

KARKKILAN KAUPUNKI
NAHKION KAUPUNGINOSA
AINOLANKATU, KORTTELI 32
ASEMAKAAVAN MUUTOS (Kaava nro 201)
SELOSTUS
22.4.2013

Tällä asemakaava-alueella on voimassa sitova tonttijako

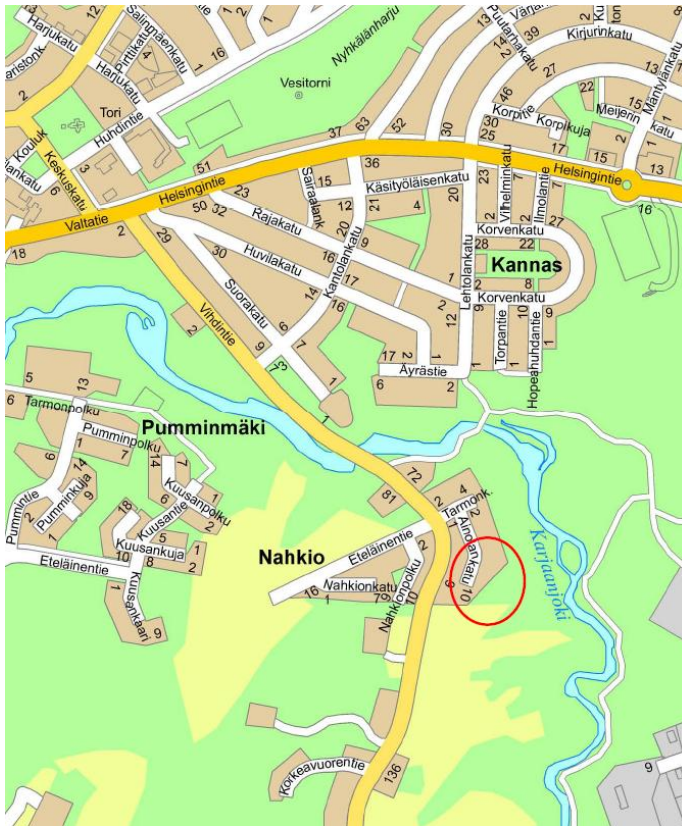


yhteystiedot

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	8.11.2012		
Kaupunginhallitus		25.2.2013	22.4.2013
Kaupunginvaltuusto			29.4.2013
Julkinen nähtävillä olo	MRA 30§	15.11. – 14.12.2012	
	MRA 27§	6.3. – 4.4.2013	

Tiivistelmä



Suunnittelualue sijaitsee Karkkilan keskusta-alueen kaakkoispuolella Karjaanjoen ja Vihdintien välisellä alueella Ainolankadun itäpuolella. Alue rajautuu pohjoisreunaltaan rakennettuun rivitalokortteliin, itäreunaltaan Massakoskenpuistoon ja eteläreunaltaan kaavoittamattomaan peltoalueeseen. Palvelut ja koulut sijaitsevat noin 1 km etäisyydellä Karkkilan keskustassa. Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,7 ha.

Alueen asemakaavan muutoksella muutetaan rakentamaton rivitalojen korttelialue erillispientalojen korttelialueeksi. Liikenteen osalta lähtökohtana on, että Vihdintie toimii alueellisena kokoojaketuna ja Tarmonkatu ja Ainolankatu ovat siihen liittyviä tonttikatuja. Tonttikatujen nopeusrajoitus on 40 km / h.

Asemakaavan muutoksessa alueelle on osoitettu korttelialueita seuraavasti:

	tontteja kpl	kerrosala k-m ²	pinta-ala m ²	arvio asukasmäärästä
AO-1	4	1316	6582	20

SISÄLLYSLUETTELO

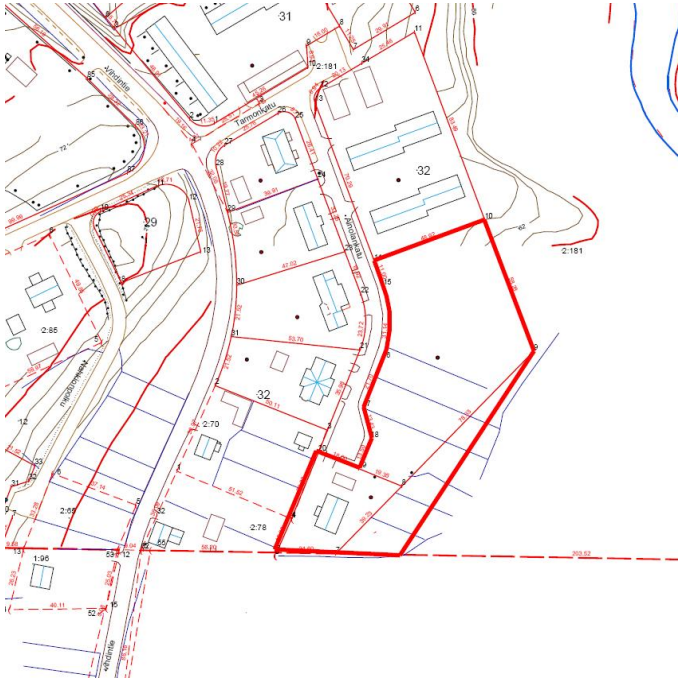
Tiivistelmä	2
1 Suunnittelualue	5
1.1 Suunnittelualueen sijainti	5
2 Kaavatilanne ja muut aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat	5
2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	5
2.2 Maakuntakaava.....	5
2.3 Yleiskaavat	6
2.4 Asemakaavatilanne	6
3 Perusselvitykset.....	7
3.1 Väestö	7
3.2 Maanomistus	7
3.3 Luonnonympäristö.....	7
3.3.1 Topografia.....	7
3.3.2 Maaperä.....	7
3.3.3 Kasvillisuus	7
3.3.4 Virkistysalueet ja – käyttö.....	7
3.4 Rakennettu ympäristö.....	7
3.5 Palvelut	8
3.6 Liikenne	8
4 Asemakaavan muutos	8
4.1 Suunnitelman tavoitteet.....	8
4.2 Suunnittelun eteneminen.....	8
Vaihtoehdot	9
4.2.1 Asemakaavan muutos.....	9
4.3 Asemakaavan muutoksen sisältö	11
4.3.1 Erillispientalojen korttelialue (AO-1)	11
4.3.2 Ajoneuvoliikenne (katualueet).....	11
4.3.3 Kevyt liikenne ja joukkoliikenne.....	11
4.4 Mitoitus	11
4.5 Kunnallistekniikan ja virkistysalueiden rakentamiskustannukset.....	11
4.6 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	12
4.6.1 Puutarhakaupunki	12
4.6.2 Ekologia	12
4.6.3 Alueyhteistyö.....	12
4.6.4 Maisema	12
4.6.5 Rakentamisohjeet.....	12
4.7 Nimistö.....	12
4.8 Asemakaavan muutoksen suhde muihin maankäytön suunnitelmiin	12
4.9 Asemakaavan muutoksen vaikutukset.....	13
4.10 Aikataulu ja toteuttaminen.....	14

LIITELUETTELO

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

1 Suunnittelualue

1.1 Suunnittelualueen sijainti



Suunniteltavan alueen sijainti ja rajaus on esitetty kartalla. Suunnittelualue sijaitsee Karkkilan keskusta-alueen kaakkoispuolella Karjaanjoen ja Vihdintien välisellä alueella Ainolankadun itäpuolella.

