

KAAVOITUSKATSAUS JA KAAVOITUSOHJELMA 2020

Osa I: Tavoitteet ja hankkeet



Karkkilan puutarhakaupunki on kasvanut Högforsin tehtaan ja Pyhäjärven ympärille

Röni-Kuva 2018

KAAVOITUSKATSAUS JA KAAVOITUSOHJELMA 2020

I osa: Tavoitteet ja hankkeet

SISÄLLYS:

1. KAAVOITUKSEN TAVOITTEET	2
KAUPUNGIN STRATEGIA	3
KAAVOITUSTAVOITTEIDEN YHTEENVETO	4
2. STRATEGISEN TASON KAAVAT JA TAVOITTEET	5
VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET	5
MAAKUNTAKAAVA	5
YLEISKAAVAT	7
3. KÄYNNISTETTÄVÄT OSAYLEISKAAVAT	8
4. VUOSINA 2018 JA 2019 VOIMAAN TULLEET ASEMAKAAVAT	9
5. I PRIORITEETIN ASEMAKAAVAHANKKEET 2020	10
VIREILLÄ OLEVAT ASEMAKAAVAT	10
VIREILLÄ OLEVAT PIENET ASEMAKAAVAMUUTOKSET	11
VIREILLE TULEVAT ASEMAKAAVAT	12
VIREILLE TULEVAT PIENET ASEMAKAAVAKOhteet	13
6. II PRIORITEETIN ASEMAKAAVAHANKKEET	15
VIREILLÄ OLEVAT ASEMAKAAVAT	15
AIKATAULUTTOMAT ASEMAKAAVOITUSKOhteet	15
7. MUU ASEMAKAAVOITUS	17
YRITYSTONTTIALUEET	17
FAGERKULLA - HÖGFORS	17
YKSITYISTEN KAAVAMUUTOSALOITTEET JA MAANOMISTAJIEN KAAVAT	17
8. RANTA-ASEMAKAAVAT	17
9. KARKKILAN KAAVOITUSORGANISAATIO	18
10. KAAVOITUSOHJELMA 2020 – 2024 : YHTEENVETO	19

KAAVOITUSKATSAUS JA KAAVOITUSOHJELMA

Karkkila julkaisee kerran vuodessa kaavoituskatsauksen ja kaavoitusohjelman, jossa esitellään valmistuneet, vireillä olevat ja lähiaikoina vireille tulevat Karkkilaa koskevat kaavat ja alueidenkäyttötavoitteet.

Kaavoitusta voi seurata kaupungin verkkosivuilla www.karkkila.fi > Asuminen > Kaavoitus.

Kaavoituskatsaus ja kaavoitussuunnitelma on jaettu kahteen osaan:

I osa: Tavoitteet ja hankkeet

II osa: Kaavajärjestelmä ja osallistuminen

1. KAAVOITUKSEN TAVOITTEET

Kaavoituksen tavoitteita ohjaa yleisesti **Kaupungin strategia 2018 - 2022** (kv 11.12.2017) ja asemakaavoituksen tavoitteita oikeusvaikutteinen **Keskustaaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaava** (10.4 2014).

Tekninen lautakunta valmistelee kaavahankkeet lähetettäväksi kaupunginhallitukselle. Lautakunnan lisäksi kaavoitukseen osallistuu vuoden 2019 alussa perustettu **Kaavoituksenohjausryhmä**. Kaavoituksenohjausryhmä kokoontui vuonna 2019 neljä kertaa.

Kaavoituksenohjausryhmän roolina on tutustua ajankohtaisten kaavahankkeiden valmistelutilanteeseen ja viedä tämä tieto keskusteluun omassa viiteryhmässään niin, että kaavahankkeet tulevat tutuiksi ja niihin voidaan vaikuttaa jo ennen kuin kaavaluonnos tulee lautakunnan päätettäväksi.

Kaavoituksenohjausryhmä asetti itselleen seuraavat ohjaustavoitteet:

1. Sidosryhmien kuuleminen jo kaavoituksen alkuvaiheessa: Kaavojen valmisteluvaiheessa järjestetään tilaisuuksia, joissa järjestöt ja kuntalaiset pääsevät kertomaan tiedoistaan, ideoistaan ja toiveistaan.
2. Toteutuskelpoiset kaavat.
3. Huolehtiminen kaupungin strategian ja kasvuohjelman sekä kestävän kehityksen ohjelman toteuttamisesta kaavoituksen keinoin.
4. Energiaratkaisun huomioiminen kaavoituksessa.
5. Kaavaprosessien ja päätöksenteon sujuvoittaminen ja kaavoituksen helpottaminen.
6. Monipuolisen tonttitarjonnan lisääminen.

Kaavoitus etenee vuorovaikutuksessa **maapolitiikan** kanssa niin, raakamaata pyritään hankkimaan yleiskaavan osoittamista kasvusuunnista ja asemakaavoitus priorisoi kohteita, joissa kunta omistaa maapohjan ja kunnallistekninen valmius on hyvä.

Viime vuosina on saatu hyviä kokemuksia myös yksityisten maanomistajien kanssa tehdyistä kaavoitus- ja maankäyttösopimuksista.

KAUPUNGIN STRATEGIA

Kaupungin strategiaan kuuluu neljä elementtiä: elinvoima, asuminen, hyvinvointi ja osallisuus. Karkkilaa kehitetään näistä näkökulmista. Tärkein tavoite elinvoiman kannalta on asukas- ja työpaikkamäärien kasvun luominen. Kasvua tukevia Karkkilan vetovoimatekijöitä ovat turvallinen ja virikkeellinen elinympäristö sekä tiivis kaupunkirakenne. Kulttuurihistoriallisesti arvokas Karkkilan-Högforsin puutarhakaupunki, monipuolinen kulttuuritarjonta ja vilkas torielämä houkuttelevat myös vierailijoita Karkkilaan. Matkailu onkin yksi kaupungin strategian kärkikohde, jonka kasvu- ja kehittymispotentiaali on huomattava.

Kaupunkikehityksessä strategisena päämääränä on tuottaa edellytyksiä keskusta-asumiseen sekä löytää ratkaisuja liike- ja yritystonttitarjonnan ylläpitämiseksi. Lisäksi etsitään asumisen unelmakohteita. Tämä vaatii kaavoituksen lisäksi aktiivista maapolitiikkaa maanhankinnassa sekä kaavoitussopimusten hyödyntämistä kaavoituksessa ja kaavojen toteutuksessa.

Kaupungin strategian 2018-2022 mukaiset kaavoituksen painopisteet:

1. Keskustan elävyyttä ja vetovoimaisuutta tukevien kaavahankkeiden priorisointi.
2. Ydinkeskustan vetovoimaisuuden parantaminen mahdollistamalla kaupallisten palvelujen kehittäminen.
3. Keskustan vahvistaminen kaavoittamalla lisää tontteja kerrostaloasumiseen. Toteutettavia kerrostalotontteja pyritään kaavoittamaan asemakaavan muutosten kautta esim. Turuntien ja Salimäen alueelle.
4. Asemanrannan alueen käyttöönotto. Alueelle on mahdollista toteuttaa laadukkaiden asuinkerrostalojen lisäksi laajahko liikuntapuisto.
5. Erilaisten asumismuotojen tarjonnan lisääminen ja asumisen unelmakohteiden etsiminen. Erityisesti lisääntyvän vanhusväestön asumispreferenssien ja liikuntaesteettömyyden huomioiminen kaavoituksessa.
6. Uusien pientaloalueiden tonttitarjonnan monipuolistaminen ja kaavoittaminen etupainotteisesti niin, että erilaisia tontteja on tarjolla jatkuvasti.
7. Uusien liike- ja työpakka-alueiden kaavoittaminen, myös OYK2014:n aluevarausten lisäksi, koska aluevaraukset eivät ole enää riittäviä. Esimerkiksi pohjoisen vt2:n liittymän eteläpuolinen alue olisi potentiaalinen vaihtoehto tilaa vaativan kaupan alueeksi.

