

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

Verälänsuoran kortteli 3

kaava nro 216



Karkkilan kaupungin 10. kaupunginosan korttelia 3 koskeva asemakaavan muutos

216

EHDOTUS

Verälänsuoran kortteli 3

Asemakaavan muutos 216

SISÄLLYS:

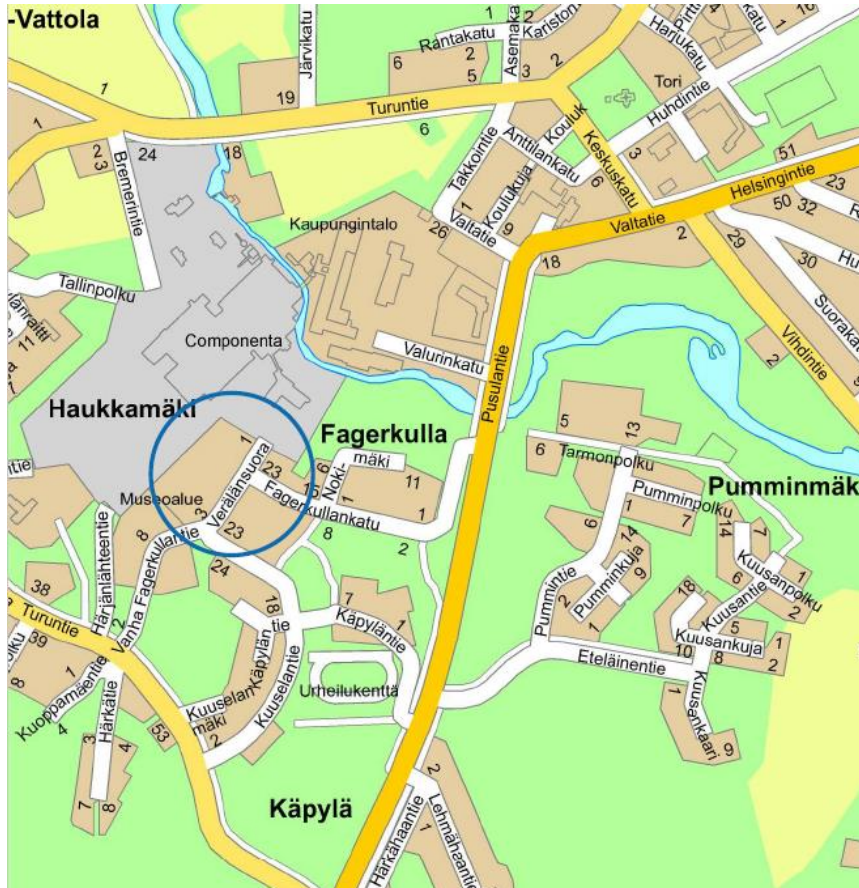
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 TUNNISTETIEDOT	2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	3
1.3 KAAVAN TARKOITUS	3
1.5 MUUT KAAVAN LAADINTAAN LIITTYVÄT AINEISTOT	4
2 TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ	5
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	6
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 SELVITYS KORTTELIN 3 YMPÄRISTÖSTÄ	6
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	10
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	13
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	13
4.5 ASEMAKAAVARATKAISU	14
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
5.1 KAAVAN RAKENNE	14
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	15
5.3 ALUEVARAUKSET	15
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	15
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	15
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	15
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	16

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 27. PÄIVÄNÄ ELOKUUTA 2019 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA**1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT****1.1 TUNNISTETIEDOT**

Kaavan nimi:	Verälänsuora Asemakaava, kaava nro 216
Kaava-alueen määrittely:	Asemakaavan muutos koskee Karkkilan 10. kaupunginosan korttelia 3 ja yleistä aluetta, jota voidaan käyttää puistona tai museoalueen laajenuksena. Asemakaavan muutoksella muodostuu Karkkila 10. kaupunginosan korttelin 3 laajennus.
Kaavan laatija:	Arkkitehti Olli Kumpulainen Kaavoituspäällikkö Mariitta Vuorenpää
Yhteystiedot:	Karkkilan kaupunki Tekninen toimiala/Kaavoitus / Mariitta Vuorenpää Valtatie 26 / PL 50 03600 Karkkila
Vireilletulopvm.:	18.10.2017
Asemakaavaluonnos nähtävillä:	17.6.-2.8.2019
Asemakaavaehdotus nähtävillä:	0.0.-0.0.201_
Hyväksymispvm:	__.__.201_

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaavamuutoksen kohteena oleva alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen Fagerkullan kulttuuriympäristöön. Kaavaprosessin edetessä tarkoituksenmukaiseksi rajautunut kaava-alue sijaitsee Karkkilan keskustasta lounaaseen. Alue sijoittuu Verälänsuoran viereen ja Fagerkullankadun päähän. Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,23 ha. Suunniteltavan alueen likimääräinen sijainti on esitetty alla olevassa kartassa.



Kuvassa 1 on esitetty sinisellä rajauksella asemakaavan muutosalueen sijainti.

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Kaavamuutoksen tavoitteena on muodostaa uusi tontti museoalueelle. Muodostettavalla tontilla sijaitsee kaksi suojeltua rakennusta. Toinen rakennuksista on asuinrakennus ja toinen piharakennus. Tällä hetkellä rakennukset sijaitsevat yleisellä alueella, jota voidaan käyttää puistona tai museon laajenemisalueena (VP/YM).