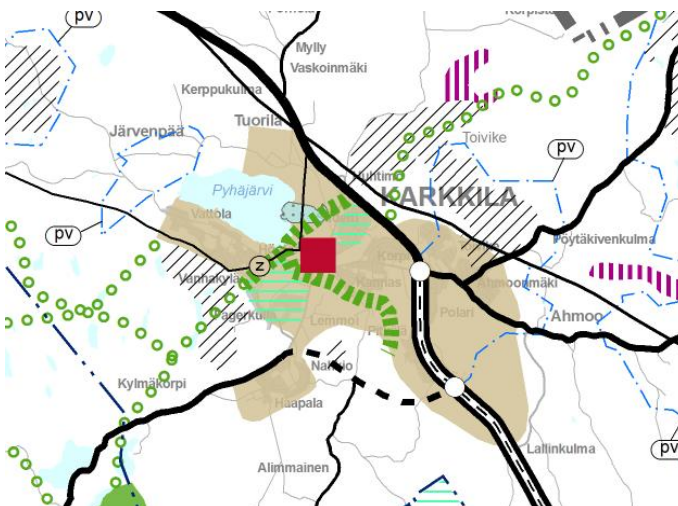
Alue rajautuu pohjoisreunaltaan rakennettuun rivitalokortteliin, itäreunaltaan Massakoskenpuistoon ja eteläreunaltaan kaavoittamattomaan peltoalueeseen. Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,7 ha.

2 Kaavatilanne ja muut aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat

2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

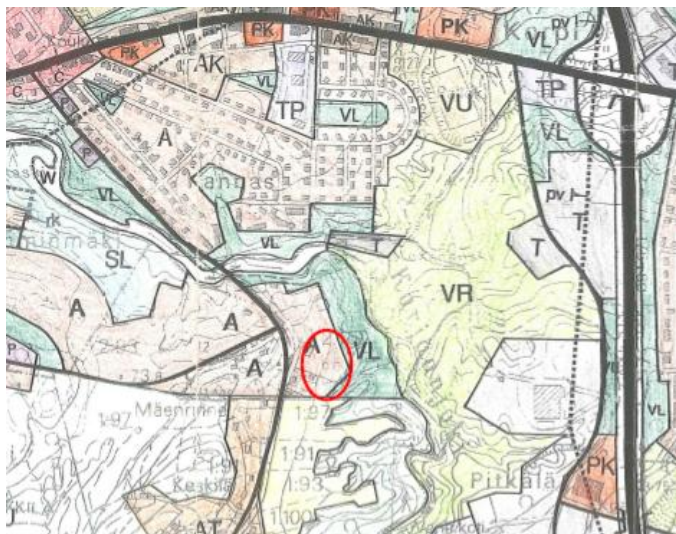
Valtioneuvosto on 30.11.2000 päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ja päätös tuli voimaan 26.11.2001. Valtioneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta tuli voimaan 1.3.2009. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee ottaa huomioon aluetta suunniteltaessa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

2.2 Maakuntakaava

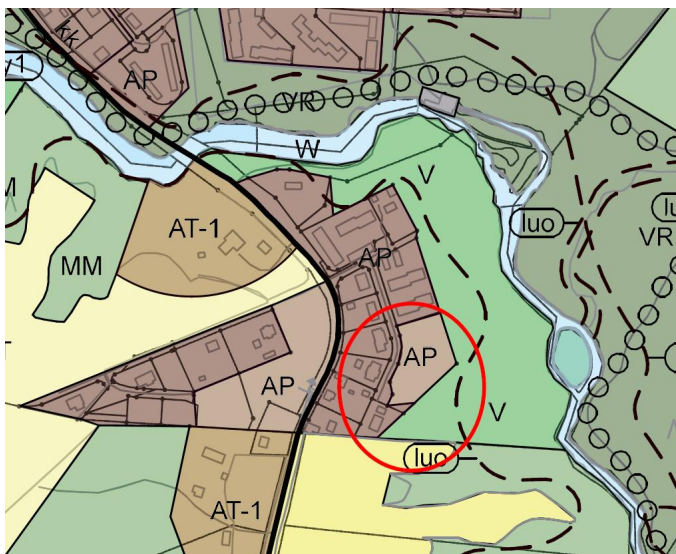


Uudenmaan maakuntakaavassa, jonka maakuntavaltuusto on hyväksynyt 14.12.2004 ja joka on vahvistettu 8.11.2006, suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (vaaleanruskea alue). Alueen itäpuolella Karjaanjoen laaksossa on viheryhteystarve.

2.3 Yleiskaavat



Karkkilan keskustan yleiskaavassa 2015, jonka Uudenmaan ympäristökeskus on vahvistanut 26.6.2001, suunnittelualue on merkitty väljäksi asuntoalueeksi (A) ja Karjaanjoen laakso lähivirkistysalueeksi (VL).



Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavassa, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 5.9.2011 (ei vielä lainvoimainen), suunnittelualue on uudisrakentamiseen tarkoitettua pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) ja rakennettua pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Karjaanjoen laakso virkistysaluetta (V), joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo).

2.4 Asemakaavatilanne

Alueella on voimassa Karkkilan kaupungin 10. kaupunginosan korttelit 28–32 sekä katu- ja puistoalueet, 2. kaupunginosan katu- ja puistoalueet asemakaava, vahvistettu 4.7.1989 (kaava nro 125). Asemakaavassa suunnittelualue on $\frac{1}{2}$ I $\frac{1}{2}$ – kerroksisten rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta (e=0,3) sekä I $\frac{1}{2}$ – kerroksisten erillispientalojen korttelialuetta (e=0,2) (Liite 1 / Ajantasa-asemakaava).

3 Perusselvitykset

3.1 Väestö

Karkkilan väkiluvun kasvun on ennustettu olevan noin 1 % vuodessa. Ensisijaisesti Karkkilan veto-voima perustuu pääkaupunkiseudun läheisyyteen ja VT2:n liikenneyhteyteen. Kaupungin työpaikkaomavaraisuus on korkea. Keskimääräinen asumisväljyys Karkkilassa on 49 k-m² / asukas.

3.2 Maanomistus

Alue on kaupungin ja yksityisten omistuksessa.

3.3 Luonnonympäristö

3.3.1 Topografia

Maasto laskee kaavoitettavalla alueella kohti Karjaanjoen laaksoa. Alueen korkeustaso laskee itään päin mentäessä noin 5 metriä.

3.3.2 Maaperä

Koostumus

Kaava-alue on maaperältään hienoa hietaa.

Katujen ja liikennealueiden perustaminen

Pohjamaa on hienoa hietaa ja nykyisten katujen päällysrakenneluokka on 4-E. Liikennealueilla olemassa olevien viemäreiden runkolinjat on perustettu kantavan pohjamaan varaan.

Rakennusten perustaminen

Rakennusten rakentaminen edellyttää tarkempia pohjatutkimuksia.

3.3.3 Kasvillisuus

Alue on kuusivaltaista sekapuumetsää, jossa kasvaa koivuja ja leppiä. Huonokuntoisia kuusia pitäisi poistaa ja raivata alue puistometsäksi. Joelle päin mentäessä rinteet ovat jyrkkiä ja niiden raivaus on tehtävä varoen herkkää lehtokasvillisuutta.

3.3.4 Virkistysalueet ja – käyttö

Massakoskenpuisto on luonnonmukainen lähes aarniometsäksi kehittynyt metsäalue Karjaanjoen varrella. Jyrkkien rinteiden heikosta kulutuskestävyydestä johtuen vaellusreitit ovat poissuljettuja. Karjaanjoki koskineen on erityisesti kalastajien suosiossa.

3.4 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueen ympäristön rakennuskanta koostuu rivitaloista ja eri-ikäisistä erillispientaloista.

3.5 Palvelut

Kaupalliset palvelut

Kaava-alue on yhteydessä keskustaan ja tukeutuu sen palveluihin. Keskustassa torin läheisyydessä ja Helsingintien varrella on joitakin erikois- ja päivittäistavaraliikkeitä.

