

KARKKILAN KAUPUNKI
HUHDIN KAUPUNGINOSA
KAHILAISENTIE, KORTTELI 19
ASEMAKAAVAN MUUTOS (Kaava nro 200)
SELOSTUS
6.9.2012

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	9.2.2012	10.5.2012	6.9.2012
Kaupunginhallitus		28.5.2012	24.9.2012
Kaupunginvaltuusto			1.10.2012
Julkinen nähtävillä olo	MRA 30§	22.2. – 22.3.2012	
	MRA 27§	11.6. – 16.8.2012	

Tiivistelmä



Suunnittelualue sijaitsee Karkkilan keskusta-alueen pohjoispuolella Kahilaisentien varrella, Närönkadun ja Perkontien välisellä alueella. Alue rajautuu pohjoisreunaltaan Sudetin asuinalueeseen. Eteläreunaltaan alue rajautuu Karkkilan keskustan kortteleihin. Karkkilan torille on etäisyyttä noin 250 m. Keskustan palvelut ja linja-autoasema ovat alueen välittömässä läheisyydessä, terveyskeskus, palvelutalo, koulu ja pallokenttä ovat alueen itäpuolella, Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,4 ha. Kaava-alue on rakentamatonta peltoaluetta, joka on maastomuodoiltaan tasaista. Asemakaavan muutoksen avulla tutkitaan mahdollisuutta tehostaa keskustan rakentamista hankekaavana kaupunkikeskustassa. Alueelle suunnitellaan asuinkerrostalokortteli sekä tarkistetaan alueen tonttitehokkuutta, kerroslukua ja pysäköintiratkaisuja. Uusien rakennusten sijoittelussa huomioidaan alueen mittakaava sekä pyritään muodostamaan selkeitä rakennusten ja kasvillisuuden rajaamia puutarhakaupungille ominaisia katu- ja pihatiloja. Asukkaiden välinen vuorovaikutus ja alueyhteistyö painottuvat alueen suunnittelussa.

Asemakaavan muutoksessa alueelle on osoitettu korttelialueita seuraavasti:

	tontteja kpl	kerrosala k-m2	pinta-ala m2	arvio asukas- määrästä
AK	2	585 + 957	1670 + 2127	38
Katualueet			446	
Yhteensä	2	1542	4243	38

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.....	6
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
3.4 Rakennettu ympäristö.....	8
3.5 Palvelut.....	8
3.6 Liikenne.....	8
4 Asemakaavan muutos.....	8
4.1 Suunnitelman tavoitteet.....	8
4.2 Suunnittelun eteneminen / vaihtoehdot.....	8
4.2.1 Vaihtoehdot.....	8
4.2.2 Asemakaavan muutos.....	10
4.3 Asemakaavan muutoksen sisältö.....	10
4.3.1 Asuinkerrostalojen korttelialue (AK).....	10
4.3.2 Liikenne (katualueet).....	10
4.4 Mitoitus.....	11
4.5 Yhdyskuntatekniikan rakentamiskustannukset.....	11
4.6 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	11
4.6.1 Puutarhakaupunki.....	11
4.6.2 Alueyhteistyö.....	11
4.6.3 Rakentamisohjeet.....	11
4.7 Nimistö.....	11
4.8 Asemakaavan muutoksen suhde muihin maankäytön suunnitelmiin.....	11

4.9 Asemakaavan vaikutukset.....	13
4.10 Aikataulu ja toteuttaminen.....	13

LIITELUETTELO

1. Ajantasa-asemakaava
2. Maaperäkartta
3. Palvelukartta
4. Asemakaavan muutoksen kaavakartta
5. Asemakaavan muutoksen merkinnät ja määräykset
6. Asemakaavan muutoksen havainnekuva
7. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
8. Asemakaavan muutoksen seurantalomake

1 Suunnittelualue

1.1 Suunnittelualueen sijainti



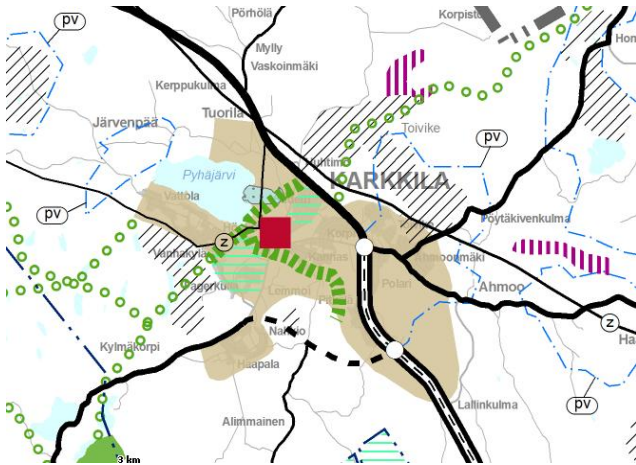
Suunniteltavan alueen sijainti on esitetty kartalla. Suunnittelualue sijaitsee Karkkilan keskusta-alueen pohjoispuolella Kahilaisentien varrella, Närönkadun ja Perkontien välisellä alueella. Alue rajautuu pohjoisreunaltaan Sudetin asuinalueeseen. Eteläreunaltaan alue rajautuu Karkkilan keskustan kortteleihin. Karkkilan torille on etäisyyttä noin 250 m. Keskustan palvelut ja linja-autoasema ovat alueen välittömässä läheisyydessä, terveyskeskus, palvelutalo, koulu ja pallokenttä ovat alueen itäpuolella, Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,4 ha.

2 Kaavatilanne ja muut aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat

2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

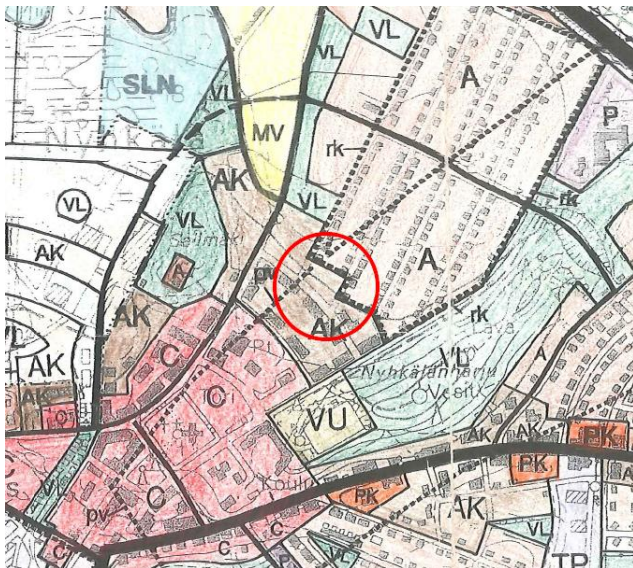
Valtioneuvosto on 30.11.2000 päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ja päätös tuli voimaan 26.11.2001. Valtioneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta tuli voimaan 1.3.2009. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee ottaa huomioon aluetta suunniteltaessa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

