

KARKKILAN KAUPUNKI
MASSAKOSKEN KAUPUNGINOSA
TIILITEHTAANPUISTO
ASEMAKAAVAN MUUTOS (Kaava nro 204)
SELOSTUS
16.10.2012

Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erillinen tonttijako
Tonttijako on sitova



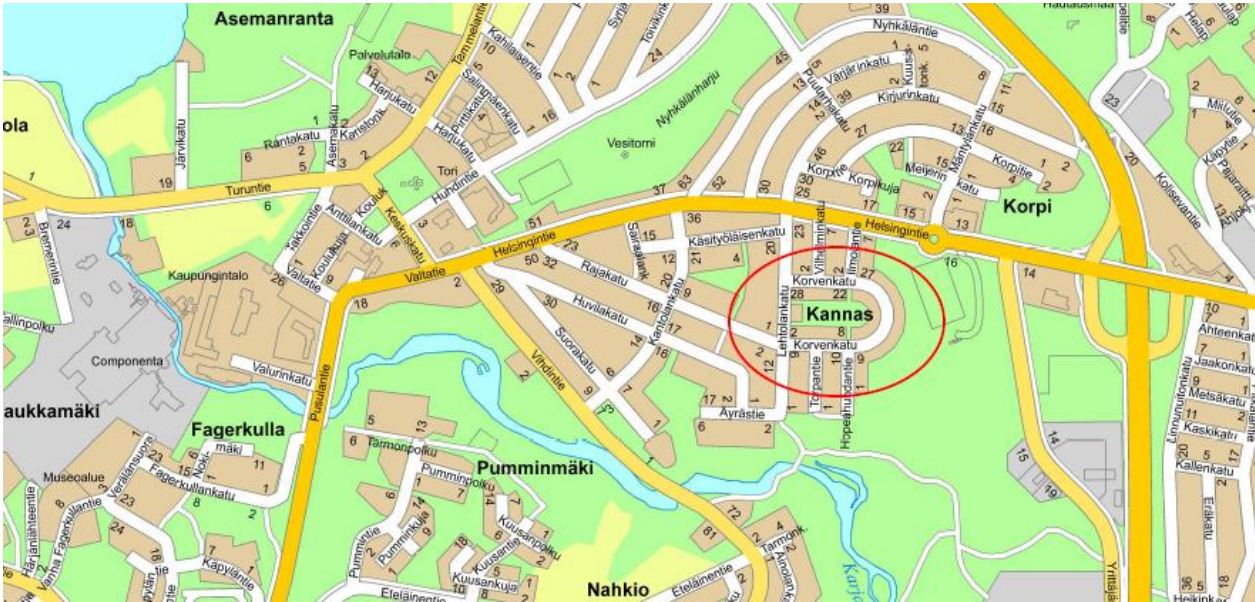
yhteystiedot

Karkkilan kaupunki, tekninen ja ympäristötoimiala,
maankäytönsuunnittelu
Pertti Kyyhkynen, kaavoituspäällikkö,
puh. (09) 4258 3759, gsm. 044 767 4905,
pertti.kyyhkynen@karkkila.fi

	<u>luonnos</u>	<u>ehdotus</u>	<u>asemakaava</u>
Ympäristölautakunta	7.3.2012	7.6.2012	16.10.2012
Kaupunginhallitus		18.6.2012	
Kaupunginvaltuusto			

Julkinen nähtävillä olo	MRA 30§	21.3. – 19.4.2012
	MRA 27§	30.7. – 28.8.2012

Tiivistelmä



Suunnittelualue sijaitsee Kannaksen kaupunginosassa Helsingintien eteläpuolella Lehtolankadun ja Korvenkadun välisellä alueella Karkkilan keskustassa. Alue rajautuu pohjois-, itä- ja eteläreunoiltaan Korvenkatuun. Länsireunaltaan alue rajautuu Lehtolankatuun. Alueen pinta-ala on noin 2,5 ha. Kaava-alue tukeutuu keskustan palveluihin. Kaava-alue on nykyisellään puistoaluetta, jota reunustavat väljästi rakennetut erillispientalotontit. Puiston itäosassa sijaitsee päivittäisessä käytössä oleva lasten leikkipaikka. Puistoa reunustavat isot koivut, puusto on runsaimmillaan alueen länsiosassa. Alueen maasto nousee tasaisesti länteen päin. Alue on yksityisten ja Karkkilan kaupungin omistuksessa.

Alueelle suunnitellaan 3 – 4 ryhmätalaa käsittävää päiväkotia ja puistoa ympäröivien asuintonttien asemakaavaa pyritään ajanmukaistamaan siten, että puutarhakaupunkimaisen erillispientaloalueen kulttuurihistorialliset arvot ja väljyys säilyvät. Asukkaiden välinen vuorovaikutus ja alueyhteistyö painottuvat alueen suunnittelussa. Päiväkotirakennuksen, lähileikkialueen ja puistoon sijoittuvan leikkialueen suunnittelussa pyritään säilyttämään puutarhakaupungille ominainen ympäristö. Lehtolankatu toimii päiväkodin saatto- ja huoltoliikenteen yhteytenä.

Asemakaavan muutoksessa alueelle on osoitettu korttelialueita seuraavasti:

	tontteja kpl	kerrosala k-m2	pinta-ala m2	arvio asukas- määrästä
		2520		
AO	14	+ t 700	13564	60
YL-1	1	600	3281	
VK			7056	
Yhteensä	15	3820	23901	60

SISÄLLYSLUETTELO

Tiivistelmä.....	2
1 Suunnittelualue.....	5
1.1 Suunnittelualueen sijainti.....	5
2 Kaavatilanne ja muut aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat.....	5
2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	5
2.2 Maakuntakaava.....	5
2.3 Yleiskaavat.....	6
2.4 Asemakaavatilanne.....	6
3 Perusselvitykset.....	7
3.1 Väestö.....	7
3.2 Maanomistus.....	7
3.3 Luonnonympäristö.....	7
3.3.1 Topografia.....	7
3.3.2 Maaperä.....	7
3.3.3 Kasvillisuus.....	7
3.3.4 Virkistysalueet ja -käyttö.....	7
3.4 Rakennettu ympäristö.....	7
3.5 Palvelut.....	7
3.6 Liikenne.....	8
4 Asemakaavan muutos.....	8
4.1 Suunnitelman tavoitteet.....	8
4.2 Suunnittelun eteneminen.....	8
4.2.1 Asemakaavan muutos.....	8
4.3 Asemakaavan muutoksen sisältö.....	10
4.3.1 Asuinrakentaminen (AO).....	10
4.3.2 Julkinen rakentaminen (YL-1).....	10
4.3.3 Virkistysalueet (VK).....	10
4.4 Mitoitus.....	10
4.5 Yhdyskuntatekniikan ja virkistysalueiden rakentamiskustannukset.....	10
4.6 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	11
4.6.1 Puutarhakaupunki.....	11
4.6.2 Alueyhteistyö.....	11
4.6.3 Rakentamisohjeet.....	11

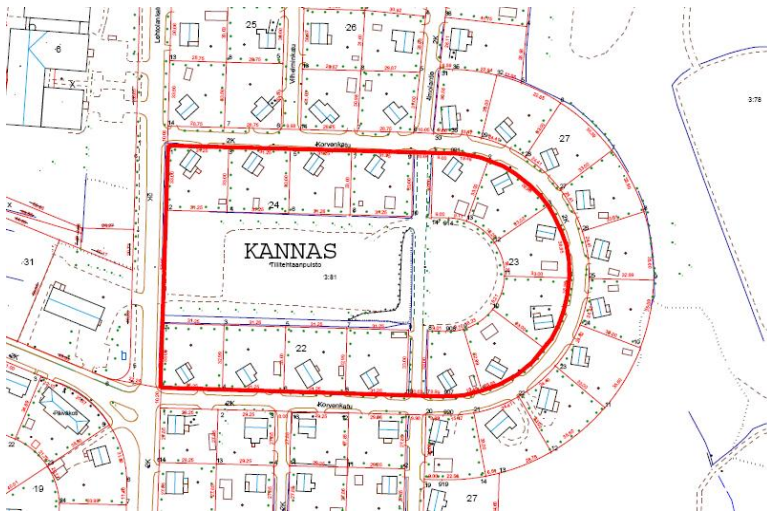
4.7 Nimistö.....	11
4.8 Asemakaavan muutoksen suhde muihin maankäytön suunnitelmiin.....	11
4.9 Asemakaavan vaikutukset.....	12
4.10 Aikataulu ja toteuttaminen.....	13

LIITELUETTELO

1. Ajantasa-asemakaava
2. Maaperäkartta
3. Palvelukartta
4. Asemakaavan muutoksen kaavakartta
5. Asemakaavan muutoksen merkinnät ja määräykset
6. Asemakaavan muutoksen havainnekuva
7. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
8. Asemakaavan muutoksen seurantalomake

1 Suunnittelualue

1.1 Suunnittelualueen sijainti



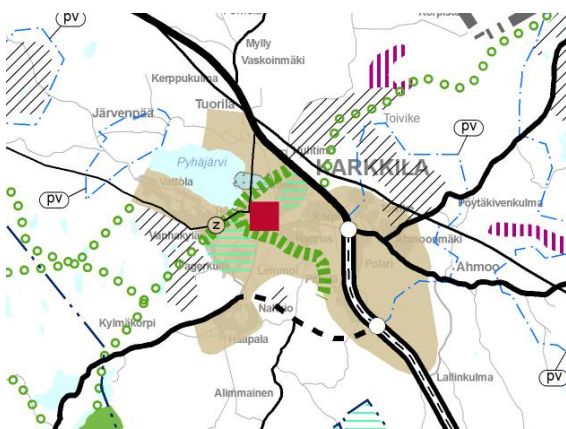
Suunniteltavan alueen sijainti ja rajaus on esitetty kartalla. Suunnittelualue sijaitsee Massakosken kaupunginosassa Helsingintien eteläpuolella Lehtolankadun ja Korvenkadun välisellä alueella Karkkilan keskustassa. Alue rajautuu pohjois-, itä- ja eteläreunoiltaan Korvenkatuun. Länsireunaltaan alue rajautuu Lehtolankatuun. Alueen pinta-ala on noin 2,5 ha.

