

*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, Vuorenpää

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.	

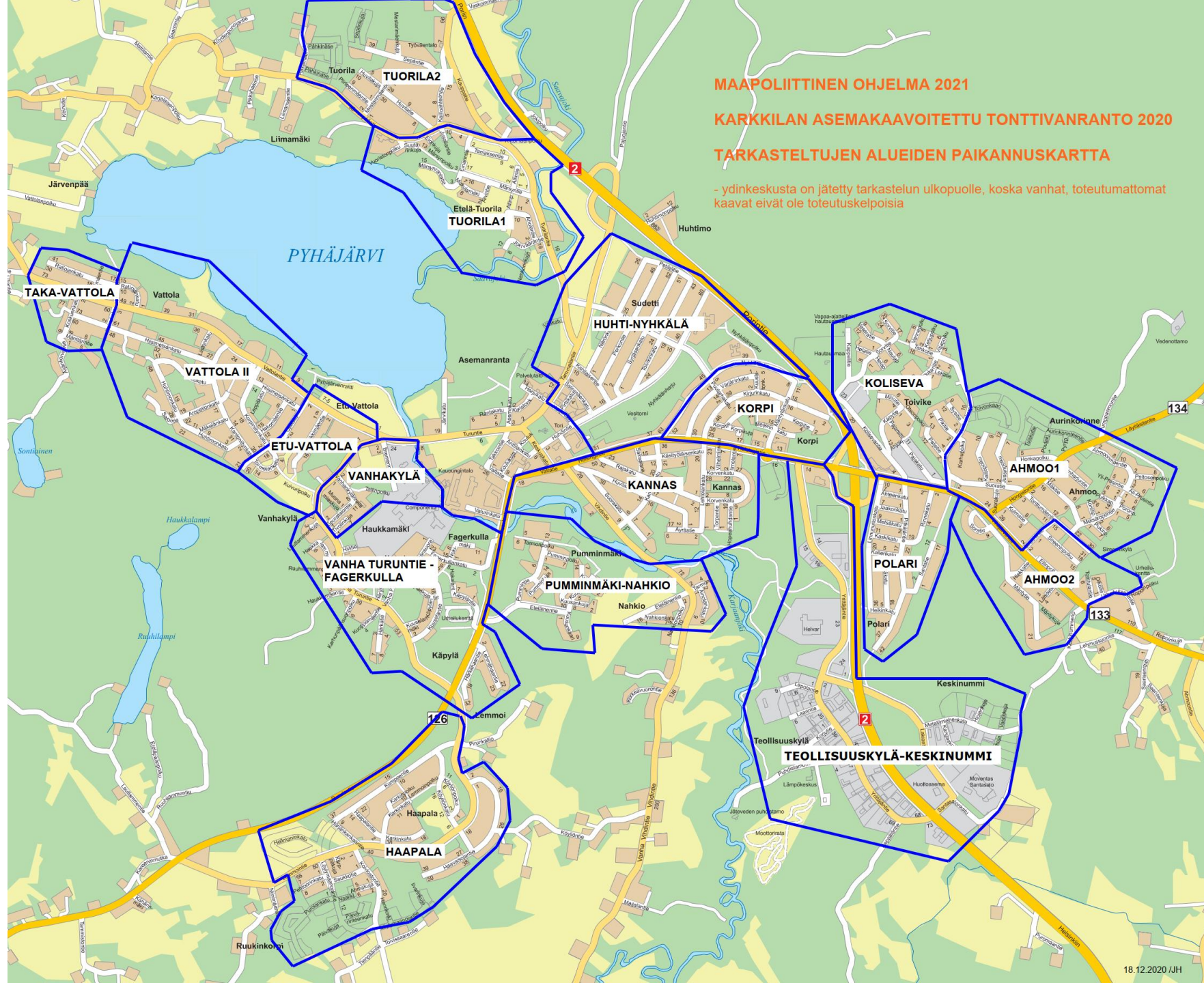
RIVI- JA KERROSTALOT.	TYHJIÄ KPL	asemak. tontteja	kuntek. valmius	yksityisen maalla	kaupungin maalla	kutek. valmius	tonttien rakennusoikeus k-m2				YHT k-m2	huom.	
VATTOLA II	AP-1	1	1	1	0						2600	2 600	ryhmär.
	AP-1	1	1	1	0						1500	1 500	ryhmär.
	A-1	1	1	1	0						1700	1 700	ryhmär.
muu VATTOLA	AR	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.
YHTEENSÄ		31	18	18	13							42 500	
			58 %	58 %	42 %							708	as.
YHTEENSÄ	tontteja	515	235	266	249							269 500	k-m2
ASUMISTA			46 %	52 %	48 %							3 951	as.

MAAPOLIITTINEN OHJELMA 2021

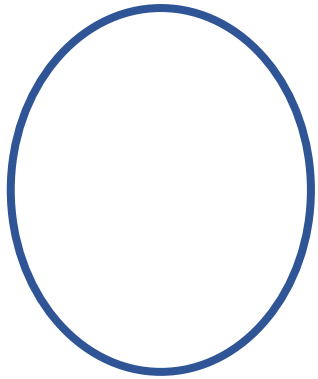
KARKKILAN ASEMAKAAVOITETTU TONTTIVANRANTO 2020

TARKASTELTUJEN ALUEIDEN PAIKANNUSKARTTA

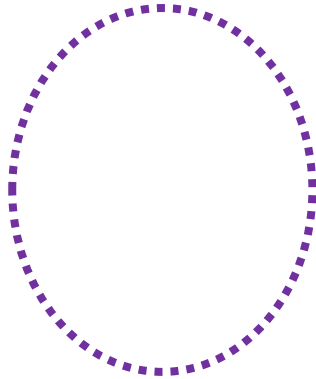
- ydinkeskusta on jätetty tarkastelun ulkopuolelle, koska vanhat, toteutumattomat kaavat eivät ole toteutuskelpoisia



Tonttivarannon analysointi ja toimenpiteet

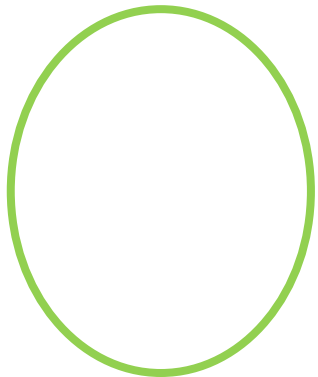


Kaupungin:
-aktiivinen
-markkinointi!