2.2 Maakuntakaava

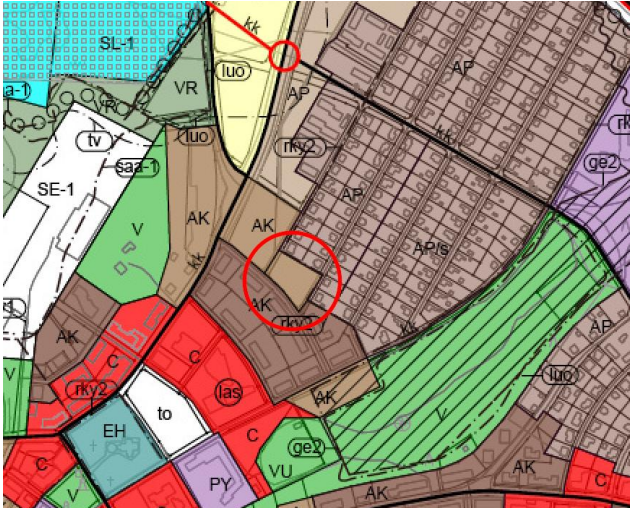


Uudenmaan maakuntakaavassa, jonka
maakuntavaltuusto on hyväksynyt 14.12.2004 ja
joka on vahvistettu 8.11.2006, suunnittelualue
sijoittuu taajamatoimintojen alueelle
(vaaleanruskea alue). Alueen kaakkoispuolella
Nyhkälänharjulla on viheryhteystarve.

2.3 Yleiskaavat



Karkkilan keskustan yleiskaavassa 2015, jonka Uudenmaan ympäristökeskus on vahvistanut 26.6.2001, suunnittelualue on merkitty tiiviiksi asuntoalueeksi (AK) sekä osittain pohjavesialueeksi (pv).



Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavassa, jonka valtuusto hyväksyi 5.9.2011 (ei vielä lainvoimainen), suunnittelualue on asuinkerrostalojen uudisrakentamisaluetta (AK).

2.4 Asemakaavatilanne

Alueella ovat voimassa Karkkilan kaupunki, Närönkatu ja Huhtimo, asemakaava ja asemakaavan muutos, vahvistettu 26.6.2001 (kaava nro 173) (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.

3.3 Luonnonympäristö

3.3.1 Topografia

Alue on nykyisellään rakentamatonta tasaista peltoaluetta.

3.3.2 Maaperä

Koostumus

Alue on maaperältään hiesua (Liite 2 / Maaperäkarta).

Rakennusten perustaminen

Alueen rakentaminen edellyttää tarkempia pohjatutkimuksia.

3.3 Rakennettu ympäristö

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

3.5 Palvelut

Kaupalliset palvelut

Kaava-alue sijoittuu Karkkilan keskusta-alueella ja tukeutuu keskustan kaupallisiin palveluihin (Liite 3 / Palvelukartta).

Koulut

Nyhkälän koulu sijaitsee alueen välittömässä läheisyydessä, sekä ylä-aste että lukio sijaitsevat keskustassa.

Päivähoito

Keskustan alueella on useita päiväkoteja sekä perhekeskus.

Vanhusten palvelut

Palvelutalo / Nyhkäläkoti sijaitsevat terveyskeskuksen läheisyydessä.

Muut palvelut

Kaupungintalo, kirjasto, poliisi, kirkko, museot ja liikuntahalli sijaitsevat keskustassa (Liite 3 / 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 Karkkilan keskustan pääkatujen kautta. Linja-auto- ja taksiasemat sijaitsevat keskustassa.

4 Asemakaavan muutos

4.1 Suunnitelman tavoitteet

Asemakaavan muutoksen avulla tutkitaan mahdollisuutta tehostaa keskustan rakentamista hankekaavana. Alueelle suunnitellaan asuinkerrostalokortteli sekä tarkistetaan alueen tonttitehokkuutta, kerroslukua ja pysäköintiratkaisuja. Uusien rakennusten sijoittelussa huomioidaan alueen mittakaava sekä pyritään muodostamaan selkeitä rakennusten ja kasvillisuuden rajaamia puutarhakaupungille ominaisia katu- ja pihatiloja. Asukkaiden välinen vuorovaikutus ja alueyhteistyö painottuvat alueen suunnittelussa. Alueelle laaditaan rakentamisohjeet.

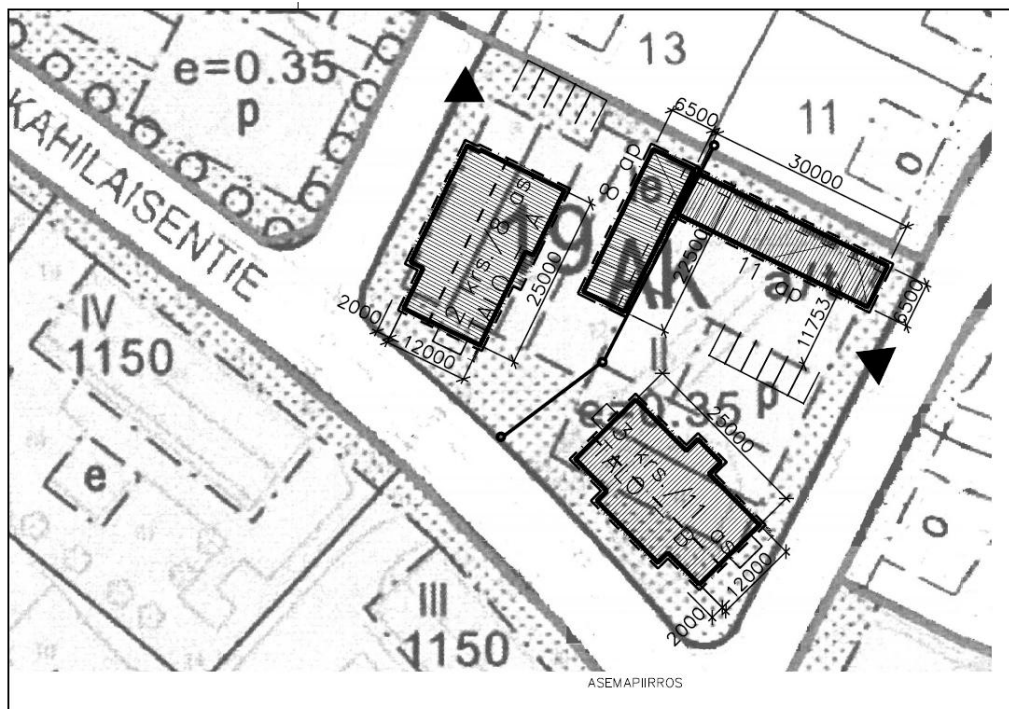
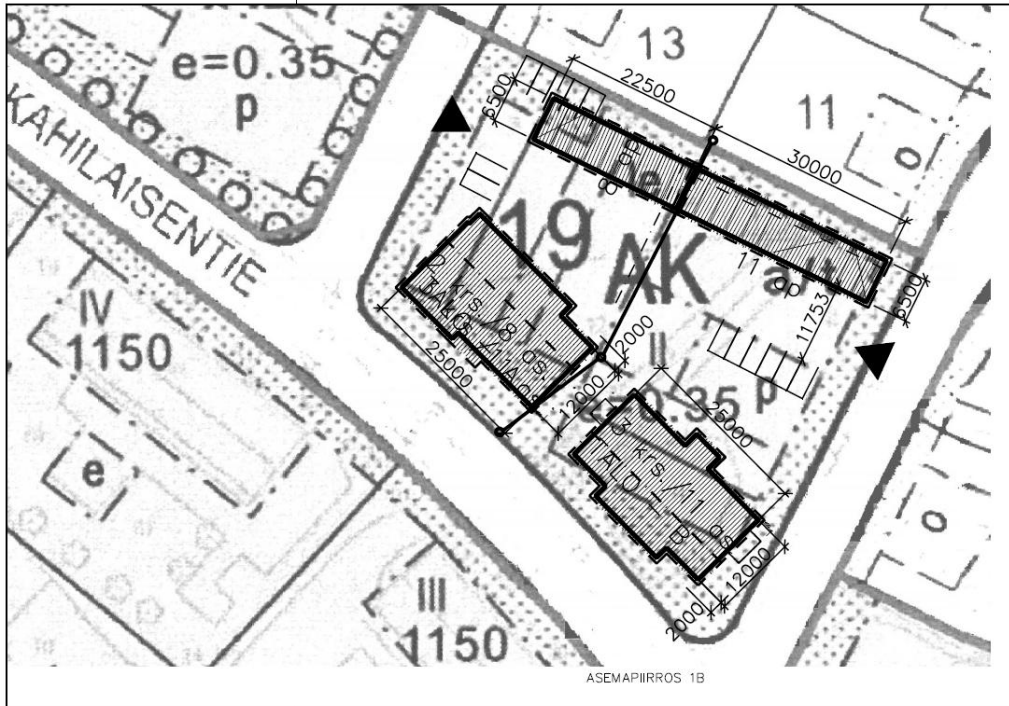
4.2 Suunnittelun eteneminen / vaihtoehdot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Liite 8 / Osallistumis- ja arviointisuunnitelma).