Kaupungin strategian mukainen tarjonta 2019:

1. Erillispientalotontteja on Aurinkorinteen ja Haapalan alueella sekä yksittäisiä tontteja eri puolilla Karkkilaa.
2. Valmiiksi kaavoitettuja omakotitontteja on Aurinkorinne II:n, III:n ja Pähkinärinteen alueella, joille ei ole vielä rakennettu kunnallistekniikkaa.
3. Asemakaavoitettavia pientaloalueita on Polarin kaakkoispuolella, Pumminmäen eteläpuolella ja Käpylässä Vanhan Turuntien molemmin puolin.
4. Keskustan ulkopuoliset yritystoimintaa tukevat työpaikka-alueet sijoittuvat Keskinummin ja Metsämaan väliselle alueelle. Alueella on muutamia vapaita tontteja. Keskinummen itäpuolelle ja teollisuuskylän eteläpuolelle on osoitettu yleiskaavassa mahdollisia laajenemisalueita. Valtatie kahden varsi näiden alueiden lähiympäristössä on tulevaisuuden työpaikka-alue.

KAAVOITUSTAVOITTEIDEN YHTEENVETO

Yhteenvetona on kaavoitukselle koottu yleiset tavoitteet, joita kaikissa hankkeissa pyritään edistämään.

KAAVOITUKSEN TAVOITTEET:

1. **ketteryys** = kaavoitusprosessin sujuvoittaminen ja nopeuttaminen,
2. **yhteistyö ja vuorovaikutus** = toimintatapojen sektorirajat ylittävän yhteistyön ja asukastilaisuuksien lisääminen,
3. **laaja tietopohja** = perusaineistojen ja selvitysten täydentäminen, ajan tasalla pitäminen ja kehittäminen,
4. **havainnollisuus** = kaavamerkintöjen ja määräysten selkeyttäminen sekä valmistelumateriaalin havainnollisuuden lisääminen,
5. **ennakointi** = kaavaratkaisujen vaikutusten arvioinnin kehittäminen mm. hiilineutraalin Karkkilan tavoitteen saavuttamiseksi,
6. **kestävyys** = sosioekonomisen kehityksen, ekologisuuden ja taloudellisuuden huomioiminen sekä Kestävä Karkkila strategian toteuttaminen
7. **vaaliminen** = kulttuurihistoriaan ja Karkkilan-Högforsin puutarhakaupunkiin liittyvien arvojen tunnistaminen, tukeminen ja hyödyntäminen,
8. **toiminnallisuus** = liikennesuunnittelun ja kaavoituksen yhteistyö erityisesti kevyen liikkumisen, liikenneturvallisuuden ja esteettömän ympäristön näkökulmista,
9. **monipuolisuus** = monipuolisen tonttitarjonnan lisääminen sekä asumiseen että yrittämiseen,
10. **velvollisuus** = vanhojen asemakaavojen ajantasaistaminen asemakaavojen muutoksilla,
11. **tarkoituksenmukaisuus** = täydennysrakentamismahdollisuuksien etsiminen ja osoittaminen kunnallistekniikan vajaakäytön vähentämiseksi ja kustannusten pienentämiseksi,
12. **toteutuvuus** = rakennusvalvonnan, kunnallistekniikan ja kaavoituksen yhteistyö sekä aikataulutetut kaavojen toteuttamisohjelmat.

2. STRATEGISEN TASON KAAVAT JA TAVOITTEET

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden kautta valtioneuvosto linjaa koko maan kannalta merkittäviä alueidenkäytön kysymyksiä. **Tavoitteilla varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävät asiat huomioidaan kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.**

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 1.4.2018:

file:///C:/Users/mariitta.vuorenpaa/Downloads/VATp%C3%A4%C3%A4t%C3%B6s14.12.2017_FI.pdf

Valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla pyritään edistämään:

1. siirtymistä vähähiiliseen yhteiskuntaan,
2. luonnon monimuotoisuuden ja kulttuuriympäristön kestävä käytön edistämistä,
3. elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia,
4. kaupungistumisen mahdollisuuksiin ja haasteisiin tarttumista.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen.
2. Tehokas liikennejärjestelmä.
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö.
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö, ja luonnonvarat.
5. Uudistumiskykyinen energiahuolto.

MAAKUNTAKAAVA

Uudellamaalla on voimassa kokonaiskaava eli **Uudenmaan maakuntakaava 2007**. Siinä määritellään rakentamiselle varattavat alueet, viherverkosto, liikenneverkosto ja kunnallistekniset ratkaisut sekä arvokkaat alueet, kuten luonnonsuojelu-, maisema- ja Natura 2000 -alueet.

Uudenmaan kokonaiskaavaa 2007 täydentävät:

1. vaihemaakuntakaava 2010: jätehuolto, kiviaineshuolto, moottoriurheilu, ampumaradat, liikenteen varikot, metsätalousalueet,
2. vaihemaakuntakaava 2014: uudelleen tarkasteltu maakuntakaava ja 1. vaihemaakuntakaava,
3. vaihemaakuntakaava 2012: Espoon Blominmäen jätevedenpuhdistamo,
4. **vaihemaakuntakaava 2017:** Suuret yhteiset kehittämissuunnitelmat vuoteen 2040 elinkeinojen ja innovaatiotoiminnan, logistiikan, tuulivoiman sekä viherrakenteen ja kulttuuriympäristöjen osalta.

UUSIMAA-KAAVA 2050

Vuonna 2016 käynnistyi kokonaismaakuntakaavan laadinta. Kaavaehdotus oli nähtävillä syksyllä 2019 ja kaavan hyväksyy maakuntavaltuusto keväällä 2020. Vahvistunut kaava kumoaa kaikki aiemmat Karkkilan aluetta koskevat maakuntakaavat.

Uusimaa-kaava on aiempia maakuntakaavoja strategisempi ja joustavampi, mutta samalla myös fokusoidumpi. Lentokorkeutta on nostettu ja keskitytty entistä enemmän vain maakunnallisesti ja valtakunnallisesti vaikuttavan maankäytön ja liikenteen ohjaamiseen.

Uusimaa-kaava 2050:n päätavoitteet ovat:

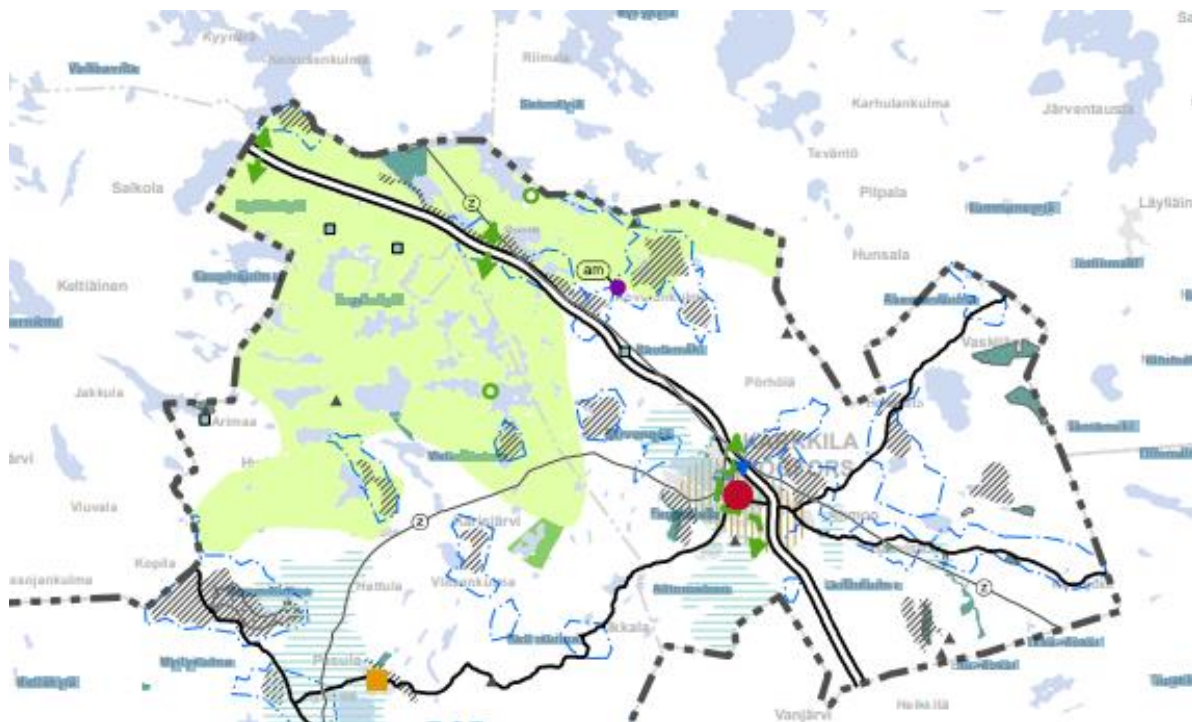
- kasvun kestävä ohjaaminen ja alueiden välinen tasapaino,
- ilmastonmuutokseen vastaaminen sekä luonnonvarojen ja luonnon kestävä käyttö,
- hyvinvoinnin ja vetovoimaisuuden lisääminen sekä
- kestävä kilpailukyky.

