

*Fasilitointi 19.12.2020 Kaavoituspäällikkö  
Maanomistus- ja tonttivarantokartat:  
paikkatietoinsinööri Jani Hallenberg*



# MAAPOLIITTINEN OHJELMA 2021 - LIITE

## Karkkilan asemakaavoitettu tonttivaranto 2020

### Ongelmat, tavoitteet ja maapolitiikka

Työryhmä:

Setälä, Jokela, Hallenberg, Rautiainen, Vuolukka,  
Oravala, Iivari, Vuorenperä

## KARKKILA

## ASEMAKAAVOITETTUIJEN TONTTIEN VARANTO

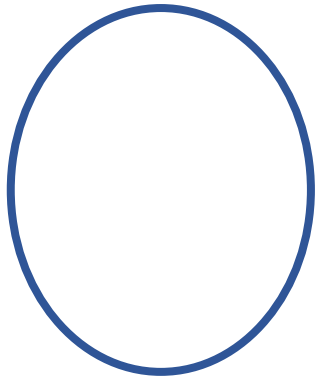
25.11.2020

SYKSY 2020

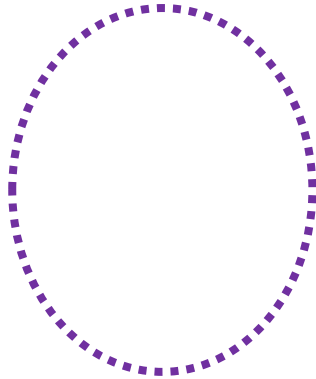
OMAKOTI-TONTIT	TYHJIÄ KPL	asemak. tontteja	kuntek. valmius	yksityiser maalla	kuntek. valmius	kaupungin maalla	kutek. valmius	tonttien rakennusoikeus k-m2					yli 300	YHT k-m2	huom.
								100	150	200	250				
VATTOLA II	AO/AP	65	48	52	43	13	5	8	12	13	16	16	14 000		
muu VATTOLA	AO/AP	16	16	16	16	0	0	0	4	3	7	2	3 550		
TUORILA	AO/AP	132	42	87	37	45	5	1	0	27	93	11	32 050		
NAHKIO+PM.	AO/AP	32	21	29	19	3	2	0	4	14	6	8	7 300		
HAAPALA	AO/AP	103	25	6	5	97	20	0	10	59	31	3	21 950		
AHMOO	AO/AP	77	32	15	14	62	18	0	0	5	25	47	21 350		
	AO/AP	30	9	20	8	10	1	0	4	13	8	5	6 700		
		455	193	225	142	230	51	9	34	134	186	92	106 900		
			42 %	49 %	63 %	51 %	22 %								
Nyhkälä/Korpi	AO/AP	4	4	2	2	2	2	0	0	0	2	0	500		
Massak./Kann	AO/AP	2	2	2	2	0	0	0	0	0	2	0	500		
Koliseva_Pola	AO/AP	9	9	7	7	2	2	0	1	0	0	8	2 550		
Huhti/Sudetti	AO/AP	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0		
Fagerk.+Hauk.	AO/AP	13	8	11	8	2	0	0	2	3	5	3	3 050		
		29	24	23	20	6	4	0	3	3	9	11	6 600		
YHTEENSÄ		484	217	248	162	236	55	9	37	137	195	103	227 000	k-m2/as 70	
			45 %	51 %	65 %	49 %	23 %						3 243	as.	

RIVI- JA KERROSTALOT.	TYHJIÄ KPL	asemak. tontteja	kuntek. valmius	yksityisen maalla	kaupungin maalla	kutek. valmius	tonttien rakennusoikeus k-m2				YHT k-m2	huom.	
VATTOLA II	AP-1	1	1	1	0						2600	2 600	ryhmär.
	AP-1	1	1	1	0						1500	1 500	ryhmär.
	A-1	1	1	1	0						1700	1 700	ryhmär.
muu VATTOLA	AR	1	1	1	0						250	250	lisäksi tr
TUORILA	AR	2	0	2	0						300	600	
NAHKIO+PM.	AR	1	0	1	0						1570	1 570	
	AR	1	0	1	0						2970	2 970	
	AR	1	1	1	0						1600	1 600	
	AR	1	1	1	0						1600	1 600	
HAAPALA	AR	6	0	0	6	6		1	2	3		1 600	
AHMOO	AR	1	1	1	0						1330	1 330	
	AR	1	1	1	0						2050	2 050	k-m2/as
		18	8	12	6							19 370	60
			44 %	67 %	33 %							323	as.
Massak./Kann	AK-2	2	2	2	0						1200	1 200	rak.AP
	AK-1	1	1	1	0						1450	1 450	rak.AP
	A-2	1	1	0	1	1					700	700	
Koliseva_Pola	AK	1	1	1	0						1200	1 200	
Huhti/Sudetti	AK	1	0	1	0						6600	6 600	
	AK	1	1	0	1	1					1500	1 500	
	AK	1	1	0	1	1					1100	1 100	
	ALK	1	1		1							0	?
	AR	1	1	1	0						2790	2 790	
Fagerk.+Hauk.	AR	1	0	0	1						1460	1 460	
	AR	1	1	0	1	1					560	560	
	AK	1	0	0	1						4570	4 570	k-m2/as
		13	10	6	7							23 130	60
			77 %	46 %	54 %							386	as.
<b>YHTEENSÄ</b>		<b>31</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>13</b>							<b>42 500</b>	
			<b>58 %</b>	<b>58 %</b>	<b>42 %</b>							<b>708</b>	as.
<b>YHTEENSÄ</b>	tontteja	<b>515</b>	<b>235</b>	<b>266</b>	<b>249</b>							<b>269 500</b>	k-m2
<b>ASUMISTA</b>			<b>46 %</b>	<b>52 %</b>	<b>48 %</b>							<b>3 951</b>	as.

# Tonttivarannon analysointi ja toimenpiteet

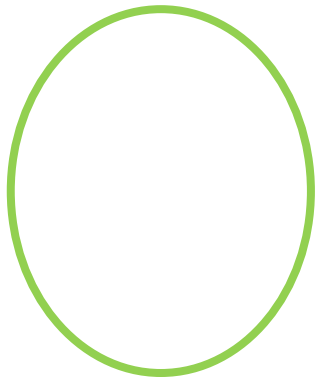


Kaupungin:  
-aktiivinen  
-markkinointi!

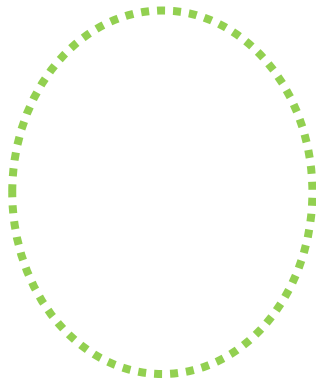


Kaupungin:  
- kaavan arviointi  
- kaavamuutoskohde

Toimenpiteen  
kiireellisyys /  
prioriteetti:  
**I II III IV**



Maanomistaja-  
neuvottelu:  
-aikataulu  
-markkinointi



Maanomistaja-  
neuvottelu:  
-kaavan arviointi  
-kaavamuutos?

# AHMOO 1

- AP/AO-tontti
- AR-tontti
- X Yksityisessä omistuksessa
- Ei kunnallistekniikkaa



# AHMOO 1 - Aurinkorinne

## Ongelmat:

- Yli 70 tontin varanto seisoo
- Kunnallistekniikka valmiina yli 30 tontilla
- Muodikasta maalämpöä ei voi rakentaa, koska PV-alueita
- Rakentamishojeet sotketaan rakentamistapaohjeisiin ja pidetään hankalina.  
Rakentamishoje on luonteeltaan opas.

## VAHVUUDET:

- Hongistontien kl-väylä keskustaan asti
- Markkinointianimaatio on.