4.2.1 Vaihtoehdot

Asemakaavan muutosta varten laadittiin kaksi vaihtoehtoista suunnitelmaa, joista kehitettiin kaavatiimin ja hankkeen toteuttajan kanssa yhteistyössä asemakaavaluonnos.

6.9.2012



4.2.2 Asemakaavan muutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli Ympäristölautakunnan käsittelyssä 16.10.2011 ja MRL 63§:n mukaisesti virallisesti nähtävänä 19.10. – 1.11.2011. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty nähtävillä olo aikana mielipiteitä.

Asemakaavan muutosluonnoksesta saatu palaute:

Ympäristölautakunnan (9.2.2012) hyväksymispäätöksen jälkeen asemakaavan muutosluonnos asetettiin julkisesti nähtäville MRA 30§:n mukaisesti 22.2. – 22.3.2012 väliseksi ajaksi. Luonnoksesta saatiin nähtävillä olo aikana neljä lausuntoa. Lausunnonantajilla (Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Rakennusvalvonta, Keravan energia Oy ja ELY-keskus) ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatu palaute:

Kaupunginhallituksen (28.5.2012) hyväksymispäätöksen jälkeen asemakaavan muutosehdotus asetettiin julkisesti nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 11.6. – 16.8.2012 väliseksi ajaksi. Ehdotuksesta saatiin nähtävillä olo aikana seitsemän lausuntoa. Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo edellytti lausunnossaan, että Sudetin pientaloalueeseen rajautuvat ja sen alueelle näkyvät korttelinosat tulee suunnitella ja rakentaa huolella niin, että pientaloalueen viihtyisyys ja miljöö eivät rikkoonnu ja että asiasta tulee antaa kaavassa tarkempia määräyksiä. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos edellytti lausunnossaan, että rakennuksen ovien eteen on päästävä ambulanssilla ja välittömään läheisyyteen pelastusyksiköllä ja että parvekesivuille on päästävä kannettavan tikaskaluston kanssa myös talviaikaan sekä että mahdollisuuksien mukaan tontille tulisi rakentaa maanpäällinen palopostiasema. Uudenmaan liitolla, Keravan energia Oy:llä, ELY-keskuksella ja Ympäristövalvonnalla ei ollut lausuttavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseon lausunnon perusteella Autosuojat tulee suunnitella ja rakentaa huolella niin, että Sudetin pientaloalueen viihtyisyys ja miljöö eivät rikkoonnu -teksti on lisätty kaavamääräyksiin. Asemakaava ei rajoita Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen lausunnossa esitettyjen pelastusteiden, kulkureittien ja maanpäällisen palopostiaseman rakentamista tonteille.

4.3 Asemakaavan muutoksen sisältö

4.3.1 Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asuinkerrostalojen korttelialueella suurin sallittu kerrosluku on lännenpuoleisella tontilla kaksi ja idänpuoleisella kolme ja rakentamistehokkuudet $e=0,35$ ja $e=0,45$. Autopaikkoja on varattava 1,5 ap / asunto.

4.3.2 Liikenne (katualueet)

Ajoneuvoliikenne tonteille tapahtuu Närönkadulta ja Perkontieltä. Kahilaisentielle on suunnitteilla kevyenliikenteen väylä.

4.4 Mitoitus

	tontteja kpl	kerrosala k-m2	pinta-ala m2	arvio asukas- määrästä
		585	1670	
AK	2	+ 957	+ 2127	38
Katualueet			446	
Yhteensä	2	1542	4243	38

4.5 Yhdyskuntatekniikan rakentamiskustannukset

Kahilaisentien uuden kevyen liikenteen väylän pituus on noin 150 metriä. Sen alustava rakennuskustannus on noin 35–40000 €. Rakennuskustannuksiin vaikuttavat maaperä- ja pohjaolosuhteet uuden väylän ja vaadittavien rakennekerrospaksuuksien osalta sekä mahdollinen katuvalaisun saneeraus.

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 Alueyhteistyö

Keskustelua käydään aktiivisesti alueen ympäristön asukkaiden kanssa kaavaprosessin eri vaiheissa.

4.6.3 Rakentamisohjeet

Rakentamisohjeet alueen toiselle myöhemmin toteutuvalle tontille ovat hankekaavana toteutetun alueen ensimmäisen tontin toteutusperiaatteita noudattavat.

4.7 Nimistö

Alueen nimistö säilyy ennallaan.

