

Tekninen lautakunta  
Kaupunginhallitus

§ 15  
§ 122

15.02.2018  
27.05.2019

## **Nahkionrannan asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus**

**75/10.02.03/2017**

Tekninen lautakunta 15.02.2018 § 15

Esittelijä: tekninen johtaja Ahti Huhtaniska

Valmistelija / lisätietojen antaja: kaavoitusarkkitehti Jari Mettälä, puh. 044 467 5458 tai sähköposti "etunimi.sukunimi@karkkila.fi"

### **KAVAHANKKEEN ESITTELY**

Nahkionranta RN:o 12:2 tilan alueelle ja sen lähiympäristöön on laadittu asemakaava- ja sen muutosluonnos. Luonnoksen on laatinut em. tilan omistajan palkkaama konsultti. Suunnittelualue sijaitsee Pumminmäen ja Nahkion välisellä alueella. Kaavoitettava alue on noin 10,9 hehtaarin suuruinen.

Asemakaava- ja muutoksen luonnoksessa on ratkaistu Nahkion ja Pumminmäen välisen alueen rakentamisedellytykset ja Karjaanjoen rantavyöhykkeen säilyminen virkistyskäytössä. Lisäksi kaavassa on yhdistetty Eteläinentie, jolloin syntyy ajoneuvo- ja kevyen liikenteen yhteys Pusulan- ja Vihdintien välillä. Luonnoksessa on otettu huomioon Karjaanjoen varren maisemalliset arvot ja sen luonnon säilymisen kannalta merkittävät piirteet.

Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu 18 omakotitonttia, joista 16 on rakentamatonta. Uusien omakotirakennusten korttelien 2,4 ja 5 pinta-ala on noin 21 300 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta näillä 16:sta tontilla on yhteensä noin 4 250 k-m<sup>2</sup> tehokkuudella 0,2. Tonttien keskikoko on vähän yli 1 300 m<sup>2</sup>. Tämän lisäksi on kaksi muuta omakotitonttia (pinta-ala yht. 13 080 m<sup>2</sup>), joiden tehokkuus on noin 0,1 ja rakennusoikeutta yhteensä 1 250 k-m<sup>2</sup>.

### **ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KÄSITTELY**

Maanomistajan toimesta alueelle on laadittu luontoselvitys (Nahkionranta - kasvillisuus- ja liito-oravaselvitys, 2017), jonka perusteella on rajattu Karjaanjoen varren rantavyöhykkeen puisto- ja luonnon monimuotoisuuden säilymisen kannalta merkittävät alueet.

Kaupungin ja maanomistajan välillä laaditaan maankäyttösopimus ennen kaavan hyväksymistä. Sopimus saatetaan hyväksymiskäsittelyyn, kun kaavaehdotus on ollut nähtävillä.

Asemakaava- ja sen muutosluonnos on maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n tarkoittama vaikutukseltaan merkittävä. Tällöin se on nähtävillä 30 päivää.

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle Nahkionrannan aluetta koskevan asemakaava- ja sen muutosluonnoksen hyväksymistä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville asettamista varten.

Käsittely: Kaavoitusarkkitehti Jari Mettälä selosti asiaa kokouksessa ja hän poistui kokouksesta asian käsittelyn jälkeen klo 17.50.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Täytäntöönpano: Kaupunginhallitus

Tekninen lautakunta 15.02.2018 § 15

Esittelijä: tekninen johtaja Ahti Huhtaniska

Valmistelija / lisätietojen antaja: kaavoitusarkkitehti Jari Mettälä, puh. 044 467 5458 tai sähköposti "etunimi.sukunimi@karkkila.fi"

## **KAVAHANKKEEN ESITTELY**

Nahkionranta RN:o 12:2 tilan alueelle ja sen lähiympäristöön on laadittu asemakaava- ja sen muutosluonnos. Luonnoksen on laatinut em. tilan omistajan palkkaama konsultti. Suunnittelualue sijaitsee Pumminmäen ja Nahkion välisellä alueella. Kaavoitettava alue on noin 10,9 hehtaarin suuruinen.

Asemakaava- ja muutoksen luonnoksessa on ratkaistu Nahkion ja Pumminmäen välisen alueen rakentamisedellytykset ja Karjaanjoen rantavyöhykkeen säilyminen virkistyskäytössä. Lisäksi kaavassa on yhdistetty Eteläinen tie, jolloin syntyy ajoneuvo- ja kevyen liikenteen yhteys Pusulan- ja Vihdintien välillä. Luonnoksessa on otettu huomioon Karjaanjoen varren maisemalliset arvot ja sen luonnon säilymisen kannalta merkittävät piirteet.

Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu 18 omakotitonttia, joista 16 on rakentamatonta. Uusien omakotirakennusten korttelien 2,4 ja 5 pinta-ala on noin 21 300 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta näillä 16:sta tontilla on yhteensä noin 4 250 k-m<sup>2</sup> tehokkuudella 0,2. Tonttien keskikoko on vähän yli 1 300 m<sup>2</sup>. Tämän lisäksi on kaksi muuta omakotitonttia (pinta-ala yht. 13 080 m<sup>2</sup>), joiden tehokkuus on noin 0,1 ja rakennusoikeutta yhteensä 1 250 k-m<sup>2</sup>.

## **ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KÄSITTELY**

Maanomistajan toimesta alueelle on laadittu luontoselvitys (Nahkionranta - kasvillisuus- ja liito-oravaselvitys, 2017), jonka perusteella on rajattu Karjaanjoen varren rantavyöhykkeen puisto- ja luonnon monimuotoisuuden säilymisen kannalta merkittävät alueet.

Kaupungin ja maanomistajan välillä laaditaan maankäytösopimus ennen kaavan hyväksymistä. Sopimus saatetaan hyväksymiskäsittelyyn, kun kaavaehdotus on ollut nähtävillä.

Asemakaava- ja sen muutosluonnos on maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n tarkoittama vaikutukseltaan merkittävä. Tällöin se on nähtävillä 30 päivää.

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle Nahkionrannan aluetta koskevan asemakaava- ja sen muutosluonnoksen hyväksymistä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville asettamista varten.

Käsittely: Kaavoitusarkkitehti Jari Mettälä selosti asiaa kokouksessa ja hän poistui kokouksesta asian käsittelyn jälkeen klo 17.50.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Täytäntöönpano: Kaupunginhallitus

Tekninen lautakunta 15.02.2018 § 15

Esittelijä: tekninen johtaja Ahti Huhtaniska

Valmistelija / lisätietojen antaja: kaavoitusarkkitehti Jari Mettälä, puh. 044 467 5458 tai sähköposti "etunimi.sukunimi@karkkila.fi"

## **KAVAHANKKEEN ESITTELY**

Nahkionranta RN:o 12:2 tilan alueelle ja sen lähiympäristöön on laadittu asemakaava- ja sen muutosluonnos. Luonnoksen on laatinut em. tilan omistajan palkkaama konsultti. Suunnittelualue sijaitsee Pumminmäen ja Nahkion välisellä alueella. Kaavoitettava alue on noin 10,9 hehtaarin suuruinen.

Asemakaava- ja muutoksen luonnoksessa on ratkaistu Nahkion ja Pumminmäen välisen alueen rakentamisedellytykset ja Karjaanjoen rantavyöhykkeen säilyminen virkistyskäytössä. Lisäksi kaavassa on

yhdistetty Eteläinentie, jolloin syntyy ajoneuvo- ja kevyen liikenteen yhteys Pusulan- ja Vihdintien välillä. Luonnoksessa on otettu huomioon Karjaanjoen varren maisemalliset arvot ja sen luonnon säilymisen kannalta merkittävät piirteet.

Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu 18 omakotitonttia, joista 16 on rakentamatonta. Uusien omakotirakennusten korttelien 2,4 ja 5 pinta-ala on noin 21 300 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta näillä 16:sta tontilla on yhteensä noin 4 250 k-m<sup>2</sup> tehokkuudella 0,2. Tonttien keskikoko on vähän yli 1 300 m<sup>2</sup>. Tämän lisäksi on kaksi muuta omakotitonttia (pinta-ala yht. 13 080 m<sup>2</sup>), joiden tehokkuus on noin 0,1 ja rakennusoikeutta yhteensä 1 250 k-m<sup>2</sup>.

## **ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KÄSITTELY**

Maanomistajan toimesta alueelle on laadittu luontoselvitys (Nahkionranta - kasvillisuus- ja liito-oravaselvitys, 2017), jonka perusteella on rajattu Karjaanjoen varren rantavyöhykkeen puisto- ja luonnon monimuotoisuuden säilymisen kannalta merkittävät alueet.

Kaupungin ja maanomistajan välillä laaditaan maankäytösopimus ennen kaavan hyväksymistä. Sopimus saatetaan hyväksymiskäsittelyyn, kun kaavaehdotus on ollut nähtävillä.

Asemakaava- ja sen muutosluonnos on maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n tarkoittama vaikutukseltaan merkittävä. Tällöin se on nähtävillä 30 päivää.

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle Nahkionrannan aluetta koskevan asemakaava- ja sen muutosluonnoksen hyväksymistä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville asettamista varten.