2 Kaavatilanne ja muut aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat

2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

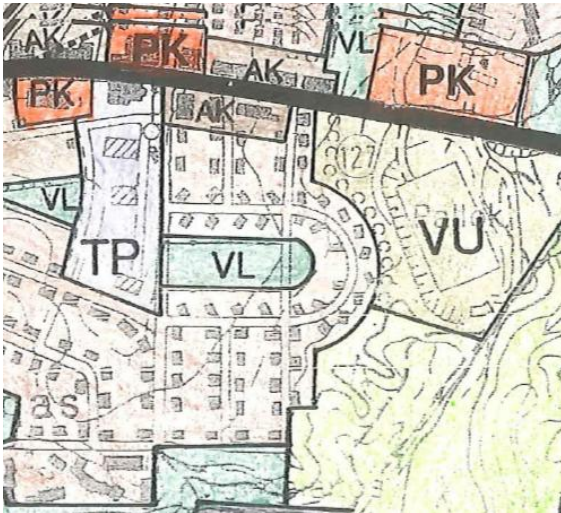
Valtioneuvosto on 30.11.2000 päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ja päätös tuli voimaan 26.11.2001. Valtioneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta tuli voimaan 1.3.2009. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee ottaa huomioon aluetta suunniteltaessa sekä käsitellä asemakaavan selostuksessa soveltuvilta osin, sikäli kun asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa (MRA 25§).

2.2 Maakuntakaava

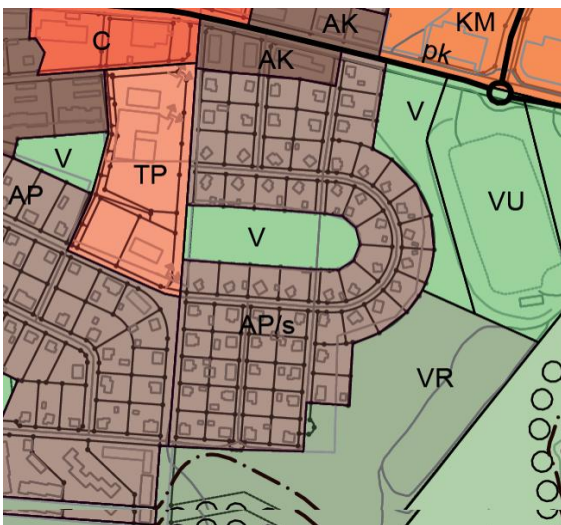


Uudenmaan maakuntakaavassa, jonka maakuntavaltuusto on hyväksynyt 14.12.2004 ja joka on vahvistettu 8.11.2006, suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (vaaleanruskea alue).

2.3 Yleiskaavat



Karkkilan keskustan yleiskaavassa 2015, jonka Uudenmaan ympäristökeskus on vahvistanut 26.6.2001, suunnittelualue on merkitty väljäksi asuntoalueeksi (A) ja lähivirkistysalueeksi (VL).



Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavassa, jonka valtuusto hyväksyi 5.9.2011 (ei vielä lainvoimainen), suunnittelualue on rakennettua pientalovaltaista asuntoaluetta, jolla ympäristö säilytetään (AP/s) sekä virkistysaluetta (V).

2.4 Asemakaavatilanne

Alueella ovat voimassa **Karkkila, asemakaavan muutos, joka käsittää II:sen ja IV:nen sekä osia V:sta kauppalanosasta**, vahvistettu 28.5.1952 (kaava nro 23). Asemakaavassa suunnittelualue on puistoa ja asuntotontteja, joilla on rakennusala omakotirakennusta varten sekä istutettava tontinosa. Puistoon on merkitty Lehtolankatuun rajoittuva yleisen rakennuksen tontti. Suunnittelualueeseen rajautuvat rakennukset ovat pääosin yksikerroksisia ja puolitoistakerroksisia erillispientaloja (Liite 1 / Ajantasa-asemakaava).

3 Perusselvitykset

3.1 Väestö

Karkkilan väkiluvun kasvun on ennustettu olevan noin 1 % vuodessa. Ensimmäisestään Karkkilan vetovoima perustuu pääkaupunkiseudun läheisyyteen ja VT 2:n liikenneyhteyteen. Kaupungin työpaikkaomavaraisuus on korkea. Keskimääräinen asumisväljyys Karkkilassa on 49 k-m² / asukas.

3.2 Maanomistus

Leikkipuiston alue sekä julkisten lähipalvelurakennusten alue ovat Karkkilan kaupungin omistuksessa, erillispientaloalueet ovat yksityisessä omistuksessa.

3.3 Luonnonympäristö

3.3.1 Topografia

Yläkentän korkeustaso puistoalueen itäpäässä on ympäröiviä erillispientalotontteja ylempänä. Alueen korkeustaso laskee itään päin mentäessä noin viisi metriä.

3.3.2 Maaperä

Koostumus

Alue on maaperältään hiesua (Liite 2 / Maaperäkarta).

Rakennusten perustaminen

Alue on jo pääosin rakennettu, uudisrakennusten rakentaminen edellyttää tarkempia pohjatutkimuksia.

3.3.3 Kasvillisuus

Yläkenttää reunustavat isot koivut. Tiilitehtaan leikkipaikalla ja erillispientalotonttien pihilla on nurmea sekä puu- ja pensasistutuksia.

3.3.4 Virkistysalueet ja -käyttö

Tiilitehtaan leikkipaikka on Karkkilan vanhimpia ja perustettu 1960-luvulla. Yläkentällä on talvisin pieni luistinrata. Lähiasukkaat, Pupulan päiväkotit ja perhepäivähoitajat käyttävät leikkipaikkaa päivittäin. Kaava-alueen itäpuolella sijaitsee Helsingintien pallokenttä.

3.4 Rakennettu ympäristö

Kannaksen ruotsalaistaloalue on maisemallisesti ja rakennushistoriallisesti merkittävä 1940-luvun puutaloalue, joka on säilynyt varsin yhtenäisenä. Karkkilan kauppala rakensi alueen ruotsalaiset lahjatalot talvisodan jälkeen valmiiksi asti. Urakassa käytetyt standardit vaikuttivat pitkään Karkkilan omakotirakentamisessa.

3.5 Palvelut

Kaupalliset palvelut

Kaava-alue sijoittuu Karkkilan keskusta-alueelle ja tukeutuu keskustan kaupallisiin palveluihin.

Koulut

Koulut sekä ylä-aste että lukio sijaitsevat alueen läheisyydessä keskustassa.

Vanhusten palvelut

Palvelutalo / Nyhkäläkoti sijaitsevat terveyskeskuksen läheisyydessä.

Muut palvelut

Kaupungintalo, kirjasto, poliisi, kirkko, museot ja liikuntahalli sijaitsevat keskustassa (Liite 3 / Palvelukartta).

3.6 Liikenne

Alueen liikennevirrat suuntautuvat Korvenkadulta Lehtolankadun, Vilhelminkadun ja Ilmolantien kautta Helsingintielle ja sitä kautta VT 2:ta pitkin pääkaupunkiseudulle ja pohjoiseen. Linja-auto- ja taksiasemat sijaitsevat keskustassa torin läheisyydessä.

4 Asemakaavan muutos

4.1 Suunnitelman tavoitteet

Alueelle suunnitellaan 3 – 4 ryhmätalaa käsittävää päiväkotia ja puistoa ympäröivien asuintonttien asemakaavaa pyritään ajanmukaistamaan siten, että puutarhakaupunkimaisen erillispientaloalueen kulttuurihistorialliset arvot ja väljyys säilyvät. Asukkaiden välinen vuorovaikutus ja alueyhteistyö painottuvat alueen suunnittelussa. Päiväkotirakennuksen, lähileikkialueen ja puistoon sijoittuvan leikkialueen suunnittelussa pyritään säilyttämään puutarhakaupungille ominainen ympäristö. Lehtolankatu toimii päiväkodin saatto- ja huoltoliikenteen yhteytenä.

4.2 Suunnittelun eteneminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Liite 7 / Osallistumis- ja arviointisuunnitelma).

4.2.1 Asemakaavan muutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli Ympäristölautakunnan käsittelyssä 15.12.2011 ja MRL 63§:n mukaisesti virallisesti nähtävänä 28.12.2011 – 26.1.2012. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin nähtävillä olo aikana yksi mielipide.

Tiilitehtaanpuiston reuna-alueen tontinomistaja kiinnittää huomiota päiväkodin piha-alueiden, leikkikenttien ja huoltoliikenteen suunnittelemiseen siten, että niistä ei aiheudu häiriötä alueen asukkaille. Puiston läpiajoliikenne tulee estää sekä alueen huoltoliikenne järjestää siten, ettei siitä tule läpiajoa puistoon.

Mielipide on pyritty huomioimaan asemakaavaluonnosta laadittaessa.