Kaavamuutoksen tarkoituksena ei ole lisätä uutta rakentamista merkittävästi. Kaavamuutoksen yhteydessä muutetaan YM-alueen käyttötarkoitus museorakennuksen ja säilytettävien asuinrakennusten korttelialueeksi ja laajennetaan kesäteatterin tarvitsemää pysäköintikenttää.

Kaava on rajattu niin, että siinä ei oteta kantaa Verälänsuoran eikä Fagerkullankadun liikenne- ja kulkuyhteystarpeisiin. Nämä ratkaistaan

osana laajempaa liikennejärjestelmäsuunnitelmaa ja siihen liittyviä kaavallisia tarkasteluja.

Muilta osin Fagerkullan taloilla ja tonteilla ei ole kaavallisen tarkastelun tarvetta, joten luonnosvaiheen KH:ssa 4.6.2018 olleen kaavaluonnoksen nämä osat on rajattu turhina kaavan ulkopuolelle.

1.5 MUUT KAAVAN LAADINTAAN LIITTYVÄT AINEISTOT

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. Karkkilan eli Högforsin ja Pyhäjärven entisen Pahajärven historia. Seppo Aalto ja Kimmo Rentola, Jyväskylä 1992.
6. Suojelun arkea – miten toteutui tapaus Högfors. Teknillisen korkeakoulun arkkitehtiosaston tutkimuksia 1996/8. Tiina Valpola, 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. Karkkilan Fagerkullan maisema – maiseman arvot ja suositukset maiseman hoitamiseksi, Marja Mikkola / MA-arkkitehdit.
12. Fagerkulla – miljöön keskeiset ominaispiirteet – ja ehdotuksia Högforsin ruukin työväen asuinalueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan miljöön säilyttämiseksi, Hanna Hormia, Jukka Järvinen, Timo Valkas, 2007.
13. Maisema ja luonto – Högforsin länsiosa, MA-arkkitehdit, 2005.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu kaavoituksen pohjaksi ja se on ollut nähtävillä 18.10-27.11.2017 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kartoitettiin laajasti myös kaavamuutosalueen ympäristön tarpeita kaavamutoksiin.

Kaavamuutoksen luonnos on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen ja Fagerkullan katua koskevan kuntalaisaloitteen tuottaman tiedon pohjalta. Alun perin koko Fagerkullaa käsittelevä kaavamuutosalue on rajattu koskemaan vain yleisten rakennusten tonttia, josta halutaan lohkoa asumiskäytössä oleva osa omaksi kiinteistöksi. Laajempaa kaavamuutoksen tarvetta tarkastellaan uudelleen lähivuosien kaavoitusohjelmassa.

Laaja aluerajauksinen kaavaehdotus on ollut 3.5.18 §43 Teknisessä lautakunnassa ja 4.6.2018 §120 Kaupunginhallituksessa. Alueen liikennejärjestelmän kokonaisvaltaisen kehittämistarpeen tunnistamisen jälkeen kaava päätettiin laittaa uudelleen teknisen lautakunnan käsittelyyn kaavan tavoitteen näkökulmasta tarkoituksenmukaisella, tiealueet ja liikennekysymykset poissulkevalla aluerajauksella.

Kaupunginhallitus päätti 10.6.2019 §162 asettaa kaavamuutosluonnoksen nähtäville. Kaavaluonnos oli nähtävillä 17.6.-2.8.2019 välisen ajan. Luonnoksesta jätettiin kolme kirjallista mielipidettä.

Huomautuksissa kiinnitettiin huomiota suojeltavaksi merkityn talousrakennuksen kunnosta ja lähinnä kaupungin ylläpitotoimia pidettiin riittämättöminä. Paikalla 23.8.2019 tehdyssä kaavoitustoimen ja museoviraston edustajien katselmuksessa perehdyttiin rakennuksen kuntoon ja todettiin perustus- ja runkorakenteiden sekä vesikaton olevan sellaisessa kunnossa, ettei kunnostaminen ja ylläpito varastokäyttöä varten ole kohtuullisin kustannuksien mahdotonta. Samassa yhteydessä päädyttiin siihen, että suojelovelvoite talousrakennukselle pidetään kaavaratkaisussa voimassa ja kaavamääräykseen lisättiin ehto, että mikäli rakennus tuhoutuu tai puretaan, ei sen rakennusosalalle ole rakennusoikeutta. Tämän lisäksi merkittiin talousrakennusta varten uudisrakentamista varten rakennusala tontin koillisrajalle mm. mahdollistamaan melusuojan parantamista tehtaalta tulevaa melua vastaan.

Museotontin pysäköintialueen rajausta muutettiin olevan pysäköintikäytön mukaiseksi ja pysäköintiin varattava aluemerkitä muutettiin ohjeelliseksi.

Fagerkullan perinnekasvitarhan osalta esitettiin saadussa huomautuksessa merkinnän tekemistä kaavakarttaan museotontin osasta vuokratulle maa-alueelle. Perinnekasvitarhasta on kuitenkin tehty kaupungin kanssa vuokrasopimus, eikä kasvitarha tältä osin tarvitse pysyvää sijaintimerkintää kaavakarttaan. Kasvitarhan alueen laajuutta ja sijaintia voidaan myös jatkossa hallita osapuolten välisin vuokrasopimuksin.

