

224

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS
& 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 17. PÄIVÄNÄ SYYSKUUTA 2020 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

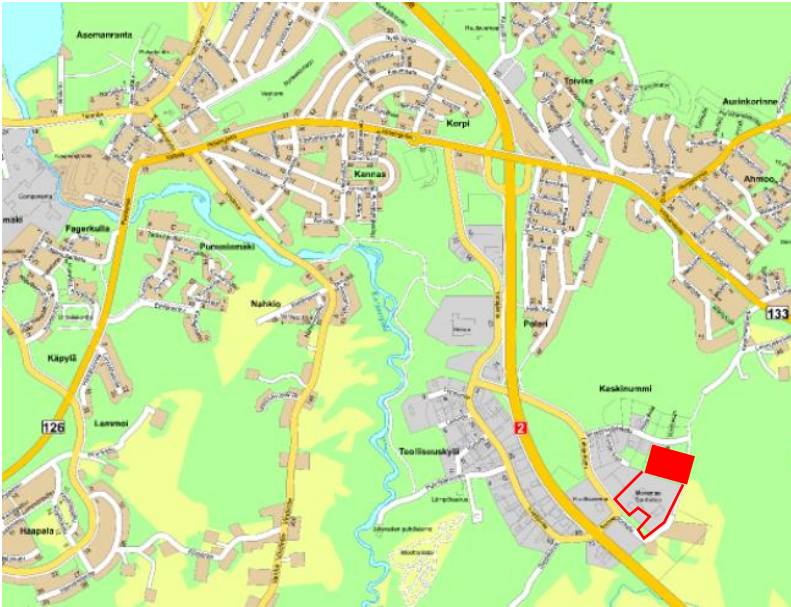
1 TUNNISTETIEDOT

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:	14.10.-27.10.2020
Hyväksymispvm:	2.11.2020
Voimaan:	

LIITTEET:

KAAVAKARTTA

2 KAAVAMUUTOSALUEEN SIJAINTI JA RAJAUS



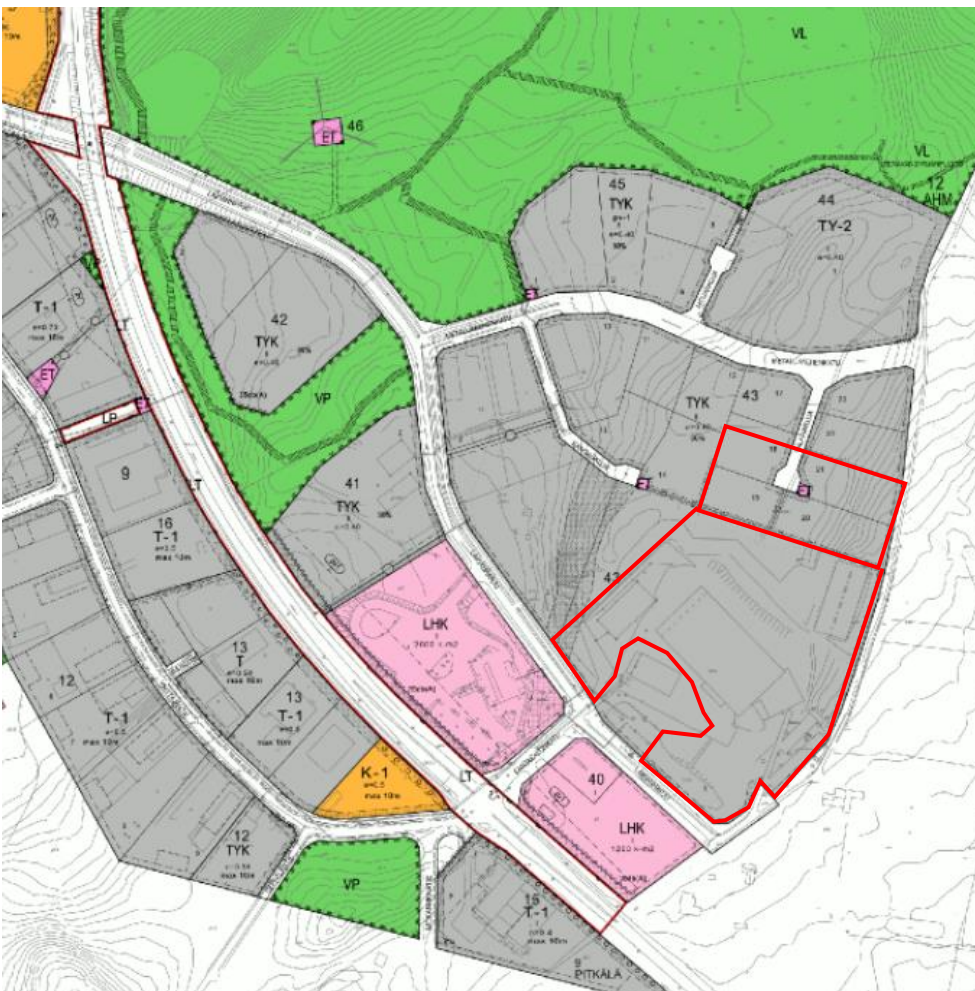
Kaavoitettavan alueen pinta-ala:
 $16\,457,2\text{ m}^2$ (ostettu) + $48\,902\text{ m}^2$ (vanha)
 $= 65\,359,2\text{ m}^2$.

