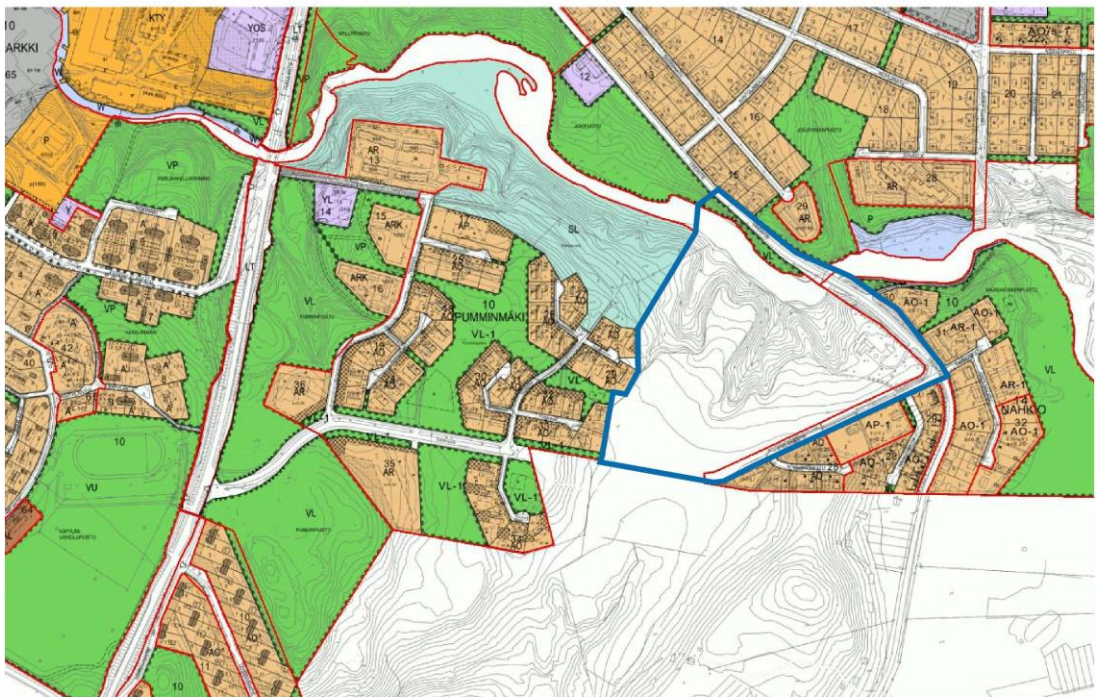


ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

Nahkionrannan asemakaava ja asemakaavan muutos Kaava nro 218



Karkkilan kaupungin 14. kaupunginosan asemakaava 218 koskee kuvan rajaukseen sisältyvää kaavoittamatonta aluetta ja asemakaavan muutos siihen liittyviä katu- ja virkistysalueita.

Nahkionrannan asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaava / Asemakaavan muutos 218

SISÄLLYS:

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 TUNNISTETIEDOT	2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	3
1.3 KAAVAN TARKOITUS	3
1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO	4
1.5 MUUT KAAVAN LAADINTAAN LIITTYVÄT AINEISTOT	4
1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ	5
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.2 SUUNNITTELUUTILANNE	9
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	11
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	11
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	12
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	12
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	13
5 ASEMAKAAVAN KUVAAUS	13
5.1 KAAVAN RAKENNE	13
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	14
5.3 ALUEVARAUKSET	14
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	15
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	15
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET	15
5.7 NIMISTÖ	16
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	16

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 19. PÄIVÄNÄ ELOKUUTA 2019 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

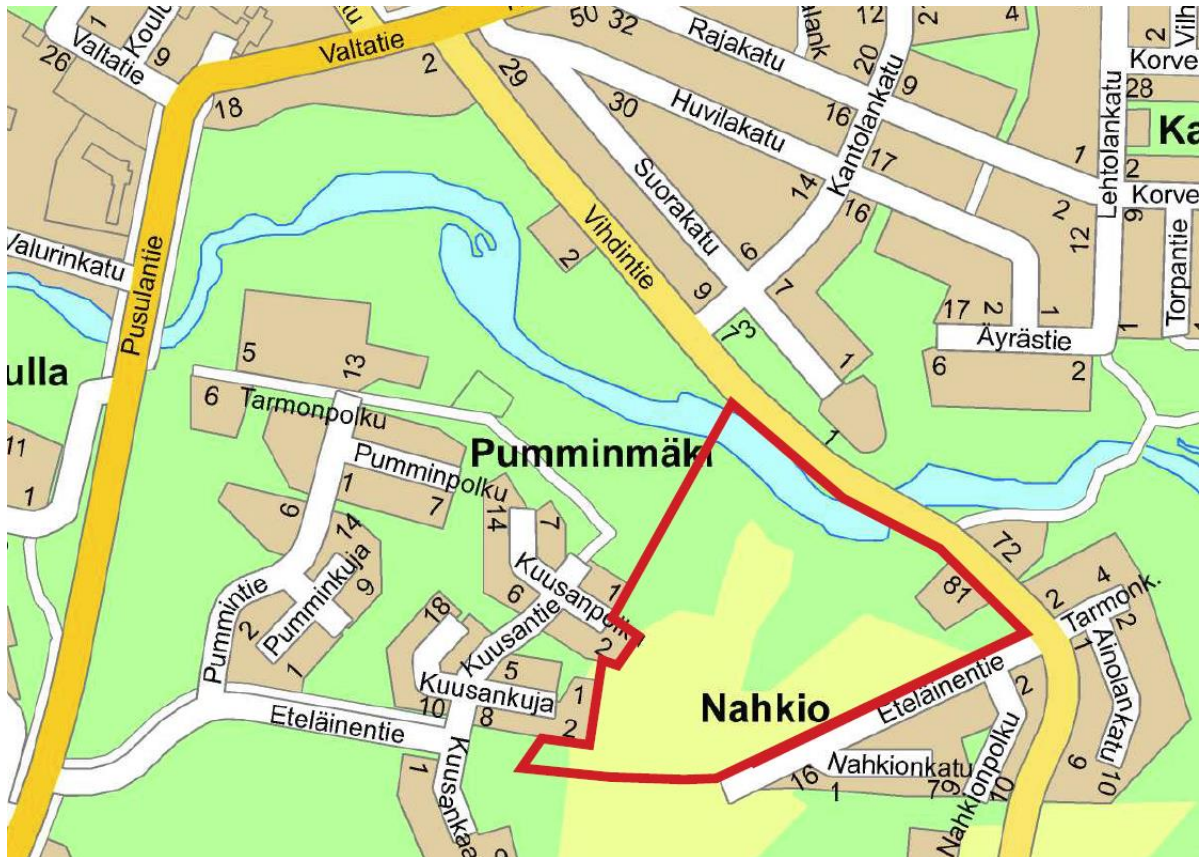
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi:	Nahkionrannan asemaakaava ja asemakaavan muutos Asemakaava, kaava nro 218
Kaava-alueen määrittely:	Asemakaava koskee Karkkilan kaupungin 14. kaupunginosan rajaukseen sisältyvää kaavoittamatonta aluetta. Asemakaavan muutos koskee rajaukseen sisältyvää Karkkilan kaupungin 2. kaupunginosan katu-, vesi- ja virkistysaluetta, 10. kaupunginosan katu- ja virkistysaluetta ja 14. kaupunginosan katualuetta Asemakaavalla muodostuvat 2. kaupunginosan katu-, vesi- ja virkistysalueet, 10. kaupunginosan katu- ja virkistysalueet ja 14. kaupunginosan korttelit 1-5 ja katu- luonnonsuojelu ja virkistysalueet.
Kaavan laatija:	Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen Kaavoituspäälikkö Mariitta Vuorenpää
Yhteystiedot:	Karkkilan kaupunki Tekninen toimiala/Kaavoitus x Valtatie 26 / PL 50 03600 Karkkila
Vireilletulopvm.:	23.5.2017
Asemakaavaluonnokset nähtävillä:	7.5.-11.6.2018
Asemakaavaehdotus nähtävillä:	6.6.-7.8.2019
Hyväksymispvm:	16.9.2019 §51
Lainvoimainen:	30.10.2019

