



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Takkoin-, Valta- ja Pusulantien lähiympäristöä koskeva asemakaava ja asemakaavan muutos



Karkkilan kaupungin 1, 2 ja 10 kaupunginosia koskeva asemakaava ja asemakaavan muutos

SISÄLLYS:

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 TUNNISTETIEDOT	2
1	2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	3
1.3 KAAVAN TARKOITUS	3
1.4 LIITTEET	4
1.5 MUUT KAAVAN LAADINTAAN LIITTYVÄT AINEISTOT	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ	5
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	7
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	7
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	24
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	30
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	30
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	30
SUUNNITELMAN TAVOITTEET 2007 – 2014	30
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	31
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	39
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT	40
5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS	45
5.1 KAAVAN RAKENNE	45
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	46
5.3 ALUEVARAUKSET	46
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	47
Ajoneuvoliikenne (katualueet), kevyt liikenne ja joukkoliikenne	48
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	49
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	49
5.7 NIMISTÖ	49
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	50

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 17. PÄIVÄNÄ ELOKUUTA 2017 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi:	Takkoin-, Valta- ja Pusulatien lähiympäristöä koskeva asemakaava ja asemakaavan muutos Asemakaava ja asemakaavan muutos, kaavanro: 205
Kaava-alueen määrittely:	Asemakaavan muutos koskee Karkkilan 1. kaupunginosan kortteleita 5-7, ja 11 sekä niihin liittyviä katu-, liikenne-, virkistys-, ja vesialueita. Asemakaavan muutos koskee Karkkilan 2. kaupunginosan osa korttelia 1 sekä siihen liittyviä katu-, liikenne-, virkistys-, ja vesialueita. Asemakaava koskee Karkkilan 1. ja 2. sekä 10. kaupunginosan vesialueita. Asemakaavan muutoksella muodostuu Karkkila 1. kaupunginosan korttelit 5-7 ja 11 sekä niihin liittyvät katu-, virkistys-, ja vesialueet. Asemakaavan muutoksella muodostuu Karkkila 2. kaupunginosan osa korttelia 1 sekä niihin liittyvät katu-, virkistys-, ja vesialueet. Asemakaavalla muodostuu Karkkilan 1. ja 2. sekä 10. kaupunginosan katu- ja vesialueet.
Kaavan laatija:	Kaavoitusarkkitehti Jari Mettälä
Yhteystiedot:	Karkkilan kaupunki Tekninen toimiala/Kaavoitus Valtatie 26 / PL 50 03600 Karkkila
Vireilletulopvm.:	28.12.2011
Asemakaavaluonnokset nähtävillä:	28.12.2007 – 26.1.2008, 17.3.—15.4.2014
Asemakaavaehdotus nähtävillä:	18.10. – 27.11.2017

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunniteltavan alueen sijainti ja rajausta on esitetty kartalla. Alue sijaitsee Karkkilan keskustassa Pusulan-, Valta- ja Takkointien ympäristössä.

Kaava-alueita rajaavat pohjoisessa Turuntie, idässä Keskuskatu ja Myllypuisto, etelässä Karjaanjoki ja lännessä rakentamaton peltoalue sekä ratapohjan kuilu. Alueen pinta-ala on noin 16,5 ha.



Kuva 1. Asemakaava-alueen sijainti.

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Alueen asemakaavan muutoksella ajanmukaistetaan alueen asemakaavat niin, että säilytetään alueen kulttuurihistorialliset ja luontoon liittyvät arvot. Kortteleiden käyttötarkoituksia, tehokkuuksia, ja kerroslukuja tarkistetaan sekä tutkitaan tonttien toiminnallisuudet esim. pysäköinnin suhteen. Liikenteen osalta keskeisenä lähtökohtana on, että Valta- ja Pusulantien liittymäjärjestelyjen parantaminen. Ympäristöön sopivan uudisrakentamisen mahdollisuudet ovat myös selvityksen piirissä.

1.4 LIITTEET

Liitteet:

1. Tilastolomake.
2. Kaavaluonnokset.
3. Kaavaehdotus, 17.8.2017.
4. Tarkistettu kaavaehdotus, 5.1.2018.
5. Uudenmaan liiton kulttuuriympäristöt: Karkkila kohde 118.
6. RKY 2009, kohde kartta.
7. Risteyksjärjestelyn vaihtoehdot: a, b ja c.
8. Muistutukset ja lausunnot.

1.5 MUUT KAAVAN LAADINTAAN LIITTYVÄT AINEISTOT

Lähdeaineisto:

1. Karkkilan Keskustaajaman ja kaakkoisosan yleiskaava selvityksineen, 2014
 - Rakennettu kulttuuriympäristö, MA-arkkitehdit, 9.6.2011.
 - Liikenneselvitys, Sito Oy, 14.3.2011.
 - Maisemaselvitys, MA-arkkitehdit, 31.5.2010.
 - Luontoselvitys, Hannu Tammelin, toukokuu 2010.
2. Karkkilan vanha rakennuskulttuuri, Päivi Mikola ja Risto Hakomäki, 1994.
3. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, Museovirasto 2009.
4. Missä maat on mainiommat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liiton julkaisuja E 114 – 2012.
5. Aalto, Seppo, Rentola, Kimmo: Karkkilan eli Högforsin ja Pyhäjärven entisen Pahajärven historia, Jyväskylä 1992.
6. Valpola, Tiina: Suojelun arkea – miten toteutui tapaus Högfors. Teknillisen korkeakoulun arkkitehtiosaston tutkimuksia 1996/8. Karkkila 1996.
7. Karkkilan kaupunkipuisto, Anni Vainio, 2012.
8. Teollisen yhdyskunnan murros – Tapaus Högfors: Vanha perinne ja uudet visiot. Harry Schulman, 1991.
9. Högfors-projekti, II-väliraportti. Kai Wartiainen, 1989.
10. Högfors-projekti, III-osaraportti. Kai Wartiainen, 1990.
11. Yläemali / liikerakennus. Vesa Näsi, 1997.
12. Liito-orava-alueen tarkistus – Myllypuiston itäosa. Laura Ahopelto, 2017.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Kaavamuutos on ollut pitkään vireillä ja kahdesti alueelle on tehty luonnos (2007 ja 2014). Asemakaavan laatimiseen on alun perin ryhdytty, koska on ollut tarve ratkaista Valtatien ja Pusulantien risteyksen ja lähialueen maankäytön suunnittelu. Kaavatyön yhteydessä on tutkittu alueen täydennysrakentaminen, liikennejärjestelyt ja pysäköintiratkaisut. Lisäksi on ollut tarpeen ajankukaistaa alueen asemakaavat, joka tarkoittaa myös rakennuskannan kulttuurihistoriallisten arvojen huomioimisen uudistamalla kaavamääräykset. Tavoitteet eivät ole vuosien varrella muuttuneet, muutoin kuin lisärakentamisen määrän osalta, jota on vähitellen vähennetty.

Alueen kaavamuutosta on alettu tutkia uudelleen vuoden 2016 syksyllä. Asemakaavamuutoksen tavoitteet ovat siis pääosin säilyneet ennallaan. Täydennysrakentamisen suhteen on tehty uudelleenarviointia vaihtoehtotarkastelujen myötä. Tavoitteena on vain pienimuotoinen ympäristöön sopiva lisärakentaminen. Valtatien ja Pusulantien risteyksen liittymäjärjestelyä on tutkittu kaavatyön yhteydessä aiemmin laadittujen suunnitelmien pohjalta. Asemakaavatyön tavoitteita on ajantasaisesti alueen asemakaava vastaamaan tämän hetken rakentamisen tilannetta ja selkeyttää sekä tarkentaa kaavamääräyksiä.

Kaupunginhallituksen (kokous 27.3.2017) esityksestä Tehtaankadun (Valtatien) ja Pusulantien risteysjärjestelyn ratkaisua on tutkittu uudelleen kahden vaihtoehdon kautta eli liittymänä ja kiertoliittymänä. Vaihtoehdon valinta tapahtuu kaavamuutoksen ehdotusvaiheessa syys-lokakuussa 2017.

Kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen kokouksessaan 12.3.2018, jossa kaavaehdotuksessa esitetty uusi kadunnimi, Tehtaankatu (nykyinen Valtatie), muutetaan Högforsinkaduksi. Samassa kokouksessa on tehty päätös, jossa korttelin 6 tontin 3 (Takkointie 7) rakennusoikeus nostetaan voimassa olevan kaavan tasolle ja kerrosluvuksi muutetaan kolme.

Kaupunginvaltuusto päätti (kokous 7.5.2018) hyväksyä kaupunginhallituksen tekemän ehdotuksen muilta osin, mutta Valtatien nimi ja sijainti säilytetään ennallaan.

2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Asemakaavan muutosalue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen Högforsin ruukinalueeseen, mistä syystä kaavan luonne on enimmäkseen säilyttävä. Kaavaehdotus sisältää vain yhden uuden tontin ja muiden tonttien osalta kaavassa ei esitetä merkittävää uutta täydennysrakentamista. Muu täydennysrakentaminen on lähinnä pienempien talous- tai varastorakennusten ja yhteiskäyttöisten tilojen rakentamista. Alueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta, joka on mahdollista käyttää arvokas ympäristö huomioiden. Kaava noudattelee siis kaupungin nykyistä rakennetta korttelialueineen ja katuverkkoineen. Pusulantien ja Valtatien liittymälle on varattu tarpeelliset tilavaraukset (kaavassa Valtatien nimi poistuu ja tilalle esitettiin ensin kaavaehdotuksessa Tehtaankatua ja se muutettiin hallituksen esityksen 12.3.2018 mukaisesti Högforsinkaduksi).

Kaupunginvaltuusto päätti (kokous 7.5.2018) hyväksyä kaupunginhallituksen tekemän ehdotuksen muilta osin, mutta Valtatien nimi ja sijainti säilytetään ennallaan.

Kaavan yhtenä tarkoituksena on ollut yhtenäistää ja ajanmukaistaa korttelien käyttötarkoituksia ja asemakaavamääräyksiä. Nykyiset korttelit 5 ja 7 yhdistyvät kortteliksi 5. Koulun nykyiset tontit yhdistetään samaksi tontiksi. Asuinkortteleita koskevia käyttötarkoituksimerkintöjä on yhtenäistetty ja siten niiden määrää on vähennetty. Merkintöjen sisältöön on pyritty saamaan riittävää väljyyttä, jotta erilaiset käyttötarkoituksen muutokset ovat mahdollisia tulevaisuudessa.

Rakennusoikeutta kaavan muutosalueella on noin 65 250 k-m². Sen kokonaismäärä laskee (noin 850 k-m²), koska todellisia käytettyjä kerrosaloja on tutkittu kaavaa varten. Voimassa olevassa kaavassa osa rakennusoikeuksien määrästä perustuu tehokkuuslukuihin, erityisesti toimitilarakennusten ja opetustoimintaan tarkoitetuilla korttelialueilla, joissa käytetty kerrosala on suuri. Näillä korttelialueilla on nyt kerrosalat osoitettu lukumäärinä. Kaikille suojelluille rakennuksille ei ole nykyisissä kaavoissa osoitettu rakennusoikeutta ja kaavaehdotuksessa puolestaan rakennusoikeudet on esitetty, mistä syystä eri korttelialueiden rakennusoikeudet vaihtelevat suuresti nykytilanteeseen nähden. Kaava-alueeseen sisältyvän Högforsin tehdasalueen rakennusten osalta rakennusoikeuden määrä laskee noin 2 850 k-m². Tästä huolimatta kaupungintalon rakennuskompleksissa mm. Ylä- ja Alaemalissa on ns. ylimääräistä rakennusoikeutta (yhteensä noin 5 000 k-m²), jota voi hyödyntää mm. korkeiden tilojen jakamiseen eri kerroksiin tai muuttamalla olemassa olevia tiloja, esim. ullakotiloja, pääkäyttötarkoituksen mukaisiksi tiloiksi.

Uutta rakennusoikeutta on osoitettu uudelle asuinrakennusten korttelialueelle (A-2), kortteliin 1 tontille 13, 700 k-m² asumiseen (lisäksi yhteistiloille 100 k-m²). Nykyisen koulun kolme erillistä tonttia on yhdistetty ja rakennusoikeutta on osoitettu lisää jokaiselle rakennusalueelle yhteensä kaikkiaan noin 1 200 k-m². Lisäksi uutta rakennusoikeutta on osoitettu 550 k-m² yleisten rakennusten korttelialueelle (YL) nykyisen rakennuksen mahdollista laajennusta varten. Vajaa puolet rakennusoikeudesta voi käyttää myös talous- tai varistorakennuksiin. Talousrakennuksia varten on osoitettu joillekin asuinrakennusten tonteille vähäisiä määriä uutta rakennusoikeutta.

Nykyisen Högforsin ruukinalueen rakennukset ovat suojeltu, lukuun ottamatta Yläemalin pohjoispuolella olevaa varasto-/autotallirakennusta ja kaupungintalon pohjoispäädyn pientä laajennusosaa sekä länsikulmauksessa olevaa varasto/teknistä tilaa. Osa nykyisten rakennusten tiloista ovat vajaakäyttöisiä. Tästä syystä myös rakennusten täyttötarkoitus on määriteltävä suhteellisen väljäksi. Rakennuksiin on mahdollista sijoittaa mm. loft-tyyppisiä asuntoja. Nykyisessä kaavassa oleviin tie- ja pysäköintiratkaisuihin ei ole esitetty kaavaehdotuksessa muutoksia.

Kortteli 6 on mukana kaavamutoksessa pysäköintiratkaisujen takia. Kaava mahdollistaa korttelin 6 autopaikojen sijoittamisen Takkointien varteen sijoitetulta uudelta autopaikkojen korttelialueelta (LPA). Kaavamutoksen yhteydessä on päivitetty samalla kyseisen korttelin käyttötarkoituksimerkinnot ja suojelua koskevat määräykset.

Osa Karjaanjoesta on ollut aiemmin asemakaavoittamatonta aluetta, joten se osa on liitetty kaava-alueeseen mukaan. Myllypuiston nykyinen ulkoilu- ja kevyen liikenteen reitti joen tuntumassa on osoitettu kaavassa. Tonttien alalaidassa kulkevan kevyen liikenteen reittiä on muutettu länsipäässä johtuen korttelin 1 laajennuksesta. Virkistysalueeksi osoitettu entinen Ratakuilu käsittää käytännössä kevyen liikenteen väylän luiskineen. Se säilyy kaavassa ennallaan. Myllypuiston arvot liito-oravineen on huomioitu kaavamääräyksin.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Katujen liikennejärjestelyt ja Pusulatien ja Valtatien risteysalue ovat nykyisin puutteellisia tai vaativat selkeyttämistä. Kaavamuutoksen voimaan tulon jälkeen on mahdollista laatia Valtatien ja Pusulantien liittymäjärjestelyistä toteutuskelpoiset katupiirustukset. Uusi pientalotontti on kunnallistekniikan piirissä, mutta se on toteutuskelpoinen vasta kun nykyiset viemäri ja vesijohdot siirretään pois tontin eteläpuolelta. Siirto tehdään samaan aikaan kun toteutetaan risteysalueen liikennejärjestelyt.

Tavoitteena on saada asemakaavan muutos lainvoimaiseksi vuodentaiteessa 2017-18, jolloin alueen asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen on mahdollista aloittaa liikenne ja yhdyskuntatekniikan järjestelyillä vuonna 2019. Uudisrakentamiseen tarkoitettu tontti on rakennettavissa em. aikataulun perusteella aikaisintaan vuonna 2019.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen ja lähiympäristön yleiskuvaus

Högforsin alue käsittää Högforsin ruukin eri-ikäiset tuotantorakennukset Karjaanjoen varren molemmin puolin ja tehtaan työntekijöiden asuinalueet: Haukkamäessä, Fagerkullassa, Vanhankylässä, Käpylässä, Lemmoissa ja Pumminmäessä. Museovirasto on määrittänyt ruukin alueen kokonaisuutensa, kerroksellisuutensa, erityisyytensä ja kertovuutensa takia valtakunnallisesti merkittäväksi kohteeksi (RKY 2009), johon asemakaavan muutosalue kuuluu kokonaisuudessaan.

Kaava-alueella on eri-ikäistä ja kerrosluvuiltaan sekä tyyliltään vaihtelevaa rakennuskantaa. Monet rakennuksista ovat suojeltuja ja ne kuuluvat valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Vanhimmat rakennukset sijaitsevat tehdasalueella ja Anttilan talon korttelissa. Anttilan korttelissa sijaitsee lisäksi Karkkilan yhteiskoulu ja lukio. Uusinta rakennuskantaa edustavat 3 – kerroksiset kerrostalot Takkointien ja Valtatien varrella. Valtatien varressa on suojeltuja 11/2-3-kerroksisia asuin- ja liikerakennuksia, joista nk. Apilatalo sisältyy kaavamuutokseen.

Högforsin alueen läpi virtaa Karjaanjoki, jonka laakson leveimmässä kohdassa tehdasrakennukset sijaitsevat vain muutaman metrin joen pinnan tason yläpuolella. Joen koskiosuuksien kohdalla joen penkereet ovat jyrkkiä ja korkeita. Joen yläjuoksulla Högforsin koski on padottu vieressä sijainneen myllyn voimanlähteeksi. Högforsin ruukkialuetta lukuun ottamatta Karjaanjoen laakso on varsin luonnonmukaista virkistysaluetta. Kaava-alueelle sijoittuu osa Myllypuistosta, jonka läpi joki kulkee. Myllypuistossa kulkee kevyen liikenteen reitit, joista toinen kulkee tonttien eteläreunaa pitkin ja toinen alempana lähellä jokea. Kaava-alue sisältää joen eteläosiltaan.

Takkointien länsipuolella kulkee viherreitti, joka alun perin on ollut junan ratakuilu. Kaava-alue rajoittuu kollisosaltaan tähän reittiin. Muuten sen luoteispuolella on laajahko rakentamaton peltoalue ja Pyhäjärvi, jonka yhteydessä on mm. uimaranta ja luonnonsuojelualue. Kaavamuutosalueen länsipuolella on osa Högforsin tehdasrakennuksista, joissa on metalli-

teollisuuden tuotantoa. Sen lisäksi siellä on ns. johtajiston mäki, jossa mm. Bremerin talo, Tehtaanhotelli ja Valimomuseo.

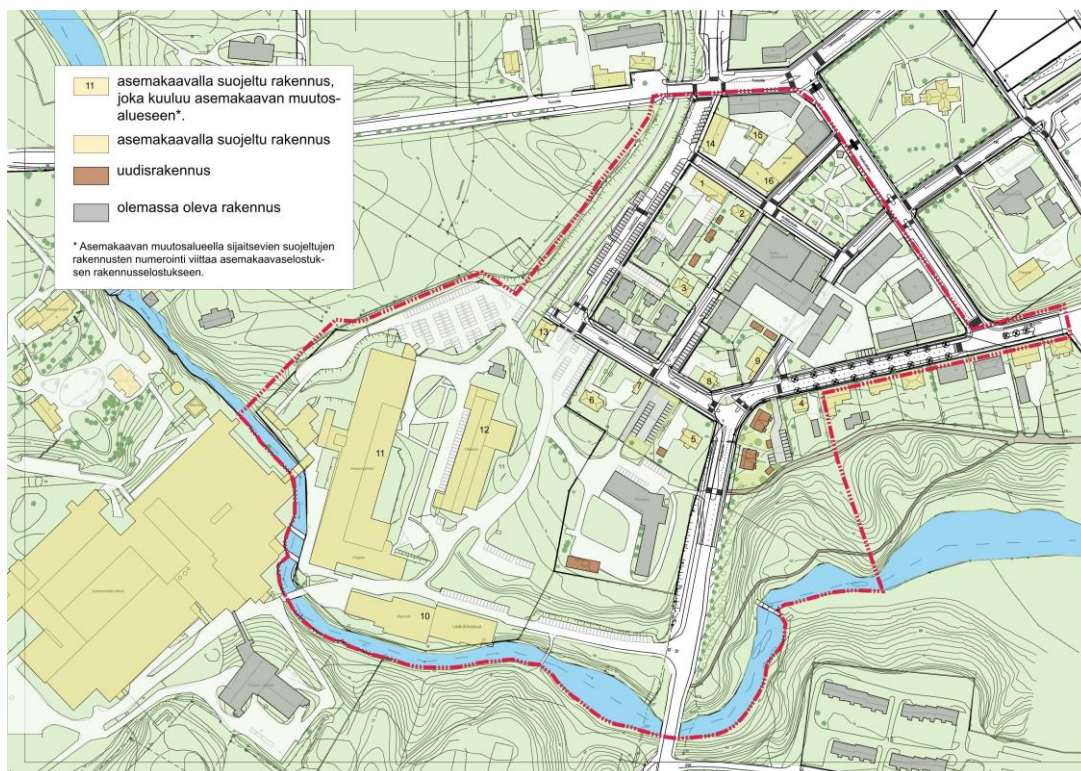
Kaava-alueen pohjoispuolella suunnittelualueeseen kuuluu korttelien 5 ja 6 välissä oleva 1950-luvulla rakennettu Keskuspuisto, joka on hoidettu viheralue. Puistoa voidaan pitää kaupungin urbaaneimpana puistona. Koillispuolella sijaitsevat kirkko tapuleineen, Vanha Pappila seurakuntataloineen ja tori, jonka ympärillä on kerros- ja liikerakennuksia sekä Syrjänharjulla koulu ja kunnantupa.

