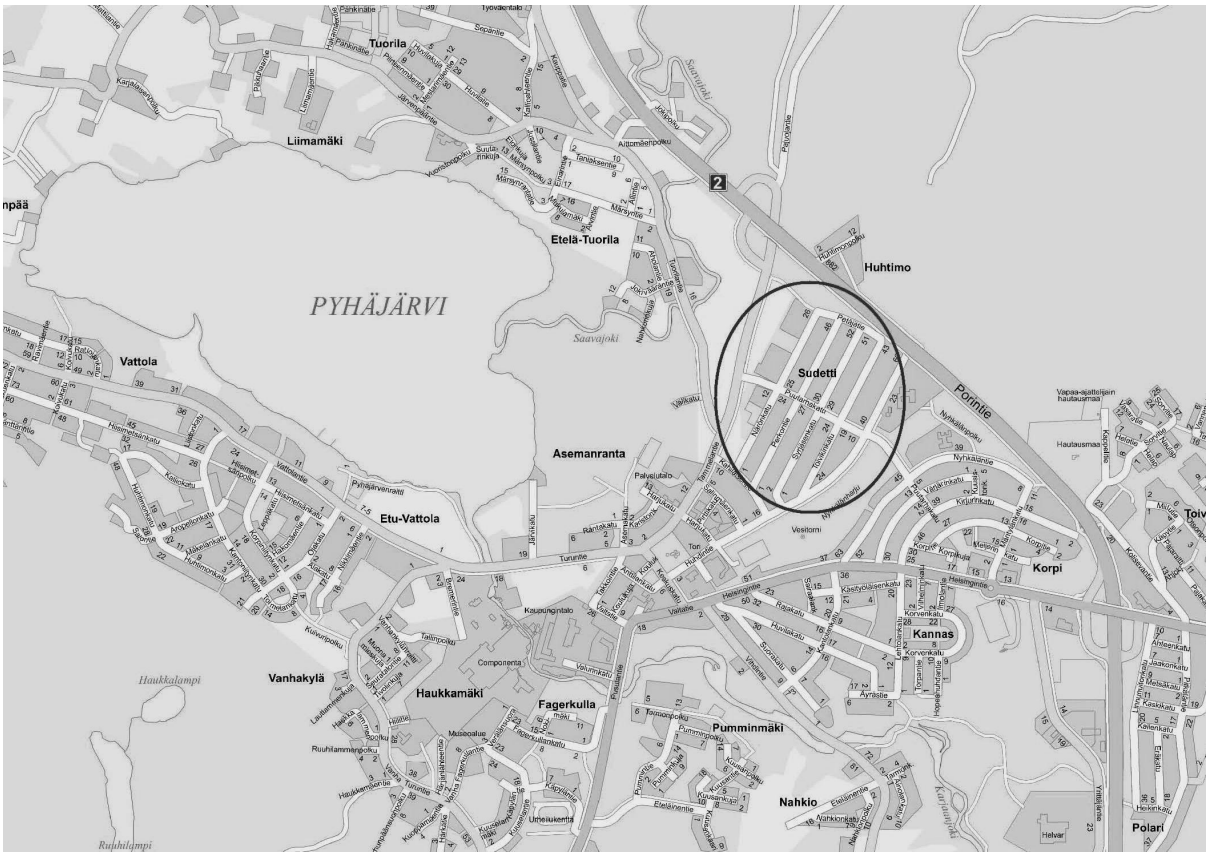
**KARKKILAN KAUPUNKI**
**SUDETTI**
**ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS**
**SELOSTUS**
**08.03.2017**

Yhteystiedot: Karkkilan kaupunki, tekninen toimiala, kaavoitus
Jari Mettälä, kaavoitusarkkitehti, puh. 044 4675458,
jari.mettala@karkkila.fi

| | |
|---|---|
| Ympäristölautakunta | 1.12.2016 |
| Kaupunginhallitus | 19.12.2016 |
| Kaupunginvaltuusto | |
| Julkinen nähtävillä olo | 30.12.2016 – 8.2.2017 |

## Kaavan tarkoitus




**Kuva 1.** Suunnittelualueen sijainti.

Sudetin alueen pinta-ala on noin 24 ha ja se on kauttaaltaan rakennettua, erillispientaloista koostuvaa asuinaluetta. Aluetta on rakennettu vuodesta 1939 lähtien ja alueen vanhimmat talot ovat alueen itäreunalla. **Sudetin omakotitaloalue on tunnustettu maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi.**

Kaavamuutoksen tavoitteena on säilyttää alueen kulttuurihistorialliset arvot sekä samalla ajanmukaistaa ja yhtenäistää alueen asemakaavamerkinnät ja määräykset.

Sudetin pientaloalue on säilynyt kokonaisuutena erittäin hyvin. Kaavamuutoksen avulla pyritään vaalimaan nykyisiä rakennusten ja piha-alueiden ominaispiirteitä, säilyttämään alueen yhtenäinen ilme ja luomaan viihtyisää asuinympäristöä. Lisäksi tarkoituksena on osoittaa asemakaavamääräyksin täydennysrakentamiselle periaatteet. Uusien piharakennusten ja laajennusosien sijoittelussa huomioidaan alueen mittakaava sekä pyritään muodostamaan selkeitä rakennusten ja kasvillisuuden rajaamia puutarhakaupungille ominaisia katu- ja pihatiloja.

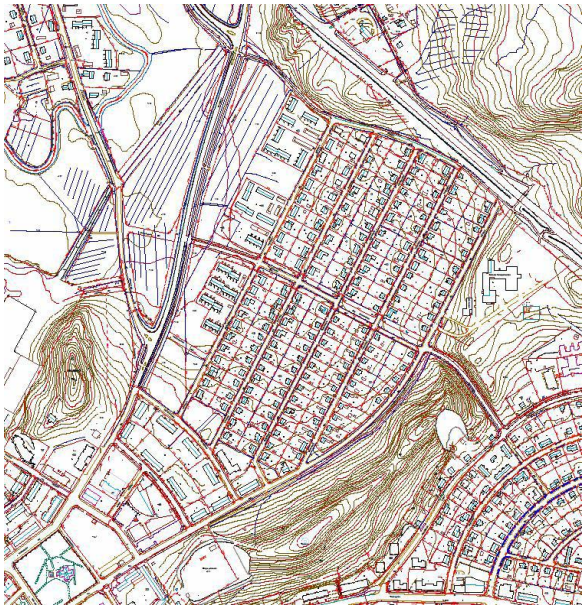
Alueen suunnittelussa painottuvat asukkaiden välinen vuorovaikutus, alueyhteistyö ja rakennussuojelukysymykset.

## SISÄLLYSLUETTELO

Kaavan tarkoitus ..... 1
1 Suunnittelualue ..... 3
1.1 Suunnittelualueen sijainti ..... 3
1.2 Lähdeaineisto ja liitteet ..... 3
2 Kaavatilanne ja selvitykset ..... 4
2.1 Maakuntakaava ..... 5
2.2 Yleiskaava ..... 5
2.3 Asemakaavatilanne ja asemakaavojen ajantasaisuus ..... 5
2.4 Selvitykset ..... 8
3 Perustiedot ..... 9
3.1 Väestö ..... 9
3.2 Maanomistus ..... 9
3.3 Luonnonympäristö ..... 9
3.4 Rakennettu ympäristö ..... 10
3.5 Palvelut ..... 20
4 Asemakaava ja asemakaavan muutos ..... 20
4.1 Suunnitelman tavoitteet ..... 20
4.2 Suunnittelun eteneminen ja vuorovaikutus ..... 22
4.3 Asemakaavan muutoksen keskeinen sisältö ..... 25
4.4 Mitoitus ..... 27
4.5 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ..... 28
4.6 Nimistö ..... 28
4.7 Asemakaavan vaikutukset ..... 28
4.8 Aikataulu ja toteuttaminen ..... 29

# 1 Suunnittelualue

## 1.1 Suunnittelualueen sijainti



**Kuva 2.** Ote kantakartasta.

Suunniteltavan alueen sijainti ja rajaus on esitetty kartalla (kuva 1, ed. sivu). Alue sijaitsee keskustan yhteydessä Porintien, Tammelantien ja Huhdintien rajaamalla alueella.

Eteläreunaltaan alue rajautuu keskustan kerrostalokortteleihin ja länsipuolella rivitaloihin ja virkistysalueeseen. Pohjoisessa on Toivikkeen metsä ja itäpuolella Nyhkälänharju. Kaava-alueen pinta-ala on noin 24 ha. Keskustan palvelut, linja-autoasema sekä mm. terveyskeskus, pallokenttä ja koulu sijaitsevat alueen läheisyydessä.

## 1.2 Lähdeaineisto ja liitteet

Lähdeaineisto:

1. Karkkilan Keskustaajaman ja kaakkoisosan yleiskaava selvityksineen, 2014
   - Rakennettu kulttuuriympäristö, MA-arkkitehdit, 9.6.2011.
   - Liikenneselvitys, Sito Oy, 14.3.2011.
   -
2. Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys – Sudetti, Karkkilan kaupunki, 28.10.2013
3. Karkkilan vanha rakennuskulttuuri, Päivi Mikola ja Risto Hakomäki, 1994.
4. Rakennuskannan inventointimateriaali, mm. valokuvat, vanhat tyyppipiirustukset, rakennuskohtaiset perustiedot, Jari Mettälä, 2016.
5. Missä maat on mainiommat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liiton julkaisuja E 114 – 2012.

Muuta aiheeseen liittyvää lähdekirjallisuutta:

1. Aalto, Seppo, Rentola, Kimmo: Karkkilan eli Högforsin ja Pyhäjärven entisen Pahajärven historia. Sivut: 796 – 799, Jyväskylä 1992.
2. Heininen-Blomstedt, Kirsi. Jälleenrakennuskauden tyyppitaloalue. Paikan merkitykset ja täydennysrakentaminen. Väitöskirja. Helsinki 2013.

3. Kuutsa, Tommi: ”Omia koteja karkkilalaisille kauppalan ja Högforsin tehtaan yhteistoimin” (artikkeli).
4. Ekroos, Ari & Majamaa, Vesa. Maankäyttö- ja rakennuslaki. Helsinki, 2000 ja uudistettu laitos 2015.
5. Mettälä Jari. Rakennetun kulttuuriympäristön suojelu ja täydennysrakentaminen. Kruununpuiston pientaloalueen ominaispiirteiden vaalimisen ja täydennysrakentamisen mahdollisuudet. Pro gradu. Jyväskylä, 2015.
6. Mettälä Jari. Visuaalinen analyysi - menetelmänä tutkia 1960-luvun tyyppitaloissa tapahtuneita muutoksia. Kurssityö. Jyväskylä, 2015.
7. Valpola, Tiina: Suojelun arkea – miten toteutui tapaus Högfors. Teknillisen korkeakoulun arkkitehtiosaston tutkimuksia 1996/8. Karkkila 1996.
8. Ympäristöministeriö ja Kuntaliitto. Ajankohtaista kaavoituksesta. Asemakaavan ajanmukaisuudesta huolehtiminen on kunnan edun mukaista, Ympäristöministeriön ja Kuntaliiton julkaisu (pdf), 2012.

Liitteet:
1. Tilastolomake.
2. Kaavaluonnos.
3. Kaavaehdotus.
4. Uudenmaan liiton kulttuuriympäristöt: Karkkila kohde 118.
5. Tyyppitalopiirustuksia.
6. Lausunnot.

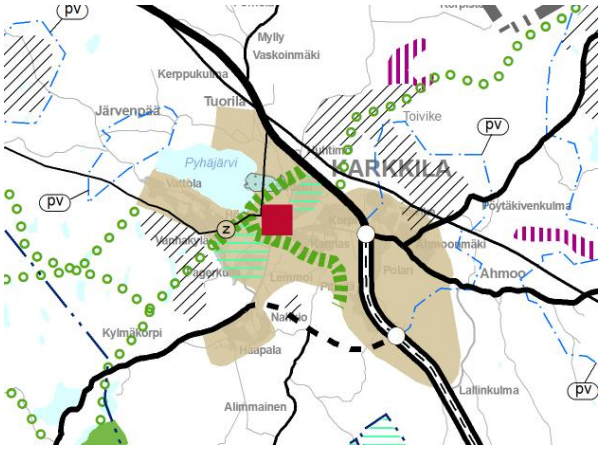
# 2 Kaavatilanne ja selvitykset

Suunnittelun tarve

Sudetin pientaloalue alue on nykyisin tunnustettu maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Alue mainitaan Uudenmaan liiton selvityksessä*, Missä maat on mainiommat* (2012), maakunnallisesti merkittävänä kohteena.

