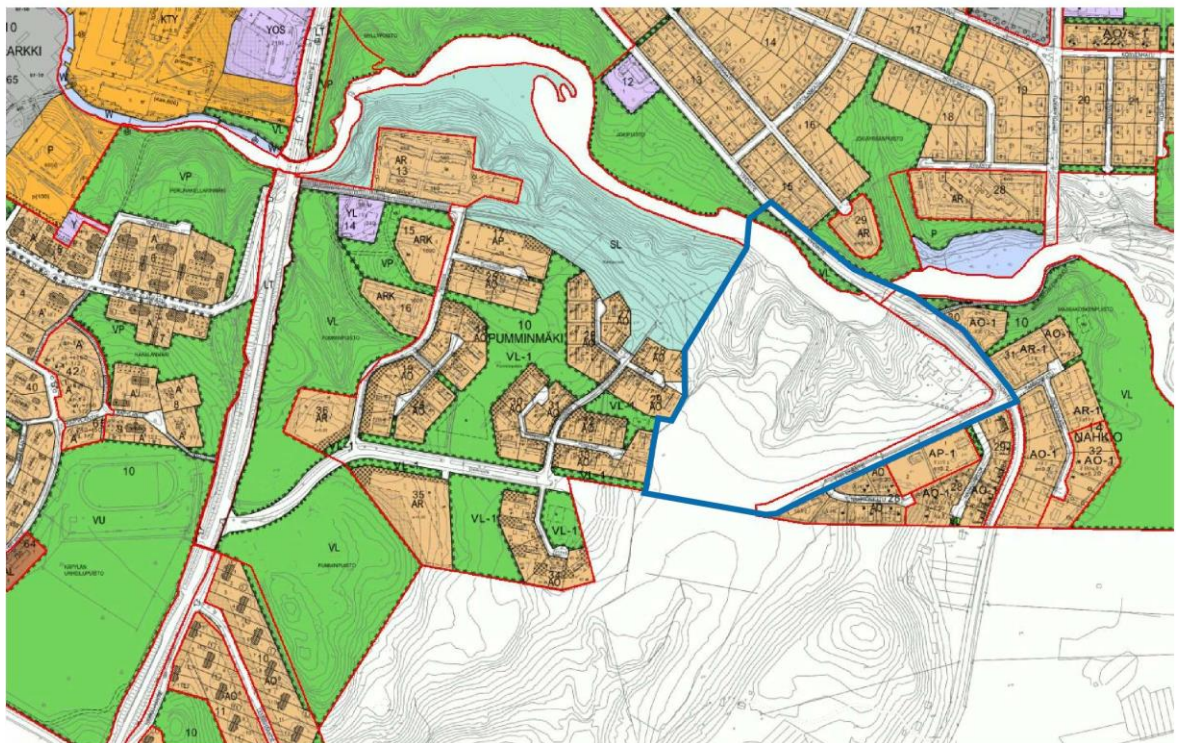


ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Nahkionrannan asemakaava ja asemakaavan muutos



Karkkilan kaupungin 14. kaupunginosan asemakaava koskee rajaukseen sisältyvää kaavoittamatonta aluetta ja asemakaavan muutos koskee 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	7
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE.....	10
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET.....	10
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	10
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	11
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	12
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT.....	13
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET	13
5.7 NIMISTÖ.....	13
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	13

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 31. PÄIVÄNÄ TAMMIKUUTA 2018 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