Koulut

Kävelymatkan päässä sijaitsevat sekä ala-aste (Nyhkälän koulu) että ylä-aste ja lukio.

Päivähoito

Keskusta-alueella on päiväkotit sekä perhekeskus.

Vanhusten palvelut

Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee vanhustentalo Marjaanakoti, terveyskeskuksen vieressä on palvelukeskus / Nyhkäläkoti / Toivokoti ja lisäksi keskustassa sijaitsee palvelutalo.

Muut palvelut

Keskusta-alueella sijaitsevat kaupungintalo, kirjasto, poliisi, kirkko, museot ja liikuntahalli (Liite 2 / Palvelukartta).

3.6 Liikenne

Tonttikaduilta liikenne suuntautuu Vihdintien liittymän kautta luoteis-pohjoiseen kohti Karkkilan keskustaa ja toisaalta etelään. Tonttikaduille on osoitettu 40 km/ h aluerajoitus.

4 Asemakaavan muutos

4.1 Suunnitelman tavoitteet

Alueen asemakaavan muutoksella muutetaan rakentamaton rivitalojen korttelialue erillispientalojen korttelialueeksi, jotta saadaan toteutumaan Karkkilan keskustaan yhdyskuntarakenteeseen läheisesti liittyvä alue. Samalla laajennetaan alueen eteläosan erillispientalotonttia jokilaakson suuntaan. Aasukkaiden välinen vuorovaikutus ja alueyhteistyö painottuvat alueen suunnittelussa. Uusien rakennusten sijoittelussa huomioidaan ympäristön mittakaava sekä pyritään muodostamaan selkeitä rakennusten ja kasvillisuuden rajaamia puutarhakaupungille ominaisia katu- ja pihatiloja.

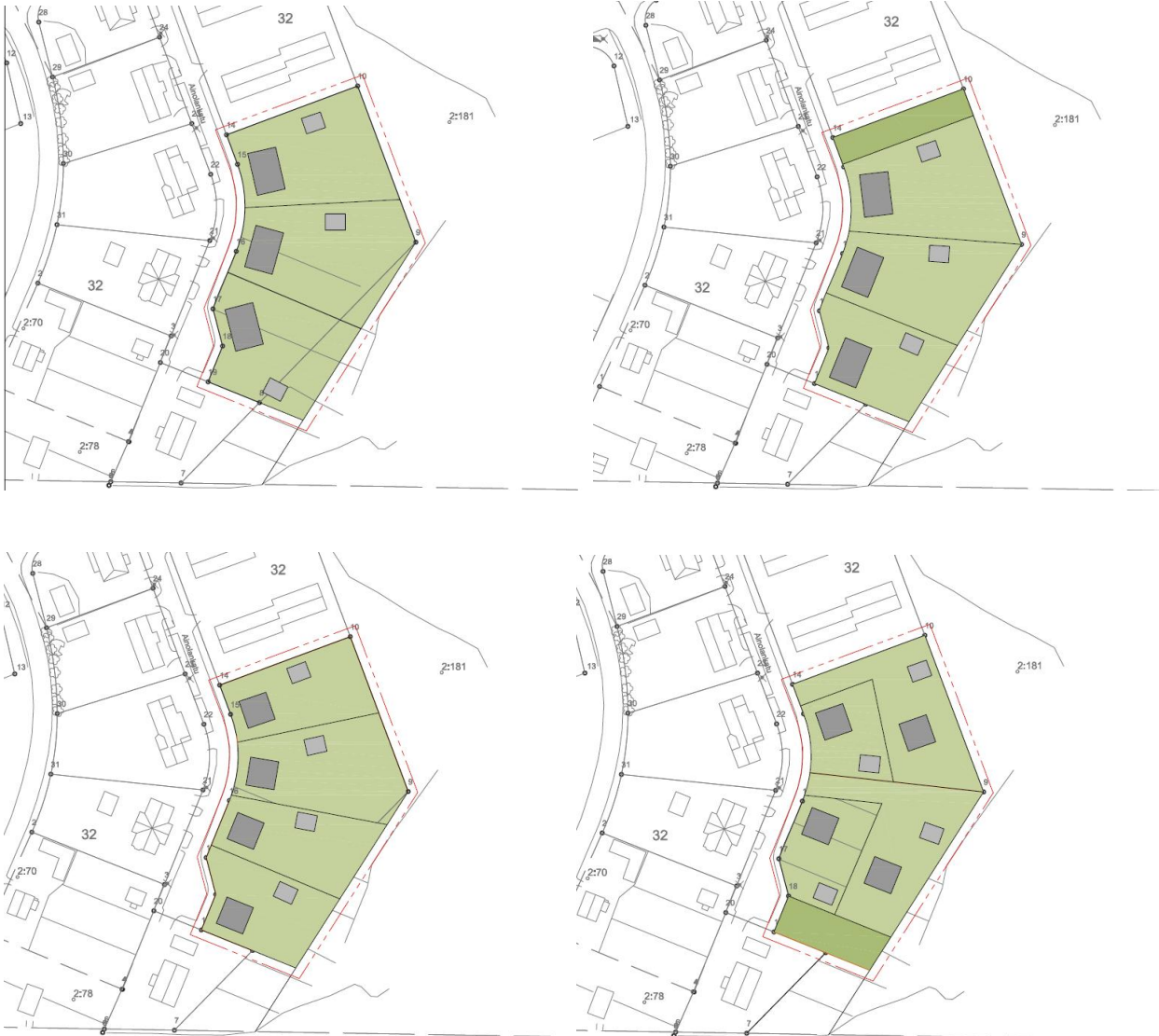
Liikenteen osalta lähtökohtana on, että Vihtijärventie toimii alueen kokoojakatuna, Tarmonkatu ja Ainolankatu tonttikatuina. Keskustan palvelut ovat saavutettavissa kevyen liikenteen liikkumisvälinein Vihdintien varren kevyenliikenteen väylää ja tonttikatuja pitkin. Alueelle laaditaan rakentamisolueohjeet.

4.2 Suunnittelun eteneminen

Osallistumis – ja arviointisuunnitelma (Liite 6 / Osallistumis – ja arviointisuunnitelma)

Vaihtoehdot

Alueelle on laadittu vaihtoehtoisia suunnitelmia, vaihtoehtoissa on 3-4 tonttia. Alueen tonttien koko ja sijoittuminen jyrkkään maastoon asettavat rajoituksia tonttien lukumäärälle. Ainolankadulta on Tarmonkadun kautta virkistysalueyhteys Karjaanjoen jokilaaksoon.



4.2.1 Asemakaavan muutos

Osallistumis – ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli ympäristölautakunnan käsittelyssä 10.5.2012 ja MRL 63§:n mukaisesti virallisesti nähtävänä 16.5 - 14.6.2012. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty nähtävillä olo aikana mielipiteitä.

Asemakaavan muutoksen luonnoksesta saatu palaute:

Ympäristölautakunnan (8.11.2012) hyväksymispäätöksen jälkeen asemakaavan muutoksen luonnos asetettiin julkisesti nähtäville MRA 30§:n mukaisesti 15.11. – 14.12.2012 väliseksi ajaksi. Kaavaluonnoksesta jätettiin nähtävillä olo aikana yksi mielipide ja saatiin seitsemän lausuntoa.

Lähialueen asukkaat (22 henkilöä) esittävät mielipiteessään, että omakotitalot rakennettaisiin Ainolankadun viereen siis kadunsuuntaisesti, niin kuin muutkin Ainolankadun omakotitalot. Mielipiteeseen laadituissa vastineissa todetaan, että omakotitalot tulee kaavamääräysten mukaisesti rakentaa Ainolankadun varteen kadunsuuntaisesti, rakennusten pääty 5 metriä katualueen rajasta, kuten lähialueen asukkaat esittävät.

