

**KESKUSTA AJAMAN  
JA KAAKKOISOSAN  
OSAYLEISKAAVA**

versio 3

**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 20.5.2009**

# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



## KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA?

Osayleiskaava on yleispiirteinen suunnitelma, jolla ohjataan kaupungin osan, tässä tapauksessa keskustaa-jaman ja kaakkoisosan maankäyttöä.

Osayleiskaavassa varataan alueita mm. asumisen, työpaikkojen, palvelujen, keskustatoimintojen, luonnonsuojelun, maisemansuojelun, maa- ja metsätalouden, ulkoilun ja virkistykseen sekä liikenteen tarpeisiin.

Osayleiskaavan laadintaa ohjaa Uudenmaan liiton laatima maakuntakaava.

Osayleiskaava ohjaa taajama-alueella yksityiskohtaisempien asemakaavojen laadintaa, sekä taajama-alueen ulkopuolella rakennus- ja toimenpidelupia.

Osayleiskaava esitetään kartalla, ja lisäksi siihen kuuluvat kaavamerkinnät ja kaavamääräykset sekä kaavaselostus.

Osayleiskaavan hyväksyy Karkkilan kaupunginvaltuusto. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena. Oikeusvaikutteinen yleiskaava velvoittaa kaupungin hallintoa ja myös muita viranomaisia edistämään yleiskaavan toteuttamista.



## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA?

Osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (lyhenne OAS) esitetään, miten osalliset kuten kuntalaiset, yritykset, yhdistykset ja viranomaiset voivat osallistua ja vaikuttaa yleiskaavan laadintaan.

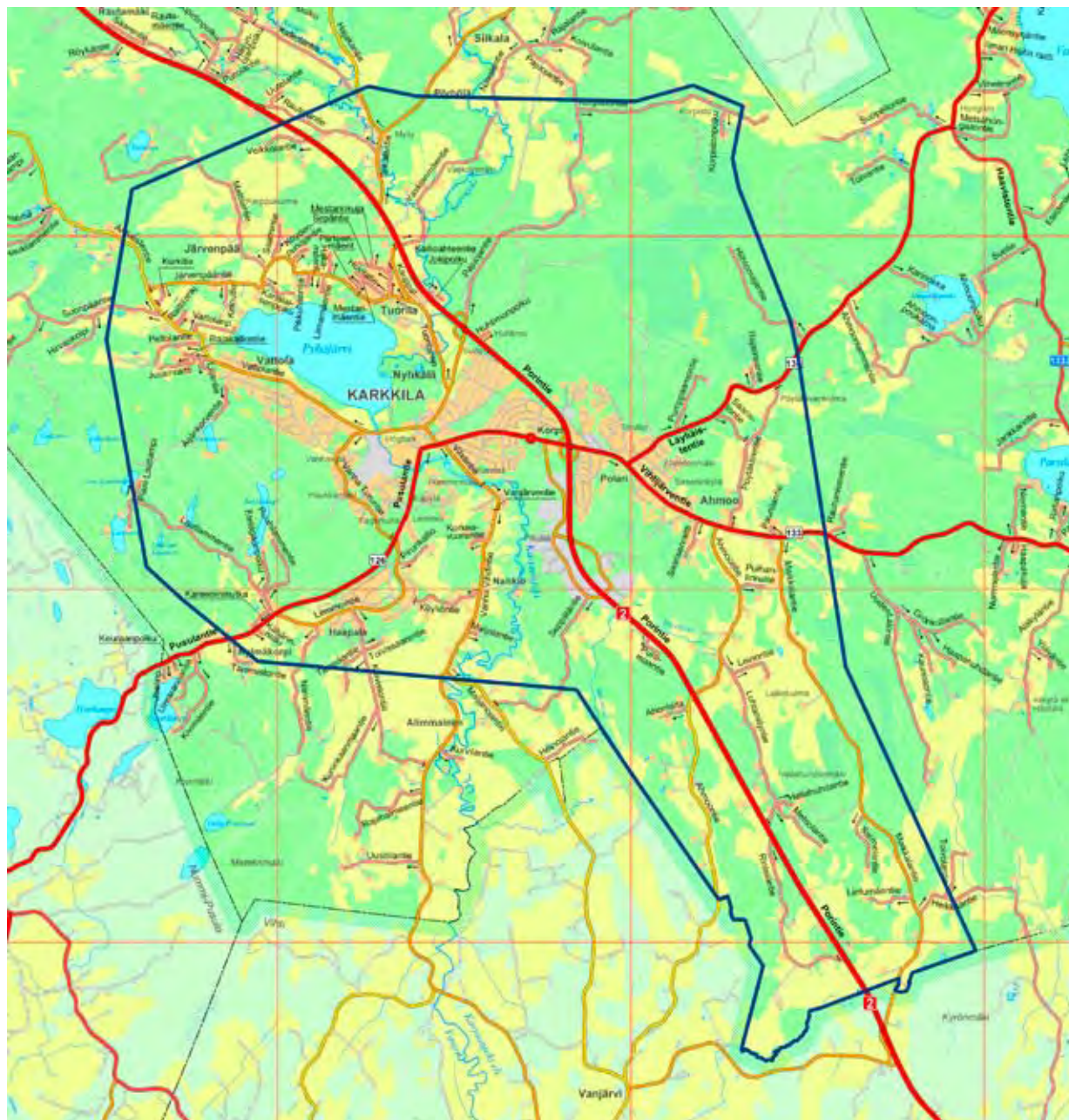
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan osayleiskaavoituksen tarkoitus, lähtötilanne ja osayleiskaavan laadinnan eri työvaiheet.

Osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään miten osayleiskaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida.

Karkkilan keskustan osayleiskaavatyö käynnistyi lokakuussa 2007. Osayleiskaavan rakennemalli oli nähtävillä kesällä 2008. Osayleiskaavan luonnos on valmistunut toukokuussa 2009 ja se asetetaan nähtäville ja lausunnoille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään yleiskaavatyön edetessä merkittävien välipäätösten yhteydessä. Tämä on osallistumis- ja arviointisuunnitelman kolmas versio.

# ALUE



## ALUE

Keskustan osayleiskaava käsittää seuraavan alueen: Keskustaajaman alue, Pyhäjärven ympäristö, Haukkamäen selänne, Toivikkeen selänne, Ahmoon kylä sekä Porintien varsi keskustaajamasta kaakkoon kaupungin rajalle asti.

Kaava-alueen raja on merkitty oheiseen karttaan mustalla.

Kaava-alueen pinta-ala on 56,3 km<sup>2</sup>, mikä on 22% Karkkilan koko pinta-alasta.

## RAKENNUSKIELTO

Osayleiskaava-alueella on voimassa kaupunginhallituksen 11.2.2008 yleiskaavan laatimisen ajaksi asettama rakennuskielto ja toimenpiderajoitus (MRL 38§).

# KAAVATILANNE

## YLEISKAAVOITUS

Karkkilassa ei ole koko kunnan aluetta koskevaa yleiskaavaa. Osayleiskaavoja on laadittu vain keskustaajaman alueelle.