Uusimaa-kaava sisältää myös kolme seudullista vaihekaavaa, joilla vastataan seutujen erilaisiin tarpeisiin. Omat vaihekaavat laaditaan Helsingin seudulle, Itä-Uudellemaalle ja Länsi-Uudellemaalle. Seutujen vaihekaavoja ohjaavana taustavisiona toimii Uudenmaan rakennesuunnitelma. Suunnitelma kattaa koko Uudenmaan ja siinä esitetään kokonaiskuva maakunnan aluerakenteesta vuonna 2050. Uusimaa-kaavaa täydentävät käynnissä olevat Uusimaa-ohjelma ja Uudenmaan liikennejärjestelmäsuunnitelman laadinta.

Karkkilan kaavoituspäällikkö osallistui Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan asiantuntijaryhmään.

Lisää maakuntakaavoituksesta Uudenmaan liiton sivulla kohdassa Aluesuunnittelu:

https://www.uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu/valmistelussa_uusimaa-kaava_2050



YLEISKAAVAT

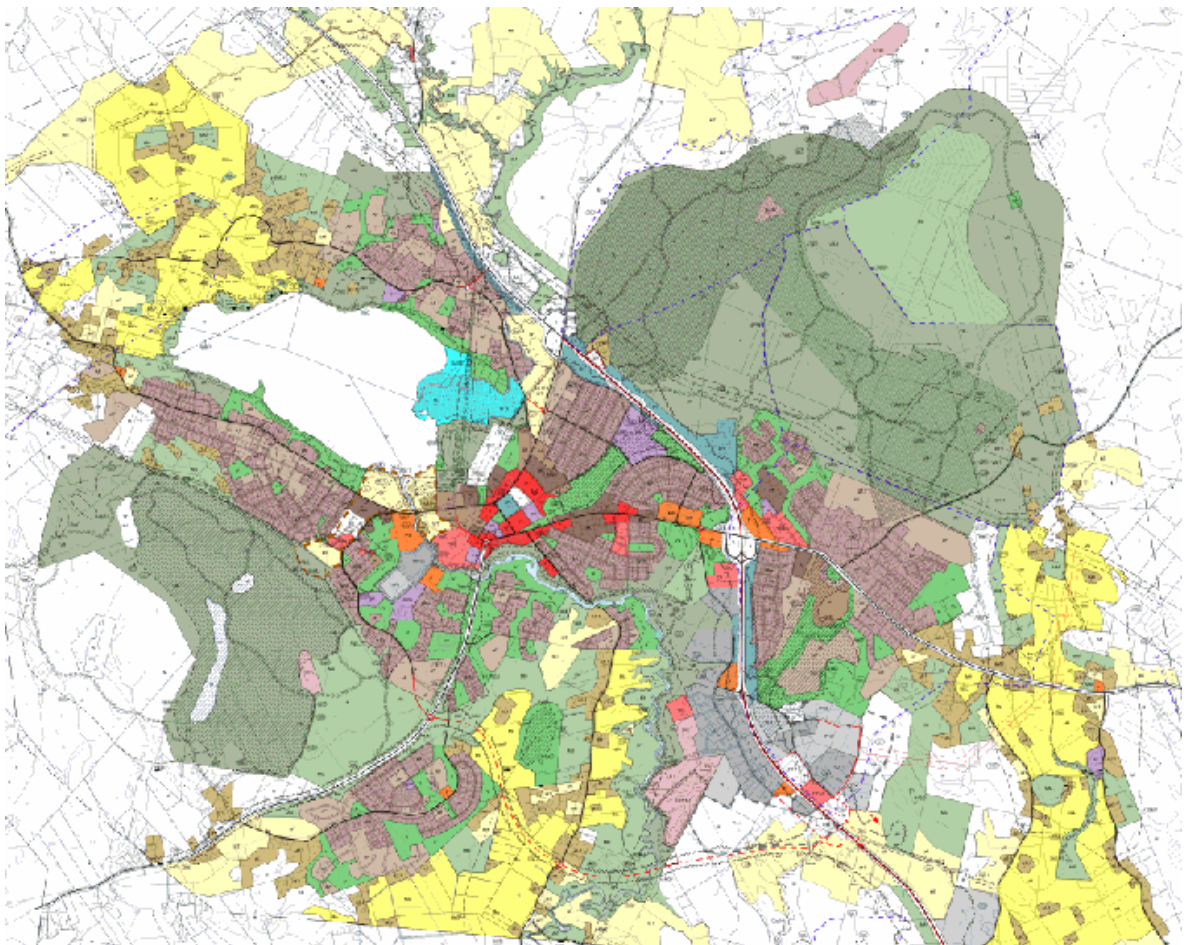
KARKKILAN KESKUSTAAJAMAN JA KAAKKOISOSAN OSAYLEISKAAVA, OYK2014

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavan 5.9.2011 MRL 42 §:n mukaisena, oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Valitusprosessin takia kaava vahvistettiin 10.4.2014.

Yleiskaava käsittää keskustaajaman alueen, Pyhäjärven ympäristön, Haukkamäen selänteen, Toivikkeen selänteen, Ahmoon kylän sekä Porintien varren keskustaajamasta kaakkoon kaupungin rajalle asti.

Yleiskaavakartta selostuksineen ja selvitysmateriaaleineen löytyy Karkkilan kaupungin nettisivulta kohdasta: Asuminen > Kaavoitus > Vahvistunut yleiskaava

<https://www.karkkila.fi/sivut/FI/Vahvistunut-osayleiskaava>



MUUT YLEISKAAVAT

Valtuuston hyväksymiä yleiskaavoja ilman oikeusvaikutuksia on muutamia:

- Karkkilan yleiskaava (kaupunginvaltuusto hyväksynyt 22.5.1980)
- Rantayleiskaava vuodelta 1984: läntiselle järvi- ja lampialueelle laadittu lomarakentamista ohjaamaan tarkoitettu yleiskaava.
- Harjuosayleiskaava vuodelta 1990: Ahmoon, Haaviston ja Vaskijärven kylien maa-ainesten ottoa ohjaava osayleiskaava.
- Karkkilan maaseudun osayleiskaavan luonnos on ollut nähtävillä vuonna 1995 mutta suunnittelu on sittemmin keskeytynyt.

3. KÄYNNISTETTÄVÄT OSAYLEISKAAVAT

JÄRVENPÄÄN KYLÄOSAYLEISKAAVA

Järvenpään kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle alueelle on OYK2014:sta osoitettu kyläasutuksen leviämisalueita ja rakennuspaikkoja AT-1 merkinnällä. Vaikka OYK2014 on oikeusvaikutteinen, sitä ei ole kuitenkaan tarkoitettu rakennuslupien suoraan myöntämiseen, vaan rakennusluvat näille alueille myönnetään suunnittelutarveratkaisuin, joissa mitoitavana periaatteena on kantatilalaskelma.

