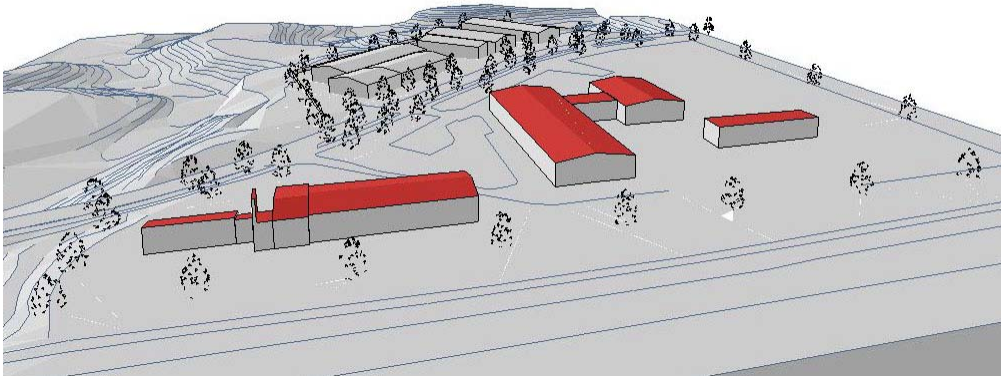




Kaavaselostus 31. 1. 2011

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Karkkilan kaupunki

ns. Biofarmin alue

Asemakaava koskee osaa Karkkilan kaupungin Pitkälän 9, kaupunginosan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta sekä paloaseman yleisten rakennusten korttelialuetta no 2 sekä osaa puistoaluetta.

Asemakaavalla muodostuu osa Pitkälän kaupunginosan korttelia no 2.

Kaavan tunnus: 196

Kaavan päiväys: 13.1.2011

Kaavan laatija: ARKKITEHTITOIMISTO OLLI KUMPULAINEN, puh:09-286396, Torpantie 7A, 04430 JÄRVENPÄÄ

Kaavan vireille tulosta ilmoittamisen päivämäärä: kaupunginhallitus 14.4.2009 §124

Kaavaluonnos MRA 30§:n mukainen mielipiteiden kuuleminen: 9.12.2009- 7.1.2010

Kaavaehdotus MRL 65 §, MRA 27§:n mukaisesti nähtävillä: 13.10. - 11.11.2010

Asemakaavan muutos, ympäristölautakunta 13.1.2011, §5.

Kaupunginhallituksen hyväksymispäivämäärä: 31.1.2011, §23.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijoittuu Yrittäjätien varrelle Karkkilan keskusta-alueen kaakkoispuolella.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Biofarmin alueen asemakaavan muutoksen tarkoituksena on saada alueelle laadukkaat teollisuustontit sekä päivittää kaavamääräykset vallitsevan käyttötarkoituksen ja alueen kehittämistarpeiden mukaisiksi. Kaavoitettava alue sijaitsee lähellä keskustaajaman palveluja ja se on kunnallistekniikan piirissä.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

1.2 Kaava-alueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

2.2 Asemakaava

2.3 Asemakaavan toteutuminen

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.2 Suunnittelutilanne

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.3 Aluevaraukset

5.4 Kaavan vaikutukset

5.5 Ympäristön häiriötekijät

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

5.7 Nimistö

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

6.3 Toteutuksen seuranta

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaava mk 1:1000 merkintöjen selityksineen
- Asemakaavan seurantalomake
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Ote voimassa olevasta asemakaavasta (s. 9)
- Havainnekuva (s. 13)

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Kunnallistekniikan suunnitelma
- Karkkilan yleiskaava
- Karkkilan keskustan osayleiskaavaehdotus 14.6.2010

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitukseen on ryhdytty laajentuvan teollisuusyrityksen tonttitarpeen tyydyttämiseksi. Asemakaavan laatimisesta on Karkkilan kaupunginvaltuusto tehnyt päätöksen 9.6.2008 §37, määräalan myynnin yhteydessä. Asemakaavan muutos ei sisällä sellaisia valtakunnallisia tai seudullisia alueidenkäyttötavoitteita, että se edellyttäisi MRL 66 §:n mukaista erillistä viranomaisneuvottelua.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 24.11.2009. Kaavan laatijaksi valittiin Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen.

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa, kaupunginhallitus 14.4.2009 §124. Kaavaprosessia käsittelevä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Karkkilan kaupungin tekninen ja ympäristöosastolla 9.12.2009-7.1.2010 välisen ajan samanaikaisesti kaavaluonnoksen kanssa. Kaavan pohjakartta on Karkkilan kaupungin laatima.

Kaavaluonnos esiteltiin ympäristö- ja lupalautakunnalle 2.12.2009.

Lautakunnan päätöksen jälkeen kaavaluonnos asetettiin alustavasti nähtäville ja lähetettiin alueen maanomistajille ja rajanaapureille tiedoksi MRA 30§:n mielipiteen esittämistä varten. Kaavamuutoksen luonnoksesta jätti Keski-Uudenmaan pelastuslaitos lausunnon, jossa esitettiin toivomus Biofarmin tontin ajoliittymän sijoittamisesta siten, että pelastusajoneuvojen liikenne voi kulkea häiriöttömästi. Asiasta järjestettiin neuvottelu 16.6.2010 paloasemalla, jossa neuvottelussa päädyttiin luonnoksen jälkeen laaditussa asemakaavaehdotuksessa huomioituihin järjestelyihin.

Asemakaavaehdotusta käsiteltiin ympäristölautakunnassa 29.9.2010 ja kaupunginhallituksessa 4.10.2010.

Asemakaavaehdotus oli MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 30 päivän ajan 13.10.-11.11.2010. Asemakaavaehdotuksesta ei jätetty yhtään muistutusta. Uudenmaan ELY-keskus antoi lausunnossaan ohjeita myymälätilojen määrän vähentämisestä ja Polari-Toivikkeen vedenottamon vuonna 2005 muuttuneen aluerajauksen sijainnin merkitsemisestä sekä kaava-alueen hulevesien hallinnasta. Nämä on muutokset on tehty korjausluontoisina toimenpiteinä kaavamuutostarttaan ja määräysteksteihin. Ympäristölautakunta hyväksyi kaavamuutoksen 13.1.2011, §5.

Karkkilan kaupunginhallitus hyväksyi kaavamuutoksen 31.1.2011, §23.

2.2 Asemakaava

Asemakaava mahdollistaa laadukkaiden teollisuustonttien toteuttamisen alueelle. Kaikilta tonteilta on yhteys katu- ja puistoalueelle.

