

Karkkilan kaupunki

YRITYSTONTTIEN
KEHITTÄMIS-
SUUNNITELMA

26.6.2023



Karkkila
Högfors

uudelleen
syntyneet

Sisällys

1. Johdanto	2
2. Yritysalueet ja tonttitarjonnan nykytila	3
Tausta ja nykytilanne.....	3
Nykyisten yritysalueiden luonne ja maankäyttö	4
3. Yritystonttitarjonnan kehittämisen mahdollisuudet ja työkalut.....	7
Tausta ja vahvuudet.....	7
Maankäytölliset tavoitteet ja toimenpiteet	8
Maankäytölliset mahdollisuudet.....	12
Maanomistus ja -hankinta	12
Markkinointi ja yrityspalvelut.....	12
4. Kaavoituksen näkökulma.....	13
Kaavatilanne ja kehittämispotentiaali.....	13
Maapolitiikka	19
5. Toimenpiteet	23

1. Johdanto

Karkkilan kaupungilla on tällä hetkellä rajallinen vapaiden yritystonttien tarjonta. Viime vuosina uusien Karkkilaan perustettavien yritysten lukumäärä on kääntynyt kasvuun. Positiivisen tilanteen varmistamiseksi on välttämätöntä maankäytön suunnittelun ja kaavoituksen kautta koota monipuolinen yritystonttitarjotin yritysten investointitarpeita varten. Viime vuosina havaittu kasvanut kysyntä haastaa Karkkilan kaupunkia löytämään uusia mahdollisuuksia ja kasvattamaan kaupunkia juuri yrityksille osoitettavien tonttien osalta. Tällä yritystonttien kehittämissuunnitelmalla kuvataan kaavoituksen ja maanhankinnan yleisiä tavoitteita, periaatteita, mahdollisuuksia ja toimenpiteitä yritystonttien kehittämiseksi ja lisäämiseksi Karkkilan kaavoitetuilla ja kaavoittamattomilla maa-alueilla. Nykyisten yritysalueiden kehittämis- ja laajennusmahdollisuudet ja uusien yritysalueiden sijoittuminen ja kaavoitus ratkaistaan tarkemmassa jatkosuunnittelussa.

Monimuotoisen ja riittävän yritystonttitarjonnan tärkeys Karkkilan kaupungin elinvoimaisuuden turvaamisessa on sisällytetty Karkkilan kaupunkistrategiaan ja Karkkilan elinkeino-ohjelmaan.

Karkkilan kaupungin strategiassa vuosille 2022–2025 on asetettu kolme muutosteemaa. Muutosteemat kertovat kaupunkistrategian tärkeimmät alueet, joissa kaupungin on onnistuttava tulevaisuudessa, jotta strategian visio, Karkkila - Rohkea kotikaupunki 2035, saavutetaan. Yksi kolmesta muutosteemasta on kasvun ja elinvoiman edistäminen. Kasvun ja elinvoiman edistämisen osalta tavoitteena on, että Karkkila on vetovoimainen asumisen, yrittämisen ja matkailun kotikaupunki. Yhtenä toimenpiteenä tavoitteen saavuttamiseksi mainitaan panostaminen monipuoliseen tontti- ja asuntotarjontaan. Toimenpiteen mittarina on yritysten määrän kehitys.

Karkkilan kaupungin elinkeino-ohjelmassa 2021–2025 toteutetaan kaupunkistrategiaa. Elinkeino-ohjelman visio vuodelle 2030 on, että Karkkila on kilpailukykyinen ja yritysystävällinen kestävä kasvun talousalue. Elinkeino-ohjelman yhtenä tavoitteena on varmistaa yritysten menestymistä mahdollistava toimintaympäristö muun muassa yrityslähtöisellä tonttipolitiikalla. Tavoitteen yhtenä toimenpiteenä on yritystonttien kehittämissuunnitelman laatiminen, joka keskittyy yrityksille houkuttelevien tonttien tarjonnan kehittämiseen lyhyellä ja pitkällä aikajänteellä.

2. Yritysalueet ja tonttitarjonnan nykytila

Tausta ja nykytilanne

Elinkeino-ohjelmassa määritellään yritysten toimintaympäristöt seuraavasti:



Kaupunkialueet

Karkkilan taajama-aste on korkea, noin 87 %. Keskustan alueella kauppatorin ympäristössä on tarjolla monipuolista toimisto- ja liiketilaa. Kivijalkakaupalla on Karkkilassa pitkät perinteet, kaupan erikoisliikkeitä ja palveluyrityksiä löytyy keskustan alueelta runsaasti. Ydinkeskustan kupeessa Högforsin ruukkialueella on kehittymässä uusi, merkittävä kulttuurin ja yritystoiminnan keskus. Ruukki toimintaympäristönä sopii erityisesti luovien alojen toimijoille, matkailuyrityksille sekä tapahtumatuotantoon. Elinkeino-ohjelman keskeisenä tavoitteena on monipuolistaa Karkkilan elinkeinorakennetta edistämällä ja kehittämällä ydinkeskustan toimintaympäristöjä, alueemme yritysten yhteistyöverkostoja sekä nousevien toimialojen kehittymistä.