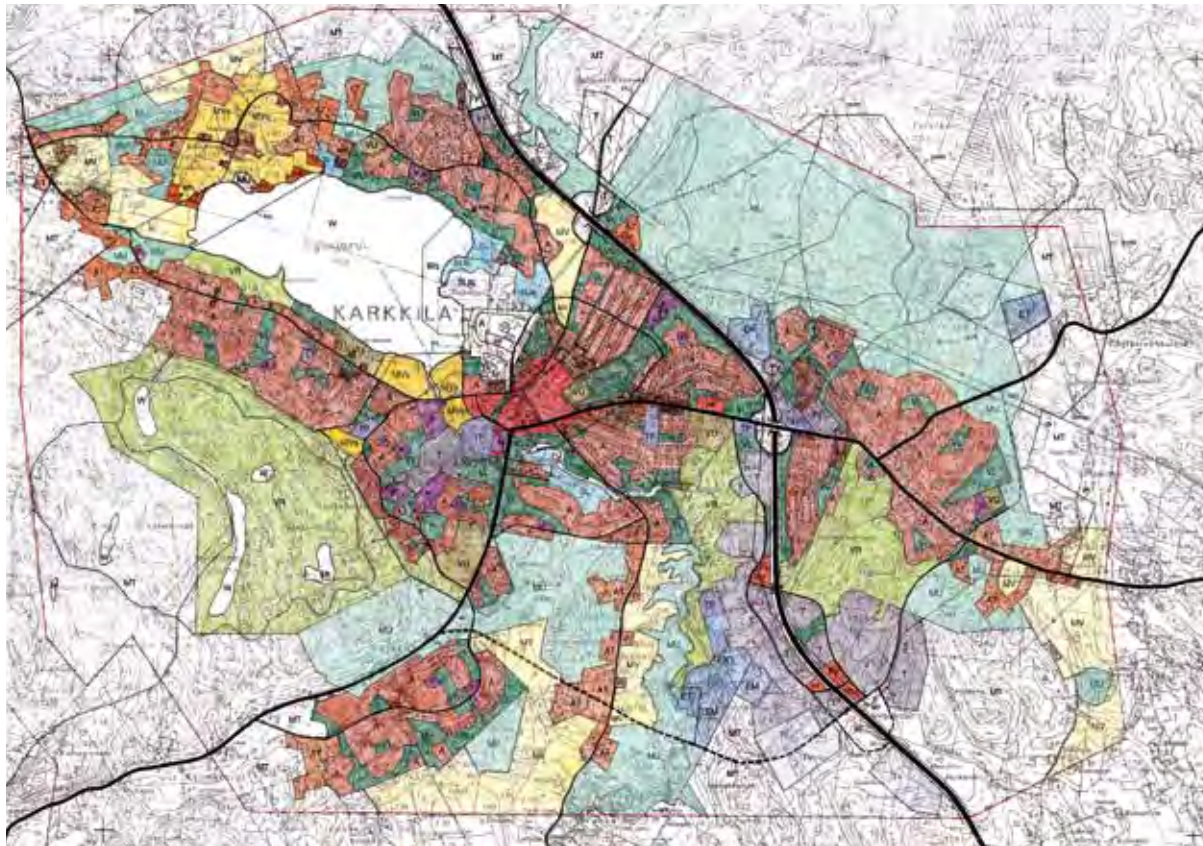
Asemanrannan alueelle on vahvistettu osayleiskaava vuonna 1996. Keskustan yleiskaava 2015 on vahvistettu vuonna 2000. Kaakkoisen teollisuusalueen osayleiskaava on vahvistettu vuonna 2004. Kaava-alueen kaakkoisella osalla ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Osayleiskaavojen toteutumisesta on tehty selvitys: monet tavoitteet ovat toteutuneet, mutta toteutuminen on edistynyt hitaasti yksityisomistuksessa olevilla alueilla.

## ASEMAKAAVOITUS

Pääosa taajama-alueesta on asemakaavoitettu. Asemakaavat eivät ole kaikki osin toteutuneet, rakentamiseen kaavoitettuja alueita on rakentamatta.

Osa asemakaavoista on vanhentuneita, niitä uusitaan tarpeen mukaan. Asemakaavojen vanhentuneisuus on kartoitettava kattavasti lain mukaan vuonna 2013.