Asemakaavan muutoksen luonnoksesta saatu palaute:

Ympäristölautakunnan (7.3.2012) hyväksymispäätöksen jälkeen asemakaavan muutoksen luonnos asetettiin julkisesti nähtäville MRA 30§:n mukaisesti 21.3. – 19.4.2012 väliseksi ajaksi. Kaavaluonnoksesta jätettiin nähtävillä olo aikana kaksi mielipidettä ja saatiin yksi lausunto.

Jari Arvila esittää mielipiteessään, että alueelle suunnitellun päiväkodin pysäköintialueen mitoitus, autopaikkamäärät sekä autopaikkojen etäisyys päiväkotirakennuksesta ovat riittämättömät ja että päiväkodin pysäköintialueen katuliittymä tulisi sijaita pysäköintialueen pohjoisosassa. Markku Halen esittää mielipiteessään korjauksia ja täydennyksiä selostustekstiin, mm. kentän korkeustaso ja käyttö, katuliittymät, hulevesien johtaminen sekä jätepaperikeräyspisteiden sijainti.

Mielipiteisiin laadituissa vastineissa todetaan, että päiväkotitontin kaavaluonnoksen havainnekuva on laadittu yhdessä hankkeen mahdollisen rakennuttajan / suunnittelijan toimittaman mallisuunnitelman mukaisesti, mallisuunnitelman mukaan mitoitus on riittävä ja katuliittymä voidaan toteuttaa kaavaluonnoksessa myös pysäköintialueen pohjoisosaan. Selostustekstiin on tehty Halenin esittämät korjaukset, mm. että alueen hulevesien käsittely ja jätehuolto esitetään alueelle laadittavan puistosuunnitelman yhteydessä.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo ilmoittaa lausunnossaan, että maakuntamuseo pitää rakentamisohjeen laatimista alueelle hyvänä ja katsoo, että rakentamisohje tulee lisäksi osoittaa kaavamääräyksissä sitovaksi ja erillispientalojen korttelialueet tulee osoittaa kaavassa yleiskaavan mukaisesti /s-kaavamerkinnällä. Kaavamääräystekstiin tulee olla sellainen, että se tukee olevan rakennuskannan ja alueen yhtenäisen ilmeen ja väljän rakennustavan säilymistä.

Lausunnon vastineessa todetaan, että rakentamisohjeet viedään lautakuntakäsittelyyn yhdessä ehdotuksena nähtävillä olleen asemakaavan muutoksen hyväksymisen yhteydessä ja että lausunnon perusteella kaavakarttaan, merkintöihin ja määräyksiin on lisätty /s-1-merkintä ja teksti ”Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään olevan rakennuskannan ja alueen yhtenäisen ilmeen ja väljän rakennustavan mukaisina”.

Asemakaavan muutoksen ehdotuksesta saatu palaute:

Kaupunginhallituksen (18.6.2012) hyväksymispäätöksen jälkeen asemakaavan muutoksen ehdotus asetettiin julkisesti nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30.7. – 28.8.2012 väliseksi ajaksi. Ehdotuksesta saatiin nähtävillä olo aikana yksi lausunto. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos edellytti lausunnossaan, että alueelle tulisi rakentaa maanpäällinen palopostiasema. Länsi-Uudenmaan maakuntamuseolla, Uudenmaan liitolla, Keravan energia Oy:llä ja ELY-keskuksella ei ollut lausuttavaa asemakaavan muutoksen ehdotuksesta.

Asemakaava ei rajoita Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen lausunnossa esitetyn maanpäällisen palopostiaseman rakentamista alueelle.

4.3 Asemakaavan muutoksen sisältö

4.3.1 Asuinrakentaminen (AO/s-1)

Alueen korttelit ovat erillispientalojen korttelialueita asuinrakentamista varten. Korttelialueella saa rakentaa yhden asunnon tonttia kohden. Suurin sallittu kerrosluku on lu2/3. Tonttien asuinrakennusoikeus on 180 k-m². Tonteille on sallittu rakennusoikeuden lisäksi 50 k-m² talousrakennuksen rakentaminen. Autopaikkoja on varattava 2 ap / tontti. Voimassa olevassa kaavassa rakennusoikeutta on tonttia kohden 160 k-m². Korttelialueisiin liittyy /s-1-merkintä ja teksti ”Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään olevan rakennuskannan ja alueen yhtenäisen ilmeen ja väljän rakennustavan mukaisina”. Korttelialueella on nuoli-merkintä, joka osoittaa rakennusalan rajan, johon rakennus on rakennettava kiinni.

4.3.2 Julkinen rakentaminen (YL-1)

Kortteli on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue lasten päiväkotia varten. Suurin sallittu kerrosluku on I ja alueen rakennusoikeus on 600 k-m². Autopaikkoja on varattava 1 ap / 50 k-m². Voimassa olevassa kaavassa ei ole määritelty yleisen rakennuksen tontille rakennusoikeutta. Korttelialueella on nuoli-merkintä, joka osoittaa rakennusalan rajan, johon rakennus on rakennettava kiinni. Päiväkodin saatto- ja huoltoliikenne johdetaan Lehtolankadun kautta.

4.3.2 Virkistysalueet (VK)

Tiilitehtaanpuistossa oleva lasten leikkipaikka säilytetään. Kulkuyhteys puistoon on Lehtolankadun ja Korvenkadun kautta. Tarkempi suunnittelu tapahtuu alueelle laadittavan puistosuunnitelman yhteydessä.

4.4 Mitoitus

Asemakaavan muutoksessa alueelle on osoitettu korttelialueita seuraavasti:

	tontteja kpl	kerrosala k-m ²	pinta-ala m ²	arvio asukas- määrästä
		2520		
AO	14	+ t 700	13564	60
YL-1	1	600	3281	
VK			7056	
Yhteensä	15	3820	23901	60

4.5 Yhdyskuntatekniikan ja virkistysalueiden rakentamiskustannukset

Lähileikkialueen ja puiston rakennuskustannukset ovat noin 50000 € riippuen esim. leikkipaikan varustelutasosta ja istutuksista. Lehtolankadun varrelle tulevan ajoliittymän kustannus päiväkodin saatto- ja huoltoliikenteelle on noin 20000 € ajoliittymineen. Kunnallistekniikkaan liittyminen maksaa 5000 – 10000 €, riippuen vesihuoltolinjan pituudesta. Varsinaisia katu- tai liikenneteknisiä töitä on varsin vähän.

4.6 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

4.6.1 Puutarhakaupunki

Karkkilan kaupungin valtuusto- ja lautakuntatason yhtenä toiminnallisena tavoitteena on ekologinen, kasvava puutarhakaupunki ja tiivis kaupunkirakenne, jolloin olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta tiivistetään kaupungin omistamille maille kaavoitettavilla alueilla, jotka sijaitsevat hyvien liikenneyhteyksien varrella. Täydennysrakentaminen liitetään olemassa oleviin palveluihin ja kunnallistekniikan verkostoon.

4.6.2 Alueyhteistyö

Keskustelua käydään aktiivisesti alueen ympäristön asukkaiden kanssa kaavaprosessin eri vaiheissa.

4.6.3 Rakentamisohjeet

Alueelle laadituilla rakentamisohjeilla ja niihin liittyvien värytysuunnitelmien avulla ohjataan tonttien ja yleisten alueiden rakentamista asemakaavaa tarkemmin. Rakentamisohjeet laaditaan asemakaavan hyväksymisvaiheessa ja Ympäristölautakunta käsittelee ne. Rakentamisohjeet liitetään tontinluovutusehtoihin.

4.7 Nimistö

Alueen nimistö säilyy ennallaan.

4.8 Asemakaavan muutoksen suhde muihin maankäytön suunnitelmiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Asemakaavan sisältö tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty - ja niiden suhdetta soveltuvin osin suunnittelualan asemakaavoitukseen käydään läpi - seuraavasti:

<u>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet</u>	<u>Asemakaavan sisältö</u>
Toimiva aluerakenne	
Aluerakenteen tasapainoinen kehittäminen hyödyntämällä olemassa olevia rakenteita ja alueiden omia vahvuuksia.	Alueen rakentaminen liittyy Karkkilan keskustan olemassa olevaan rakenteeseen.
Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu	
Olemassa olevien yhdyskuntarakenteiden hyödyntäminen ja eheyttäminen.	Alue tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin ja sijoittuu keskustaan.
Joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun edellytysten parantaminen.	Keskustaan joukko- ja kevyen liikenteen reittien läheisyyteen tulee lisää käyttäjiä.
Kaupunkiseutujen kehittäminen tasapainoisina kokonaisuuksina ja keskusta-alueiden kehittäminen monipuolisina palvelujen, asumisen ja vapaa-ajan alueina.	Keskusta-aluetta kehitetään mahdollistamalla keskusta-alueen asukasmäärän kasvu sekä lisäämällä keskustan palveluja.

Viheralueiden yhtenäisyys	Korttelipihojen ja puiston viheralue liittyy puutarhakaupungin viheralueverkostoon.
Rakennetun ympäristön ajallinen kerroksellisuus, omaleimaisuus ja ihmisläheisyys.	Alueen omaleimaisuutta ja ihmisläheisyyttä kehitetään laadittavan kaavan ja rakentamishojjeiden avulla.
Ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen poistaminen ja ennalta ehkäiseminen.	Alueella ei ole ihmisten terveydelle aiheutuvia haittoja. Alueen hulevesien käsittely ja jätehuolto esitetään alueelle laadittavan puistosuunnitelman yhteydessä.
Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto	
Liikennejärjestelmien kehittäminen eri liikennemuodot käsittävinä kokonaisuuksina. Liikennetarpeen vähentäminen.	Alue liittyy keskustan liikenneverkkoon. Joukko- ja kevyen liikenteen reittien läheisyyteen tulee lisää käyttäjiä.

