



Kaavaselostus 13.1.2011

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Karkkilan kaupunki
ns. Keski- ja Itä-Tuorilan alue

Asemakaavan muutos koskee Karkkilan kaupungin Tuorilan 11. kaupunginosan kortteleita 27 ja 29-54 sekä näihin liittyviä katu-, virkistys- ja puistoalueita sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat Tuorilan 11. kaupunginosan korttelit no 27-54 sekä näihin liittyvät katu-, virkistys- ja puistoalueet sekä suojaviher- ja metsätalousalueet.

Kaavan tunnus: 191

Kaavan päiväys: 13.1.2011

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

Kaavan vireille tulosta ilmoittamisen päivämäärä: 23.8.2004

Kaavaluonnos MRA 30§:n mukainen mielipiteiden kuuleminen: 31.8.2006.- 29.9.2006

Kaavaehdotus MRL 65 § ja MRA 27§:n mukaisesti nähtävillä:23.1.2008 – 21.1.2008

Kaavaehdotus MRA 65§ ja MRA 32§:n mukaisesti uudelleen nähtävillä:1.9.2008 – 30.9.2010

Asemakaava, ympäristölautakunta 13.1.2011.

Kaupunginhallituksen hyväksymispäivämäärä:

Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä:

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijoittuu Keski- ja Itä-Tuorilan varrelle Karkkilan keskusta-alueen pohjoispuolella.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Keski- ja Itä-Tuorilan asemakaavan muutoksen tarkoituksena on saada alueelle laadukkaat asuinpienalojen tontit, riittävät ja tarkoituksenmukaiset katualueet ja kunnallistekniikan putkistojen ja kaapeleiden reittivaraukset sekä päivittää kaavamääräykset. Kaavamuutoksen alue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien päässä Karkkilan keskustasta ja se on osittain 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 suunnittelualan 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

- Asemakaavaluonnos mk 1:1000 merkintöjen selityksineen
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Ote voimassa olevasta asemakaavasta
- Havainnekuva

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Karkkilan yleiskaava ja Karkkilan keskusta-alueen osayleiskaavaehdotus 14.6.2010
- Tielaitos, alustava liittymäsuunnitelma VT 2:lle
- Keski- ja Itä-Tuorilan meluselvitys VT 2:n varten, Ramboll Oy
- Kylätontin sijainnin selvitys, arkkitehti Antti Karvonen

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitukseen on ryhdytty Keski- ja Itä-Tuorilan nykyisen asemakaavan katualueiden riittämättömän leveyden ja linjauksissa havaittujen puutteiden ja kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä havaittujen toteuttamisvaikeuksien vuoksi. Kaavamuutoksella pyritään tonttien ja asuinrakennustoiminnan edistämiseen ja katujen ja kunnallisteknisten verkostojen parantamiseen. Asemakaavamuutoksen laatimisesta on Karkkilan kaupunginhallitus tehnyt päätöksen 23.8.2004. Kaavan laatijaksi valittiin Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 15.8.2006.

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu 23.8.2004 ja kaavoituskatsauksessa 19.5.2005.

Kaavaprosessia käsittelevä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Karkkilan kaupungin tekninen ja ympäristöosastolla 31.8.2006 - 29.9.2006 välisen ajan samanaikaisesti kaavaluonnoksen kanssa.

Kaavan pohjakartta on Karkkilan kaupungin laatima. Asemakaavan pohjakarttaa on muutettu tilojen 2:54 ja 2:118 (ent. 2:55) välirajan osalta. MML:n Jyväskylän keskusarkistosta on saatu kopio alkuperäisestä tilojen 4.10.1958 rekisteröidystä lohkomistoimituskartasta. Po. tilojen välillä ei ole käyty rajankäyntejä tuon 4.10.1958 rekisteröidyn lohkomistoimituksen jälkeen, joten rajan todetaan menevän lainvoimaisesti rajamerkeistä 23-42

Itä- ja Keski-Tuorilan alueen asukkaille järjestettiin asemakaavan muutosta koskeva keskustelutilaisuus 24.5.2006 kaupungintalon Valuri-salissa. Alustavaa kaavaluonnosta esiteltiin paikalle saapuneille n. 10 asukkaalle. Lautakunnan päätöksen jälkeen kaavaluonnos asetettiin alustavasti nähtäville 30.8.-29.9.2006 ja lähetettiin alueen maanomistajille tiedoksi MRA 30§:n mielipiteen esittämistä varten.

Asemakaavamuutoksen luonnoksesta pyydettiin kommentit Uudenmaan ympäristökeskukselta ja Uudenmaan liitolta sekä Museovirastolta ja Uudenmaan tiepiiriltä.

Saatujen kommenttien ja mielipiteiden jälkeen laadittiin virallinen kaavaehdotus.

Asemakaavaehdotusta käsiteltiin ympäristölautakunnassa 12.12.2007 ja kaupunginhallituksessa 14.1.2008.

Asemakaavaehdotus oli MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 30 päivän ajan 23.1.2008-21.2.2008. Asemakaavamuutoksen ehdotuksesta pyydettiin lausunnot Uudenmaan ympäristökeskukselta, Museovirastolta, Tammisaaren museolta, Uudenmaan tiepiiriltä ja Vattenfall Verkko Oy:ltä. Asemakaavan muutoksen ehdotuksesta jätettiin viisi muistutusta.

Tiehallinnolta saadun lausunnon pohjalta tehtiin Järvenpääntien ja Vt 2:n liittymisalueella katualueen uudelleen rajaamista tiealueeseen. Lausunnossa todettiin myös, että Järvenpääntien liittymän rakentaminen Vt2:een vaatii erilliset liikenne-/ katusuunnitelmat ja tieviranomaisen lausunnon. Lisäksi teknisenä korjauksena tila Rn:9:7 yhdistettiin 4.6.2007 hakemuksen mukaisesti yhdeksi isoksi tontiksi, joka on jäänyt aikaisemmassa käsittelyssä huomioimatta. Asemakaavan muutoksesta annetuista

muistutuksista ja lausunnoista laadittiin erillinen kirjallinen yhteenveto. Tammisaaren museolta ei saapunut lausuntoa nähtävilläoloaikana.

Ympäristölautakunta käsitteli kaavaehdotusta kokouksessaan § 94 ja päätti jättää asian pöydälle lisäselvityksiä varten.

Nähtävilläolon jälkeen asemakaavasuunnittelua jatkettiin. Tähän työhön liittyi kaupungin sisäisiä viranomaisneuvotteluja sekä neuvotteluja tielaitoksen kanssa 2.9.2008 ja 22.10.2010 ja eri vaiheissa sähkönjakeluyhtiön kanssa ja näiden ohella alueella tapahtuneiden maanomistusmuutoksista johtuvaa uudelleensuunnittelua.

Asemakaavamuutosalueen länsiosassa tehtiin kaavoitustyön aikana kaksi laajaa maakauppaa, v. 2007 ja 2009, joissa Karkkilan kaupunki osti maa-alueet omistukseensa. Näiden alueiden osalta tutkittiin uudelleen tarkoituksenmukaista korttelirakennetta ja katuverkostoa. Uusittu kaavamuutosehdotus noudatti näillä osa-alueilla aiempaa nähtävillä ollutta ratkaisua paremmin maaston muotoja ja samalla vähensi katujen ja kunnallistekniikan verkostojen kustannuksia.

Vuoden 2009-2010 aikana alueella, Huvilatien varrella, toimiva leipomoyritys neuvotteli ja osti naapurissa Järvenpääntiehen rajautuvan tontin, jolloin avautui mahdollisuus ratkaista tämän alueella pitkään toimineen yrityksen rakentamiseen liittyviä ongelmakysymyksiä laajennustarpeiden ja yrityksen jakeluliikenteen järjestelyiden osalta.

Ympäristölautakunta esitti kokouksessaan 16.6.2010 ja kaupunginhallitus päätti 9.8.2010 asettaa asemakaavaehdotuksen uudelleen nähtäville. Asemakaavaehdotus oli MRL 65 §:n ja MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtävillä 1.9.-30.9.2010.

Asemakaavamuutoksen ehdotuksesta pyydettiin lausunnot Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseolta, Vattenfall Verkko Oy:ltä sekä Keravan Energia Oy:ltä. Asemakaavan muutoksen ehdotuksesta jätettiin neljä muistutusta. Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa järjestettiin neuvottelu 22.10.2010, jossa käsiteltiin VT2:n liittymien sekä alueen liikenneverkon kaavateknisiä kysymyksiä.

Lausuntojen johdosta nähtävillä olleeseen asemakaavamuutokseen tehtiin korjausluontoisena täydennyksenä sr-merkintä kaavamääräyksineen Tuorilan työväentalon tontille. Muistutusten johdosta tehtiin korjausluontoisina muutoksina korttelin 41 tonttien 3 ja 8 välirajan muutos sekä AL-korttelialueen rajauksen osalta Alenin leipomon tonttia käsittäviä rajausmuutoksia tilojen 2:52 ja 2:54 alueella.

Uudenmaan ELY keskus oli yksityishenkilöiden lähettämien tietojen perusteella antanut lausunnon 14.12.2009, joka koski liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan määrittämistä Tuorilan kylässä. Lausunnon liitekartassa osoitettu paikka merkittiin kaavamuutoksen havainnepiirustukseen.

Muita korjausluoteisia muutoksia tai täydennyksiä, joita tehtiin kaavakarttaan olivat:

- Yleisiin rakennustapaa koskeviin määräyksiin lisättiin ohje sijoittaa asuinrakennus rajaamaan katunäkymää ja vastaavasti talousrakennus siten, että asuinrakennus voi toimia katunäkymän rajaajana

- Yleisiin määräyksiin lisättiin AL-korttelialueita koskeva oikeus 50 m² suuruisen talousrakennuksen sijoittamiseen osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.
- Kaavakartalle merkittiin osalle tonteista soveltuviin sijainteihin nuolimerkinnot osoittamaan rakennusalan sivua, johon tontin asuinrakennus on rakennettava kiinni.
- Kaavakartalle merkittiin osalle tonteista soveltuviin sijainteihin katualueen rajalle istutettavan tontinosan merkintä.

Ympäristölautakunta käsittelee asemakaavan muutosta 13.1.2011.

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

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

2.2 Asemakaava

Asemakaava mahdollistaa vanhan asuinalueen säilyttämisen ja kehittämisen ja lisärakentamisen alueelle. Kaikilta tonteilta on yhteys katu- ja puistoalueelle.

2.3 Asemakaavan toteutuminen

Kaavamuutoksen hyväksyy Karkkilan kaupunginvaltuusto. Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi. Alue sijaitsee lähellä keskustan palveluja ja se on osittain 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 itäpuolitse kulkee valtatie 2, Porintie ja Helsinkiin on matkaa n. 60 km. Suunnittelualue sijoittuu Karkkilan kaupungin keskusta-alueen pohjoispuolelle Tuorilan kaupunginosassa.