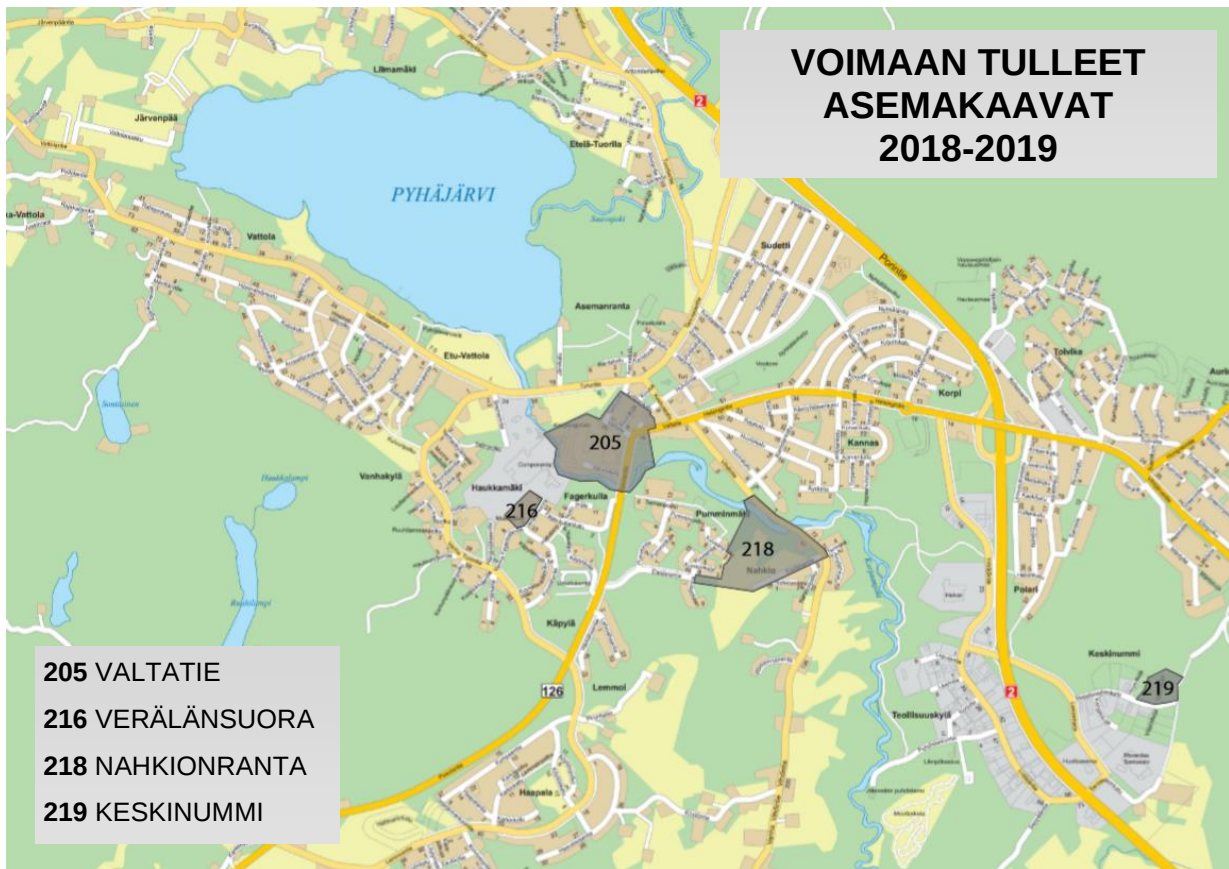
Järvenpään kylän kantatilojen rakennuspaikat ovat Maapoliittisen ohjelman 2008 kantatila-periaatteen rakennuspaikkamitoituksen (s.20) mukaan pitkälti loppuneet, joten hyviä, osayleiskaavan mukaisia rakennuspaikkoja ei voida ottaa käyttöön.

Kyläosayleiskaavan hyöty olisi siinä, että rakennuspaikkoja voidaan osoittaa Maapoliittisen ohjelman kantatilan rakennuspaikkamitoitusta enemmän ja vahvistumisen jälkeen kyläosayleiskaava toimisi suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena. Suunnittelutarveratkaisua ei enää tarvittaisi.

Toinen vaihtoehto OYK2014:n kyläalueiden rakennuspaikkojen käyttöön saamiseen on Maapoliittisen ohjelman kantatilamitoituksen muuttaminen. Myös tätä keinoa tarkastellaan osana Maapoliittisen ohjelman uudistusta 2020, ja sen pohjalta tehdään lopullinen arvio Järvenpään kyläosayleiskaavan tarpeellisuudesta.

Järvenpään kyläyleiskaavatyö voisi käynnistyä aikaisintaan syksyllä 2020. Kyläosayleiskaavassa tarkasteltaisiin myös muita kylän kehittämisen kannalta tärkeitä asioita, kuten tavoitteet kevyen liikenteen reiteille.

4. VUOSINA 2018 ja 2019 VOIMAAN TULLEET ASEMAKAAVAT



205 VALTATIE > 1.7.2018

Kaavalla on ajanmukaistettu alueen asemakaava sekä säilytetty alueen kulttuurihistorialliset arvot. Asemakaavassa on ratkaistu Tehtaankadun (Valtatien) / Pusulantien liikennetien tilantarve.

219 KESKINUMMEN TEOLLISUUSALUEEN KORTTELIT 44 JA 47 > 9.1.2019

Kaavamuutoksessa on yhdistetty neljä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle teollisuus- ja varastotoiminnalle osoitettua tonttia yhdeksi isommaksi 2,8ha tontiksi.