Karkkilan kaupungin mittaus- ja kiinteistötoimi ehdottaa lausunnossaan, että kaavamääräysten yleisessä osassa kannattaa tehdä täsmennys ”Tällä asemakaava-alueella on voimassa sitova tonttijako” sekä että pohjakarttaan tulee lisätä olemassa olevat rajamerkit ja niiden numerotunnukset. Lausunnon vastineissa todetaan, että kaavamääräyksiin on tehty täsmennys ”Tällä asemakaava-alueella on voimassa sitova tonttijako” sekä pohjakarttaan on lisätty olemassa olevat rajamerkit ja niiden numerotunnukset.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos toteaa lausunnossaan, että asuinrakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen vaatimukset paloturvallisuudelle sekä että alueelle on rakennettava riittävä sammutusvesiverkosto palolaitoksen tarpeisiin rakennusten käyttötavat huomioiden. Lausunnon vastineissa todetaan, että lähelle rakentamisen vaatimukset paloturvallisuudelle huomioidaan rakennuslupavaiheessa sekä että asemakaavan muutos ei rajoita sammutusvesiverkoston rakentamista alueelle.

Karkkilan kaupungin rakennusvalvonta toteaa lausunnossaan, että kaavamääräyksissä merkinnän AO-1 alla oleva lause ” Rakennuksen kerrosalat saa rakentaa enintään kahteen kerrokseen” on ristiriidassa kaavakartan merkintään suurimmasta sallitusta kerrosluvusta 2/3 k l u 2/3, joka mahdollistaa rakennukselle yhden kerroksen ja sen lisäksi kerrosalaan laskettavia tiloja saa sijoittaa kellarikerrokseen ja/ tai ullakkokerrokseen sekä että kaavamääräysten nuolimerkinnän teksti olisi selkeämpi muodossa ”Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon asuinrakennuksen pääty on rakennettava kiinni”. Lausuntojen vastineissa todetaan, että kaavamääräyksissä merkinnän AO-1 alla oleva lause ” Rakennuksen kerrosalat saa rakentaa enintään kahteen kerrokseen” tarkoittaa, että kaavakartan merkintä suurimmasta sallitusta kerrosluvusta 2/3 k l u 2/3, mahdollistaa rakennukselle yhden kerroksen ja sen lisäksi kerrosalaan laskettavia tiloja saa sijoittaa vaihtoehtoisesti kellarikerrokseen tai ullakkokerrokseen sekä että kaavamääräyksiin on tehty täsmennys ”Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon asuinrakennuksen pääty on rakennettava kiinni”.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseolla, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella, Uudenmaan liitolla sekä Keravan Energia Oy:llä ei ole lausuttavaa asemakaavan muutoksen luonnoksesta.

Asemakaavan muutoksen ehdotuksesta saatu palaute:

Kaupunginhallituksen (25.2.2013) hyväksymispäätöksen jälkeen asemakaavan muutoksen ehdotus asetettiin julkisesti nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 6.3. – 4.4.2013 väliseksi ajaksi. Ehdotuksesta saatiin nähtävillä olo aikana kaksi lausuntoa. Karkkilan kaupungin mittaus- ja kiinteistötoimi esittää lausunnossaan, että AO-1 tontteja muodostavan korttelin 32 sitovan tonttijaon mukainen nykyinen tontti 7, ehdotuksessa nro 8, tulee korjata 10:ksi, koska muutoksen alla oleva AR- tontti on jo ennestään rekisteröitynä tonttirekisterissä nro 8:na. Karkkilan kaupungin rakennusvalvonta toteaa lausunnossaan, että havainnekuvassa rakennukset on sijoitettu kaavan vastaisesti kiinni tontin rajoihin eikä rakennusalueen rajaan.

Lausuntojen vastineissa todetaan, että tontti nro 8, on korjattu kaavakartalla tontti nro 10:ksi sekä että havainnekuvan virhe on korjattu.

Karkkilan kaupungin vesihuollolla / yhdyskuntatekniikalla, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseolla, Karkkilan kaupungin ympäristövalvonnalla, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksella, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella, Uudenmaan liitolla ja Keravan Energia Oy:llä ei ole lausuttavaa asemakaavan muutoksen ehdotuksesta.

4.3 Asemakaavan muutoksen sisältö

4.3.1 Erillispientalojen korttelialue (AO-1)

Alue on erillispientalojen korttelialuetta asuinrakentamista varten. Korttelialueella saa rakentaa yhden asuinrakennuksen tonttia kohden ja suurin sallittu kerrosluku on 2/3 k l u 2/3, rakennuksen kerrosalat saa rakentaa enintään kahteen kerrokseen. Tonttien rakennusoikeus vaihtelee tontin koosta riippuen 300–350 k-m² (e=0,20). Alueen eteläosan erillispientalotontin pinta-alaa on lisätty 345 m², asuinrakennusoikeuden lisäys on 69 k-m². Autopaikkoja on varattava 2 ap / asunto.

4.3.2 Ajoneuvoliikenne (katualueet)

Ajoneuvoliikenne koostuu pääasiassa henkilö- tai pakettiautoista. Tonttikadut on mitoitettu kuorma-autolle katujen päättymiskohtien kääntöpaikkoja lukuun ottamatta. Tonttikatujen nopeusrajoitus on 40 km / h.. Kevytiliikennettä ei ole rakenteellisesti erotettu ajoneuvoliikenteestä tonttikaduilla.

4.3.3 Kevyt liikenne ja joukkoliikenne

Kevyt liikenne kulkee tonttikatujen reunalla. Vihdintien itäpuolella alkaa reunakivellä erotettu kevyen liikenteen reitti, joka johtaa kaupunkikeskustaan päin. Joukkoliikenteen nykyiset yhteydet kulkevat pääosin Helsingintiellä, jonka varrella sijaitsee lähin linja-autopysäkki. Alueen lähellä Vanhalla Vihdintiellä Karkkilan ja Vihdin välistä säännöllistä linja-autoliikennettä liikkuu nykyisin varsin harvakuu.

4.4 Mitoitus

Asemakaavan muutoksessa alueelle on osoitettu korttelialueita seuraavasti:

	tontteja kpl	kerrosala k-m ²	pinta-ala m ²	arvio asukasmäärästä
AO-1	4	1316	6582	20

4.5 Kunnallistekniikan ja virkistysalueiden rakentamiskustannukset

Katu- ja kunnallistekniikka on olemassa olevaa. Ainolankadun kääntöpaikan päästä lähtee nykyinen viemäri linja itään kohti jätevedenpuhdistamoa. Virkistysalueen arvioitu parannuskustannus on 15 € / m².

4.6 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

4.6.1 Puutarhakaupunki

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

4.6.2 Ekologia

Alueella pyritään ekologisiin energiaratkaisuihin ja edistetään kierrätystä.

4.6.3 Alueyhteistyö

Kaavaprosessin eri vaiheissa käydään aktiivisesti keskustelua kaupungin asukkaiden kanssa.

4.6.4 Maisema

Alue rajoittuu metsäiseen Massakoskenpuistoon, joka muodostaa luonnonläheisen taustan asuinrakentamiselle. Maisema avartuu Ainolankadun suunnasta kohti peltoaukeaa, kun metsää raivataan uusien asuintalojen tieltä.

4.6.5 Rakentamisohjeet

Alueelle laadituilla rakentamisohjeilla ohjataan tonttien ja yleisten alueiden rakentamista asemakaavaa tarkemmin. Rakentamisohjeet laaditaan asemakaavan hyväksymisvaiheessa ja kaupunginhallitus käsittelee ne. Rakentamisohjeet liitetään tontinluovutusehtoihin.