Luonnonympäristö ja maaperä

Alue on kokonaisuudessaan maastonmuodoiltaan vaihtelevaa. Maasto laskee paikoin jyrkästi jokilaaksoa kohti ja alueen korkeustaso on pohjoisreunalla noin + 84.0 ja eteläreunalla jokivarressa + 61.0. Alueen pohjois- ja keskiosa on rakennettua keskusta-aluetta ja eteläosan Karjaanjoen ympäristö on pääosin luonnontilaista. Kaava-alueen maaperä on suurelta osin karkeaa hietaa, hiesua ja osaksi kartoittamatonta. Kaava-alue ei kuulu pohjavesialueeseen.

Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on siis eri-ikäistä ja kerrosluvuiltaan sekä tyyliltään vaihtelevaa rakennuskantaa. Kaava-alueella suojeltuja rakennuksia on 16. Vanhimmat rakennukset sijaitsevat Högforsin tehdasalueella. 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alkupuolen rakennuksia on ns. Anttilan korttelissa, jossa on mm. Anttilan talo, Vanha Postitalo ja Lihantarkastamo. Uusinta rakennuskantaa edustavat, myös em. korttelissa sijaitsevat, vuosien 2004 – 2006 välillä rakennetut neljä 3–kerroksista asuinkerrostaloa Valtatien ja Takkointien varrella.



Kuva 2. Kuvassa on havainnollistettu nykyistä rakennuskantaa siten, että asemakaavalla suojellut on esitetty vaalean ruskeina ja kaavamuutosalueella sijaitsevat lisäksi numeroituina rakennuksina. Uudisrakennukset on esitetty tumman ruskealla värillä. Muu vanhat rakennukset on esitetty harmaana.



Kuva 3



Kuva 4

Kuvassa 3 oleva Takkoitien kerrostalo edustaa korttelin uudempaa rakennuskantaa. Näitä kolmikerroksisia taloja on kaikkiaan neljä. Kerrostalot edustavat piirteiltään 1900-luvun lopun ja 2000-luvun alun rakentamista, mitä kuvastavat ikkunoiden ja parvekkeiden yksityiskohdat. Kuvassa 4 on näkymä Koulukujalta. Lihatarkastamo on vasemmalla ja oikealla puolella on nelikerroksinen kerrostalo ja kujan päässä koulu liikuntahalleineen.

Anttilan talo, entinen kaupungintalo (1: numerointi kuvan 2 mukaan)

Anttilan talo sijaitsee Anttilankatu 8:ssä. Päärakennus on rakennettu vuonna 1883. Se on kaksikerroksinen kiviperustalle rakennettu hirsirunkoinen talo. Nimensä rakennus on saanut ensimmäisen maakirjaan merkityn isännän, Antti Antinpojan (1539—1579), mukaan. Rakennus oli yksityisomistuksessa aina vuoteen 1913, jolloin Pyhäjärven kunta osti talon Ahlstedtin suvulta (1822—1913). Talossa pidettiin julkisia tilaisuuksia aina 1930-luvulle asti, jolloin rakennukseen tehtiin paljon muutoksia ja talosta tehtiin kauppalantalo. Kauppalantalona ja myöhemmin kaupungintalona se toimi aina vuoteen 1992. Pihapiiri sisälsi aikanaan useita rakennuksia, mutta nykyisin tontilla sijaitsee päärakennuksen lisäksi kaksi muuta rakennusta: ns. pienoismastotalo, joka on rakennettu pihalla olleista aitoista ja navetoista 1933-34 ja vuonna 1951 valmistunut virkailijan talo. Ns. pienoismastotalo on tehty monia muutoksia ja alkuperäisyyttä edustaan lähinnä talon muoto. Virkailijan talo on edustava esimerkki 50-luvun rakentamisesta. Monet yksityiskohdat ovat hyvin säilyneet, mutta talon huonon kunnon takia sitä ei ole kaavassa esitetty suojeltavaksi.



Kuva 5. Kuvassa on entinen kaupungintalo Anttilankadun puolelta nähtynä elokuussa 2016.

Asemakaavalla suojeltu rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostyöt on tehtävä niin, ettei rakennuksen ulkoasun tyyli ja sen merkitys kaupunkikuvassa kärsi (KV 22.1.2001).



Kuva 6.



Kuva 7.

Kuva 6. Anttilan talon tontilla sijaitsee 50-luvulla rakennettu virkailijan asuintalo, joka on Takkointien varrella. Rakennus on ollut viime ajat tyhjiillään. Sisäpihalla on entinen piha- ja navettarakennus, joka on mm. toimistokäytössä.

Vanha Posti (2)

Keskeisellä paikalla, keskuspuiston vieressä, sijaitsee vanha postitalo, joka on vuodelta 1923. Talon toisessa päädyssä toimi posti ja toisessa oli postin työntekijän asunto. Kaksikerroksinen talo on puurakenteinen ja taitekattoinen sekä siinä on kuisti, jonka päällä on parveke. Vuodesta 1966 lähtien talo toimi jonkin aikaa postin varastona ja myöhemmin asuintalona sekä käsityöverstaana. Rakennus on ulkoasultaan hyvin säilynyt.



Kuva 8. Vanha Postitalo on puuistutusten ympäröimä ja kesällä rakennuksesta ei näy paljoa tontin ulkopuolelle. Rakennus on säilyttänyt hyvin alkuperäisen asunsa.

Asemakaavalla suojeltu rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostyöt on tehtävä niin, ettei rakennuksen ulkoasun tyyli ja sen merkitys kaupunkikuvassa kärsi (KV 22.1.2001).

Lihantarkastamo (3)

Entinen lihantarkastamo on rakennettu 1938 ja se sijaitsee Koulukuja 6:ssa. Rakennus edustaa Karkkilan kauppalan omaa suunnittelua, sillä se on suunniteltu kauppalan rakennustoimistossa. Talon kaksikerroksinen aumakattoinen ja rapattu. Nykyisin se on valkoinen. Rakennuksen toinen kerros on osittain pilareiden päällä. Rakennuksen ikkunat on uusittu, mutta muutoin talon ilme on hyvin alkuperäinen.



Kuva 9. Entinen lihantarkastamon rakennus on muutettu asuinkäyttöön. Rakennuksen ulkoinen ilme on kuitenkin säilynyt hyvin alkuperäisenä.

Asemakaavalla suojeltu rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostyöt on tehtävä niin, ettei rakennuksen ulkoasun tyyli ja sen merkitys kaupunkikuvassa kärsi (KV 22.1.2001)

VALTATIENTEN LIIKE- JA ASUINRAKENNUKSET

Valtatien eteläpuolella olevista liike- ja asuinrakennuksista pääosa on rakennettu 1920—30-luvuilla. Uudempaa rakennuskantaa edustavat muutamat 1970-luvulla rakennetut asuin- ja liikekiinteistöt. Muutamia kadun varren rakennuksia on uusittu niin, että alkuperäiset piirteet ovat ainakin osittain kadonneet. Valtatien asuin- ja liiketalot muodostuvat yhdeksästä suorassa linjassa olevasta talorivistöstä sekä Pusulantien toisella puolella olevista entisen tehtaan insinöörin talosta ja ns. Hedlundin talosta. Kaavamuutos sisältää näistä vain ns. Apilatalon, entisen tehtaan insinöörin talon ja Hedlundin talon.

Alueen miljöötä on muuttanut Valtatien leventäminen, minkä vuoksi useat talot ovat aivan tien vieressä. Talojen takana, eteläpuolella, on pihat puutarhoineen ja niiden edessä aukeaa Karjaanjoen rehevä laakso, Myllypuisto. Insinöörin talon ja Hedlundin talojen välissä on pysäköintialue ja kulkutie talojen takana olevalle päiväkodille.

Valtatie 16 eli Apilatalo (4)

Apilatalon on suunnitellut ja rakennuttanut opettaja ja taiteilija Gebhard vuonna 1926. Taitekattoinen rakennus on tehty betoniperustalle ja on lautarunkoinen, joka on vuorattu vaakasuuralla ponttilaudoituksella ja katto katettu pellillä. Taloa on muutettu ja korjattu useaan otteeseen, mistä syystä alkuperäistä ilmettä edustavat kivistä ja talon päädyssä olevat apilakuviot. Talon nykyisin punainen ja katto on musta, mutta alun perin talon väri on ollut vaaleankeltainen.



Kuva 10. Apilatalon sokkeli on jäänyt alas suhteessa Valtatien tasoon nähden. Talo on pienin ko. kadun varren asuin- ja liikerakennuksista.

Asemakaavalla suojeltu rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostyöt on tehtävä niin, ettei rakennuksen ulkoasun tyyli ja sen merkitys kaupunkikuvassa kärsi (KV 22.1.2001).

Valtatie 20 eli entinen tehtaan insinöörin talo (5)

Talon rakennuttanut alun perin tehtaan LVI-insinööri Gösta Sjöblom asuinrakennukseksi vuonna 1931—32. Myöhemmin talo tuli kaupungin omistukseen ja siinä on toiminut mm. terveys- ja koulutoimisto, musiikkikoulu ja kaupungin julkisia palveluja. Nykyisin talo toimii asuinrakennuksena. Tiilirunkoinen rapattu talo on kaksikerroksinen ja taitekattoinen sekä väriltään se on nykyisin vaalean punainen. Talossa on betonisokkeli ja kattomateriaalina on käytetty kattotiiltä. Talon ympärillä on ollut näyttävä ja iso puutarha, josta nykyisin on jäljellä vain pieni osa.



Kuva 11. Valtatie 20 sijaitsevan kiinteistön tontti on puutarhamainen, vaikka se ei ole alkuperäisessä laajuudessaan säilynyt. Rakennus on muutettu nykyisin asuinkäyttöön. Rakennuksen kylkeen on tehty pieni laajennus.

Asemakaavalla suojeltu rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostyöt on tehtävä niin, ettei rakennuksen ulkoasun tyyli ja sen merkitys kaupunkikuvassa kärsi. Sr-rakennuksen ulkoasun merkittävistä muutossuunnitelmista on pyydettävä Museoviraston lausunto (KH 26.3.2001).

Asemakaavalla suojeltu rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostyöt on tehtävä niin, ettei rakennuksen ulkoasun tyyli ja sen merkitys kaupunkikuvassa kärsi. Sr-rakennuksen ulkoasun merkittävistä muutossuunnitelmista on pyydettävä Museoviraston lausunto (KH 26.3.2001)

Valtatie 22 eli Hedlundin talo (6)

Kamreeri Hedlundin vuonna 1920 valmistunut talo on säilynyt julkisivuiltaan varsin hyvin alkuperäisessä asussaan. Kaksikerroksisessa hirsitalossa on aumattu taitekatto. Julkisivut ovat pystyrimalaudoitteisia ja katemateriaalina on käytetty tiiltä. 1920-luvulla pihalle on rakennettu autotalli-/saunarakennus, joka on nykyisin aivan tontin rajalla. Pihapiiri on edelleen hyvin rehevä, vaikka entisestä puutarhasta on jäljellä pieni osa. Sisätiloissa on runsaasti muutoksia, johtuen siitä, että rakennus on ollut monenlaisessa käytössä, mm. asuntolana. Nykyisin se on yksityisessä omistuksessa.



Kuva 13. Talon sisätilat ovat muuttuneet moneen kertaan, mutta talon ulkoinen ilme on säilynyt hyvin. Talossa on nykyisin neljän asuntoa.

Asemakaavalla suojeltu rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostyöt on tehtävä niin, ettei rakennuksen ulkoasun tyyli ja sen merkitys kaupunkikuvassa kärsi. Sr-rakennuksen ulkoasun merkittävistä muutossuunnitelmista on pyydettävä Museoviraston lausunto (KH 26.3.2001).

Tontilla sijaitsee myös vanha **autotalli-/talousrakennus (7)**, joka on aivan tontin rajalla Valtatien varressa. Rakennus on harjakattoinen ja valkeaksi rapattu pitkänomainen rakennus, joka on kunnoltaan hieman rapistunut.



Kuva 12. Autotalli sijoittuu aivan Valtatien puoleiselle tontin rajalle. Rakennus toimii paremmin varastorakennuksena kuin autotallina.

Valtatie 7 eli Karlssonin talo (8)

Rakennusmestari J. Karlssonin perheelleen suunnittelema 11/2-kerroksinen omakotitalo on rakennettu 1920-luvulla. Talossa on kaksi kuistia, joista toisessa on lasiveranta (pihan puolella) ja toisessa on varsinainen sisäänkäynti. Talon toisessa kerroksessa on ollut huoneen ja keittiön asunto. Talo rapattu vaalean keltaiseksi. Ikkunat ovat jaettu pieniruutuisiin osiin. Talo on säilynyt melko hyvin alkuperäisessä asussa. Pihalla oleva lautarakenteinen ulkorakennus on ilmeisesti yhtä vanha kuin päärakennus.

Asemakaavalla suojeltu rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostyöt on tehtävä niin, ettei rakennuksen ulkoasun tyyli ja sen merkitys kaupunkikuvassa kärsi (KV 22.1.2001)



Kuva 14. Karlssonin talo sijoittuu keskeiselle ja näkyvälle paikalle, joka on vilkkaasti liikennöidyn Pussulantien ja Valtatien risteysalueen tuntumassa. Tontin ajoneuvoliittymä sijoittuu em. katujen risteysalueelle. Risteysalueelle on suunnitteilla katujen kanavointia risteysalueen selkeyttämiseksi. Tällöin tontin liittymäpaikkaa joutuu siirtämään talon luoteispuolelle.

Koulutien liike- ja asuintalo (9)

Koulutiellä loivassa rinteessä on 21/2-kerroksinen asuin- ja liikerakennus, joka on valmistunut 1953. Talon ensimmäisessä kerroksessa on liiketiloja ja toisessa asuinhuoneistoja. Taloon on rakennettu kiinni Valtakadun puoleiseen päätyyn pieni autotallirakennus. Harjakattoisen rakennuksen ensimmäinen kerroksen julkisivu on tiilestä ja ylempi osa on rapattu. Talo on säilyttänyt hyvin alkuperäiset piirteensä mm. ikkunat, ulko-ovet ja parvekke ovat alkuperäisiä.

Asemakaavalla suojeltu rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostyöt on tehtävä niin, ettei rakennuksen ulkoasun tyyli ja sen merkitys kaupunkikuvassa kärsi (KV 22.1.2001)



Kuva 15. Liike- ja asuintalossa on säilynyt paljon alkuperäisiä yksityiskohtia, kuten liiketilojen ovet ja parvekekaiteet. Rakennus sijoittuu keskeiselle paikalle kaupunkikuvassa.

Asemakaavalla suojeltu rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostyöt on tehtävä niin, ettei rakennuksen ulkoasun tyyli ja sen merkitys kaupunkikuvassa kärsi (KV 22.1.2001)

Korttelin 6 rakennuskanta

Vuoden 1934 laaditun asemakaavan umpikortteliratkaisuista on toteutunut ainoastaan kortteli 6. Rakennukset kiertävät korttelialueen reunoja ja ainoat kulkuaukot sisäpihalle on Anttilankadun ja Keskuskadun puolelta. Sisäpihan keskellä on 11/2-kerroksinen ns. Tallamäen talo. Korttelin rakennuksista kolme on suojeltu asemakaavalla: Takkointien varren kaksikerroksinen asuin- ja liikerakennus, Tallamäen talo ja Rautaruukin talo.

Takkointien varteen rakentui vuonna 1951 rapattu **kaksikerroksinen asuin- ja liikerakennus (14)**. Talo oli alun perin rapattu vaaleanpunaiseksi, mutta nykyisin se on vaaleaksi rapattu. liiketiloja on muutettu vuosien varrella mm. pienemmiksi. Talossa on hyvin säilynyt 50-luvun tyylipiirteitä, mm. kevyenolaiset parvekkeet kaiteineen.

Sisäpihalla on vuonna 1926 valmistunut puolitoistakerroksinen puurakenteinen ja harjakattoinen asuin- ja liikerakennus, nk. **Tallamäen talo (15)**. Alakerrassa on ollut ruokala, siirto- ja maastavaraaliike sekä leipomo. Talon yläkerrassa on ollut kaksi asuntoa. Talo on nykyisin hyväkuntoinen ja se on säilyttänyt tyylipiirteensä hyvin, mm. pieniruutuiset ikkunat, ovet sekä katokset.

Koulukadun ja Anttilankadun kulmassa on vuonna 1942 valmistunut nk. **Rautaruukin talo (16)**, jossa oli ravintolatilojen lisäksi 11 hotellihuonetta, kolme myymälää ja 10 asuinhuoneistoa. Talo oli ensimmäinen täysin sähköistetty liikerakennus Karkkilassa. Rakennukseen on tehty sisätiloihin isoja remontteja vuosina 1962, 1974 ja 1979. Rakennus on Anttilankadun puolelta kaksikerroksinen ja Koulukadun puolelta kolmikerroksinen. Alun perin talo on ollut vaaleaksi rapattu, mutta nykyisin se on vihreä. Talo edustaa tyyliltään funktionalismia: mm. ikkunarivit, tasakatto ja pyöristetty talon kulma. Nykyisin talon julkisivut ovat huonossa kunnossa. Sisäpihan parvekkeet ja ovet ovat säilyttäneet alkuperäisyytensä.

Edellä mainitut rakennukset (14-16) ovat suojeltu asemakaavallaseuraavalla määräyksellä:

Asemakaavalla suojeltu rakennus. Rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat rakennuksen rakennustaiteellista tai historiallista arvoa tai muuttavat sen käyttö-tarkoitusta. Muutos- ja korjaustöistä tulee pyytää Maakuntamuseolta (KV 3.2.2003).



Kuvat 16 ja 17. Kuvassa 16 on Rautaruukin funktionalismia edustava liike- ja asuinrakennus. Talon vihreän sävyiset julkisivut ovat huonossa kunnossa. Kuvassa 17 on edustava 1950-luvun alun liike- ja asuintalo. Talon päädyn yksityiskohdat ovat hyvin säilyttäneet alkuperäisyytensä. Molemmat rakennukset on suojeltu asemakaavassa.

