



karkkila
highways

ASEMANRANNAN KAAVARUNKOTYÖ

LÄHTÖTIETOJEN KOONTI - KARTTAKOKEELMA

18.2.2021

Tähän vihkoon on koottu lähtötietoja Asemanrannan suunnittelutilanteeseen liittyen. Aineiston on kasannut Arkkitehtuuritoimisto OLARK Oy yhteistyössä Karkkilan kaupungin kaavoituksen kanssa. Tasearvo-, pima- ja aluekuvaukset on laatinut kaavoituspäällikkö.

SISÄLTÖ:

ILMAKUVA
ASEMAKAAVA VUODELTA 1934
YLEISKAAVA
ASEMAKAAVA
KAUPUNGIN MAANOMISTUS
KAAVOJEN IKÄ

ARVOKKAAT LUONTOTYYPIT JA SUOJELUALUEET
LIITO-ORAVAHAVAINNOT JA LINNUSTO
PYHÄJÄRVEN TURVARISKIALUE

MAISEMA
RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ
PILAANTUNEET MAA-AINEKSET
MAANKÄYTTÖÄ RAJOITTAVAT TEKIJÄT

ALUEEN SUUNNITELMAT
LIIKUNTAPUISTO
OPPILASTÖITÄ
YHTEENVETO