## TOIMENPITEET:

- **TONTTIMARKKINOINTI! I**
  - Profiilin korotus
  - infotilaisuuksia
- kunnallistekniikan jatko prior. **IV**
- Päivitetään rakentamishoje helpommin lähestyttäväksi. **I**



# AHMOO 2

## **Ongelmat:**

- Pääasiassa yksityisiä tontteja toteutumatta – ei ongelma, koska ei kt:aa
- Urheilukentäntien pienet tontit ja YO ovat kaukana – ei kt:aa >> kaavan uudelleenarviointikohde

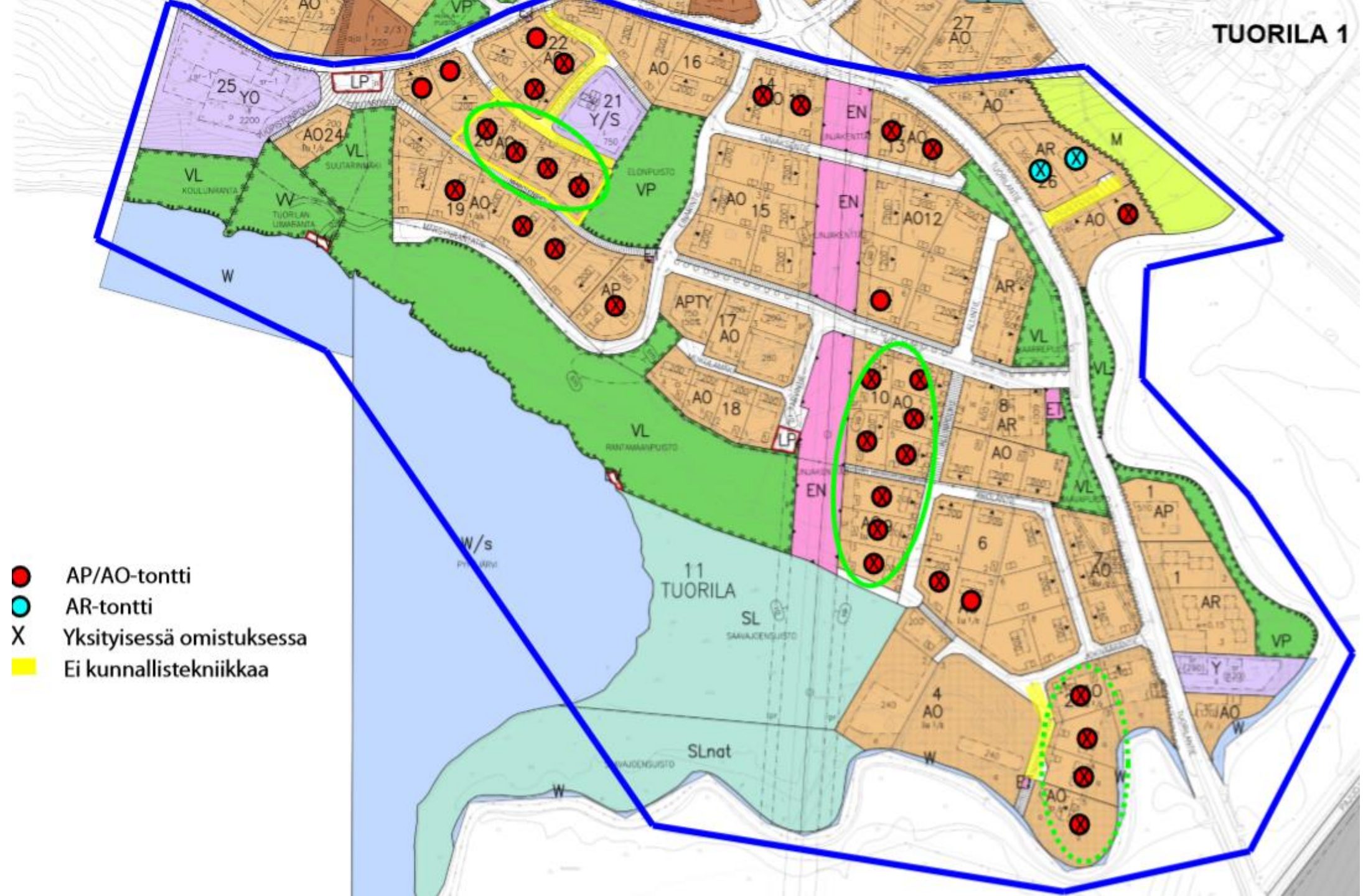
## **Vahvuudet:**

- Hyvä yhteys keskustaan
- Urheilukentän tielle voidaan vetää viettoviemäri ja yhdistää se suunnitteilla olevaan pumppaamoon

## **TOIMENPITEET**

- Urheilutien kaavamuutoskohde **II**: isot tontit lisääisivät tonttitarjontaa
- Mäntytien kulmatontit myyntiin (2) **I**
- Urheilukentäntien kentän perusparannus
- Kt-toteutus **IV**





- AP/AO-tontti
- AR-tontti
- X Yksityisessä omistuksessa
- Ei kunnallistekniikkaa

# TUORILA 1

## Ongelmat:

- Alueen halki kulkeva sähkölinja laskee läheisten tonttien arvoa ja houkuttelevuutta (yksityisiä): Märsyntiellä toteutumaton rypäs yksityisiä tontteja
- Saavajoen tulvarajan alapuolella ja OYK2014:n VL alueella on yksityisiä tontteja 4
- Elonkujan – Jussilanpolun kt- ei rakennettu – yksityiset tontit hienossa rinteessä järvinäköalalla – mikä on rinteiden rakennettavuus ja pihan toimivuus?

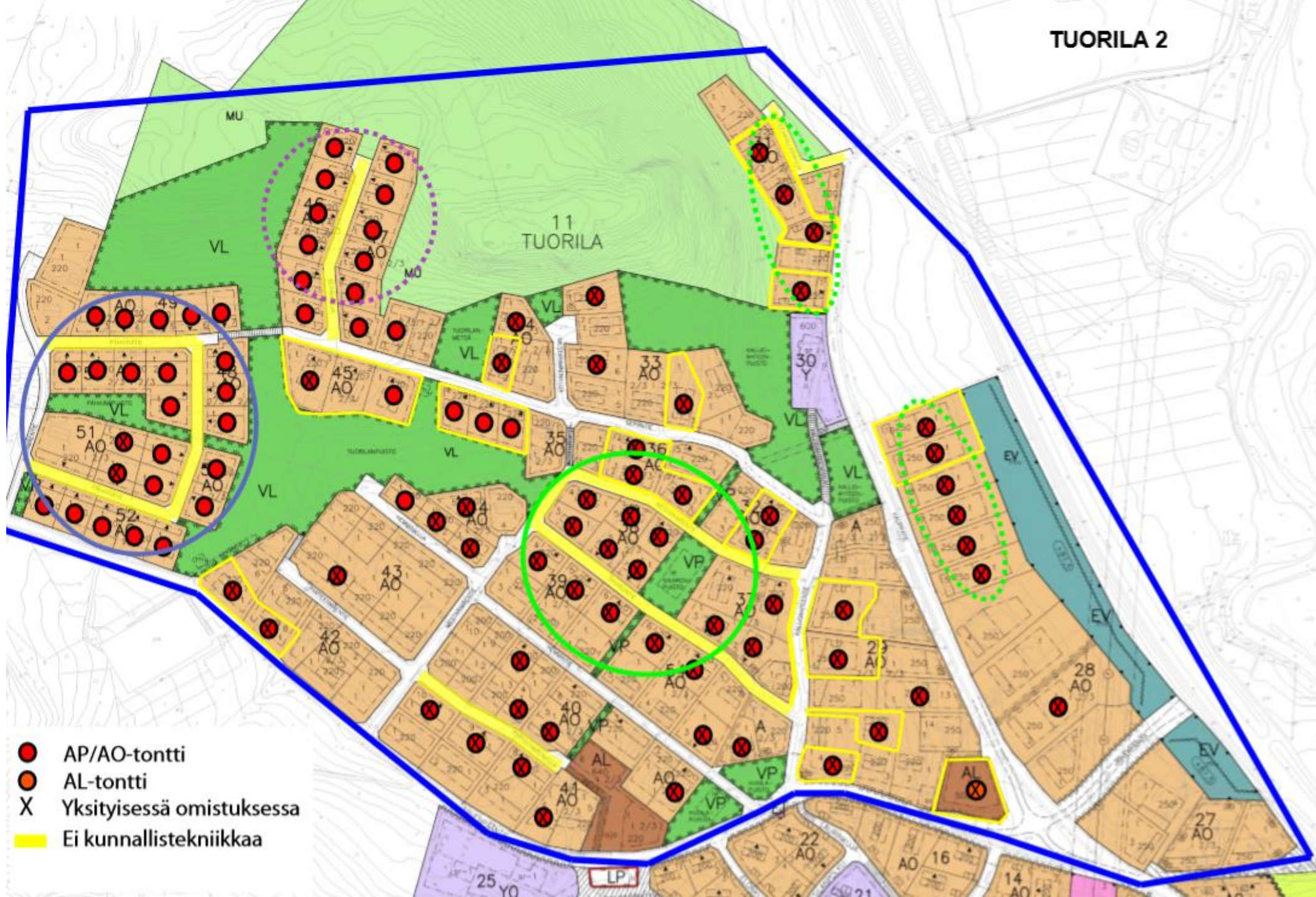
## Vahvuudet:

- Tuorilan ala-aste
- Paljon järvinäköalatontteja
- Märsynrantatie kokonaan myyty!

