

217

KAAVASELOSTUS - LIITTEET

Vattola II:n asemakaava ja asemakaavan muutos



Karkkilan kaupungin 6 ja 7. kaupunginosia koskeva asemakaava
ja asemakaavan muutos

VATTOLA II

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus – LIITTEET

SISÄLLYSLUETTELO

RANTARAITTI JA YHTEISSAUNAT _____	2
LAPINNIEMEN PUISTON VANHOJEN TALON NÄKYMIEŦ POIKKILEIKKAUSTUTKIELMAT _____	2
LAPINNIEMI – VAIHTOEHTOJEN ARVIOINTI _____	5
KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI _____	8
KUNNALLISTEKNIikka _____	11
KAUPUNGIN MAANOMISTUS _____	13

RANTARAITTI JA YHTEISSAUNAT

Miltä vattolan rantaraitti voisi näyttää?



Rantaraittia yhteinen rantaraitti Prediumin kesäasuntoalueella.



Miten yhteissaunat istuvat maisemaan?



Kesäasunto-osaakeyhtiön yhteiset saunat. Huom. Yhteiskäyttöaluesaan kevyt aitaus.



Saunabuumi on uusi osa kaupunkielämää

KULTTUURI

Museokortti meillä jo on, nyt tarvitsemme saunakortin

25.5. 2:00 Olisiko paikallaan tehdä saunoille sama juttu kuin museoille, pohtii HS:n kulttuuritoimittaja Suvi Ahola.



KAUPUNKI

Helsinki on upea saunakaupunki – Tässä HS:n parhaat saunavinkit lomalle ja juhannukseen

22.6.2018 2:00 Helsingissä saunoja on moneen makuun. Tässä HS:n vinkkilista kesällä saunaan haluaville.



KAUPUNKI

Helsingin saunabuumi jatkuu: Jätkäsaarella aukeaa löylypaikka, joka on korttelisaunan ja baarin yhdistelmä – ”Täällä voi juhlia”

17.11.2018 18:07 Uusi sauna aukeaa kaikille ensi viikolla, mutta HS kävi jätkäsaarelaiten kanssa löylyissä jo perjantaina.



KAUPUNKI

Sompasaunan kilpavarustelu jatkuu: Nyt Kalasatamaan pystytettiin sauna hirsistä – Lauantain avajaisista on kiinnostunut 4 000 ihmistä

31.8.2018 14:42 Idea hirsisaunasta syntyi Slush-tapahtumassa, materiaalit saatiin kumppaneilta ja työ tehtiin talkoilla.



NYT.FI

Talviuinti on siistiä tekemistä joululomaan: hyiseen mereen voi pulahtaa Helsingissä ainakin Sompasaarella ja Löylyssä

25.12.2017 14:00 Loppuvuoteen sopii erinomaisesti pulahdus kylmään mereen.



PÄIVÄN LEHTI 17.7.2019

Uusi yleinen sekasauna Helsinkiin: Pasilassa pääsee pian löylytelemään paikkaan, jossa Leninkin saunoi

17.7. 2:00 Pasilan vanhoilla veturitalleilla kunnostetaan veturimiesten saunaa. Heinäkuun lopulla löylyihin pääsevät kaikki.



KAUPUNKI

Helsinki saunoo hivin vuoksi enemmän kuin ehkä koskaan – minkä näköinen saunakulttuuri tästä seuraa?