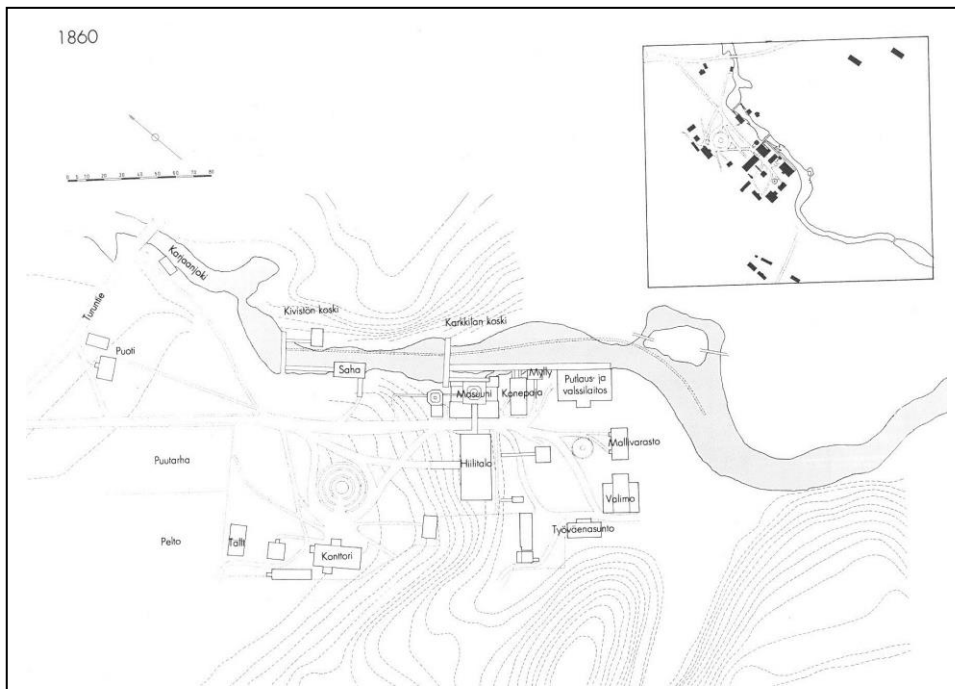
Rautaruukki-rakennuksen viereen valmistui vuonna 1965 Karkkilan ensimmäinen tavaratalotyyppinen rakennus, Centrum. Rakennus on yksikerroksinen ja sen julkisivut käsittävät kadun suuntaan paljon lasipintaa. Rakennus on tasakattoinen ja sen puulaudoitetut ja koteloidut raskaanoloiset räystäärakenteet ovat ajalle tyypilliset. Turuntien ja Keskuskadun kulmassa on vuonna 1967 valmistunut nelikerroksinen asuin- ja liikerakennus. Varsin monimuotoisen rakennuksen päädyt ovat tiilestä ja kadun puoleiset julkisivut ovat lasia ja kuparia. Ylin kerros on sisäänpäin vedetty kadun puolelta ja siellä on kattoterassit. Rakennuksen vieressä, Turuntien puolella, on kolmikerroksinen vaaleaksi rapattu asuin- ja liikerakennus 50-luvulta. Harjakattoisen rakennuksen ensimmäisen kerroksen liiketilojen lasipintojen välit ovat tummaksi rapattuja. Turuntien ja Takkointien kulmassa on rapattu ruskeansävyinen yksikerroksinen liikerakennus, jonka katolla on terassi. Rakennus toimii viereisten 50-luvun rakennusten nivelosana. Kattoterassin puinen säleaita on korttelin rakennusten tyyliin sopimaton.



Kuvat 18 ja 19. Kuvassa 18 on Turuntien ja Takkointien yksikerroksinen kulmarakennus. Sen molemmin puolin on 1950-luvun vaaleaksi rapatut asuin- ja liikerakennukset. Yksikerroksien liikerakennukset kattoterassin puusäleitä on häiritsevää ja ei sovellu ympäristöönsä. Kuvassa 19 on sisäpihan nk. Tallamäen talo, joka on hyvässä kunnossa. Se on suojeltu asemakaavassa. Kuvan taustalla näkyy nelikerroksinen liike- ja asuinrakennus vuodelta 1967.

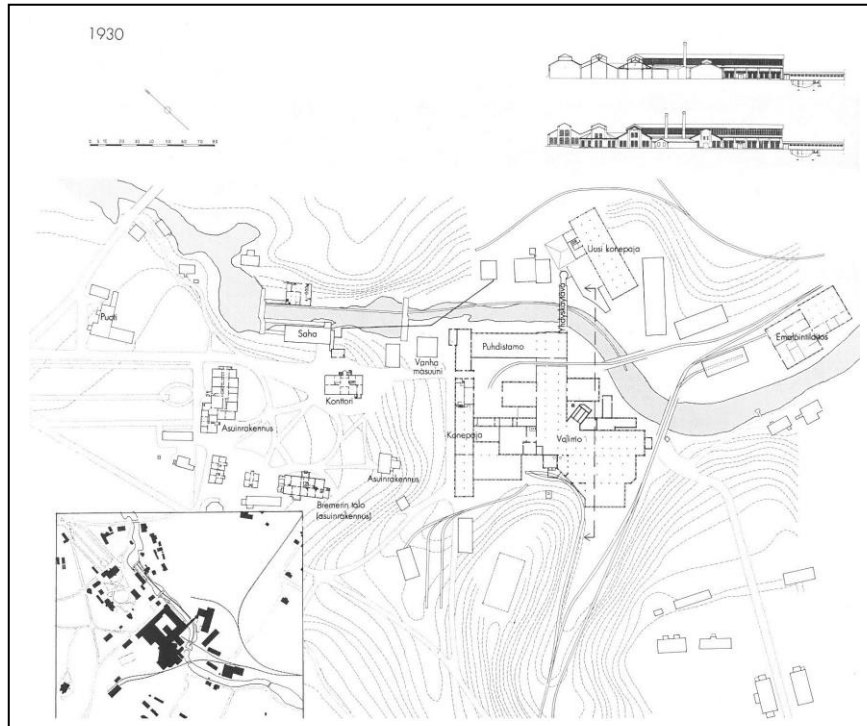
Högforsin tehdasalue

Eri-ikäiset tuotantorakennukset sijaitsevat Karjaanjoen itä- ja länsirannoilla. Maamerkkeinä ovat tehtaan piiput. Tehdasalueen punatiilisestä rakennuskannasta vanhimmat ovat konepaja ja valimo 1800-luvulta joen länsirannalla. Joen toisella puolella olevaa suurta konepajaa vuodelta 1928 on laajennettu 1930-luvulla kahdesti. Joen mutkassa ns. Alaemalin emalointilaitosta varten rakennetut tilat ovat eri vuosikymmeniltä, vanhin on vuodelta 1919. Huomattava osa teollisuusrakennuksista on rakennettu 1930-luvulla arkkitehti Bertel Liljeqvistin suunnitelman mukaan. Osassa tuotantotiloista toimii yhä valimo, osassa muita yrityksiä, Karkkilan kaupungintalo ja kirjasto on sijoitettu konepajarakennukseen. Aiemmin sulkeutunut teollisuustyön ympäristö on onnistuneesti liitetty uudiskäytön myötä osaksi ruukkiyhdyskunnan ympärille kasvanutta Karkkilan kaupunkia. Kaavamuuotosalueeseen kuuluu vain joen itäpuoli.

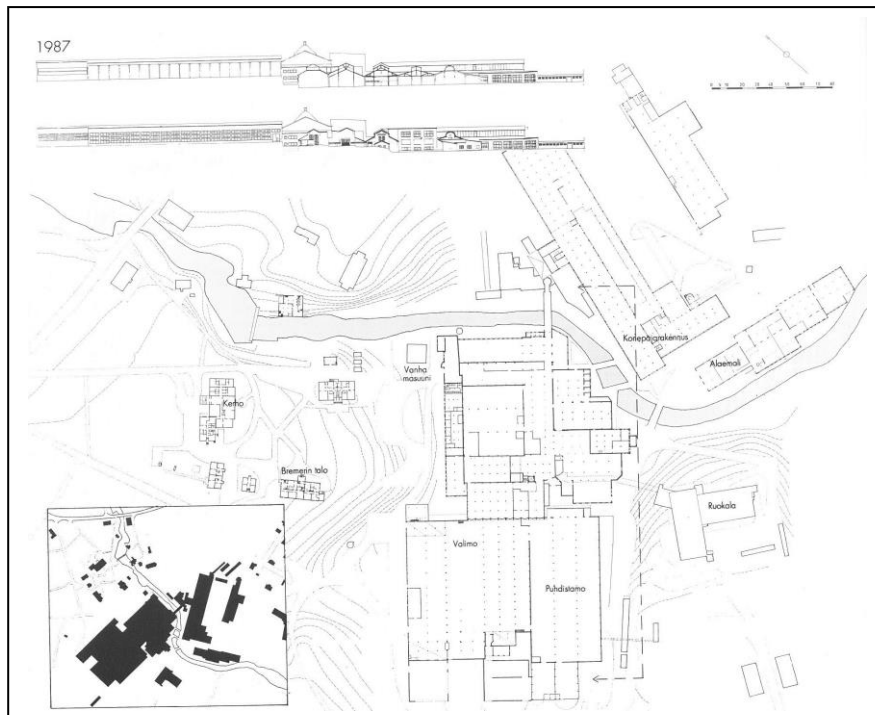


Kuvassa 20 on Högforsin tehdasalueen rakentamistilanne vuoden 1860 paikkeilla. Rakentaminen on keskittynyt Karjaanjoen etelä- ja länsipuolelle. Högforsin masuuni valmistui vuonna 1823. Rakennus-

kantaan kuului mm. puhallin, rouhivasara, hiilivarasto, valimo, paja, mylly, viljamakasiini, toimisto ja asuntoja.



Kuvassa 21 on tehdasalueen rakennuskanta vuoden 1930 tienoilla, jolloin Karjaanjoen pohjoispuolelle on sijoittunut uusi kaksikerroksinen konepaja (v. 1928) ja emalointitehdas. Myös asuinrakennuksia on sijoittunut lähelle tehdasrakennuksia, lounais- ja kaakkoispuolelle.



Kuvassa 22 on alueen nykyinen rakennuskanta, joka vastaa vuoden 1987 tilannetta, sillä alueen rakennuskannassa ei ole sen jälkeen tapahtunut suuria muutoksia. Tehdasrakennusten kokonaispinta-ala on noin 60 000 k-m².



3.
va

emali näkyvät ku-

Asemakaavan muutosalueeseen kuuluvat Högforsin tehdasalueen rakennukset

Tehdasalueen rakennukset ovat suojeltu asemakaavalla, lukuun ottamatta Yläemalin pohjoispuolella olevaa autotalli-/varastorakennusta ja konepajarakennuksen pohjoispäässä olevaa pientä laajennusta. Kaavamääräyksen mukaan rakennuksia ei saa purkaa ja korjaus- ja muutostyöt on tehtävä niin, ettei rakennuksen ulkoasun tyyli ja sen merkitys kaupunkikuvassa kärsi. Sr-rakennuksen ulkoasun merkittävistä muutossuunnitelmista on pyydettyä Museoviraston lausunto (KH 26.3.2001).

Alaemali (10)

Lähelle joen rantaa oleva emaloimislaitos on rakennettu useassa vaiheessa. Laitos toimintamenetelmineen oli ensimmäinen Suomessa. Vanhin yksikerroksinen mansardikattoinen tiilirakennus on vuodelta 1919, joka oli alun perin maalaamo. Sen jatkeeksi rakennettiin vuonna 1925 kaksikerroksinen varasto, jota laajennettiin jo seuraavana vuonna. 30-luvulla rakennusta laajennettiin useaan otteeseen ja vuosien 1945 –55 välillä tehtiin viimeiset muutokset, jotka ovat vaikuttaneet rakennuksen ulkonäköön.



Kuva 24.



Kuva 25.

Kuvassa 24 on näkymä Valurinkadulta. Vasemmalla puolella on Alaemalin tiilijulkisivua. Alaemali on kerrosluvultaan polveileva rakennus. Talon alkuosa on kaksikerroksinen ja sen jatkeena on yksikerroksinen harjakattoinen osa. Sen jälkeen rakennus jatkuu kaksikerroksisena ja loppuosa rakennuksesta on kolmikerroksinen. Kuvassa 25 on sisäänkäynnin yhteyteen toteutettu katoksen uudisosa, joka erottuu vanhasta julkisivusta. Myös ovi ei ole enää alkuperäinen.

Kaupungintalo / kirjasto (11)

Karjaanjoen itärannalle rakennettiin vuonna 1928 kaksikerroksinen punatiilinen pannu- ja radiaattoritehdas. Rakennusta laajennettiin vuonna 1935 kolmikerroksisella yli 60 metrisellä lisärakennuksella, jossa valmistettiin mm. valurautakattiloita ja valurautapattereita. Siihen sijoittui myös tekninen konttori ja piirustussali. Uudisosalle erityistä näyttävyyttä antaa kullattori. Rakennuksen suunnittelijana toimi Bertel Liljeqvist, jota pidetään aikansa merkittävimpinä tehdasarkkitehteinä. Muutamaa vuotta myöhemmin Liljeqvist suunnitteli seuraavan laajennuksen konepajan eteläpäätyyn, jonne rakennettiin punatiilestä funkkistyylinen poikittaissiipi. Vuonna 1940 rakennettiin hallimainen kattoikkunoilla varustettu laajennusosa konepajan pitkän rakennuksen rinnalle. Siellä sijaitsivat konepaja ja peltiosasto. Vielä 1950-luvulla rakennusta korotettiin toimistokerroksella ja pohjoissuuntaan mm. työkaluosastolla ja hitsaamolla. Vuoteen 1962 mennessä rakennus sai nykyisen hahmonsaa.



Kuva 26.



Kuva 27.

Kaavamuutosalueelle sijoittuvista Högforsin ruukin alueen rakennuksista suurin ja näyttäväin rakennusmassa sijoittuu kirjastorakennuksen taakse (kuva 27), missä entinen Högforsin tehdasrakennus on neljän kerroksen korkuinen. Rakennuksen päässä on kulmatorni, joka on vähän muuta julkisivua ulompana. Kuvassa 26 on sama rakennus pohjoispuolelta kuvattuna. Kirjaston sisäänkäynnin viereisen kulmauksen pyöreä muoto ikkunarivistöineen ja loivakattoisena tuo mieleen funktionalismin.

Yläemali (12)

Vuonna 1939 valmistui punatiilinen levyradiaattoritehdas eli yläemali. Tehdas rakennus on ajalleen tyypillisen näköinen tehdasrakennus. Rakennuksen kattorakenteet edustavat silloista uusinta tekniikkaa. Rakennukseen tehtiin 50-60-luvuilla useita laajennuksia ja muutoksia, kun levyradiaattoreiden valmistuksen tilalle tuli emalilaitos.



Kuva 28.



Kuva 29.

Kuvassa 28 on Yläemalin muurimaista julkisivua kaupungintalon puolelta nähtynä. Kuvassa 29 on Yläemalin eteläpäädyn julkisivu. Epäsymmetriset kaksi harjakattoa ja tasakatolta näyttävä harjamuuri muodostavat rakennusmassan, joka näyttää koostuvan kolmesta palasesta.

Porttirakennus, entinen portinvartijan rakennus (13)

Punatiilinen ns. portinvartijan rakennus sijaitsee Takkointie ja Valtatien kulmauksessa. Rakennus on rinteessä ja on tehdasalueen suuntaan kaksikerroksinen ja Valtatielle päin yksikerroksinen. Rakennus rajaa Högforsin tehdasaluetta sen pohjoispuolella. Rakennus on suunniteltu 1952 ja se on rakennettu 1953. Rakennukseen on tehty runsaasti muutoksia vuosien varrella ja sen julkisivuissa ja sisätiloissa ei ole enää alkuperäisiä piirteitä. Alun perin yläkerrassa on toiminut mm. lääkäri ja sairaanhoitaja sekä työvälitys ja konttorihuone.

Alakerrassa on ollut mm. nosturitalli ja polttoainevarasto. Lisäksi talon kolliskulmauksessa on ollut ulokkeena portinvartijanhuone, josta on tullut rakennuksen nimi. Rakennukseen tehtiin merkittäviä muutoksia 1970-luvun alussa, jolloin alakerta muutettiin täysin. Alaker- taan sijoittui lääkäri toimenpidehuoneineen ja yläkerrassa oli toimisto- ja odotushuoneita. Portinvartijan huone on purettu myöhemmin. Nykyisin rakennuksessa on pääasiassa toi- mistotiloja.



Kuva 30.



Kuva 31.

Kuvassa 30 Högforsin tehdasalueen pohjoispuolella sijaitseva porttirakennus. Se jää helposti piiloon alueen muista rakennuksista. Rakennuksen ikkunat ja ovet on uusittu ja niiden valkoiset karmit ko- rostuvat julkisivuissa. Porttirakennus on nykyisessä asemakaavassa suojeltu, runsaista muutoksista huolimatta. Kuvassa 31 Karjaanjoen ylittävä Rautasilta, joka yhdistää joen eteläpuolella sijaitsevan valimorakennuksen ja entisen konepajarakennuksen (kaupungintalo). Oleellisesti tehtaan miljööseen kuuluvat joen ylittävät vanhat sillat ja muurirakenteet ovat huomioitu säilyttävällä kaavamääräyksellä kaavaehdotuksessa.

Yhdyskuntarakenne

Karkkilan taajama on laajentunut vuosikymmenten saatossa sormimaisesti useaan suun- taan, koska sen laajenemista rajaavat fyysiset esteet, kuten Pyhäjärvi jokilaaksoineen, har- ju ja valtatie 2. Karkkilassa on yksi taajama ja sen alueella asuu noin 85 % kunnan asuk- kaista. Taajaman rakennettu alue on varsin laaja pienelle kaupungille: matkaa reunasta reunaan on noin seitsemän kilometriä. Taajama-alueen pinta-alaan nähden sen asukasluku on alhainen, sillä valtaosa rakennetusta taajamasta on väljää pientaloasutusta. Työpaikko- jen osuus keskustaajamassa on suunnilleen saman verran. Keskustassa kaupan palvelut sijaitsevat nauhamaisesti Vt2 lähtien Helsingintien varrelle ja siitä aina torin ympäristöön saakka. Yli puolet asukkaista asuu keskustaajaman ydinalueella.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Alueen väestömäärä on viime vuosina hiukan laskenut. Koko keskustaajaman alueella asuu noin 7 500 asukasta, ja näistä noin puolet asuu omakotitaloissa. Ydinkeskustassa asuu noin 850 henkeä ja keskusta-alueella noin 3 000 henkeä. Keskusta-alueen asukas- määrä muodostuu ydinkeskustasta ja Kankaan, Korven ja Sudetin kaupunginosista.

Palvelu

Kaava-alue on keskusta-aluetta. Keskustassa torin läheisyydessä on erikois- ja päivittäistavaraliikkeitä ja noin 1,5 km päässä sijaitsevat suuremmat päivittäistavaraliikkeet, Alko ja apteekki. Kaava-alueella sijaitsevat yhteiskoulu ja lukio. Kävelymatkan päässä keskustassa on myös ala-aste, Nyhkälän koulu. Keskusta-alueella on päiväkotiki sekä perhekeskus. Noin 1,5 km päässä terveyskeskuksen vieressä on palvelukeskus / Nyhkäläkioti ja lisäksi keskustassa sijaitsee palvelutalo. Keskusta-alueella sijaitsevat kaupungintalo, kirjasto, kirkko, museot ja liikuntahalli.

