

217

KAAVASELOSTUS - ehdotus

Vattola II:n asemakaava ja asemakaavamuutos



Karkkilan kaupungin 6 ja 7. kaupunginosia koskeva asemakaava
ja asemakaavan muutos

VATTOLA II 217**Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus****SISÄLLYSLUETTELO**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 TUNNISTETIEDOT	4
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	5
1.3 KAAVAN TARKOITUS	6
1.4 KUVAT JA LIITTEET	6
1.5 MUUT KAAVAN LAADINTAAN LIITTYVÄT AINEISTOT	7
2 TIIVISTELMÄ	8
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	8
2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ	8
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	8
3 LÄHTÖKOHDAT	9
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	9
3.2 SUUNNITTELUUTILANNE	25
4 SUUNNITTELUVAIHEET	28
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	28
4.2 VIREILLETULO JA PÄÄTÖKSET	28
4.3 OSALLISTUMINEN JA KAAVAPROSESSI	28
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA VAIKUTUKSET	31
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	33
5.1 KAAVAN RAKENNE	33
5.2 ASEMAKAAVAMÄÄRÄYSTEN YHTENÄISTÄMINEN	34
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	36
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	38
5.6 NIMISTÖ	38
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	39
6.1 Virkistysreittien toteutus	39
6.2 Rantasaunan toteutus	39
6.3 Uudet asuinkorttelit	39
6.4.Täydennysrakentaminen	40
6.5. Liikenneverkko	40
6.5 Puistot, suojelualueet ja viherverkosto	41

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 23. PÄIVÄNÄ MAALISKUUTA 2020 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

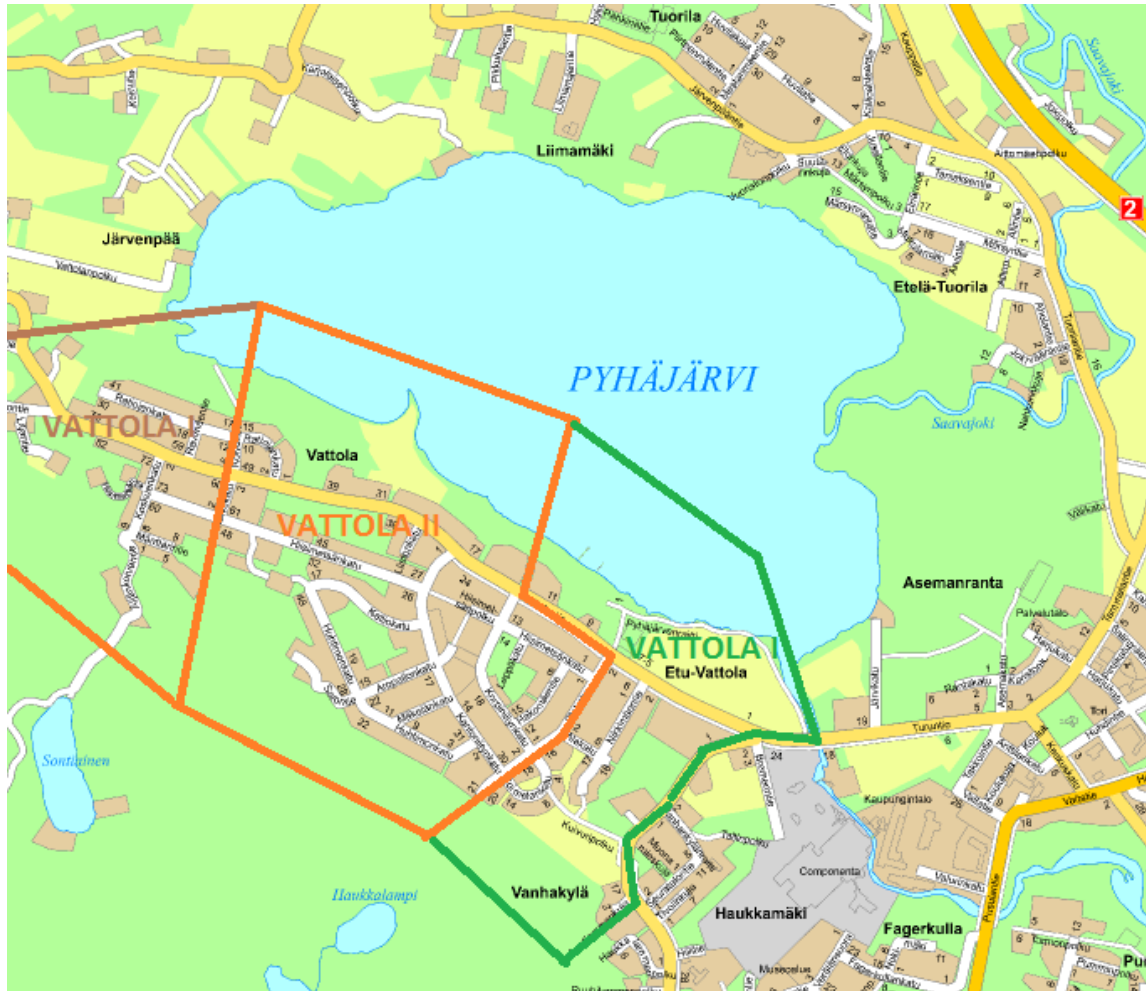
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

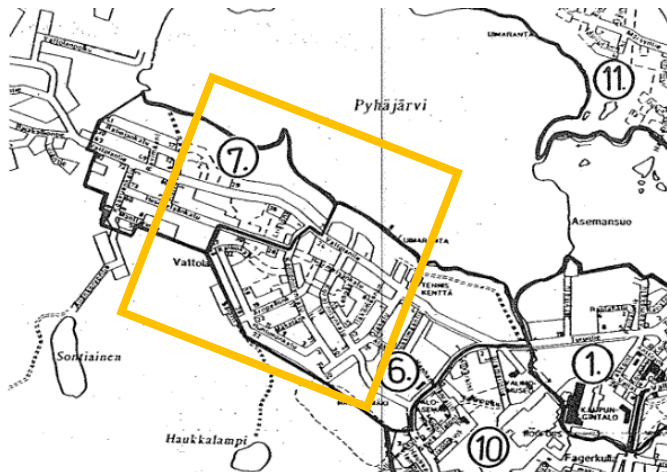
Kaavan nimi:	Vattola II Asemakaava, kaava nro 217
Kaava-alueen määrittely:	Asemakaava koskee osia Karkkilan 6. ja 7. kaupunginosien maa- ja vesialueista. Asemakaavan muutos koskee Karkkilan 06. kaupunginosan kortteleita 10, 12, 13, 16-31 ja 36 sekä niihin liittyviä katu-, virkistys- ja vesialueita. Asemakaavan muutos koskee Karkkilan 07. kaupunginosan kortteleita 1-4, 8, 12-15 ja 18-23 sekä niihin liittyviä katu-, virkistys- ja vesialueita. Asemakaava muutoksella muodostuu Karkkila 06. kaupunginosan korttelit 0000 ja 0000, sekä niihin liittyvät katu-, liikenne-, virkistys-, ja vesialueet.
Kaavan laatija:	Kristina Karlsson, arkkitehti Safa Kaavoituspäällikkö Mariitta Vuorenpää, Karkkilan kaupunki
Yhteystiedot:	Karkkilan kaupunki Kaupunkikehityksen toimiala/Kaavoitus

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunniteltavan alueen sijainti on esitetty alla olevassa kartassa. Suunnittelualue sijaitsee Karkkilan keskusta-alueen länsipuolella. Kaava-alueen pinta-ala on noin 77 ha.



Vattola II:n asemakaava-alue ulottuu sekä Etu-Vattolan kaupunginosan 6 että Taka-Vattolan kaupunginosan 7 alueille.



1.3 KAAVAN TARKOITUS

Vattola II alue käsittää sekä Etu-Vattolan (kaupunginosa 6) että Taka-Vattolan aluetta (kaupunginosa 7).

Asemakaavan tavoitteet ovat:

1. kaupungin omistaman tonttimaan hyödyntäminen Lapinniemessä tonttitarjonnan monipuolistamiseksi järvinäkymätonteilla
2. täydennysrakentamisen mahdollistaminen
3. jo rakennetun asemakaava-alueen asemakaavamääräysten yhdenmukaistaminen ja ajanmukaistaminen
4. kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ja alueiden suojeleminen sekä puutarhakaupunkiperinteen jatkaminen
5. Pyhäjärven ympäri kulkevan virkistysreitin toteuttaminen
6. toimiva puistoverkosto ja yhteys Ruuhilammen erämaa-alueeseen ja Pyhäjärveen
7. luontoarvojen suojeleminen
8. liikenneverkon ja liikkumisen turvallisuuden parantaminen
9. kevyesti liikkuvien verkoston jatkuvuus
10. liikenteestä aiheutuvien häiriöiden vähentäminen
11. paikkojen osoittaminen teleoperaattoreiden tukiasemamastoille.

Uusien rakennusten sijoittelussa huomioidaan alueen mittakaava sekä pyritään muodostamaan selkeitä rakennusten ja kasvillisuuden rajaamia puutarhakaupungille ominaisia katu- ja pihatiloja. Järven läheisyys pyritään huomioimaan alueen näkymien suunnittelussa.

Liikenteen osalta lähtökohtana on, että Vattolantie toimii alueen pääkokoojakatuna ja keskustan palvelut ovat saavutettavissa kevyellä liikenteellä pyöräteitä ja tonttikatuja pitkin.

Vattola II:n alue rajautuu Ojakatuun, joten osa Vattolan omakotialueesta jää kaavamuutosalueen ulkopuolelle. Ns. Vattola I:n alue liittyy laajaan Asemanrannan kaavarunkokokonaisuuteen, jossa arvioidaan vielä rakentamattomien peltöjen käyttö ja uimarannan kehittäminen. Asemanrannan kaavarunko-kokonaisuus käynnistyy vuoden 2019 aikana.

1.4 KUVAT JA LIITTEET

Kuvat:

1. Asemakaavakartta
2. Havainnollinen asemakaavakartta
3. Ilmakuvahavainnekuva

Liitteet:

1. Sr -suojeltujen rakennusten kohdekartta
2. Sr -suojeltujen rakennusten kohdeluettelo
3. Kaavaselostuksen liiteosa

1.5 MUUT KAAVAN LAADINTAAN LIITTYVÄT AINEISTOT

1. Liistonpuiston luontolausunto 2020, Ympäristökonsultointi Laura Ahopelto tmi 15.3.2020
2. Vattolan kylätontti ja Mäkilänpuisto, Historiallisen ajan kylätontin arkeologinen inventointi ja rakenteiden dokumentointi 28.10.2019 ja 9.1.2020 Museovirasto
3. Rakennusinventointi Vattola II asemakaava-alueella, Kristina Karlsson 2019
4. Pyhäjärven eteläosan luontoselvitys, Laura Ahopelto, 2017
5. 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.
6. Keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaava, maisemaselvitys 4/09
7. Museovirasto, arkeologiset selvitykset ja muinaismuistolailla rauhoitetut kohteet ja alueet
8. Karkkilan vanha rakennuskulttuuri, Päivi Mikola ja Risto Hakomäki, 1994.
9. Missä maat on mainiommat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liiton julkaisuja E 114 – 2012.
10. Karkkilan eli Högforsin ja Pyhäjärven entisen Pahajärven historia. Seppo Aalto ja Kimmo Rentola, Jyväskylä 1992.
11. Pyhäjärven maiseman hoitosuunnitelma. MA-arkkitehdit, 28.10.1996.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

1. Vireilletulo KH §4 15.1.2018
2. OAS nähtävillä 31.1.-5.3.2018, asukastilaisuus
3. Ideointivaiheen auditoiva kaavakävely kaavoituksen ohjausryhmän kanssa 16.5.2019
4. Ideointivaiheen asukastilaisuus 24.5.6.2019: noin 30 osallistujaa
5. Luonnosvaihtoehdot teknisessä lautakunnassa 26.9.2019: kehitettäväksi valittiin yleiskaavan mukainen vaihtoehto §70.
6. Luonnos teknisessä lautakunnassa 24.10. 2019 lähetettäväksi KH:lle nähtäville asetettavaksi §81
7. Luonnos KH:ssa 4.11.2019 xx§
8. Luonnos nähtävillä ja lausuntopyynnöt MRL 62§ ja MRA 30§ mukaan 20.11-20.12.2019: lausuntoja 7, mielipiteitä 16 (mielipiteet, lausunnot ja vastineet liitteenä)
9. Luonnosvaiheen asukastilaisuus 27.11.2019, noin 40 osallistujaa (muistio liitteenä)
10. Kaavaehdotus teknisessä lautakunnassa 12.3.2020 xx§ lähetettäväksi KH:lle nähtäville asetettavaksi.
11. Kaavaehdotus KH:ssa 30.3.2020 xx§
12. Kaavaehdotus nähtävillä ja lausuntopyynnöt xxxx
13. jne.

2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Asemakaava on tehty alueen vanhojen asemakaavojen päivittämiseksi ja määräysten yhtenäistämiseksi, kulttuurihistoriallisten arvojen suojelemiseksi ja täydennysrakentamisen osoittamiseksi. Tärkeä täydennysrakentamiskohde on kaupungin omistama Liistonpuisto, johon osoitetaan 8 uuden omakotitalon kortteli ja rantapuisto. Uimarannan läheisyyteen osoitetaan varaus karkkilalaisten yhteiselle saunalle.

Asemakaavan osoittama asumisen lisäkerrosala on yhteensä noin 7000 k-m² ja mahdollistaa mitoituksella 1 h/ 50 k-m² noin 140 asukkaan lisäyksen.

Vattolantie osoitetaan alueellisena kokoojakatuna, joka palvelee alueen sisäistä liikennettä ja sen yhteyksiä päätieverkkoon, ja jolla esiintyy maa- ja metsätalouden sesonkiliikennettä sekä haja-asutusalueen läpikulkuliikennettä. Hiisimetsänkatu katkaistaan kahdesta kohdasta, ja liikenne ohjataan Vattolantien kautta.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavaa lähdetään toteuttamaan kaupungin omistamissa kohteissa heti, kun kaava on saanut lainvoiman.

Asemakaavaa toteutetaan sekä kaupungin maalla, yksityisten maanomistajien hankkeina, että maankäyttösopimuksin. Maanomistajat vastaavat omien rakennuspaikkojensa kunnallistekniikan toteuttamisesta. Pyhäjärven virkistysreitti toteutetaan reittitoimituksella.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Vattolan kylän alue jakaantuu Etu- ja Taka-Vattolaan. Tiiviin asutuksen alue on levinnyt nauhamaisesti Pyhäjärven lounaisrannan ja Haukkamäen geologisesti ja maisemallisesti arvokkaan selännealueen väliin. Haukkamäen lampialue on suosittu, erämaaluonteinen virkistysalue aivan Vattolan asutuksen vieressä.

Vattola II:n kaavamuuotosalue on osa Karkkilassa ainutlaatuisella tavalla rakentunutta ja säilynyttä puutarhakaupunkiperinnettä, vaikka suurin osa tonteista on rakennettu vasta 70-luvun jälkeen. Rakennetun kulttuuriympäristön näkökulmasta alueella on Mäkilän vanhan kylätontin arvokas rakennuskokonaisuus sekä yksittäisiä, hyvin säilyneitä rakennuksia aina 1800-luvun lopulta 50-luvun tyyppitaloihin. Karkkilan kulttuurihistoriallisesti arvokkaat Rky-alueet eivät ulotu Vattolaan.

Alueella sijaitsee toinen Karkkilan historiallisen ajan arvokkaista kylätonteista, Mäkilän kylätontti. Kylätontin alueella toimittaessa on aina pyydettävä museoviraston lausunto.

Suunnittelualueen länsipuolella on 1. luokan pohjavesialue.

110kw:n voimajohtolinja kulkee kaakko-luode -suuntaisesti Haukkamäen metsän reunassa.

Suunnittelualueen historiaa

Vattolan kylä sijaitsi ilmeisesti jo 1500-luvulla kaava-alueella sijaitsevan Mäkilänpuiston kohdalla. Kylässä oli 1500-luvun lopulta alkaen 2 taloa Liisto ja Eskola, joiden myöhemmin hieman siirtyneillä tonteilla edelleen on vanhoja rakennuksia, joskin maanviljely näillä tiloilla on kauan sitten loppunut. Kolmas vanhempi tila on Eskolasta 1800-luvun alussa lohkottu Mäkilä, jonka rakennukset sijoittuvat Vattolantien varteen mäelle.

