

224

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS - ehdotus  
& Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
**Viilarinkuja**



Karkkilan kaupungin 12. kaupunginosaa, Ahmoota koskeva  
asemakaavamuutos

*Kannen viistoilmakuva 2018 / Röni-Kuva Oy*

# ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

### Viilarinkuja

## SISÄLLYSLUETTELO

1 TUNNISTETIEDOT	4
2 KAAVAMUUTOSALUEEN SIJAINTI JA RAJAUS	5
3 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TARVE, TAVOITTEET JA TOTEUTUS	6
4 LÄHTÖTIEDOT	7
5 KAAVATILANNE	10
6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	11
7 OSALLISET JA OSALLISTUMINEN	11
8 KAAVOITUSPROSESSI JA OSALLISTUMINEN	12
9 KAAVARATKAISU JA LASKELMAT	13
10 VALMISTELIJAT JA YHTEYSTIEDOT	14

# ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS JA OAS

## ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS, JOKA KOSKEE XX. PÄIVÄNÄ xxKUUTA 2020 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTA

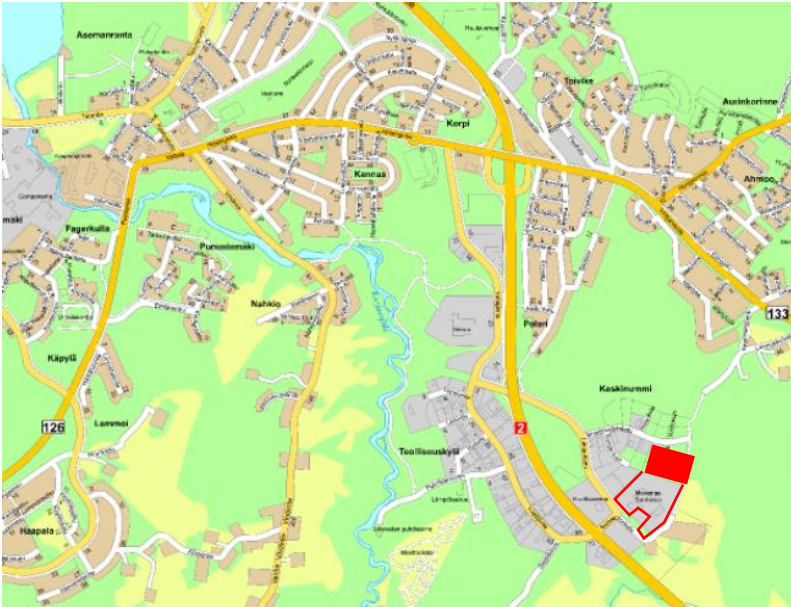
### 1 TUNNISTETIEDOT

<b>Kaavan nimi:</b>	Viilarinkuja Asemakaavamuutos, kaava nro 224
<b>Kaava-alueenmäärittely:</b>	Karkkilan kaupungin 12. kaupunginosaa, Ahmoota koskeva asemakaavamuutos Asemakaavamuutoksella muodostuu 12. kaupungin osan kortteliin 43 TYK-tontti 18.
<b>Kaavan laatija:</b>	Olli Kumpulainen, arkkitehti Safa Kaavoituspäällikkö Mariitta Vuorenpää, Karkkilan kaupunki
<b>Yhteystiedot:</b>	Karkkilan kaupunki Kaupunkikehitys / Kaavoitus Valtatie 26 / PL 50 03600 Karkkila
<b>Vireilletulopvm.:</b>	9.3.2020
<b>Asemakaavaluonnos nähtävillä:</b>	29.6.-5.8.2020
<b>Asemakaavaehdotus nähtävillä:</b>	14.10.-27.10.2020
<b>Hyväksymispvm:</b>	__.__.2020