4.7 Nimistö

Alueen nimistö säilyy ennallaan.

4.8 Asemakaavan muutoksen suhde muihin maankäytön suunnitelmiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Asemakaavan muutoksen 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 muutoksen 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 keskustaan.
Joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun edellytysten parantaminen.	Vihdintien joukkoliikenne on olemassa olevaa ja pyöräilyn ja jalankulun nykyiset liikkumisen edellytykset ovat kohtuullisen hyviä kaupunkikeskustaan päin.
Kaupunkiseutujen kehittäminen tasapainoisina kokonaisuuksina ja keskusta-alueiden kehittäminen monipuolisina palvelujen, asumisen ja vapaa-ajan alueina.	Keskusta-aluetta kehitetään mahdollistamalla keskusta-alueen asukasmäärän kasvu ja kohentamalla virkistysalueita ja liikennejärjestelyjä.
Viheralueiden yhtenäisyys	Korttelipihat ja yhteiset virkistysalueet liittyvät puutarhakaupungin viheralueverkostoon.
Rakennetun ympäristön ajallinen kerroksellisuus, omaleimaisuus ja ihmisläheisyys.	Alueen omaleimaisuutta ja ihmisläheisyyttä kehitetään laadittavan kaavan ja rakentamisohjeiden avulla.
Ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen poistaminen ja ennalta ehkäiseminen.	Alueella ei ole ihmisten terveydelle aiheuttavia haittoja.

Maakuntakaava

Asemakaavan muutos noudattaa maakuntakaavaa, jossa alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle. Alueen itäpuolella Karjaanjoen laaksossa on viheryhteystarve.

Yleiskaava

Asemakaavan muutos noudattaa **Karkkilan keskustan yleiskaavaa 2015**, jossa suunnittelualue on merkitty väljäksi asuntoalueeksi (A) ja Karjaanjoen laakso lähivirkistysalueeksi (VL). **Karkkilan keskustataajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavassa** (KV 5.9.2012, ei vielä lainvoimainen) suunnittelualue on uudisrakentamiseen tarkoitettua pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) ja rakennettua pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Karjaanjoen laakso virkistysaluetta (V), joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo).

4.9 Asemakaavan muutoksen vaikutukset

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

Yhdyskuntarakenne

Alueen rakentaminen liittyy Karkkilan keskustan olemassa olevaan rakenteeseen ja infrastruktuuriin sekä tiivistää keskustan nykyistä yhdyskuntarakennetta.

Liikenne ja liikenneverkko

Alueen tonttikadut kytkeytyvät Nahkion liikennettä palvelevaan Vihdintien alueelliseen kokoojakaatuun, joka puolestaan muuttuu hieman etelämpänä Nahkiolla valtion yhdystieksi n:o 11201 Vanjärvi – Karkkila.

Palvelut

Alueen uudisrakentaminen lisää keskustan palvelujen kysyntää sekä niiden käyttöä.

Rakennettu ympäristö

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

Luonnonympäristö ja maisema

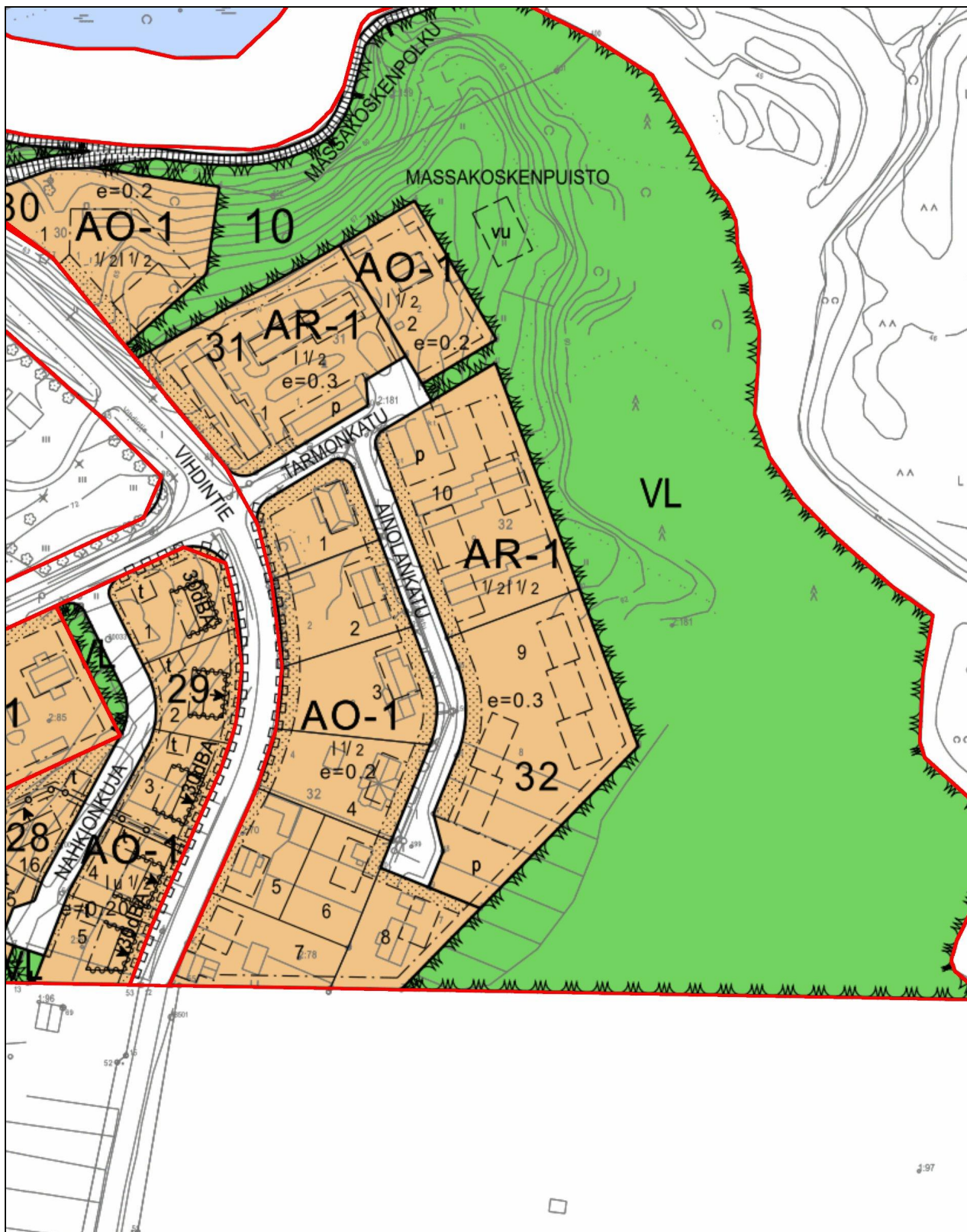
Nykytilanteeseen nähden alueen maisemakuva muuttuu, kun rakentamaton, nykyisellään metsäinen alue otetaan käyttöön. Viherrakentamiseen panostamalla saadaan alueesta viihtyisä ja puutarhakaupunkimainen.

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 kesällä 2013. Alueen toteutus voi alkaa vuonna 2014.