4.8 Asemakaavan muutoksen suhde muihin maankäytön suunnitelmiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

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

<u>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet</u>	<u>Asemakaavan sisältö</u>
Toimiva aluerakenne	
Aluerakenteen tasapainoinen kehittäminen hyödyntämällä olemassa olevia rakenteita ja alueiden omia vahvuuksia.	Alueen rakentaminen liittyy Karkkilan keskustan olemassa olevaan rakenteeseen.
Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu	
Olemassa olevien yhdyskuntarakenteiden hyödyntäminen ja eheyttäminen.	Alue tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin ja sijoittuu keskusta.
Joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun edellytysten parantaminen.	Joukkoliikenteen reitistön läheisyyteen tulee lisää potentiaalista käyttäjäkuntaa.
Kaupunkiseutujen kehittäminen tasapainoisina kokonaisuuksina ja keskusta-alueiden kehittäminen monipuolisina palvelujen, asumisen ja vapaa-ajan alueina.	Keskusta-aluetta kehitetään mahdollistamalla keskusta-alueen asukasmäärän kasvu.
Viheralueiden yhtenäisyys	Korttelipihan viheralue liittyy Sudetin alueen pihojen viheralueverkostoon.
Rakennetun ympäristön ajallinen kerroksellisuus, omaleimaisuus ja ihmisläheisyys.	Alueen ilmeikkyyttä ja ihmisläheisyyttä kehitetään laadittavan kaavan ja rakentamisohteiden avulla.
Ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen poistaminen ja ennalta ehkäiseminen.	Alueella ei ole ihmisten terveydelle aiheutuvia haittoja.
Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto	
Liikennejärjestelmien kehittäminen eri liikennemuodot käsittävänä kokonaisuuksina. Liikennetarpeen vähentäminen ja liikenneturvallisuuden parantaminen. Ensisijaisesti olemassa olevien pääliikenneyhteyksien ja -verkostojen kehittäminen.	Joukkoliikenteen reitistön läheisyyteen tulee lisää potentiaalista käyttäjäkuntaa. Kahilaisentien liikenneturvallisuus paranee kevyenliikenteen väylän rakentamisen myötä.

Maakuntakaava

Asemakaavan muutos noudattaa maakuntakaavaa, jossa alue on taajamatoimintojen aluetta.

Yleiskaava

Asemakaavan muutos noudattaa Karkkilan keskustan yleiskaavaa 2015, jossa suunnittelualue on merkitty tiiviiksi asuinalueeksi (AK) sekä Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavaa (ei vielä lainvoimainen), jossa suunnittelualue on asuin- ja palvelualueen uudisrakentamisaluetta (AK).

4.9 Asemakaavan vaikutukset

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

Yhdyskuntarakenne

Alueen rakentamisen myötä keskustan rakenne tiivistyy. Uusi kevyen liikenteen väylä toteutuu Kahilaisentien varteen. Alueen rakentuu suunnitellulla tavalla voidaan olettaa, että syntyy miellyttävää asuin- ja elinympäristöä.

Liikenne ja liikenneverkko

Vähäisesti lisääntyvää liikennettä lukuun ottamatta ei suunnitelman mukainen rakentaminen aiheuta ympäristöhäiriöitä keskustan alueella. Liikenneturvallisuus tulee paranemaan Kahilaisentien uuden kevyen liikenteen väylän toteutumisen myötä. Uusi rakentaminen ei edellytä huomattavaa yhdyskuntateknisen infrastruktuurin rakentamista.

Rakennettu ympäristö

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

Palvelut

Alueen rakentaminen lisää keskustan palvelujen kysyntää ja niiden käyttöä.

Luonnonympäristö ja maisema

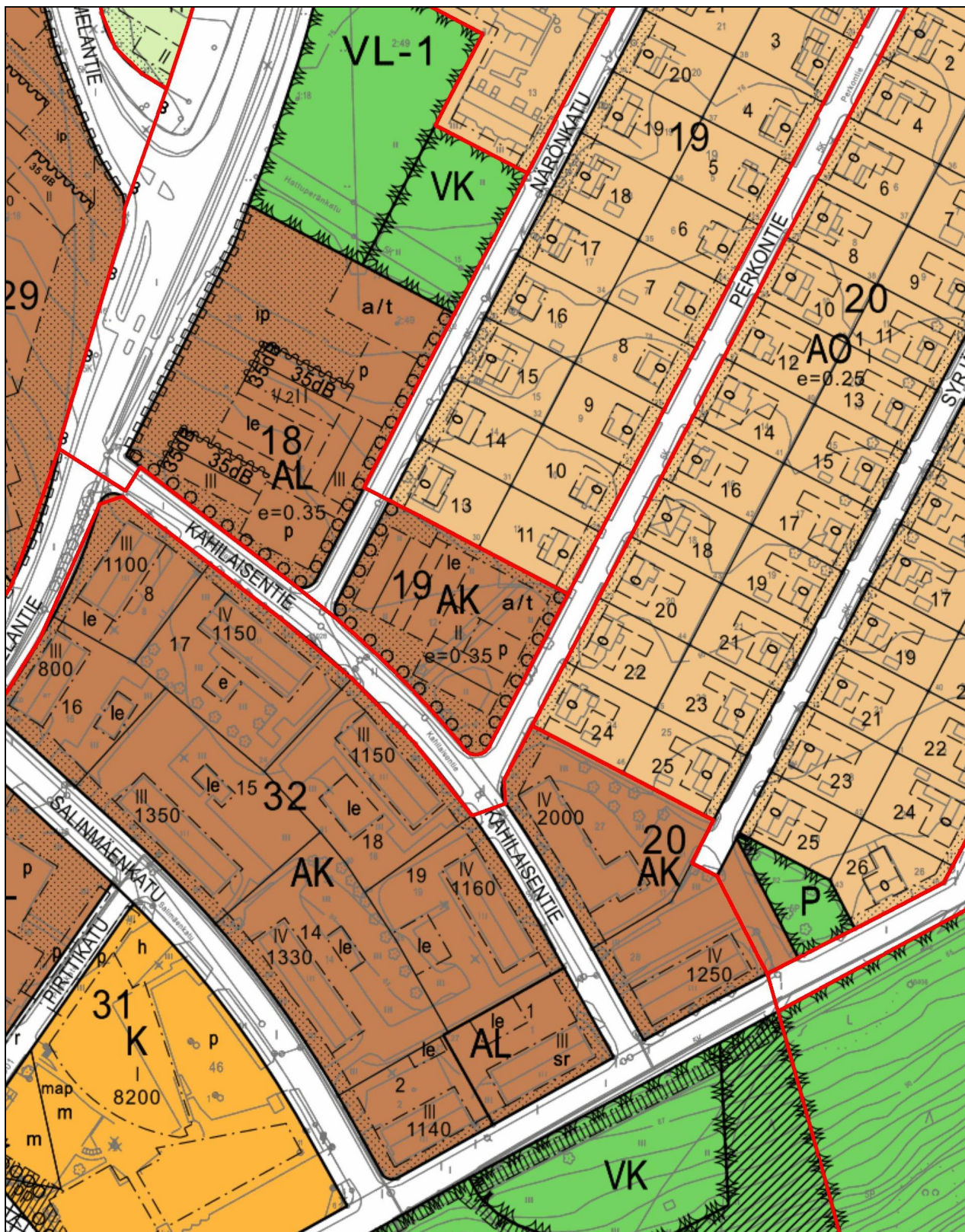
Nykytilanteeseen nähden alueen maisemakuva muuttuu, kun rakentamaton peltoalue otetaan käyttöön. Alueella ei ole merkittävää kasvillisuutta. Puutarhakaupungille ominaiseen viherrakentamiseen panostamalla saadaan alueesta nopeasti viihtyisä.