2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Kaavamuutoshankkeen päätavoite on mahdollistaa Karkkilan 10. kaupunginosan korttelilla 3 ja yleisellä alueella sijaitsevan asuinrakennuksen ja talousrakennuksen kunnossapito. Kaavamuutosalue on rajattu koskemaan välittömästi museotoimintaan liittyvää aluetta ja

yksityiseen asuinkäyttöön myytäväksi ajateltua koillisosan asuinrakennuksen ja talousrakennuksen uutta tonttia.

Kaavamuutoksen luonnoksessa korttelia 3 laajennetaan siten, että puistoalueeksi merkitty ja jo myös museokäyttöön osoitettu alue muutetaan merkinnältään tämän alueen lounaispuolella olevan Työläiskotimuseon korttelin mukaiseksi. Alueen koillisosa osoitetaan asuinrakennusten korttelialueeksi, joka on kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas.

Ehdotukseen on muutettu asuinkäyttöön merkityn tontin suojeltavan talousrakennuksen määräystekstiä siten, että rakennus on ensisijaisesti säilytettävä ja korjaustyöt on tehtävä rakennuksen alkuperäisyys säilyttäen ja lisäksi, mikäli rakennus tuhoutuu tai puretaan, ei sen rakennusosalalla ole rakennusoikeutta. Asuintontille on sen luoteisrajalle merkitty talousrakennuksen uudisrakentamiseen rakennusala, jonka sijainnilla parannetaan myös tehtaan melulta suojautumista asuinpihalla.

Museotontin pysäköinnin järjestelyä on täsmennetty olevan pysäköintikäytön mukaiseksi ja aluerajausmerkintä on muutettu ohjeelliseksi.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavan toteuttaminen museotontin ja siihen osoitetun pysäköinnin osalta on Karkkilan kaupungin hallinnassa. Kaavamuutosalueen koillisosaan muodostettava asuinkortteli-alue toteutuu suojelumääräysten puitteissa. Tämä osa tarjotaan julkiseen myyntiin ja siirtyy yksityisomistukseen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS KORTTELIN 3 YMPÄRISTÖSTÄ

Fagerkullan yleiskuvaus ja suunnittelualueen historiaa

Karkkilan Högforsin ruukin kokonaisuuteen kuuluva **Fagerkullan työväen asuntoalue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä**. Fagerkullan ympäristössä oli rakennuksia 1850-luvulla, mutta tehtaan asuntorakentaminen keskitettiin siinä tietoisesti 1890-luvulta alkaen. Vuoteen 1914 mennessä Fagerkulla oli jo tiiviisti rakennettu työläiskylä. Sen isoimmat talot muistuttivat maaseudun puolitoistakerroksisia päärakennuksia ja pienimmät taas maaseudun torppia. 1900-luvun alussa Fagerkulla muistutti vanhanaikaista maalaisyhteisöä kylänraitteineen, eläimineen ja viljelyksineen. Fagerkullan tyyppitalohanke toteutettiin 1920-luvulla. Hankkeessa noudatettiin silloisen puutarhakaupungin asumisihannetta, joka oli saanut alkunsa Englantista. Siinä korostettiin omakotimaisuutta, perhekeskeisyyttä ja puutarhamaisuutta (lähde: aineistoluettelo nro 6).

Alueen tontit ovat reilun tuhannen neliön suuruisia. Pihojen runsaan kasvillisuuden vuoksi alue näyttyy varsin puutarhamaiselta. Kortteleiden ulkopuolella sijaitsivat perunamaat, joita rakennettiin puutarhojen ja kasvimaiden sadon säilyttämiseksi. Högfors rakensi suuret yhteiset maakellarit, joissa jokaisella asunnolla oli oma kellarikomeronsa. Perunakellarimäessä, suunnittelualueen pohjoispuolella, sijaitsee alueen suurin yhteiskellari, jossa on 65 kellarikomeroa. Kellari on nykyisin varsin huonossa kunnossa.

Suunnittelualueen lounaispuolella on Fagerkullan vanhin osa, jossa sijaitsee työläismuseo. Ulkoilmamuseoalueen iäkkäin rakennus on ollut paikallaan vuodesta 1870 lähtien. Työläismuseon rakennukset ja pihat on entisöity vuosina 1988-95.

Alueen keskeinen väylä on Fagerkullankatu, joka liittyy alueen Pusulantiehen. Fagerkullankadun ohella alueen toinen pääväylä on Vanha Turuntie, joka kapeana tienä koivukujineen kaartuu soljuvasti alueen länsi- ja eteläpuolella. Fagerkullan alueella oleva Kuuselantie liittyy Vanhaan Turuntiehen.

Fagerkullan luonnonympäristö ja maisema

Fagerkullan asuinalueella maisema näyttää puistomaiselta. Päärakennukset on rakennettu väljästi teiden suuntaisesti, jolloin tontit näyttävät avoimilta, sillä pihoja ei ole aidattu. Lisäksi osalta tonteilta on purettu aikanaan rakennukset ja uusia ei ole rakennettu niiden tilalle, mistä syystä alueen väljyys korostuu. Puutarhat ovat selkeitä puu- ja pensasistutuksineen. Asuinalueen ympäristön vanhat kasvimaat ovat nykyisin pääasiassa niittyjä, jotka tarjoavat pitkiä näkymiä ympäristöön. Pohjoisessa jokirannan tuntumassa on rehevä lehtopuusto.