Alueen vanhimmat asemakaavat ovat olleet voimassa yli 65 vuotta. Merkittävällä osalla aluetta asemakaavat ovat vuodelta 1948 ja 1950-luvun lopulta. Myös 1970-luvun alussa kaavamuutoksen kohteena olevien korttelien 20 ja 21 kaavamääräyksiä voidaan pitää vanhentuneina. Nämä asemakaavat eivät tarjoa enää riittäviä välineitä uudisrakentamisen ohjaamiseen, varsinkin kun alueella on kulttuurihistoriallisia arvoja, joiden ominaispiirteet on tarkoitus säilyttää. Rakennuskanta on edelleen suurimmaksi osaksi suhteellisen alkuperäistä ja alueen ilme kokonaisuutena pienipiirteinen ja puutarhamainen. Voimassa olevat asemakaavat mahdollistavat omakotitalojen rakennuskannan mittasuhteiden, muodon ja ulkoisen ilmeen sekä tontin käytön uudistumisen, mikä voi johtaa alueen mittakaavan ja puutarhamaisen miljöön muuttumiseen. Lisäksi merkittävä osa Sudetin alueen tonttien rakennusoikeudesta on käyttämättä, mikä voi ilman asianmukaista ohjausta (täydennysrakentaminen tontti kerrallaan ilman rakentamista ohjaavaa kokonaissuunnitelmaa) johtaa siihen, että uudet rakennukset eivät välttämättä sovi luontevasti olemassa olevan rakennuskannan joukkoon.

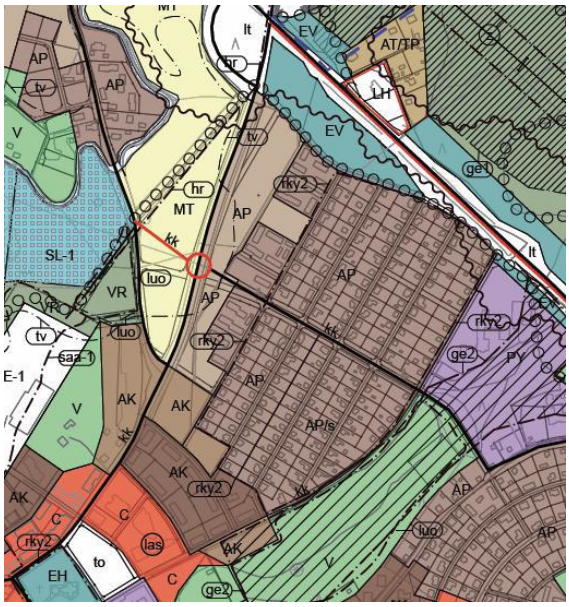
## 2.1 Maakuntakaava




**Uudenmaan maakuntakaavassa**, jonka maakuntavaltuusto on hyväksynyt 14.12.2004 ja joka on vahvistettu 8.11.2006, suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (vaaleanruskea alue). Alueen luoteispuolella Nyhkälänharjulla on viheryhteystarve. Asemakaavan muutos noudattaa maakuntakaavaa.

**Kuva 3**. Ote maakuntakaavasta.

## 2.2 Yleiskaava




**Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavassa**, jonka valtuusto hyväksyi 5.9.2011 (lainvoimainen 10.4.2014), suunnittelualue on rakennettua pientalovaltaista asuntoaluetta (AP), rakennettua pientalovaltaista asuntoaluetta, jolla ympäristö säilytetään (AP/s) sekä maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöaluetta (rky2). Alueen pohjoispuolelle on merkitty ulkoilureitti sekä liikennemelualue. Alueen läpi kulkee kokoojakatu (kk). Asemakaavan muutos noudattaa Karkkilan keskustataajaman osayleiskaavaa.

**Kuva 4.** Ote Yleiskaavasta.

## 2.3 Asemakaavatilanne ja asemakaavojen ajantasaisuus

Alueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat:

- Karkkila, asemakaavan muutos, joka käsittää osan V:stä kauppalanosasta, vahvistettu 20.12.1948 (kaava nro 17)
- Karkkila, asemakaavan muutos, joka koskee kortteleita n:o 6,7,9 ja 10, sekä osia

kortteleista n:o 3,17, 18, ja 19 V kauppalanosassa, vahvistettu 28.2.1958 (kaava nro 30)
- Karkkila, asemakaavan muutos, joka koskee kortteleita n:o 2 ja 3 V kauppalanosassa, vahvistettu 26.5.1959 (kaava nro 34)
- Karkkilan kauppala, osa V kauppalanosaa, korttelit 20 ja 21, asemakaavanmuutos, vahvistettu 12.4.1973 (kaava nro 63)
- Karkkila, 5. kaupunginosa, asemakaavan muutos, asemakaavan muutos koskee: korttelin 7 tontteja 1 ja 2 sekä liikennealuetta, asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 7 tontti 13 sekä puisto- ja liikennealueet, päätös tehty 28.10.1987, kuulutus julkaistu 1.12.1987 (kaava nro 114).

Voimassa olevissa kaavoissa rakennusoikeus on määritelty rakennusalan mukaan ja sitä rajoittaa kerrosten määrä ja rakennuksen enimmäiskorkeus. Rakennusoikeudet ovat osalla tonteista varsin suuria. Jollain tonteilla on sallittu rakentaminen myös rakennusalan ulkopuolella, mikä on johtanut pieniltä osin epäyhtenäiseen ilmeeseen. Asemakaavat eivät edesauta alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisen arvon säilyttämistä, sillä ne eivät sisällä rakennussuojelua tai rakennustapaa koskevia määräyksiä.

## Sudetin alueen nykyisen rakennusoikeuden käyttö

Alueella on 177 omakotitonttia, jotka kaikki ovat rakentuneet. Tonttien keskikoko on noin 942, 5 $m^2$. Rakennusoikeutta omakotitonteilla on tällä hetkellä noin 41 730 k-m2 (e=0,25). Omakotitaloihin käytetty rakennusoikeuden määrä on noin 17 250 k-$m^2$ ja talousrakennuksiin noin 2 000 k-$m^2$ eli yhteensä noin 19 250 k-$m^2$. Käyttämättömän rakennusoikeuden määrä on silloin vajaat 22 500 k-$m^2$, mikä tarkoittaa, että yli puolet (53,9%) pientaloalueen rakennusoikeudesta on edelleen käyttämättä. Sudetin alueen rakennuskanta, varsinkin pääosa vanhemmista rakennuksista (1939-1960), muodostuu varsin pienimuotoisista omakotitaloista, jotka ovat säilyttäneet alkuperäisyytensä suhteellisen hyvin. Näihin rakennuksiin on toteutettu varsin vähän laajennuksia. Tästä syystä on tarpeen miettiä Sudetin alueen rakennusoikeuden määrän laskemista ja jäljelle jäävän rakennusoikeuden ohjaamista kaavamääräyksin, jotta alueen täydennysrakentamiselle olisi yhtenäiset periaatteet.

## Asemakaavojen ajantasaisuudesta yleisesti

Kuntien tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta, koska ajantasainen kaava luo pohjaa toimivalle infrastruktuurille ja rakennetulle ympäristölle, jotka ovat edellytyksiä ihmisten hyvinvoinnille, yritysten menestymiselle ja palveluiden järjestämiselle sekä maisema- ja kulttuuriarvojen säilymiselle.[1] Päätös asemakaavan uudistamisesta kuuluu siis aina kunnalle. Millainen on sitten vanhentunut, ei ajantasainen, asemakaava?

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL) asemakaavan ajantasaisuudesta todetaan yleisesti 60 §:n 1 momentissa seuraavasti: Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajantasaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Kyseisen lainkohdan 2. momentti puolestaan ottaa kantaa asemakaavaan, joka on ollut voimassa vähintään 13 vuotta ja on edelleen merkittävältä osin toteuttamatta. Tällaiselle alueelle ei saa myöntää rakennuslupaa, ennen kun kunta on arvioinut asemakaavan ajantasaisuuden. Myös MRL 51 §:ssä, joka koskee asemakaavan laatimistarvetta, todetaan että asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaan kun kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.[2]

[1] Ympäristöministeriö & Kuntaliitto 2012, 1.
[2] Ekroos & Majamaa 2000, 235, 276-280.

Asemakaavan uudistamistarve perustuu ensisijaisesti siihen, ohjaako voimassa oleva asemakaava riittävän tarkoituksenmukaisesti yhdyskunnan kehittämistä ja rakentamisen ohjaamista. Asemakaavan vanhentuminen voi johtua muuttuneista olosuhteista, jolloin tontit tai rakennusoikeuden määrät ovat merkittäviltä osin toteutumatta. Rakennusoikeuden käyttämättä jäämisen syitä voivat olla taloudellinen tilanne, asuinalueen väestömäärän kehitys on jäänyt odotettua heikommaksi, tulva-alueiden laajentuminen tai liito-oravien esiintyminen alueella jne. Asemakaava voidaan todeta vanhentuneeksi myös siitä syystä, että halutaan säilyttää olemassa olevaa rakennuskantaa tai ympäristöä liian suurilta muutoksilta.[3] Asemakaavojen luonteeseen kuuluu, että niiden sisältö on oman aikansa kaavoitus- ja rakennuskäsitysten mukaisia. Niiden sisältö vanhenee ajan myötä, jolloin koetaan tarpeelliseksi muuttaa niitä vastaamaan tämän päivän tarpeita. Sisällöltään yksityiskohtainen asemakaava voi vanheta hyvinkin nopeasti ja vaatia uuden asemakaavamuutoksen, jos alkuperäisen hankkeen tavoitteet ovat muuttuneet. Toisin sanoen laadittua kaavaa ei ole tarkoitettu pysyväksi, vaan se elää muutosten mukana myös silloin kun kaavan lähtökohtana on alueen tai rakennuksen säilyttäminen. Suojellun rakennuksen kannalta voi olla järkevää muuttaa asemakaavassa määriteltyä käyttötarkoitusta, jotta rakennus säilyisi käyttökelpoisena.[4]

Rakennusoikeuden laskemisen vaikutuksia on syytä tarkastella sekä asukkaiden tasapuolisen kohtelun että alueen ominaispirteiden näkökulmasta. MRL 60 § sisällön tulkinnasta on todettu seuraavasti:

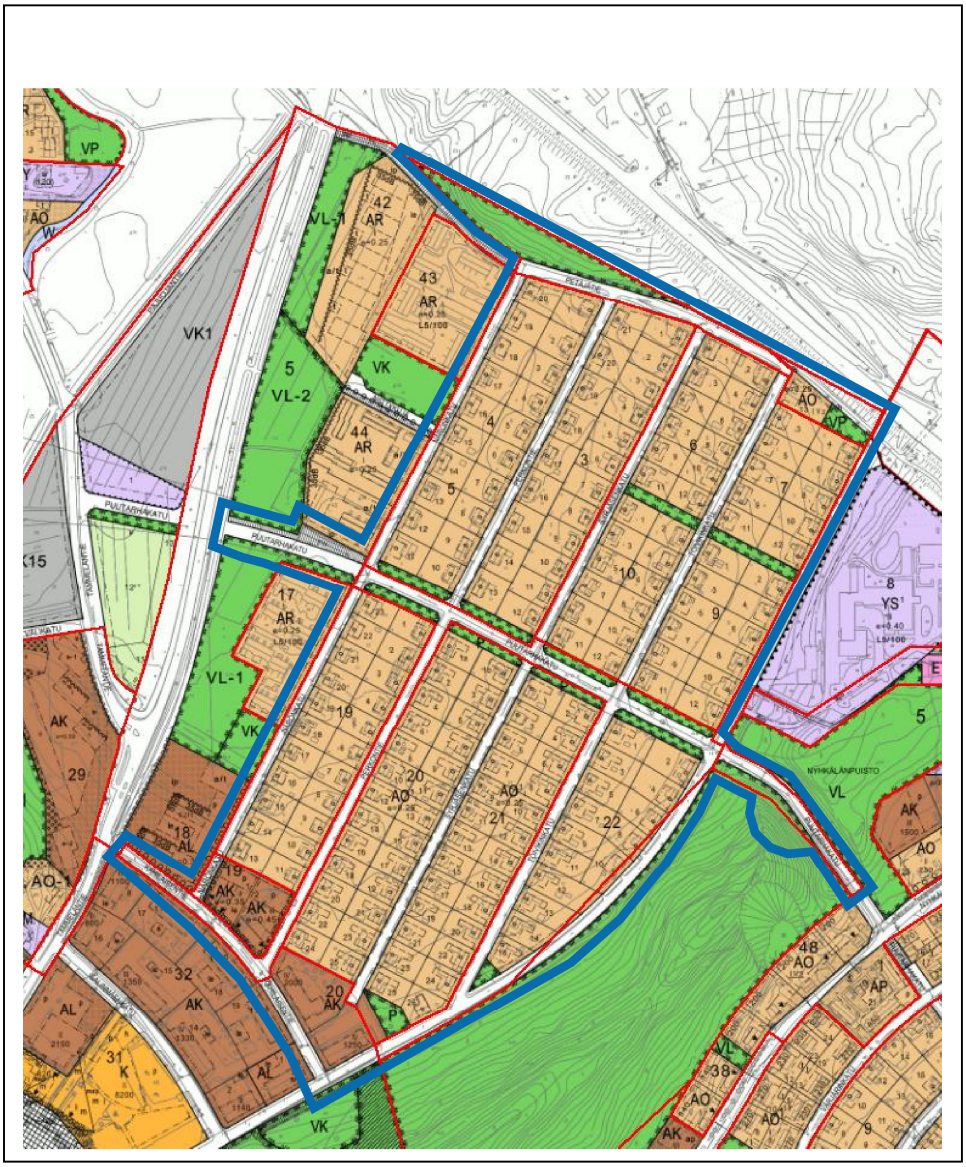
Laissa asetetun velvoitteen täyttämisestä ei voi seurata korvausvelvollisuutta esimerkiksi rakennusoikeuden vähenemisestä tai alueen käyttötarkoituksen muuttumisen vuoksi. Velvoite voi koskea myös aluetta, joka on rakennettu asemakaavan mukaisesti. Tällöin on useimmiten kysymys väljästi rakennetun alueen tiivistämisestä ja / tai yleisestä rakentamistehokkuuden lisäyksestä tietyn alueen puitteissa. Rakentamatta jääneiden alueiden kohdalla on kysymys niiden käytön uudelleen arvioinnista.[5]