3.1.2 Suunnittelualue

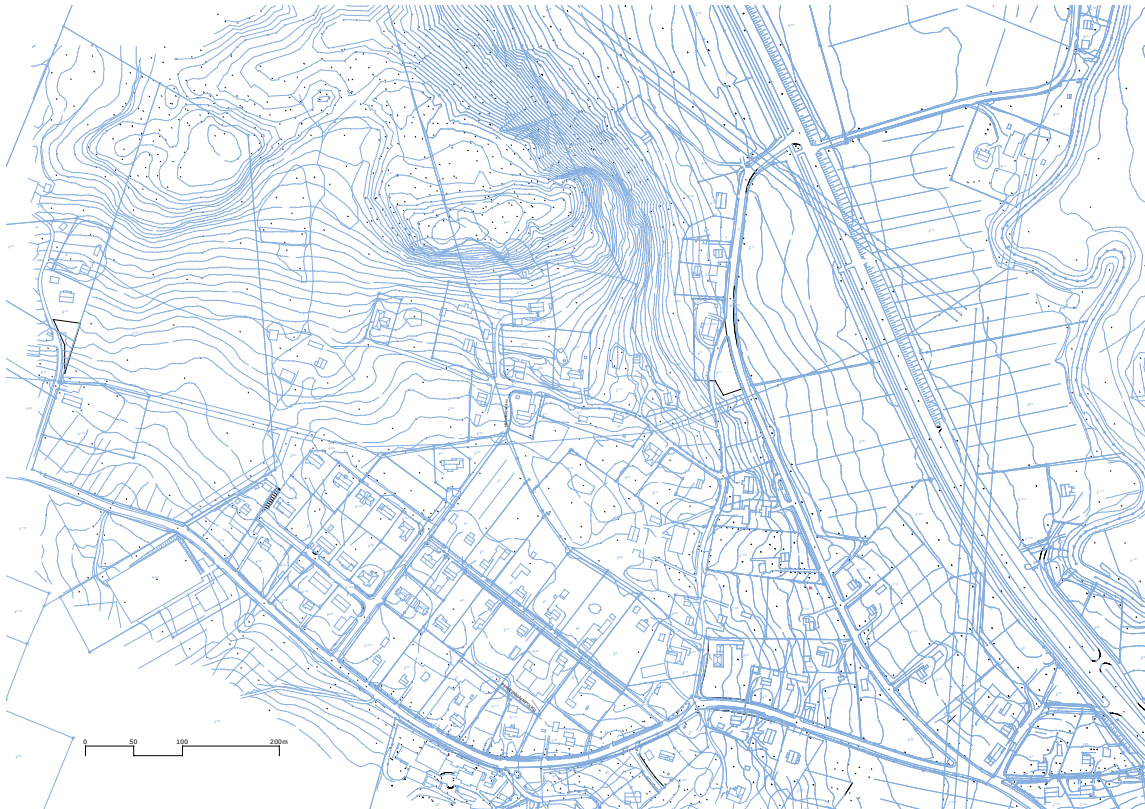
Suunnittelualue on pääosin vanhaa omakotitaloaluetta ja rakentamattomilta osin metsä- ja niittyaluetta.. Maasto on loivasti pohjoiseen nousevaa rinnettä. ja sillä on havu- ja lehtipuustoa.



Näkymä Kallioahteentieltä etelään, kevät 2006.

3.1.3 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalue on rinnemaastoa, jossa kasvaa havu- ja lehtipuustoa sekä pieniä niittyalueita. Järvenpääntien pohjoispuolinen alue on rakennettua pientaloaluetta.



Maaston pinnanmuodostus.



Näkymä Huvilatieltä pohjoiseen , kevät 2006

Alueen keskellä olevassa puistikossa on havaittu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka
(Uudenmaan ELY lausunto 14.12.2009)

Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka

Kunta: Karkkila



Liittyy Uudenmaan ympäristökeskuksen
lausuntoon LUO 902 / 14.12.2009

Suunnittelija Juha Lumme

Mittakaava 1:3 000

0 25 50 75 100 m



Parakaatelu: 294294
Koodinimi: YKI
Näkökoordinaatit: 3316098, 6718772 3216131, 6718965
Uudenmaan ympäristökeskus 14.12.2009

Uudenmaan ELY lausunnön liitekartta 14.12.2009.

3.1.4 Maanomistus

Alue on pääosin yksityisomistuksessa olevaa pientaloaluetta. Kauppatien ja Järvenpääntien kulmauksessa oleva tila on Karkkilan kaupungin omistuksessa



Maanomistuskartta 2006 (maanomistuksessa on tapahtunut kiinteistökaupoista johtuvia muutoksia oheisen kartan kokoamisen jälkeen, kartta päivitetään lopulliseen kaavaselostukseen, omistusmuutokset on huomioitu kaavoitustyön kuluessa)



Näkymä Kauppatieltä etelään, oikealla työväentalo, syksy 2006.

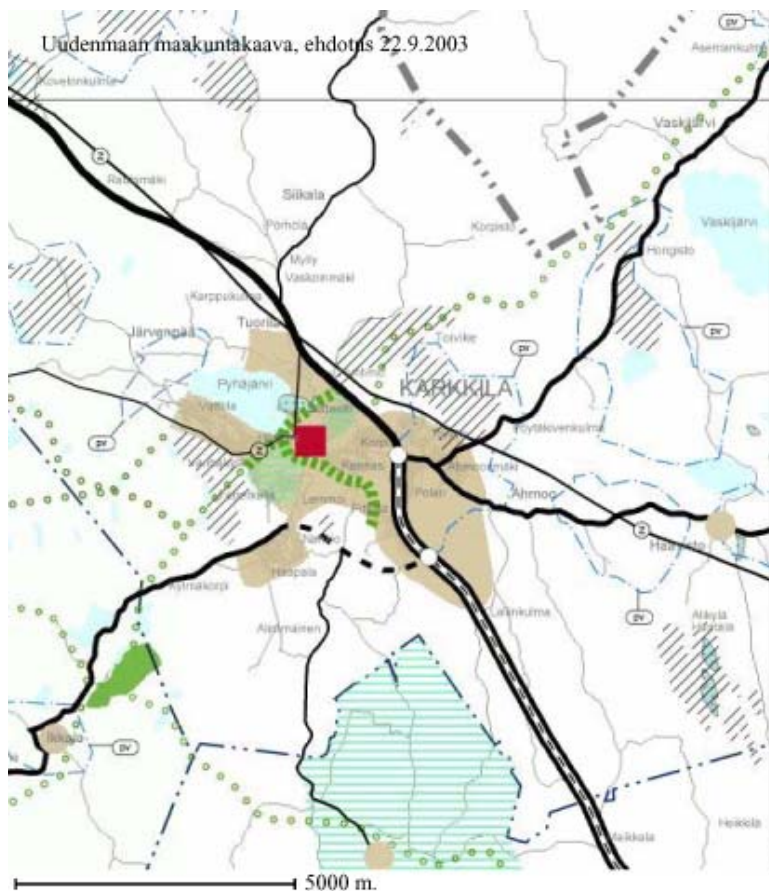
3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

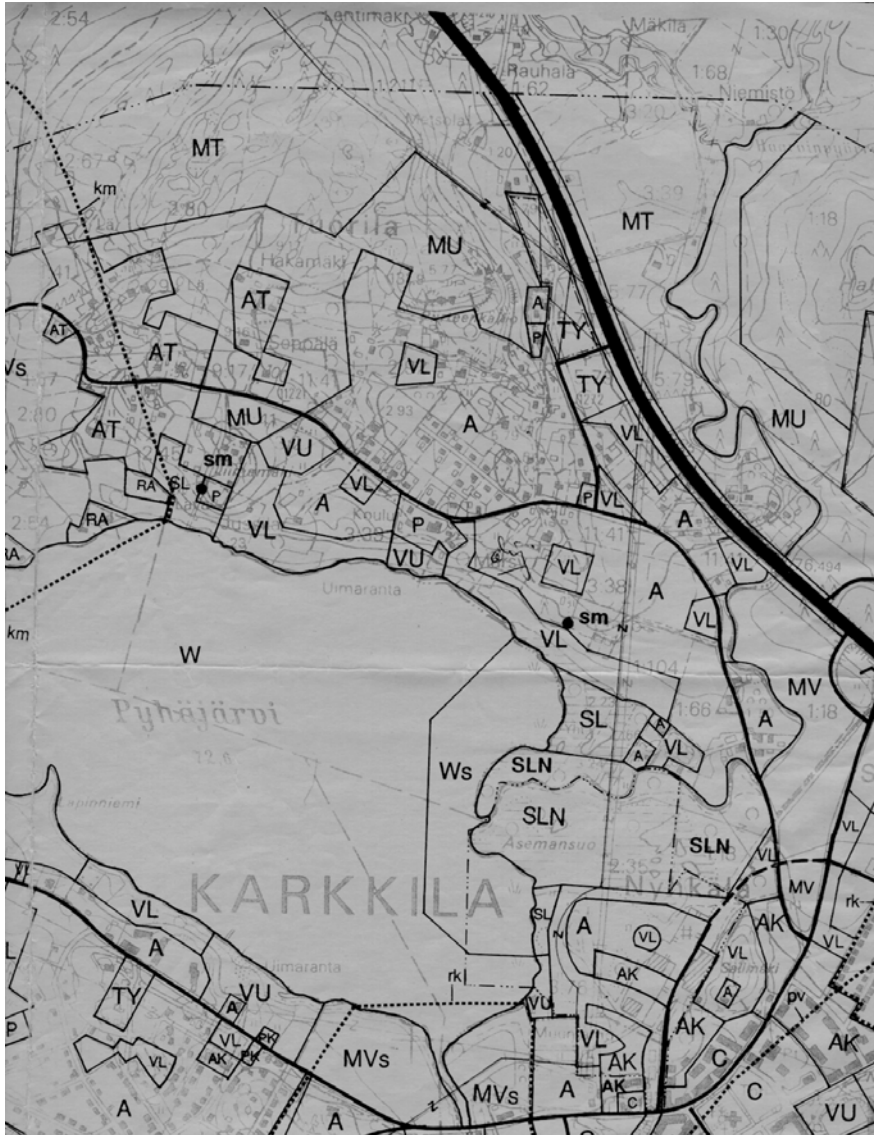
Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan maakuntakaavan marraskuussa 2006. Se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet pitkälle tulevaisuuteen. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan joulukuussa 2004. Ympäristöministeriö vahvisti kaavan maakuntavaltuuston tekemän päätöksen mukaisena lukuunottamatta kolmea tuulivoiman tuotantoon soveltuvaa aluetta sekä taajamatoimintojen aluetta Vantaalla

Kaavassa on maakunnallisesti merkittävät aluevaraukset mm. taaja-asutukseen ja palvelu- ja työpaikkarakentamiseen, suojeluun ja virkistykseen sekä seudulliset ja valtakunnalliset liikennematkaiset ja teknisen huollon järjestelyt.

Keski- ja Itä-Tuorilan alue sisältyy maakuntakaavassa esitettyyn taajama-alueeseen.

