenteen verkosto on kattava.
Kaupunkiseutujen kehittäminen tasapainoisina kokonaisuuksina ja keskusta-alueiden kehittäminen monipuolisina palvelujen, asumisen ja vapaa-ajan alueina.	Keskusta-alueita kehitetään mahdollistamalla keskusta-alueen asukasmäärän kasvu ja uudet virkistysalueet.
Viheralueiden yhtenäisyys	Viheralueverkosto on kattava. Virkistysalueet on liitetty alueen pääasialliseen viher- ja virkistysreitistöön.
Rakennetun ympäristön ajallinen kerroksellisuus, omaleimaisuus ja ihmisläheisyys.	Alueen ilmeikkyyttä ja ihmisläheisyyttä kehitetään puistosuunnitelman ja laadittavien rakennusohjeiden avulla.
Ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen poistaminen ja ennalta ehkäiseminen.	Alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella, 1. lk. Korttelialueilla on kielletty kaikki pohjaveden laatua heikentävät toimenpiteet. Tavoitteena on, että alueelle muodostuvan pohjaveden määrä ei vähene. Liikennemelu on huomioitu varaamalla riittävät suojaetäisyydet ja määräämällä käytettävän rakenteellisen ääneneristävyyden vähimmäistaso.
Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat	
Luonnon virkistyskäytön ja luonto- ja kulttuurimatkailun edistäminen.	Virkistysalueet on liitetty alueen pääasialliseen viher- ja virkistysreitistöön.
Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto	
Liikennejärjestelmien kehittäminen eri liikennemuodot käsittävänä kokonaisuuksina. Liikennetarpeen vähentäminen ja liikenneturvallisuuden parantaminen. Ensimmäisessä olemassa olevien pääliikenneyhteyksien ja -verkostojen kehittäminen.	Alueen liikenneympäristön parantamismahdollisuudet paranevat kiertoliikenteen rakentamisen myötä. Joukkoliikenteen reitistön läheisyyteen tulee huomattavasti lisää potentiaalista käyttäjäkuntaa. Kevyen liikenteen verkosto on kattava. Kevyt liikenne on suurelta osin eriytetty ajoneuvoliikenteestä.

Maakuntakaava

Aurinkorinteen asemakaava- ja asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen, jossa alue on taajamatoimintojen aluetta ja aluetta, jolle ei ole osoitettu toimintaa sekä pohjavesialuetta ja osittain arvokkaan geologisen muodostuman aluetta, jota koskee maakuntakaavan suunnittelumääräys, "Alueidenkäyttö on suunniteltava niin, ettei aiheuteta maa-aineslaissa tarkoitettua kauniin maisemakuvan turmeltumista, luonnon merkittävien kauneusarvojen tai erikoisten luonnonesiintymien tuhoutumista tai laajalle ulottuvia vahingollisia ominaisuuksia luontosuhteissa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö ja geologiset arvot."

Yleiskaava

Aurinkorinteen asemakaava- ja asemakaavan muutosalue on **Karkkilan keskustan yleiskaavassa 2015** merkitty pääosin väljäksi asuntoalueeksi ja lähivirkistysalueeksi sekä vähäisessä määrin maa- ja metsätalousalueeksi. **Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavassa**, joka on ollut ehdotuksena nähtävillä 30.6. – 31.8.2010, alue on pientalovaltaista asuntoaluetta sekä tärkeää tai vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta. Osa alueesta on valtakunnallisesti arvokasta harjualueutta sekä pieni osa virkistysaluetta. Alueen koillispuolelle on merkitty ulkoilureitti.

4.9 Asemakaavan vaikutukset

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

Yhdyskuntarakenne

Yhdyskuntarakenteellisesti alue laajenee rakennettuun rakenteeseen liittyen. Suunnitelman mukainen rakentaminen täydentää olemassa olevaa alue- ja yhdyskuntarakennetta. Rakentamisen volyymi noudattaa ympäröivien alueiden mittakaavaa. Tiiviille korttelialueille antavat väljyyttä korttelien väliset viheralueet, joihin varataan tilaa leikkipaikalle. Alueen rakentamisen myötä rakentuvat myös uudet kevyen liikenteen väylät. Väylien päätepisteinä ovat keskustan palvelut ja alueen läheiset ulkoilualueet. Liikenneväylien hierarkia on selvä. Lähivirkistysalueet on sijoitettu niin, että niille on yhteys mahdollisimman monelta tontilta ja korttelialueelta. Voidaan olettaa, että alueen rakentuessa suunnitellulla tavalla syntyy miellyttävä asuin- ja elinympäristö.