Virkistys

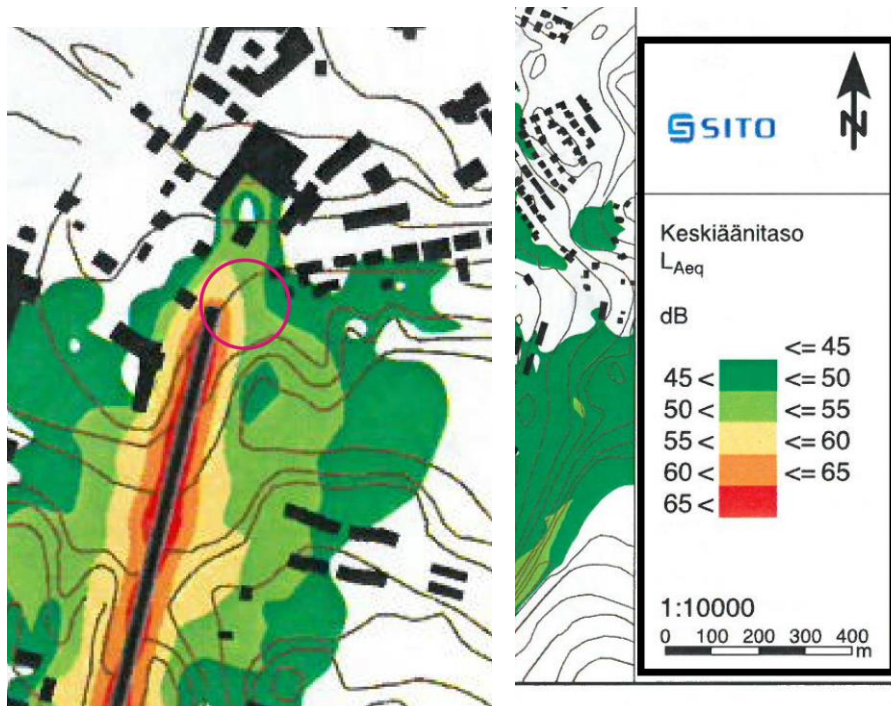
Karkkilan maisemassa suuret selänteet Toivikkeella ja Haukkamäellä ovat rakentamattomia ulkoilualueita. Nyhkälänharju, lounaispäättä lukuun ottamatta, on suurelta osin virkistysaluetta. Pyhäjärvi rantoineen on muuttunut vain vähän. Sen rannoilla on muutamia uimarantoja. Karjaanjoella on suuri merkitys ulkoilun ja virkistuksen kannalta. Joella harrastetaan virkistyskalastusta ja melontaa. Kaikilta asuinalueilta on lyhyt matka laajoille metsäisille luonnontilaisille virkistysalueille. Kaava-muutosalueelle sijoittuu osa Myllypuistosta, jonka läpi virtaa Karjaanjoki. Karjaanjoen varren molemmat rannat Myllypuiston kohdalla on hyvin luonnontilaisia. Puistossa on todettu olevan liito-oravien reviirialue (ks. sivut 27-28).

Liikenne ja ympäristöhäiriöt

Etelä-pohjoissuuntainen ja länsi-itäsuuntainen kaupungin sisäinen liikenne kulkee keskustan alueen kautta pääosin Tammelantietä ja Helsingintietä pitkin. Myös vt 2 ja Puutarhakatu-Mäntylänkatu pitkin pääsee kaupungin eri osiin. Muita merkittäviä kaupunginosiin johtavia teitä ovat Turuntie, Pusulantie, Vihdintie, Yrittäjätie ja Vihtijärventie, joille liikennevirrat ohjautuvat kaupunkikeskustasta. Asuntoalueilla on muutamia merkittäviä tonttikatuja, joilla on osittain kokoojakadun luonne mm. Hiisimetsänkatu.

Merkittävin ympäristöhäiriö suunnittelualueella on liikenne. Keskustan liikenteen ja melun kannalta merkittävin väylä kulkee Pusulantieltä Helsingintietä pitkin Porintien suuntaan. Keskustan ja kaavamuutosalueen liikenteen melun kannalta merkittävässä roolissa on Helsingintie. Pitkällä aikajänteellä on tarkoitus jakaa Helsingintien liikennettä muille väylille, mikä vähentää keskustan liikennemelutasoa ja -määriä. Tämän mahdollistaisi yleiskaavan mukaisen eteläisen ohitustien toteuttaminen Pusulantien ja Valtatie 2 välillä. Pieni parannus olisi myös Eteläisientien yhdistäminen Pusulantien ja Vihdintien välillä.

Kaavamuutosalueen kortteleissa 5 ja 6 sekä 7 on pysäköintiongelmia. Kaikilla tonteilla ei ole riittävästi pysäköintipaikkoja autoille. Myös Karkkilan yhteiskoulun ja lukion oppilaille on tarvetta lisätä pysäköintipaikkoja, erityisesti mopoautoille. Tällaisena vaihtoehtona voisi olla Takkointien varrelle sijoittuva pysäköintialue, jonka pysäköintipaikoista osa on jo varattu korttelin 6 asuin- ja liiketilojen käyttöön. Kaavassa osoitetaan yleinen pysäköintialue Valtatie eteläpuolelle. Kyseinen alue on toiminut pysäköintikäytössä jo ennestään.



Kuvassa 32 on esitetty liikennemelu (v. 2010) kaavaehdotuksessa osoitetun uudisrakennuskohteen ympäristössä. Sen alueen länsi- ja luoteisreunalla liikennemelu on yli 60 dB(a). Vuoden 1999 melutarkastelun ennusteesta vuodelle 2015 Valta- ja Pusulantien melu on yllä olevan kuvan mukainen.

Maanomistus

Suunniteltava alue on yksityisten ja Karkkilan kaupungin sekä valtion omistuksessa. Kaupungin omistamia alueita ovat yleisten alueiden lisäksi korttelin 7 tontti 1, korttelin 5 tontti 15 ja korttelin 11 tontit 4 ja 8. Valtion omistuksessa on korttelin 7 tontti 2. Muut tontit ovat yksityisten omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on 30.11.2000 päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ja päätös tuli voimaan 26.11.2001. Valtioneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta tuli voimaan 1.3.2009. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee ottaa huomioon aluetta suunniteltaessa sekä käsitellä asemakaavan selostuksessa soveltuville osin, sikäli kun asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. (MRA 25§).

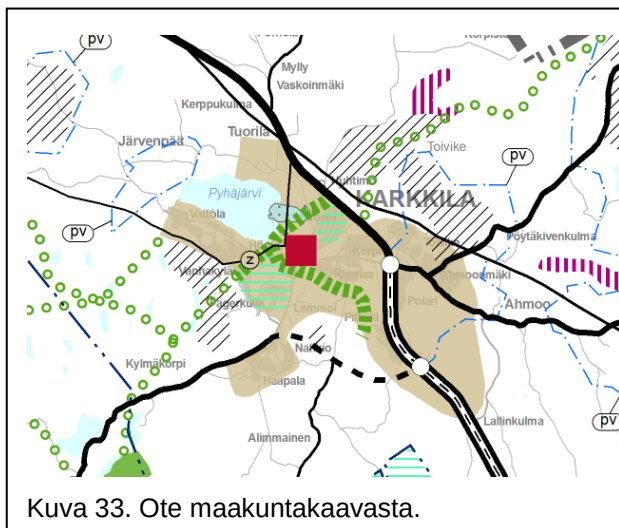
Valtioneuvosto vahvisti 22.12.2009 Museoviraston laatiman tarkistetun inventoinnin valtakunnallisesti merkittävistä rakennetuista kulttuuriympäristöistä (RKY). Inventointi on osa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja se tulee huomioida alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtana.

Tavoitteena on valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen rakenteen, kylä-, ja kaupunkikuvan sekä alueilla jo olevien rakennusten ja ympäristön säilyttämisen turvaaminen sekä mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten sopeut-

taminen kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Säilyttäminen ja muutosten laajuus ja sisältö ratkaistaan kaavoituksella.

RKY:ssä on mukana **Karkkilan Högforsin ruukinalue**. Aluerajaukseen kuuluu varsinaisen tehdasalueen lisäksi tehtaan asuntoalue, Turuntien varren ja ydinkeskustan vanhimman osan alueita. Kaavamuutosalue kuuluu kokonaisuudessaan kyseiseen valtakunnallisesti merkittävään Högforsin ruukinalueeseen.

Maakuntakaava



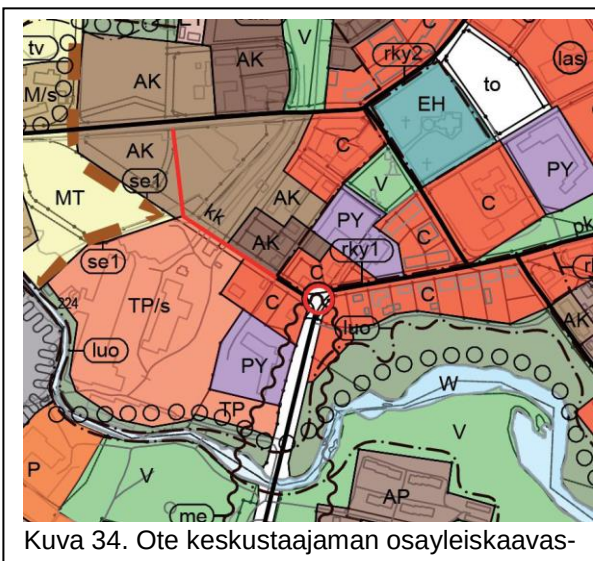
Kuva 33. Ote maakuntakaavasta.

Uudenmaan maakuntakaava on hyväksytty 14.12.2004 ja se on vahvistettu 8.11.2006. Suunnittelualue sijoittuu keskusta- ja taajamatoimintojen alueelle (punainen ja vaaleanruskea alue). Lisäksi alue on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi (vihreä vaakaviivitus). Alueen etelä- ja länsipuolella on viheryhteystarve.

Asemakaavan muutos noudattaa maakuntakaavaa, jossa alue on keskusta- ja taajamatoimintojen aluetta. Lisäksi alue on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta, jota koskee maakuntakaavan suunnittelu-

määräys ” Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettavahuomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriarvot”.

Yleiskaava



Kuva 34. Ote keskustaajaman osayleiskaavasta

Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavan valtuusto hyväksyi 5.9.2011 (lainvoimainen 10.4.2014). Suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C), asuinkerrostalojen aluetta (AK), julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY), työpaikka-alue, jolla ympäristö säilytetään (TP/s) sekä retkeily- ja ulkoilualue (VR). Alueen halkaisee Valtatien osittain uusi katulinjaus (kk), jolla on kiertoliittymävaraus. Alue on osittain valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöaluetta (rky1) sekä liikennemelualue (me). Alueen eteläpuolella on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luu), jolla on ulkoilu-reittivaraus. Asemakaavan muutos nou-

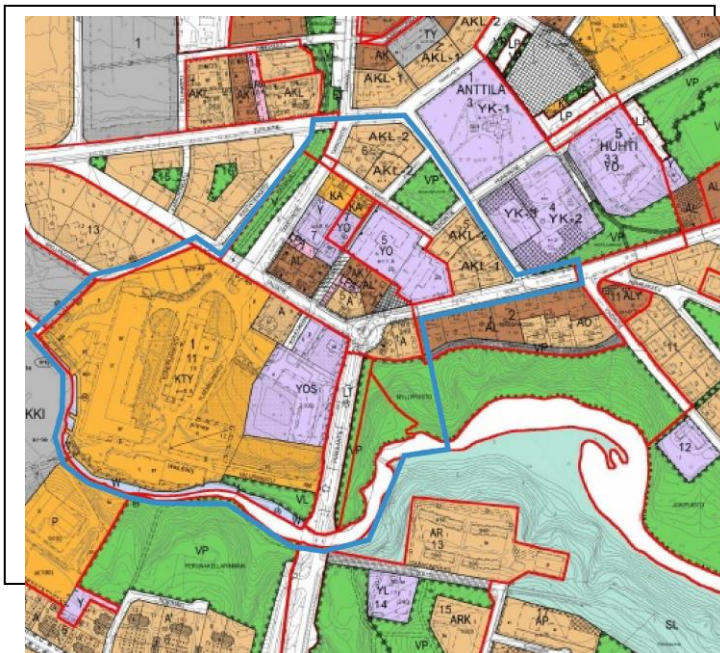
dattaa Karkkilan keskustan osayleiskaavaa 2015.

Asemakaava

Alueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat:

- Karkkilan ensimmäinen asemakaava, vahvistettu 12.11.1934 (kaava nro 1).
- Asemakaavan muutospiirustus koskeva kortteleita N:rot 1, 2, 11 ja 15 Karkkilan kauppalan II kauppalanosassa, vahvistettu 16.1.1936 (kaava nro 2).
- Karkkila, asemakaavan muutos, joka koskee kortteleita No 10 – 12 I kauppalanosassa ja tonttia No 1 korttelissa No1 II:ssa kauppalanosassa sekä Tehtaanpuistoa, vahvistettu 5.7.1965 (nro 39).
- Karkkila, I kaupunginosa, asemakaavan muutos, kortteli 7 ja osa korttelista 5, vahvistettu 4.2.1976 (kaava nro 72).
- Karkkila, asemakaavan muutos, 1 ja 2 kaupunginosa kortteli II tontit 3 -7 sekä niihin liittyvät tie-, liikenne- ja puistoalueet, vahvistettu 7.5.1984 (kaava nro 98).
- Karkkila, Postitalon asemakaavan muutos, vahvistettu 18.2.1998 (kaava nro 153).
- Karkkila, Takkoitie-Valtatie asemakaavan muutos, hyväksytty 22.1.2001 (kaava nro 170).
- Karkkila Högfors itäinen, asemakaavanmuutos, hyväksytty 26.3.2001 (kaava nro 172).
- Karkkilan kaupunki, Vanha Keskusta, kaupunginosien 1. Anttila, 2. Massakoski ja 5. Huhti, asemakaavan muutos, hyväksytty 3.2.2003 (kaava nro 177).

Vanhat kaavat eivät vastaa nykyhetken tarpeita ja vaatimuksia. Lisäksi ne ovat osittain vanhentuneita määräyksiltään ja rakentamisen nykytilaan verrattuna.



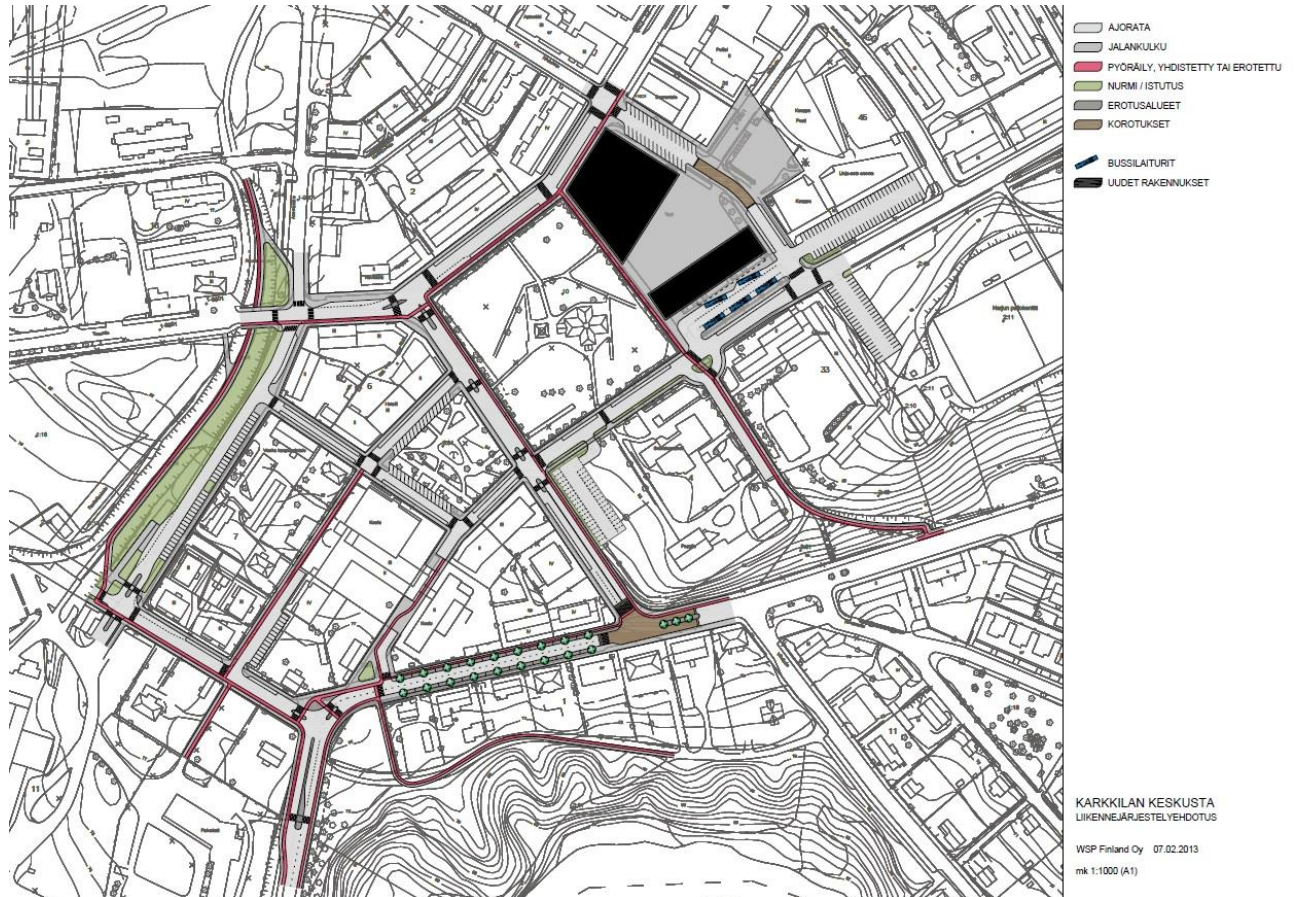
Kuva 35. Ote ajantasa-
asemakaavasta. Suunnittelualue on
osoitettu sinisellä rajauksella.

Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Liikennejärjestelmäsuunnitelma 2013

Karkkilan keskustaan on laadittu vuonna 2013 liikennejärjestelmäsuunnitelmia, joissa on esitetty suunnitelmia Karkkilan keskusta-alueen liikennejärjestelyille. Suunnitelmissa on esitetty katujen risteysalueiden liittymäratkaisuja, pysäköintijärjestelyjä ja keskeiset kevyen lii-

kenteen reittien järjestelyt. Alla oleva suunnitelmaehdotus (7.2.2013) on toiminut kaavaehdotuksen lähtöaineistona. Kuvassa esitetyjä ratkaisuja on hiottu kaavatyön yhteydessä. Esimerkiksi Myllypuiston kevyen liikenteen reitti tulee liittymään Pusulantielle eikä Valtatielle.



Kuva 36. Kuvassa on esitetty ehdotus Karkkilan liikennejärjestelyille. Pusulantien ja Valtatien liittymäjärjestelyiksi on esitetty t-liittymää, jossa katujen linjausten muokkausten lisäksi on kaistojen kanavointi toteutettu keskisaarekkeilla.

Kaupungintalon ympäristön kävely- ja pyöräilyreitit

Anni Vainio on laatinut kaupunkipuistosuunnitelman vuonna 2012. Sen tarkoitus on tarkastella kaupunkia kokonaisuutena, jossa huomioidaan samanaikaisesti luonnonarvot, kulttuuriperintö, viherympäristön toiminnallisuus ja maisema- ja virkistysarvot. Selvityksessä on tutkittu noin 20 km² suuruinen alue, joka ulottuu kaupungin keskustasta sitä ympäröiviin luonnonalueisiin.

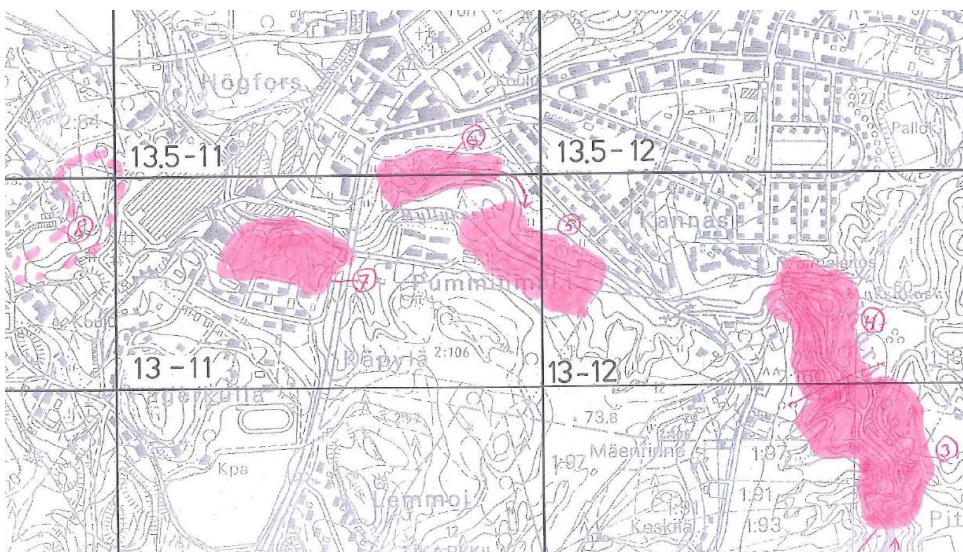
Suunnitelmassa on esitetty uusi kevyen liikenteen yhteys aivan Karjaanjoen rantaa pitkin Alaemalin eteläpuolelta. Reitti on mahdollista toteuttaa, mutta aivan ongelmattonta se ei ole.