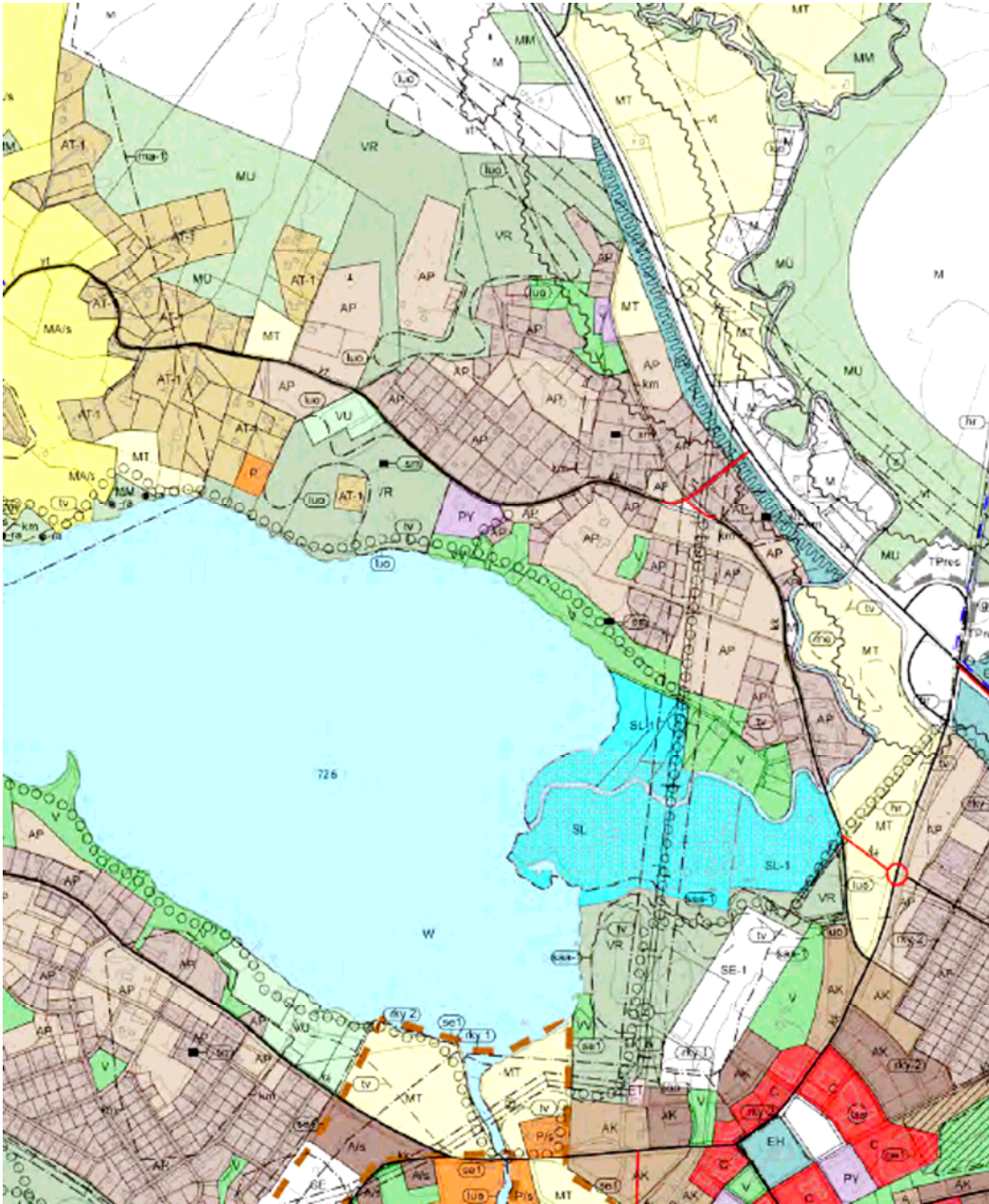


Yleiskaava



Kaavoitettava alue on yleiskaavan alueella. Karkkilan keskustan yleiskaava 2015 on vahvistettu Uudenmaan ympäristökeskuksessa 26.6.2001. Yleiskaavassa kaavoitettavana olevalle Keski- ja Itä-Tuorilan alueelle sijoittuu palvelualueen aluevaraus (P), asumisen aluevaraus (A) ja virkistysalueen aluevaraus (VL) ja maa- ja metsätalousalueen aluevaraus (MU).

Osayleiskaava



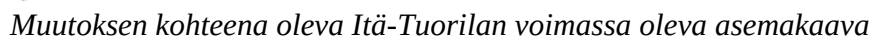
Kaavoitettava alue on Karkkilan keskusta osayleiskaavan ehdotuksen (14.6.2010) alueella. Osayleiskaavassa kaavoitettavana olevalle Keski- ja Itä-Tuorilan alueelle sijoittuu asumisen aluevaraus (AP), julkisten palvelujen ja hallinnon aluevaraus (Y), virkistysalueen aluevaraus (V) ja retkeily- ja ulkoilualueen aluevaraus (VR).

Asemakaava



Muutoksen kohteena oleva Keski-Tuorilan voimassa oleva asemakaava.

Asemakaavamuutosalue muuttaa nykyistä Karkkilan kaupungin Keski-Tuorilan ja Itä-Tuorilan asemakaavoja.



Kaavoitettavalla alueella käytetään Karkkilan kaupungin ajantasaista kaavan pohjakarttaa.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Karkkilan kaupunginhallitus on päättänyt, että Keski- ja Itä-Tuorilan 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 vanhan Keski-Tuorilan asuinalueen kehittämiseksi ja havaittujen katurakentamisen ja kunnallistekniikan rakentamisen ongelmien välttämiseksi. Itä-Tuorilan osalta maankäyttöä on haluttu ajanmukaistaa valtatie liikennealueen ja tieliittymän läheisyydessä. Asemakaavan muutoksen laatimisesta Karkkilan kaupunginhallitus teki päätöksen 23.8.2004.

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
- Museovirasto
- Uudenmaan tiepiiri

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 kaavoituskatsauksessa 2006.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa

Kaavamuutosluonnos lähetettiin tiedoksi korttelialueen maanomistajille 30.8.2006 MRA 30§:n mukaista mielipiteen esittämistä varten kaavaa valmisteltaessa ja kaavan valmisteluaineisto on tästä päivämäärästä lähtien ollut nähtävillä Karkkilan kaupungin tekninen ja ympäristökeskuksessa. Kaavaluonnoksesta pyydettiin kommentit Uudenmaan ympäristökeskukselta, Uudenmaanliitolta, palo- ja pelastuslaitokselta. Yksityishenkilöiltä saatiin 16 mielipidettä, osassa useita allekirjoittajia..

Saatujen kommenttien ja mielipiteiden jälkeen laadittiin virallinen kaavaehdotus.

Kaavaehdotus laitettiin nähtäville 30 päivän ajaksi 23.1. – 21.2.2008 ja pyydettiin tarvittavat lausunnot.

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

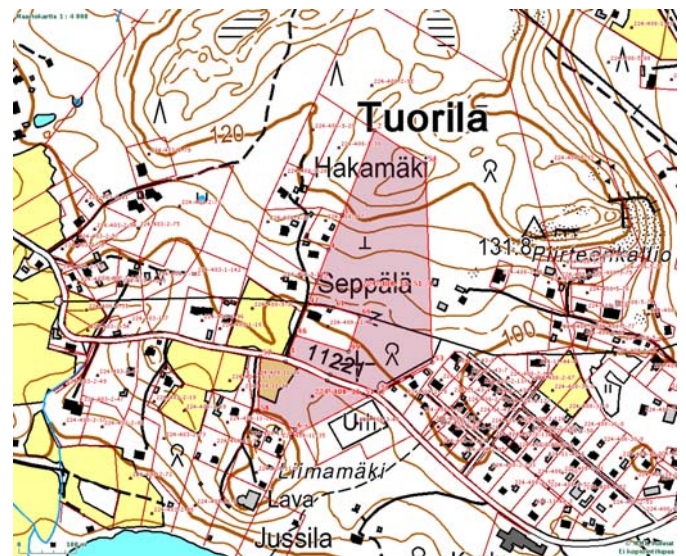
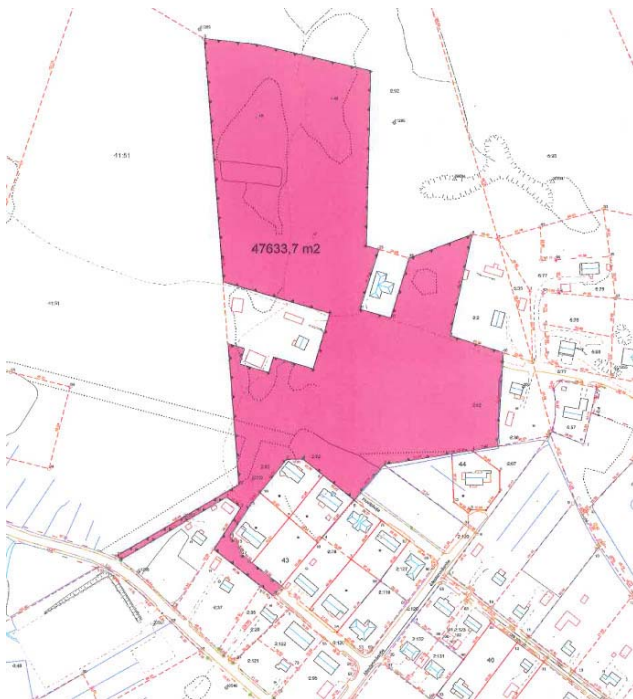
Kaavaehdotuksesta saatiin 8 muistutusta ja pyydetty 5 lausuntoa.

Muistutusten perusteella tehtiin kaavaehdotukseen korjausluontoisia täydennyksiä. Museoviraston lausunnon perusteella täsmennettiin Tuorilan kylätontin aluerajausta ja kaavamääräystekstiä. Tiehallinnon antaman lausunnon johdosta järjestettiin neuvottelu, jossa määriteltiin kaavakarttaan tehtävät merkintämuutokset Järvenpääntien ja valtatie 2:n liittymässä. Vattenfall Oy:n antaman lausunnon perusteella tutkittiin yhteistyössä alueen sähköistämiseen liittyvät kaapelointireitit ja lisättiin ohjeelliset rakennusalamerkinnät puistomuuntamoiden rakennuspaikoille.

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

Nähtävilläolon jälkeen on asemakaavasuunnittelua jatkettu. Tähän työhön on liittynyt kaupungin sisäisiä viranomaisneuvotteluja sekä neuvotteluja tielaitoksen ja sähkönjakeluyhtiön kanssa ja näiden ohella alueella tapahtuneiden maanomistusmuutoksista johtuvaa uudelleensuunnittelua.

Asemakaavamuutosalueen länsiosassa on kaavoitustyön aikana tehty kaksi laajaa maakauppaa, v. 2007 ja 2009, joissa Karkkilan kaupunki on ostanut maa-alueet omistukseensa. Näiden alueiden osalta on uudelleen tutkittu tarkoituksenmukaista korttelirakennetta ja katuverkostoa. Uusi kaavamuotosehdotus noudattaa näillä osa-alueilla aiempaa nähtävillä ollutta ratkaisua paremmin maaston muotoja ja samalla vähentää katujen ja kunnallistekniikan verkostojen kustannuksia.



