

217

KAAVASELOSTUS - luonnos

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

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 TUNNISTETIEDOT	3
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	4
1.3 KAAVAN TARKOITUS	5
1.4 KUVAT JA LIITTEET	5
1.5 MUUT KAAVAN LAADINTAAN LIITTYVÄT AINEISTOT	6
2 TIIVISTELMÄ	7
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	7
2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ	7
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	7
3 LÄHTÖKOHDAT	8
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	8
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	21
4 SUUNNITTELUVAIHEET	24
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	24
4.2 VIREILLETULO JA PÄÄTÖKSET	24
4.3 OSALLISTUMINEN JA KAAVAPROSESSI	24
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA VAIKUTUKSET	27
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	30
5.1 KAAVAN RAKENNE	30
5.2 ASEMAKAAVAMÄÄRÄYSTEN YHTENÄISTÄMINEN	31
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	33
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	35
5.6 NIMISTÖ	35
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	36
6.1 VIRKISTYSREITTIEEN TOTEUTUS	36
6.2 RANTASAUNOJEN TOTEUTUS	36
6.3 UUDET ASUINKORTTELIT	36
6.4 TÄYDENNYSRAKENTAMINEN	37
6.5 LIIKENNEVERKKO	37
6.5 PUISTOT, SUOJELUALUEET JA VIHERVERKOSTO	38

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE **xx**. PÄIVÄNÄ **xx**KUUTA 2019 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

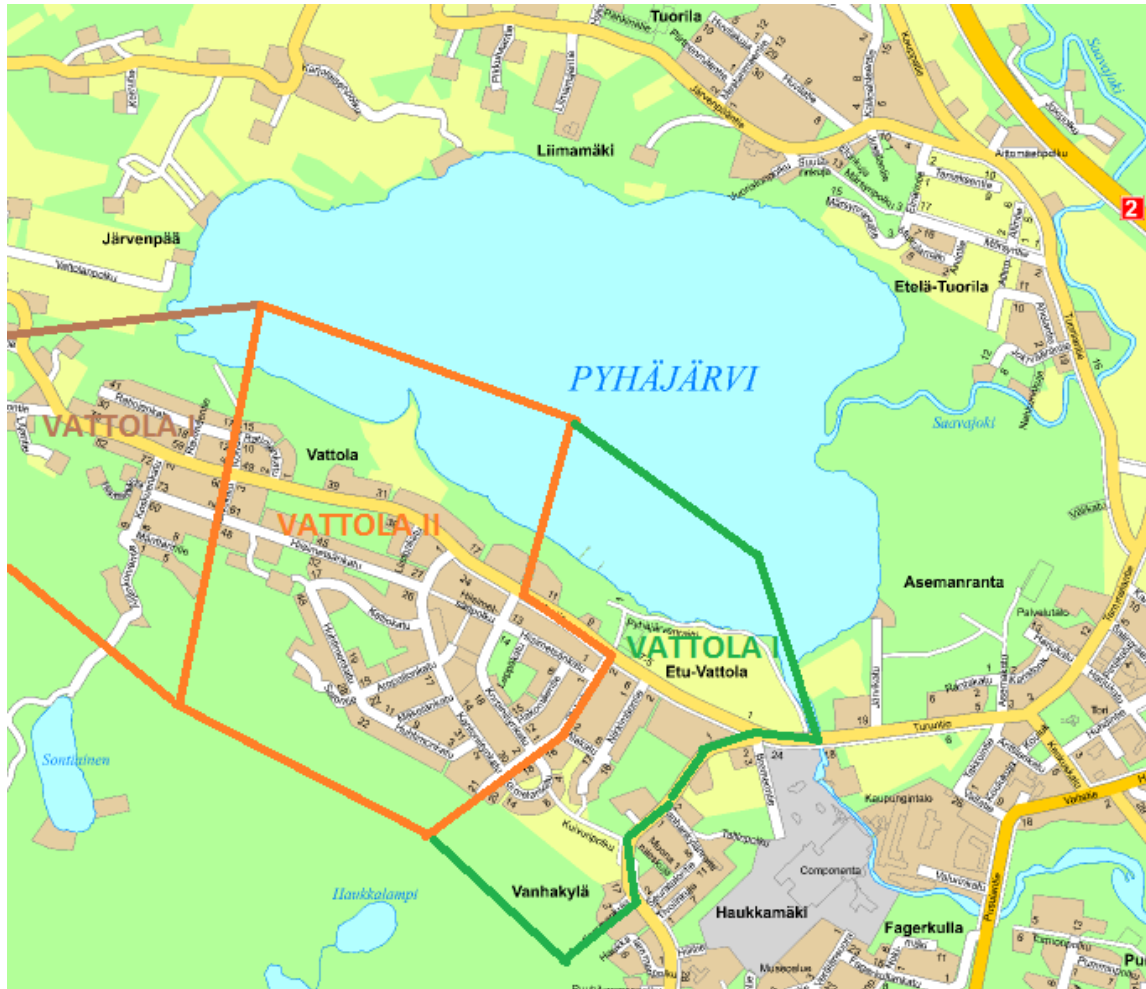
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

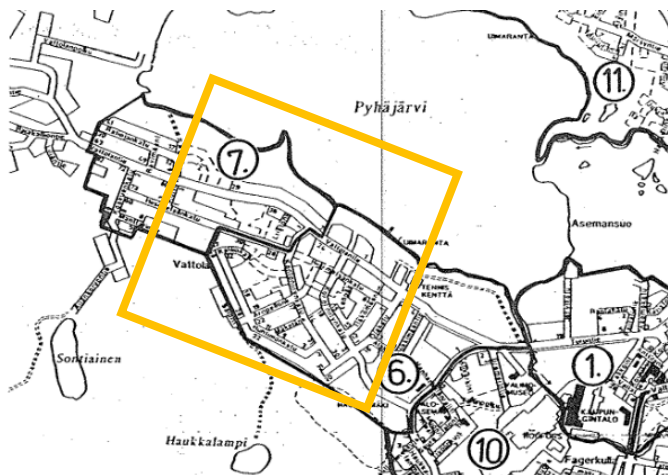
Kaavan nimi:	Vattola II Asemakaava, kaava nro 217
Kaava-alueen määrittely:	Asemakaava koskee osia Karkkilan 6. ja 7. kaupunginosien maa- ja vesialueista. Asemakaavan muutos koskee Karkkilan 06. kaupunginosan kortteleita 10, 12, 13, 16-31 ja 36 sekä niihin liittyviä katu-, virkistys- ja vesialueita. Asemakaavan muutos koskee Karkkilan 07. kaupunginosan kortteleita 1-4, 8, 12-15 ja 18-23 sekä niihin liittyviä katu-, virkistys- ja vesialueita. Asemakaava muutoksella muodostuu Karkkila 06. kaupunginosan korttelit 0000 ja 0000, sekä niihin liittyvät katu-, liikenne-, virkistys-, ja vesialueet.
Kaavan laatija:	Kristina Karlsson, arkkitehti Safa Kaavoituspäällikkö Mariitta Vuorenpää, Karkkilan kaupunki
Yhteystiedot:	Karkkilan kaupunki Tekninen toimiala/Kaavoitus

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunniteltavan alueen sijainti on esitetty alla olevassa kartassa. Suunnittelualue sijaitsee Karkkilan keskusta-alueen länsipuolella. Kaava-alueen pinta-ala on noin 77 ha.



Vattola II:n asemakaava-alue ulottuu sekä Etu-Vattolan kaupunginosan 6 että Taka-Vattolan kaupunginosan 7 alueille.



1.3 KAAVAN TARKOITUS

Vattola II alue käsittää sekä Etu-Vattolan (kaupunginosa 6) että Taka-Vattolan aluetta (kaupunginosa 7).

Asemakaavan tavoitteet ovat:

1. kaupungin omistaman tonttimaan hyödyntäminen Lapinniemessä tonttitarjonnan monipuolistamiseksi järvinäkymätonteilla
2. täydennysrakentamisen mahdollistaminen
3. jo rakennetun asemakaava-alueen asemakaavamääräysten yhdenmukaistaminen ja ajanmukaistaminen
4. kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ja alueiden suojeleminen sekä puutarhakaupunkiperinteen jatkaminen
5. Pyhäjärven ympäri kulkevan virkistysreitin toteuttaminen
6. toimiva puistoverkosto ja yhteys Ruuhilammen erämaa-alueeseen ja Pyhäjärveen
7. luontoarvojen suojeleminen
8. liikenneverkon ja liikkumisen turvallisuuden parantaminen
9. kevyesti liikkuvien verkoston jatkuvuus
10. liikenteestä aiheutuvien häiriöiden vähentäminen
11. paikkojen osoittaminen teleoperaattoreiden tukiasemamastoille.

Uusien rakennusten sijoittelussa huomioidaan alueen mittakaava sekä pyritään muodostamaan selkeitä rakennusten ja kasvillisuuden rajaamia puutarhakaupungille ominaisia katu- ja pihatiloja. Järven läheisyys pyritään huomioimaan alueen näkymien suunnittelussa.

Liikenteen osalta lähtökohtana on, että Vattolantie toimii alueen pääkokoojakatuna ja keskustan palvelut ovat saavutettavissa kevyellä liikenteellä pyöräteitä ja tonttikatuja pitkin.

Vattola II:n alue rajautuu Ojakatuun, joten osa Vattolan omakotialueesta jää kaavamuutosalueen ulkopuolelle. Ns. Vattola I:n alue liittyy laajaan Asemanrannan kaavarunkokokonaisuuteen, jossa arvioidaan vielä rakentamattomien peltöjen käyttö ja uimarannan kehittäminen. Asemanrannan kaavarunko-kokonaisuus käynnistyy vuoden 2019 aikana.

1.4 KUVAT JA LIITTEET

Kuvat:

1. Asemakaavakartta
2. Havainnekuva

Liitteet:

1. Kehittämisen periaatteita, kohteet ja vaihtoehdot 26.9.2019
2. Kaavaselostuksen liiteosa

1.5 MUUT KAAVAN LAADINTAAN LIITTYVÄT AINEISTOT

1. Vattulan kylätontin historiallisen ajan rakenteiden arkeologinen dokumentointi, Museovirasto 2019 (tulossa)
2. Rakennusinventointi Vattola II asemakaava-alueella, Kristina Karlsson 2019
3. Pyhäjärven eteläosan luontoselvitys, Laura Ahopelto, 2017
4. 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.
5. Keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaava, maisemaselvitys 4/09
6. Museovirasto, arkeologiset selvitykset ja muinaismuistolailla rauhoitetut kohteet ja alueet
7. Karkkilan vanha rakennuskulttuuri, Päivi Mikola ja Risto Hakomäki, 1994.
8. Missä maat on mainiommat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liiton julkaisuja E 114 – 2012.
9. Karkkilan eli Högforsin ja Pyhäjärven entisen Pahajärven historia. Seppo Aalto ja Kimmo Rentola, Jyväskylä 1992.
10. Pyhäjärven maiseman hoitosuunnitelma. MA-arkkitehdit, 28.10.1996.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

1. Vireilletulo KH §4 15.1.2018
2. OAS nähtävillä 31.1.-5.3.2018
3. Ideointivaiheen auditoiva kaavakävely kaavoituksen ohjausryhmän kanssa 16.5.2019
4. Ideointivaiheen asukastilaisuus 24.5.6.2019: noin 30 osallistujaa
5. Luonnosvaihtoehdot teknisessä lautakunnassa 26.9.2019: kehitettäväksi valittiin yleiskaavan mukainen vaihtoehto §70.
6. Luonnos teknisessä lautakunnassa 24.10. 2019 lähetettäväksi KH:lle nähtäville asetettavaksi §81
7. Luonnos KH:ssa 4.11.2019, nähtäville asettaminen §xx
8. Luonnos nähtävillä ja lausuntopyynnöt xxxx
9. Luonnosvaiheen asukastilaisuus xxxx
10. jne.

2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

x Tiivistelmä tehdään kaavaehdotukseen. x

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavaa lähdetään toteuttamaan kaupungin omistamissa kohteissa heti, kun kaava on saanut lainvoiman.

Asemakaavaa toteutetaan sekä kaupungin maalla, yksityisten maanomistajien hankkeina, että maankäytösopimuksin. Maanomistajat vastaavat omien rakennuspaikkojensa kunnallistekniikan toteuttamisesta. Pyhäjärven virkistysreitti toteutetaan reittitoimituksella.

Liitteenä on kaupungin vastuualueiden aikataulutettu toteutusohjelma. x Tehdään kaavaehdotukseen. x

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Vattolan kylän alue jakaantuu Etu- ja Taka-Vattolaan. Tiiviin asutuksen alue on levinnyt nauhamaisesti Pyhäjärven lounaisrannan ja Haukkamäen geologisesti ja maisemallisesti arvokkaan selännealueen väliin. Haukkamäen lampialue on suosittu, erämaaluonteinen virkistysalue aivan Vattolan asutuksen vieressä.

Vattola II:n kaavamuutosalue on osa Karkkilassa ainutlaatuisella tavalla rakentunutta ja säilynyttä puutarhakaupunkiperinnettä, vaikka suurin osa tonteista on rakennettu vasta 70-luvun jälkeen. Rakennetun kulttuuriympäristön näkökulmasta alueella on Mäkilän vanhan kylätontin arvokas rakennuskokonaisuus sekä yksittäisiä, hyvin säilyneitä rakennuksia aina 1800-luvun lopulta 50-luvun tyyppitaloihin. Karkkilan kulttuurihistoriallisesti arvokkaat Rky-alueet eivät ulotu Vattolaan.

Alueella sijaitsee toinen Karkkilan historiallisen ajan arvokkaista kylätonteista, Mäkilän kylätontti. Kylätontin alueella toimittaessa on aina pyydettävä museoviraston lausunto.

Suunnittelualueen länsipuolella on 1. luokan pohjavesialue.

110kw:n voimajohtolinja kulkee kaakko-luode -suuntaisesti Haukkamäen metsän reunassa.

Suunnittelualueen historiaa

Vattolan kylä sijaitsi ilmeisesti jo 1500-luvulla kaava-alueella sijaitsevan Mäkilänpuiston kohdalla. Kylässä oli 1500-luvun lopulta alkaen 2 taloa Liisto ja Eskola, joiden myöhemmin hieman siirtyneillä tonteilla edelleen on vanhoja rakennuksia, joskin maanviljely näillä tiloilla on kauan sitten loppunut. Kolmas vanhempi tila on Eskolasta 1800-luvun alussa lohkottu Mäkilä, jonka rakennukset sijoittuvat Vattolantien varteen mäelle.