2.3 Asemakaavan toteutuminen

Kaavamuutoksen hyväksyy Karkkilan kaupunginhallitus. Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi. Alue sijaitsee lähellä keskustan palveluja ja se on kunnallistekniikan piirissä.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Karkkila on n. 9000 asukkaan kaupunki Uudenmaan läänin luoteisosassa. Karkkilan keskustan itäpuolitse kulkee valtatie 2, Porintie ja Helsinkiin on matkaa n. 60 km.

Suunnittelualue sijoittuu Karkkilan kaupungin keskusta-alueen kaakkoispuolelle Yrittäjätien varrelle kortteliin 3 ja siihen liittyvälle lähivirkistysalueelle.

3.1.2 Suunnittelualue

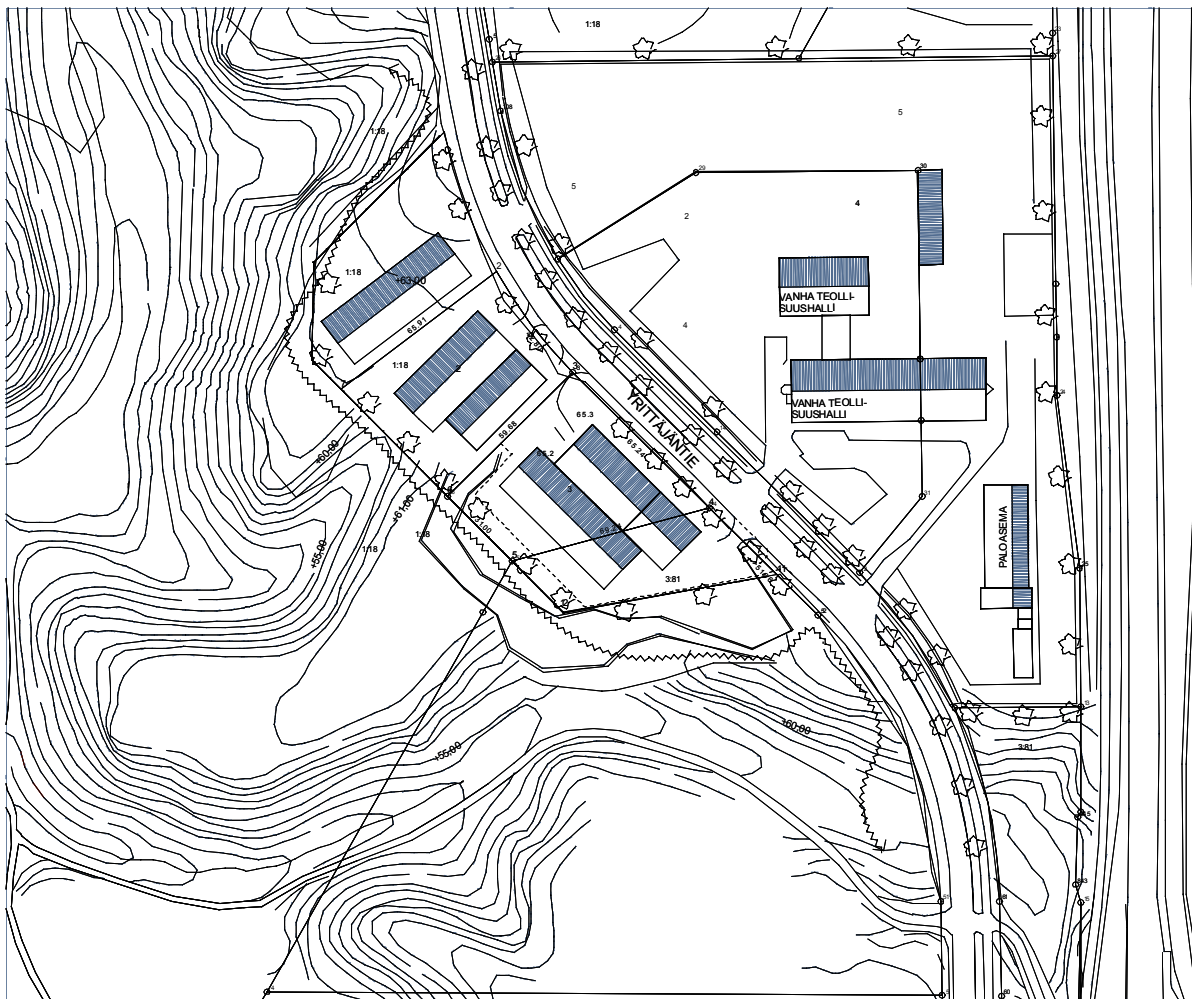
Suunnittelualue on nykyisin osa pääosin rakennettua teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Maasto on tasaista ja sillä on teollisuusrakennuksen ja tasatun pihamaan lisäksi matalaa lehtipuustoa ja heinikköä.



Näkymä Yrittäjätien suuntaan pohjoiseen, teollisuuskortteli no 2 oikealla paloasema, valokuva syksyiltä 2009.

3.1.3 Luonnonympäristö

- Kaavamuutosalue on Yrittäjätien itäpuolella. Yrittäjätien varsi on molemmin puolin rakennuttua teollisuusaluetta.
- Polari-Toivikkeen Pohjavesialueen rajausta on tarkistettu 08/2005. Tarkistettu rajausta on valtatie 2 välittömässä tuntumassa kaava-alueen itäosassa. Kaavakartalla esitetty rajausta on korjattu uuteen paikkaan. Kaava-alue sijaitsee pohjavesialueen tuntumassa ja pohjavettä purkautuu lähteinä maanpintaan valtatie 2 länsipuolella.



Maaston pinnanmuodostus.

3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue on yksityisessä ja Karkkilan kaupungin omistuksessa.

