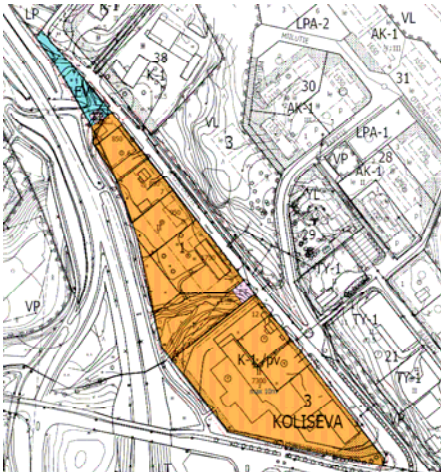




Kaavaselostus 7.4.2014

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Karkkilan kaupunki

Kolisevantien alueen asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee korttelia 1 ja korttelia 2 ja tähän liittyvää puistoaluetta ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Kolisevan 3. kaupunginosan

kortteli 1 ja tähän liittyvä suojaviheralue ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue ja katualue.

Kaavan tunnus: 213

Kaavan päiväys: 7.4.2013

Kaavan laatija: ARKKITEHTITOIMISTO OLLI KUMPULAINEN, puh:09-286396, Torpantie 7A, 04430 JÄRVENPÄÄ

Kaavan vireille tulosta ilmoittamisen päivämäärä: kaupunginhallitus 25.3.2013 §107

Kaavaluonnos MRA 30§:n mukainen mielipiteiden kuuleminen: 13.11.2013- 26.11.2013

Kaavaehdotus MRL 65 §, MRA 27§:n mukaisesti nähtävillä: xx.x.2014- xx.x.2014

Asemakaavan muutos, xx.x.2014- xx.x.2014, §xxx

Kaupunginhallituksen hyväksymispäivämäärä: x.x.2014, §xx.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijoittuu Kolisevantien varrelle Karkkilan keskusta-alueen koillispuolella.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kolisevantien asemakaavan muutoksen kautta liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen liitetään Valtatie 2:n melualueella oleva puistoalue ja tämän luoteispuolella oleva asuin- ja liikerakennusten korttelialue.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

1.2 Kaava-alueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

2.2 Asemakaava

2.3 Asemakaavan toteutuminen

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.2 Suunnittelutilanne

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.3 Aluevaraukset

5.4 Kaavan vaikutukset

5.5 Ympäristön häiriötekijät

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

5.7 Nimistö

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

6.3 Toteutuksen seuranta

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaava mk 1:1000 merkintöineen ja selityksineen
- Havainnekuva
- Asemakaavan seurantalomake
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Ote voimassa olevasta asemakaavasta (s. 10)

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Karkkilan yleiskaava
- Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaava 5.9.2011

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitukseen on ryhdytty, jotta alueelle toteutunut rakentaminen voidaan saattaa asemakaavan mukaiseksi. Kolisevantien asemakaavan muutoksen kautta liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen liitetään Valtatie 2:n melualueella oleva puistoalue ja tämän luoteispuolella oleva asuin- ja liikerakennusten korttelialue.

Asemakaavan laatimisesta on Karkkilan kaupunginhallitus tehnyt päätöksen 25.3.2013 §107. Asemakaavan muutos ei sisällä sellaisia valtakunnallisia tai seudullisia alueidenkäyttötavoitteita, että se edellyttäisi MRL 66 §:n mukaista erillistä viranomaisneuvottelua.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 4.11.2013. Kaavan laatijaksi valittiin Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen.

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa, kaupunginhallitus 25.3.2013 §107.

Kaavaluonnos esiteltiin kaupunginhallitukselle 4.11.2013 §319, joka päätti asettaa sen virallisesti nähtäville MRA30§:n mukaisesti.

Kaavaprosessia käsittelevä osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä Karkkilan kaupungin palvelupisteessä 13.11.2013-26.11.2013 välisen ajan samanaikaisesti kaavaluonnoksen kanssa. Kaavan pohjakartta on Karkkilan kaupungin laatima.

Kaavamuuotosluonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella lisättiin pohjaveden suojelua koskeva määräys korttelialueen aluevarausmerkintään sekä kaukolämmön putkistovaraus korttelialueelle sekä aluevaraus puistomuuntajan rakentamista varten.

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunginhallitukselle 7.4.2014 §xx , joka päätti asettaa sen julkisesti nähtäville xx.x.2013 §xxx.

Asemakaavaehdotus oli MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 30 päivän ajan xx.x.2014-xx.x.2014.

Karkkilan kaupunginhallitus käsittelee ja hyväksyy asemakaavan muutoksen x.x.2014, §xx.

2.2 Asemakaava ja asemakaavan muutos

Alueelle toteutunut rakentaminen voidaan saattaa asemakaavan mukaiseksi. Kolisevantien asemakaavan muutoksen kautta liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen liitetään Valtatie 2:n melualueella oleva puistoalue ja tämän luoteispuolella oleva asuin- ja liikerakennusten korttelialue.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Kolisevan 3. kaupunginosan kortteli 1 ja tähän liittyvä suojaviheralue ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue ja katualue.

Alueen kokonaispinta-alaksi tulee n. 3,3 ha. Kaavamuutoksen yhteydessä alueella olevalle nykyisen liikeympäristön alueelle osoitetaan 7300 krs-2 rakennusoikeus, ja entiselle asuin- ja liikerakennusten korttelialueelle osoitetaan 4400 krs-m² rakennusoikeus. Koko kaavamuutosalueelle muodostuva rakennusoikeus on yhteensä 11900 kerros-m², joka vastaa aiemman asemakaavan kortteleiden tonttitehokkuutta $e=0,5$.