## Sudetin alueen asemakaavojen ajantasaisuus

Sudetin alueen asemakaavojen ajanmukaistaminen voidaan siis toteuttaa vähentämällä rakennusoikeutta, jos se ympäristön säilymisen kannalta on tarpeellista. Sudetin alueen kaavojen ajanmukaistamistavoitteisiin kuuluu: 1) olevassa olevan rakennuskannan ja sen ympäristön ominaispiirteiden säilyttäminen, 2) täydennysrakentaminen siten, että kyseiselle alueelle mahdollistetaan ympäristöön sopivien uudisrakennusten rakentaminen ja 3) perusparannusten ja maisemavaurioiden huomioiminen niin, että rakennusoikeuksien määrää vähentämällä sekä ympäristöön sopimattomien rakennuksien tai epämääräisten laajennuksien sopimista ympäristöönsä tarkistetaan kulttuuriympäristöä varten luotujen suojelumääräysten pohjalta.

Karkkilassa on paljon muitakin alueita, joissa asemakaavaa voidaan pitää vanhentuneena suurelta osin samoista syistä kun Sudetissakin. Tällaisia pientaloalueita on mm. Kannaksen ja Korven alueella. Maankäyttö- ja rakennuslain 60 § 2. momentin mukaisia pitkän ajan, yli 13 vuotta vanhoja, pääosin toteutumattomia alueita on jonkun verran Karkkilassa mm. Salimäessa ja Haapalassa.

[3] Ympäristöministeriö & Kuntaliitto 2012, 3.
[4] Tilapäiseen käyttötarkoituksen muutokseen riittää usein poikkeuslupamenettely.
[5] Ekroos & Majamaa 2000, 276—277.

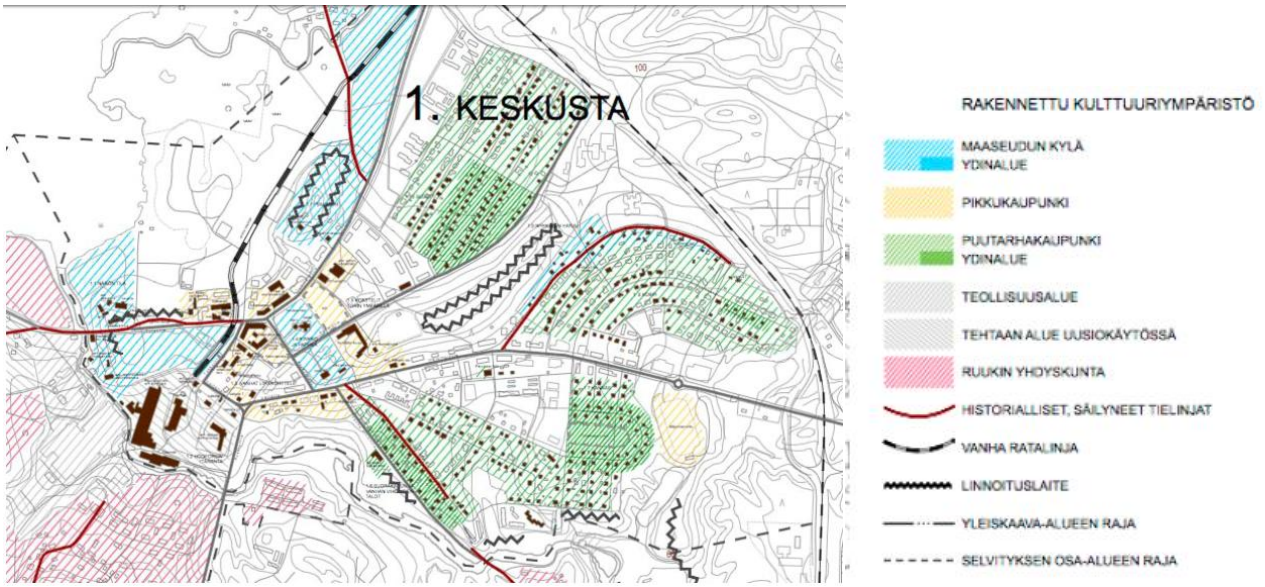



**Kuva 5**. Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaava-alueen rajaus on sinisellä värillä. Punaisella rajauksella on rajattu eri aikoina laaditut asemakaavat (punaisissa rajauksissa on virheitä, jotka on huomioitu Sudetin kaavamuutosehdotuksen aluemäärittelyssä).

## 2.4 Selvitykset

Sudetin aluetta on käsitelty monissa Karkkilaa koskevissa julkaisuissa ja selvityksissä. Karkkilan rakennettua kulttuuriympäristöä on kartoitettu perusteellisesti arkkitehtitoimisto MA-arkkitehtien toimesta v. 2009 ja 2011 keskustataajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavan yhteydessä tehdyssä selvityksessä, *Rakennettu kulttuuriympäristö 6/11*. Selvityksessä on tutkittu myös Sudetin aluetta. Uudenmaan liiton selvityksessä*, Missä maat on mainiommat* (2012), Sudetin pientaloalue mainitaan maakunnallisesti merkittävänä kohteena (liite 4). Uusin selvitys on vuonna 2013 laadittu *Sudetin alueen kulttuuriympäristöselvitys*, joka on laadittu asemakaavamuutostyön pohjaksi. Selvitys ei kuitenkaan ole kovin yksityiskohtainen, joten oli tarvetta tutkia Sudetin alueen rakennuskantaa tarkemmin.

Kaavan laatijana tein elo-syyskuussa rakennuskannan tarkempaa perusinventointia, jotta asemakaavaehdotuksessa voitaisiin paremmin huomioida rakennuskannan eri tyyppitalojen ominaispiirteet. Selvitystyö sisälsi rakennuskohtaista selvittelyä maastokäyntien, valokuvien ja facta-rekisterin sekä lupapiirustusten muodossa. Selvitin rakennuksista perustietojen (kaava, rakennusvuodet, rakennusten kerrosluvut, rakennusoikeuden käyttö) lisäksi myös rakennusten julkisivu- ja kattomateriaalit, kattomuodot, mahdolliset laajennukset. Pihojen osalta inventointi käsitti rakennusten määrä ja sen sijoittumisen tarkastelun, kasvillisuuden (erityisesti tonttien rajapinnat) ja pintamateriaalien yleistarkastelun ja ajoneuvoliittymät.




**Kuva 6**. Kuvassa on Karkkilan keskusta-alueen rakennettu kulttuuriympäristö. Sudetin alue on ylhäällä kuvan keskelle. Vanhin ja arvokkain osa Sudetin alueen rakennuskannasta on esitetty tiheämmällä vihreän sävyisellä rasterilla (Lähde: Rakennettu kulttuuriympäristö, MA-arkkitehdit).

# 3 Perustiedot

## 3.1 Väestö

Karkkilan väkiluvun kasvun on ennustettu olevan noin 1 % vuodessa. Ensisijaisesti Karkkilan vetovoima perustuu pääkaupunkiseudun läheisyyteen ja VT2:n liikenneyhteyteen. Kaupungin työpaikkaomavaraisuus on korkea. Keskimääräinen asumisväljyys Karkkilassa on 49 km2/asukas. Yli puolet asukkaista asuun keskustaajaman ydinalueella ja jalankulkuetäisyydellä päivittäistavarakaupasta.

## 3.2 Maanomistus

Suunniteltava alue on yhtä rakentamatonta kerrostalotonttia ja yleisiä alueita (Karkkilan kaupunki) lukuun ottamatta yksityisten tontinomistajien omistuksessa.

## 3.3 Luonnonympäristö

Alue on maastonmuodoiltaan melko tasaista ja nousee hieman koillis-kaakkoissuunnassa kohti Nyhkälänharjua. Alueen länsireuna on +75.0...+80.0 tasolla ja itäreuna +80.0…+84.0 korkeustasol-

la. Alue on maaperältään hiesua ja hienoa hietaa. Kaava-alueen länsiosa on Saavajoen tulva-alueen yläpuolella noin 0,5 metriä.
Alueen itäpuolella sijaitsee maisemallisesti tärkeä reunamuodostuma Nyhkälänharju, jota on hoidettu puistometsänä. Se on päämetsätyypiltään kuivahkoa kangasta ja vallitsevana puulajina on mänty. Pintakasvillisuus on puolukkatyypin heinittynyttä pintakasvillisuutta. Pohjoispuolella on mäntyjen lisäksi kuusia, pähkinäpensaita ja metsälehmuksia, joita on säästetty vesakon raivauksen yhteydessä. Joukossa on myös tuomipihlajaa ja lisäksi etelärinteellä on runsaasti pihlajan taimia, joista osa on jätetty kasvamaan. Alueesta pohjoiseen on metsäistä harjumaastoa ja länsipuolella peltoa.

Kaava-alueen lähellä on pallokenttä/luistinrata ja leikkipuisto. Alueen länsipuolella sijaitsevan Pyhäjärven rannalla on urheilu- ja virkistysmahdollisuuksia, mm. uimaranta ja Asemansuon luonnonsuojelualue. Alueen pohjoispuolista metsää ja itäpuolella sijaitsevaa harjua käytetään virkistysalueena.

### Pohjavesi

Alue ei sijaitse tärkeällä pohjavesialueella.

## 3.4 Rakennettu ympäristö

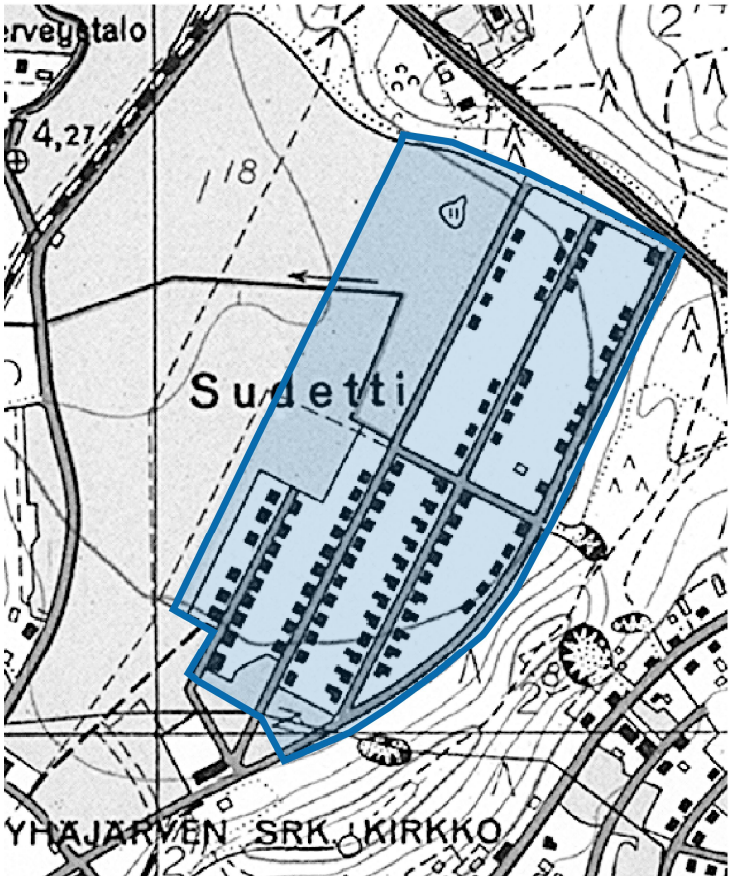
### Taustaa

Tyyppitaloalueet edustavat Suomessa laadullisesti ja määrällisesti merkittävää miljöötyyppiä, joita voidaan pitää puutarhakaupunkiaatteen suomalaisina esikaupunkisovellutuksina.[6] Tyyppitaloalueille yhteisiä ominaisuuksia ovat vaatimattomuus ja melko suuri yhtenäisyys. Erityisesti jälleenrakennuskauden tyyppitaloalueet ovat viime aikoina nousseet merkittävään asemaan niin suojelukysymyksenä kuin suosittuina asuinalueina.