#### LIITTEET:

KAAVAKARTTA

## 2 KAAVAMUUTOSALUEEN SIJAINTI JA RAJAUS



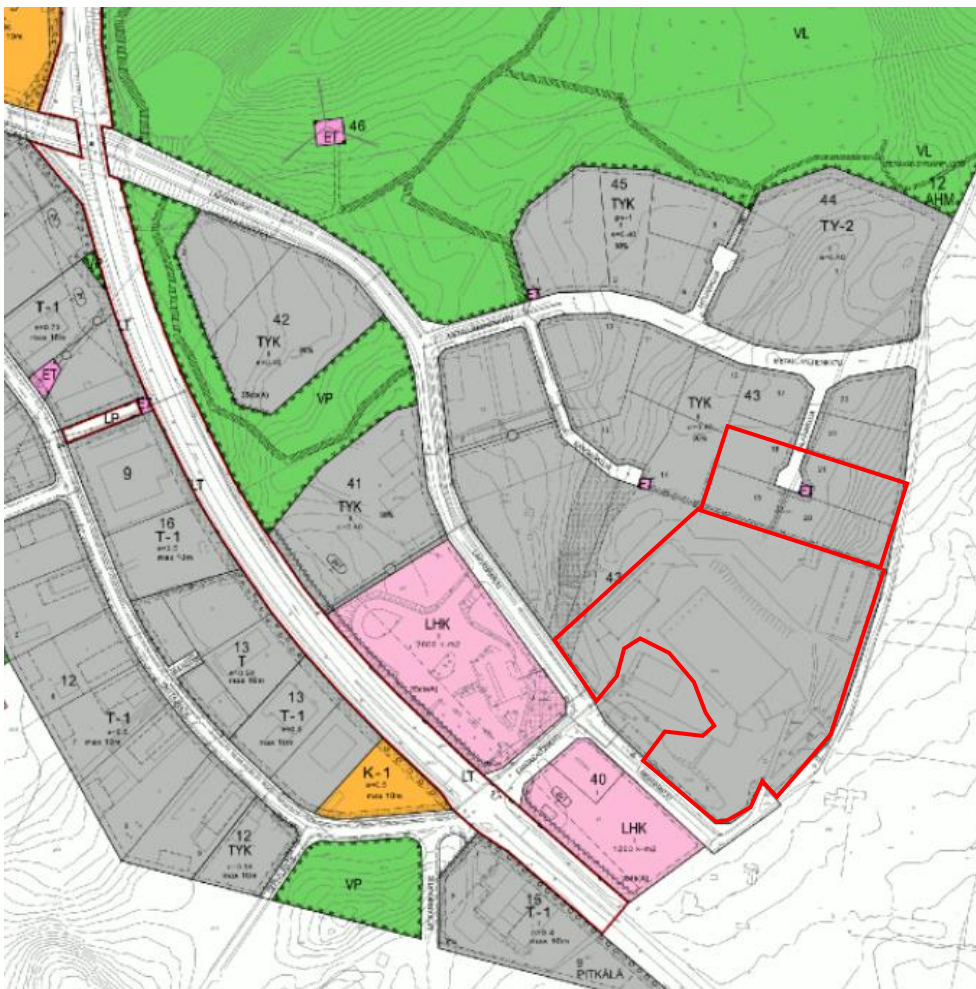
Kaavoitettavan alueen pinta-ala:  
 $16\,457,2\text{m}^2$  (ostettu) +  $48\,902\text{m}^2$  (vanha)  
 $= 65\,359,2\text{m}^2$ .

Ostetun tontin alueesta noin  $12\,000\text{m}^2$   
on rakentamiskelpoista aluetta, jolle  
on ostettu  $4\,800\text{m}^2$  rakennusoikeus  
ja noin  $4\,000\text{m}^2$  jyrkkää metsärinnettä  
ilman rakennusoikeutta.