## TOIMENPITEET

- Elonkujan tonteista maanomistajaneuvottelu (Tapio Helenius) + Märsyntien peltotontit I
- Tuorilantien liikenneympyrä II
- Vt2:n risteyksen siirtämistavoite – toteutuminen epävarma
- Saavajoen tulvarajatonttien asemakaavan vanhentuneisuuspäätös (KH), asemakaavamuutos ja maanomistajaneuvottelu I

# TUORILA 2



# TUORILA 2

## Ongelmat:

- Paljon rakentamatonta kt:aa yksityisille tonteille (Jos yksityinen myy/hakee rak.lupaa tontille, jolle ei ole kt:aa, on kaupungin velvollisuus rakentaa kt kohtuullisessa ajassa)
- Yksityisten tonttien Piirteenmäenkujan, Sikariontien ja Mestarimäentien kt:n rakentamisen ennakointi (satoja tuhansia euroja...)
- Yksityisiä tontteja Kauppatien varrella lähellä vt2:sta = ei hyviä/houkuttelevia
- Sepänkujan tontit ovat liian jyrkässä rinteessä
- Kauppatien nopeudet
- Tuorilan vt2-liittymän huono sijainti
- Saavajoen tulvarajan alapuolella olevat tontit

## Vahvuudet:

- Tuorilan ala-aste, keskusta lähellä
- Järvenpäänkylämaiseman ja Pyhäjärven läheisyys
- Pähkinätien potentiaali
- Yli 20 kaupungin tonttia tulossa tarjolle Pähkinäpuistossa

## TOIMENPITEET

- Sepänkujan asemakaavamuutos > VL, III
- Yksityisten tontit mukaan tonttimarkkinointiin
- Kauppatien tonteista maanomistajaneuvottelut
- Mestarimäentien ja Sikariontien tonteista maanomistajaneuvottelut kt:n rakentamisen ennakoimiseksi
- Saavajoen tonteista asemakaavan vanhentuneisuuspäätös?

# HAAPALA



- AP/AO-tontti
- AR-tontti
- X Yksityisessä omistuksessa
- Ei kunnallistekniikkaa

# HAAPALA

## Ongelmat:

- Ghattoutuminen: alueella huono maine ja imago, johon löytyy perusteita historiasta, mutta nyt rauhoittunut
- länsipuolella 80 tonttia toteutumatta ja ilman kt:aa.
- Karkinkadun kulmassa huono AO-tontti
- Karkinkatu pitäisi päällystää – mutta pitääkö kt uudistaa samalla – ikä?
- Maaperä? – paalutustarve?

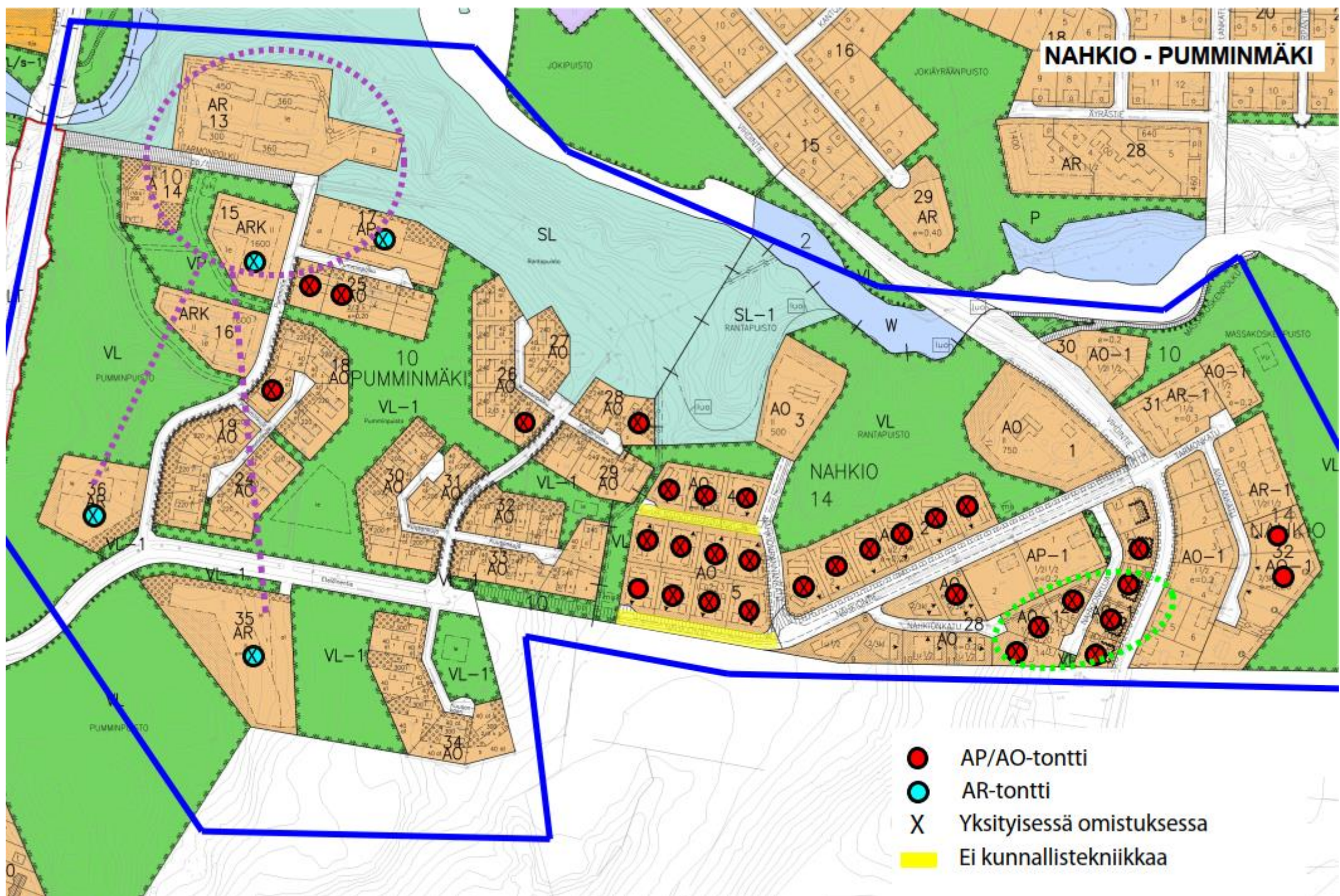
## Vahvuudet:

- Kaikki tontit kaupungin omistuksessa
- keskustaan 2,5km
- Haukkamäen ja Karjaanjoen virkistysalueiden välissä

## TOIMENPITEET

- Toteutumattomien alueiden kaavan päivitys II
  - Esim. Hemminmetsän uloke pois jne.
  - Voisi kokeilla modernia aluetta johonkin kohtaan
  - Tasearvo muistettava
- Karkinkadun AO-tontti pois markkinoinnista – kaavamuutos osana isompaa kokonaisuutta II

# NAHKIO - PUMMINMÄKI



- AP/AO-tontti
- AR-tontti
- X Yksityisessä omistuksessa
- Ei kunnallistekniikkaa

# NAHKIO & PUMMINMÄKI

## Ongelmat:

- Pumminmäen yksityiset AR tontit eivät ole toteutuneet
- Nahkionkujan ja Vihdintien yksityiset tontit toteutuneet huonosti – osa tonteista rakentamiskelvottomia sähkölinjan ja muuntamon takia

