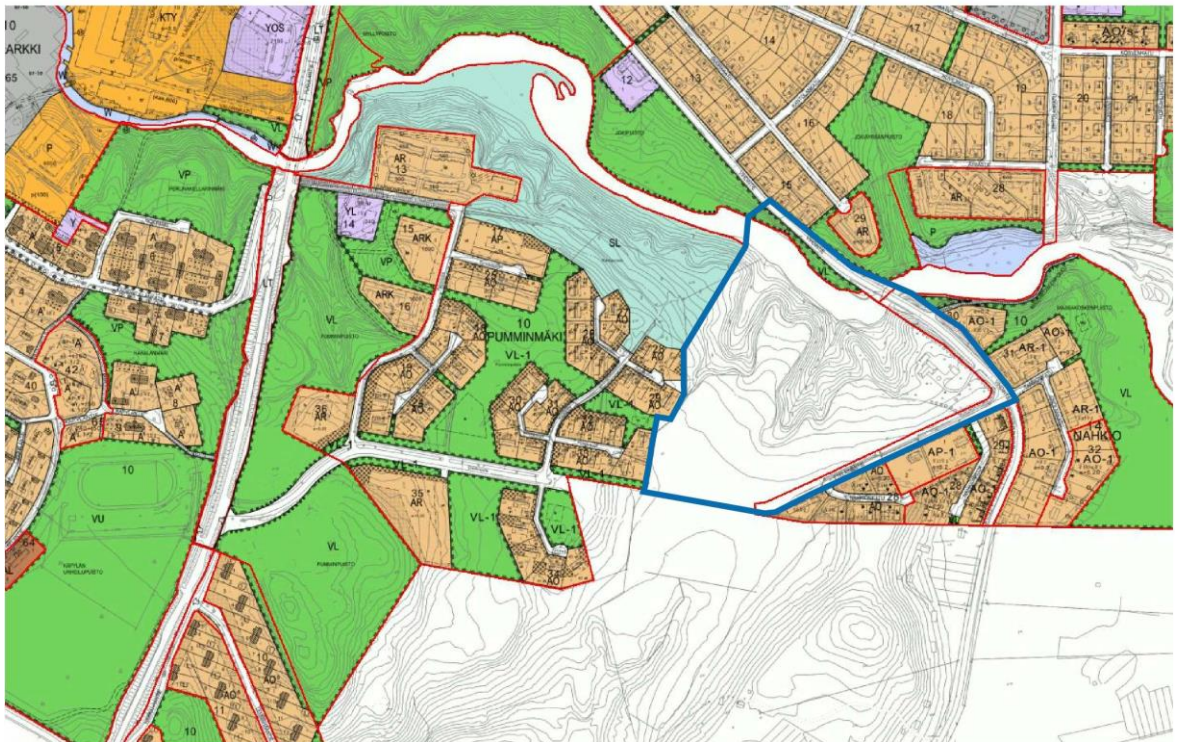


ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

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 SUUNNITTELUTILANNE | 7 |
| 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET | 9 |
| 4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE..... | 9 |
| 4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET | 9 |
| 4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ | 10 |
| 4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET | 10 |
| 4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET | 11 |
| 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS..... | 11 |
| 5.1 KAAVAN RAKENNE | 11 |
| 5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN | 12 |
| 5.3 ALUEVARAUKSET | 12 |
| 5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET | 13 |
| 5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT..... | 13 |
| 5.6 KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET | 13 |
| 5.7 NIMISTÖ | 14 |
| 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS | 14 |

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 14. PÄIVÄNÄ TOUKOKUUTA 2019 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