OSA-ALUEET
VIISTOKUVA

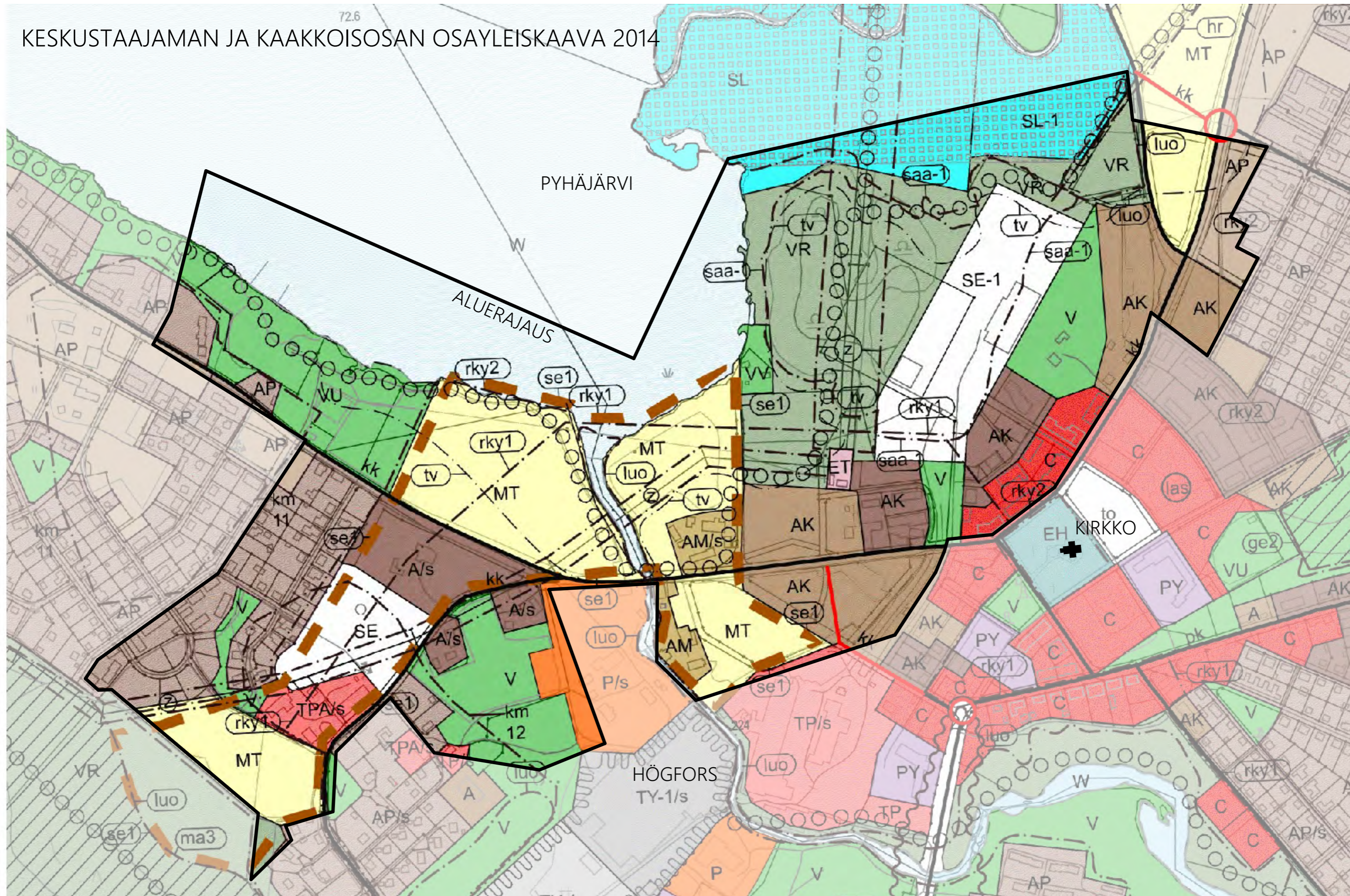


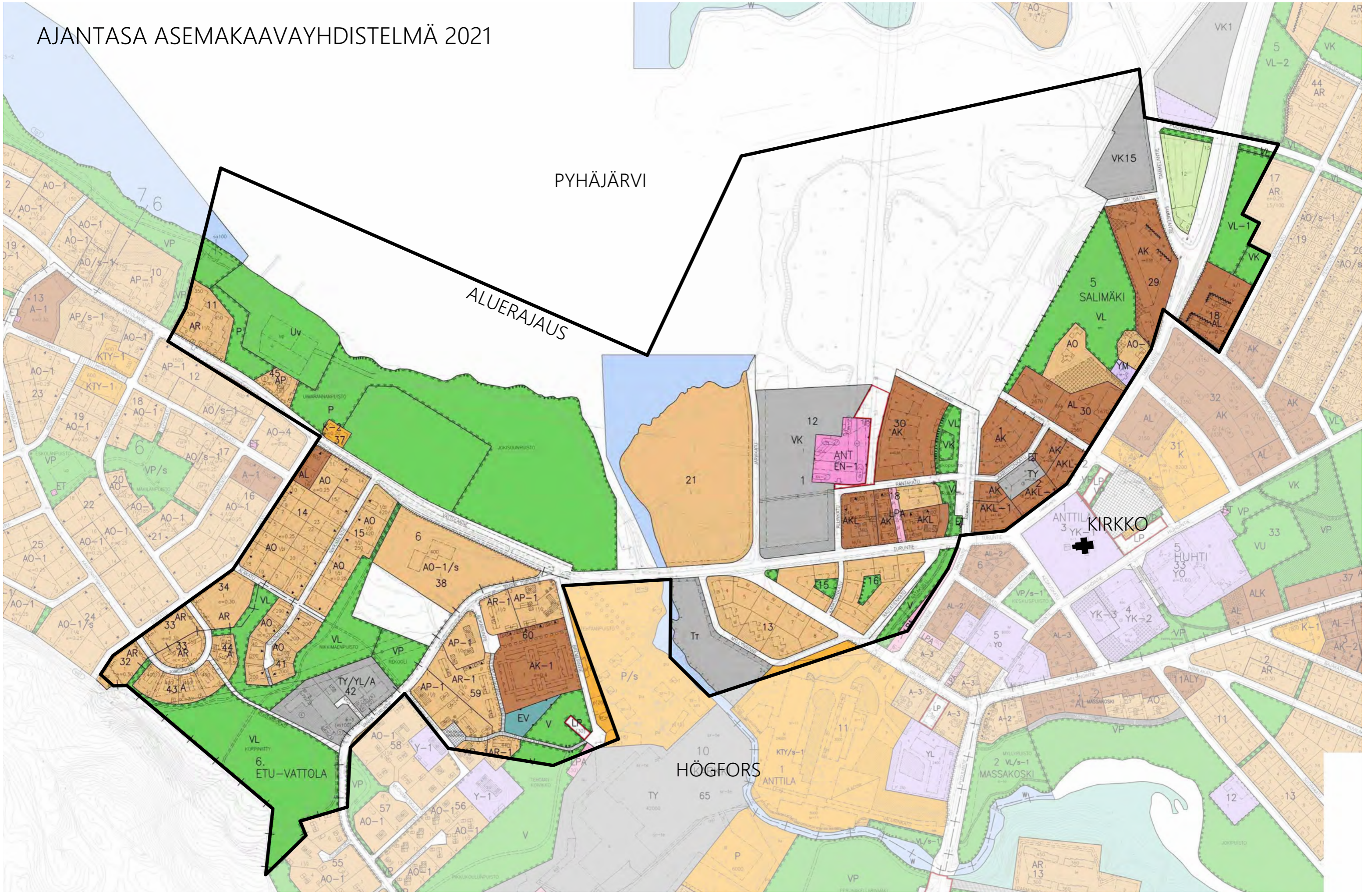
Ortokuva maanmittauslaitos ©



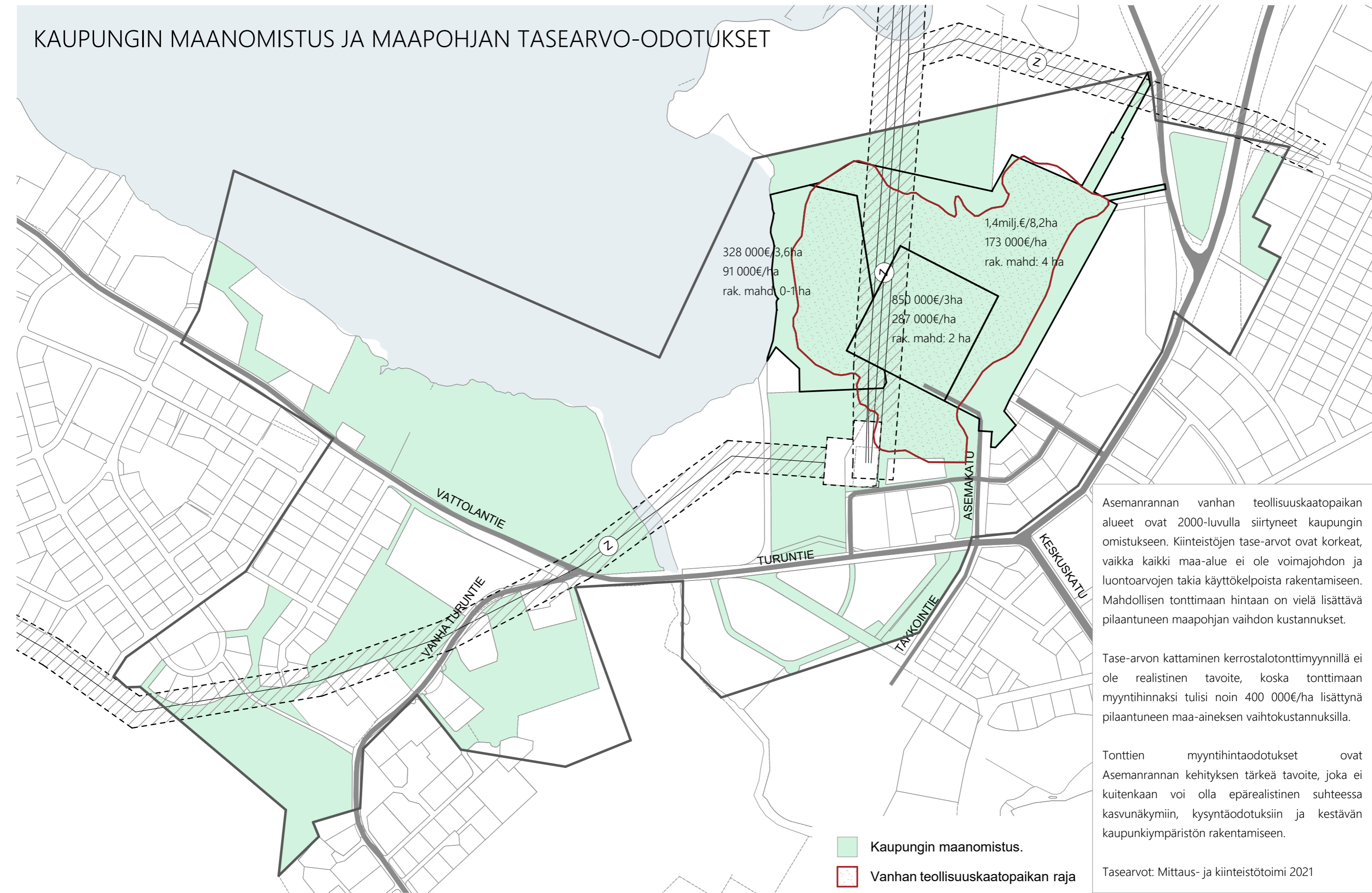


KESKUSTAAJAMAN JA KAAKKOISOSAN OSAYLEISKAAVA 2014

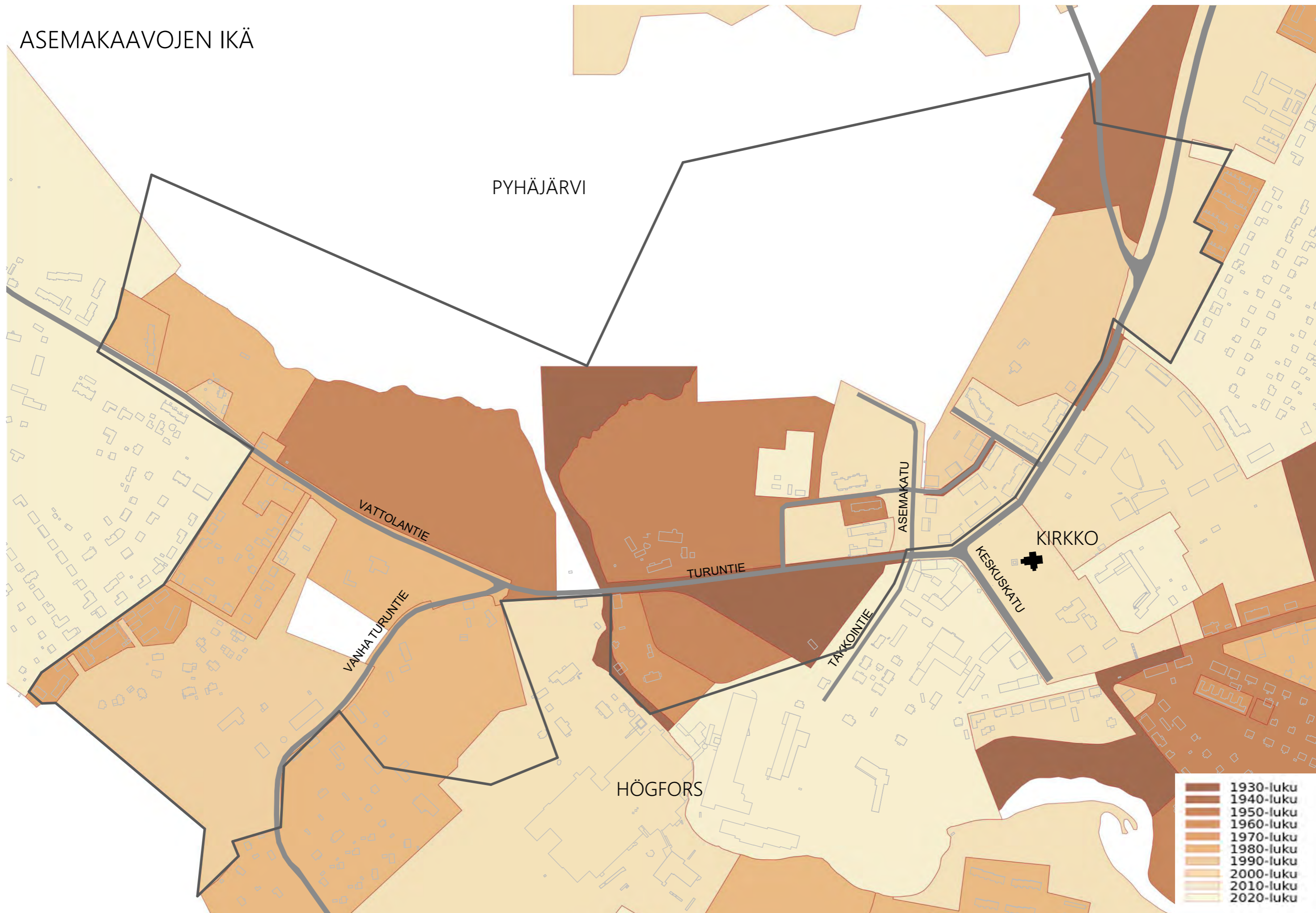




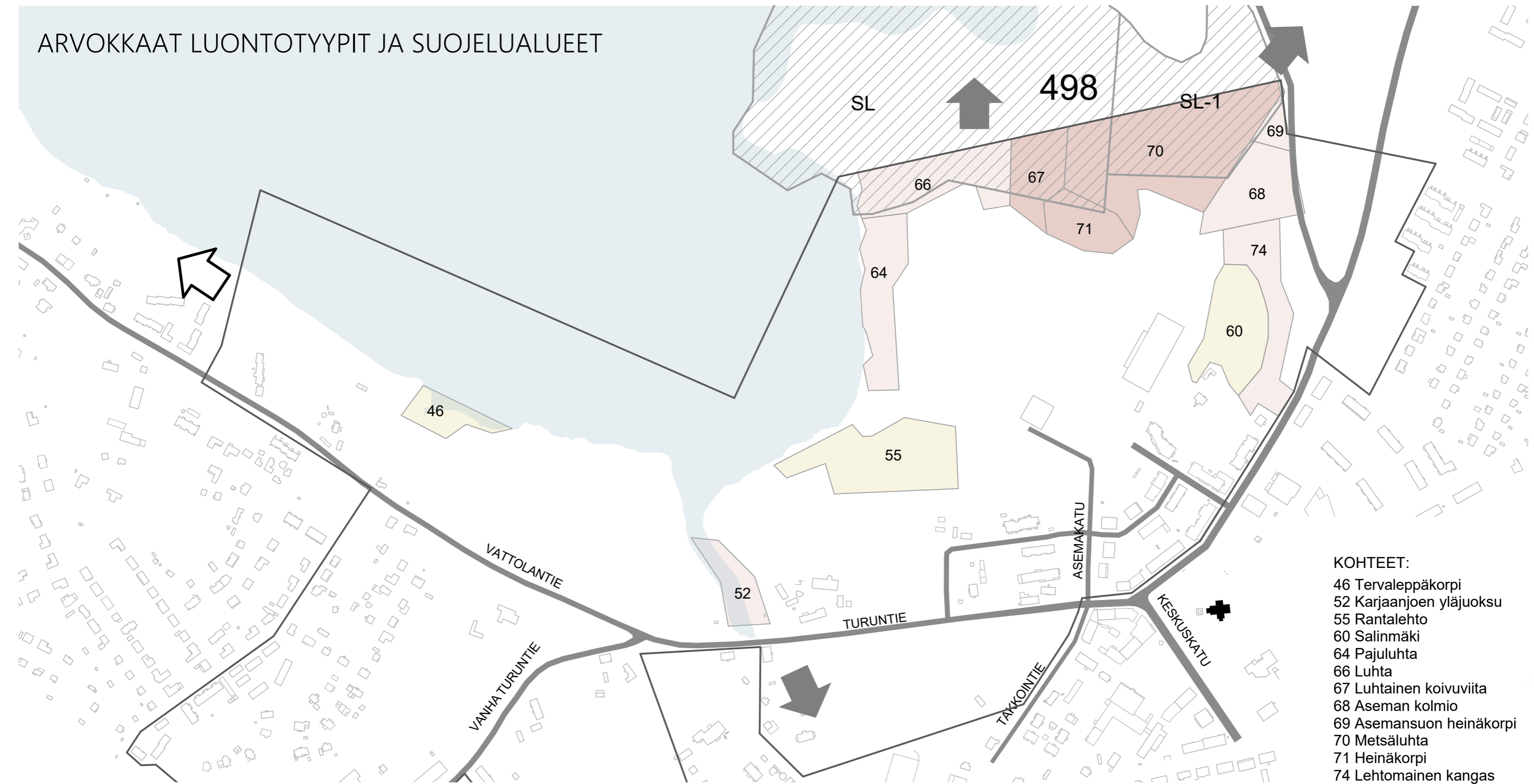
KAUPUNGIN MAANOMISTUS JA MAAPOHJAN TASEARVO-ODOTUKSET



ASEMAKAAVOJEN IKÄ



ARVOKKAAT LUONTOTYYPIT JA SUOJELUALUEET



- KOhteet:**
- 46 Tervaleppäkorpi
 - 52 Karjaanjoen yläjuoksu
 - 55 Rantalehto
 - 60 Salinmäki
 - 64 Pajuluhta
 - 66 Luhta
 - 67 Luhtainen koivuviita
 - 68 Aseman kolmio
 - 69 Asemansuon heinäkorpi
 - 70 Metsäluhta
 - 71 Heinäkorpi
 - 74 Lehtomainen kangas

- Erittäin arvokas**
