

Tekninen lautakunta
Kaupunginhallitus

§ 18
§ 36

18.02.2021
01.03.2021

Jokipuiston asemakaavamuutos 226

47/10.02.03/2021

Tekninen lautakunta 18.02.2021 § 18

Esittelijä: vt. kaupunkikehitysjohtaja Tapio Jokela

OAS ja LUONNOKSET

Asiantuntijoina kokouksessa: kaavoituspäällikkö Mariitta Vuorenpää,
maisema-arkkitehti Lasse Olaste

Jokipuiston asemakaavamuutos on tullut vireille Kaavoituskatsauksessa
2020 I-prioriteetin kaavoituskohteena / KH 9.3.2020 §40.

Kerrostalotonttia suunnitellaan Vihdintielle ravintola Rinteen viereen.
Paikka on osoitettu Karkkilan keskustan ja kaakkoisosan osayleiskaavassa
2014 keskustatoimintojen alueeksi C.

Kaavoituksen ohjausryhmä tutustui paikkaan kerrostalokohteiden
auditointikierröksellä 2019 sekä idealuonnoksiin marraskuussa 2020.
Kohdetta pidettiin kaivattuna ja kiireellisenä lisänä Karkkilan
kerrostalotonttitarjontaan. Sekä keskustan palvelujen että vesistön
läheisyys ovat kysytyjä ominaisuuksia Uudellamaalla liikkuville muuttajille
ja myös karkkilan omille kerrostaloasunnon etsijöille. Toista vastaavaa
kohdetta ei ole tarjolla, eikä Helsingintien tai Asemanrannan tontteja saada
vielä moneen vuoteen liikkeelle. Kaavoituksen ohjausryhmä toivoi
idealuonnoksia kehitettävän kevyempään suuntaan. Lisäksi toivottiin
puurakentamista ja ekologista energiaratkaisua.

Jokipuiston rinne on haastava suunnittelukohde niin maaperän kuin
luonnon näkökulmista.

Suunnittelua tukevat selvitykset ovat:

Kohteen tarve- ja kysyntänäkymäkysely kiinteistövälittäjille 2020

Rakennettavuusselvitys, GeoUnion Oy 2020

Maastomalli ja puustokartoitus, GeoUnion Oy 2020

Luontolausunto, YS-Enviro Oy 2020, täydennetty 2021

Myllypuiston liito-oravaselvitys, Ahopelto 2017

Ilmakuvat 2020 / Röni-Kuva Oy 2020

Lokakuussa 2020 järjestettiin kaavaa laativan konsultin kilpailutus. Valituksi
tuli maisema-arkkitehti Lasse Olaste arkkitehtuuritoimisto Olark Oy:stä
Helsingistä.

Kohteen rakentamisesta on laadittu kaksi luonnosvaihtoehtoa:

A kahden kerrostalon vaihtoehto maantasopysäköinnillä ja

B kolmen pienkerrostalon vaihtoehto kansipysäköinnillä.

Kerrostalot pihoineen on osoitettu entisen pellon ja niityn alueelle. Rakentaminen edellyttää paalutusta, maatyttöjä ja tukirakenteita. Uusia asuntoja tulisi noin 40.

Molemmissa vaihtoehdoissa ravintola Rinteen kohdalta lähtevää puukujaa jatketaan kerrostalokorttelin leveydeltä. Lisäksi Karjaanjoen arvokas lehtorinne on osoitettu perustettavaksi luonnonsuojelualueeksi ja rannalla kulkee koskireittinä tunnettu virkistysreitti. Rakentaminen rajataan sekä ajallisesti että vaikutuksiltaan niin, että Karjaanjokivarren herkkä luonto ja virkistyskäyttö häiriintyy mahdollisimman vähän.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on selvitetty tarkemmin hankkeen lähtökohdat ja tavoitteet. Luonnosvaihtoehdoissa on tutkittu kaupunkinäkymiä ja osoitettu Jokipuiston lehtorinteen säilyttäminen ja virkeistysreitin kehitystarpeet.

Seuraava vaihe on laittaa osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tehdyt selvitykset ja luonnokset nähtäville asukastilaisuuden pitämistä ja mielipiteiden antamista varten. Hankkeen saaman runsaan julkisuuden takia pyydetään lausunnot myös luonnosvaiheessa kaikkien tarvittavien näkökulmien tuomiseksi mukaan jo tässä vaiheessa.