## Vahvuudet:

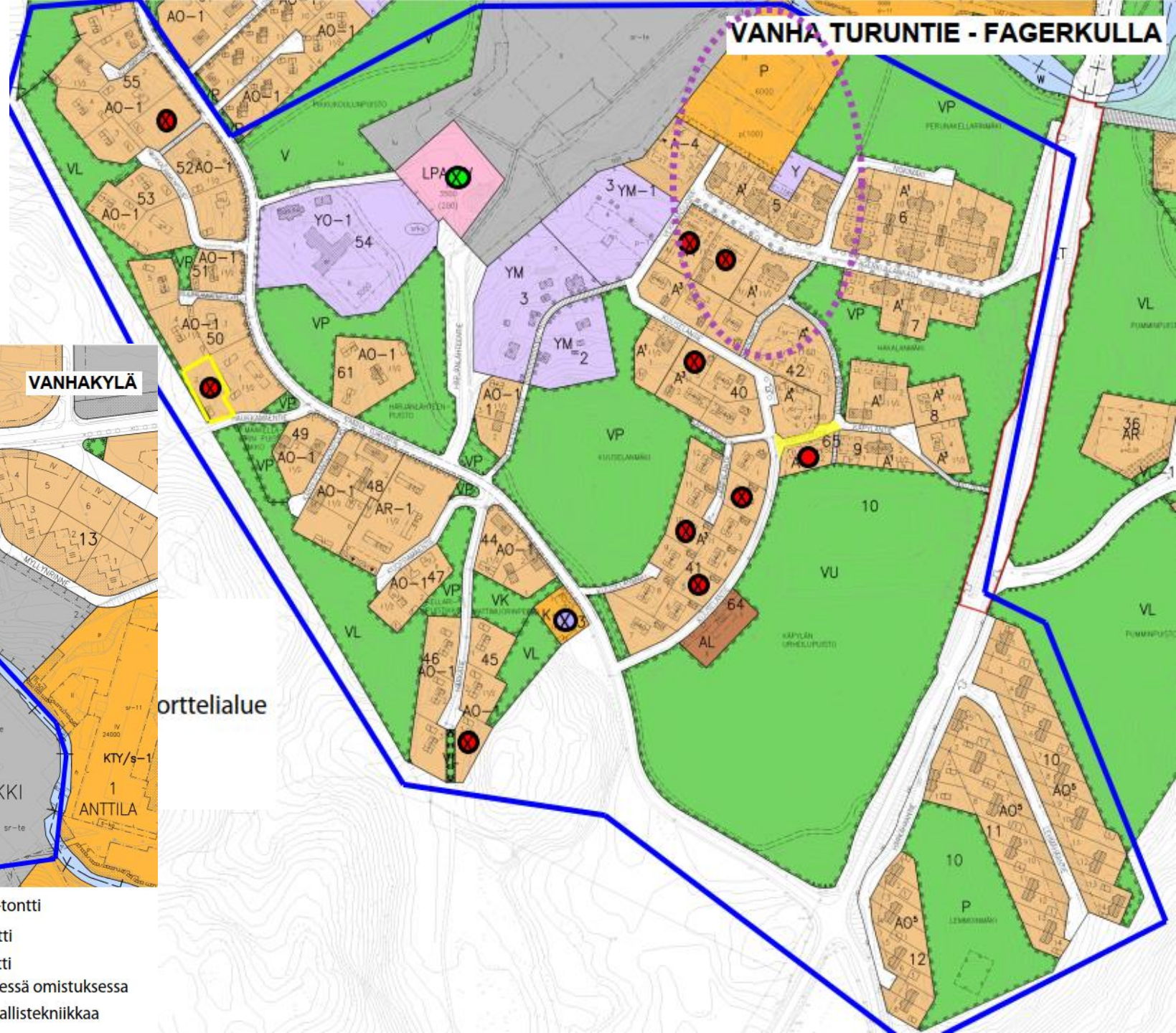
- Nahkion uusi kaava, jonka kunnallistekniikan yksityinen toteuttaa ja myy tontit – omistajalla markkinointiosaamista!

## TOIMENPITEET

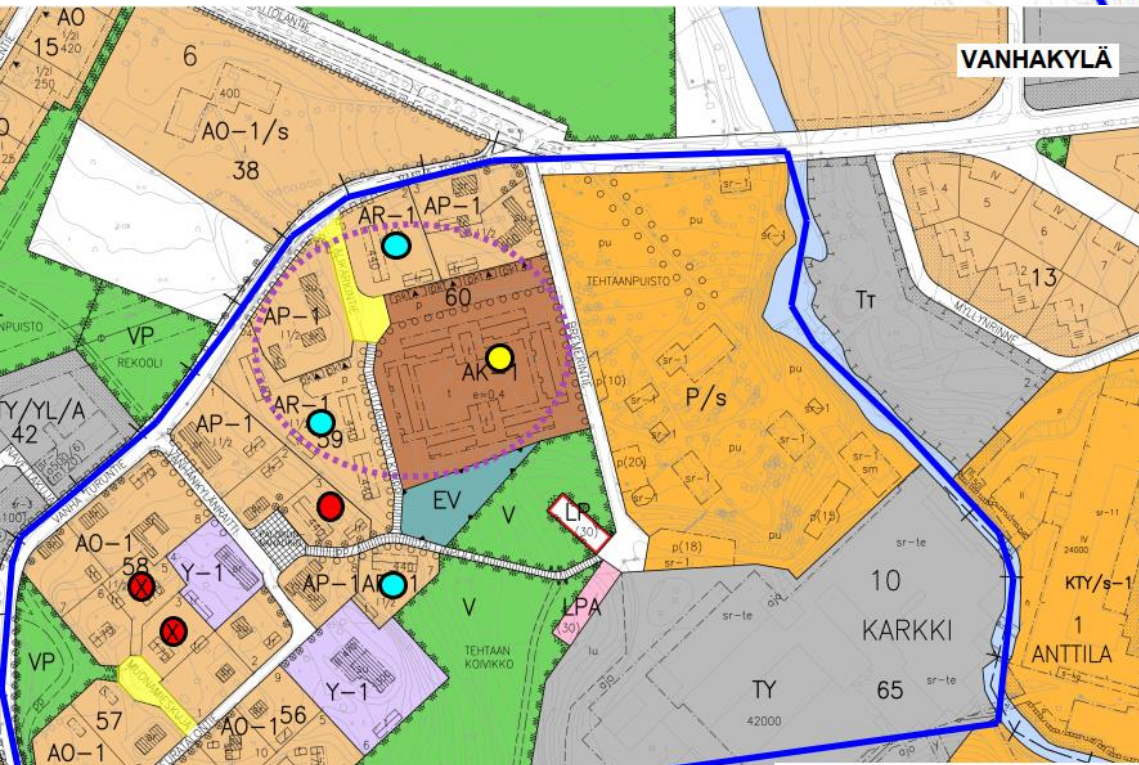
- Vihdintien tonttien kaavan päivitys III
- Tiedustellaan Liljegreniltä kt:n toteutusaikataulua I
- Nahkion kaavaan voidaan myöntää alueellinen poikkeus muodissa oleville, tummille julkisivuille, jos omistaja haluaa II
- Pumminmäen kulttuurihistoriallisesti arvokas rivitaloalue tarvitsee kaavan päivityksen – samalla tarkastellaan toteutumattomat rivitalotontit II



# VANHA TURUNTIE - FAGERKULLA



## VANHAKYLÄ



orttelialue

- AP/AO-tontti
- AR-tontti
- AK-tontti
- X Yksityisessä omistuksessa
- Ei kunnallistekniikkaa

# VANHA TURUNTIE – FAGERKULLA – VANHAKYLÄ

## Ongelmat:

- Kuuselantien – Haukkamäen alue lähes rakentunut: ei ongelmia
- Fagerkullankadun varren tonteilla talousrakennusongelmia ja tonttijakotarpeita, Hakalanpolun linjaus?
- Verälänsuoran epätarkoituksenmukainen parkkipaikka
- Bremerintien asuinkerrostalokohde ja asuinrivitalokohde toteutumatta:
  - AK-1 OYK2014 vastainen >> VL
  - AR > AP
- Rakentamaton muonamieskuja on turha nyt, mutta onko tulevaisuudessa, jos omistajat vaihtuvat?