Maakuntakaava

Asemakaavan muutos noudattaa maakuntakaavaa, jossa alue on taajamatoimintojen aluetta.

Yleiskaava

Asemakaavan muutos noudattaa Karkkilan keskustan yleiskaavaa 2015, jossa suunnittelualue on merkitty väljäksi asuntoalueeksi (A) ja lähivirkistysalueeksi (VL) sekä Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavaa (ei vielä lainvoimainen), jossa suunnittelualue on rakennettua pientalovaltaista asuntoaluetta, jolla ympäristö säilytetään (AP/s) sekä virkistysaluetta (V).

4.9 Asemakaavan vaikutukset

Suunnittelun kuluessa arvioidaan kaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen ja liikenneverkkoon, rakennettuun ympäristöön, palveluihin, luonnonympäristöön ja maisemaan sekä lähialueen asukkaiden elinympäristöön.

Yhdyskuntarakenne

Alueen rakentamisen myötä keskustan rakenne tiivistyy. Alueen rakentuessa suunnitellulla tavalla voidaan olettaa, että syntyy miellyttävää asuin- ja elinympäristöä.

Liikenne ja liikenneverkko

Vähäisesti lisääntyvää liikennettä lukuun ottamatta ei suunnitelman mukainen rakentaminen aiheuta ympäristöhäiriöitä keskustan alueella. Uusi rakentaminen ei edellytä huomattavaa yhdyskuntateknisen infrastruktuurin lisärakentamista.

Rakennettu ympäristö

Suunnitelmalla luodaan edellytykset viihtyisälle, terveelliselle ja turvalliselle elinympäristölle. Uusi rakentaminen sopeutetaan mittakaavallisesti ja häiriöttömästi keskustan rakennettuun ympäristöön. Kokonaisuutena ympäristön laatu paranee.

Palvelut

Alueen uudisrakentaminen lisää keskustan palvelujen kysyntää ja tarjontaa sekä niiden käyttöä.

Luonnonympäristö ja maisema

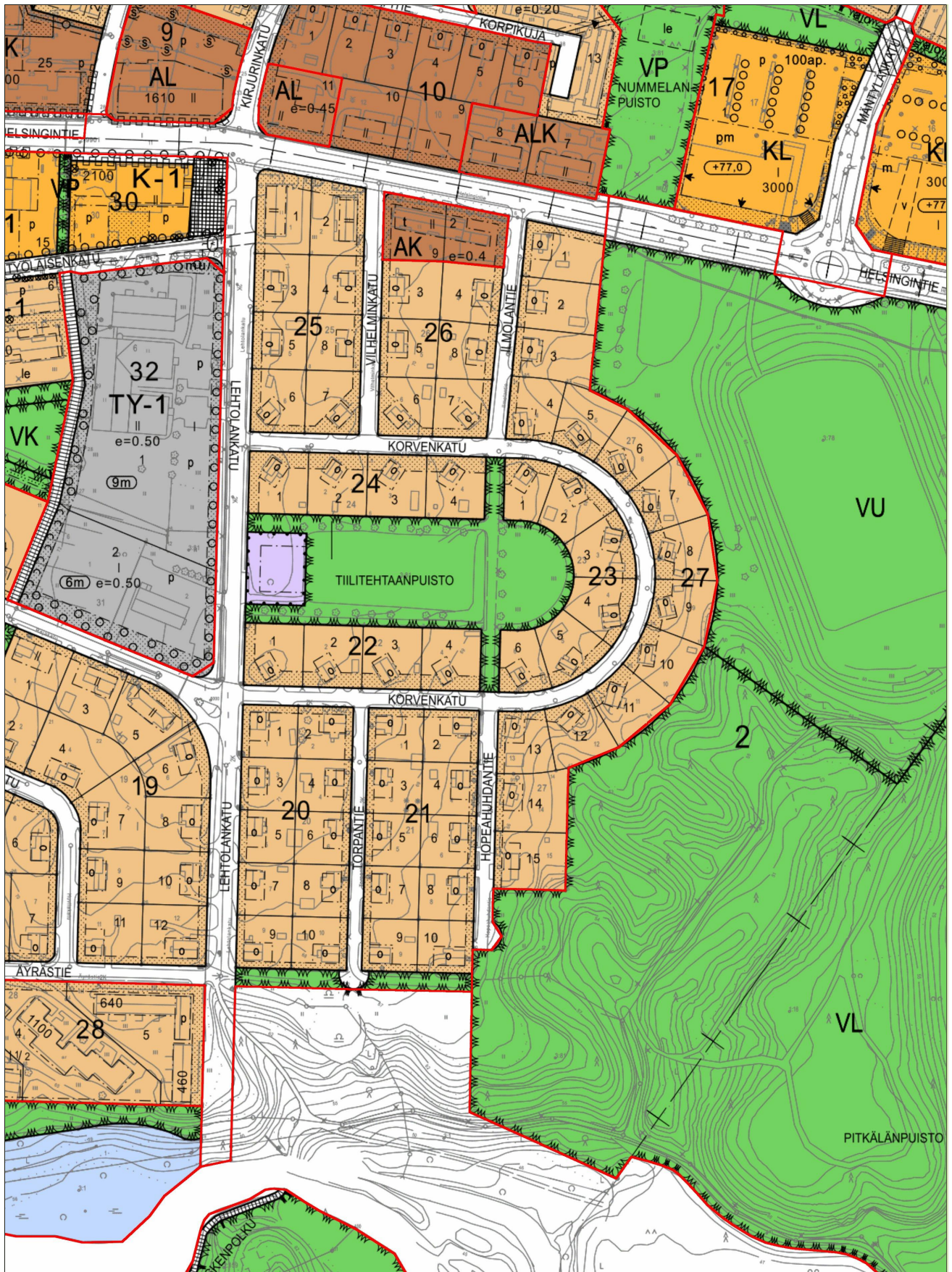
Nykytilanteeseen nähden alueen maisemakuva muuttuu, kun rakentamaton yleisten rakennusten tontti otetaan käyttöön. Alueella ei ole merkittävää kasvillisuutta. Puutarhakaupungille ominaiseen viherrakentamiseen panostamalla saadaan alueesta nopeasti viihtyisä.

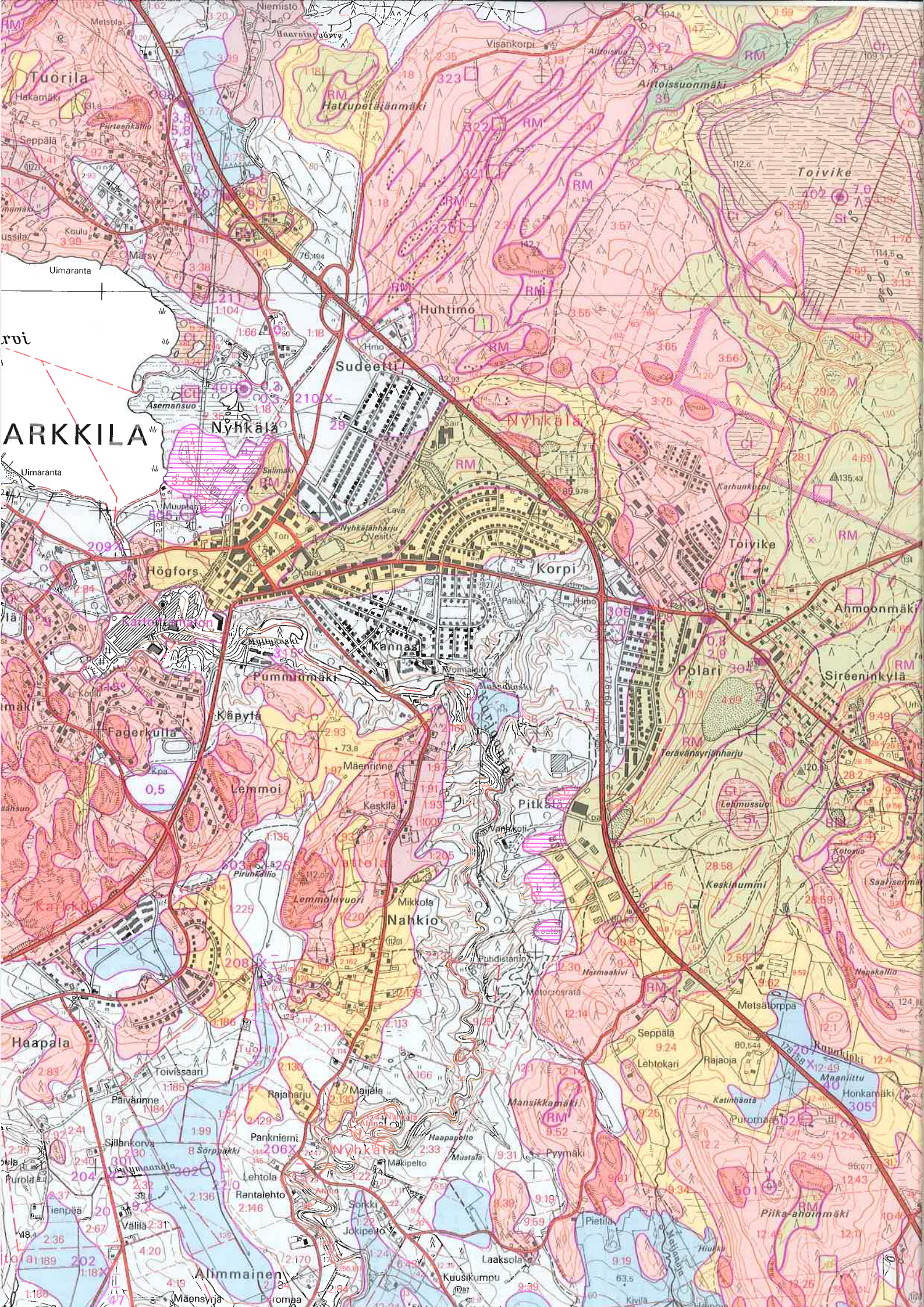
Lähialueiden asukkaiden elinympäristö

Suunnittelualueesta muodostuu monipuolista asuinympäristöä, jossa sosiaalista eheyttä ja turvallisuutta voidaan edistää monin tavoin.