Karkkilan perustetun Högforsin tehtaan vaikutukset alkoivat näkyä Vattolassa alkuun 1800-luvulla erityisesti metsien hakkuina, mutta myöhemmin 1800-luvun lopulta lähtien myös asukasmäärän lisääntymisenä. Asutuksen myötä tuli alueelle myös uusia elinkeinoja ja palveluja. Ensimmäinen kauppa Vattolassa avattiin vuonna 1895. Eskola ja Liisto myytiin 1900-luvun molemmin puolin Högforsin ruukille ja Mäkilään tulivat uudet omistajat Vaskijärveltä. Maanviljelyksen osuus elinkeinona pieneni kylän keskellä, mutta reuna-alueille ja takamaille perustetut uudistilat ja torpat elivät vielä vahvasti maasta.



Ote vuoden 1934
asemakaavasta.

Karkkilan kauppalaan vuonna 1932 laaditulla, puutarhakaupungin ja 1920-luvun klassismin piirteitä omaavalla, asemakaavalla on ollut merkittävä vaikutus Vattolan kaupunkikuvaan. Alue ei toteutunut yhtä kaupunkimaisena kuin kaavassa esitettiin, mutta monet sen elementit, kuten rakennusten säännönmukainen sijoittuminen katujen varteen, katujen varsien istutukset sekä vehreät puutarhatontit, ovat alueen nykyisen identiteetin vahvoja taustatekijöitä.

Alueelle on laadittu 2019 valmistunut *Rakennusinventointi Vattola II-asemakaava-alueella* jossa alueen kehitys Vattolan kylätontista nykypäivään on tarkemmin selvitetty.

Inventoinnin tarkoituksena on ollut tunnistaa asemakaavatyössä huomioon otettavat arvokkaat rakennetun kulttuuriympäristön kohteet ja alueet sekä määritellä näille suojelusuositukset. Selvitys ei ole suojeluluettelo, vaan sen tavoitteena on ollut kartoittaa alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennuskanta ja alueet, sekä analysoida niiden ominaispiirteitä ja kulttuurihistoriallista arvoa. Asemakaavassa ratkaistaan, miten selvityksessä esiin tuodut kulttuuriympäristön arvot otetaan huomioon.



Valokuva Vattolasta
arviolta 1950-
luvulla. Karkkilan
museo.

Arkeologinen inventointi

Museoviraston Arkeologiset kenttäpalvelut ovat inventoineet Karkkilan Vattolan historiallisen kylätontin aluetta talven 2019- 2020 aikana. Mäkilänpuiston mäellä aiemmin havaitut historiallisen ajan rakenteet dokumentoitiin lokakuussa 2019 ja muu Vattolan historiallisen ajan kylätontin muinaisjäännösrajausten mukainen alue inventoitiin tammikuussa 2020.

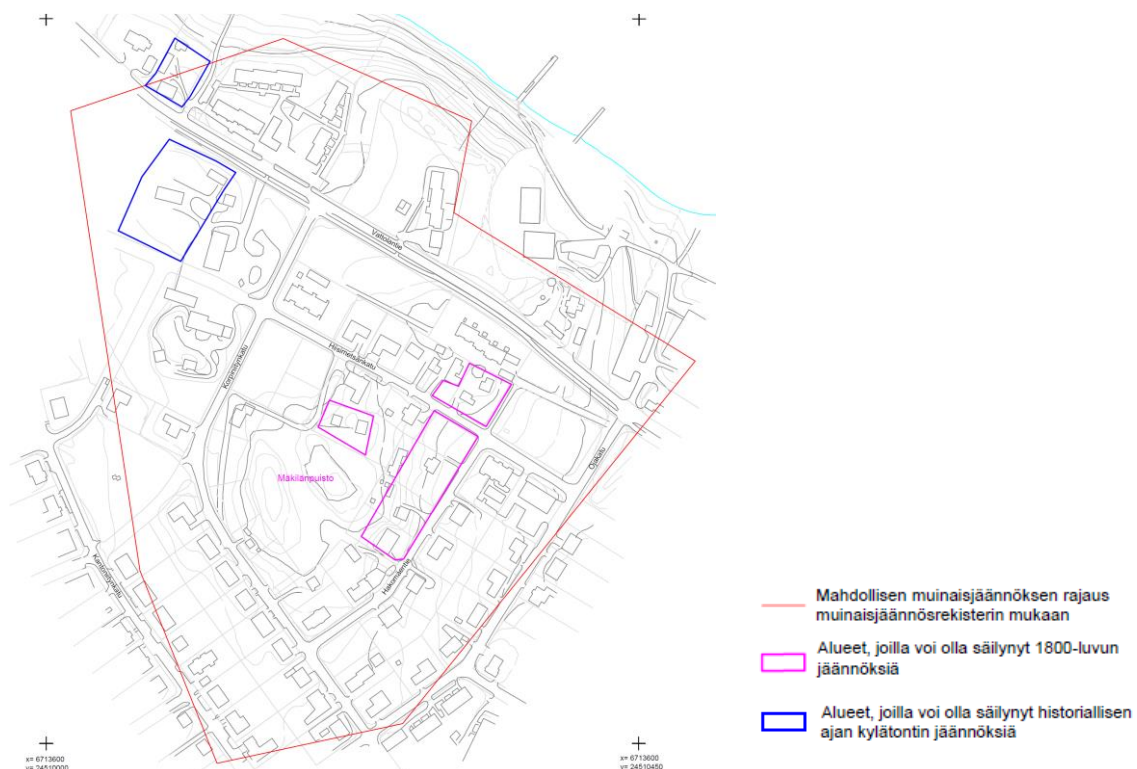
Alueen luoteisosassa on kaksi potentiaalista vanhempaa pihapiiriä, Eskola ja Mäkelä, joilla voisi olla säilynyt Vattolan historiallisen ajan kylätonttia. Mäkelän pihapiirissä on luonnonkivien varaan rakennettu aitta, mutta muita maan päälle näkyviä merkkejä vanhemmasta asutuksesta ei ollut pihoilla nähtävissä.

Tontteja, joilla voisi olla säilynyt merkkejä 1800-luvun asutuksesta on lisäksi, Hakomäentien ja Hiisimetsäntien varilla sekä Mäkilänpuiston ympärillä. Rakentamattomilla tonteilla ja pelloilla tehdyissä kairauksissa ei havaittu jälkiä kulttuurikerroksista. Mäkilänpuiston pohjoispuolella olevan vanhan talon ympärillä havaittiin mahdollinen kiviaita tai -penger sekä matala pitkulainen maakumpu. Toinen mahdollinen kiviaita havaittiin Hakomäentien itäpuolella olevan talon pihan reunassa.

Alueen koillisosassa Pyhäjärven laskevan rinteessä havaittiin todennäköisesti vuonna 1916 tai viimeistään vuoden 1917 alussa rakennettu taisteluhauta ja hieman alempana rinteessä viisi kuoppaa. Alue jää kaava-alueen ulkopuolelle.

Lisäksi dokumentoitiin historiallisen ajan rakenteita Mäkilänpuiston mäellä. Tontin 224-6-20-5 yläosassa aiemmin havaittua kivijalkaa ja kellaria ei enää löydetty, sillä aluetta oli myöhemmin käytetty läjitysalueena. Alueelta kartoitettiin ja valokuvattiin rakennusten ja rakennelmien jäännöksiä, kuten kaksi kellarikuoppaa, kaksi perustusta ja kivien ja maan sekaisia valleja ja kumpareita, jotka liittyvät alueella 1800-luvun lopulla ja 1900-luvun alkupuolella sijainneeseen rakennuskantaan. Lisäksi havaittiin kallioon kiinnitetty rautaputki, joka saattaisi olla senaatin karttaankin merkitty korkeuspiste.

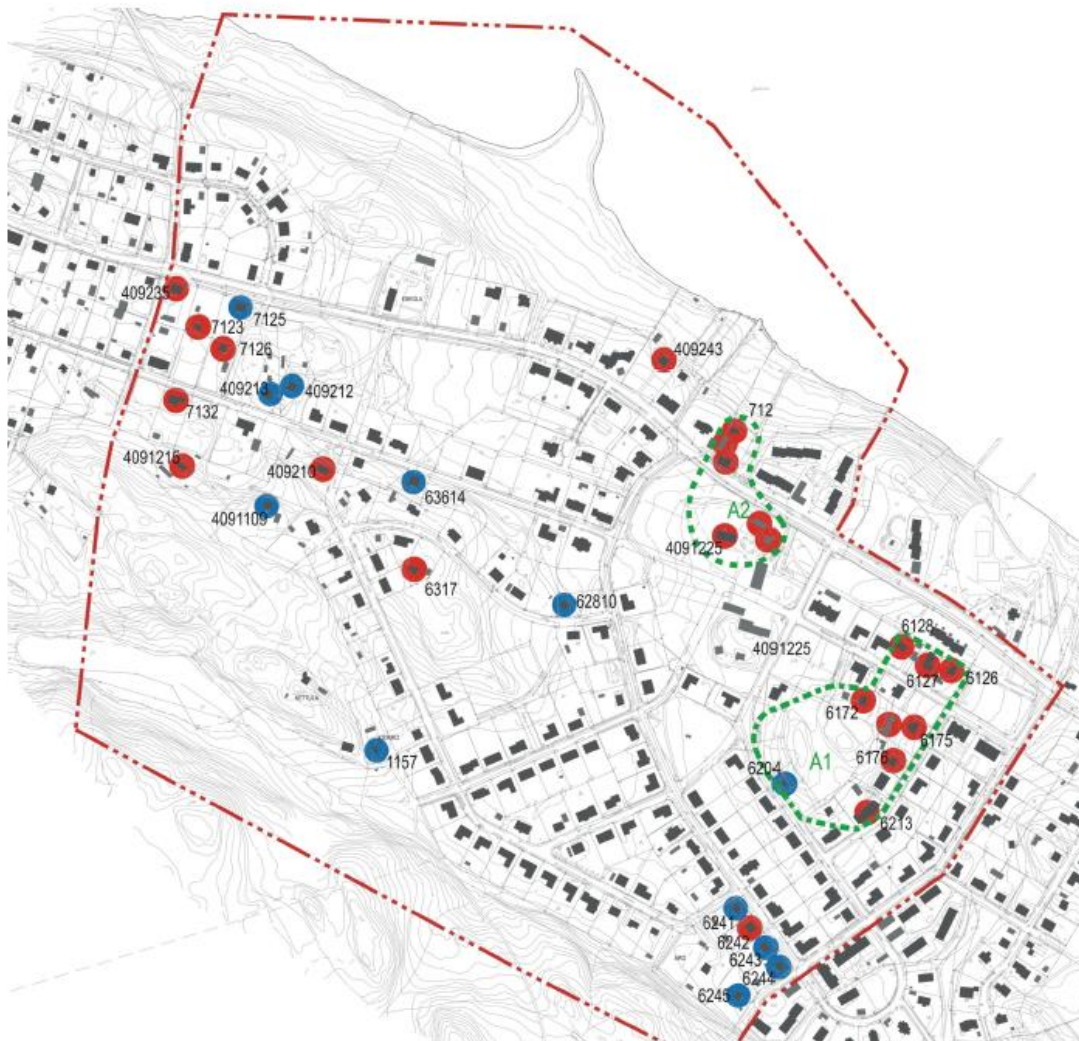
Kylätontin alue on pääasiassa rakennettua pientaloaluetta, minkä vuoksi jäännöksiä kylän vanhemmista vaiheista ei juurikaan ole säilynyt. Tehdyn tutkimuksen perusteella Vattolan kylätontin muinaisjäännösrajausta on tarkistettu.



Suunnittelualueen rakennuskanta

Vattola II:n rakennuskannasta suurin osa on pientalojen asuinkortteleita. Rakennuskanta on iältään valtaosaltaan 1960- ja 1970-luvuilta, mutta myös vanhempia 1800-luvun ja 1900-luvun alun asuinrakennuksia on säilynyt yksittäisinä. Alueella on joitakin rivitaloja ja yksi kaksikerroksinen asuin- ja liikerakennus Vattolantien ja Koivukadun kulmauksessa. Lisäksi alueella on jonkin verran rakentamattomia omakotitontteja ja kaksi rakentamatonta tonttia julkista toimintaa varten. Vattolantien ja Koivukadun risteyksessä on myymälärakennus, jossa myymälätoiminta on lakannut. Myös Mäkelän tilan yhteydessä sijaitsevan sahan toiminta on lakannut, mutta rakennukset ovat vielä jäljellä.

Alueen vanhempi kulttuuriympäristön kannalta huomionarvoinen rakennuskanta on inventoitu vuoden 2018- 2019 rakennusinventoinnin yhteydessä. Vanhinta rakennuskulttuuria edustavat mm. seuraavat tilat tai talot: Sanna, Vähävesi, Niemi, Korpela, Santamäen talot, Leppämäki, Tyynelä ja Eskola. Pyhäjärven rantamilla on uudemman rakennuskannan joukossa rakennuskantaa 1900-luvun alusta 1930-luvulle mm. Rauhala (1914), Renbacka (1905) ja Kuoppamäki (1929).



Inventointikartalle on punaisella merkitty asemakaavassa suojeltavaksi esitettävät kulttuuriympäristön kannalta merkittävät rakennukset. Sinisellä on esitetty muut kulttuurihistorian, rakennushistorian tai kaupunkikuvan kannalta huomionarvoiset kohteet.



Kantoniitynkadun varrella on pieni 1950-luvun 11/2-kerroksisten tyyppitalojen kokonaisuus.

Vattolan alueella esim. Kantoniitynkadun varsien talot ovat ulkoisen ilmeen suhteen paikoin kirjavia.



Kuva Vattolatieltä, oikealla näkyy Eskolan vanhat talot

Kaupunkikuva

Vattolan Pyhäjärven rantaa seuraava alue on tänä päivänä verrattain tiivisti rakennettu ja rakennuskannaltaan kerroksellinen pientaloalue. Alueen selkärangan muodostaa Vattolantie, jonka varressa vanhat talot, Eskola ja Mäkilä pihapiireineen ovat vielä jäljellä. Tiiviisti rakentuneiden pientalotonttien välissä on säilynyt pienialaisia avoimia peltoalueita sekä metsäisinä puistoina säilytettyjä mäenkumpareita., jotka jakavat kaupunkirakennetta. Viereisessä oleva Pyhäjärvi näkyy Vattolantielle vain harvoissa paikoissa.

Kaupunkikuvassa leimallisia ovat katuja säännönmukaisesti reunustavat 1970- ja 1980-luvun yksikerroksiset tasakattoiset tai loivalla satulakaton varustetut omakotitalot sekä näiden väliin siellä täällä sijoittuvat 1950-luvun 1½ kerroksiset pientalot. Erityisesti Eskolanpuistoa ympäröivien katujen kaupunkikuvassa nousee myös vanhempi 1800-luvun loppu- ja 1900-luvun alun rakennuskanta esiin korostuneesti. Katualueiden reunoilla muodostavat leikatut pensasaidat ja piha puusto sekä paikoin runsaslajikkeiset istutukset vehreää yleisilmettä.