Nykyisen tontin rakennusoikeus on  
 $0,4 * 4\,8902\text{m}^2 = 19\,560,8\text{m}^2$

Muodostettavalle tontille tulee raken-  
nusoikeudeksi  $4000\text{m}^2 + 19\,560,8 =$   
 $24\,360,8\text{m}^2$

Muodostettavan tontin tehokkuudeksi  
e tulee  $24360,8/65\,359,2 = 0,37$



### 3 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TARVE, TAVOITTEET JA TOTEUTUS

ASEMAKAAVAN LUONNE	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Asemakaava on luonteeltaan vähäinen.</li> <li>•MRA 27§: nähtävilläolot 14vrk</li> <li>•Hallintosääntö 9§ 27 mom.: KH vahvistaa kaavan</li> </ul>
TARVE	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Asemakaavan muutos laaditaan SEW - Industrial Gears Oy:n laajennuksen tarpeisiin.</li> <li>•SEW on ostanut alueen Karkkilan kaupungilta 28.10.2019.</li> </ul>
TAVOITTEET	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Asemakaavan 203/2012 sitovan tonttijaon tonttien 18, 19, 20 ja 21 yhdistäminen tontiksi 18 sekä siihen liittyvien ET- ja katualueen liittäminen osaksi sitä.</li> <li>•Rakennusoikeudeksi tulee 4 800k-m<sup>2</sup>.</li> <li>•SEW:n nykyisen tontin liittäminen tähän kokonaisuuteen.</li> </ul>
ALOITE / KAAVOITUSSOPIMUS	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Kaavamuutoksen laatii Karkkilan kaupunki osana kaupan ehtoja.</li> <li>•SEWille ei tule kaavamuutostkustannuksia, eikä kaavoitussopimusta tarvita.</li> </ul>
TOTEUTUS / MAANKÄYTTÖSOPIMUS	<ul style="list-style-type: none"> <li>•SEW toteuttaa alueen omalla kustannuksellaan.</li> <li>•Maankäyttösopimusta ei tarvita.</li> </ul>
AIKATAULU	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Kaavamuutos laaditaan vuoden 2020 aikana.</li> </ul>
KAAVAN LAATIJA / KONSULTTI	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Kaavakartan ja asemakaavan seurantalomakkeen laatii arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen.</li> <li>•Kaavoituspäällikkö vastaa muiden kaava-asiakirjojen tuotannosta.</li> </ul>
SELVITYKSET	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Alueen asemakaava on vuodelta 2012, eikä alueella ole sen jälkeen tapahtunut muutoksia.</li> <li>•Kaava-alueen rajausta ja käyttötarkoitus eivät muutu. Uusia selvityksiä ei tarvita.</li> <li>•Pohjavesialueiden osalta Uusimaa-Kaava 2050:n uudet aluerajaukset.</li> </ul>



## 4 LÄHTÖTIEDOT

PAIKKA JA  
YMPÄRISTÖ

- Kaavamuutoskohde sijaitsee Karkkilan teollisuuden laajenemisalueella.
- Kohde ei ole pohjavesialueella.

## MELU

- SEWin toiminta on ympäristöhäiriötä tuottamatonta konepajateollisuutta.

## RAKENNUSKANTA

- Liitettävällä määrälalla ei ole rakennuksia.
- SEW:n tontilla on käytössä olevat rakennukset.

## KULTTUURIHISTORIA

- Alueella ei ole kulttuurihistoriallisia arvoja.

## MAISEMA

- SEWin nykyisten rakennusten ja varastointialueen laajennusalue soveltuu rakentuvan teollisuusalueen maisemaan.
- Polun varteen jää metsärinne.

## MAANOMISTUS

- SEW omistaa koko kaavamuutoskohteen (kk 28.10.2019).

## POHJAKARTTA

- Alueen pohjakartta ei vastannut nykytilannetta ja se päivitettiin.