Suositus: Minkäänlaista elinympäristöä heikentävää maankäyttöä ei sallita.
- Paikallisesti arvokas**
Suositus: Suositellaan säästettäväksi luontoarvoja merkittävästi heikentävältä maankäytöltä.
- Monimuotoisuuskohde**
Suositus: Maankäytössä suositellaan huomioimaan luontoarvot mahdollisuuksien mukaan. Ennallistamis- ja hoitotoimenpiteitä suositellaan.

- Kohdenumero 498 / UUSIMAA-KAAVA 2050**
Asemansuon luonnonsuojelualue (YSA013103, 6.5.1992), Asemansuo (YSA201465, 1.4.2005) // Natura 2000-alue (Asemansuo FI0100047)
SL = Perustettu suojelualue
SL-1= Perustettava suojelualue

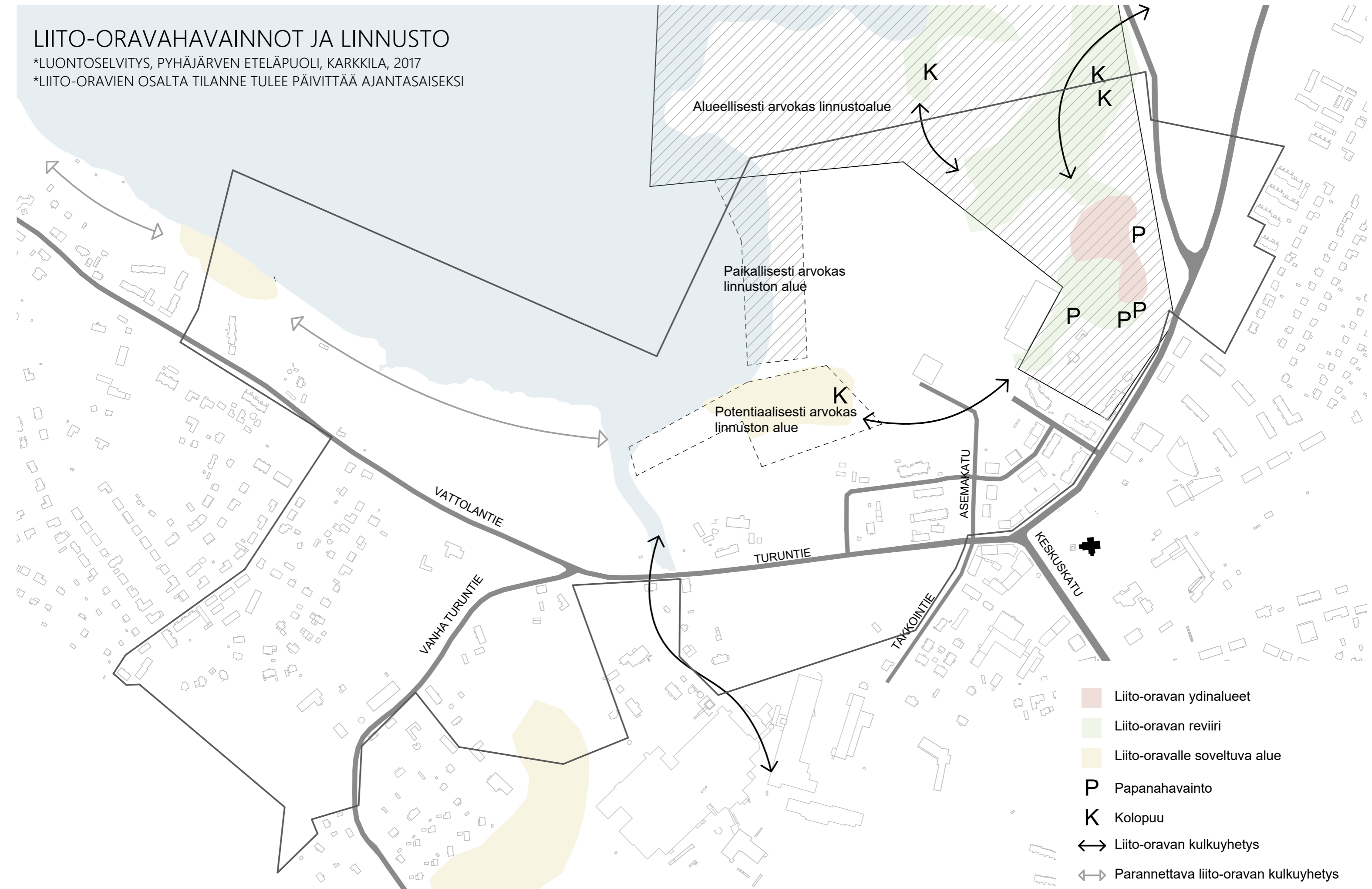
- Ekologinen yhteys
- Ekologinen yhteystarve

*Numero viittaa kohdekuvaukseen
*LUONTOSELVITYS, PYHÄJÄRVEN ETELÄPUOLI, KARKKILA, 2017