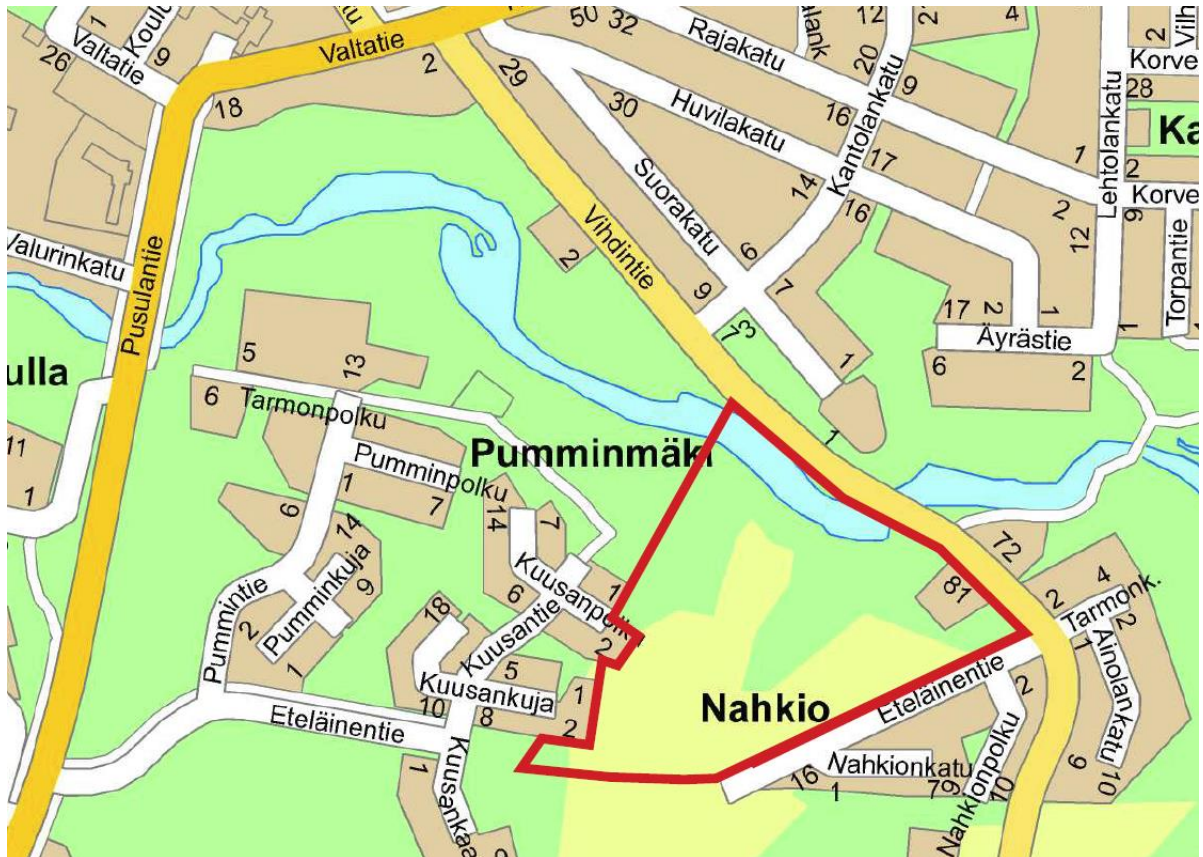
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

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 Kaavoitusarkkitehti Jari Mettälä
Yhteystiedot:	Karkkilan kaupunki Tekninen toimiala/Kaavoitus Valtatie 26 / PL 50 03600 Karkkila
Vireilletulopvm.:	23.5.2017
Asemakaavaluonnokset nähtävillä:	0.0.-0.0.0000
Asemakaavaehdotus nähtävillä:	0.0.-0.0.0000
Hyväksymispvm:	__._.201__

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunniteltavan alueen sijainti on esitetty alla olevassa kartassa. Suunnittelualue 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 säilyminen virkistyskäytössä sekä ajoneuvoliikenteen ja kevytväylien reitit alueella. Kaavateknisistä syistä asemakaavan muutoksena työalueeseen sisältyy virkistys- ja katualuetta.

Asemakaavalla määritellään myös yleiskaavassa Karjaanjoen varteen merkityn 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 välillä 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 keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaava, jonka valtuusto hyväksyi 5.9.2011 (lainvoimainen 10.4.2014)
 - Nahkionrannan luontoselvitys 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.

Kaavaprosessia käsittelevä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Karkkilan kaupungin tekninen ja ympäristöosastolla xx.x.2017 - xx.x.2017 välisen ajan.

Kaavan pohjakartta on Karkkilan kaupungin laatima.

2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Asemakaava mahdollistaa vanhan asuinalueenkehittämisen ja lisärakentamisen alueelle. Kaikilta tonteilta on yhteys katu- ja puistoalueelle.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS 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 luonnonsuojelualueeseen. Ranta-alueella on sankkaa sekametsää ja poimuilevia rinnemuotoja ja se on myös ulkoilun kannalta tärkeä.

31.1.2018 Nahkionranta - 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.

Liikenne ja melu

Liikenne ohjautuu alueelle itäsuunnasta, Vihdintieltä kääntyy alueelle Eteläinentie, joka on pääväylä alueen sisäiselle liikenteelle.

Kaupungin keskustaan johtaa ajoneuvoliikenteen Vihdintie ja kevytliikenne on mahdollista johtaa Pumminmäen suuntaan.

Suunnittelualueella on normaalia taajama-alueelle ominaista liikenteestä johtuvaa melua.

