



Karkkilan kaupunki
PL 50
03601 KARKKILA

kirjaamo(a)karkkila.fi

Viite: lausuntopyyntö 12.3.2021

Lausunto asemakaavan valmisteluaineistosta, Jokipuisto (226), Karkkila

Karkkilan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Jokipuiston (226) asemakaavan valmisteluaineistosta 16.4.2021 mennessä.

Jokipuiston asemakaavamuutoksella tutkitaan kerrostalorakentamista keskustan läheisyyteen. Lausuntopyyntöaineisto käsittää osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä viitesuunnitelman, jossa on tutkittu kahta eri massoittelemuotoa uusille rakennuksille.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueella on voimassa Karkkilan kaakkoisosan ja keskustan osayleiskaava (2014), jossa kaava-alue on pääkäyttötarkoituksiltaan keskustatoimintojen aluetta (C) sekä retkeily- ja ulkoilualue (VR). Karjaanjoen varsi on luo-alue ja jokirantaan on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti. Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään Högforsin ruukinalueen kulttuuriympäristöön (RKY2009).

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1952, jossa alue on puistoa (VP).

Nyt esitetty kerrostalorakentaminen on osoitettu yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle. Keskustatoimintojen alue tarkoittaa perinteisesti sekoittunutta rakennetta, eli rakentamista, jossa yhdistyvät palvelut, keskustaan sopivat työpaikat, keskustamuotoinen asuminen sekä kauppa. Nyt tutkittava asemakaavahanke ei ole edellä kuvatun kaltainen.

Yleiskaavassa esitetty Valtatien varren pieni keskustatoimintojen alue on irrallaan muusta keskustatoimintojen alueesta ja ristiriitainen muuhun kaavaratkaisuun nähden. Yleiskaavaselostuksen mukaan asuntojen lisärakentamiseen sopivimpia C-alueita on Keskuskadulla, Huhdintiellä sekä Helsingintiellä Rajakadun ja Värjärinkadun risteysten alueella. Jo yleiskaavaa laadittaessa on tunnistettu, että Jokipuiston alue ei ole sopivinta keskusta-asumisen aluetta.

Vaikka yleiskaavan keskustatoimintojen alue sinänsä mahdollistaa asumisen, katsoo ELY-keskus, että asemakaavan valmisteluvaiheen ratkaisu ei täysin toteuta yleiskaavan periaatteita. Edellä todettuun viitaten ELY-keskus myös kysyy, onko yleiskaavaratkaisu jo vanhentunut.

Kulttuuriympäristö

Högforsin ruukkialueen RKY-alueen ominaispiirteisiin lukeutuvat 1800-luvun ja 1900-luvun alkuvuosikymmenten aikana syntyneelle teollisuuspaikkakunnalle tyypilliset tuotantolaitokset ja asuinalueet. Högforsin valtakunnallisesti merkittävän ruukinalueen arvot tulee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan turvata.

Esitetty kerrostalorakentaminen suojellun Kannaksen pientaloalueen kupeeseen on vierasta alueen pienirakeisen kaupunkikuvan ja valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön (RKY2009) näkökulmasta. Korkeahko rakentaminen tulisi myös muodostamaan maisemallisesti näkyvän elementin vehreään jokimaisemaan, jonka keskeinen rakennettu elementti on entisen Högforsin tehtaan rakennukset.

ELY-keskus pitää esitettyä massiivista kerrostalorakentamista vieraana kulttuuriympäristöjä koskevien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden näkökulmasta.

Luonnonsuojelu

Kaavaa varten on laadittu Ympäristösuunnittelu Enviro Oy:n toimesta luontolausunto. Maastokäynti on tehty 24.11.2020. Luontolausunnossa on tunnistettu, että ajankohta ei ole ollut sopiva varsinaisen luontoselvityksen laatimiseen, eikä luontotyyppien rajaaminen normaalilla tarkkuudella ole ollut mahdollista. Alueelta inventoitiin soveltuvien osien luonnonoloja ja kasvillisuutta sekä arvokkaiden luontokohteiden esiintyminen, minkä perusteella tehtiin suosituksia alueen käyttöä ja hoitoa varten. Työn osana arvioitiin myös mahdollisten täydentävien lajistospelvitysten tarve.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että luontolausunto tulee päivittää varsinaiseksi luontoselvitykseksi ja tehdä maastotutkimukset oikeaan vuodenaikaan. Erityistä huomiota on kiinnitettävä liito-oravaselvitykseen.