Fagerkullan ja Tehtaan välisellä alueella on sekametsää, mm. koivuja, leppiä, tuomia ja lehmuksia sekä muutama iso mänty. Pensaskerros on paikoin tiheä. Joen rannan läheisyydessä esiintyy lehtipuita, mm. vaahteraa, koivuja, tuomea ja leppää. Pensaskerros koostuu mm. pajuista ja em. puulajien taimista.

Fagerkullankatu on Karkkilan ensimmäinen katu, joka aikoinaan oli avoin puistomainen. Nykyinen vaahterapuukujanne on harventunut ja sen merkitys on muutenkin vähentynyt, kun tonttien reunoilla kasvaa runsaasti muuta puustoa ja pensastoa. Se on edelleen asuinalueen keskeinen kulkuväylä. Katua on vuosien saatossa levennetty ja korotettu. Tasauksen korottamisen, levenntämisen ja avo-ojien myötä on väylän luonne muuttunut puistotiestä kylän halkaisevaksi maantiekseksi. Tien tasauksen laskeminen lähelle alkuperäistä tasoa, avo-ojien korvaaminen salaojilla ja pensaiden ja puuston rai-vaaminen muuttaisivat sen uudelleen puistokäytäväksi. Silloin se sopisi kokonaisuuteen paremmin osana rakennusten muodostamaa arvokasta kulttuuriympäristöä.

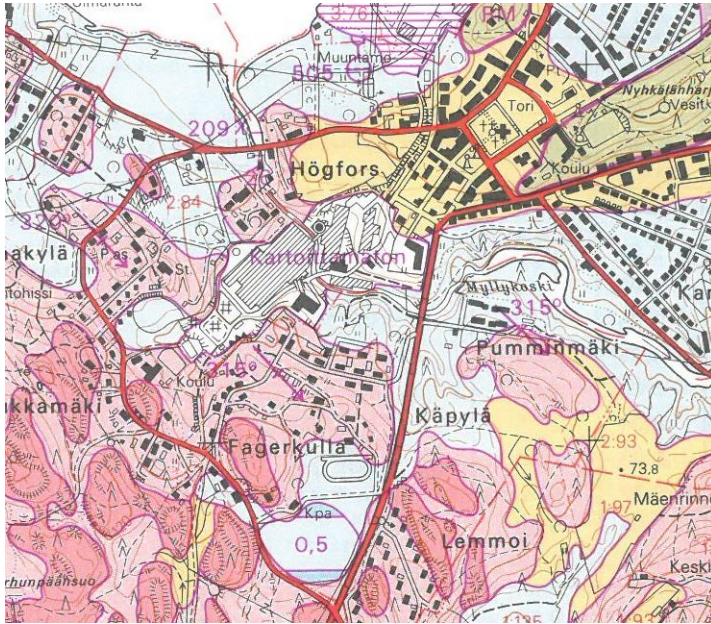
Fagerkullan ympäristössä maasto nousee Karjaajoen suunnasta kohti etelää, jolloin suunnittelualue on suunnilleen tasolla + 79 – 90. Luoteiskulmassa, museoalueen takana, maastoa on leikattu paljon ja siitä kohdasta alkaa ns. tehdasmonttu.

Fagerkullan ympäristössä maasto nousee Karjaajoen suunnasta kohti etelää, jolloin suunnittelualue on suunnilleen tasolla + 79 – 90. Luoteiskulmassa, museoalueen takana, maastoa on leikattu paljon ja siitä kohdasta alkaa ns. tehdasmonttu.

Suunnittelualueella maaperä on suurelta osin hiekkamoreenia. Alueen pohjoispuolella, jossa rinne laskee Karjaajoen suuntaan, maaperä on hienoa silttiä.



Kuvassa 7 on Verälänsuoran ja Fagerkullankadun liittymäalue. Liittymäaluetta rajaavat vanhat rakennukset, joista toinen on pääasiassa punatiilinen ja toinen puuverhoiltu.



Kuva 8. Maaperäkartan (maaperäkartta 1987) mukaan Verälänsuoran ja Fagerkullankadun ympäristössä maaperä on pääasiassa hiekkamoreenia (vaalean ruskea väri). Nuoli tarkoittaa moreeni tai kiviaineksen suuntaa.



Kuvassa 9 on yleisellä alueella sijaitseva pieni talousrakennus. Maasto sen ympärillä on tasaista. Rakennuksen ympäristö on kaavassa osoitettu museon laajenemisalueeksi.



Kuvassa 10 on Verälänsuoran vasemmalla puolella olevaa kaavanmukaista yleistä aluetta, joka voi toimia joko luonnontilaisena virkistysalueena, luonnollisena pysäköintikenttänä tai museon laajenemisalueena.