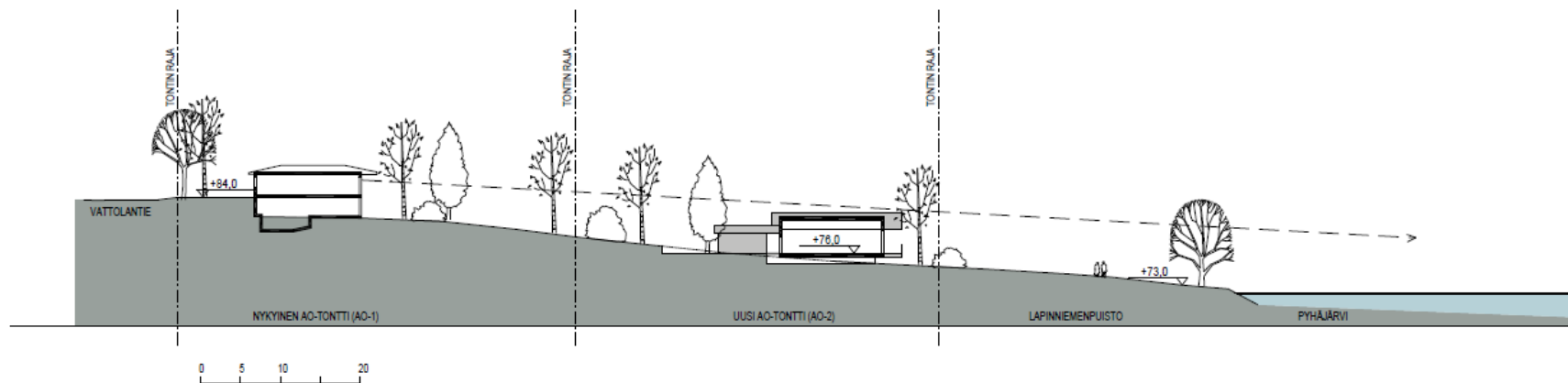
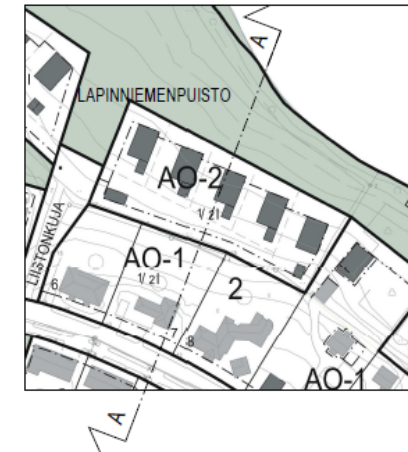
17.7.2016 2:00 Tänä kesänä Helsinki saunoo hivin vuoksi enemmän kuin ehkä koskaan – mutta miksi?



LAPINNIEMEN PUISTON VANHOJEN TALON NÄKYMEN POIKKILEIKKAUSTUTKIELMAT

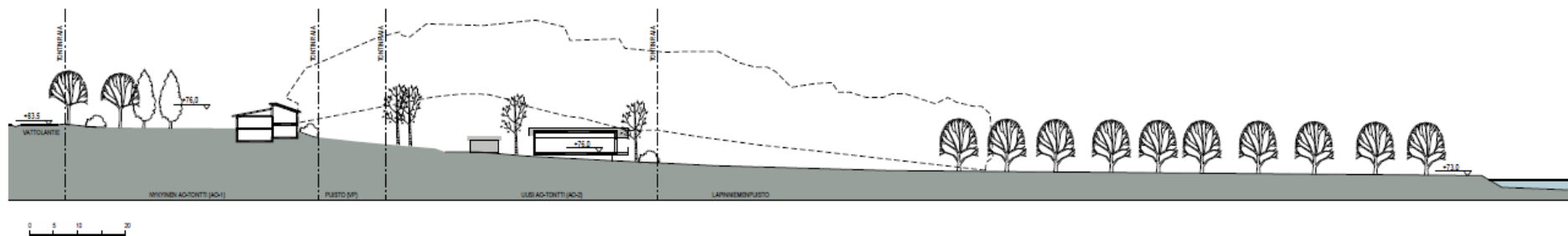
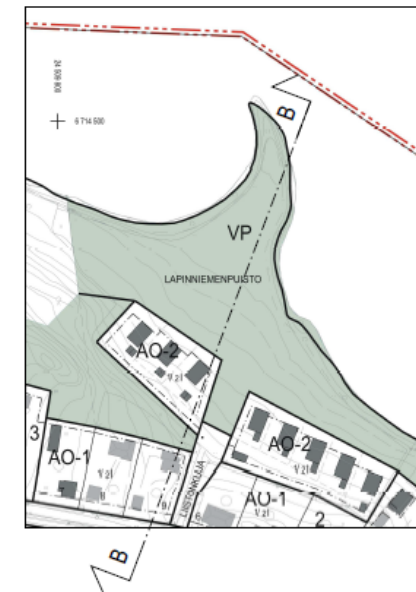
LAPINNIEMENPUISTO- VAIHTOEHTO 1