Mittakaava 1:2000
20.09.2011

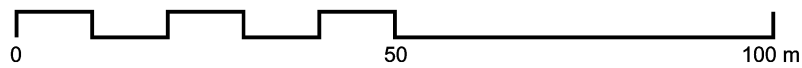
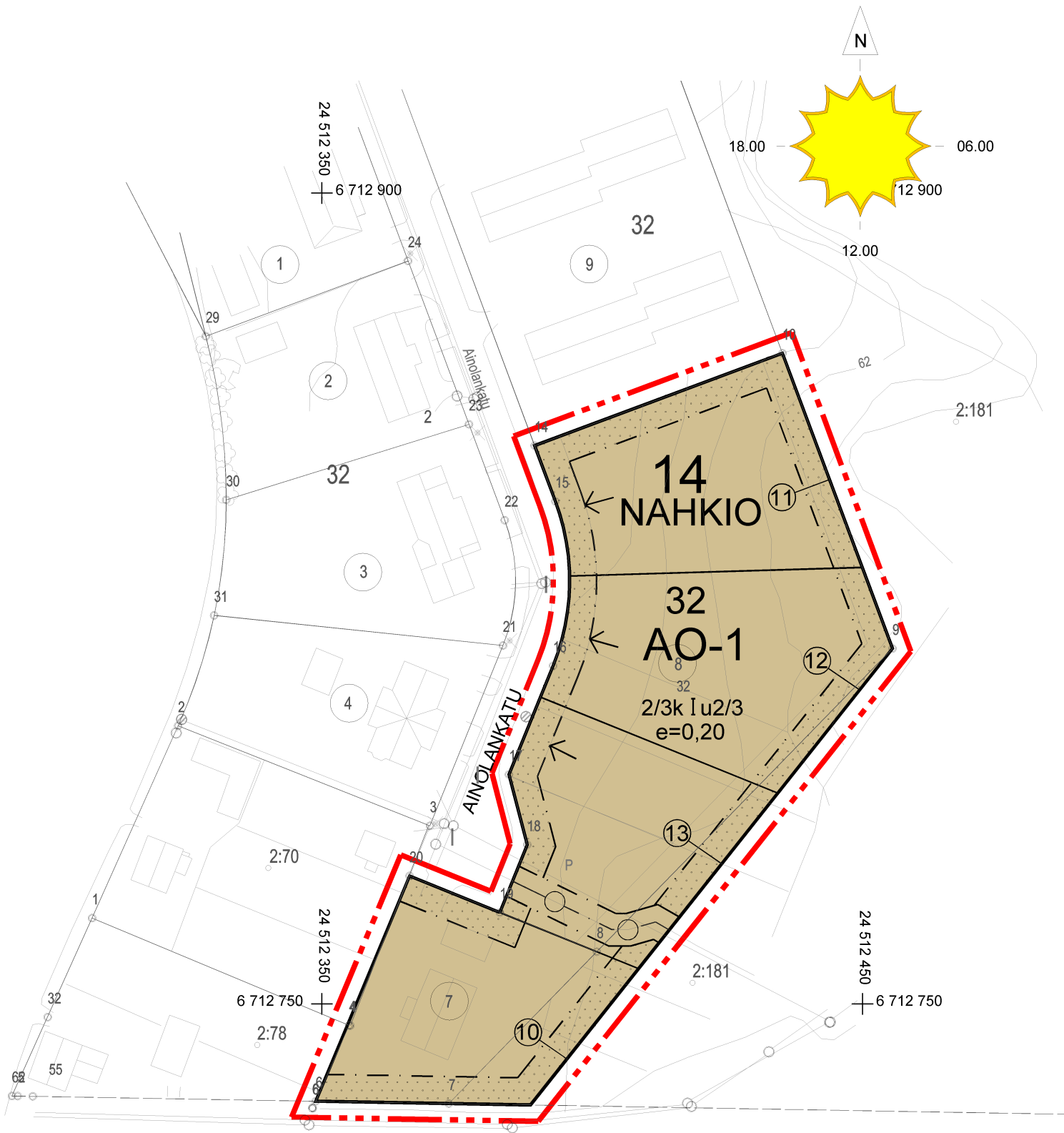


© Karkkilan kaupunki

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

14. KAUPUNGINOSA, NAHKIO
AINOLANKATU, KORTTELI 32
ASEMAKAAVAN MUUTOS
22.4.2013

Kaava nro 201
MK 1:1000

Asemakaavan muutos koskee korttelia 32 ja virkistysaluetta

Asemakaavamerkinnyt ja – määräykset:

AO-1

AO-1 Erillispientalojen korttelialue.

Korttelialueella saa rakentaa yhden asunnon tonttia kohden.

Tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 25 %.

Rakennuksen kerrosalat saa rakentaa enintään kahteen kerrokseen.

Katualueen viereiseen rakennusalan rajaan kiinni rakennettavan asuinrakennuksen ensimmäisen kerroksen lattiapinnan tulee olla vähintään 70 cm viereistä tienpintaa korkeammalla.

Rakennettaessa neljää metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa saa rajanpuoleiseen seinään tehdä vain ikkunoita, joiden alareuna on vähintään 180 cm:n korkeudella lattiatasosta.

Autopaikkoja on varattava 2 ap / asunto. Autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla tai rakenteellisesti.

3 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Kaupunginosan nimi.

Kaupunginosan numero.

32

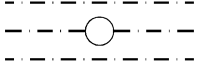
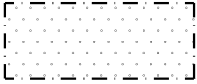
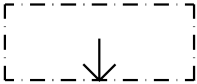
AINOLAN

I

2/3kI

Iu2/3

e=0,20



Korttelin numero.

Kadun tai puiston nimi.

Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

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 rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon asuinrakennuksen pääty on rakennettava kiinni.

Istutettava alueen osa.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

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

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

Jäteastiat on sijoitettava erilleen leikki- ja oleskelualueesta ja ympäröitävä suojaistutuksella tai – aidalla.

Alueen olemassa oleva puusto tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä liikenne, huolto- tai oleskelualueina on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huolitellussa kunnossa.

Tällä asemakaava-alueella on voimassa sitova tonttijako.

Karkkilan kaupunki
Tekninen ja ympäristötoimiala
Maankäytönsuunnittelu
22.4.2013

Pertti Kyyhkynen, kaavoituspäällikkö

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset (23.12.1999/1284)

Karkkilassa

Tapio Jokela, mittaus- ja kiinteistöpäällikkö

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

Asemakaavakartan yhtäpitäväksi kaupunginvaltuuston tekemän päätöksen kanssa todistaa:

Karkkilassa

Seija Laine, tietopalvelusihteeri

NAHKIO
14

YMLA	8.11.2012	NÄHT MRA 27§	6.3.-4.4.2013
NÄHT MRA 30§	15.11.-14.12.2012	KH	22.4.2013
KH	25.2.2013	VALT	
		LV	

KARKKILAN KAUPUNKI

AINOLANKATU, KORTTELI 32
ASEMAKAAVAN MUUTOS
HAVAINNEKUVA
22.4.2013



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



KARKKILAN KAUPUNKI **AINOLANKATU, KORTTELI 32**

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

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

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; asukailta ja muilta osallisilta toivotaan aktiivista osallistumista, jotta mahdollinen kaavamuutos huomioi kaikkien alueen toimijoiden edun. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään ja muokataan (päivitetään) tarvittaessa.