Kaavan vaikutusalueen eli Fagerkullan rakennuksista

Fagerkullan työväenasuntoalueen tyypitalohanke toteutettiin 1920-1928 vuosien aikana. Alue koostuu aikanaan monen perheen asunnoiksi rakennetuista puutaloista. Suurin osa rakennuksista on puuvuorattuja ja punamullattuja. Kahden rakennuksen maantasokerros on punatiilestä. Nykyisin lähes kaikki talot on korjattu vähintään kertaalleen. Taloja rakennettiin kaikkiaan 23, joista 18 sijaitsi Fagerkullan alueella. Näistä 14 ehdittiin purkaa ennen alueen suojelua. Alun perin suojelun piiriin oli otettu seitsemän vanhaa työväen asuntoa, jotka sijoitettiin museoalueelle noin 1,5 hehtaarin alueelle. Fagerkullaan laaditussa ensimmäisessä asemakaavassa otettiin mukaan myös 1920-luvun tyypitalokorttelit, mutta kaava olisi mahdollistanut yhdeksän vanhan asuintalon purkamisen. Varsinainen rakennusten ja

alueen miljööön suojelu tapahtui vuonna 1985 vahvistetussa asemakaavan muutoksessa. (lähde: aineistoluettelo nro 6).

Kaavamuutosalueelle sijoittuu Fagerkullankadun ja Verälänsuoran varteen yksi talo ja talousrakennus, jotka on rakennettu 1920-luvun alkupuolella. Kaavamuutoksen alueella ja tämän ympäristössä alun perin kuusiasuntoisista rakennuksista suurin osa on korjattu kahden perheen paritaloiksi. Korttelin neljä eteläpuolella, Kuuselantien varressa on kolme uudemmaa asuinrakennusta, jotka on rakennettu vuonna 1990. Päärakennuksista kaksi on paritaloja ja yksi omakotitalo. Kyseisen korttelin pohjoispuolella Verälänsuoralla ja Fagerkullankadulla kaksi rakentamatonta tonttia, jotka rakentuessaan täydentävät alueen rakennettua ympäristöä.

Alueen asuinrakennusten alkuperäisiä ominaispiirteitä ovat jyrkät tiilikatot, pieniruutuiset ikkunat ja pystylauditus sekä osalla punatiili. Talojen molemmissa päädyissä ja toisella pitkällä sivulla on lapekattoiset kuistit. Rakennusten katoilla on pienet lappeen suuntaiset kattolyhdyt, joita ei ole kuitenkaan jokaisen rakennuksen kattolappeella. Niitä on katon toisella sivulla kaksi ja toisella sivulla yksi. Julkisivujen väriytyksellä muodostui punamullasta ja valkoisista ikkunakarmeista, nurkkalautoista sekä räystäiden päätylautoista. Nykyisin osalla rakennuksista on käytetty katemateriaalina peltiä ja osalla värinä on punaisen lisäksi harmaa.

Talouksrakennukset rakennettiin myös tyyppi- ja mallipiirustusten pohjalta. Ne noudattelivat asuinrakennuksen tyyliä. Fagerkullassa talouksrakennuksista osa toteutettiin kuitenkin joiltakin yksityiskohdiltaan, mm. ikkunat, erilaisina kuin on esitetty mallipiirustuksessa.



Kuvassa 2 on kaavanmukaisella yleisellä alueella sijaitseva osittain tiilestä rakennettu asuintalo, joka on suojeltu. Kaavaluonnoksessa on osoitettu tontti ko. asuinrakennukselle ja piharakennukselle.



Kuvassa 3 on huonokuntoinen isokokoinen talouksrakennus, joka kuuluu edellisen kuvan asuinrakennuksen pihapiiriin. Kaavassa on osoitettu pihan toiselle puolelle paikka 100 k-m² suuruiselle talouksrakennukselle.

F

Fagerkullan tyyppitalo sisälsi aikanaan kuusi eri huoneistoa. Ensimmäisessä kerroksessa oli neljä huoneistoa ja talon päädyissä asunnot olivat kahdessa kerroksessa. Nykyisin talot ovat pääasiassa paritaloja. Vanha huonejärjestys on kuitenkin säilynyt siten, että kahden huoneen ja keittiön asuntoon kuuluu yläkerran entinen hellahuone.

Yhdyskuntarakenne

Karkkilan taajama on laajentunut vuosikymmenten saatossa sormimaisesti useaan suuntaan, koska sen laajenemista rajaavat fyysiset esteet, kuten Pyhäjärvi jokilaaksoineen, harju ja valtatie 2. Karkkilassa on yksi taajama ja sen alueella asuu noin 85 % kunnan asukkaista. 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. Työpaikkojen 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 ja sen lähiympäristössä

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 asukasmäärä muodostuu ydinkeskustasta ja Kankaan, Korven ja Sudetin kaupunginosista. Kaava-alue kuuluu Haukkamäki-Fagerkulla väestöalueeseen. Sen väestömäärä on viime vuosina pysynyt suunnilleen ennallaan ja se on vuoden 2016 lopulla ollut 592.

Palvelu

Kaava-alue on keskustan eteläpuolista aluetta. Keskustassa torin läheisyydessä on erikois- ja päivittäistavaraliikkeitä, jotka ovat noin 850 metrin päässä ja noin 1,6 km päässä sijaitsevat suuremmat päivittäistavaraliikkeet, Alko ja apteekki. Kävelymatkan päässä ovat koulut ja päiväkotit. Noin 1,8 km päässä terveyskeskuksen vieressä on palvelukeskus / Nyhkäläköti ja lisäksi keskustassa sijaitsee palvelutalo. Kaava-alueen läheisyydessä, sen pohjoispuolella, 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. Kaikilta asuinalueilta on lyhyt matka laajoille metsäisille luonnontilaisille virkistysalueille. Pyhäjärvi rantoineen on muuttunut vain vähän. Sen rannoilla on muutamia uimarantoja. Kaavan muutosalueen koillispuolella on Perunakellarinmäki-niminen virkistysalue, jonka maasto laskee loivasti kohti pohjoispuolella olevaa Karjaanjokea, jolla on suuri merkitys ulkoilun ja virkistykseen kannalta. Joella harrastetaan virkistyskalastusta ja melontaa. Karjaanjoen varren molemmat rannat ovat suurelta osin hyvin luonnontilaisia.