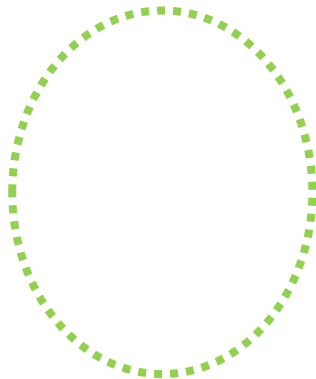


Kaupungin:
- kaavan arviointi
- kaavamuutoskohde

Toimenpiteen
kiireellisyys /
prioriteetti:
I II III IV



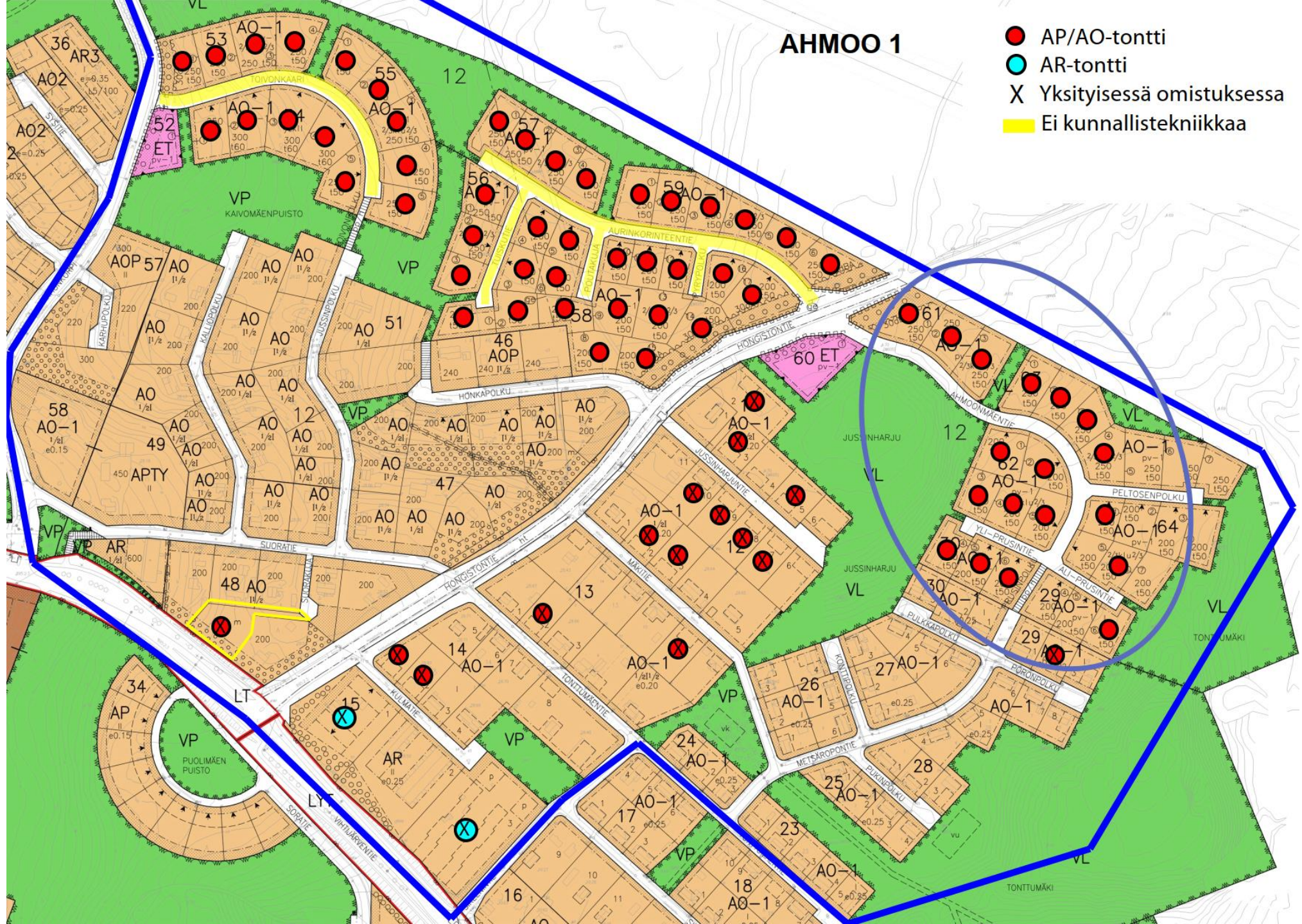
Maanomistaja-
neuvottelu:
-aikataulu
-markkinointi



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
- Rakentamisohteet sotketaan rakentamistapaohjeisiin ja pidetään hankalina.
Rakentamisohte on luonteeltaan opas.

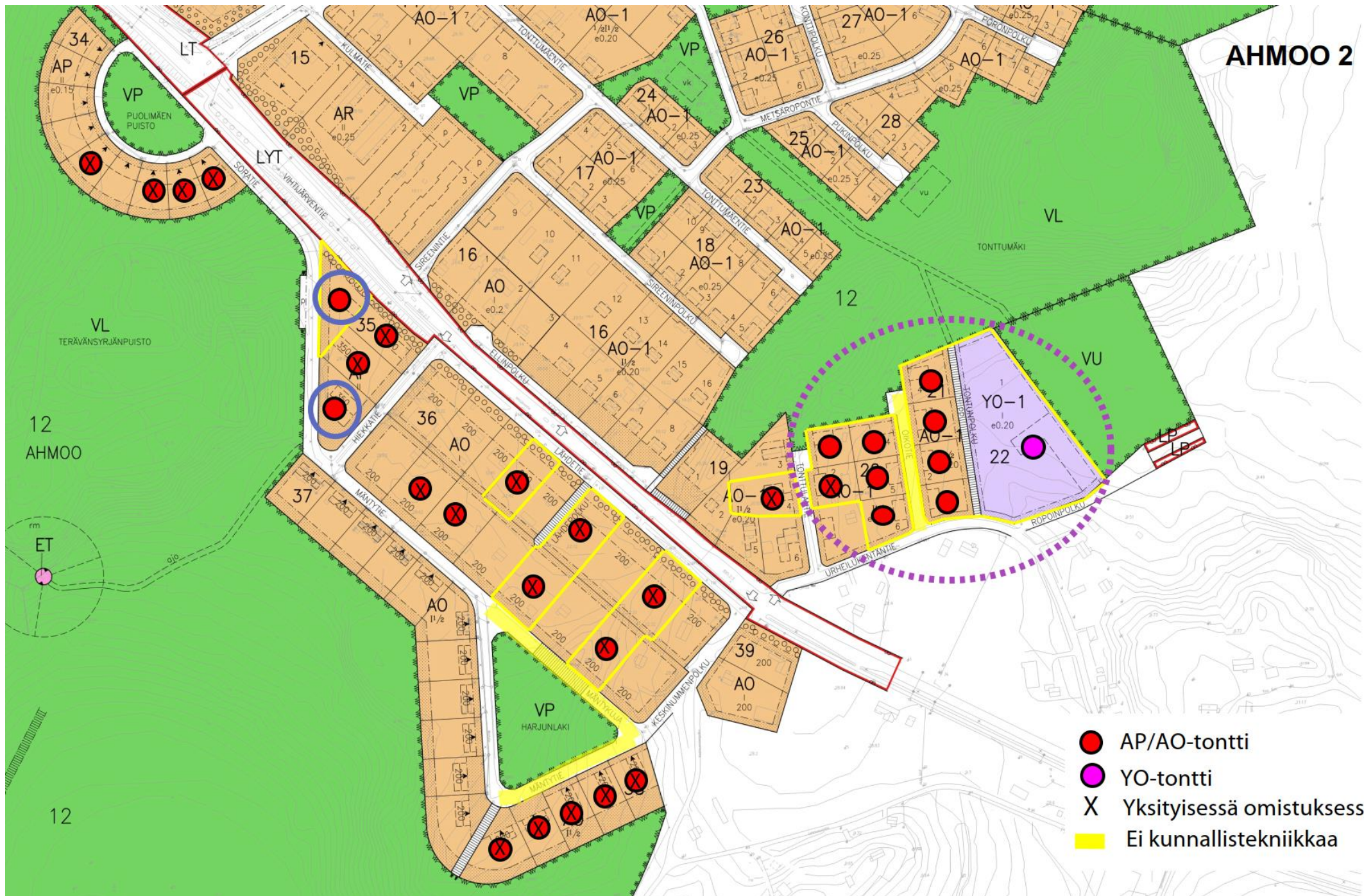
VAHVUUDET:

- Hongistontien kl-väylä keskustaan asti
- Markkinointianimaatio on.

TOIMENPITEET:

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

AHMOO 2



AHMOO 2

Ongelmat:

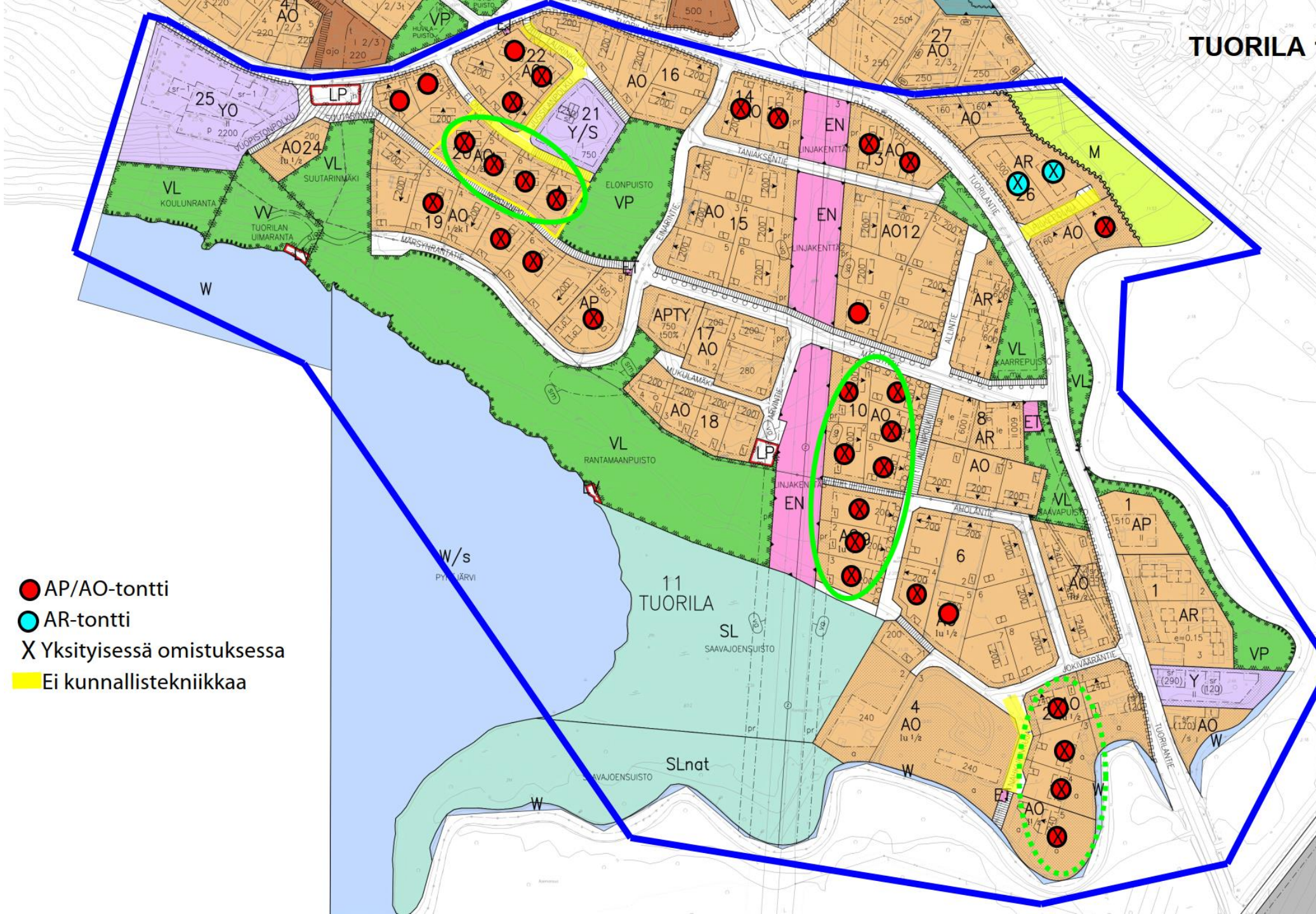
- Pääasiassa yksityisiä tontteja toteutumatta – ei ongelma, koska ei kt:aa
- Urheilukentäntien pienet tontit ja YO ovat kaukana – ei kt:aa >> kaavan uudelleenarviointikohde

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

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

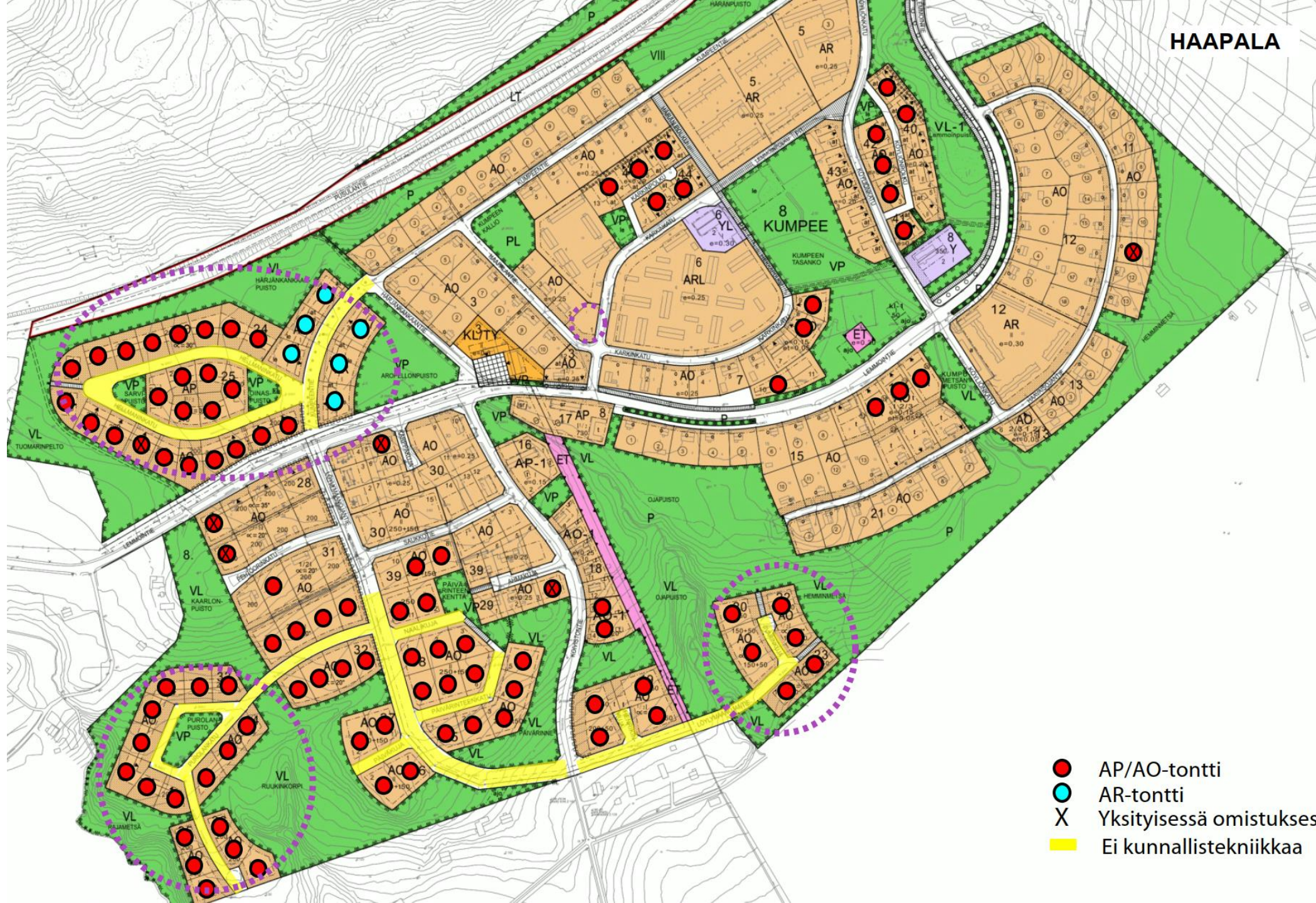
Vahvuudet:

- 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?