Luonnonympäristö

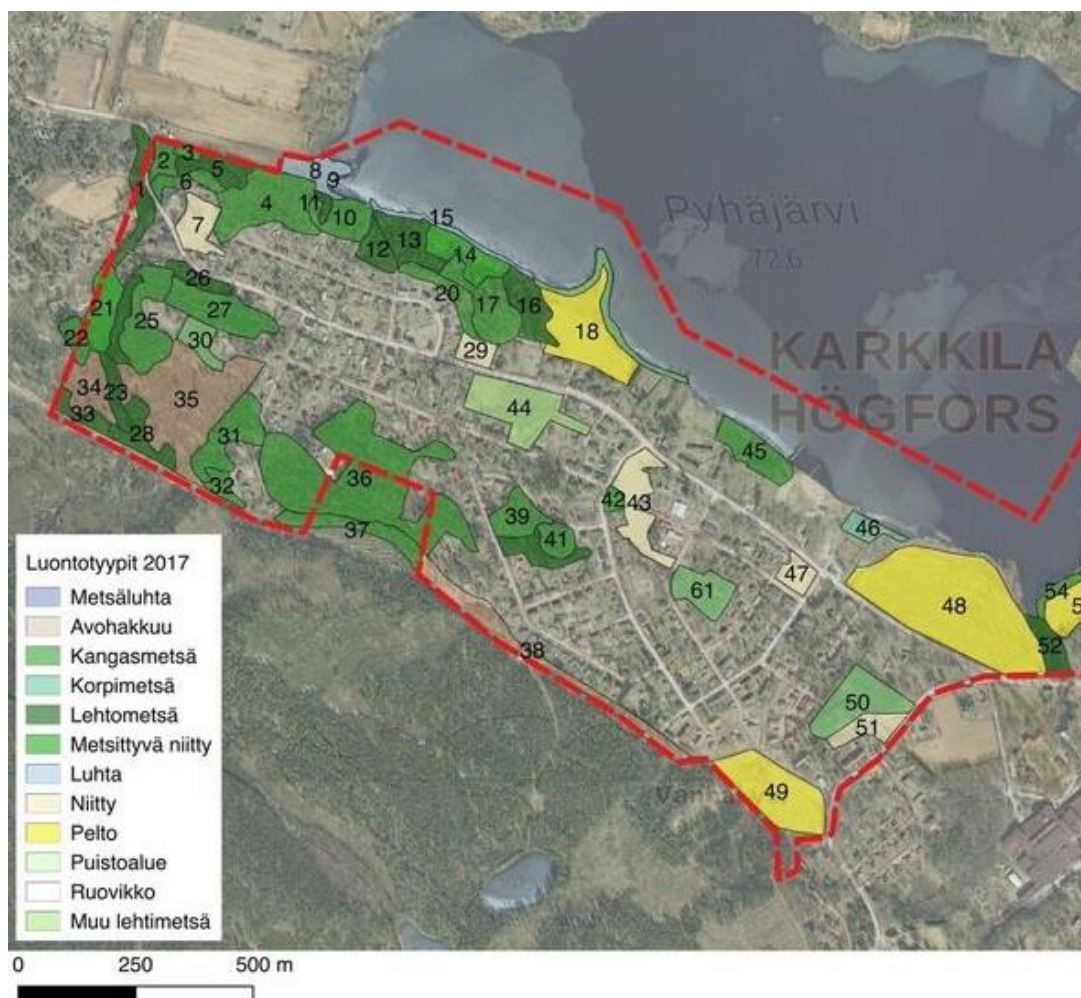
1950-luvun lopulla koko Pyhäjärven ympärys on ollut peltoa. Osalle pellonpohjista on kehittynyt lehtoalueita, joissa kasvillisuus on kehittynyt edustavaksi ja vaateliaksi lehtolajistoksi. Vattolan alueella on vain muutama metsäinen alue, jolla puusto on kohtalaisen vanhaa, mm. alueen etelälaita. Pääasiassa alueen puusto on nuorta ja varttunutta lehtipuuta, kuten koivua, haapaa ja harmaaleppää.

Vattolan ranta on luonteeltaan alueen länsiosassa runsaspuustoista metsää, lähinnä alavaa rantapeltoa (pohjukka ja Lapinniemen ympäristö). Lapinniemen peltoaluetta reunustaa rantapuusto. Länsipuolella on asuinkortteleiden lomaan ja laidalle sijoittuvia lehto- ja kangasmetsäalueita sekä muutamia arvokkaita pintavesikohteita. Länsilaidalla metsäyhteys jatkuu lähes yhtenäisenä eteläpuolisiin laajempiin metsäalueisiin.

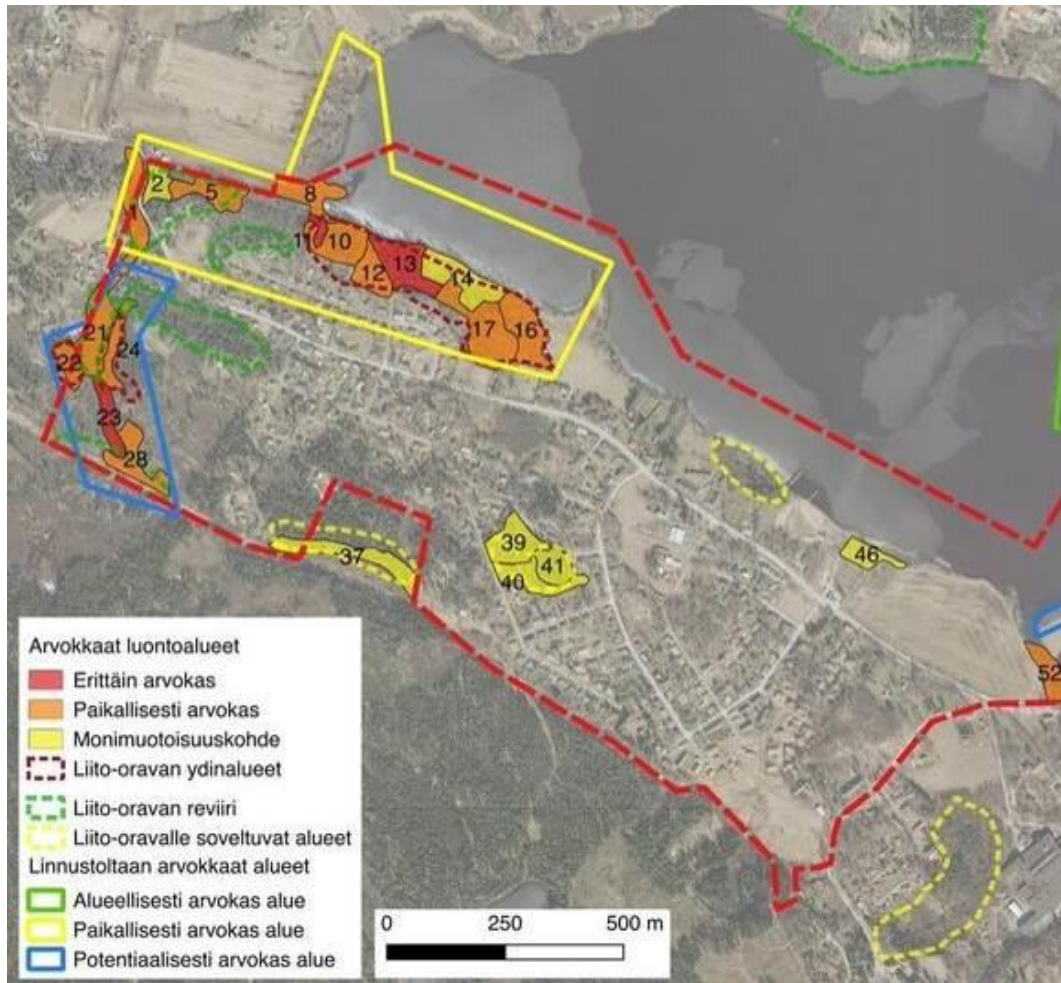
Vattolan keskivaiheilla on lehtimetsäsaarekkeita sekä hoidettuja niittyjä. Alueella on erikikäisen talousmetsän lisäksi havaittavissa puutarhajätteitä ja muuta ihmisen luontoon tuomaa roskaa.

Kuvassa näkyy Taka-Vattolan alueelle muodostuneen runsaasti reheväkasvuista, vanhalle pellolle kehittynyttä kuusivaltaista metsää sekä puronvarsilehtoja ja rantaluhtaa.

Vattolantien eteläpuolisen luonnon erityispiirre on etelästä kohti Pyhäjärveä laskeva purouoma, jonka pääosin luontaisesti virtaavan uoman varteen on syntynyt reheviä lehtoalueita ja vaateliasta lajistoa. Purouoma on jakaantunut seuraaviin luontotyypeihin: puronvarsilehtoon, pajuluhtaan ja metsittyvään niittyyn. Tarkempi selvitys luontotyypeistä selviää alueen luontoselvityksestä.



Vattolan alueen luontotyytit



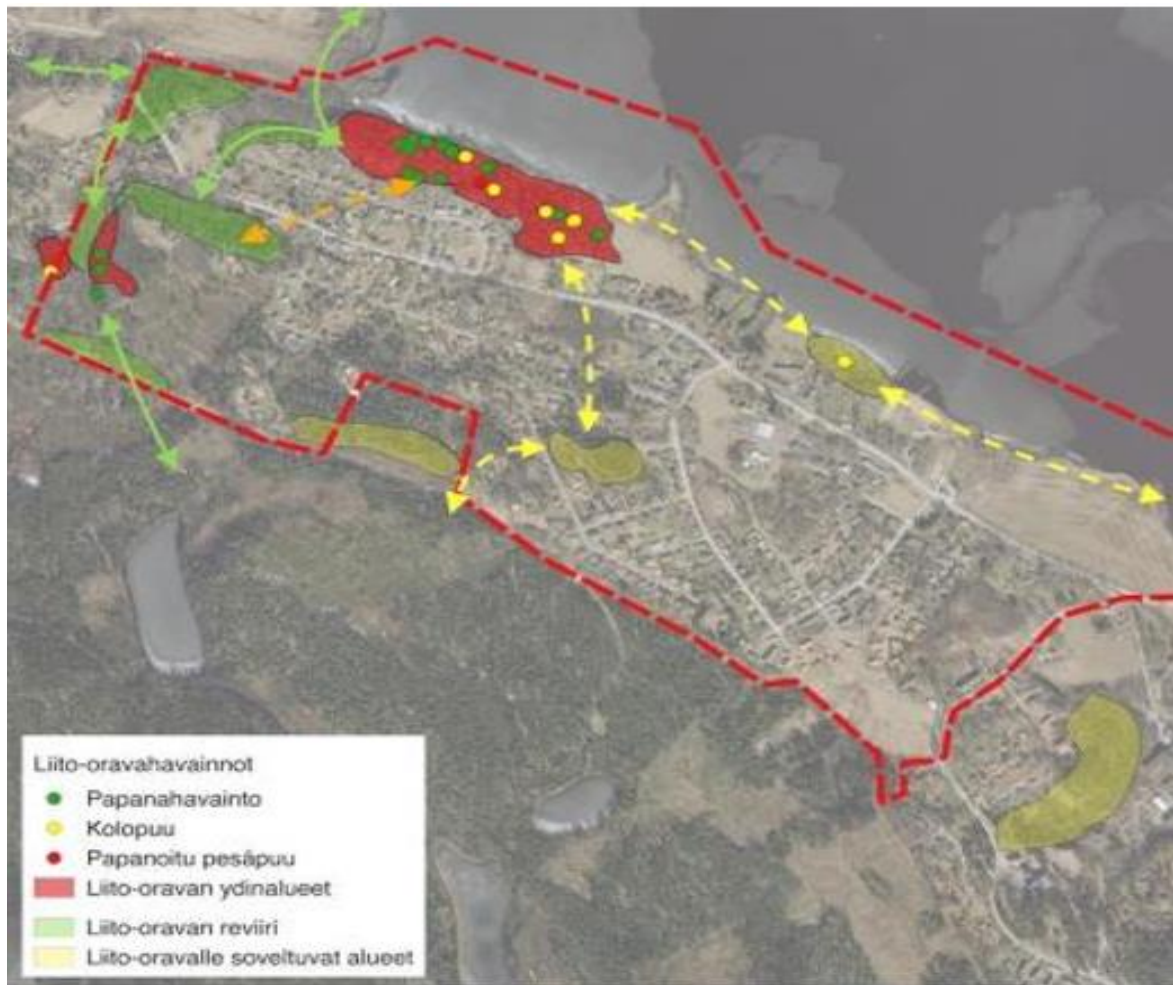
Kuvassa on esitetty arvokkaat luontoalueet, joista tärkeimmät sijoittuvat Taka-Vattolan länsiosaan ja Pyhäjärven rantaan. Asuinalueen keskellä on yksi laajempi luonnon monimuotoisuuskohde. Punaisella värillä on esitetty kohteet, jotka ovat luontotyyppeinä uhanalaisia ja lain erityisesti suojelemia, mm. pienvedet ja runsaslahopuustoiset luhdat. Oranssilla värillä on kohteet, jotka ovat paikallisesti ja metsälain mukaan arvokkaita. Keltaisella värillä on lähiympäristön kannalta arvokas kohde tai hoitotoimenpitein arvokkaaksi palautuva kohde.

Liito-oravat

Vattolan alueella on useampia liito-oravan asuttamia tai sille soveltuvia alueita. Myös osa pientalotonttien pihapuustosta muodostaa todennäköisesti keskeisen osan liito-oravan elinpiiriä. Pyhäjärven rannan luoteisosassa olevan vanhan kuusivaltaisen metsän joukossa on järeää haapaa, koivua ja harmaaleppää. Tämä alue on kokonaan liito-oravien käytössä. Alueella on liito-oraville soveltuvia pesäpuita, suojaavaa kuusipuustoa ja ruokailua varten riittävästi lehtipuita. Toinen liito-oravan ydinalue on lounaiskulmassa, jossa on kuusivaltaista kangas- ja lehtometsää sekä vanhalle pellonpohjalle kehittynyttä lehtipuustoa.

Liito-oravan kulkuyhteyksien kannalta Pyhäjärven rannan alue on vähän eristyksissä muista metsäalueista ja siksi sen yhteyksiä ei saisi heikentää nykyisestä. Liito-oravan tärkeä kulkuyhteys alueelta on puronvartha ja sitä ympäröivän metsän kautta Vattolan eteläosiin. Heikkolaatuista kulkuyhteyttä tulisi parantaa esim. puuistutuksin.

Pyhäjärven ranta on rehevänä metsäalueena myös linnustollisesti arvokas. Se toimii myös linnustolle metsäisenä yhteytenä. Siellä on havaittu olevan mm. kultarinta, käpytikka, viher-varpunen, viherpeippo, sirittäjä, puukiipijä ja monia tiaislajeja.



Kuvassa on esitetty Vattolan liito-oravahavainnot ja niiden asuttamat alueet sekä kulkuyhteydet. Punaiset alueet ovat liito-oravien ydinaluetta ja vihreällä niiden reviirialue sekä keltaisella soveltuvat alueet. Vihreällä nuolella on esitetty sujuva liito-oravan kulkuyhteys. Keltaisella katkoviivalla osoitettu kulkuyhteys on heikkolaatuinen tai suojaton. Oranssilla viivalla on osoitettu liito-oravan yhteys pientalojen tonttien puuston kautta

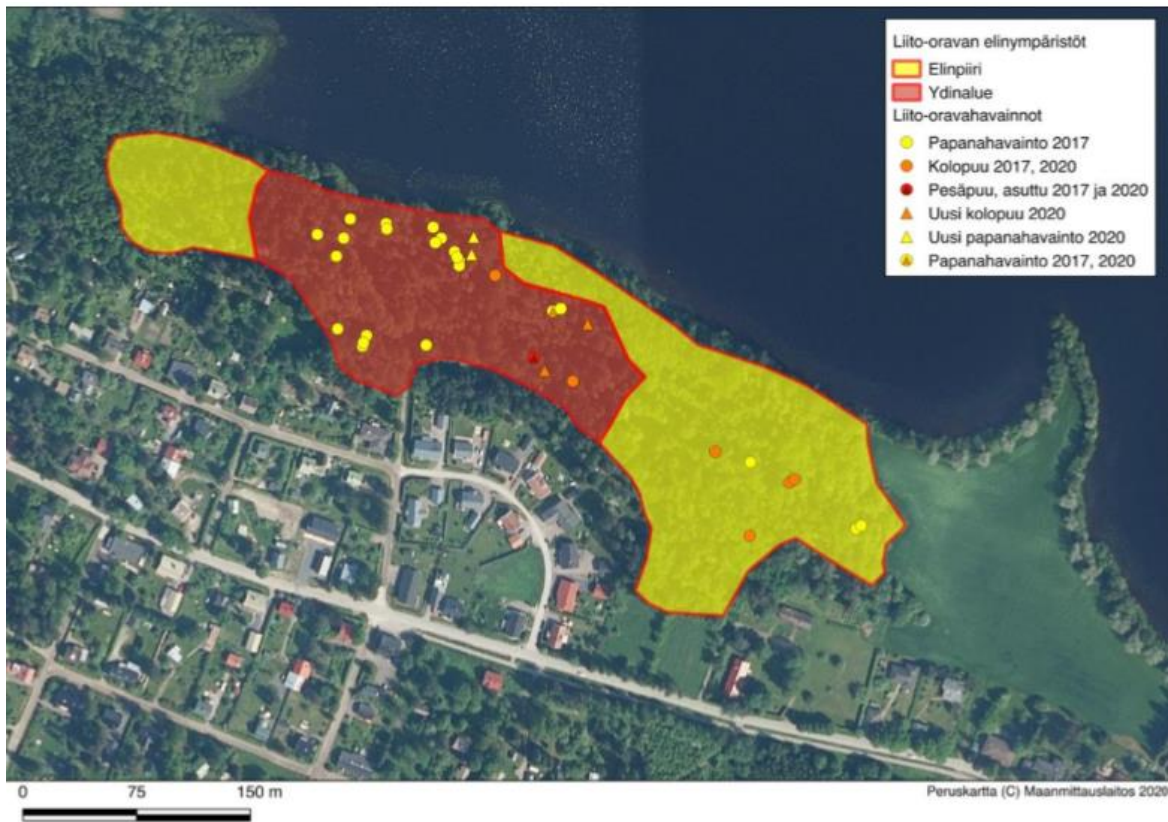
Liito-oravareviirin tarkastus

Liistonpuiston SL-aluerajauksen, kaavamuutoshakemuksen tonttirajausten ja virkistysreitin paikan selvittämiseksi tehtiin Liistonpuistossa luontokatselmukset 29.2.2020 ja 14.3.2020 luontokartoittaja ja liito-orava-asiantuntija Laura Ahopellon toimesta. Kartoitusta täydennettiin pesäpuiden osalta. Kartoituksesta laadittiin Liistonpuiston luontolausunto 2020, 15.3.2020.