Karkkilan perustetun Högforsin tehtaan vaikutukset alkoivat näkyä Vattolassa alkuun 1800-luvulla erityisesti metsien hakkuina, mutta myöhemmin 1800-luvun lopulta lähtien myös asukasmäärän lisääntymisenä. Asutuksen myötä tuli alueelle myös uusia elinkeinoja ja palveluja. Ensimmäinen kauppa Vattolassa avattiin vuonna 1895. Eskola ja Liisto myytiin 1900-luvun molemmin puolin Högforsin ruukille ja Mäkilään tulivat uudet omistajat Vaskijärveltä. Maanviljelyksen osuus elinkeinona pieneni kylän keskellä, mutta reuna-alueille ja takamaille perustetut uudistilat ja torpat elivät vielä vahvasti maasta.



Ote vuoden 1934
asemakaavasta.

Karkkilan kauppalaan vuonna 1932 laaditulla, puutarhakaupungin ja 1920-luvun klassismin piirteitä omaavalla, asemakaavalla on ollut merkittävä vaikutus Vattolan kaupunkikuvaan. Alue ei toteutunut yhtä kaupunkimaisena kuin kaavassa esitettiin, mutta monet sen elementit, kuten rakennusten säännönmukainen sijoittuminen katujen varteen, katujen varsien istutukset sekä vehreät puutarhatontit, ovat alueen nykyisen identiteetin vahvoja taustatekijöitä.

Alueelle on laadittu 2019 valmistunut *Rakennusinventointi Vattola II-asemakaava-alueella* jossa alueen kehitys Vattolan kylätontista nykypäivään on tarkemmin selvitetty.

Inventoinnin tarkoituksena on ollut tunnistaa asemakaavatyössä huomioon otettavat arvokkaat rakennetun kulttuuriympäristön kohteet ja alueet sekä määritellä näille suojelusuositukset. Selvitys ei ole suojeluluettelo, vaan sen tavoitteena on ollut kartoittaa alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennuskanta ja alueet, sekä analysoida niiden ominaispiirteitä ja kulttuurihistoriallista arvoa. Asemakaavassa ratkaistaan, miten selvityksessä esiin tuodut kulttuuriympäristön arvot otetaan huomioon.

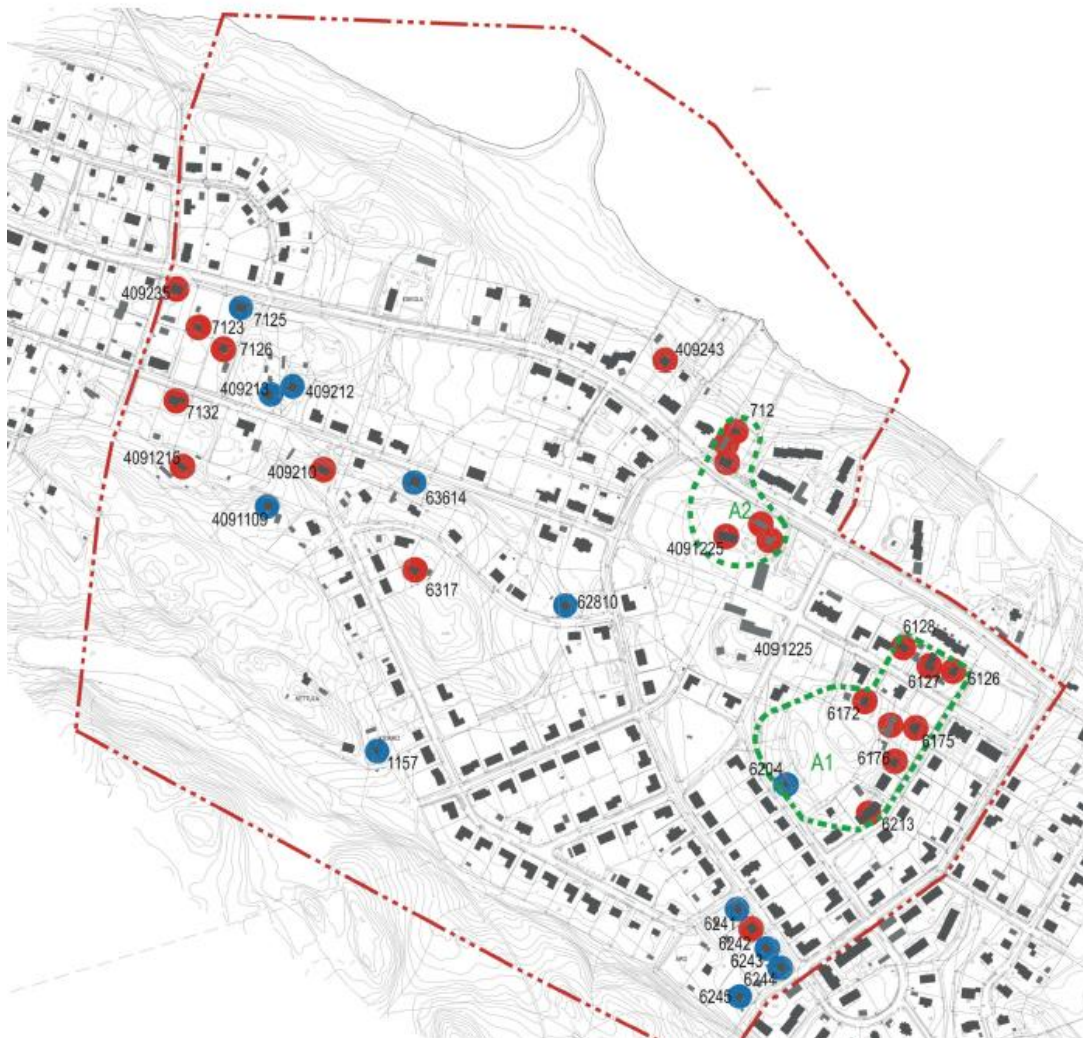


Valokuva Vattolasta
arviolta 1950-
luvulla. Karkkilan
museo.

Suunnittelualueen rakennuskanta

Vattola II:n rakennuskannasta suurin osa on pientalojen asuinkortteleita. Rakennuskanta on iältään valtaosaltaan 1960- ja 1970-luvulta, mutta myös vanhempia 1800-luvun ja 1900-luvun alun asuinrakennuksia on säilynyt yksittäisinä. Alueella on joitakin rivitaloja ja yksi kaksikerroksinen asuin- ja liikerakennus Vattolantien ja Koivukadun kulmauksessa. Lisäksi alueella on jonkin verran rakentamattomia omakotitontteja ja kaksi rakentamatonta tonttia julkista toimintaa varten. Vattolantien ja Koivukadun risteyksessä on myymälärakennus, jossa myymälätoiminta on lakannut. Myös Mäkelän tilan yhteydessä sijaitsevan sahan toiminta on lakannut, mutta rakennukset ovat vielä jäljellä.

Alueen vanhempi kulttuuriympäristön kannalta huomionarvoinen rakennuskanta on inventoitu vuoden 2018- 2019 rakennusinventoinnin yhteydessä. Vanhinta rakennuskulttuuria edustavat mm. seuraavat tilat tai talot: Sanna, Vähävesi, Niemi, Korpela, Santamäen talot, Leppämäki, Tyynelä ja Eskola. Pyhäjärven rantamilla on uudemman rakennuskannan joukossa rakennuskantaa 1900-luvun alusta 1930-luvulle mm. Rauhala (1914), Renbacka (1905) ja Kuoppamäki (1929).



Inventointikartalle on punaisella merkitty asemakaavassa suojeltavaksi esitettävät kulttuuriympäristön kannalta merkittävät rakennukset. Sinisellä on esitetty muut kulttuurihistorian, rakennushistorian tai kaupunkikuvan kannalta huomionarvoiset kohteet.



Kantoniitynkadun varrella on pieni 1950-luvun 1½-kerroksisten tyyppitalojen kokonaisuus.

Vattolan alueella esim. Kantoniitynkadun varsien talot ovat ulkoisen ilmeen suhteen paikoin kirjavia.



Kuva Vattolatieltä, oikealla näkyy Eskolan vanhat talot

Kaupunkikuva

Vattolan Pyhäjärven rantaa seuraava alue on tänä päivänä verrattain tiivisti rakennettu ja rakennuskannaltaan kerroksellinen pientaloalue. Alueen selkärangan muodostaa Vattolantie, jonka varressa vanhat talot, Eskola ja Mäkilä pihapiireineen ovat vielä jäljellä. Tiiviisti rakentuneiden pientalotonttien välissä on säilynyt pienialaisia avoimia peltoalueita sekä metsäisinä puistoina säilytettyjä mäenkumpareita., jotka jakavat kaupunkirakennetta. Viereisessä oleva Pyhäjärvi näkyy Vattolantielle vain harvoissa paikoissa.

Kaupunkikuvassa leimallisia ovat katuja säännönmukaisesti reunustavat 1970- ja 1980-luvun yksikerroksiset tasakattoiset tai loivalla satulakaton varustetut omakotitalot sekä näiden väliin siellä täällä sijoittuvat 1950-luvun 1½ kerroksiset pientalot. Erityisesti Eskolanpuistoa ympäröivien katujen kaupunkikuvassa nousee myös vanhempi 1800-luvun loppu- ja 1900-luvun alun rakennuskanta esiin korostuneesti. Katualueiden reunoilla muodostavat leikatut pensasaidat ja piha puusto sekä paikoin runsaslajikkeiset istutukset vehreää yleisilmettä.

Luonnonympäristö

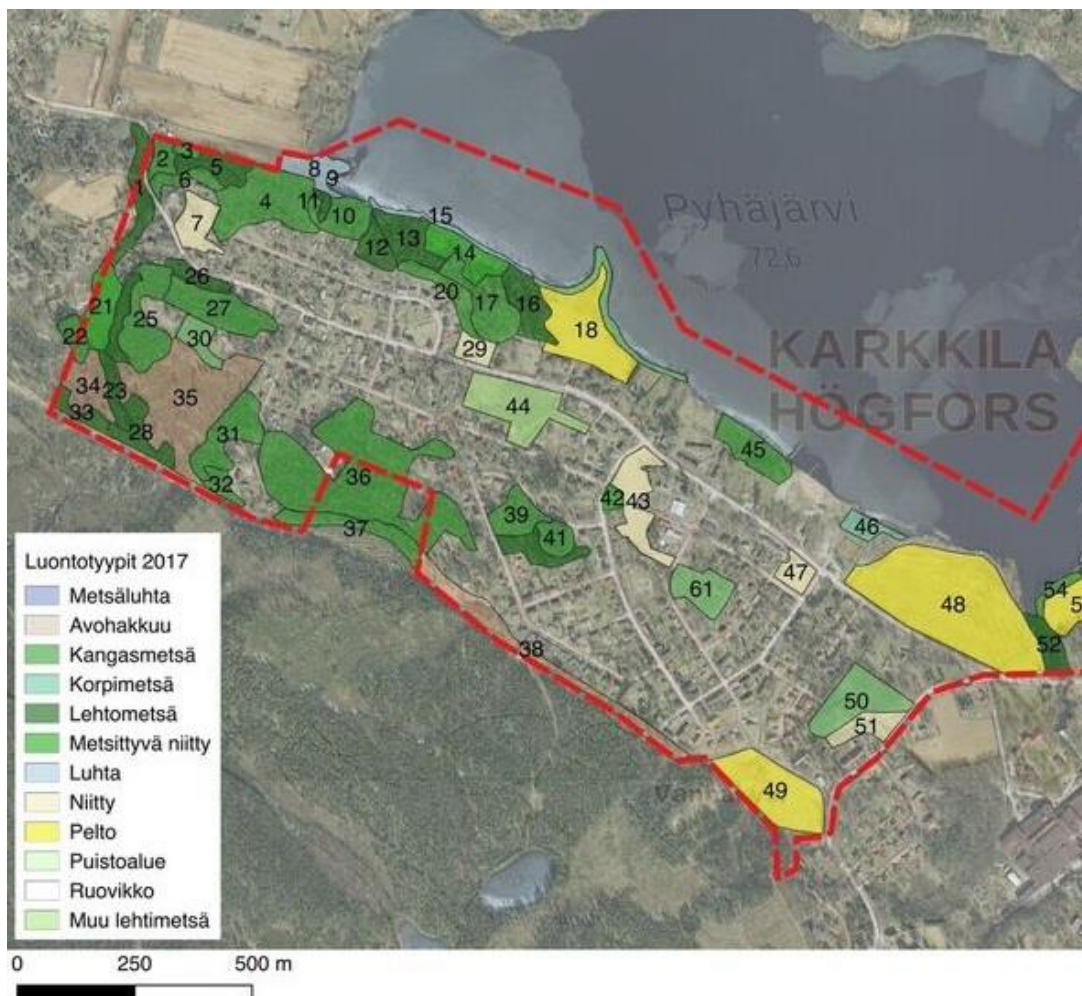
1950-luvun lopulla koko Pyhäjärven ympärys on ollut peltoa. Osalle pellonpohjista on kehittynyt lehtoalueita, joissa kasvillisuus on kehittynyt edustavaksi ja vaateliaksi lehtolajistoksi. Vattolan alueella on vain muutama metsäinen alue, jolla puusto on kohtalaisen vanhaa, mm. alueen etelälaita. Pääasiassa alueen puusto on nuorta ja varttunutta lehtipuuta, kuten koivua, haapaa ja harmaaleppää.

Vattolan ranta on luonteeltaan alueen länsiosassa runsaspuustoista metsää, lähinnä alavaa rantapeltoa (pohjukka ja Lapinniemen ympäristö). Lapinniemen peltoaluetta reunustaa rantapuusto. Länsipuolella on asuinkortteleiden lomaan ja laidalle sijoittuvia lehto- ja kangasmetsäalueita sekä muutamia arvokkaita pintavesikohteita. Länsilaidalla metsäyhteys jatkuu lähes yhtenäisenä eteläpuolisiin laajempiin metsäalueisiin.