2.3 Asemakaavan toteutuminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy Karkkilan kaupunginhallitus. Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi. Alue sijaitsee lähellä keskustan palveluja ja se on kunnallistekniikan piirissä.



3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Karkkila on n. 9200 asukkaan kaupunki Uudenmaan läänin luoteisosassa. Karkkilan keskustan itäpuolitse kulkee valtatie 2, Porintie ja Helsinkiin on matkaa n. 60 km. Suunnittelualue sijoittuu Karkkilan kaupungin keskusta-alueen itäpuolelle.

3.1.2 Suunnittelualue

Suunnittelualue on nykyisin osa pääosin rakennettua liike- ja asuinrakennusten aluetta. Alue rajoittuu Valtatie 2:een.



Ilmakuva alueesta 2012.

3.1.3 Luonnonympäristö

- Kaavamuutosalue on Valtatie 2:n itäpuolella. Kolisevantie kulkee valtatie suuntaisesti ja sen varrella on molemmin puolin rakennettua liike- ja asuinrakennusten aluetta.
- Erityisiä luonnonympäristön arvoja ei ole mainittavissa, alue on valtatie liikennemelualue.



Maaston pinnanmuodostus.

3.1.4 Maanomistus

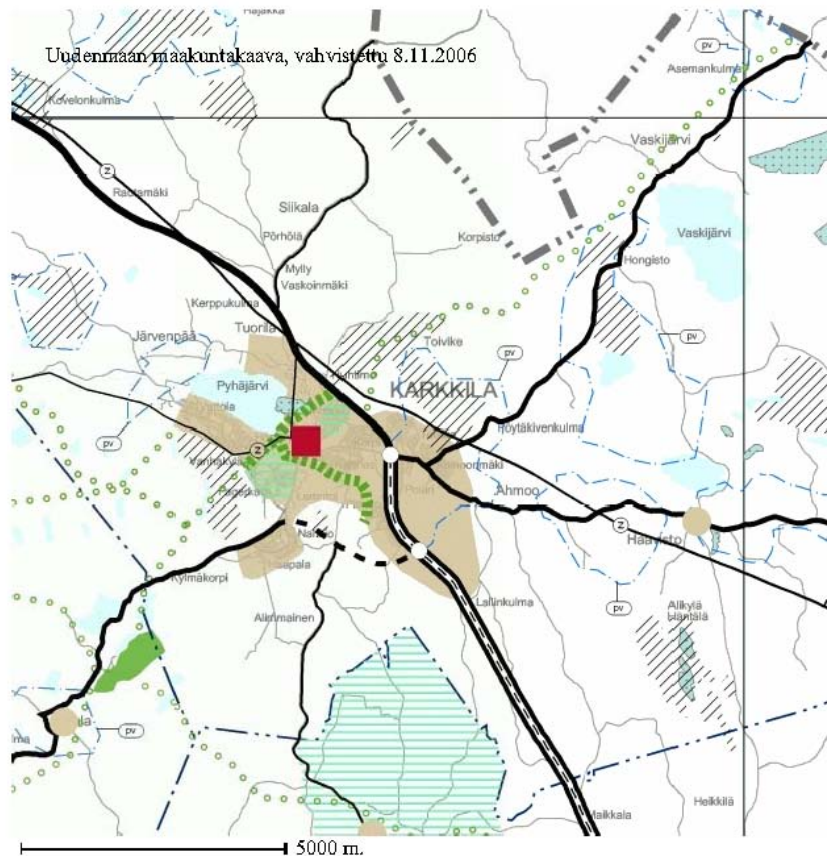
Kaava-alue on yksityisomistuksessa ja osittain Karkkilan kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavan koko Uudenmaan alueelle 8.11. 2006. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi 15.8.2007 valitukset, jotka koskivat Uudenmaan maakuntakaavan vahvistamista. Se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet pitkälle tulevaisuuteen. Kaavassa on maakunnallisesti merkittävät aluevaraukset mm. taaja-asutukseen ja palvelu- ja työpaikkarakentamiseen, suojeluun ja virkistykseen sekä seudulliset ja valtakunnalliset liikenneratkaisut ja teknisen huollon järjestelyt.

Kaavamuuotosalue sisältyy maakuntakaavassa esitettyyn taajama-alueeseen.