Yritysalueet tuotantoon ja logistiikkaan

Karkkilan teollisuusalueet sijaitsevat valtatie kahden varrella Pitkälän, Keskinummen ja Metsämaan kaupunginosissa. Karkkilan ydinkeskustassa sijaitsee Högforsin ruukkialueen yritysalue, jossa on tarjolla myös teolliseen tuotantoon sopivaa toimitilaa. Karkkilan yritysalueilla sijaitsee yli puolet Karkkilan työpaikoista. Pitkälän teollisuusalue rakentui valtatie kahden varrelle vuosina 1990–2010. Yritysalue onkin lähes valmiiksi rakennettu. Pitkälään on sijoittunut tuotannollisen toiminnan lisäksi tilaa vieviä erikoiskauppoja sekä rakentamisen palveluja. Valtatie 2:n itäpuolella sijaitsee Keskinummen yritysalue sekä muita teolliseen tuotantoon ja varastointiin sopivia alueita. Valtatie kahden yritysalueiden kehittäminen ja liikennejärjestelyjen suunnittelu on käynnissä. Suunnittelussa ja kaavoituksessa otetaan huomioon ympäristötekijät sekä yritysten erityistarpeet. Kaavoitusprosesseja kehitetään jatkuvasti, jotta yritysten kasvutarpeisiin pystytään vastaamaan nopeasti ja joustavasti. Kaupunki valmisteleekin myös pitkän aikajänteen suunnitelman yritystonttien ja tonttivarannon saatavuuden turvaamiseksi ja kehittämiseksi.

Karkkilan nykyiset yritysalueet



1. Högforsin ruukkialueen yritysalue
2. Pitkälän teollisuuskylä
3. Keskinummen teollisuusalue
4. Metsämaan teollisuusalue

Nykyisten yritysalueiden luonne ja maankäyttö

1. Högforsin ruukkialueen yritysalue (10. kaupunginosa)

Karkkilan ydinkeskustassa sijaitsee Högforsin ruukin tehdasalue, jossa on monipuolista liike- ja toimitilaa kaikkiaan noin 20 000 m² mahdollistaen myös teollisen tuotannon. Alueella on tarjolla yritystoimintaa tukevia tiloja ja palveluita mm. kokous-, ravintola- ja majoitustilojen muodossa. Högforsin alueelle on muodostunut pienyritysten ja palveluiden keskittymä, ja alue on toiminnoiltaan parhaillaan kehittyvää ja monipuolistuvaa palvelun sekä paikallisia että matkailijoita.

Työpaikkaliikenne ja raskas liikenne aiheuttavat ongelmia alueella ja sitä ympäröivillä asuinalueilla ja reitistöjä ja pysäköintijärjestelyjä on tarpeen uusien ja selkiyttää huomioiden myös kävelyn ja oleskelun mahdollisuudet Högforsin alueella.

Alueen rakentaminen koostuu eri-ikäisestä teollisuusrakentamisesta, jossa hallitseva materiaali on punatiili. Alue on täyteen rakennettu käsittäen sekä tiiviisti rakennettuja osa-alueita että väljempiä puistomaisia alueita. Alueen julkinen ulkotila ja kulkuyhteydet kaipaavat selkiyttämistä ja rakennuksissa ja rakenteissa on kunnostustarpeita. Rakennuksissa on kehittämispotentiaalia ja uusien tilojen käyttöönottoa yrityksille ja palveluille on mahdollista tarkastella, samalla avaten erityisesti maantasokerrosten tiloja kulkureiteille julkisten toimintojen muodossa.

Alueen asemakaavassa (2006) alue on varattu teollisuus- ja varistorakennuksille ja palvelutoimintojen rakennuksille. Rakennuskanta on suojeltu tehtaan uusimpia laajennusosia lukuun ottamatta. Alue on määritelty valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi, jonka säilymistä tulee vaalia.

2. Pitkälän teollisuuskylä (9. kaupunginosa)

Pitkälän teollisuuskylä rakentui Valtatie 2:n varrelle vuosina 1990–2010 ja on rakentunut pitkälti alueen asemakaavojen mukaiseen laajuuteen ja tehokkuuteen. Alueen asemakaavoissa (1980, 1992, 1996, 2000) on osoitettu kiinteistöjä pääasiassa teollisuus- ja varastokäyttöön, joiden lisäksi alueella on kolme liikerakennusten tonttia ja yksi toimisto-, liike- ja koulutusrakennusten tontti. Alueen itäosassa sijaitsee laaja kaatopaikka-alue (Karkkilan jäteasema, motocross-rata) ja yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva alue (vedenpuhdistamo).

Alueen rakentaminen koostuu pääosin yksikerroksisista teollisuushalleista. Toiminnan luonteesta johtuen kiinteistöillä on laajat rakentamiselta vapaat piha-alueet, joita hyödynnetään paikoin ulkovarastointiin. Asemakaavassa katujen varsille esitetyt istutusvyöhykkeet puuriveineen on pääosin jäänyt toteuttamatta. Alueen pohjoisosassa sijaitsee laaja yksityisomisteinen rakentamaton tontti.