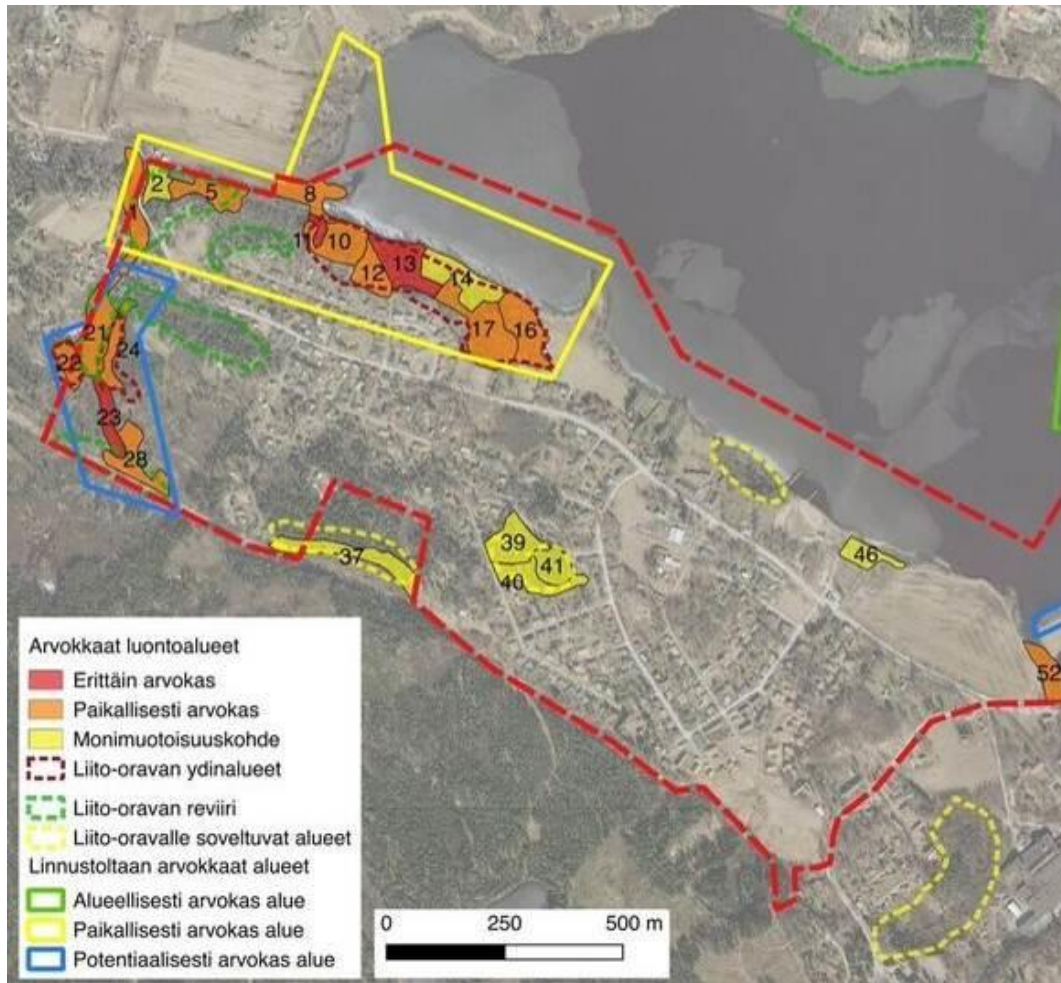
Vattolan keskivaiheilla on lehtimetsäsaarekkeita sekä hoidettuja niittyjä. Alueella on erikikäisen talousmetsän lisäksi havaittavissa puutarhajätteitä ja muuta ihmisen luontoon tuomaa roskaa.

Kuvassa näkyy Taka-Vattolan alueelle muodostuneen runsaasti reheväkasvuista, vanhalle pellolle kehittynyttä kuusivaltaista metsää sekä puronvarsilehtoja ja rantaluhtaa.

Vattolantien eteläpuolisen luonnon erityispiirre on etelästä kohti Pyhäjärveä laskeva purouoma, jonka pääosin luontaisesti virtaavan uoman varteen on syntynyt reheviä lehtoalueita ja vaateliasta lajistoa. Purouoma on jakaantunut seuraaviin luontotyypeihin: puronvarsilehtoon, pajuluhtaan ja metsittyvään niittyn. Tarkempi selvitys luontotyypeistä selviää alueen luontoselvityksestä.



Vattolan alueen luontotyytit



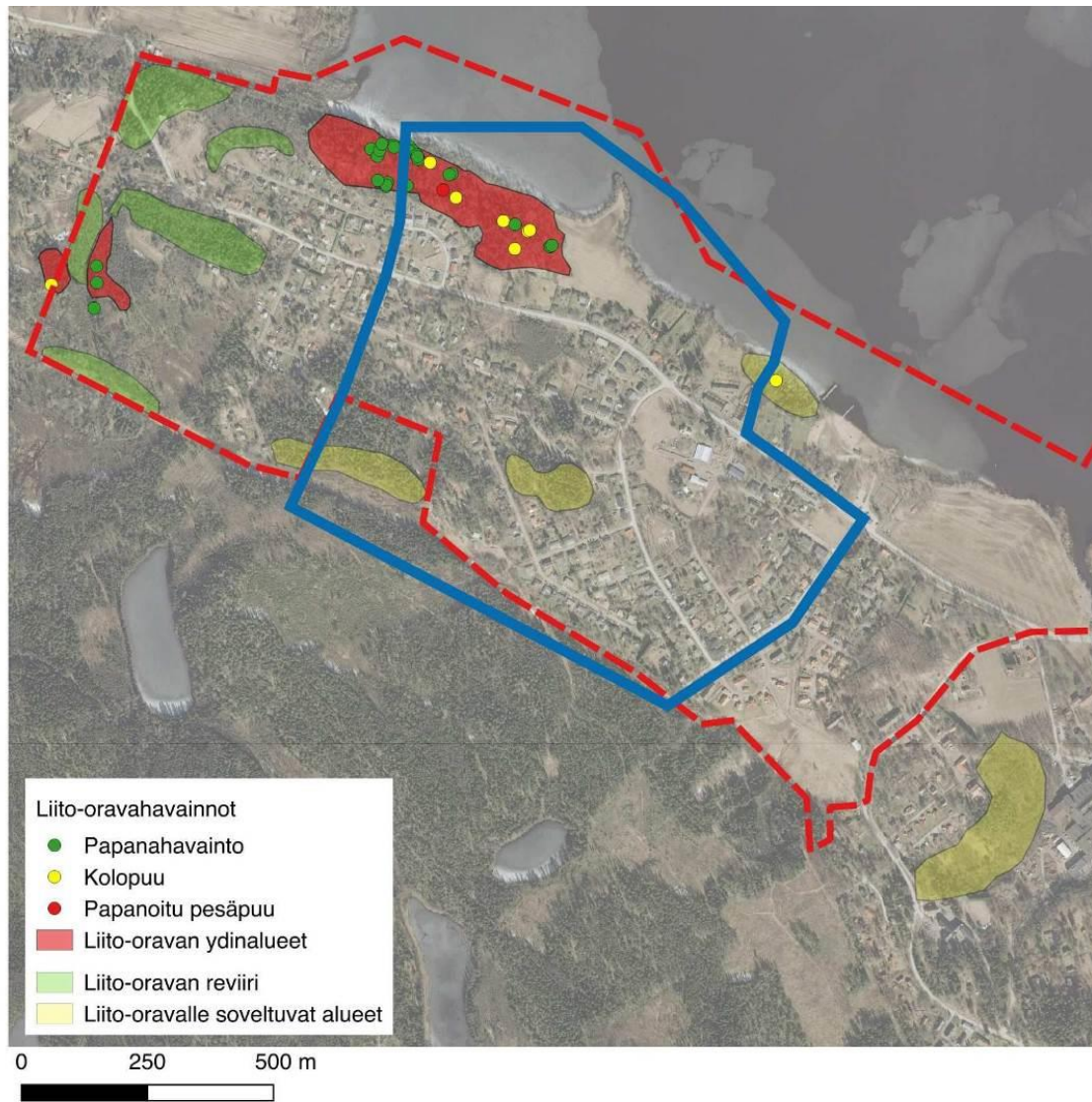
Kuvassa on esitetty arvokkaat luontoalueet, joista tärkeimmät sijoittuvat Taka-Vattolan länsiosaan ja Pyhäjärven rantaan. Asuinalueen keskellä on yksi laajempi luonnon monimuotoisuuskohde. Punaisella värillä on esitetty kohteet, jotka ovat luontotyyppinä uhanalaisia ja lain erityisesti suojelmaa, mm. pienvedet ja runsaslahopuustoiset luhdet. Oranssilla värillä on kohteet, jotka ovat paikallisesti ja metsälain mukaan arvokkaita. Keltaisella värillä on lähiympäristön kannalta arvokas kohde tai hoitotoimenpitein arvokkaaksi palautuva kohde.

Liito-oravat

Vattolan alueella on useampia liito-oravan asuttamia tai sille soveltuvia alueita. Myös osa pientalotonttien pihapuustosta muodostaa todennäköisesti keskeisen osan liito-oravan elinpiiriä. Pyhäjärven rannan luoteisosassa olevan vanhan kuusivaltaisen metsän joukossa on järeää haapaa, koivua ja harmaaleppää. Tämä alue on kokonaan liito-oravien käytössä. Alueella on liito-oraville soveltuvia pesäpuita, suojaavaa kuusipuustoa ja ruokailua varten riittävästi lehtipuita. Toinen liito-oravan ydinalue on lounaiskulmassa, jossa on kuusivaltaista kangas- ja lehtometsää sekä vanhalle pellonpohjalle kehittynyttä lehtipuustoa.

Liito-oravan kulkuyhteyksien kannalta Pyhäjärven rannan alue on vähän eristyksissä muista metsäalueista ja siksi sen yhteyksiä ei saisi heikentää nykyisestä. Liito-oravan tärkeä kulkuyhteys alueelta on puronvartta ja sitä ympäröivän metsän kautta Vattolan eteläosiin. Heikkolaatuista kulkuyhteyttä tulisi parantaa esim. puuistutuksin.

Pyhäjärven ranta on rehevänä metsäalueena myös linnustollisesti arvokas. Se toimii myös linnustolle metsäisenä yhteytenä. Siellä on havaittu olevan mm. kultarinta, käpytikka, viher-varpunen, viherpeippo, sirittäjä, puukiipijä ja monia tiaislajeja.



Kuvassa on esitetty Vattolan alueella olevat liito-oravahavainnot ja niiden asuttamat alueet sekä kulkuyhteydet. Punaiset alueet ovat liito-oravien ydinaluetta ja vihreällä niiden reviirialue sekä keltaisella soveltuvat alueet. Vihreällä nuolella on esitetty sujuva liito-oravan kulkuyhteys. Keltaisella katkoviivalla osoitettu kulkuyhteys on heikkolaatuinen tai suojaton. Oranssilla viivalla on osoitettu liito-oravan yhteys pientalojen tonttien puuston kautta.

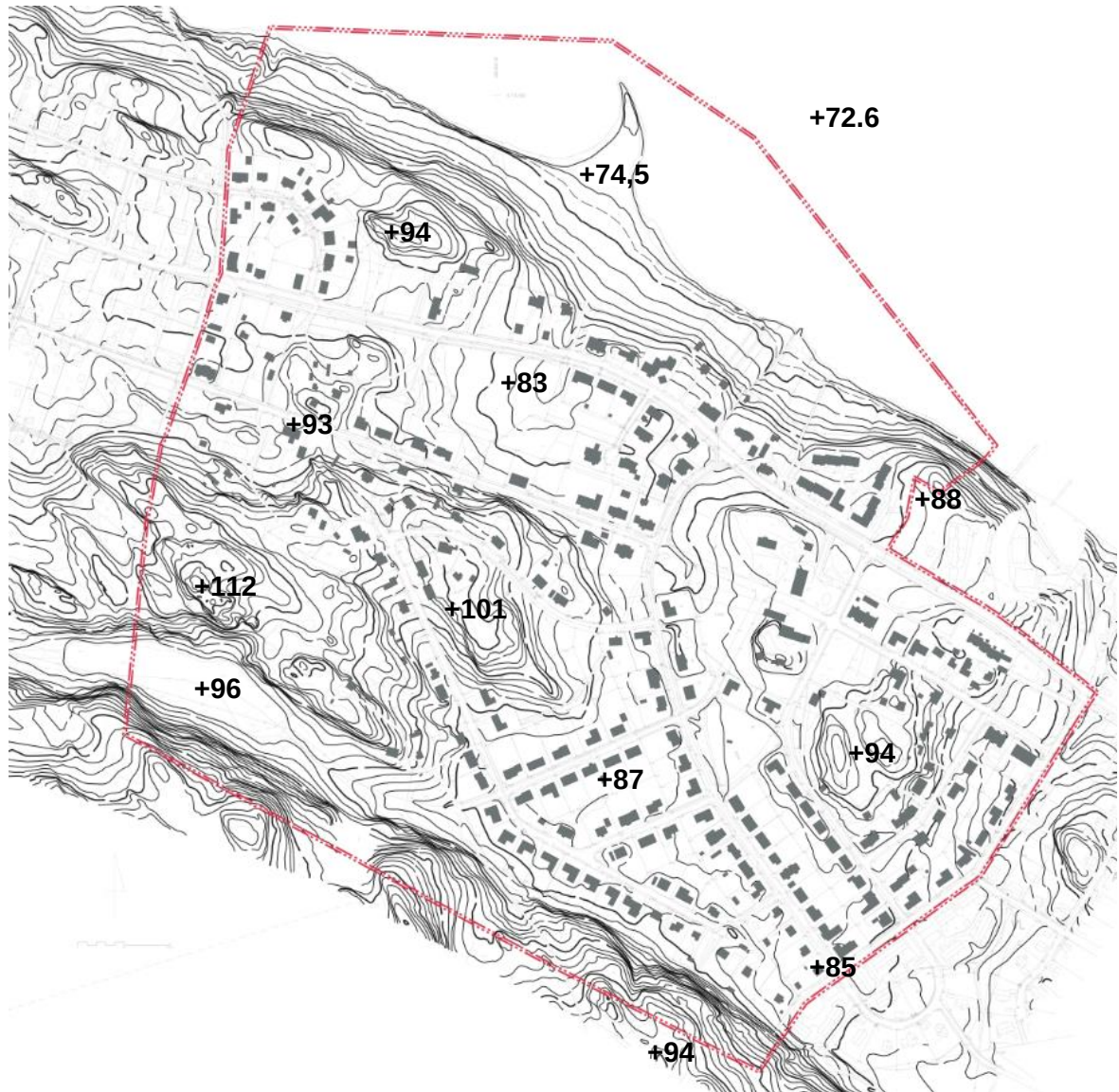
Ekologiset kulkuyhteydet

Luonnon ydinalueita yhdistävät ekologiset käytävät, joita pitkin eri eläinlajit kulkevat alueelta toiselle. Vattolan alueella monet sisäiset ekologiset yhteydet ovat heikkoja rakentamisen vuoksi. Siksi nykyiset yhteydet tulisi säästää mahdollisuuksien mukaan. Vattolan alueelta yhteydet kulkevat länteen, pohjoiseen ja etelään, jossa on laajempia luonnon ydinalueita.