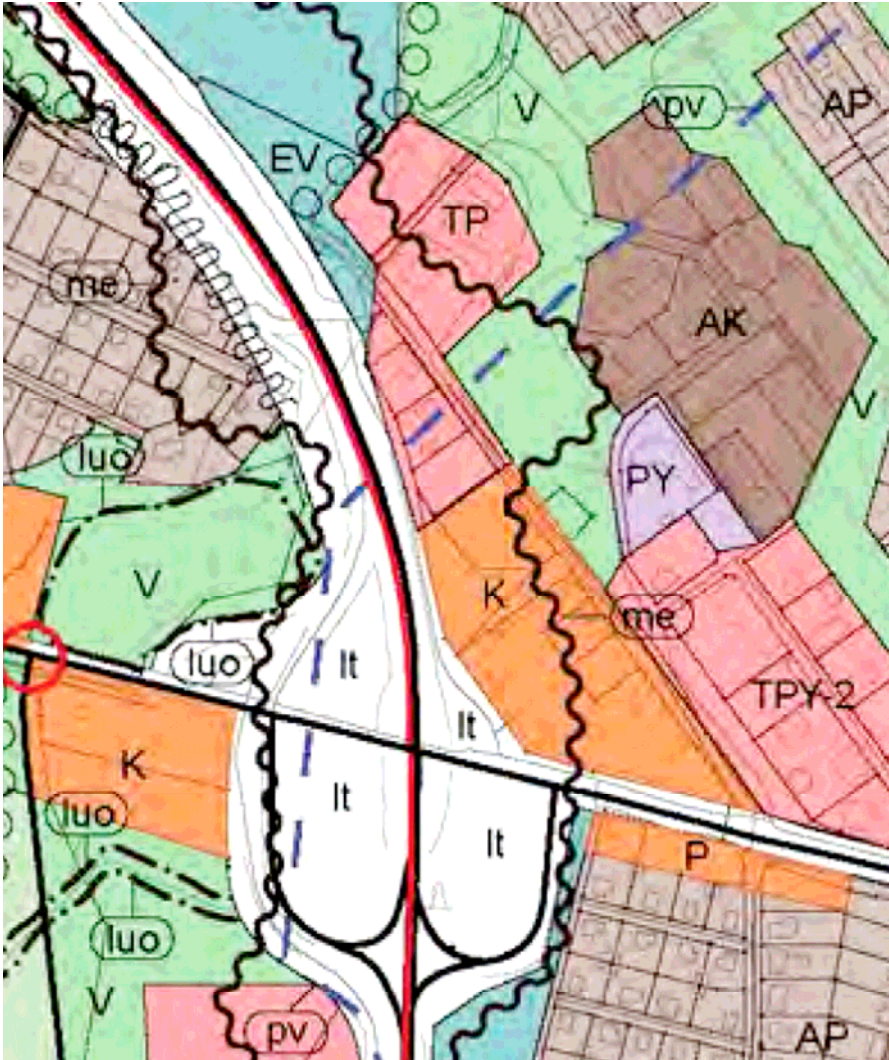


Yleiskaava



Kaavoitettava alue on yleiskaavan alueella. Karkkilan keskustan yleiskaava 2015 on vahvistettu Uudenmaan ympäristökeskuksessa 26.6.2001. Yleiskaavassa kaavoitettavana olevalle Kolisevantien alueelle sijoittuu työpaikkojen ja palveluiden-alue (TP) ja ympäristöhäiriöttömän teollisuusalueen aluevaraus (TY).

**Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaava,
5.9.2011 kaupunginvaltuuston hyväksymä, ei vielä lainvoimainen.**



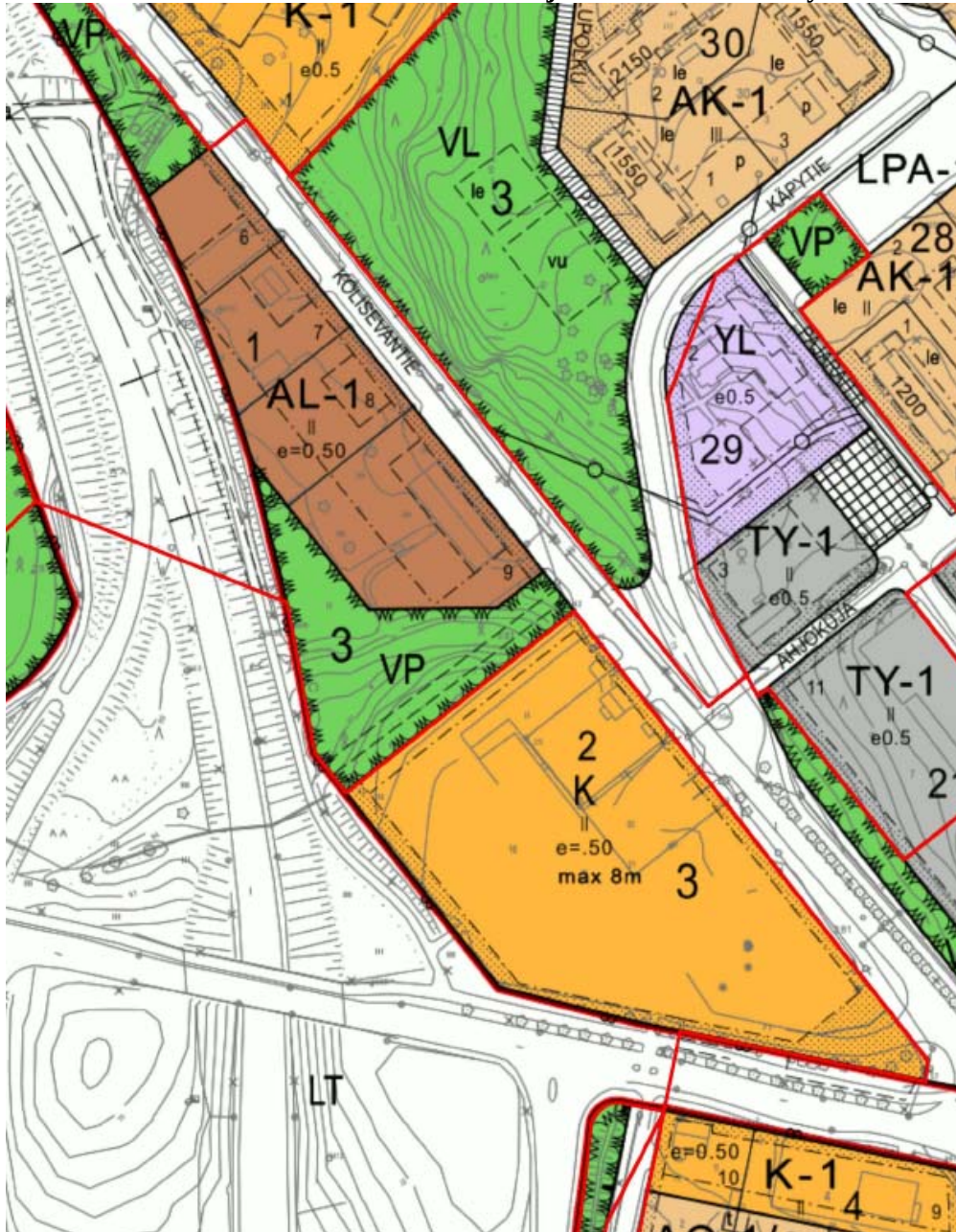
Kaavoitettava alue on osayleiskaavan alueella. Osayleiskaavassa asemakaavamuutoksen kohteena olevalle Kolisevantien alueelle:

- merkinnällä K Kaupan alue. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikön. Alueella ei saajsoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

- merkinnällä TP Työpaikka-alue. Alueelle saa sijoittaa työpaikkoja, kauppaa ja palveluja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan tai paljon tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikköä.

- aaltoviivalla merkitty Liikennemelualue. Laskennallinen melualue, jonka sisäpuolella liikennemelu voi ylittää 55 dB(A). Asemakaavoituksessa ja lupakäsittelyssä on huomioitava melun torjunta.

Voimassa oleva asemakaava / Karkkilan ajantasa-asemakaavayhdistelmä.



Asemakaavamuutosalue muuttaa nykyistä Karkkilan kaupungin asemakaavaa.

Pohjakartta

Kaavoitettavalla alueella käytetään Karkkilan kaupungin ajantasaista kaavan pohjakarttaa.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Karkkilan kaupunginhallitus on päättänyt, että Kolisevantien alueen asemakaavaa muutetaan. Asemakaavan muutos toteuttaa maakuntakaavaa, sekä yleiskaavaa niiltä osin kuin nämä alueen käyttöä ohjaavat.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitukseen on ryhdytty laajentamista hakevan autoliikkeyrityksen aloitteesta. Asemakaavan muutoksen laatimisesta Karkkilan kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen 25.3.2013 §107, kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

A. Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos vaikuttaa

- Kaupunkilaiset
- Kaavamuutos-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat
- Kaavamuutoksen vaikutusalueen asukkaat
- Kaavamuutoksen vaikutusalueen yritysten ja laitosten työntekijät sekä käyttäjät
- Kaavamuutoksen vaikutusalueen elinkeinonharjoittajat ja maanviljelijät

B. Viranomaiset

- Kaupungin tekninen ja ympäristötoimiala
- Palo- ja pelastustoimi, terveystarkastus
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

C. Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- Julkisyhteisöt; sähkölaitos

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä. Viranomaisilta pyydetään erikseen lausunnot kaavan luonnosvaiheessa.

4.3.2 Vireille tulo

Kaavoituksen vireille tulosta on ilmoitettu Karkkilan vuoden 2013 kaavoituskatsauksen yhteydessä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Karkkilan kaupungin palvelupisteessä 13.11.2013-26.11.2013 välisen ajan samanaikaisesti kaavaluonnoksen kanssa.

Kaavan laatimisvaiheista tiedotettiin OAS:n mukaisesti . Vieraspaiikkakunnilla asuvat maanomistajat saivat tiedotteet postitse. Kaikilla osallisilla on ollut mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä.

Kaavamuutosluonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella lisättiin pohjaveden suojelua koskeva määräys korttelialueen aluevarausmerkintään sekä kaukolämmön putkistovaraus korttelialueelle sekä aluevaraus puistomuuntajan rakentamista varten.

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunginhallitukselle, joka päätti asettaa sen julkisesti nähtäville 7.4.2014 §xxx.

Asemakaavaehdotus oli MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 30 päivän ajan xx.x.2013-xx.x.2013.

Kaavaehdotuksesta saatiin pyydetty lausunnot

Karkkilan kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavan ja asemakaavan muutoksen x.x.2014, §xx.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutoshankkeesta ei ollut tarpeen järjestää MRL 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua asemakaavan muutoksen vähäisyydestä johtuen.

Kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaisilta lausunnot OAS:n mukaisesti.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa liikeyritysten toiminta ja pysäköintialueen laajentuminen. Maakuntakaavan mukaisesti aluetta kehitetään taajamatoiminnoille. Alueella tapahtuvan toiminnan mahdollisesti aiheuttamia melu- yms. häiriöitä pyritään ehkäisemään.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavaratkaisulle ei ole tutkittu vaihtoehtoja, koska alue on rakentunut käyttötarkoituksen mukaisesti eikä muutosta tähän ole päätetty tehdä. Kaavamuuotos ei heikennä alueen virkistysmahdollisuuksia.

Koko alue on kunnallistekniikan piirissä.

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavamuutos on kaupungin tavoitteiden mukainen.

4.5.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma,
- Asemakaavan muutosluonnos, kaupunginhallitus 4.11.2013, §319.
- MRA 30§ mielipiteiden kuuleminen 13.11.2013-26.11.2013
- Asemakaavan muutos -ehdotus, kaupunginhallitus 7.4.2014.
- MRL 65 §:n, MRA 27§ nähtävillä xx.x.2013 – xx.x.2013
- Asemakaavan muutos hyväksyttiin, kaupunginhallitus x.x.2014, §x.

5 Asemakaavan muutoksen kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaava muodostaa liike- ja toimistorakentamisen alueen Kolisevantien varteen. Alue rajautuu katualueeseen ja liikennealueeseen, kadun vastaisella puolella on puistoalue ja asuintontteja.

