

Kaavaselostus 13.1.2011



1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Karkkilan kaupunki
ns. Fagerkullan alue

Asemakaava koskee Karkkilan kaupungin, 10. kaupunginosan yleisten rakennusten ja omakotirakennusten korttelialuetta no 42 ja siihen liittyviä katu ja urheilupuistoaluetta .

Asemakaavalla muodostuu 10. kaupunginosan kortteli no 42 ja kortteli 65.

Kaavan tunnus: 195

Kaavan päiväys: 13.1.2011

Kaavan laatija: Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen, puh:09-286396, Torpantie 7A, 04430 JÄRVENPÄÄ

Kaavan vireille tulosta ilmoittamisen päivämäärä: 11.6.2007

Kaavaluonnos MRA 30§:n mukainen mielipiteiden kuuleminen: 28.12.2007-29.1.2008

Kaavaehdotus MRL 65 §, MRA 27§:n mukaisesti nähtävillä: 15.12.2009 – 13.1.2010

Muutettu kaavaehdotus: ympäristölautakunta 29.9.2010

Muutettu kaavaehdotus kaupunginhallitus 4.10.2010.

Muutettu kaavaehdotus MRL 65§, MRA 27§:n mukaisesti uudelleen nähtävillä: 13.10.-11.11.2010

Ympäristölautakunta 13.1.2011

Kaupunginhallituksen hyväksymispäivämäärä: xx.x.200x §xx

Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä: xx.x.200x §xx

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijoittuu Fagerkullan tontille ja sen ympäristöön Hakalanmäen alueelle Karkkilan keskusta-alueen eteläpuolella.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Fagerkullan asemakaavan muutoksen tarkoituksena on palauttaa vuonna 1982 päiväkodiksi muutettu rakennus asuinkäyttöön ja tällä asemakaavan muutoksella mahdollistaa vanhan rakennuksen säilyminen ja samalla täydentää aluetta yhdellä omakotitontilla. Kaavamuutoksen 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

- Asemakaavan muutos mk 1:1000 merkintöjen selityksineen
- Havainnekuva
- Asemakaavan seurantalomake
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Ote voimassa olevasta asemakaavasta (s.10)

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Kunnallistekniikan suunnitelma
- Karkkilan yleiskaava
- Karkkilan keskusta-alueen osayleiskaavaehdotus 14.6.2010

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitukseen on ryhdytty Fagerkullan päiväkotirakennuksen poistuttua päiväkotikäytöstä ja sen säilymisen varmistamiseksi. Asemakaavan laatimisesta on Karkkilan kaupunginhallitus tehnyt esityksen 7.5.2007 ja kaupunginvaltuusto päätöksen 11.6.2007.

Asemakaavan muutos ei sisällä sellaisia valtakunnallisia tai seudullisia alueidenkäyttötavoitteita, että se edellyttäisi MRL 66 §:n mukaista erillistä viranomaisneuvottelua.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 15.11.2007

Kaavan laatijaksi valittiin Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen.

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu valtuuston päätöksen julkipanolla. Kaavaprosessia käsittelevä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Karkkilan kaupungin tekninen ja ympäristöosastolla 28.12.2007-29.1.2008 välisen ajan samanaikaisesti kaavaluonnoksen kanssa.

Kaavan pohjakartta on Karkkilan kaupungin laatima.

Kaavaluonnos esiteltiin ympäristö- ja lupalautakunnalle 12.12.2007 §137.

Lautakunnan päätöksen jälkeen asemakaavamuutoksen luonnos asetettiin alustavasti nähtäville Karkkilan kaupungin tekninen ja ympäristöosastolla 28.12.2007-29.1.2008 välisen ajan ja lähetettiin alueen maanomistajille tiedoksi MRA 30§:n mielipiteen esittämistä varten.

Saatujen mielipiteiden jälkeen laadittiin virallinen kaavaehdotus.

Asemakaavaehdotusta käsiteltiin ympäristölautakunnassa 2.12.2009 §97 ja kaupunginhallituksessa, joka 7.12.2009 §315 mukaisesti päätti sen asettamisesta julkisesti nähtäville.

Asemakaavaehdotus oli MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 30 päivän ajan 15.12.2009-13.1.2010.

Asemakaavan muutosehdotuksesta annetuissa lausunnoissa ja muistutuksissa pidettiin esitettyä suunnitteluratkaisua liian tiiviinä. Asemakaavasuunnitelman muutosehdotusta muutettiin siten, että entisen päiväkodin tontti säilyy kokonaisena ja kaavamerkinnällä mahdollistetaan asuinkäyttö ja tämän eteläpuolelle jää vanha, rakennettu asuintontti ja samalla Fagerkullan entisen päiväkodin tontista lohkaistavasta lisätontista luovutaan. Asemakaavamääräyksiä ja -merkintöjä täsmennettiin lausunnoissa esitetyillä suojelumääräyksiin ja –merkintöihin liittyvillä tarkennuksilla. Suunnitelmaan tehtyjen oleellisten muutosten vuoksi ehdotus päätettiin asettaa uudelleen nähtäville.

Asemakaavaehdotusta käsiteltiin ympäristölautakunnassa 29.9.2010 §97 ja kaupunginhallituksessa, joka 4.10.2010 päätti sen asettamisesta uudestaan julkisesti nähtäville.

Asemakaavaehdotus oli MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 30 päivän ajan 13.10.2010-11.11.2010.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo katsoi lausunnossaan 26.10.2010, että nyt esitetty muutettu ehdotus on huomattavasti aiempia parempi alueen vanhan rakennetun kulttuuriympäristön näkökulmasta. Maakuntamuseo katsoo, että rakennetun kulttuuriympäristön näkökulmasta asemakaavamuutos voidaan toteuttaa nyt nähtävillä olevan muutetun ehdotuksen mukaisesti.

Uudenmaan ELY-keskus totesi lausunnossaan 19.11.2010, että tarkistetussa kaavaehdotuksessa aiemmissa lausunnoissa esitetyt näkökohdat on otettu riittävästi huomioon. ELY-keskuksella ei ole huomauttamista kaavamuutoksesta.