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

ASEMAKAAVAN LUONNE	<ul style="list-style-type: none"> •Asemakaava on luonteeltaan vähäinen. •MRA 27§: nähtävilläolot 14vrk •Hallintosääntö 9§ 27 mom.: KH vahvistaa kaavan
TARVE	<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.
TAVOITTEET	<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.
ALOITE / KAAVOITUSSOPIMUS	<ul style="list-style-type: none"> •Kaavamuutoksen laatii Karkkilan kaupunki osana kaupan ehtoja. •SEWille ei tule kaavamuutostukustannuksia, eikä kaavoitussopimusta tarvita.
TOTEUTUS / MAANKÄYTTÖSOPIMUS	<ul style="list-style-type: none"> •SEW toteuttaa alueen omalla kustannuksellaan. •Maankäyttösopimusta ei tarvita.
AIKATAULU	<ul style="list-style-type: none"> •Kaavamuutos laaditaan vuoden 2020 aikana.
KAAVAN LAATIJA / KONSULTTI	<ul style="list-style-type: none"> •Kaavakartan ja asemakaavan seurantalomakkeen laatii arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen. •Kaavoituspäällikkö vastaa muiden kaava-asiakirjojen tuotannosta.
SELVITYKSET	<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

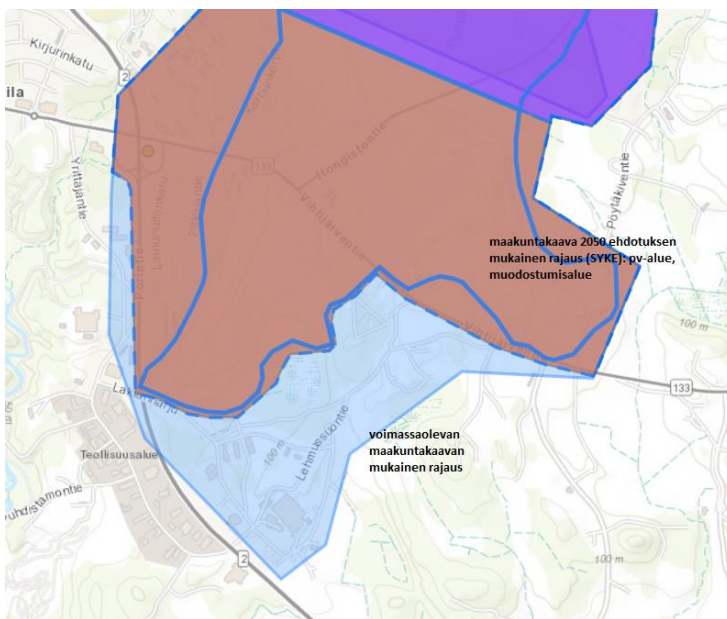
- Hiekkaa, kuten muukin teollisuusalue.
- Viereisillä tontilla tehdyn maaperätutkimuksen mukaan kallio tulee vastaan noin 4m:ssä.
- Maaperä soveltuu hyvin hulevesien imeytykseen tontilla.

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.
- **Kaavaluonnos ja OAS olivat nähtävillä KH 22.6.2020 §190** nähtävillä 29.6.-5.8.2020 ja tiedotuskirjeet lähetettiin naapureille: 224-12-43-12, -15, -16, -17, 224-401-9-52, -28-58, -28-59, -12-1 sekä SEW Industrial Gears Oy:lle. Kuulutukset molemmissa paikallislehdissä. Nähtävilläoloaikana ei annettu yhtään mielipidettä. SEW:n ja kaupungin rakennusvalvonnan ja yhdyskuntatekniikan toimialojen kommenttien pohjalta kaavaan lisättiin luiskamerkintä sekä maisematyöluvan ja hulevesisuunnitelmaa edellyttävän toimenpideluvan teksti.
 - **Kaavaehdotus oli nähtävillä KH 28.9.2020 224§ 14.10. - 27.10.2020** ja tiedotuskirjeet lähetettiin naapureille: 224-12-43-12, -15, -16, -17, 224-401-9-52, -28-58, -28-59, -12-1 sekä SEW Industrial Gears Oy:lle. Kuulutukset molemmissa paikallislehdissä. Nähtävilläoloaikana ei annettu yhtään muistutusta.

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
- kaava ei sellaisia muutoksia, joten lausuntopyyntöä ei tarvita
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.



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 28.10. toukokuuta 2020
Kaavoituspäällikkö Mariitta Vuorenpää