

224

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS - ehdotus
& Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Viilarinkuja



Karkkilan kaupungin 12. kaupunginosaa, Ahmoota koskeva
asemakaavamuutos

Kannen viistoilmakuva 2018 / Röni-Kuva Oy

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Viilarinkuja

SISÄLLYSLUETTELO

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

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS JA OAS

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

1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi:	Viilarinkuja Asemakaavamuutos, kaava nro 224
Kaava-alueenmäärittely:	Karkkilan kaupungin 12. kaupunginosaa, Ahmoota koskeva asemakaavamuutos Asemakaavamuutoksella muodostuu 12. kaupungin-osan kortteliin 43 TYK-tontti 18.
Kaavan laatija:	Olli Kumpulainen, arkkitehti Safa Kaavoituspäällikkö Mariitta Vuorenpää, Karkkilan kaupunki
Yhteystiedot:	Karkkilan kaupunki Kaupunkikehitys / Kaavoitus Valtatie 26 / PL 50 03600 Karkkila
Vireilletulopvm.:	9.3.2020
Asemakaavaluonnos nähtävillä:	29.6.-5.8.2020
Asemakaavaehdotus nähtävillä:	0.0.-0.0.2020
Hyväksymispvm:	__._.2020

LIITTEET:

KAAVAKARTTA

2 KAAVAMUUTOSALUEEN SIJAINTI JA RAJAUS



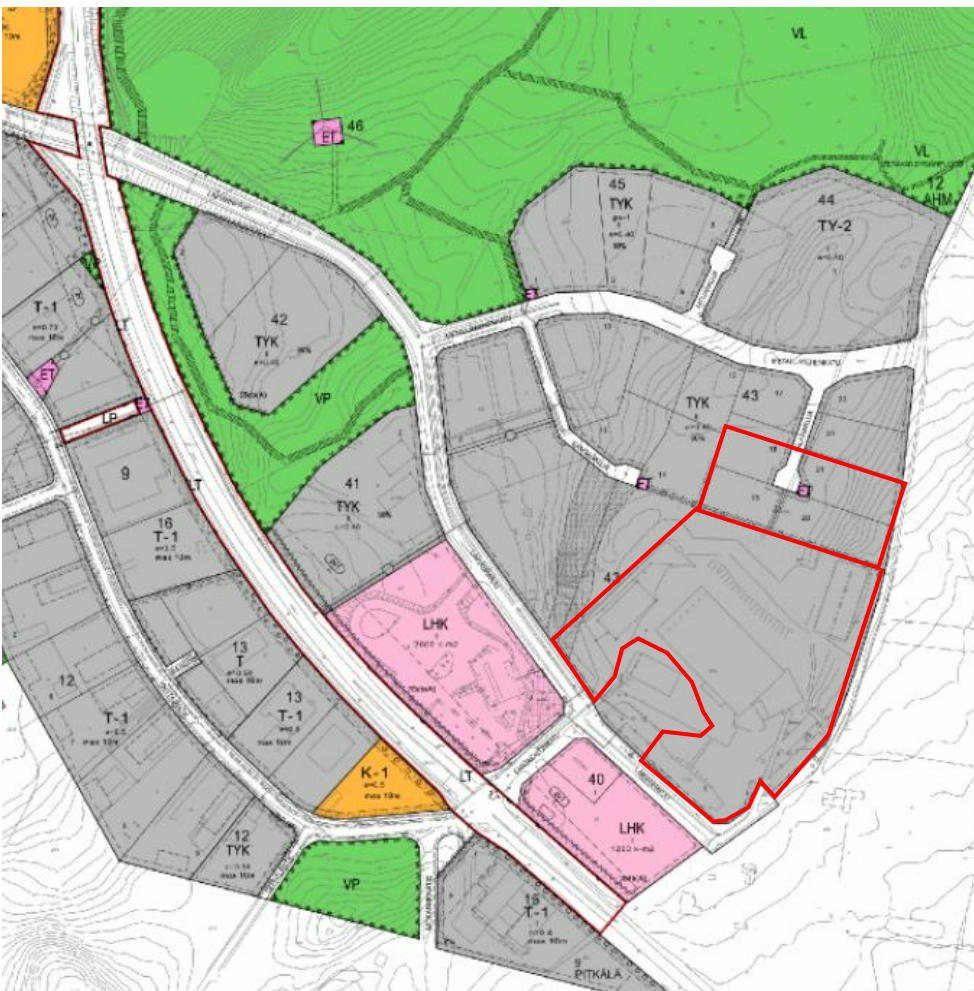
Kaavoitettavan alueen pinta-ala:
 $16\,457,2\text{ m}^2$ (ostettu) + $48\,902\text{ m}^2$ (vanha)
 $= 65\,359,2\text{ m}^2$.