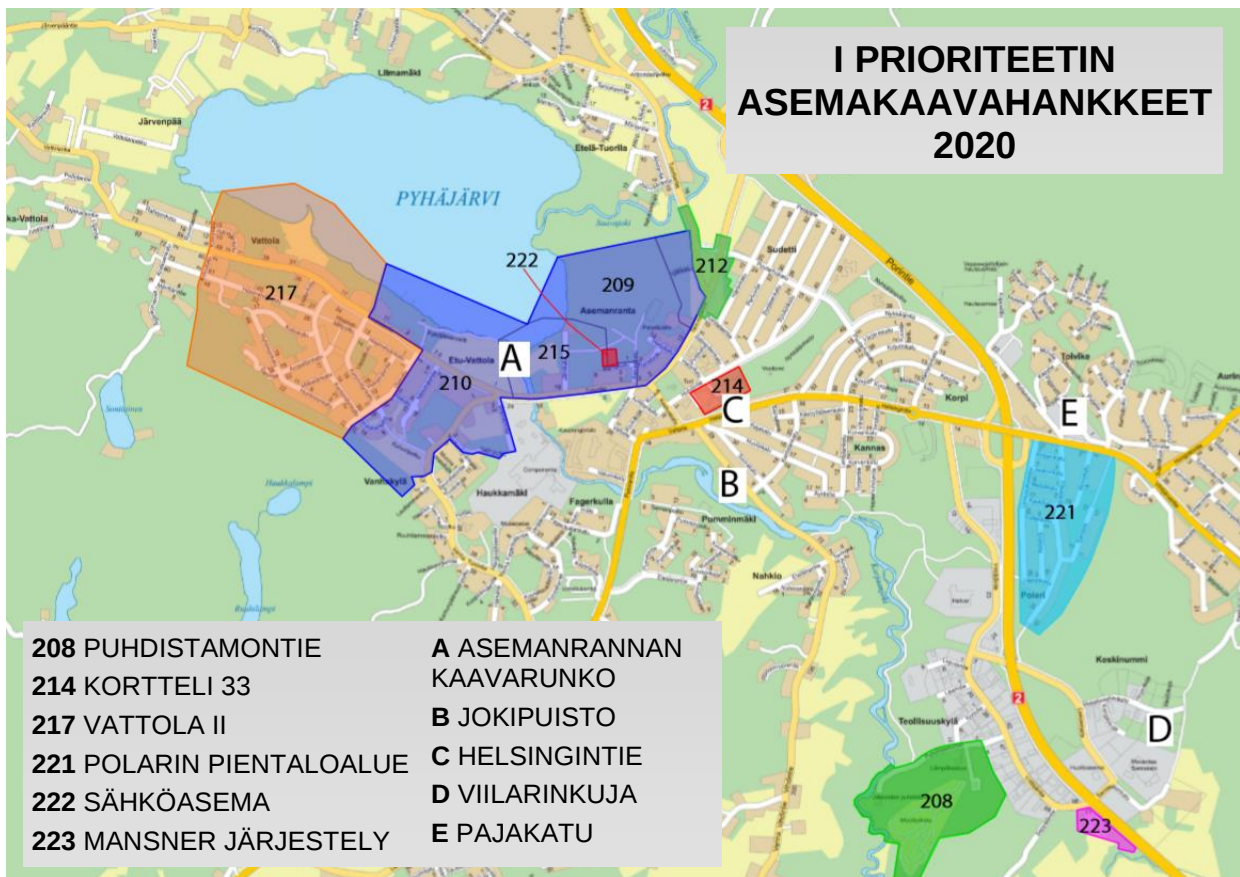
216 VERÄLÄNSUORA > 3.10.2019

Asemakaavamuutoksella on muodostettu uusi tontti valtakunnallisesti arvokkaalla Fagerkul-
lan alueella sijaitsevalle vanhalle työväenasunnolle. Kaupunki myi tontin kaavamuutoksen
vahvistuttua. Kaavamuutokseen ei sisälly tiealueita eikä siinä otettu kantaa alueen liikenne-
järjestelyihin.

218 NAHKIONRANTA > 3.10.2019

Nahkionrannan asemakaava käynnistyi maanomistajan aloitteesta ja sen toteuttamiseksi
tehtiin maankäyttösopimus. Asemakaava sisältää 16 uutta pientalotonttia ja kahden jo ra-
kennetun huvilan tontit. Vihdintien ja Pumminmäen välille on osoitettu kevyen liikenteen yhe-
teys ja Vihdintielle korokkeellinen suojatie. Karjaanjoen varteen osoitettiin SL-alue Pum-
minmäen luonnonsuojelualueen jatkeeksi. Luonnonsuojelualueen toteuttaa maanomistaja.

5. I PRIORITEETIN ASEMAKAAVAHANKKEET 2020



VIREILLÄ OLEVAT ASEMAKAAVAT

208 PUHDISTAMONTIE / MOTOCROSS-RATA > KV VAHV. 9.12.2019

Puhdistamontien asemakaavamuutos käsittää käyttötarkoituksen muutoksia niin, että kaatopaikka-alue, Pumppaamontien katualueelle rakennetun jätteen esikäsittelyn ja välipumppaamorakennus ja sen laajennus sekä sakokaivolietteen vastaanottorakennus sijoittuisivat käyttötarkoituksen mukaisille tonteille. Koko moottoriradan alue on katsottu tarkoituksenmukaiseksi lisätä kaava-muutosalueeseen. Karjaanjoen ja moottoriradan väliin suunnitellaan kierrätysmateriaaleista meluvallia. Kaikki alueen toiminnot ovat ympäristöluvanvaraisia ja esimerkiksi riittävä melusuojaus ratkaistaan ympäristöluvassa.

214 KORTTELI 33 JA OSA NYHKÄLÄN HARJUA

Kaavamuutoksessa osoitetaan Nyhkälän koulun piha-alue ja Nyhkälän harjun lähiliikunta-alue laadittujen suunnitelmien ja toteutuneen rakentamisen mukaiseksi. Pyhäjärven kunnantuvan kohdan kaavaratkaisun lähtökohta on Kaupunginhallituksen antama linjaus. Kaupunginhallitus järjesti kunnantuvan tavoitteita ja mahdollisuuksia kartoittavan asukastilaisuuden 4.12.2019. Kaavamuutoksessa tutkitaan myös OYK2014 mukainen kerrostalorakentaminen Huhdintien varteen.

217 VATTOLA II > KH LUONNOS 4.11.2019

Alueen asemakaavan muutoksella pyritään ajanmukaistamaan jo rakennetun alueen asemakaavat siten, että alueen luontoon ja kulttuurihistoriaan liittyvät arvot sekä väljyys säilyvät.

Asemakaavahankkeissa tarkistetaan eri osa-alueiden käyttötarkoituksia, tehokkuuksia, kerroslukuja ja korttelialueiden rajoja. Alueelle suunnitellaan jonkin verran uusia pientalotontteja ja huomioiden luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot. Osayleiskaava ohjaa alueen suunnittelua. Kaavassa tutkitaan myös vaihtoehtoa, jossa Pyhäjärven läheisyyteen sijoitetaan uusia pientalotontteja.

Alueelle on laadittu luontoselvitys vuonna 2017 ja Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten inventointi 2019. Lisäksi Vattolan kylätontista (rky1) ja sillä sijaitsevasta Mäkilän puistosta on tehty arkeologinen inventointi. Raportit löytyvät netistä.

Tavoitteena on vuoden 2020 aikana vahvistunut kaava.

221 POLARIN PIENTALOALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Alueen asemakaavan muutoksella pyritään ajanmukaistamaan rakennetun alueen asemakaavaa siten, että hyvin alkuperäisyytensä säilyttäneen pientaloalueen ominaispiirteet säilyvät. Kaavamutoksella ohjataan täydennysrakentamista niin, että uudet rakennukset tai nykyisten rakennusten laajennukset huomioivat alueen nykyisen mittakaavan. Lisäksi muutoksen avulla on tarkoitus säilyttää selkeät rakennusten ja kasvillisuuden rajaamat puutarhakaupungille ominaiset katu- ja piha-alueet. Alueelle laaditaan mahdollisesti rakentamishojeet.

Alueelle on tehty Polarin, Kannaksen ja Korven kulttuuriympäristön esiselvitys, jota asemakaavatyössä syvennetään rakennusinventoinnilla.

VIREILLÄ OLEVAT PIENET ASEMAKAAVAMUUTOKSET

MRA 27§:n mukaan vähäiset asemakaavamuutosten nähtävillä oloaika on 14 vrk ja Hallintosäännön 9§:n 27mom. mukaan ne vahvistaa kaupunginhallitus.

222 SÄHKÖASEMAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Säköasemalla ei ole aluevarausta voimassa olevassa asemakaavassa 32 vuodelta 1958. Lisäksi sähköaseman kiinteistö on käynyt liian pieneksi, eikä mahdollista sähköntoimitusvarmuuden edellyttämää rakentamista. Investointien kiireellisyyden takia sähköaseman alue kaavoitetaan ennen Asemanrannan kaavarunkotyötä. Kaavamuuotos on käynnistynyt Elenia Oy:n aloitteesta KH 7.10.2019 §218. OAS on ollut nähtävillä 1.11.2019 – 15.11.2019. Kaavan toteuttamiseksi kaupungin ja Elenia Oy:n välille laaditaan maakäyttösopimus.

Kaupungin ja Elenia Oy:n välille laaditaan maankäyttösopimus. Kaavan on tarkoitus valmistua talvella 2020.

223 MANSNERIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaavoitusohjelmassa 2019. Asemakaavan muutos mahdollistaa kiinteistötekni- sen maanvaihdon. Siinä ei osoiteta uutta rakentamista. Kaavaa laatii arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen kaupungin aloitteesta. Kaava valmistuu vuoden 2020 alussa.

VIREILLE TULEVAT ASEMAKAAVAT

A: ASEMANRANNAN KAAVARUNKO

Pyhäjärven rannan vaikutusalue uimarannalta Saavajoelle muodostaa kokonaisuuden, jonka kehittämisen suuntaviivat on syytä tarkastella kokonaisuutena, jossa päätetään kerrostalo- ja pientaloasumiseen varattavat alueet ja tehokkuudet sekä mahdollinen liikuntapuisto ja virkistysalueet, palvelujen- ja yrittämisen kohteet sekä liikenneverkko, jossa erityinen paino on kevyen ja esteettömän liikkumisen edistämisellä.

Kaavarunkoalue käsittää sekä vireillä olevia asemakaavoja että OYK2014:ta osoitetun, asemakaavoittamattoman selvitysalueen. Kaavarunkotyön valmistuttua jatketaan alueella vireillä olevia kaavahankkeita tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina.