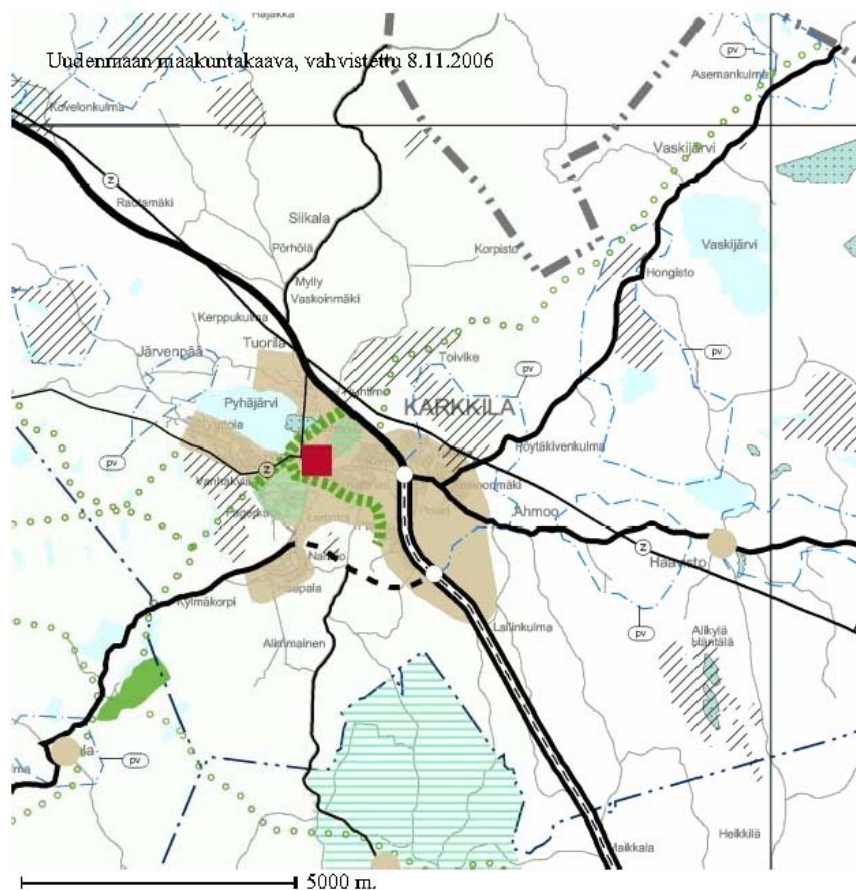
3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

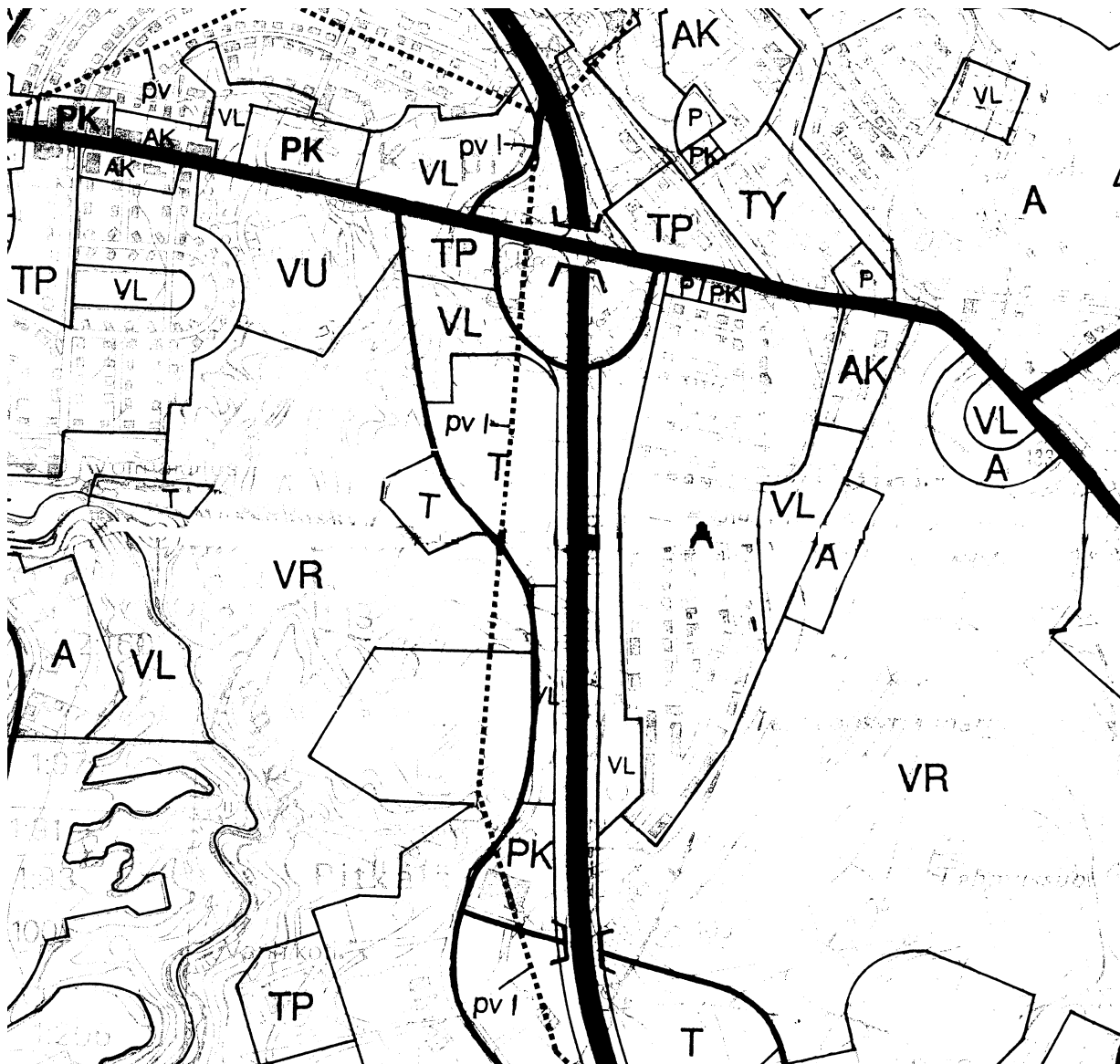
Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavan koko Uudenmaan alueelle 8.11. 2006. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi 15.8.2007 valitukset, jotka koskivat Uudenmaan maakuntakaavan vahvistamista. Se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet pitkälle tulevaisuuteen. Kaavassa on maakunnallisesti merkittävät aluevaraukset mm. taaja-asutukseen ja palvelu- ja työpaikkarakentamiseen, suojeluun ja virkistykseen sekä seudulliset ja valtakunnalliset liikenneratkaisut ja teknisen huollon järjestelyt.

Yrittäjätien alue sisältyy maakuntakaavassa esitettyyn taajama-alueeseen.

Kun maakuntakaava saa lainvoiman ympäristöministeriön vahvistuspäätöksen myötä, se kumoaa tällä hetkellä alueella voimassa olevan seutukaavan.