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

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

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

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



3 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TARVE, TAVOITTEET JA TOTEUTUS

<p>ASEMAKAAVAN LUONNE</p>	<ul style="list-style-type: none"> •Asemakaava on luonteeltaan vähäinen. •MRA 27§: nähtävilläolot 14vrk •Hallintosääntö 9§ 27 mom.: KH vahvistaa kaavan
<p>TARVE</p>	<ul style="list-style-type: none"> •Asemakaavan muutos laaditaan SEW - Industrial Gears Oy:n laajennuksen tarpeisiin. •SEW on ostanut alueen Karkkilan kaupungilta 28.10.2019.
<p>TAVOITTEET</p>	<ul style="list-style-type: none"> •Asemakaavan 203/2012 sitovan tonttijaon tonttien 18, 19, 20 ja 21 yhdistäminen tontiksi 18 sekä siihen liittyvien ET- ja katualueen liittäminen osaksi sitä. •Rakennusoikeudeksi tulee 4 800k-m². •SEW:n nykyisen tontin liittäminen tähän kokonaisuuteen.
<p>ALOITE / KAAVOITUSSOPIMUS</p>	<ul style="list-style-type: none"> •Kaavamuutoksen laatii Karkkilan kaupunki osana kaupan ehtoja. •SEWille ei tule kaavamuutostkustannuksia, eikä kaavoitussopimusta tarvita.
<p>TOTEUTUS / MAANKÄYTTÖSOPIMUS</p>	<ul style="list-style-type: none"> •SEW toteuttaa alueen omalla kustannuksellaan. •Maankäyttösopimusta ei tarvita.
<p>AIKATAULU</p>	<ul style="list-style-type: none"> •Kaavamuutos laaditaan vuoden 2020 aikana.
<p>KAAVAN LAATIJA / KONSULTTI</p>	<ul style="list-style-type: none"> •Kaavakartan ja asemakaavan seurantalomakkeen laatii arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen. •Kaavoituspäällikkö vastaa muiden kaava-asiakirjojen tuotannosta.
<p>SELVITYKSET</p>	<ul style="list-style-type: none"> •Alueen asemakaava on vuodelta 2012, eikä alueella ole sen jälkeen tapahtunut muutoksia. •Kaava-alueen rajausta ja käyttötarkoitus eivät muutu. Uusia selvityksiä ei tarvita. •Pohjavesialueiden osalta Uusimaa-Kaava 2050:n uudet aluerajaukset.

4 LÄHTÖTIEDOT

PAIKKA JA
YMPÄRISTÖ

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

MELU

- SEWin toiminta on ympäristöhäiriötä tuottamatonta konepajateollisuutta.

RAKENNUSKANTA

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

KULTTUURIHISTORIA

- Alueella ei ole kulttuurihistoriallisia arvoja.

MAISEMA

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

MAANOMISTUS

- SEW omistaa koko kaavamuutoskohteen (kk 28.10.2019).

POHJAKARTTA

- Alueen pohjakartta ei vastannut nykytilannetta ja se päivitettiin.