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunniteltavan alueen sijainti on esitetty alla olevassa kartassa. Suunnitteluala sijaitsee Karkkilan keskusta-alueella Pumminmäen ja Nahkion välisellä peltoalueella ja pohjoispuolelta Karjaanjokeen rajautuvalla alueella. Kaava-alueen pinta-ala on noin 10,9 ha.



1.3 KAAVAN TARKOITUS

Asemakaavan tavoitteena on ratkaista Nahkion ja Pumminmäen välisen asemakaavoittamattoman alueen rakentamisedellytykset ja Karjaanjoen rantavyöhykkeen ympäristön luonnonarvojen säilyminen ja virkistyskäytön edistäminen sekä ajoneuvoliikenteen ja kevytvyöhylien reitit alueella. Kaavateknisistä syistä asemakaavaan on sisällytetty asemakaavan muutosalueina siihen liittyvää virkistys- ja katualuetta.

Asemakaavassa suunnitellaan myös Karkkilan kaupungin keskustan ja kaakkoisosan yleiskaavassa 2014 Karjaanjoen varteen merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella on MRL 43.2§ rakentamisrajoitus ja MRL 43.2§ ja 128§ mukainen toimenpiderajoitus. Yleiskaavan mukaan aluetta on hoidettava siten, että edistetään luonnon monimuotoisuuden ja erityispiirteiden säilymistä.

Kaupungin ja maanomistajan välille laaditaan maankäyttösopimus.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

- 1 Perus- ja tunnistetiedot
 - 1.1 Tunnistetiedot
 - 1.2 Kaava-alueen sijainti
 - 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus
 - 1.4 Selostuksen sisällysluettelo
 - 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista
 - 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista
- 2 Tiivistelmä
 - 2.1 Kaavaprosessin vaiheet
 - 2.2 Asemakaava
 - 2.3 Asemakaavan toteutuminen
- 3 Lähtökohdat
 - 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista
 - 3.2 Suunnittelutilanne
- 4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet
 - 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve
 - 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset
 - 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö
 - 4.4 Asemakaavan tavoitteet
 - 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset
- 5 Asemakaavan kuvaus
 - 5.1 Kaavan rakenne
 - 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen
 - 5.3 Aluevaraukset
 - 5.4 Kaavan vaikutukset
 - 5.5 Ympäristön häiriötekijät
 - 5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset
 - 5.7 Nimistö
- 6 Asemakaavan toteutus

1.5 Muut kaavan laadintaan liittyvät aineistot

- 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 keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaava 2014
 - Kasvillisuus- ja liito-oravaselvitys, Nahkionranta Karkkila 2017, Ympäristökonsultointi Laura Ahopelto tmi 29.9.2017
-

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Kaavoitukseen on ryhdytty maanomistajan aloitteesta. Tavoitteena on nykyisen asemakaavaan merkityn kahden asuinalueen välisen peltoalueen ja ranta-alueiden maankäytön muuttaminen asuinalueeksi ja virkistys- ja luonnonsuojelualueiksi. Kaavasuunnittelussa katualueiden leveydet ja linjaukset on valittu kunnallistekniikan taloudellista rakentamista ajatellen. Kaavoituksella pyritään tonttien ja asuinrakentamisen edistämiseen ja katujen ja kunnallisteknisten verkostojen parantamiseen. Asemakaavamuutoksen laatimisesta on Karkkilan kaupunginhallitus tehnyt päätöksen 23.5.2017. Kaavan laatijaksi valittiin Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 19.4.2017.

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu 23.5.2017.

Asemakaavan luonnos ja kaavaprosessia käsittelevä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Karkkilan kaupungin teknisen toimialan ilmoitustaululla 23.5.2018 - 11.6.2018.

Kaavan pohjakartta on Karkkilan kaupungin laatima.

2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Asemakaava mahdollistaa uuden asuinalueen rakentamisen. Kaikilta tonteilta on yhteys katu- ja puistoalueelle.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavan 218 hyväksyy Karkkilan kaupunginvaltuusto. Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavan ja kaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi. Alue sijaitsee lähellä keskustan palveluja ja se on osittain kunnallistekniikan piirissä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on suurimmalta osaltaan avointa peltoaluetta, joka rajoittuu länsi- ja itälaidoistaan tiiviisiin omakotialueisiin ja pohjoisreunamaltaan Karjaanjokeen. Jokialue ja sen ranta-alueet ovat maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittäviä. Peltoaluetta kiertää talvisin hiihtoreitti.

Suunnittelualueen rakennukset

Suunnittelualueen itäkulmassa on yksi omakotitontti. Alue rajautuu oleviin omakotitontteihin lännessä ja idässä.

Kuva. Eteläinentie itäsuuntaan.