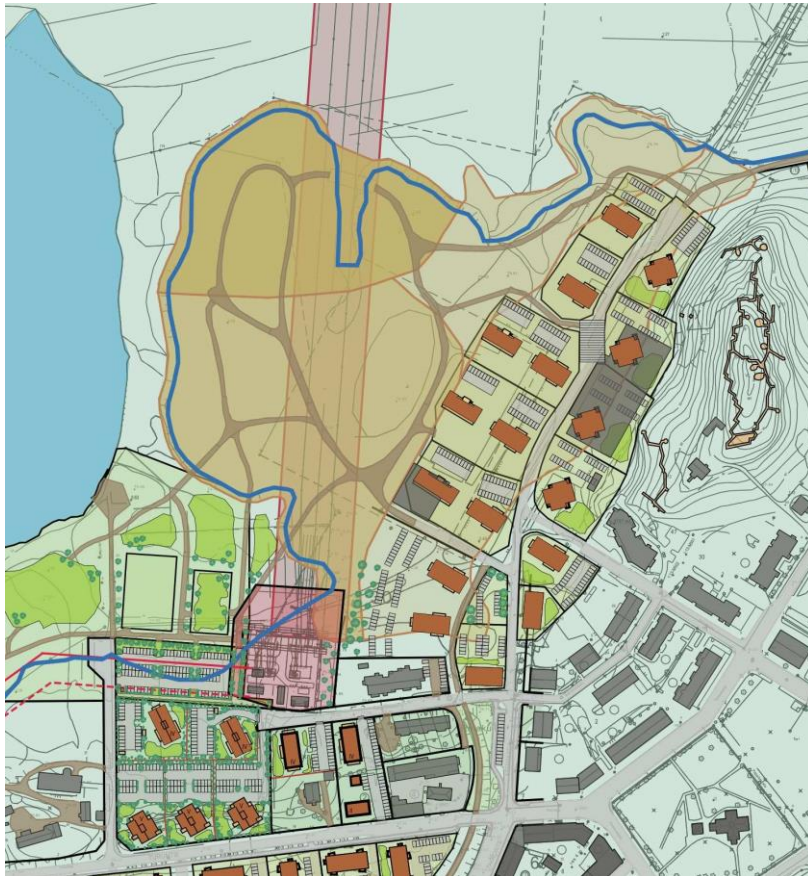
Asemakaavan kaavarunkotyö käynnistyy keväällä 2020, kaavoitusprosessi noudattelee normaalia asemakaavoitusta ja kaavarunko vahvistetaan kaupunginvaltuustossa.

Asemanrannan kaavarunkokokonaisuuden alueella vireillä olevat kaavat:

209 ASEMANRANTA

Asemanrannan aluetta suunnitellaan keskustatoimintojen alueena, joka sisältää pääasiassa asuntorakentamista ja virkistystoimintaa. Alueen häiriötekijät, mm. sähkölinjat ja mahdolliset maaperän epäpuhtaudet sekä alueen luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot huomioidaan kaavatyön yhteydessä. Asemakaavoitettava alue voidaan jakaa yleissuunnitelman pohjalta pienempiin osiin tarvittaessa.

Kaavahankkeen OAS on ollut nähtävillä 2015.



Asemanrannan aluetta luonnostellaan kerrostalovaltaisena alueena.

210 VATTOLA I

Vattola II:n jo varsin pitkälle uudemmalla rakennuskannalla rakentunut jatke, jolla sijaitsee laaja, rakentumaton pelto. Strategisesti alue kuuluu keskustan läheisen Pyhäjärven rannan vyöhykkeeseen.

212 SALIMÄKI

Salimäen kaavahanke liittyy osittain Asemanrannan suunnitteluun. Osa Salimäen alueesta voidaan liittää Asemanrannan kaavaan. Salimäen kaavoitettavaa aluetta on laajennettu koskemaan myös asemakaavoittamatonta Tuorilantien osaa.

Asemakaavan muutoksen avulla tutkitaan mahdollisuuksia tehostaa keskustan kerrostalorakentamista torin läheisyydessä ja elävöittää kaupunkikeskustaa. Alueelle suunnitellaan asuinkerrostaloja ja liiketilaa. Kaavamuutoksessa tarkistetaan alueen käyttötarkoituksia, tehokkuuksia, kerroslukuja ja pysäköintiratkaisuja.

Salimäen asemakaavan muutostyön etenemiseen vaikuttavat neuvottelut yksityisten maanomistajien kanssa. Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 2013.

215 VUOHIMÄKI JA ASEMANRANNAN LOUNAISOSA

Entisen ratapihan alueen asemakaava on peräisin 1950-luvulta ja ristiriidassa Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavan kanssa. Vanhan asemakaavan mukaisella rautatie- ja varastoalueella sijaitsee lisäksi sähköasema ja voimansiirtolinjoja. Kaavamuutoksen tavoitteita ovat kerrostalojen rakentaminen Turuntien varrelle ja virkistystoimintojen sijoitus Pyhäjärven rantaan.

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä helmikuussa 2018.

184 BREMERIN PELTO JA LAUTATARHA

Kaavaehdotus on ollut vuonna 2007 kaupunginhallituksessa, joka on palauttanut kaavan uudelleen valmisteluun.

NÄRÖN PELTO

Närön pellon asemakaavamuutoksen avulla tutkitaan mahdollisuuksia toteuttaa rakentamatta jäänyt tehokas kerrostalokaava nykyajan vaatimuksia vastaavaksi. Alueelle suunnitellaan asuinrakennuksia. Samalla tarkastetaan alueen tehokkuus, rakennusten korkeus ja pysäköintiratkaisu.

VIREILLE TULEVAT PIENET ASEMAKAAVAKOhteet

Kaavahankkeen alussa arvioidaan, voidaanko kohteen kaavamuutos toteuttaa MRA 27§:n mukaisena, vähäisenä asemakaavamuutoksena.

B: JOKIPUISTON KERROSTALOTONTTI

Työväentalon viereen, hyvien virkistysalueiden äärelle suunniteltava kerrostalokohde. Alue on OYK2014:sta varattu aluemerkinällä C eli keskustatoimintojen alue, johon voidaan rakentaa mm. keskusta asumista ja palveluja. Kaupunki omistaa maapohjan. Voimassaolevassa asemakaavassa tontti on puistoalueella, joten rakentaminen edellyttää asemakaavan muutoksen.

Kaavoituksenohjausryhmä luonnehti kohdetta 2019 auditoinnissaan seuraavasti: kerrostaloprojekti käyntiin mahdollisimman nopeasti, jokinäkymä plussaa, tavoitteeksi esteetön

asuminen, sopisi rakennusyhtiön tarjouskilpailukohteeksi, mukaan Högfors 200v juhluvuo-teen.

C: HELSINGINTIEN KERROSTALOTONTTI

Kaupunki on hankkinut omistukseensa Helsingintieltä palaneen talon tontin. Asemakaava-muutos tarvitaan, koska tontin pysäköinti tulee ratkaista. Samaan kaavamuutokseen tulisi hankkia myös viereinen kerrostalotontti, jolloin syntyisi hyvä noin 1000k-m² kokonaisuus. Kaavoituksenohjausryhmä piti kohdetta kiireellisenä.