Kuvassa on esitetty ekologiset kulkuyhteydet. Viivan paksuus korreloi yhteyden tärkeyttä. Katkoviiva merkitsee heikkolaatuista tai epäyhtenäistä kulkuyhteyttä.

Topografia

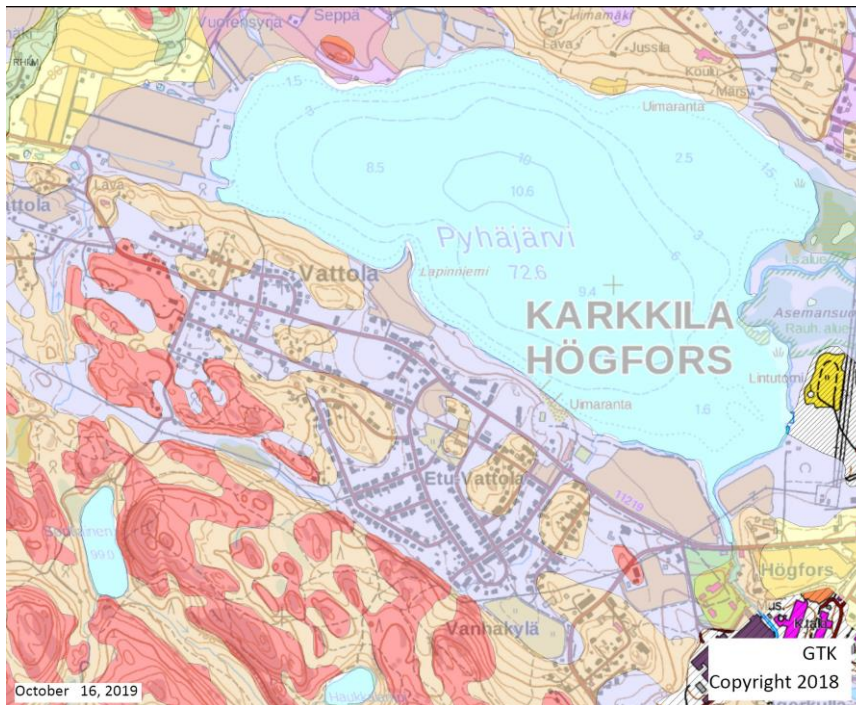


Suunnittelualueen maasto nousee Pyhäjärven rannasta noin +74,5 tasosta kohti Vattolan asuinalueen kortteleiden ympäristöä noin +80 - +90 tasolle. Lähellä Pyhäjärven rantaa olevassa Liistonpuistossa on mäennyppylä, jonka korkein kohta on noin +94. Sen ympäristö on noin viidestä seitsemään metriä alempana. Vattolantien itäpäässä, lähellä Karjaanjokea, korkeustaso on noin +76 ja tien keskivaiheilla se on noin +87 tasolla sekä tien länsipäässä korkeustaso on +92,5. Korkeimmat kohdat suunnittelualueella on lounais- eteläpuolella, jossa muutaman mäen korkeimmat kohdat ovat suunnilleen välillä +105 – +112.

Suurmaisema ja metsänhoito

Vattolan taajama rajautuu jyrkästi Haukkamäen jylhään geologiseen muodostelmaan ja kallioläntköön, joka jatkuu metsätaloustaloudessa olevana erämaa-alueena, jolla on suojeltava lampialue ja Ruuhijärvi. Yli 10 metriä korkean metsärinteen säilyminen puustoisena on Vattolan maisemalle ominainen elementti ja virkistyskäytön jatkuvuuden kannalta tarpeellista. Yksi olennaisimmista asuinviihtyisyyttä alentavista tekijöistä on avohakkuualueen ilmestyminen asumisen näköetäisyydelle.

Maaperä



Alueen maaperä on kaakkoisosassa ja Vattolantien varrella pääasiassa hienoa silttiä. Alueella on siellä täällä reunamoreenimuodostumia saarekkeina erityisesti Pyhäjärven lounaispäässä. Suunnittelualueen eteläosassa, nykyisen asutuksen ja sen eteläreunaa pitkin kulkevan sähkölinjan välissä on kalliota, jonka päällä on alle 1 metrin verran moreenia. Paikoitellen alueella on myös avokalliota näkyvissä. Alue ei ole pohjavesialueella, mutta se rajautuu länsipuolella 1. luokan pohjavesialueeseen.

Pyhäjärvi

Pyhäjärvi sijaitsee aivan Karkkilan kaupungin keskustaaajamassa. Järven valuma-alueella on paljon peltoa ja asutusta, joten ulkoinen kuormitus on merkittävää. Järvessä on havaittu happikatoja pohjanläheisessä vedessä ja pintaveden kokonaisfosforipitoisuuden perusteella Pyhäjärvi voidaan luokitella keskireheväksi - reheväksi järveksi. Kasvillisuus on paikoitellen runsasta ja kalasto särkikalavaltaista. Pyhäjärven ekologinen tila on ympäristöhallinnon luokituksessa (v. 2013) arvioitu hyväksi. Pyhäjärvelle on tehty kunnostussuunnitelma vuonna 2009.

Pyhäjärven ympäristössä tulvavaara alue on + 74,76 tasolla, kaksi metriä keskiveden pintaa korkeammalle.

Pohjavesialueet

Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle.

Alueen palvelut ja työpaikat

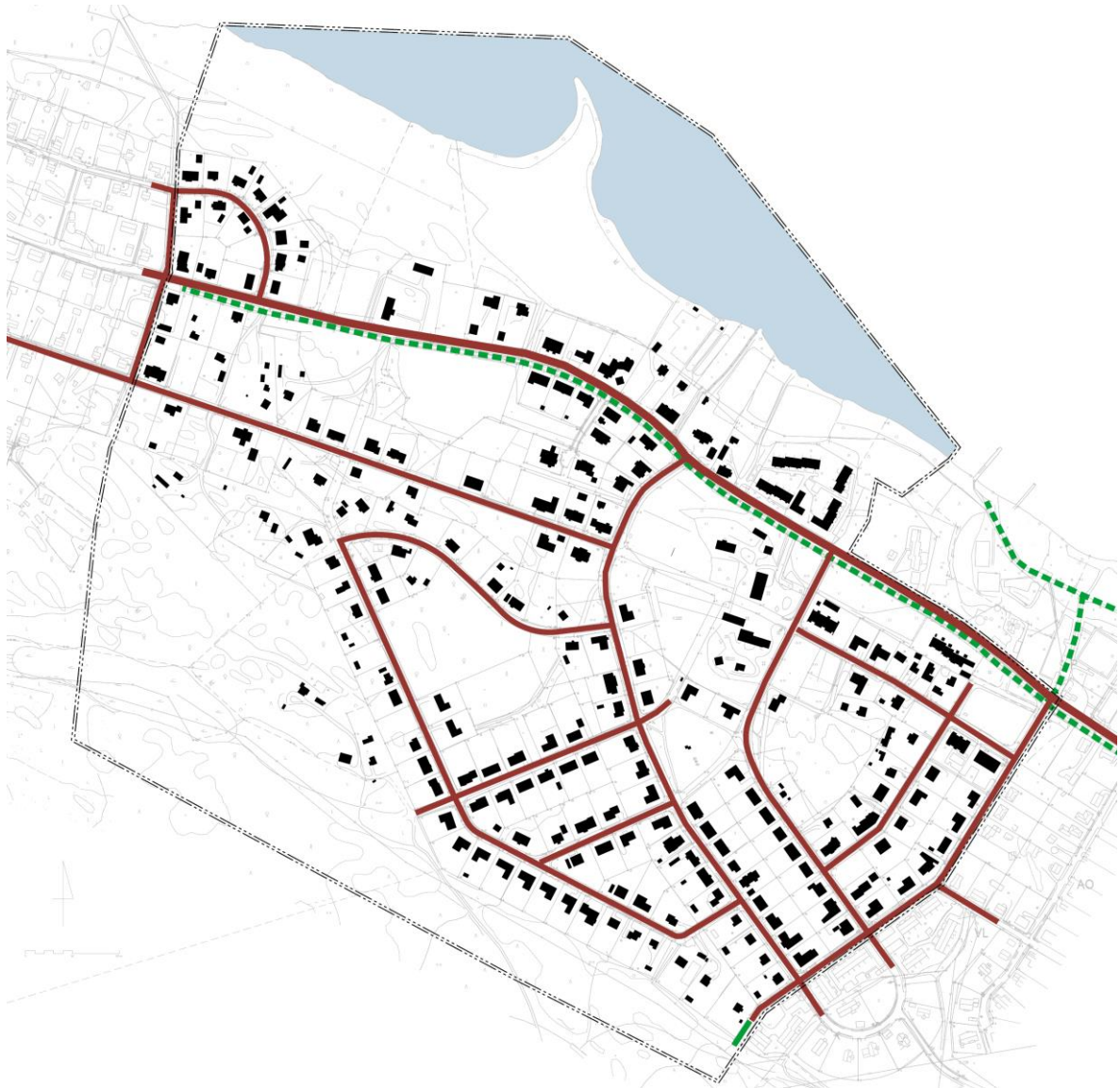
Alueella ei ole palveluja eikä työpaikkoja. Mäkelän sahan alueella myydään kesäisin polttopuita.

Virkistysalueet ja reitit

Eskolanpuisto on rakennettu leikkipuistoksi. Muut voimassaolevan asemakaavan puistoalueet ovat luonnontilassa. Virkistysalueilla risteilee luonnollisesti syntyneitä polkuja. Haukamaen erämaa-alueelle nousee portaat Ojakadun päästä.

Kaava-alue rajautuu luoteessa Uimarannanpuistoon, jossa on uimaranta laitureineen ja hyppytorneineen, pelikenttiä sekä kahvilarakennus. Uimarannanpuistosta keskustan suuntaan on rakennettu rantaa seuraava kevyen liikenteen väylä.

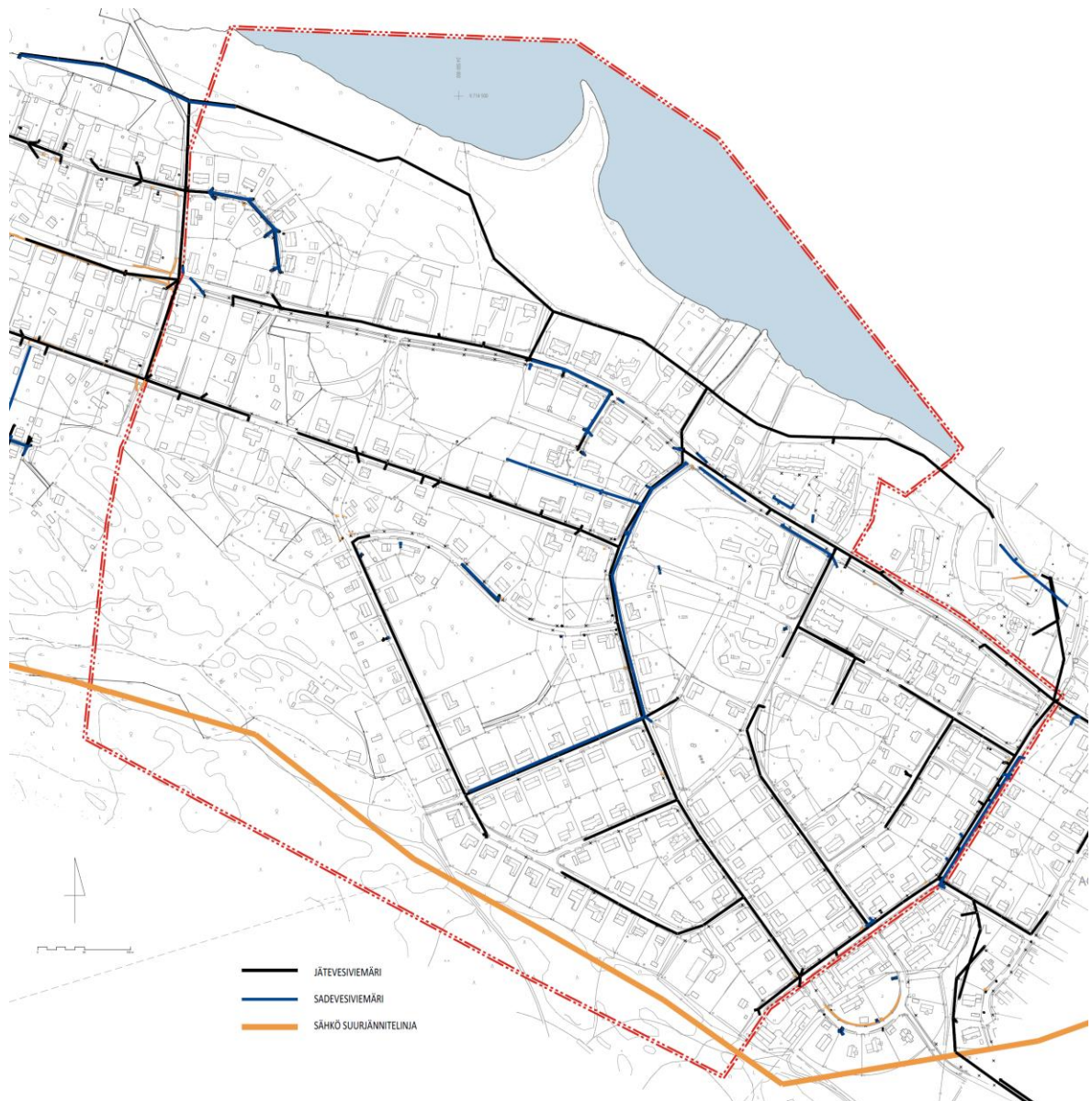
Liikenne ja liikkuminen



Alueen keskeisin liikenneväylä on Vattolantie, jonka kautta alueen läpiajoliikenne kulkee. Korpiniitynkadun kautta pääsee Vanhalle Turuntielle ja sitä kautta Pusulantielle. Muita tonttikatuja keskeisemmässä asemassa on Hiisimetsänkatu, joka kulkee Vattolantien suuntaisesti.