Lähialueiden asukkaiden elinympäristö

Suunnittelualueesta muodostuu monipuolista asuinympäristöä, jossa sosiaalista eheyttä ja turvallisuutta voidaan edistää monin tavoin.

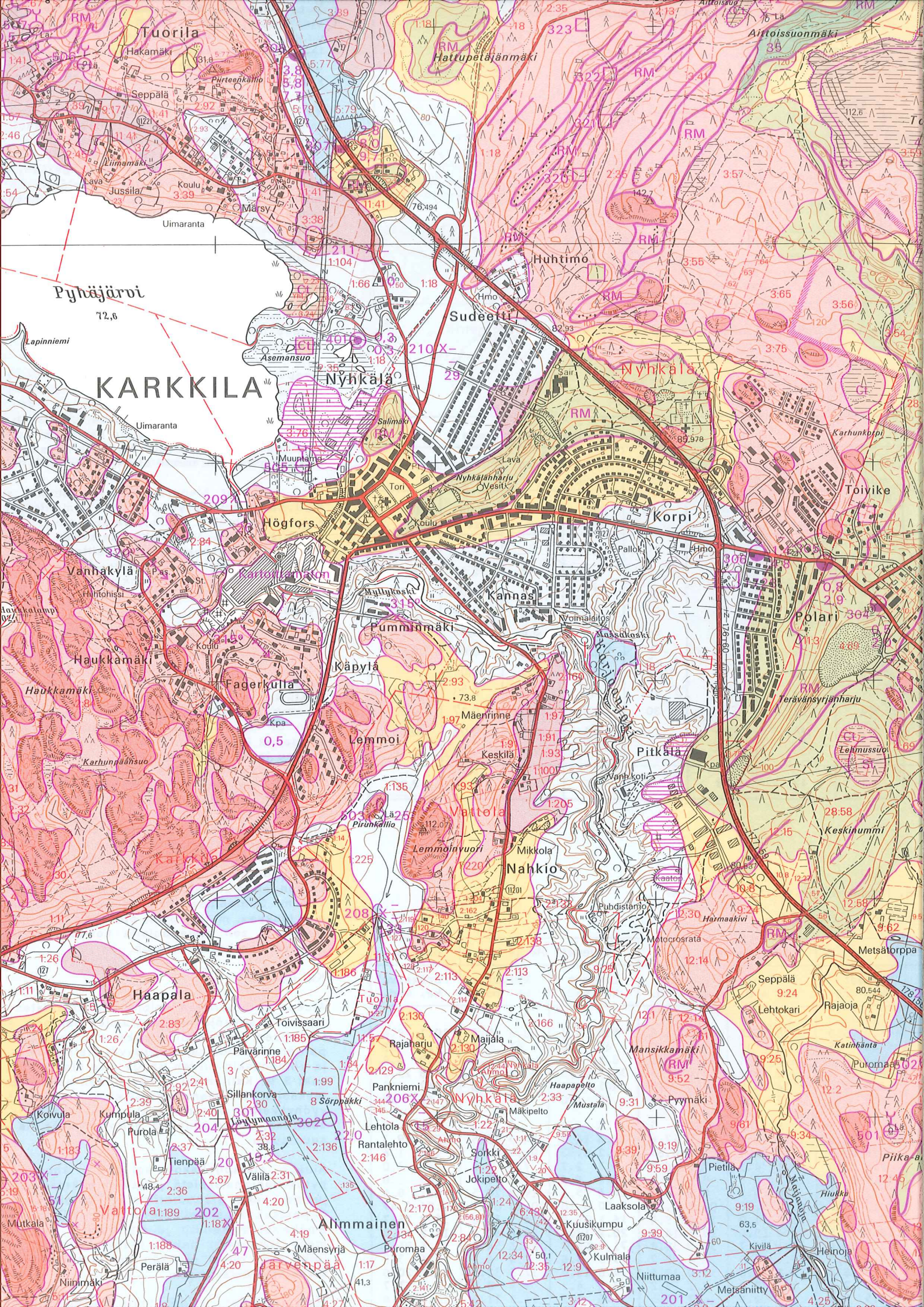
4.10 Aikataulu ja toteuttaminen

Tavoitteena on saada asemakaavan muutos lainvoimaiseksi vuoden 2012 aikana. Alueen toteutus alkaa länsipuoleisen tontin osalta jo vuoden 2012 aikana.