Vuoden 200-2010 aikana alueella, Huvilatie varrella, toimiva leipomoyritys neuvotteli ja osti naapurissa Järvenpääntiehen rajautuvan tontin, jolloin avautui mahdollisuus ratkaista tämän alueella pitkään toimineen yrityksen rakentamiseen liittyviä ongelmakysymyksiä laajennustarpeiden ja yrityksen jakeluliikenteen järjestelyiden osalta.

Kaupunginhallituksen kokouksessa 9.8.2010 ehdotettiin käsittelyssä olleeseen ehdotuskarttaan tehtäväksi Huvilakujan ja Huvilatie nimien osalta muutos. Perusteena oli, että Karkkilassa on samannimiset kadut. Kokouksen jälkeen tehtiin korjausluonteisena muutoksena seuraavat katujen nimimuutokset: Huvilatie muutettiin Hemmintieksi, Huvilakuja muutettiin Hemminkujaksi ja näiden lisäksi Piirteenmäentien itäinen haara muutettiin Piirteenmäenkujaksi.

Ympäristölautakunta esitti kokouksessaan 16.6.2010 ja kaupunginhallitus päätti 9.8.2010 asettaa asemakaavaehdotuksen uudelleen nähtäville. Asemakaavaehdotus oli MRL 65 §:n ja MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtävillä 1.9.-30.9.2010.

Asemakaavamuutoksen ehdotuksesta pyydettiin lausunnot Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseolta, Vattenfall Verkko Oy:ltä sekä Keravan Energia Oy:ltä. Asemakaavan muutoksen ehdotuksesta jätettiin neljä muistutusta. Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa järjestettiin neuvottelu 22.10.2010, jossa käsiteltiin VT2:n liittymien sekä alueen liikenneverkon kaavateknisiä kysymyksiä.

Lausuntojen johdosta nähtävillä olleeseen asemakaavamuutokseen tehtiin korjausluonteisena täydennyksenä sr-merkintä kaavamääräyksineen Tuorilan työväentalon tontille. Muistutusten johdosta tehtiin korjausluonteisina muutoksina korttelin 41 tonttien 3 ja 8 välirajan muutos sekä AL-korttelialueen rajauksen osalta Alenin leipomon tonttia käsittäviä rajausmuutoksia tilojen 2:52 ja 2:54 alueella.

Uudenmaan ELY keskus oli yksityishenkilöiden lähettämien tietojen perusteella antanut lausunnon 14.12.2009, joka koski liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan määrittämistä Tuorilan kylässä. Lausunnon liitekartassa osoitettu paikka merkittiin kaavamuutoksen havainnepiirustukseen.

Muita korjausluonteisia muutoksia tai täydennyksiä, joita tehtiin kaavakarttaan olivat:

- Yleisiin rakennustapaa koskeviin määräyksiin lisättiin ohje sijoittaa asuinrakennus rajaamaan katunäkymää ja vastaavasti talousrakennus siten, että asuinrakennus voi toimia katunäkymän rajaajana
- Yleisiin määräyksiin lisättiin AL-korttelialueita koskeva oikeus 50 m² suuruisen talousrakennuksen sijoittamiseen osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.
- Kaavakartalle merkittiin osalle tonteista soveltuviin sijainteihin nuolimerkinnot osoittamaan rakennusalan sivua, johon tontin asuinrakennus on rakennettava kiinni.
- Kaavakartalle merkittiin osalle tonteista soveltuviin sijainteihin katualueen rajalle istutettavan tontinosan merkintä.

Ympäristölautakunta käsittelee asemakaavan muutosta 13.1.2011.

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

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoshankkeesta ei järjestetty MRL 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua. Hanke ei ole siinä määrin merkittävä, että tämä kaavamuutoksen luonteesta johtuen olisi katsottu tarpeelliseksi. Kaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaisilta lausunnot OAS:n mukaisesti.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksella pyritään tonttien ja asuinrakennustoiminnan edistämiseen ja katujen ja kunnallisteknisten verkostojen parantamiseen

Maakuntakaavaehdotuksen mukaisesti aluetta kehitetään taajamatoiminnoille.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavaratkaisun vaihtoehtona on nykyisen asemakaavan toteuttaminen, jolloin katualueiden ja kunnallistekniikan osalta toteutuskustannukset nousevat korkeiksi. Muita rakentamistapaan liittyviä todellisia vaihtoehtoja ei liene olemassa.. Keski- ja Itä-Tuorilan pohjoispuolella on laaja metsäalue, jonka virkistyskäyttöä kaavan muuttaminen ei heikennä.

Kaavamuutosalue on nykyisin osittain kunnallistekniikan piirissä. Samanaikaisesti kaavatyön kanssa on tarkistettu myös kunnallistekniikan laajennusvalmius vesi- ja viemärijohtojen osalta.



Näkymä Piirteenmäen päältä länteen, kevät 2006

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavamuutos on kaupungin tavoitteiden mukainen .

4.5.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, ympäristölautakunta 23.8.2006
- Asemakaavaluonnos, ympäristölautakunta elokuu 23.8.2006
- MRA 30§ mielipiteiden kuuleminen 30.8.2006 –29.9.2006
- Asemakaavaehdotus, ympäristöltk 12.12.2007 ja kaupunginhallitus 14.1.2008
- MRL 65 §:n, MRA 27§ nähtävillä 23.1.2008 – 21.2.2008
- Ympäristölautakunta käsitteli kaavaehdotusta kokouksessaan § 94 ja päätti jättää asian pöydälle lisäselvityksiä varten.
- Muutettu asemakaavaehdotus ympäristölautakunta 16.6.2010 ja kaupunginhallitus 9.8.2010
- MRL 65 §:n, MRA 27§ uudelleen nähtävillä 1.9.2008 – 30.9.2010

Ympäristölautakunta käsittelee asemakaavamuutosta kokouksessaan 13.1.2011.

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

5 Asemakaavamuutoksen kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaava muodostaa Keski- ja Itä-Tuorilan ja asuinpientalojen korttelialueet Korttelialueiden muoto ja rakenne noudattaa Karkkilassa perinteisesti käytettyä umpikortteli-periaatetta ja tontit rajautuvat katuihin ja osin puistoihin.

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 53,8 hehtaaria. Toteutuessaan kaavamuutos ei lisää oleellisesti alueen tonttien määrää, mutta selkeyttää rakennusaloja ja edistää uusien tonttien muodostamista. Asuinkortteleiden rakentamisen edistäminen on merkittävää, jotta suunnitellut katu alueet ja kunnallistekniset palvelut voidaan rakentaa.

Suunnittelualueen aluevaraukset jakautuvat seuraavasti: Asuinpientalojen korttelialuetta yhteensä 25,2 ha, asuin-liiketalojen korttelialuetta 0,25 ha, julkisten rakennusten korttelialuetta 0,33 ha. Katualueita yhteensä 5,2 ha. Puisto- ja virkistysaluetta yhteensä 8,3 ha. Suojaviheraluetta 1,5 ha. Energiahuollon aluetta 0,5 ha. Maa- ja metsätalousaluetta 12,5ha.

5.1.2 Palvelut

Asemakaavamuutosalueelle on mahdollista rakentaa kauppa tms. liikepalveluja ao. tontille

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa on kiinnitetty huomiota asuintalojen ja näiden rakennusalan sijoitukseen yhtenäisen katunäkymän aikaansaamiseksi. Kaikilta tonteilta on pääsy kadulle ja osalla tonteista suoraan puistoalueelle.

Alueelle on muodostettu asumisen, liiketoiminnan ja yleisten rakennusten tontit tavoitteiden mukaisesti.

5.3 Aluevaraukset

AO

Keski- ja Itä-Tuorilaan sijoittuvat asuintalojen korttelialueet, joille voidaan rakentaa laaditun havainnepiirustuksen mukaisesti asuintalot ja näiden tarpeisiin talousrakennukset, ratkaisu noudattaa Karkkilan perinteistä käytäntöä, jossa voidaan muodostaa itsenäiset tontit selkein rajoin. Korttelialueilla on merkitty tonttikohtaisesti rakennusoikeudet

AL

Asuin- ja liiketalojen korttelialue, jolle voidaan rakentaa laaditun havainnepiirustuksen mukaisesti asuntoja ja liiketiloja.. Korttelialueen rakennusoikeus on 500 krs-m².

Y

Työväentalo on entisellä paikallaan. Rakennusoikeutta on lisätty myöhempiä laajennustarpeita varten. Korttelialueen rakennusoikeus on 600 krs-m². Vanhan työväntalon rakennus on osoitettu suojeltavaksi merkinnällä sr: ”Suojeltava rakennus. Historiallisesti ja kyläkuvan kannalta arvokas rakennus. Korjaus- tai muutostöiden yhteydessä rakennus on korjattava sen kulttuuri-historialliset arvot säilyttävällä ja historialliset ominaispiirteet palauttavalla tavalla.”

Kadut

Katualueita on levennetty talvisen lumenaurauksen ja lumen säilyttämisen vaatimusten mukaisesti. Katujen linjausta on muutettu siten, että katujen huolto voidaan tehdä kortteleiden ympäri ajaen ja kunnallistekniikan putkistojen ja kaapeleiden sijoittamisen helpottamiseksi.

Puisto- ja virkistysalueet

Puistoalueet on sijoitettu siteen, että yhtenäinen puistovyöhyke Tuorilan alueen koululta, Järvenpään tien eteläpuolelta, ulottuu suunnittelualueen läpi pohjoispuoliselle metsäalueelle. Tämä viheryhteys jatkuu Pyhäjärven rantaan yleiskaavan periaatteen mukaisesti. Pienemmät Huvilapuiston ja Sikaronpuiston puistoalueet on tarkoitettu lasten leikkipaikkojen sijoittamiseen, muuta puistoalueet toimivat yleisen virkistämisen alueina.

Muinaisen kylätontin alue

Karkkilan kulttuuriympäristön inventoinnin 2003, mukaan ei tälle Tuorilan asemakaavamuutoksen alueelle sijoitu tiedossa olevia muinaisjäännöksiä Tuorilan muinaisen kylätontin arkeologisista selvitystarpeista on neuvoteltu museoviraston kanssa, sillä ei kuitenkaan ole resursseja kattavan selvitystyön tekemiseen. Asemakaavatyön jatkamiseksi on päädytty esittämään Tuorilan kylätontin oletettavan rajauksen sisäpuolelle kaavamääräystä, jolla museovirastolle varataan oikeus lisäselvitysten tekemiseen kulloisenkin rakennushankkeen lupahakemuksen yhteydessä, jolloin jatkuva valvonta alueella tapahtuviin muutoksiin on mahdollista..

Tuorilan kylätontin alueesta on arkkitehti Antti Karvonen tehnyt selvityksen sen sijainnin osalta. karttatutkimuksena. Kylätontin alue on merkitty kaavaehdotukseen rajaviivalla, jonka sisäpuolella on voimassa määräys: Alueen osa, jonka sisäpuolella oletettavasti sijaitsee Tuorilan muinaisen kylätontin alue. Haettaessa lupaa kaivamiseen tai rakentamiseen alueella, on rakennusvalvonnan tehtävä ilmoitus Museovirastolle, jolle luvan hakijan on varauduttava antamaan oikeus muinaisjäännöksiä koskevien lisäselvitysten tekemiseen.