Kaavamuutokseen lisättiin korjausluontoisena täydennyksenä Fagerkullayhdistys ry:n taholta tulleen esityksen perusteella talousrakennuksia koskeva määräysteksti: Alueelle rakennettavien talousrakennuksien tulee olla kortteleittain yhdenmukaisia päärakennuksen kanssa materiaaleiltaan, väriykseltään, massoitteiluperaatteiltaan ja muilta oleellisilta yksityiskohdiltaan. Muita muutoksia tai täydennyksiä ei nähtävillä olleeseen kaavakarttaan tai määräykseen tehty.

Ympäristölautakunta 13.1.2011.

Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan muutoksen xx.x.20xx §xx.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen xx.x.20xx §xx.

2.2 Asemakaava

Asemakaava mahdollistaa Fagerkullan entisen päiväkotirakennuksen säilymisen ja sen korjaamisen asuinkäyttöön sekä tämän eteläpuolisen vanhan asuinrakennuksen säilymisen ja näiden lisäksi yhden omakotitalon lisärakentamisen Käpylätien eteläpuoliselle alueelle. Kaikilta tonteilta on yhteys katualueille.

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 suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Karkkila on n. 9000 asukkaan kaupunki Uudenmaan läänin luoteisosassa. Karkkilan keskustan eteläpuolella oleva Hakalanmäen alue on merkittävä kulttuurihistoriallinen vanha asuinalue. Alueella sijaitsee työläiskotimuseo. Suunnittelalueena on korttelin 42 alue ja sen eteläpuolinen urheilupuiston osa.

3.1.2 Suunnittelualue

Suunnittelualue on nykyisin yleisten rakennusten ja erillispientalojen korttelialuetta sekä urheilupuistoa. Maasto on mäenharjannetta ja pohjoiseen nousevaa rinnettä, ja sillä on lehtipuustoa.



Näkymä Fagerkullan suuntaan pohjoiseen, syksy 2007.

3.1.3 Luonnonympäristö

Kaavamuuotosalue on rinnemaastoa, jossa kasvaa havu ja lehtipuustoa. Alue on rakennettua pientaloaluetta.



Maaston pinnanmuodostus.

3.1.4 Maanomistus

Alueen ympäristön rakennukset ovat yksityisessä omistuksessa. Päiväkodin muutosalueen tontti ja puistoalueet ovat Karkkilan kaupungin omistamia.



Näkymä Kuuselaantieltä nykyiselle omakotitontille, syksy 2007.

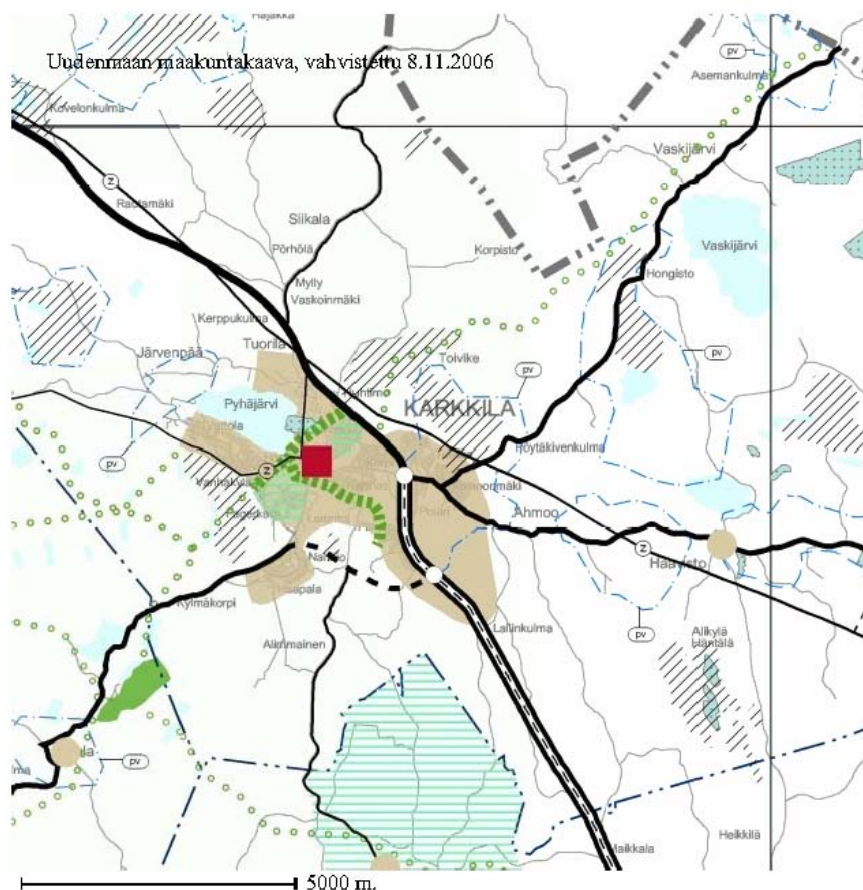
3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavan koko Uudenmaan alueelle 8.11. 2006. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi 15.8.2007 valitukset, jotka koskivat Uudenmaan maakuntakaavan vahvistamista.

Maakuntakaava sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet pitkälle tulevaisuuteen. Kaavassa on maakunnallisesti merkittävät aluevaraukset mm. taajaa-asutukseen ja palvelu- ja työpaikkarakentamiseen, suojeluun ja virkistykseen sekä seudulliset ja valtakunnalliset liikennematkaisut ja teknisen huollon järjestelyt.

Fagerkullan alue sisältyy maakuntakaavassa esitettyyn taajama-alueeseen.

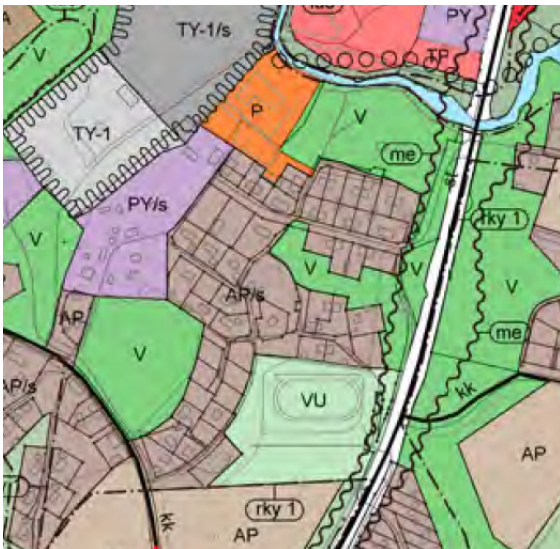


Yleiskaava



Kaavoitettava alue on yleiskaavan alueella. Karkkilan keskustan yleiskaava 2015 on vahvistettu Uudenmaan ympäristökeskuksessa 26.6.2001. Fagerkullan alueelle sijoittuu palvelualueen aluevaraus (P), asumisen aluevaraus (A) ja urheilun aluevaraus (VU).