Mittakaava 1:2000
26.01.2012

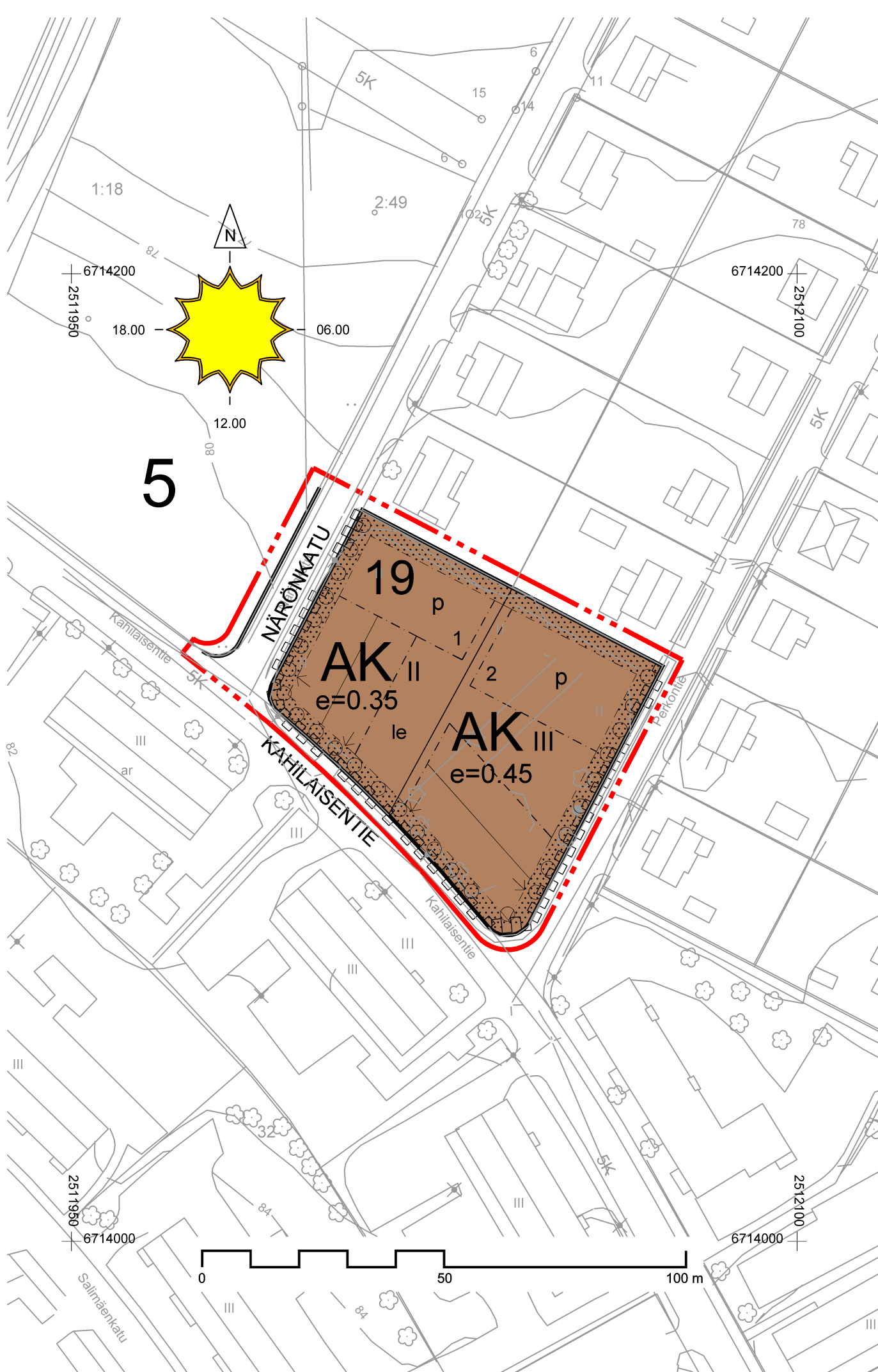
© Karkkila kaupunki



Karkkila

Elämän kokoinen kaupunki

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



KARKKILAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS
KAHILAISENTIE, KORTTELI 19 - ASEMAKAAVA 6.9.2012

5. KAUPUNGINOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS, JOKA KOSKEE KORTTELI- JA KATUALUEITA

mk 1:1000 Kaavanumero: 200

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue
-----	3m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva
————	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja
- - - - -	Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja
————	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja
5	Kaupunginosan numero
19	Korttelin numero
1	Tontin numero

NÄRÖNKATU	Kadun tai puiston nimi
II	Rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku
e=0,35	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan
□□□□	Rakennusala
□p□	Auton säilytyspaikan rakennusala
□□□□	Rakennuksen harjasuuntaa osoittava viiva
□↓□	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus tai sen osa on rakennettava kiinni.
□le□	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