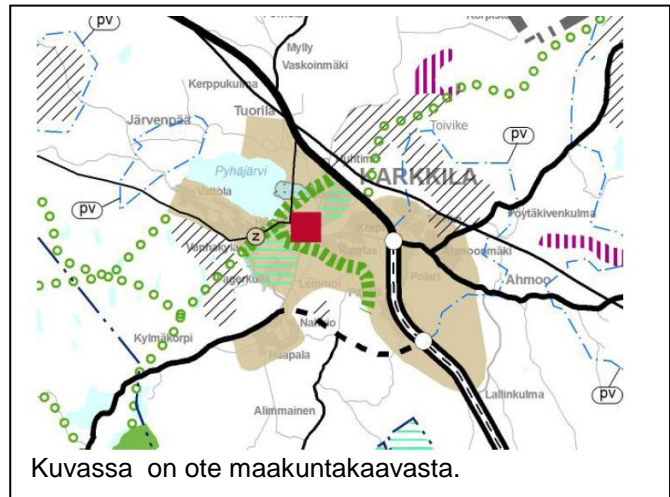
Maanomistus

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, suunnittelualue sijoittuu keskustan taajama-alueelle (ruskea alue). Karjaanjoen viherreitti kulkee suunnittelualueen pohjoisosan lävitse.



Kuvassa on ote maakuntakaavasta.

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



Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Alueelle ei ole laadittu muita yleissuunnitelmia. Peltoalueen pohjoisosaan on haettu lupaa yhtä uutta omakotirakennusta varten. Asemakaavalla ratkaistaan myös tämän talon rakentamismahdollisuus.

Helsingin hallinto-oikeuteen teki Uudenmaan ELY-keskus 28.2.2017 seuraavan valituksen Karkkilan kaupunginhallituksen päätöksestä 23.1.2017 § 4:

”Valitus kunnan viranomaisen päätöksestä; maankäyttö- ja rakennuslaki 190 5; suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös tilalle Nahkionranta RN:o 12:2 Karkkilan kylässä Karkkilassa, luvan hakijana Olli Liljegren

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) hakee maankäyttö- ja rakennuslain 193 §:n säännökset huomioon ottaen muutosta Karkkilan kaupunginhallituksen oheiseen päätökseen. Valituksen perusteeksi ELY-keskus esittää seuraavaa:

Karkkilan kaupunginhallitus on tekemällään suunnittelutarveratkaisulla ja poikkeamispäätöksellä myöntänyt luvan 260 k-m²:n suuruisen asuinrakennuksen ja erillisen 20 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen tilalle Nahkionranta RN:o 12:2 Karkkilassa. Tilan pinta-ala on 7,739 ha.