Katselmuksessa liito-oravien ydinalue rajautui pienemmäksi ja elinpiiriä tarkastettiin rajamalla pois puuton kallio Liiston vanhan navetan takaa. Näkymien avaamisen järvelle perustettavalla SL-alueella ei tule kysymykseen.

Elinpiirin ekologinen yhteys Vattolantielle todettiin tärkeäksi, mutta tällä hetkellä liito-oravan näkökulmasta heikosti toimivaksi kesantopelloksi. Pellolla, uuden AP-tontin laidassa kasvava tammirivi todettiin kasvaessaan tärkeäksi liito-oravien liikkumiselle ja kesantopellolle kehoitettiin istuttamaan muutama kuusi tai haapa tarjoamaan suojaisampaa kulkureittiä etelän suuntaan.

Muuten kesantopelto ja sen vieressä kulkeva pihatie todettiin hirvieläinten reitiksi, mutta sen säilyttäminen nykyisen levyisenä ei ole tarpeen. Kapeammalla käytävällä tulee lisätä puustoa ja istuttaa liito-oraville soveltuvia havupuita ja haapoja.



Kuva 8. Liito-oravahavainnot, elinpiiri ja sen ydinalue ilmakuvapohjalla.

Virkistysreitin linjaus Liiston metsässä

Katselmuksessa etsittiin Liistonpuistoon perustettavalle suojelualueelle soveltuvaa virkistysreitin paikkaa luonnon näkökulmasta. Kaavassa esitetään virkistysreitin ensisijainen vaihtoehto, jota tarkennetaan yhteisteistyössä luontoasiantuntijan kanssa suojelualueita perustettaessa.



Kuva 10. Virkistysreitin suositeltu linjaus kartassa sinisellä nuoliviivalla.

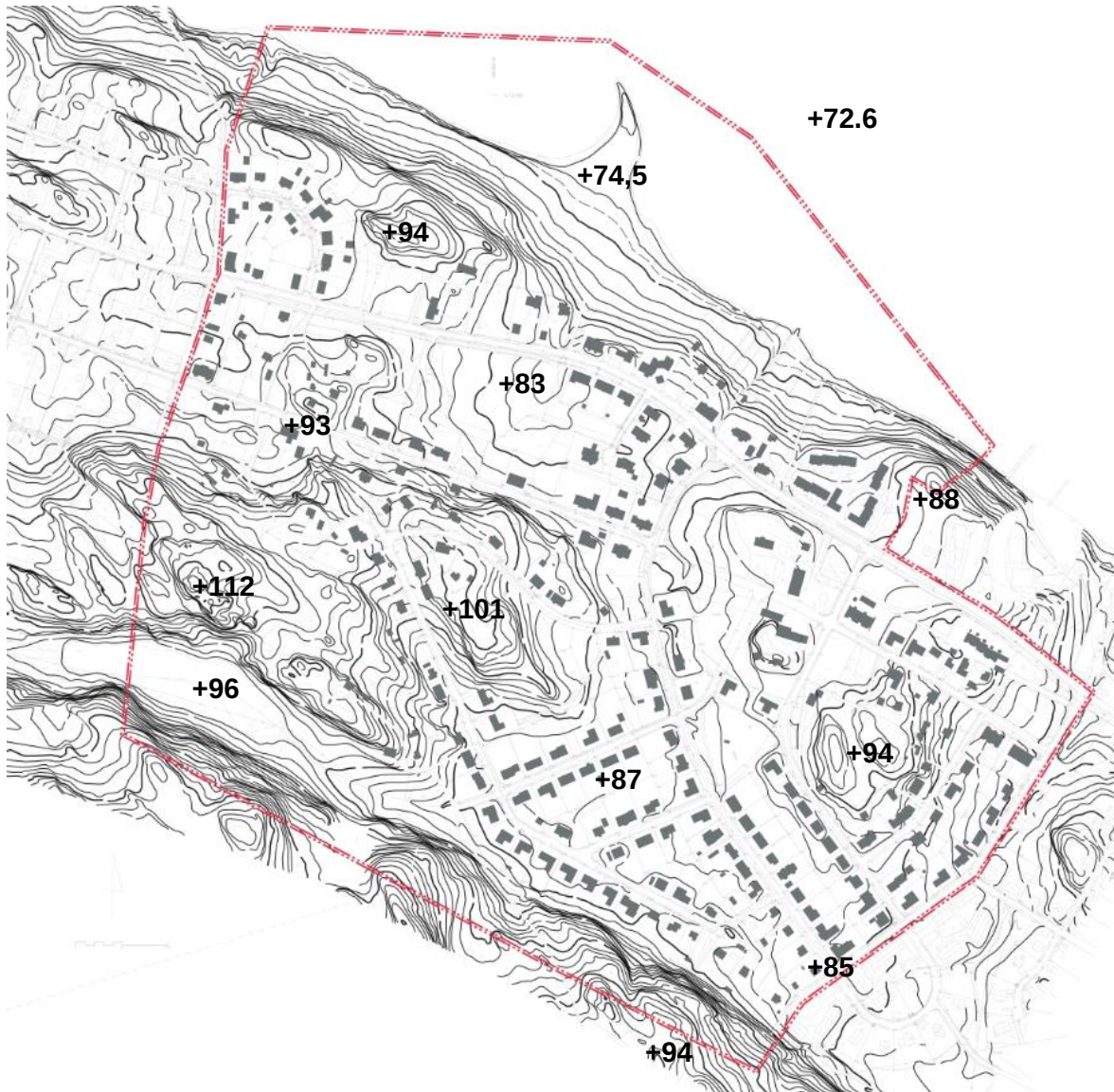
Ekologiset kulkuyhteydet

Luonnon ydinalueita yhdistävät ekologiset käytävät, joita pitkin eri eläinlajit kulkevat alueelta toiselle. Vattolan alueella monet sisäiset ekologiset yhteydet ovat heikkoja rakentamisen vuoksi. Siksi nykyiset yhteydet tulisi säästää mahdollisuuksien mukaan. Vattolan alueelta yhteydet kulkevat länteen, pohjoiseen ja etelään, jossa on laajempia luonnon ydinalueita.



Kuvassa on esitetty ekologiset kulkuyhteydet. Viivan paksuus korreloi yhteyden tärkeyttä. Katkoviiva merkitsee heikkolaatuista tai epäyhtenäistä kulkuyhteyttä.

Topografia



Suunnittelualueen maasto nousee Pyhäjärven rannasta noin +74,5 tasosta kohti Vattolan asuinalueen kortteleiden ympäristöä noin +80 - +90 tasolle. Lähellä Pyhäjärven rantaa olevassa Liistonpuistossa on mäennyppylä, jonka korkein kohta on noin +94. Sen ympäristö on noin viidestä seitsemään metriä alempana. Vattolantien itäpäässä, lähellä Karjaanjokea, korkeustaso on noin +76 ja tien keskivaiheilla se on noin +87 tasolla sekä tien länsipäässä korkeustaso on +92,5. Korkeimmat kohdat suunnittelualueella on lounais- eteläpuolella, jossa muutaman mäen korkeimmat kohdat ovat suunnilleen välillä +105 – +112.

Suurmaisema ja järvinäkymät

Vattolan taajama on kasvanut Haukkamäen ja Pyhäjärven väliin. Taajama rajautuu jyrkästi Haukkamäen jylhään geologiseen muodostelmaan ja kallioylänköön, joka jatkuu metsätaloustaloudessa olevana erämaa-alueena, jolla on suojeltava lampialue ja Ruuhijärvi. Yli 10 metriä korkean metsärinteen säilyminen puustoisena on Vattolan maisemalle ominainen elementti ja virkistyskäytön jatkuvuuden kannalta tarpeellista. Yksi olennaisimmista asuinviihtyisyyttä alentavista tekijöistä on avohakkuualueen ilmestyminen asumisen näköetäi-

syydelle. Haukkamäen kokonaisuuden virkistyskäytön kehittäminen on käynnissä, eikä siihen oteta kantaa tässä kaavassa.

Pyhäjärven rantamaisemat

Lapinniemen nokka on tärkeä järvinäkymien ihailupaikka. Koko Vattolan ranta on tärkeää virkistysaluetta. Käyttämättömien rantojen pusikoituminen on aiheuttanut näkyvän vesimaiseman vähentymistä. Vattolantien järvenpuoli on rakentunut niin, että järvi näkyy enää vain muutamasta kohdasta. Vattolassa ei ole haja-asumisen aiheuttamaa peltoalueiden pirstaloitumista.



Umpeenkasvu ja pirstaloituminen

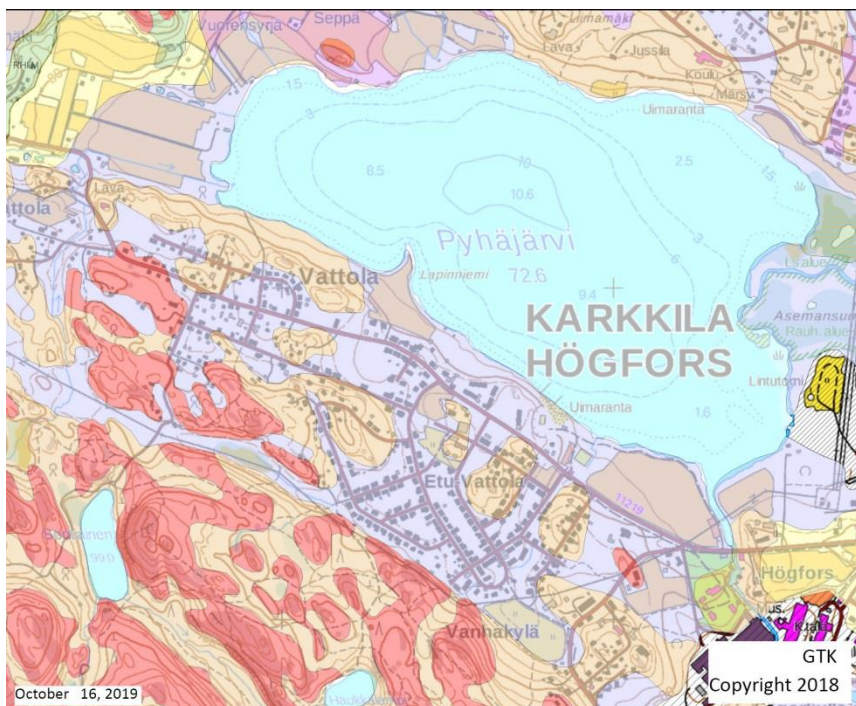
Viljely- ja järvimaisema mm. Pyhäjärven ympäristössä on kokenut viimeisten vuosikymmenten aikana muutoksia, jotka ovat vähentäneet sen aikaisempaa arvoa. Pelloille levinnyt epäsäännöllinen haja-asutus on pirstaloittanut maisemakuvaa. Luonnonniityt ja -laitumet ovat jääneet pois käytöstä ja käyttämättömät rannat ovat pusikoituneet. Samalla vuosisatojen aikana saavutettu kaunis kulttuurimaisema ja monipuolinen luonto ovat yksipuolistuneet.

Avoimen viljelymaiseman vähentyminen sekä jokirantojen ja Pyhäjärven rantojen umpeenkasvu ja sen kautta näkyvän vesimaiseman vähentyminen muuttaa ympäristön maisemakuvaa, supistaa näkymälinjoja ja vaikeuttaa sitä kautta laajemman maiseman hahmottamista. Rantojen umpeenkasvu rajaa myös yhden maisema-arvon, veden, pois kokonaan maisemasta mm. Karkkilan keskustassa. Siksi olisikin tärkeää säilyttää pellot viljelyksessä ja rannat mahdollisimman avoimina.



Lähde: Maisemaselvitys 4/09 Keskustaaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaava s.12-14

Maaperä



Alueen maaperä on kaakkoisosassa ja Vattolantien varrella pääasiassa hienoa silttiä. Alueella on siellä täällä reunamoreenimuodostumia saarekkeina erityisesti Pyhäjärven lou-

naispäässä. Suunnittelualueen eteläosassa, nykyisen asutuksen ja sen eteläreunaa pitkin kulkevan sähkölinjan välissä on kalliota, jonka päällä on alle 1 metrin verran moreenia. Paikoitellen alueella on myös avokalliota näkyvissä. Alue ei ole pohjavesialueella, mutta se rajautuu länsipuolella 1. luokan pohjavesialueeseen.

Pyhäjärvi

Pyhäjärvi sijaitsee aivan Karkkilan kaupungin keskustaaajamassa. Järven valuma-alueella on paljon peltoa ja asutusta, joten ulkoinen kuormitus on merkittävää. Järvessä on havaittu happikatoja pohjanläheisessä vedessä ja pintaveden kokonaisfosforipitoisuuden perusteella Pyhäjärvi voidaan luokitella keskireheväksi - reheväksi järveksi. Kasvillisuus on paikoitellen runsasta ja kalasto särkikalavaltaista. Pyhäjärven ekologinen tila on ympäristöhallinnon luokituksessa (v. 2013) arvioitu hyväksi. Pyhäjärvelle on tehty kunnostussuunnitelma vuonna 2009.

Pyhäjärven ympäristössä tulvavaara alue on + 74,50 (korkeusjärjestelmä N60) tasolla, kaksi metriä keskiveden pintaa korkeammalle.

Pohjavesialueet

Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle.

Alueen palvelut ja työpaikat

Alueella ei ole palveluja eikä työpaikkoja. Mäkelän sahan alueella myydään kesäisin polttopuita.

Virkistysalueet ja reitit

Eskolanpuisto on rakennettu leikkipuistoksi. Muut voimassaolevan asemakaavan puistoalueet ovat luonnontilassa. Virkistysalueilla risteilee luonnollisesti syntyneitä polkuja. Haukämäen erämaa-alueelle nousee portaat Ojakadun päästä.

Mäkilänpuistossa potentiaalia arkeologiseksi teemapuistoksi. Nyt alue on luonnontilassa.

Kaava-alue rajautuu luoteessa Uimarannanpuistoon, jossa on uimaranta laitureineen ja hyppytorneineen, pelikenttiä sekä kahvilarakennus. Uimarannanpuistosta keskustan suuntaan on rakennettu rantaa seuraava kevyen liikenteen väylä.

Liikenne ja liikkuminen

Alueen keskeisin liikenneväylä on Vattolantie, jonka kautta alueen liikenne kulkee keskustaan ja vt2:lle sekä Vanhalle Turuntielle ja sitä kautta Pusulantielle. Vattolantie on asutuksen levittyä muuttunut luonteeltaan kokoojakaduksi, vaikka se on vanha maantie. Nykyisin Vattolantien profiili on asuinalueen nopeutta hillitsevä tiukan mitoituksen tie ja alueellinen kokoojakatu, jolla on hidastetöyssyjä ja kevyen liikenteen väylä. Tien leveys on noin 6m. Pyhäjärven ympäri kulkeva tieyhteys kokoaaja-asutusalueen liikennettä ja sillä kulkee maa- ja metsätalouden sesonkiliikenne.