ALUELEIKKAUS A-A



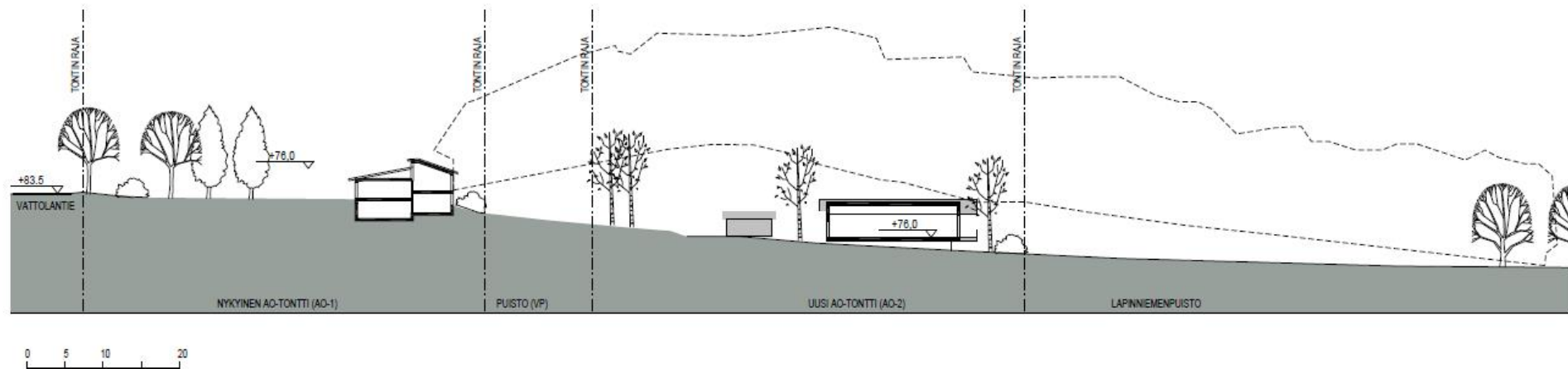
LAPINNIEMENPUISTO- VAIHTOEHTO 1

ALUELEIKKAUS B-B



LAPINNIEMENPUISTO- VAIHTOEHTO 1

ALUELEIKKAUS B-B



LAPINNIEMI – VAIHTOEHTOJEN ARVIOINTI

VATTOLA II - Lapinniemi VAIHTOEHTOJEN TARKASTELU														
VE	MAAK UNTAK AAVA 2050	TONTIT		RANTAVIIVA			VIRKISTYSREIT.		TALOUS – KUNNAN TONTEILLA					
		uudet	oma rantaiset	vapaa	polku- oikeus	suljettu	rannalla	tien kautta	uusia pientaloja	uusia asukkaita noin	kunnallisvero -tulojen lisäys	tonttien myyntitulot kunnalle	tierakennus- kustannukset	vesi- ja viemärointi- kustannukset
0 NYKYTI- LANNE	ok	0		740m	0	260m	0m (600m)	400m	0	0	0	0	0	0
1 OYK2014 <u>puisto- tontit</u> + <u>virkestys- reitti</u> rannalla	ok	3 AO + 5 AO + 4 AO YHT: 11 AO	0 VP ranta: 7 AO + 1 AR	740m	260m	0	1km	0	3* 200k-m2 5*180k-m2	(3*4) + (5*2) = 22	keskim. tulot 3000€ / kk → 100 000€ / v.	8* á 80 000 € = 640 000 €	tonttikatua 300m*200€/m = 60 000€ → n. 7 500€ / t.	vesijohto: 280m*100€/m = 28 000€ viemäri: 100m*150€/m = 15 000€ → n. 5000€ / t.
2 OMARA NTAISET TONTIT + <u>virkestys- reittiä</u> rannalla	ei salli uusia <u>omara n- taisia</u> tontteja a taaja- miin	3 AO tai 4 AO	3 AO tai 4 AO VP ranta: 4 AO + 1 AR	620m	260m	120m	880m	120m	3*300k-m² 4*300k-m²	(3*4) = 12 16	keskim. tulot 5000€/kk → 3 taloa: 70 000€ / v. 4 taloa: 90 000€ / v.	á 150 000 € → 3 taloa: 450 000 € 4 taloa: 600 000€	tonttikatua 220m*200€/m = 44 000€ → n.11 000€ / t.	vesijohto: 200m*100€/m = 20 000€ viemäri: liitosjohdot 2000€/t. + <u>kiinteistökoht.</u> pumppaamot → n. 7000€ / t.