Alueen nimi, Sudetti, liittyy alueen rakentamisen alkuaikoihin maailmalla tapahtuneeseen miehitykseen, jossa Saksa valtasi alueita läntisestä Tsekkoslovakiasta ja syntyi ns. Sudetti-Saksa. Alueen rakentaminen käynnistyi, kun Högforsin tehdas tarjosi työläisilleen edullisia tontteja vuonna 1939 silloiselta Huhdin alueelta. Rakennusmaa oli savipeltoa, jossa ei kasvanut yhtään puuta. Tehdas tilasi alueelle 2-kerroksisen talon tyyppipiirustukset rakennusmestari Heikki Siikoselta ja rakennutti samalla osan taloista. Osan taloista työläiset rakensivat itse. Tehdas toteutti alueelle tiet ja Kauppala viemäröinnin. Vuonna 1941 kauppala perusti yhdessä em. tehtaan ja osuusliike Tuen kanssa omakotirakennusyhtiö Karkin, jonka toimesta alueelle alettiin toteuttaa 1-kerroksisia ullakolla varustettuja tyyppitaloja. Tyyppitaloksi valikoitui Heikki Siikosen Puutalo Osakeyhtiölle suunnittelema malli. 1940-luvun lopulla ja 50-luvun alussa Högforsin tehdas myi 54 tonttia Sudetin ja Haapalan (Karkkilan keskustan eteläpuolelta) alueelta. ensimmäiset tyyppitalot rakennettiin alueen kaakkoisosaan. 50-luvun edetessä Sudetin alueelle alkoi nousta 11/2-kerroksisia ns. rintamamiestaloja, joita rakennettiin Sudetin etelä- ja koillisosaan. 1960-luvun alussa alueella alkoi yleistyä 1-kerroksiset loivakattoiset asuinrakennukset ja vuosikymmenen lopussa yleistyivät tasakattoiset ja voimakkaasti räystäskoteloidut talomallit. Näitä taloja rakennettiin Sudetin alueen itä- ja luoteispuolelle. Alueelle rakennettiin seuraavina vuosikymmeninä enää muutamia yksittäisiä taloja.

[6] Heininen-Blomstedt 2013, 231.

Alla olevassa kuvassa 7 Sudetin alueen rakentamistilanne vuoden 1956 peruskartan mukaan. Vanhin rakennuskanta sijoittuu alueen halkaisevan Puutarhakadun eteläpuolelle. Hyvässä vauhdissa on jo ko. kadun pohjoispuolikin.



**Kuva 8.**

**Kuva 9.**

Kuvassa 8 on Sudetin alueen länsireunaa 1940-luvulta.

Kuvassa 9 on Puutalo Oy:n tyyppitaloja Toivikinkadun varrella, valokuva 1940-luvulta.

**Nykyinen rakennuskanta**

Sudetin alueen nykyinen rakennuskanta muodostuu 1-2-kerroksisista omakotitaloista ja osalle tonteista rakennetuista talous- ja piharakennuksista. Alueen rakennuskanta on muodostunut, pieniä poikkeuksia lukuun ottamatta, katunäkymäkohtaisesti hyvin yhtenäisesti. Vanhimmat rakennukset ovat valmistuneet 1930-luvun lopulla ja sijoittuvat kaakkoispuolelle, Nyhkälänharjun puoleiselle sivulle. Ensimmäiset talot olivat Högforsin Tehdas Oy:n tyyppitaloja, myöhemmin tulivat Puutalo Osakeyhtiön omakotitalot ja rintamamiestalot. Alueen länsipuolelta löytyy 70-luvun matalia tyyppitaloja. Aluetta on rakennettu jatkuvasti kaikkina vuosikymmeninä, joten siellä on nähtävillä erillispientalojen rakennushistoriaa noin 60 vuoden ajalta. Talojen ikä on vanhin itäpuolella ja pienenee länteen päin mentäessä. Sudetin alueen rakennuskanta, varsinkin pääosa vanhemmista rakennuksista (1939-1960), muodostuu varsin pienimuotoisista omakotitaloista, jotka ovat säilyttäneet alkuperäisyytensä suhteellisen hyvin. Näihin rakennuksiin on toteutettu varsin vähän laajennuksia.

Yksikerroksisia asuinrakennuksia alueella on 41 % (73), yksikerroksisia ullakolla varustettuja taloja on 21 % (37) ja 11/2-kerroksisia taloja on 34 % (60) sekä 2-kerroksisia taloja on 4 % (7). Pääosa rakennuksista on harjakattoisia. Alueella on kaksi aumakattoista ja kolme tasakattoista rakennusta sekä yksi asuinrakennus, jossa lappeet lähtevät harjalta eritasossa. Harjakattoisista taloista loivien kattojen osuus on noin 40,5 % (72 kpl, kattokaltevuus loivempi kuin 1:3). Kattomateriaaleista suosituin peltikatto 57,6 % (102), joista suosituin on konesaumattu peltikatto. Lisäksi on käytetty jonkin verran aaltopeltiä ja profiilipeltikatetta. Tiilikattojen osuus on 36,7 % (65) ja huopakattojen osuus 5 % (9). Valtaosalla taloista pääasiallinen julkisivumateriaali on puu 56 % (99 kpl). Tiiliverhoiltuja taloja on 29 eli 16 % (yhdeksässä tapauksessa on käytetty tehosteena lisäksi muutakin materiaalia kuten puuta tai rappausta). Rapattujen talojen osuus on 13,5 % (24), mineriittilevyjä 10,5 % (19) sekä muita materiaaleja esim. levy-tai harkkopintaisia taloja 3,4 % (6). Julkisivu- ja kattojen väritys on kirjava koko alueella. Suosittuja julkisivuvärejä ovat vaaleat harmaan ja beige vivahtavat värisävyt, mutta alueella on myös paljon kirkkaita värejä, kuten punaista, keltaista, vihreää ja sinistä. Kattoväreissä suosituimmat ovat punainen, harmaa ja ruskea. Tämän lisäksi on myös mm. vihreitä ja mustia kattoja

Alueen tonteista noin 40 % (71) on yli 10 k-m2 piharakennuksia. Kahdeksalla tontilla on kaksi yli 10 k-$m^2$ kokoista piharakennusta. Lisäksi monella tontilla myös pienempiä piharakennuksia.

Joitakin tonttikohtaisia tietoja on kuvattu rakennustapaohjeessa.

Högforsin tehdas Oy:n tyyppitalot

Högforsin tehdas Oy:n tyyppitalot olivat ensimmäisiä Sudettiin rakennettuja taloja 1940-luvun taitteessa. Kaksikerroksisen talotyypin suunnittelijana toimi rakennusmestari Heikki Siikonen, joka suunnitteli talomallin vuonna 1939. Rakennus sisältää kaksi huonetta ja keittiön sekä wc:n ja pesuhuoneen. Taloon liittyy matala yksikerroksinen siipiosa, joka suuntautuu pihan suuntaan. Siipiosassa oli alun perin mm. sauna pesutiloineen, halkovarasto, ja aitta. Talot ovat vaaleita ja rapattuja sekä niissä on kulmaikkunat, joita on myöhemmin kopioitu muutamin Sudetin alueen 11/2-kerroksisiin jälleenrakennuskauden tyyppitaloihin. Rakennusten yleisilmeen puolesta, kevyenoloisilla räystäillä varustetut loivat katot ja yksinkertaiset julkisivut sekä vaaleat sileät rappauspinnat, ne edustavat 30-luvulla Suomessa vallinnutta funktionalismia.

Rakennusten säilymisen mahdollisena ongelmana on, että talot sijoittuvat, yhtä lukuun ottamatta, isoille tonteille, joissa on paljon rakennusoikeutta. Sitä on jäljellä vielä 40 – 160 k-m2 välillä (useimmilla noin 100 k-m2 tuntumassa). Se pitäisikin käyttää uudisrakentamiseen tontin takaosaan. Suurimmassa vaarassa on siipiosan väistyminen uuden laajennusosan tieltä.

**Kuva 10.** Heikki Siikosen suunnittelema tyyppitalo vuodelta 1939. Hyvin funkkishenkiset kaksikerroksiset talot ovat säilyneet julkisivuiltaan varsin hyvin. Yhtä lukuun ottamatta kaikki ovat vaaleiksi rapattuja. Talot edustavat Sudetin alueen arvokkaimpaa rakennuskantaa. Kadun toiselle puolelle on myöhemmin 1940—50-luvuilla rakennettu 11/2-kerroksisia rintamamiestaloja, joihin on toteutettu samanlaisia yksikerroksisia siipirakennuksia kuin näihin taloihin.

Puutalo Oy:n omakotitalo

Puutalo Osakeyhtiön talot suunnitteli myös Heikki Siikonen vuonna 1941 – 43 (piirustuksiin on tehty pieniä muutoksia). Yksikerroksisen talo, jossa oli matala ullakkotila, sisälsi kolme pientä huonetta ja keittiön sekä vilpolan. Talot ovat alkuperäisessä muodossa noin 60 $m^2$ kokoisia. Taloihin tuli sähköt ja vesi- ja viemärijohdot. Talot ovat julkisivuiltaan yksinkertaiset: kadun puolella kaksi ikkunaa, päädyn kulmassa ikkuna ja päädyn keskellä pieni ullakkoikkuna. Puinen pystyverhoilu on ominaista talojen julkisivuissa.

Suurin uhka talojen säilymiselle on niiden pieni koko. Lähes jokaisella tontilla on vielä paljon rakennusoikeutta käyttämättä, pääsääntöisesti yli 100 k-$m^2$. Rakennusten laajentamisen vaarana on, että talojen nykyinen pienimuotoisuus ja yksinkertaisuus häviävät.

**Kuva 11.** Heikki Siikosen Puutalo Oy:lle suunnittelemaa tyyppitaloja on alueella varsin paljon, 32 kpl. Ne sijoittuvat Toivikin- ja Syrjäsenkadun varsille. Yksikerroksiset ja ullakolla varustetut talot muodostavat yhtenäistä katukuvaa Sudetin alueelle. Talot ovat hyvin säilyttäneet alkuperäiset piirteensä. Nämä rakennukset kuuluvat myös Sudetin alueen arvokkaimpaan osaan.

Jälleenrakennuskauden tyyppitalot

Sudetin alueelle on rakennettu tyypillisiä jälleenrakennuskauden tyyppitaloja 60 kpl. Ominaista 11/2-kerroksisen jälleenrakennuskauden tyyppitaloille oli, että alakerta oli jaettu neljään erisuuruiseen osaan, jotka käsittivät kaksi huonetta ja keittiön sekä eteisen. Mikäli ullakkotilat rakennettiin asuinkäyttöön, sijoitettiin sinne usein kaksi huonetta, joiden ikkunat olivat talon päädyissä ja reunoille jäi kylmää ullakko- tai varastotilaa. Ullakolle käynti oli eteistiloista ja sinne johtavat portaat olivat joko U- tai L-malliset. 1½-kerroksisiin tyyppitaloihin, rakennettiin yleensä kellaritiloja, jotka ovat yleisiä myös Sudetin alueella. Luonteenomainen piirre jälleenrakennuskauden tyyppitalojen katujulkisivuissa, kuten myös Sudetin alueen taloissa, on kaksi symmetrisesti sijoitettua pääikkunaa, jotka sijoittuvat kadun puoleiselle julkisivulle. Pieniä suorakaiteen mallisia ikkunoita oli vaihtelevia määriä kellari- ja ullakkotiloissa. Julkisivumateriaalina käytettiin useimmiten puuta, mutta jonkin verran taloja on rapattu pääasiassa vaalein värisävyin. Mineriittilevyjä on myös käytetty 1950- ja 60-luvun taloissa. Tyyppipiirustuksiin perustuvia rintamiestaloja suunnittelivat lähinnä rakennusmestarit, jotka tekivät pieniä omia muutoksia talojen pohja- ja julkisivuratkaisuihin. Sudetin alueella 40-luvun lopulla ja 50- alussa usean rintamiestalon suunnittelija toimi mm. Kauko Oraluoma.