Kuvassa 37 on Anni Vainion esittämät kevyen liikenteen yhteydet kaupungintalon lähiympäristössä. Keltaisella värillä on nykyiset reitit ja punaisella on esitetty uudet yhteydet.

Liito-orava selvitys 2011

Liito-oravien esiintymistä on tutkittu kaupungin alueella 2011. Liito-oravien reviirialuetta on selvityksen mukaan Myllypuiston Karjaanjoen varsi. Kyseiseltä alueelta liito-oravien kulkureitti suuntautuu kaakkoon, jossa on myös todettu olevan liito-oravien reviirialuetta: Karjaanjoen ja Vihdintien välisellä alueella ja osin myös joen toisella puolella, Pumminmäen alueella.



Kuva 38. Yllä olevassa kuvassa on esitetty liito-oravien esiintyminen Karkkilan keskustan eteläpuolella vaaleanpunaisina alueina. Kaavamuutosalueella on liito-oravien reviirialue (kohde 6), josta on oravien kulkureitti (nuoli) kaakkoispuolelle olevalle reviirialueelle (kohde 5). Myös Pusulantien toisella

puolella, joen varressa, on liito-oravien reviirialue (kohde 7). Kyseinen alue rajoittuu kaavamuu-
tosalueeseen.

Liito-orava-alueen tarkistus 2017

Myllypuiston liito-orava-alueen tarkistuksen toteutti Laura Ahopelto (FM, luontokartoittaja) maaliskuussa 2017. Tarkoituksena oli saada päivitettyä tiedot liito-oravien nykytilanteesta ja niiden elinpiiristä, joita voi hyödyntää asemakaavamuutoksen laadinnassa. Selvityksen perusteella Myllypuisto on elinvoimaista liito-oravan elinympäristöä.

Liito-oravaselvityksen mukaan:

"Kuvassa 38 kuvatut punaiset alueet ovat liito-oravan ydinalueita ja merkittäviä ruokailualueita. Ne tulee säästää. Erityisesti kuviolla 6 sijaitseva haapatihentymä, jossa on useampi kolopuu ja ainakin yksi papanoitu puu, tulee erityisesti ottaa huomioon. Haapoja ympäröivät kuuset ovat liito-oravalle tärkeitä suojapuita, joita ilman ne ovat koloissaan haavoittuvia mm. pedoille. Aluspuuston ollessa täysin raivattu, kuusten merkitys korostuu entisestään. Nyt Pusulantien ja Helsingintien kulmaus, johon ollaan lisäämässä rakennusta, ei ole liito-oravan ydinaluetta eikä siinä ole sopivaa puustoa, jotta laji siihen leviäisi. Kaavamuutosalue rajautuu liito-oravan ydinalueeseen ja erityisesti ulkoilureitin varrella sijaitseva kolopuu (kuva 39) tulee huomioida kaavamuutoksessa. Metsärajan ja kolopuun välille olisi hyvä jättää muutamia suojaavia kuusia. Rakentamisen yhteydessä tontin raja-alueen suositellaan istuttamaan suojaavaa puustoa, kuten kuusia. Pusulantien länsipuolelle kaavailtu lisärakentaminen ei vaikuta liito-oravan liikkumiseen. Lisääntyvä käyttö lisää myös puistoalueen hoito- ja ylläpitotehtäviä. Liito-oravalle elintärkeää puustoa – haapoja ja kuusia – ei tule tämän enempää vähentää varsinkaan pesäpuiden läheisyydestä. Alueelle ei suositella myöskään lisäämään valaistusta, kuten katuvaloja, sillä liito-orava on yöeläin ja valon lisääntyminen todennäköisesti häiritsee eläintä. Liito-oravalla on alueella runsaasti ruokailumahdollisuuksia. Kuvion 6 itäosa ei näin ollen ole välttämättä liito-oravan reviirin ydinaluetta. Itäosasta ei tässä tarkastelussa löytynyt papanoita eikä kolopuita. On kuitenkin muistettava, että liito-orava ei asuta reviirinsä jokaista kolkkaa joka vuosi. Liito-orava selvästi kulkee joen vartta pitkin kuviolta toiselle. Joenvarren korkea puusto on sille elintärkeää ja on huolehdittava, että kulkuyhteys säilyy myös kuviolle 7 ja siitä eteenpäin. Kuvio 5 on liito-oravalle sopivaa pesintä- ja kulkualuetta."

Lisäksi Myllypuiston kaakkoispuolella, kaava-alueen ulkopuolella (kuva 38, kuvio 5) tutkimuksen yhteydessä on havaittu uhanalainen etelänsärmäkääpä, joka on merkinä vanhas-
ta metsästä ja se on monimuotoisuuden kannalta tärkeä laji. Myllykoskessa havaittiin eteläisessä Suomessa uhanalainen koskikara, joka on ilmeisesti jokavuotinen vierailija alueella.



Kuva 39. Myllypuiston osa, joka sijoittuu kaavamuuutosalueelle, on liito-oravan ydinaluetta. Kyseisellä alueella on liito-oravan kolopuita ja myös havaintoja papanoista.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty, koska on tarve ratkaista Valtatien ja Pusulantien risteuksen ja lähialueen maankäytön suunnittelu. Kaavatyön yhteydessä on tutkittu alueen täydennysrakentaminen, liikenneyhteydet ja pysäköintiratkaisut. Lisäksi on tarpeen ajankukaistaa alueen asemakaavat, mikä käsittää myös rakennuskannan kulttuurihistoriallisten ja luontoarvojen säilyttämisen.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Suunnitelman tavoitteet 2007 – 2014

Takkointien – Valtatien alueen asemakaavan muutos on käynnistynyt vuonna 2007. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä vuoden vaihteessa 2007. Kaavamuutoksen selostuksen mukaan tavoitteena oli luoda uutta kerrostaloasumista ydinkeskustan reuna-alueelle ja Anttilan käyttö edelleen julkisille palveluille sekä tehtaansinöörin talon myyminen yksityisasunnoksi. Hanke ei kuitenkaan edennyt ehdotusvaiheeseen.



Kaavahanke käynnistettiin uudelleen 2010. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli ympäristölautakunnan käsittelyssä 15.12.2011 ja se laitettiin nähtäville vielä joulukuussa. Hankkeen laajuus ja tavoitteet määriteltiin uudelleen. Alueen asemakaavan muutoksella pyrittiin kehittämään ja ajanmukaistamaan alueen kaupunkirakennetta ja liikennejärjestelyjä sekä säilyttämään alueen kulttuurihistorialliset arvot. Kortteleiden käyttötarkoituksia, tehokkuuksia, kerroslukua ja pysäköintitarkoituksia oli tarkoitus tarkistaa. Keskuspuisto ja Karjaanjoen laakso oli tarkoitus huomioida niin, että alueelle muodostuu yhtenäinen kevyen liikenteen viherreitti. Liikenteen osalta eräs keskeinen muutostyö oli myös Valtatien ja Pusulantien katuliittymän parantaminen muuttamalla nykyinen Y-haarainen liittymä normaaliksi T-haaraliittymäksi.

Asemakaavatyön jatkaminen vuonna 2016

Alueen kaavamuutosta on alettu tutkia uudelleen vuoden 2016 syksyllä. Asemakaavamuutoksen tavoitteet ovat siis pääosin säilyneet ennallaan. Täydennysrakentamisen suhteen on tehty uudelleenarviointia vaihtoehtotarkastelujen myötä. Tavoitteena on vain pieni muutoksen ympäristöön sopiva lisärakentaminen. Asemakaavatyön tavoitteita on uudistaa ja tarkentaa alueen kaavamääräyksiä.

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
 - Tekninen toimiala: yhdyskuntatekniikka, vesihuoltolaitos, mittaus- ja kiinteistötoimi, tilapalvelu, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu
- Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Kotiseutuyhdistys ry
- Karkkilan Luonnonsuojeluyhdistys ry
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

- Liikennevirasto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Verkonrakentajat:
Elenia Oy, Keravan energia Oy, teleoperaattorit

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallistumis – ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli ympäristölautakunnan käsittelyssä 15.12.2011 ja virallisesti nähtävänä 28.12.2011 – 26.1.2012. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty nähtävilläolo aikana mielipiteitä.

Kaupunkikehitystoimikunnan lausunto 13.11.2013 Takkointie-Valtatien alustavaan kaavaluonnokseen:

Anttilankatu: Kaavaluonnoksen esitys tekisi tiestä liian ahtaan. Uuteen kaavaan ei tule merkitä parkkipaikkoja molemmin puolin tietä. Parkkipaikoitus säilytetään nykyisellään. Liikuntahallin edusta säilytetään pysäköintikieltoalueena.

Selvitetään Huhdintien länsipään ja Anttilankadun yksisuuntaisuuden kääntäminen. Se helpottaisi matkustajien jättämistä liikuntahallille niin bussien, taksien kuin yksityisautojenkin kannalta.

Takkointie: Parkkipaikat tulee säilyttää nykyisellä paikallaan ratapohjan puolella, lisää parkkitilaa voidaan merkitä kaupungintalolle päin. Tällöin uusia parkkipaikkoja ei merkitä jalkakäytävän viereen vaan siihen sijoitetaan kevyenliikenteen väylä. Takkointie toimii kokoojakatuna kaupungintalolle, kirjastolle päiväkodille yms., mikä edellyttää kevyenliikenteen huomioimista kaavoituksessa. Kevyenliikenteenväylän sijoittaminen ratapohjan puolelle olisi mahdollinen ratkaisu, mutta ei palvelisi yhtä hyvin Takkointien asukkaita, opistolaisia yms.

Koulukuja: Yhteiskoulun piha-alueena toimivaan nk. Salaiseen puutarhaan ei tule kaavoittaa parkkipaikkoja. Piha-alue tulee säilyttää koulun käytössä ja sitä on kehitettävä koululaisten ehdoilla. (Vrt. mielipide)

Valurinkatu: Alue on tehtaan omistuksessa, onko maa-alueen ostamiseksi tehtaalta tehty päätös? Oston myötä tien kunnossapito siirtyisi kaupungille nyt, kun säästösyistä talvikunnossapitoa on päätetty vähentää.

Uusia kerrostaloja ei tähän jyrkkään rinteeseen tule kaavoittaa kuten kaavaluonnoksessa esitetään. Alue on osa kulttuurihistoriallisesti merkittävää kokonaisuutta, jonne näin mittavat uudisrakennukset eivät sovellu. (Vrt. Klan museotoimen lausunto)

Anttilankadun ja Takkointien risteykseen rajautuva tontti: Entisen Anttilan tilan päärakennus, ulkorakennus ja niihin liittyvä pihapiiri tulee säilyttää yhtenäisenä kokonaisuutena ja kaavoittaa samalle tontille. Tätä puoltavat sekä kulttuurihistorialliset (vrt. Klan museotoimen lausunto) että toiminnalliset näkökohdat. Entinen Anttilan tilan pihapiiri rakennuksineen soveltuu erinomaisesti Karkkilan työväenopiston käyttöön ja muodostaa opiston toimintojen kannalta hyvin toimivan kokonaisuuden, jota ei tule hajottaa. (Vrt. myös opistolaisten vetoomus opiston toimintojen säilyttämisestä nykyisissä tiloissa).

Valtatien ja Pusulantien risteysratkaisu: Tuoko nykyinen risteysehdotus lisää liikenneturvallisuutta olemassa olevaan verrattuna? Mikä on kustannusarvio esitetylle ratkaisulle vs. jo suunnitellulle kiertoliittymälle?

- Viereisen kulmatontin uusi kerrostalo: rakennuksen voi sijoittaa tontin eteläreunaan, mikäli turvalliset liikennejärjestelyt sitä edellyttävät.

Asemakaava perustuu WSP Finland Oy:n tekemään ”kevyenliikenteen” suunnitelmaan. Ko. suunnitelmassa poistellaan toimivia parkkipaikkoja ja siirrellään niitä toisaalle. Esimerkiksi kaavan ulkopuolelle rajoittuvalta puiston ja kirkon väliseltä tiealueelta on poistettu parkkipaikat molemmin puolin tietä, ihan kokonaan, joten niitä korvaamaan on jouduttu ottamaan käyttöön liikuntahallin edusta yms. Puistonpuoleiset parkkipaikat tulee säilyttää jo kadun varrella sijaitsevien kioskien toiminnan kannaltakin. Kake tmk:n lausunto ei siten kokonaisuuden kannalta vähennä parkkipaikkoja kaava-alueelta. Parkkialueita tarvitaan, mutta suunnittelun tulisi olla asukas- ja asiakaslähtöistä, kuten kaupungin strategia määrittää.

Kaupunkikehitystoimikunnan lausunto on huomioitu asemakaavan muutoksen luonnoksen (luonnos 2014) valmistelussa seuraavasti:

Anttilankatu ja Takkointie on rajattu kaava-alueen ulkopuolelle. Toimikunnan ehdottamat muutokset voidaan toteuttaa nykyisen voimassa olevan asemakaavan puitteissa katupiirustusten laadinnan yhteydessä.

Yhteiskoulun piha-alueena toimiva nk. Salainen puutarha säilyy koulun käytössä.

Valurinkatu säilyy tehtaan omistuksessa. Uusia kerrostaloja ei kaavoiteta jyrkkään rinteeseen.

Anttilan tilan päärakennus, ulkorakennus ja niihin liittyvä pihapiiri säilyvät yhtenäisenä kokonaisuutena ja kaavoitetaan samalle tontille.

Valtatien ja Pusulantien risteysratkaisu esitetään toteutettavaksi normaalina T-haaraliittymänä. Viereisen kulmatontin uusi kerrostalo voidaan sijoittaa tontin eteläreunaan.

Nähtävillä olleesta (17.3. – 15.4.2014) asemakaavaluonnoksesta annettiin kolme lausunto, joiden lyhennelmät ja vastineet ovat alla.

Asemakaavan muutoksen luonnoksesta saatu palaute:

Ely-keskus:

Lausunnolla oleva selostus on puutteellinen ja sitä tulee tarkentaa, selkeyttää ja täyttää puuttuvat tiedot:

- Kaavan seurantalomake ja mitoitustaulukko ovat tyhjät ja ne tulee täydentää.
- Selostuksen perusselvityksiä sekä asemakaavan muutoksen sisältöä tulee tarkentaa ja selostaa laajemmin.
- Asemakaavan muutosta varten laadittuja vaihtoehtoja tulee selostaa tarkemmin, sekä kertoa selkeästi valitusta vaihtoehdosta.
- Asemakaavan vaikutuksia tulee arvioida ja tutkia kaavoituksen yhteydessä ja tämä tulee käydä ilmi asemakaavan selostuksessa.

Suunnittelualueen keskeiset osat sijoittuvat valtakunnallisesti merkittävään Högforsin ruukki-alueeseen. Mainitulla alueella kulttuuriympäristön arvot on turvattava. Maankäytön tulee soveltua sen historialliseen kehykseen. Tämän tulee käydä ilmi selostuksesta. Alueen rakennettu kulttuuriympäristö tulee kuvata sellaisella tarkkuudella, jotta sille rakennuksineen voidaan asettaa riittävät suojelutavoitteet. Uudisrakentamisen vaikutus kulttuuriympäristöön tulee selvittää.

Liikenneturvallisuuden huomioiminen kaavaratkaisussa on tärkeää, ja on hyvä, että asemakaavalla on tarkoitus parantaa alueen liikenteen turvallisuutta. Asemakaava-alueen läpi kulkee Valtatie/Pusulantie (seututie 126) Kaava-alueella väylä on osoitettu MRL 83.4 §:n mukaisesti katualueeksi. Kaupungin kannattaa tehdä kadunpitopäätös siitä osuudesta kaava-alueella sijaitsevaa väylää, joka on vielä hallinnollisesti maantietä. Tämän jälkeen kaupungilla on oikeus suunnitella ja toteuttaa toimenpiteitä katualueella ilman Uudenmaan Ely-keskuksen lupaa.

Kaavamerkinnoissa ja -määräyksissä sekä kaavakartalla ei tule esittää merkintöjä maantien alue (LT-alue) ja ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti, sillä merkinnät eivät sisälly kaavarajaukseen, eikä näitä asioita siten ratkaista kyseessä olevassa asemakaavassa.

Rakennettavan alueen laajentuessa ja katualueita sisältävässä kaavassa tulee arvioida rakentamisen vaikutukset hulevesien määrään ja merkitys Karjaanjoen pintavesialueelle. Maakuntakaavassa ja yleiskaavoissa osoitettu viheryhteystarve tulee huomioida myös asemakaavassa.

Vastine:

Asemakaavaselostusta on täydennetty ja tarkennettu Ely-keskuksen lausunnon mukaisilla asioilla. Kulttuuriympäristöön osoitettu lisärakentamisen määrä jää kaavaratkaisussa vähäiseksi ja se on kaavamääräyksiin sovitettu ympäristöön. Alueen kulttuuriympäristö- ja luontoja arvoja on selvitetty lisää kaavaehdotuksen pohjaksi. Kaavamerkintöjä ja niiden sisältöä on tarkennettu. Kaavaratkaisun vaikutuksia ja mahdollisuuksia on täsmennetty.

Karkkilan kaupungin yhdyskuntatekniikan päällikkö Esko Vuolukka viitaten Ely-keskuksen lausuntoon:

Yhdyskuntatekniikan vastuualue esittää, että kaikille tiellä liikkujille nykyisen kaltainen hankala Y-liittymän tilalle tehtäisiin T-liittymä. Tässä ratkaisussa Valtatien luoteissuunnalta Pusulantien liittymään tuleva ajosuunta tulisi varustaa pakollisen pysähtymisen liikennemerkillä nro 232. Kulkuväylä Pusulantie – Helsingintie tulee säilyttämään liittymän pääväylän statuksen ja jota luoteissuunnalta Valtatieltä tähän liittymään tulevat jatkossakin väistäisivät.

Asemakaava-alueen läpi kulkeva Valtatie/Pusulantie (seututie 126) nykyinen liittymäalue on osoitettu MRL 83.4 §:n mukaisesti katualueeksi. Sen jatkeena olevan Pusulantien osalta kaupungilla on toki mahdollisuus tehdä esimerkiksi kadunpitopäätös siltä osin kuin liittymän jatkosuunnittelu vaatisi. Aikaisemmin Ely:n kanssa esillä ollut kiertoliittymän ratkaisu jäisi pois tilanpuutteen ja kustannusten takia. Pakollisella pysähtymisellä varustettu t-haaraliittymä on turvallinen, kun lähtökohtana on pääliikennevirran suuntautuminen Helsingintie – Pusulantie-suunnissa erityisesti raskaan liikenteen osalta.

Rakennettavan alueen laajentuessa ja katualueita sisältävässä kaavassa on syytä arvioida rakentamisen vaikutuksia myös hulevesien määrään. Viheryhteystarve kannattaa huomioida myös yksityiskohtaisemmissa kaavoitusvaiheissa ja viimein toteutus suunnittelussakin, koska alueen läheisyydessä oleva Karjaanjoen ympäristö on laajemminkin tunnettu monipuolinen ja viehättävä virkistyspaikka sekä osin ympärivuotisessakin käytössä.

Vastine:

Asemakaavan muutosehdotuksessa on esitetty tilavaraus t-liittymälle ja myös kiertoliittymävaihtoehtoa on tutkittu kaavamuutoksen yhteydessä Valtatie/Pusulantien nykyiselle liittymäalueelle. Kaavaehdotuksessa on huomioitu viheryhteystarpeet Karjaanjoen ympäristössä.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo:

Maakuntamuseo katsoo, että alueen suojeluarvot on pääosin huomioitu kaavaluonnoksessa. Kaavaluonnoskartalla suojeltaviksi on osoitettu 14 rakennusta. Kaavaselostukseen tulee vielä lisätä yksilöidympi luettelo suojelumerkinnällä osoitetuista rakennuksista. Suurin osa suunnittelualueesta kuuluu Högforsin ruukinalueen valtakunnallisesti merkittävään rakennetun kulttuuriympäristön alueeseen. Aluerajaus tulee osoittaa myös asemakaavassa asianmukaisella kaavamerkinnällä määräyksineen.