Kuva. Eteläinentie länsisuuntaan.

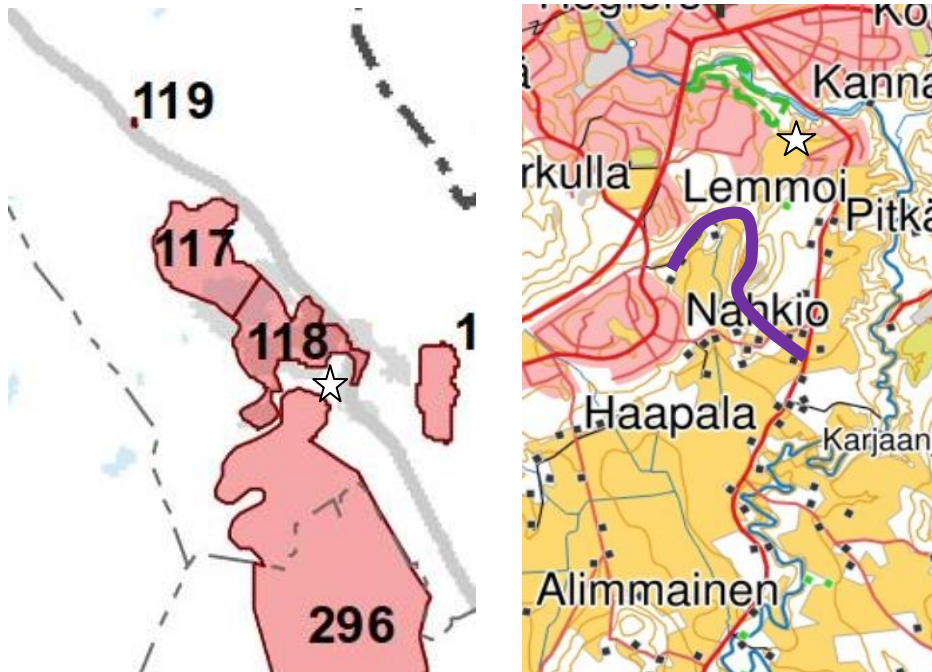


Kuva. Näkymä Eteläinentieltä pohjoissuuntaan



Kulttuuriympäristö ja peltoaukea

Suunnittelualue sijaitsee Uudenmaan liiton inventaarion mukaan (Missä maat on mainioimmat 2017 ja Uusimaa kaava 2050 ehdotus / Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet) maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön kärjen tuntumassa. Kohde on nro 296: Vanjärven asutuskylän ja Jokikunnan kulttuurimaisema, joka sijaitsee suurimmaksi osaksi Vihdin puolella.



Vihti, Karkkila

296 Vanjärven asutuskylä ja Jokikunnan kulttuurimaisema

Paikoin voimakkaasti meandroiva Karjaanjoki eli Vanjoki yhdistää Karkkilan Pyhäjärven Vihdissä alkavaan Hiidenveteen. Joen rannoilta on löydetty lukuisia kivikautisia asuinpaikkoja ja sitä pidetään yhtenä muinaisten hämäläisten tärkeänä reittinä merelle. Sen varteen jää myös 1700-luvulta periytyvä Vanjärven kartano, jonka maat suurelta osin palstoitettiin sotien jälkeen asutustiloiksi. Alueella on säilynyt yhtenäisenä varsin laaja noin 60-80 tilan karjalaisasutus. Vanjärven eteläpuolella Jokikunnassa on laajoja viljelyaukeita, jotka Hiidenvettä kohden mentäessä kapenevat jokilaaksoon. Alueen pysyvä asutus on viimeistään keskiajalta ja osa kantatiloista sijaitsee yhä keskiaikaisilla kylätonteilla. Arvokas rakennuskanta on pääosin 1800-luvulta ja 1900-luvun alusta. Vanhan Turuntien varresta löytyy myös I maailmansodan aikaisia linnoitteita.

Perustelu

Jokilaakson kulttuurimaisemaa. Muinainen vesireitti rannikon ja sisämaan välillä. Lukuisat kivikautiset muinaisjäänneet. 60-80 tilan karjalaisasutus jälleenrakennuskaudelta. Keskiaikaiset kylätontit. Vanha Turuntie. I maailmansodan aikaiset linnoitteet.

RKY-kohde

Vanjärven asutuskylä

Kulttuurimaiseman peltoaukea ei jatku suunnittelualueelle saakka, vaan sen välissä on metsää ja idästäpäin Pumminmäen asuntoalue sekä lännestä Eteläinentien varteen kehittynyt asuntoalue.

Asuntoaluekäyttöön kaavoitettu peltoalue jää sopivasti sen itä- ja länsipuolille rakentuneiden asuinalueiden väliin ja muodostaa luonnollisen yhdyskuntarakenteen täydennysrakentamiskohteen Karkkilan keskustan läheisyydessä. Eteläinentien eteläpuolelle jää avoin peltoaukea, joka sekään ei vielä ole osa Vanjärven asutuskylää ja Jokikunnan kulttuurimaisemaa.

Kaavoituksen kohteena oleva peltoaukea on inventoitu Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavan Maisemaselvityksessä (s.14) arvokkaaksi peltomaisemaksi. Peltomaisema ei kuitenkaan ole maakunnallisesti arvokas, joten sen käyttöönnotossa on yhdyskuntarakenteelle sopivaa kasvusuuntaa pidetty tärkeämpänä kuin viljelymaiseman säilyttämistä. Peltoaukean historiallisesta viitekehiksestä ei löydy erityisiä tietoja. Karkkilan kulttuurihistoriallisesti arvokkaimmat peltoaukeat ovat Järvenpää, Alimmainen (296) ja Ahmoo, Alueen kaavoituksessa on huomioitu peltomaiseman ja Karjaanjokivarren arvokkaan rantavyöhykkeen (MT) luonne.



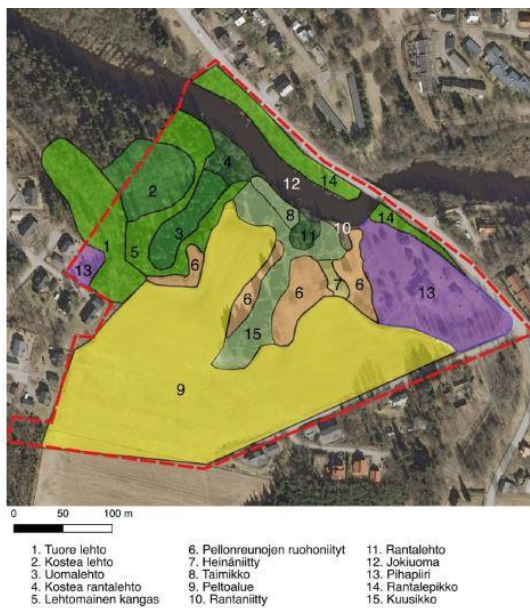
Kohteena olevan peltoaukean rakentaminen on osa kaupunkien kasvun luonnollista kehitystä, jossa rakentaminen leviää läheisille maa- ja metsätalousalueille. Kuva MML.