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 3,3 hehtaaria. Toteutuessaan asemakaavan muutos ei lisää alueen rakennusoikeutta.

Tontteja kaavamuutos alueelle tulee seuraavasti:

Käyttötarkoitus	Vanhat tontit	Uusia tontteja	Rakennusoikeus
AL	4 poistuvat		4400 muuttuu K-alueeksi
K	1	4 (= poistuvien muutos K-alueelle)	7300 + 4400
VP	poistuu		

Asemakaavan muutoksella muodostuu yhtenäinen liike- ja toimistorakennusten alue. Alueelle osoitetaan rakennusoikeutta tonttitehokkuudella yhteensä 11900 kerros-m², joka vastaa aiempaa tonttitehokkuutta $e=0,5$. Koko kaavamuutosalueelle muodostuva rakennusoikeus säilyy ennallaan.

5.1.2 Palvelut

Asemakaavamuutos ei muuta alueen palvelutarjontaa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kolisevantien asemakaavan muutoksen kautta voidaan rakentaa yhtenäinen palvelujen alue käyttötarkoituksen mukaisille tonteilleen

5.3 Aluevaraukset

EV

Suojaviheralue. Rajoittuu valtatiehen ja sisältää alikulkureitin, joka johtaa valtatiehen alitse.

K-1/pv

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Korttelialue on tarkoitettu pääasiassa liike- ja toimistorakentamista varten.

Liiketoiminnan ohella alueella sallitaan autojen huolto- ja korjaustoiminta.

Korttelialueella sijaitsevien vanhojen asuinrakennusten käyttö ja korjaaminen

asumista varten sallitaan. Asuinrakennusten korvaamista uudisrakennuksilla

tai laajentamista asuinkäyttöön ei sallita. Asuinrakennusten seinien ja ikkunoiden

ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla

vähintään 35 dB(A).

/pv

Tärkeä pohjavesialue.

Alueella on voimassa ympäristönsuojelulain 8§:n pohjaveden pilaamiskielto. Alueella toteutettavissa rakentamis- yms. hankkeissa on lisäksi otettava huomioon vesilain 3 luvun 2§. Kiinteistöjen piha-alueiden hulevedet tulee imeyttää hallitusti, missä se on mahdollista eikä imeyttämisestä ole vaaraa pohjavedelle tai ohjata alueelliseen hulevesijärjestelmään.

ET

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

AUTOPAIKAT

Autopaikkoja on varattava seuraavasti

- teollisuus-, toimisto- ja liiketilat: 1 autopaikka 50 kerrosneliömetriä kohti tai 1 autopaikka kahta työvuorossa olevaa työntekijää kohti.
- asunnot: 1 autopaikka 80 kerrosneliömetriä kohti

Kadut

Kolisevantien katualue säilyy entisellä linjauksellaan.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennetun alueen luonne säilyy, mutta ympäristö tulee kaavan toteutumisen myötä muuttumaan, kun toimitiloja laajennetaan. Alueen ympäristöön jää puisto- ja viheralueita.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suurin osa kaavamuutosalueesta sijaitsee vedenhankinnan kannalta tärkeällä, Polari-Toivikkeen pohjavesialueen reunalla. Polari-Toivikkeen pohjavesialueelle on laadittu pohjavesien suojelusuunnitelma, joka on valmistunut 2003.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen asemakaavamääräykseen on liitetty /pv-merkintä, jossa mainitaan pohjaveden pilaamiskielto ja tämän lisäksi rakentamis- yms. hankkeissa huomioon otettava vesilain 3 luvun 2§, jossa säädetään vesitaloushankkeiden yleisestä luvanvaraisuudesta.

Kiinteistöjen piha-alueiden hulevedet tulee imeyttää hallitusti, missä se on mahdollista eikä imeyttämisestä ole vaaraa pohjavedelle tai ohjata alueelliseen hulevesijärjestelmään.

Asemakaavamuutos ei aiheuta nykyiseen toimintaan nähden muita muutoksia alueen luontoon tai luonnonympäristöön.

5.4.3 Sosiaaliset ja muut vaikutukset

Kaavan toteutuessa työpaikkojen määrä alueella mahdollisesti lisääntyy.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueen liikenteestä ja laajenevasta toiminnasta tai rakentamisesta johtuvia häiriöitä lukuun ottamatta, ei merkittäviä muita häiriötekijöitä alueella ole.

Tieliikenne aiheuttaa meluhaittaa, jota kaava-alueelle sijoittuva toiminta joutuu sietämään, samalla rakennukset rajoittavat melun leviämistä Kolisevantien itäpuolisille alueille.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaikki kaavamääräykset ja -merkinnot selityksineen ovat kaavakartan yhteydessä.

5.7 Nimistö

Alueen nimistöön ei tehdä muutoksia.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Erityisiä ohjaavia suunnitelmia ei kaavamuutuskartan lisäksi ole laadittu.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavan tultua lainvoimaiseksi.

6.3 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutusta seurataan rakennuslupamenettelyssä.

Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen

Olli Kumpulainen , Arkkitehti SAFA, YKS-210

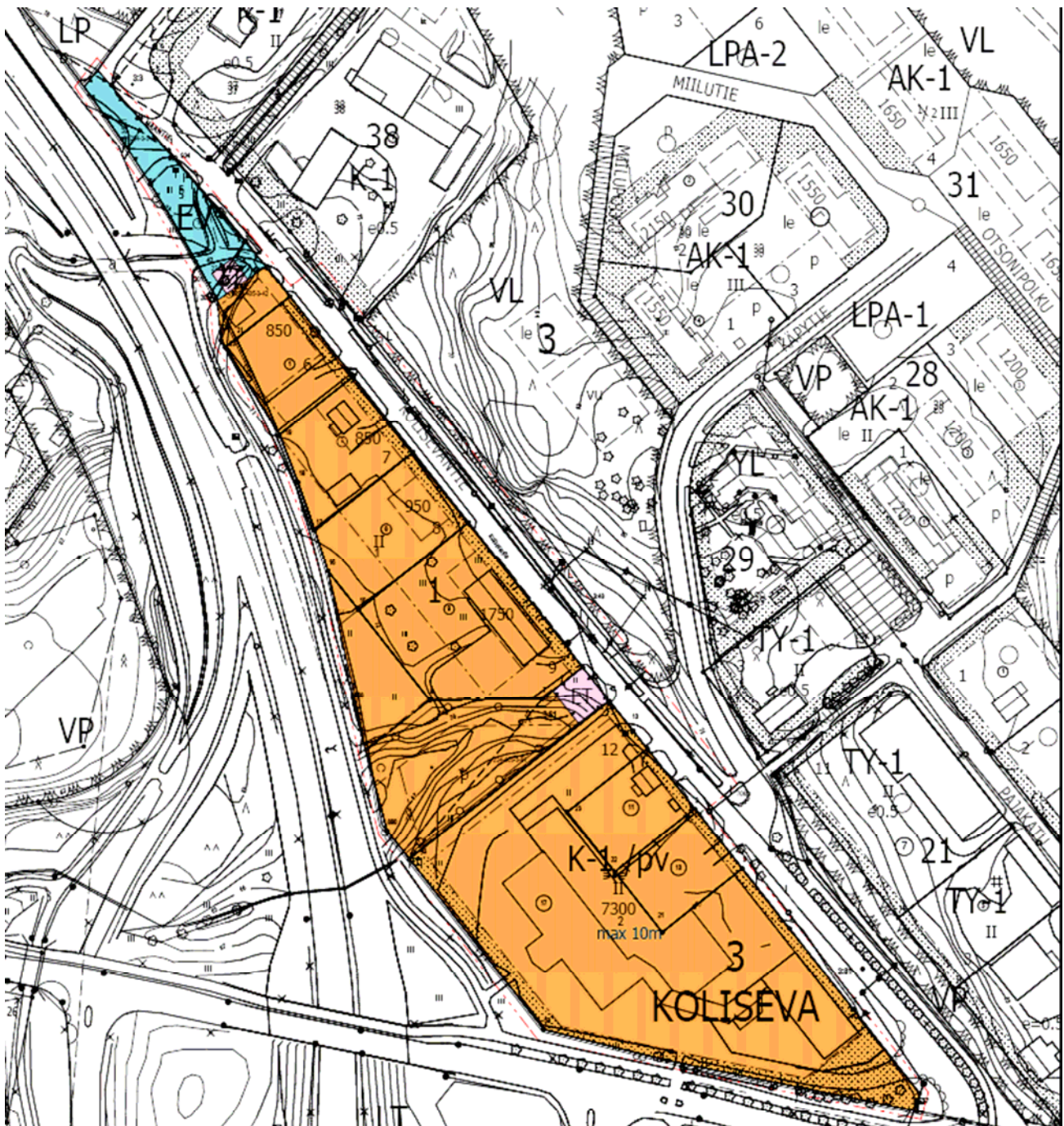
Liitteet:

Asemakaavamuutoksen kaavakartta merkintöineen (ei mittakaavassa)

Asemakaavan seurantalomake

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

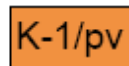
Liitteet



KOLISEVANTIE

ASEMAKAAVAN MUUTOS 7.4.2014

MERKINNÄT:



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Korttelialue on tarkoitettu pääasiassa liike- ja toimistorakentamista varten. Liiketoiminnan ohella alueella sallitaan autojen huolto- ja korjaustoiminta. Korttelialueella sijaitsevien vanhojen asuinrakennusten käyttö ja korjaaminen asumista varten sallitaan. Asuinrakennusten korvaamista uudisrakennuksilla tai laajentamista asuinkäyttöön ei sallita. Asuinrakennusten seinien ja ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB(A).

/pv

Tärkeä pohjavesialue.
Alueella on voimassa ympäristönsuojelulain 8§:n pohjaveden pilaamiskielto. Alueella toteutettavissa rakentamis- yms. hankkeissa on lisäksi otettava huomioon vesilain 3 luvun 2§. Kiinteistöjen piha-alueiden hulevedet tulee imeyttää hallitusti, missä se on mahdollista eikä imeyttämistä ole vaaraa pohjavedelle tai ohjata alueelliseen hulevesijärjestelmään.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



Suojaviheralue.



3 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueiden välinen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

3

Kaupunginosan numero.

KOL

Kaupunginosan nimi.

1

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

KOLISEV

Kadun tai puiston nimi.

1234

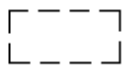
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

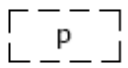
Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen osan tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

8m

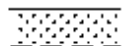
Rakennuksen enimmäiskorkeus.



Rakennusala.



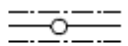
Pysäköintialue.



Istutettava tontinosa.



Katu.



Johtoa varten varattu alueen osa.

MÄÄRÄYKSET:

TON TIN KÄSITTELY

AITAUS, ISTUTUKSET

Istutettavilla alueen osilla sekä niillä rakentamatta jäävillä korttelin osilla, joita ei käytetä liikenteeseen, pysäköintiin tai varastointiin, on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä alueella oleva kasvillisuus ja tarpeen mukaan istutettava uusia puita ja pensaita. Alueet tulee pitää puistomaisessa kunnossa.