## HULEVEDET

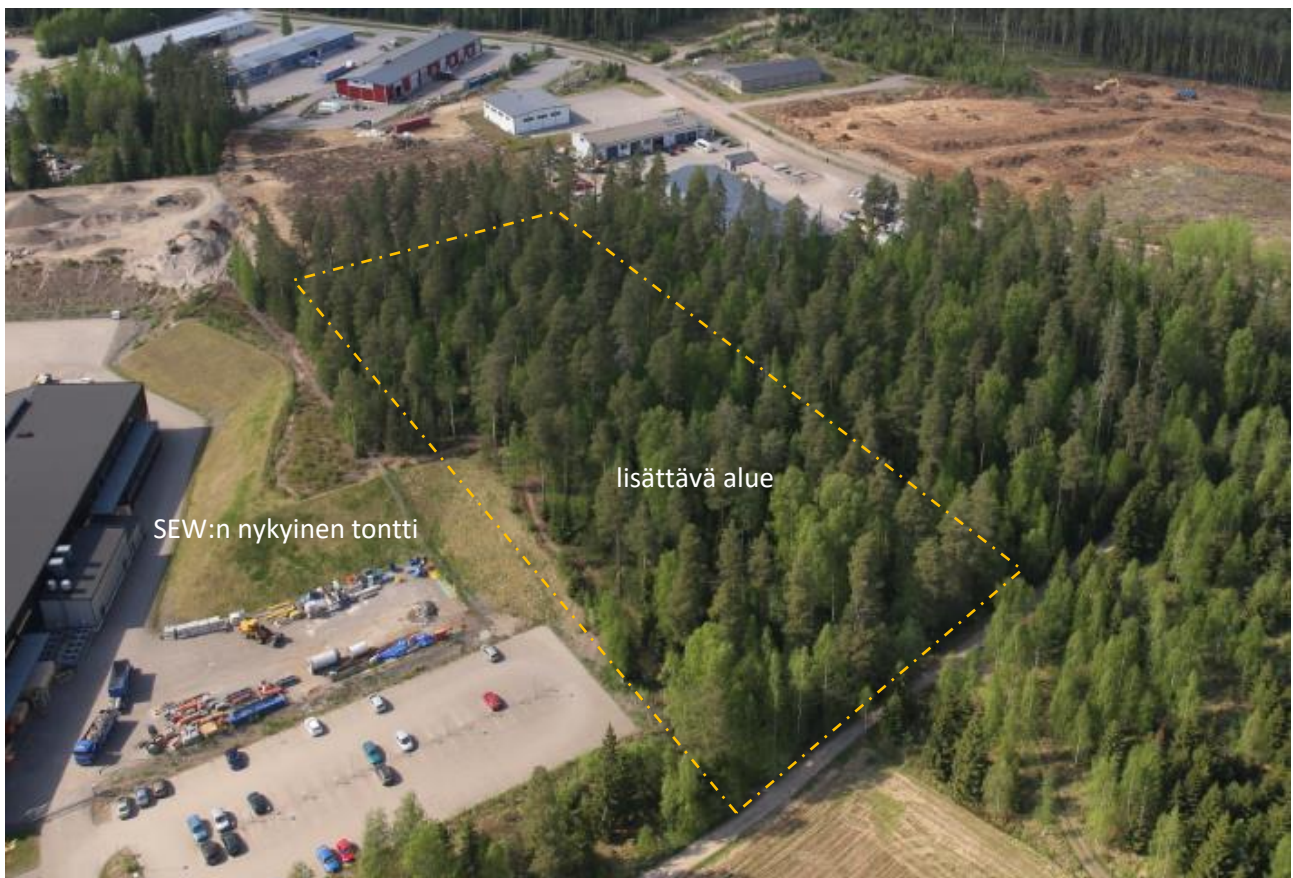
- Laajan tontin hulevesien johtaminen suoraan kaupungin sadevesiviemäriin ei ole mahdollista ilman viivytyksenttiä.
- Alueen maaperä soveltuu hyvin hulevesien imeytykseen, joten niiden kerääminen ja imeyttäminen tontilla on mahdollista.

Kaavamuutoksella lisättävä alue SEW:n nykyiseen tonttiin kauppakirjassa.



## LUONNONYMPÄRISTÖ

- Vuonna 2018 metsän peitossa oleva alue rajautuu Santasalonkadun ja Keskinummen polun yhdistävään polkuun.
- Alueen reunassa on jyrkkä metsärinne.
- Erillistä luontoselvitystä ei tarvita.