Käsittely: Kaavoitusarkkitehti Jari Mettälä selosti asiaa kokouksessa ja hän poistui kokouksesta asian käsittelyn jälkeen klo 17.50.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Täytäntöönpano: Kaupunginhallitus

Kaupunginhallitus 27.05.2019 § 122

Esittelijä: kaupunginjohtaja Marko Järvenpää

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus hyväksyy Nahkionrannan aluetta koskevan

asemakaava- ja sen muutosluonnoksen MRL 62§ ja MRA 30§ mukaisesti julkisesti nähtäville asettamista varten.

Käsittely: Kaavoitusarkkitehti Jari Mettälä selosti asiaa kokouksessa.  
Timo Hongel poistui esteellisenä kokouksesta asian käsittelyn ajaksi kello 18:13 - 18:27 (palvelussuhde. tai toimeksiantojäävi).

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Täytäntöönpano: kaavoitusarkkitehti

Kaupunginhallitus

Esittelijä: kaupunginjohtaja Tuija Telén

### **ASEMAKAAVAHANKKEEN EHDOTUSVAIHE**

Nahkionrannan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, kaavan nro 218 kaavaehdotuksen asettaminen nähtäville.

Asiantuntijana kokouksessa:

Valmistelija/lisätietojen antaja: kaavoituspäällikkö Mariitta Vuorenpää puh: 044 467 5458

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 7.5.-11.6.2018. Siitä saadut lausunnot ja mielipiteet sekä konsulttina aluetta kaavoittavan Olli Kumpulaisen niihin laatimat vastineet ovat liitteessä 4.

Kaavaluonnosta on kehitetty kaavaehdotukseksi saadun palautteen pohjalta.

Kaavaehdotuksen olennaisia muutoksia verrattuna kaavaluonnokseen ovat:

- Pumminmäen ja Nahkion välille suunniteltu läpikulkutie (ent. Eteläinentie) on muutettu puistoalueen kohdalla kevyen liikenteen väyläksi pp.
- Koko alueen katunimistö on vaihdettu Nahkioteemaiseksi. Eteläisentien Vihdintien puoleinen osa vaihtuu Nahkiontieksi.
- Kaava-alue on tarkastettu käsittämään Nahkiontien alueella vain Liljegrenin omistamaa maata, koska läpikulkutie ei toteudu.
- Nahkiontien varteen rakennetaan kevyen liikenteen väylän jatkeeksi pyöräilylle sallittu jalankulkuväylä.
- Vihdintien risteysalueelle rakennetaan korokkeellinen suojatie.
- Tonttikadut on osoitettu hidaskatuina.
- Perustettavalle Rantapuiston suojelualueelle laaditaan suojeluarvot takaava hoitosuunnitelma sen virkistyskäytön kanavoimiseksi.
- Talojen asentoa on korjattu niin, että muodostuu suojainen piha

Vihdintieltä kantautuvalta melua vasten.

- Hulevesien imeyttämiseksi maaperään on annettu kaavamääräys.
- Alue on tarkoitettu vaaleiden kivitalojen ja modernien puutalojen rakentamiseen.

Kaavaehdotuksessa on 17 uutta AO tonttia sekä korttelit alueelle jo rakentuneille kahdelle huvilalle. Korttelin 2 tontit ovat n. 1550m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta on n. 310m<sup>2</sup>/tontti. Korttelien 4 ja 5 tontit ovat n.1200 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus n. 250k-m<sup>2</sup>/tontti. Rakennusoikeutta uusilla tointeilla on yhteensä noin 4600 k-m<sup>2</sup>.

Kaavan toteuttamiseksi laaditaan kaavan tilaaja ja maanomistaja Olli Liljegrenin ja kaupungin välille maankäytösopimus. Sopimuksen valmistelusta vastaa kaavoituspäällikkä Tapio Jokela.

Taloudelliset vaikutukset

- Kaava on kaupungille edullinen ja profiililtaan laadukkaana pientaloalueena lisää Karkkilan houkuttelevuutta asuinpaikkana. Kaavoituskustannuksista on vastannut maanomistaja. Maankäytösopimuksessa määritellään yhdyskuntataloudellisten ja kunnallisteknisten kustannusten jako.

Esityslistan liitteet:

- LIITE 1: Nahkionranta, Kaava nro 218 asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen ehdotus 14.5.2019
- LIITE 2: Havainnekuva 14.5.2019
- LIITE 3: Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus, Nahkionranta, Kaava nro 218 14.5.2019
- LIITE 4: Kooste Nahkion asemakaavan luonnokseen toimitetuista lausunnoista ja mielipiteistä 30.11.2018 / Olli Kumpulainen

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

hyväksyä Nahkionrannan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen eli kaavan nro 218 kaavaehdotuksen MRL 65§:n ja MRA 27§:n mukaisesti julkisesti nähtäväksi asetettavaksi.

Päätös:

Kaupunginhallitus päätti ehdotuksen mukaan yksimielisesti.