Kylätontin oletetulla alueella on asemakaavassa osoitettu rakentamismäärä tonttien pinta-alaan nähden vähäistä eikä muuta olevaa ympäristöä oleellisesti.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vanhojen tonttien rakennettu ympäristö ei tule kaavan toteutumisen myötä oleellisesti muuttumaan. Uusien tonttien osalta ohjeena on vanha rakennustapa, jossa asuinrakennus sijoittuu kadun varteen ja talousrakennus tontille peremmälle. Alueelle ja sen ympäristöön jää myös suuria yhtenäisiä puisto- ja viheralueita..

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Keski-Tuorilan alueella on tehty 1.8.2000 luonto- ja ympäristöarvojen inventointi, jonka laatijana on ollut Tmi Ekologinen ympäristökartoitus. Inventoinnin mukaan arvokkaita luontoarvoja esiintyy kolmella alueella: Pähkinäpuistossa ja sen välittömässä läheisyydessä, Tuorilanpuistossa ja Kallioahteenpuistossa. Inventoinnin mukaan myös Piirteenmäen rinne ja lakialue on tärkeä maisemallisesti ja lähes koskemattoman luontonsa puolesta.

Uudenmaan ELY keskus antoi yksityishenkilöiden lähettämien tietojen perusteella lausunnon 14.12.2009, joka koski liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan määrittämistä Tuorilan kylässä. Lausunnon liitekartassa osoitettu paikka merkittiin kaavamutoksen havainnepiirustukseen.

Kaavamutoksen vaikutus em. luontoarvoihin:

- Tuorilanpuiston metsäalue on vastikään raivattu, raivaus ei täysin vastaa luontoinventoinnin suositusta ja tämän puistoalueen jatkohoidosta tulee tehdä erillinen selvitys.
- Piirteenkallio säilyy kaavamutoksessa edelleen metsäalueena.
- Tuorilanpuiston alue (vanhan kaavan puistonimi tällä kohtaa Pähkinäpuisto) laajenee, sitä halkovat katualuevaraukset poistuvat ja alueella olevat pähkinäpensaat ja liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalue voivat säilyä.

5.4.3 Sosiaaliset ja muut vaikutukset

Kaavan toteutuessa työpaikkojen määrässä ei tapahdu oleellisia muutoksia.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Valtatieltä 2 kantautuu liikennemelua asemakaavoitettavana olleen alueen itäosaan. Meluun on pyritty varautumaan osoittamalla valtatie varteen meluvallin rakentamisalue ja rajaamalla korttelialueiden rakennusalat siten, että asuinkäyttöön tuleva rakentaminen sijoittuu mahdollisimman kauas melulähteestä. Asemakaavatyön yhteydessä on keväällä 2007 tehty meluselvitys, jonka on laatinut Ramboll Oy. Meluvallille asetettu yläreunan korkeusasema perustuu meluselvityksessä käytettyihin lukuarvoihin vallin korkeudesta. Melusuojaustoimenpiteiden jälkeen eivät liikennemeluarvot ylity rakentamiseen osoitettavilla uudisrakentamisalueilla. Mikäli myös olevia asuintontteja Vt 2:n välittömässä läheisyydessä halutaan suojata, tulee toteuttaa meluselvityksessä esitetty vaihtoehto 2:n suojaustapa, jossa alueen eteläisimpään osaan lähelle puolaaksoa rakennetaan lisäksi melusuoja-aita. Merkittäviä muita häiriötekijöitä ei alueella ole.

5.6 Kaavamerkinnot ja –määräykset

Kaikki kaavamääräykset ja –merkinnot selityksineen ovat kaavakartan yhteydessä. Asemakaavan havainnepiirustus kuvaa rakentamisen ohjeellisen sijoittamisperiaatteen tonttikohtaisesti.

5.7 Nimistö

Uutta nimistöä on uusilla kaduilla, muuta 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.) MELUSELVITYKSEN LIITEKARTTOJA**
- 6.) OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

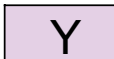
LIITE 1.



LIITE 2.

KESKI- JA ITÄ-TUORILA ASEMAKAAVAN MUUTOS

MERKINNÄT:

	Asuinrakennusten korttelialue.
	Erillispientalojen korttelialue.
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Yleisten rakennusten korttelialue.
	Lähivirkistysalue.
	Puisto.

	Suojaviheralue.
	Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.

----	3 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.
=====	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
-.-.-.-.-	Osa-alueiden välinen raja.
-----	Ohjeellinen tontin raja.
11	Kaupunginosan numero.

TUO	Kaupunginosan nimi.
-----	---------------------

35	Korttelin numero.
----	-------------------

KALLIO	Kadun tai puiston nimi.
--------	-------------------------

220	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
-----	--

I	Suurin sallittu kerrosluku.
---	-----------------------------

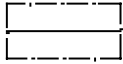
I 2/3	Kerrosluku. Murtoluku osoittaa, kuinka suuren osan kerrosalasta saa käyttää ullakon tasolla kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
-------	--

2/3 I	Kerrosluku. Murtoluku kerrosluvun edellä osoittaa, kuinka suuren osan kerrosalasta saa käyttää kellarin tasolla kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
-------	--

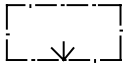
2/3 I 2/3	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Rakennuksen kerrosalat saa rakentaa kahteen kerrokseen.
-----------	--



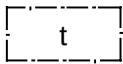
Rakennusala.



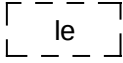
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



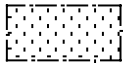
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon asuinrakennus on rakennettava kiinni.



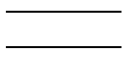
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



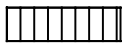
Ohjeellinen, leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



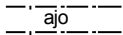
Istutettava alueen osa.



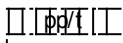
Katu.



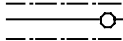
Kevytliikenteen raitti



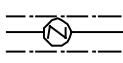
Ajoyhteys alueen kautta



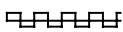
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.



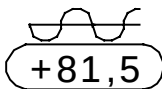
Johtoa varten varattu alueen osa



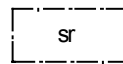
Sähköjohtoa varten varattu alueen osa



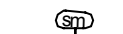
Liittymäkielto.



Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan korkeusaseman.



Suojeltava rakennus. Historiallisesti ja kyläkuvan kannalta arvokas rakennus. Korjaus- tai muutostöiden yhteydessä rakennus on korjattava sen kulttuurihistorialliset arvot säilyttävällä ja historialliset ominaispiirteet palauttavalla tavalla.



Alue, jonka sisäpuolella sijaitsee Tuorilan historiallinen kylätontti, joka on muinaismuistolain (295/63) rauhoittama kiinteä muinaisjäänne. Haettaessa lupaa kaivamiseen tai rakentamiseen alueella, on rakennusvalvonnan tehtävä ilmoitus Museovirastolle, jolle luvan hakijan on varauduttava antamaan mahdollisuus muinaisjäänneksiä koskevien lisäselvitysten tekemiseen.

MÄÄRÄYKSET:

RAKENNUSTAPA

A-korttelialueet:

Tontille saa rakentaa rakennuksia asumistarkoituksiin. Rakennusoikeudesta saadaan käyttää enintään 50 % ympäristöhäiriötä tuottamattomia työ- ja palvelutiloja varten.
Tontille voidaan osoitetun rakennusoikeuden lisäksi sijoittaa talousrakennus, jonka pinta-ala on enintään 50 m².
Tontilla olevaan asuin- tai talousrakennukseen saa sijoittaa ympäristöhäiriötä tuottamattomia työtiloja, joiden kerrosala on enintään 50 m².

AO-korttelialueet:

Tontille saa rakentaa enintään kaksiasuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin. Sivu-asunnon kerrosala saa olla enintään 50 m².
Tontille voidaan osoitetun rakennusoikeuden lisäksi sijoittaa talousrakennus, jonka pinta-ala on enintään 50 m².
Tontilla olevaan asuin- tai talousrakennukseen saa sijoittaa ympäristöhäiriötä tuottamattomia työtiloja, joiden kerrosala on enintään 50 m².

A- ja AO -korttelialueilla tulee asuinrakennuksen sijaita siten, että se rajaa katunäkymän. Talousrakennusten tulee sijaita tontilla siten, että asuinrakennus voi toimia katunäkymän rajaajana.

AL-korttelialueet:

Tontille saa liike- ja toimistotilojen ohella rakentaa rakennuksia asumistarkoituksiin. Tontille voidaan osoitetun rakennusoikeuden lisäksi sijoittaa talousrakennus, jonka pinta-ala on enintään 50 m².

Rakennusten julkisivun enimmäiskorkeudet ovat:

- talousrakennus ja autotalli 3,0 m
- asuinrakennuksen on sopeuduttava ympäristön rakennustapaan ja naapurirakennusten korkeuteen.

TONTIN KÄSITTELY

TONTTIJAKO

Alueelle tehdään erillinen tonttijako. Asemakaavassa on osoitettu ohjeellinen tonttijako.

AITAAMINEN

Mikäli tontti aidataan, aitaamiseen voidaan käyttää matalaa harvaa puuaitaa ja/ tai 1-1,2 m korkea leikattua pensasaitaa.

ISTUTUKSET

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

AUTOPAIKAT

AO -korttelialueilla on varattava 2 autopaikka tonttia kohti.

AL -korttelialueilla on varattava 1 autopaikka rakennetun kerrosalan 65 m² kohden

Y -korttelialueella on varattava 1 autopaikka rakennetun kerrosalan 85 m² kohden.

,

,

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

Karkkilan kaupunki 2011
Keski- ja Itä-Tuorilan asemakaavan muutos

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 kaupunginvaltuuston xx.xx.2011 tekemän
päättöksen § xx mukainen.

Karkkilassa xx.xx.2011

Antti Luukkanen, hallintojohtaja

KARKKILAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KESKI- JA ITÄ-TUORILAN ALUE

Asemakaava koskee Karkkilan kaupungin Tuorilan 11. kaupunginosan kortteleita
27 ja 29-54 sekä näihin liittyviä katu-, virkistys- ja puistoalueita sekä metsätalous-
aluetta.

Asemakaavalla muodostuvat Tuorilan 11. kaupunginosan korttelit 27-54 sekä näihin
liittyvät katu- virkistys- ja puistoalueet sekä suojaviher- ja metsätalousalueet.