Vastine:

Kaavaselostusta on täydennetty suojeltujen rakennusten osalta yksilöidyillä teksti- ja kuva-aineistolla. Nykyisiä rakennusten suojelumääräyksiä on tarkennettu ja suojelua on laajennettu erityisesti Högforsin tehdasalueen ympäristössä, mm. joen ylittävät sillat.

Uudenmaan liitto:

Asemakaavan tavoite kehittää ja täydennysrakentaa Karkkilan keskusta-aluetta on Uudenmaan maakuntakaavan ja 2. vaihemaakuntakaavan tavoitteiden mukainen. Asemakaavan muutosluonnoksessa on otettu riittävällä tavalla huomioon myös alueen kulttuurihistorialliset ja maisema-arvot. Uudenmaan maakuntakaavassa alueen länsipuolelle on osoitettu viheryhteystarve myötäillen Karjaanjokilaaksoa. Viheryhteys on osoitettu myös Karkkilan hyväksytyssä keskustaaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavassa. Asemakaavan muutoksessa viheryhteystarvetta ei ole otettu huomioon. Viheryhteys tulisi osoittaa asemakaavaehdotuksessa ja korjata näiltä osin tieto alueen maakuntamerkinnöistä myös kaavaselostukseen.

Vastine:

Viheryhteys lisätään asemakaavamuutokseen ja maakuntakaavaa koskeviin tietoihin asia korjataan.

Rakennusvalvonta:

- Tonttijaon numerointi erilainen kuin kaavaluonnoksessa, tarkistettava ja yhtenäistettävä.
- Korttelissa 1 tontilla 10 ja korttelissa 11 tontilla 13 talousrakennuksen kerroslukua ei ole määritetty, olisi aiheellista.
- Korttelissa 5 tontin 12 talousrakennuksen rakennusoikeus? Kyseinen talousrakennuksen rakennusala rajassa kiinni, tuo ongelmia paitsi palo-osastointeihin myös vaatisi rakennusrasitteen perustamista tonttien välille. Tonttien rajauksen muutos LPA-alueen suuntaan helpottaisi parkkialueen toteuttamista, nykyinen talousrakennus alempana kuin LPA.
- Tontin K5T11 eli LPA-alue 5/6: voisiko liittää osaksi tonttia 6 ja merkitä pysäköintialueeksi: nyt esitetty versio, jossa LPA muodostaisi sitovalla tonttijaolla tontin 11 po yhteisomistuksessa, aiheuttanee hankaluuksia jatkossa; huomioitava myös kulkuoikeudet takana oleville tonteille.
- LPA (5/11) tontin numero?
- katu ei voi olla tontin sisällä; kyseessä on tontin sisäinen liikennealue, ei katu, osoitetta ei voi antaa sen mukaan, ei voi nimetä kaduksi.
- kadun jatkaminen Valtatie-nimisenä uusittavasta risteyksestä kaupungintalolle päin ei ole järkevää, selkeämpää on antaa sille pätkälle täysin oma nimi risteyksen tulevasta muodosta riippumatta.
- harkittava kaupungintalon ja koko korttelin osoitejärjestelmän muuttamista.

Kaupunginvaltuusto päätti (kokous 7.5.2018) hyväksyä kaupunginhallituksen tekemän ehdotuksen muilta osin, mutta Valtatien nimi ja sijainti säilytetään ennallaan.

Vastine:

Esitetyt puutteen ja korjausehdotukset on huomioitu kaavaehdotusta laadittaessa.

Länsi-Uudenmaan pelustuslaitoksella ei ole ollut huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

Karkkilan luonnonsuojeluyhdistys r.y:

Asemakaavan muutos, kortteli 2, vaarantaa uhanalaisen liito-oravan elinympäristön Myllypuistossa. Uuden asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen muodostumisen johdosta Myllypuiston itäpuoleinen osa kaventuu. Suunnitellussa laajuudessaan kortteli 2 ulottuu liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikoille. Biologi Hannu Tammelin on kartoittanut vuonna 2011 liito-oravien elinympäristöjä Karkkilassa. Liito-oravakartoituksen mukaan Karkkilassa on useita liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja mm. Myllypuistossa korttelialueen 2 välittömässä läheisyydessä. Edellytämme, että Valtatien asemakaavamuutoksen luonnosta muutetaan siten, että liito-oravien elinympäristöt säilyvät. Kortteli 2 osalta luovutaan kerrostalon ja pysäköintipaikkojen rakentamisesta. Tämä tarkoittaa myös sitä, että kallista ja laajoja maansiirtoja vaativaa uutta kevyen liikenteen väylää ei ole tarvetta rakentaa jyrkän rinteiden päälle. Toteamme, että kaavamuutoksen vaikutuksia alueen luontoarvoille ei ole selvitetty riittävästi. Tarkempaa selvitystä edellyttävät niin uhanalaiset liito-oravien suojelun tarve kuin myös alueen muut luontoarvot. Esitämme luontovaikutusten arvioinnin käynnistämistä alueen luontoselvityksellä.

Vastine:

Liito-oravien esiintymistä Myllypuiston alueella on tutkittu kevät-talvella 2017. Selvityksessä on tutkittu liito-oravien reviirialueita ja reittejä. Kaavaehdotuksessa on määräys ja karttaraajauksin esitetty liito-orava-alue. Karjaanjoen ympäristön ja liito-oravien reviirialueen säilyttämiseksi kaavassa on annettu tarpeelliset suojelumääräykset. Rakentamisen määrää on supistettu ja pyritty mahdollistamaan vain ympäristön mittakaavaan sopivaa rakentamista. Tontin kokoa, rakennusten sijaintia ja kevyen liikenteen reittiä on tutkittu niin, että alueelle ei tarvitse toteuttaa tarpeettomia leikkauksia ja täyttöjä.

Heikki Kujanpää:

Vastustan Valtatien ja Takkointien viimeisintä kaavaluonnosta koskien kerrostalon rakentamista osoitteeseen Valtatie 18. Kolmikerroksinen 1500 neliöinen kerrostalo turmelisi täysin viimeisen laajan vanhan kauppalan aikaisen rakennusympäristön. Moderni kerrostalo olisi maamerkki, joka olisi esimerkki sekavasta rakentamisesta, ei ekologisesta puutarhakaupungista. – millainen yhteinen Karkkilamme toivoo olevansa. Uuteen kerrostalotonttiin lohkaistaisiin puolet lisää Myllypuistosta. Yleisesti käytetty reitti puistoon kulkee nykyistä kevyen liikenteen väylää, uuden kaavan kerrostalotontin läpi. Kerrostalo ja sen parkkipaikka muuttaisivat puiston pääsisäänkäynnin esteettisen näkymän pysyvästi. Mielestäni kaupungin strategian menestystekijöiksi laskettavat ”ympäristöarvojen huomioon ottaminen” ja ”myönteisen kaupunkikuvan lisääminen” ei voi tarkoittaa sitä, että Karkkilassa rakennetaan kerrostalo tähän suojeltuun ympäristöön. Jos vanha kunnantalo on pakko siirtää, eikö sitä voida tuoda ko. tyhjälle tontille museoksi tai järjestöjen taloksi? Vanhana rakennuksena se sopisi paikkaan paremmin kuin moderni talo.

Vastine:

Kaavaehdotuksessa on esitetty huomattavasti vähemmän rakentamista Valtatie 18 kohdalla olevalle tontille eli alle puolet kaavaluonnoksessa esitetystä. Kaavaehdotuksen mukaan

tontille voi rakentaa kaksi enintään 350 k-m² kokoista asuinrakennusta. Uudisrakennusten massaa ja muotoa määriteltäessä on ehdotuksen määräyksissä huomioitu alueen nykyisten rakennusten mittakaava. Rakennusalat ja pysäköintipaikka on sijoitettu maastoltaan loivasti etelään viettävälle suhteellisen tasaiselle alueelle. Näin vältetään merkittävilta maatäytöiltä alueella.

Timo Valkas:

Nyt uudessa luonnoksessa on Valtatien risteyksen kaakkoispuolen tontille sijoitettu kolmi-kerroksinen 1500 m² asuinrakennus massiivisine autopaikkoineen aivan kolmen sr-1 – merkittyjen suojelurakennusten rajanaapuriksi ja osin jokiuoman puistoalueelle.

1. Tällaisena kaavaehdotus ei ole lainmukainen (117 § 1mom.). Kaavamuutoksen luonnokseen liitetty valokuva-aineisto on tältä osin harhaanjohtava, sillä Valtatien risteyksen miljöö kokonaisilme ei selviä esillä olevasta materiaalista. Kyseisen tontin rajanaapureista vain yksi sr-1 rakennus on kuvattu ja senkin julkisivusta näkyy vain puolet.
2. Tämän kaavan luonnoksen massiivisen uudisrakennuksen ja sen pysäköintiratkaisun tonttitarpeen seurauksena myös voimassa olevan kaavan kiertoliittymä on tyypistetty liikenneturvallisuuden kannalta vaarallisempaan T-liittymäratkaisuun (kyseessä on oikeammin kanavoitu Y-liittymä). Esillä olevan asemakaavamuutoksen luonnoksen väitteeseen ”tavallisesta T-risteyksestä” ei löydy perusteita esillä olevasta kaavamateriaalista. Turvallisemman kiertoliittymäratkaisun tärkeys liittyy vahvasti tulevaisuudessa syntyvään liikennemäärien huomattavaan kasvuun tässä risteyksessä. Uuden yhdysväylän avaaminen Valtatieltä Turuntielle selkeyttää huomattavasti Karkkilan keskustan läpiajo-liikennettä, ja samalla kasvattaa Valtatien risteyksen liikennemääriä. Osayleiskaavassa oleva eteläinen liittymä tulee aikanaan omalta osaltaan myös lisäämään merkittävästi tämän kyseisen risteyksen liikennemääriä.

Vastine:

Kyseisen tontin suunnitelmaa on muutettu ja kaavaehdotuksessa on esitetty huomattavasti vähemmän rakentamista Valtatie 18 kohdalla olevalle tontille eli alle puolet kaavaluonnoksessa esitetystä. Kaavaehdotuksen mukaan tontille voi rakentaa kaksi enintään 350 k-m² kokoista asuinrakennusta. Uudisrakennusten massaa ja muotoa määriteltäessä on ehdotuksen määräyksissä huomioitu alueen nykyisten rakennusten mittakaava. Rakennusalat ja pysäköintipaikka on sijoitettu maastoltaan loivasti etelään viettävälle suhteellisen tasaiselle alueelle. Näin vältetään merkittävilta maatäytöiltä alueella.

Kyseiselle liittymäalueelle on laadittu suunnitelmat t-liittymälle ja kiertoliittymälle. Molemmissa ratkaisuissa on omat hyvät ja huonot puolensa. Kiertoliittymäratkaisu vaatii enemmän tilaa ja on hieman kalliimpi vaihtoehto, mutta on liittymäratkaisuna joustavampi kuin t-liittymä. Pakollisella pysähtymisellä varustettu t-haaraliittymä on turvallinen, kun lähtökohdana on pääliikennevirran suuntautuminen Helsingintie – Pusulantie-suunnissa erityisesti raskaan liikenteen osalta. Lopullinen liittymäratkaisu valitaan kaavaehdotusvaiheessa.

Terje ja Risto Laakso:

Suunnitteilla oleva asemakaava on Valtatien ja Pusulantien risteykseen suunnitellun kerrostalon osalta epäonnistunut. Kyseinen tontti tulisi säilyttää puistoalueena. Vaihtoehtoisesti siihen voisi tehdä parkkipaikan. Tällä hetkellä Yhteiskoulun Huhdintien osa Valtatien puolella on iltaisin ”ylikuormitettu”. Tämä on seurausta Yhteiskoulun remontin yhteydessä tehdystä epäonnistuneesta piharatkaisusta. Mahdollinen kerrostalo rikkoisi korttelin kokonaiskuvan todella räikeästi. T-risteyksen tilalle pitäisi rakentaa jo suunniteltu kiertoliittymä liikenteen turvallisuuden ja sujuvuuden vuoksi. Suunnitellun kerrostalon pihalle liikennöinti tulisi

myös aiheuttamaan ongelmia liikenteelle. Yhtenäisen kaupunkikuvan vuoksi tulee kerrostalot rakentaa samalle alueelle ja pientalot taas omalle alueelleen.

Vastine:

Kyseisen tontin suunnitelmaa on muutettu ja kaavaehdotuksessa on esitetty huomattavasti vähemmän rakentamista Valtatie 18 kohdalla olevalle tontille eli noin puolet kaavaluonnoksessa esitetystä. Koulun kaavallinen pysäköintipaikkojen tarve olisi 43 autopaikkaa. Koulun tontilta sellaista määrää ei pystytä osoittamaan. Yleinen pysäköintialue on osoitettu Koulukujaa vastapäätä, johon voi sijoittua noin 25 henkilöautoa. Toinen pysäköintialue on osoitettu Takkointien varrelle. Näitä alueita voi hyödyntää tarvittaessa. Uuden tontin tonttiliittymän paikka ei ole paras mahdollinen ja siksi siihen tulee kiinnittää huomiota, kun alueen katu- ja liittymäratkaisuja suunnitellaan, oli kyseessä t-liittymä tai kiertoliittymä. Yhtenä vaihtona kiertoliittymäratkaisussa on, että kyseiseen kohtaan ei toteuteta tonttia vaan säilytetään puistoalueena. Lopullinen liittymäratkaisu ja mahdollisen tontin sijoittaminen em. alueelle valitaan kaavaehdotusvaiheessa.

As. Oy Karkkilan Anttilanpiha 4:

Asemakaavan muutoksessa ollaan muuttamassa Valtatien ja Pusulantien risteystä T-risteykseksi. Hyvä näin, koska liioitellen voi sanoa, että mikä tahansa muutos siinä risteyksessä tekee siitä turvallisemman. Onko risteyksestä tulossa ajo-oikeudellisesti tasavertainen vain onko jollakin suunnalle tulossa etu-ajo-oikeus? Toivomme tietysti, että liikennejärjestelyt tukisivat mahdollisimman alhaista nopeutta Koulukujan ja Valtatien risteyksessä.

Vastine:

Mikäli Pusulantien ja Valtatien risteykseen toteutetaan t-liittymä, on etuajo-oikeus jatkossa Pusulantien ja Helsingintien suunnista ajavilla, muilla kaduilla on väistämisvelvollisuus. Risteyksalue kanavoidaan keskisaarekkeilla, joilla on ajonopeutta hillitsevä vaikutus.

Elenia Oy:

Elenia Oy pyytää lausunnossaan varaamaan kaava-alueelle ET-alueen nykyistä Valtatie 108331 puistomuuntamia varten. Lisäksi Elenia pyytää varaamaan yhden uuden puistomuuntamopaikan Valtatien eteläpuoliselta Myllypuiston alueelta.

Vastine:

Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu puistomuuntamon rakennusala (va) nykyiselle puistomuuntamolle korttelin 5 tontille 15 (opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelta, YO). Uusi puistomuuntamon paikka on osoitettu rakennusosalalla (va) Pusulantien varresta kortteli 11 tontilta 4 (julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueelta., YL).

Kadunpidon yhteistyökokous pidettiin Ely-keskuksen edustajien kanssa 25.1.2017.

Kaupungin suunnitelmissa on parantaa Valtatien ja Pusulantien risteystä. Pusulantien osalta kaupungilla on suunnitteilla kanavoida ja toteuttaa Valtatien ja Pusulantien risteyksen liikennejärjestelyt uusiksi. Kokouksessa sovittiin, että Pusulantie muuttuu kadunpitopäätöksellä tarvittavalta laajuudeltaan kaduksi välillä Karjaanjoen silta - Valtatien ja Pusulantien risteys.

Asemakaavamuutoksen ehdotuksesta saatu palaute:

Takkoin-, Valta- ja Pusulantien lähiympäristöä koskeva asemakaava- ja sen muutosehdotus on ollut nähtävillä 18.10 – 27.11 välisen ajan. Kaavasta on annettu 3 lausuntoa ja 11 muistutusta. Annettujen lausuntojen ja muistutusten lyhennelmät ja niihin laaditut vastineet sekä alkuperäiset lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet ovat liitteessä 7.

Annettujen lausuntojen ja muistutusten sekä osallisten tapaamisten perusteella on asemakaavaa ja sen muutosehdotusta täydennetty tai muutettu seuraavasti:

- Suojelumerkintä on lisätty korttelin kuusi tontille 1 sijaitsevalle 1950-luvun kerrostalolle, joka on Turuntie varrella.
- Rakennusoikeuksia ja kerroslukuja on täsmennetty korttelissa 6.
- Korttelin 5 tontille 12 on osoitettu uusi talousrakennuksen paikka ja sille rakennusoikeutta 60 k-m².
- Korttelin 11 tontille 5 on osoitettu tontille ajoyhteys viereisen LP-alueen kautta. Tontin talousrakennuksen paikkaa on muutettu ja rakennusoikeutta nostettu 40 k-m² 65 k-m²:iin.
- Korttelin 11 tontille 9 on osoitettu pysäköintialue lounaiskulmaan ja ajoyhteys ko. alueelle viereisen tontin kautta.
- Korttelin 5 tontin 2001 kerrosluku nostettu kahdesta kolmeen.
- Maakuntamuseo on korvattu sanalla museoviranomainen.
- Keskuspuiston nykyisten ominaispiirteiden säilyttämistä varten on täsmennetty käyttötarkoituksen selitystä.
- Kortteliin 6 ja korttelin 5 AL-3 tonteille on lisätty määräys: *"Kellaritilat, joissa on olemassa oleva rakennuksen sisäpuolinen yhteys liiketiloihin, saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia liike- ja työtiloja kerrosalan estämättä."*
- Korttelin 1 tontille 14 (uudisrakentamiseen tarkoitettu tontti) on lisätty seuraavat määräykset: *"Asuinrakennuksen harjan korkeus maanpinnasta saa olla enintään 10,8 metriä."* ja *"Uudisrakennusten sopeuttamisessa"*

Kohdan 4.5 viimeisessä kappaleessa on kerrottu kaavan hyväksymiskäsittelyssä tehdyistä muutamista muutoksista.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen tavoitteena on huomioida alueen kulttuurihistorialliset arvot mm. arvokkaiden rakennusten säilyminen ja Karjaanjoen pohjoispuolisen varren luontoarvojen säilyminen. Toisena tavoitteena on mahdollistaa ympäristöön sopivaa pienimuotoista täydennysrakentamista Valtatien ja Pusulantien kulmauksen kaakkoispuolelle.

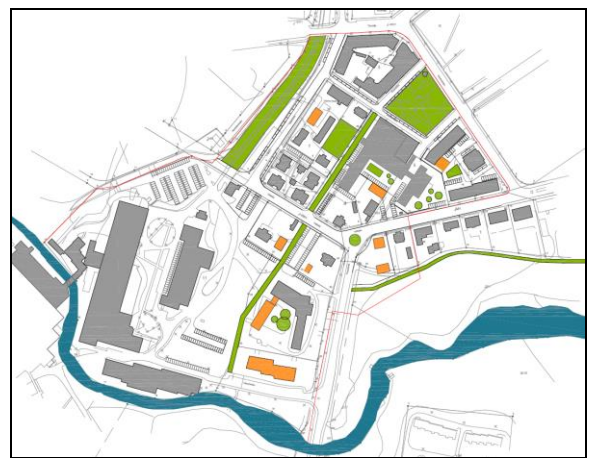
Kolmantena tavoitteena on osoittaa riittävät tilavaraukset Pusulantien ja Valtatien risteys-alueelle sekä huomioida asuin-, liike- ja koulutoimintojen pysäköintijärjestelyt. Kokonaisuutena on tarve uudistaa ja selkeyttää ko. alueen nykyistä asemakaavaa.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavan muutoksen luonnosta varten on suunnittelun alkuvaiheessa laadittu vaihtoehtoja, jotka eroavat toisistaan mm. täydennysrakentamisen laajuuden, liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen sekä viheralueiden suhteen. vuoden 2007 vaihtoehdoissa suunnittelualueelle ehdotettiin merkittävä lisärakentamista. Alueen eteläosiin Valurinkadun varteen mm. kerrostalorakentamista joko pitkänä lamellikerrostalona tai kolmena pistetalona. Anttilan ja koulunkorttelia on täydennetty eri kokoisilla uudisnappuloilla nykyisten rakennusten väleihin. Tarvittavia autopaikkoja suunnitelmassa ei ole osoitettu, kuin muutamissa kohdin.