Teollisuuskylässä on vaihtelevasti tarjolla valmista teollisuustilaa tuotantoon ja varastointiin. Pitkälään on sijoittunut tuotannollisen toiminnan lisäksi tilaa vieviä erikoiskauppoja sekä rakentamisen palveluja. Teollisuuskylän yrittäjät muodostavat ainutlaatuisen alihankinta- ja tehdaspalveluyritysten verkoston. Yrittäjä löytää alueelta lähes kaikki tarvitsemansa palvelut ja alueella on tarjolla kumppanuuksia rakentamisesta elintarviketuotantoon ja ravintolapalveluihin, logistiikkaan, kierrätykseen sekä markkinointiin.

Osayleiskaavassa on varauduttu Pitkälän teollisuuskylän laajentamiseen osoittamalla teollisuuden laajenemisaluetta alueen eteläpuoliselle Seppälän alueelle ja Keskinummen itäpuolelle. Pitkälän eteläpuolisen alueen asemakaavoitusta on mahdollista käynnistää vuoteen 2025 mennessä.

3. Keskinummen teollisuusalue (12. kaupunginosa)

Keskinummen teollisuusalue on Pitkälän teollisuuskylän jatke Valtatien varrella. Alueet yhdistyvät Valtatien tasoliittymän (Yrittäjätie-Santasalonkatu) ja Valtatien allittavan Lakianharju-kadun kautta.

Alueen asemakaavoissa (1997, 2012) alueelle on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueita ja kaksi huoltoasema-, liike- ja toimistorakennusten kiinteistöä.

Alueen rakentaminen koostuu erikokoisista teollisuushalleista. Valtatien varren kaksi huoltoasematonttia ovat väljästi rakennettuja huoltoasemakäyttöön. Valtatien varrella alueen pohjoisosassa sijaitsee laaja yksityisomisteinen rakentamaton tontti. Alueen pohjoisosassa Metallimiehenkadulla on yksi kaupunginomistama rakentamaton tontti ja keskiosassa Kangaskujalla kolme tonttia. Kangaskujan katuyhteys tonteille on toteuttamatta.

Keskinummen yritysalueella on teolliseen tuotantoon ja varastointiin sopivia kiinteistöjä. Alueella sijaitsee teknologiateollisuuden tuotantolaitoksia, mm. metalli-, konepaja- ja rakennusalan yrityksiä. Alueella palvelee mm. ABC-liikenneasema.

Osayleiskaavassa on osoitettu teollisuuden laajenemisaluetta Keskinummen itäpuolelle. Kyseiset alueet ovat yksityisessä omistuksessa. Käynnistetään keskustelut yksityisten omistajien kanssa viimeistään 2024.

4. Metsämaan teollisuusalue (15. kaupunginosa)

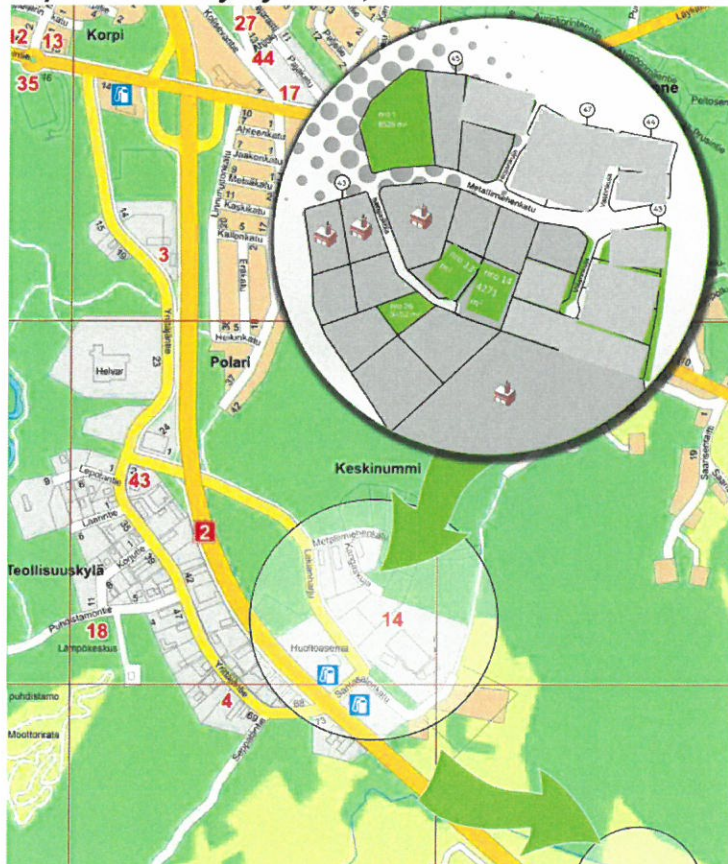
Metsämaan yritysalue on 11 hehtaarin kaavoitettu yritystonttialue, joka on vielä pääosin rakentamatonta metsää. Alue sopii erinomaisesti esimerkiksi logistiikan tarpeisiin.