Osaleiskaavaehdotus 14.6.2010

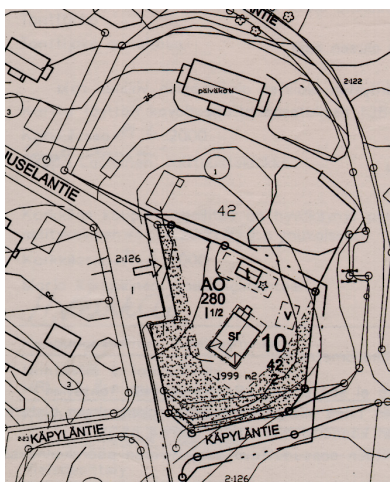


Karkkilan keskusta-alueen osayleiskaavan ehdotuksessa Fagerkullan asemakaavamuutoksen alueen merkintänä on asuinalue, jolla ympäristö säilytetään (AP/s) .

Asemakaava



Fagerkullan päiväkotitontin asemakaava vuodelta 1983.



Fagerkullan päiväkotitontin eteläpuolisen tontin omakotiasemakaava vuodelta 2000.

Pohjakartta

Kaavoitettavalla alueella käytetään Karkkilan kaupungin ajantasaista kaavan pohjakarttaa.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Karkkilan kaupunginvaltuusto on päättänyt, että Fagerkullan alueen asemakaavaa muutetaan. Asemakaava toteuttaa maakuntakaavaa, sekä yleiskaavaa ja osayleiskaavaehdostusta niiltä osin kuin nämä alueen käyttöä ohjaavat.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitukseen on ryhdytty vanhan rakennuksen säilyttämistavoitteen vuoksi Asemakaavan muutoksen laatimisesta Karkkilan kaupunginvaltuusto teki päätöksen 11.6.2007.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

- Kaupunkilaiset
- Kaavamuuos-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat
- Kaavamuuoksen vaikutusalueen asukkaat
- Kaavamuuoksen vaikutusalueen yritysten ja laitosten työntekijät sekä käyttäjät
- Kaavamuuoksen 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 valtuuston päätöksen julkipanolla 2007.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Karkkilan kaupungin tekninen ja ympäristöosastolla 28.12.2007-29.1.2008 välisen ajan samanaikaisesti kaavaluonnoksen kanssa Kaavamuuosluonnoksesta tiedotettiin korttelialueen maanomistajille ja rajanaapureille MRA 30§:n mukaista mielipiteen esittämistä varten kaavaa valmisteltaessa

Asemakaavamuuoksen luonnoksesta saatiin yksityishenkilöiltä 2 kpl mielipiteitä ja 1 kpl Fagerkulla yhdistyksen nimissä allekirjoitettu (puheenjohtaja ja rahastonhoitaja) mielipide. Uudenmaan ympäristökeskukselta saatiin pyydetty lausunto.

Mielipiteissä esitettyjen seikkojen osalta tehtiin muutokset asemakaavaluonnokseen nähden kohdentamalla talousrakennusten suositeltavat sijoituspaikat kaavamuuosetehdotuksen kaavakarttaan. Kunnanhallituksen päätös rakennuksen päiväkotikäytön lopettamisesta on edelleen peruste

asemakaavamuutoksen laatimiselle, eikä tätä päätöstä ole muutettu, joten käyttötarkoituksmerkinnät ovat asemakaavaehdotuksessa asemakaavaluonnoksen mukaiset. Kaavamääräyksiin mm. ympäristökeskuksen lausunnossa esitetyt merkintöjen täydennysehdotukset katsottiin sellaisiksi, että ne tulisi toteuttaa koko laajan Fagerkullan tehtaankylän asemakaava-alueeseen ja tämän vuoksi asemakaavaehdotuksessa pitäydyttiin voimassa olevan suojelukaavan kaavamerkintöjen ja kaavamääräystekstien periaatteisiin sellaisenaan. Perusteluna tälle on se, että vuonna 1983 laadittu ja 24.1.1985 vahvistettu asemakaava on osoittanut toimivuutensa aluetta koskevilla suojelu- sekä korjausrakentamisen että uudisrakentamisen kysymyksissä. Tässä yhteydessä on korostetusti mainittava, että alueeseen kohdistuvia suojelupyrkimyksiä halutaan kaavamuutoksella tukea mm. pitäytymällä kaavamuutosaluetta ympäröivän voimassaolevan asemakaavan kaavamerkintöihin ja kaavamääräyksiin samalla halutaan mahdollistaa vanhaan ympäristöön soveltuva täydennysrakentaminen.

Saatujen kommenttien ja mielipiteiden jälkeen laadittiin virallinen kaavaehdotus. Kaavaehdotus laitettiin nähtäville 30 päivän ajaksi 15.12.2009 - 13.1.2010 ja pyydettiin tarvittavat lausunnot.

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

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

Muistutus kaavaehdotukseen saatiin Fagerkullankatu 10 asukkailta, muistutuksessa todettiin, ettei alueen kulttuurihistoriallista arvoa tule vähentää sijoittamalla rakennukset liian lähelle toisiaan sekä pyydettiin muutosalueeseen liittyvien ympäröivän asemakaavan merkintöjen lisäämistä kaavamuutokseen sen selkeyden lisäämiseksi.