Kaava-alueelle suunnitellaan alueen herkkyteen nähden runsasta kerrostalorakentamista. Rakentamisen myötä alueen väestömäärä lisääntyy ja virkistyskäyttäjien määrä kasvaa. Rakentamisen määrää tulee erityisen tarkasti arvioida, koska alueella on uhanalaisia ja kulutukselle herkkiä luontotyyppisiä. Kaavaratkaisun vaikutukset luonnonolosuhteisiin ja uhanalaisiin luontotyyppisiin tulee arvioida osana kaavaprosessia.

Rakennettavuus, hulevedet ja tulvariski

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on tunnistettu haasteina mm. maaperän rakennettavuus ja hulevesien käsittely. Maaperän kokonaisvakavuuteen ja sortumarisktiin on kiinnitettävä erityistä huomiota ja tutkimuksia on tarvittaessa jatkettava myös rakennuspaikkaa laajemmalle alueelle. Rakennusten perustamisessa on otettava huomioon rakennettavuusselvityksessä esitetyt periaatteet ja vaatimukset, jotka on kirjattava tarpeellisilta osin kaavamääräyksiin.

Rakentamisen aikaisten hulevesien laadulliseen käsittelyyn on kiinnitettävä erityistä huomiota. Lisäksi alueella muodostuvia hulevesiä on viivytettävä niin, että viivytysjärjestelmien yhteistilavuus on vähintään yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohti (1 m³/100 m²). Järjestelmien tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltuna ylivuoto. Hulevesien käsittelyn pääperiaatteet tulee kirjata kaavamääräyksiin.

Alustavan arvion perusteella rakennukset ja alueen infrastruktuuri voidaan toteuttaa tulvaturvallisella tavalla niin, että alueen lounaanpuoleisen Karjaanjoen vesistötulva ei aiheuta tulvariskiä rakenteille. Tavoitteena on, että kastuessaan haavoittuvat tai vahinkoa aiheuttavat rakenteet ja toiminnot sijoitetaan vähintään korkeustasolle, joka vastaa keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvaa tulvaa + yhden metrin varmuusvara. Tarvittaessa kyseinen tulvan korkeustaso tulee selvittää.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty. Asian on esitellyt ylitarkastaja Reetta Suni ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahlqvist-Solin.

TIEDOKSI

UUDELY / Henrik Wager, Juha Lumme, Olli Jaakonaho, Hannu Palmén
Länsi-Uudenmaan museo

Tämä asiakirja UUELY/2806/2021 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/2806/2021 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Suni Reetta 15.04.2021 09:37

Ratkaisija Dahlqvist-Solin Brita 15.04.2021 09:55

Karkkilan kaupunki
Kaavoituksen palveluyksikkö
PL 50
03601 Karkkila

12.4.2021

Viite: Lausuntopyyntöne 12.3.2021

Asia: Karkkilan Jokipuiston asemakaavamuutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnokset

Länsi-Uudenmaan museolta on pyydetty lausuntoa asiassa, joka koskee asemakaavamuutosta kerrostalotontin kaavoittamiseksi kaupungin omistamalle maalle Karkkilan Jokipuistoon Vihdintien ja Karjaanjoen välillä.

Kyseinen alue on voimassa olevassa asemakaavassa osa Karjaanjokivarren puistoaluetta, mutta myöhemmässä yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta, jolle saa rakentaa keskusta-asuntoja, kauppaa ja palveluja. Rakennetun kulttuuriympäristön arvojen osalta alue on osa valtakunnallisesti arvokasta Karkkilan teollisuus- ja puutarhakaupunkia ja Högforsin ruukkialuetta (RKY 2009). Alueen vieressä Vihdintien vastapuolella sijaitsee kaupunkikuvallisesti arvokas Kannaksen pientaloalue, jota koskee yleiskaavamerkintä AP/s ja naapurina samalla puolella Vihdintietä sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokas työväentalo vuodelta 1935.