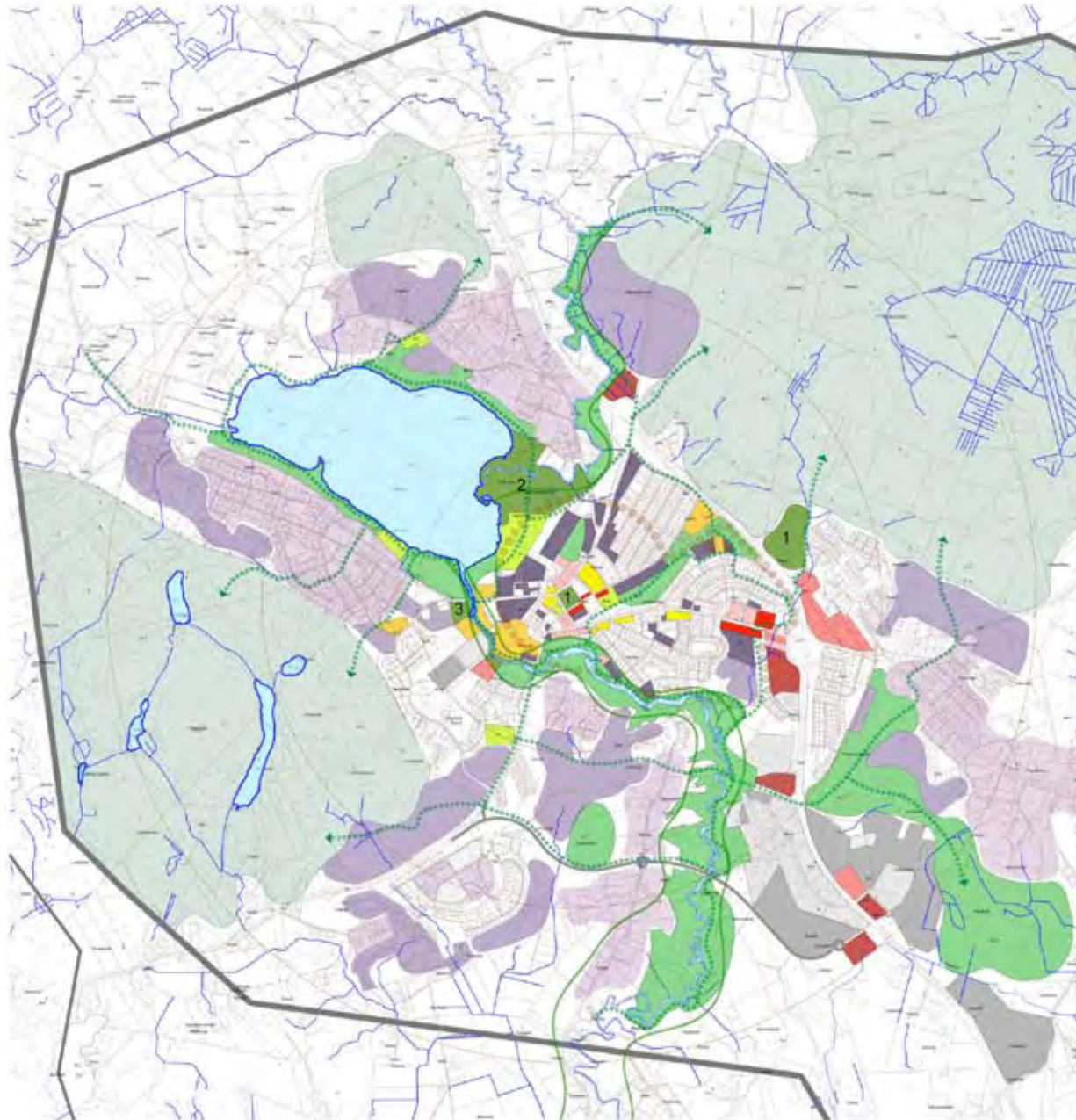


Keskustan yleiskaava 2015.