Ulkovarastot on sijoitettava niin, että ne eivät rumenna maisemakuvaa. Lisäksi ne on tontilta ulos näkyviltä osiltaan aidattava tai suojattava pensas- ja puuistutuksilla, jotka antavat riittävän näkösuojan.

RAKENNUSTAPA, RAKENNUSTEN SIIJOITUS

Alueella on rakennetun ympäristön kannalta sopivina ryhminä noudatettava rakennusten mittasuhteiden, materiaalien ja värityksen suhteen riittävän yhtenäistä rakennustapaa. Pitkät yhtenäiset julkisivupinnat tulee jakaa pystysuunnassa esimerkiksi aukotuksen tai rakennusmassan porrastuksen avulla.

Kokonaan tai pääosin maanpäällistä kellaria ei saa rakentaa.

AITAAMINEN

Tontit on aidattava. Ulkovarastointiin käytetyt alueet on aidattava tiivein istutuksin tai umpiaidalla.

ISTUTUKSET

Istutettavat tontinosat on pidettävä kasvullisina. Niille ei saa rakentaa mitään rakennuksia tai rakennelmia eikä sijoittaa autopaikkoja.

HUOLTOASUNNOT

K -korttelialueella saa kullekin tontille rakentaa asuinhuoneistoja kiinteistönhoidon kannalta tarpeellista henkilökuntaa varten. Asunnoilla on oltava tontilla oma, näkösuojattu oleskelupiha, joka erotetaan tontin muista toiminnoista riittävillä istutuksilla.

AUTOPAIKAT

Autopaikkoja on varattava seuraavasti

- toimisto- ja liiketilat: 1 autopaikka 50 kerrosneliometriä kohti tai 1 autopaikka kahta työvuorossa olevaa työntekijää kohti.
- asunnot: 1 autopaikka 80 kerrosneliometriä kohti

Järvenpäässä 7.4.2014
Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen

Olli Kumpulainen
arkkitehti SaFa - YKS 210

Kartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen mukaiset vaatimukset
Karkkilassa . . . 2014

Tapio Jokela, mittaus- ja kiinteistöpäällikkö

Asemakaavakartta selityksineen on Karkkilan kaupunginvaltuuston .x.x. 201x tekemän
päätöksen §xx mukainen.

Karkkilassa . . . 2014

Seija Laine, tietopalvelusihteeri

KARKKILAN KAUPUNKI

Kaava nro 213

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KOLISEVANTIE

Asemakaavan muutos koskee Karkkilan kaupungin Kolisevan 3. kaupunginosan
korttelia 1 ja korttelia 2 ja tähän liittyvää puistoaluetta ja katualuetta.

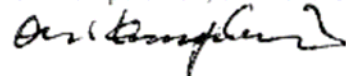
Asemakaavan muutoksella muodostuvat Kolisevan 3. kaupunginosan
kortteli 1 ja tähän liittyvä suojaviheralue ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien
rakennusten ja laitosten alue ja katualue.

MITTAKAAVA 1:1000

LAATIJA:

ARKKITEHTITOIMISTO OLLI KUMPULAINEN

Olli Kumpulainen, arkkitehti SAFA, yks 210



KARKKILAN KAUPUNKI

Kari Setälä, tekninen johtaja

Kaavan vireille tulosta ilmoittamisen päivämäärä: 25.3.2013 KH §107
Kaavaluonnos MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä: 13.11.2013 - 26.11.2013
Kaavaehdotus MRA 27§:n mukaisesti nähtävillä: xx.x.2014 - xx.x.2014
Kaupunginhallituksen hyväksymispäivämäärä: xx. x. 201x §xx
Lainvoimainen xx.x.201x

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	224 Karkkila	Täyttämispvm	27.03.2014
Kaavan nimi	Kolisevantie asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	25.03.2013
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	2240002132013
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,3292	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,3292

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,3292	100,0	11700	0,35	-0,1660	215
A yhteensä					-0,8369	-4185
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,7482	82,5	11700	0,43	1,2801	4400
T yhteensä						
V yhteensä					-0,6092	
R yhteensä						
L yhteensä	0,4098	12,3				
E yhteensä	0,1712	5,1				
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset [lkm]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ²]	Suojeltujen rakennusten muutos [lkm +/-]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,3292	100,0	11700	0,35	-0,1660	215
A yhteensä					-0,8369	-4185
AL					-0,8369	-4185
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,7482	82,5	11700	0,43	1,2801	4400
K	2,7482	100,0	11700	0,43	1,2801	4400
T yhteensä						
V yhteensä					-0,6092	
VP					-0,6092	
R yhteensä						
L yhteensä	0,4098	12,3				
Kadut	0,4098	100,0				
E yhteensä	0,1712	5,1				
ET	0,0354	20,7				
EV	0,1358	79,3				
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Karkkilan kaupunki

Tekninen ja ympäristötoimiala, maankäytön suunnittelu

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KOLISEVAN 3. KAUPUNGINOSAN KOLISEVANTIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