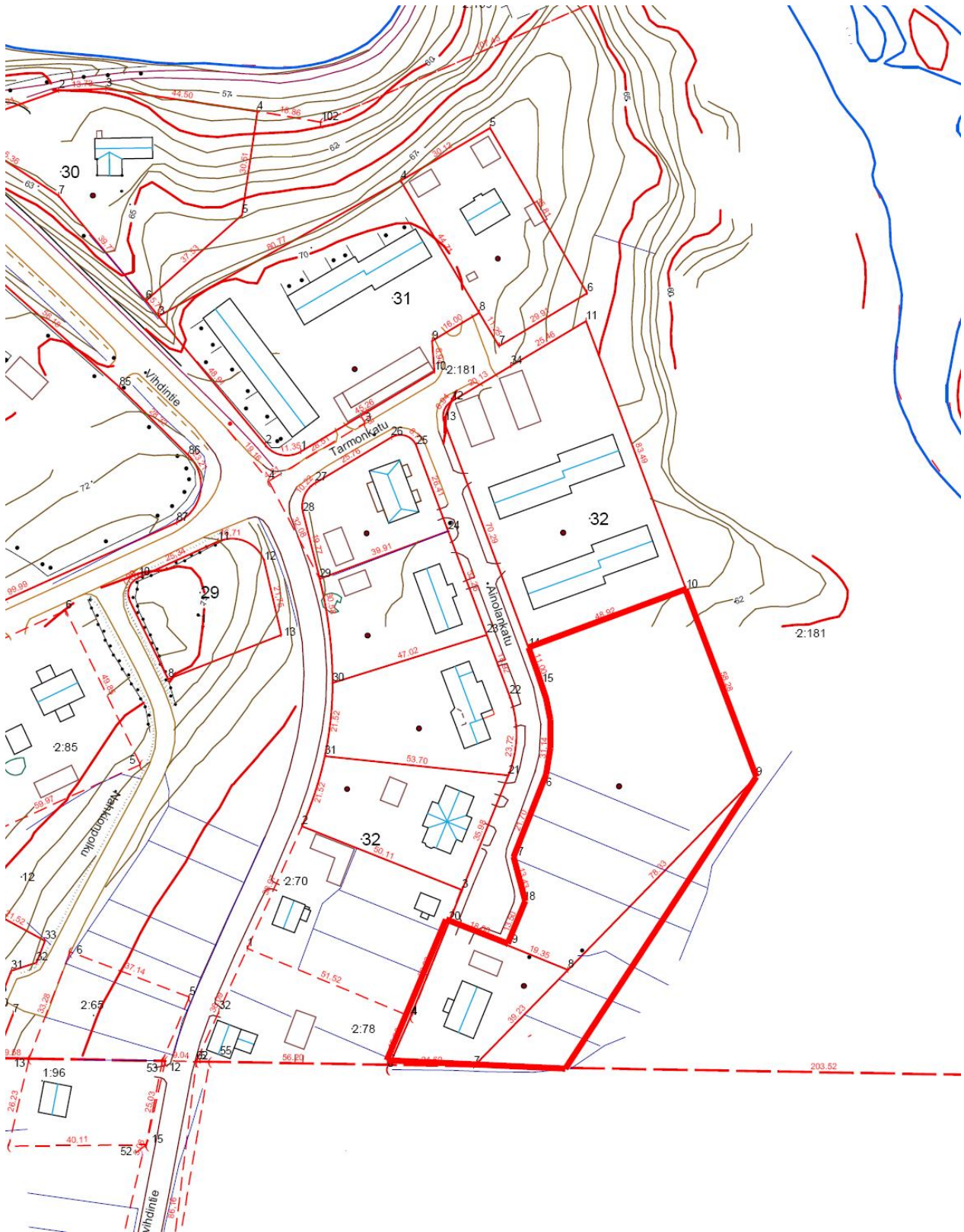
SUUNNITTELUALUE

Suunniteltavan alueen sijainti on esitetty kartalla. Suunnittelualue sijaitsee Karkkilan keskusta-alueen kaakkoispuolella Karjaanjoen ja Vihdintien välisellä alueella Ainolankadun itäpuolella. Alue rajautuu pohjoisreunaltaan rakennettuun rivitalokortteliin, itäreunaltaan Massakoskenpuistoon ja eteläreunaltaan kaavoittamattomaan peltoalueeseen. Palvelut ja koulut sijaitsevat noin 1 km etäisyydellä Karkkilan keskustassa. Pupulan perhekeskukseen ja päiväkotiin on matkaa noin 0,6 km. Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,7 ha.



NYKYTILANNE

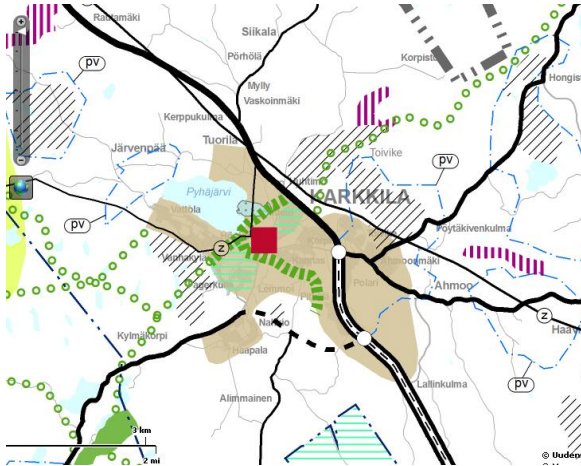
Alueella voimassa oleva rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueen kaava ei ole toteutunut. Rakentamaton metsäinen alue viettää itäreunaltaan jyrkästi Karjaanjoen laaksoon.



MAANOMISTUS

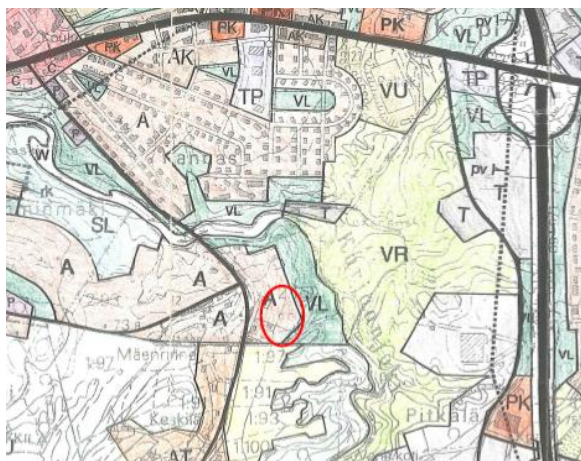
Alue on Karkkilan kaupungin ja yksityisten omistuksessa.

KAAVOITUSTILANNE



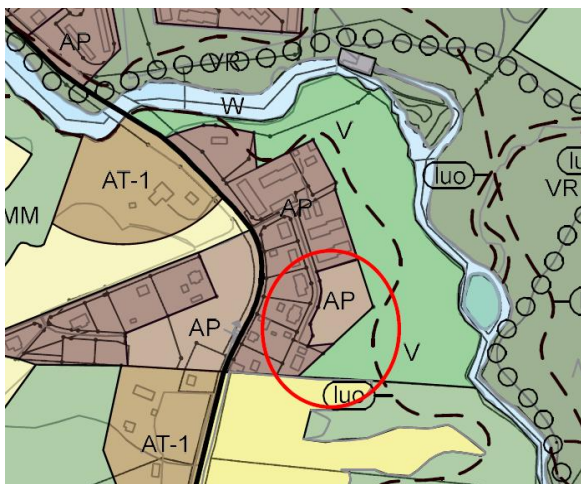
Maakuntakaava

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



Yleiskaava

Karkkilan keskustan yleiskaavassa 2015, jonka Uudenmaan ympäristökeskus on vahvistanut 26.6.2001, suunnittelualue on merkitty väljäksi asuntoalueeksi (A) ja Karjaanjoen laakso lähivirkistysalueeksi (VL).