ASUKKAIDEN MAKSAMA KUNNALLISVERO							
KARKKILASSA 2018: veroäyri 20,75 = sama kuin 2019							
kuukausipalkka:		3 000	4 000	5 000	6 000	8 000	€
VE	taloja	>18v./talo	6 300	8 800	11 500	13 700	18 600
1	8	2	100 800	140 800	184 000	219 200	297 600
2	4	2	50 400	70 400	92 000	109 600	148 800
2	3	2	37 800	52 800	69 000	82 200	111 600

lähde:
KUNNALLISVEROLASKURI / YLE
<https://yle.fi/uutiset/3-10035200>

VATTOLA II - Lapinniemi VAIHTOEHTOJEN TARKASTELU							
VAIHTOEHTO	uudet tontit	rantareitin pituus	Pyhäjärven virkistysreitin toimivuus	Liistonpuiston vanhojen talojen näkymät	Tontteja järvinäkymällä	Uusien tonttien houkuttelevuus	Karkkilan ja Vattolan houkuttelevuus asuinpaikkana
NYKY-TILANNE	0	0	Pyhäjärven rantareitti päättyy pian uimarannan jälkeen ja kiertää 400m Vattolantien kautta Lapinniemeen mentäessä.	Näkymät ovat avoimet. Välillä edessä "lehmänmunia".	12 (vanhat)	-	➤ Vattolalla on hyvä maine asuinpaikkana.
1 OYK2014 puisto-tontit + virkistysreitti rannalla	11 AO yksit + kaup.	n. 1km	Pyhäjärven rantareitti jatkuu Pyhäjärven raitilta Koivukadun venevalkamaan asti yht. 2km. Hyvä alku koko rannan kiertävälle reitille. Polkuoikeusosuutta 260m. Reitit jatkuvuus rannalla on sitä tärkeämpää mitä lähempänä keskustaa ollaan.	Uusien kortteleiden 1-kerroksisten talojen yli tai välistä näkee järvelle, koska rinne on jyrkkä. Lisäksi nykyisten talojen aktiivikerrokset ovat 2. kerroksessa.	24 (vanhat + uudet)	Vattola + rantapuisto + rantanäkymät + virkistyspalvelut = erittäin houkuttelevaa.	➤ 11 uutta rantapuistotonttia nostaa Karkkilan profiilia ja monipuolistaa tonttitarjontaa. ➤ Järveltäpäin ja vastarannalta katsottuna rantamaisemaan tulee rantasaunoja. ➤ Ainutlaatuisen alueen yhteisen virkistyskäytön kehittyminen ja rantasaunat parantavat kaikkien Vattolan ja Karkkilan asukkaiden viihtyvyyttä ja lisäävät koko Karkkilan houkuttelevuutta asuinpaikkana. ➤ Pyhäjärven rantareitin rakentaminen on monen karkkilalaisen toive.
2 OMARAN-TAISET TONTIT + virkistysreittiä rannalla	3 AO	n.0,9 km	Rantareitti on suora mutta yhteys rantaan katkeaa n. 120m omarantaisten tonttien takana.	Rantaan tulee noin 120m:n matkalle uusia, 300m ² omakotitaloja.	15-16 (vanhat + uudet)	Vattola + omaa rantaa Pyhäjärven rannalla puiston vieressä = 3 – 4 supertonttia. Kenellä on varaa? Haluavatko ihmiset hoitaa isoja kiinteistöjä?	➤ 3 - 4 uutta omarantaista tonttia herättää varmasti kiinnostusta ja huomiota. ➤ Alueen isompi potentiaali uudenlaista järvenranta-asumista tarjoavana kohteena jää hyödyntämättä. ➤ Järveltäpäin ja vastarannalta katsottuna rantamaisemaan tulee rantasaunoja ja omakotitaloja. ➤ Rantareitti ja rantapuisto toteutuvat tyypistetyt. Yhteinen rantasauna houkuttelee. ➤ Voiko tonteista olla jopa imagohaittaa suhteessa Kestävä Karkkila strategiaan?