Alueen asemakaava on hyväksytty 1.3.2004. Asemakaavassa on muodostettu yksi laaja ja kaksi pienempää kiinteistöä teollisuus- ja varastokäyttöön. Kaavassa on lisäksi määritetty aluevaraus teollisuustonttien pohjoispuolella uudelle tieyhteydelle (Metsämaankatu), jonka varrelle sijoittuu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueen rakentaminen teollisuudelle on yhteydestä riippuvaista.

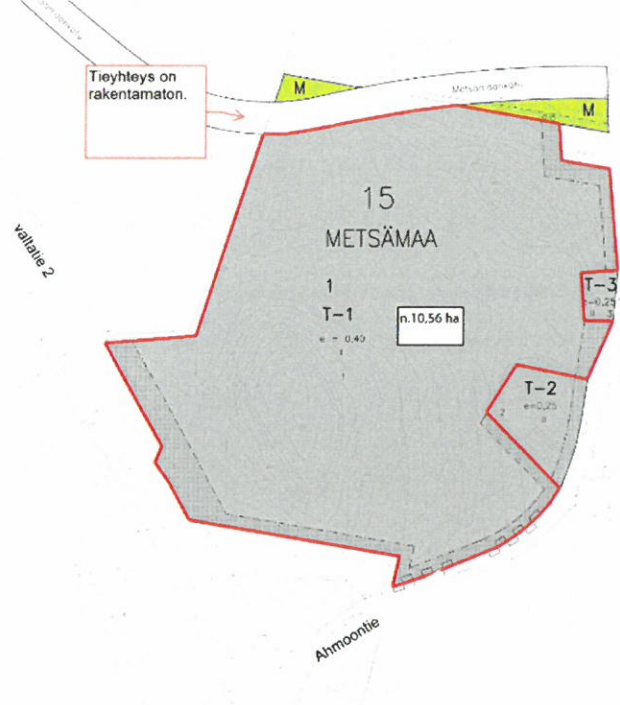
Asemakaavoitettu vapaa tonttivaranto (kaupungin omistuksessa):

Kaupunginosa	Osoite	Kortteli	Tontti	Pinta-ala (m ²)	Rakennusoikeus (k-m ²)
12. Keskinummi	Kangaskuja	43	13	3 796	1 518
12. Keskinummi	Kangaskuja 6	43	14	4 271	1 708
12. Keskinummi	Kangaskuja 5	43	26	3 452	1 381
12. Keskinummi	Metallimiehenkatu 4	45	1	8 528	3 411
15. Metsämaa	Ahmoontie	31	1	109 295	43 718

Vapaana olevat yritystontit, Keskinummi



Vapaana oleva yritystontti, Metsämaa



3. Yritystonttitarjonnan kehittämisen mahdollisuudet ja työkalut

Tausta ja vahvuudet

Karkkilan elinkeino-ohjelma 2021–2025 määrittelee Karkkilan elinkeinoympäristöön liittyviä vahvuuksia seuraavasti:

”

Karkkila sijainti ja vahvat kärkitoimialojen klusterit tarjoavat menestyvälle yritystoiminnalle monipuoliset verkostot, hyvän toimintaympäristön ja vahvan yritystoiminnan kulttuurin. Perinteisenä työn kaupunkina karkkilalaiset arvostavat yritteliäisyyttä ja toimeliaisuutta. Karkkilan monipuolinen toimipaikkatarjonta, osaavan työvoiman saatavuuteen kohdistuvat uudet kehityshankkeet, yhteistoiminnan verkostot, vihreä luonto sekä turvalliset, edulliset ja ekologiset asumisen vaihtoehdot tarjoavat yrityksille ja yritysten henkilöstölle hyvän toimintaympäristön. Uusimaa Suomen nopeimmin kasvavana yritystoiminnan alueena tuo elinvoimaa ja kumppanuuksia myös Karkkilan alueen yritystoiminnalle.

Karkkilan keskeinen elinkeinopoliittinen vahvuustekijä on sijainti Helsingin seutukunnassa. Pääkaupunkiseudun taajamat, satamat ja Helsinki-Vantaan lentokentän saavuttaa tunnissa. Valtatie 2:n kautta pääsee myös Porin satamaan ja kantatie 51 varrella sijaitsevin Inkoon ja Hangon syväsatamiin. Pääväylä Karkkilasta Helsinkiin on valtatie 2. Valtatien liikenneväylien kehittäminen ja liikenneolosuhteiden

parantaminen on kaupungin kasvun ja elinvoiman kehittämisessä Karkkilan kaupungin keskeisiä tavoitteita.

Maankäytölliset tavoitteet ja toimenpiteet

Elinkeino-ohjelma asettaa yritysten kehittyville toimintaympäristöille seuraavia tavoitteita:



Karkkilan kaupungin tavoitteellisen maapolitiikan ja yritys- ja asukaslähtöisen kaavoituksen avulla toteutetaan asukkaiden ja elinkeinoelämän tarpeisiin suunnitelmallista aluekehittämistä. Tässä myös liikenteellisellä tavoitettavuudella ja hyvillä yhteyksillä moniin eri suuntiin on suuri merkitys. Kaupunki kuuntelee herkällä korvalla elinkeinoelämän viestejä ja pyrkii käytettävissä olevin keinoin vastaamaan ja edistämään yritysten tarpeita ja parantamaan kannattavan yritys- toiminnan mahdollisuuksia. Kaupungin kasvutavoitteet, kestävä kehitys, Uudenmaan hiilineutraalisuustavoitteet ja digitaaliset toimintaympäristöt otetaan kaavoituksessa ja yritys ympäristön kehittämisessä huomioon.