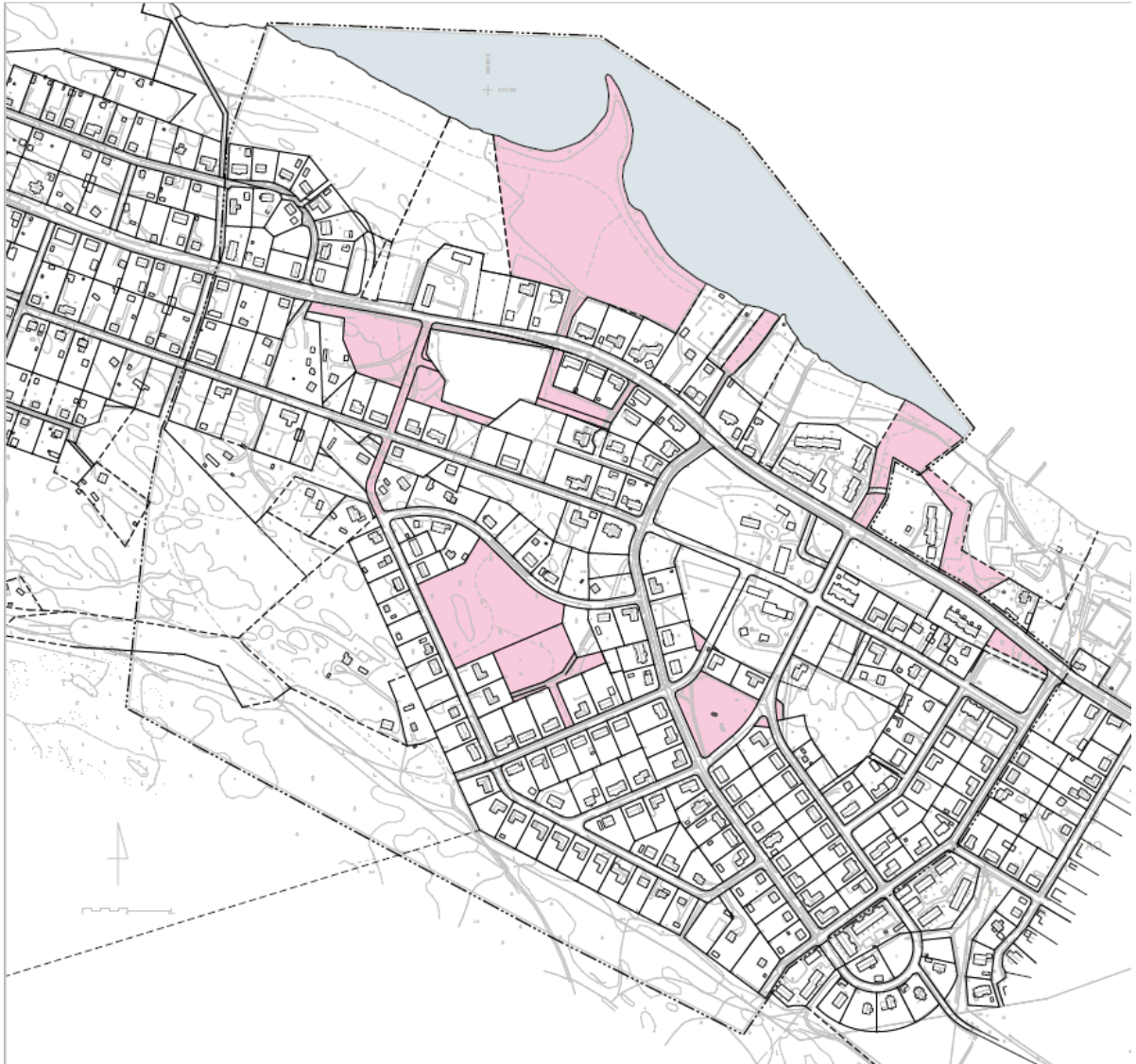
Läpiajoliikenne Hiisimetsänkadulla on ongelma, koska sen pituus ja suoruus nostavat ajonopeuksia. Liikenne tulisi ohjata Vattolantien kautta.

Kunnallistekniikka



Liiteosassa kuva myös vesihuoltoverkosta.

Maanomistus



Kartalle on vaaleanpunaisella merkitty Karkkilan kaupungin omistuksessa olevat kortteli- ja puistoalueet. Kaupungin omistuksessa on lisäksi katualueet.

Suunnittelualueesta Karkkilan kaupungin omistuksessa on monet korttelirakenteen sisällä olevat puistoalueet, kadut ja osa Pyhäjärven rannan voimassa olevan asemakaavan mukaisista virkistysalueista. Kaupunki omistaa lisäksi alueen länsiosassa yleiskaavan mukaisista AP- ja M-alueita. Muut alueet ovat yksityisessä omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

Maakuntakaava

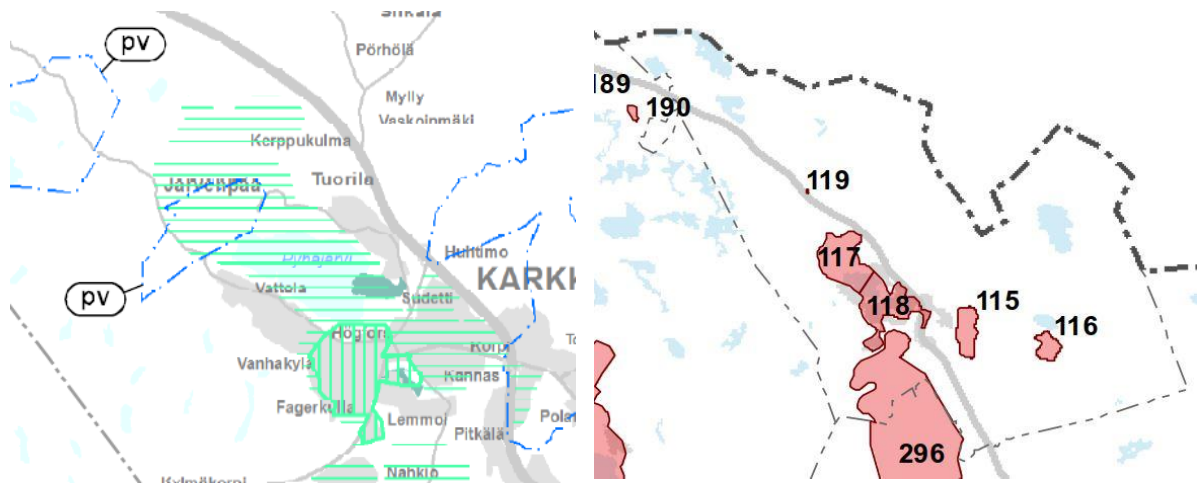
Uudenmaan voimassaolevassa, 8.11.2006 vahvistetussa maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle.

Uudenmaan 4.vaihemaakuntakaavassa (24.5.2017) Pyhjärven ranta on maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö ja Vattola rajautuu valtakunnallisesti merkittävään Högforsin kulttuuriympäristöön.



Uusimaa-kaava 2050 ehdotuksessa 2019 taajamatoimintojen alueen määräyksessä edellytetään, että rakentamattomat rannat on yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa varattava yleiseen virkistykseen, jollei erityinen tarve edellytä alueen osoittamista muuhun käyttöön.

Uusimaa-kaava 2050 ehdotuksessa (2019) myös osa Vattolan rannasta kuuluu Karkkilan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen Karkkilan teollisuus ja puutarhakaupunkiin, kohde 118.



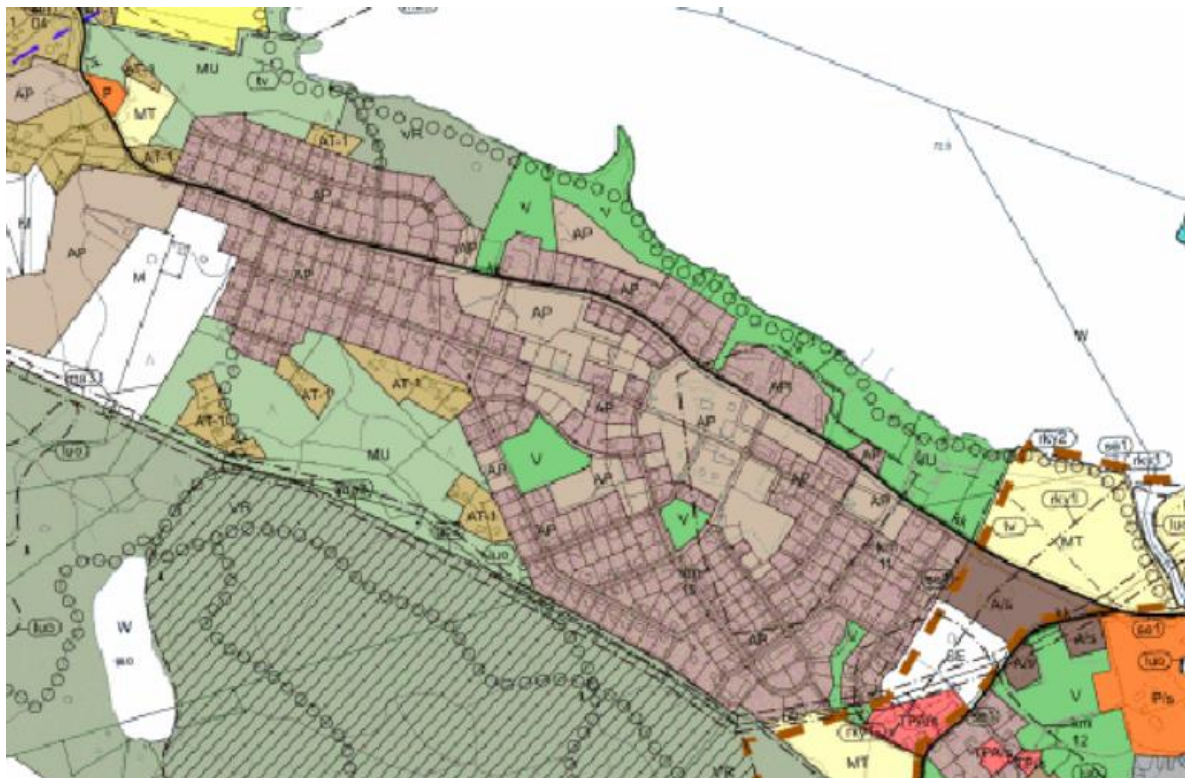
Kuvissa neljännen vaihemaakuntakaavan ja Uusimaa-kaavan 2050:n kulttuurihistoriallisten alueiden rajaukset.

Yleiskaava

Vattola II:n alueella on voimassa **Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaava (2014)**. Suunnittelualueella on rakennettuja pientalovaltaisia alueita (AP). Alueella on pienempiä pientalomaisen asuntorakentamisen täydennysrakentamisen alueita ja sen länsipäässä vähän laajempi alue uudisrakentamiseen. Suunnittelualueella on myös kyläasutuksen alueita (AT-1). Lisäksi länsipäässä on alue varattu palvelujen ja hallinnon tarpeisiin (P). Pyhäjärven ranta on pääosin virkistysaluetta (V) ja retkeily- ja ulkoilualueutta (VR) sekä aivan länsipäässä maa- ja metsätalousaluetta (MU). VR-alueutta on myös alueen eteläpuolella sähkölinjan takana. MU-alueutta on kyseisen sähkölinjan pohjoispuolella. Muut alueva-
raukset liittyvät maa- ja metsätalouteen (M, MT ja MA/s).

Haukkamäen metsä- ja erämaa-alue on osayleiskaavassa arvokas luonnonmaisema (ma-3), arvokas harju- tai kallioalue (ge-2) ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue (luo). Ge-2-alueella on huomioitava alueen geologiset arvot. Alueella on MRL 43.2§ ja 128§ mukainen toimenpiderajoitus, joka ei kuitenkaan koske metsätaloutta. Alueella ei saa aiheuttaa maa-aineslaissa tarkoitettua kauniin maisemakuvan turmeltumista, luonnon merkittävien kauneusarvojen tai erikoisten luonnonesiintymien tuhoutumista tai laajalle ulottuvia vahingollisia ominaisuuksia luontosuhteissa. Ma-3- ja luo-merkinnän alueella on vastaavanlaisia vaatimuksia kuin ge-2-alueella.

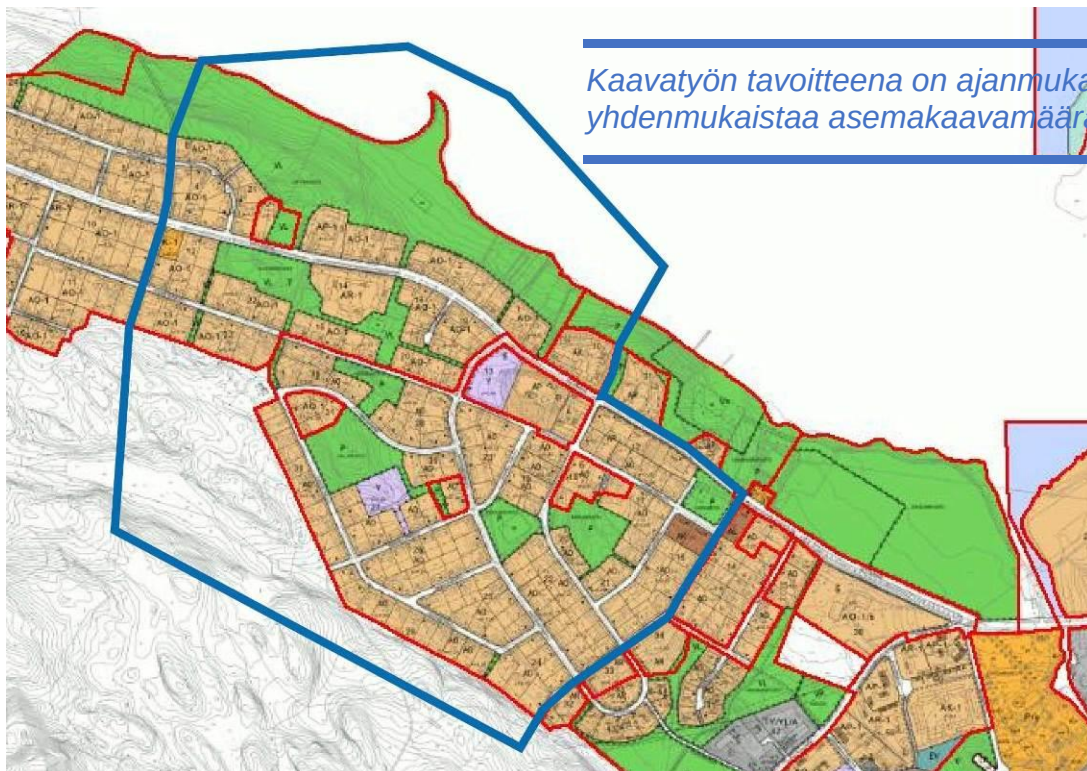
Pyhäjärven etelärantaa pitkin kulkee ulkoilun pääreitti ja pohjoiskulmassa on tulvavaara-
aluetta.