SAUNAVAIH- TOEHDOT	KUVAUS	VAIKUTUS MAISEMAAN JA VIRKISTYSKÄYTTÖÖN	VAIKUTUS TONTTITARJONTAAN JA ASUKKAIDEN HOUKUTTELUUN
6 RANTASAUNAA: - yhteissauna 45 m2 - yksityiset 20m2 - saunat liitetään vesi- ja viemäriverkostoon	1: karkkilalaisten sauna 2: <u>Lapinnienem</u> asuinkorttelin yhteissauna 3: rivitalokorttelin sauna 4-6: <u>Vattolantien</u> vanhojen rantatilatalojen sauna yhdessä uuden tontin kanssa	- järveltäpäin katsottuna rantaan tulee saunarivi - yleinen sauna ja venelaituri lisäävät Lapinniemenpuiston käyttöä ja tunnettuutta sekä parantavat Karkkilan palveluja - rantakaistaleella yksityissaunat voivat lisätä yksityisreviirin tunnetta virkistysreitillä varrella	- rantoihin liittyvät palvelut, rantasaunat ja vesillä liikkuminen ovat <u>PKS:n</u> kasvurenkaan kuntien houkuttimia asukaskilpailussa - Lapinniemen uuden asuinkorttelin 8 pientalotontin yhteinen rantasauna tekee tonteista lähes rantatontteja ja monipuolistaa tonttitarjontaa: ratkaisu toteuttaa yhteisöllisyyttä, jakamistaloutta ja vähentää kiinteistöhuolia verrattuna omarantaisiin tontteihin - rivitaloyhtiön kohdalla yhteinen rantasauna toimii hyvityksenä puistomaan luovutuksesta ja yksityisyyden menetyksestä - vanhoille taloille ja rantatilojen uusille rakennuspaikoille yhdessä osoitetut rantasaunat lisäävät uusien tonttien houkuttelevuutta ja hyvittävät vanhoille taloille suoran rantayhteyden ja yksityisyyden menetystä YHTEENVETO: syntyy 12 uutta tonttia, joilla on jaettu rantasauna, 3 vanhaa taloa ja rivitalokokonaisuus saavat myös jaetun rantasaunan
2 RANTASAUNAA - yhteissauna 45 m2 - yksityissauna 20m2 - saunat liitetään vesi- ja viemäriverkostoon	1: karkkilalaisten sauna 2: <u>Lapinnienem</u> asuinkorttelin yhteissauna	- järveltäpäin katsottuna rantaan tulee 2 uutta saunaa - yleinen sauna ja venelaituri lisäävät Lapinniemenpuiston käyttöä ja tunnettuutta sekä parantavat Karkkilan virkistyspalveluja - virkistysreitti talojen kohdalla ei tunnu niin yksityisreviiriltä - saunojen puuttuminen vanhojen talojen kohdalta voi vähentää positiivista asennetta yhteistä rantareittiä kohtaan	- Lapinniemen uuden asuinkorttelin 8 pientalotontin yhteinen rantasauna tekee tonteista lähes rantatontteja ja monipuolistaa tonttitarjontaa: ratkaisu toteuttaa yhteisöllisyyttä, jakamistaloutta ja vähentää kiinteistöhuolia verrattuna omarantaisiin tontteihin - tonteista tulee erittäin kilpailukykyisiä - yhteissaunat ja laiturit vähentävät kesämökkien tarvetta YHTEENVETO: syntyy 8 uutta tonttia, joilla yhteinen rantasauna
EI RANTASAUNOJA	-	- järveltäpäin katsottuna rannan ilme ei muutu - virkistysreitti jää ainoaksi houkuttimeksi - virkistysreitti ei talojen kohdalla tunnu niin yksityisreviiriltä - vanhat rantatilat voivat suhtautua rannan virkistysreittiin nihkeämmin	- Pyhäjärven rannan vaikutus tonttitarjonnan houkuttelevuuteen on rantasaunavaihtoehtoa vähäisempi, mutta rannan läheisyys ja rantapuisto ovat silti hyviä kilpailuvaltti <u>Vattolantien</u> uusille, yksityisille tonteille ei tule rantasaunamahdollisuutta YHTEENVETO: ei uusia eikä vanhoja rantasaunallisia tontteja

KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

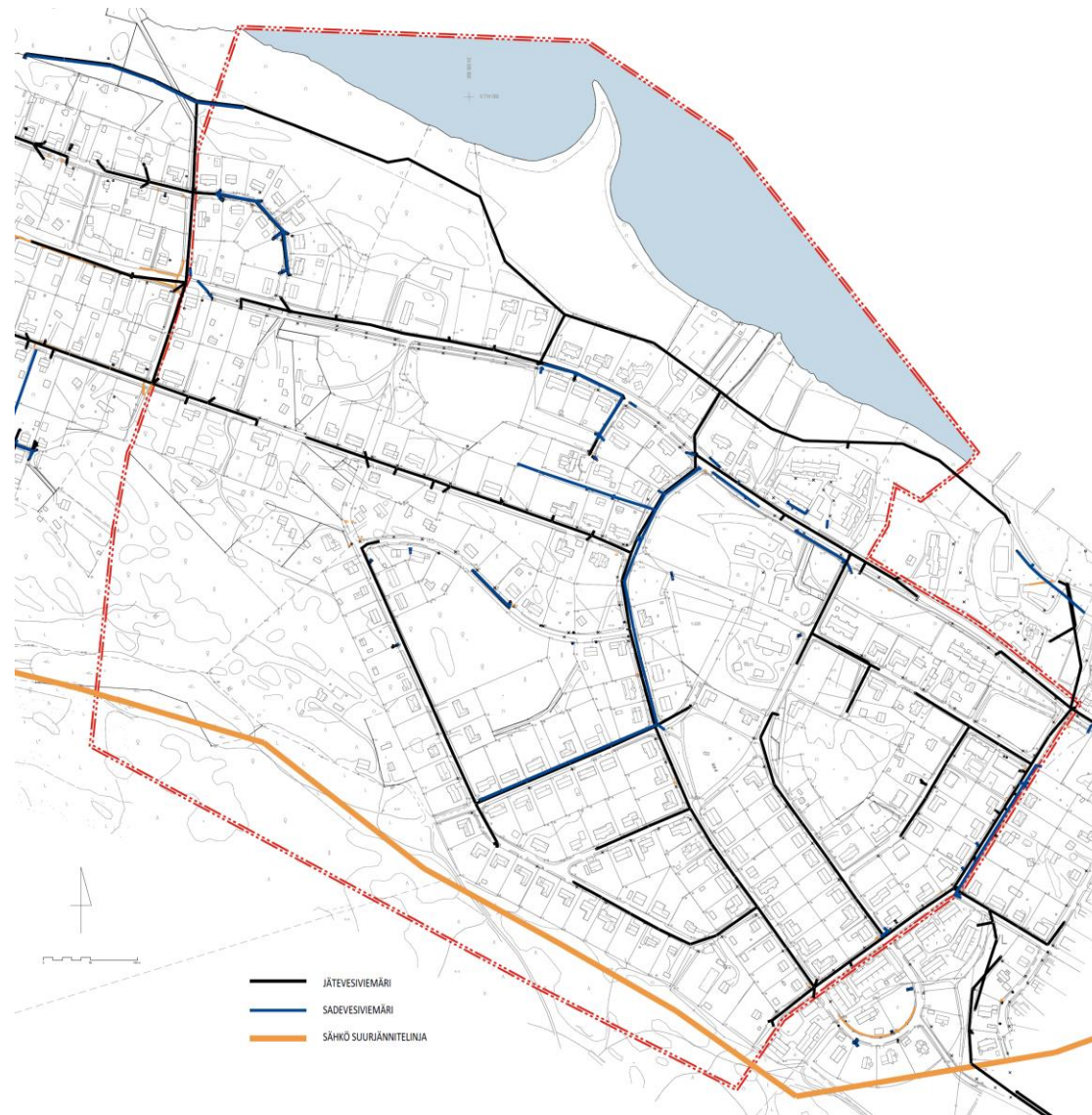
Koko kaavan MRL:n ja MRA:n mukainen arviointi: arviointi täydentyy saadun palautteen ja luonnosvaiheen kommenttien perusteella.
Päivitys 15.10.2019 / KK, MV