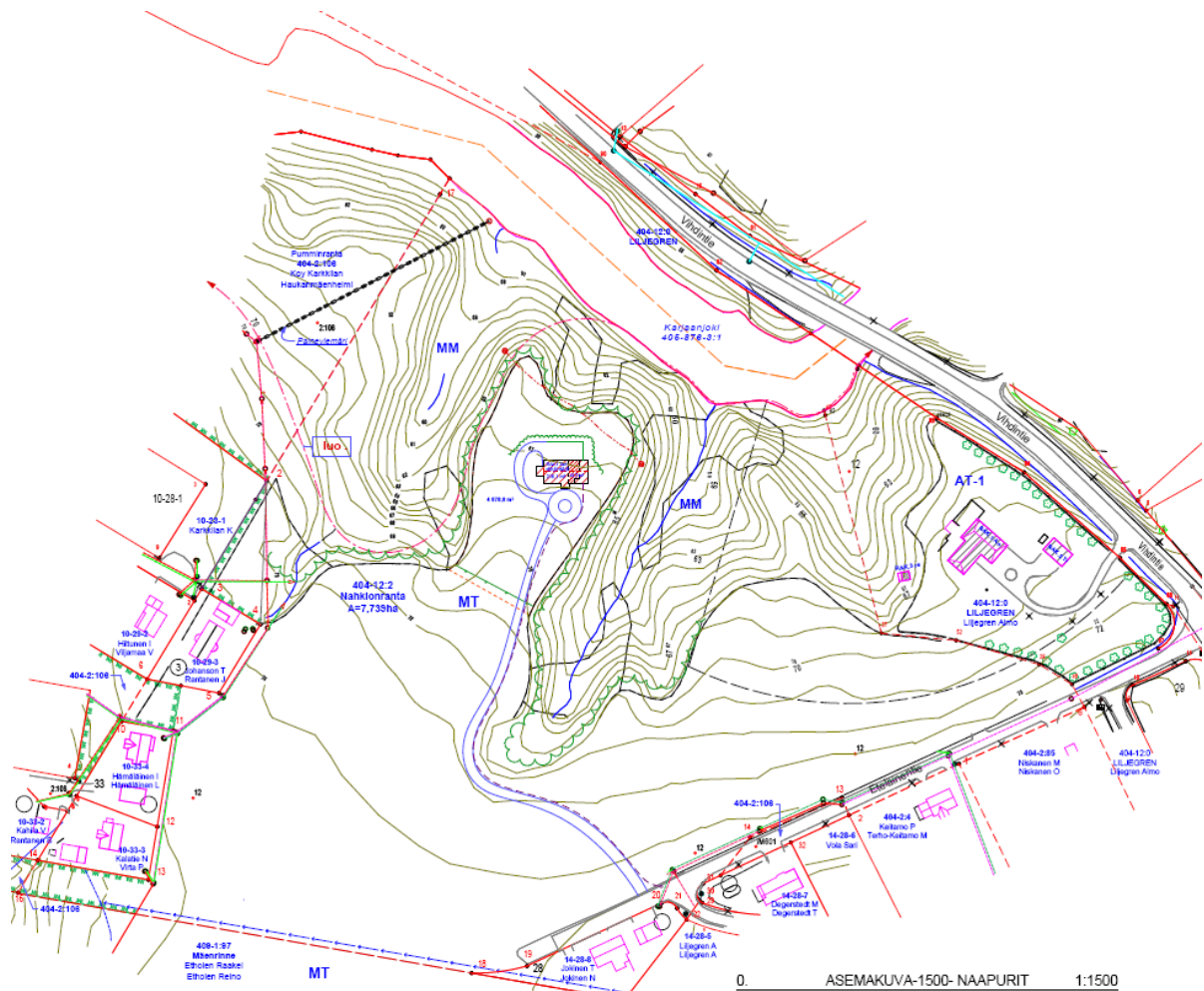
Vuonna 2014 lainvoimaiseksi tullessa Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavassa rakennuspaikka sijaitsee maatalousalueella (MT). Kaavamääräyksen mukaan alue on tarkoitettu maatalouden käyttöön. Alueelle saa rakentaa vain maatalouteen liittyviä rakennuksia. Tila sijaitsee asemakaavoitettujen alueiden välissä. Alue on Karkkilan kaupungin rakennusjärjestyksen luvun 6 mukaan maankäyttö- ja rakennuslain 16 § 3 momentin tarkoittama suunnittelutarveratkaisualue. Alueella on odotettavissa yhdyskuntakehitystä, joka vaatii ympäristön rakennuspaikkojen määrän perusteella suunnittelua. Tila rajautuu Karjaanjokeen.

Kaupunginhallituksen päätöspöytäkirjaotteessa todetaan rakentamisrajoitusta koskevassa kappaleessa mm., että hanke edellyttää poikkeamista maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 mom. mukaisesta rantarakentamisesta. Asemapiirroksen mukaan asuinrakennus sijoittuisi noin 50 metrin ja sauna noin 40 metrin etäisyydelle joesta. Kaupunginhallitus on kuitenkin käsitellyt hakemuksen tarvittavan poikkeamisluvan osalta ainoastaan poikkeamisena osayleiskaavan MT-määräyksestä. Hanketta ei ole käsitelty ja perusteltu poikkeamisena rannan suunnittelutarpeesta. Haettujen rakennusten etäisyys rannasta huomioon ottaen asiassa on ELY-keskuksen käsityksen mukaan kysymys maankäyttö- ja rakennuslain 10. luvussa tarkoitetusta rantarakentamisesta. Mahdollisuudet osoittaa muille osayleiskaavan MT-alueilla sijaitseville tiloille vastaava rakennusoikeus ovat selvittämättä eikä rannan mitoitusta, emätilojen rakentamistilannetta ja rakentamismahdollisuuksia muutoinkaan päätöksessä ole selvitetty

31.1.2018 Nahkionranta - kaavaselostus

Edelleen kaupunginhallituksen päätöspöytäkirjaotteen mukaan oikeusvaikutteisen Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavan mukaan rakennuspaikka on osittain kaavoitettu kyläalueeksi (AT-1). Hakija hakee poikkeamista siirtääkseen rakennuspaikan alueelle, jolla on maastollisesti suotuisampaa rakentaa. ELY-keskuksen käsityksen mukaan on kyseenalaista poistaako päätökseen liitetty ehto, että mahdollinen lisärakentaminen tilalle Nahkionranta RN:o 12:2 tulee ratkaista asemakaavalla, rakentamismahdollisuutta saman tilan osayleiskaavan AT-1 – alueella sijaitsevalle osalle.