□□□□□	Istutettava alueen osa
○ ○ ○	Istutettava puurivi
————	Katu
~~~~~	Katualueenrajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

### Erityismääräykset:

#### Yleistä

Rakennusalan rajaan kiinni rakennettavan asuinrakennuksen ensimmäisen kerroksen lattiapinnan tulee olla vähintään 70 cm viereistä kadun pintaa korkeammalla.

Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa korttelialueen yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Rakennukset on sijoitettava vähintään neljän (4) metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta.

Rakennuksiin ei saa rakentaa kokonaan maanpäällistä kellarikerrosta.

Korttelialueelle rakennettavat autosuojat tulee muotokieleltään, materiaaleiltaan sekä väriykseltään sopeuttaa asuinrakennuksiin.

Autosuojat tulee suunnitella ja rakentaa huolella niin, että Sudetin pientaloalueen viihtyisyys ja miljöö eivät rikkoonnu.

Autopaikat  
Autopaikkoja on varattava seuraavasti:  
- asunnot: 1,5 autopaikkaa / asunto

Asuinrakennusten rakennusoikeudesta 5% voidaan käyttää työ- tai palvelutililana, joka ei aiheuta häiriötä asumiselle.

Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erillinen tonttijako.

Tonttijako on sitova.

Karkkilan kaupunki  
Tekninen ja ympäristötoimiala  
Maankäytön suunnittelu  
6.9.2012

Pertti Kyyhkynen, kaavoituspäällikkö

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset (23.12.1999/1284)

Karkkilassa

Tapio Jokela, mittaus- ja kiinteistöpäällikkö

Asemakaava on ollut maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27§:n mukaisesti julkisesti nähtävillä.

Asemakaavakartan yhtäpitäväksi kaupunginvaltuuston tekemän päätöksen kanssa todistaa:

Karkkilassa

Seija Laine, tietopalvelusihteeri

YMPLTK	9.2.2012	NÄHT MRA 27§	11.6. - 16.8. 2012
NÄHT MRA 30§	22.2.-22.3. 2012	YMPLTK	___.__.2012
YMPLTK	10.5.2012	KH	___.__.2012
KH	28.5.2012	VALT	___.__.2012
		LV	

# KARKKILAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS - HAVAINNEKUVA

KAHILAISENTIE, KORTTELI 19 - ASEMAKAAVA 6.9.2012

1:18

2:49

18.00

12.00

06.00

102

5k

78

5k

Kahilaisentie

Närinkatu

Pekkonie

Kahilaisentie

32

84

5k

Salmienkatu

0

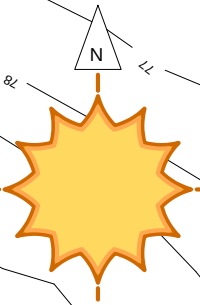
50

100 m

III

84

III





## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



### KARKKILAN KAUPUNKI **KAHILAISENTIE, KORTTELI 19**

**asemakaavan muutos, sitova tonttijako**

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



Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen on ensimmäinen vaihe kaavoituksessa kaavan vireille tulon jälkeen. Suunnitelman tarkoituksena on taata, että tulevassa prosessissa kaikilla, joita asia koskee, on mahdollisuus esittää kantansa ja varmistua siitä, että asian eteen on laadittu tarvittavat selvitykset. Lisäksi pyritään informoimaan alueen asukkaita ja muita alueella toimivia tulevan kaavoitusprosessin kulusta. Tämän suunnitelman tavoitteena on myös kaavoitusprosessin vuorovaikutteisuuden korostaminen; asukkailta ja muilta osallisilta toivotaan aktiivista osallistumista, jotta mahdollinen kaavamuutos huomioi kaikkien alueen toimijoiden edun. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään ja muokataan (päivitetään) tarvittaessa.

Suunniteltavan alueen sijainti on esitetty kartalla. Suunnitteluala sijaitsee Karkkilan keskusta-alueen pohjoispuolella Kahilaisentien varrella, Närönkadun ja Perkontien välisellä alueella. Alue rajautuu pohjoisreunaltaan Sudetin asuinalueeseen. Eteläreunaltaan alue rajautuu Karkkilan keskustan kortteleihin. Karkkilan torille on etäisyyttä noin 250 m. Keskustan palvelut ja linja-autoasema ovat alueen välittömässä läheisyydessä, terveyskeskus, palvelutalo, koulu ja pallokenttä ovat alueen itäpuolella, Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,4 ha.



Alue on rakentamaton peltotalue.

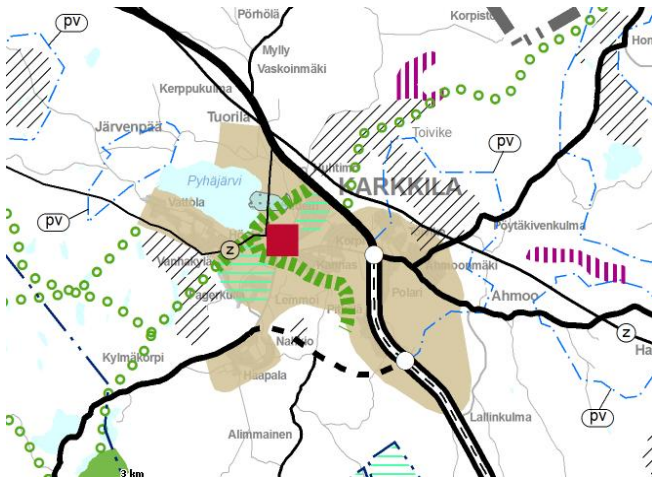




## MAANOMISTUS

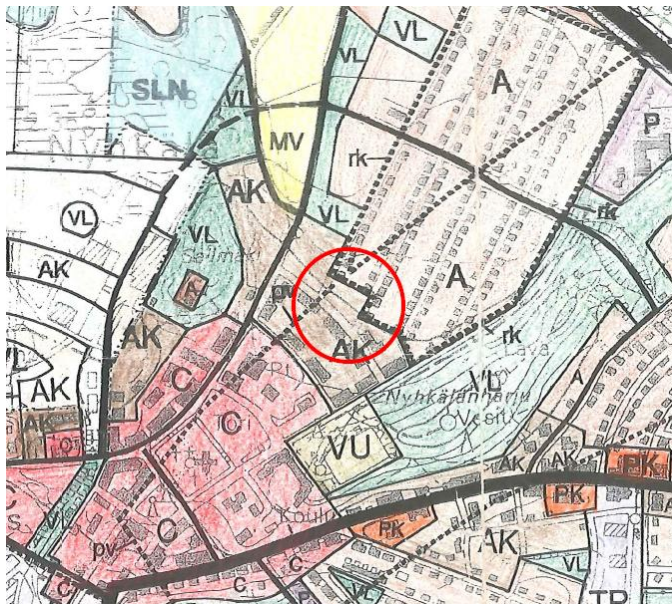
Alue on Karkkilan kaupungin omistuksessa.

## KAAVOITUSTILANNE



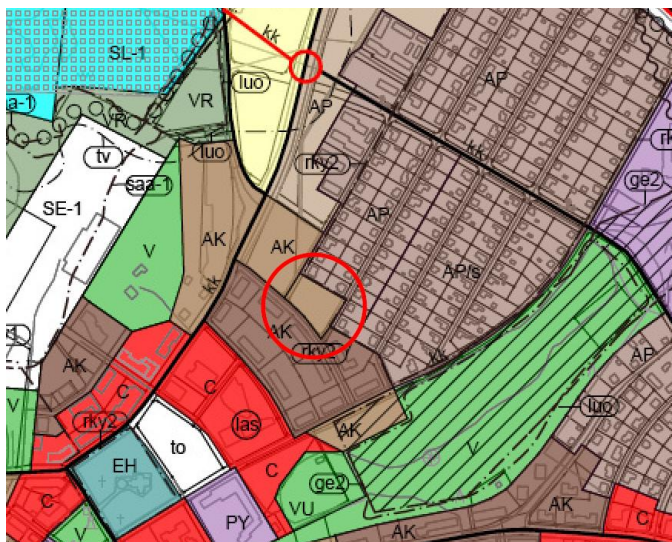
### Maakuntakaava

**Uudenmaan maakuntakaavassa**, jonka maakuntavaltuusto on hyväksynyt 14.12.2004 ja joka on vahvistettu 8.11.2006, suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (vaaleanruskea alue). Alueen kaakkoispuolella Nyhkälänharjulla on viheryhteystarve.



### Yleiskaava

**Karkkilan keskustan yleiskaavassa 2015**, jonka Uudenmaan ympäristökeskus on vahvistanut 26.6.2001, suunnittelualue on merkitty tiiviiksi asuinalueeksi (AK) sekä osittain pohjavesialueeksi (pv).



### Osayleiskaava

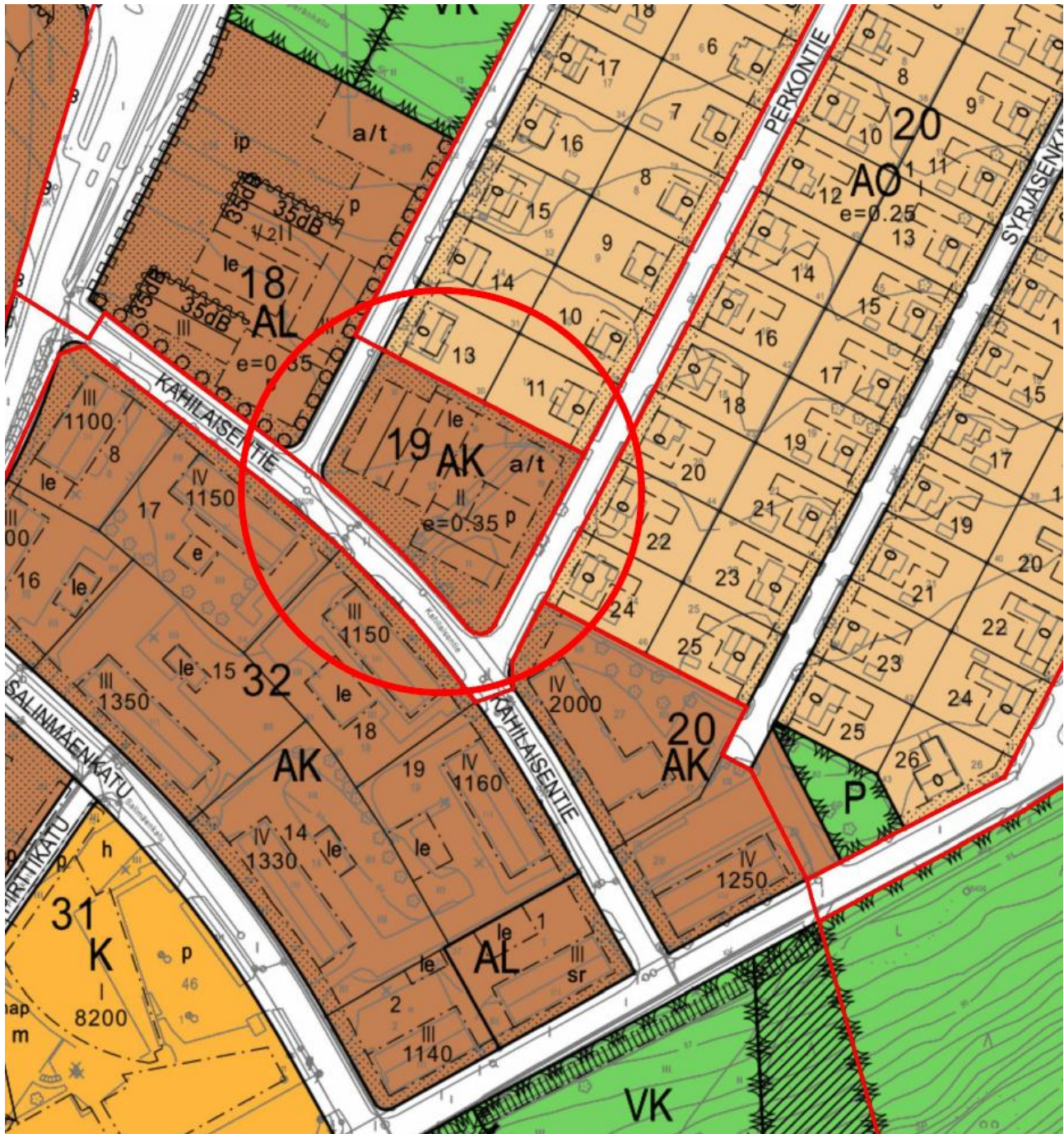
**Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavassa**, jonka valtuusto hyväksyi 5.9.2011, suunnittelualue on asuinkerrostalojen uudisrakentamisa-alue (AK).



### Asemakaava

Alueella ovat voimassa seuraava asemakaava:

- Karkkilan kaupunki, Närönkatu ja Huhtimo, asemakaava ja asemakaavan muutos, vahvistettu 26.6.2001 (kaava nro 173)



### LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen avulla tutkitaan mahdollisuutta tehostaa keskustan rakentamista hankekaavana kaupunkikeskustassa. Alueelle suunnitellaan asuinkerrostalokortteli sekä tarkistetaan alueen tonttitehokkuutta, kerroslukua ja pysäköintiratkaisuja. Uusien rakennusten sijoittelussa huomioidaan alueen mittakaava sekä pyritään muodostamaan selkeitä rakennusten ja



kasvillisuuden rajaamia puutarhakaupungille ominaisia katu- ja pihatiloja. Asukkaiden välinen vuorovaikutus ja alueyhteistyö painottuvat alueen suunnittelussa. Alueelle laaditaan rakentamisohjeet.

### ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

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

### OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Kaavoitusprosessissa pyritään käyttämään eri kanavia siten, että kaikilla halukkailla on mahdollisuus näkökantansa esittämiseen sen muodosta riippumatta. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä.

Osallinen voi esittää kantansa:

- kirjallisesti postitse
- kirjallisesti sähköpostitse
- puhelimitse
- yleisötilaisuuksissa
- tapaamisissa kaavoittajan kanssa

Osallisia ovat kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Kaava-alueen maanomistajat ja naapurit
- Lähialueen asukkaat
- Alueella toimivat yritykset ja yhdistykset
- Teleoperaattorit
- Vattenfall
- Keravan Energia Oy
- Museovirasto / Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Vesihuoltolaitos
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

### SUUNNITTELUVAIHEET JA TAVOITEAIKATAULU

Asemakaavan muutoksen laadintaan on ryhdytty Karkkilan kaupungin toimesta.

Vireilletulo on ilmoitettu Karkkilan kaupungin Kaavoituskatsauksessa 2011.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli Ympäristölautakunnan käsittelyssä 13.10.2011 ja nähtävillä 19.10. – 1.11.2011 Karkkilan kaupungintalolla, palvelupisteessä Serveri ja kaupungin kotisivuilla. Lähtökohdista sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi esittää mielipiteensä nähtävillä olon aikana. Osallisilla on mahdollisuus pyytää neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskukselta ennen kuin kaavaluonnos on asetettu nähtäville.

Asemakaavan muutoksen luonnoksen valmisteluvaiheessa kerätään valtaosa kaavan toteuttamiseen vaadittavista lähtötiedoista. Myös toteutuksen vaihtoehdot arvioidaan. Luonnos laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen ja tehtyjen selvitysten perusteella. Luonnoksen nähtävilläolosta ilmoitetaan lehti-ilmoituksella paikallislehdissä, Karkkilan kaupungin kotisivuilla ja ilmoitustaululla sekä kirjeillä asianosaisille. Luonnoksesta voi esittää mielipiteen kaavan nähtävillä olon aikana. Luonnos oli Ympäristölautakunnan käsittelyssä 9.2.2012 sekä nähtävillä (MRL 62§ ja MRA 30§) 22.2. – 22.3.2012.

Asemakaavan muutoksen ehdotus laaditaan kaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta. Ehdotuksessa kaava saa useimmiten lähes lopullisen muotonsa. Mikäli ympäristölautakunta ja kaupunginhallitus hyväksyvät ehdotuksen nähtäville, siitä pyydetään viranomaisten lausunnot.

Ehdotuksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kuten edellä. Ehdotuksesta voi jättää muistutuksen kaavan nähtävillä olon aikana. Ehdotus oli Ympäristölautakunnan käsittelyssä 10.5.2012 ja Kaupunginhallituksen käsittelyssä 28.5.2012 sekä nähtävillä (MRA 27§) 11.6. – 16.8.2012.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy Kaupunginvaltuusto lokakuussa 2012, sitä ennen kaava on vielä Ympäristölautakunnan käsittelyssä 6.9.2012 ja Kaupunginhallituksen käsittelyssä 24.9.2012. Hyväksytystä kaavasta voi valittaa valitusajana, joka on 30 päivää, hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Asemakaavan muutos tulee voimaan valitusajan jälkeen vuonna 2012, mikäli kaavasta ei valiteta. Rakentamisohjeet alueen toiselle myöhemmin toteutuvalle tontille ovat hankekaavana toteutetun alueen ensimmäisen tontin toteutusperiaatteita noudattavat.

#### SUUNNITTELIJAT / KAAVOITUSTIIMI

Pertti Kyyhkynen	kaavoituspäällikkö
Tapio Jokela	mittaus- ja kiinteistöpäällikkö
Paula Mäenpää	vs. vastaava rakennustarkastaja
Minna Sulander	ympäristöpäällikkö
Esko Vuolukka	yhdyskuntatekniikan päällikkö

#### YHTEYSTIEDOT

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



## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	224 Karkkila	Täyttämispvm	19.04.2012
Kaavan nimi	Kahilaisentie, kortteli 19, asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	10.03.2011
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	2240002002011
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4241	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4241

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 +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,4241</b>	<b>100,0</b>	<b>1542</b>	<b>0,36</b>		<b>213</b>
A yhteensä	0,3798	89,6	1542	0,41		213
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0443	10,4				
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				

## Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ² ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,4241</b>	<b>100,0</b>	<b>1542</b>	<b>0,36</b>		<b>213</b>
<b>A yhteensä</b>	0,3798	89,6	1542	0,41		213
AK	0,3798	100,0	1542	0,41		213
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,0443	10,4				
Kadut	0,0443	100,0				
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						