MITTAKAAVA 1:1000

LAATIJA:

ARKKITEHTITOIMISTO OLLI KUMPULAINEN

Olli Kumpulainen, arkkitehti SAFA, yks 210

KARKKILAN KAUPUNKI

Kari Setälä, tekninen johtaja

Kaavan vireille tulosta ilmoittamisen päivämäärä: 23.8.2004

Kaavaluonnos MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä: 30.8.2006 - 29.9.2006

Kaavaehdotus MRL 65§:n ja MRA 27§:n mukaisesti nähtävillä: 23.1. - 21.2.2008

Kaavaehdotus MRL 65§:n ja MRA 32§:n mukaisesti uudelleen nähtävillä 1.9. - 30.9.2010

Kaupunginhallituksen hyväksymispäivämäärä:

Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä:

LIITE 3



LIITE 4.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	224 Karkkila	Täyttämispvm	28.12.2010
Kaavan nimi	Keski- ja Itä-Tuorilan alueen asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	14.01.2008
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	23.08.2004
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	2240001912005
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	54,0785	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	54,0785

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	54,0785	100,0	48560	0,09	0,0000	-7130
A yhteensä	27,1233	50,2	47960	0,18	0,5812	-5380
P yhteensä						
Y yhteensä	0,3257	0,6	600	0,18		
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-1,5430	-1750
V yhteensä	7,2950	13,5			-0,6601	
R yhteensä						
L yhteensä	5,3672	9,9			1,6207	
E yhteensä	1,5055	2,8			0,6150	
S yhteensä						
M yhteensä	12,4618	23,0			-0,6138	
W yhteensä						

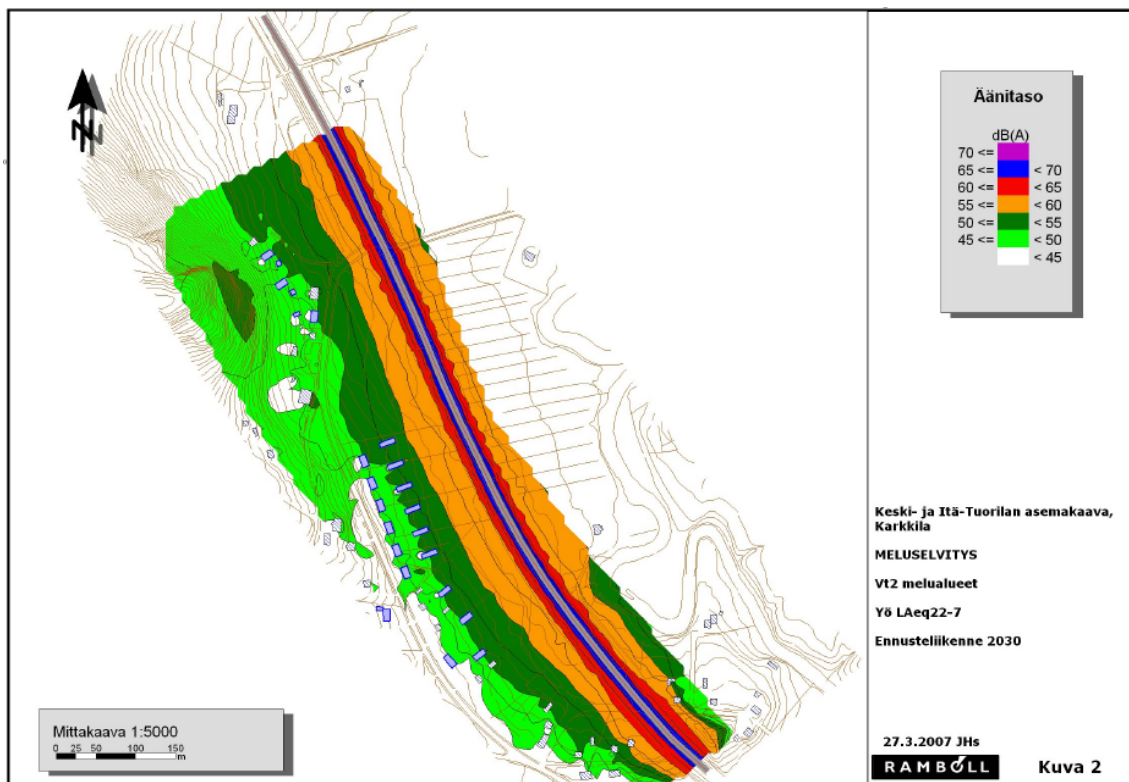
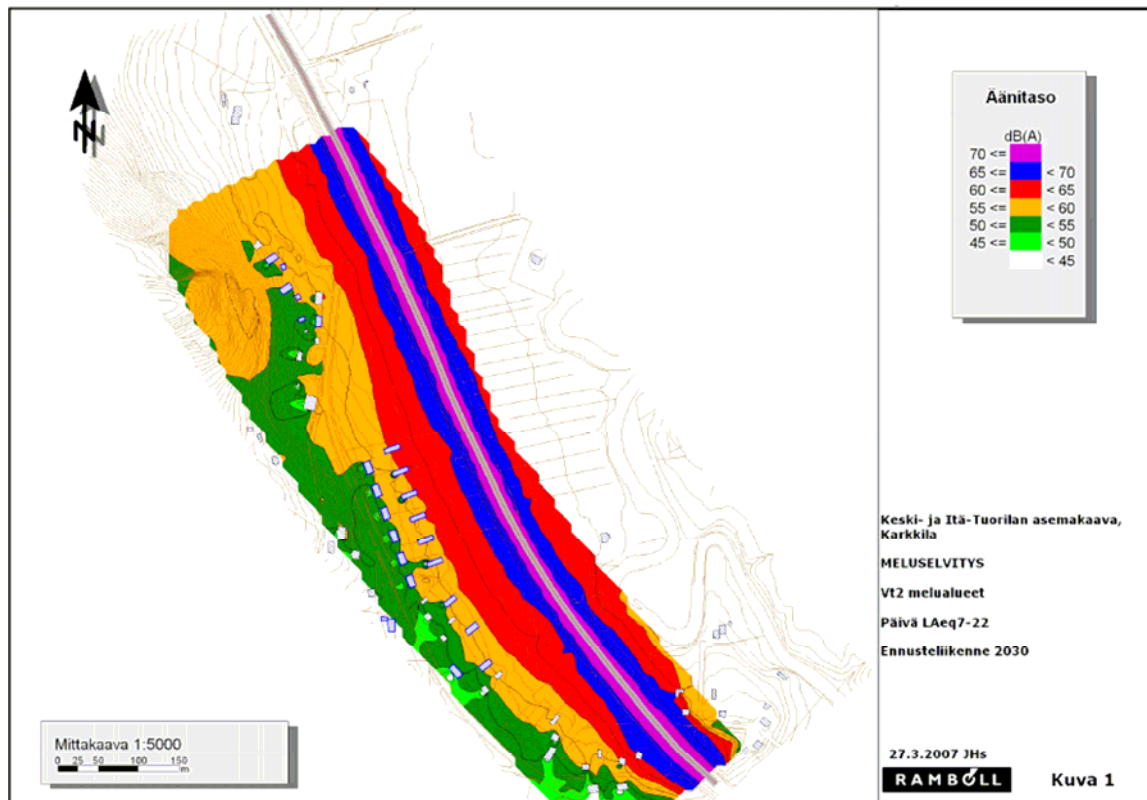
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

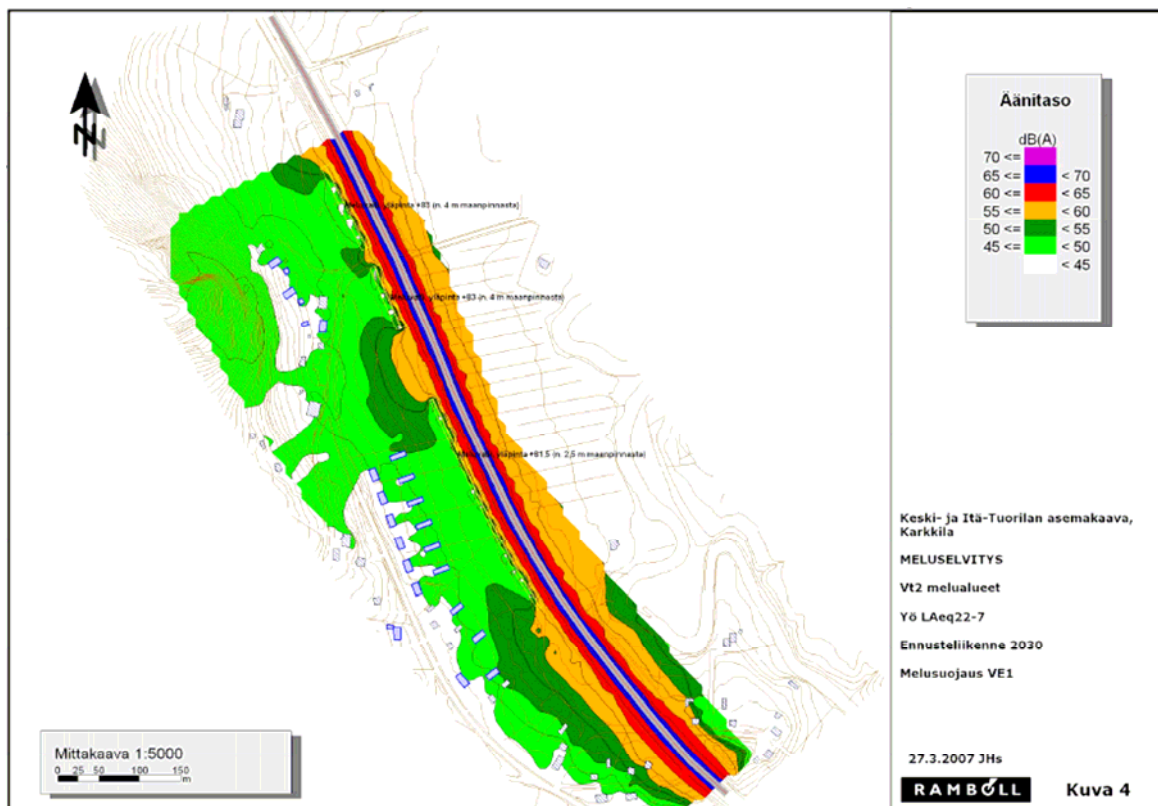
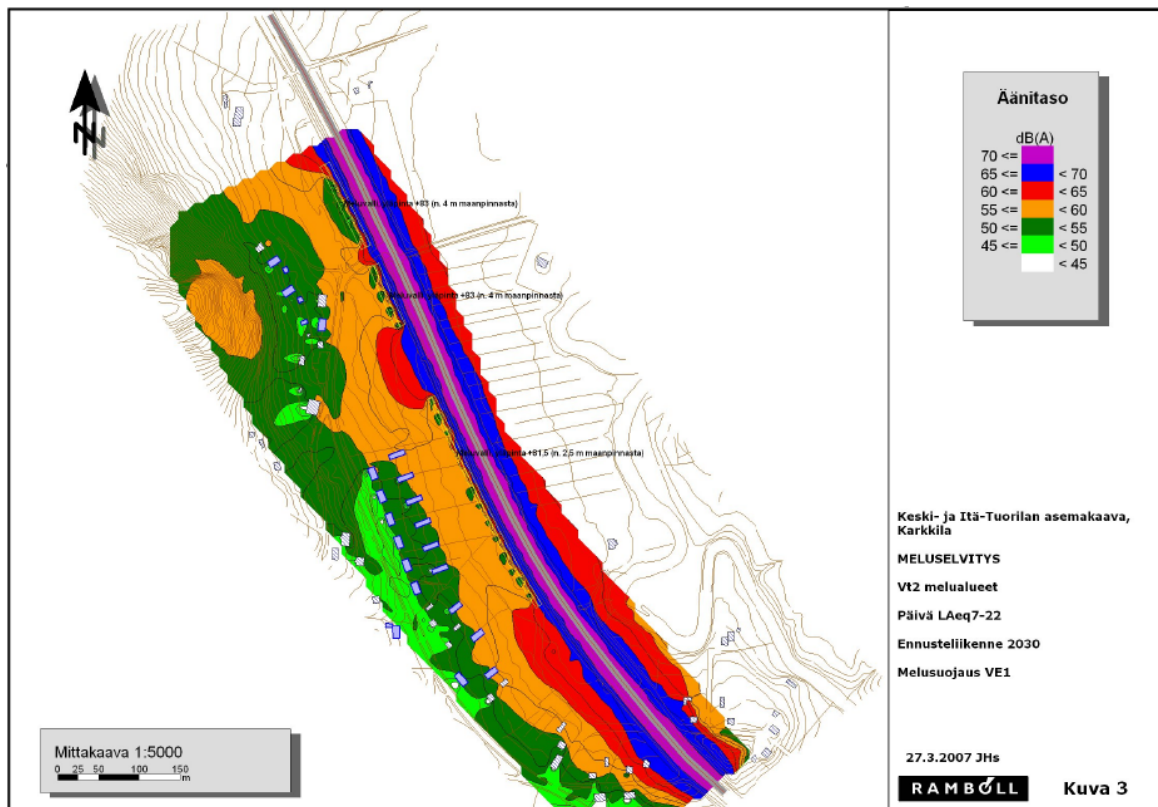
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset [lkm]	Suojeltujen rakennusten muutokset [k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