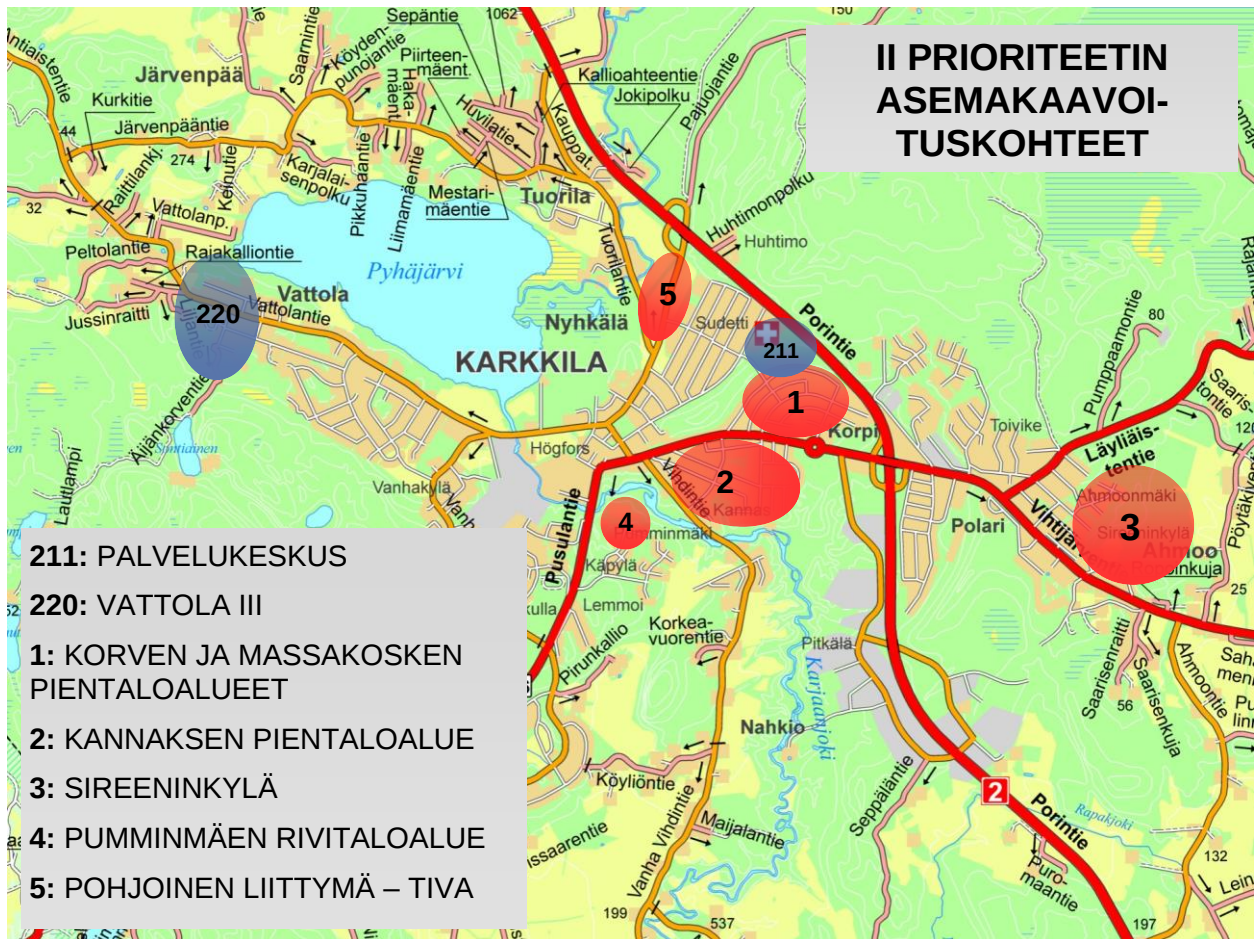
D: VIILARINKUJAN TYK-KORTTELIN KAAVAMUUTOS

Kaavamuutos tehdään SEW Industrial Gears Oy:n toiminnan laajentamisen tarpeisiin niin, että maa-alue vastaa kaavaltaan toiminnan luonnetta.

E: PAJAKADUN TY-KORTTELIN RAKENNUSOIKEUDEN TARKASTUS

Korttelin rakennusoikeus tarkastetaan tukemaan alueen toiminnan jatkuvuutta.

6. II PRIORITEETIN ASEMAKAAVAHANKKEET



VIREILLÄ OLEVAT ASEMAKAAVAT

211 PALVELUKESKUS

Palvelukeskuksen asemakaavaa on tarkoitus ajanmukaistaa vastaamaan nykytilannetta mm. siten, että tarkistetaan alueen pysäköintijärjestelyt. Kaava on ollut vireillä vuodesta 2012. Alueelle on toteutunut hoivakotihanke vuonna 2014. Palvelukeskuksen asemakaavan muutostyö on vireillä, mutta ei kuulu kiireellisiin hankkeisiin.

220 VATTOLA III

Vattolan kaavakokonaisuuteen liittyvään kolmanteen osa-alueeseen eli Taka-Vattolaan siirrytään I ja II vaiheiden valmistuttua, aikaisintaan vuonna 2021.

AIKATAULUTTOMAT ASEMAKAAVOITUSKOhteet

1: KORVEN PIENTALOALUE

Korven alueen asemakaavan muutoksella pyritään ajanmukaistamaan jo rakennettujen kiinteistöjen asemakaava. Alueen kulttuurihistorialliset arvot ja riittävä väljyys säilytetään. Rakennussuojelukysymykset ovat muutoksen keskiössä. Alueelle laaditaan rakentamispohjeet.

Alueelle on tehty Polarin, Kannaksen ja Korven kulttuuriympäristön esiselvitys, jota asemakaavatyössä syvennetään rakennusinventoinnilla.

2: KANNAKSEN JA MASSAKOSKEN PIENTALOALUEET

Kannaksen ja Massakosken pientaloalueet muodostavat kokonaisuuden, jonka kaavamuu-
tos viedään yhdessä eteenpäin. Alueelle laaditaan mahdollisesti rakentamishojeet.

Kannaksen asemakaavan muutoksella pyritään huomioimaan hyvin alkuperäisyytensä säi-
lyttäneen pientaloalueen ominaispiirteet. Kaavamuutoksella pyritään ohjaamaan täydennys-
rakentamista. Kaavamuutoksessa määritellään uusien rakennusten tai nykyisten rakennus-
ten laajennusten koko ja muoto niin, että ne sopivat alueen luonteeseen. Muutoksen avulla
pyritään säilyttämään selkeät rakennusten ja kasvillisuuden rajaamat puutarhakaupungille
ominaiset katu- ja piha-alueet.

Massakosken alueen asemakaavan muutoksella pyritään ajanmukaistamaan jo rakennetun
alueen asemakaava, joka on laadittu 1950-luvun alkupuolella. Kaavamuutoksella tutkitaan
täydennysrakentamisen mahdollisuudet alueen nykyinen mittakaava huomioiden.

Alueelle on tehty Polarin, Kannaksen ja Korven kulttuuriympäristön esiselvitys, jota asema-
kaavatyössä syvennetään rakennusinventoinnilla.

3: SIREENINKYLÄ

Sireeninkylän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen alueella laajennetaan Ahmoon
pientaloaluetta itään asemakaavoittamalla alueelle pientalojen korttelialueita ja virkistysalu-
eita olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen.

4: PUMMINMÄEN RIVITALOALUE

Pumminmäen 1959 rakentunut rivitalokortteli on ensimmäisiä, ettei jopa ensimmäinen Hög-
forsin rakennuttama työväen asuntokokonaisuus. Neljä arkkitehti Tor-Eric Herlerin vuonna -
55 suunnittelemaa taloa on säilynyt pitkälti alkuperäisessä asussa. Kohteesta laaditaan en-
sin rakennuskulttuuriselvitys. Kaavamuutoksen tavoitteena on korttelin suojelu alkuperäi-
sessä asussa.

Alueen voimassa oleva asemakaava 102 on vuodelta 1984. Samaan kaavaan kuuluu isoja
rivitalotontteja, jotka eivät ole lähteneet rakentumaan. Koko alue tutkitaan samassa kaava-
muutoksessa.

5: POHJOISEN LIITYMÄN ETELÄPUOLI

Alue soveltuisi omaksi hankkeekseen kaavoitettavaksi esimer-
kiksi tilaa vievän kaupan alueeksi. Pohjoisen liittymän etelä-
puolella on noin 10 hehtaarin alue, joka sijoittuu Tammelantien
molemmille puolille. Alue sijoittuu lähelle keskustaa ja se on
hyvin saavutettavissa vt2:lta. Alue soveltuu hyvin kaupan pal-
velujen alueeksi. Karkkilalla ei ole tällä hetkellä tarjolla esimer-
kiksi tontteja tilaa vaativalle kaupalle. Alue on osittain asema-
kaavoittamatonta ja osaksi kaavoitettu varastotoiminnoille,
asumiselle ja virkistyskäyttöön. Alue on yleiskaavassa osoitet-
tu maa- ja metsätalousmaaksi ja pientaloalueeksi, joten muu-
tos vaatii ainakin riittävien selvitysten laatimista mm. kaupan
palvelurakenteesta ja liikenteestä sekä mahdollisesti myös
yleiskaavan muuttamista.