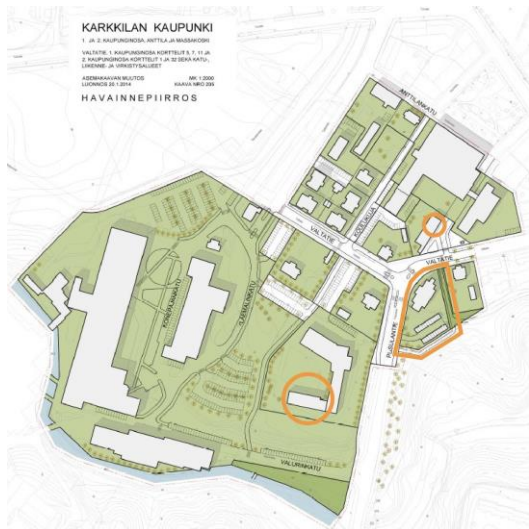
Kuva 41.



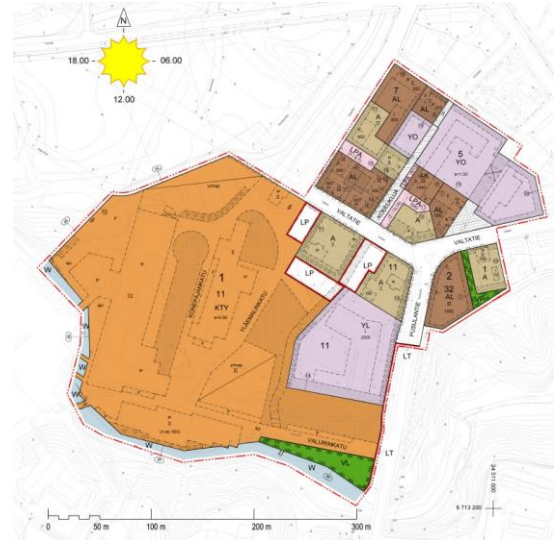
Kuva 42.

Havainnekuvilla 41 ja 42 on osoitettu varsin runsaasti uutta rakentamista. Täydennysrakentamista sijoittuu erityisesti Karjaanjoen varteen, sen pohjoispuolelle. Sinne on osoitettu suurimmat massat kerrostalorakentamiselle, joko pistetaloinen tai lamellikerrostalon muodossa.

Vuoden 2014 asemakaavaluonnoksessa uudisrakentamisen määrää oli vähennetty. Uutta rakentamista on esitetty edelleen Pusulantien ja Valtatien kaakkoispuolelle, jonne on sijoitettu tontti kolmikerroksiselle kerrostalolle. Täydennysrakentamista, lähinnä nykyisen talon laajentamista, on esitetty korttelin 5 tontille 9, jossa on suojeltu 21/2-kerroksinen asuin- ja liikerakennus. Kaavaluonnos antaa mahdollisuuden laajentaa jatkaen nykyistä rakennusta pohjoisen suuntaan. Nykyistä päiväkotia on mahdollista laajentaa tontin eteläpuolella. Liikenteellisesti kaavasta on poistettu Pusulantien ja Valtatien liittymästä kiertoliittymävaraus. Muilta osin kaavassa on pyritty selkeyttämään kaavakarttaa ja sen määräyksiä.



Kuva 43.



Kuva 44.

Kuvassa 43 on havainnekuva asemakaavaluonnoksesta. Täydennysrakentaminen sijoittuu oranssin väristen alueiden sisäpuolelle. Merkittävin lisärakentaminen Pusulantien ja Valtatien kulmaan, johon on osoitettu isokokoinen kerrostalo. Kuvassa 44 on asemakaavan muutosluonnos vuodelta 2014.

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Suunnittelualueetta on uudelleen tutkittu syksyllä 2016. Runsaasta lisärakentamisesta oli jo luovuttu ennen 2014 laadittua asemakaavaluonnosta. Uudisrakentamista koskevan tarkastelun kohteena on edelleen vanha rakennuspaikka Pusulantien ja Valtatien kulmassa Myllypuiston pohjoispuolella. Lähtökohdaksi on otettu uudisrakentamiskohteen lähiympäristössä oleva varsin pienimittakaavainen rakentaminen. Ajatuksena on ottaa rakentamisen mittasuhteet saman korttelin rakennuksista, joissa useimmissa korostuu kattopinta-alan suhde muuhun julkisivuun. Lähes kaikissa korttelin taloissa on jonkinlaisia kattolyhtyjä.





Kuva 46.



Kuva 47.

Kuvassa 46 näkyy uudisrakentamiselle tarkoitetun alueen nykyinen varsin rehevä mutta villi kasvillisuus. Alueen keskivaiheilla, kasvillisuuden seassa, on jäljellä aiemmin sijainneen rakennuksen betoninen sokkeli. Uudisrakentaminen keskittyisi kadun varteen. Kuvassa 47 näkyy tulevan tontin ulkopuolelle jäävä eteläpuolinen alue, jossa maanpinta voimakkaasti laskee kohti Karjaanjokea. Tämän lisäksi Pusulantie laskee reippaasti Valtatieltä kohti Karjaanjoen siltaa. Korkeuserojen vuoksi rakennuksia tai pysäköintipaikkaa ei ole syytä sijoittaa kovin alas Pusulantien suuntaan, koska silloin joudutaan muokkaamaan nykyistä maanpintaa runsailla täytöillä.

Pusulantien ja Valtatien kulmaan on laadittu kaksi vaihtoehtoa täydennysrakentamiseksi em. periaatteita noudattaen. Toinen vaihtoehto käsittää kaksiasuinrakennusta ja toinen kolme rakennusta. Ensimmäisessä vaihtoehdossa on rakennusoikeutta 800 ja toisessa 1 200 k-m². Maanpinnan korkovaihteluista johtuen pysäköintipaikat on hyvä sijoittaa tontin kaakkoiskulmaan, joka on suhteellisen tasaista. Korkeuserot kasvavat tontin pohjoispäädystä kohti eteläosaa. Lisäksi nykyisen kevyen liikenteen väylän eteläpuolella on melko syvä painanne kohti kaakkoa. Maaston korkeuserojen vuoksi kaavaehdotuksen pohjaksi on valikoitunut vaihtoehto, jossa on kaksi pienimuotoista asuinrakennusta. Lisäksi rakennusoikeuden määrä on laskettu 700 k-m².



Kuvassa 48.



Kuva 49.

Kuvassa 48 on esitetty kaavaehdotuksen pohjana oleva suunnitelma, jonka mukaan Pusulantien varteen olisi mahdollista rakentaa kaksi pienimuotoista kerrostaloa. Kuvassa 49 on esitetty tiiviimpi ja tehokkaampi vaihtoehto, jossa kadun varteen on sijoitettu kolme pienkerrostaloa. Vaihtoehdon ongelmaksi muodostuu tontin etelälaita, jonka maasto laskee tien ja puiston suuntaan jyrkästi, jolloin toteutus vaatisi runsaasti nykyisen maanpinnan muokkaamista. Lisäksi kolme lähellä toisiaan olevaa taloa on väljästi rakennetulla risteysalueella vieras ratkaisu.

Omana tärkeänä kokonaisuutena on huomioida valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö, johon kuuluu koko kaavamuutosalue. Kaavamuutosalueella on 16 suojeltua rakennusta. Takkointien varrelle sijoittuva 1950-luvulla rakennettu ns. virkailijanasunto on säilynyt ulkoasultaan hyvin alkuperäisenä. Rakennus on melko iso ja sen monet yksityiskohdat, mm. parveke ja vaakalaudoitus, tuovat hyvin esiin 50-luvun rakentamisen piirteitä. Vastaavalaisia rakennuksia ei ole Karkkilassa montaa. Asemakaavassa ei ole osoitettu rakennukselle suojelumerkintää, koska talon kunto on osoittautunut erittäin huonoksi. Sisäpihan pitkänmallinen navetta, nykyinen toimistorakennus, on kokenut monia muutoksia, mutta se kuuluu oleellisesti pihapiiriin. Toisen tyyppinen tai mallinen uudisrakentaminen ei kyseille paikalle sovellu. Mikäli em. kaksi rakennusta puretaan, tulisi uudisrakentamisen olla ympäristöön sopivaa pienipiirteistä rakentamista, sillä muut suojellut talot, mm. Anttilan talo ja Lihantarkastamo tarvitsevat riittävästi tilaa ympärilleen. Muutosalueen lähiympäristössä on monia muitakin suojeltuja rakennuksia (kuva 2), jotka liittyvät kaupunkikuvallisesti kaavamuutosalueen rakennuksiin.

Högforsin tehdasalueen rakennukset ovat jo aiemmin pääosin suojeltu. Kaavamuutoksessa tehdasalueen ympäristöstä on nostettu esiin Karjaanjoen ylittävät sillat ja sen tukirakenteet, jotka ovat kaavamääräyksissä huomioitu erillisellä määräyksellä. Ne ovat tärkeä osa nykyistä säilytettävää ympäristöä. Tärkeää on myös Karjaanjoen varren vehreä maiseman säilyttäminen ja ulkoilureittien osoittaminen Karjaanjoen ympäristössä. Myllypuistossa on lisäksi todettu olevan liito-oravia, joiden elinpiiri ja liikkumismahdollisuudet on huomioitu kaavaehdotuksessa kaavamääräyksiin.

Valtatien ja Pusulantien risteysaluetta on rajattu niin, että kiertoliittymämahdollisuus on poistettu ja ko. alueen järjestelyt suunnitellaan kuvassa 32 esitetyllä tavalla. Risteysalueen lähellä olevat katu- ja tonttiliittymät vaativat tarkempaa suunnittelua, kun katujärjestelyjen muutokset tulevat ajankohtaisiksi. Kaavamuutosta koskevaa aluetta on laajennettu Takkointiella Turuntie ja Valtatien välisellä osuudella. Takkointien länsipuolelle on kaavassa esitetty pysäköintialuetta, jota voi käyttää lähialueen korttelit, lähinnä 5 ja 6. Näissä kortteleissa on pysäköintiongelmia johtuen pysäköintipaikkojen vähyydestä. Myös Valtatien eteläpuolelle, Koulukujaa vastapäätä on osoitettu yleinen pysäköintipaikka noin 25 autolle.

Kaava-alueen laajentaminen alkuvuodesta 2017

Asemakaavan muutosalueen rajausta on muuttunut prosessin eri vaiheessa runsaasti. Pienimmillään kaava-alueen rajausta oli vuoden 2007 asemakaavan muutosluonnoksessa, jolloin se sisälsi vain muutaman korttelin. Keväällä 2017 kaava-alueen rajausta laajennettiin koskevaan korttelia 6 ja Keskuspuiston aluetta sekä korttelin 5 sitä osaa, joka aiemmin oli jäänyt muutosalueen ulkopuolelle. Kortteli 6 on kaavamuutoksessa mukana lähinnä pysäköinnin takia, sillä Takkointien varteen on osoitettu korttelin pysäköinti varten LPA-alue. Keskuspuistossa on nykyisin noin 30 k-m² suuruinen grillikioski, joka sisältää täyskellarin. Keskuspuistoon ei ole aiemmin osoitettu rakennusoikeutta ja kyseinen grilli on toiminut puistossa poikkeamisluvalla. Kaavamuutoksen yhteydessä puistoon osoitetaan grillille rakennusoikeutta, jota kaavassa on osoitettu yhteensä 50 k-m². Kyseinen rakennusoikeuden määrä mahdollistaa grillirakennukseen pienen laajennuksen ja sen nykyaikaistamisen. Korttelin 5 itäosan tontit on otettu mukaan kaavamuutokseen vain kaavakokonaisuuden vuoksi. Kortteleiden 5 ja 6 kaavamääräyksiä on ajanmukaistettu ja täsmennetty vähäisiltä osin.

Asemakaavaehdotuksen aluerajausta on laajettu myös Karjaanjoen ympäristössä eheämman kokonaisuuden saamiseksi. Kaavaan on otettu mukaan Karjaanjoen vesialue kokonai-

suudessaan koko kaava-alueen leveydeltä. Pusulantien länsipuolelta rajauksen sisällä on Myllypuisto aina Karjaanjoelle saakka. Näillä laajennusalueilla ympäristöarvot, kuten liito-oravien asuinalue, on huomioitu.

Asemakaava-alueen raja on kuitenkin lähellä alkuperäistä aluerajausta. Edellä mainittu Myllypuiston alue ja lyhyt osuus Helsingintiestä on uutta kaava-aluetta, jota ei ole ollut aiemmin mukana kaavamuutosprosessissa. Lisäyksiä voidaan pitää vaikutuksiltaan vähäisinä.

Pusulantien ja Valtatien liittymäratkaisujen vertailu

Kaupunginhallituksen (kokous 27.3.2017) esityksestä Tehtaankadun (Valtatien) ja Pusulantien risteysaluetta on tutkittu uudelleen kahden vaihtoehdon kautta eli t-liittymänä ja kiertoliittymänä. T-liittymä tarkoittaa Pusulantien liikenteen etuajo-oikeutta Helsingintien suuntaan, jolloin liikenne on sujuvaa molempiin suuntiin. Tehtaankatu liittyy ko. risteykseen t-liittymänä. Risteykseen toteutetaan tarpeelliset kaistavaraukset kanavoiteineen ja keskisaarekkeineen liikenteen ohjaamiseksi ja liikenneturvallisuuden takaamiseksi. Ratkaisussa katualueeksi riittää nykyiset tilavaraukset. Kiertoliittymäratkaisu vaatii tilaa nykyistä katualueesta enemmän, mikä pienentää kaakkoisosan tontin kokoa ja vie palan korttelin 11 tontin 5 koilliskulmasta. Kiertoliittymä mahdollistaa sujuvan liikennöinnin tasapuolisesti jokaisen kadun suunnasta risteysalueella. Pusulantien kaltevuudesta johtuen raskaalle liikenteelle saattaa syntyä ongelmia liukkaalla talvikelillä, jos Pusulantien suunnasta tulevat rekat joutuvat pysähtymään kiertoliittymään. Molemmissa ratkaisuissa nykyisiä liittymiä joudutaan jäsentämään. Kustannuksiltaan kiertoliittymäratkaisu on vähän kalliimpi, koska sen toteuttaminen vaatii enemmän rakentamista, mutta suurin ero on uuden rakennuspaikan ratkaisussa. T-liittymä mahdollistaa isomman ja asuinrakentamisen kannalta paremman muotoisen tontin muodostamisen risteysalueen kaakkoispuolelle. Kolmantena vaihtoehtona onkin esitetty kiertoliittymäratkaisua, jossa ko. kaakkoiskulma jätetään nykyiseen tilaan eli luonnontilaiseksi alueeksi. Liittymäratkaisuvaihtoehdot on esitetty liitteessä 7.

Muutokset kaavaehdokseen hyväksymiskäsittelyssä (hallituksen kokous 12.3.2018)

Kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen kokouksessaan 12.3.2018, jossa kaavaehdotuksessa esitetty uusi kadunnimi, Tehtaankatu (nykyinen Valtatie), muutetaan Högforsinkaduksi. Samassa kokouksessa on tehty päätös, jossa korttelin 6 tontin 3 (Takkointie 7) rakennusoikeus nostetaan voimassa olevan kaavan tasolle ja kerrosluvuksi muutetaan kolme.

Kaupunginvaltuusto päätti (kokous 7.5.2018) hyväksyä kaupunginhallituksen tekemän ehdotuksen muilta osin, mutta Valtatien nimi ja sijainti säilytetään ennallaan.

Kadunnimen muutos on alueen luonteenmukainen ratkaisu. Uusi kadunnimi kuvastaa hyvin tehdasalueen historiaa. Rakennusoikeuden nostaminen korttelin 6 tontilla 3 voimassa olevan kaavan tasolle ja kerrosluvun muutos kolmoseksi mahdollistavat nykyisen kerrostalon korottamisen kerroksen verran. Kerrostalon rakennusalueelle osoitettua rakennusoikeutta ei ole kuitenkaan mahdollista käyttää kokonaisuudessaan. Koko rakennusoikeuden käyttö vaatisi ko. rakennukseen yhtä lisäkerrosta eli kerrostalon korottamista nelikerroksiseksi. Rakennuksen korottamisesta huolimatta ongelmaksi voi muodostua pihatoimintojen sijoittaminen.

5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan muutosalue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen Högforsin ruukinalueeseen, mistä syystä kaavan luonne on enimmäkseen säilyttävä. Kaavaehdotus sisältää vain yhden uuden tontin ja muiden tonttien osalta kaavassa ei esitetä merkittävää uutta täydennysrakentamista. Muu täydennysrakentaminen on lähinnä pienempien talous- tai varastorakennusten ja yhteiskäyttöisten tilojen rakentamista. Alueella on jonkin verran käyttämätöntä rakennusoikeutta, joka on mahdollista käyttää arvokas ympäristö huomioiden. Kaava noudattelee siis kaupungin nykyistä rakennetta korttelialueineen ja katuverkkoineen.

Mitoitus

Asemakaava-alueen muutospinta-ala on noin 16,5 hehtaaria. Alueesta asuinkorttelia on 2,9 hehtaaria. Toimitilarakennusten korttelialuetta on noin 5,9 hehtaaria ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta on noin 1,85 hehtaaria. Katualuetta on 2,2 hehtaaria ja pysäköintialuetta (LP ja LPA) 0,4 hehtaaria. Virkistysaluetta 2,2 hehtaaria ja vesialuetta lähes hehtaarin verran. Uutta asemakaava-aluetta on osa Karjaanjoen vesialueesta, jota on 0,67 hehtaaria.

Rakennusoikeutta kaavan muutosalueella on noin 65 250 k-m². Sen kokonaismäärä laskee (noin 850 k-m²), koska todellisia käytettyjä kerrosaloja on tutkittu kaavaa varten. Voimassa olevassa kaavassa osa rakennusoikeuksien määrästä perustuu tehokkuuslukuihin, erityisesti toimitilarakennusten ja opetustoimintaan tarkoitetuilla korttelialueilla, joissa käytetty kerrosala on suuri. Näillä korttelialueilla on nyt kerrosalat osoitettu lukumäärinä. Kaava-alueeseen sisältyvän Högforsin tehdasalueen rakennusten osalta rakennusoikeuden määrä laskee noin 2 850 k-m². Tästä huolimatta kaupungintalon rakennuskompleksissa, Ylä- ja Alaemalissa on ns. ylimääräistä rakennusoikeutta (yhteensä noin 5 000 k-m²), jota voi hyödyntää mm. korkeiden tilojen jakamiseen eri kerroksiin tai muuttamalla olemassa olevia tiloja, esim. ullakkotiloja, pääkäyttötarkoituksen mukaisiksi tiloiksi.

Uutta rakennusoikeutta on osoitettu uudelle asuinrakennusten korttelialueelle (A-2), kortteli 1 tontti 13, 700 k-m² asumiseen (lisäksi yhteistiloille 100 k-m²). Nykyisen koulun kolme erillistä tonttia on yhdistetty ja rakennusoikeutta on osoitettu lisää jokaiselle rakennusosalalle yhteensä kaikkiaan noin 1 200 k-m². Lisäksi uutta rakennusoikeutta on osoitettu 550 k-m² yleisten rakennusten korttelialueelle (YL) nykyisen rakennuksen mahdollista laajennusta varten. Talousrakennuksia varten on osoitettu joillekin asuinrakennusten tonteille vähäisiä määriä uutta rakennusoikeutta.

Tehdasalueella on mahdollista lisätä asumista korttelien käyttötarkoitusten väljyydestä johtuen merkittävästi. Tämä kuitenkin merkitsee nykyisten rakennusten käyttötarkoitusten muuttamista ja varsin suuria muutoksia myös rakennusten sisätiloihin. Mahdollisten asuntojen toteuttamisessa tulee huomioida se, että ne toteutetaan nykyisten julkisivujen ehdoilla. Tehdasalueen autopaikkannormit ovat ennallaan.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Karkkilan kaupunginvaltuuston ja lautakuntatason yhtenä toiminnallisena tavoitteena on ekologinen, kasvava puutarhakaupunki ja tiivis kaupunkirakenne, jolloin olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta tiivistetään ja kaavoitetaan uusia tontteja kaupungin omistamille maille, jotka sijaitsevat hyvien liikenneyhteyksien varrella. Asuinrakentaminen liitetään olemassa oleviin palveluihin ja kunnallistekniikan verkostoon.