Asemakaavat

Alueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat:

- Etu-Vattolan asemakaavanmuutos, VI kaupunginosa, koskee kortteleita 11–31, 35 ja 36 sekä urheilu- ja puistoalueita, vahvistettu 8.4.1981 (kaava nro 87).
- Taka-Vattolan asemakaava VII kaupunginosa, koskee kortteleita 1-24 sekä katu- ja virkistysalueita, vahvistettu 20.8.1990 (kaava nro 131).
- Kantoniitynkadun alue, VI kaupunginosa, koskee korttelin 35 tontteja 4 ja 5 sekä virkistysaluetta, hyväksytty 4.9.2006 (kaava nro 189).
- Asemakaavan muutos VI kaupunginosa, koskee korttelia 31, hyväksytty 12.2.1990 (kaava nro 127).
- Asemakaavan muutos VII kaupunginosa, koskee korttelia 21 ja puistoaluetta, vahvistettu 30.1.1992 (kaava nro 140).
- Asemakaavan muutos VII kaupunginosa, koskee virkistysaluetta, 25.11.1953 (kaava nro 7).



Asemakaavayhdistelmä 2019

Asemakaavoissa suunnittelualan korttelit ovat pääasiassa osoitettu erillispientaloille (AO). Alueella on kolme rivitalojen korttelialuetta (AR-1), yksi asuinpientalojen korttelialue (AP-1), yksi asuinkeuhkotalojen korttelialue (AK) ja kaksi yleisten rakennusten korttelialue (Y) sekä yksi liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-1).

Asuinrakentamiseen tarkoitetuilla tonteilla tehokkuusluku vaihtelee 0,15 – 0,25 välillä. Yleisten rakennusten tontilla tehokkuusluku on 0,4 ja liikerakennusten tontilla 0,25.

Kerrosluku alueella on I-II välillä.

Pyhäjärven ranta-alue on osoitettu asemakaavoissa lähivirkistysalueeksi.

4 SUUNNITTELUVAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Vattola II:n asemakaavan suunnittelu on katsottu tarpeelliseksi koska:

1. alueella on paljon vanhoja kaavoja, joiden merkinnät on syytä tarkastaa ja yhtenäistää
2. alueelle on kohdistunut useita kaavamuutostoiveita
3. kaupunki on hankkinut edustavaa tonttimaata Lapinniementä
4. kaupunkilaiset odottavat Pyhäjärven rannan virkistysreitille jatkoa.

Kaavamuutosalueella olevat yksityisten tekemät kaavamuutosaloitteet:

1. 224-409-2-201, 224-409-2-202, 224-7-9901-100, Ap-alueen laajentaminen VI-alueelle
2. 224-6-20-5, AO tontin laajentaminen VP-alueelle
3. 224-6-31-7, AO tontin laajentaminen VP-alueelle
4. 224-6-12-15, AR-tontin laajentaminen P-alueelle (jätetty 2012, ei enää ajankohmainen)

4.2 VIREILLETULO JA PÄÄTÖKSET

Vattola II:n kaavamuutoshanke on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksellä KH §4 15.1.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, OAS on ollut nähtävillä 31.1.- 5.3.2018.

Kaavamuutoksen laatimisen on aloittanut kaavoitusarkkitehti Jari Mettälä ja sitä on vuodesta 2019 jatkanut kaavoituspäällikkö Mariitta Vuorenpää. Kaavakonsultiksi valittiin rakennusinventoinnin tehnyt arkkitehti Kristina Karlsson Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson Oy:stä.

4.3 OSALLISTUMINEN JA KAAVAPROSESSI

Kaavaproessin aikana järjestettiin asukastilaisuudet ideointi- ja luonnosvaiheissa. Kaavoituksenohjausryhmä tutustui keskeisiin kaavamuutoskohteisiin kaavakävelyllä.

Palautetta on otettu vastaan koko kaavaproessin ajan sekä sähköpostilla että puhelimitse. Vuorovaikutteiset muistiot, joita on täydennetty ratkaisuja selventävillä tiedoilla, ovat olleet nettisivulla täydennettävänä koko kaavaproessin ajan.

Paikallislehdet ovat uutisoineet kaavan eri vaiheista ansiokkaasti.

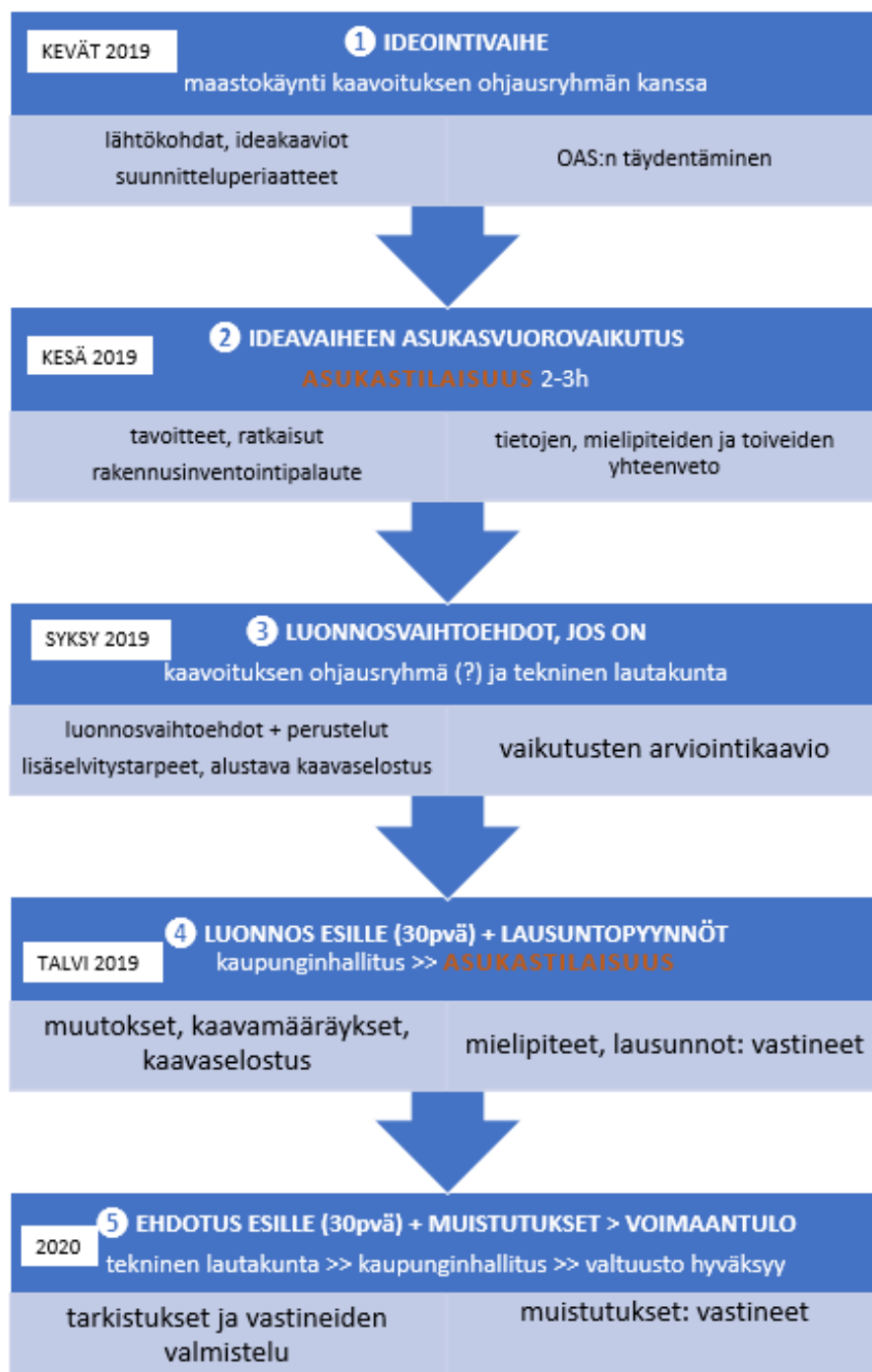
Osalliset

- Kaava-alueen ja lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat
- Kaava-alueen ja lähiympäristön asukkaat sekä muut mahdolliset alueen sekä lähiympäristön käyttäjät
- Kaupungin toimialat:
 - Tekninen toimiala: mittaus- ja kiinteistötoimi, yhdyskuntatekniikka, vesihuoltolaitos, tilapalvelu, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, museotoimi, liikuntatoimi.
 - ympäristöterveydenhuolto

- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Karkkilan kotiseutuyhdistys ry
- Karkkilan Luonnonsuojeluyhdistys ry
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Verkonrakentajat:
Elenia Oy, Vapo Oy, teleoperaattorit

Kaavaprosessi

VATTOLA II : ASEMAKAAVAPROSESSIN TYÖOHJELMA 2019



4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Tavoitteet:

12. kaupungin omistaman tonttimaan hyödyntäminen Lapinniemessä tonttitarjonnan monipuolistamiseksi järvinäkymätonteilla – yleiskaavan mukainen ratkaisu
13. täydennysrakentamisen mahdollistaminen
14. jo rakennetun asemakaava-alueen asemakaavamääräysten yhdenmukaistaminen ja ajanmukaistaminen
15. kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ja alueiden suojeleminen sekä puutarhakaupunkiperinteen jatkaminen
16. Pyhäjärven ympäri kulkevan virkistysreitit toteuttaminen
17. toimiva puistoverkosto ja yhteys Ruuhilammen erämaa-alueeseen ja Pyhäjärveen
18. luontoarvojen suojeleminen
19. liikenneverkon ja liikkumisen turvallisuuden parantaminen
20. kevyesti liikkuvien verkoston jatkuvuus
21. liikenteestä aiheutuvien häiriöiden vähentäminen
22. paikkojen osoittaminen teleoperaattoreiden tukiasemamastoille.

Kehittämisen periaatteet:

1. alueen identiteetin vahvistaminen: 1930-luvun asemakaavasta juontuvan puutarhakaupunkiperiaatteen, johon liittyy vehreät puutarhatontit, kadun varsien pensas- ja puuistutukset, selkeä kaupunkirakenne korostuksineen, yhteisöllisyys jne.
2. pientaloalueen mittakaavan säilyttäminen
3. järven läheisyyden korostaminen ja saavutettavuuden parantaminen
4. luonto- ja kulttuurihistoriallisten arvojen vaaliminen ja esille tuominen
5. alueen sisäisen jalankulkuverkoston ja poluston jatkuvuuden turvaaminen ja täydentäminen
6. rakennuskannan ja asuntotypologian monipuolistaminen ja alueen houkuttelevuuden lisääminen, mm. pienet omakotitalot pienillä tonteilla, yhtiömuotoiset yhteisölliset pientaloratkaisut, asumisen ja tulevaisuuden lähipalvelujen yhdistäminen, arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen rakentaminen, moderni puurakentaminen
7. palvelu- ja työpaikkatoimintojen mahdollistaminen alueella
8. kaavan joustavuus.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA VAIKUTUKSET

Vaihtoehtojen valinta

Vattola II:n asemakaavassa on tutkittu eri vaihtoehtoja Vattolantien ja Pyhäjärven rannan välisellä alueella sekä Kantoniitynkadun Y-tontin rakentamisessa. Muilla alueilla ei tunnistettu vaihtoehtojen tarvetta.

Lapinniemi

Lapinniemen puistossa ja Pyhäjärven rannassa on tutkittu kolmea eri vaihtoehtoa:

0. Nykytilanteen säilyminen
1. Yleiskaavan mukainen kehittäminen

Omarantaiset tontit Pyhäjärven rantaan kaupunginhallituksen ohjeen mukaan (KH 15.1.2018 §4)

Vaihtoehdot käsiteltiin kaavoituslautankunnassa 26.9.2019 §70 ja Lapinniemessä päätettiin jatkaa yleiskaavan mukaisen vaihtoehdon 1 kehittämistä kaavaluonnokseksi.

Vaihtoehtojen kuvailut ja vaikutusten arviointitaulukko ovat liitteenä. Vaikutuksia tutkittiin rannan yhteiskäytön, maiseman, kunnallisteknisten kustannusten, tonttien myyntitulojen ja kunnallisverokertymän näkökulmista.

Yhteenveto valinnasta:

0. Nykytilanteen säilyttäminen ei ole hyvä vaihtoehto, koska rantapuisto ja reitti jäävät rakentamatta, eikä kunnan tonttimaata hyödynnetä.
1. Yleiskaavan mukainen vaihtoehto monipuolistaa tonttitarjontaa myös yksityisille järvinäkymätonteille ja antaa nykyisille Vattolantien järvenrantataloille kiinteistönä kehitysmahdollisuuden vastineeksi rannalla kulkevasta virkistysreitistä ja yksityisyyden menetyksestä.
2. Neljän omarantaisen tontin vaihtoehdon ei todettu tuottavan enempää tontinmyyntituloja tai kunnallisverotuloja kuin yleiskaavavaihtoehdon 8 järvinäkymätonttia Lapinniemen puistossa. Tonttikohtaiset kunnallistekniset kustannukset olivat korkeammat. Lisäksi vaihtoehto on Uusimaa-kaava 2050 ehdotuksen 2019 taa-jamatoimintojen kaavamääräyksen vastainen. Sen mukaan vielä vapaat rannat tulee varata virkistykseen. Maisemallisesta näkökulmasta omarantaisia tontteja ei alueelle mahtuisi kuin 3 ja omakotitalot näkyisivät järvelle ja vastarannalle.

Rantasaunavaihtoehdot sekä rannan puistoalueen ja reitin toteutus

Yleiskaavavaihtoehdossa tutkittiin vielä rannan saunavaihtoehtoja ja niiden vaikutusta rantapuiston toteutukseen. Vaihtoehtoja arvoitiin suhteessa maisemaan, viihtyvyyteen, uusien tonttien houkuttelevuuteen ja maanomistajille yleisestä virkistysreitistä koituvan yksityisyyden menetyksen tasoittamiseen.

1. 6 rantasaunan vaihtoehto

Lapinniemen puistossa karkkilalaisten yhteissauna ja Liistonkujan usien asuinkortteleiden yhteiskäyttöalueen sauna = 2kpl.

Vanhojen talojen rantakaistaleella Vattolantie 13 - 23 talojen tiloille osoitetaan uudet rakennuspaikat ja yhteiskäyttöaluesauat rantakaistaleen yhteisen VP-alueen luovutusta ja sille rakennettavaa virkistysreittiä vastaan. = 4kpl

Vaikutuksia:

→Pyhäjärvellä rantaviivassa näkyy pienten saunojen ja laitureiden rivistö.