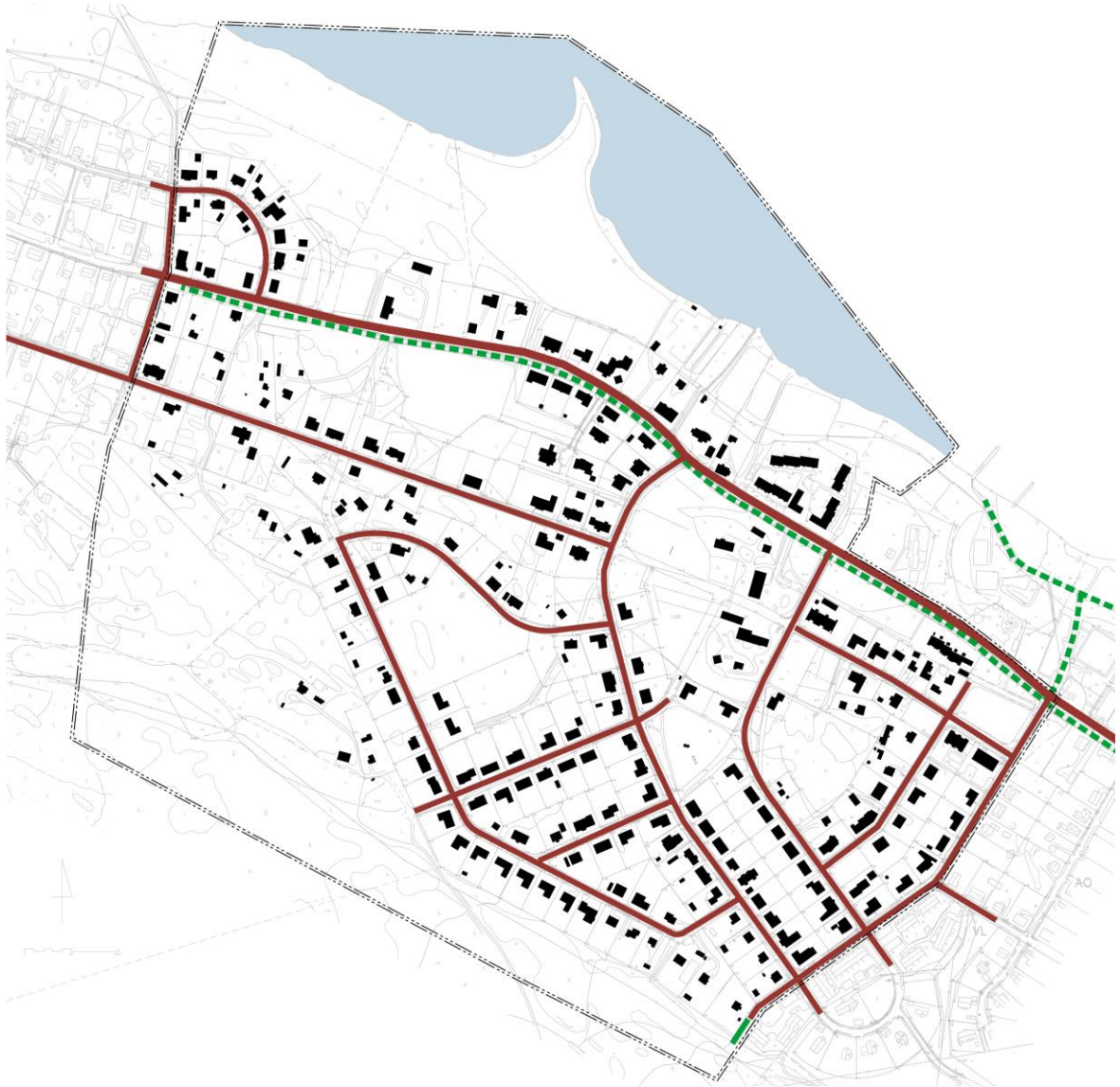
Hiisimetsänkatu on muita tonttikatuja keskeisemmässä asemassa. Se kulkee Vattolantien suuntaisesti. Läpiajoliikenne Hiisimetsänkadulla on ongelma, koska sen pituus ja suoruus nostavat ajonopeuksia. Liikenne tulisi ohjata Vattolantien kautta.

Sorakuljetukset

Vattolantie on tieluokitukseltaan yleiseen liikenteeseen tarkoitettu maantie. Lohjan puolelle myönnetyn Patakorven soranottoalueen luvassa rekkaliikenteen reitin vt2:lle on suunniteltu kulkevan Vattolantien kautta. Toteutuessaan sorankuljetusliikenne olisi huomattavaa, luvan

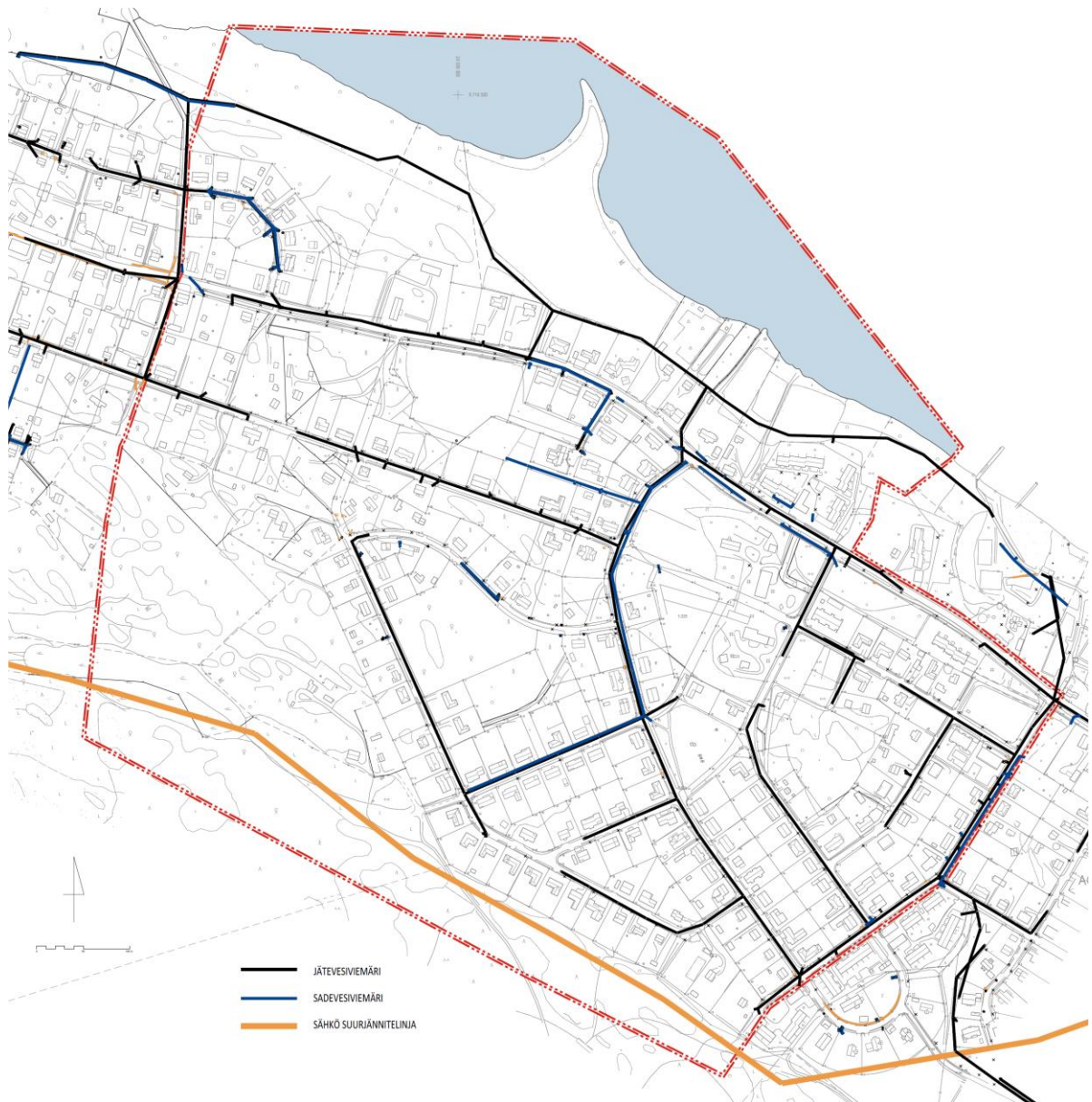
mukaan klo 06-22 välillä noin 40 ajoa päivässä 10 vuoden ajan. Muita reittimahdollisuuksia ja tielle asetettavia painorajoituksia selvitetään Karkkilan yhdyskuntatekniikan toimialla ja Lohjalla.

Liikenneverkko



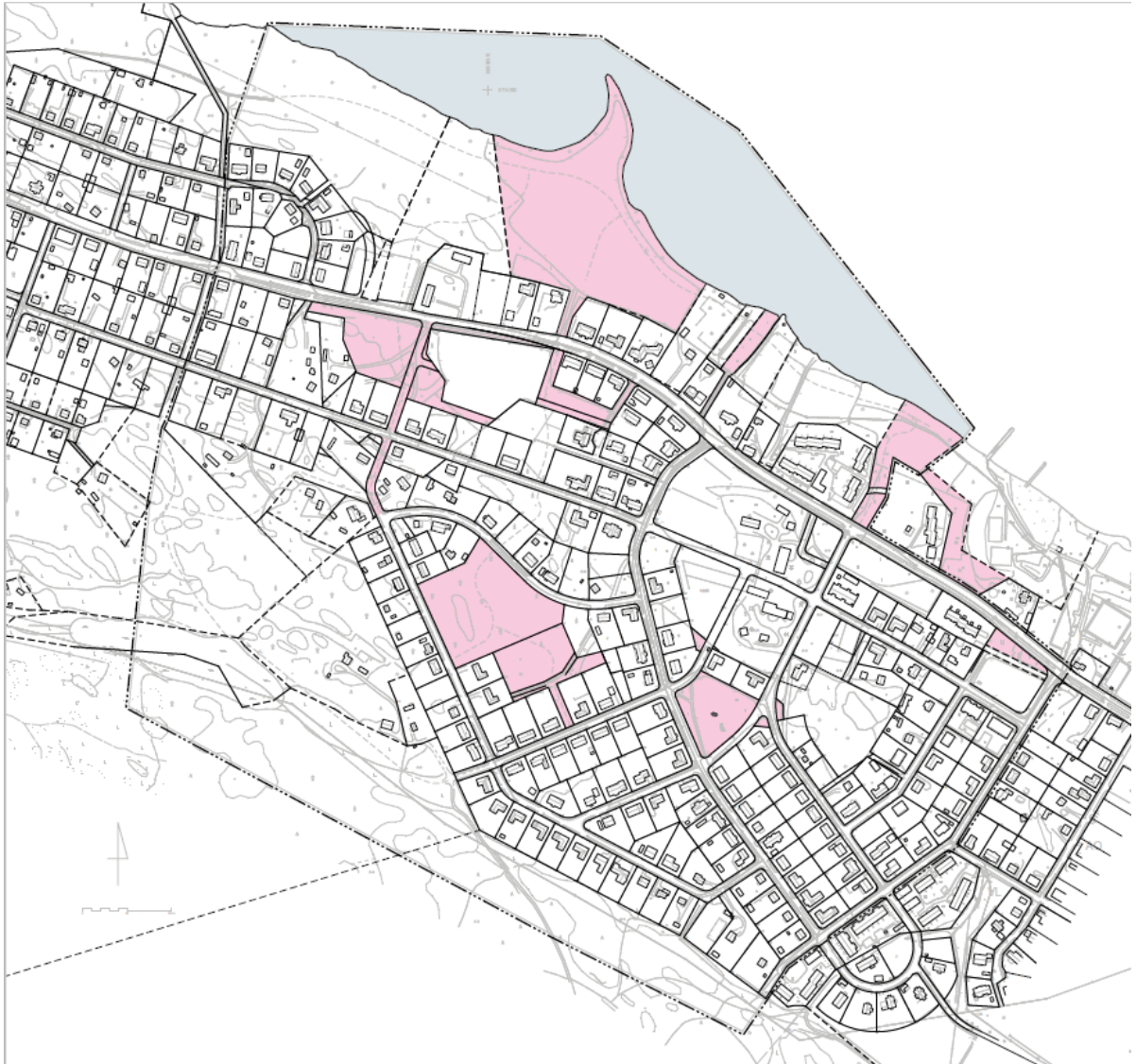
Vattolan liikenneverkko.

Kunnallistekniikka



Kaavaselostuksen liiteosassa kuva myös vesihuoltoverkosta.

Maanomistus



Kartalle on vaaleanpunaisella merkitty Karkkilan kaupungin omistuksessa olevat kortteli- ja puistoalueet. Kaupungin omistuksessa on lisäksi katualueet.

Suunnittelualueesta Karkkilan kaupungin omistuksessa on monet korttelirakenteen sisällä olevat puistoalueet, kadut ja osa Pyhäjärven rannan voimassa olevan asemakaavan mukaisista virkistysalueista. Kaupunki omistaa lisäksi alueen länsiosassa yleiskaavan mukaisista AP- ja M-alueita. Muut alueet ovat yksityisessä omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

Maakuntakaava

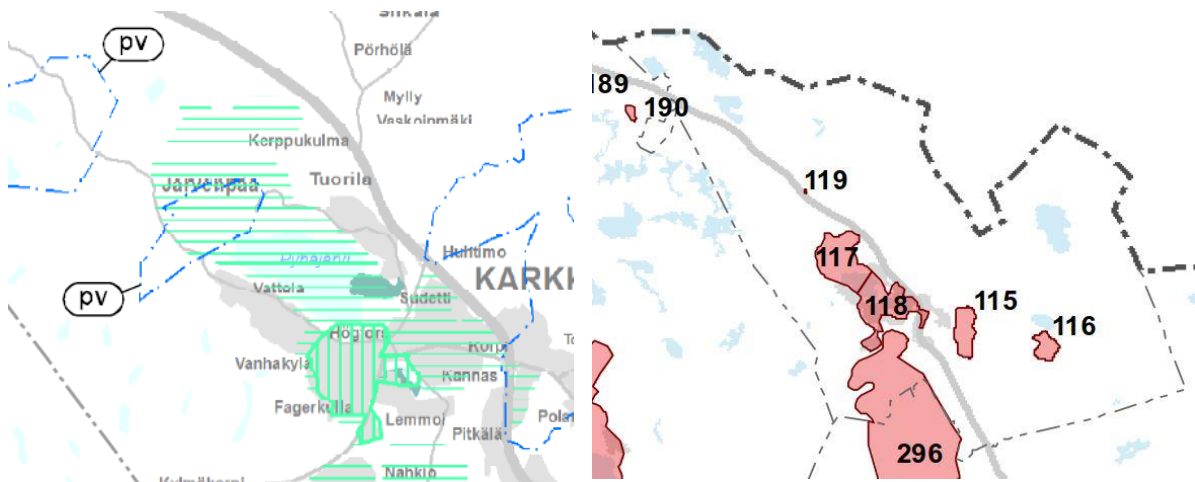
Uudenmaan voimassaolevassa, 8.11.2006 vahvistetussa maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle.

Uudenmaan 4.vaihemaakuntakaavassa (24.5.2017) Pyhäjärven ranta on maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö ja Vattola rajautuu valtakunnallisesti merkittävään Högforsin kulttuuriympäristöön.



Uusimaa-kaava 2050 ehdotuksessa 2019 taajamatoimintojen alueen määräyksessä edellytetään, että rakentamattomat rannat on yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa varattava yleiseen virkistykseen, jollei erityinen tarve edellytä alueen osoittamista muuhun käyttöön.

Uusimaa-kaava 2050 ehdotuksessa (2019) myös osa Vattolan rannasta kuuluu Karkkilan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen Karkkilan teollisuus ja puutarhakaupunkiin, kohde 118.