Tammelantien pellot voisivat soveltua tilaavievan kaupan tarpeisiin.



7. MUU ASEMAKAAVOITUS

Vuoden 2020 aikana voidaan käynnistää maanomistajien aloitteesta tai kiireellisyysyistä asemakaavahankkeita, joita ei ole esitelty tässä kaavoituskatsauksessa.

YRITYSTONTTIALUEET

Nykyisten asemakaavojen yritystonttialueet ovat lähes täynnä ja niiden laajentaminen sekä uusien alueiden kaavoittaminen tarjonnan lisäämiseksi ja monipuolistamiseksi ovat kiireellisiä tavoitteita.

FAGERKULLA - HÖGFORS

Keväällä 2020 käynnistettävä Fagerkullan / tehtaan liikenneongelman ratkaisuprojekti tuottaa todennäköisesti muutoksia, jotka edellyttävät asemakaavamuutoksia.

YKSITYISTEN KAAVAMUUTOSALOITTEET JA MAANOMISTAJIEN KAAVAT

Maanomistajien tekemiä kaavamuutosaloitteita on runsaasti Vattola II:n asemakaavamuutosalueella ja ne tutkitaan ja toteutetaan siinä.

Uusia kaavamuutosaloitteita ja maanomistajien aloitteesta käynnistettäviä asemakaavoja toteutetaan kaavoitusaikataulun puitteissa.

8. RANTA-ASEMAKAAVAT

Karkkilan alueella ei ole vireillä olevia ranta-asemakaavoja. Nuijajoen ranta-asemakaava on Korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

19 NUIJAJOEN RANTA-ASEMAKAAVA > KV HYV. 12.11.2018 > HHO KUMONNUT 29.8.2019 > VALITUS KHO:SSA

Nuijajoen ranta-asemakaavassa ja ranta-asemakaavan muutoksessa on esitetty yhteensä 8 uutta omarantaista rakennuspaikkaa (RA), jotka on tarkoitettu loma-asunnoille. Muut osat jäävät maa- ja metsätalousalueeksi (M). Kaavassa on osoitettu luonto- ja maisema-arvot kaavamerkinnöin ja -määräyksin. Kaavan on laatinut Karttaako Oy maanomistaja, UPM-Kymmenen tilauksesta.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Nuijajoen ranta-asemakaavan 12.11.2018 §70.

ELY-keskus valitti hyväksymispäätöksestä 28.12.2018 Helsingin hallinto-oikeuteen perusteluna puutteelliset vesihuoltoselvitykset ja vesivessakiellon puuttuminen kaavamääräyksistä. Maanomistajan kanssa sovittiin kiellon lisäämisestä ja hallinto-oikeudelle lähetettiin tähän valtuuttava kaupunginvaltuuston suostumus 11.2.2019 §29.

Helsingin hallinto-oikeus kumosi KV:n vahvistamispäätöksen 29.8.2019 vedoten siihen, että ELY-keskuksen valitus koski puutteellisia vesihuoltoselvityksiä, ei pelkästään vesivessakieltoa, joten Hho jätti pyynnön tutkimatta. UPM-Kymmene valitti Korkeimpaan hallinto-oikeuteen, joka pyysi kaupunginhallitukselta selitystä 1.10.2019. Selitystä ei annettu 4.11.2019 §246, koska katsottiin, että kaavan vahvistaminen ja vesivessakiellon lisäämis-suostumus kertovat kaupunginhallituksen kannan. KHO:n päätöstä asiasta ei ole vielä saatu.

9. KARKKILAN KAAVOITUSORGANISAATIO

Karkkilassa kaavoitusta johtaa kaupunginhallitus ja sen valmistelusta vastaa tekninen lautakunta. Kaavat hyväksyy kaupunginvaltuusto. Pienten kaavamuutosten hyväksyminen on hallintosäännössä delegoitu kaupunginhallitukselle.

Kaupungin hallinnossa kaupunkikehityksen toimialalla kaavoituksesta vastaa kaavoituksen palveluyksikkö, jossa valmistelusta vastaa

- kaavoituspäällikkö **Mariitta Vuorenpää puh. 044 467 5458**

Kaavoituksesta voi tiedustella myös

- asiantuntijasihteeri **Rebecca Öhmanilta puh. 044 0421182**

Molemmat tavoittaa parhaiten sähköpostilla: etunimi.sukunimi@karkkila.fi

Kaavoituskatsaus, kaavojen osallistumis- ja arviointisuunnitelmat, kaavaluonnokset ja kaavaehdotukset ovat nähtävillä kaupungintalon palvelupiste Serverissä ja kaupungin verkkosivuilla www.karkkila.fi.

Kaavahankkeen nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksella ja lehti-ilmoituksella. Nähtävilläoloaikana järjestetään asukastilaisuus, jos kaavan vaikuttavuus sitä edellyttää.

10. KAAVOITUSOHJELMA 2020 – 2024 : YHTEENVETO

KAAVOITUSOHJELMA 2020 - 2024		AIKATAULU	
ASEMAKAAVAT			
I prioriteetti	OAS	LUONNOS	EHDOTUS
208 PUHMISTAMONTIE	11.6.-16.8.2012	2014	KV 9.12.2019
214 KORTTELI 33 JA OSA NYHKÄLÄNHARJUA	19.5.2017	2020	2020
217 VATTOLA II	31.1. - 5.3.2018	20.11. – 20.12.2019	2020
221 POLARIN PIENTALOALUE	2020	2020	2020
222 SÄHKÖASEMA	1.11. – 15.11.2019	2020	2020
223 MANSNER	2020	2020	2020
A ASEMANRANNAN KAAVARUNKO*	2020	2020	2020
B JOKIPUISTON AK-TONTTI	2020	2020	2020
C HELSINGINTIEN AK-TONTIT	2020	2020	2020
D VIILARINKUJAN TYK	ei tarvita	2020	2020
E PAJAKADUN TY	ei tarvita	2020	2020
II prioriteetti 2021 → 2024	OAS	LUONNOS	EHDOTUS
211 PALVELUKESKUS	12.12. 12-11.1.2013		2021
220 VATTOLA III			2023
1: KORVEN PIENTALOALUE			2022
2: KANNAKSEN JA MASSAKOSKEN PIEN- TALOALUEET			2022
3: SIREENINKYLÄ			2023
4: PUMMINMÄEN RIVITALOALUE			2021
5: POHJOISEN LIITTYMÄN ETELÄPUOLI			2024

KAAVOITUSOHJELMA 2020 - 2024		AIKATAULU	
*Asemanrannan kaavarunkoon kuulu- vat aikataulutetaan 2021 →	OAS	LUONNOS	EHDOTUS
210 VATTOLA I	19.9.-18.10.2012		
212 SALIMÄKI	9.4.-8.5.2013		
215 VUOHIMÄKI JA ASEMANR. LOUNAISOSA	11.6.-16.8.2012	31.1.-5.3.2018	
184 BREMERIN PELTO JA LAUTATARHA	2004		2007 KH palautta- nut valmisteluun
NÄRÖN PELTO			
RANTA-ASEMAKAAVAT	OAS	LUONNOS	EHDOTUS
19 NUIJAJOEN RANTA-ASEMAKAAVA / UPM-Kymmene Oyj	10.6.-11.8.2015	10.6.-11.8.2015	KV 12.11.18 Hho KUMONNUT 09 2019 valitus Kho:ssa
YLEISKAAVAT	OAS	LUONNOS	EHDOTUS
JÄRVENPÄÄN KYLÄOSAYLEISKAAVA	SYKSY 2020?		