Kaakkoisen teollisuusalueen yleiskaava 2004

# RAKENNEMALLI



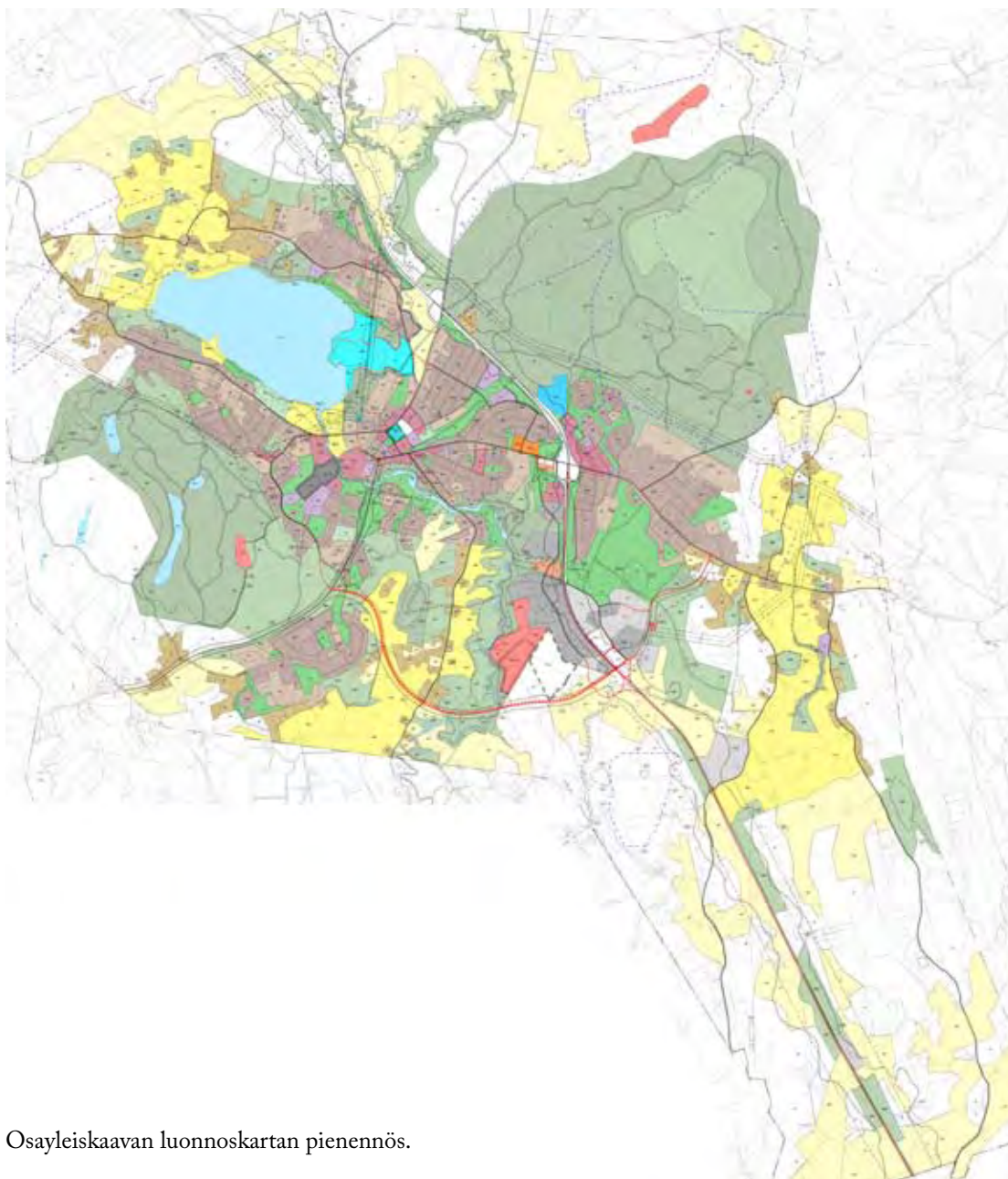
## RAKENNEMALLI

Osayleiskaavatyön pohjaksi tehtiin taajaman rakennemallitarkastelu. Siinä arvioitiin taajaman rakenteen vahvuuksia ja heikkouksia ja kartoitettiin eri toimintoille soveltuvia alueita. Tavoitteena oli kaupungin strategian mukainen nopea väestö- ja työpaikkakasvu vuoteen 2030.

Rakentamisen resurssikartoituksessa etsittiin tiiviiseen ja väljään asuntorakentamiseen sopivat alueet, sopivat työpaikka-alueet ja eri tyyppisille kaupan palveluille sopivat alueet. Virkistyksen resurssikartoituksessa etsittiin maisemallisesti kiinnostavia virkistys- ja ulkoilualueita ja ulkoilyyhteyksiä. Vetovoimaisia ja monipuolisia virkistysalueita löytyy runsaasti.

Keskeinen päätelmä oli, että Karkkilalla on hyvät resurssit, mutta näiden resurssien käyttöön saaminen voi monin osin olla vaativaa. Käyttövalmiiden resurssien määrä on pieni. Erityinen haaste on keskusta-alueen tiivistäminen.