**Kuva 12.** Perinteisiä 11/2-kerroksisia jälleenrakennuskauden tyyppitaloja, tai ns. rintamamiestaloja, alueella on runsaasti. Useimmat näistäkin ovat säilyttäneet ainakin kadun puoleisen ilmeensä varsin hyvin. Joitakin taloja on laajennettu päädystä, mutta vain muutamia.

1960- ja 1970-luvun tyyppitalot

1960-luvun matalissa ja loivakattoisissa yksikerroksisissa tyyppitaloissa huoneistot ovat huomattavasti suuremmat kuin esimerkiksi 11/2-kerroksisissa jälleenrakennuskauden taloissa. Käytävämäiset pohjaratkaisut yleistyivät. Sudetin alueella on varsin runsaasti loivakattoisia yksikerroksisia taloja, joissa on kevyet räystäsrakenteet. 1960-luvun matalissa tyyppitaloissa yhteisenä tekijänä ovat suuret yhtenäiset ikkunapinnat. Julkisivuissa korostuu, varsinkin L-muotoisissa rakennuksissa, muurimaiset aukottomat tai pieniä yläikkunoita sisältävät pinnat. 1960-luvun puolivälin jälkeen korostuivat raskaat räystäskoteloinnit, jotka ovat huomiota herättävä piirre aikakauden taloissa. Monissa Sudetin alueen taloissa päädyt on koteloitu ja alueelta löytyy nykyisin vain muutama talo, jossa räystäät on koteloitu talon ympäri. Alueella on käytetty mm. Puutalo Oy:n ja Tiilirengas Oy:n tyyppitaloja.

**Kuva 13.**

Kuvassa hieno esimerkki 1950- ja -60-luvun taitteen loivakattoisesta yksikerroksisesta tyyppitalosta. Tällöin vielä talojen räystäsrakenteet ovat kepeänoloisia ja pääasiallisena julkisivumateriaalina käytettiin puuta tai rappausta.

**Kuva 14**.

1960-luvun loppupuolelle tultaessa julkisivumateriaaliksi vaihtui tiili ja yhä harvemmin taloihin rakennettiin kellari. Talojen räystäsrakenteet muuttuivat raskaiksi koteloiduiksi rakenteiksi. Kuvan talossa vain päädyt ovat räystäättömiä ja pääty koteloitu. Monissa tasa- tai pulpettikattoisissa taloissa kaikki sivut olivat koteloituja. Tällaisia taloja Sudetin alueella on jäljellä muutamia. Monet tasakattoiset talot on myöhemmin muutettu harjakattoisiksi. Myös alojen runkosyvyys kasvoi 1960-luvun lopulla. Tästä syystä monet kattomuutokset tasakatoista karjakatoiksi ovat johtaneet varsin kömpelön näköisiin ratkaisuihin.

Sudetin alueella on samanlaisten rakennustyyppien kokonaisuuksia. H.Siikosen Högforsin tehtaalle suunnittelemat II-kerroksiset talot (7 kpl) ovat omana ryppäänä Toivikinkadun varrella. Puutalo Oy:n tyyppitalot (32 kpl) ovat Syrjäsen- ja Toivikinkadun sekä Huhdintien varrella. Huhdintiellä, korttelissa 7, on 11/2-kerroksisia rintamamiestaloja (7 kpl), joissa tunnusmerkkeinä ovat kulmaikkunat, jyrkkä katto ja lyhyet räystäät. Perkontiellä, korttelissa 4, on 1970-luvun puolivälissä rakennettuja yksikerroksisia, sivuräystäättömiä ja loivakattoisia puutaloja, joissa autotalli työntyy tontin etuosaan. Autotalli on joko kiinni talossa osittain tai useimmiten katoksella yhdistettynä.

Pihat

Pihat ovat väljän tuntuisia ja niitä kuvastaa puutarhamaisuus. Tonteilla kasvaa laajojen nurmialueiden lisäksi omenapuita, koivuja, vaahteroita ja jonkin verran havupuita. Syreenit, pensasangervot, aroniat sekä erilaiset tuijat ovat pensaista yleisimpiä. Tonttien ja katujen välissä on vanhoja lehmuksia, joissa useimmissa on lehtipuukoro ja nämä puut pitäisikin vähitellen korvata muilla puulajeilla. Katukuvassa näkyy tonttien vehreys, sillä pääsääntöisesti tonttiliittymät ovat kapeita ja aitamateriaalina on käytetty yksinomaan pensas- tai kuusiaitaa. Pensasaitana on yleisimmin käytetty orapihlajaa, hernepensasta aroniaa tai pensasangervoa. Pihaväylät ovat säilyneet hyvin sorapintaisina. Jonkin verran ajoneuvoliittymiä on toteutettu kaksi tonttia kohden kun pitäisi olla vain yksi. Pihoilla on vaihtelevasti pieniä rakennelmia, kuten grillikatoksia, pieniä varastoja ja leikkimökkejä yms.

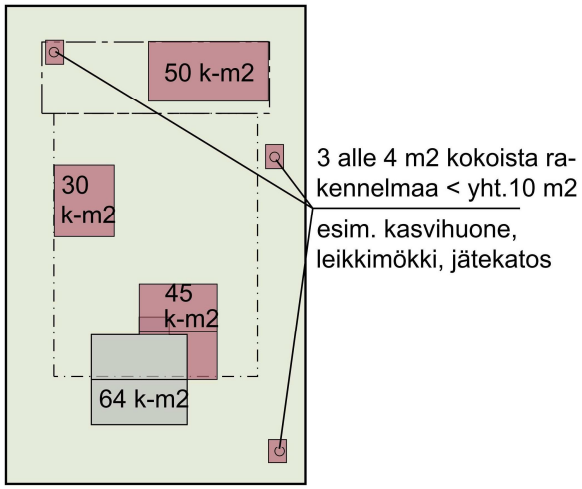
**Kuvat 15 ja 16**. Talojen pihat ovat varsin väljän ja puutarhamaisen oloisia, sillä talous-/piharakennuksia on rakennettu suhteellisen vähän.

## Rakennusoikeus ja tontin väljyys

Alueella on 177 omakotitonttia, jotka kaikki ovat rakennettu. Tonttien keskikoko on noin 942, 5 m$^2$. Rakennusoikeutta alueella on tällä hetkellä noin 41 730 k-m2 (e=0,25). Omakotitaloihin käytetty rakennusoikeuden määrä on noin 17 250 k-m$^2$ ja talousrakennuksiin noin 2 000 k-m$^2$ eli yhteensä noin 19 250 k-m$^2$. Käyttämättömän rakennusoikeuden määrä on silloin vajaat 22 500 k-m$^2$, mikä tarkoittaa, että yli puolet (53,9%) pientaloalueen rakennusoikeudesta on edelleen käyttämättä.

Asemakaavamuutoksen ehdotuksessa alueen omakotitonttien rakennusoikeuden määrää on laskettu muuttamalla tehokkuuslukua. Nykyistä tehokkuuslukua (e=0,25) on laskettu tehokkuuteen e=0,20, jolloin rakennusoikeuden määrä pienenee alueella 8 350 k-m$^2$. Keskimääräisen tonttikoon perusteella rakennusoikeuden määrä vähenee tonttia kohden noin 47 k-m$^2$.

.




**Esimerkkitapaus (tontti 1 000m2, ro= 200 k-m2):**
Täydennysrakentamisen maksimimäärä asemakaavamääräysten mukaan:
Rakennusten pohja-alat ovat yhteensä 199 m2. Tontin pinta-alasta on siis käytetty 19,9 % rakentamiseen.

**Kuva 17.** Esimerkki rakennusoikeuden käytöstä ja rakentamisen määrästä.

Viereisessä kuvassa 17 on esitetty esimerkin omaisesti, mitä jäljellä olevan rakennusoikeuden käyttö lasketulla tehokkuudella 0,2 tarkoittaa asemakaavan muutosehdotuksen määräysten mukaan. Esimerkissä rakennusoikeudesta on käyttämättä merkittävä osa eli 136 k-m$^2$ ja se on kuvassa käytetty kaavamääräysten sallimalla tavalla. Tontin väljyyden säilymisen kannalta esitetty määrä yhteen tasoon rakennettuna on ehdoton maksimi. Kuvan perusteella rakennusoikeuden määrän supistaminen tehokkuudesta 0,25 à 0,20 on perusteltua.

Sudetin alueella on noin 30 tonttia (18,5 %), joilla saman verran rakennusoikeutta käyttämättä kuin esimerkissä. Kaikkiaan 55 tontilla (31 %) rakennusoikeuden määrä on 100 tai enemmän. Alueella on 144 tonttia (81 %), joilla käyttämättömän rakennusoikeuden määrä on 50 tai enemmän.

Sudetin alueen tontit ovat puutarhamaisia ja väljän tuntuisia. Alueella on rakennettu yllättävän vähän talousrakennuksia tai muita piharakennuksia. Keskimäärin Sudetin alueen rakennetun pinta-alan osuus (piha on myös pääosin rakennettua aluetta mutta tässä yhteydessä tarkoitetaan rakennuksia ja rakennelmia) tontista on 6-25 % välillä. Kuvassa 17 on esitetty maksimimäärä, jonka tontille voi sijoittaa yhteen tasoon, niin että puutarhamaisuus ja väljyyden tunne alueella voidaan säilyttää. Väljyyden kokeminen on yksilöllistä ja sen tuntemiseen vaikuttaa oleellisesti rakennusten sijoittuminen tontilla ja tontin muoto. Kapea ja pitkänomainen tai toisesta päästä kapeneva tontti voidaan kokea ahtaana vaikka se käytännössä olisi isompikin kuin samankokoinen lähes neliön mallinen tontti. Rakennusten vertikaalinen koko vaikuttaa myös väljyyden tunteeseen. Tekijän omaan kokemukseen ja tutkimuksiin perustuen pitäisin tontin 19 – 20 % väliin sijoittuvaa rakentamisen määrää yhteen tasoon vielä väljänä, mutta rakennetun alan ollessa yli 20 % väljyyden tunne katoaa (väljyyden tarkastelussa on käytetty rintamiesalueen lisäksi 200-luvulla rakennettua omakotitaloaluetta: Hyvinkään Kruununmaan alue).

**Kuva 18.**

Kuvassa on esitetty rakennusoikeuden määrä, kun tonttien tehokkuutta on laskettu (0,25 à 0,20). Mitä tummempi väri, sitä enemmän on rakennusoikeutta käyttämättä. Punaisella reunalla osoitetuilla tonteilla on rakennusoikeus ylitetty.

Erityisesti Huhdintien ja Syrjäsenkadun varren tonteilla on vähennyksestä huolimatta erittäin runsaasti rakennusoikeutta jäljellä. Valtaosassa alueen tonteista on käyttämättä vielä yli 50 k-m$^2$. Vain kuudella tontilla on jäljellä rakennusoikeutta alle 20 k-m$^2$. Vain viidellä tontilla on rakennusoikeus ylitetty. Kolmessa tapauksessa ylitys on alle 20 k-m$^2$ ja yhdessä noin 40 k-m$^2$ sekä yhdessä on raju ylitys, joka on lähes 200 k-m$^2$. Talo on ollut alun perinkin iso (paritalo). Sen yläkerran ullakkotilat on otettu asuinkäyttöön vuosikymmeniä sitten, mistä johtuu reilu rakennusoikeuden ylitys.

**Kuvan 19** katunäkymä on Syrjäsenkadulta. Säännönmukaisesti rakentuneet talot ja pensasistutukset muodostavat rauhallista maisemaa. Monet alueen kaduista ovat sorapintaisia. Alueen kadut ovat hyvin suoria, lukuun ottamatta Huhdintietä.

**Kuvassa 20** on rakennus, joka on menettänyt merkittävässä määrin talon alkuperäisistä ominaispiirteistä. Talon mittakaava on muuttunut, koska taloa jatkettu päädystä. Taloon on tehty kadunpuolelle kattolyhtyjä, jotka ovat vieraita piirteitä 1950-luvun tyyppitaloissa (lappeen suuntaiset kattolyhdyt ovat ominaisia 50-luvun taloille pihan puolelle toteutettuna). Ikkunaruudut eivät vastaa jälleenrakennuskauden taloille tyypillistä jakoa. Sisäänkäynnin katos on liian massiivinen/raskas. Tyypillinen aikakauden katos on pieni ja kevytrakenteinen.