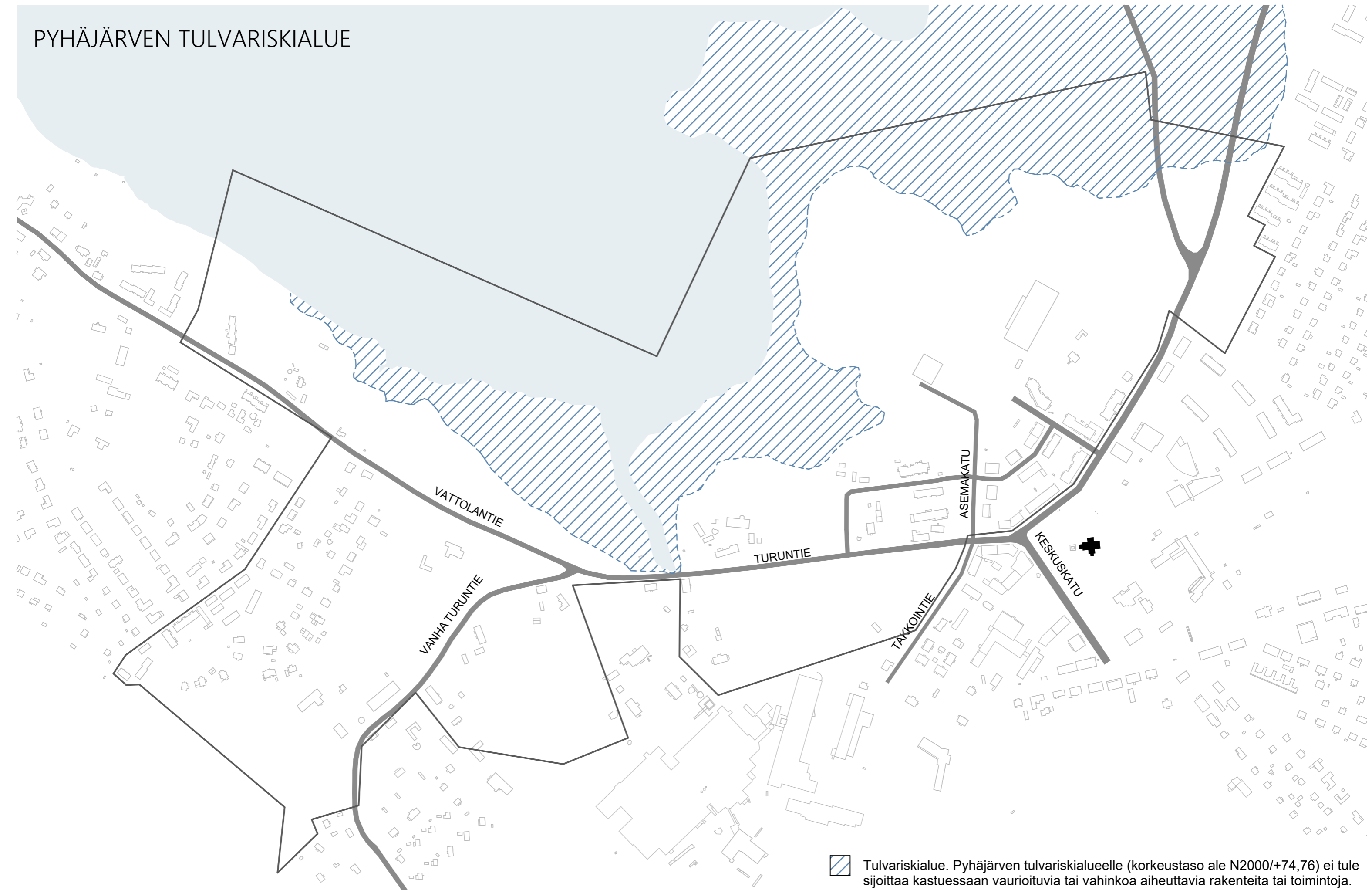
LIITO-ORAVAHAVAINNOT JA LINNUSTO


*LUONTOSELVITYS, PYHÄJÄRVEN ETELÄPUOLI, KARKKILA, 2017

*LIITO-ORAVIEN OSALTA TILANNE TULEE PÄIVITTÄÄ AJANTASAISEKSI



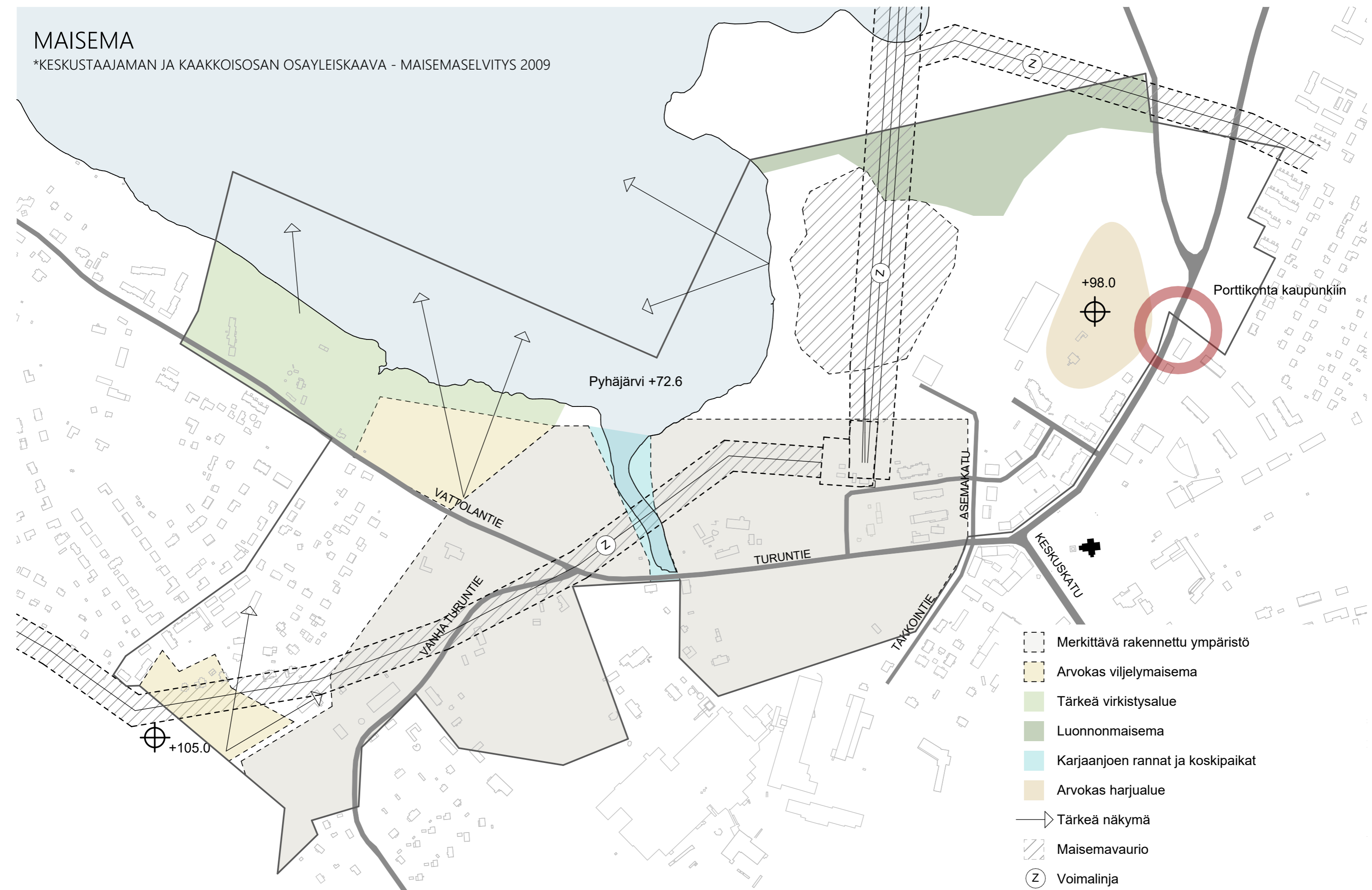
PYHÄJÄRVEN TULVARISKIALUE



 Tulvariskialue. Pyhäjärven tulvariskialueelle (korkeustaso ale N2000/+74,76) ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja.