## Vahvuudet:

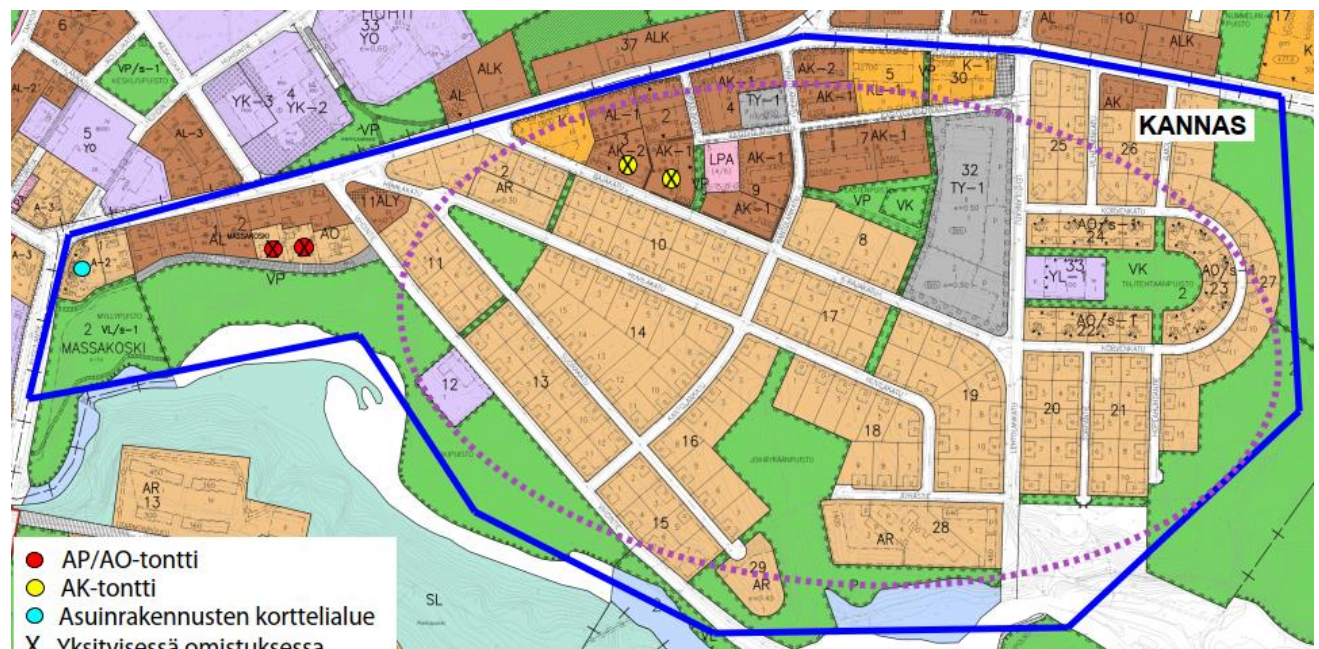
- Historiallinen kohde, jonka läheisyyteen rakentamiselle löytynee uutta kysyntää
- Hyvää potentiaalia lisätä pientalotontteja
- Alueen asukkaat

## TOIMENPITEET

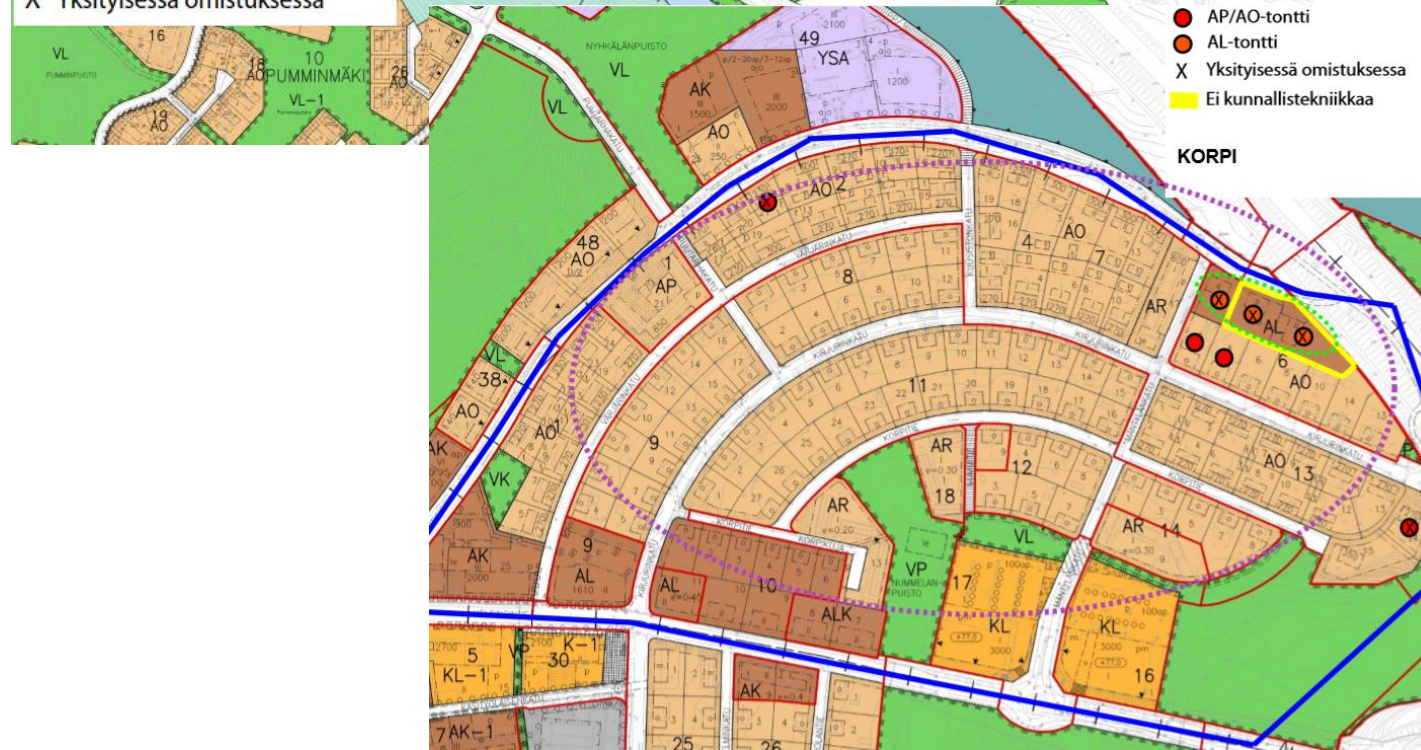
- VANHAKYLÄ  
Asemakaavan muutos AK-1 > VL, AR > AP III
- FAGERKULLA  
Jossain vaiheessa Fagerkullan kaavan päivitys tulee ajankohtaiseksi IV
- Verälänsuoran parkkikapasiteetin uudelleensijoittamisen neuvottelut tehdään kanssa I > asemakaavamuutos yhdessä Fager.

# HUHTI - NYHKÄLÄ

- AP/AO-tontti
- AR-tontti
- AK/AL-tontti
- X Yksityisessä omistuksessa



- AP/AO-tontti
- AK-tontti
- Asuinrakennusten korttelialue
- X Yksityisessä omistuksessa



- AP/AO-tontti
- AL-tontti
- X Yksityisessä omistuksessa
- Ei kunnallistekniikkaa