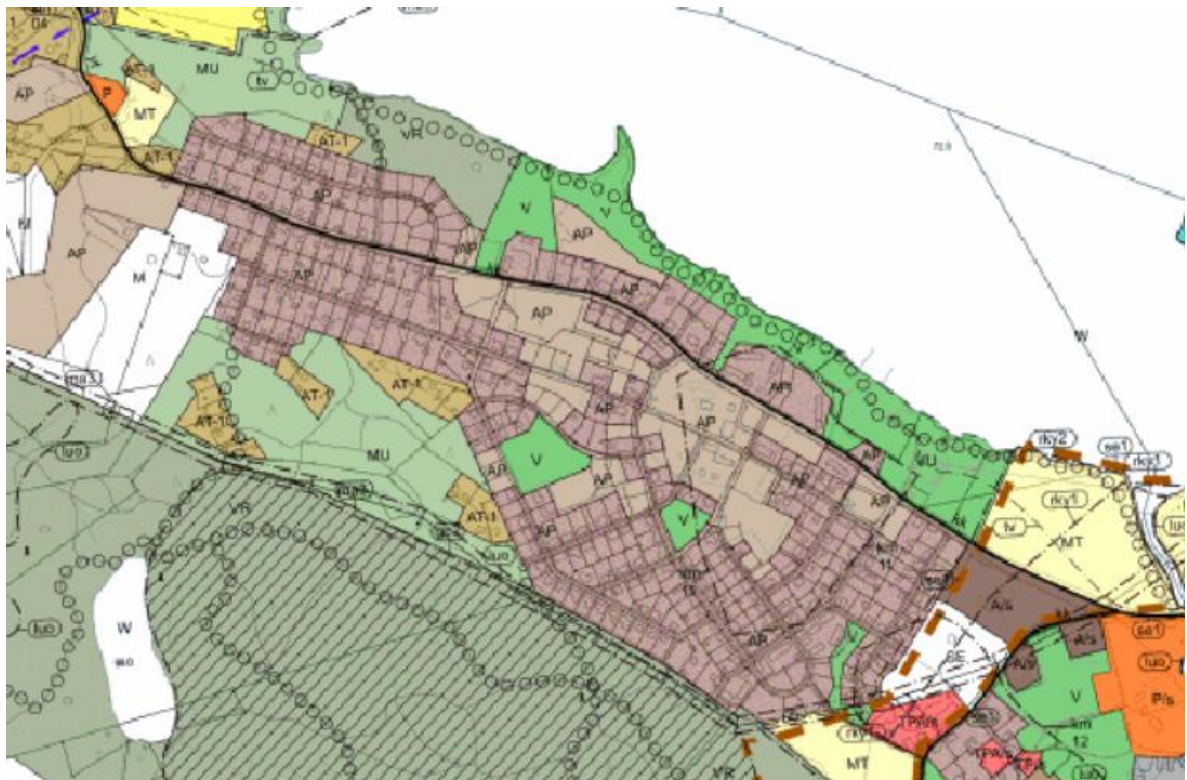
Kuvissa neljännen vaihemaakuntakaavan ja Uusimaa-kaavan 2050:n kulttuurihistoriallisten alueiden rajaukset.

Yleiskaava

Vattola II:n alueella on voimassa **Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaava (2014)**. Suunnittelualueella on rakennettuja pientalovaltaisia alueita (AP). Alueella on pienempiä pientalomaisen asuntorakentamisen täydennysrakentamisen alueita ja sen länsipäässä vähän laajempi alue uudisrakentamiseen. Suunnittelualueella on myös kyläasukituksen alueita (AT-1). Lisäksi länsipäässä on alue varattu palvelujen ja hallinnon tarpeisiin (P). Pyhäjärven ranta on pääosin virkistysaluetta (V) ja retkeily- ja ulkoilualueutta (VR) sekä aivan länsipäässä maa- ja metsätalousaluetta (MU). VR-alueutta on myös alueen eteläpuolella sähkölinjan takana. MU-alueutta on kyseisen sähkölinjan pohjoispuolella. Muut aluevaraukset liittyvät maa- ja metsätalouteen (M, MT ja MA/s).

Haukkamäen metsä- ja erämaa-alue on osayleiskaavassa arvokas luonnonmaisema (ma-3), arvokas harju- tai kallioalue (ge-2) ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue (luo). Ge-2-alueella on huomioitava alueen geologiset arvot. Alueella on MRL 43.2§ ja 128§ mukainen toimenpiderajoitus, joka ei kuitenkaan koske metsätaloutta. Alueella ei saa aiheuttaa maa-aineslaissa tarkoitettua kauniin maisemakuvan turmeltumista, luonnon merkittävien kauneusarvojen tai erikoisten luonnonesiintymien tuhoutumista tai laajalle ulottuvia vahingollisia ominaisuuksia luontosuhteissa. Ma-3- ja luo-merkinnän alueella on vastaavanlaisia vaatimuksia kuin ge-2-alueella.

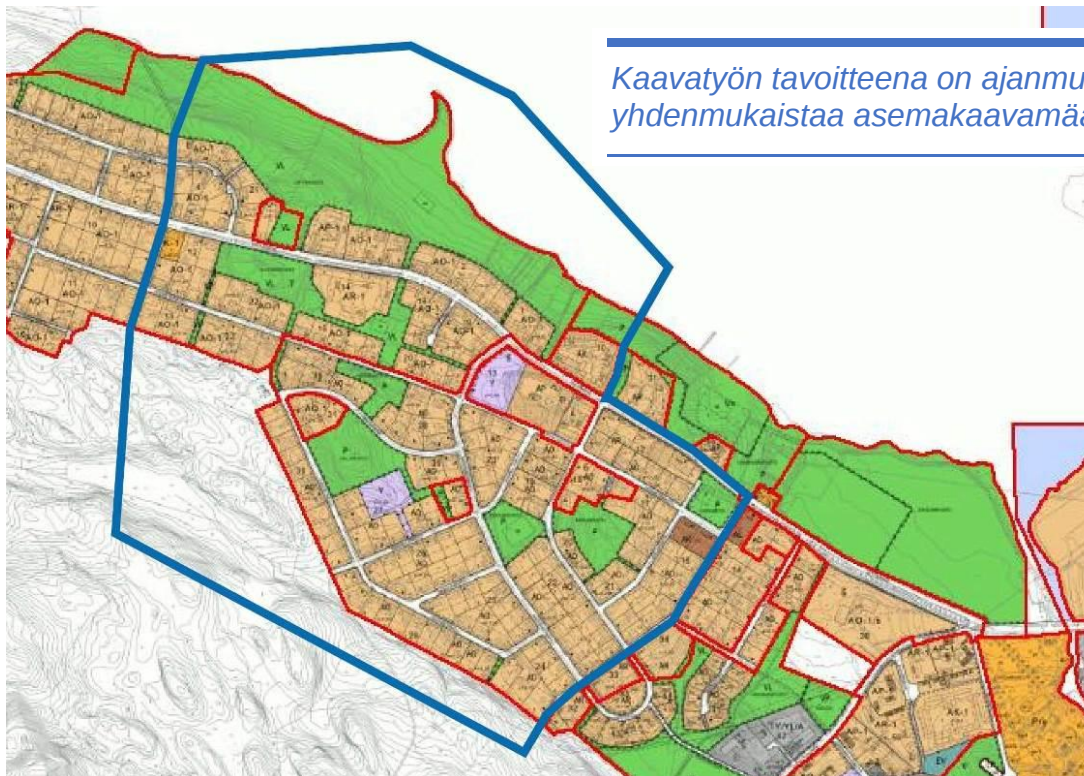
Pyhäjärven etelärantaa pitkin kulkee ulkoilun pääreitti ja pohjoiskulmassa on tulvavaara-alueutta.



Asemakaavat

Alueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat:

- Etu-Vattolan asemakaavanmuutos, VI kaupunginosa, koskee kortteleita 11–31, 35 ja 36 sekä urheilu- ja puistoalueita, vahvistettu 8.4.1981 (kaava nro 87).
- Taka-Vattolan asemakaava VII kaupunginosa, koskee kortteleita 1-24 sekä katu- ja virkistysalueita, vahvistettu 20.8.1990 (kaava nro 131).
- Kantoniitynkadun alue, VI kaupunginosa, koskee korttelin 35 tontteja 4 ja 5 sekä virkistysaluetta, hyväksytty 4.9.2006 (kaava nro 189).
- Asemakaavan muutos VI kaupunginosa, koskee korttelia 31, hyväksytty 12.2.1990 (kaava nro 127).
- Asemakaavan muutos VII kaupunginosa, koskee korttelia 21 ja puistoaluetta, vahvistettu 30.1.1992 (kaava nro 140).
- Asemakaavan muutos VII kaupunginosa, koskee virkistysaluetta, 25.11.1953 (kaava nro 7).



Kaavatyön tavoitteena on ajanmukaistaa ja yhdenmukaistaa asemakaavamääräykset.

Asemakaavayhdistelmä 2019

Asemakaavoissa suunnittelualan korttelit ovat pääasiassa osoitettu erillispientaloille (AO). Alueella on kolme rivitalojen korttelialuetta (AR-1), yksi asuinpientalojen korttelialue (AP-1), yksi asuinkeuhkotalojen korttelialue (AK) ja kaksi yleisten rakennusten korttelialue (Y) sekä yksi liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-1).

Asuinrakentamiseen tarkoitetuilla tonteilla tehokkuusluku vaihtelee 0,15 – 0,25 välillä. Yleisten rakennusten tontilla tehokkuusluku on 0,4 ja liikerakennusten tontilla 0,25.

Kerrosluku alueella on I-II välillä.

Pyhäjärven ranta-alue on osoitettu asemakaavoissa lähivirkistysalueeksi.

4 SUUNNITTELUVAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Vattola II:n asemakaavan suunnittelu on katsottu tarpeelliseksi koska:

1. alueella on paljon vanhoja kaavoja, joiden merkinnät on syytä tarkastaa ja yhtenäistää
2. alueelle on kohdistunut useita kaavamuutostoiveita
3. kaupunki on hankkinut edustavaa tonttimaata Lapinniementä
4. kaupunkilaiset odottavat Pyhäjärven rannan virkistysreitille jatkoa.

Kaavamuutosalueella olevat yksityisten tekemät kaavamuutosaloitteet:

1. 224-409-2-201, 224-409-2-202, 224-7-9901-100, Ap-alueen laajentaminen VI-alueelle
2. 224-6-20-5, AO tontin laajentaminen VP-alueelle
3. 224-6-31-7, AO tontin laajentaminen VP-alueelle
4. 224-6-12-15, AR-tontin laajentaminen P-alueelle (jätetty 2012, ei enää ajankohmainen)
5. 224-409-2-202 AO tontti Vattolantien varteen, 224-7-3-6 toinen AO tontti

4.2 VIREILLETULO JA PÄÄTÖKSET

Vattola II:n kaavamuutoshanke on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksellä KH §4 15.1.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, OAS on ollut nähtävillä 31.1.- 5.3.2018.

Kaavamuutoksen laatimisen on aloittanut kaavoitusarkkitehti Jari Mettälä ja sitä on vuodesta 2019 jatkanut kaavoituspäällikkö Mariitta Vuorenpää. Kaavakonsultiksi valittiin rakennusinventoinnin tehnyt arkkitehti Kristina Karlsson Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson Oy:stä.

4.3 OSALLISTUMINEN JA KAAVAPROSESSI

Kaavaproessin aikana järjestettiin asukastilaisuudet osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana 2018 sekä ideointi- ja luonnosvaiheissa 2019, yhteensä kolme kertaa. Kaavoituksen ohjausryhmä tutustui keskeisiin kaavamuutospaikkoihin kaavakävelyllä keväällä 2019.

Palautetta on otettu vastaan koko kaavaproessin ajan sekä sähköpostilla että puhelimitse. Vuorovaikutteiset muistiot, joita on täydennetty ratkaisuja selventävillä tiedoilla, ovat olleet nettisivulla kommentoitavina koko kaavaproessin ajan.

Paikallislehdet ovat uutisoineet kaavan eri vaiheista ansiokkaasti.

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, yhdyskuntateknikka, vesihuoltolaitos, tilapalvelu, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, museotoimi, liikuntatoimi.
- Lohjan ympäristöterveydenhuolto

- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Karkkilan kotiseutuyhdistys ry
- Karkkilan Luonnonsuojeluyhdistys ry
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Verkonrakentajat: Elenia Oy, teleoperaattorit

Kaavaprosessi

VATTOLA II: ASEMAKAAVAPROSESSIN TYÖOHJELMA 2019 - 2020



4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Tavoitteet:

1. kaupungin omistaman tonttimaan hyödyntäminen Lapinniemessä tonttitarjonnan monipuolistamiseksi järvinäkymätonteilla – yleiskaavan mukainen ratkaisu
2. täydennysrakentamisen mahdollistaminen
3. jo rakennetun asemakaava-alueen asemakaavamääräysten yhdenmukaistaminen ja ajanmukaistaminen
4. kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ja alueiden suojeleminen sekä puutarhakaupunkiperinteen jatkaminen
5. Pyhäjärven ympäri kulkevan virkistysreitin toteuttaminen
6. toimiva puistoverkosto ja yhteys Ruuhilammen erämaa-alueeseen ja Pyhäjärveen
7. luontoarvojen suojeleminen
8. liikenneverkon ja liikkumisen turvallisuuden parantaminen
9. kevyesti liikkuvien verkoston jatkuvuus
10. liikenteestä aiheutuvien häiriöiden vähentäminen
11. paikkojen osoittaminen teleoperaattoreiden tukiasemamastoille.

Kehittämisen periaatteet:

1. alueen identiteetin vahvistaminen: 1930-luvun asemakaavasta juontuvan puutarhakaupunkiperiaatteen, johon liittyy vehreät puutarhatontit, kadun varsien pensas- ja puuistutukset, selkeä kaupunkirakenne korostuksineen, yhteisöllisyys jne.
2. pientaloalueen mittakaavan säilyttäminen
3. järven läheisyyden korostaminen ja saavutettavuuden parantaminen
4. luonto- ja kulttuurihistoriallisten arvojen vaaliminen ja esille tuominen
5. alueen sisäisen jalankulkuverkoston ja poluston jatkuvuuden turvaaminen ja täydentäminen
6. rakennuskannan ja asuntotypologian monipuolistaminen ja alueen houkuttelevuuden lisääminen, mm. pienet omakotitalot pienillä tonteilla, yhtiömuotoiset yhteisölliset pientaloratkaisut, asumisen ja tulevaisuuden lähipalvelujen yhdistäminen, arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen rakentaminen, moderni puurakentaminen
7. palvelu- ja työpaikkatoimintojen mahdollistaminen alueella
8. kaavan joustavuus.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA VAIKUTUKSET

Vaihtoehtojen valinta

Vattola II:n asemakaavassa on tutkittu eri vaihtoehtoja Vattolantien ja Pyhäjärven rannan välisellä alueella sekä Kantoniitynkadun Y-tontin rakentamisessa. Muilla alueilla ei tunnistettu vaihtoehtojen tarvetta.

Lapinniemi

Lapinniemen puistossa ja Pyhäjärven rannassa on tutkittu kolmea eri vaihtoehtoa:

0. Nykytilanteen säilyminen
1. Yleiskaavan mukainen kehittäminen

Omarantaiset tontit Pyhäjärven rantaan kaupunginhallituksen ohjeen mukaan (KH 15.1.2018 §4)

Vaihtoehdot käsiteltiin kaavoituslautankunnassa 26.9.2019 §70 ja Lapinniemessä päätettiin jatkaa yleiskaavan mukaisen vaihtoehdon 1 kehittämistä kaavaluonnokseksi.

Vaihtoehtojen kuvailut ja vaikutusten arviointitaulukko ovat liitteenä. Vaikutuksia tutkittiin rannan yhteiskäytön, maiseman, kunnallisteknisten kustannusten, tonttien myyntitulojen ja kunnallisverokertymän näkökulmista.

Yhteenveto valinnasta:

0. Nykytilanteen säilyttäminen ei ole hyvä vaihtoehto, koska rantapuisto ja reitti jäävät rakentamatta, eikä kunnan tonttimaata hyödynnetä.
1. Yleiskaavan mukainen vaihtoehto monipuolistaa tonttitarjontaa myös yksityisille järvinäkymätonteille ja antaa nykyisille Vattolantien järvenrantataloille kiinteistönä kehitysmahdollisuuden vastineeksi rannalla kulkevasta virkistysreitistä ja yksityisyyden menetyksestä.
2. Neljän omarantaisen tontin vaihtoehdon ei todettu tuottavan enempää tontinmyyntituloja tai kunnallisverotuloja kuin yleiskaavavaihtoehdon 8 järvinäkymätonttia Lapinniemen puistossa. Tonttikohtaiset kunnallistekniset kustannukset olivat korkeammat. Lisäksi vaihtoehto on Uusimaa-kaava 2050 ehdotuksen 2019 taa-jamatoimintojen kaavamääräyksen vastainen. Sen mukaan vielä vapaat rannat tulee varata virkistykseen. Maisemallisesta näkökulmasta omarantaisia tontteja ei alueelle mahtuisi kuin 3 ja omakotitalot näkyisivät järvelle ja vastarannalle.