## MAAPERÄ

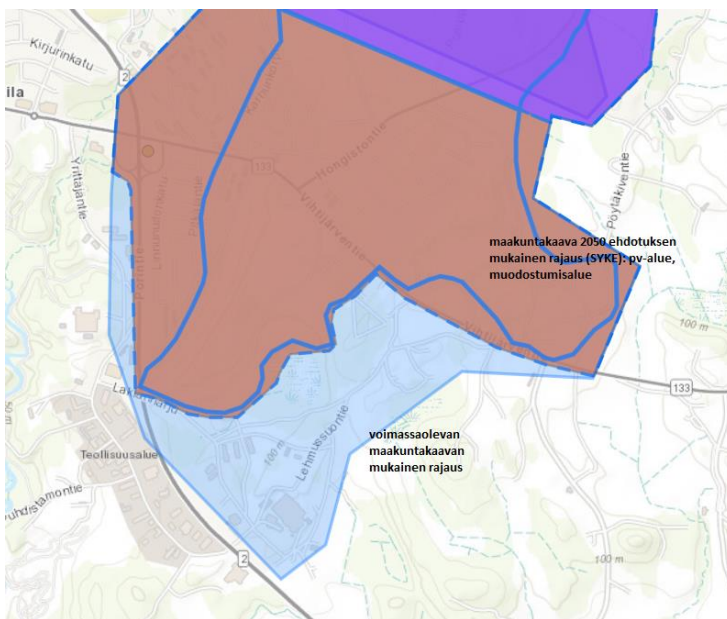
- Hiekkaa, kuten muukin teollisuusalue.
- Viereisillä tontilla tehdyn maaperätutkimuksen mukaan kallio tulee vastaan noin 4m:ssä.
- Maaperä soveltuu hyvin hulevesien imeytykseen tontilla.

## MAASTON MUODOT

- SEW:n nykyisen tontin ja laajennusalueen korkeusero on yli 7m.
- Pihaa laajennettaessa tulee jättää riittävä alue tarvittavalle luiskarakenteelle.
- Luiskarakenteessa tulee huomioida naapuritonttien geotekninen vakaus.

## POHJAVESIALUEET

- Alue sijoittuu maakunnallisesti tärkeän pohjavesialueen viereen. Pohjavesialuerajausta on tarkastettu.



Pohjavesialuerajauksen tarkastuksen mukaan alue ei enää kuulu tärkeään pohjaveden muodostumisalueeseen.

## LIIKENNEVERKKO JA KULKUYHTEYDET

- Alueelle ei tarvita uusia kulkuyhteyksiä.
- Kulkuyhteydet rakennetaan SEW:n nykyisen tontin 224-12-43-23 suunnasta ja ne suunnittelee ja rakentaa SEW.
- Laajennuksen aiheuttama liikenne on huomioitu teollisuusalueen liikenneverkossa.

## KUNNALLISTEKNIikka

- Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia kunnallistekniseen verkostoon.

## 5 KAAVATILANNE



korttelialue  
enintään  
oneistoaia



Alueella ei ole vireilläolevia asemakaavoja

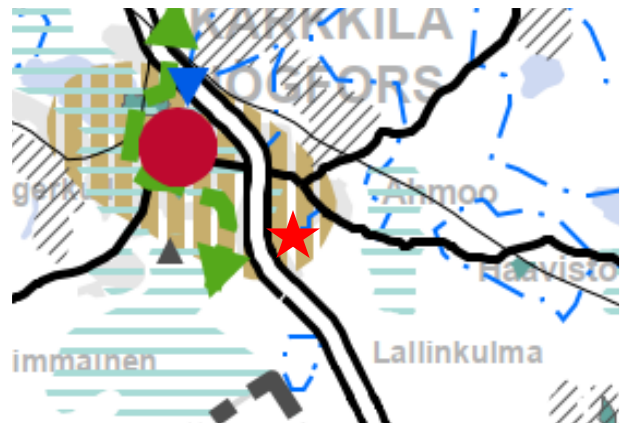
**Voimassaolevat asemakaavat 151 ja 203:**

- TYK = Ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
- II, 30%, e = 0,4, max 30% myymälä/toimistot.
- ET



**OYK 2014:**

- Alue on TY-2 = teollisuus- ja varastoaluetta, jolla on huomioitava ympäristöriskit.
- Voimassaoleva asemakaava 203 on osayleiskaavan mukainen.