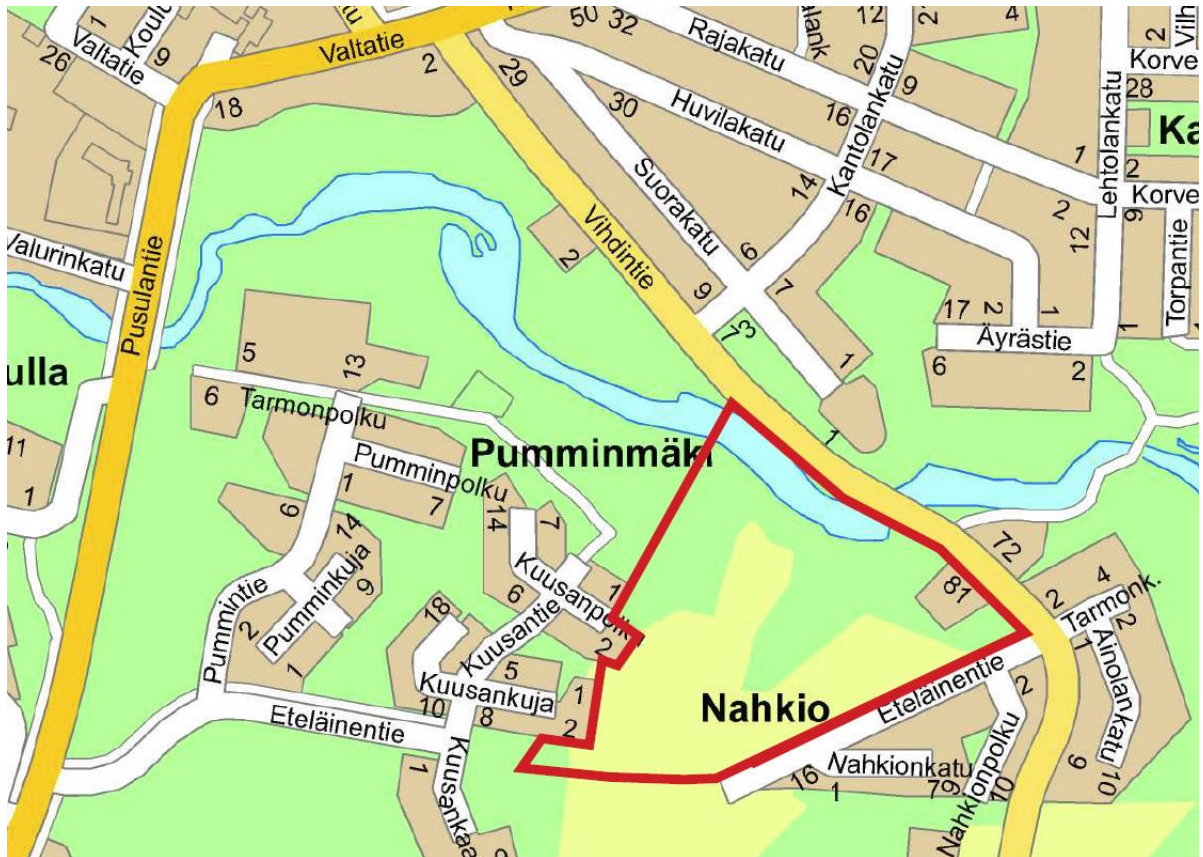
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

| | |
|---|--|
| Kaavan nimi: | Nahkionrannan asemaakaava ja asemakaavan muutos Asemakaava, kaava nro 218 |
| Kaava-alueen määrittely: | <p>Asemakaava koskee Karkkilan kaupungin 14. kaupunginosan rajaukseen sisältyvää kaavoittamatonta aluetta.</p> <p>Asemakaavan muutos koskee rajaukseen sisältyvää Karkkilan kaupungin 2. kaupunginosan katu-, vesi- ja virkistysaluetta, 10. kaupunginosan katu- ja virkistysaluetta ja 14. kaupunginosan katualuetta</p> <p>Asemakaavalla muodostuvat 2. kaupunginosan katu-, vesi- ja virkistysalueet, 10. kaupunginosan katu- ja virkistysalueet ja 14. kaupunginosan korttelit 1-5 ja katu- luonnonsuojelu ja virkistysalueet.</p> |
| Kaavan laatija: | Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen Kaavoituspäällikkö 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: | 0.0.-0.0.0000 |
| Hyväksymispvm: | __._.201__ |

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 kevytväylien 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 suunnittelun alueen 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 keskustajaman 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