Fagerkullayhdistys jätti muistutuksen, jossa todettiin Fagerkullan olevan edelleen harvinaisen laaja yhtenäinen miljöökokonaisuus taloineen ja puutarhoineen. Yhdistys toteaa lausunnossaan ehdotetun kaavamuutoksen johtavan liiallisen tiiviiseen rakentamiseen ja alueen väljän yleisilmeen tuhoutumiseen ja toteaa, ettei kaavamuutosesitys ole lain hengen mukainen (MRL 117§) eikä noudata kaupunkikuvan vaalimisesta annettuja määräyksiä (MRL 118§)

Kaavaehdotuksesta saatiin pyydetyt lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta ja Länsi-Uudenmaan maakuntamuseolta. ELY-keskus totesi tarpeen lisätä suojelumerkinnät kaavamuutokseen jo aiemmin antamansa lausunnon mukaisesti. Maakuntamuseo totesi lausunnossaan, ettei kaavamuutosehdotuksessa esitetyn uudisrakentamisen sijoittaminen alueelle ole alueen perinteiselle ryhmittelylle tyypillinen, sen väljyys ja puutarhamainen ilme huomioon ottaen. Koska alue on valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, ei maakuntamuseon mielestä alueen lisärakentamista tulisi suunnitella postimerkkikaavoin ja viittaa käynnissä olevaan osayleiskaavan laadintatyöhön, jossa voidaan osoittaa vaihtoehtoisia ja uudisrakentamiseen paremmin soveltuvia alueita

Laadittu muutettu asemakaavan muutosehdotus ottaa huomioon muistutuksissa ja lausunnoissa esitettyjä näkökantoja. Uudisrakentamiseen Fagerkullan entisen päiväkotirakennuksen itäpuolelle esitetty tontti on poistettu.

Asemakaavamääräyksiä ja -merkintöjä täsmennettiin lausunnoissa esitetyillä suojelumääräyksiin ja –merkintöihin liittyvillä tarkennuksilla. Suunnitelmaan tehtyjen oleellisten muutosten vuoksi ehdotus päätettiin asettaa uudelleen nähtäville.

Asemakaavaehdotusta käsiteltiin ympäristölautakunnassa 29.9.2010 §97 ja kaupunginhallituksessa, joka 4.10.2010 päätti sen asettamisesta uudestaan julkisesti nähtäville.

Asemakaavaehdotus oli MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 30 päivän ajan 13.10.2010-11.11.2010.

Ympäristölautakunta 13.1.2011.

Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan muutoksen xx.x.2011 §xx.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen xx.x.2011 §xx.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoshankkeesta ei ollut tarpeen järjestää MRL 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua kaavamuutoksen vähäisyydestä johtuen. Kaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaisilta lausunnot OAS:n mukaisesti.

Nähtävillä olleen kaavamuutosehdotuksen jälkeen tehtiin vaihtoehtoisia luonnoksia päiväkodin tontin osalta, näistä luonnoksista pyydettiin ja saatiin epävirallinen mielipide Länsi-Uudenmaan maakuntamuseolta. Tässä epävirallisessa kommentissa katsottiin, että päiväkodin rakennuksen kaakkoispuolelle kaavailtu uusi omakotitontti olisi alueen luonne huomioon ottaen liian ahdas erilliselle tontille.

Uusi asemakaavan muutosehdotus laadittiin tämän periaatteen mukaisesti.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on säilyttää Fagerkullan päiväkodin rakennus muuttamalla se asuinkäyttöön, turvata samassa korttelissa olevan korjatun asuinrakennuksen säilyminen sekä mahdollistaa urheilukentän pohjoispuolelle yhden asuintalon lisärakentaminen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavaratkaisun vaihtoehtona on korjata entinen päiväkotirakennus muuhun kuin asuinkäyttöön, tällaisia mahdollisuuksia ei kuitenkaan ole tällä hetkellä toteutettavissa. Fagerkullan eteläpuolella on urheilupuiston alue, jonka pohjoiskulmaukseen sijoittuu uusi omakotitontti, se ei kuitenkaan heikennä urheilualueen käyttöä.

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

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavamuutos on kaupungin asettamien ja erityisesti kulttuuriympäristön säilymistä kannalta asetettujen tavoitteiden mukainen .

4.5.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Kaavan vireille tulosta ilmoittamisen päivämäärä: 11.6.2007
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, ympäristölautakunta 12. 12.2007
- Asemakaavaluonnos , ympäristölautakunta 12.12.2007 §137
- MRA 30§ mielipiteiden kuuleminen 28.12.2007 – 29.1.2008
- Asemakaavaehdotus , ympäristölautakunta 2.12.2009 §97, kaupunginhallitus 7.12.2009 §315.
- Asemakaavaehdotus MRL 65 §:n, MRA 27§ nähtävillä 15.12.2009- 13.1.2010
- Muutettu kaavaehdotus: ympäristölautakunta 29.9.2010, kaupunginhallitus 4.10.2010
- Muutettu kaavaehdotus MRL 65§, MRA 27§:n mukaisesti uudelleen nähtävillä: 13.10.-11.11.2010
- Asemakaava ympäristölautakunta 13.1.2011 §xx

- Kaupunginhallituksen hyväksymispäivämäärä: xx.x.2011 §xx
- Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä: xx.x.2011 §xx

5 Asemakaavamuutoksen kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksen alue on osa Karkkilan tehtaankylän asuinalueen valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristökokonaisuutta .

Kaavamuutoksella Fagerkullan päiväkotikäytössä ollut rakennus palautetaan asuinkäyttöön. Urheilukentän reuna-alueelle sijoittuu uusi asuinpientalon korttelialue. Alue rajautuu puistoon ja katualueisiin, ympärillä on eri aikakausina rakennettuja asuintalotontteja.

Asemakaavamuutoksen alueella kaavamerkinnot ja määräykset noudattavat vanhan ja alueen säilymistä hyvin ohjanneen suojelukaavan merkintöjä ja määräyksiä.

Aiemmin YS -merkinnällä osoitettu ja päiväkotikäytössä ollut entisen asuinrakennus tonttialueineen muutetaan A4-merkinnällä varustetuksi. Vanha asuintontti kumpareen laella ja uusi lisätontti urheilukentän laidalle on osoitettu merkinnällä A5.

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 1hehtaari. Toteutuessaan kaavamuutos lisää alueen asuintonttien määrää, kun Fagerkullan päiväkotikäytössä ollut rakennus voidaan käyttää asumiseen. Tämän eteläpuolinen tontti säilyy asuinkäytössä ja Käpylätien eteläpuolelle muodostetaan uusi omakotitontti.

Tontteja kaavamuutos alueelle tulee seuraavasti:

Käyttötarkoitus	. Vanhat tontit,	Poistuvia tontteja	Uusia tontteja	Rakennusoikeus
YS	1	1		sr
AO	1	1		
A4	0		1	sr + t150
A5	0		1	240 + t50
A5	0		1	sr + t50

5.1.2 Palvelut

Asemakaavamuutos poistaa käytöstä päiväkodin. Päiväkodin toimintaa varten on löydetty tilat muualta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa on kiinnitetty huomiota laajennusten rakennusalan sijoitukseen yhtenäisen aluenäkymän aikaansaamiseksi. Tonteilta on pääsy kadulle ja puistoalueelle.