Liikenne

Liikenne ohjautuu Fagerkullan Verälänsuoran alueelle Pusulantieltä pääasiassa Fagerkulankadun kautta. Alue on asuntoaluetta mutta sen liikennemääriä nostaa turistiliikenne ja tehtaan työntekijöiden käytössä oleva pysäköintialue Verälänsuoran päässä. Verälänsuoran kautta ja ko. pysäköintialueen vierestä on huoltoajoyhteys tehtaan kaasusäiliölle. Kaasusäiliölle menevä rekkaliikenne on vähäistä, mutta se vaikuttaa tien leveyteen ja kuntoon. Alueelle pääsee myös Vanhan Turuntien ja Kuuselantien kautta.

Maanomistus

Suunnittelualueesta Karkkilan kaupungin omistuksessa ovat katualueet, mukaan lukien museoalue. Kaupunki omistaa siis koko kaavamuutosalueen.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Sen tavoitteena on huolehtia valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta. Suomalaisen kulttuuriympäristön kokonaisuus perustuu viranomaisten laatimiin valtakunnallisiin inventointeihin, jotka koskevat valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita, valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä ja valtakunnallisesti merkittäviä arkeologisia kohteita. Alueidenkäytössä on tarpeen tunnistaa nämä alueet ja ottaa huomioon siten, että niiden arvot turvataan.

Valtakunnalliset arvot

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 sopeuttaminen 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.

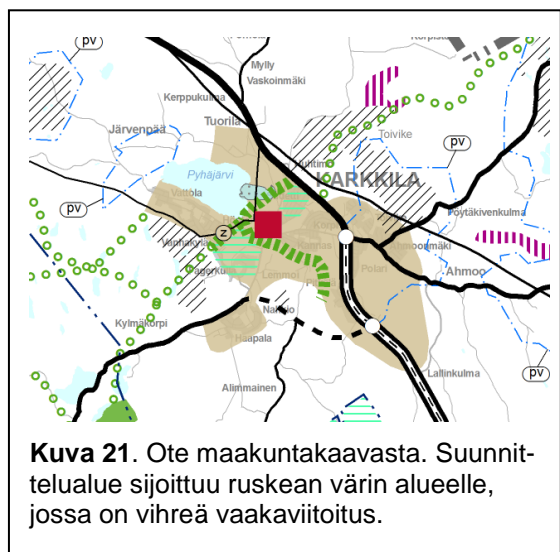
Maakuntakaava

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

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on tullut



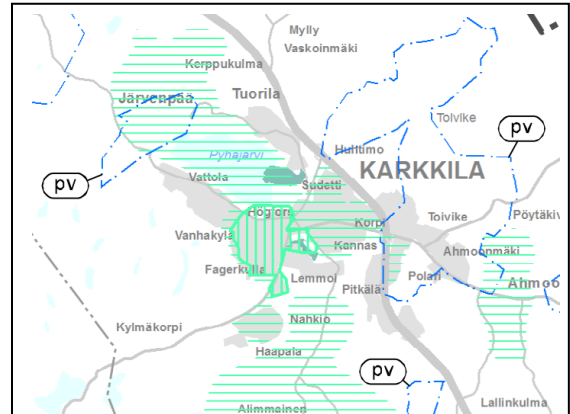
Kuva 20. Valtakunnallisesti merkittävään Högforsin ruukinalueeseen kuuluu laajat alueet Karkkilan keskustassa ja sen lähi-alueella. Suunnittelualue sijoittuu ruukinalueen pohjoisosaan.



Kuva 21. Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualue sijoittuu ruskean värin alueelle, jossa on vihreä vaakaviivitus.

voimaan maakuntahallituksen päätöksellä 21.8.2017 ennen kuin se on saanut lainvoiman. Siinä on määritelty suuret yhteiset kehittämissuunnitelmat seuraavien teemojen osalta: elinkeinot ja innovaatiotoiminta, logistiikka, tuulivoima sekä viherrakenne ja kulttuuriympäristöt. Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) merkintää ja määräystä on muokattu 4. vaihemaakuntakaavassa.

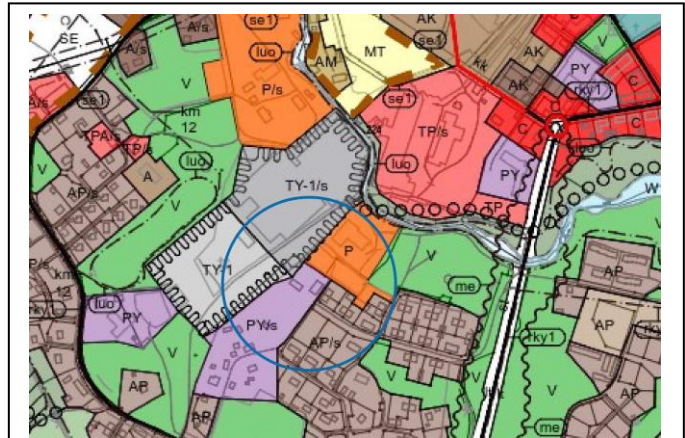
Määräyksen mukaan alueiden käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.