4.10 Aikataulu ja toteuttaminen

Tavoitteena on saada asemakaavan muutos lainvoimaiseksi vuoden 2012 aikana. Alueen toteutus voi alkaa vuoden 2013 aikana.



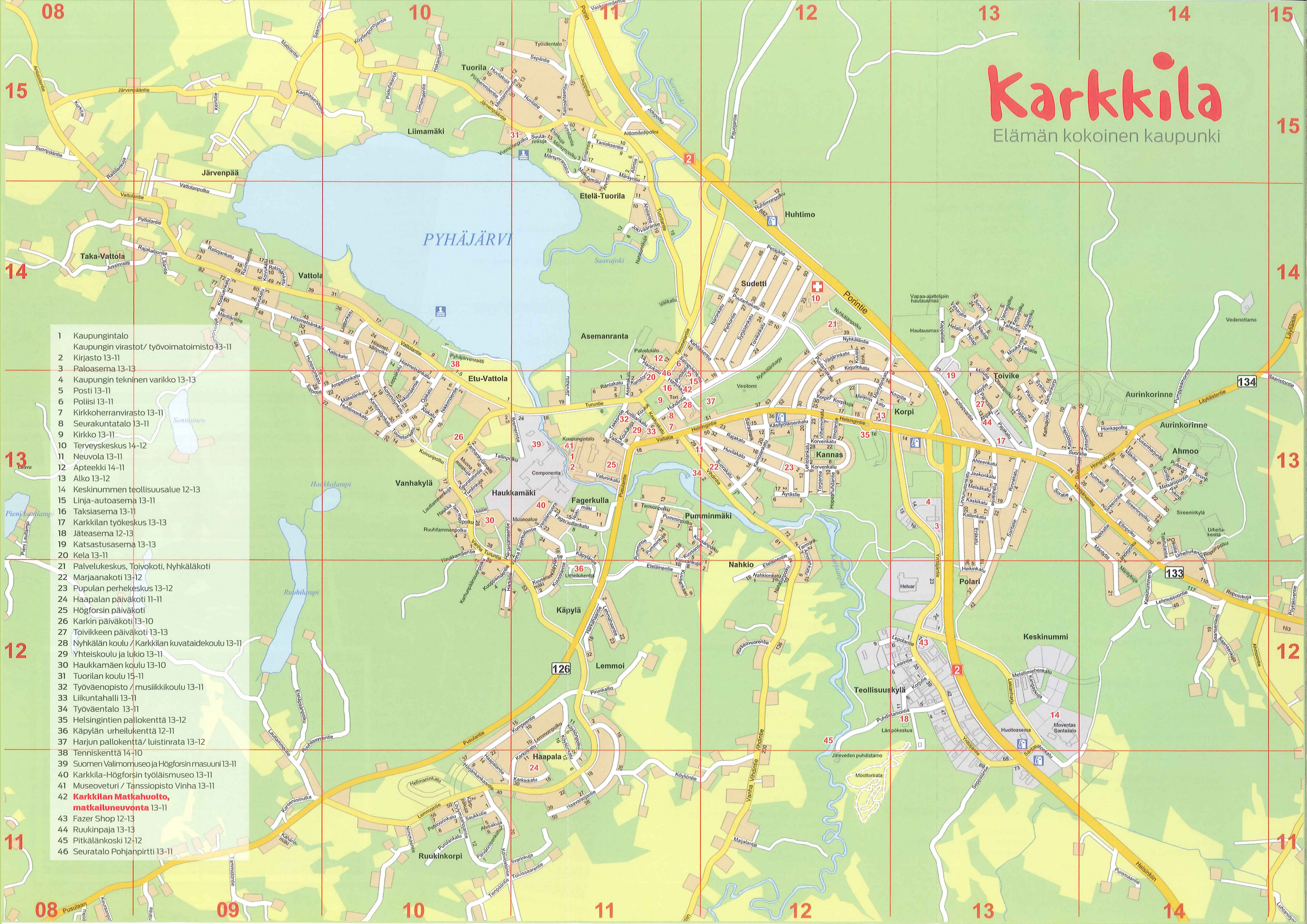


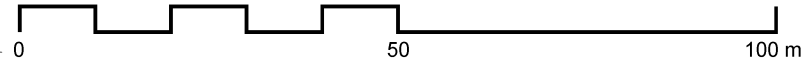
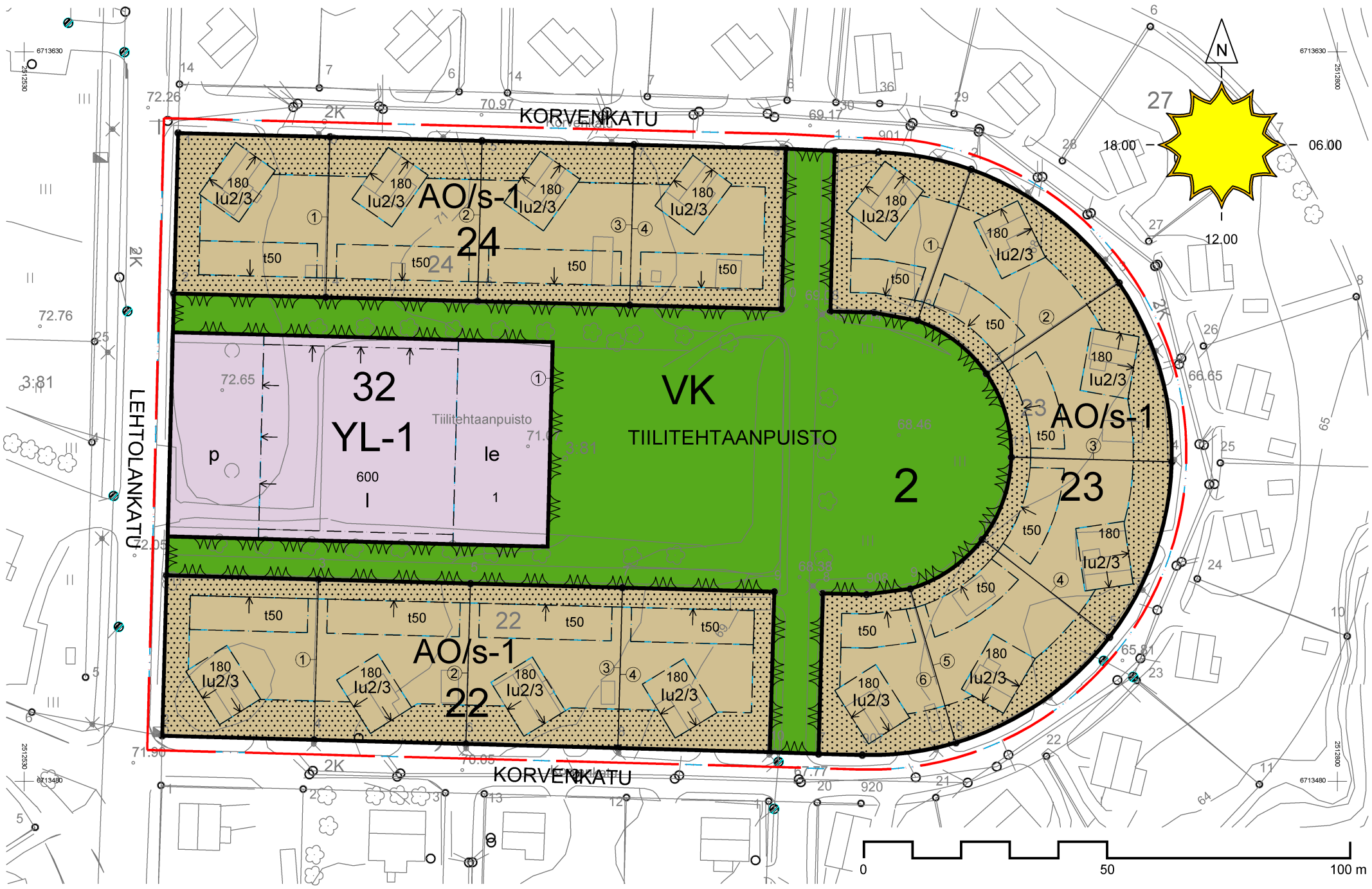
ARKKILA