TEHTÄVÄ DNRO PROJ.NRO	Asemakaavan muutos	OSOITE TAI MUU PAIKANNUS Liike- ja toimistokorttelin laajennus, asuin- ja liikerakennusten korttelin laajennus, puistoalueen muutos Kolisevantien varrella.
ALOITE TAI HAKIJA	Kaupunginhallitus, kaavoituskatsaus 2013	
SUUNNITTELUN KOHDE Suunnittelualue Suunnittelun tavoite	Suunnittelualueena on liike- ja toimistokortteli ja tämän viereinen asuin- ja liikerakennusten kortteli sekä näihin liittyvät puistoalueet Kolisevantien varrella. Päivitetään korttelin käyttötarkoituksen ja vallitsevan tilanteen mukaiset asemakaavan määräykset sekä laajennetaan liikerakentamiseen käytettäviä korttelialueiden osia.	
LÄHTÖTIEDOT Nykytilanne Maanomistus Maakuntakaava Yleiskaava	Alueen rakennettu osa on voimassaolevan asemakaavan mukaisesti liike- ja toimistorakennusten ja asuin- ja liikerakennusten aluetta. Puistoalueet ovat käytännössä valtatiealueen melu- ja sopimattomia puistokäyttöön. Alue on yksityisomistuksessa ja osittain kaupungin omistuksessa. Voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta. Karkkilan keskustan yleiskaavassa 2015 (vahvistettu 26.6.2001) alue on ympäristöhaijotonta teollisuusaluetta (TY) ja työpaikkojen ja palvelun aluetta (TP).	

Asemakaavat Muut suunnitelmat ja päätökset Ympäristöselvitykset Muut lähtötiedot	Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavassa (valtuusto hyväksynyt 5.9.2011, ei vielä lainvoimainen) alue on kaupan aluetta (K) ja työpaikka-alue (TP) ja valtatie liikennemelualuetta. Voimassa olevassa asemakaavassa, Karkkila, 3. kaupunginosa, alue on toimisto- ja liikerakennusten sekä asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta ja puistoaluetta. Aluetta ei koske muita suunnitelmia tai päätöksiä. Ei ole tehty. Asemaakaavamuutoksen vähäisyydestä johtuen erillisen ympäristövaikutusten arvioinnin laatiminen ei ole tarpeellista. Kolisevantien varrelle on asemakaavan puistoalueelle pystytetty rakennuksia, jotka tulee sisällyttää rakennusmaaksi osoitettavaan alueeseen kaavamuutoksella.
ARVIOINTISUUNNITELMA	Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan kaavan vaikutukset ympäristön käyttöön ja rakenteeseen kaavaselvityksessä. Työn kuluessa voi tulla esiin muita mahdollisia asioita, joita on tarpeen lisätä arvioinnin piiriin.
OSALLISET	Osallisia ovat kaava-alueen ja siihen rajautuvien alueiden maanomistajat, alueella toimivat yritykset ja yhteisöt sekä muut kaavamuutoksesta kiinnostuneet tahot. Kunnan asiantuntijaviranomaiset: Tekninen ja ympäristötoimiala Valtion viranomaiset: Uudenmaan ELY-keskus Uudenmaan liitto
OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN Vireilletulo	Kaavamuutoksesta ei sen merkittävyys huomioon ottaen ole tarpeellista järjestää MRL 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua. Osallisilla on mahdollisuus antaa palautetta kaavoitukseen liittyvissä kysymyksissä. Asemakaavan vireilletulo on todettu v 2013 kaavoituskatsauksessa. Hyväksytty kaupunginhallituksessa 25.3.2013

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	Asemakaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville yhdessä alustavan luonnoksen kanssa sekä toimitetaan kirjallisesti rajanaapureille. Mielipiteen osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä voi esittää suullisesti tai kirjallisesti kaavan valmistelijalle luonnoksen nähtävilläolon aikana.
Asemakaavan luonnos	Asemakaavan luonnos asetettiin nähtäville 14 päivän ajaksi sekä toimitettiin kirjeitse alueen maanomistajille. Osalliset voivat esittää mielipiteensä suunnitteluratkaisuista. Saadut mielipiteet huomioitiin mahdollisuuksien mukaan luonnoksen kehittämisvaiheessa. Asemakaavan luonnoksesta pyydettiin tarvittavat lausunnot.
Asemakaavaehdotus	Asemakaavan luonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta valmisteltiin asemakaavaehdotus. Asemakaavaehdotuksen käsittelee kaupunginhallitus. Mikäli se puoltaa kaavaehdotuksen hyväksymistä se asetetaan MRL 65 §:n ja MRA 27.1 §:n mukaisesti virallisesti nähtäville. Nähtävillä olosta kuulutetaan paikallislehdissä, kuten kunnalliset ilmoitukset kunnassa kuulutetaan. Kaavaehdotuksesta voi nähtävilläoloaikana tehdä muistutuksen. Vastineet jätettyihin muistutuksiin postitetaan niille muistutuksen jättäneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet sekä jättäneet osoitteensa. Asemakaavan hyväksyy kaupunginhallitus. Kaupunginhallituksen hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.
KÄSITTELYAIKATAULU	Asemakaavaluonnos esiteltiin osallisille sekä kaupunginhallitukselle vuoden 2013 syksyllä. Asemakaavaehdotus esitellään talvella 2014. Asemakaavaehdotus tulee kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi vuoden 2014 keväällä. Tavoitteena on, että asemakaava saa lainvoiman vuoden 2014 aikana.
VALMISTELUSTA VASTAA	Pertti Kyyhkynen, kaavoituspäällikkö p. (09) 4258 3759 gsm 044 767 4905 email pertti.kyyhkynen@karkkila.fi

PÄIVÄYS <u>7.4.2014</u> <u>täydennetty</u>	Pertti Kyyhkynen kaavoituspäällikkö
---	---

Liitteet:

- 1 ote maakuntakaavasta
- 2 ote Karkkilan keskustan yleiskaavasta
- 3 ote voimassaolevasta asemakaavasta