MAISEMA

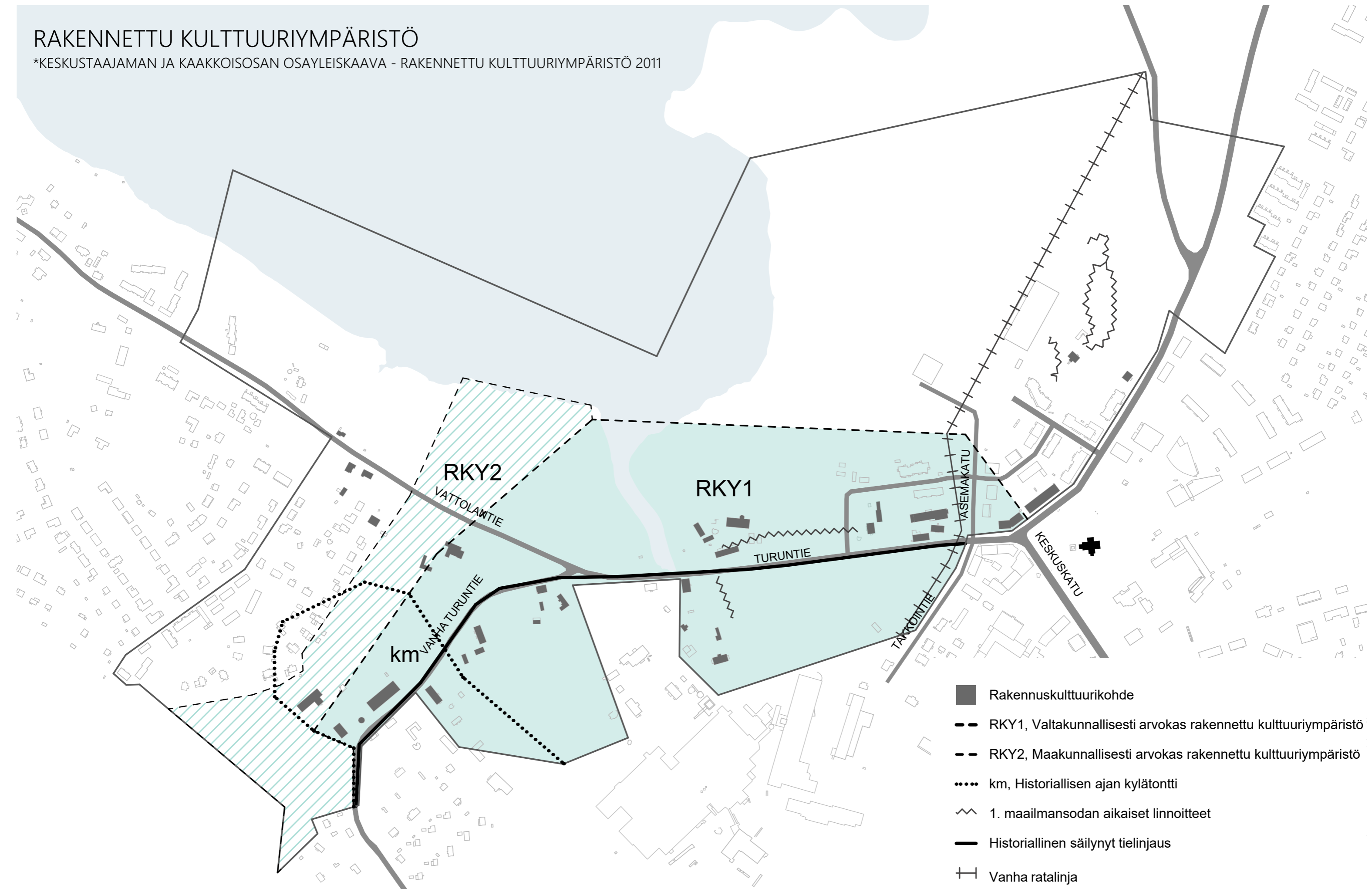
*KESKUSTAAJAMAN JA KAAKKOISOSAN OSAYLEISKAAVA - MAISEMASELVITYS 2009



- Merkittävä rakennettu ympäristö
- Arvokas viljelymaisema
- Tärkeä virkistysalue
- Luonnonmaisema
- Karjaanjoen rannat ja koskipaikat
- Arvokas harjualue
- Tärkeä näkymä
- Maisemavaurio
- Voimalinja

RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

*KESKUSTAAJAMAN JA KAAKKOISOSAN OSAYLEISKAAVA - RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ 2011



- Rakennuskulttuurikohde
- - - RKY1, Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö
- - - RKY2, Maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö
- km, Historiallisen ajan kylätontti
- ~ 1. maailmansodan aikaiset linnoitteet
- Historiallinen säilynyt tielinjaus
- + Vanha ratalinja

ASEMANSUON VANHA TEOLLISUUSKAATOPAIKKA

Asemanrannalla on vuosina 1947-1975 toiminut teollisuuskaatopaikka. Vuonna 2009 ja 2013 tehdyissä näytteissä ja riskiarvioissa todettiin, että maaperän raskaat öljyjakeet, raskasmetalli- ja PAH-yhdisteet eivät kulkeudu, eivätkä aiheuta terveysriskiä virkistys- tai asumiskäytössä. Aluetta ei saa käyttää viljelyyn, eikä maainesta saa syödä.

ELY-keskus on kuitenkin todennut, että jätetäytön epähomogeenisuuden takia ei voida olla täysin varmoja, millaisia pitoisuuksia on mittauspisteiden välissä, joten alueen rakentaminen edellyttää maanvaihtoa ja maanvaihdon yhteydessä tehtäviä lisämittauksia.

Alueelle vuonna 2013 tehdyn Kunnostussuunnitelman mukaan asuinrakentamiseen otettavalla alueella jätetäyttö poistetaan kokonaan. Alueen itäosassa (osayleiskaavan mukaisella SE-alueella, jonne on suunniteltu asumista) tämä tarkoittaisi 130 000 m³ puhtaaseen maa-ainekseen vaihdettavaa maamassaa.

Alueelta poiskaivetun maa-aineksen pilaantuneisuus tutkitaan ja kynnysarvon ylittävä maa-aines on ns. pilaantumaton, ja sitä voidaan käyttää viherrakentamiseen, maavalleihin ja tierakennuskohteisiin. Kynnysarvon ylittävien maamassojen käyttömahdollisuuksia ovat tienhankkeet ja kaatopaikka. Sijoittaminen tarvitsee aina ympäristöluvan. Alueella kaivaminen vaatii aina Uudenmaan ELY-keskuksen luvan.

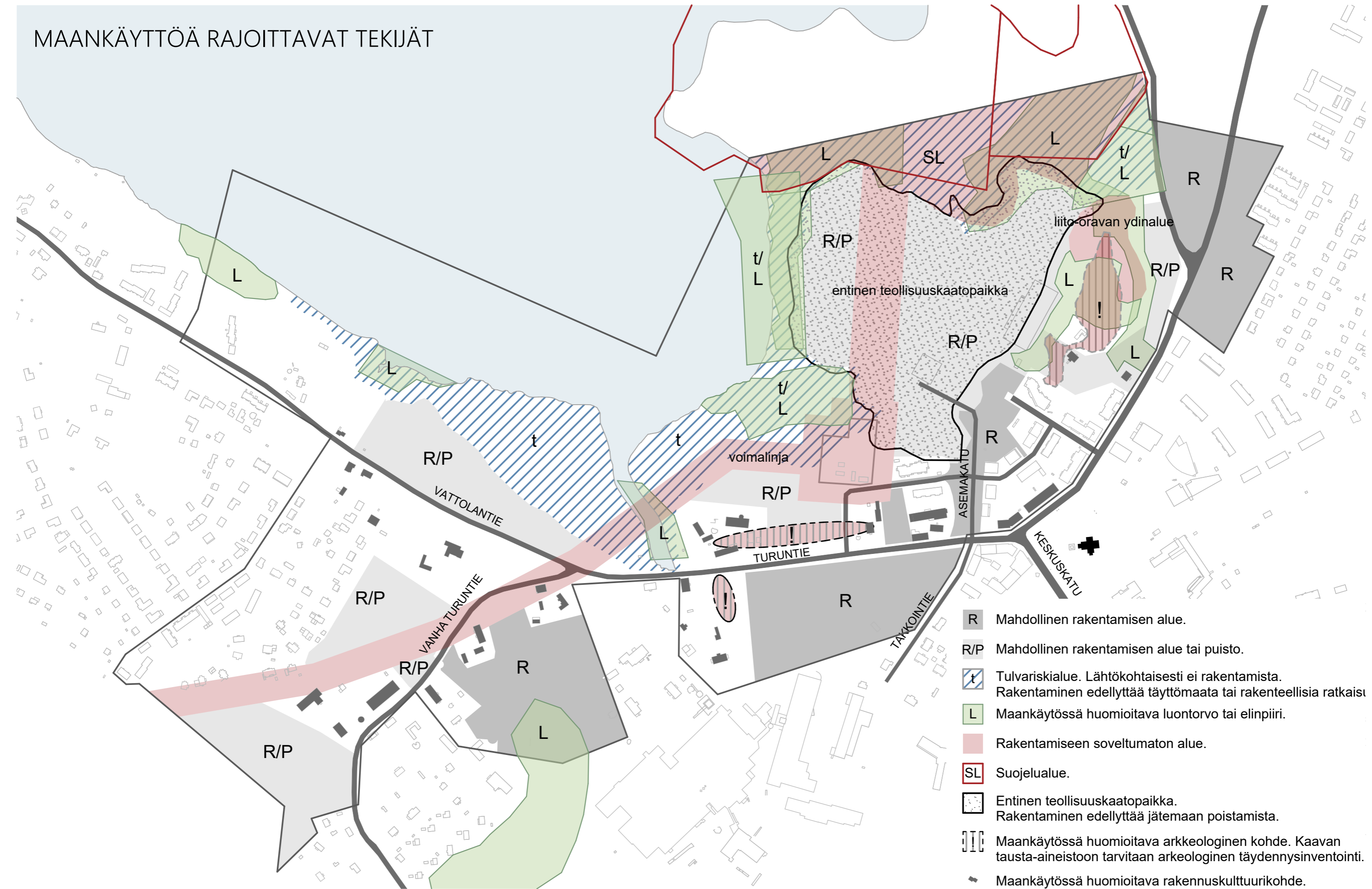
LÄHTEET:

KARKKILAN ASEMANSUON KAAKATOPAIIKA - KUNNOSTUSSUUNNITELMA 2013, GOLDER ASSOCIATES OY
MAAPERÄN PILAANTUNEISUUDEN JA KUNNOSTUSTARPEEN ARVIOINTI 2009, GOLDER ASSOCIATES OY

Tarvitaanko lisäselvityksiä?