# KORPI – HUHTI / NYHKÄLÄ – KANNAS

## Ongelmat:

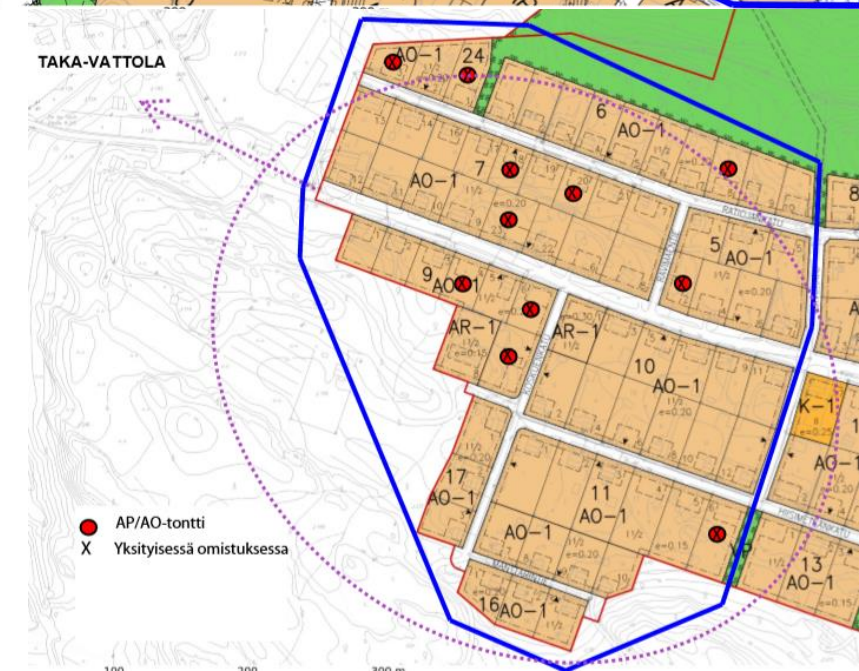
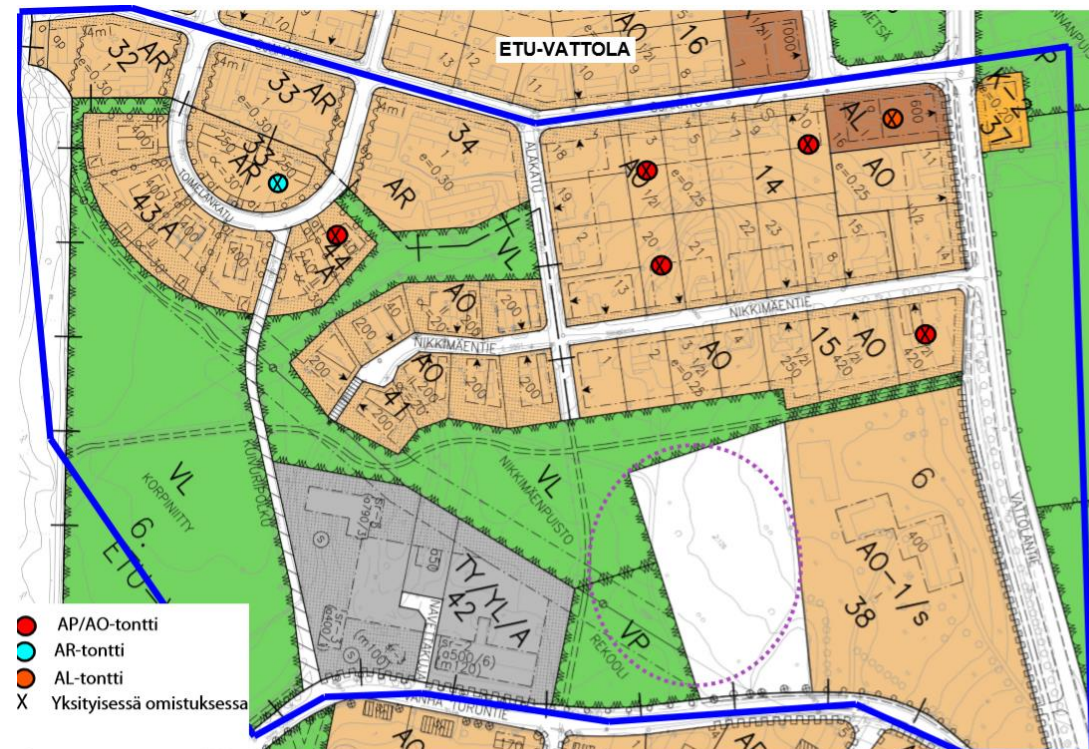
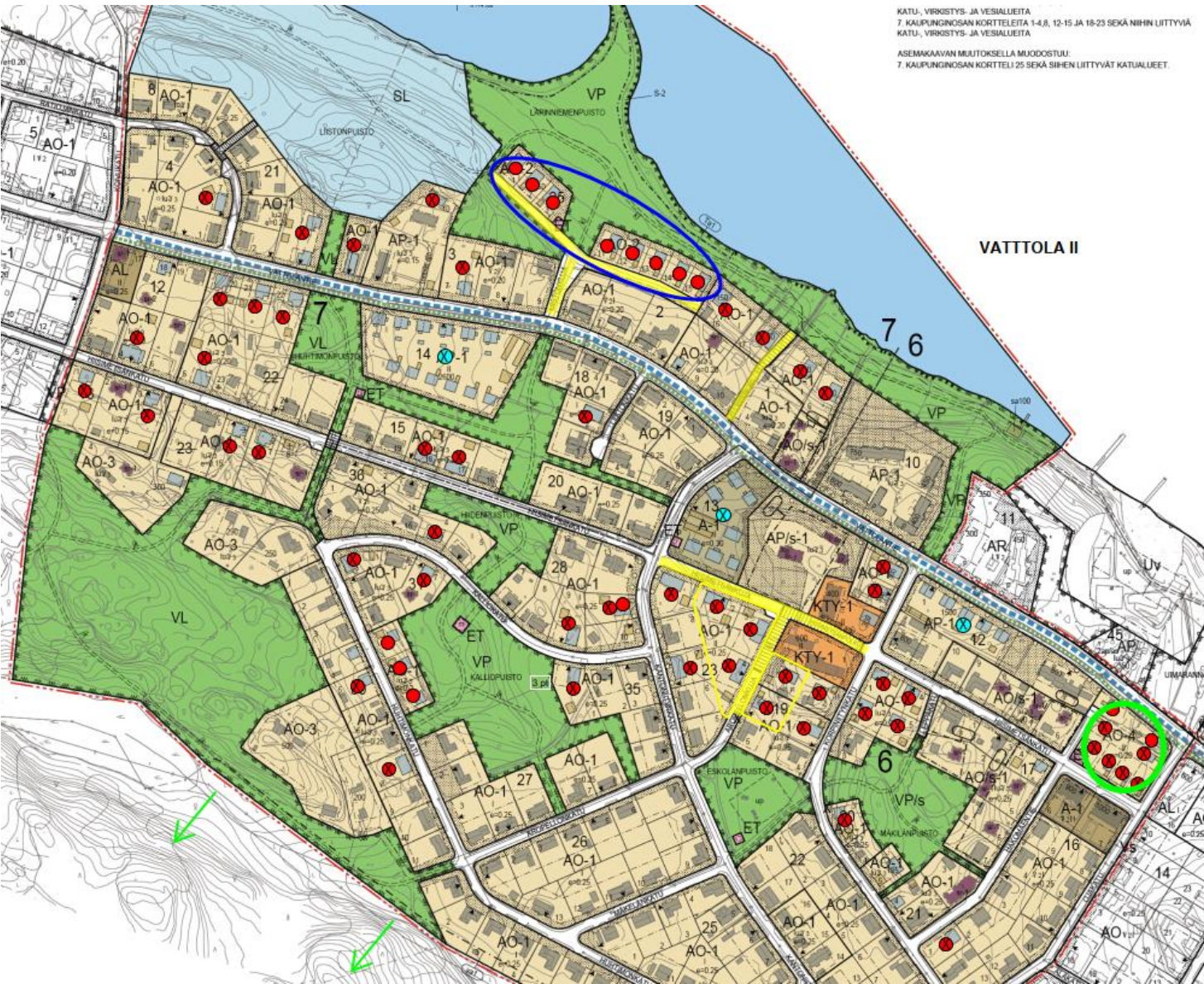
- KORPI:
  - toteutumattomia AL tontteja alueen reunalla vt2:n vieressä
  - Asemakaava vuodelta 1952 – ei ohjausvaikutusta
- HUHTI:
  - Yksityinen AL-tontti
  - Tammelantien/vt2:n AR-varaus (yleiskaavassa AP), joka ei tuossa kohdassa ole houkutteleva

## Vahvuudet:

- Keskustaa
- kulttuurihistoriaa

## TOIMENPITEET

- KORPI:
  - AL tonteista maanomistajaneuvottelut II
  - Asemakaavan päivitys II
- KANNAS:
  - Asemakaavan päivitys I
- HUHTI:
  - Helsingintien AL-tontti ostoon I
  - Helsingintien kerrostalotonttien ja Huhdintien kokonaisuuden kaavamuutos II
  - Tammelantien alueen hankinta ja kaavamuutos VL tai muuta I