Kaava-aineistossa on esitelty hankkeen lähtötietoja ja tavoitteita ja esitetty kaksi erilaista kaavaluonnosvaihtoehtoa, luonnosvaihtoehto A, joka sisältää kaksi kerrostaloa korkeudeltaan ½III½ eli kolme kerrosta, ullakko ja kellari, ja luonnosvaihtoehto B, johon sisältyy kolme kerrostaloa korkeudeltaan IV½ eli neljä kerrosta ja ullakko. Kaavaluonnosmateriaaliin sisältyy havainnekuvia ja kaavamerkintöjä, mutta mm. kaavamääräyksiä ei ole vielä annettu.

Museo on tutustunut asiaan ja ottaa siihen kantaa rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja rakennussuojelun sekä arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmista.

Lausuntopyyntökirjeessä kerrotaan, että hankkeen saaman runsaan julkisuuden vuoksi lausunnot pyydetään jo luonnosvaiheessa. Museo toteaa, että lausuntojen pyytäminen jo luonnosvaiheessa on kaikissa kaavahankkeissa erittäin tervetullutta ja toivottavaa, koska se antaa mahdollisuuden vaikuttaa vaiheessa, jolloin kaavaratkaisu on vasta muotoutumassa. Mikäli lausunnot pyydetään vasta ehdotusvaiheessa, se voi tuottaa yllätyksiä ja hidastaa hyviäkin hankkeita.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty hankkeen lähtötiedot ja kaavan tavoitteet. Museo katsoo, että uudisrakentaminen Vihdintien varteen työväentalon naapuriin vaikuttaa rakennetun kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan näkökulmista sinänsä mahdolliselta. Museo toteaa kuitenkin, että rakentamisen mittakaavaa on syytä harkita uudelleen. Käytännössä naapurustaan huomattavasti korkeampien

Västra Nylands museum Länsi-Uudenmaan museo

ja mittakaavaltaan massiivisempien kerrostalojen sopeutuminen onnistuneesti lähialueen matalaan, pientalovaltaiseen rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen miljööseen voi olla hankalaa, ellei mahdotonta.

Esitetyistä luonnosvaihtoehdoista museo pitää miljöön näkökulmasta kannatettavampana matalampaa, kolmikerroksista rakentamista sisältävää luonnosvaihtoehtoa A, koska uudisrakentaminen ei siinä nouse niin korkeaksi ja poikkeavaksi lähialueen rakentamiseen verrattuna. Mikäli alueelle rakennetaan, museo pitäisi kuitenkin parempana vieläkin matalampaa ja pienimuotoisempaa rakentamista, joka ei ylipäätään ole niin massiivista ja joka korkeudeltaan on lähempänä tai säilyttää viereisen AP/s-merkityn pientaloalueen mittakaavan. Museon näkemyksen mukaan kerrostalorakentaminen sopeutuu huonosti lähialueen suojeltuun puisto- ja pientalomiljööseen ja jyrkkään jokirantamaastoon, eikä esitetyn mukaista suunnittelua tulisi jatkaa maisemallisista ja kaupunkikuvallisista syistä.

Museolla ei ole tässä vaiheessa muuta kommentoitavaa asiaan rakennetun kulttuuriympäristön, kaupunkikuvan ja maiseman näkökulmista

Arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta museo toteaa, ettei suunnittelualueelta tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita. Tieto alueen muinaisjäännöksistä perustuu vuosien 2003 (Seppä 2003) ja 2008 (Enqvist 2008) maastoinventointeihin ja sitä voidaan pitää riittävänä ja ajantasaisena. Suunnittelualueen välittömään läheisyyteen on merkitty kaksi mahdollista muinaisjäännöstä, **Pumminmäki** (*tunnus muinaisjäänösrekisterissä 1000036272*) ja **Myllykoski** (*tunnus muinaisjäänösrekisterissä 1000036273*). Molemmat mahdolliset muinaisjäänöskohteet sijaitsevat kuitenkin Vihdintien toisella puolella, Kannaksen pientaloalueen puolella eivätkä siten vaikuta suunnitelma-alueen rakentamiseen.