217 VATTOLA II - ARVIO ASEMAKAAVAN VÄLITTÖMISTÄ JA VÄLILLISISTÄ VAIKUTUKSISTA

1) ihmisten elinoloihin	Elinoloja parantavat ratkaisut: • Hiisimetsänsäntäkatun katkaisu vähentää haitallista läpiajoliikennettä ja lisää liikenneturvallisuutta • Pyhäjärvenrannan noin 2km pitkä rantareitti, sauna ja venelaituri houkuttelevat karkkilalaisia ulkoilemaan ja nauttimaan luonnosta • Lapinniemenpuisto ja <u>Liistonpuisto</u> lisäävät viihtyvyyttä koko Karkkilassa ja erityisesti Vattolassa Elinoloja heikentäviä ratkaisuja ei ole.
elinympäristöön	Elinympäristön laatu kohenee ja Vattolan profiili asuinalueena kasvaa kokonaisuudessaan. Yhteiset saunat ja laiturit lisäävät alueen virkistyskäyttöä ja yhteisöllisyyttä. Vattolantien rannanpuoleisten tonttien eteen tuulee rakentamista ja yleinen virkistysreitti. Tämä voidaan kokea taustan tonteilla asumisviihtyvyyden alentumisena. Virkistysreittien jatkuvuus paranee ja määrä kasvaa.
2) maa- ja kallioperään	Maa- ja kallioperää muuttavia ratkaisuja ei ole.
veteen	Pyhäjärven rantasaunat kuten muu rakentaminen liitetään yleiseen vesi- ja jätevesiverkostoon, jolloin vaikutuksia järvi- tai pohjavesiin ei synny. Hulevedet käsitellään tonteilla.
ilmaan	Kaavan energiaratkaisulla ei lisätä paikallisia pienhiukkaspäästöjä, ja aiheutetaan mahdollisimman vähän kasvihuonekaasupäästöjä. Kaava-alueen palvelut ovat kevyenliikenteen etäisyydellä. Kaavan energiaratkaisussa suositellaan puulämmityksen ja vanhojen öljykattiloiden vaihtamista uusiutuviin energiaratkaisuihin. Uusille asuinkortteleille edellytetään maalämpöön tai muuhun ei-fossiiliseen energiaan liittyvää energiaratkaisua. Yksittäisille tonteille suositellaan ilmalämpöpumppuja, aurinkopaneeleita ja tuuliruuviturbiineita.

ilmastoon	Kasvihuonekaasupäästöjä vähentäviä ratkaisuja ovat: Rantapuistot, viheralueet ja Pyhäjärven virkistysreitti lisäävät asuntoalueella viihtymistä, jolloin kesämökkeilyn ja matkailun tarpeen väheneminen vähentää liikkumista ja kesämökkirakennuskannan rakentamista. Uusien tonttien tarjoaminen lähellä keskustapalveluja vähentää liikkumista ja painetta haja-asumiseen.
3) kasvi- ja eläinlajeihin	Arvokkaat luontoalueet on asemakaavassa otettu huomioon suojelumerkinnöin. Liistonpuiston erityisiä arvoja vaalitaan perustamalla alueelle luonnonsuojelualue. Eläinten liikkumiselle tärkeät viherkäytävät alueen halki on säilytetty kaavassa. Kaavamääräyksiin varmistetaan, että myös asuintontit säilyvät vehreinä ja istutettuina. Kaavan mahdollistamalla vähäisellä täydennysrakentamisella on hyvin vähäinen vaikutus kasvi- ja eläinlajeihin.
luonnon monimuotoisuuteen	Luonnon monimuotoisuutta vaalitaan ja ylläpidetään lähivirkistys- ja puistoalueilla sekä perustettavalla luonnonsuojelualueella.
luonnonvaroihin	Kaavan mahdollistamalla vähäisellä täydennysrakentamisella on hyvin vähäinen vaikutus luonnonvaroihin.
4) aluerakenteeseen	
yhdyskuntarakenteeseen	Kaava eheyttää nykyistä yhdyskuntarakennetta mahdollistamalla vähäistä nykyisen rakenteen mittakaavaa noudattavaa täydennysrakentamista. Kaavan osoittama asumisen lisäkerrosala, yhteensä noin 6400 k-m2 mahdollistaa mitoituksella 1 h/ 50 k-m2 128 asukaan lisäyksen. Täydennysrakentaminen eheyttää erityisesti Vattolantien varren kaupunkirakennetta, jota nykyisellään pirstaloj useat luonnontilaiset puistoalueet.
yhdyskuntatalouteen	Kaava on yhdyskuntatalouden näkökulmasta suotuisa, koska täydennysrakentamista on siinä osoitettu alueille, joilla on jo olemassa tarpeellinen yhdyskuntatekniikka. Yhdyskuntatekniset kustannukset maksaa maanomistaja. Kaupungin omistamassa Lapinniemen uudessa asuinkorttelissa yhdyskuntakustannukset siirretään myytävien tonttien hintaan. Asukaslisäys ei edellytä koulujen ja päiväkotien rakentamista vaan tarvittavat palvelut löytyvät Etu-Vattolasta.
energiatalouteen	Alueella ei ole kokonaisvaltaista energiaratkaisua. Energiaratkaisut ovat tontti- ja korttelikohtaisia.
liikenteeseen	Alueen liikennemäärät eivät olennaisesti kohoa. Hiisimetsänsäkadun katkaisu rauhoittaa tonttikadun ja siirtää läpiajoliikenteen Vattolantielle, jossa siitä ei ole haittaa.
5) kaupunkikuvaan	Kaavamääräyksiin on pyritty vahvistamaan alueen puutarhakaupungin periaatteista lähtöisin olevaa kaupunkikuvallista ilmettä. Kaavassa on määrätty tonttien kadunvarsi-istutuksista sekä tonttien yleistä vehreyttä ylläpitävistä periaatteista. Lisäksi on nykyistä yhtenäisemmän kaupunkikuvallisen ilmeen saavuttamiseksi määrätty