Luonnonympäristö ja maisema

Karjaanjoen jyrkkärinteinen ranta-alue on maisemallisesti tärkeä, suunnittelualue rajautuu ranta-alueella sen länsipuoliseen Pumminpuiston vuonna 2012 perustettuun luonnonsuojelualueeseen. Ranta-alueella on sankkaa sekametsää ja poimuilevia rinnemuotoja. Karjaanjoen varsi on myös ulkoilun kannalta tärkeä yhteys.

Suunnittelualueen maasto nousee jyrkästi pohjoisesta joenrannasta peltoaukealle ja loivemmin etelää kohti muodostaen mäenharjanteen korkeimman kohdan satulan kaava-alueen etelärajalla.

Maaperäkartan perusteella alueen maaperä on hiekka-sora kiviaineksen muovaamaa reunamuodostumaa (harjua). Pohjaveden ja mahdollisen kallion pintojen korkeusasemat eivät ole tiedossa. Rakentamisessa on syytä kiinnittää huomioita radonsuojaukseen.



Kuvat: Maastokuviot ja arvokkaat luontotyypit luontoselvityksen mukaan

Liikenne ja melu

Liikenne ohjautuu alueelle itäsuunnasta Vihdintieltä kääntyvää Eteläinentietä pitkin, joka on pääväylä alueen sisäiselle liikenteelle.

Kaupungin keskustaahan johtaa Vihdintie. Kevytiliikenne on mahdollista johtaa myös Pumminmäen suuntaan.

Suunnittelualueella on normaalia taajama-
alueelle ominaista liikenteestä johtuvaa
melua.

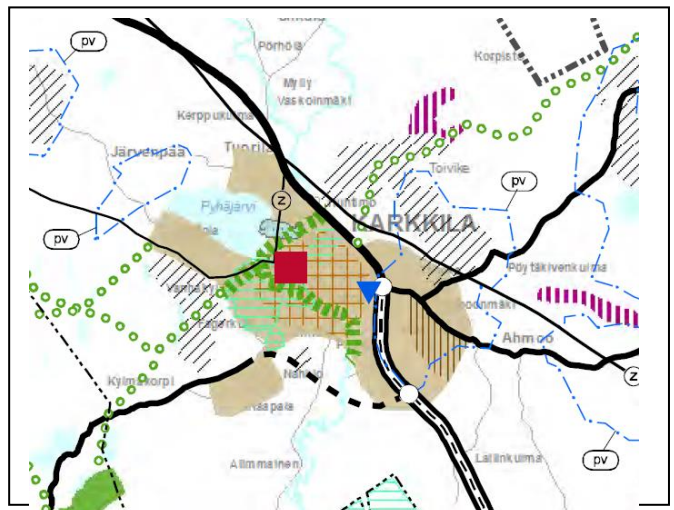
Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa.
Karjaanjoki on yleistä vesialuetta.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

Maakuntakaava

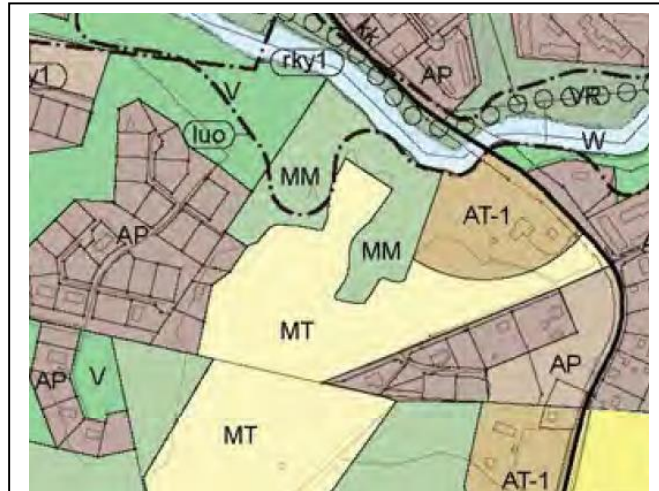
Uudenmaan maakuntakaavassa, jonka maakuntavaltuusto on hyväksynyt 14.12.2004 ja joka on vahvistettu 8.11.2006. Lainvoiman kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä



vuonna 2007. Suunnittelualueutta koskee taajamatoimintojen (ruskea alue) lisäksi voimassa olevan Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan tiivistettävä alue –kehittämisperiaatemerkintä. Alueen pohjoispuolella on maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö – ominaisuusmerkintä Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavasta. Karjaanjokeen viherreitti kulkee suunnittelualueen pohjoisosan lävitse.

Yleiskaava

Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavassa, jonka valtuusto hyväksyi 5.9.2011 (lainvoimainen 10.4.2014), suunnittelualue on maatalousaluetta (MT) ja maisemallisesti arvokasta metsäaluetta (MM) ja kyläasutusaluetta (AT-1). Karjaanjokeen rajautuvalla ranta-alueella on merkintä luo, Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella on MRL 43.2§ rakentamisrajoitus ja MRL 43.2§ ja 128§ mukainen toimenpiderajoitus. Aluetta on hoidettava siten, että edistetään luonnon monimuotoisuuden ja erityispiirteiden säilymistä.



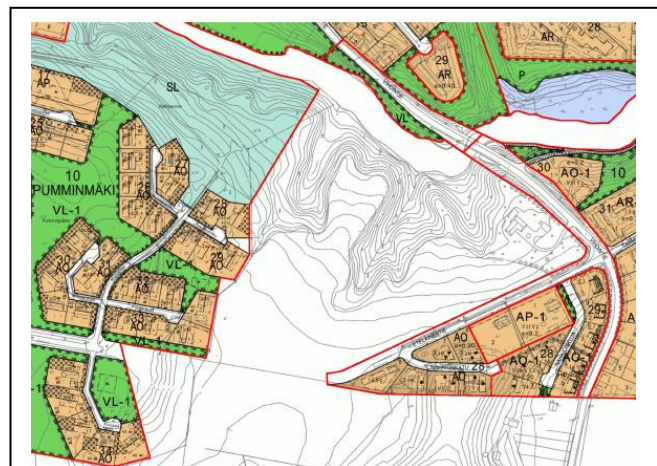
Kuvassa on ote yleiskaavasta.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat:
kaava nro 125, katu- ja virkistysaluetta.
kaava nro 174, katualuetta.