Alueelle on muodostettu Fagerkullan ja omakotiasumisen tontit tavoitteiden mukaisesti.

5.3 Aluevaraukset

Aluevarausmerkinnät noudattavat nykyisen asemakaavan periaatteita kaavamuutosalueen ympäristössä. Kaavamääräyksissä annetaan ohjeita rakennuksien suojelusta ja vanhaan ympäristöön sopeuttamisesta.

Aluevarausmerkinnällä A4 korttelissa 42 on osoitettu korttelin osa-alue, joka sisältää suurimman osan Fagerkullan päiväkotikäytössä olleesta tontista. Fagerkullan päärakennus on vanha asuinrakennus, joka on muutettu päiväkotikäyttöön 1982. Tontti palautuu nyt asemakaavamuutoksella asuinkäyttöön. Rakennus on osoitettu suojeltavaksi merkinnällä sr-1. Tontin rakennusoikeus on suojellun rakennuksen pinta-ala lisättynä talousrakentamiseen osoitetulla rakennusoikeudella, sr + t150. Tontilla olevien vanhojen talousrakennusten rakennusaloilla on suojelumerkintä s-1.

Aluevarausmerkinnällä A5 korttelissa 42 on osoitettu Fagerkullan päärakennuksen tontin eteläpuoleinen vanha asuintontti ja uudistontti, joka muodostuu urheilukentän pohjoispuolelle.

Vanha asuintontin päärakennus on osoitettu suojeltavaksi merkinnällä sr-1. Tontin rakennusoikeus on suojellun rakennuksen pinta-ala lisättynä talousrakentamiseen osoitetulla rakennusoikeudella, sr+t50. Aluevarausmerkintä A5. Tontilla olevan vanhan talousrakennuksen rakennusosalalla on suojelumerkintä s-1.

Urheilukentän pohjoispuolelle muodostuvan korttelin 65 uudistontin rakennusoikeus on 240 krs-m2+ t50. Aluevarausmerkintä A5.

Kadut

Käpylätien katualue kuuluu kaavamuutosalueeseen ja sen aluevaraus noudattaa vanhojen tonttien rajoja ja ne säilytetään ennallaan. Hakalantien katualue on rajattu Fagerkullan korttelin puoleiselta rajaltaan uudestaan poistamalla kääntöpaikka ja merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla tontille ajo on sallittu.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennettu ympäristö ei tule kaavan toteutumisen myötä oleellisesti muuttumaan, nykyiselle asuinalueelle tulee lisää 1 asuinrakennus. Alueelle sen ympäristöön jää myös yhtenäisiä puisto- ja viheralueita.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uusien asuintalojen korttelialueella luonnonympäristö muuttuu rakennetuksi. Jo nykyisin puistona olevalla ja tähän käyttöön jäävällä alueella ei tapahdu muutoksia nykyiseen tilanteeseen.

5.4.3 Sosiaaliset ja muut vaikutukset

Kaavan toteutuessa asuntojen määrä alueella lisääntyy.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Merkittäviä häiriötekijöitä ei alueella ole.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaikki kaavamääräykset ja -merkinnot selityksineen ovat kaavakartan yhteydessä ja ne noudattavat ympäristöministeriön 31.3.2000 antamaa asetusta kaavoissa käytettävistä merkinnöistä. Alla on lueteltu rakentamiseen ja rakennuksien suojeluun liittyvät oleelliset määräykset ja merkinnot.

A4

Säilytettävien kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaiden rakennusten korttelin osa-alue.

Korttelialueella ei saa suorittaa kasvullisuutta tai alueen alkuperäistä luonnetta turmelevia toimenpiteitä. Korttelin sisäiset kulkutiet on säilytettävä ennallaan ja niitä tulee mahdollisuuksien mukaan käyttää tontin sisäiseen liikenteeseen ja autopaikoitukseen. Muu osa tonttia on varustettava istutuksin alkuperäiseen tapaan. Alueella olevia tontteja ei saa aidata eikä niille saa rakentaa muita katoksia tai lisärakennuksia kuin mitä asemakaavassa on osoitettu.

A5

Erillisten omakotirakennusten korttelin osa-alue.

Alueelle saa rakentaa yhdenperheen asuinrakennuksia ja talousrakennuksia, joiden tulee olla kortteleittain yhdenmukaisia kattokulmaltaan, materiaaleiltaan, väriykseltään, massoitteperiaatteiltaan ja muilta oleellisilta yksityiskohdiltaan. Rakennukset tulee varustaa harja- tai pulpettikatolla, jonka kaltevuus on 23-34°. Kattomateriaalina on käytettävä punaista kattotiiltä tai peltikatetta. Julkisivut tulee rakentaa puusta ja ne on peittomaalattava punamullan tai keltamullansävyyn. Mikäli käytetään suuria yhtenäisiä ikkunapintoja (esim. lasiverannat), tulee ne karmi- tai puitejaoon jakaa pieneksi lasiruutuihin. Piharakennukset tulee rakentaa samasta materiaalista kuin päärakennus, ja niissä tulee käyttää päärakennuksen kanssa yhtenäistä muotokieltä ja väriä. Asuinrakennusten kulloinkin käytettävästä rakennusoikeudesta saadaan yhteen kerrokseen sijoittaa enintään 2/3. Tontin rakentamattomasta osasta saadaan ajoteiksi ja autopaikoiksi päällystää liikenteelle välttämätön alue. Muu osa tonttia on varustettava istutuksin. Piha-alueilla tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää olemassa olevat suuret puut ja vanhat puutarhat.

s-1

Historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta tärkeän rakennuksen rakennusala.
Rakennuksen korjaus- ja muutostöistä tulee hankkia maakuntamuseon lausunto.

sr-1

Suojeltava rakennus.

Historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennus.
Korjaus- ja muutostöistä tulee hankkia maakuntamuseon lausunto.