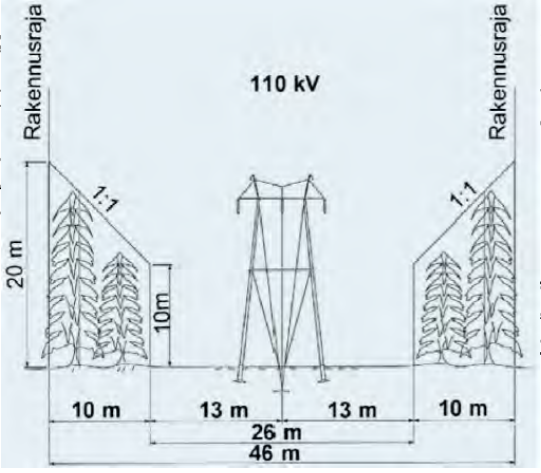
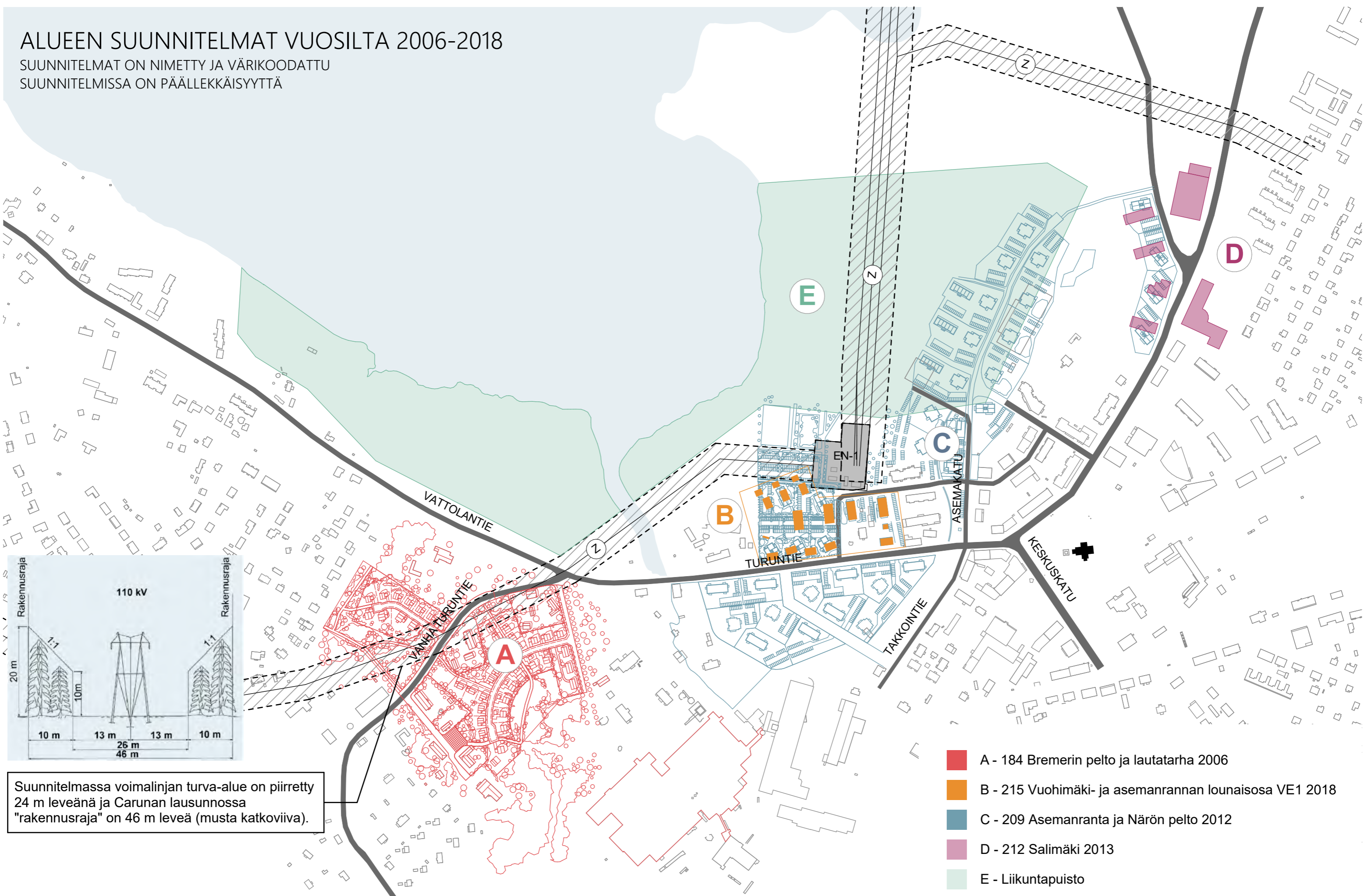
MAANKÄYTTÖÄ RAJOITTAVAT TEKIJÄT



- R Mahdollinen rakentamisen alue.
- R/P Mahdollinen rakentamisen alue tai puisto.
- t Tulvariskialue. Lähtökohtaisesti ei rakentamista. Rakentaminen edellyttää täyttömaata tai rakenteellisia ratkaisuja.
- L Maankäytössä huomioitava luontorvo tai elinpiiri.
- Rakentamiseen soveltumaton alue.
- SL Suojelualue.
- Entinen teollisuuskaatopaikka. Rakentaminen edellyttää jätemaan poistamista.
- Maankäytössä huomioitava arkeologinen kohde. Kaavan tausta-aineistoon tarvitaan arkeologinen täydennysinventointi.
- Maankäytössä huomioitava rakennuskulttuurikohde.