Lapinniemen rantapuisto ja Pyhäjärven virkistysreitti

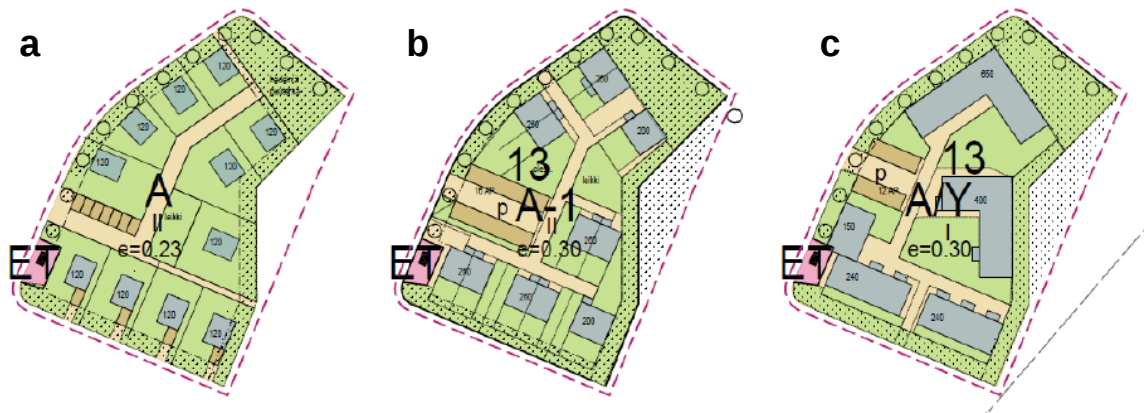
Lapinniemen rantapuisto on kooltaan noin 2 ha. Rannan hopeapajurivistö säilytetään ja pu-sikoita raivataan. Lapinniemen rantapuisto ja hopeapajujen väistä pilkottava Pyhäjärvi näkyvät Vattolantielle. Lapinniemen nokasta avautuu hieno näkymä koko Pyhäjärvelle.

Lapinniemenpuisto yhdistyy virkistysreitillä Uimarannan puistoon, josta virkistysreitti jatkuu Liistonpuiston luonnonsuojelualueen läpi jonain päivän koko Pyhäjärven ympäri.

Lapinniemen puiston toteuttamiseksi on tehtävä suunnitelma yhdessä uusien asuinkortte-leiden toteutuksen kanssa. Nykyisin heinäpeltona oleva maa-alue ei sellaisenaan sovellu puistokäyttöön. Puistosta voidaan kehittää esimerkiksi senioriystävällinen puisto, joka hou-kuttelee oleskeluun tai kokoontumaan puistopelin ympärille.

Luonnosvaiheen saunavaihtoehdoista luovuttiin saadun palautteen ja teknisen lautakunnan päätöksen johdosta. Saunojen ja virkistysreitin toteutusvaihtoehdot vaikutuksineen on selvi-tetty kaavaselostuksen liiteosassa.

Kantoniitynkatu



Kantoniitynkadun Y-tontin rakentamisessa on tutkittu kolmea vaihtoehtoa:

- Erillisiä pientaloja puutarhatonteilla
- Yhtiömuotoista pientalokorttelia
- Yhteisöllistä asuinkorttelia

Kaavaluonnokseen on merkitty vaihtoehto, joka mahdollistaa kaikki kolme toteutustapaa. Alue edellyttää toteutusta, jolla varmistetaan alueen sovittaminen ympäristöön sen arvot huomioon ottaen.

Mäkilän tilan ympäristön vaihtoehdot ovat rakennustehokkuudeltaan samoja kuin voimassaolevan asemakaavan Y-tontilla.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan yleiskaavassa rakentamiselle osoitetut alueet asumiselle. Lisäksi osoitetaan kaksi tonttia toimitilarakentamiselle sekä yksi tontti asuin- ja liikerakentamiselle.

Mitoitus

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on 65,2 ha. Tästä 7,2 ha on asemakaavan laajennusalueita. Asemakaavan laajennusalueita on kaavaehdotusvaiheessa pienennetty rajamalla osa VL- merkitystä metsäalueesta kaavan ulkopuolelle.

Mitoituksen lähtökohtana on pääsääntöisesti ollut nykyisissä asemakaavoissa osoitettu tehokkuus ja rakennusoikeus. Erillispientalojen korttelialueilla (AO) tehokkuus on pääsääntöisesti $e=0,25$. Osalla aluetta, mm. rantavyöhykkeellä on tehokkuus hieman pienempi 0,15 tai 0,20. Pientalokortteleissa (AP), jotka mahdollistavat pari- ja rivitalorakentamista, on tehokkuus yleensä $e=0,3$. Lisäkerrosalaa muodostuu voimassa olevan asemakaavan puisto-alueille osoitetuista laajennusalueista. Asuinrakentamisen lisäkerrosalaa muodostuu lisäksi nykyisen asemakaavan rakentamattomien yleisten alueiden (Y) muuttamisesta asuinkäyttöön. Alla olevan kaavion vertailulukujen muutoksiin vaikuttavat lisäksi asemakaavamääräysten yhtenäistäminen ja joustavuuden lisääminen, mm. kaikki rivitaloalueet (AR) on muutettu merkintänä joustavammiksi asuinpientaloalueiksi (AP).

Asemakaavan muutos			yhteensä		65,2 ha	
	kaavamuuutos 2020		nykyinen asemakaava		erotus	
	m ²	k-m ²	m ²	k-m ²	m ²	k-m ²
A	8499	3583	0	0	8499	3583
AK	0	0	2890	1900	-2890	-1900
AR	0	0	26467	7900	-26467	-7900
AP	44058	9230	12468	1428	31590	7802
AO	291992	68237	265966	63434	26026	4803
AL	1497	380	0	0	1497	380
K	0	0	1497	380	-1497	-380
KTY	4641	1300	0	0	4641	1300
Y	0	0	11122	4449	-11122	-4449
ET	443	0	0	0	443	0
VP/VL	90515	0	162875	0	-72360	0
SL	41975	0	0	0	41975	0
W	79506	0	79506	0	0	0
Liikennealueet	88991		89326			
YHTEENSÄ	652117	82729	652117	79491	0	3238

Asuinkorttelialueet (A,AK,AR,AP,AO,AL) lisäys yhteensä

Asuinrakennusalueen lisäys yhteensä

38255 m²

6767 k-m²

Asemakaava-alueen laajennus

yhteensä

7,2 ha

	m ²	k-m ²				
AO	20061	1540			20061	1540
VL	52130				52130	0
YHTEENSÄ	72191	1540			72191	1540

Palvelut

Alueelle ei ole osoitettu julkisia palveluja. Kaavamuutoksen myötä poistuu alueelta kaksi julkisten palvelujen rakentamatonta korttelialuetta. Asemakaava mahdollistaa alueella pienimuotoista liike ja toimitilarakentamista, joka voi tuoda kaupallisia palveluja alueelle.

Lähin koulu, Haukkamäen koulu, sijaitsee Etu-Vattolassa, alle 1 km etäisyydellä kaavamuutosalueesta. Lähin päiväkotito sijaitsee samalla alueella Etu-Vattolassa. Lähimmät päivittäistavaraliikkeet sijaitsevat runsaan kilometrin etäisyydellä Karkkilan keskustassa.

Puistot

Alueen keskiosassa sijaitseva Eskolanpuisto on rakennettu leikkipuistoksi. Mäkilänpuistosta voidaan kehittää arkeologinen teemapuisto. Lapinniemen puisto voidaan rakennuttaa yhdessä uusien asuinkortteleiden kanssa ja sen kehittämisessä huomioidaan erityisesti seniorien tarpeet. Alueen muut puistot ovat luonnontilaisia ja niitä halkovat kapeat polut.

Virkistys

Alueelta on hyvät yhteydet ympäröiville laajoille virkistysalueille. Asemakaavaan merkitty viheralueiden verkosto mahdollistaa polkujen ja kevyen liikenteen reittien toteuttamisen myös alueen sisästä ja alueen halki. Alue rajautuu idässä uimarannan puistoon, jossa on rakennettu uimaranta, tenniskentät ja muita pienempiä pelialueita. Uimarannanpuistosta on rakennettu Karkkilan keskustan suuntaan jatkuva järven rantaa seuraava kevyen liikenteen reitti. Reitin alkupäähän, uimarannan viereen on osoitettu varaus karkkilalaisten yhteiselle saunalle. Kaava mahdollistaa yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti rantareitin jatkamisen alueen halki luoteeseen. Rantareitin varrelle Lapinniemeen on osoitettu puistoalue, joka voidaan toteuttaa esimerkiksi senioripuistoteemalla. Alueen lounaispuolella on laaja metsäalue, joka tarjoaa mahdollisuuksia monipuoliseen virkistykseen.

Liikenne ja liikkuminen

Alueella ei tällä hetkellä ole julkisen liikenteen palveluja. Liikenne noudattaa nykyistä pääosin rakennettua katuverkkoa. Liikenteen runkona on alueen halki itä-länsisuuntaisesti kulkeva Vattolantie, jolta alueen sisäistä liikennettä palvelevat kadut erkanevat. Vattolantie on asfaltoitu, kaikki muut alueen kadut ovat kapeita ja sorapäällysteisiä. Vattolantien suuntainen, pitkä ja suora Hiisimetsänkatu on läpiajoliikenteen vähentämiseksi katkaistu kahdessa kohdassa. Vattolantieltä Lapinniemenpuistoon on osoitettu uusi tonttikatu.

Vattolantien reunassa kulkee viherkaistan erottamana kevyen liikenteen väylä. Muille kaduille ei ole osoitettu erillistä kevyen liikenteen väylää tai jalkakäytävää. Asemakaavassa alueen sisäiset katualueet ovat leveydeltään 10–12 m aiempien asemakaavojen mukaan. Mitoitus mahdollistaa myös jalkakäytävän toteuttamisen kadun reunaan.

5.2 ASEMAKAAVAMÄÄRÄYSTEN YHTENÄISTÄMINEN

Asemakaavamääräyksiä on yhtenäistetty erityisesti yleiseen määräysosan kirjattujen määräysten osalta. Lisäksi on korttelimerkinnät päivitetty yhteisen periaatteen mukaan. Erillispientaloalueet on jaoteltu neljään ryhmään, joita koskevat erityisesti kaupunkikuvaan ja rakentamisen määrään liittyvät erityiset määräykset. Myös kerroslukuja on tarkistettu yhteisen käytännön mukaisesti. Pääsääntöisesti on kerrosmerkintä 1½ muutettu 1 u 2/3 sallivaksi merkinnäksi, joka mahdollistaa ullakkokerroksen tehokkaamman hyödyntämisen. Tasamaalle osoitetut toteutumattomat ½1 merkinnät on korvattu 1 u 2/3 merkinnöin.

Tonteille merkittyjen rakennusalojen merkintätapaa on yhtenäistetty siten, että pääosa rakennusaloista on osoitettu ohjeellisena. Lisäksi rakentamisen sijoittumista ohjaavat aiempien kaavojen mukaisesti nuolimerkinnät.

5.3 ALUEVARAUKSET

Korttelialueet

- A-1 ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE (yht. 0,85 ha)
- Alueelle on osoitettu kaksi A-korttelia, joista toinen on rakennettu pienkerrostaloilla. Merkintä mahdollistaa alueen joustavan toteuttamisen erilaisia talotyyppisiä ja erilaista asumiskäyttöä varten. Rakennusten kerroskorkeutta ja enimmäiskokoa on rajoitettu määräyksin. Rakennusluvan yhteydessä laadittavalla korttelisuunnitelmalla tulee osoittaa kaupunkikuvallisten ja toiminnallisten tavoitteiden toteutuminen.
- AP, AP/s-1 ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE (yht. 4,4 ha)
- Merkinnällä on osoitettu nykyiset rivitalojen korttelialueet, joista osa on rakennettu. Merkintä mahdollistaa alueiden toteuttamisen rivitalojen ohella myös paritaloina tai erillispientaloina. Merkinnällä on lisäksi osoitettu Mäkilän ja Liiston talokeskukset, joissa sijaitsee suurikokoisten päärakennusten ohella, suojeltuja tai muutoin säilytettäväksi toivottuja maatarakennuksia.
- AO-1, AO-2 ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE (yht. 29,2 ha)
- AO-3, AO-4 Merkinnällä on osoitettu pääosa alueen korttelialueista. Näistä suuri osa on jo rakennettuja, ainoastaan yksittäisiä tontteja alueen sisällä on vielä rakentamatta. Lisäksi on merkinnällä osoitettu uusia tontteja rannan puolelle. Merkintä on jaettu neljään eriluokkaan (1-4) joita maisemallisista tai kaupunkirakenteellisista syistä koskevat hieman poikkeavat yleiset määräykset.
- AL ASUIN JA LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE (yht. 0,15 ha)
- Merkinnällä on osoitettu alueen ainoa Vattolantien varressa sijaitseva liikekiinteistö. Tontilla on asemakaavassa sr- merkinnällä osoitettu 1930-luvun lopulla rakennettu asuin- ja liikerakennus.
- KTY TOIMITILARAKENNUSTEN KORTTELIALUE (yht. 0,46 ha)
- Merkinnällä on osoitettu Mäkelän tilakeskuksen vieressä sijaitseva Mäkelän entisen sahan ja puutavaraliikkeen alue. Alueella on vanha sahan käyttöön kunnostettu navetta sekä puurakenteisia saha- ja varasto- rakennuksia. Tavoitteena on monipuolistaa alueen rakennetta ja tarjota mahdollisuus mahdollistaa ympäristöhaiiriötä tuottamattoman liiketoiminnan kehittämisen alueella, sekä olevien rakennusten, mm vanhan kivirakenteisen navetan hyödyntämisen.
- ET YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN ALUE (yht 0,04 ha)
- Merkinnällä on osoitettu teleoperaattoreiden esittämät varaukset tukiasemamastoille, nykyiset muuntamot sekä varaukset uusille muuntamoille. Muuntamon läheisyyteen rakennettaessa tulee ottaa huomioon 8 metrin suojaetäisyys.

Virkistysalueet

- VP, VL PUISTO / LÄHIVIRKISTYSALUE (yht. 9 ha)
- Merkinnällä on osoitettu aiempien kaavojen mukaiset puisto- ja virkistysalueet. Osaa alueen sisäisistä puistoalueista on hieman pienennetty ja osoitettu täydennysrakentamiseen. Rantavyöhykkeelle on osayleiskaavan mukaisesti osoitettu uusia pientalotontteja nykyisen asemakaavan puistoalueelle.

SL	LUONNONSUOJELUALUE (yht. 42 ha) Merkinnällä on osoitettu alueen länsiosassa sijaitsevan Liistonpuiston osa, jolla luontoselvityksen mukaan on erityisiä luontoarvoja.
W	VESIALUE Merkinnällä on osoitettu Pyhäjärven vesialue.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutuksia on arvioitu systemaattisesti liiteosassa olevassa kaaviossa. Alla on yhteenvetona esitetty poimintoja tärkeimmistä vaikutuksista.

Kaava sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Kaavalla turvataan keskeisten virkistys- ja viheryhteyksien säilyminen sekä Pyhäjärven rantaa seuraavan rantaraitin jatkuminen alueen halki.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaava eheyttää nykyistä yhdyskuntarakennetta mahdollistamalla vähäistä nykyisen rakenteen mittakaavaa noudattavaa täydennysrakentamista. Kaavan osoittama asumisen lisäkerrosala, yhteensä noin 7000 k-m² mahdollistaa mitoituksella 1 h/ 50 k-m² 140 asukkaan lisäyksen. Täydennysrakentaminen eheyttää erityisesti Vattolantien varren kaupunkirakennetta, jota nykyisellään jakaa useat luonnontilaiset alueet sekä rakentamattomat tontit.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Kaavamääräyksiin on pyritty vahvistamaan alueen puutarhakaupungin periaatteista lähtöisin olevaa kaupunkikuvallista ilmettä. Kaavassa on määrätty tonttien kadunvarsi-istutuksista sekä tonttien yleistä vehreyttä ylläpitävistä periaatteista. Lisäksi on nykyistä yhtenäisemmän kaupunkikuvallisen ilmeen saavuttamiseksi määrätty täydennysrakentamisen kaupunkikuvaan vaikuttavista tekijöistä, kuten materiaaleista ja väriytyksestä sekä mittakaavasta.

Rannan läheisyyteen, osittain avoimelle peltoalueelle on osoitettu uusia pientalotontteja. Jotta rakennukset eivät korostuisi rantamaisemassa, eivätkä myöskään liiaksi peitä järvinäköaloja taustalla olevista nykyisistä rakennuksista, on kerrosmäärä rajattu yhteen. Lisäksi on kaavassa edellytetty yhtenäistä rakennustapaa, sekä maisemaa eheyttävän istutusvyöhykkeen toteuttamista rakennusten ja rannan väliin.

Tonttitarjonta monipuolistuu

Kaavassa osoitetaan viisi uutta rakentamiskohdetta, joissa kaikissa on mahdollisuus rakentaa huomioiden uudenlainen yhteisöllisyys ja ikäihmisten asumistarpeet lähellä keskustaa ja monipuolisia virkistyspalveluja.