Seuraaviin elinkeino-ohjelman taulukoihin on merkitty kyseiset maankäytön suunnittelun kannalta olennaiset osa-alueet yhtenäisellä ympyröinnillä ja välillisesti liittyvät osa-alueet katkoviivalla. Kunkin osion jälkeen on tarkennettu toimenpiteitä maankäytön suunnittelun kannalta.

1. Yritysten menestymistä mahdollistava toimintaympäristö

Tavoite	Toimenpide	Mittari
1.1. Yrityslähtöinen tonttipolitiikka	<ol style="list-style-type: none"> Kaupunki kehittää yrityksille houkuttelevia tontteja suunnitelmallisesti > Yritystonttien kehittämissuunnitelma valmistellaan (2021-2022) ja sen toimenpiteitä toteutetaan (vuodesta 2022 eteenpäin) Kaupunki houkuttelee aktiivisesti alueelle uusia yrityksiä ja investointeja > Varmistetaan houkuttelutoimenpiteisiin tarvittava resurssointi (2021) ja validi tarjonta (2021-2022), kehitetään uusi tontti- ja toimitilarajonta helposti saataville (2021-2025) 	<ol style="list-style-type: none"> Yritystonttien kehittämissuunnitelman valmistuminen (laadullinen mittari) Yritystonttikannan kehittyminen (lukumäärä) Yritysten houkuttelutoimenpiteiden kehitys (lukumäärä, vaikuttavuus, uudet sijoittumiset) Tontti- ja toimitilarajonnan valmistuminen (laadullinen, määrällinen kehitys)
1.2 Yritysmönteinen päätöksenteko	<ol style="list-style-type: none"> Kaupunki ottaa käyttöön yritysvaikutusten arvioinnin päätöksenteossa (suunnittelu 2022, pilotointi 2023, käyttöön kaikessa päätöksenteossa 2024-2025) Kaupunki edistää yritysten ja päätöksentekijöiden välistä vuorovaikutusta toteuttamalla vuosittain valtuutettujen ja yritysten yhteisen yritysfoorumin (2021-2025) 	<ol style="list-style-type: none"> Yritysvaikutusten arviointi on otettu käyttöön kaupungin päätöksenteossa (laadullinen) Yritysten ja päätöksentekijöiden yhteinen yritysfoorumi on toteutettu vuosittain (määrällinen)
1.3. Osaavan työvoiman saatavuus	<ol style="list-style-type: none"> Kaupunki edistää yrityksille osaavan työvoiman saatavuutta > kehitetään ja toteutetaan ammatillisen koulutuksen uusia ratkaisuja (2021-2025), kehitetään työllisyydenhoidon palveluita (2021-2025), edistetään työperusteista maahanmuuttoa ja maahanmuuttajien työllistymistä (2021-2025) yhteistyössä yritysten kanssa (täsmentyvät vuosisuunnitelmissa) 	<ol style="list-style-type: none"> Ammatillisen koulutuksen uudet ratkaisut (määrällinen, laadullinen) Työllisyydenhoidon uudet toimenpiteet (täsmentyä) Maahanmuuttajien työllistymisen ja työperusteisen maahanmuuton edistäminen (täsmentyä)
1.4. Hyvä saavutettavuus	<ol style="list-style-type: none"> Kaupunki edistää edunvalvonnallisin toimin valtatie 2 kehittämistä sekä raideliikenne-yhteyksien saavutettavuutta (2021-2025) Kaupunki varmistaa omin toimin joukkoliikenteen saatavuutta (2021-2025) 	<ol style="list-style-type: none"> Aktiivinen edunvalvonta, valtatie 2 kehittyminen (laadullinen, vaikuttavuus) Joukkoliikenteen turvaamistoimet ja joukkoliikenneyhteydet (laadullinen, määrällinen)
1.5. Välillinen tavoite: Tunnettu ja vetovoimainen kaupunki	<ol style="list-style-type: none"> Kaupunki edistää Karkkilan tunnettuutta ja vetovoimaa suunnitelmallisella kaupunkimarkkinoinnilla > valmistellaan ja toteutetaan pitkän aikajänteen tavoitteellista kaupunkimarkkinointia (2021-2025) 	<ol style="list-style-type: none"> Kaupunkimarkkinoinnin toimenpiteet ja niiden vaikuttavuus, tunnettuuden kehittyminen (imago tutkimus, ref.vuosi 2021, toisto 2023, 2025)

1.1 Yrityslähtöinen tonttipolitiikka:

Yritystonttien kehittämissuunnitelma valmistellaan ja tuodaan päätöksentekoon, tulevassa maankäytön suunnittelussa toteutetaan kehittämissuunnitelman toimenpiteitä