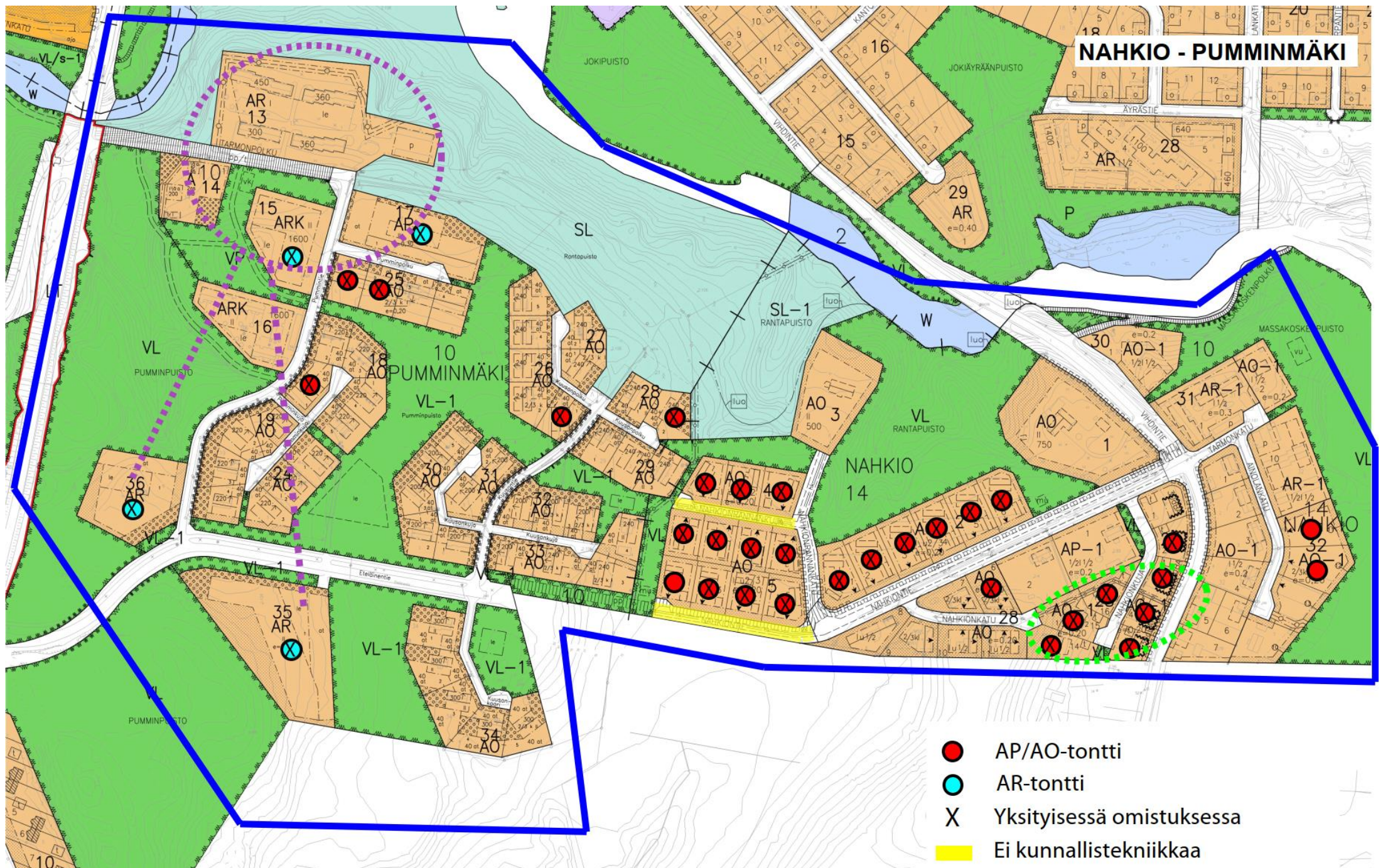
Vahvuudet:





- 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
-  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

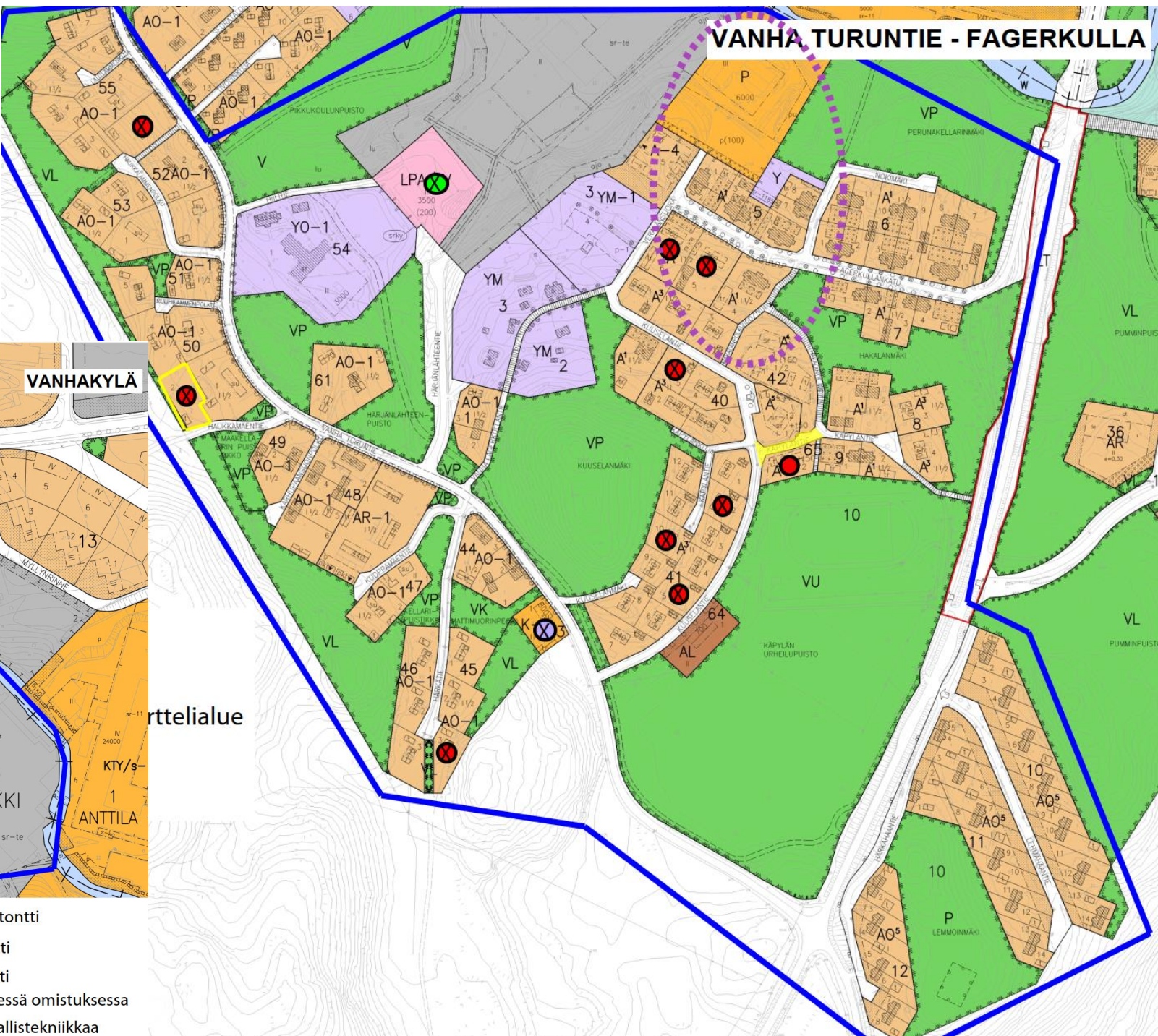
Vahvuudet:

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

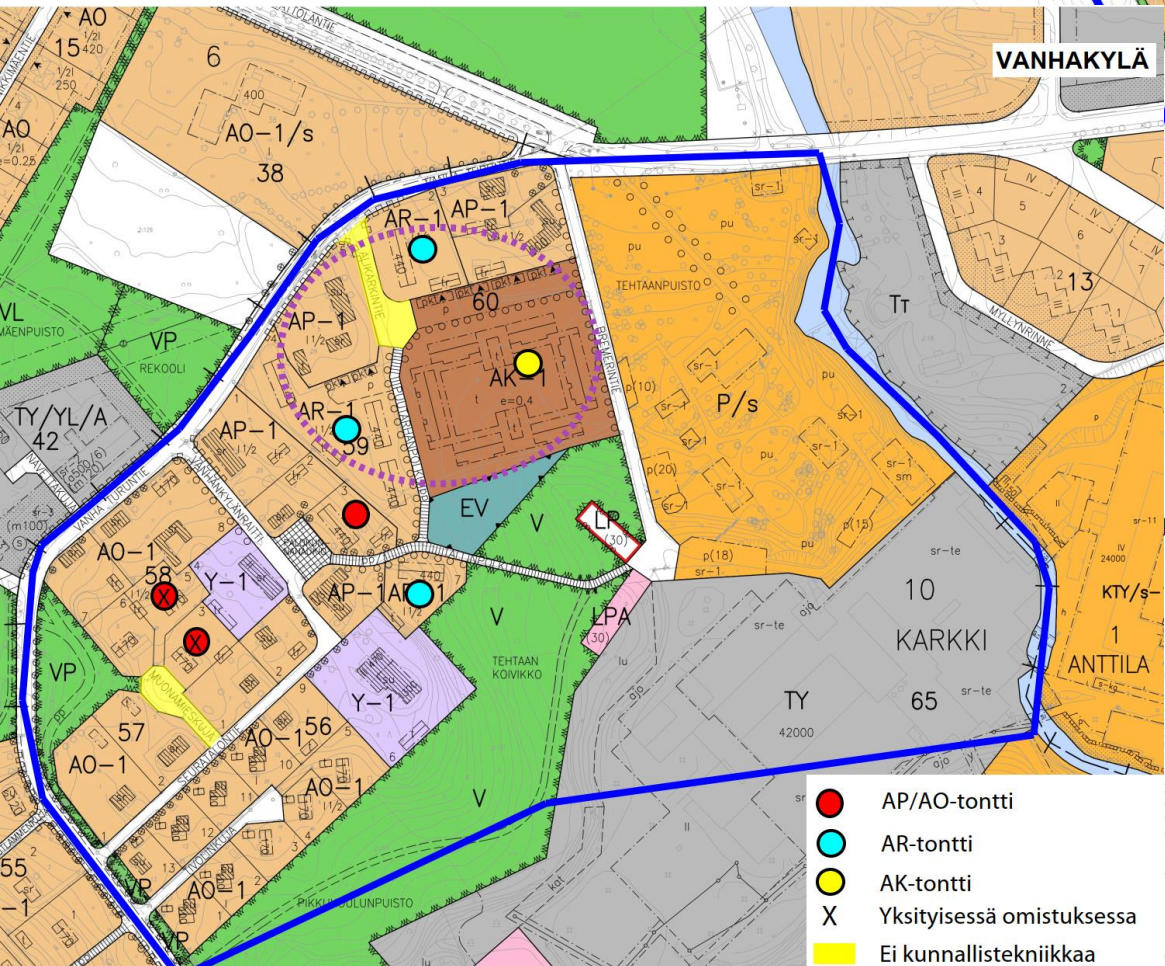
TOIMENPITEET

- 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



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

rttelialue

VANHA TURUNTIE – FAGERKULLA – VANHAKYLÄ

Ongelmat:

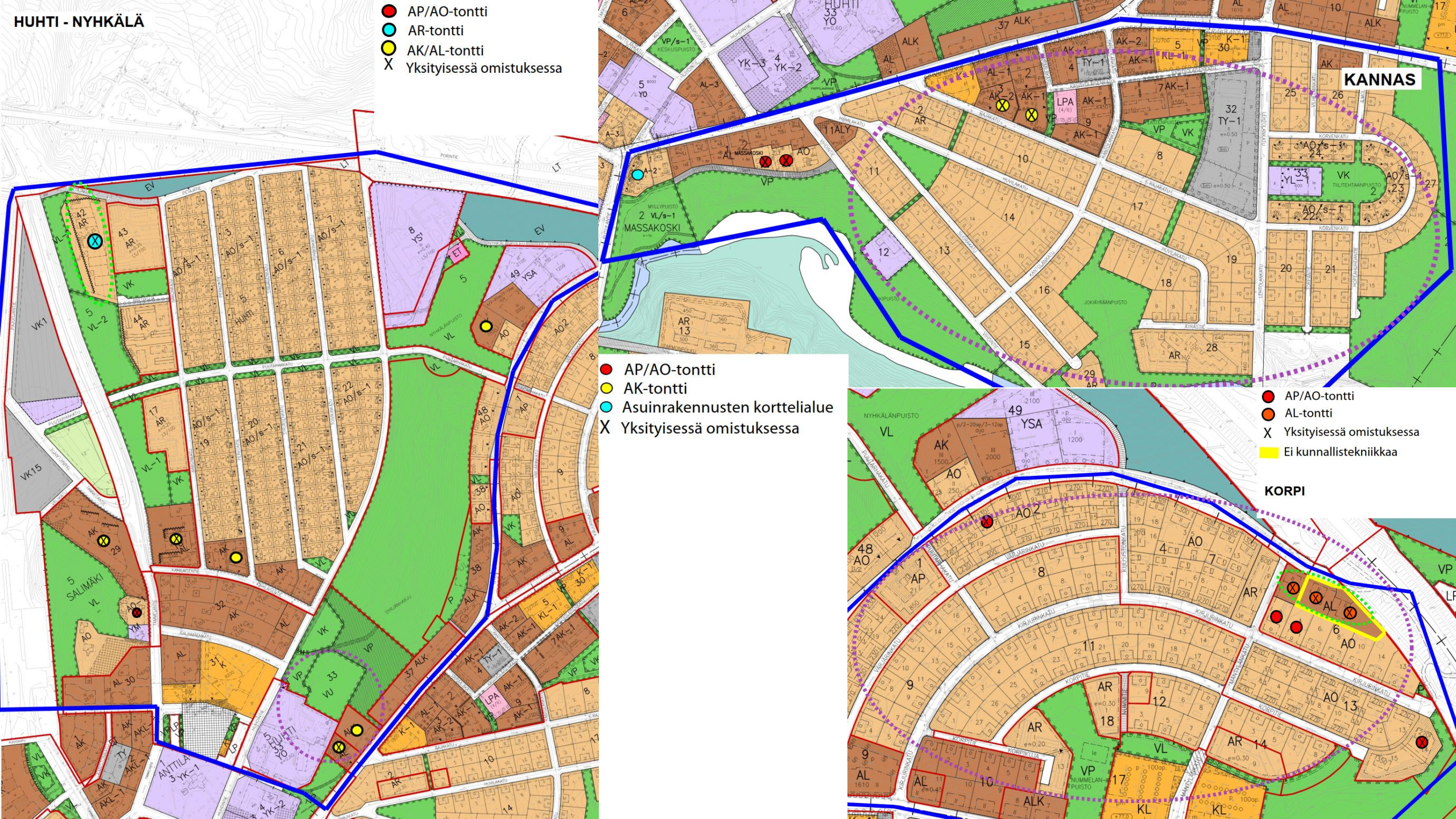
- Kuuselantien – Haukkamäen alue lähes rakentunut: ei ongelmia
- Fagerkullankadun varren tonteilla talousrakennusongelmia ja tonttijakotarpeita, Hakalanpolun linjaus?
- Verälänsuoran epätarkoituksenmukainen parkkipaikka
- Bremerintien asuinkerrostalokohde ja asuinrivitalokohde toteutumatta:
 - AK-1 OYK2014 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

KANNAS

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

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

KORPI

KORPI – HUHTI / NYHKÄLÄ – KANNAS

Ongelmat:

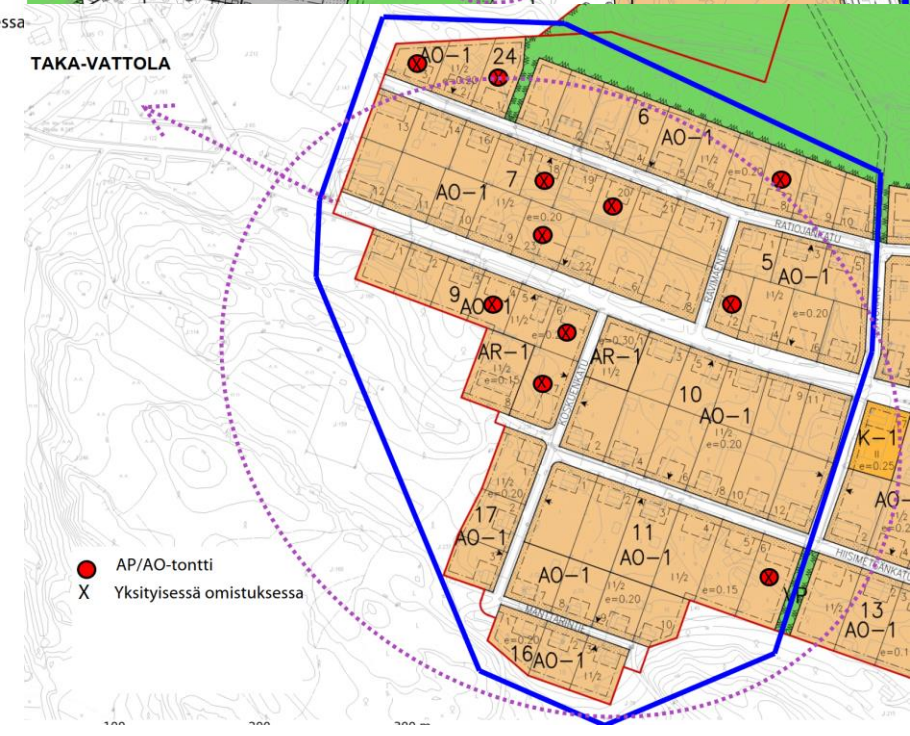
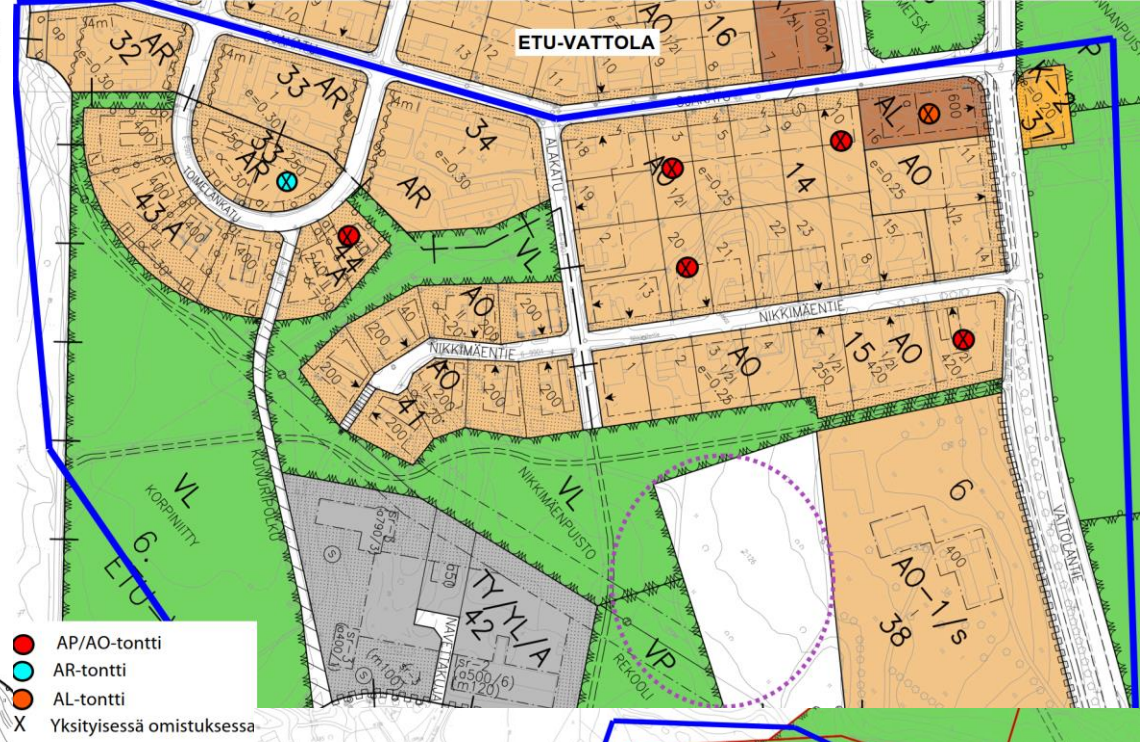
- KORPI:
 - toteutumattomia AL tontteja alueen reunalla vt2:n vieressä
 - Asemakaava vuodelta 1952 – ei ohjausvaikutusta
- HUHTI:
 - Yksityinen AL-tontti
 - Tammelantien/vt2:n AR-varaus (yleiskaavassa AP), joka ei tuossa kohdassa ole houkutteleva

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:

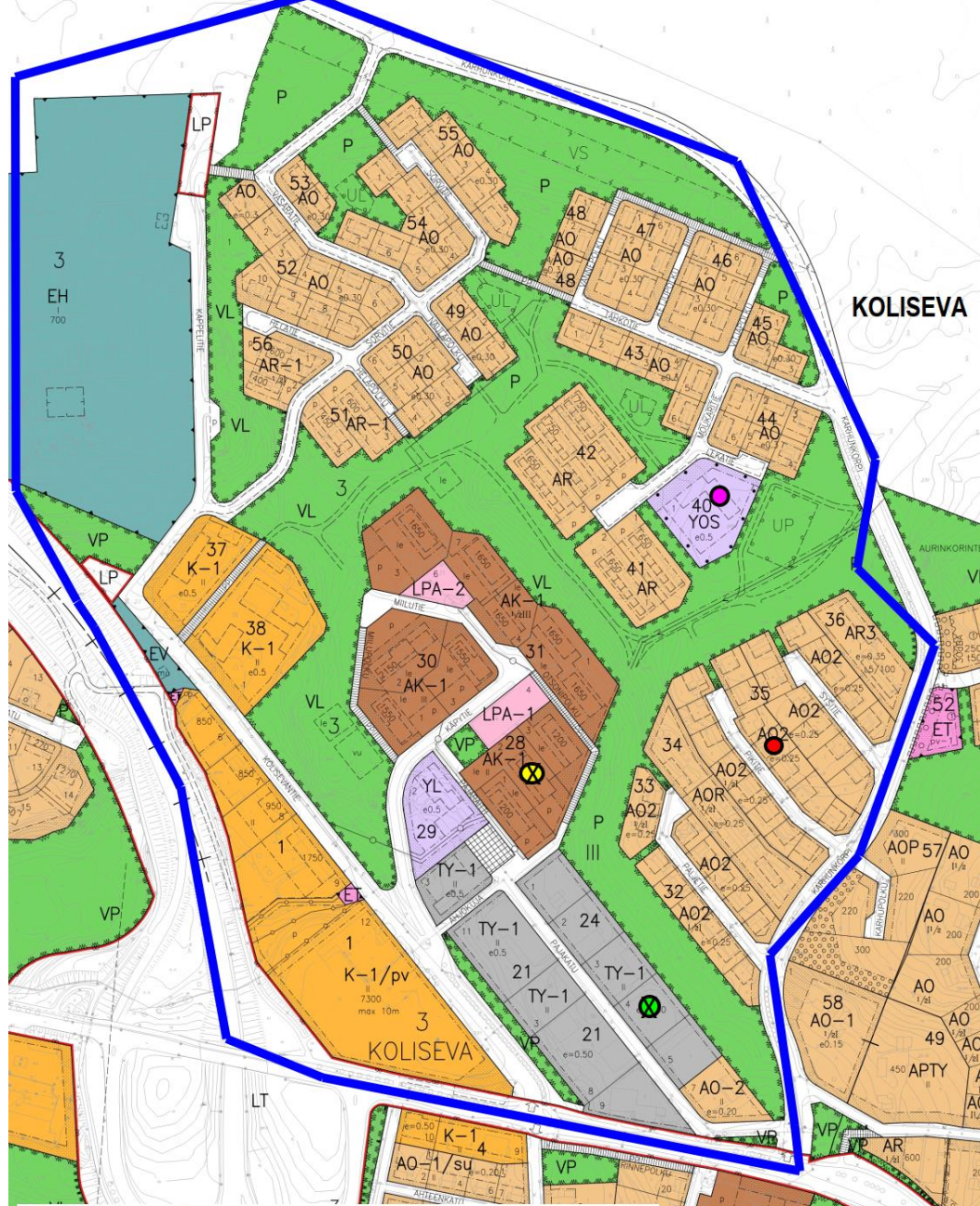
- Haukkamäen virkistysalueen metsätalous eli hakkuupaine
- ETU-VATTOLA:
 - Teleliikenteen tukiasemavastustus selvitysalueella
- VATTOLA II
 - Paljon yksityisiä tontteja, jotka ei liiku
- TAKA-VATTOLA:
 - Yksityisillä toteutumattomia tontteja siellä täällä
 - Asemakaavaa jatkettava ennen kuin hajarakentamispaine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

Vahvuudet:

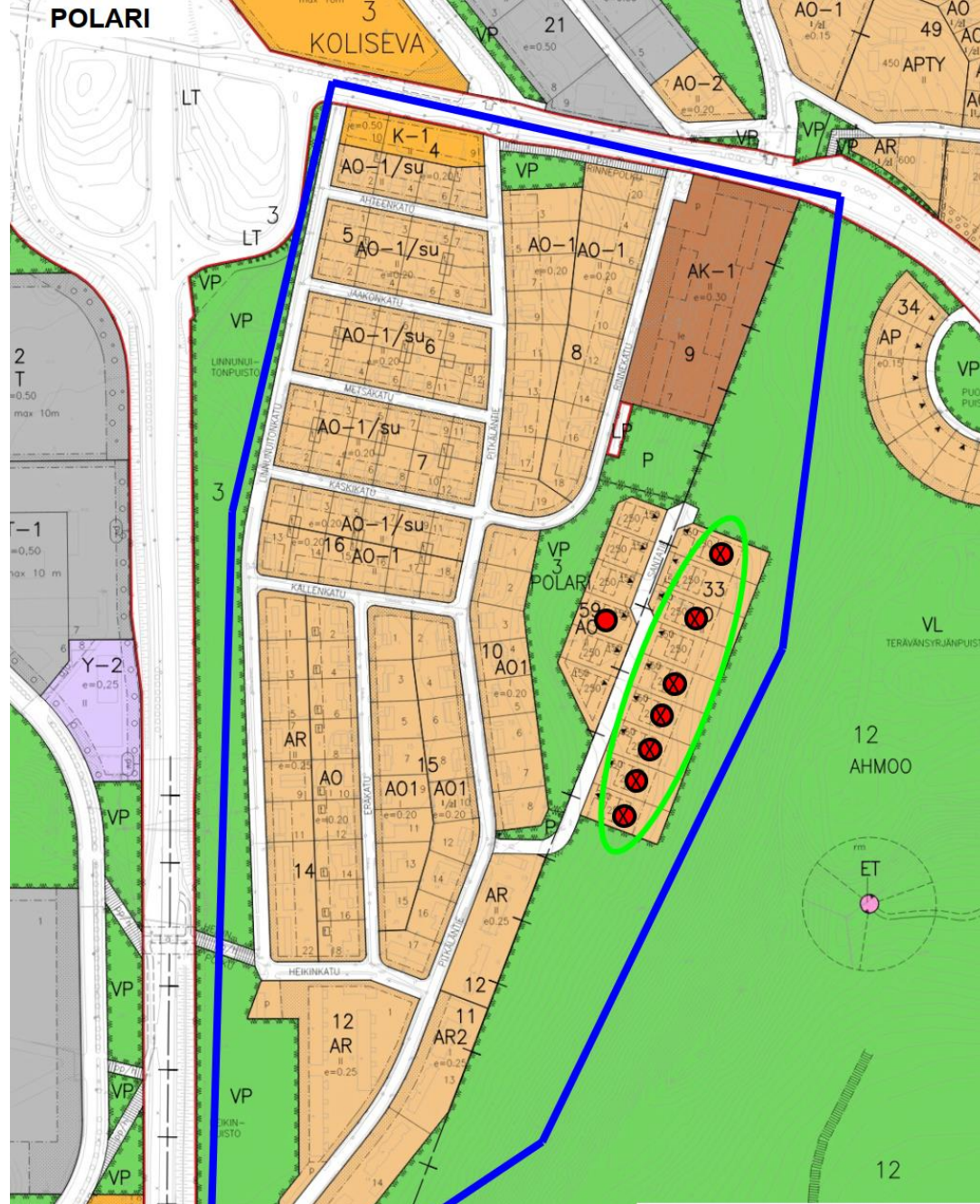
- Tiivis omakotialue Pyhäjärven rannalla lähellä keskustaa ja Haukkamäkeä

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
- X 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

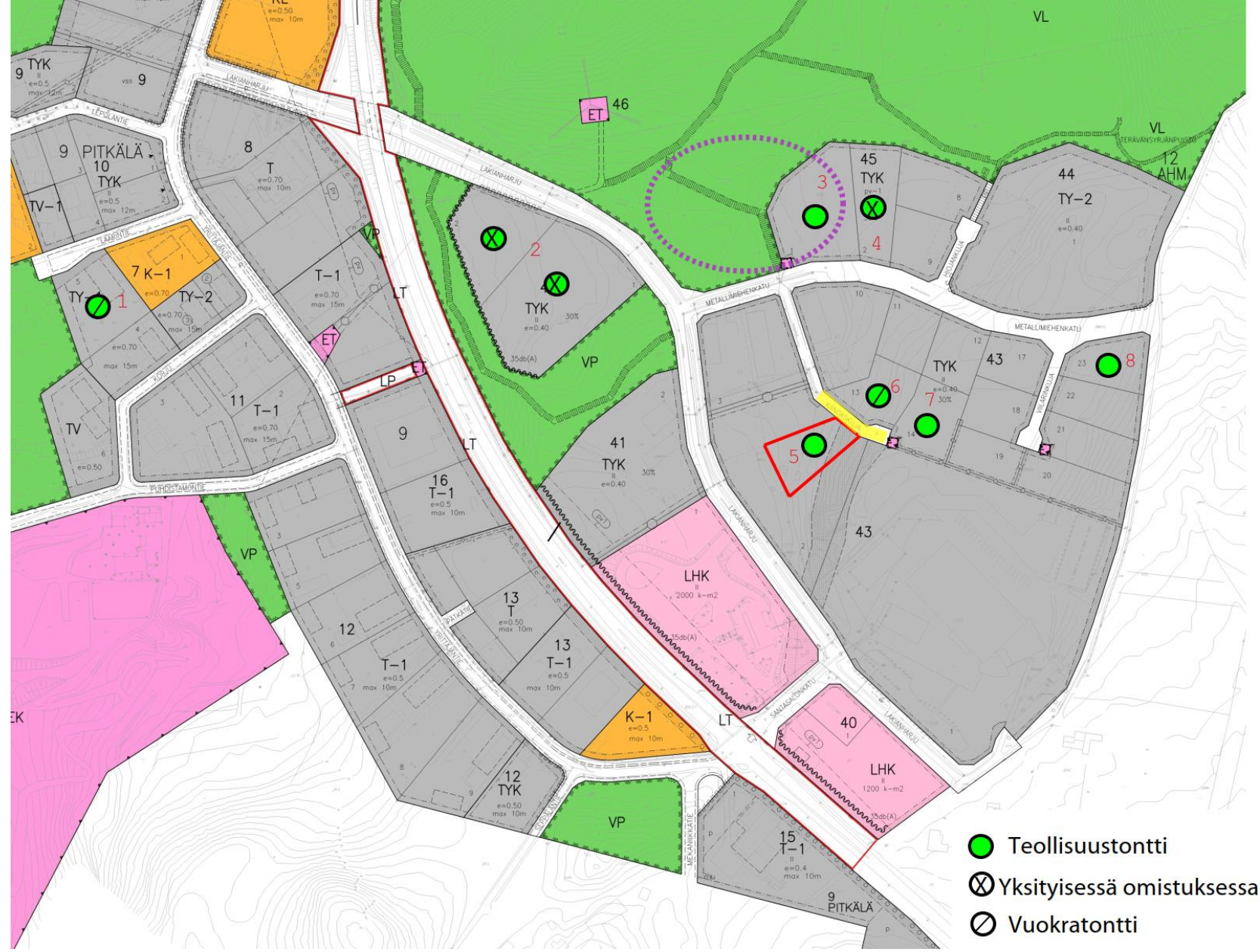
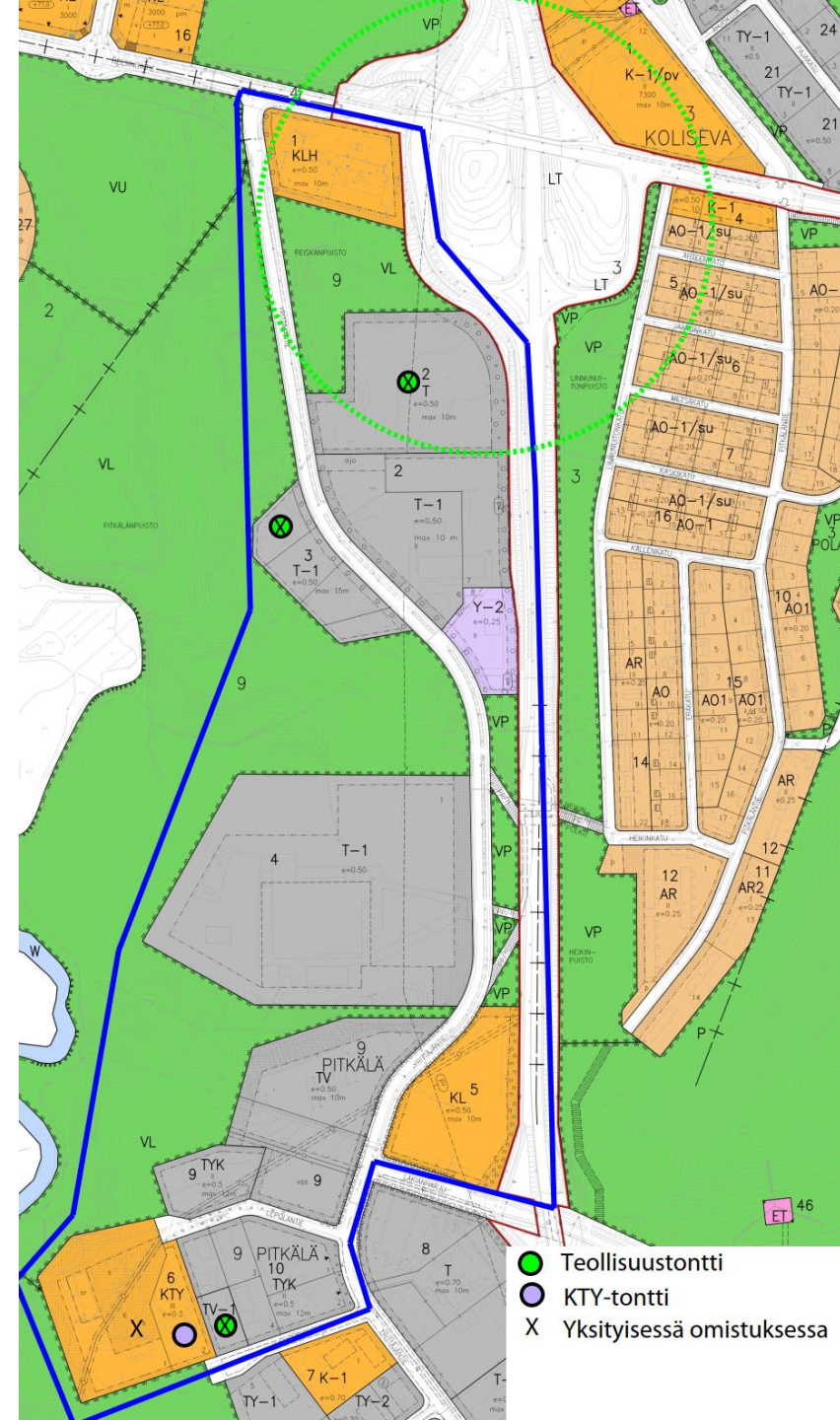
- Santatien tonteista maanomistajaneuvottelut (Väli-Klemelä ja metsäyhdistys) III
- Polarin asemakaavamuutos on kaavoitusohjelmassa 2020 II