- Saunat ja laiturit monipuolistavat Pyhäjärven virkistyskäyttöä: rannalla oleskelua, veneilyä, melontaa, uimista jne.
- Monipuolistaa tonttitarjontaa ja nostaa myytävien tonttien hintaa 12 rantayhteystontilla.
- Vattolantien vanhoilla taloilla säilyy rantasaunan kautta rantayhteys vastineena yksityisyyden menettämiseksi ja puiston maapohjan luovuttamiselle.
- Koko rantapuisto VL siirtyy kaupungin omistukseen eikä polkutoimitusta tarvita.

2. 2 rantasaunan vaihtoehto

Lapinniemen puistossa karkkilalaisten yhteissauna ja Liistonkujan taloyhtiön yhteiskäyttöalueen sauna = 2kpl.

Vattolantien vanhoille taloille ei osoiteta saunoja. Vanhojen talojen tiloille osoitetaan uudet rakennuspaikat polkuoikeudella rakennettavan virkistysreitit tasoitukseksi. VP alueen rantakaistaleen maapohja jää maanomistajien haltuun.

Vaikutuksia:

- Pyhäjärvellä rantaviivassa kaksi uutta rantasaunaa ja laituria.
- Saunat ja laiturit monipuolistavat Pyhäjärven virkistyskäyttöä: rannalla oleskelua, veneilyä, melontaa, uimista jne.
- Vattolantien vanhoilla ja uusilla taloilla säilyy rantaviiva, koska maapohja ei siirry kaupungin omistukseen – virkistysreitti toteutetaan reittitoimituksella.

3. ei ollenkaan rantasaunoja

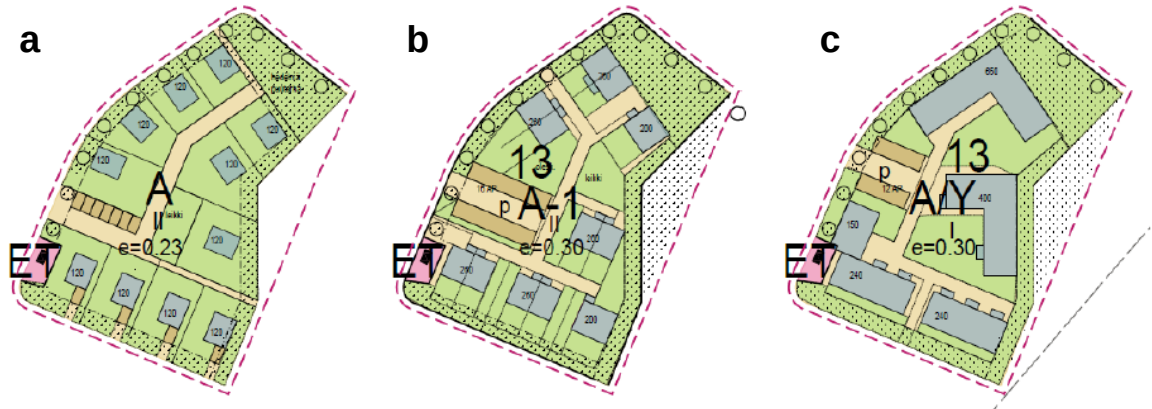
Vanhojen talojen tiloille osoitetaan uudet rakennuspaikat polkuoikeudella rakennettavan virkistysreitit tasoitukseksi. VP alueen rantakaistaleen maapohja jää maanomistajien haltuun.

Vaikutuksia:

- Pyhäjärven rantaviivassa ei näy uutta rakentamista.
- Saunojen ja laitureiden tonttien profiilia, hintaa ja houkuttelevuutta nostavat vaikutukset jäävät saavuttamatta.
- Rannalta päin katsottuna saunattomuuden etu on vähäinen, koska rannalla oleskeluun houkuttelevat alueet ovat Lapinniemen puistossa ja Uimarannanpuistossa.

Tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 24.10.2019 §81 valita yleiskaavaluonnokseen 6 rantasaunan vaihtoehtoon rantasaunojen osalta.

Kantoniitynkatu



Kantoniitynkadun Y-tontin rakentamisessa on tutkittu kolmea vaihtoehtoa:

- Erillisiä pientaloja puutarhatonteilla
- Yhtiömuotoista pientalokorttelia
- Yhteisöllistä asuinkorttelia

Kaavaluonnokseen on merkitty vaihtoehto, joka mahdollistaa kaikki kolme toteutustapaa. Alue edellyttää toteutusta, jolla varmistetaan alueen sovittaminen ympäristöön sen arvot huomioon ottaen.

Mäkilän tilan ympäristön vaihtoehdot ovat rakennustehokkuudeltaan samoja kuin voimassaolevan asemakaavan Y-tontilla.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan yleiskaavassa rakentamiselle osoitetut alueet asumiselle. Lisäksi osoitetaan kaksi tonttia toimitilarakentamiselle sekä yksi tontti asuin- ja liikerakentamiselle.

Mitoitus

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on n 77 ha. Tästä 13,6 ha on asemakaavan laajennusalueita.

Mitoituksen lähtökohtana on pääsääntöisesti ollut nykyisissä asemakaavoissa osoitettu tehokkuus tai rakennusoikeus. Erillispientalojen korttelialueilla tehokkuus on pääosin $e=0,25$. Osalla aluetta, mm rantavyöhykkeellä on tehokkuus hieman pienempi 0,15 tai 0,25. Pientalokortteleissa jotka mahdollistavat pari- ja rivitalorakentamista on tehokkuus yleensä $e:=0,3$.

Lisäkerrosalaa muodostuu voimassa olevan asemakaavan puistoalueille osoitetuista laajennusalueista. Asuinrakentamisen lisäkerrosalaa muodostuu lisäksi nykyisen asemakaavan rakentamattomien yleisten alueiden (Y) muuttamisesta asuinkäyttöön. Asemakaavamääräysten yhtenäistäminen ja joustavuuden lisääminen tuo osaltaan muutosta vertailukuikiin; mm on kaikki rivitaloalueet (AR) muutettu merkintänä joustavammiksi asuinpienaloiksi (AP).

Asemakaavoitettu alue

	kaavamuutos 2019		nykyinen asemakaava		erotus	
	m ²	k-m ²	m ²	k-m ²	m ²	k-m ²
A	8471	3574	0	0	8471	3574
AK	0	0	2890	1900	-2890	-1900
AR	0	0	43099	9328	-43099	-9328
AP	43099	9328	0	0	43099	9328
AO	287186	67774	260306	63204	26880	4570
AL	1497	380	0	0	1497	380
K-1	0	0	1497	380	-1497	-380
KTY	4641	1300	0	0	4641	1300
Y	0	0	11122	4449	-11122	-4449
ET	665	48	0	0	665	48
VP/VL	221478	0	277317	0	-55839	0
SL	27756	0	0	0	27756	0
W	79506	0	79506	0	0	0
Liikennealueet	93564		92126			
YHTEENSÄ	767863	82403	767863	79260	0	3143

Asemakaavan laajennus						
AO	20061	1540			20061	1540
VL	115901				115901	0
YHTEENSÄ	135962	1540			135962	1540

Asuinkorttelit yhteensä

A,AK,AR,AP,AO	32461	6244
---------------	-------	------

Asemakaavan muutosalue yhteensä

76, 79 ha

Palvelut

Alueelle ei ole osoitettu julkisia palveluja. Kaavamuutoksen myötä poistuu alueelta kaksi julkisten palvelujen rakentamatonta korttelialuetta. Asemakaava mahdollistaa alueella pienimuotoista liike ja toimitilarakentamista, joka voi tuoda kaupallisia palveluja alueelle.

Lähin koulu, Haukkamäen koulu, sijaitsee Etu-Vattolassa, alle 1 km etäisyydellä kaavamuutosalueesta. Lähin päiväkotito sijaitsee samalla alueella Etu-Vattolassa. Lähimmät päivittäistavaraliikkeet sijaitsevat runsaan kilometrin etäisyydellä Karkkilan keskustassa.

Alueen keskiosassa sijaitseva Eskolanpuisto on rakennettu leikkipuistoksi. Alueen muut puistot ovat luonnontilaisia ja niitä halkovat kapeat polut.

Virkistys

Alueelta on hyvät yhteydet ympäröiville laajoille virkistysalueille. Asemakaavaan merkitty viheralueiden verkosto mahdollistaa polkujen ja kevyen liikenteen reittien toteuttamisen myös alueen sisältä ja alueen halki. Alue rajautuu idässä uimarannan puistoon, jossa on rakennettu uimaranta, tenniskentät ja muita pienempiä pelialueita. Uimarannanpuistosta on rakennettu Karkkilan keskustan suuntaan jatkuva järven rantaa seuraava kevyen liikenteen reitti. Kaava mahdollistaa yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti rantareitin jatkamisen alueen halki luoteeseen. Rantareitin varrelle Lapinniemeen on osoitettu puistoalue, jolle on mahdollista toteuttaa rantasauna yleiseen käyttöön. Alueen lounaispuolella on laaja metsäalue, joka tarjoaa mahdollisuuksia monipuoliseen virkistykseen.

Liikenne ja liikkuminen

Alueella ei tällä hetkellä ole julkisen liikenteen palveluja.

Liikenne noudattaa nykyistä pääosin rakennettua katuverkkoa. Liikenteen runkona on alueen halki itä- länsisuuntaisesti kulkeva Vattolantie, jolta alueen sisäistä liikennettä palvelevat kadut erkanevat. Vattolantie on asfaltoitu, kaikki muut alueen kadut ovat kapeita ja sorapäälysteisiä. Vattolantien suuntainen, pitkä ja suora Hiisimetsänkatu on läpiajoliikenteen vähentämiseksi katkaistu kahdessa kohdassa. Uusia katuja ei ole osoitettu.

Vattolantien reunassa kulkee viherkaistan erottamana kevyen liikenteen väylä. Muille kaduille ei ole osoitettu erillistä kevyen liikenteen väylää tai jalkakäytävää. Asemakaavassa alueen sisäiset katualueet ovat leveydeltään 10–12 m aiempien asemakaavojen mukaan. Mitoitus mahdollistaa myös jalkakäytävän toteuttamisen kadun reunaan.

5.2 ASEMAKAAVAMÄÄRÄYSTEN YHTENÄISTÄMINEN

Asemakaavamääräyksiä on yhtenäistetty erityisesti yleiseen määräysosan kirjattujen määräysten osalta. Lisäksi on korttelimerkinnot päivitetty yhteisen periaatteen mukaan. Erillispientaloalueet on jaoteltu neljään ryhmään, joita koskevat erityisesti kaupunkikuvaan ja rakentamisen määrään liittyvät erityiset määräykset. Myös kerroslukuja on tarkistettu yhtenäisen käytännön mukaisesti. Pääsääntöisesti on kerrosmerkintä 1½ muutettu 1 u 2/3 sallivaksi merkinnäksi, joka mahdollistaa ullakkokerroksen tehokkaamman hyödyntämisen. Tasamaalle osoitetut toteutumattomat ½1 merkinnät on korvattu 1 u 2/3 merkinnöin.

5.3 ALUEVARAUKSET

Korttelialueet

- A-1 ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE (yht. 0,85 ha)
- Alueelle on osoitettu kaksi A-korttelia, joista toinen on rakennettu pienkerrostaloilla. Merkintä mahdollistaa alueen joustavan toteuttamisen erilaisia talotyyppisiä ja erilaista asumiskäyttöä varten. Rakennusten kerroskorkeutta ja enimmäiskokoa on rajoitettu määräyksin. Rakennusluvan yhteydessä laadittavalla korttelisuunnitelmalla tulee osoittaa kaupunkikuvallisten ja toiminnallisten tavoitteiden toteutuminen.
- AP, AP/s-1 ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE (yht. 4,3 ha)
- Merkinnällä on osoitettu nykyiset rivitalojen korttelialueet, joista osa on rakennettu. Merkintä mahdollistaa alueiden toteuttamisen rivitalojen ohella myös paritaloina tai erillispientaloina. Merkinnällä on lisäksi osoitettu Mäkilän ja Liiston talokeskukset, joissa sijaitsee suurikokoisten päärakennusten ohella, suojeltuja tai muutoin säilytettäväksi toivottuja maanviljelysalueita.
- AO-1, AO-2 ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE (yht. 30,7 ha)
- AO-3, AO-4 Merkinnällä on osoitettu pääosa alueen korttelialueista. Näistä suuri osa on jo rakennettuja, ainoastaan yksittäisiä tontteja alueen sisällä on vielä rakentamatta. Lisäksi on merkinnällä osoitettu uusia tontteja rannan puolelle. Merkintä on jaettu neljään eriluokkaan (1-4) joita maisemallisista tai kaupunkirakenteellisista syistä koskevat hieman poikkeavat yleiset määräykset.
- AL ASUIN JA LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE (yht. 0,15 ha)
- Merkinnällä on osoitettu alueen ainoa Vattolantien varressa sijaitseva liikekiinteistö. Tontilla on asemakaavassa sr- merkinnällä osoitettu 1930-luvun lopulla rakennettu asuin- ja liikerakennus.
- KTY TOIMITILARAKENNUSTEN KORTTELIALUE (yht. 0,46 ha)
- Merkinnällä on osoitettu Mäkelän tilakeskuksen vieressä sijaitseva Mäkelän entisen sahan ja puutavaraliikkeen alue. Alueella on vanha sahan käyttöön kunnostettu navetta sekä puurakenteisia saha- ja varasto- rakennuksia. Tavoitteena on monipuolistaa alueen rakennetta ja tarjota mahdollisuus mahdollistaa ympäristöhaiiriötä tuottamattoman liiketoiminnan kehittämisen alueella, sekä olevien rakennusten, mm vanhan kivirakenteisen navetan hyödyntämisen.
- ET YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN ALUE (yht 0,06 ha)
- Merkinnällä on osoitettu teleoperaattoreiden esittämät varaukset tukiasemamastoille sekä nykyiset muuntamot.

Virkistysalueet

- VP PUISTO / LÄHIVIRKISTYSAalue (yht. 33,7 ha)
- Merkinnällä on osoitettu aiempien kaavojen mukaiset puisto- ja virkistysalueet. Osaa alueen sisäisistä puistoalueista on hieman pienennetty ja osoitettu täydennysrakentamiseen. Rantavyöhykkeelle on osayleiskaavan mukaisesti osoitettu uusia pientalotontteja nykyisen asemakaavan puistoalueelle.
- SL LUONNONSUOJELUALUE (yht. 27,7 ha)

Merkinnällä on osoitettu alueen länsiosassa sijaitsevan Liistonpuiston osa, jolla luontoselvityksen mukaan on erityisiä luontoarvoja.