Rakennemalli ei ole luonteeltaan maankäytön suunnitelma, vaan pitkän tähtäimen resurssien kartoitus. Rakennemalli oli nähtävillä kesällä 2008.



Osayleiskaavan luonnoskartan pienennös.

# OSAYLEISKAAVA

## OSAYLEISKAAVAN LUONNOS

Toukokuussa 2009 valmistuneen osayleiskaavaluonnoksen ratkaisut poikkeavat huomattavasti rakennemallista.

## KARTTA

Osayleiskaava esitetään kartalla. Kartta on laadittu mittakaavaan 1:10 000. Kartta on kookas, 90x140 cm, siihen kuuluvat kaavakartta sekä osayleiskaavan merkinnät ja määräykset.

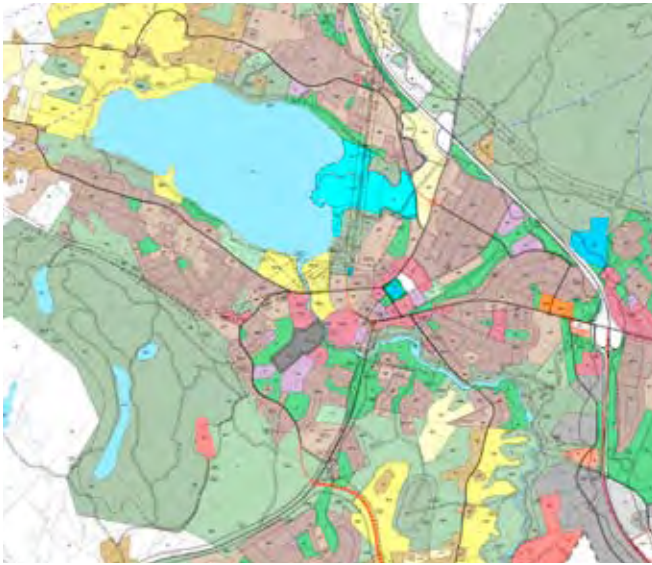
Vieressä runsaasti pienennetty kaavakartta.

## SELOSTUS

Osayleiskaavaan liittyy selostus, jossa kuvataan tarkemmin kaavan sisältö, muutokset aiempiin yleiskaavoihin sekä osayleiskaavan oikeusvaikutukset.

## SELVITYSRAPORTIT

Osayleiskaavan taustaksi laaditut selvitykset julkaistaan erillisinä raportteina.



**KESKUSTA AJAMAN  
JA KAAKKOISOSAN  
OSAYLEISKAAVA**

**LUONNOKSEN SELOSTUS 20.5.2009**



**KESKUSTA AJAMAN  
JA KAAKKOISOSAN  
OSAYLEISKAAVA**

**LUONTOSELVITYS 4/09**



**KESKUSTA AJAMAN  
JA KAAKKOISOSAN  
OSAYLEISKAAVA**

**RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ 5/09**



**KESKUSTA AJAMAN  
JA KAAKKOISOSAN  
OSAYLEISKAAVA**

**MAISEMASELVITYS 4/09**

# SUUNNITTELUN VAIHEET

## AIEMMAT VAIHEET

Maisemaselvitys, käynnistyi kesällä 2007  
Yleiskaavojen toteutumistarkastelu, kesällä 2007  
Osayleiskaavan suunnittelu käynnistyi lokakuussa 2007  
Rakennuskielto kaava-alueelle lokakuussa 2007  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lokakuussa 2007  
Aloituskäytön viranomaisneuvottelu lokakuussa 2007  
Osayleiskaava-alueen ja rakennuskieltoa laajennettiin helmikuussa 2008  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2. versio maaliskuussa 2008  
Luontoselvitys käynnistyi keväällä 2008  
Yleiskaavan rakennemalli kesäkuussa 2008, nähtäville  
Historiallisen ajan muinaismuistojen selvitys kesä 2008  
Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys käynnistyi marraskuussa 2008