Luonnosvaihtoehtojen tarkennuttua niille tilataan rakentamiskustannusarvio.

Taloudelliset vaikutukset

- Houkutteleva, vaikkakin ehkä normaalia kalliimpi kerrostalokohde tuo Karkkilaan kaivattua näkyvyyttä ja positiivisia kerrannaisvaikutuksia.

Esityslistan liite

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.2.2021
- Jokipuiston kerrostalotontin luonnosvaihtoehdot A ja B
- Luontolausunto 9.2.2021
- Rakennettavuusselvitys 2020
- Maastomalli ja puustokartoitus 2020

Vt. kaupunkikehitysjohtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle Jokipuiston asemakaavamuutoksen 226 osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja luonnosten hyväksymistä nähtäville asetettavaksi MRL62§:n ja MRA30§:n mukaisesti mielipiteiden antamista, asukastilaisuuden järjestämistä ja lausuntopyyntöjä varten.

Käsittely:

Keskustelun kuluessa Tiina Hentunen-Vanninen teki seuraavan vastaehdotuksen:

JOKIPUISTON kaavoitussuunnittelu tulee keskeyttää.

Keskeyttämisen perustelut:

Hanke vaikeuttaa tärkeän jokilaakson koskiympäristön suojelemista, alueen virkistys- ja matkailualueen kehittämistä, sekä tarkoittaa ympäristöstä täysin poikkeavaa rakentamista olemassa olevalle pientaloalueelle.

Tällä perusteella teen seuraavan muutosehdotuksen: Tekninen lautakunta päättää

- 1) keskeyttää Jokipuiston kaavoitussuunnittelun, ja
- 2) kohdentaa tähän varatut resurssit vaihtoehtoisten kohteiden selvittämiseen, arviointiin ja toteuttamiseen.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty kannattamaton ehdotus, joka raukeaa, mikä hyväksyttiin.

Päätös: Vt. kaupunkikehitysjohtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

Täytäntöönpano: Kaupunkikehityksen toimiala, kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus 01.03.2021 § 36
Esittelijä: kaupunginjohtaja Tuija Telén

JOKIPUISTON LUONNOSTEN NÄHTÄVILLE ASETTAMINEN

Asiantuntijana kokouksessa:
Kaavoituspäällikkö Mariitta Vuorenpää
Maisema-arkkitehti Lasse Olaste, Olark Oy

Jokipuiston asemakaavamuutos on tullut vireille Kaavoituskatsauksessa 2020 I-prioriteetin kaavoituskohteena / KH 9.3.2020 §40. Tekninen lautakunta tutustui kaavahankkeen Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä luonnosvaihtoehtoihin A ja B, ja lähetti ne kaupunginhallitukselle nähtäville asetettavaksi. Asemakaavamuutoksen tavoiteaikataulu on vahvistuminen vuoden 2021 loppuun mennessä.

Kerrostaloontia suunnitellaan Karkkilan Työväentalon (Ravintola Rinne) viereen, Vihdintielle. Kerrostalot pihoiheen tulisivat entisen pellon ja niityn alueelle. Karjaanjoen varteen ja lehtorinteeseen on osoitettu luonnonsuojelualue, jolla kulkee Karkkilan uutena Koskireittinä tunnettu ja vuosien 2019 ja 2020 aikana yhteistyössä Karkkilan Latu ry:n ja kaupunkilaisten talkoilla paranneltu virkistyspolku. Koskireitin kehittäminen jatkuu myös vuosina 2021-2022 ja se edistää Karkkilan tavoitteita luontomatkaailun ja luonnon virkistysmahdollisuuksien potentiaalin vahvistamisessa.

Kerrostalojen ja niiden pihojen rakentaminen edellyttää paalutusta, maatyttöjä ja tukirakenteita. Rakentaminen rajataan sekä ajallisesti että vaikutuksiltaan niin, että Karjaanjokivarren herkkä luonto ja virkistyskäyttö häiriintyy mahdollisimman vähän.

Luonnosvaihtoehdot ovat:
A: kahden kerrostalon (1/2III1/2) vaihtoehto maantasopysäköinnillä,
B: kolmen pienkerrostalon (IV1/2) vaihtoehto kansipysäköinnillä.