Yritystonttikantaa kehitetään määrällisesti ja laadullisesti tonttitarjonnan parantamiseksi

1.2 Yritysmönteinen päätöksenteko:

Maankäytön hankkeita varten kehitetään yritysvaikutusten arvioinnin työkalu, jota pilotoidaan ja lopulta vakiinnutetaan käytettäväksi maankäytön kehittämishankkeissa

1.4 Hyvä saavutettavuus:

- Valtatie 2 kehittämisen yhteydessä tarkastellaan mahdollisuudet yritystonttien kaavoittamiseen ja kehittämiseen

2. Yritysten kehitystä edistävät palvelut

Tavoite	Toimenpide	Mittari
2.1. Asiakaslähtöiset ja sujuvat yrityspalvelut	1. Yritysneuvontapalveluiden ja muiden yrityspalvelujen kehittäminen asiakaslähtöisesti > yrityskysely palvelutarpeesta (2021) ja palveluiden kehittäminen (2021-2025)	1. Yrityspalvelujen käyttäjien lukumäärät 2. Asiakastytyväisyyskyselyn tulokset 3. Palveluiden kehittämiskyselyn tulokset 4. Palveluiden kehittämistoimenpiteet ja niiden vaikuttavuus
2.2. Yrityslähtöinen lupapolitiikka	1. Kaupunki palvelee yrityksiä sujuvasti erilaisissa lupa-asioissa	1. Palvelujen läpimenoajat, asiakastytyväisyys (laadullinen, määrällinen)
2.3. Välillinen tavoite: Houkutteleva asuin ympäristö - palvelut	1. Kaupunki ylläpitää asukkaille houkuttelevaa ja viihtyisää elinympäristöä > laadukkaat peruspalvelut, sujuvat liikenneyhteydet, hyvät harrastusmahdollisuudet	1. Asukasmäärän kehittyminen (väestökehitys, muuttoliike) 2. Asukasviihtyvyyden kehittyminen
2.3. Välillinen tavoite: Houkutteleva asuin ympäristö - kaupunki ympäristö	1. Kaupunki ylläpitää asukkaille houkuttelevaa ja viihtyisää elinympäristöä > monipuolinen asunto- ja tonttitarjonta, toimiva infrastruktuuri	1. Asunto- ja tonttikaupan kehittyminen 2. Infrastruktuurin kehittäminen (pitkän tähtäimen investointisuunnitelma) 3. Asukasviihtyvyyden kehittyminen

2.2 Yrityslähtöinen lupapolitiikka:

- Yritysten maankäytöllisissä lupa-asioissa pyritään selkeyteen, sujuvuuteen ja nopeaan käsittelyyn.

2.3 Houkutteleva asuin ympäristö – palvelut:

- Maankäytön suunnittelussa mahdollistetaan palveluiden säilyminen ja sijoittuminen sekä varmistetaan sujuvat liikenneyhteydet kaikille kulkumuodoille.

2.3 Houkutteleva asuin ympäristö – kaupunki ympäristö:

- Maankäytön suunnittelussa ylläpidetään ja parannetaan elinympäristön houkuttelevuutta ja viihtyisyyttä mm. monipuolisen asunto- ja tonttitarjonnan, toimivan infrastruktuurin ja julkisen ulkotilan kannalta.

3. Yritysmyoenteisyyttä vahvistava kumppanuus

Tavoite	Toimenpide	Mittari
3.1. Yritysmyoenteinen kaupunki	1. Kaupunki toimii aktiivisessa vuorovaikutuksessa ja kumppanuudessa yritysten kanssa sekä kehittää tavoitteellisesti yritysmyoenteisyyttä (2021-2025)	1. Kaupungin yritysmyoenteisyys paranee (tavoitteena sijoittuminen Uudenmaan viiden yritys-myoenteisimmän kunnan joukkoon)
3.2. Vastuullinen, avoin ja vaikuttava kumppanuus	1. Kaupunki edistää yritysten ja päätöksentekijöiden välistä vuorovaikutusta toteuttamalla vuosittain valtuutettujen ja yritysten yhteisen yritysfoorumin (2021 alkaen) 2. Kaupunki perustaa elinkeinoasioiden neuvottelukunnan, joka seuraa ajankohtaisia yhteistyöasioita ja tuo uusia kehitysideoita kaupungin yritysmyoenteisyyden kehittämiseen (perustetaan 2022)	1. Yritysfoorumien toteutuminen 2. Elinkeinoasioiden neuvottelukunnan perustaminen ja kokoontuminen
3.3. Paikallisille yrityksille mahdollisuuksia tarjoava hankintapolitiikka	1. Kaupunki kehittää hankintapolitiikkaansa niin, että se mahdollistaa aiempaa paremmin paikallisten yritysten osallistumisen kaupungin hankintoihin ja hankkeisiin (2022-2025)	1. Hankintapolitiikan kehittäminen ja vaikuttavuus
3.4. Uudenlaiset kumppanuudet yritysten ja kaupungin välillä	1. Kaupunki kartoittaa ja kehittää rohkeasti kokeilukulttuuria ja uudenlaisia kumppanuusmahdollisuuksia yritysten kanssa julkisissa hankkeissa ja palveluiden tuottamisessa	1. Kehittämistoimenpiteet ja niiden vaikuttavuus (täsmentyy) 2. Uusien yhteistyöhankkeiden määrän kehitys
3.5. Väilinen tavoite: Kestävästi kasvava kaupunki	1. Kaupunki toteuttaa <i>Innostava elinvoimakunta-vision ja uuden kaupunkistrategian mukaisia toimenpiteitä > tavoitteena tasapainoinen talous, pitkän tähtäimen investointisuunnitelmat, tehokas palveluverkko, aktiivinen elinkeinopolitiikka, suunnitelmallinen kaupunkimarkkinointi</i> 2. Kaupunki edistää aktiivisesti <i>Kestävä Karkkila-tavoitteita > kiertotalous, hiilineutraalisuus, resurssiviisaat ratkaisut, vihreä siirtymä</i>	1. Kaupungin talous on tasapainossa vuonna 2025 2. Kaupungin palveluverkko on tehokas, asukaslähtöinen ja tarkoituksenmukainen vuonna 2030 3. Hiilineutraalisuuden kehittyminen <i>(Mittarit osana kaupunkistrategian tavoitteita ja strategia kehitysohjelmia)</i>