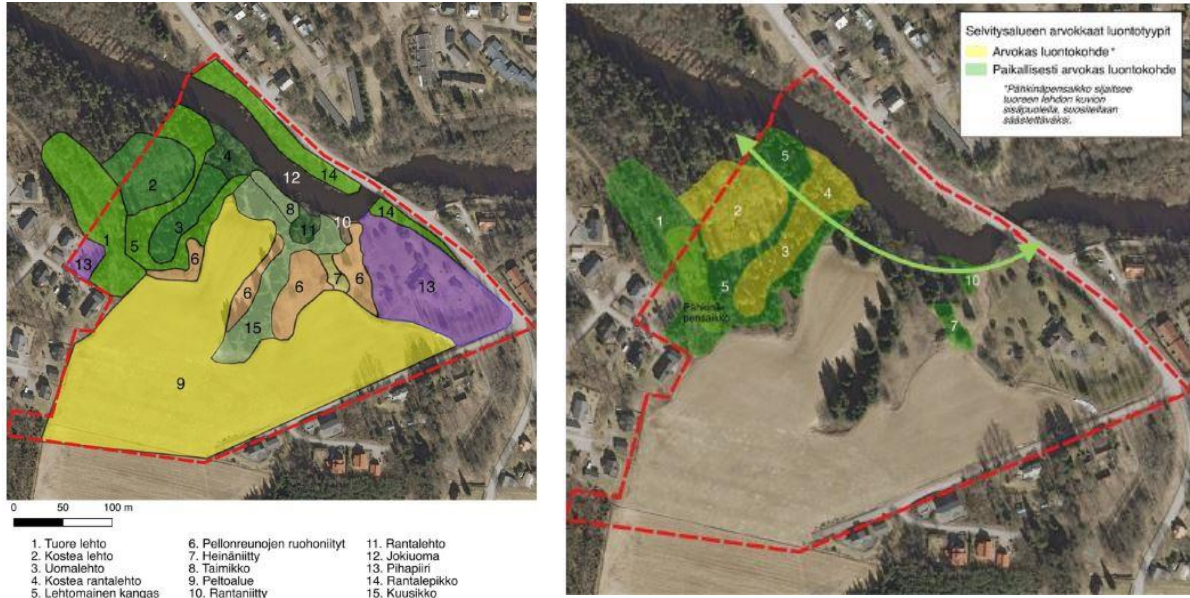
Luonnonympäristö ja maisema

Karjaanjoen jyrkkärintainen 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.

14.5.2019 Nahkionranta 218 - kaavaselostus

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 keskustaan johtaa Vihdintie. Kevytiliikenne on mahdollista johtaa myös Pumminmäen suuntaan.

Suunnittelualueella on normaalia taajama-alueelle ominaista liikenteestä johtuvaa melua.

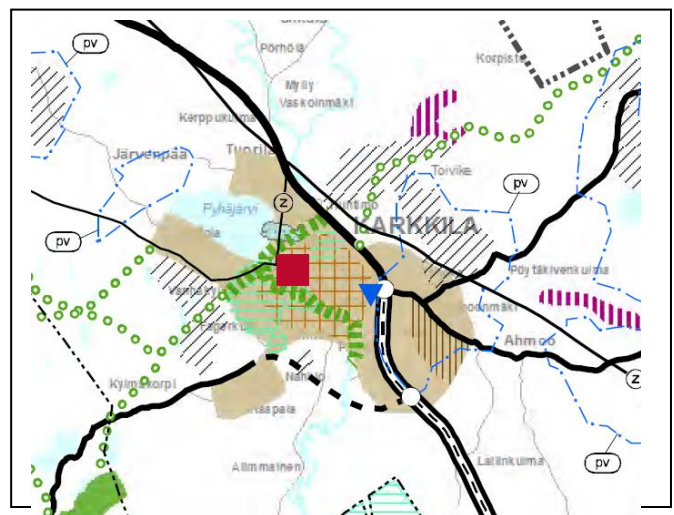
Maanomistus

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. Suunnittelualueella koskee taajamatoimintojen (ruskea alue) lisäksi voimassa olevan Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan tiivistettävä alue – kehittämisperiaatemerkintä. Alueen pohjoispuolella on maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö – ominaisuusmerkintä Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavasta. Karjaanjoen