Liikenne ja liikenneverkko

Moottoriajoneuvoliikenteen suoritelmäärät tulevat lisääntymään Hongistontiellä ja Karhunkorventiellä. Lisääntyvä liikennettä lukuun ottamatta ei suunnitelman mukainen rakentaminen aiheuta ympäristöhäiriöitä alueella. Kevytliikenne- ja viherväyläverkosto tulee olemaan melko kattavaa. Polkupyörä- ja jalankulku erotetaan ajoneuvoliikenteestä uuden asuinalueen ja keskustan välillä. Ajoneuvoliikenteen kannalta yleisen liikenteen optinen näkyvyys on riittävä, koska uusi asuinalue koostuu pientaloista, jotka sijaitsevat riittävän harvassa myös katujen liittymäalueiden läheisyydessä. Uusien katujen pysähtymisnäkemät pyritään mitoittamaan tasa-arvoisissa liittymissä 15m mukaan.

Koko Toivikkeen kaupunginosan liikenneturvallisuus tulee paranemaan lisääntyvästä liikenteestä huolimatta. Tämä tarkoittaa myös sitä, että liikenneturvallisuuden tarkastelussa huomioidaan myös nykyinen katuverkko ja arvioidaan sekä Ahmoon että Toivikkeen nykyisen katuverkon liittymistä uuteen alueeseen juuri liikenneturvallisuuden näkökulmasta.

Uuden asuinalueen rakentaminen edellyttää melko huomattavaa yhdyskuntateknisen infrastruktuurin rakentamista. Uuden alueen peruskunnallistekniikan rakentamiskulujen arvioidaan olevan 1,0–1,1M€. Kustannusvaikutus nykyisen väyläverkoston liittymisestä uuteen asuinalueeseen erityisesti kevyen liikenteen osalta on melko vähäinen ollen arviolta noin 50 000€. Tämä kattaa muutostyöt kevyen liikenteen osalta ja myös mahdolliset liikenneturvallisuutta parantavat toimet moottoriajoneuvoliikenteen osalta.

Rakennettu ympäristö

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

Luonnonympäristö ja maisema

Nykytilanteeseen nähden alueen maisemakuva muuttuu, kun rakentamattomat metsäalueet otetaan käyttöön. Rakennettavien alueiden tiiviin sijoittelun keinoin on pyritty säilyttämään metsäalueiden jatkuvuutta ja väljyyttä. Alueella ei ole merkittävää kasvillisuutta. Asuinalueen rakentaminen pohjavesialueelle kaavamääräyksiä ja rakentamisohjeita noudattaen ei vaikuta pohjaveteen eikä sen muodostumiseen. Pohjaveden muodostumista edistetään kattovesien imeyttämällä ja alueen vesitasapaino pyritään säilyttämään. Alueella sijaitsevat lähteet on huomioitu korttelien sijoittelussa. Puutarhakaupungille ominaiseen viherrakentamiseen panostamalla saadaan alueesta nopeasti viihtyisä.

Lähialueiden asukkaiden elinympäristö

Suunnittelualueesta muodostuu monipuolista asuin- ja toimintaympäristöä, jossa sosiaalista eheyttä ja turvallisuutta voidaan edistää monin tavoin. Puistojen, lähivirkistysalueiden ja leikkipuiston kehittäminen luo alueen asukkaille yhteisiä tapaamispaikkoja ja toimintamahdollisuuksia.

4.10 Aikataulu ja toteuttaminen

Tavoitteena on saada asemakaava ja asemakaavan muutos lainvoimaiseksi vuoden 2011 kesällä. Samaten tavoitteena on, että alueen rakentaminen voi alkaa keväällä 2012.

Karkkilassa on arvioitu olevan kysyntää noin 20 erillispientalotontille vuosittain. Esitetyn mukaisen erillispientalojen korttelialueiden rakentuminen kestäisi noin neljä vuotta, mikäli kysyntä säilyy arvioidunlaisena.

Alueen rakentaminen aloitetaan Metsäropon- ja Hongistontiehen tukeutuvasta alueesta. Tämän jälkeen voidaan ryhtyä toteuttamaan Toivikkeen puoleista aluetta. Alue voidaan toteuttaa 15 - 30 tontin ryhmissä, joiden rakentamisvaiheet olisivat rytmittävissä niin, ettei uusien alueiden rakentaminen aiheuttaisi liiaksi häiriötä jo rakennettujen tonttien asukkaille.