## TÄMÄ VAIHE

Keskustajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavan luonnos 20.5.2009  
Luontoselvitys 5/09  
Maisemaselvitys 5/09  
Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys 5/09  
Liikenneselvitys 5/09  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3. versio 20.5.2009

## SEURAAVAT VAIHEET

Osayleiskaavan luonnos nähtävillä ja lausunnoilla kesä 2009  
  
Luonnosvaiheen viranomaisneuvottelu  
  
Palautteen käsittely alkusyksystä  
  
Osayleiskaavaehdotus loppusyksystä  
  
Osayleiskaavaehdotus nähtäville ja lausunnoille loppuvuodesta  
  
Palautteen käsittely alkuvuodesta 2010  
  
Tarkistettu osayleiskaavaehdotus:  
-uudelleen nähtäville ja lausunnoille, mikäli muuttunut merkittävästi  
  
Osayleiskaavan hyväksyminen, kaupunginvaltuusto  
  
Valitusmahdollisuus valtuuston päätöksestä



# OSALLISTUMINEN

## OSALLISET

Yleiskaavan osallisia ovat kaikki, joiden oloihin yleiskaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, esimerkiksi kaikki alueella asuvat ja toimivat henkilöt, maanomistajat, yhteisöt ja yritykset sekä näiden työntekijät.

Viranomaisista osallisia ovat mm. ympäristöministeriö, Uudenmaan ympäristökeskus, tiehallinto, TE-keskus, Metsäkeskus, Museovirasto, maakuntamuseo, pelastusviranomaiset.

Muita osallisia ovat mm. Uudenmaan liitto, naapurikunta Vihti, maa- ja metsätaloustuottajien järjestöt, energiayhtiöt, kuntayhtymät jne.



## OSALLISTUMINEN

Osayleiskaavan luonnos ja ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville, jolloin osallisilla on tilaisuus esittää niistä mielipiteitä, lausuntoja ja muistutuksia.

Ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille tiedotetaan ehdotusvaiheen kuulemisesta kirjeitse.

Esittely-, keskustelu- ja neuvottelutilaisuuksia tullaan järjestämään. Osayleiskaavaan liittyviä mielipiteitä voi esittää milloin tahansa suunnittelun aikana.

Kuntalaisilla ja muilla asianosaisilla on myös oikeus valittaa osayleiskaavan hyväksymispäätöksestä.



## VIRANOMAISET

Ympäristökeskuksen ja muiden asiaan liittyvien viranomaisten kanssa järjestetään ns. viranomaisneuvotteluja työn eri vaiheissa. Lisäksi eri viranomaisten kanssa neuvotellaan tarpeen mukaan erikseen.

# VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavoitus sisältää vaikutusten arvioinnin, jonka avulla tutkitaan täyttyvätkö kaikki kaavoille asetetut vaatimukset riittävässä määrin.

Kaavan laadinnassa tulee huomioida yhdyskuntarakenteen taloudellisuus, ekologinen kestävyys, asumisen ja elämisen tarpeet, liikenne, turvallisuus, terveellisyys, elinkeinoelämä, ympäristöhaitat, rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen ja virkistyskäyttö.

Osayleiskaavalle asetettujen tavoitteiden toteutumista arvioidaan myös, sekä kaavatyön aikaisen vuorovaikutuksen tuloksia.

## MAAKUNNALLISET SUUNNITELMAT

Uudenmaan maakuntakaava 2007

Länsi-Uudenmaan maankäytön kehityskuva 2006

Länsi-Uudenmaan alueen MAL-suunnitelma 2007

Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava  
- ehdotusvaiheessa

## KAUPUNGIN SUUNNITELMAT

Maaseudun osayleiskaava, luonnos 1995  
- keskustaajaman ulkopuolinen maaseutu

Asemanrannan osayleiskaava 2000  
- ydinkeskustan ja Pyhäjärven välinen ranta-alue

Keskustan yleiskaava 2015, vahvistettu 2001  
- koko keskustaajama ja Pyhäjärven ympäristö

Kaakkaisen teollisuusalueen osayleiskaava 2004  
-vt 2 pohjoispuoli Keskinummesta Ahmoontielle