Kun otetaan huomioon hankkeen sijainti rantaan nähden ja asemakaavan lievealueella, osayleiskaavan maankäyttöratkaisu sekä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus, ELY-keskus katsoo, että Karkkilan kaupunginhallituksen tekemä suunnittelutarveratkaisu ja kaavoituspäätös aiheuttavat maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle sekä myös 171 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavan toteuttamiselle. Kaupunginhallituksen päätös tulee tämän vuoksi kumota.”



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

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 huomioiminen rakentamisessa ja rakentamiseen kelvolliset asuinkortteleiden aluevaraukset.

Perusteena kaavoitukselle on myös tarve yhdistää kaavoitettavan peltoalueen itä- ja länsipuolelle valmiiksi rakennettu Eteläinentie välittämään liikennettä itä-länsisuunnassa.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaavoitukseen on ryhdytty tavoitteena olevan asuinalueen kehittämiseksi ja havaittujen katurakentamisen ja kunnallistekniikan tarpeiden toteuttamiseksi. Asemakaavan muutoksen laatimisesta Karkkilan kaupunginhallitus teki päätöksen 23.5.2017.

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

Kaavamuutosluonnos lähetään tiedoksi alueen ja ympäristön maanomistajille MRA 30§:n mukaista mielipiteen esittämistä varten kaavaa valmisteltaessa ja kaavan valmisteluaineisto on nähtävillä Karkkilan kaupungin tekninen ja ympäristökeskuksessa.

Kaavaluonnoksesta pyydetään kommentit osallisilta viranomaisilta.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Asemakaavan tavoitteena on ratkaista Nahkion ja Pumminmäen välisen asemakaavoittamattoman alueen rakentamisedellytykset ja Karjaanjoen rantavyöhykkeen ympäristön säilyminen virkistyskäytössä sekä ajoneuvoliikenteen ja kevytväylien reitit alueella. Kaavateknisistä syistä asemakaavan muutoksena työalueeseen sisältyy virkistys- ja katualuetta.

Yleiskaavan mukaisesti aluetta kehitetään keskustaajaman läheisenä asuinalueena.

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

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

Asemakaavaratkaisun korttelivaihtoehtoja selvitettiin 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 metsäalue, jonka virkistyskäyttöä kaava ei heikennä.

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 xx.x.2017
- Asemakaavaluonnos, 31.1.2018
- MRA 30§ mielipiteiden kuuleminen xx.x.2018 –xx.x.2018
- Asemakaavaehdotus, kaupunginhallitus xx.x.2018
- MRL 65 §:n, MRA 27§ nähtävillä xx.x.2018 – xx.x.2018

Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan muutoksen xx.x.2018 §xx.
Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen xx.x.2018 §xx.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Kaava muodostaa asuinpientalojen korttelialueet Korttelialueiden muoto ja rakenne noudattaa ympäröivien kaava-alueiden ja Karkkilassa perinteisesti käytettyä umpikortteli-periaatetta ja tontit rajautuvat katuihin ja osin puistoihin

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 10,9 hehtaaria. Toteutuessaan asemakaava lisää alueen tonttien määrää Asuinkortteleiden rakentamisen edistäminen on merkittävää, jotta suunnitellut katu alueet ja kunnallistekniset palvelut voidaan rakentaa.

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 tehokkuuslukuina vielä rakentamattomille kortteleille.

Muut alueet

Kadut

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

Puisto- ja virkistysalueet

Puisto- ja luonnonsuojelualueet sijoittuvat siten, että yhtenäinen Rantapuistovyöhyke jokivarressa ulottuu suunnittelualueen läpi. Tämä viheryhteys jatkuu itä- ja länsisuuntaan kaava-alueen ulkopuolella.

Pienemmät puistoalueet liittyvät Rantapuistoon ja toimivat yleisen virkistäytymisen alueina.

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.

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.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Eteläinentieltä kantautuu liikennemelua katualueen läheisille tonteille. Meluun on pyritty varautumaan rajaamalla korttelialueiden rakennusalat siten, että asuinkäyttöön tuleva rakentaminen on mahdollista sijoittaa mahdollisimman kauas melulähteestä.

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 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.

31.päivänä tammikuuta 2018

Olli Kumpulainen, arkkitehti SAFA

Jari Mettälä Kaavoitusarkkitehti, Karkkila