HULEVEDET

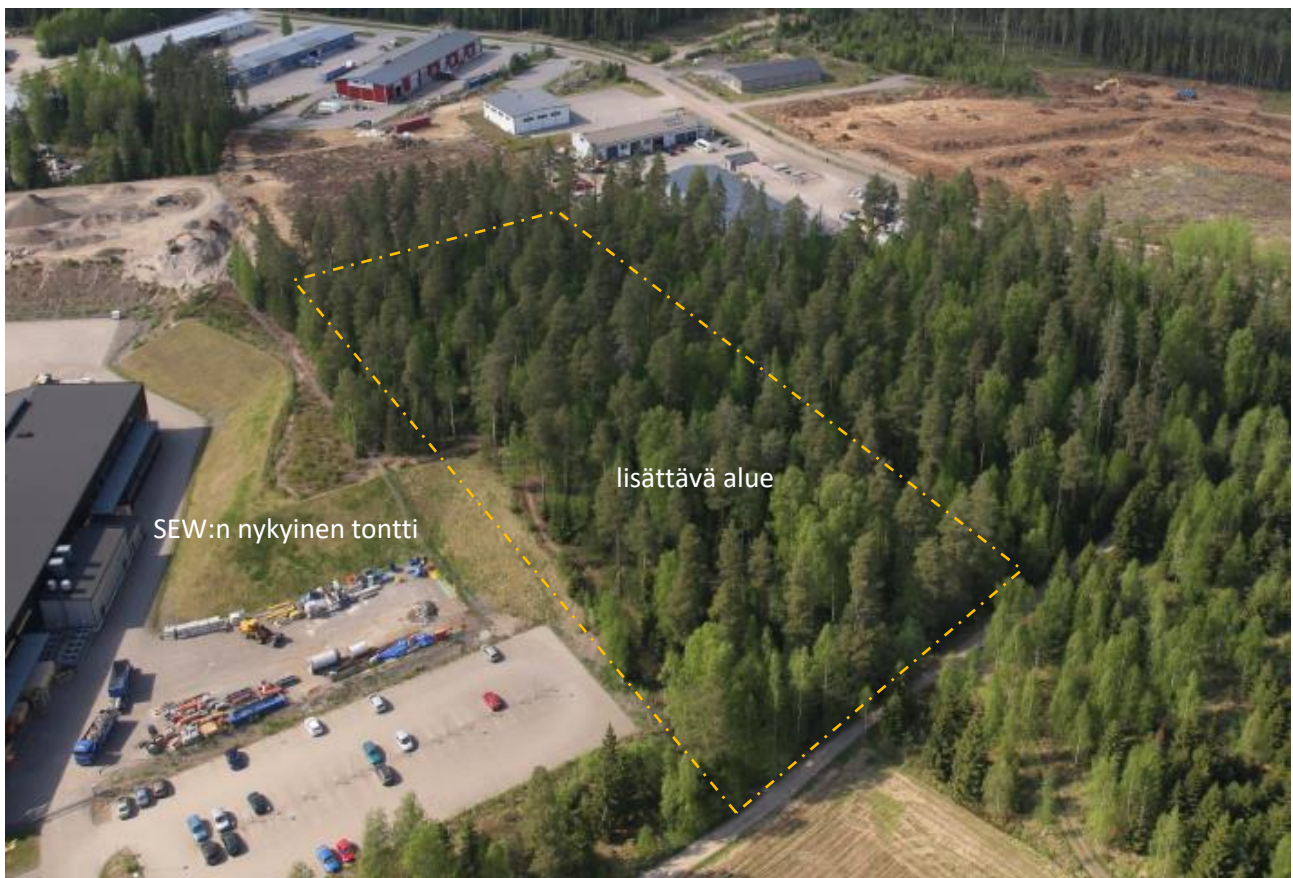
- Laajan tontin hulevesien johtaminen suoraan kaupungin sadevesiviemäriin ei ole mahdollista ilman viivytyksenttiä.
- Alueen maaperä soveltuu hyvin hulevesien imeytykseen, joten niiden kerääminen ja imeyttäminen tontilla on mahdollista.