Kuva. 13. Ote Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavasta. Vihreä pystyrasteroitu alue on valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä

Yleiskaava

Karkkilan keskustaajaman ja kaakoisosan osayleiskaavassa, jonka valtuusto hyväksyi 5.9.2011 (lainvoimainen 10.4.2014), suunnitteluala on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta, jolla ympäristö säilytetään (PY/s). Lisämerkinnän /s-alueilla on rakentamisessa ja maankäytössä on huomioitava ympäristön erityiset arvot.

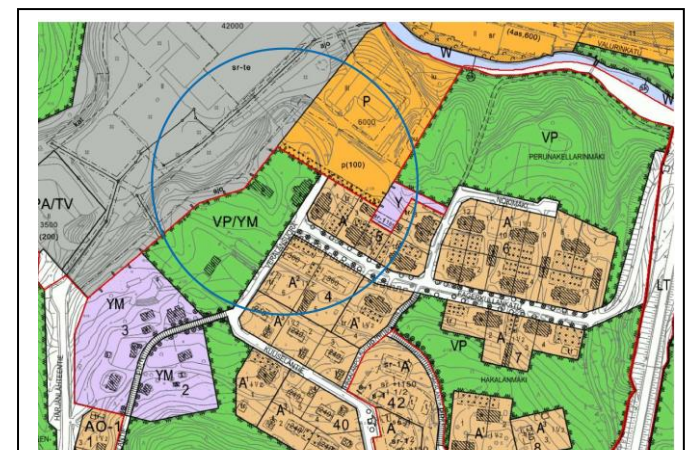


Kuvassa 12 on ote yleiskaavasta.

Asemakaava

Alue asemakaavoitettiin kahteen otteeseen 1980-luvun alussa, jolloin suurin osa rakennuksista sai suojelumerkinnän. Myös ympäristöön sopiva uudisrakentaminen on alueelle mahdollista ja sitä varten annettiin mm. rakennuksen sijoittumista ja sen ulkomuotoa koskevia määräyksiä. Alueen ympäristössä ovat voimassa seuraavat asemakaavat:

- **Karkki, 10. kaupunginosan, Högforsin länsiosan asemakaavan muutos**, hyväksytty 19.3.2007 (kaava nro 186).



Kuvassa 13 on ote ajantasa-ase-
makaavasta.

- **Karkki, 10. kaupunginosan, Fagerkullan asemakaava ja sen muutos**, vahvistettu 24.1.1985 (kaava nro 101).

Kaavamuutosalueelle on **Fagerkullan** asemakaavassa osoitettu yleinen alue, jota voidaan käyttää puistona tai museon laajenemisalueena (VP/YM).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Kaavamuutos on päätetty käynnistää, koska nykyisen voimassa olevan kaavan mukaiselle museon laajenemisalueelle on tarve osoittaa tontti. Kyseisen alueen luoteispäässä sijaitsee suojeltu asuin- ja piharakennus. Alue on kaupungin omistuksessa. Muodostettava kiinteistö on tarkoitus myydä kaavamuutoksen vahvistumisen jälkeen.

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
- Kaupungin toimialat:
 - Tekninen toimiala: mittaus- ja kiinteistötoimi, yhdyskuntatekniikka, vesihuoltolaitos, tilapalvelu, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, museotoimi, liikuntatoimi.
 - ympäristöterveydenhuolto
- Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Fagerkullayhdistys
- Karkkilan kotiseutuyhdistys ry
- Karkkilan Luonnonsuojeluyhdistys ry
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
 - Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Verkonrakentajat: Elenia Oy, Keravan energia Oy, teleoperaattorit

Vireilletulo ja osallistumisen sekä vuorovaikutuksen järjestäminen

Asemakaavanmuutos on tullut vireille kaupungin toimesta. Kaavoituspäätöksen on tehnyt kaupunginhallitus kokouksessaan 25.9. 2017

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 18.10. – 27.11.2017 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kaavarajaus koski koko Fagerkullaa ja tehtaan P-alueita. OAS:sta on tullut neljä mielipidettä ja neljä lausuntoa.

Mielipiteissä ja Fagerkullayhdistyksen lausunnossa otettiin kantaa tehtaan työpaikkaliikenteeseen sekä kaasurekkakuljetuksiin, jotka kulkevat pääsääntöisesti Fagerkullankadun kautta. Mielipiteissä ehdotettiin ko. liikenteen siirtämistä tehdasalueen kautta. Yhdessä mielipiteessä esitettiin lähes koko Y-tontin muuttamista puistoalueeksi. Kaupungin museotoi-

men ja maakuntamuseon lausunnoissa tähdennettiin alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallisten sekä maisemaan liittyvien arvojen huomioimista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman lausunnoissa ei otettu kantaa tämän kaavamuutosrajoituksen museotontin järjestelyihin.

Kaavamuutosluonnos oli nähtävillä 17.6.-2.8.2019 ja siitä saatiin kolme kirjallista mielipidettä.