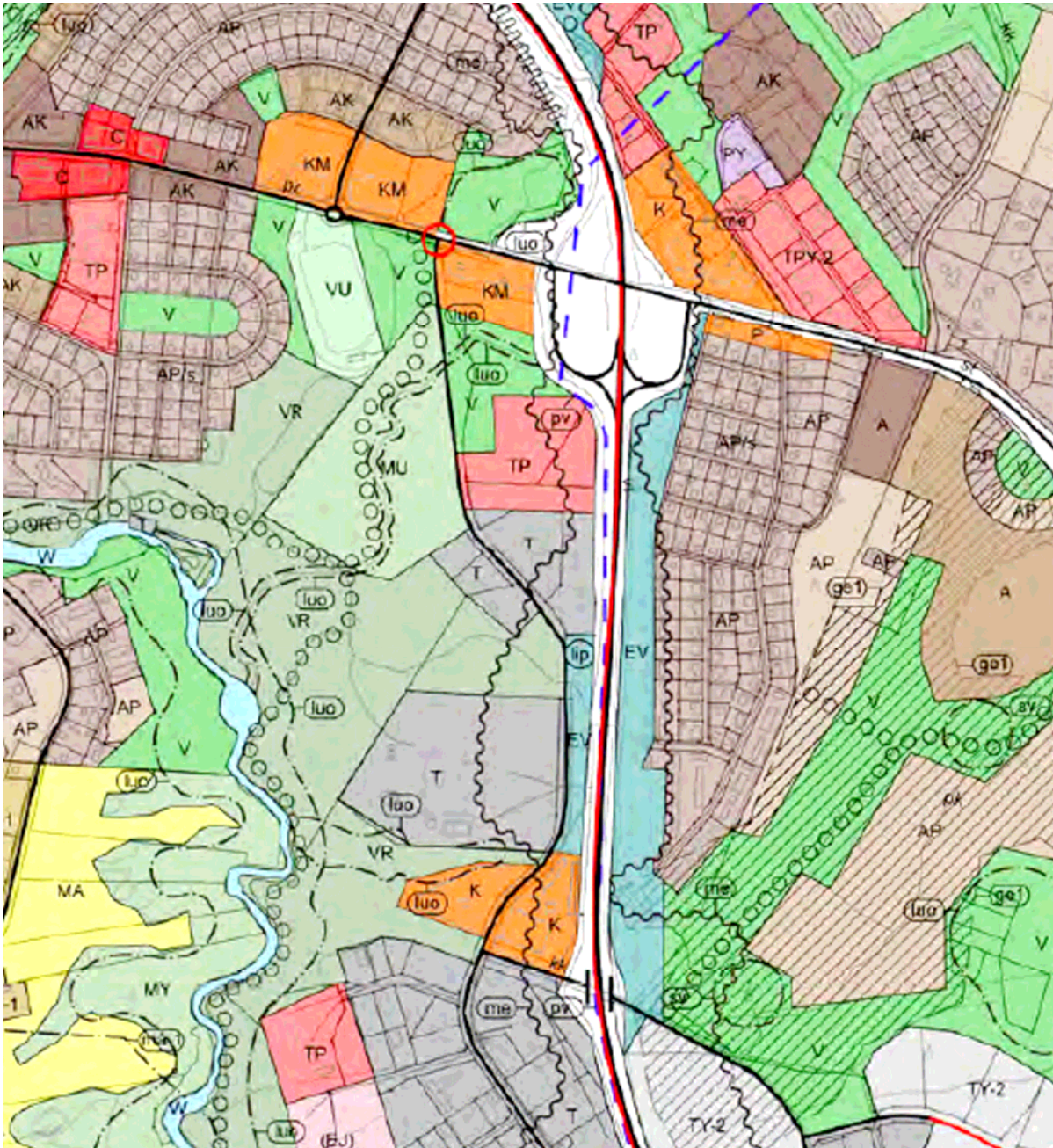


Yleiskaava



Kaavoitettava alue on yleiskaavan alueella. Karkkilan keskustan yleiskaava 2015 on vahvistettu Uudenmaan ympäristökeskuksessa 26.6.2001. Yleiskaavassa kaavoitettavana olevalle Yrittäjätien alueelle sijoittuu teollisuusalueen aluevaraus (T), virkistysalueen aluevaraus (VL) ja retkeily- ja ulkoilualueen aluevaraus (VR).

Karkkilan keskusta-alueen osayleiskaavaehdotus 14.6.2010



Kaavoitettava alue on osayleiskaavaehdotuksen alueella. Osayleiskaavassa kaavoitettavana olevalle Yrittäjätien alueelle sijoittuu teollisuusalueen aluevaraus (T), suojaviheralueen aluevaraus (EV) ja retkeily- ja ulkoilualueen aluevaraus (VR).

KARKKILA
TEOLLISUUSTALO, LINNUNUITONPUISTO
ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:1 000 23.3.1998

Asemakaavan muutos koskee:
3. kaupunginosa Polari, Linnunuitonpuiston osaa, Linnunuitonkadun katualueen osaa, liikennealueen osaa ja erityisaluetta.
9. kaupunginosa Pitkälä, korttelin 2 osaa.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
3. kaupunginosa Polari, Linnunuitonpuiston osa, Linnunuitonkadun katualueen osa, liikennealueen osa.
9. kaupunginosa Pitkälä, korttelin 2 osa.

KAAVAMERKINNÄT

	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
	Yhdyskuntateknisen huollon rakennusten sekä paloaseman korttelialue.
	Puisto.
	Kauttakulku- tai sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen.
	3m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Eri kaavamääräysten alaisten alueen osien välinen raja.

PITK	Kaupunginosan nimi.
9	Kaupunginosan numero.
2	Korttelin numero.
LINN	Kadun tai puiston nimi.

e=0,5 Tehokkuusluku eli tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

II Kerrosluku.
max10m Rakennusten enimmäiskorkeus.

 Rakennusala.
 Istutettava alueen osa.

 Puilla ja pensailla istutettava tiivis suojaistutus.

 Istutettava puurivi.

 Paloaseman rakennusala.

 Meluvallin rakennusala.

 Katu.

 Vedenhankinnalle tärkein pohjavesialueen raja.

Asemakaavamuutosalue muuttaa nykyistä Karkkilan kaupungin asemakaavaa.

Pohjakartta

Kaavoitettavalla alueella käytetään Karkkilan kaupungin ajantasaista kaavan pohjakarttaa.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Karkkilan kaupunginhallitus on päättänyt, että Yrittäjätien alueen asemakaavaa muutetaan. Asemakaava toteuttaa seutukaavaa, sekä yleiskaavaa niiltä osin kuin nämä alueen käyttöä ohjaavat.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitukseen on ryhdytty laajentamista hakevan teollisuusyrityksen aloitteesta. Asemakaavan muutoksen laatimisesta Karkkilan kaupunginvaltuusto tehnyt päätöksen 9.6.2008 §37, lisämääräalan myynnin yhteydessä.

.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

A. Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos vaikuttaa

- Kaupunkilaiset
- Kaavamuutos-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat
- Kaavamuutoksen vaikutusalueen asukkaat
- Kaavamuutoksen vaikutusalueen yritysten ja laitosten työntekijät sekä käyttäjät
- Kaavamuutoksen vaikutusalueen elinkeinonharjoittajat ja maanviljelijät

B. Viranomaiset

- Kaupungin tekninen ja ympäristökeskus
- Palo- ja pelastustoimi, terveystarkastus
- Uudenmaanliitto
- Uudenmaan ympäristökeskus

C. Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- Julkisyhteisöt; sähkölaitos

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä. Viranomaisilta pyydetään erikseen lausunnot kaavan luonnosvaiheessa.