Karkkila

Elämän kokoinen kaupunki

- 1 Kaupungintalo
Kaupungin virastot/ työvoimatoimisto 13-11
- 2 Kirjasto 13-11
- 3 Paloasema 13-13
- 4 Kaupungin tekninen varikko 13-13
- 5 Posti 13-11
- 6 Poliisi 13-11
- 7 Kirkkoherranvirasto 13-11
- 8 Seurakuntatalo 13-11
- 9 Kirkko 13-11
- 10 Terveyskeskus 14-12
- 11 Neuvola 13-11
- 12 Apteekki 14-11
- 13 Alko 13-12
- 14 Keskinummen teollisuusalue 12-13
- 15 Linja-autoasema 13-11
- 16 Taksiasema 13-11
- 17 Karkkilan työkeskus 13-13
- 18 Jäteasema 12-13
- 19 Katsastusasema 13-13
- 20 Kela 13-11
- 21 Palvelukeskus, Toivokoti, Nyhkäläkoti
- 22 Marjaanakoti 13-12
- 23 Pupun perhekeskus 13-12
- 24 Haapalan päiväkotii 11-11
- 25 Högforsin päiväkoti
- 26 Karkin päiväkoti 13-10
- 27 Toivikkeen päiväkoti 13-13
- 28 Nyhkälän koulu / Karkkilan kuvataidekoulu 13-11
- 29 Yhteiskoulu ja lukio 13-11
- 30 Haukkamäen koulu 13-10
- 31 Tuorilan koulu 15-11
- 32 Työväenopisto / musiikkikoulu 13-11
- 33 Liikuntahalli 13-11
- 34 Työväentalo 13-11
- 35 Helsingintien pallokenttä 13-12
- 36 Käpylän urheilukenttä 12-11
- 37 Harjun pallokenttä/ luistinrata 13-12
- 38 Tenniskenttä 14-10
- 39 Suomen Valimomuseo ja Högforsin masuuni 13-11
- 40 Karkkila-Högforsin työläismuseo 13-11
- 41 Museoveturi / Tanssiopisto Vinha 13-11
- 42 **Karkkilan Matkahuolto, matkailuneuvonta** 13-11
- 43 Fazer Shop 12-13
- 44 Ruukinpaja 13-13
- 45 Pitkälänkoski 12-12
- 46 Seuratalo Pohjanpirtti 13-11





KARKKILAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS
TIILITEHTAANPUISTO
ASEMAKAAVA 16.10.2012

2. KAUPUNGINOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS,
JOKA KOSKEE KORTTELI- JA PUISTOALUEITA

mk 1:1000 Kaavanumero: 204

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

AO/s-1 Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään olevan rakennuskannan ja alueen yhtenäisen ilmeen ja väljän rakennustavan mukaisina

YL-1 Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue lasten päiväkotia varten

YK Leikkipuisto

3m 3m kaava-alueen ulkopuolella oleva raja

— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja

- - - - - Eri kaavamääräysten välinen raja

2 Kaupunginosan numero

22 Korttelin numero

③ Sitovan tontin jaon mukaisen tontin raja ja numero

KORVENKATU Kadun tai puiston nimi

180 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

t50 Talousrakennusten rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

lu2/3 Suurin sallittu kerrosluku. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

↓
[] Rakennusala

[] ↓ [] Rakennusalan raja johon rakennus on rakennettava kiinni

[] Istutettava alueen osa

P Pysäköimis- ja saattoliikennealue

le Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa

Yleismääräykset:

Katualueen viereiseen rakennusalan rajaan kiinni rakennettavan asuinrakennuksen ensimmäisen kerroksen lattiapinnan tulee olla vähintään 70 cm viereistä kadunpintaa korkeammalla.

Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa korttelialueen yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Korttelialueelle rakennettavat talousrakennukset tulee muotokieleltään, materiaaleiltaan sekä väritykseltään sopeuttaa asuinrakennuksiin.

Jäteastiat on sijoitettava erilleen tontin oleskelualueesta ja ympäröitävä suojaistutuksella tai -aidalla.

Alueen olemassaoleva puusto tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä liikenne, huolto tai oleskelualueena on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huolitellussa kunnossa.

AO -korttelialueilla on varattava 2 autopaikkaa tonttia kohti.

YL-1 -korttelialueella on varattava 1 autopaikka 50 kerrosala-m2 kohti.

Tonttijako on sitova.

Karkkilan kaupunki
Tekninen ja ympäristötoimiala
Maankäytön suunnittelu
16.10.2012

Pertti Kyyhkynen, kaavoituspäällikkö

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittaus-asetuksen vaatimukset (23.12.1999/1284)

Karkkilassa

Tapio Jokela, mittaus- ja kiinteistöpäällikkö

Asemakaava on ollut maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27§:n mukaisesti julkisesti nähtävillä.

Asemakaavakartan yhtäpitäväksi kaupunginvaltuuston tekemän päätöksen kanssa todistaa:

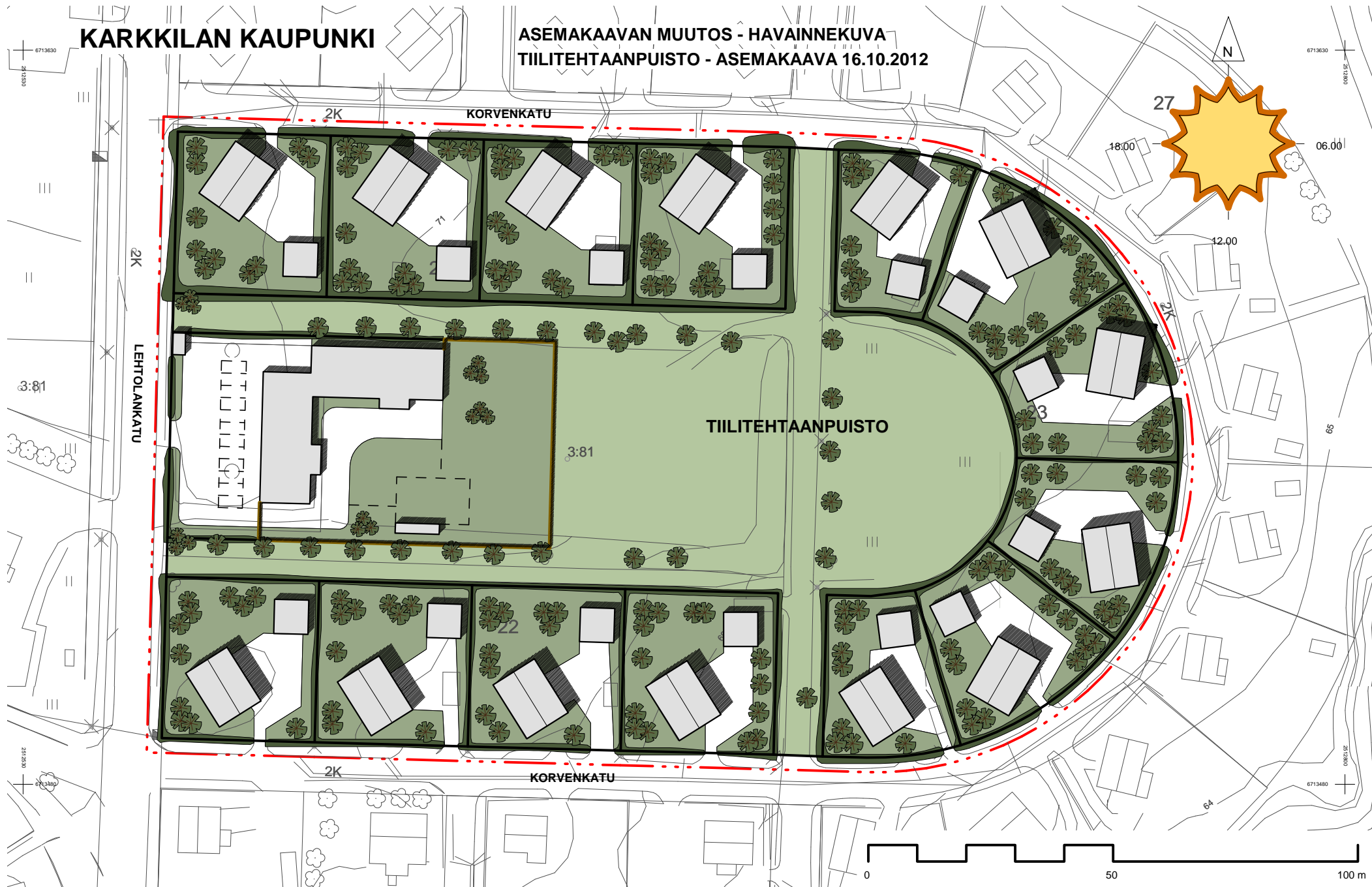
Karkkilassa

Seija Laine, Tietopalvelusihteeri

YMPLTK	7.3.2012	NÄHT MRA 27§	30.7.-28.8.2012
NÄHT MRA 30§	21.3. - 19.4. 2012	YMPLTK	16.10.2012
YMPLTK	7.6.2012	KH	___.2012
KH	18.6.2012	VALT	___.2012
		LV	

KARKKILAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS - HAVAINNEKUVA TIILITEHTAANPUISTO - ASEMAKAAVA 16.10.2012



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



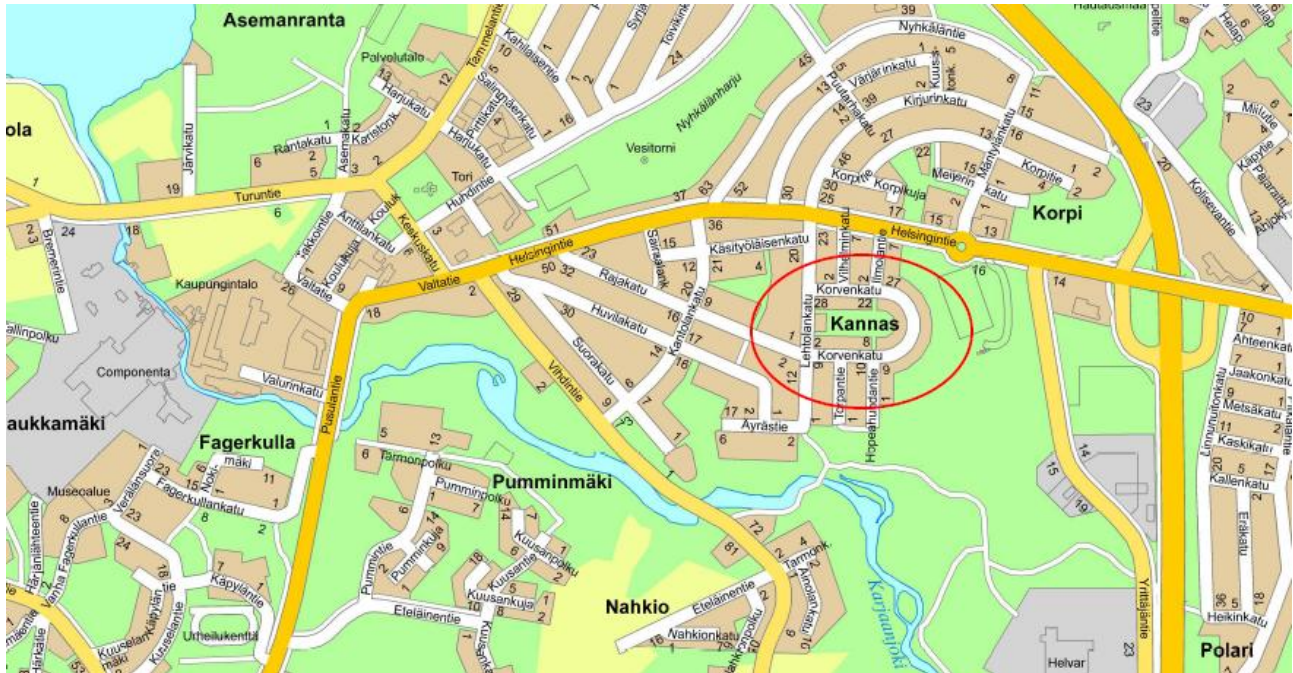
KARKKILAN KAUPUNKI **TIILITEHTAANPUISTO**

asemakaavan muutos, sitova tonttijako

laatija Karkkilan kaupunki, tekninen ja ympäristötoimiala, maankäytönsuunnittelu
Pertti Kyyhkynen, kaavoituspäällikkö, puh. (09) 4258 3759, gsm. 044 767 4905,
pertti.kyyhkynen@karkkila.fi

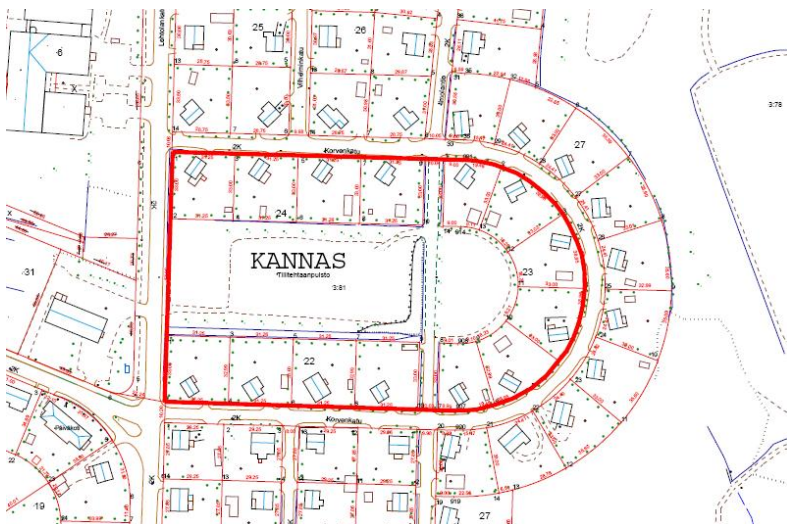
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen on ensimmäinen vaihe kaavoituksessa kaavan vireilletulon jälkeen. Suunnitelman tarkoituksena on taata, että tulevassa prosessissa kaikilla, joita asia koskee, on mahdollisuus esittää kantansa ja varmistua siitä, että asian eteen on laadittu tarvittavat selvitykset. Lisäksi pyritään informoimaan alueen asukkaita ja muita alueella toimivia tulevan kaavoitusprosessin kulusta. Tämän suunnitelman tavoitteena on myös kaavoitusprosessin vuorovaikutteisuuden korostaminen; asukailta ja muilta osallisilta toivotaan aktiivista osallistumista, jotta mahdollinen kaavamuutos huomioi kaikkien alueen toimijoiden edun. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään ja muokataan (päivitetään) tarvittaessa.



SUUNNITTELUALUE

Suunniteltavan alueen sijainti on esitetty kartalla. Suunnittelualue sijaitsee Kannaksen kaupunginosassa Helsingintien eteläpuolella Lehtolankadun ja Korvenkadun välisellä alueella Karkkilan keskustassa. Alue rajautuu pohjois-, itä- ja eteläreunoiltaan Korvenkatuun. Länsireunaltaan alue rajautuu Lehtolankatuun. Alueen pinta-ala on noin 2,5 ha.



NYKYTILANNE

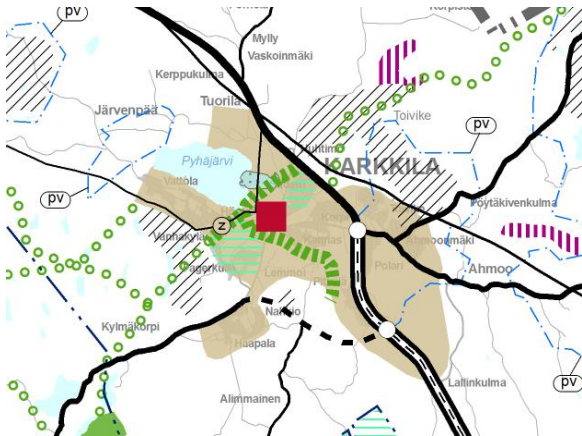
Kaava-alue tukeutuu keskustan palveluihin. Kaava-alue on nykyisellään puistoaluetta, jota reunustavat väljästi rakennetut erillispientalotontit. Puiston itäosassa sijaitsee päivittäisessä käytössä oleva lasten leikkipaikka. Puistoa reunustavat isot koivut, puisto on runsaimmillaan alueen länsiosassa. Alueen maasto nousee tasaisesti länteen päin. Suunniteltavan alueen rajaus on esitetty kartalla.

MAANOMISTUS

Alue on yksityisten ja Karkkilan kaupungin omistuksessa.

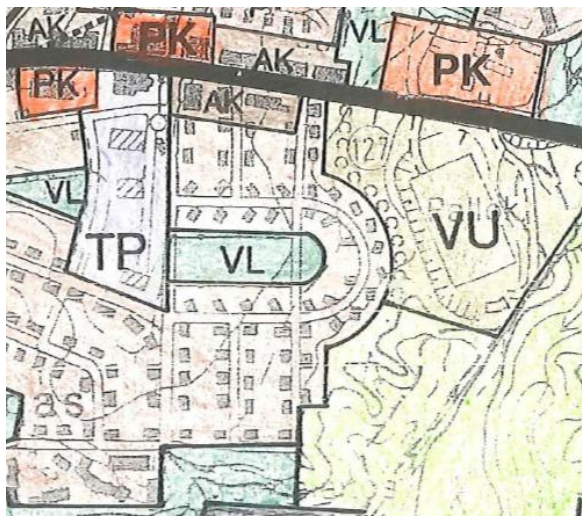
KAAVOITUSTILANNE

Maakuntakaava



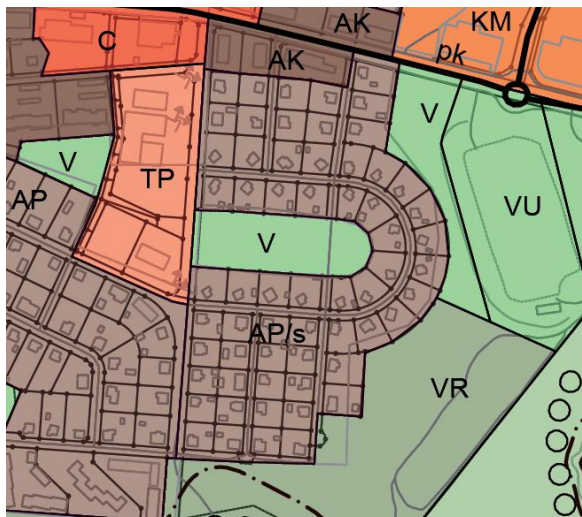
Uudenmaan maakuntakaavassa, jonka maakuntavaltuusto on hyväksynyt 14.12.2004 ja joka on vahvistettu 8.11.2006, suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (vaaleanruskea alue).