**Maakuntakaavassa** eli Uusimaa-kaava 2050 ehdotuksessa 2019 kohde osuu taajamatoimintojen alueelle.

Ei ristiriitaa maakuntakaavan kanssa.

## 6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Merkitykseltään vähäisissä kaavamuutoksissa ei tarvita MRL 66§

## 7 OSALLISET JA OSALLISTUMINEN

1. Osallisia tiedotetaan julkisilla kuulutuksilla.
2. Naapureille lähetetään tiedotekirjeet luonnoksesta ja ehdotuksesta.
3. Lausuntopyyntöjä ei tarvita, koska muutosalueella ei ole maakunnallisesti arvokkaita kohteita tai kulttuurihistoriallisia- tai luontoarvoja. Lisäksi muutos ei muuta olemassa olevan kaavan luonnetta, eikä käyttötarkoitusta.
4. Osalliset voivat kommentoida kaavaa suoraan kaavoituspäällikölle sen nähtävillä oloaikoina.
5. Asukastilaisuutta ei järjestetä kaavamuutoksen ollessa vähäinen.

### Osallisia ovat:

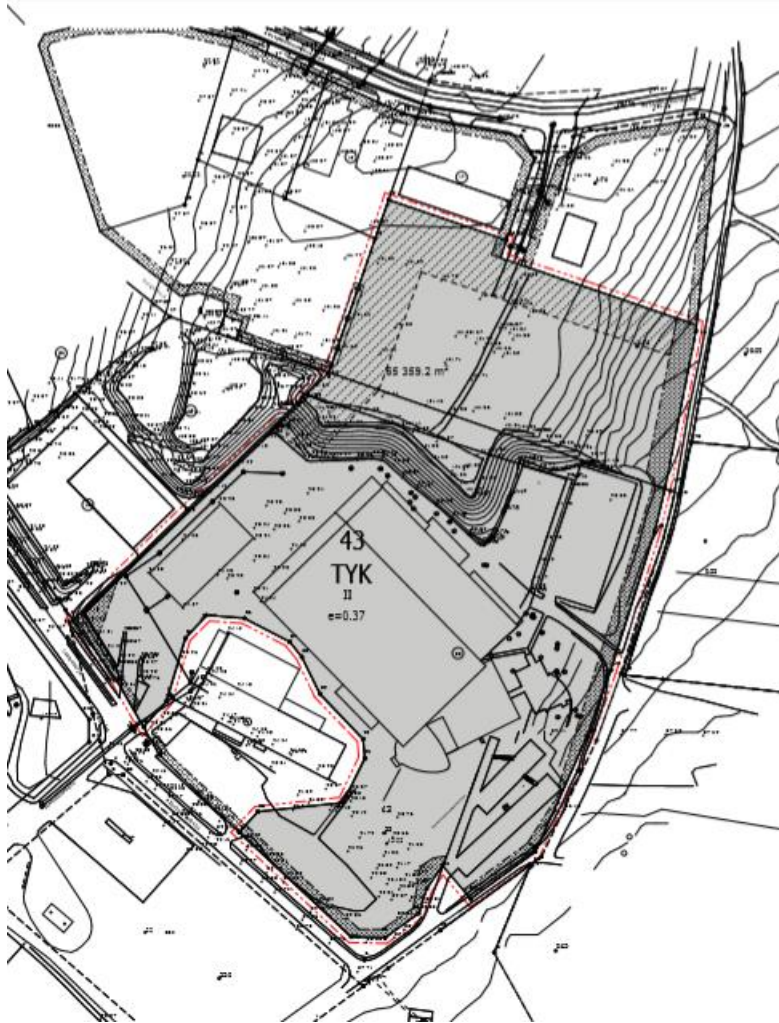
1. Kaava-alueen ja lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat
2. Kaava-alueen ja lähiympäristön asukkaat sekä muut mahdolliset alueen sekä lähiympäristön käyttäjät,
3. Kaupungin toimialat, joita kaava koskee:  
mitta- ja kiinteistötoimi, yhdyskuntatekniikka, vesihuoltolaitos, tilapalvelu, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, museotoimi, liikuntatoimi
4. Ympäristöterveydenhuolto, Lohja
5. Uudenmaan liitto:  
- kaavalla ei ole valtakunnallista merkitystä, joten lausuntopyyntöä ei tarvita
6. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ELY:  
- kaavalla ei ole maakunnallista merkitystä, joten lausuntopyyntöä ei tarvita
7. Karkkilan kotiseutuyhdistys ry
8. Karkkilan Luonnonsuojeluyhdistys ry
9. Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
10. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos - lausuntopyyntö
11. Verkonrakentajat: Elenia Oy, Caruna Oy