Alueet ovat:

1. Lapinniemenpuiston pientalotontit tai yhtiömuotoiset rakennuspaikat (8 kpl)
2. Lapinniemenpuiston läheisyyteen osoitetut uudet rakennuspaikat (6 kpl)
3. Vattolantien ja Huhtimonkadun varsille osoitetut uudet rakennuspaikat (7 kpl)
4. Kantoniitynkadun yhteisöllinen asuinalue (5-11 kpl)
5. Mäkelän tilan saha-alueen pienyritystoiminta-alue (tiloja vanhoissa rakennuksissa) ja ympärillä pientalotontteja
6. Hiirenmetsän pienten tonttien tai rakennuspaikkojen asuinkortteli (8 kpl).

Vaikutukset luontoon

Kaavalla turvataan luontoselvityksessä arvokkaiksi määritettyjen alueiden säilyminen. Liistonpuiston länsiosassa sijaitsevan luontoarvoiltaan erityisen alueen säilyminen turvataan osoittamalla se luonnonsuojelualueeksi. Alueen halki on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve, joka on osa Pyhäjärveä kiertävää virkistysreittiä. Reitin linjaus ja rakennustapa määritellään tarkemmassa suunnittelussa luonnonarvojen ehdolla.

Pyhäjärvi ja luonto lähemmäksi

Kaavaratkaisu tuo Pyhäjärven lähemmäksi kaikkia kaupunkilaisia ja tarjoaa runsaasti uutta asumista sen läheisyyteen ja vaikutusalueelle.

Pyhäjärven kiertävä yhtenäinen virkistysreitti jatkuu noin kilometrillä lähes 2km pituiseksi.

Kaupungin omistamalle maalle, lähelle uimarantaa voidaan rakentaa kaupunkilaisille yhteinen sauna ja laitur.

Kunnostettava puistoverkosto ja viheryhteydet Ruuhilammen erämaa-alueelle on varmistettu ja kevyen liikenteen, kuten ulkoilijoiden turvallisuutta parannettu.

Liistonpuiston suojelualue ja viheryhteydet turvaavat liito-oravien elinolosuhteet. Suojelualue takaa monipuolisen ja arvokkaan rantalehdon säilymisen.

Alueen sisäisiä puistoalueita on hieman pienennetty ja osoitettu täydennysrakentamiseen. Alueiden vähenemisellä ei ole merkittävää vaikutusta virkistykseen tai luonnon kannalta, koska laadultaan houkuttelevampia laajoja puisto- ja virkistysalueita on runsaasti alueen ympäristössä ja näille on alueelta hyvät yhteydet.

Vaikutukset liikenteeseen

Hiisimetsänkadun läpiajoliikenne estetään katkaisemalla katu kahdessa kohtaa ajoneuvoliikenteeltä. Hiisimetsänkatua haittaava läpiajoliikenne siirtyy Vattolantielle, jossa liikenteestä on vähemmän haittaa, koska se on asfaltoitu, sillä on hidasteita sekä erillinen kevyenliikenteen väylä.

Vattolantie on alueellinen kokoojakatu, jolla esiintyy haja-asutusalueen läpiajoliikennettä sekä maa- ja metsätalouteen liittyviä sesonkikuljetuksia.

Lapinniemen puiston uusien asuinkortteleiden liikennemäärät Liistonkujalla ja Vattolantiella eivät ole merkittäviä. Jos kaikilla uusilla taloilla on kaksi autoa, joilla lähdetään aamulla ja palataan illalla, tulee uusia matkoja päivässä 32. Kohteen ollessa todennäköisesti eläkeläisten suosiossa, autoja on vähemmän, eikä niitä käytetä joka päivä.

Kaava mahdollistaa asukasmäärän ja siten myös liikenteen määrän vähäisen lisääntymisen alueella. Lisäyksellä ei ole merkittävää muutoksia edellyttävää vaikutusta katuverkostoon tai liikenteeseen.

Patakorven soraliikenne

Lohjan puolella olevan Patakorven soranottoalueen liikennettä vt2:lle on suunniteltu Vattolantien kautta. Suunnitellulla soranottomäärällä sorakuljetukset olisivat noin 40 kuorma-autoa klo 6-22 10 vuoden aikana (arkipäivisin). Soraliikenteelle etsitään muita vaihtoehtoja, koska Vattolantie ja Karjaanjoen ylittävä silta eivät taajaa, noin 45 tonnia painavaa rekkaliikennettä kestäisi. Toteutuessaan soraliikenne olisi merkittävä Vattolantien asutusta häiritsevä haitta sekä aiheuttaisi mittavia tienparannuskustannuksia Karkkilan kaupungille.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Kaavataloudelliset vaikutukset ovat positiivisia, koska alueelle osoitetaan täydennysrakentamista, jonka seurauksena olemassa olevan kunnallisteknisen infrastruktuurin käyttö tehostuu.

Liistonpuiston uudelle alueelle tarvitaan vain sisäinen kunnallistekninen verkosto ja tiestö. Kustannukset siirtyvät tontinmyyntihintoihin.

Yksityiset maanomistajat vastaavat kunnallistekniikan rakennuttamisesta ja sen kustannuksista omille tonteilleen ja alueilleen.

Energiahuolto

Alueella ei ole kaukolämpöverkkoa eikä sellaisen ulottaminen sinne ole mahdollista.

Alueen taloissa on nykyisin erilaisia lämmitysvaihtoehtoja suorasta sähkölämmityksestä maalämpöön, ilmalämpöpumpppuihin ja puulämmitykseen. Myös öljylämmitys on yleistä.

Vanhoille alueille energiaratkaisuna suositellaan vanhoista öljykattiloista luopumista ja puulämmityksen vähentämistä hiukkaspäästöjen ja CO₂ päästöjen takia.

Energiaratkaisuna suositellaan siirtymistä usean talon yhteiseen maalämpöratkaisuun, aurinkopaneeleihin, ilmalämpöpumpppuihin sekä spiraalin muotoisiin tuulimyllyihin, jotka sulautuvat ympäristöön.

Uusissa kortteleissa tulee ennen rakentamista selvittää yhteisen maalämpöratkaisun kannattavuutta ja muita ekologisia ratkaisuja.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Läpiajoliikenne

Ympäristön häiriötekijät vähenevät, koska Hiisimetsänkatu katkaistaan läpiajoliikenteen lopettamiseksi. Lisäksi kevyen liikenteen verkoston jatkuvuus vähentää auton käyttöä koko alueella.

Patakorven soraliikenne olisi toteutuessaan voimakas ympäristöhäiriö. Toteutuessaan se merkitsisi myös Vattolantien jatkuvaa korjaamista. Soraliikenteen reittivalintaan yritetään vaikuttaa liikennesuunnittelun ohjauskeinoilla.

110kW:n sähkölinja

110kW sähkölinja kulkee metsän reunassa, eikä aiheuta alueelle häiriötekijöitä. Sähkölinja on rajattu kaava-alueen ulkopuolelle.

Tukiasemamastot

Alueelle on osoitettu uusi matkapuhelinverkon tukiasemamasto Kalliopuistoon. Masto on kevytrakenteinen ja 40m korkea. Masto ei näy katuverkossa tai poluilla kuljettaessa.

5.6 NIMISTÖ

Lapinniemen osoitettu puistoalue on nimetty Lapinniemenpuistoksi ja rannan tuntumaan osoitetuille uusille asuintonteille johtava tie on nimetty Liistonkujaksi. Muita muutoksia nimistöön ei ole.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 VIRKISTYSREITTIIEN TOTEUTUS

Pyhäjärven rannan virkistysreitistä suurin osa toteutuu kaupungin omistamalla maalla Liistonpuistossa.

Yksityisten omistamilla rantatiloilla virkistysreitti toteutetaan reittitoimituksella 4m leveänä. Toimituksessa päätetään muun muassa reitin perustamisen takia maksettavista korvauksista.

Liistonpuiston luonnonsuojelualueella virkistysreitin tarkka paikka ja rakenne suunnitellaan luonnonsuojelualueen perustamisen yhteydessä. Alustava linjaus on selvitetty luontolautunnossa 15.3.2020.

Virkistysreitin pohja käsitellään sorapäälysteiseksi ulkoilureitiksi. Reitin varrelle tehdään suojaistutuksia joko maanomistajan tai kaupungin toimesta yksityisyyden suojaamiseksi rakennusten pihoihin päin ja yksityisreviirivaikutelman häivyttämiseksi virkistysreitin käyttäjien näkökulmasta. Näkymiä järvelle avataan puskia raivaamalla.

- Toteutuksesta vastaavat Mittaus- ja kiinteistöpalveluyksikkö sekä Kuntatekniikan palveluyksikkö. Reittitoimituksen hakee Maanmittauslaitokselta reitin pitäjä eli kaupunki.

6.2 RANTASAUNAN TOTEUTUS

Karkkilalaisten yhteinen rantasauna uimarannan läheisyyteen

Karkkilalaisten yhteinen rantasauna on osoitettu lähelle uimarantaa kaupungin maalle rantapuistoon, virkistysreitin varrelle.

- Rantasaunan suunnittelusta ja toteutuksesta vastaa Karkkilan kaupunki.

6.3 UUDET ASUINKORTTELIT

Jos uuden asuinkorttelin tai tontin rakentaminen aiheuttaa ylimääräisiä johtomuutoksia, Elenia Oy laskuttaa ne työn tilaajalta eli maanomistajalta tai rakennuttajalta.

Lapinniemen puisto

- Kohteen toteuttaminen edellyttää korkeatasoista, yhtenäistä arkkitehtuuria ja sen tuottamiseksi suositellaan arkkitehtuurikilpailua, johon liittyy myös Lapinniemen puiston toteutus. Alueelle tulee korttelisuunnitelma, jossa määritellään rakennusten tarkka sijainti, yhtenäinen rakennustapa sekä piirakenteet ja istutukset.
- Kohde toteutetaan ensisijaisesti yhtiömuotoisena, asukasvetoisena rakennuttamiskohteena. Vaihtoehtoisesti voidaan kohde toteuttaa myös kaupungin toimesta, jolloin kaupunki toteuttaa kunnallistekniikan ja myy rakennuspaikat / tontit.

Lapinniemen rannan yksityiset tontit

Vattolantie 13 – 23 rantakiinteistöille on virkistysreitin aiheuttaman häiriön kompensatioksi osoitettu rannan puolelle uudet rakennuspaikat. Näiden kunnallistekniset kustannukset maksaa maanomistaja.

- Maanomistajien kanssa laaditaan maankäyttösopimukset:
 - 1) Maanomistaja vastaa kunnallistekniikan rakennuttamisesta ja kustannuksista.

- 2) Maanomistaja vastaa tarvittavan tieverkon rakentamisesta, kaupunki kunnossapidosta.
- 3) Virkistysreitti erotetaan reittitoimituksella ja maanomistajan omistukseen jäävälle rantatilalle perustetaan rasite.

Huhtimonpuisto

Huhtimonpuiston AP-alueen asemakaavamuutos ei tuo lisärakennusoikeutta.

- Maanomistaja toteuttaa ja vastaa kaikista kustannuksista.

Hiirenmetsän puisto

Kaupunki omistaa 1/3 maa-alueesta, yksityinen loput. Kohde toteutetaan maanomistajan ja kaupungin välisenä yhteistyöprojektina maankäytösopimuksella.

Toinen vaihtoehto on, että jompikumpi osapuoli hankkii koko maa-alueen omistukseensa. Alueen toteutuskustannuksista vastaa aina maa-alueen omistaja kokonaisuudessaan.

- Kaupunki ja maanomistaja toteuttavat.

Kantoniitynkatu

Maapohja yksityisen omistuksessa ja rakennusoikeus voimassaolevan kaavan mukainen.

- Maanomistaja toteuttaa ja vastaa kaikista kustannuksista.

6.4.TÄYDENNYSRAKENTAMINEN

Asuinpientalotontit

Alle 500k-m² rakennusoikeuden noususta kaavassa ei peritä kaavoitusmaksua. MRL 91§

- Maanomistajat vastaavat rakennuspaikkojen käyttöönottoon liittyvistä kunnallisteknisistä kustannuksista ml. pihatieyhteyksien rakentaminen.

KTY-tontit

- Tontit ovat yksityisen omistuksessa ja toteutuvat sitä kautta.

6.5. LIIKENNEVERKKO

- Hiisimetsäkadun katkaisusta ja jalankulkukadun rakentamisesta vastaa yhdyskuntatekniikan päällikkö. Toteutus välittömästi.
- Lapinniemenpuiston uusille asuinkortteleille rakennetaan kapeat tonttikadut, joiden talvikunnossapidosta vastaavat tonttien omistajat.
- Uimarannan lähelle rakennettavalle karkkilalaisten rantasaunalle sallitaan ainoastaan välttämätön huoltoajo ja liikuntaesteisten pysäköinti. Ajo tapahtuu kevyen liikenteen reitin kautta.
- Vattolantie 23:n uudelle rakennuspaikalle jätetään mahdollisuus avata tulevaisuudessa tieyhteys Liiston uuden asuinkorttelin tonttikadun kautta.
- Vattolantie 19 ja 21 uusille rakennuspaikoille ja rantaan asti rakennetaan kevyen liikenteen väylä (hulevesiviemärin päälle), jolla huolto- ja tontille ajo on sallittua. Maapohja on kaupungin omistuksessa. Kustannuksista vastaavat maanomistajat ja kaupunki maankäytösopimuksessa sovitussa suhteessa.

- Vattolantie 17 uudelle rakennuspaikalle perustetaan tierasite.
- Vattolantie 39 pohjoispuolelle osoitetulle uudelle tontille perustetaan tierasite tontin läpi.

Muu tiestö toteutetaan aluetoteutuksen ja tiestön kunnostushankkeiden yhteydessä.

6.5 PUISTOT, SUOJELUALUEET JA VIHERVERKOSTO

Lähipuistot

Puistojen kunnostusta edistetään puistokummitoiminnalla.

Mäkilänpuistoa kehitetään yhteistyössä Museoviraston ja museotoimen kanssa. Lähtökohdana hoidolle on, että ihmisen tekemät rakenteet vaativat hoitoa säilyäkseen. Puskien poisto on suotavaa. Museovirastolta (Arke) voi tilata opastauluihin tekstejä ja itse tauluihin voi hakea virastolta muinaisjäännösten hoitoavustusta muinaisjäännöksille. Avustusta voi hakea myös muinaisjäännösalueiden hoitoon.

- Vastuuhenkilö on yhdyskuntatekniikan päällikkö Esko Vuolukka.

Lapinniemen puiston ja virkistysreitin rakentamisesta ja rannan raivaamisesta vastaa kaupunki asuinkorttelien rakentamisen yhteydessä. Vaihtoehtoisesti Lapinniemen puiston toteuttaminen voidaan sijoittaa uusien asuinkortteleiden yhtiömuotoiseen toteutukseen.

Virkistyspolkuja kunnostetaan asukkaiden aloitteiden mukaan. Kunnostukseen kehitetään kaupungin ja asukkaiden välistä yhteistyötä.

Liistonpuiston SL-alue

Liistonpuiston SL-alue suojellaan METSO-ohjelman kautta. Alueelle laaditaan hoitosuunnitelma, jossa tarkennetaan virkistysreitin paikka ja sen tarvitsemat rakenteet.

- Toteuttajat: maanomistajat, ELY-keskus, kaupunki.

Vattolantien ekologinen käytävä

Vattolantie 41-45 tonttien välille jäävälle ekologiselle käytävälle istutetaan muutamia kuusia ja haapoja liito-oravan reittipuiksi. Muodostettavan AP-tontin reunassa oleva tammirivi säilytetään.

- Toteuttajat: maanomistajat

Lähivirkistysalueet

Lähivirkistysalueiden metsien käsittelyssä metsänhoidon tulee perustua jatkuvan kasvun menetelmään. Virkistysreitistön ja virkistysmetsän ylläpito edellyttävät polkujen pitämistä avoimina. Pusikoitumisen ja metsänpohjien raivausta suositellaan. Maanomistajien kanssa neuvotellaan alueiden hoidosta.

Myös Vattolan taajamaan rajautuvan Haukkamäen virkistys- ja maisemametsärinteen erityisluonne otetaan huomioon maisematyöluja myönnettäessä, vaikka alue ei kuulukaan kaava-alueeseen.

- Toteutus- ja vastuutahot: Kaavoitus ja rakennusvalvonta.

Karkkilassa 5.päivänä maaliskuuta 2020

Arkkitehti Kristina Karlsson

Kaavoituspäällikkö Mariitta Vuorenpää