Kaavamuutoksella lisättävä alue SEW:n nykyiseen tonttiin kauppakirjassa.



LUONNONYMPÄRISTÖ

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



MAAPERÄ

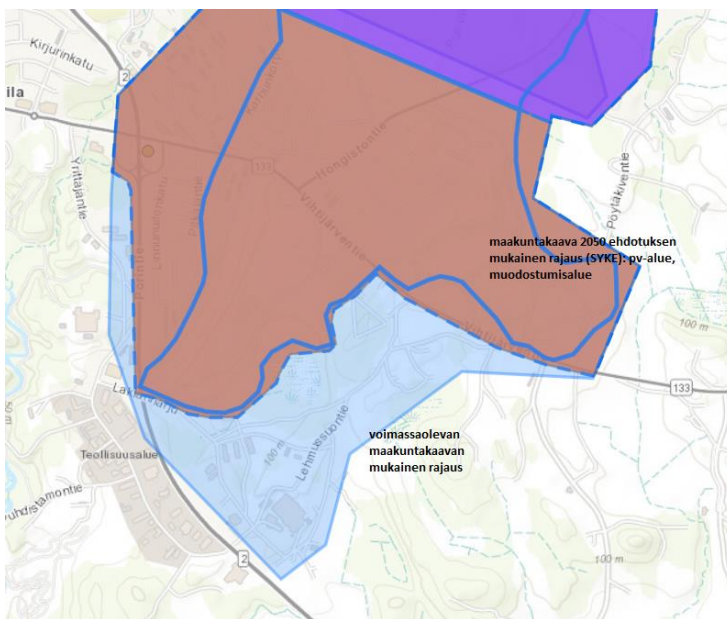
- Hiekkaa, kuten muukin teollisuusalue.
- Viereisillä tontilla tehdyn maaperätutkimuksen mukaan kallio tulee vastaan noin 4m:ssä.
- Maaperä soveltuu hyvin hulevesien imeytykseen tontilla.

MAASTON MUODOT

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

POHJAVESIALUEET

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



Pohjavesialuerajauksen tarkastuksen mukaan alue ei enää kuulu tärkeään pohjaveden muodostumisalueeseen.

LIIKENNEVERKKO JA KULKUYHTEYDET

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

KUNNALLISTEKNIikka

- Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia kunnallistekniseen verkostoon.

5 KAAVATILANNE



korttelialue
enintään
oneistotala



Alueella ei ole vireilläolevia asemakaavoja

Voimassaolevat asemakaavat 151 ja 203:

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



OYK 2014:

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



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

Ei ristiriitaa maakuntakaavan kanssa.

6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Merkitykseltään vähäisissä kaavamuutoksissa ei tarvita MRL 66§

7 OSALLISET JA OSALLISTUMINEN

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

Osallisia ovat:

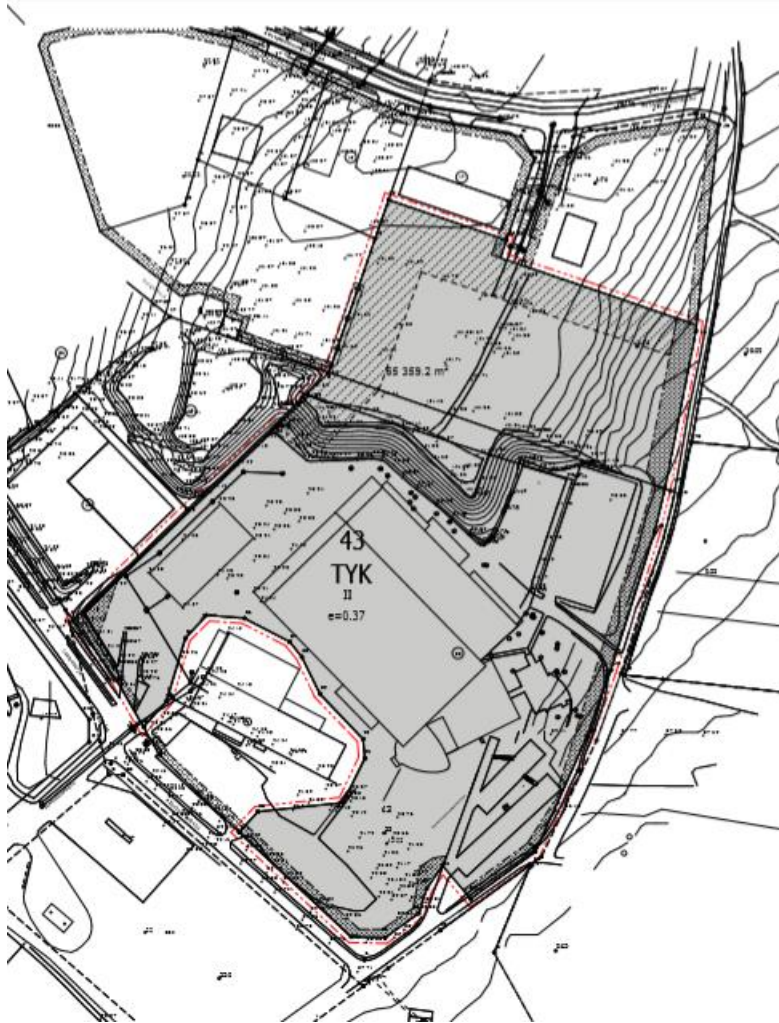
1. Kaava-alueen ja lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat
2. Kaava-alueen ja lähiympäristön asukkaat sekä muut mahdolliset alueen sekä lähiympäristön käyttäjät,
3. Kaupungin toimialat, joita kaava koskee:
mittaus- ja kiinteistötoimi, yhdyskuntatekniikka, vesihuoltolaitos, tilapalvelu, rakennusvalvonta,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

8 KAAVOITUSPROSESSI JA OSALLISTUMINEN



9 KAAVARATKAISU JA LASKELMAT

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



TYK

Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa myymälä- ja toimistotiloja enintään 20%, kuitenkin enintään 30% tontille rakennettujen rakennusten kerrosalasta. Myymälätilojen huoneistoala saa olla enintään 1500 m². Korttelissa suoritettavia maanrakennustöitä ja maisemaa muuttavia toimenpiteitä varten on haettava MRL 128§:n maisematyöluva. Liikenne, säilytys- ja varastointialueen laajennus tarvitsee toimenpideluvan, joka sisältää hulevesisuunnitelman.



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

1 Kaavoitettavan alueen pinta-ala: 16 457,2m² (ostettu)+ 48 902 m² (vanha) = **65 359,2 m²**.

2 Ostetun / liitettävälle määräalalle on ostettu 4 800 k-m² rakennusoikeus. Nykyisen tontin rakennusoikeus on 0,4*48 902 k-m² = 19 560,8 k-m². Muodostettavalle tontille tulee rakennusoikeudeksi 4000 k-m²+ 19 560,8 k-m² = 24 360,8 k-m². Muodostettavan tontin tehokkuudeksi e tulee 24360,8/65 359,2 = **0,37**

3 Tontin maapohjan rakentamiselle ei aseteta rajoittavaa prosenttiosuutta.

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

5 Tontin piharatkaisut edellyttävät toimenpidelupaa, jossa on tontin hulevesisuunnitelma.

10 VALMISTELIJAT JA YHTEYSTIEDOT

- Kaavoituspäällikkö Mariitta Vuorenpää
- Arkkitehti Olli Kumpulainen

Kaavoituspäällikkö

etunimi.sukunimi@karkkila.fi

puh: 044 4675 458

Postiosoite

KARKKILAN KAUPUNKI
KAUPUNKIKEHITYKSEN TOIMIALA
KAAVOITUS
PL 50
03601 Karkkila

Käyntiosoite

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

PÄIVÄYS

Karkkilassa 17.9. toukokuuta 2020
Kaavoituspäällikkö Mariitta Vuorenpää