3.1 Yritysmyoenteinen kaupunki

- Yritystoiminnan mahdollistavien olosuhteiden säilyminen (mm. logistiikka, melu) ja olosuhteiden parantaminen maankäytön kehittämisen yhteydessä
- Kehittämismahdollisuuksien kommunikointi koskien rakennettuja yritystontteja
- Yhteistyö yritysten kanssa yritysalueiden kehittämisessä
- Yritysvaikutusten arviointi maankäytön hankkeissa

3.2 Paikallisille yrityksille mahdollisuuksia tarjoava hankintapolitiikka

- Maankäytön suunnittelun hankinnoissa voidaan sopivissa toimeksiannoissa pyrkiä luomaan mahdollisuuksia paikallisille yrityksille

3.4 Uudenlaiset kumppanuudet yritysten ja kaupungin välillä:

- Yhteissuunnittelu yritysten kanssa
- Kokeilukulttuurin tukeminen maankäytön suunnittelussa ja tilojen/alueiden käytössä

3.5 Kestävästi kasvava kaupunki:

- Maankäytön suunnittelussa huomioidaan vihreä siirtymä, resurssiviisaus, kiertotalous ja hiilineutraalisuus

Maankäytölliset mahdollisuudet

Karkkilan kaupungin taajama on tiivis ja käytännössä peltojen ja metsien ympäröimä kaikkiin ilmansuuntiin. Logistisesti erityisesti raskaalla kalustolla parhaiten saavutettavat alueet sijaitsevat Valtatie 2:n läheisyydessä, jonne nykyiset teollisuuteen keskittyvät alueet on sijoitettu.

Keskustaajamassa sijaitsee lisäksi muutamia liiketontteja ja työpaikkojen ja palveluiden ja korttelialueita, joita ei ole rakennettu täyteen potentiaaliinsa. Kyseisillä alueilla toiminta on varsinaisia teollisuusalueita pienimuotoisempaa eikä saa aiheuttaa haittaa ympäristöönsä. Keskeisillä alueilla ja asuinalueiden läheisyydessä ajoneuvoliikenteestä aiheutuu haittaa muille käyttäjille ja toiminnoille, mikä tulee ottaa huomioon toimintaa ja maankäyttöä kehitettäessä.

Valtatie 2:n liikenneväylän ratkaisuja kehittämällä voidaan luoda maankäytöllisiä mahdollisuuksia uudelle yritystoiminnalle muun muassa muodostamalla tontteja kaupalle ja teollisuudelle. Karkkilan yritysalueiden kaupunkijulkisivu Valtatielle ja väylän ympäristöratkaisut voivat parhaimmillaan luoda kuvaa kehittyvästä ja elinvoimaisesta kaupungista.

Karkkilassa yrityksille osoitettujen uusien alueiden osoittaminen ja niiden määrän kasvattaminen luo kuvaa kasvavasta ja elinvoimaisesta kaupungista ja tuo uusia työpaikkoja.

Maanomistus ja -hankinta

Kaupungin nykyinen maaomistus on esitetty liitekartalla. Kartta kuvastaa osaltaan sitä, että kaupungilla on eri suunnilla omistuksessaan maata, mutta alueiden soveltuvuus yrityskäyttöön tulee selvittää erikseen huomioiden muun muassa alueiden sijainti ja liikenneyhteydet, olosuhteet ja luontoarvot. Esimerkiksi kaupungin itäpuolella kaupungin oma maanomistus rajoittuu Toivikkeen ja Ahmoon alueisiin, jotka ovat samalla pohjavesialuetta.