4.3.2 Vireille tulo

Kaavoituksen vireille tulosta on ilmoitettu Karkkilan vuoden 2009 kaavoituskatsauksen yhteydessä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa

Kaavamuutosluonnos lähetettiin tiedoksi korttelialueen maanomistajille 7.12.2009 MRA 30§:n mukaista mielipiteen esittämistä varten kaavaa valmisteltaessa ja kaavan valmisteluaineisto on tästä päivämäärästä lähtien ollut nähtävillä Karkkilan kaupungin tekninen ja ympäristökeskuksessa. Kaavaluonnoksesta ei saatu yksityishenkilöiden suullisia tai kirjallisia mielipiteitä. Keski-Uudenmaan pelastuslaitos jätti kirjallisen lausunnon Biofarmin tontin ajoliittymän sijoittamisesta siten, että pelastusajoneuvojen liikenne voi kulkea häiriöttömästi. Asiasta järjestettiin neuvottelu 16.6.2010 paloasemalla, jossa neuvottelussa päädyttiin luonnoksen jälkeen laaditussa asemakaavaehdotuksessa huomioituihin järjestelyihin.

Saatujen kommenttien ja mielipiteiden jälkeen laadittiin virallinen kaavaehdotus.

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi 13.10. - 11.11.2010.

Kaavan ehdotusvaiheesta tiedotettiin OAS:n mukaisesti . Vieraspaiikkakunnilla asuvat maanomistajat saivat tiedotteet postitse.

Kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia. Uudenmaan ELY-keskus antoi lausunnossaan ohjeita myymälätilojen määrän vähentämisestä ja Polari-Toivikkeen vedenottamon vuonna 2005 muuttuneen aluerajauksen sijainnin merkitsemisestä sekä kaava-alueen hulevesien hallinnasta. Nämä on muutettu korjausluontoisina toimenpiteinä kaavamuuoskarttaan ja määräysteksteihin.

Kaikilla osallisilla on ollut mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuuoshaankeesta ei ollut tarpeen järjestää MRL 66 §:n mukaista viranomaisyneuvottelua kaavamuuoksen vähäisyydestä johtuen.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaisyilta lausunnot OAS:n mukaisesti.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

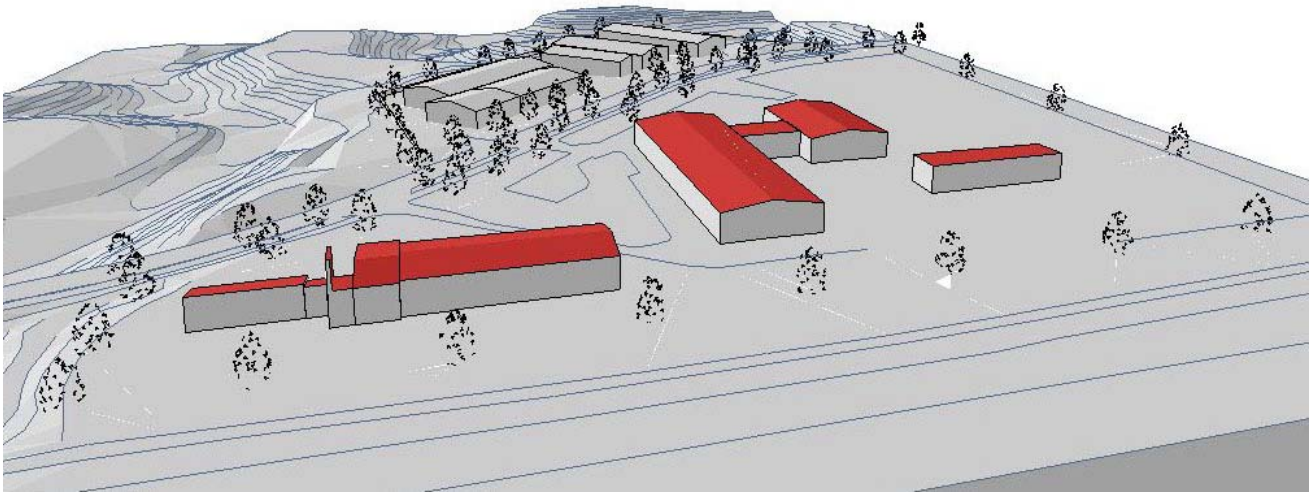
Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa teollisuusyrikyksen laajentuminen sekä rajoitettu kaupallinen toiminta.

Maakuntakaavaehdotuksen mukaisesti aluetta kehitetään taajamatoiminnoille.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdona on nykyisen mukainen ratkaisu, jossa teollisuusyrikyksen toimitilojen laajentaminen ei ole mahdollista. Yrittäjätien länsipuolella on laaja Pitkälänpuisto, jonka virkistyskäyttöä kaavan muuttaminen ei oleellisesti heikennä.

Laajennettavan rakennusten sijoittelua ja katunäkymien avautumista on testattu kaava-alueen 3d-mallilla



Yrittäjätien alue idästä, 3d-mallin havainnekuva

Koko korttelialue on kunnallistekniikan piirissä. Samanaikaisesti kaavatyön kanssa tarkistettiin myös kunnallistekniikan laajennusvalmius vesi- ja viemärijohtojen osalta.

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavamuutos on kaupungin tavoitteiden mukainen sekä kaupungin yrittäjän kanssa lisämaan kaupasta tekemän sopimuksen mukainen.

4.5.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, ympäristölautakunta 2.12.2009
- Asemakaavan muutosluonnos, ympäristölautakunta 2.12.2009
- MRA 30§ mielipiteiden kuuleminen 9.12.2009 – 8.1.2009
- Asemakaavan muutosehdotus, ympäristölautakunta 29.9.2010, kaupunginhallitus 4.10.2010.
- MRL 65 §:n, MRA 27§ nähtävillä 13.10.2010 - 11.11.2010
- Asemakaavamuutos hyväksyttiin, ympäristölautakunta 13.1.2011, §5.
- Asemakaavamuutos hyväksyttiin, kaupunginhallitus 31.1.2011, §23.

5 Asemakaavamuutoksen kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaava muodostaa lisäalueella laajennetun korttelialueen Yrittäjätien varteen. Alue rajautuu puistoon ja katualueeseen, kadun vastaiselle puolella on teollisuustontteja.