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
	15	8	7	8	39 602	79 602





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



PITKÄLÄ

e=0,4
max 10m

LT

ET

M

Metsämaankatu

M

15
METSÄMAA

1

T-1

e = 0,40

T-2

e = 0,25

● Teollisuustontti

⊗ Yksityisessä omistuksessa

Vt2:n VARSI-METSÄMAAN TEOLLISUUALUE

Ongelmat:

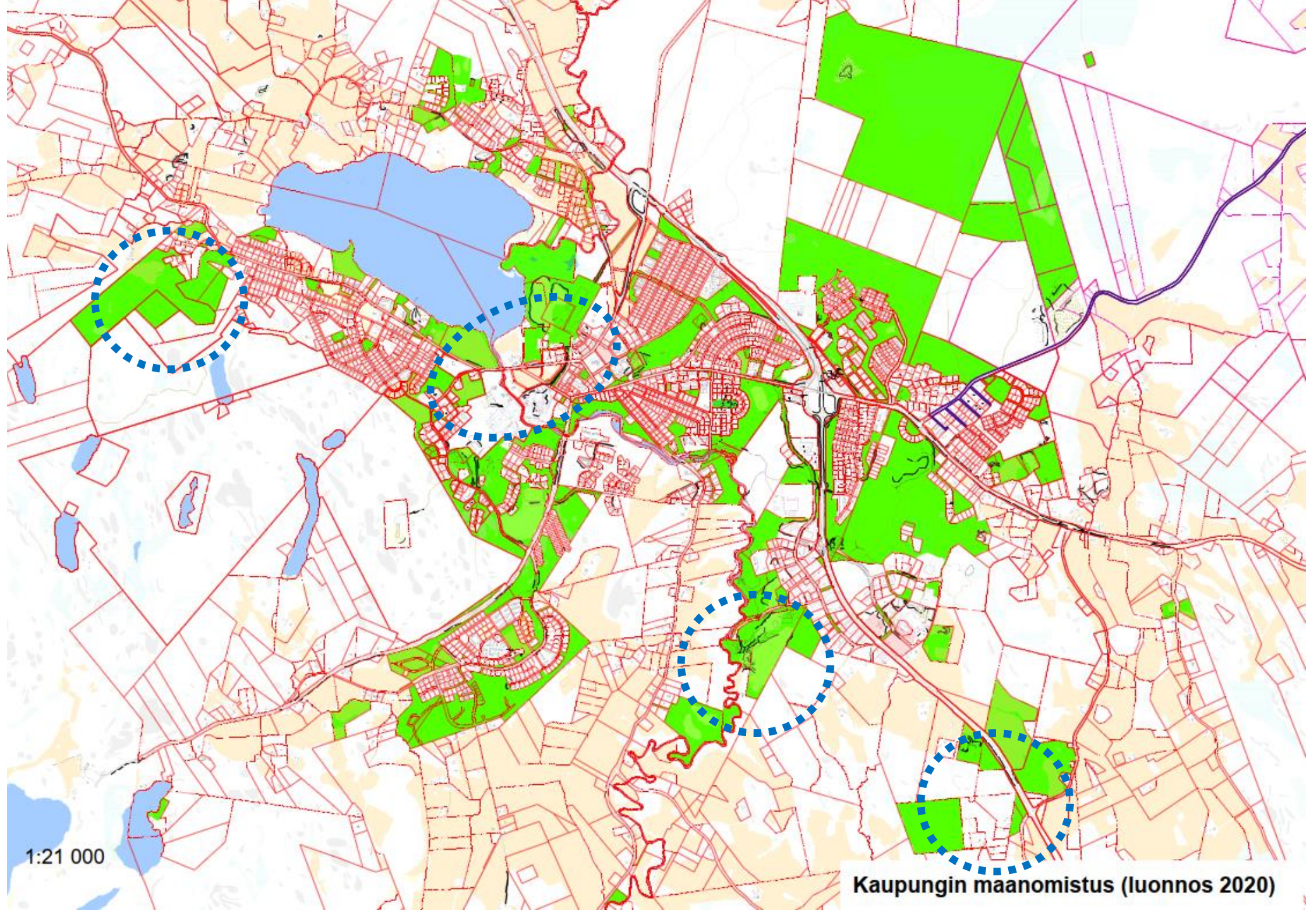
- Metsämaan 10ha ja 40 000k-m²:n rakennusoikeus ei lähde käyntiin, koska tieyhteys tai vt2:n risteysjärjestely puuttuu
- Kaavan tieyhteyttä ei voida rakentaa, koska 1,5km pitkä tiepohja olisi liian alava ja vetinen, hinta-arvo yli 1milj.€
- Vt2:n Ahmoon risteys vaatii kanavoinnin ennen alueen käyttöönottoa (rekkaliikennettä), hinta-arvo yli 600 000€
- Kaupungin omistamille potentiaalueille ei ole tieyhteyttä

Vahvuudet:

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

TOIMENPITEET

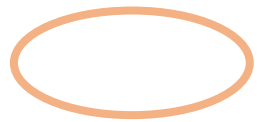
- Länsi-Uudenmaan liikennejärjestelmäsuunnitelman kärkihankkeena on vt2:n aluevaraussuunnitelma Nummela-Karkkila, jossa tutkitaan lyhyen aikavälin toimenpiteet kuten tasoliittymät (ELY käynnistää)
- Käynnistetään teollisuusalueen OYK II
- Jatketaan aktiivista maanhankintaa I –prioriteetin alueilla
-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



1:21 000

Kaupungin maanomistus (luonnos 2020)

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