Rakennusta ei saa ilman pakottavaa syytä hävittää. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Milloin rakennuksessa on aikaisemmin

suoritettu rakennustoimenpiteitä tämän pyrkimyksen vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan joko entistään taikka muulla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvalla tavalla. Korjattaessa on katsottava, että ovien ja ikkunoiden aukot sekä näiden muodot ja jaot, kattomuoto ja erilaiset ulokkeet, savupiiput ja vesikourut, julkisivun väritys sekä muut rakennukselle ominaiset yksityiskohdat ja käytetty materiaali säilytetään taikka niiden laatu entistäessä otetaan huomioon. Asuinrakennuksen ullakolle saa sisustaa huonetiloja merkityn rakennusoikeuden ja kerrosluvun estämättä voimassa olevien rakentamismääräysten puitteissa.

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

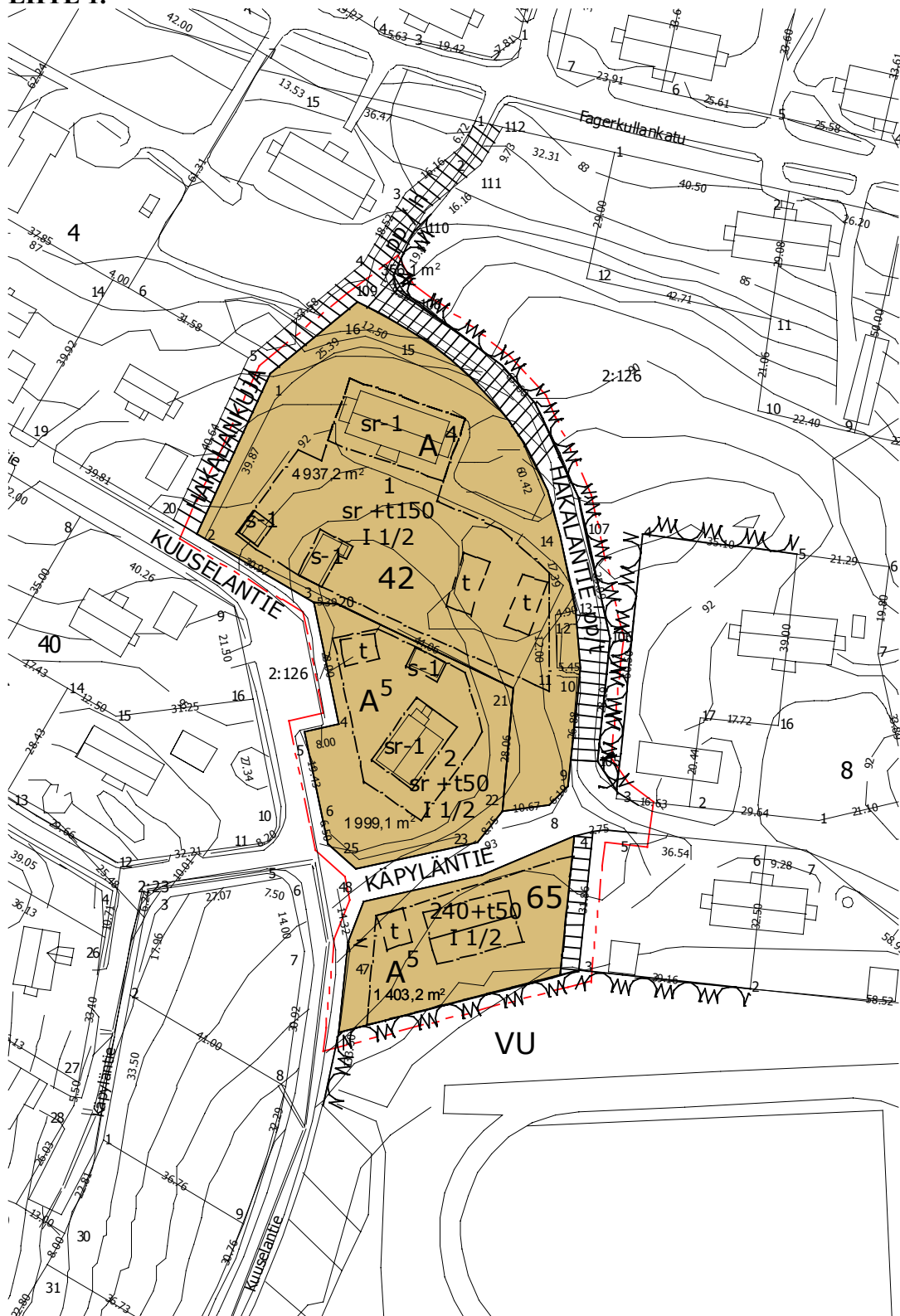
Olli Kumpulainen

Arkkitehti SAFA, YKS-210

Liitteet:

- 1.) ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSEN KAAVAKARTTA (EI MITTAKAAVASSA)**
- 2.) ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET JA –MERKINNÄT 3 SIVUA**
- 3.) HAVAINNEPIIRUSTUS (EI MITTAKAAVASSA)**
- 4.) TILASTOLOMAKKEET 2 KPL**
- 5.) OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

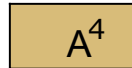
LIITE 1.



LIITE 2.

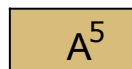
FAGERKULLAN ALUE

MERKINNÄT:



Säilytettävien kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaiden rakennusten korttelin osa-alue.

Korttelialueella ei saa suorittaa kasvullisuutta tai alueen alkuperäistä luonnetta turmelevia toimenpiteitä. Korttelin sisäiset kulkutiet on säilytettävä ennallaan ja niitä tulee mahdollisuuksien mukaan käyttää tontin sisäiseen liikenteeseen ja autopaikoitukseen. Muu osa tonttia on varustettava istutuksin alkuperäiseen tapaan. Alueella olevia tontteja ei saa data eikä niille saa rakentaa muita katoksia tai lisärakennuksia kuin mitä asemakaavassa on osoitettu.

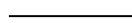


Erillisten omakotirakennusten korttelin osa-alue.