ALUEEN SUUNNITELMAT VUOSILTA 2006-2018

SUUNNITELMAT ON NIMETTY JA VÄRIKOODATTU
SUUNNITELMISSA ON PÄÄLLEKÄISYYTTÄ



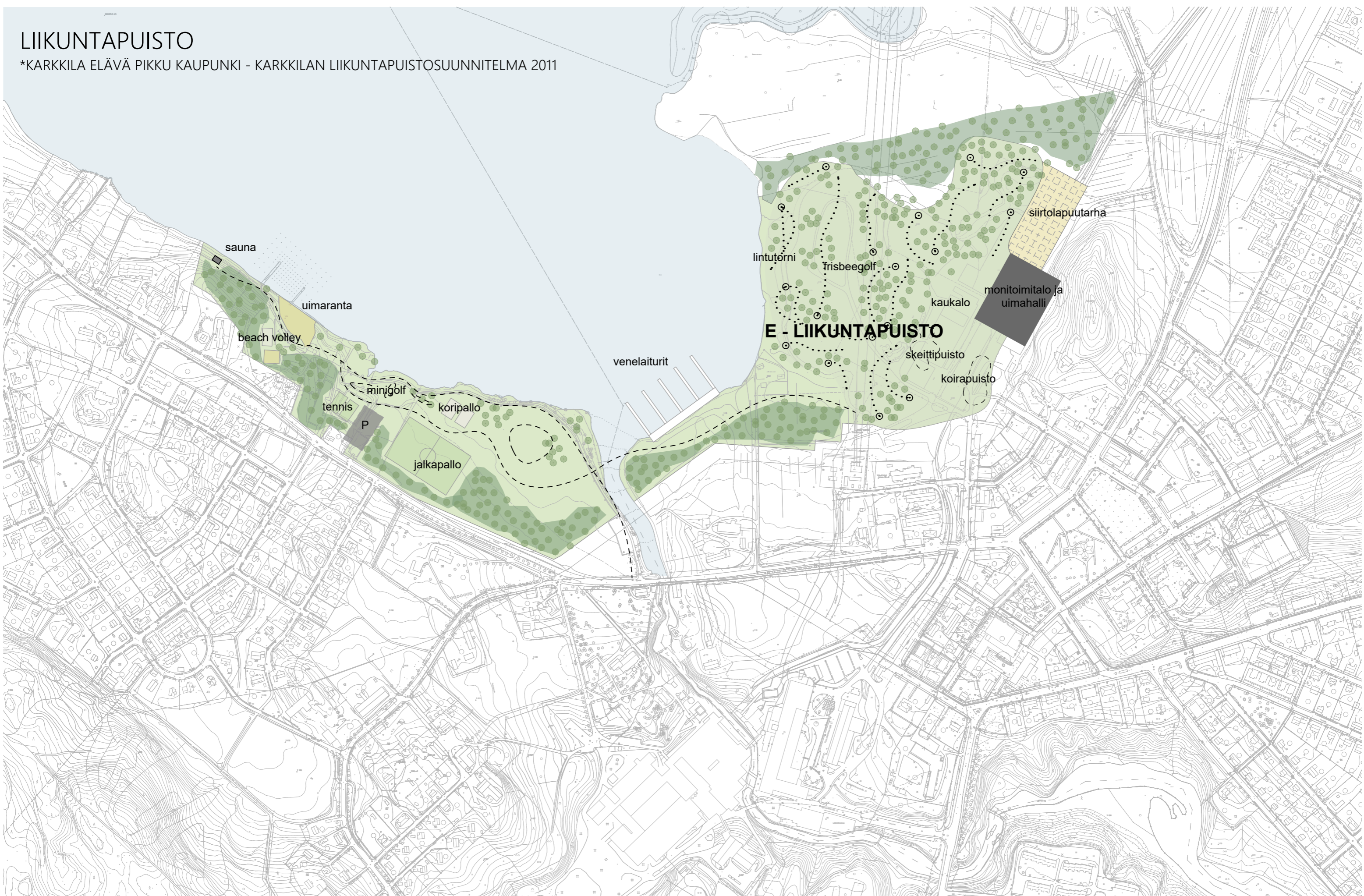
Suunnitelmassa voimalinjan turva-alue on piirretty 24 m leveänä ja Carunan lausunnossa "rakennusraja" on 46 m leveä (musta katkoviiva).

- A - 184 Bremerin pelto ja lautatarha 2006
- B - 215 Vuohimäki- ja asemanrannan lounaisosa VE1 2018
- C - 209 Asemannranta ja Närön pelto 2012
- D - 212 Salimäki 2013
- E - Liikuntapuisto



LIIKUNTAPUISTO

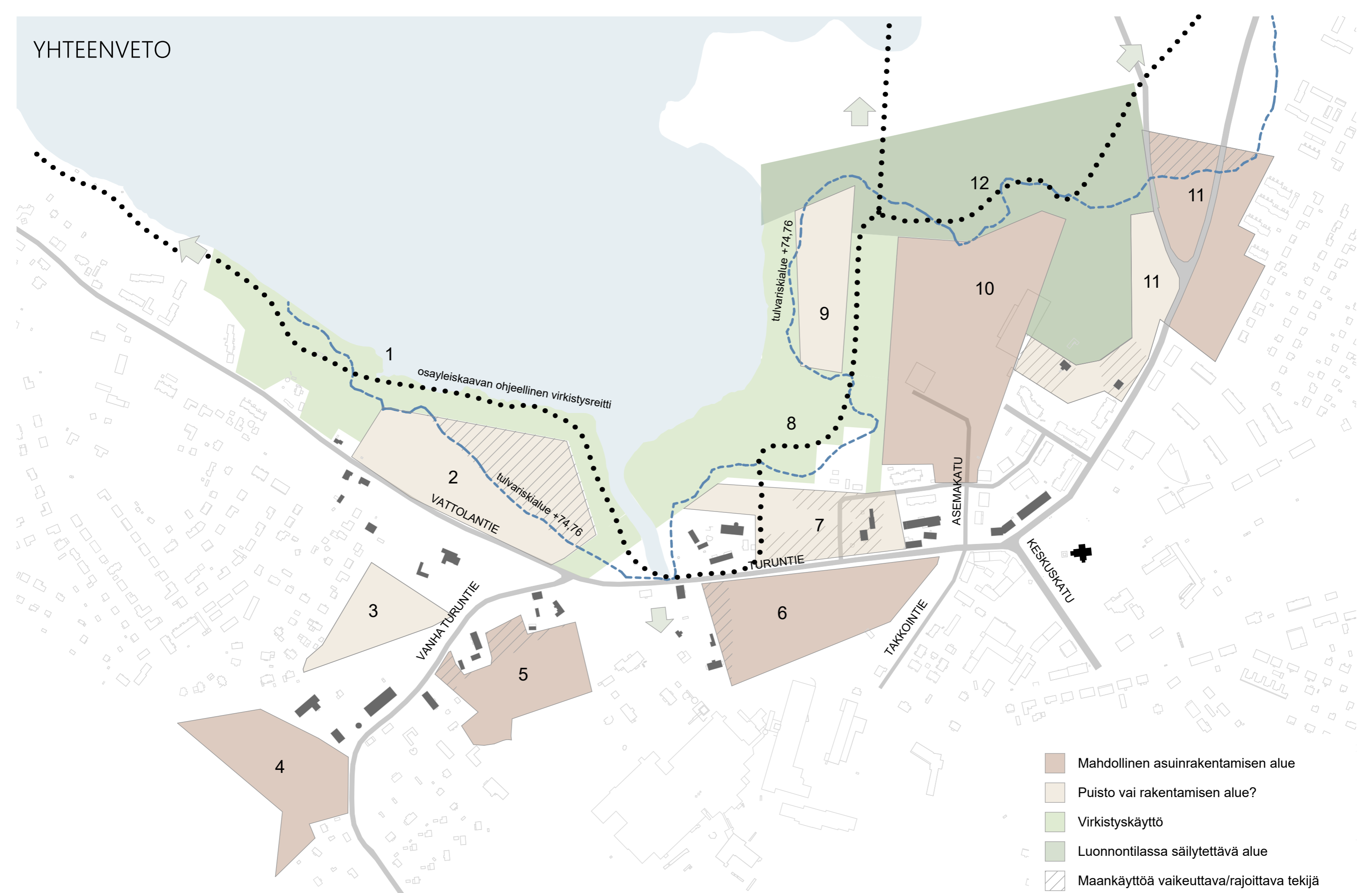
*KARKKILA ELÄVÄ PIKKU KAUPUNKI - KARKKILAN LIIKUNTAPUISTOSUUNNITELMA 2011



ESIMERKKEJÄ OPPILASTÖISTÄ

*TUTKIMUSRAPORTTI, TAMPEREEN TEKNILLINEN YLIOPISTO Arkkitehtuurin laitos, 2013





- Mahdollinen asuinrakentamisen alue
- Puisto vai rakentamisen alue?
- Virkistyskäyttö
- Luonnontilassa säilytettävä alue
- Maankäyttöä vaikeuttava/rajoittava tekijä

ALUEKUVAILUT



1 - PYHÄJÄRVEN RANTARAISTI

Ranta-alue on suosittua virkistysaluetta, jolla kulkee Pyhäjärven rantaraisti Turuntieltä uimarannalle. Rantaraisti on ensimmäinen osa koko Pyhäjärven ympäri suunniteltua virkistysreittiä. Ranta on myös tärkeä ekologinen yhteys ja ainoa kohta, jossa Pyhäjärvi avautuu laajana näkymänä kaupunkilaisille. Rannalla on paljon soutuveneitä ja matonpesupaikka. Laituria ei ole. Uimarannan ympäristössä voidaan kehittää peli- ja harrastusmahdollisuuksia, ja rakentaa Vattola II:n asemakaavassa osoitettu julkinen sauna kaupungin maalle.

2- VATTOLAN PELTOAUKEA

Vattolantien ja Pyhäjärven väliin jäävä peltoaukea on yhä viljelykäytössä. Vattolantielle avautuva järvimaisema on tärkeä osa Karkkilan kulttuurimaisemaa ja ominaispiirrettä. Talvisin pellon ympäri kulkee suosittu hiihtolatu. Puolet pellostä on tulvavaara-alueen alapuolella. Asemanrannan kaavarunkotyön iso kysymys on, mitä pellolle suunnitellaan. - Otetaanko osa pellostä asumiskäyttöön vai säilytetäänkö avoin maisema? - Tehdäänkö pellostä Karkkilan keskuspuisto vai liikuntapuisto? - Mikä on siis alueen rooli ja merkitys Karkkilan imagossa ja asumisen laadussa?