# VATTOLA

## Ongelmat:

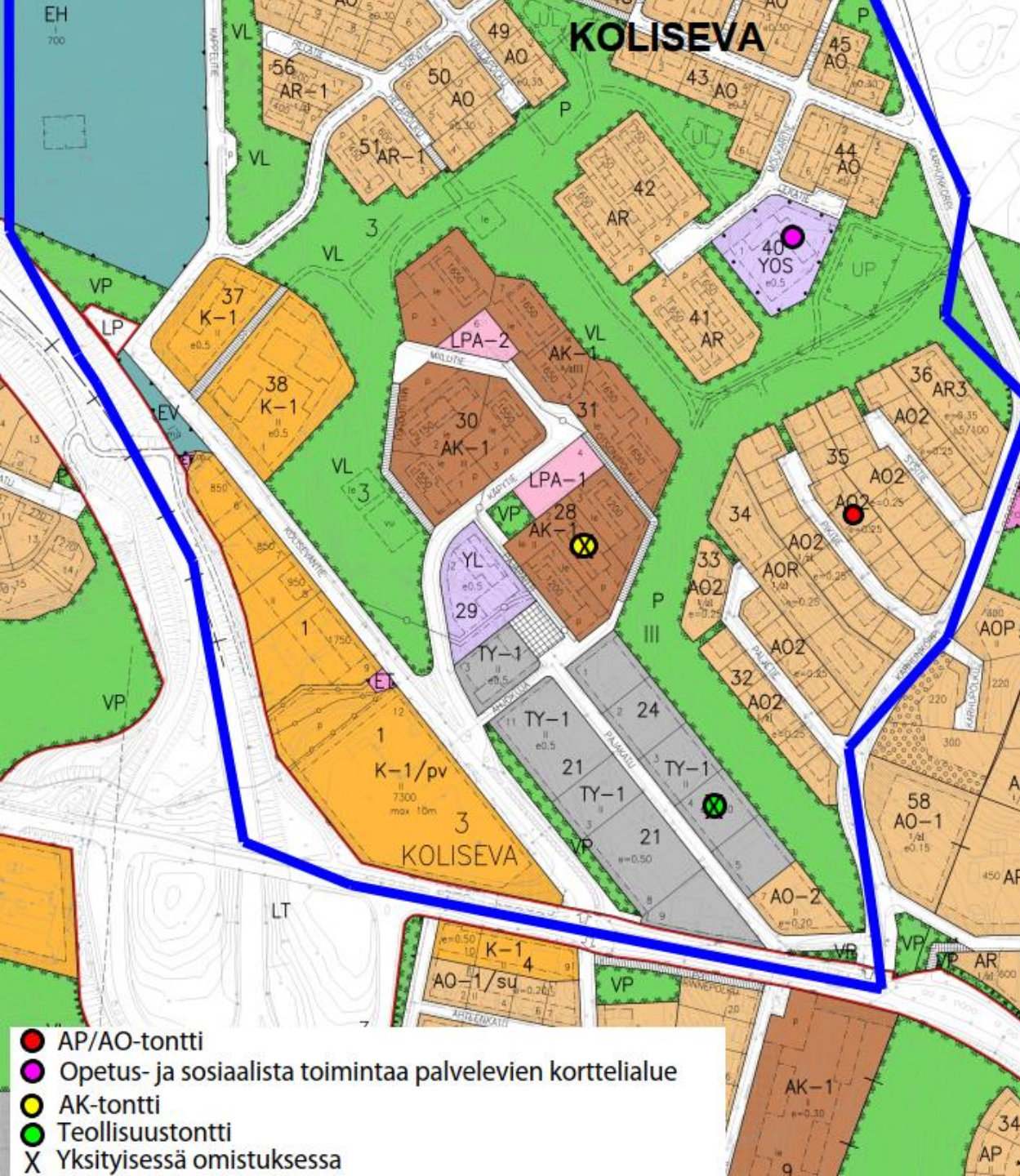
- Haukkamäen virkistysalueen metsätalous eli hakkuupaine
- ETU-VATTOLA:
  - Teleliikenteen tukiasemavastustus selvitysalueella
- VATTOLA II
  - Paljon yksityisiä tontteja, jotka ei liiku
- TAKA-VATTOLA:
  - Yksityisillä toteutumattomia tontteja siellä täällä
  - Asemakaavaa jatkettava ennen kuin hajarakentamispaine tukkii Taka-Vattolan >> erinomainen kasvusuunta

## Vahvuudet:

- Tiivis omakotialue Pyhäjärven rannalla lähellä keskustaa ja Haukkamäkeä

## TOIMENPITEET

- Haukkamäen hankinta kaupungille, neuvottelut käynnissä I
- TAKA-VATTOLA:
  - Asemakaavoituksen jatkaminen III
- ETU-VATTOLA:
  - Selvitysalue >> osa Asemanarannan kaavarunkotyötä II
- VATTOLA II:
  - Liistonpuiston tonttihinnoittelu ja kt:n budjetointi I
  - Liistonpuiston markkinointimateriaali: animaatio/havainnekuvat, esite ... I
  - Liistonpuiston suunnittelu, rakentaminen ja rannan raivaus I
  - Tonttien markkinointiyhteistyö yksityisten kanssa I
  - Hiirenmetsän ja Mäkilänpuiston hankinta, toteutus I



- AP/AO-tontti
- Opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien korttelialue
- AK-tontti
- Teollisuustontti
- X Yksityisessä omistuksessa

- AP/AO-tontti
- X Yksityisessä omistuksessa

# KOLISEVA - POLARI

## **Ongelmat:**

### KOLISEVA

- Vt2:n ramppi Porin suuntaan puuttuu – pysäkki on liittymän jälkeen tai linja-autojen on kierrettävä Tammelantien liittymän kautta

### POLARI

- Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen täydennysrakentamis- ja peruskorjausohje puuttuu

## **Vahvuudet:**

- Täyteen rakentuneet, vakiintuneet alueet

### POLARI

- Santatiellä kunnallistekniikka ja vapaita tontteja 8

## **TOIMENPITEET**

- Santatien tonteista maanomistajaneuvottelut (Väli-Klemelä ja metsäyhdistys) III
- Polarin asemakaavamuutos on kaavoitusohjelmassa 2020 II

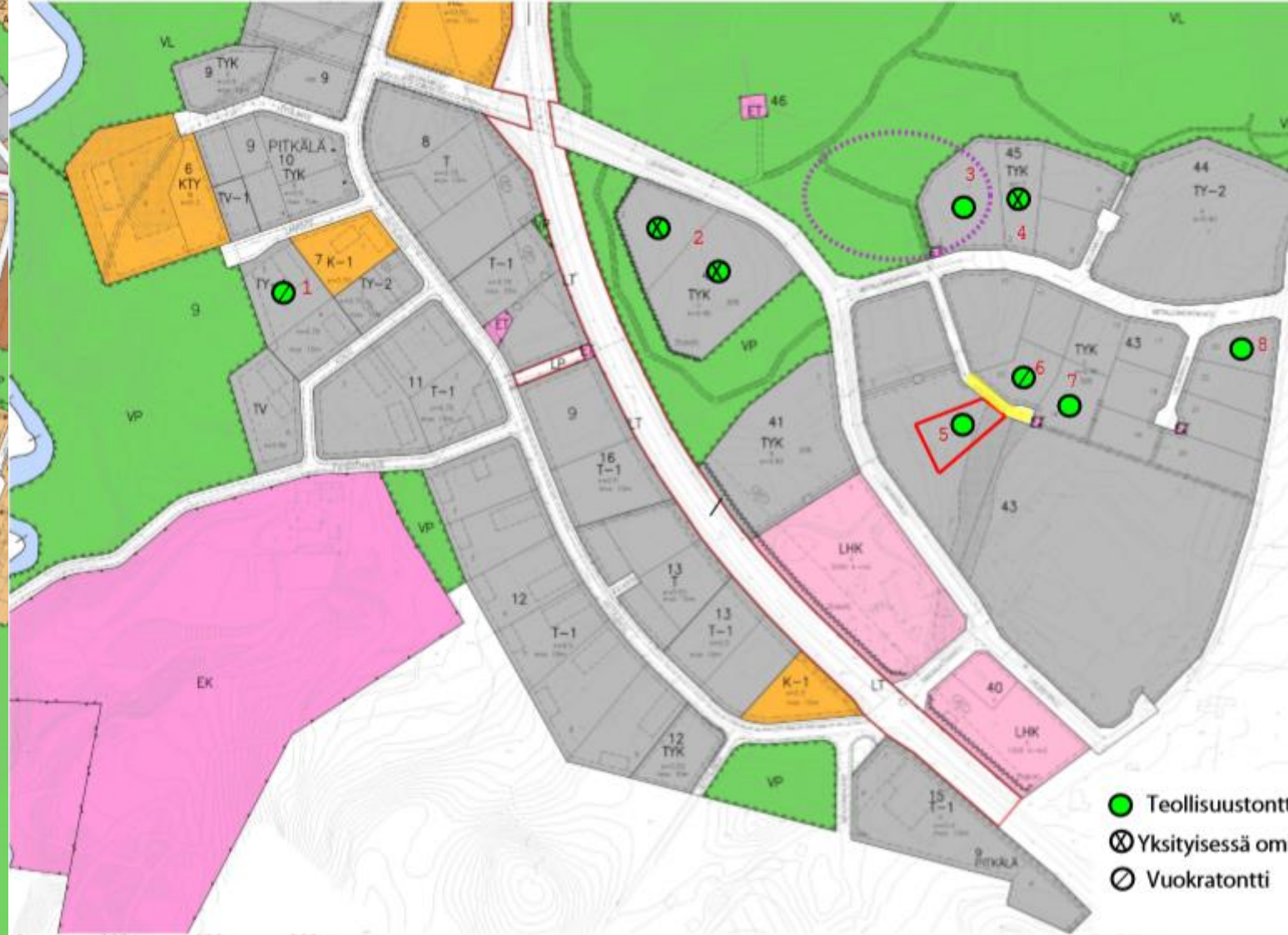


# TEOLLISUUS

## TEOLLISUUSKYLÄ JA METSÄMAA

TYHJIÄ KPL	asemak. tontteja	kuntek. valmius	yksityisen maalla	kaupungin maalla	rak.oik. k-m2	YHT k-m2
TY	1	1	0	1	4307	
TYK	1		1	0	2784	
TYK	1		1	0	5900	
TYK	1	1	0	1	3451	
TYK	1	1	1	0	1968	
TYK	1	1	0	1	1088	
TYK	1		0	1	1708	
TYK	1		0	1	1518	
TYK	1		0	1	1380	
KTY	1	1	1	0	1369	
TV	1	1	1	0	1020	
T	1	1	1	0	1429	
T	1	1	1	0	11680	
T-1	1		0	1		40000
T-3	1		0	1		250
	<b>15</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>39 602</b>	<b>79 602</b>