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 2,86 hehtaaria. Toteutuessaan kaavamuutos ei lisää alueen tonttien määrää, mutta laajentaa eteläisintä osaa korttelialueesta n. 700 m² ja antaa mahdollisuuden tuotantotilojen rakentamiseen ja laajentamiseen sekä rajoitettuun myymälätilojen määrään

Tontteja kaavamuutos alueelle tulee seuraavasti:

Käyttötarkoitus	Vanhat tontit	Uusia tontteja	Rakennusoikeus
T-1	2	0	e=0,5
Y-2	0	1	e=0,25

5.1.2 Palvelut

Asemakaavamuutos ei muuta alueen palvelutarjontaa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa on kiinnitetty huomiota laajennuksen rakennusalan sijoitukseen yhtenäisen katunäkymän aikaansaamiseksi. Teollisuustonteilta on pääsy kadulle ja puistoalueelle. Puiston alueelta on pääsy Yrittäjätien itäpuolelle kevytliikenteen raittia pitkin ja edelleen alikulkutunnelin kautta Porintien itäpuolelle.

Polari-Toivikkeen Pohjavesialueen rajausta on tarkistettu 08/2005. Tarkistettu rajausta on valtatie 2 välittömässä tuntumassa kaava-alueen itäosassa. Kaavakartalla esitetty rajausta on korjattu uuteen paikkaan.

5.3 Aluevaraukset

T-1

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontille saa rakentaa teollisuus- ja varastorakennuksia. Tontille rakennetusta kerrosalasta saa enintään 20% käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten.

Kaupungin ja yrityksen välisen sopimuksen mukaisesti on muodostettu tonttialueet Yrittäjätien itäpuolen teollisuusalueelle.. Korttelialueen rakennusoikeus on e=0,5, joka rakennustehokkuutena teollisuustontilla edellyttää tilojen rakentamista osittain kahteen kerrokseen autopaikkojen ja liikenteen mahdollistamiseksi tonttialueelle. Rakennusalaraja Yrittäjätien puolella on 8 m:n etäisyydellä katurajasta, puistoa vasten rakennusala ulottuu 4 m:n päähän rajasta Rakennusten enimmäiskorkeus saa olla enintään 10 m.

Y-2

Yleisten rakennusten korttelialue, jolle saadaan rakentaa paloasema.

Asuinhuoneistoja sallitaan vain kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten.

Yrittäjätien itäpuolen puistoalueelle sijoittuu paloaseman tontin laajennus, joka noudattaa nykyisen asemakaavan mukaisen teollisuuskorttelialueen rakennustapaa. Korttelialueen rakennusoikeus on e=0,25, joka edellyttää paloaseman tilojen rakentamista osittain kahteen kerrokseen autopaikkojen ja liikenteen mahdollistamiseksi tonttialueelle. Rakennusalaraja Yrittäjätien puolella on 8 m:n etäisyydellä katurajasta, puistoa vasten rakennusala ulottuu 4 m:n päähän rajasta

Kadut

Yrittäjätien katualue ei kuulu kaavamuutosalueeseen ja säilytetään ennallaan.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennettu ympäristö ei tule kaavan toteutumisen myötä oleellisesti muuttumaan. Alueelle ja sen ympäristöön jää myös suuria yhtenäisiä puisto- ja viheralueita.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Korttelin laajennusalueella luonnonympäristö muuttuu rakennetuksi. Jo nykyisin puistona olevalla ja tähän käyttöön jäävällä alueella ei tapahdu muutoksia nykyiseen tilanteeseen.

Hulevesien viivyttämiseen ja käsittelyalueisiin on ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti kiinnitetty huomiota. Kaavaan on korjausluontoisena lisäyksenä tulee lisätty tätä koskeva kaavamääräys: "Hulevesien virtausta tulee hidastaa ja kattovedet suodattaa tontilla. Piha-alueiden hulevedet tulee käsitellä ja mahdollisuuksien mukaan suodattaa tontilla siten, että ne eivät aiheuta haittaa maaperälle. Rakennuslupaan on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma."

5.4.3 Sosiaaliset ja muut vaikutukset

Kaavan toteutuessa työpaikkojen määrä alueella mahdollisesti lisääntyy.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Merkittäviä häiriötekijöitä ei alueella ole.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaikki kaavamääräykset ja -merkinnot selityksineen ovat kaavakartan yhteydessä

5.7 Nimistö

Uutta nimistöä ei sisälly asemakaavamuutoksen alueelle.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan havainnekuva esittää kaavan rakennusoikeuden ja rakentamisen kokonaan ja kaavan tavoitteiden mukaisesti toteutettuna.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavan tultua lainvoimaiseksi.

6.3 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutusta seurataan rakennuslupamenettelyssä.

Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen

Olli Kumpulainen

Arkkitehti SAFA, YKS-210

Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen
Torpantie 7A, 04430 Järvenpää, puh: 09-286396

Karkkilan kaupunki 2011
Biofarmin alueen asemakaavan muutos

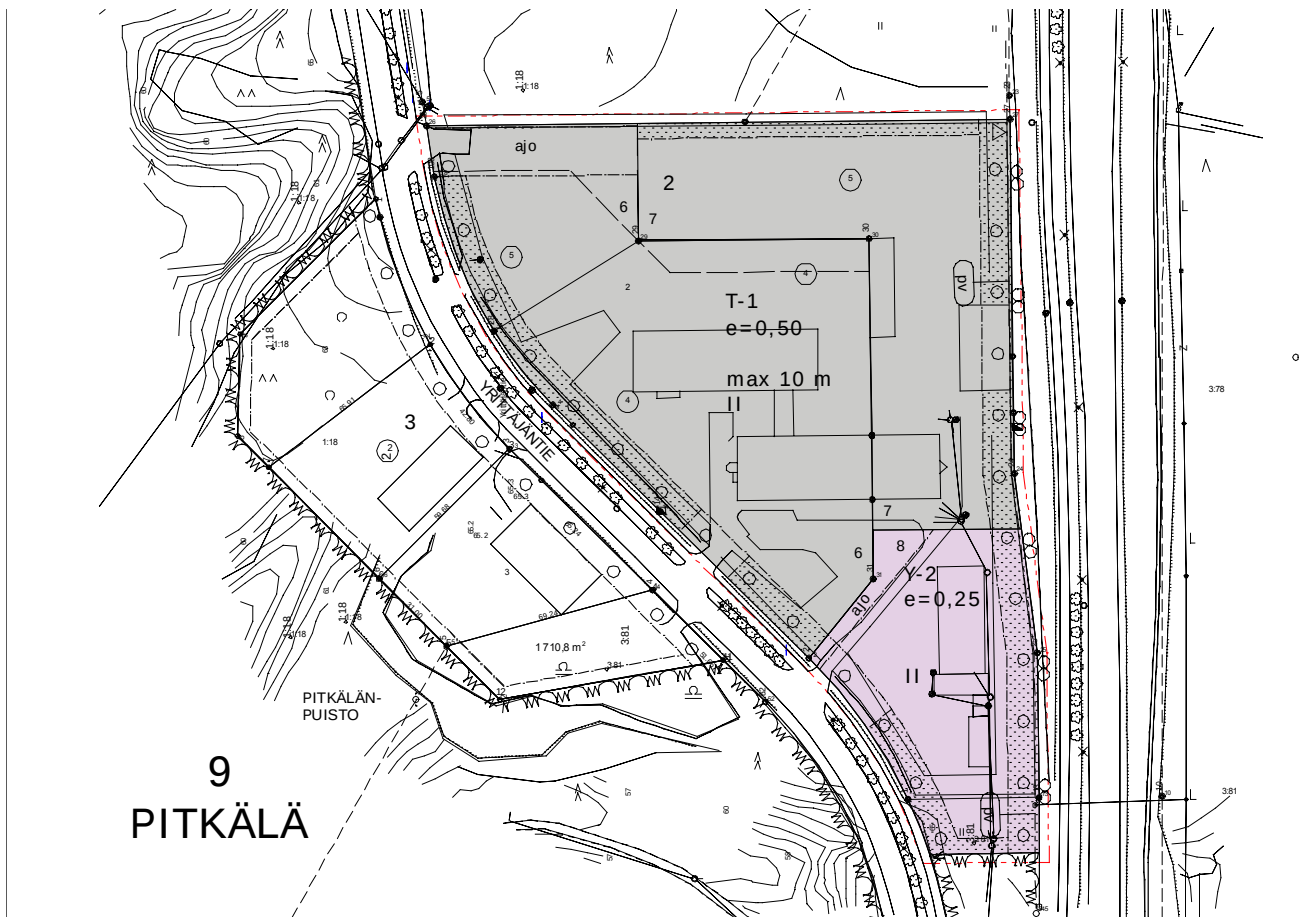
Liitteet:

Asemakaavamuutoksen kaavakartta merkintöineen (ei mittakaavassa)

Asemakaavan seurantalomake

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

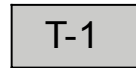
Liitteet



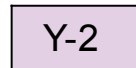
YRITTÄJÄNTIE, BIOFARMIN ALUE

ASEMAKAAVAN MUUTOS 31.1.2011

MERKINNÄT:



Teollisuus- ja varastorakennusten kortteli-alue.



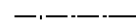
Yleisten rakennusten kortteli-alue, jolle saadaan rakentaa paloasema.
Asuinhuoneistoja sallitaan vain kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten.



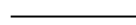
3 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueiden välinen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

9

Kaupunginosan numero.

PIT

Kaupunginosan nimi.

2

Korttelin numero.

6

Ohjeellisen tontin numero.

YRITTÄJÄ

Kadun tai puiston nimi.

e=0,50

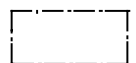
Tehokkuusluku, eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

II

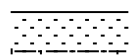
Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen osan tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

max 10 m

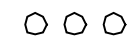
Rakennuksen enimmäiskorkeus.



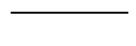
Rakennusala.



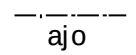
Istutettava alueen osa.



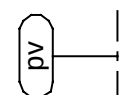
Istutettava puurivi.



Katu.



Ajoyhteys.



Vedenhankinnalle tärkeän pohjaviesialueen raja.

MÄÄRÄYKSET:

RAKENNUSTAPA

T-1 -korttelialueet:

Tontille saa rakentaa teollisuus- ja varistorakennuksia. Tontille rakennetusta kerrosalasta saa enintään 20% käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten.

T-1 ja Y-2 -korttelialueilla tulee huolehtia hulevesien hallinnasta. Hulevesien virtausta tulee hidastaa ja kattovedet suodattaa tontilla. Piha-alueiden hulevedet tulee käsitellä ja mahdollisuuksien mukaan suodattaa tontilla siten, että ne eivät aiheuta haittaa maaperälle. Rakennuslupa on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

TONTIN KÄSITTELY

TONTTIJAKO

Asemakaavassa on osoitettu alueella voimassa oleva sitova tonttijako.

AITAAMINEN

Tontit on aidattava. Ulkovarastointiin käytetyt alueet on aidattava tiivein istutuksin tai umpiaidalla.

ISTUTUKSET

Istutettavat tontinosat on pidettävä kasvullisina. Niille ei saa rakentaa mitään rakennuksia tai rakennelmia.

AUTOPAIKAT

T-1 -korttelialueilla on varattava 1 autopaikka 50 kerrosneliometriä kohti.
Y-2 -korttelialueella on varattava ja sijoitettava paloautojen liikkennöintialueen ulkopuolelle
1 henkilöautopaikka 80 kerrosneliometriä kohti.

Järvenpäässä 31.1.2011
Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen

Olli Kumpulainen
arkkitehti SaFa - YKS 210

Kartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen mukaiset vaatimukset
Karkkilassa 13.10. 2010

Tapio Jokela, mittaus- ja kiinteistöpäällikkö

Asemakaavakartta selityksineen on Karkkilan kaupungin hallituksen 31.1. 2011 tekemän päätöksen § 27 mukainen.

Karkkilassa . . . 2011

Antti Luukkanen, hallintojohtaja

,

KARKKILAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS

YRITTÄJÄNTIE, BIOFARMIN ALUE

Asemakaavan muutos koskee Karkkilan kaupungin Pitkälän 9. kaupunginosan korttelin 2 osaa ja tähän liittyvää puistoaluetta.

Asemakaavalla muodostuu Pitkälän 9. kaupunginosan korttelin 2 osa.

MITTAKAAVA 1:1000

LAATIJA:

ARKKITEHTITOIMISTO OLLI KUMPULAINEN

Olli Kumpulainen, arkkitehti SAFA, yks 210

KARKKILAN KAUPUNKI

Kari Setälä, tekninen johtaja

Kaavan vireille tulosta ilmoittamisen päivämäärä: 14.4.2009 KH §124

Kaavaluonnos MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä: 9.12.2009 - 7.1.2010

Kaavaehdotus MRA 27§:n mukaisesti nähtävillä: 13.10.2010 - 11.11.2010

Kaupunginhallituksen hyväksymispäivämäärä: 31. 1. 2011 §23

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	224 Karkkila	Täyttämispvm	31.01.2011
Kaavan nimi	Yrittäjätie Biofarmin alueen asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	31.01.2011	Ehdotuspvm	29.09.2010
Hyväksyjä	H-kunnanhallitus	Vireilletulosta ilm. pvm	14.04.2009
Hyväksymispykälä	23	Kunnan kaavatunnus	2240001962009
Generoitu kaavatunnus	224H310111A23		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,8607	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,8607