Itäpuolisella alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:
Kaavan tunnus ja päivämäärä:
99_20010122B

Länsipuolisella alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:
Kaavan tunnus ja päivämäärä:
104_20011022



Kuvassa on ote ajantasa-asemakaavasta.

Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Alueelle ei ole laadittu muita yleissuunnitelmia.

Poikkeuslupa ja suunnittelutarveratkaisu

Peltoalueen pohjoisosaan on saatu 15.5.2017 (KH §115) poikkeuslupa ja suunnittelutarveratkaisu yhtä uutta omakotirakennusta varten. Asemakaavassa suunnitellaan myös tämän talon kortteli.



Alueelta on tehty maanomistajan tilaamana Kasvillisuus- ja liito-oravaselvitys, Nahkionranta Karkkila 2017, Ympäristökonsultointi Laura Ahopelto tmi 29.9.2017, jonka perusteella aluetta on lähdetty suunnittelemaan niin, että maankäyttö ei uhkaa alueen luontoarvoja.

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaavoitukseen on ryhdytty uuden asuinalueen rakentamiseksi. Asemakaavan muutoksen laatimisesta Karkkilan kaupunginhallitus teki päätöksen 23.5.2017. Alueen kaavoitus on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta ja sen toteuttaminen tapahtuu maankäyttösopimuksen puitteissa.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osalliset

- Kaava-alueen ja lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat
- Kaava-alueen ja lähiympäristön asukkaat sekä muut mahdolliset alueen sekä lähiympäristön käyttäjät
- Kaupungin toimialat:
Tekninen toimiala: mittaus- ja kiinteistötoimi, yhdyskuntatekniikka, vesihuoltolaitos, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, liikuntatoimi, ympäristöterveydenhuolto
- Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Karkkilan kotiseutuyhdistys ry
- Karkkilan Luonnonsuojeluyhdistys ry
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Verkonrakentajat: Elenia Oy, Keravan energia Oy, teleoperaattorit

Vireilletulo

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty yksityisen maanomistajan esityksestä ja Karkkilan kaupungin toimesta. Vireilletulosta päätti Karkkilan kaupunginhallitus. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli ympäristölautakunnan käsittelyssä 11.5.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä ja siihen on voinut tutustua Karkkilan kaupungintalon palvelupiste Serverissä ja kaupungin [www-sivuilla](http://www.sivuilla). Kaupungin yhteistyötahoille sekä verkonrakentajille on ilmoitettu sähköpostitse.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavaluonnos lähetettiin tiedoksi alueen ja ympäristön maanomistajille MRA 30§:n mukaista mielipiteen esittämistä varten ja kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä Karkkilan kaupungin teknisen toimialan ilmoitustaululla ja palvelupiste Serverissä.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin kommentit osallisilta ja viranomaisilta.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Asemakaavan tavoitteena on ratkaista Nahkion ja Pumminmäen välisen asemakaavoittamattoman alueen rakentamisedellytykset sekä Karjaanjoen rantavyöhykkeen luonnon monimuotoisuusalueen luontoarvojen säilyminen ja virkistyskäytön kehittäminen. Alueen sisäinen ajoneuvoliikenne ja kevyen liikenteen yhteydet ratkaistaan rauhallisen ja liikenneturvallisen asuinympäristön näkökulmista. Kaavateknisistä syistä asemakaavaan sisältyy asemakaavan muutosalueina myös sen reunoilla olevaa virkistys- ja katualuetta (Vihdintietä).

Yleiskaavassa alue rajautuu keskustaajaman läheiseen asuinalueeseen. Tavoitteena on tällä asemakaavalla laajentaa asemakaavoitettavaa aluetta siten, että suunnittelualue liittyy ja samalla laajentaa keskustaajaman läheistä asuinaluetta. Perusteena tälle yleiskaavaan nähden muuttuvalle käyttötarkoitukselle on tavoite sekä laajentaa jokivarren virkistys- ja suojelualuetta, että samalla muodostaa viljelykäytöstä poistuvalla peltoalueelle soveltuva asuinalue ja lisätä myyntikelpoisten pientalotonttien tarjontaa.

Yleiskaavassa Karjaanjoen varteen on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella on MRL 43.2§ rakentamisrajoitus ja MRL 43.2§ ja 128§ mukainen toimenpiderajoitus. Yleiskaavan mukaan aluetta on hoidettava siten, että edistetään luonnon monimuotoisuuden ja erityispiirteiden säilymistä.

Karjaanjoen varren luontoalue rajautuu Pumminmäen luonnonsuojelualueeseen YSA 207155, 25.9.2012.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

Asemakaavaratkaisun korttelivaihtoehtoja selvitetiin alustavissa suunnitelmissa ja valitun ratkaisun perusteena on asemakaavan taloudellinen toteuttaminen, jolloin katualueiden ja kunnallistekniikan osalta toteutusjärjestys on merkittävässä asemassa. Muita rakentamistapaan liittyviä todellisia vaihtoehtoja ei liene olemassa.

Asuinalueen pohjoispuolella jokirannassa on laaja luonnon monimuotoisuusalue, jonka luonnonarvojen ja virkistyskäytön turvaaminen on kaavan tavoitteena. Kaavaratkaisuun on merkitty perustettava suojelualue jatkona Pumminpuiston luonnonsuojelualueelle. Alueen virkistyskäytön ohjaamiseksi ja luontoarvojen säilyttämiseksi laaditaan hoitosuunnitelma, joka toimii maisematyöluopien ohjaajana.

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

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaupunginhallitus 15.5.2017
- Asemakaavaluonnos, 31.1.2018
- MRA 30§ mielipiteiden kuuleminen 7.5.2018 –11.6.2018
- Asemakaavaehdotus, kaupunginhallitus 27.5.2019
- MRL 65 §:n, MRA 27§ nähtävillä 6.6.2019 – 7.8.2019

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 218 16.9.2019 §51.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Kaava muodostaa asuinpientalojen korttelialueet. Korttelialueiden muoto ja rakenne noudattavat ympäröivien kaava-alueiden periaatteita. Tontit rajautuvat katuihin ja puistoihin.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 10,9 hehtaaria. Toteutuessaan asemakaava lisää alueen tonttitarjontaa merkittävästi. Alueen kortteleissa 2, 4 ja 5 on 17 uutta pientalotonttia jo rakennettujen kortteleiden 1 ja 3 kahden tontin lisäksi. Asuinkortteleiden rakentamista tulee edistää niin, että suunnitellut katu alueet ja kunnallistekniset palvelut tulevat kannattaviksi.