# TELLISUUSKYLÄ: Pitkälä - Metallimiehenkatu

## Ongelmat:

- Tontteja jäljellä muutamia sekä kaupungilla että yksityisillä
- Jäljellä olevat tontit ovat eri tavoin ongelmallisia
- ABC:n risteys vaarallinen: porrastustavoite
- Vt2:n liityntäpysäköintialueen puute ja sijoittaminen
- Vt2:n rampin puute Porin suuntaan

## Vahvuudet:

- Alueet toimivat hyvin ja yrityksillä paljon synergiaetuja

## TOIMENPITEET

- Vt2:n risteysten ja liityntäpysäköinnin kehittäminen ELY-keskuksen kanssa: kaavamuutokset II
- Teollisuuskylän laajenemissuunta vt2:sta etelään: käynnistetään teollisuusalueen OYK I + jatketaan aktiivista maanhankintaa I

## TOIMENPITEET

### tonteittain:

1. Tontilla romua ja jätettä: rakennusvalvonnan siivouskehotus
2. Hyvät yksityiset tontit
3. Kaupungin tontin laajentamistavoite: kaavamuutoskohde
4. Tontti rakentamatta 10v.: rakentamiskehotus
5. Hankala tontti, joka tarvitsisi paljon täyttömaata, ei kt.: ei toimenpiteitä
6. Tontti pitkään rakentamatta: rakentamiskehotus
7. Katu rakennetaan, jos kysyntää.
8. Hyvä tontti tarjolla.
9. Yksityinen tontti ei ole lähtenyt liikkeelle



- Teollisuustontti
- ⊗ Yksityisessä omistuksessa

# Vt2:n VARSI-METSÄMAAN TEOLLISUUALUE

## Ongelmat:

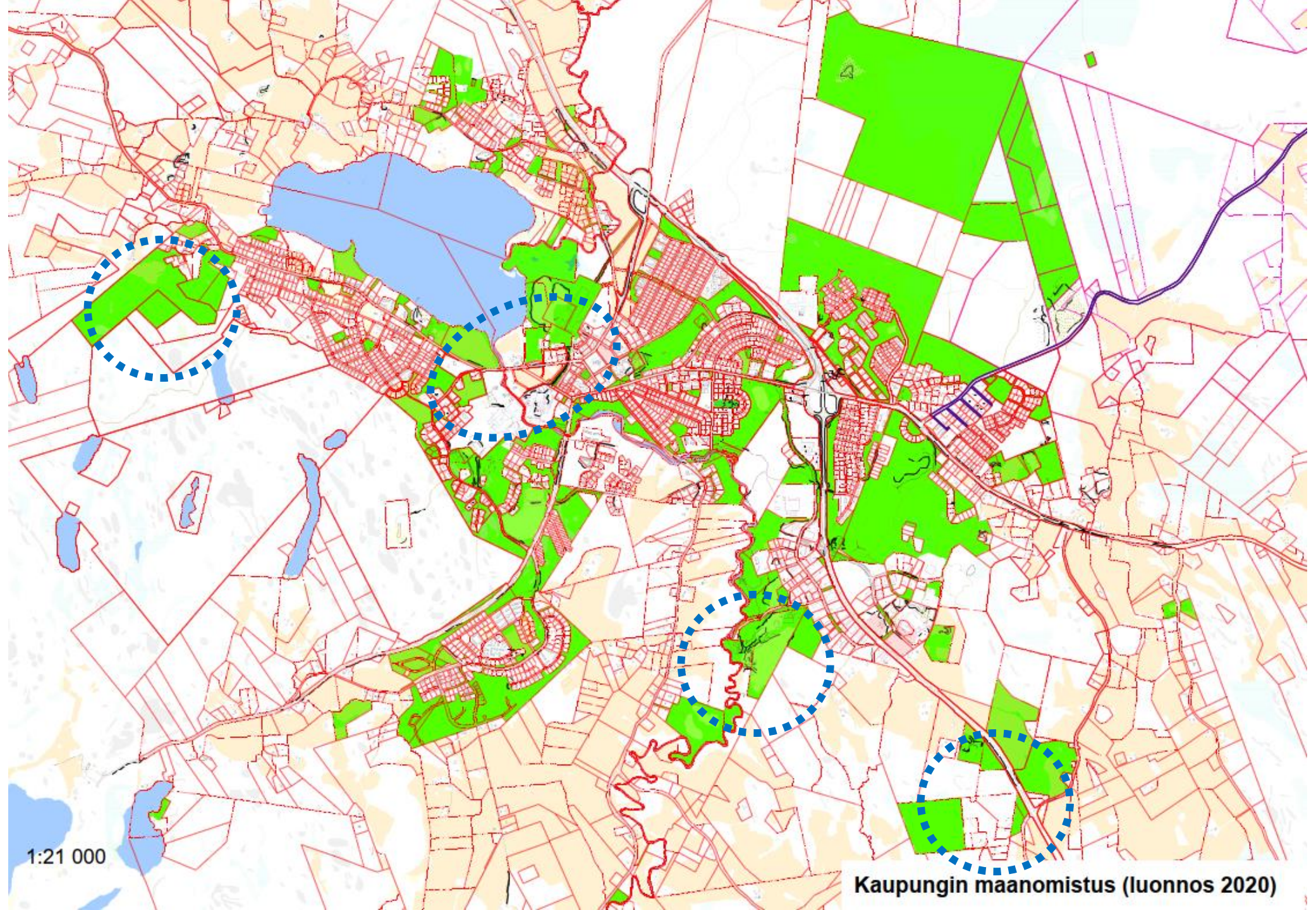
- Metsämaan 10ha ja 40 000k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeus ei lähde käyntiin, koska tieyhteys tai vt2:n risteysjärjestely puuttuu
- Kaavan tieyhteyttä ei voida rakentaa, koska 1,5km pitkä tiepohja olisi liian alava ja vetinen, hinta-arvo yli 1milj.€
- Vt2:n Ahmoon risteys vaatii kanavoinnin ennen alueen käyttöönottoa (rekkaliikennettä), hinta-arvo yli 600 000€
- Kaupungin omistamille potentiaalialueille ei ole tieyhteyttä

## Vahvuudet:

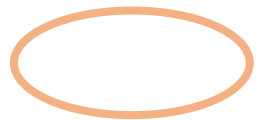
- Metsämaan alue soveltuisi hyvin ympäristöhäiriöitä aiheuttavan ja tilaa vaativan teollisuuden käyttöön
- Lähellä laajentamispotentiaalia

## TOIMENPITEET

- Länsi-Uudenmaan liikennejärjestelmäsuunnitelman kärkihankkeena on vt2:n aluevaraussuunnitelma Nummela-Karkkila, jossa tutkitaan lyhyen aikavälin toimenpiteet kuten tasoliittymät (ELY käynnistää)
- Käynnistetään teollisuusalueen OYK II
- Jatketaan aktiivista maanhankintaa I –prioriteetin alueilla
- Tutkitaan OYK2014:n keskustan ohitustien kannattavuus ja sen tuottama teollisuus- ja yritystonttipotentiaali



# KASVU JA KAAVOITUS



Olellaiset  
tonttivaranto-  
alueet



Laajat kaavoitus-  
kokonaisuudet:

- I. Vt2 -teollisuusalueen laajennus
- II. Asemanrannan kaavarunko
- III. Taka-Vattolan asemakaava
- IV. Järvenpään kylä

Kaavan ulkopuoliset kylät

Kyläosayleiskaavat: Vaskijärvi jne.



Aktiivisen  
maanhankinnan  
suunta

Johtopäätös:

OYK2014 riittää vielä pitkälle  
tulevaisuuteen