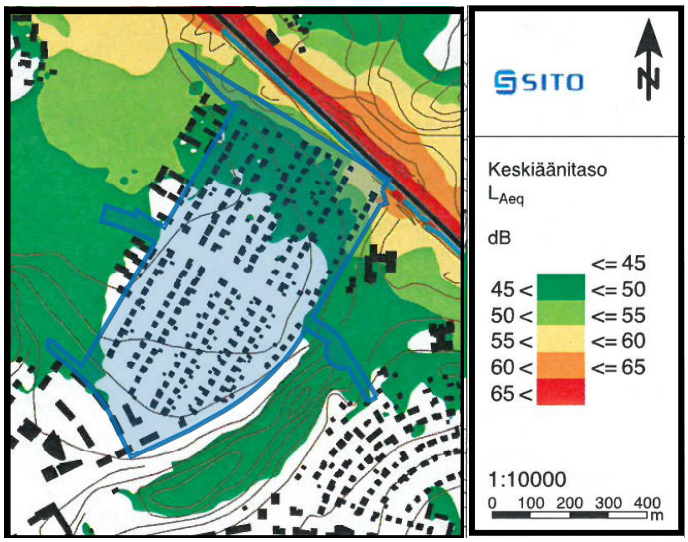
## Liikenne ja melu

Alueelle on kaavoitettu neljä suoraa pitkittäiskatua ja kolme poikkikatua. Useimmat alueen kaduista ovat sorapintaisia: Puutarhakatu, Toivikinkatu, Syrjäsenkatu, Perkontie ja Petäjätie. Närönkatu on asfalttipintainen.

Alueen liikennevirrat etelään ja pohjoiseen kulkevat pääosin pitkin Tammelantietä ja Vt 2:ta, johon kaava-alue rajautuu. Osin liikennevirtoja suuntautuu myös suoraan kaupunkikeskustaan Tammelantien ja Huhdintien liittymien kautta.

Puutarhakatu on koko aluetta halkova paikallinen kokoojakatu ja se toimii muuta liikennettä yhdistävänä elementtinä. Siksi on tärkeää, että myös jatkossa esimerkiksi liikennemäärien kasvun tai muun alueen läheisyydessä tapahtuvan maankäytöllisen tai liikenteellisen kehityksen yhteydessä huomioitaisiin Puutarhakadun luonne alueen kokoojakatuna. Liikenne järjestetään siten, että Puutarhakatu ja Huhdintie toimivat alueen kokoojakatuina. Alueen tonttikadut ovat suhteellisen pitkiä ja suoralinjaisia. Puutarhakadulla ajonopeus on 40 km/h ja alueen tonttikaduilla 30 km/h. Nopeusrajoitukset perustuvat ympäristöön ja liikenneturvallisuuteen. Puutarhakatua on tarkoitus korostaa puutarhakaupunkimaisella ilmeellä.

Kevyen liikenteen väylät ja joukkoliikenne säilyvät ennallaan. Alue kytkeytyy kevyen liikenteen osalta merkittävien reittien varrelle, jotka sivuavat aluetta. Puutarhankadulla vihervälikaistalla ajoneuvoliikenteestä erotettu kevyen liikenteen reitti on kaksisuuntainen jalankulku- ja pyörätie ja se palvelee alueen kevyen liikenteen tarpeita. Alueen liikennejärjestelyissä ei tarvitse huomioida mitoitusta joukkoliikenteen tarpeita varten ja esimerkiksi bussit pystyvät nykyisellään liikkumaan alueella kohtuullisen hyvin.




**Kuva 21.** Asemakaavamuutoksen alue on rajattu sinisellä rajauksella. Liikennemelu on yli 55 dB(A) Sudetin alueen luoteiskulmassa olevilla tonteilla. Tilannetta voi parantaa täydennysrakentamisella siten, että sijoitetaan talousrakennus tontin pohjoisrajan suuntaisesti. Asemakaavamuutoksessa on määritelty rakennusala siten, että talousrakennus voidaan sijoittaa niin, että se voi toimia melusuojana (lähde: Liikenneselvitys, Sito Oy).

### 3.5 Palvelut

#### Kaupalliset palvelut

Kaava-alueella on joitakin yksittäisiä palveluntarjoajia ja alue on yhteydessä keskustaan ja sen palveluihin. Karkkilan torille on matkaa 0.2-1 km. Keskustan palvelut ja linja-autoasema ovat alueen välittömässä läheisyydessä. Torin tuntumassa on joitakin erikois- ja päivittäistavaraliikkeitä. Noin 1km päässä sijaitsevat myös valikoimaltaan laajemmat päivittäistavaraliikkeet sekä apteekki.

#### Muut palvelut

Kävelymatkan (0,2 - 1,5 km) päässä sijaitsevat ala-aste sekä yhteiskoulu ja lukio. Keskusta-alueella on useita päiväkoteja sekä perhekeskus. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevat terveyskeskus ja palvelukeskus. Keskusta-alueella sijaitsevat kaupungintalo, kirjasto, kirkko, museot ja liikuntahalli.

## 4 Asemakaava ja asemakaavan muutos

### 4.1 Suunnitelman tavoitteet

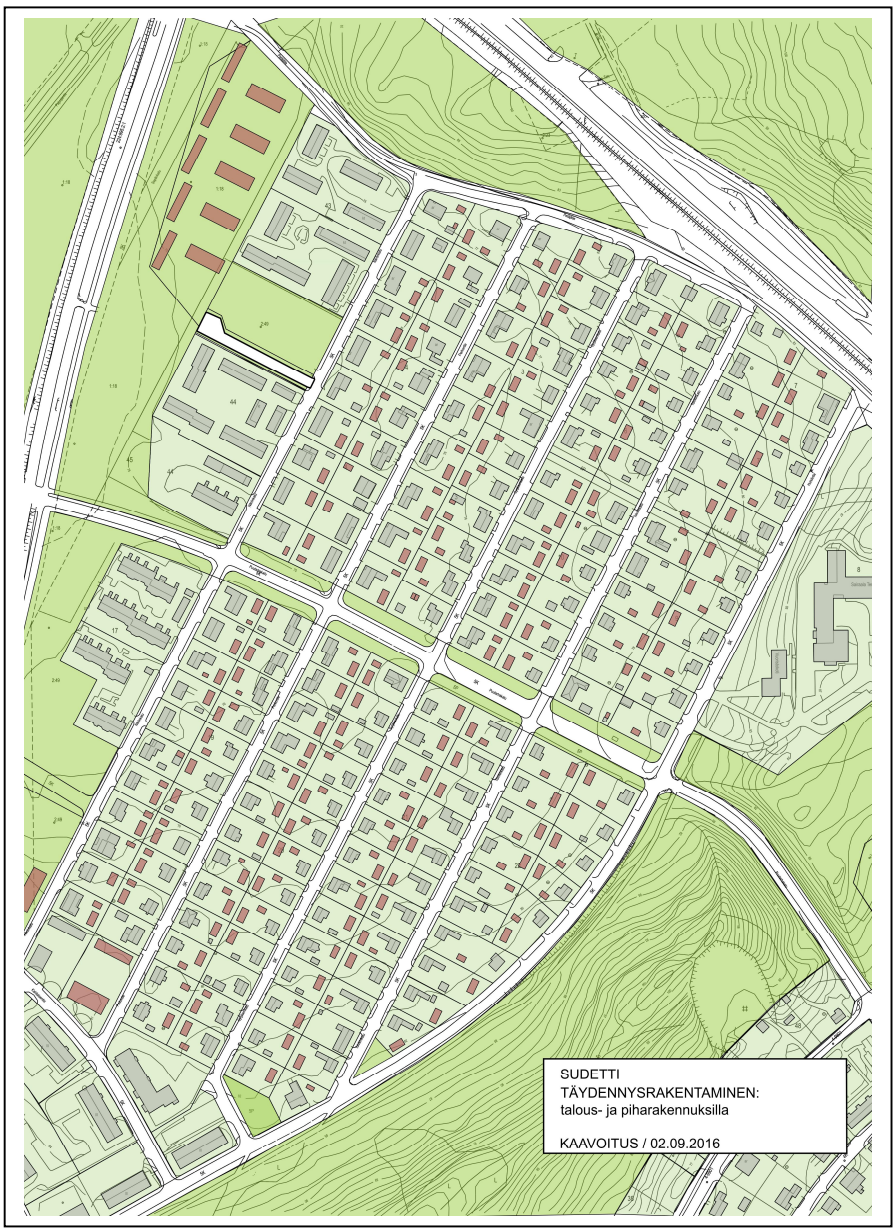
Kaavamuutoksen tavoitteena on säilyttää erityisesti alueen kulttuurihistorialliset arvot sekä samalla ajanmukaistaa ja yhtenäistää alueen asemakaavamerkinnät ja määräykset.

Sudetti on säilynyt kokonaisuutena hyvin: tyyppitalot muodostavat selviä kokonaisuuksia joko kortteleittain tai osakortteleittain. Ajan myötä alueella on tapahtunut muutamia pieniä muutoksia, joista kaikki eivät ole onnistuneita. Kaavamuutoksen avulla pyritään vaalimaan nykyisiä rakennusten ja

piha-alueiden ominaispiirteitä, yhtenäistämään alueen ilmettä ja luomaan viihtyisää asuinympäristöä. Lisäksi tarkoituksena on osoittaa asemakaavamääräyksin täydennysrakentamiselle periaatteet. Uusien piharakennusten ja laajennusosien sijoittelussa huomioidaan alueen mittakaava sekä pyritään muodostamaan selkeitä rakennusten ja kasvillisuuden rajaamia puutarhakaupungille ominaisia katu- ja pihatiloja.

**Kuva 22.**

Kuvassa on esitetty rakentamisen nykytilanne Sudetin alueella. Harmaalla värillä on osoitettu nykyinen rakennuskanta. Nykyisillään talous-/piharakennusten määrä on yllättävän pieni. Tämä antaa mahdollisuuden käyttää jäljellä olevaa rakennusoikeutta talous- ja piharakennuksiin tai muihin pieniin rakennelmiin, kuten esim. kasvihuoneeseen, pieneen varastoon yms. Kuvasta näkee miten johdonmukaisesti asuinrakennukset ovat sijoittuneet katujen varsille tonttien etuosaan. Sudetin pientaloalue rajautuu muutamiin rakentamattomiin tontteihin ja puisto- sekä leikkikenttäalueisiin. Alueen lähiympäristö täydentyy yhtiömuotoisella rakentamisella lähitulevaisuudessa.




**Kuva 23.**

Kuvassa harmaalla värillä on osoitettu nykyinen rakennuskanta ja mahdollinen täydennysrakentaminen on osoitettu ruskealla värillä. Havainnekuva kuvastaa tilannetta, jossa omakotitonttien käyttämättömästä rakennusoikeudesta (0,2 tehokkuudella) suurin osa on käytetty. Aivan tällaisena alue ei tule toteutumaan lähivuosikymmenien aikana, mutta laajennus- ja lisärakentamisen tarpeita tulee alueella olemaan jatkossa. Havainnekuvassa omakotitonttien täydennysrakentaminen on esitetty lähinnä uusina talousrakennuksina ja mahdollisena muuna pienempänä piharakennuksena. Kuvassa on esitetty myös ympäristössä olevien kaavoitettujen yhtiömuotoisten (rakentamattomien) tonttien täydennysrakentamista.

## 4.2 Suunnittelun eteneminen ja vuorovaikutus

Vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 10.3.2011. Osallistumis– ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 19.10 – 17.11.2011 ja siitä ei annettu palautetta. Asemakaavamuutoksen luonnos on ollut nähtävillä 13.11.—12.12.2013 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta annettiin neljä lausuntoa, joista alla on lyhennelmät ja niiden vastineet.

Kaavaluonnoksesta saatu palaute:

Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus:
Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on todennut lausunnossaan seuraavasti:
Voimassa olevissa asemakaavoissa rakennusoikeus on määritelty rakennusalan mukaan ja sitä rajoittaa kerrosten määrä sekä rakennuksen enimmäiskorkeus. Rakennusoikeudet ovat osalla tonteista varsin suuria, mikä on johtanut osittain alueen epäyhtenäiseen ilmeeseen.
Alueella on rakennus- ja kulttuurihistoriallisia sekä kaupunkikuvallisia arvoja. Se on luokiteltu voimassa olevissa maakunta- ja yleiskaavoissa arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Asemakaavan luonnoksen selostuksessa suojelutavoitteita ei ole kuitenkaan määritelty tarkemmin eikä niitä ole näin ollen huomioitu suojelumääräyksissäkään. /s- määräys on toteava, varsinainen suojelumääräys se ei ole.