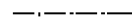
Alueelle saa rakentaa yhdenperheen asuinrakennuksia ja talousrakennuksia, joiden tulee olla kortteleittain yhdenmukaisia kattokulmaltaan, materiaaleiltaan, väriykseltään, massoitteiluperaateiltaan ja muilta oleellisilta yksityiskohdiltaan. Rakennukset tulee varustaa harja- tai pulpettikatolla, jonka kaltevuus on 23-34°. Kattomateriaalina on käytettävä punaista kattotiiltä tai pelttikatetta. Julkisivut tulee rakentaa puusta ja ne on peittomaalattava punamullan tai keltamullansävyyn. Mikäli käytetään suuria yhtenäisiä ikkunapintoja (esim. lasiverannat), tulee ne karmi- tai puitejaoin jakaa pienehköihin lasiruutuihin. Piilarakennukset tulee rakentaa samasta materiaalista kuin päärakennus, ja niissä tulee käyttää päärakennuksen kanssa yhtenäistä muotokieltä ja väritystä. Asuinrakennusten kulokin käytettävästä rakennusoikeudesta saadaan yhteen kerrokseen sijoittaa enintään 2/3. Tontin rakentamattomasta osasta saadaan ajoteiksi ja autopaikoiksi päällystää liikenteelle välttämätön alue. Muu osa tonttia on varustettava istutuksin. Piha-alueilla tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää olemassa olevat suuret puut ja vanhat puutarhat.



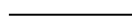
3 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueiden välinen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

10

Kaupunginosan numero.

FAG

Kaupunginosan nimi.

42

Korttelin numero.

KUUSELA

Kadun tai puiston nimi.

240

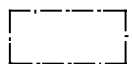
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

t50

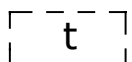
Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I 1/2

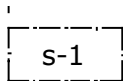
Suurin sallittu kerrosluku.



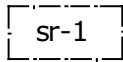
Rakennusala.



Ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala.



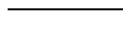
Historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta tärkeän rakennuksen rakennusala.
Rakennuksen korjaus- ja muutostöistä tulee hankkia maakuntamuseon lausunto.



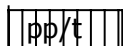
Suojeltava rakennus.

Historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennus.
Korjaus- ja muutostöistä tulee hankkia maakuntamuseon lausunto.

Rakennusta ei saa ilman pakottavaa syytä hävittää. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Milloin rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä tämän pyrkimyksen vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan joko entistään taikka muulla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvalla tavalla. Korjattaessa on katsottava, että ovien ja ikkunoiden aukot sekä näiden muodot ja jaot, kattomuoto ja erilaiset ulokkeet, savupiiput ja vesikourut, julkisivun värit sekä muut rakennukselle ominaiset yksityiskohdat ja käytetty materiaali säilytetään taikka niiden laatu entistäessä otetaan huomioon. Asuinrakennuksen ullakolle saa sisustaa huoneiloja merkityn rakennusoikeuden ja kerrosluvun estämättä voimassa olevien rakentamismääräysten puitteissa.



Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

MÄÄRÄYKSET:

RAKENNUSTAPA

Uudisrakennuksen julkisivuseinän enimmäiskorkeudet:

- Päärakennuksen räystäässeinällä 5,5 m, päätyseinän enimmäiskorkeus määräytyy katon kaltevuuden mukaan.
 - Talousrakennuksen räystäässeinällä 3,0 m, päätyseinän enimmäiskorkeus määräytyy katon kaltevuuden mukaan.
- Alueelle rakennettavien talousrakennuksien tulee olla kortteleittain yhdenmukaisia päärakennuksen kanssa materiaaleiltaan, väritykseltään, massoitteiluperiaatteiltaan ja muilta oleellisilta yksityiskohdiltaan

TONTIN KÄSITTELY

TONTTIJAKO

Alueelle tehdään erillinen tonttijako. Asemakaavassa on osoitettu ohjeellinen tonttijako.

AITAAMINEN

Tontteja ei saa aidata, erityisestä syystä aitaamiseen voidaan kuitenkin käyttää matalaa 1-1,2 m korkeaa leikattua pensasaitaa.

ISTUTUKSET

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

AUTOPAIKAT

Tontilla on varattava 2 autopaikkaa asuntoa kohti.

1

Järvenpäässä 13.1.2011
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 kaupunginhallituksen . . . 2011 tekemän päätöksen § mukainen.

Karkkilassa . . . 2011

Antti Luukkanen, hallintojohtaja

1

KARKKILAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS

FAGERKULLAN ALUE

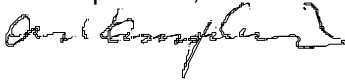
Asemakaavamuutos koskee Karkkilan kaupungin 10. kaupunginosan korttelia 42 sekä siihen liittyviä katu- ja urheilualuetta.

Asemakaavamuutoksella muodostuvat 10. kaupunginosan kortteli 42 ja 65 sekä näihin liittyvät katualueet.

MITTAKAAVA 1:1000

LAATIJA:

ARKKITEHTITOIMISTO OLLI KUMPULAINEN
Olli Kumpulainen, arkkitehti SAFA, yks 210



KARKKILAN KAUPUNKI

Kari Setälä, tekninen johtaja

Kaavan vireille tulosta ilmoittamisen päivämäärä: 11.6.2007

Kaavaluonnos MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä: 28.12.2007-29.1.2008

Kaavaehdotus MRA 27§:n mukaisesti nähtävillä: 15.12.2009-13.1.2010

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

Kaupunginhallituksen hyväksymispäivämäärä: . . 2011 §

Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä: . . 2011 §

LIITE 3



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	224 Karkkila	Täyttämispvm	01.12.2010
Kaavan nimi	Fagerkullan alueen asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus	2240001952007		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]		
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]		
			0,9883

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	0,9883		1040	0,11	0,0000	440
A yhteensä	0,8339	84,4	1040	0,12	0,6340	760
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,4873	-320
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,1531	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1544	15,6			0,0064	
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]	Suojeltujen rakennusten muutos [lkm +/-]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ² +/-]
Yhteensä	5	530	1	30

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,9883		1040	0,11	0,0000	440
A yhteensä	0,8339	84,4	1040	0,12	0,6340	760
A	0,8339	100,0	1040	0,12	0,6340	760
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,4873	-320
YS					-0,4873	-320
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,1531	
VU					-0,1531	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1544	15,6			0,0064	
Kadut	0,0621	40,2			-0,0368	
Kev.liik.kadut	0,0923	59,8			0,0432	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	5	530	1	30
Asemakaava	5	530	1	30

Tekninen ja ympäristötoimiala, maankäytön suunnittelu

ASEMAKAAVA
Fagerkullan alue, asemakaavan muutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