Karkkilan kaupungin ajantasa-asemakaava  
- taajama-alueella (lähes kattavasti)

Karkkilan kaupungin rakennusjärjestys 2008

Karkkilan kaupungin maapolittinen ohjelma 2008

## KAUPUNGIN SELVITYKSET

Karkkilan paikallisagenda 21, 2003

Asuntotarveselvitys, 2006  
- asuntotarve vuoteen 2030

Keskusta paremmaksi! 2006  
- keskustan kaupan kehittäminen vuoteen 2020, myös  
maankäytön ideasuunnitelmia

Osayleiskaavojen toteutumistarkastelu 2007  
- Asemanrannan, Keskustan ja Kaakkaisen teollisuus-  
alueen osayleiskaavojen toteutuminen

Elinkeinopoliittinen ohjelma, 2007  
- elinkeinostrategia vuoteen 2015

## MAISEMA

Keskustan osayleiskaavan maisemaselvitys 2009  
- maiseman historia, arvot ja ongelmat  
- aiempien osayleiskaavojen toteutuminen

## LUONTO

Karkkilan luontokartoitus  
- valmistunut 2001  
- metsälain, luonnonsuojelulain ja vesilain mukaiset  
luontotyypit ja arvokkaat luontokohteet

Keskustan osayleiskaavan luontoselvitys 2009  
- vuoden 2001 selvityksen täydennyskartoitus ja päivi-  
tys

## KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Karkkilan vanha rakennuskulttuuri, 1994

Keskustan yleiskaavan 2015 rakennuskulttuurikartta

Uudenmaan liiton kulttuuriympäristöselvitys, 2005

Rakennettu kulttuuriympäristö  
- ympäristöministeriö ja museovirasto  
- päivitys käynnissä

Karkkilan esihistorialliset muinaisjäännökset  
- Museovirasto 2003

Karkkilan historiallisen ajan muinaisjäännökset  
- Museovirasto 2008

Keskustan osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympä-  
ristön selvitys, 2008

# SUUNNITTELU

## SUUNNITTELUN OHJAUS

Osayleiskaavan suunnittelua on ohjannut kaupungin-  
hallituksen asettama ohjausryhmä, johon on kuulunut  
virkahenkilöitä ja luottamushenkilöitä sekä konsultin  
edustajat:

Luottamushenkilöjäsenet:

Matti Kuusela, Timo Palin, Marketta Salo, Raino Velin

Virkahenkilöjäsenet:

Mikko Aho, Tapio Jokela, Elina Pekkarinen, Min-  
na Sulander, Tommi Kuutsa, Nicole Ahtokivi, Timo  
Hongell

Konsultit:

Antti Karvonen, Kaisu Hynynen

## SUUNNITTELIJAT

Osayleiskaavan ja perusselvitysten laadintaan ovat  
osallistuneet seuraavat:

### **MA-arkkitehdit**

pääkonsultti, osayleiskaavoitus, maisema, rakennettu  
kulttuuriympäristö

### **SITO Oy**

liikennesuunnittelu, melu

### **Tmi Ekologinen ympäristökartoitus**

luontoselvitys

### **Museovirasto**

historiallisen ajan muinaismuistojen kartoitus

# LISÄTIETOJA

## VERKKOSIVUT

[www.karkkila.fi](http://www.karkkila.fi) Asuminen > kaavoitus

## KUULUTUKSET

Kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä.

## KARKKILAN KAUPUNKI

**Tapio Jokela**, mittaus- ja kiinteistöpäällikkö

puh: 09 4258 3729, gsm: 044 553 3421

Kaupungintalo Valtatie 26, 3. krs

PL 50 03601 Karkkila

[tapio.jokela@karkkila.fi](mailto:tapio.jokela@karkkila.fi)

## MA-ARKKITEHDIT

**Antti Karvonen**, arkkitehti

puh: 09 669155 gsm: 040 596 4238

Jääkärintie 8, 00150 Helsinki

[antti.karvonen@ma-arkkitehdit.fi](mailto:antti.karvonen@ma-arkkitehdit.fi)