Sudetin arvokkaimmat yhtenäiset osat tulee suojella rakennuskohtaisesti (sr: suojeltava rakennus) sekä aluekohtaisesti (/s: säilyttävä ympäristö). Alueelle laaditussa kulttuuriympäristöselvityksessä arvokohteiksi mainitaan Högforsin Tehdas Oy:n ja Puutalo Oy:n tyyppitalot alueen itälaidalla. Rakennukset ovat tunnetun rakennusmestarin Heikki Siikosen suunnittelemia. Inventoinnin mukaan parhaiten säilyneitä alueita ovat Toivikinkadun ja Syrjäsenkadun keskustan puoleiset korttelit. Kulttuuriympäristöselvityksen mukaan kaikkien rakennusten kohdalla tulee vaalia kullekin aikakaudelle ominaisia piirteitä sekä katunäkymien säilyttämistä. Näiden suojelutavoitteiden säilyminen tulee turvata kaavaratkaisussa.

Nyt esitetty kaavaratkaisu mahdollistaa alueen vanhan rakennuskannan korvaamisen niiden piirteitä muistuttavalla uudisrakentamisella. Tätä ei voi pitää rakennussuojelun näkökulmasta kestävänä ratkaisuna. Alueen alkuperäisen kaltaisen ilmeen ja suojelutavoitteet täyttävää säilyttävää täydennysrakentamista ja esimerkiksi vanhojen laajentamista tulee tutkia tarkemmin.

Kaava-alueen läpi kulkeva Puutarhankatu aiotaan kunnostaa ja Puutarhakadulla oleva mutka oikaista. On hyvä, että liikenneturvallisuutta pyritään lisäämään. Kaava-alueeseen on sisällytetty pohjoisosassa kaistale Porintietä (valtatie 2). Kaavaselostuksesta ei selviä, miksi maantietä on sisällytetty kaava-alueeseen, ja tätä tulee selventää selostuksessa.

Vastine:

Sudetin alueen rakennuskannan inventointia on tarkennettu. Inventoinnin perusteella on tutkittu tarkemmin alueen ominaispiirteitä ja täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja vaikutuksia. Tutkimusten perusteella kaavaehdotusta tarkennettu niin, että rakennussuojelu on yksityiskohtaisempaa ja katunäkymien säilymiseen on panostettu tiukoilla rakennusaloilla ja muilla määräyksillä. Käyttämättömän rakennusoikeuden määrä on alueella suuri ja koska rakennukset ovat kerrosalaltaan arvokkaimmilla alueilla varsin pieniä, on päädytty rakennusoikeuden määrän laskemiseen 0,25 à 0,2. Laskusta huolimatta alueella on edelleen varsin paljon käyttämätöntä rakennusoikeutta, joiden käyttömahdollisuuksia on tutkittu niin, että rakennusten ja pihapiirien ominaispiirteet säilyisivät. Täydennysrakentamiselle onkin annettu kaavassa määräyksiä, jotka määrittelevät täydennysrakentamisen periaatteet alueelle.

Kaistale Porintietä sekä muutamia muita pienempiä osia on liitetty kaavamuutokseen mukaan kaavateknisitä syistä. Kyseiset kaistaleet ovat osia vanhoista kaavoista, joista, mm. Porintietä koskevassa palasessa, ei ole voimassa enää muuta osaa. Liittämällä kyseinen osa kaavamuutokseen, poistuu vanha kaava voimassa olevista asemakaavoista.
Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo:

Maakuntamuseo katsoo, että rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja olevan rakennuskannan arvot on otettu kaavaluonnoksessa huomioon pääosin erittäin hyvällä ja riittävällä tavalla. Alu-

een rakennettu kulttuuriympäristö ja sen arvot on esitelty kaavaselostuksessa sekä kaavaa varten laaditussa ”Sudetin rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä”. Maakuntamuseo katsoo, että osa-alueittain toteutettu esittely on riittävä korttelialueita ja tontteja koskevien kaavamääräysten laatimista varten. Laadittavassa rakennustapaohjeessa tulee kuitenkin ottaa vielä tarkemmin kantaa yksittäisten rakennusten / alueen rakennustyyppien suojeltaviin piirteisiin. Kaavamääräyksiin tulee lisätä myös koko aluetta koskeva maininta, että kyseessä on maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö, jolla on kaupunkikuvallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Nyt alueen erityisarvo on mainittu kaavamääräyksissä vain /s-merkinnällä ja osoitettujen korttelien osalta. Edelleen kaavamääräyksiin tulee lisätä maininta, että alueelle on laadittu rakentamistapaohje, jota noudatettava.

Vastine:

Asemakaavan muutosehdotuksessa on otettu tarkemmin kantaa yksittäisten rakennusten suojeluun. Ehdotukseen on lisätty kaavamääräys, jossa todetaan alueen olevan maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö, jolla on kaupunkikuvallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Alueelle laaditaan rakentamistapaohje, joka on luonteeltaan neuvova ja opastava sekä asemakaavamääräyksiä avaava. Rakentamistapaohje ei ole juridisesti yhtä sitova kuin asemakaava, ellei se ole nähtävillä yhtä aikaa asemakaavan kanssa ja ellei sitä hyväksytä yhtä aikaa asemakaavan kanssa. Näin ei ole toimittu ko. asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen yhteydessä. Rakennusten ja pihapiirien ominaispiirteisiin liittyvät kaikki oleelliset määräykset on annettu asemakaavan muutosehdotuksessa.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos:

Mikäli alueen kunnallistekniikkaa parannetaan, tulisi alueelle lisätä mahdollisuuksien mukaan maanpäällinen palopostiasema, jonka tuotto on 1200 l/min. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen sammutusvesisuunnitelman mukaan.

Ehdotuksessa mahdollistetaan talousrakennuksen rakentaminen kiinni tontin rajaan. Kyseessä on vanha alue, jolloin uudisrakennukset eivät rakennu samanaikaisesti tai välttämättä ollenkaan. Yleensä rakennettaessa tontin rajaan kiinni tulee palomuurin rakentamisvelvoite. Palomuurien rakentamisvelvollisuus voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnilla. Tällöin olisi kaavaan selkeästi kirjattava, millä ehdoilla palomuuri voidaan jättää rakentamatta.

Vastine:

Palopostiaseman tarve on annettu tiedoksi kunnallistekniikan yksikölle. Kaavaa on muutettu luonnoksesta siten, että asemakaavan muutosehdotuksessa ei sallita talousrakennuksen rakentamista tontin rajaan kiinni.

Elenia Oy:

Elenia Oy pyytää varaamaan suunnitellulle kaava-alueelle ET-alueen puistomuuntamon sijoittamista varten oheisen liitekartan osoittamaan paikkaan (Puutarhakadun varrelle, lähivirkistysalueelle). Varattavan alueen tulisi olla kooltaan vähintään 10 m x 10 m. Vähimmäisetäisyydet ET-alueelle sijoitettavasta puistomuuntamosta lähimpiin julkisiin rakennuksiin tulee olla 15 m ja muihin rakennuksiin 6 metriä.

Vastine:
Asemakaavan muutosehdotuksessa on osoitettu Puutarhakadun varrelta puistomuuntamolle rakennusala (va), joka sijoittuu lähivirkistysalueelle (VL).

Uudenmaanliitolla ja ympäristövalvonnalla sekä Keravan energia Oy:llä ei ole ollut lausuttavaa kaavaluonnoksesta.

Ennen kaavaehdotuksen laittamista nähtäville pidettiin asukastilaisuus Nyhkälän koululla 28.10.2016, klo: 11.00 – 20.00 välisen ajan. Alueen asukkailla oli mahdollisuus tutustua päivän aikana kaavaehdotuksen sisältöön ja sen lähtökohtana olevaan taustamateriaaliin sekä kysyä kaupunginedustajilta kaavamuutoshankkeesta. Tilaisuudessa kävi yli 50 henkilöä. Kaavamuutosta ja sen tavoitteita pidettiin yksinomaan hyvänä asiana. Kaavamuutoksen sisällön lisäksi osallistuneita kiinnosti Sudetin alueen kunnallistekniikka katujärjestelyineen sekä alueen ja lähiympäristön historia.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 30.12.2016 – 8.2. 2017välisen ajan. Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunto maakuntamuseolta, ELY-keskukselta ja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta, joilla ei ole ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta. Ainoastaan maakuntamuseo on esittänyt kaavamääräyksiin lisättävän maininnan, että alueelle on laadittu rakennustapaohjeet. Kyseinen maininta on lisätty kaavamääräyksiin. Annetut lausunnot ovat liitteessä (6e – g).

### 4.3 Asemakaavan muutoksen keskeinen sisältö

Asemakaavaan tehdyt muutokset luonnosvaiheen jälkeen

Asemakaavaan on tehty runsaasti muutoksia asemakaavan luonnosvaiheen jälkeen. Kaava-alueen rajausta on muutettu siten, että huomioidaan voimassa olevien kaavojen rajaukset. Tästä syystä mm. kerrostalokortteleita on mukana kaavassa. Niiden kaavamääräysten sisältö on säilynyt pääosin ennallaan. Sudetin pientaloalue on maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö ja siksi rakennuskannan säilyttämistä koskevia määräyksiä on täsmennetty ja niitä on lisätty runsaasti kuitenkin siten, että alueen täydennysrakentaminen on mahdollista. Myös 1960-luvulla rakennetut tyyppitalot ovat oman aikansa tuotteita, joilla oma arvonsa ja tyylipiirteensä. Tästä syystä myös nämä talot on huomioitu suojelumääräyksin. Aiemman kolmen korttelin sijasta käytännössä kaikki kahdeksan Sudetin alueen omakotitalokorttelia on ominaispiirteiden vuoksi suojelumääräysten piirissä.

Kaavamuutoksen keskeiseksi asiaksi muodostui rakennusoikeuden määrän vähentäminen. Kaavaehdotuksessa tonttien tehokkuutta on laskettu: e=0,2. Tällöin rakennusoikeuden määrä on noin 33 350 k-m$^2$ (0,25: 41 730 k-m2). Rakennusoikeuden määrä siis vähenee noin 8 350 k-m$^2$. Käyttämätöntä rakennusoikeutta on vajaa 14 500 k-m$^2$, joka on noin 43,5 % käytetystä. Rakennusoikeuden laskusta huolimatta on alueen ominaispiirteiden säilymisen kannalta edelleen käyttämättä merkittävä määrä rakennusoikeutta. Tästä syystä on tarpeen osoittaa kaavassa määräyksiä, jotka kertovat täydennysrakentamisen periaatteet: oli sitten kyseessä nykyisten rakennusten laajentaminen tai tontille rakennettavasta uudisrakennuksesta, joka käytännössä on talous- tai muu piharakennus. Esimerkiksi nykyisen kaupunkikuvan kannalta tulee säilyttää rakennusten mittakaava, minkä vuoksi rakennusalan rajat on osoitettu mahdollisimman tiukasti kadun puoleisella sivulla ja päädyissä. Näihin suuntiin ei ole mahdollista toteuttaa asuinrakennusten laajentamista. Kaavan tarkoituksena on kohdistaa mahdollinen täydennysrakentaminen ensisijaisesti talousrakennuksiin, joita on alueelle toteutettu yllättävän vähän. Osalla tonteista kaikkea rakennusoikeutta ei voida kuitenkaan käyttää talous- tai piharakennuksiin. Jos haluaa hyödyntää kaiken rakennusoikeuden, täytyy osa rakennusoikeudesta väistämättä käyttää nykyisen asuinrakennuksen laajentamiseen. Katukuvan kannalta oleellista on myös säilyttää sen vehreys ja puutarhamaisuus, mistä syystä kaavassa on tonttien etuosaan osoitettu leveähkö ns. etupuutarha-alueet. Tärkeään on huomioida rakennuskannan yksilölliset erot suojelumääräyksin, jotta niiden erityispiirteet olisi mahdollista säilyttää. Tonttien väljyyden säilyttämiseksi on kaavassa rajoitettu mm. rakennusten määrä. Kaavan

perusteella on mahdollista toteuttaa talousrakennuksen rakennusalalle toinen asunto, joka voi olla enintään 45 k-m$^2$ suuruinen. Rakennuksen tulee olla suhteellisen kapearunkoinen ja tyyliltään soveltua alueen tonttien perällä olevaan rakennuskantaan. Ohjeena toimii talousrakennukselle asetetut määräykset.