Molemmissa vaihtoehdoissa uusia asuntoja tulisi noin 40 ja ravintola

Rinteen kohdalta lähtevää puukujaa jatketaan kerrostalokorttelin leveydeltä. Pysäköintimitoituksena on käytetty 1ap/100k-m2.

Kohteen suunnittelua varten on tilattu ja kerätty seuraava aineisto:

- Kohteen tarve- ja kysyntänäkökysely kiinteistövälittäjille 2020 - Rakennettavuusselvitys, GeoUnion Oy 2020
- Maastomalli ja puustokartoitus, GeoUnion Oy 2020
- Luontolausunto, YS-Enviro Oy 2020, täydennetty 2021
- Myllypuiston liito-oravaselvitys, Ahopelto 2017
- Ilmakuvat 2020 / Röni-Kuva Oy 2020

Karkkilan luontomatkailun, lähivirkistysalueiden ja erityisesti Koskireitin kehittäminen on ollut kaupungin eräs painopiste vuosina 2019-2020, ja kehitystyö jatkuu edelleen lähivuosina. Karjaanjoen varren tuominen aiempaa näkyvämmiin kaupunkilaisten ja matkailijoiden virkistyskäyttöön on ollut karkkilalaisille tärkeä asia, joka on tuonut Karkkilalle myös kaupungin ulkopuolella paljon positiivista näkyvyyttä ja vetovoimaa. Luontomatkailun kehittäminen ja lähiluonnon virkistysmahdollisuuksien tarjoaminen karkkilalaisille ovat Karkkilan strategisten toimenpidekokonaisuuksien keskiössä.

Jokipuiston kaavoituksen etenemisen osalta huomioidaan erityisesti alueen luontoarvojen häiriintymättömyys, alueen virkistyskäytön säilyttäminen ja Karkkilan luontomatkailun kehittämistavoitteiden sekä Koskireitin jatkokehittämisen mahdollisuuksien turvaaminen. Lähtökohtana alueen kehittämisessä on edelleen se, että Karjaanjoen reitistö tarjoaa kaikille karkkilalaisille ja matkailijoille mahdollisuuden hyötyä lähiluonnon tarjoamista hyvinvointia ja kaupungin vetovoimaa edistävästä mahdollisuudesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on selvitetty tarkemmin hankkeen lähtökohdat ja tavoitteet. Luonnosvaihtoehdoissa on tutkittu kaupunkinäkymiä ja osoitettu Jokipuiston lehtorinteen säilyttäminen ja virkeistysreitien kehitystarpeet.

Seuraava vaihe on laittaa osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tehdyt selvitykset ja luonnokset nähtäville asukastilaisuuden pitämistä ja mielipiteiden antamista varten. Hankkeen saaman runsaan julkisuuden takia pyydetään lausunnot myös luonnosvaiheessa kaikkien tarvittavien näkökulmien tuomiseksi mukaan jo tässä vaiheessa.

Hankkeen kaavaehdotusvaiheessa asia tulee vielä ehdotuksena kaupunginhallitukselle. Asian merkittävyyden vuoksi päätöksenteossa voidaan arvioida uudestaan kaavan etenemistä.

Taloudelliset vaikutukset

- Kaiken ikäisiä palveleva, mielenkiintoinen ja tasokas kerrostalokohde vähentää poismuuttoa ja lisää Karkkilan houkuttelevuutta sekä paaluuttajien että uusien asukkaiden näkökulmista.

Esityslistan liite

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.2.2021

- Jokipuiston kerrostalotontin luonnosvaihtoehdot A ja B, 18.2.2021
- Luontolausunto 9.2.2021
- Rakennettavuusselvitys 2020
- Maastomalli ja puustokartoitus 2020

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

lähettää Jokipuiston asemakaavamuutoksen 226 osallistumis- ja arvointisuunnitelman sekä luonnokset nähtäville asetettavaksi MRL62§:n ja MRA30§:n mukaisesti mielipiteiden antamista, kaupunkilaisten ja intressiryhmien kuulemista sekä lausuntopyyntöjä varten.

Päätös: Kaupunginhallitus päätti ehdotuksen mukaan yksimielisesti.

Täytäntöönpano: Kaupunkikehityksen toimiala