Suunnittelualueen aluevaraukset jakautuvat seuraavasti: Asuinpientalojen korttelialuetta on yhteensä 3,45 ha, katualueita yhteensä 1.5 ha, puisto- ja virkistysaluetta yhteensä 2.7 ha ja luonnonsuojelualuetta yhteensä 1,3 ha.

Palvelut

Suunnittelualueelle ei sijoitu aluevarauksia kaupallisille tai kunnallisille palveluille.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

5.3 ALUEVARAUKSET

Korttelialueet

AO

Nykyiselle peltoalueelle 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 jo rakennetuille tonteille ja tehokkuusluvut vielä rakentamattomille kortteleille.

Uusilla omakotirakennusten korttelialueilla muodostuvat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää maaperään. Vettä läpäisevien materiaalien käyttö piha-alueilla on suositeltavaa. Imeyttämättä jääneitä hulevesiä tulee viivyttaa kiinteistökohtaisesti tilavuudeltaan keskimääräistä sadevesimäärää vastaavin, rakennettavin kivipesin.

Muut alueet

Kadut

Katualueet on mitoitettu talvisen lumenaurauksen ja lumen säilyttämisen vaatimusten mukaisesti. Katujen linjaus on tehty siten, että katujen huolto ja kunnallistekniikan putkistojen ja kaapeleiden sijoittaminen katualueelle ovat mahdollisia.

Alueen tonttikadut on osoitettu hidaskatuina ja Nahkiontien (ent. Eteläinentie) laitaa on soitettu jalankulu- ja pyörätie, joka kulkee Pumminmäestä Vihdintielle.

Nahkiontien jatkeelle Vihdintien risteykseen toteutetaan turvallinen ja toimiva ylitys jalankululle ja pyöräilylle. Tämä tarkoittaa, että Vihdintielle rakennetaan korokkeellinen suojatie.

Kaavaluonnosvaiheessa Eteläisentie linjaus läpi kaavoitettavan alueen herätti vastustusta alueella jo asuvien keskuudessa. Ehdotusvaiheessa Eteläisentie nimen muutettiin Nahkiontieksi ja läpiajoliikenne alueen lävitse estettiin päättämällä katualue sen länsipuoliseen puistoalueeseen. Puistoalueen läpi merkittiin jalankulkuun varattu alue, jolla polkupyöräily on sallittu. Näin kevyelle liikenteelle syntyy mainio reitti Pusulantien ja Vihdintien välille. Samalla poistettiin häiriö, jota ajoneuvoliikenteen läpikulku olisi aiheuttanut.

Nahkiontie on läntisellä osallaan linjattu rajautumaan maanomistusrajaan.

Puisto- ja virkistysalueet

Puisto- ja luonnonsuojelualueet sijoittuvat siten, että yhtenäinen Rantapuistovyöhyke jokivarressa ulottuu suunnittelualueen läpi. Tämä Karjaanjoenvarren viheryhteys jatkuu itä- ja länsisuuntaan myös kaava-alueen ulkopuolella. Perustettavalle luonnonsuojelualueelle laaditaan hoitosuunnitelma.

Pienemmät puistoalueet liittyvät Rantapuistoon ja toimivat yleisen virkistytymisen alueina. Puistoalueille voidaan sijoittaa tarpeen mukaisia leikki- ja liikunta-alueita, näiden osalta on syytä laatia tarkemmat suunnitelmat, kun ko. tarve ja rakentamiskustannukset voidaan selvittää.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

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

Yleiskaavan mukaan suunnittelualue on maatalousaluetta (MT) ja maisemallisesti arvokasta metsäaluetta (MM) ja kyläasutusaluetta (AT-1). Karjaanjokeen rajautuvalla ranta-alueella on merkintä luo, Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Yleiskaavan tavoitteet toteutuvat virkistysalueiden ja luo-alueiden osalta. Asuinkäyttöön muutetaan osa yleiskaavan MT-merkinnällä varustetusta alueesta, tämä on merkittävin muutos olevaan ympäristöön.

Maatalouskäytön muutos asumiseen perustuu siihen, että alueen kortteliin 3 on jo rakennettu kaupungin poikkeusluvalla asuinrakennus ja nykyisen peltoalueen käyttö muuttuu kaupungin asettaman tavoitteen mukaisesti rakennettavaksi asuinalueeksi ja osin virkistysalueeksi. Alue ei sovellu kasvavan taajaman vuoksi peltoviljelyyn ja tuleva käyttötarkoitus noudattaa kaupungin tavoitetta saada myyntiin viihtyisiä ja kookkaita pientalotontteja.

Suunnittelualueella länsi-itä-suunnassa kulkeva Nahkiontie (ent. Eteläinentie) toimii pääkatuna. Kevyen liikenteen väylä Nahkiontien varressa jatkuu läntisen puiston läpi ja yhdistää Vihdintien ja Pusulantien suunnista tulevan kävely- ja polkupyöräliikenteen kulkuyhteyden naapuruston asuinalueille.

Rantapuiston ja Pumminmäen suojelualueen laajeneminen suunnittelualueelle lisää rantavyöhykkeen käyttömahdollisuuksia virkistykseen ja laadittava hoitosuunnitelma takaa rantabiotoopin luontoarvojen säilymisen.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rantapuiston alue laajenee, sen käyttöä virkistysalueena voidaan kehittää ottaen huomioon luonnonsuojelualueita koskevat rajoitukset. Rakennettaessa avoimelle peltoalueelle tulee alkuvaiheessa tapahtumaan oleellinen maisemamuutos, joka ajan myötä vehreytyy tonteille istutettavien puiden ja pensaiden kasvaessa.

Karjaanjoen varresta suunnittelualueelta ja sen lähiympäristöstä on tehty luontoselvitys, jota on käytetty kaavoituksen lähtökohta- ja tukiaineistona.