Kulttuuriympäristön arvot on pyritty huomioimaan kaavassa aiempaa tarkemmin tarkentamalla kaavamääräyksiä ja rajaamalla uudisrakentamisen mahdollisuuksia. Lisärakentamista voi toteuttaa myös suojeltujen rakennusten sisäpuolella tehtävillä muutoksilla huomioiden kuitenkin rakennusten sisäpuoliset rakennustaiteelliset arvot. Kaavassa on jäsennetty katu-tiloja selkeämmiksi ja mahdollistettu yhtenäisten kevyen liikenteen väylien toteuttaminen. Lisäksi nykyisen Myllypuiston luontoarvot on huomioitu kaavassa.

5.3 ALUEVARAUKSET

Korttelialueet

Kaavan yhtenä tarkoituksena on ollut yhtenäistää ja ajanmukaistaa korttelien käyttötarkoituksia ja asemakaavamääräyksiä. Nykyiset korttelit 5 ja 7 yhdistyvät kortteliksi 5. Koulun nykyiset tontit yhdistetään samaksi tontiksi. Asuinkortteleita koskevia käyttötarkoituksimerkintöjä on yhtenäistetty ja siten niiden määrää on vähennetty. Merkintöjen sisältöön on pyritty saamaan riittävää väljyyttä, jotta erilaiset käyttötarkoituksen muutokset ovat mahdollisia tulevaisuudessa.

Kaikkien tonttien rakennusoikeudet on ilmoitettu lukumäärällä. Rakennusoikeuden määrä on muutosalueella kasvanut ja se liittyy pääasiassa uusien rakennusten täydennysrakentamiseen. Suojeltujen rakennusten osalta mahdollinen täydennysrakentaminen sijoittuu lähinnä nykyisten rakennusten sisäpuolelle. Asumisen suhteen uudisrakentaminen keskittyy korttelin 1 tontille 13, jota on laajennettu vähän etelänsuuntaan. Asuinrakentamiseen tarkoitettun rakennusoikeuden lisäys on 450 k-m². Muilta osin uudisrakentaminen on pääasiassa pientä talous- tai autotallirakentamista. Poikkeuksena on koulun tontti, jossa on selvästi enemmän rakennusoikeutta kuin mitä on toteutettu. Jäljellä olevan rakennusoikeuden käyttö vaatii uusien kerrosten rakentamista nykyisiin rakennuksiin tai rakennusten laajentamista esim. länsipuolelle sijaitsevalle rakennusalueelle.

Nykyisen Högforsin ruukinalueen rakennukset ovat suojeltu, lukuun ottamatta Yläemalin pohjoispuolella olevaa varasto-/autotallirakennusta ja kaupungintalon pohjoispäädyn pientä laajennusosaa sekä länsikulmauksessa olevaa varasto/teknistä tilaa. Osa nykyisten rakennusten tiloista ovat vajaakäyttöisiä. Tästä syystä myös rakennusten täyttötarkoitus on määriteltävä suhteellisen väljäksi. Rakennuksiin on mahdollista sijoittaa mm. loft-tyyppisiä asuntoja. Nykyisessä kaavassa oleviin tie- ja pysäköintiratkaisuihin ei ole esitetty kaavaehdotuksessa muutoksia.

Kortteli 6 on mukana kaavamuutoksessa pysäköintiratkaisujen takia. Kaava mahdollistaa korttelin 6 autopaikojen sijoittamisen Takkointien varteen sijoitetulta uudelta autopaikkojen

korttelialueelta (LPA). Kaavamuutoksen yhteydessä on päivitetty samalla kyseisen korttelin käyttötarkoituksmerkinnät ja suojelua koskevat määräykset.

Muut alueet

Osa Karjaanjoesta on ollut aiemmin asemakaavoittamatonta aluetta, joten se osa on liitetty kaava-alueeseen mukaan. Myllypuiston nykyinen ulkoilu- ja kevyen liikenteen reitti joen tuntumassa on osoitettu kaavassa. Tonttien alalaidassa kulkevan kevyen liikenteen reittiä on muutettu länsipäässä johtuen korttelin 1 laajennuksesta. Virkistysalueeksi osoitettu entinen Ratakuilu käsittää käytännössä kevyen liikenteen väylän luiskineen. Se säilyy kaavassa ennallaan.

Kaavassa on joitakin katualueita kavennettu tai poistettu. Takkointien katualue on kaventunut uuden pysäköinnille varatun korttelialueen vuoksi. Uusi asuintontti korttelissa 1 on vähäiseltä osin kaventanut Pusulantien ja Valtatien liittymäaluetta. Koulukuja on aiemmin lähentynyt Valtatieltä sekä pohjoisen että etelän suuntaan. Eteläpuolinen Koulukuja on poistettu ja sen tilalla on yleinen pysäköintialue, jossa on ajoyhteys korttelin 11 tontille 14. Yhteiskoulun eteläpuolelle osoitettu katuaukio on poistettu kaavasta. Sen toteuttaminen olisi vaatinut runsaasti nykyisen maanpinnan muokkaamista ja sen toteuttamiseksi muutenkaan ole ollut tarvetta. Osa siitä muuttuu katualueeksi (Opistokuja), jolloin risteysaluetta voidaan muokata sujuvammaksi. Muu osa liitetään koulun tonttiin ja nykyinen puistomuuntamo jää tontille ratitteeksi.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Nykytilanteeseen nähden alueen maisemakuva ei suurelta osin muutu kuin Valtatien ja Pusulantien kaakkoiskulmassa. Katujen risteysalueen vierusta täydentyy kahdella pienimuotoisella asuinrakennuksella.

Suunnittelualue on osa monipuolista asuin-, liike- ja koulu- sekä virkistystoimintojen ympäristöä, jossa sosiaalista eheyttä ja turvallisuutta voidaan edistää monin tavoin. Virkistysalueiden ja hyvien kevyen liikenteen reittien säilyttäminen ja kehittäminen sekä yhteisten tilojen rakentaminen luo kaupungin asukkaille yhteisiä tapaamispaikkoja ja toimintamahdollisuuksia.

Kaavassa annetuilla suojelumääräyksillä on pyritty tarkentamaan aiempia määräyksiä, jotta rakennukset ja sen ympäristö olisi mahdollista säilyttää nykymuotoisena ja toisaalta kertoa sen, missä rajoissa aluetta voi uudistaa ja kehittää. Alueen kokonaisrakennusoikeuden määrä muuttuu nykyisestä, mikä johtuu siitä, että rakennusten kerrosalat on tutkittu kaavaa varten tarkemmin. Tehokkuusluvut on muutettu kerrosalaluvuiksi. Käytännössä merkittävää uudisrakentamista on mahdollista tehdä erityisesti koulun tontilla, jossa on käyttämätöntä rakennusoikeutta runsaasti. Uutta asuinrakentamista on osoitettu kaava-alueelle vain vähän. Uudisrakentamiselle on annettu rakentamista ohjaavia määräyksiä, joille pyritään ympäristöön sopivaan rakentamiseen mm. rakennusten muodon ja koon sekä sijoitusten suhteen.

Ajoneuvoliikenne (katualueet), kevyt liikenne ja joukkoliikenne

Keskusta-alueen pääkaduilla ajonopeudet ovat 40 km/h. Alhainen nopeus mahdollistaa Pusulan- ja Valtatien lähialueella olevista katu- ja tonttiliittymistä sujuvammat ja turvallisemmat liittymiset katuverkkoon. Koko kaupunkikeskustan alueella oleviin keskeisiin moottoriajoneuvoliikenteen pysäköintiongelmiin pyritään löytämään helpotusta pysäköintipaikkojen jäsentelyllä ja niiden sijoittelulla esimerkiksi Takkointien varrelle.

Asemakaavaehdotuksessa Tehtaankadun (Valtatien) ja Pusulantien katuristeykseen on valittu liittymäratkaisuksi t-liittymä. Liittymäratkaisun valintaa tehtäessä on pyritty huomioimaan turvallisuus, tilantarve ja hankkeen kustannukset. Pitkällä aikavälillä on tarkoituksenmukaista vähentää raskaan liikenteen määrää keskustan pääkadulla eli Helsingintiellä. Tätä tukisi yleiskaavan mukainen ns. eteläinen tieyhteys Pusulantieltä Vt 2:lle. Tällöin kyseisen risteysalueen katutilavaraukset voivat olla pienemmät. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta joukkoliikenteeseen.

Nykyiset kevyen liikenteen reitit säilyvät ennallaan. Lisäksi kaava mahdollistaa muutamien uusien reittien rakentamisen, joista merkittävin on reitti Högforsin tehdasalueen läpi Karjaanjoen rannan tuntumassa.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Pusulantien ja Valtatien puustoiseen kaakkoiskulmaan on osoitettu uusi tontti. Kyseinen kulmaus on kuitenkin ollut vanha rakennuspaikka, jossa on jäljellä vielä betoninen sokkeli. Alue on nykyisellään hyvin vehreä pensaineen ja puineen. Tontin muotoilussa ja toimintojen sijoittelussa on pyritty kaavassa huomioimaan alueen viettävä maasto kohti Karjaanjokea. Tavoitteena on, että tontin ja Myllypuiston rajapintaa ei tarvitsisi muokata leikkauksilla ja täytöillä, vaan tontin toteutunut maanpinta liittyisi Myllypuistoon ja läheiseen kevyen liikenteen reittiin luontevasti.

Myllypuiston sekä pienen nimeämättömän puistoalueen eteläpuolella kulkevan Karjaanjoen arvot tulevat säilymään. Alueella sallitaan vain välttämättömät hoitotoimenpiteet. Myllypuistossa on myös todettu olevan liito-oravia, joiden reviirialue on huomioitu kaavassa. Niiden kulkureitit Karjaanjoen ympäristössä säilyvät.

Nykyisestä Myllypuiston itäosasta, korttelin 1 eteläpuolelta, on osoitettu tonttialueeksi n. 830 m², joka jakaantuu kahdelle tontille. Tontti 12 laajenee noin 60 m² ja tontti 13 laajenee puiston puolelta 770 m². Käytännössä tontin 12 laajennus jää istutusalueeksi ja tontin 13 osalta istutettavaa aluetta 770 m²:stä on noin 180 m². Tonttien laajennusalueet ja kevyen liikenteen uusi linjaus Pusulantielle sijoittuvat nykyiselle puiston nurmikkoalueelle, jolla ei ole merkittäviä luontoarvoja. Rakentamisen myötä jonkin verran nykyistä puustoa joudutaan kaatamaan. Kevyen liikenteen väylän pohjoispuolella oleva kuusirivistö menetetään tontin 13 kohdalta ja muutamia koivuja ja kuusia etelämpää. Menetykset kohdistuvat rakennetulle puistoalueelle.

Hulevedet

Tontin hulevedet tulee käsitellä tontilla imeyttämällä, mikäli se on mahdollista. Korttelin 1 tontin 13 maaperä on hiekan ja silttikerrostuman rajapinnassa, joten osa hulevesistä, mm. kattovedet, voidaan todennäköisesti imeyttää tontilla. Pysäköintialueelta kertyvät hulevedet kerätään kaupungin viemäriverkostoon. Kyseiseltä tontilta kertyvä kokonaishulevesimäärä jää pieneksi Karjaanjoen kannalta. Kaavassa esitetyt ratkaisut eivät sinällään muuta juuri

hulevesien määrää alueella. Kaava-alueella on kuitenkin jonkin verran päällystämättömiä hiekka-/sorapintaisia katuja, joita voidaan tulevaisuudessa pinnoittaa asfaltilla, mm. Takkointie. Lisäksi pysäköintialueet voidaan päällystää, joten näiltä pinnoilta kertyy hulevesiä. Katu- ja pysäköintialueilta kertyvät hulevedet johdetaan kaupungin viemäriverkostoon, josta vedet menevät tällä hetkellä Karjaanjokeen. Keskusta-alueelle on suunnitteilla hulevesiselvitys, jossa tutkitaan hulevesien käsittelyyn sopivien viivytys- ja imeytyskenttien toteuttamismahdollisuuksia, mm. Asemanrannan alueelle. Kaava-alueella ei ole sopivia alueita ko. kenttien toteuttamiseksi.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Ympäristön häiriötekijänä merkittävin on alueen liikenne, joka kasvaa vuosittain. Kaava-muutosalueen läpi kulkee pääväylä Pusulantie – Valtatie – Helsingintie. Uuden tontin osalta on pyritty kaavamääräyksiin huomioimaan liikenteen melusta johtuvat häiriöt. Uusi asuinrakennusten tontti on mahdollista suunnitella niin, että tontille on toteutettavissa liikennemelulta (melu jää alle valtioneuvoston määrittämien melutasojen, n:o 993/1992) suojattu piha-alue. Melulta suojattu piha-alue toteutetaan sijoittamalla asuinrakennukset lähelle katua ja piha sen taakse. Lisäksi kadun suuntaan rakennusten väliset avoimet kohdat aidataan. Kaavassa on annettu määräykset toimenpiteistä, joilla melutaso pysyy riittävän alhaisena asuinrakennuksen sisällä ja oleskelupihalla.

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Alueella on useita rakennussuojelun piirissä olevia rakennuksia. Ennestään suojeltujen rakennusten suojelumerkintöjä on tarkistettu ja täsmennetty. Kaavassa on annettu seuraavat suojelumerkinnät: sr-9, sr-10 ja sr-11. Näistä merkinnöistä sr-9 on sisällöltään kevein. Määräys edellyttää rakennuksen muodon ja ulkoasun tyylin yleispiirteistä säilyttämistä, jos rakennusta muutetaan tai korjataan. Esimerkiksi ikkunat voidaan vaihtaa uusiin niin, että karmit ovat entisiä paksummat, mutta ikkunan ruutujako noudattaa vanhaa. Sr-10 -merkinnän mukaan tulee kiinnittää huomiota nykyisen rakennuksen rakennustaiteellisten arvojen, mm. yksityiskohtien, säilyttämiseen. Sr-11 määräys koskettaa Högforsin tehdasalueen arvokkaita rakennuksia, joiden julkisivujen säilyttämiseen kiinnitetään huomiota. Kaikkia suojelumääräyksiä koskee velvoite pyytää lausunto maakuntamuseolta. Erikseen on huomioitu suojelumerkinnöillä Karjaanjoen ylittävät sillat (s-si -merkintä) ruukin alueen sisällä ja teollisuusrakennusten ilmeeseen merkittävästi vaikuttavat isot katokset. Lisäksi kaavassa on annettu yleisten määräysten tekstiosuudessa paljon nykyistä ympäristöä säilyttämään tarkoitettuja määräyksiä. Muita suojelumääräyksiä ovat mm. s-lo -merkintä, jolla on määritelty liito-oravien reviirialue.

Pusulantien ja Valtatien kulmaan sijoittuvan asuinrakennuksille varatun tontin kaavamääräykset ovat verrattain tiukat. Rakentamista on ohjattu tarkasti sijainnin ja muodon suhteen. Eri käyttötarkoituksia varten laadittuja autopaikkavelvoitteita on runsaasti johtuen siitä, että pyrkimyksenä on mahdollistaa varsinkin tehdasrakennuksiin monenlaista toimintaa, mikä puolestaan pitää rakennukset käyttökelpoisina ja parantaa niiden säilymisedellytyksiä.

5.7 NIMISTÖ

Alueen katunimistöön tulee muutoksia, kun Valtatie-niminen katuosuus poistuu. Nykyinen Helsingintie jatkuu nyt kaavaehdotuksen mukaan aina Pusulantien risteykseen asti. Takkointien suuntaan menevä nykyinen Valtatie muuttuu Högforsinkaduksi. Högforsinkatu tulee

tulevaisuudessa jatkumaan Turuntielle asti. Högforsinkatu nimenä viittaa Högforsin tehdasalueen historiaan. Nykyisessä kaavassa olevan toriaukion tilalle muodostuu katualue, joka on nimetty Opistokujaksi.

Kaupunginvaltuusto päätti (kokous 7.5.2018) hyväksyä kaupunginhallituksen tekemän ehdotuksen muilta osin, mutta Valtatien nimi ja sijainti säilytetään ennallaan.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Katujen liikennejärjestelyt ja risteysalue ovat nykyisin puutteellisia. Kaavamuutoksen voimaan tulon jälkeen on mahdollista laatia Högforsinkadun (Valtatien) ja Pusulantien liittymäjärjestelyistä toteutuskelpoiset katupiirustukset. Uusi pientalotontti on kunnallistekniikan piirissä, mutta se on toteutuskelpoinen vasta kun nykyiset viemäri ja vesijohdot siirretään pois tontin eteläpuolelta. Siirto tehdään samaan aikaan kun toteutetaan risteysalueen liikennejärjestelyt.

Kaupunginvaltuusto päätti (kokous 7.5.2018) hyväksyä kaupunginhallituksen tekemän ehdotuksen muilta osin, mutta Valtatien nimi ja sijainti säilytetään ennallaan.

Tavoitteena on saada asemakaavan muutos lainvoimaiseksi vuoden 2018 alkupuolella, jolloin alueen asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen on mahdollista aloittaa liikenne ja yhdyskuntatekniikan järjestelyillä vuonna 2019. Uudisrakentamiseen tarkoitettu tontti on rakennettavissa em. aikataulun perusteella aikaisintaan vuonna 2019.

Karkkilassa 17.päivänä elokuuta 2017 / tark. 5.1. 2018 / 16.3.2018/**17.5.2018**

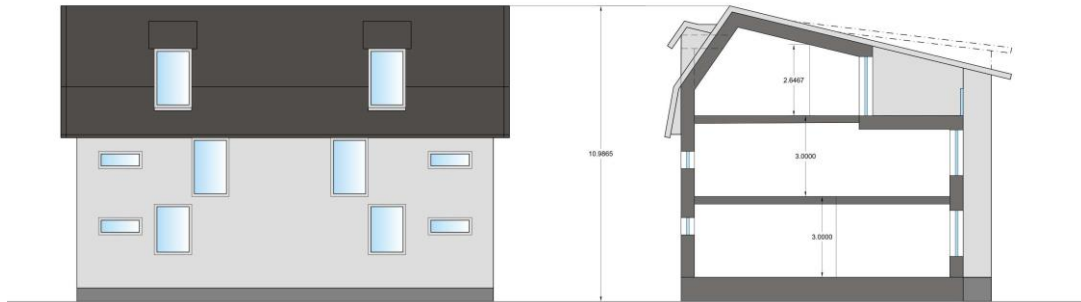
Jari Mettälä
kaavoitusarkkitehti

Lisätty kaupunginvaltuuston päätös selostuksen tekstiin => Kaupunginvaltuusto päätti (kokous 7.5.2018) hyväksyä kaupunginhallituksen tekemän ehdotuksen muilta osin, mutta Valtatien nimi ja sijainti säilytetään ennallaan.

Sakari Lundberg
vt. vastaava rakennustarkastaja



Kuva 50. Kuvassa näkyy aikanaan Valtatie 18:sta sijainnut puolitoistakerroksinen jyrkkäkattoinen omakotitalo. Sen vieressä on ns. Apilatalo, joka jää selvästi korttelissa olevien muiden talojen alapuolelle. Kattolappeella on kattolyhty tuomassa valoa rakennuksen toisen kerroksen keskiosaan. Katunäkymässä kattopinnan suhde julkisivuun on tässäkin talossa ollut merkittävän suuri (lähde: Karkkilan museotoimi).



Kuva 51. Kuvassa on esitetty esimerkki sopivasta uudisrakentamisesta. Valtatien 18 uudisrakennuksessa tulee huomioida vesikaton suhde julkisivuun ja samoin rakennusten pituus suhteessa korkeuteen. Suurimmassa osassa nykyisissä kadun varren rakennuksissa korostuu kattopinta. Kattolyhtyjen toteuttaminen sopii kadun varren tyyliin.