## 8 KAAVOITUSPROSESSI JA OSALLISTUMINEN



## 9 KAAVARATKAISU JA LASKELMAT

Kaavalla muodostuu kortteliin 43 TYK tontti 18, jonka rakennustehokkuus on 0,37.



Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa myymälä- ja toimistotiloja enintään 20%, kuitenkin enintään 30% tontille rakennettujen rakennusten kerrosalasta. Myymälätilojen huoneistoala saa olla enintään 1500 m<sup>2</sup>. Korttelissa suoritettavia maanrakennustöitä ja maisemaa muuttavia toimenpiteitä varten on haettava MRL 128§:n maisematyöluva. Liikenne, säilytys- ja varastointialueen laajennus tarvitsee toimenpideluvan, joka sisältää hulevesisuunnitelman.



Ohjeellinen Istutusalue riippuen luiskan jyrkkyydestä ja tukirakenteista. Luiskaa tehtäessä tulee huomioida naapuritonttien geotekninen vakaus.

1 Kaavoitettavan alueen pinta-ala: 16 457,2m<sup>2</sup> (ostettu)+ 48 902 m<sup>2</sup> (vanha) = **65 359,2 m<sup>2</sup>**.

2 Ostetun / liitettävälle määräalalle on ostettu 4 800 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeus. Nykyisen tontin rakennusoikeus on 0,4\*48 902 k-m<sup>2</sup> = 19 560,8 k-m<sup>2</sup>. Muodostettavalle tontille tulee rakennusoikeudeksi 4000 k-m<sup>2</sup>+ 19 560,8 k-m<sup>2</sup> = 24 360,8 k-m<sup>2</sup>. Muodostettavan tontin tehokkuudeksi e tulee 24360,8/65 359,2 = **0,37**

3 Tontin maapohjan rakentamiselle ei aseteta rajoittavaa prosenttiosuutta.

4 Tontille on osoitettu ohjeellinen maaluiskan alue, jonka muodossa ja rakenteissa on huomioitava naapuritonttien geotekninen vakaus. Maaluiskan rakentaminen edellyttää maisematyölupaa.

5 Tontin piharatkaisut edellyttävät toimenpidelupaa, jossa on tontin hulevesisuunnitelma.



## 10 VALMISTELIJAT JA YHTEYSTIEDOT

- Kaavoituspäällikkö Mariitta Vuorenpää
- Arkkitehti Olli Kumpulainen

### Kaavoituspäällikkö

[etunimi.sukunimi@karkkila.fi](mailto:etunimi.sukunimi@karkkila.fi)

puh: 044 4675 458

### Postiosoite

KARKKILAN KAUPUNKI  
KAUPUNKIKEHITYKSEN TOIMIALA  
KAAVOITUS  
PL 50  
03601 Karkkila

### Käyntiosoite

Karkkila, Valtatie 26  
Kaupungintalo (II kerros)  
Palvelupiste Serveri >>>  
Kaupunkikehityksen toimiala  
Kaavoitus

### *PÄIVÄYS*

Karkkilassa 17.9. toukokuuta 2020  
*Kaavoituspäällikkö Mariitta Vuorenpää*