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



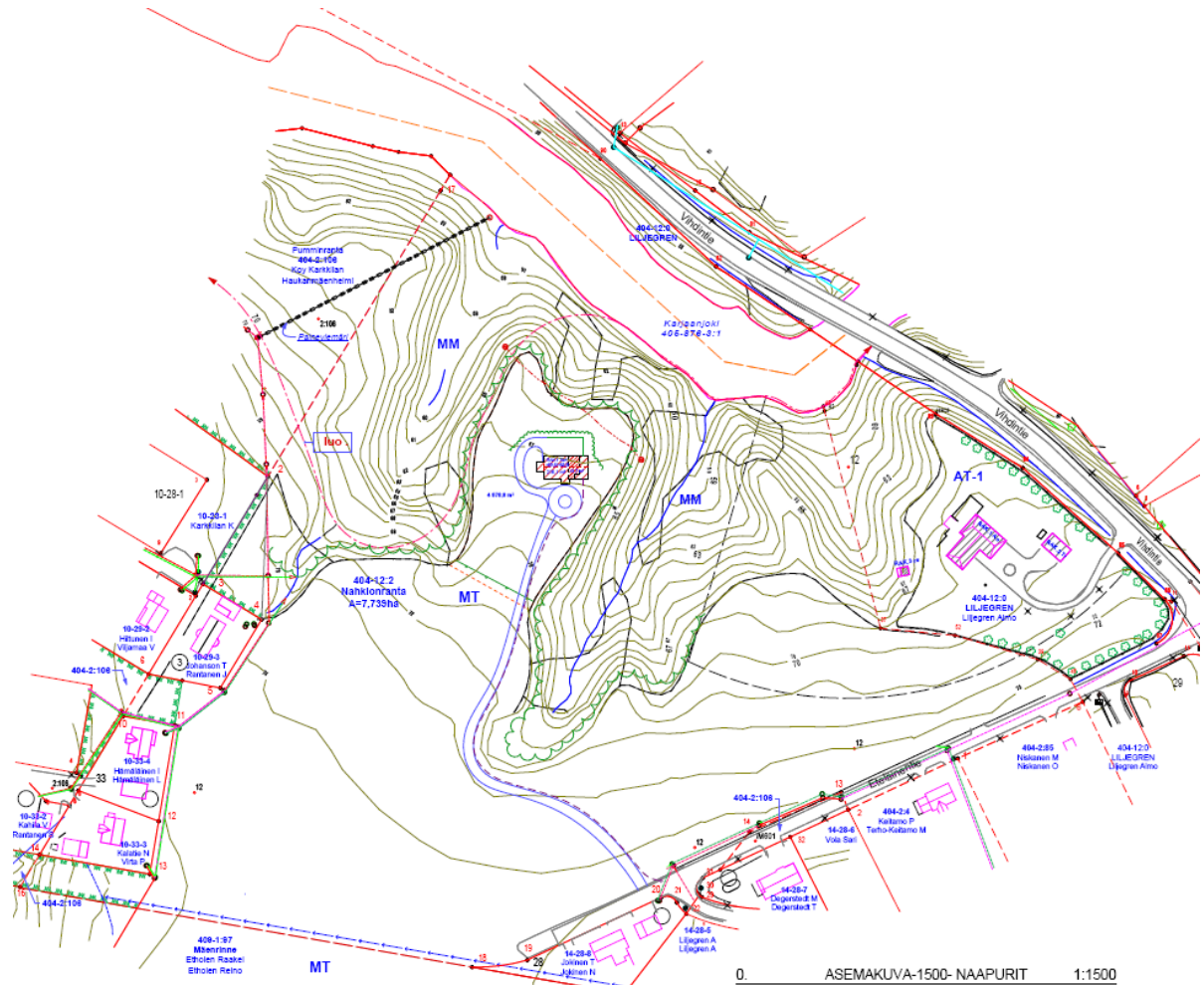
Kuvassa on ote ajantasa-asetuksesta.

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.



Kuva: Poikkeuslupa- ja suunnittelutarveratkaisuhakemuksen liitteenä ollut asemapiirustus.

Luontoselvitys

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 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty maanomistajan aloitteesta. Asemakaavan laatiminen on tarpeen, jotta voidaan ratkaista jokirannan läheisyyden ja luonnonsuojelun tarpeiden huomiointi rakentamisessa ja rakentamiseen kelpolliset asuinkortteleiden aluevaraukset.

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. 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 xx.x.2019
- MRL 65 §:n, MRA 27§ nähtävillä xx.x.2018 – xx.x.2019

Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan 218 xx.x.2019 §xx.
Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 218 xx.x.2019 §xx.

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

Suunnittelualan pinta-ala on n. 10,9 hehtaaria. Toteutuessaan asemakaava lisää alueen tontitarjontaa 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.

Suunnittelualan 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.

Vihdintielle Nahkiontien (ent. Eteläinentie) risteysalueelle rakennetaan korokkeelliset suojatiet.

Kaavaluonnosvaiheessa Eteläisientien linjaus läpi kaavoitettavan alueen herätti vastustusta alueella jo asuvien keskuudessa. Ehdotusvaiheessa Eteläinentien nimi 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 virkistäytymisen 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 tonttikohteisesti.

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.

14.päivänä toukokuuta 2019
Olli Kumpulainen, arkkitehti SAFA

Mariitta Vuorenpää,
Kaavoituspäällikkö, Karkkila