W

VESIALUE

Merkinnällä on osoitettu Pyhäjärven vesialue.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutuksia on arvioitu systemaattisesti liiteosassa olevassa kaaviossa. Alla on yhteenvetona esitetty poimintoja tärkeimmistä vaikutuksista.

Kaava sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Kaavalla turvataan keskeisten virkistys- ja viiheryhteyksien säilyminen sekä Pyhäjärven rantaa seuraavan rantaraitin jatkuminen alueen halki.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

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 asukkaan lisäyksen**. Täydennysrakentaminen eheyttää erityisesti Vattolantien varren kaupunkirakennetta, jota nykyisellään pirstaloivat useat luonnontilaiset puistoalueet.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

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 väriyksestä sekä mittakaavasta.

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.

Tonttitarjonta monipuolistuu

Kaavassa osoitetaan viisi uutta rakentamiskohdetta, joissa kaikissa on mahdollisuus rakentaa huomioiden uudenlainen yhteisöllisyys ja ikäihmisten asumistarpeet lähellä keskustaa ja monipuolisia virkistyspalveluja.

Alueet ovat:

1. Liistonpuiston pientalotontit tai yhtiömuotoiset rakennuspaikat (12 kpl)
2. Huhtimonpuiston pientalotontit tai yhtiömuotoiset rakennuspaikat (12 kpl)
3. Kantoniitynkadun yhteisöllinen asuinalue (5-11 kpl)
4. Mäkelän tilan saha-alueen pienyritystoiminta-alue (tiloja vanhoissa rakennuksissa) ja ympärillä pientalotontteja
5. Hiirenmetsän pienten tonttien tai rakennuspaikkojen asuinkortteli (8 kpl).

Vaikutukset luontoon

Kaavalla turvataan luontoselvityksessä arvokkaiksi määritettyjen alueiden säilyminen. Liistonpuiston länsiosassa sijaitsevan luontoarvoiltaan erityisen alueen säilyminen turvataan osoittamalla se luonnonsuojelualueeksi.

Pyhäjärvi ja luonto lähemmäksi

Kaavaratkaisu tuo Pyhäjärven lähemmäksi kaikkia kaupunkilaisia ja tarjoaa runsaasti uutta asumista sen läheisyyteen ja vaikutusalueelle.

Pyhäjärven kiertävä yhtenäinen virkistysreitti jatkuu noin kilometrillä lähes 2km pituiseksi.

Rannalle voidaan rakentaa kaupunkilaisille yhteinen vuokrasauna ja venelaituri sekä taloyhtiöille omia saunoja ja laitureita.

Kunnostettava puistoverkosto ja viheryhteydet Ruuhilammen erämaa-alueelle on varmistettu ja kevyen liikenteen, kuten ulkoilijoiden turvallisuutta parannettu.

Liistonpuiston suojelualue ja viheryhteydet turvaavat liito-oravien elinolosuhteet. Suojelualue takaa monipuolisen ja arvokkaan rantalehdon säilymisen.

Alueen sisäisiä puistoalueita on hieman pienennetty ja osoitettu täydennysrakentamiseen. Alueiden vähenemisellä ei ole merkittävää vaikutusta virkistyksen tai luonnon kannalta, koska laadultaan houkuttelevampia laajoja puisto- ja virkistysalueita on runsaasti alueen ympäristössä ja näille on alueelta hyvät yhteydet.

Vaikutukset liikenteeseen

Hiisimetsänkadun läpiajoliikenne estetään katkaisemalla katu kahdessa kohtaa ajoneuvoliikenteeltä. Hiisimetsänkatua haittaava läpiajoliikenne siirtyy Vattolantielle, jossa liikenteestä on vähemmän haittaa, koska se on asfaltoitu, sillä on hidasteita sekä erillinen kevyenliikenteen väylä.

Kaava mahdollistaa asukasmäärän ja siten myös liikenteen määrän vähäisen lisääntymisen alueella. Lisäyksellä ei ole merkittävää muutoksia edellyttävää vaikutusta katuverkkoon tai liikenteeseen.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Kaavataloudelliset vaikutukset ovat positiivisia, koska alueelle osoitetaan täydennysrakentamista, jonka seurauksena olemassa olevan kunnallisteknisen infrastruktuurin käyttö tehostuu.

Liistonpuiston uudelle alueelle tarvitaan vain sisäinen kunnallistekninen verkosto ja tiestö. Kustannukset siirtyvät tontinmyyntihintoihin.

Yksityiset maanomistajat vastaavat kunnallistekniikan rakennuttamisesta ja sen kustannuksista omille tonteilleen ja alueilleen.

Energiahuolto

Alueella ei ole kaukolämpöverkkoa eikä sellaisen ulottaminen sinne ole mahdollista.

Alueen taloissa on nykyisin erilaisia lämmitysvaihtoehtoja suorasta sähkölämmityksestä maalämpöön, ilmalämpöpumppeihin ja puulämmitykseen. Myös öljylämmitys on yleistä.

Vanhoille alueille energiaratkaisuna suositellaan vanhoista öljykattiloista luopumista ja puulämmityksen vähentämistä hiukkaspäästöjen ja CO₂ päästöjen takia.

Energia ratkaisuna suositellaan siirtymistä usean talon yhteiseen maalämpöratkaisuun, aurinkopaneeleihin, ilmalämpöpumppeihin sekä spiraalin muotoisiin tuulimyllyihin, jotka sulautuvat ympäristöön.

Uusissa kortteleissa tulee ennen rakentamista selvittää yhteisen maalämpöratkaisun kannattavuutta ja muita ekologisia ratkaisuja.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Läpiajoliikenne

Ympäristön häiriötekijät vähenevät, koska Hiisimetsänkatu katkaistaan läpiajoliikenteen lopettamiseksi. Lisäksi kevyen liikenteen verkoston jatkuvuus vähentää auton käyttöä koko alueella.

110kW:n sähkölinja

110kW sähkölinja kulkee metsän reunassa, eikä aiheuta alueelle häiriötekijöitä. Sähkölinjan alueella ulkoilu on sallittua.

Tukiasemamastot

Alueelle on osoitettu kaksi uutta matkapuhelinverkon tukiasemamastoa, jotka on sovitettu mahdollisimman huomaamattomiin paikkoihin Kalliopuistoon ja Mäkilänpuistoon. Mastot ovat kevytrakenteisia ja 40m korkeita. Mastot eivät näy katuverkossa tai poluilla kuljettaessa.

5.6 NIMISTÖ

Lapinniemen osoitettu puistoalue on nimetty Lapinniemenpuistoksi ja rannan tuntumaan osoitetuille uusille asuintonteille johtava tie on nimetty Liistonkujaksi. Muita muutoksia nimistöön ei ole.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 VIRKISTYSREITTIIEN TOTEUTUS

Pyhäjärven rannan virkistysreitistä suurin osa toteutuu kaupungin omistamalla maalla Liis-tonpuistossa. Yksityisten omistamilla rantatiloilla virkistysreitin toteuttamiseen on kaksi vaih-toehtoa:

- 1) Reittitoimitus, jossa virkistyskäyttöön merkitään 4m leveä väyläoikeusrasite. Maa-pohja jää maanomistajien haltuun VP-merkinnällä. (Vaihtoehdossa ei ole vanhalle ja uudelle tontille osoitettua rantasaunapaikkaa.)
- 2) Maankäyttösopimus, jossa yleinen alue (VP) siirtyy veloituksetta kaupungin omis-tukseen. (Vaihtoehdossa on vanhalle ja uudelle tontille maankäyttösopimuksessa osoitettu rantasaunapaikan yhteiskäyttöalue.)

Toteutuksen valinta riippuu tälle rantaosuudelle valittavasta saunavaihtoehdosta. Kaava-luonnokseen valittiin 2) vaihtoehto.

Virkistysreitin pohja käsitellään sorapäälysteiseksi ulkoilureitiksi. Reitin varrelle tehdään suojaistutuksia joko maanomistajan tai kaupungin toimesta yksityisyyden suojaamiseksi ra-kennusten pihoihin päin ja yksityisreviirivaikutelman häivyttämiseksi virkistysreitin käyttäjien näkökulmasta. Näkymiä järvelle avataan puskia raivaamalla.

- Toteutuksesta vastaavat Mittaus- ja kiinteistöpalveluyksikkö sekä Kuntatekniikan pal-veluyksikkö.

6.2 RANTASAUNOJEN TOTEUTUS

Karkkilalaisten rantasauna

Karkkilalaisten yhteinen rantasauna voidaan toteuttaa rakennusluvalla Lapinniemen puis-toon, jonka maapohjan Karkkilan kaupunki omistaa.

Pientaloyhtiön rantasauna

Lapinniemen uusien pientalojen yhteiselle rantasaunalle rajataan yhteiskäyttöalue, jolle MRL75§:n 2mon mukaan voidaan antaa rantasaunan rakennuslupa.

Yksityisten tonttien rantasaunat (jos vaihtoehto valitaan)

Yksityisten maanomistajien rantasaunoille rajataan max 200m² yhteiskäyttöalueet, joille MRL75§:n 2mon mukaan voidaan antaa rantasaunan rakennuslupa.

Yksityisten maanomistajien rantasaunojen kunnallistekniikan maksavat maanomistajat.

6.3 UUDET ASUINKORTTELIT

Lapinniemen puisto

- Kohde toteutetaan mieluiten yhtiömuotoisena. Kaupunki omistaa maapohjan, toteut-taa kunnallistekniikan ja myy rakennuspaikat / tontit.

Lapinniemen rannan yksityiset tontit

Vattolantie 13 – 23 rantakiinteistöille tarjotaan tasoituksena virkistysreitit aiheuttamasta yksityisyyden menetyksestä mahdollisuus uuteen rakennuspaikkaan, jonka kunnallistekniset kustannukset maksaa maanomistaja.

- Maanomistajien kanssa laaditaan maankäyttösopimukset:
 - 1) Maanomistaja vastaa kunnallistekniikan rakennuttamisesta ja kustannuksista.
 - 2) Maanomistaja vastaa tarvittavan tieverkon rakentamisesta, kaupunki kunnossapidosta.
 - 3) **a)** Maanomistaja luovuttaa VP alueen korvauksetta kaupungille ja saa rannalta yhteiskäyttöaluesaan rakennuspaikan.
(tai
b) virkistysreitti erotetaan reittitoimituksella ja maanomistajan omistukseen jäävälle rantatilalle perustetaan rasite (ei saunan rakentamisoikeutta)).

Huhtimon puisto

Maanomistajan kaupungin välille tehdään maankäyttösopimus: neuvottelut aloitettava. Jos neuvottelut eivät johda maankäyttösopimukseen, alueen rakennusoikeus lasketaan voimassaolevan kaavan mukaiseksi ja osa alueesta muutetaan puistoksi.

Hiirenmetsän puisto

Kaupunki omistaa 1/3 maa-alueesta ja loppumaan hankinnasta on neuvottelut käynnissä.

- Kaupunki toteuttaa.

Kantoniitynkatu

Maapohja yksityisen omistuksessa ja rakennusoikeus voimassaolevan kaavan mukainen.

- Maanomistaja toteuttaa.

6.4.TÄYDENNYSRAKENTAMINEN

Asuinpientalotontit

Alle 500k-m² rakennusoikeuden noususta kaavassa ei peritä kaavoitusmaksua eli tehdä kaavoitus- ja maankäyttösopimusta. xx§

- Maanomistajat vastaavat rakennuspaikkojen käyttöönottoon liittyvistä kunnallisteknisistä kustannuksista ml. pihatieyhteyksien rakentaminen.

KTY-tontit

- Tontit ovat yksityisen omistuksessa ja toteutuvat sitä kautta.

6.5. LIIKENNEVERKKO

- Hiisimetsäkadun katkaisusta ja jalankulkukadun rakentamisesta vastaa yhdyskuntatekniikan päällikkö. Toteutus välittömästi.
- Liistonpuiston uusille asuinkortteleille rakennetaan kapeat tonttikadut, joiden talvikunnossapidosta vastaavat tonttien omistajat. Korttelit voidaan rakentaa myös yhtiömuotoisina, jos suhdanteet ovat suotuisat.

- Vattolantie 23:n uudelle rakennuspaikalle jätetään mahdollisuus avata tulevaisuudessa tieyhteys Liiston uuden asuinkorttelin tonttikadun kautta.
- Vattolantie 19 ja 21 uusille rakennuspaikoille ja rantaan asti rakennetaan kevyen liikenteen väylä, jolla ajoneuvolla ajo on sallittua (hulevesiviemärin päälle). Maapohja on kaupungin omistuksessa. Kustannuksista vastaavat maanomistajat ja kaupunki maankäyttösopimuksessa sovitussa suhteessa.
- Vattolantien rivitalokiinteistön uudelle rakennuspaikalle perustetaan tierasite.

Muu tiestö toteutetaan aluetoteutuksen ja tiestön kunnostushankkeiden yhteydessä.

6.5 PUISTOT, SUOJELUALUEET JA VIHERVERKOSTO

Lähipuistot

Puistojen kunnostusta edistetään puistokummitoiminnalla. Vastuuhenkilö on yhdyskuntatekniikan päällikkö Esko Vuolukka.

Lapinniemen puiston ja virkistysreitien rakentamisesta ja rannan raivaamisesta vastaa kaupunki asuinkorttelien rakentamisen yhteydessä.

Virkistyspolkuja kunnostetaan asukkaiden aloitteiden mukaan. Kunnostukseen kehitetään kaupungin ja asukkaiden välistä yhteistyötä.

Liistonpuiston SL-alue

Liistonpuiston SL-alue suojellaan METSO-ohjelman kautta. Alueelle laaditaan hoitosuunnitelma, jossa suunnitellaan virkistysreitille soveltuva paikka ja sen tarvitsemat rakenteet.

- Toteuttajat: maanomistajat, ELY-keskus, kaupunki.

Lounaan metsärinne

Lounaassa olevan Haukkamäen erämaa-alueen metsärinne on yksityisten metsätaloutta harjoittavien maanomistajien maata. Metsän käsittelyssä Metsänhoidon tulee perustua jatkuvan kasvun menetelmään. Virkistysreitistön ja virkistysmetsän ylläpito edellyttää pusikon ja metsänpohjan raivausta. Maanomistajien kanssa neuvotellaan alueen hoidosta. Vattolan taajamaan rajautuvan virkistys- ja maisemametsärinteen erityisluonne otetaan huomioon maisematyölupia myönnettäessä.

- Toteutus- ja vastuutahot: Kaavoitus ja rakennusvalvonta.

Karkkilassa 15.päivänä lokakuuta 2019

Arkkitehti Kristina Karlsson

Kaavoituspäällikkö Mariitta Vuorenpää