Yleiskaava



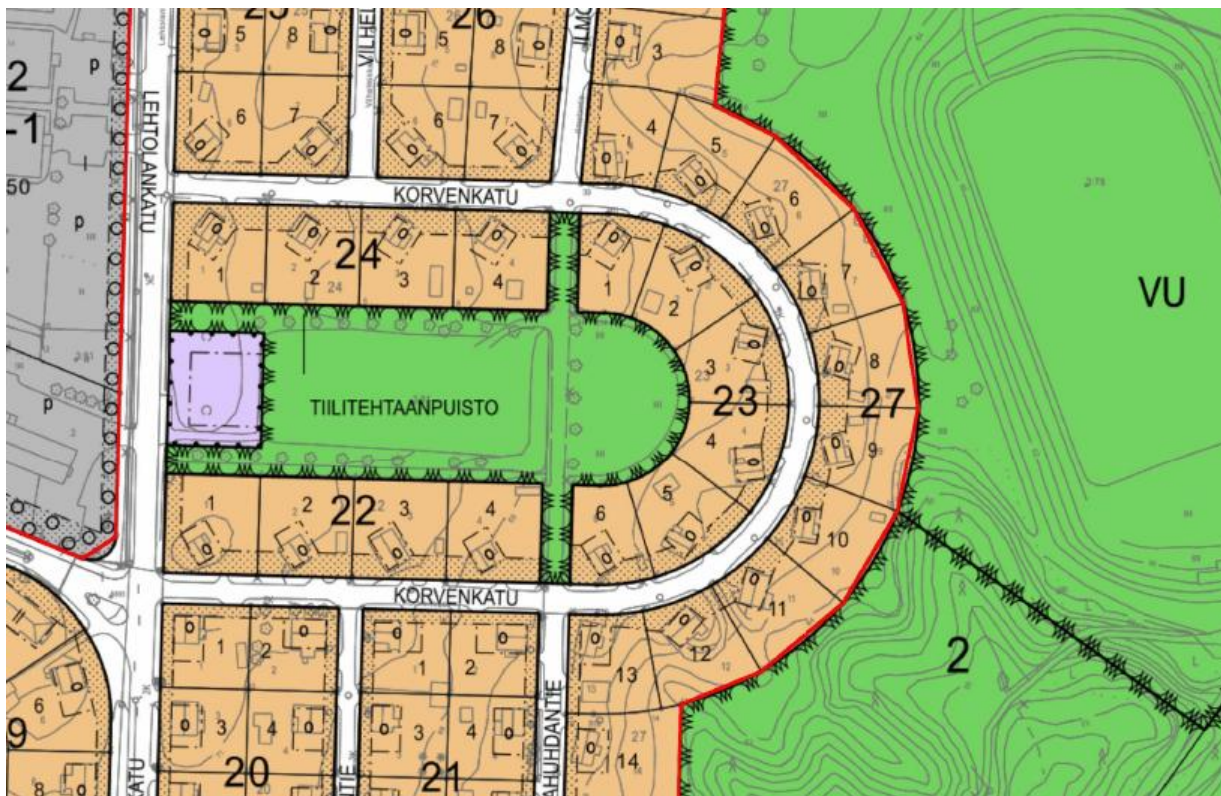
Karkkilan keskustan yleiskaavassa 2015, jonka Uudenmaan ympäristökeskus on vahvistanut 26.6.2001, suunnittelualue on merkitty väljäksi asuntoalueeksi (A) ja lähivirkistysalueeksi (VL).

Osayleiskaava



Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavassa, jonka valtuusto hyväksyi 5.9.2011 (ei vielä lainvoimainen), suunnittelualue on rakennettua pientalovaltaista asuntoaluetta, jolla ympäristö säilytetään (AP/s) sekä virkistysaluetta (V).

Asemakaava



Alueella ovat voimassa Karkkila, asemakaavan muutos, joka käsittää II:sen ja IV:nen sekä osia V:sta kauppalanosasta, vahvistettu 28.5.1952 (kaava nro 23). Asemakaavassa suunnittelualue on puistoa ja asuntotontteja, joilla on rakennusala omakotirakennusta varten sekä istutettava tontinosa. Puistoon on merkitty Lehtolankatuun rajoittuva yleisen rakennuksen tontti.

TAVOITTEET JA LÄHTÖKOHDAT

Alueelle suunnitellaan 3 – 4 ryhmätilaa käsittävää päiväkotia ja puistoa ympäröivien asuintonttien asemakaavaa pyritään ajanmukaistamaan siten, että puutarhakaupunkimaisen erillispientaloalueen kulttuurihistorialliset arvot ja väljyys säilyvät. Asukkaiden välinen vuorovaikutus ja alueyhteistyö painottuvat alueen suunnittelussa. Päiväkotirakennuksen, lähileikkialueen ja puistoon sijoittuvan leikkialueen suunnittelussa pyritään säilyttämään puutarhakaupungille ominainen ympäristö. Lehtolankatu toimii päiväkodin saatto- ja huoltoliikenteen yhteytenä. Alueelle laaditaan rakentamishojeet.

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Suunnittelun kuluessa arvioidaan kaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, palveluihin, liikenteeseen ja liikenneverkkoon, rakennettuun ympäristöön, luonnonympäristöön ja maisemaan sekä lähialueen asukkaiden elinympäristöön.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Kaavoitusprosessissa pyritään käyttämään eri kanavia siten, että kaikilla halukkailla on mahdollisuus näkökantansa esittämiseen sen muodosta riippumatta. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä.

Osallinen voi esittää kantansa:

- kirjallisesti postitse
- kirjallisesti sähköpostitse

- puhelimitse
- yleisötilaisuuksissa
- tapaamisissa kaavoittajan kanssa

Osallisia ovat kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Kaava-alueen maanomistajat ja naapurit
- Lähialueen asukkaat
- Alueella toimivat yritykset ja yhdistykset
- Teleoperaattorit
- Vattenfall
- Keravan Energia Oy
- Museovirasto / Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Vesihuoltolaitos
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

SUUNNITTELUVAIHEET JA TAVOITEAIKATAULU

Asemakaavan muutoksen laatimiseen on ryhdytty Karkkilan kaupungin toimesta.

Vireilletulosta päätti kaupunginhallitus kokouksessaan 7.11.2011 ja antoi teknisen ja ympäristötoimialan sekä ympäristölautakunnan tehtäväksi käynnistää ja valmistella Tiilitehtaanpuiston asemakaavan muutoksen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli Ympäristölautakunnan käsittelyssä 15.12.2011 ja nähtävillä 28.12.2011 – 26.1.2012 Karkkilan kaupungintalolla, palvelupisteessä Serveri ja kaupungin kotisivuilla, nähtävilläolosta ilmoitettiin paikallislehdissä. Lähtökohdista sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi esittää mielipiteensä nähtävilläoloaikana. Osallisilla on mahdollisuus pyytää neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskukselta ennen kuin kaavaluonnos on asetettu nähtäville.

Asemakaavan muutoksen luonnoksen valmisteluvaiheessa kerätään valtaosa kaavan toteuttamiseen vaadittavista lähtötiedoista. Myös toteutuksen vaihtoehdot arvioidaan. Luonnos laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen ja tehtyjen selvitysten perusteella. Luonnoksen nähtävilläolosta ilmoitetaan lehti-ilmoituksella paikallislehdissä, Karkkilan kaupungin kotisivuilla ja ilmoitustaululla sekä kirjeillä asianosaisille. Luonnoksesta voi esittää mielipiteen kaavan nähtävilläoloaikana. Luonnos oli Ympäristölautakunnan käsittelyssä 7.3.2012 sekä nähtävillä (MRL 62§ ja MRA 30§) 21.3. – 19.4.2012.

Asemakaavan muutoksen ehdotus laaditaan kaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta. Ehdotuksessa kaava saa useimmiten lähes lopullisen muotonsa. Mikäli ympäristölautakunta ja kaupunginhallitus hyväksyvät ehdotuksen nähtäville, siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Ehdotuksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kuten edellä. Ehdotuksesta voi jättää muistutuksen kaavan nähtävilläoloaikana. Ehdotus oli Ympäristölautakunnan käsittelyssä 7.6.2012 ja Kaupunginhallituksen käsittelyssä 18.6.2012 sekä nähtävillä (MRA 27§) 30.7. – 28.8.2012.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy Kaupunginvaltuusto marraskuussa 2012, sitä ennen kaava on vielä Ympäristölautakunnan ja Kaupunginhallituksen käsittelyssä lokakuussa 2012. Hyväksytystä kaavasta voi valittaa valitusaikana, joka on 30 päivää, hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Asemakaavan muutos tulee voimaan valitusajan jälkeen vuoden 2012 lopulla, mikäli kaavasta ei valiteta.

Rakentamishjeet, jotka liittyvät asemakaavaan, käsitellään Ympäristölautakunnassa vuoden 2012 lopulla.

Alueen rakentaminen voi alkaa keväällä 2013.

SUUNNITTELIJAT / KAAVOITUSTIIMI

Pertti Kyyhkynen	kaavoituspäällikkö
Tapio Jokela	mittaus- ja kiinteistöpäällikkö
Paula Mäenpää	vs. vastaava rakennustarkastaja
Minna Sulander	ympäristöpäällikkö
Esko Vuolukka	yhdyskuntatekniikan päällikkö

YHTEYSTIEDOT

Karkkilan kaupunki, tekninen ja ympäristötoimiala, maankäytönsuunnittelu
Pertti Kyyhkynen, kaavoituspäällikkö, puh. (09) 4258 3759, gsm. 044 767 4905,
pertti.kyyhkynen@karkkila.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	224 Karkkila	Täyttämispvm	28.05.2012
Kaavan nimi	Tiilitehtaanpuiston asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	07.11.2011
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	2240002042011
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,3901	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,3901

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,3901	100,0	3820	0,16		
A yhteensä	1,3564	56,8	3220	0,24		
P yhteensä						
Y yhteensä	0,3281	13,7	600	0,18		
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,7056	29,5				
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,3901	100,0	3820	0,16		
A yhteensä	1,3564	56,8	3220	0,24		
AO	1,3564	100,0	3220	0,24		
P yhteensä						
Y yhteensä	0,3281	13,7	600	0,18		
YL	0,3281	100,0	600	0,18		
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,7056	29,5				
VK	0,7056	100,0				
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						