Luonnonsuojelualueella olevat kasvistot mm. pähkinäpensaat ja varautumiset liito-oravan kulkureitteihin voivat säilyä. Kaava-alueella olevat arvokkaat lakisääteisesti suojeltavat luontokohteet säästetään luontoarvoja heikentävältä maankäytöltä. Tällaisia lakisääteisiä kohteita ovat esimerkiksi lehtolaikut ja pähkinäpensaslehdot, joista on esitetty tarkemmin suositukset Nahkionrannan luontoselvityksessä.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Pääväyliltä kantautuu liikennemelua katualueen läheisille tonteille. Meluun on pyritty varautumaan osoittamalla rakennusten paikat siten, että piha-alueista syntyy suojaisia.

Merkittäviä muita häiriötekijöitä ei alueella ole.

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET

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

5.7 NIMISTÖ

Katunimistö noudattaa ympäröivien alueiden periaatteita.
Puistoalueet liittyvät laajennusosina Karjaanjoen Rantapuistoon.

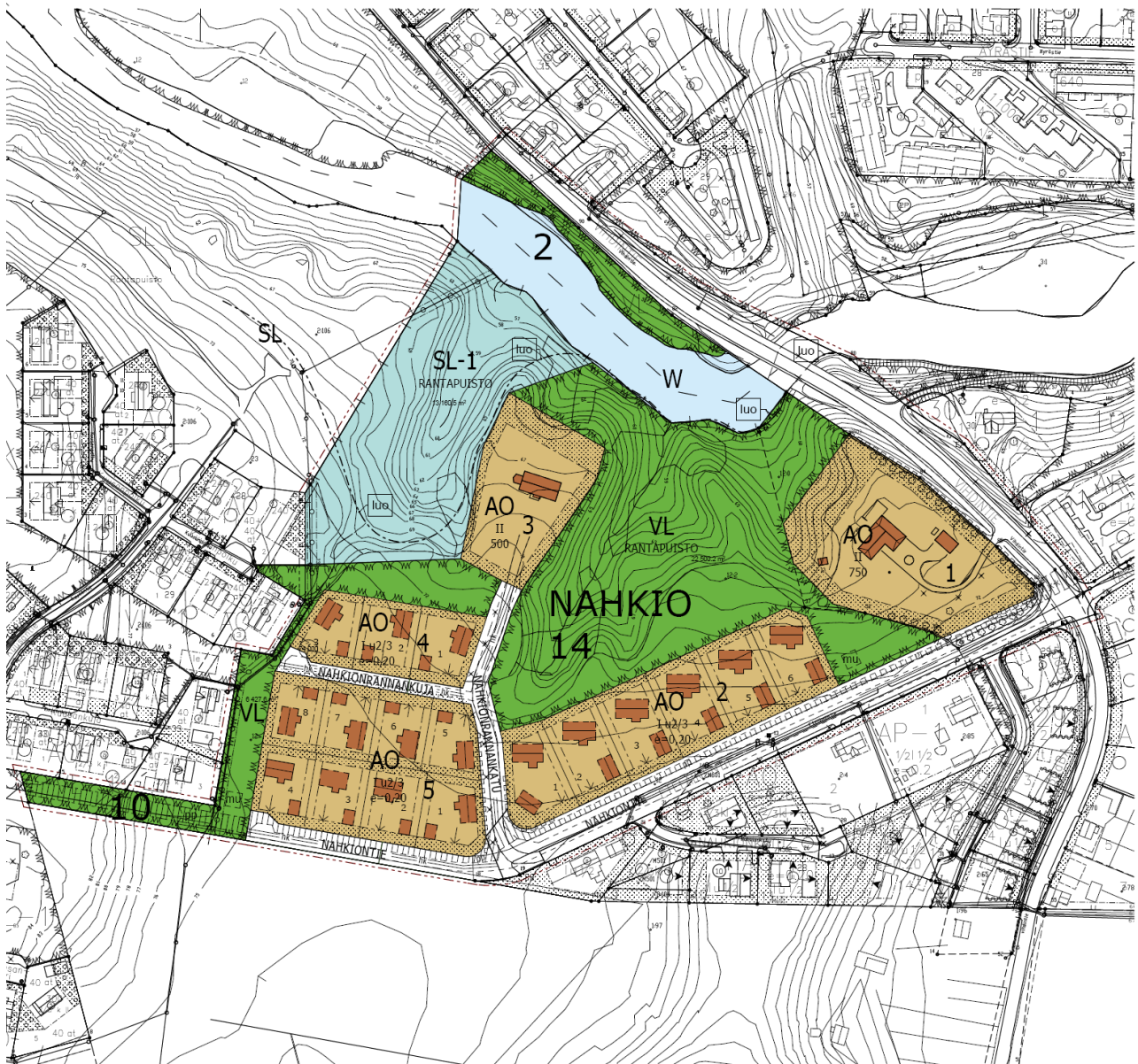
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavan tultua lainvoimaiseksi.

Asemakaavan toteutus sitoutuu Karkkilan kaupungin katurakentamisen ja kunnallisteknisten verkostojen rakentamisaikatauluihin. Rakentaminen kaavassa esitettyjen periaateratkaisujen mukaisesti on mahdollista katutöiden ja vesi- ja viemäriverkoston osuuksien valmistuttua.

19.päivänä elokuuta 2019
Olli Kumpulainen, arkkitehti SAFA

Mariitta Vuorenpää,
Kaavoituspäällikkö, Karkkila



19.8.2019 Nahkionranta 218 - kaavaselostus

NAHKIONRANTA

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS 19.8.2019

MERKINNÄT:



Omakotirakennusten korttelialue.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella on MRL 43:2§ rakentamisrajoitus ja MRL 43:2§ ja 128§ mukainen toimenpiderajoitus. Aluetta on hoidettava siten, että edistetään luonnon monimuotoisuuden ja erityispiirteiden säilymistä.



Virkistysalue.



Luonnonsuojelualue. Alueella perustetaan luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue. Suojeluvarjojen turvaamiseksi alueen virkistyskäyttöä varten laaditaan hoitosuunnitelma.



Vesialue.



3 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.



Kaupunginosan rajaviiva



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueiden välinen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Kaupunginosan numero.



Kaupunginosan nimi.



Korttelin numero.



Ohjeellisen tontin numero.



Kadun tai puiston nimi.



Rakennusoikeus kerrosalanolometreina.



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



Murtoluku roomalainen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaaan laskettavaksi tilaksi.



Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennusala.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon asuinrakennus tai talousrakennus on rakennettava kiinni.



Ohjeellinen rakennusala ja rakennuksen harjan harjansuuntaa osoittava viiva.



Ohjeellinen puistomuuntaman rakennusala.