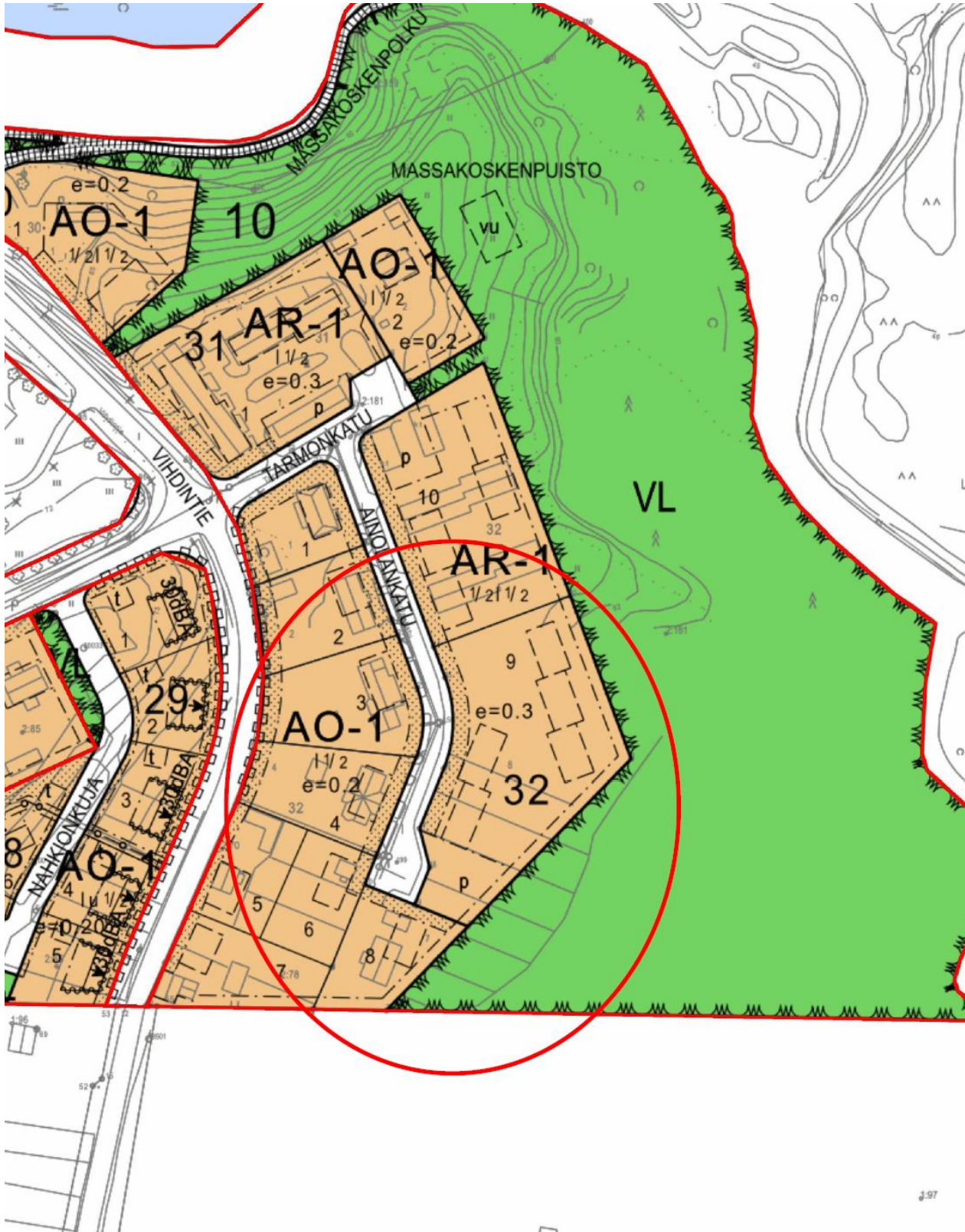


Osayleiskaava

Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavassa, jonka valtuusto hyväksyi 5.9.2011 (ei vielä lainvoimainen), suunnittelualue on uudisrakentamiseen tarkoitettua pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) ja rakennettua pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Karjaanjoen laakso on virkistysaluetta (V), joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo).

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava: Karkkilan kaupungin 10. kaupunginosan korttelit 28–32 sekä katu- ja puistoalueet, 2. kaupunginosan katu- ja puistoalueet, vahvistettu 4.7.1989 (kaava nro 125).



LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Alueen asemakaavan muutoksella tutkitaan mahdollisuutta muuttaa rakentamaton rivitalojen korttelialue erillispientalojen korttelialueeksi, jotta saadaan toteutettua alue, joka liittyy läheisesti Karkkilan keskustaan. Asukkaiden välinen vuorovaikutus ja alueyhteistyö painottuvat alueen suunnittelussa. Uusien rakennusten sijoittelussa huomioidaan ympäristön mittakaava sekä pyritään muodostamaan selkeitä rakennusten ja kasvillisuuden rajaamia puutarhakaupungille ominaisia katu- ja pihatiloja.

Liikenteen osalta lähtökohtana on, että Vihtijärventie toimii alueen kokoojakatuna, Tarmonkatu ja Ainolankatu tonttikatuina. Tonttikatujen nopeusrajoitukseksi tulisi 30 km / h.. Keskustan palvelut ovat saavutettavissa kevyen liikenteen liikkumisvälinein Vihtintien varren kevyenliikenteen väylää ja tonttikatuja pitkin. Alueelle laaditaan rakentamisohteet.

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Suunnittelun kuluessa arvioidaan kaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen ja liikenneverkkoon, palveluihin, rakennettuun ympäristöön, 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 10.5.2012 ja nähtävillä 16.5 - 14.6.2012 Karkkilan kaupungintalolla, palvelupisteessä Serveri ja kaupungin kotisivuilla, nähtävilläolosta ilmoitetaan paikallislehdissä. Lähtökohdista sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi esittää mielipiteensä nähtävillä olon aikana. Osallisilla on mahdollisuus pyytää neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä 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 8.11.2012 sekä nähtävillä (MRL 62§ ja MRA 30§) 15.11. – 14.12.2012.

Asemakaavan muutoksen ehdotus laaditaan kaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta.

Ehdotuksessa kaava saa useimmiten lähes lopullisen muotonsa. Mikäli kaupunginhallitus hyväksyy ehdotuksen nähtävillä, siitä pyydetään viranomaisten lausunnot.

Ehdotuksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kuten edellä. Ehdotuksesta voi jättää muistutuksen kaavan nähtävillä olon aikana.

Ehdotus oli kaupunginhallituksen käsittelyssä 25.2.2013 sekä nähtävillä (MRA 27§) 6.3. – 4.4.2013.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto huhtikuussa 2013, sitä ennen kaava on vielä kaupunginhallituksen käsittelyssä huhtikuussa 2013. Hyväksytystä kaavasta voi valittaa valitusajana, joka on 30 päivää, hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Asemakaavan muutos tulee voimaan valitusajan jälkeen kesällä 2013, mikäli kaavasta ei valiteta.

Rakentamisohjeet, jotka liittyvät asemakaavan muutokseen, käsitellään kaupunginhallituksessa syksyllä 2013.

SUUNNITTELIJAT / KAAVOITUSTIIMI

Pertti Kyyhkynen	kaavoituspäällikkö
Tapio Jokela	mittaus- ja kiinteistöpäällikkö
Taina Saari	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

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	224 Karkkila	Täyttämispvm	14.05.2013
Kaavan nimi	Ainolankatu, kortteli 32, asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	29.04.2013	Ehdotuspvm	25.02.2013
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	10.03.2011
Hyväksymispykälä	51	Kunnan kaavatunnus	2240002012011
Generoitu kaavatunnus	224V290413A51		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6582	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6582

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	0,6582	100,0	1316	0,20	0,0003	-344
A yhteensä	0,6582	100,0	1316	0,20	0,0650	-344
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0647	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset [lkm]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ²]	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 +/-]
Yhteensä	0,6582	100,0	1316	0,20	0,0003	-344
A yhteensä	0,6582	100,0	1316	0,20	0,0650	-344
AR					-0,4739	-1422
AO	0,6582	100,0	1316	0,20	0,5389	1078
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0647	
VL					-0,0647	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						