Pääosin asuintonttia koskevat kirjalliset mielipiteet jättivät Lauri Hokkanen ja Rauno Mäkinen, näiden huomioiden johdosta kaava-alueella järjestettiin kaavoitustoimen ja museoviraston yhteinen katselmus 23.8.2019. Aiheena oli lähinnä asuintontin suojeltavaksi merkityn talousrakennuksen kunnan ja kunnostamiskelpoisuuden arviointi. Katselmuksen seurauksena täsmennettiin asuintontin talousrakennusten merkintöjä. Suojelumerkintä talousrakennuksen osalta säilytettiin kaavakartalla täsmennettynä edellä kohdassa 2.1, kaavaprosessin vaiheet, kuvatuin ehdoin ja järjestelyin.

Fagerkullayhdistyksen puolesta Hannu Maalismaa ja Jukka Järvien toteavat kirjallisessa huomautuksessa, että luonnoksessa esitetty asuintontin aluerajaus huomioi ympäröivän vanhan puutarhan aiempaa paremmin. Lisäksi huomautetaan, että luonnoksessa merkitylle pysäköintikentälle ei tarvita esitetyn laajuista aluumerkintää, koska mm. kesäteatteritoiminta siirtyy alueelta pois ja alueella nykyisin käytössä oleva pysäköintikenttä riittää museotoiminnan tarpeisiin. Huomautuksessa todetaan myös, että Fagerkullayhdistys on vuokrannut museokorttelista perinnekasvitarhaa varten alueen.

Yhdistyksen esittämien huomautusten johdosta pysäköintivarauksen aluerajasta tarkistettiin ja se merkittiin ohjeelliseksi. Museotonttia koskevaan kaavamääräykseen lisättiin teksti, että aluetta voidaan käyttää museotarkoituksen lisäksi perinnekasvitarhan alueena.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISU

Kaavaratkaisun sisältö on korttelialueen 3 osalta ennakkotavoitteiden mukainen, mikä on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Kaavan suurimmat muutokset kohdistuvat tonttijakoon. Muutokset on kuvattu kohdassa 5.3. **Tällä kaavalla ei ratkaista tehtaan parkkipaikalle johtavia katu- ja liikennejärjestelyjä; Verälänsuora on rajattu kaava-alueen ulkopuolelle.**

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavan rakenne noudattaa nykyistä ympäristöä. Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,23 hehtaaria, josta asuinrakennusten korttelialuetta on noin 3600 m² ja museon laajenemisaluetta on 9 000 m².

Rakennusoikeutta asuinkorttelissa on 270 k-m² ja korttelialueella suojelluksi merkinnällä sr-12 varatut rakennukset. Kaavassa ei varsinaisesti osoiteta uutta rakennusoikeutta kuin vähäisessä määrin talousrakennuksia varten.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavamuutoksella tuetaan alueen miljöölle, kuten rakennusten, pihapiirien ja katu-
kuvan, ominaisten piirteiden säilyttämistä. Kaavamääräyksillä ohjataan alueen rakentamista
hallitulla tavalla, jotta em. piirteet on mahdollista säilyttää, vaikka alueelle tulisinkin uutta ra-
kentamista.

5.3 ALUEVARAUKSET

Korttelialueet

Nykyisessä kaavassa oleva yleinen alue (VP/MY) on muutettu kaavaluonnoksessa suu-
rimmaksi osaksi käyttötarkoitukseltaan museon laajenemisalueeksi YM-1. Alueelle voidaan
edelleen siirtää tarvittaessa ympäristöön sopivia rakennuksia. Osa ko. alueesta, jossa si-
jaitsevat säilytettävät asuin- ja piharakennus, on muutettu asuinrakennusten korttelialueeksi
(A-4). Se sijoittuu Verälänsuoran päähän.

Muut alueet

Museoalueelle on merkitty pysäköintiin varattavat alueet. Osaksi kyseinen alue toimii jo ny-
kyisellään pysäköintialueena. Katualueet säilyvät ennallaan eivätkä kuulu kaava-alueeseen.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaava on luonteeltaan säilyttävä, jolloin sen vaikutukset ympäristöön ovat vähäiset. Kaa-
vamuutoksella turvataan nykyisen rakennuskannan ja katunäkymien säilyminen.
Mahdollinen uusi rakentaminen ei edellytä uutta huomattavaa yhdyskuntateknisen infra-
struktuurin lisärakentamista. Muodostettavalle asuintontille kantautuu tehdasmelua ja siksi
tontille on sallittu uusi talousrakennus, joka toimii melusuojana tehtaan suuntaan.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Ympäristön häiriötekijät liittyvät lähinnä ajoneuvoliikenteeseen, joihin kaavamuutos ei ota
kantaa.

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavaluonnoksen merkinnät ja määräykset perustuvat pääasiassa voimassa olevaan kaa-
vaan. Alueen nimistö säilyy ennallaan.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteutukseen liittyy kaupungin omistaman ja kaavassa osoitetun uuden muodostettavan asuinpientalon tontin myynti. Myynti on mahdollista, kun kaava saa lainvoiman. Alueen liikennejärjestelyt säilyvät nykyisellään, eikä kaavamuutosalueeseen kuulu katualueita.

Karkkilassa 27. päivänä elokuuta 2019

Luonnosvaihe 8.5.2018 asti Kaavoitusarkkitehti Jari Mettälä

Luonnos- ja ehdotusvaihe 7.9.2018 lähtien

Olli Kumpulainen / Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen

Luonnos- ja ehdotusvaihe 1.1.2019 lähtien Kaavoituspäällikkö Mariitta Vuorenpää