3- NIKKIMÄENPUISTO JA VANHAN LAUTATARHAN ALUE

Alueella on 40-luvulla ollut lautatarha. Alue ei löydy pilaantuneiden maa-alueiden Mattirekisteristä, mutta käytetyt aineet on syytä tarkastaa ennen alueen suunnittelua. Lautatarhan alueelle on vuonna 2006 tehty kaavaehdotus 10:lle pienintonttiselle omakotitalolle. Alueen sivussa kulkeva voimalinja heikentää alueen houkuttelevuutta asuinalueena. Aluetta on ehdotettu myös osaksi Nikkimäen puistoa.

4- KUIVURIPOLUN PELTO

Alueen reunassa on Haukkamäen entinen laskettelurinne. Osayleiskaavassa pelto on viljelykäytössä ja kuuluu osaksi selvitysaluetta. Haukkamäen rinteessä olevan retkeily- ja virkistysalueen omistaa Finsilva. Haukkamäen hankkimisesta kaupungille virkistyskäyttöön neuvotellaan. Alueen reunalla ovat kulttuurihistoriallisesti arvokas viljankuivuri. Voimalinja hallitsee maisemaa ja rajoittaa rakentamista luoteessa. Alue on Vattolan pientaloalueen luonnollinen jatke.

5 - BREMERIN PELTO

Alueen rakennukset ovat suojeltuja ja niiden väliin jää rakentamaton pelto ja metsä. Metsässä on suojeltu puurivi. Vaikka alue sopii asuinrakentamiseen, kuten vuoden 2006 asemakaavaehdotus osoittaa, se on osayleiskaavassa osoitettu virkistysalueeksi. Alueen roolia Karkkilan kulttuurimaisemassa ja houkuttelevien asuinalueiden kehittämisessä voidaan arvioida uudelleen.



6 – NÄRÖN PELTO

Alueen pelto nousee Turuntieltä muun alueen yläpuolelle. Sen reunassa kulkee vanhaan ratakuiluun rakennettu virkistysreitti ja Turuntielle on nuori puurivi. Eteläpuolella sijaitseva kaupungintalo ei näy pellolle. Alueen asemakaavat ovat vuosilta -34 ja -51, eivätkä ne ohjaa rakentamista. Alue on Karkkilan kaupunkikuvassa ja keskustarakenteen laajenemissuuntana yksi tärkeimmistä. Alueelle voidaan harkita jopa kerrostaloja, joiden lomassa on palveluja ja liiketilaa.

7 – RANTATIEN METSÄ

Rantatien metsä Turuntien varressa on kaupunkikuvallisesti merkittävä potentiaali ja siihen voidaan rakentaa luonnollista jatketta Turuntien vanhoille rakennuksille. Yhdessä Närön pellon kanssa sen tulee muodostaa laadukasta kaupunkitilaa Pyhäjärveä kohti siirryttäessä. Alueelle kohdistuu tehokkaan rakentamisen odotuksia.

Alueen suunnitteluun liittyy haasteita, koska voimalinja ja sähköasema tarvitsevat ympärilleen suoja-alueen asuinviihtyisyyden takaamiseksi. Alueella on myös 1. maailmansodan aikainen juoksuhauta, joka rajoittaa alueen rakentamista, sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaat talot: lääkevarasto, aitta, Uusi Tuen talo ja makasiini. Tästä johtuen rakentamiselle soveltuva maapohja ei ole kovin suuri, noin 1 ha. Tästä on poistettu I ms linnoite, sähköaseman vaikutusalue sekä suojeltujen talojen tontit.

8 – SÄHKÖASEMAN YMPÄRISTÖ JA RANTA

Suurin osa rannasta on tulvariskialuetta ja kosteikko on potentialista lintualueutta. Alueella on kesämökkintontti ja kaupunkilaisten veneitä. Tulevaisuudessa alue yhdistetään virkistysreitillä Pyhäjärven rantaraittiin. Jos alueelle rakennetaan, tulee rakenteissa huomioida tulvavaara tai rakentaa täyttömaalle. Myös laajentuvan sähköaseman läheisyys aiheuttaa maisema- ja viihtyvyshaittaa. Sähköasema tarvitsee ympärilleen suoja-alueen viihtyisyyden takaamiseksi. Voimalinjan kohdalla rakentaminen ei ole mahdollista. Sähköasemalle tulee suunnitella kulkuyhteydet. - Mikä on alueelle soveltuvinta ja kustannuksiltaan toteutuskelpoisinta toimintaa kohti Pyhäjärveä kurottavassa keskustarakenteessa?



9 – VANHA TEOLLISUUSKAATOPIIKKA RANNASSA

Tämä vanhan teollisuuskaatopaikan alue on rannan tuntumassa tulvarajan yläpuolella. Nykyisin alueella toimii frisbee-golfrata. Alueella on paikallisesti arvokasta linnustoa ja lintutorni. Pyhäjärven virkistysreitti rakennetaan rantaan.

Alueen soveltumista asuinrakentamiseen voidaan myös tutkia. Koska alue on vanhaa teollisuuskaatopaikkaa, on maa-aines kuitenkin varmuuden vuoksi vaihdettava. Virkistyskäytössä maaperää ei tarvitse poistaa, koska siitä ei enää aiheudu ympäristön pilaantumista. Viereinen voimalinja hallitsee maisemaa kaupungin suuntaan.

10 – VANHA TEOLLISUUSKAATOPIIKKA JA HALLIEN ALUE

Alueella on Asemannrannan vanha varastohalli (kuvasa valkoinen katto), joka on purkukunnossa sekä Asemansuon halli, joka on yhdyskuntatekniikan varastona. Asemansuon hallin urheilukäyttö on lopetettu asbestivaaran vuoksi. Hallien välissä on laaja varastopiha ja urheilukaukalo. Alueen suunnittelun yhteydessä suunnitellaan myös sähköaseman liikenneyhteydet.

Alue on luonnollinen Pyhäjärven suuntaan leviävän kerrostaloasumisen laajenemissuunta. Nykyisestä alueen kerrostalokaavasta on toteutunut yksi talo. Kaava ei ole enää nykystandardien mukainen ja kerrostalot on osoitettu liian lähelle laajentuvaa sähköasemaa. Sähköaseman jyrkä ja alhaalla roikkuva runkolinja kulkee järvimaiseman ja potentiaalisen kerrostaloalueen välissä. Vanhan teollisuuskaatopaikan takia maa-aines on vaihdettava, jos alue otetaan asumiskäyttöön.

Alueelle on kaavailtu myös liikuntapuistoa, monitoimihallia ja viljelypalstoja. Viljelypalstat edellyttävät myös maan vaihtamista. Alueen potentiaali Pyhäjärven tuomisessa paremmin osaksi keskustan toiminnallista kokonaisuutta ja Karkkilassa asumisen laatua on merkittävin Asemannrannan kehittämisessä. Miten se saadaan parhaiten hyödynnettyä?

11 – TAMMELANTIEN VARS

Salimäen harju on luokiteltu arvokkaaksi harjuksi ja luonnon monimuotoisuuskohteeksi. Mihin rakentamisen ja harjuluonnon välinen raja vedetään? Tammelantien varsi on Karkkilan pohjoinen "sisääntuloportti" ja vilkas risteys myös Pyhäjärven toiselle puolelle Tuorilaan.

Alue on luontevaa keskustarakenteen jatketta, johon on suunniteltu myös liikerakentamista, ja jopa tilaa vievän kaupan kohdetta. (kaupunkikehitys ja kaavoitus).

12 – LUONNONSUOJELUALUEET

Luonnonsuojelualueet ovat tulvariskialuetta ja alueella liikkuminen tarvitsee rakennetun virkistysreitit. Nyt sellaista ei ole. Saavajoen luonnonsuojelualueet soveltuvat erityisesti lintujen tarkkailuun. Saavajoelta alkaa suosittu melontareitti.

Salimäen harjulle ei ole perustettu luonnonsuojelualuetta. Alueen arvo tulee tutkia ja sen pohjalta laatia hoitosuunnitelma, jos sen ympärille tulee rakentamista.

13 - PYHÄJÄRVEN RANTA

Pyhäjärven ranta Asemannrannan kohdalle on lettoinen, rehevöitynyt ja kaislikkoinen. Lepät ja pajut ovat levinneet koko rantaviivalle.

Rannan kunnostus uintikelpoiseksi voi olla haastavaa. Rannan ruoppaus voi edellyttää vaikutusten arviointia suhteessa vanhaan teollisuuskaatopaikkaan. Lisäksi ranta on arvokasta linnustoaluetta, jonne tullaan tarkkailemaan lintuja kauempaakin.

Asemannrannan potentiaalisissa asuntorakentamiskohteissa kysymys on rantamaisemasta ja veden läheisyydestä sekä laajoista virkistysalueista ja rannalle mahdollisesti rakennettavan puiston tarjoamista palveluista.



KAUPUNKIKEHITYS
KAAVOITUS

Arkkitehtuuritoimisto **OLARK**