Istutettava tontinosa.



Katu, ohjeellinen kevytvyöhyke ja moottoriliikenneväylä.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla polkupyöräily on sallittu.



Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu katualueen osa, jolla polkupyöräily on sallittu.



Ohjeellinen risteysalueelle tehtävä kadun ylittävä korotettu suojatie.



Hidaskatu.



Johtoa varten varattu alueen osa.

MÄÄRÄYKSET:

TONTIN KÄSITTELY

AITAUS, ISTUTUKSET

Tonttien aitoina tulee käyttää pensaita ja luonnon materiaaleja istutettavilla alueen osilla sekä niitä rakentamalla jäävillä korttelin osilla, joita ei käytetä liikenteeseen, pysäköintiin tai varastointiin, on mahdollisuuden mukaan säilytettävä alueella oleva kasvillisuus ja tarpeen mukaan istutettava uusia puita ja pensaita. Alueet tulee pitää puistomaisessa kunnossa.

RAKENNUSTAPA, RAKENNUSTEN SUOJUTUS

Alue on tarkoitettu kivitalojen ja modernien puutalojen rakentamiseen. Puutalojen tulee olla maalattuja, pyörhöisiä sekä pitkät ja lyhyet ristinuorat ovat kiellettyjä. Rakennusten julkisivujen tulee olla vaaleita, kattomateriaalien tulee olla sävyttään tummia ja katteeksi suositellaan tiiltä. Rakennuksiin kiinnitettävät aurinkokeräimet ovat sallittuja. Alueella on noudatettava rakennusten mitasuhteiden, materiaalien ja värien suhteen nittävän yhteisistä rakennustapaa. Pitkät yhtenäiset julkisivupinnat tulee jakaa pystysuunnassa esimerkiksi aukokusten tai rakennusmassan porrastuksen avulla.

Kokonaan tai pääosin maanpäällistä kellaria ei saa rakentaa.

Talousrakennuksien autotallit tai autokotoksen ajokoukko suunnataan tiele päin, kun tallin tai katoksen sisältävä rakennus sijoittuu kiinni rakennusalan rajaan. Katoksissa ei saa säilyttää itäimistöä liikennevälineitä lukuunottamatta.

ISTUTUKSET

Istutettavat tontinosat on pidettävä kasvullisina.

AUTOPAIKAT

Autopaikkoja on varattava seuraavasti
- asunnot: 1 autopaikka / asunto

TONTIN HULEVEDET, PIHAN PINNOITTEET

Uusilla omakotirakennusten korttelialueilla muodostuvat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää maaperään. Lukuunottamatta pih- ja oleskelualueita ei suositella asfalttittavaksi vettä läpäisevien materiaalien käyttö pih-alueilla on suositeltavaa. Imeyttämättä jääneitä hulevesiä tulee viivytellä kiinteistökohtaisesti keskimääräistä sadevesimäärää tiivyydeltaan vastaavin rakennettavien kivipien.

Järvenpäässä 19.8.2019

Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen

Olli Kumpulainen

arkkitehti SaFa - YKS 210

Kartta täyttää julkisen hallinnon suosituksessa, JHS 185, asemakaavan pohjakartalla esitettävien kohteiden laatu- ja tarkkuusvaatimuksista esitetyt vaatimukset.
Karkkilassa 28.8.2019

Tapio Jokela, mittaus- ja kiinteistöpäällikkö

Asemakaavakartta selityksiineen on Karkkilan kaupunginvaltuuston 18.9. 2019 tekemän päätöksen §51 mukainen.

Karkkilassa . . . 2019

Merja Myllyniemi, tietopalvelusihteeri

KARKKILAN KAUPUNKI

Kaava nro 218

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

NAHKIONRANTA

Asemakaava koskee Karkkilan kaupungin 14. kaupunginosan rajaukseen sisältyvää kaavoittamatonta aluetta.

Asemakaavan muutos koskee rajaukseen sisältyvää Karkkilan kaupungin 2. kaupunginosan katu-, vesi- ja virkistysaluetta, 10. kaupunginosan katu- ja virkistysaluetta ja 14. kaupunginosan katualuetta

Asemakaavalla muodostuvat

2. kaupunginosan katu-, vesi- ja virkistysalueet,
10. kaupunginosan katu- ja virkistysalueet ja
14. kaupunginosan korttelit 1-5 ja katu- luonnonsuojelu ja virkistysalueet.

MITTAKAAVA 1:1000

LAATIJA:

ARKKITEHTITOIMISTO OLLI KUMPULAINEN

Olli Kumpulainen, arkkitehti SAFA, yks 210

KARKKILAN KAUPUNKI

Mariitta Vuorenpää, kaavoituspäällikkö

Kaavan vireille tulosta ilmoittamisen päivämäärä: 23.5.2017 KH §107

Kaavaluonnos MRL 62§:n ja MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä: 7.5.2018 - 11.6.2018

Kaavaehdotus MRA 27§:n mukaisesti nähtävillä: 6.6.2019 - 7.8.2019

Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä: 16.9.2019 §51

Lainvoimainen 30.10.2019

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	224 Karkkila	Täyttämispvm	04.11.2019
Kaavan nimi	Nahkionrannan asemakaava ja asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	16.09.2019	Ehdotuspvm	27.05.2019
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	23.05.2017
Hyväksymispykälä	51	Kunnan kaavatunnus	218
Generoitu kaavatunnus	224V160919A51		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	10,8003	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	9,1860
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,6143

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	10,8003	100,0	5811	0,05	9,1860	5811
A yhteensä	3,6086	33,4	5811	0,16	3,6860	5811
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,1211	28,9			2,8927	
R yhteensä						
L yhteensä	2,0443	18,9			0,5810	
E yhteensä						
S yhteensä	1,3161	12,2			1,3161	
M yhteensä						
W yhteensä	0,7102	6,6			0,7102	

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[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	10,8003	100,0	5811	0,05	9,1860	5811
A yhteensä	3,6086	33,4	5811	0,16	3,6860	5811
AO	3,6086	100,0	5811	0,16	3,6860	5811
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,1211	28,9			2,8927	
VL	3,1211	100,0			2,8927	
R yhteensä						
L yhteensä	2,0443	18,9			0,5810	
Kadut	2,0443	100,0			0,5810	
E yhteensä						
S yhteensä	1,3161	12,2			1,3161	
SL	1,3161	100,0			1,3161	
M yhteensä						
W yhteensä	0,7102	6,6			0,7102	
W	0,7102	100,0			0,7102	