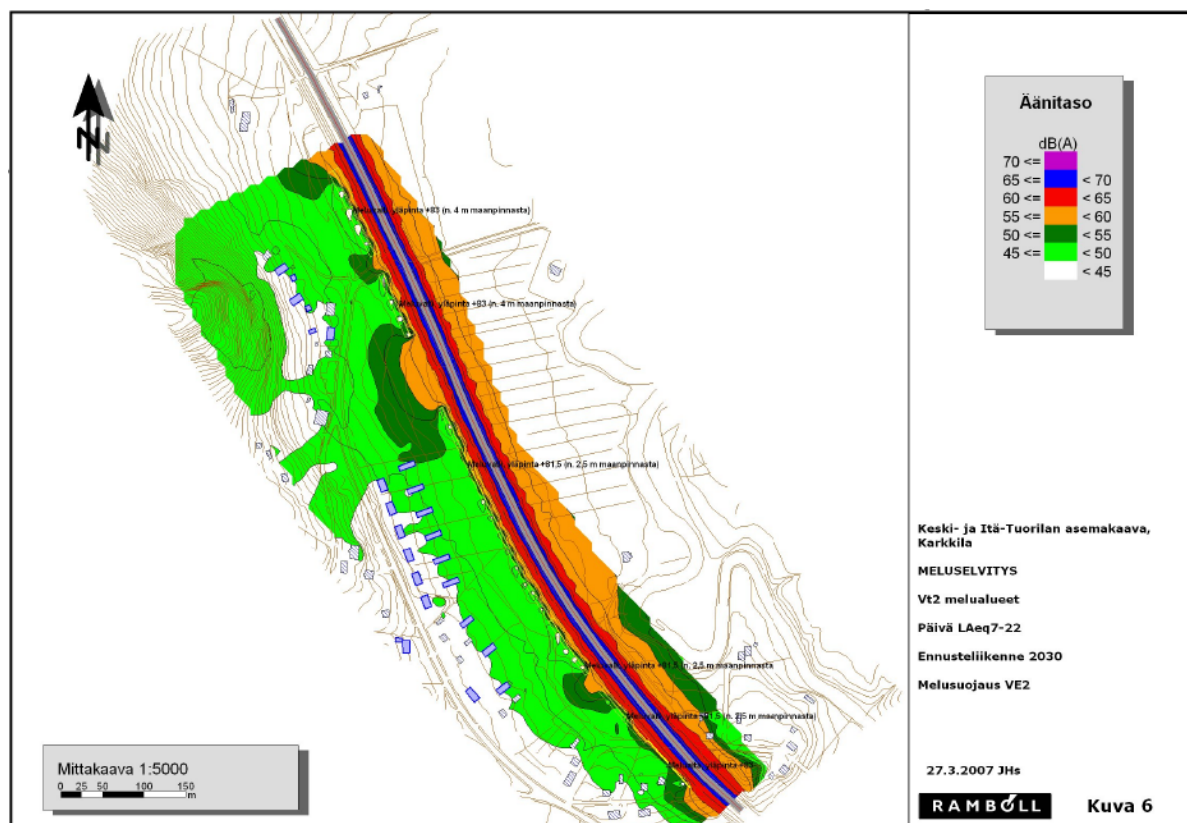
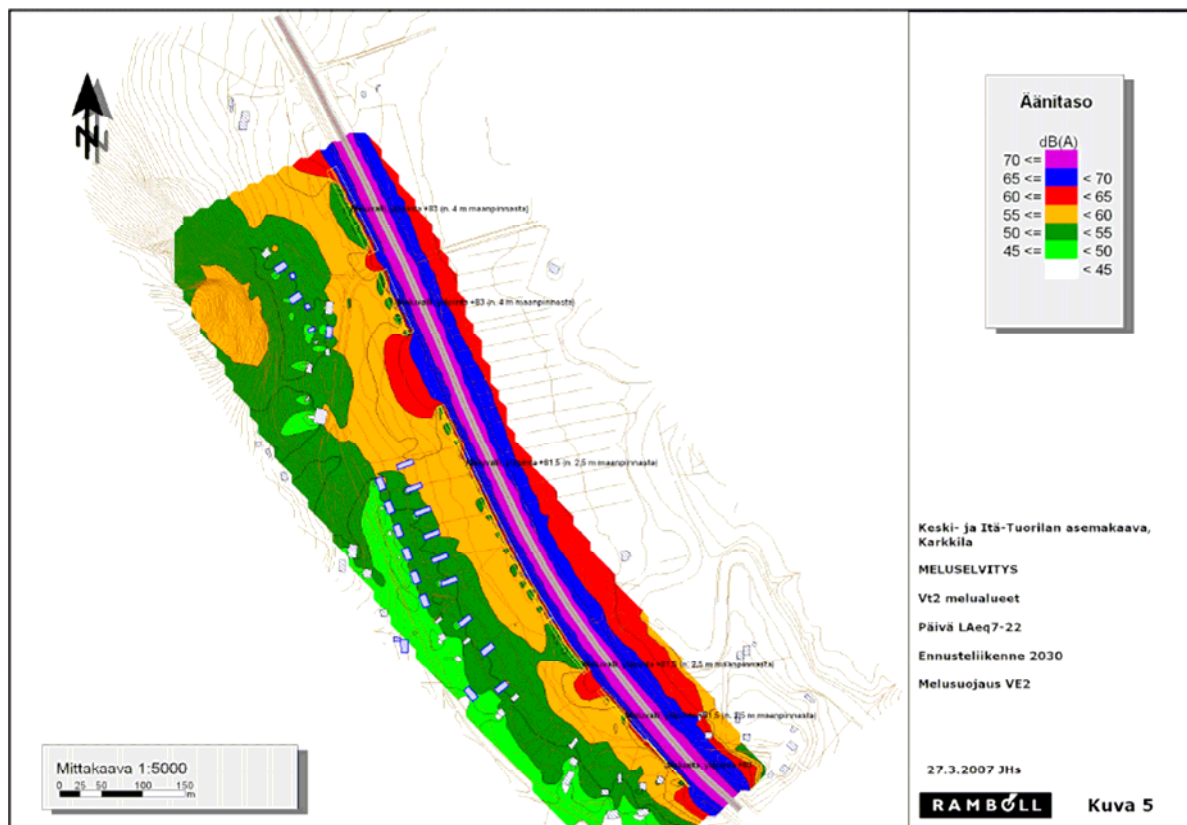
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	54,0785	100,0	48560	0,09	0,0000	-7130
A yhteensä	27,1233	50,2	47960	0,18	0,5812	-5380
AO	26,4181	97,4	46600	0,18	0,0975	-6050
AL	0,7052	2,6	1360	0,19	0,4837	670
P yhteensä						
Y yhteensä	0,3257	0,6	600	0,18		
Y	0,3257	100,0	600	0,18		
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-1,5430	-1750
TY					-1,5430	-1750
V yhteensä	7,2950	13,5			-0,6601	
VP	0,7631	10,5			-0,9920	
VL	6,5319	89,5			0,3319	
R yhteensä						
L yhteensä	5,3672	9,9			1,6207	
Kadut	5,2207	97,3			1,6207	
Kev.liik.kadut	0,1465	2,7				
E yhteensä	1,5055	2,8			0,6150	
EV	1,5055	100,0			0,6150	
S yhteensä						
M yhteensä	12,4618	23,0			-0,6138	
MU	12,4618	100,0			-0,6138	
W yhteensä						

LIITE 5.







LIITE 6.

Karkkilan kaupunki
Ympäristötoimi

ASEMAKAAVA

Keski- ja Itä-Tuorila, asemakaavan muutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

TEHTÄVÄ DNRO PROJ.NRO 1XX	Asemakaavan muutoksen laatiminen	OSOITE TAI MUU PAIKANNUS Keski- ja Itä-Tuorilan alue
ALOITE TAI HAKIJA	Karkkilan kaupunki	
SUUNNITTELUN KOHDE Suunnittelualue Suunnittelun tavoite	Suunnittelualue sijaitsee Karkkilan keskustan pohjoispuolella n. 1km. Asemakaavan muutostyön tavoitteena on suunnitella alueelle toimivat asuinpientalojen ja tähän liittyvän lähikaupan ja yleisten tilojen korttelialueet ja näitä palvelevat katu-, liikenne ja viheralueet. Voimassaolevaan asemakaavaan tehdään mm. katualueiden leveyteen, linjauksiin, korttelialueiden ja rakennusten sijoitukseen ja rakennusoikeuteen liittyviä muutoksia.	
LÄHTÖTIEDOT Nykytilanne	Suunnittelualue on osittain rakennettua pientaloaluetta, vapaa-alueista pääosa on rakentamatonta metsikkö- ja niittyaluetta.	
Maanomistus	Suunnittelualue on yksityisomistuksessa olevaa maata, asuinliikerakentamisen korttelialue on kaupungin omistuksessa. Metsikköalueet ovat yksityisomistuksessa.	
Seutukaava	Alue kuuluu Länsi-Uudenmaan seutukaavassa taajamatoimintojen alueeseen.	
Maakuntakaava	Maakuntakaavan ehdotuksessa alue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen	
Yleiskaava	Alue on yleiskaavassa varattu pääsoin asuinalueeksi, johon sisältyy virkistysaluevarauksia. Keskustan osayleiskaavaehdotuksessa	