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,8607	100,0	12886	0,45	0,0000	1654
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5666	19,8	1416	0,25	-1,1615	-2040
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	2,2941	80,2	11470	0,50	1,2312	3694
V yhteensä					-0,0697	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,8607	100,0	12886	0,45	0,0000	1654
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5666	19,8	1416	0,25	-1,1615	-2040
Y	0,5666	100,0	1416	0,25	-1,1615	-2040
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	2,2941	80,2	11470	0,50	1,2312	3694
T	2,2941	100,0	11470	0,50	1,2312	3694
V yhteensä					-0,0697	
V					-0,0697	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Karkkilan kaupunki

Tekninen ja ympäristötoimiala, maankäytön suunnittelu

ASEMAKAAVAN MUUTOS PITKÄLÄN 9. KAUPUNGINOSAN KORTTELISSA 2

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

TEHTÄVÄ DNRO PROJ.NRO 196	Asemakaavan muutos	OSOITE TAI MUU PAIKANNUS Kortteli sijaitsee Yrittäjätien varrella.
ALOITE TAI HAKIJA	Kaupunginhallitus, kaavoituskatsaus 2009	
SUUNNITTELUN KOHDE Suunnittelualue Suunnittelun tavoite	Suunnittelualueena on korttelin no 2 osa sekä vähäinen osa eteläpuolista lähivirkistysaluetta. Päivitetään korttelin käyttötarkoituksen ja vallitsevan tilanteen mukaiset asemakaavan määräykset sekä laajennetaan vähäisesti korttelia 2 etelään.	
LÄHTÖTIEDOT Nykytilanne Maanomistus Maakuntakaava Yleiskaava , Asemakaavat Muut suunnitelmat ja päätökset	Alue on voimassaolevan asemakaavan mukainen, teollisuus- ja varastorakennuksille varattu kortteli sekä pelastustoimen käytössä oleva yhdyskuntateknisen huollon rakennusten sekä paloaseman korttelialueen osa. Alue on sekä yksityisessä, että kunnallisessa omistuksessa. Alue on Uudenmaan maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta. Karkkilan keskustan yleiskaavassa alue on teollisuusaluetta, samoin Karkkilan keskusta-alueen osayleiskaavaehdotuksessa 14.6.2010 alue on teollisuusaluetta. Alueella on voimassa asemakaava, jossa korttelin osa on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi ja osa yhdyskuntateknisen huollon rakennusten sekä paloaseman korttelialueeksi. Aluetta ei koske muita suunnitelmia tai päätöksiä.	

Ympäristöselvitykset	Asemakaavamuutoksen vähäisyydestä johtuen erillisen ympäristövaikutusten arvioinnin laatiminen ei ole tarpeellista. Pohjavesien osalta Polari-Toivikkeen vedenottamon vuonna 2005 muuttunut aluerajauksen sijainti on merkitty kaavamuutostalalle sekä lisätty määräys kaava-alueen hulevesien hallinnasta.
Muut lähtötiedot	Kaupunki on myynyt alueelta määräalan liitettäväksi osaksi T1-korttelialuetta kaavamuutoksen kautta.
ARVIOINTISUUNNITELMA	Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan kaavan vaikutukset ympäristön käyttöön ja rakenteeseen kaavaselostuksessa. Työn kuluessa voi tulla esiin muita mahdollisia asioita, joita on tarpeen lisätä arvioinnin piiriin.
OSALLISET	Osallisia ovat kaava-alueen ja siihen rajautuvien alueiden maanomistajat, alueella toimivat yritykset ja yhteisöt sekä muut kaavamuutoksesta kiinnostuneet tahot. Kunnan asiantuntijaviranomaiset: Tekninen ja ympäristötoimiala Valtion viranomaiset: Uudenmaan ELY-keskus Uudenmaan liitto
OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN	Kaavamuutoksesta ei sen merkittävyys huomioon ottaen ole tarpeellista järjestää MRL 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua. Osallisilla on mahdollisuus antaa palautetta kaavoitukseen liittyvissä kysymyksissä.
Vireilletulo	Asemakaavan vireilletulo on todettu v 2009 kaavoituskatsauksessa. Kaavan vireille tulosta ilmoittamisen päivämäärä: kaupunginhallitus 14.4.2009 §124
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	Asemakaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville yhdessä alustavan luonnoksen kanssa sekä toimitettiin kirjallisesti rajanaapureille. Mieli piteen osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä on voinut esittää suullisesti tai kirjallisesti kaavan valmistelijalle luonnoksen nähtävilläolon aikana.
Asemakaavan luonnos	Asemakaavan luonnos asetettiin nähtäville, MRA 30§:n mukaista mieli piteiden kuulemista varten: 9.12.2009- 7.1.2010. sekä toimitettiin kirjeitse alueen maanomistajille. Osalliset ovat voineet esittää mieli piteensä suunnitteluratkaisuista. Saadut mieli piteet on huomioitu luonnoksen kehittämisvaiheessa.

Asemakaavaehdotus	Asemakaavan luonnoksesta pyydettiin tarvittavat lausunnot. Asemakaavan luonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta valmisteltiin asemakaavaehdotus.. Kaavaehdotus oli MRL 65 §, MRA 27§:n mukaisesti nähtävillä: 13.10. - 11.11.2010. Nähtävilläolosta kuulutettiin paikallislehdissä, kuten kunnalliset ilmoitukset kunnassa kuulutetaan. Kaavaehdotuksesta oli nähtävilläoloaikana mahdollisuus tehdä kirjallinen muistutus. Muistutuksia ei jätetty. Asemakaavamuutos hyväksyttiin ympäristölautakunnassa 13.1.2011, §5. Asemakaavan hyväksyy kaupunginhallitus. Kaupunginhallituksen hyväksymispäivämäärä: 31.1.2011, §23. Kaupunginhallituksen hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.
KÄSITTELYAIKATAULU	- Asemakaavaluonnos, ympäristölautakunta 2.12.2009. - Kaavaluonnos MRA 30§:n mukainen mielipiteiden kuuleminen: 9.12.2009- 7.1.2010. - Asemakaavaehdotus ympäristölautakunta 29.9.2010 ja kaupunginhallis 4.10.2010. - Kaavaehdotus nähtävillä 13.10. - 11.11.2010. - Asemakaavamuutos hyväksyttiin ympäristölautakunnassa 13.1.2011 §5. - Asemakaavamuutos hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 31.1.2011, §23. Tavoitteena on, että asemakaava saa lainvoiman vuoden 2011 aikana.
VALMISTELUSTA VASTAA	Pertti Kyyhkynen, kaavoituspäällikkö p. (09) 4258 3759 gsm 044 767 4905 email pertti.kyyhkynen@karkkila.fi
PÄIVÄYS <u>24.11.2009</u> <u>täydennetty 31.1.2011</u>	Pertti Kyyhkynen kaavoituspäällikkö