Maakuntamuseo esitti ehdotusvaiheen lausunnossaan, että kaavamääräyksiin lisättäisiin maininta: alueelle on laadittu rakennustapaohje. Kyseinen maininta on lisätty kaavaehdotukseen. Sen lisäksi kaavaehdotukseen on tehty nähtävillä olon jälkeen muutamia muutoksia korttelin 19 tontille 25. Tontin rakennusalaa on väljennetty niin, että tontille on mahdollista sijoittaa kolmikerroksista matalampi rakennus, joka voi olla pääosin jopa yksikerroksinen. Ratkaisu mahdollistaa sijoittaa tontille esim. palveluasumista. Autopaikkamääräyksiin on lisätty palveluasumista varten väljempi autopaikkamitoitus, joka on 1ap/200 k-m$^2$. Tehdyt muutokset ovat vaikutukseltaan vähäisiä eivätkä vaadi asemakaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista.

**Korttelialueet**

AO-1/s

Alueella on kahdeksan erillispientalojen korttelialuetta, jotka ovat kaavassa osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi alueiksi. Korttelialueella saa rakentaa kaksi asuinrakennusta tonttia kohden. Kerrosluku vaihtelee kortteleittain ja myös tonttikohtaisesti rakennuskannan mukaan. Tonttikohtaisen rakennusoikeuden ilmoittamisen sijaan rakennusoikeus on esitetty tehokkuuslukuna (e=0,2). Tehokkuusluvun käyttö mahdollistaa paremmin tonttikohtaisten merkintöjen sijoittamisen kaavakartalle. Tonttien rakennusoikeus vaihtelee tontin koosta riippuen aina noin 150:stä lähes 300 k-m$^2$:iin. Rakennusoikeuden supistamisella, keskimäärin tonttia kohden 47 k-m$^2$, pyritään siihen, että rakennusten nykyinen muoto ja ilme sekä alueen väljyys ja vehreys säilyisivät. Keskimäärin rakennusoikeutta tonteilla on 188,5 k-m2 omakotitonttia kohden.

Kaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan täydennysrakentaminen ensisijaisesti tontin taka- ja sisäosaan siten, että katukuva säilyisi nykyisellään. Tonttien talousrakennusten rakennusalalle on sallittu enintään 50 k-m$^2$ suuruisen talousrakennuksen rakentaminen. Talousrakennuksen sijaan voi rakentaa asunnon, jonka koko voi olla maksimissaan 45 k-m$^2$. Talousrakennuksen (asunnon) rakentamiselle on annettu määräyksiä kuten mm. runkosyvyyden tulee olla enintään 5 metriä, kattomuodon harjakatto ja rakennuksen korkeus maasta enintään 5,5 metriä. Mikäli nykyistä asuinrakennusta laajennetaan, on kaavassa annettu määräyksiä taloon liitettävän laajennuksen koosta, muodosta ja materiaaleista. Kaavassa on otettu kantaa myös rakennusten määrään ja niiden sijoittamiseen.

Kahden autopaikan sijaan Sudetin alueella autopaikkoja on varattava vain 1 ap/asunto, jotta pihaalueelle ei muodostuisi laajaa pysäköinti- tai ajotilaa, vaan pihat sisältäisivät suurimmaksi osaksi kasvillisuutta. Ajoneuvoliittymän leveys on määritelty enintään neljäksi metriksi, jotta tonttien liittymäkohdat eivät muodostuisi liian avoimiksi eikä mahdollistaisi esim. ajoneuvojen laajamittaisen säilyttämisen tontin etuosassa.

Keskeinen osa asemakaavaa on alueen tyyppitaloille laaditut yksilölliset suojelumerkinnät, joiden tavoitteena on mahdollistaa talotyyppien ominaispiirteiden säilyttäminen. Tavoitteina on mm. katujulkisivujen, muodon ja materiaalien säilyttäminen alueelle ominaisina. Laajennusosat ja talousrakennukset tulee sovittaa olemassa olevaan tyyliin, mutta ei kuitenkaan vanhaa matkimalla. Laajennusten ja uudisrakennusten tulisi mielellään sisältää tällä ajalle tunnistettavia piirteitä. Asuinrakennusten säilyttämistä koskevia merkintöjä on viisi: sr-4, sr-5, sr-6, sr-7 ja sr-8. **sr-4** merkintä koskee Högfors Oy:n tyyppitaloja ja sen ominaispiirteiden suojelua. **Sr-5** merkintä käsittää Puutalo Oy:n

1940-luvun talokannan ja sen erityispiirteiden huomioimisen. Jälleenrakennuskauden 11/2-kerroksisten asuintalojen tunnusomaiset piirteet on huomioitu **sr-6** merkinnällä. **Sr-7** merkintä sisältää 1950-, 1960- ja 70-lukujen yksikerroksisten loivakattoisten tyyppitalojen suunnitteluajankohtansa ominaispiirteiden huomioimisen. **Sr-8** merkintä käsittää rakennukset, jotka ovat menettäneet merkittävissä määrin tunnusomaisia piirteitä. Tavoitteena on, että pitkällä aikavälillä ko. piirteitä olisi mahdollista palauttaa. Lisäksi uudemmalle rakennuskannalle, 1980-luvusta eteenpäin, on merkintä **ao-1**. Sen tarkoituksena on, että rakennuksessa tehtävien muutos-, korjaustöiden tai lisärakentamisen yhteydessä tulee huomioida ympäristössä oleva kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) asemakaavamääräysten sisältö säilyy pääosin ennallaan. Joitakin pieniä muutoksia on tehty lähinnä toteutuneen AK-tontin suhteen. Muutoksia on lähinnä rakennus- ja pysäköintialojen määrittelyissä ja rakennusoikeuden määrän osoittaminen lukuna eikä tehokkuusluvulla. Merkintätavan muutoksella on tarkoitus yhtenäistää yhtiömuotoisten tonttien rakennusoikeuden merkintätapaa, joka alueella ja sen ympäristössä on ilmaistu määrää osoittavana lukuna.

**Yleiset alueet**

Virkistysalueet (VP, P)

Puistoalueet säilyvät pääosin ennallaan, lukuun ottamatta korttelien 6 ja10 sekä 7 ja 9 välissä olevia kapeita puistokäytäviä, jotka on yhdistetty puolittaen viereisiin tontteihin. Puistokäytävät ovat alun perin tarkoitettu viemärien johtamista varten. Tarkoitukseensa ne ovat tarpeettomia ja kapeudensa vuoksi niillä ei ole virkistysalueina merkitystä. Lisäksi pieni VP-alue on liitetty tonttiin korttelin 7 koilliskulmauksessa. Myös muut puistoalueiksi merkityt alueet ovat melko pieniä ja kapeita niiden merkitys puistoalueina on vähäinen. Sudetin lähiympäristössä, mm. heti kaakkoispuolella, on Nyhtälänharjun lähivirkistysalue. Kaava-alueen pohjoispuolella oleva nykyinen virkistysalue on kaavassa osoitettu suojaviheralueeksi Porintien (Vt 2) läheisyyden vuoksi. Käytännössä se on siis melualuetta. Puutarhakadun varren pienelle lähivirkistysalueelle on osoitettu puistomuuntamolle rakennusala, va.

Katualueet

Puutarhakatu ja Huhdintie toimivat alueen kokoojakatuina, muut kadut ovat tonttikatuja. Katualueisiin ei ole tehty muutoksia kaavassa muutoksia. Kaavassa on mukana pieni alue yleistä tietä (LT). Se on mukana vain kaavateknisestä syystä. LT-alue kuuluu vanhaan kaavaa (nro 114, vuodelta 1987), josta ei ole voimassa enää muuta osaa. Kyseinen vanha kaava poistuu ajantasakaavasta tämän kaavamuutoksen myötä.

**4.4 Mitoitus**

Asemakaavamuutoksen pinta-ala on yhteensä 24,2 hehtaaria, josta omakotikorttelien osuus on 16,68 hehtaaria. Kerrostalokorttelien osuus on 0,87 hehtaaria. Puistoalueita on 1,03 hehtaaria ja

suojaviheraluetta on noin 0,48 hehtaaria. Katualueiden osuus on 5,0 hehtaaria sekä liikennealueen osuus on 0,14 hehtaaria.

Omakotitontteja alueella on 177 ja niiden keskikoko on 942 $m^2$. Koko kaavamuutosalueella on rakennusoikeutta 38 420 k-$m^2$ ja siitä omakotitalotonttien osuus on noin 33 350 k-$m^2$. Kerrostalojen osuus on 5 070 k-$m^2$, josta auto- ja talousrakennuksille on varattava rakennusoikeutta 250 k-$m^2$.

### 4.5 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan alueen miljöölle, kuten rakennusten, pihapiirien ja katukuvan, ominaisten piirteiden säilyttämisen. Kaavamääräyksillä ohjataan alueen täydennysrakentamista hallitulla tavalla, jotta em. piirteet on mahdollista säilyttää, vaikka alueelle tulisinkin uutta rakentamista.

Alueelle laadituilla rakennustapaohjeilla annetaan neuvoja huomioon otettavista seikoista rakentamisessa tai korjaamisessa sekä avataan kaavamääräysten sisältöä tarkemmin. Rakentamisohjeet on laadittu asemakaavan ehdotusvaiheessa.

Karkkilan kaupungin valtuusto – ja lautakuntatason yhtenä toiminnallisena tavoitteena on ekologinen, kasvava puutarhakaupunki ja tiivis kaupunkirakenne, jolloin olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta tiivistetään kaupungin omistamille maille kaavoitettavilla alueilla, jotka sijaitsevat hyvien liikenneyhteyksien varrella. Samalla kuitenkin huomioidaan alueiden kulttuurihistorialliset ja muut ympäristölliset arvot. Täydennysrakentaminen liitetään olemassa oleviin palveluihin ja kunnallistekniikan verkostoon.

### 4.6 Nimistö

Alueen nimistö säilyy ennallaan.

### 4.7 Asemakaavan vaikutukset

**Rakennettu ympäristö ja yhdyskuntarakenne**

Alueen täydennysrakentamisen seurauksena alueen rakenne tiivistyy jonkin verran ja tonttien nykyinen väljyys vähitellen vähän pienenee. Täydennysrakentaminen kohdistuu pitkälle aikavälillä, joten nopeita muutoksia alueen luonteeseen ei ole tulossa. Alueen ja tonttien tiivistymistä ohjataan kaavamääräyksin niin, että alueen pihapiirien ominaispiirteisiin kuuluvat vehreys ja väljyys on mahdollista säilyttää täydennysrakentamisesta huolimatta. Kaavamuutoksella turvataan nykyisen rakennuskannan ja katunäkymien säilyminen.

Suunnitelmalla luodaan edellytykset viihtyisälle, terveelliselle ja turvalliselle elinympäristölle. Uusi rakentaminen sopeutetaan mittakaavallisesti ja häiriöttömästi olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Kokonaisuutena ympäristön laatu pyritään säilyttämään.

### Luonnonympäristö ja maisema

Nykytilanteeseen nähden alueen maisemakuva ei oleellisesti tule muuttumaan. Alue on jo kauttaaltaan rakennettua ja uudet rakennusosat istutetaan paikkaan sopiviksi. Puutarhakaupungille ominaiseen viherrakentamiseen panostamalla lisätään alueen viihtyisyyttä.

### Lähialueiden asukkaiden elinympäristö

Suunnittelualueesta muodostuu monipuolista asuin- ja toimintaympäristöä, jossa sosiaalista eheyttä ja turvallisuutta voidaan edistää monin tavoin. Alueen esteettisyys ja viihtyisyys säilyy nykyisellään kaavamuutoksen määräysten avulla.

### Liikenne ja liikenneverkko

Suunnitelma mukainen rakentaminen ei aiheuta ympäristöhäiriöitä keskustan alueella. Mahdollinen uusi rakentaminen ei edellytä uutta huomattavaa yhdyskuntateknisen infrastruktuurin lisärakentamista. Nykyisiä teitä parannetaan tarpeen mukaan vesihuollon ja katurakenteiden osalta.

## 4.8 Aikataulu ja toteuttaminen

Asemakaavamuutoksen tavoitteita ja periaatteita pyritään noudattamaan nykyisen rakennuskannan muutoksissa ja täydennysrakentamisessa jo ennen asemakaavamuutoksen voimaantuloa. Syksyllä 2016 vesihuollon ja kadun saneeraus toteutetaan Toivikinkadulla välillä Puutarhakatu - Huhdintie. Puutarhakadulle on esitetty toteutettavaksi asfalttipinnoite. Samoin Puutarhakadulla olevaa kevyen liikenteen reittiä on suunniteltu jatkettavaksi Närönkadun kulmasta Huhdintielle asti.

**Kuva 24.** Kuvassa on yleisnäkymä Sudetin alueelle. Postikorttikuva on vuodelta 1978. Tässä vaiheessa vielä punaisten kattojen osuus korostuu. Kuvan taustalla on mm. kaupungin keskustan kerrostaloja, Nyhkälän koulu ja kirkon torni näkyy puiden lomasta.