	täydennysrakentamisen kaupunkikuvaan vaikuttavista tekijöistä, kuten materiaaleista ja värityksestä sekä mittakaavasta.
maisemaan	Rannan läheisyyteen, osittain avoimelle peltoalueelle on osoitettu uusia pientalotontteja. Jotta rakennukset eivät korostuisi rantamaisemassa, eivätkä myöskään liiaksi peitä järvinäköaloja taustalla olevista nykyisistä rakennuksista, on kerrosmäärä rajattu yhteen. Lisäksi on kaavassa edellytetty yhtenäistä rakennustapaa, sekä maisemaa eheyttävän istutusvyöhykkeen toteuttamista rakennusten ja rannan väliin. Lapinniemen rannalle tyypillinen hopeapajurivi säilytetään ja alueen puistomainen ilme palautetaan raivaamalla rantapusikko niiden välistä. Haukkamäen jylhän metsärinnemaiseman säilyttämiseksi on annettu määräys hoitaa metsää jatkuvan kasvatuksen menetelmällä.
kulttuuriperintöön	Kaavassa on otettu huomioon kulttuuriympäristön vaaliminen sekä rakennuskohtaisin suojelumerkinnöin että alueellisin korttelialueita koskevin määräyksin. Vattulan vanhan kylätontin Mäkilän puisto on huonossa kunnossa. Kaavalla halutaan edistää sen kunnostamista ja käyttöönottoa osana Vattolan puistoverkoston ja Karkkilan kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita.
rakennettuun ympäristöön	Kaava mahdollistaa alueelle, vielä toteutumattoman kerrosalan lisäksi yhteensä noin 3100 k-m² uutta täydennysrakentamista. Laajennusalueet tuovat alueelle noin 1500 k-m² <u>lisäkerrosalaa</u>. Muuttamalla tarpeettomiksi osoittautuneita yleisten alueiden varauksia asuinkäyttöön muodostuu uutta asuinkerrosalaa noin 6200 k-m². Täydennysrakentamisen sovittamiseksi olevaan rakennettuun ympäristöön on kaavamääräyksen säädelty mm. rakentamisen mittakaavaa, materiaaleja ja väritystä sekä viherrakentamista.
6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittyminen	Kaava lisää alueen houkuttelevuutta asuinympäristönä parantamalla rannan ja ympäröivien viheralueiden saavutettavuutta ja kevyen liikenteen <u>reitistöä</u>.

KUNNALLISTEKNIikka



KAUPUNGIN MAANOMISTUS