Asemakaavat Muut suunnitelmat ja päätökset Ympäristöselvitykset Muut lähtötiedot	(14.6.2010) on alue varattu asuinalueeksi Keski-Tuorilaan on laadittu asemakaava, joka on hyväksytty 22.01.2001. Itä-Tuorilan alueen asemakaava on hyväksytty 19.3.2001. Voimassaolevassa asemakaavassa suunnittelualue on pääosin asuinpienalojen korttelialuetta sekä lähivirkistys- ja puistoaluetta, alueen pohjoisosa on maa- ja metsätalousaluetta. Tielaitos on laatinut suunnitelman liittymäjärjestelyksi VT 2:lle. Keski-Tuorilan alueella on tehty 1.8.2000 luonto- ja ympäristöarvojen inventointi, jonka laatijana on o Tmi Ekologinen ympäristökartoitus. Kaavoituksen perustaksi tehtiin 2.4.2007 meluselvitys VT2:een rajoittuvalla Itä-Tuorilan alueen osalla. Selvityksessä esitetään keinot valtatie melun torjuntaan. Tuorilan muinaisen kylätontin sijainnista laati arkkitehtitoimisto MA-arkkitehdit selvityksen 2.4.2007, jossa vanha karttapohja on sijoitettu nykyisen pohjakartan päälle ja näin selvitettykylätontin likimääräinen sijainti. Uudenmaan ELY keskus antoi yksityishenkilöiden lähettämien tietojen perusteella lausunnon 14.12.2009, joka koski liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan määrittämistä Tuorilan kylässä. Lausunnon liitekartassa osoitettu paikka merkittiin kaavamuutoksen havainnepiirustukseen. Keski- ja Itä-Tuorilan aluetta halkovien 20kV:n sähkölinjojen osalta teki Vattenfall Empower Oy selvityksen tarvittavien puistomuuntamoiden sijainnista, kun tavoitteeksi asetettiin ilmajohtojen maakaapelointi. Energiahuoltoon varattujen 110 kV:n sähkölinja-alueiden varaukset on tehty Etelä-Tuorilan asemakaavan varausten mukaisesti. Katualueiden leveyksien ja poikkileikkauksien varaukset on tehty Karkkilan kaupungin teknisen toimen ohjeiden mukaisesti. Maanomistajatiedot on kerätty Karkkilan kaupungin kiinteistörekisterin mukaisina.
ARVIOINTISUUNNITELMA	Asemakaavan laatimisen yhteydessä on arvioitu kaavan vaikutuksia ympäristöön, liikenteeseen, rakennus- ja kulttuuriperinnön suojeluun, alueiden käyttöön ja rakenteeseen.
OSALLISET	Osallisia ovat kaava-alueen ja siihen rajautuvien alueiden asukkaat ja maanomistajat, alueella toimivat yritykset ja yhteisöt sekä muut kaavamuutoksesta kiinnostuneet tahot.

	Kunnan asiantuntijaviranomaiset: Ympäristö- ja lupalautakunta Tekninen lautakunta, tekninen keskus Valtion viranomaiset: Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus Museovirasto Uudenmaan liitto Uudenmaan tiepiiri
OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN Vireilletulo Osallistumis- ja arviointisuunnitelma Asemakaavan luonnos Asemakaavaehdotus	Kaavamuutoshankkeesta ei järjestetty MRL 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua. Hanke ei ole siinä määrin merkittävä, että tämä kaavamuutoksen luonteesta johtuen olisi katsottu tarpeelliseksi. Osallisilla on ollut mahdollisuus antaa palautetta kaavoitukseen liittyvissä kysymyksissä joko kaavoitustyötä koskevissa esittelytilaisuuksissa, virallisissa kannanotoissa tai erikseen kaavoitusarkkitehdille. Asemakaavan laatiminen on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 19.5.2005. Asemakaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma esittää osallisille suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteita koskevassa keskustelutilaisuudessa yhdessä alustavan luonnoksen kanssa myöhemmin määriteltävänä ajankohtana. Mielipiteen osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä voi esittää suullisesti keskustelutilaisuudessa tai kaavan valmistelijalle kirjallisesti luonnoksen nähtävilläolon aikana. Luonnosaineisto on esitelty osallisille asukastilaisuudessa 24.05.2006. Asemakaavan luonnos ja sen valmisteluun liittyvät selvitykset esiteltiin osallisille ja asetettiin nähtäville 31.08.2006 – 29.09.2006 ja siitä pyydettiin ja saatiin lausunnot Uudenmaan tiepiiriltä sekä Museovirastolta. Asemakaavan muutoksesta on jätettiin 16 mielipidettä. Saatua mielipiteitä on huomioitu mahdollisuuksien mukaan luonnoksen kehittämisvaiheessa. Asemakaavan luonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta valmisteltiin asemakaavaehdotus. Asemakaavaehdotuksen käsitteli kaupunginhallitus 14.1.2008. Keski- ja Itä-Tuorilan asemakaavan muutoksen ehdotus oli MRA 65 §:n mukaisesti yleisesti nähtävänä 23.1.- 21.2.2008 ja siitä saatiin pyydetty lausunnot Uudenmaan ympäristökeskukselta, Museovirastolta, Tammisaaren museolta, Uudenmaan tiepiiriltä ja Vattenfall Verkko Oy:ltä. Asemakaavan muutoksen ehdotuksesta jätettiin viisi muistutusta.

	Ympäristölautakunta käsitteli kaavaehdotusta kokouksessaan § 94 ja päätti jättää asian pöydälle lisäselvityksiä varten. Nähtävilläolon jälkeen asemakaavasuunnittelua jatkettiin vuoden 2010 alusta lukien. Tähän työhön on liittynyt kaupungin sisäisiä viranomaisneuvotteluja sekä neuvotteluja Tiehallinnon ja sähkönjakeluyhtiön kanssa sekä näiden ohella alueella tapahtuneiden maanomistusmuutoksista johtuvaa uudelleensuunnittelua. Asemakaavamuutosalueen länsiosassa on kaavoitustyön aikana tehty kaksi laajaa maakauppaa, v. 2007 ja 2009, joissa Karkkilan kaupunki on ostanut maa-alueet omistukseensa. Näiden alueiden osalta on uudelleen tutkittu tarkoituksenmukaista korttelirakennetta ja katuverkostoa. Uusi kaavamuutosehdotus noudattaa näillä osa-alueilla aiempaa nähtävillä ollutta ratkaisua paremmin maaston muotoja ja samalla vähentää katujen ja kunnallistekniikan verkostojen kustannuksia. Lisäksi katuverkoston ja korttelirakenteen sijainnissa on otettu huomioon alueella tehty liito-oravan sijainti, joka on vaikuttanut olennaisesti tarkennetun kaavaehdotuksen sisältöön. Huvilatie varrella toimiva leipomoyritys neuvotteli ja osti 2009-lopulla naapurissa sijaitsevan ja Järvenpääntiehen rajautuvan tontin, jolloin avautui mahdollisuus ratkaista tämän alueella pitkään toimineen yrityksen rakentamiseen liittyviä ongelmakysymyksiä laajennustarpeiden ja yrityksen jakeluliikenteen järjestelyiden osalta. Alueen kevyenliikenteen kulkuyhteyksiä tarkennettiin ja kohdetonttien käyttötarkoitus muutettiin AL-merkinnäksi. Ympäristölautakunta esitti kokouksessaan 16.6.2010 ja kaupunginhallitus päätti 9.8.2010 asettaa asemakaavaehdotuksen uudelleen nähtäville. Asemakaavaehdotus oli MRL 65 §:n ja MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtävillä 1.9.-30.9.2010. Asemakaavamuutoksen ehdotuksesta pyydettiin lausunnot Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseolta, Vattenfall Verkko Oy:ltä sekä Keravan Energia Oy:ltä. Asemakaavan muutoksen ehdotuksesta jätettiin neljä muistutusta. Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa järjestettiin neuvottelu 22.10.2010, jossa käsiteltiin VT2:n liittymien sekä alueen liikenneverkon kaavateknisiä kysymyksiä. Lausuntojen johdosta nähtävillä olleeseen asemakaavamuutokseen tehtiin korjausluontoisena täydennyksenä sr-merkintä kaavamääräyksineen Tuorilan työväentalon tontille. Muistutusten
--	---

	johdosta tehtiin korjausluontoisina muutoksina korttelin 41 tonttien 3 ja 8 välirajan muutos sekä AL-korttelialueen rajauksen osalta Alenin leipomon tonttia käsittäviä rajauserämuutoksia tilojen 2:52 ja 2:54 alueella. Uudenmaan ELY keskus oli yksityishenkilöiden lähettämien tietojen perusteella antanut lausunnon 14.12.2009, joka koski liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan määrittämistä Tuorilan kylässä. Lausunnon liitekartassa osoitettu paikka merkittiin kaavam muutoksen havainnepiirustukseen. Muita korjausluonteisia muutoksia tai täydennyksiä, joita tehtiin kaavakarttaan olivat: - Yleisiin rakennustapaa koskeviin määräyksiin lisättiin ohje sijoittaa asuinrakennus rajaamaan katunäkymää ja vastaavasti talousrakennus siten, että asuinrakennus voi toimia katunäkymän rajaajana - Yleisiin määräyksiin lisättiin AL-korttelialueita koskeva oikeus 50 m2 suuruisen talousrakennuksen sijoittamiseen osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. - Kaavakartalle merkittiin osalle tonteista soveltuviin sijainteihin nuolimerkinnot osoittamaan rakennusalan sivua, johon tontin asuinrakennus on rakennettava kiinni. - Kaavakartalle merkittiin osalle tonteista soveltuviin sijainteihin katualueen rajalle istutettavan tontinosan merkintä. Ympäristölautakunta käsittelee asemakaavan muutosta 13.1.2011. Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan muutoksen xx.x.20xx §xx. Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen xx.x.20xx §xx. Vastineet jätettyihin muistutuksiin postitetaan niille muistutuksen jättäneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet sekä jättäneet osoitteensa. Asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.
KÄSITTELYAIKATAULU	Luonnosaineisto on esitelty osallisille asukastilaisuudessa 24.05.2006. Asemakaavan luonnos ja sen valmisteluun liittyvät selvitykset esiteltiin osallisille ja asetettiin nähtäville 31.08.2006 – 29.09.2006 Asemakaavan luonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta valmisteltiin asemakaavaehdotus. Asemakaavaehdotuksen käsitteli kaupunginhallitus 14.1.2008. Keski- ja Itä-Tuorilan asemakaavan muutoksen ehdotus oli MRA 65 §:n mukaisesti yleisesti nähtävänä

	23.1.- 21.2.2008. Ympäristölautakunta käsitteli kaavaehdotusta kokouksessaan § 94 ja päätti jättää asian pöydälle lisäselvityksiä varten. Lisäselvityksiä tehtiin mm. sähköverkon osalta Vattenfall Empower Oy:n toimesta Asemakaavan kehittelyä jatkettiin ja ympäristölautakunta päätti kokouksessaan 16.6.2010 asettaa olennaisesti muutetun asemakaavamuutosehdotuksen uudelleen nähtäville 1.9.-30.9.2010. Ympäristölautakunta käsittelee asemakaavamuutosta kokouksessaan 13.1.2011. Asemakaavaehdotus tulee kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi vuoden 2011 keväällä riippuen käsittelyvaiheiden etenemisestä. 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>15.08.2006</u> <u>täydennetty 13.1.2011</u>	Pertti Kyyhkynen kaavoituspäällikkö