Länsi-Uudenmaan museolla ei ole tässä vaiheessa muuta kommentoitavaa asiaan.

Lena Dahlberg
vt. museonjohtaja

Valmistelijat: Tarja Knuutinen, arkeologi, Länsi-Uudenmaan museo
Tellervo Saukoniemi, rakennustutkija, Länsi-Uudenmaan museo

Tiedoksi: Museovirasto, Kulttuuriympäristöpalvelut, Länsi-Suomen yksikkö
Uudenmaan ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue
Karkkilan museo



2021-04-16

Karkkilan kaupunki
kirjaamo@karkkila.fi

Viite: Lausuntopyyntönnö, Jokipuiston asemakaavan luonnosvaihe

Länsi-uudenmaan pelastuslaitos on tutustunut luonnosvaiheen materiaaliin. Sen perusteella on annettu alla oleva lausunto. Lausunnossa on katsottu jo tässä vaiheessa nostaa esiin sellaisia asioita, jotka vaikuttavat yksittäisten rakennusten rakentamiseen:

- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos haluaa muistuttaa, että kaava-alue on pelastuslaitoksen nostokaluston toimintavalmiusajan ulkopuolella. Mikäli varatiekäytössä olevien parvekkeiden ylin korkeus ylittää 10 metriä, tulee varatien perustua omatoimiseen ratkaisuun (ratkaisumalleja on esitetty TOP10-tulkintakortissa 117 b 29). Alle 10 metrin korkeudesta varatie voi saman kartin mukaisesti perustua vetotikaskalustoon, kunhan sen järjestelyt ovat kartin mukaiset.
- Mikäli rakennukset toteutetaan P2-paloluokkaisina (puurakenteisina kerrostaloina), tulee jo riittävän aikaisessa vaiheessa ottaa huomioon asetuksen 848/2017 perusteella niihin määräytyvä automaattinen sammutuslaitteisto ja esimerkiksi sen vesilähdetarve.

Pelastusviranomainen antaa kaavamuutoksesta tarkemman lausunnon prosessin edetessä.

Jukka Saari
johtava palotarkastaja





Aluesuunnittelu/Heli Vauhkonen ja Suvi Silvennoinen

Karkkilan kaupunki
kirjaamo@karkkila.fi

Lausuntopyyntö 12.3.2021/Kaavoituksen palveluyksikkö

Karkkilan Jokipuiston asemakaavamuutoksen 226 OAS ja luonnokset

Karkkilan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan liitolta lausuntoa otsikon mukaisesta asiasta.

Asemakaavan muutos koskee kerrostalotontin kaavoittamista Karkkilan keskusta-alueelle, Vihdintien ja Karjaanjoen välillä sijaitsevaan Jokipuistoon, ravintola Rinteen viereen kaupungin omistamalle maalle.

Asemakaavan muutosta ohjaa voimassa oleva, oikeusvaikutteinen Karkkilan kaakkoisosan ja keskustan osayleiskaava 2014. Asemakaavan muutos on osayleiskaavan mukainen.

Vaikka maakuntakaava ei ohjaa asemakaavan muutosta, haluaa Uudenmaan liitto lausua seuraavaa: Asemakaavan muutoksen tavoitteet tiivistää ja tehostaa asumista ja monipuolistaa asumisen tapoja kunnan keskusta-alueelle on kannatettavaa ja myös maakuntakaavan tavoitteiden ja periaatteiden mukaista. Myös alueen virkistys- ja luontoarvojen sekä kaupungin kulttuuriympäristön huomioon ottaminen, tarkempi selvittäminen sekä osoittaminen tarpeellisilla kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä asemakaavassa on tärkeää. Asemakaavan muutos tukee Karkkilan keskustan elinvoimaisuutta ja kehittämistä.

Uudenmaan liitolle ei ole tarpeen lähettää ehdotusvaiheessa lausuntopyyntöä.

Paula Autioniemi
Va. aluesuunnittelun johtaja

Ilona Mansikka
kaavoituspäällikkö



Jakelu

Karkkilan kaupunki
Uudenmaan liitto / Kirjaamo

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus/Reetta Suni