TEHTÄVÄ DNRO PROJ.NRO 1XX	Asemakaavan muutoksen laatiminen	OSOITE TAI MUU PAIKANNUS Fagerkullan alue
ALOITE TAI HAKIJA	Karkkilan kaupunki	
SUUNNITTELUN KOHDE Suunnittelualue Suunnittelun tavoite	Suunnittelualue sijaitsee Karkkilan Högforsin vanhan tehdasalueen eteläpuolella, keskustan tuntumassa. Asemakaavan muutostyön tavoitteena on muuttaa käytöstä poistettu päiväkotitontti asuinkäyttöön ja suunnitella alueelle omakotitontteja. Tällä muutoksella on tarkoitus mahdollistaa vanhojen rakennusten säilyminen ja samalla lisätä rakenteeltaan ja tehokkuudeltaan naapurustoon sopeutuva asuinkorttelialueen osa. Voimassaolevaan asemakaavaan tehdään mm. rakennusten sijoitukseen ja rakennusoikeuteen liittyviä muutoksia.	
LÄHTÖTIEDOT Nykytilanne Maanomistus Seutukaava Maakuntakaava Yleiskaava	Suunnittelualue on rakennettu korttelialueen ja sen ympäristön osalta, naapurustossa on omakotitalotontteja. Päiväkotirakennuksen korttelialue sekä puistoalue ovat kaupungin omistuksessa. Asuinpientalojen korttelialue on yksityisomistuksessa. Alue kuuluu Länsi-Uudenmaan seutukaavassa taajamatoimintojen alueeseen. Maakuntakaavan ehdotuksessa alue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen Alue on Karkkilan yleiskaavassa varattu asuinalueeksi. Keskustan osayleiskaavaehdotuksessa (14.6.2010) on alue varattu asuinalueeksi, jolla ympäristö säilytetään.	

Asemakaavat Muut suunnitelmat ja päätökset Ympäristöselvitykset Muut lähtötiedot	Voimassaolevassa asemakaavassa kortteli jakaantuu yleisten rakennusten ja asuintalojen korttelialueiksi. Alueen asemakaava on vahvistettu. Kaupunginhallituksen esityksen mukaisesti 7.5.2007 §128 kaavamuuotstyössä on huomioitava alueen kulttuurihistoriallinen arvo.
ARVIOINTISUUNNITELMA	Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan kaavan vaikutukset ympäristöön, liikenteeseen, rakennus- ja kulttuuriperinnön suojeluun, alueiden käyttöön ja rakenteeseen. Työn kuluessa voi tulla esiin muita mahdollisia asioita, joita on tarpeen lisätä arvioinnin piiriin.
OSALLISET	Osallisia ovat kaava-alueen ja siihen rajautuvien alueiden asukkaat ja maanomistajat, alueella toimivat yritykset ja yhteisöt sekä muut kaavamuuotksesta kiinnostuneet tahot. Kunnan asiantuntijaviranomaiset: Ympäristö- ja lupalautakunta Tekninen lautakunta, tekninen keskus Valtion viranomaiset: Uudenmaan ELY-keskus Museovirasto Uudenmaan liitto
OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN Vireilletulo Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	Kaavaprosessissa ei ole tarpeen järjestää MRL 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua. Osallisilla on mahdollisuus antaa palautetta kaavoitukseen liittyvissä kysymyksissä joko kaavoitustyötä koskevissa esittelytilaisuuksissa, virallisissa kannanotoissa tai erikseen kaavoituspäällikölle. Asemakaavan laatiminen on tullut vireille kaupunginvaltuuston päätöksellä 11.6.2007 § 38. Asemakaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Mielipiteen osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä voi

Asemakaavan luonnos Asemakaavaehdotus	esittää suullisesti keskustelutilaisuudessa tai kaavan valmistelijalle kirjallisesti luonnoksen nähtävilläolon aikana. Asemakaavan luonnos ja sen valmisteluun liittyvät selvitykset on esitelty osallisille ja asetettu samanaikaisesti nähtäville asemakaavaluonnoksen kanssa 30 päivän ajaksi. Osalliset ovat voineet esittää mielipiteensä suunnitteluratkaisuista. Saadut mielipiteet on huomioitu mahdollisuuksien mukaan luonnoksen kehittämisvaiheessa. Asemakaavan luonnoksesta on pyydetty tarvittavat lausunnot. Asemakaavan luonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta valmisteltiin asemakaavaehdotus, jonka käsitteli ympäristölautakunta sekä kaupunginhallitus ja ehdotus asetettiin virallisesti nähtäville 15.12.2009-13.1.2010. Asemakaavaehdotusta muutettiin nähtävilläolon jälkeen Uudenmaan Maakuntamuseolta ja ELY-keskukselta saatujen lausuntojen perusteella. Tämän uusitun asemakaavaehdotuksen käsitteli ympäristölautakunta ja kaupunginhallitus. Kaavaehdotus asetettiin uudelleen virallisesti nähtäville 13.10.-11.11.2010. Nähtävilläolosta kuulutettiin paikallislehdissä, kuten kunnalliset ilmoitukset kunnassa kuulutetaan. Kaavaehdotuksesta oli mahdollisuus nähtävilläolonaikana tehdä muistutus. Kirjallisia muistutuksia ei nähtävilläolonaikana saapunut. Ympäristölautakunta päättää asemakaavamuutoksesta 13.1.2011. Kaupunginhallitus päättää asemakaavamuutoksesta tämän jälkeen. Asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.
KÄSITTELYAIKATAULU	Asemakaavaluonnos on esitelty osallisille, ympäristö- ja lupalautakunnalle sekä kaupunginhallitukselle vuoden 2007 talvella. Asemakaavaehdotus on esitelty ympäristö- ja lupalautakunnalle sekä kaupunginhallitukselle vuoden 2009 talvella ja ollut ensimmäisen kerran virallisesti nähtävillä 15.12.2009-13.1.2010. Asemakaavaehdotusta on muutettiin nähtävilläolon jälkeen ja muutettu ehdotus esiteltiin ympäristölautakunnalle sekä kaupunginhallitukselle ja se asetettiin uudelleen nähtäville 13.10.-11.11.2010. Ympäristölautakunta päättää asemakaavamuutoksesta 13.1.2011.

	Kaupunginhallitus päättää asemakaavamuutoksesta tämän jälkeen. Asemakaava tulee kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi vuoden 2011 alussa. 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>alkuperäinen 15.11.2007</u> <u>täydennetty 13.1.2011</u>	Pertti Kyyhkynen kaavoituspäällikkö