Kaupunki on tehnyt maanhankintaa taajaman eteläpuolisilla Valtatie 2:n läheisillä alueilla ja omistaa mm. Metsämaan alueen ja tämän pohjoispuolisen peltoalueen sekä Puromaantien päässä olevan valtion vanha varikkoalueen. Muilla suunnilla kaupungin omistus on vähäisempää ja omistusalueet ovat pirstaloituneet. VT2 läntisellä puolella kaupungin maanomistus on samoin melko pirstaloitunutta ja omistuksessa olevat alueet ovat pieniä eivätkä palvele laajemman tonttikehityksen ohjelmointia.

Yksi tärkeä keino maanhankintaan Karkkilan kaupungille on maanvaihto muiden tahojen kanssa.

Markkinointi ja yrityspalvelut

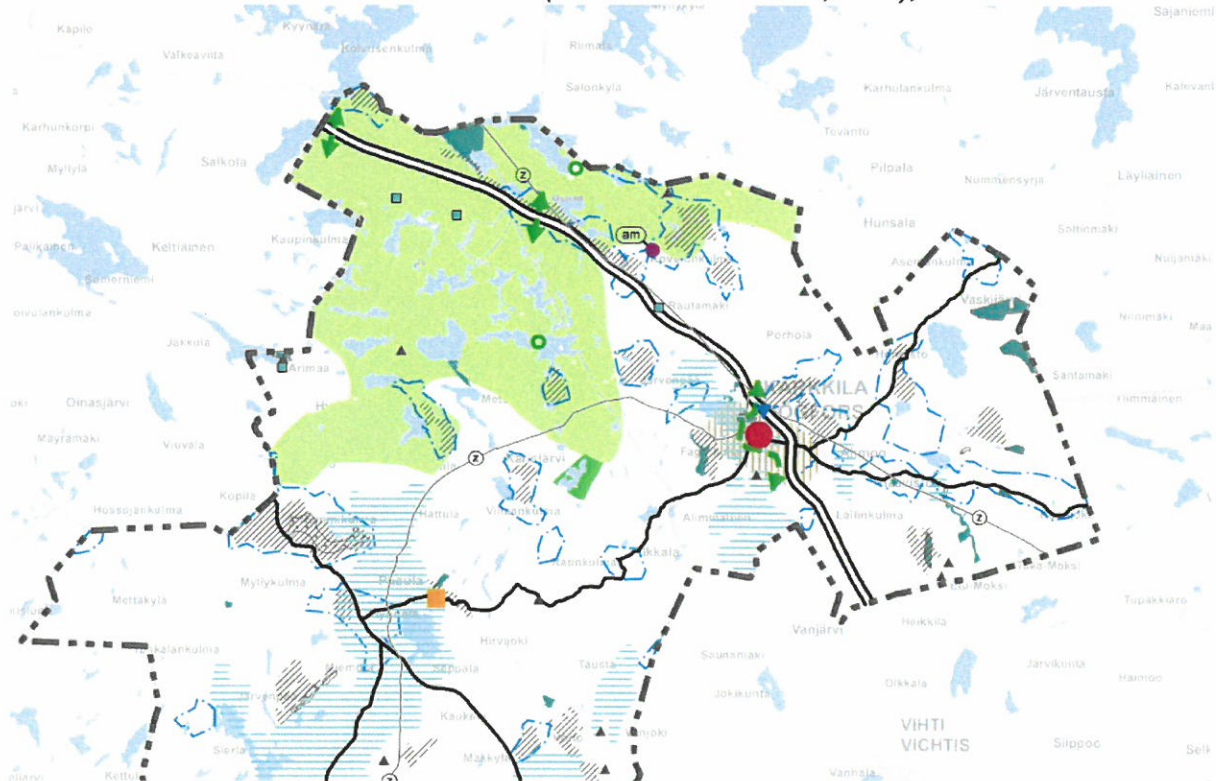
Karkkilan kaupunki tekee mielellään tiivistä yhteistyötä kaikkien yritysten kanssa, jotta yrityksillä olisi Karkkilassa hyvät oltavat nyt ja tulevaisuudessa. Karkkilan toimitilahakemistosta on listattuna vapaita vuokrattavia ja myytäviä toimitiloja ja yritystontteja. Toimitilasivuilla myös yksityiset tahot voivat maksutta ilmoittaa myytäviä tai vuokrattavissa olevia kohteita. Karkkilaan sijoittumisesta kiinnostuneille yrityksille on tarjolla monipuolinen yritysneuvonta- ja palveluverkosto. Yrityspalvelut ovat maksuttomia ja luottamuksellisia.

4. Kaavoituksen näkökulma

Kaavatilanne ja kehittämispotentiaali

Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa (Uusimaa-kaava 2050) on osoitettu keskustatoimintojen alue, tätä ympäröivä molemmin puolin Valtatietä sijaitseva taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke ja maankäytön kehittämisessä huomioitavat kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeät alueet, viheryhteystarpeet, virkistysalueet ja virkistyskäytön kohdealueet, pohjavesi- ja suojelualueet, arvokkaat geologiset muodostumat, ampumarata-alue ja voimajohdon sijainti. Valtatie 2 on maakuntakaavassa valtakunnallisesti merkittävä yksiajoratainen tie ja Helsingintie-Pusulantie, Läyliäistentie ja Vihtijärventie seudullisesti merkittäviä teitä. Erona edelliseen maakuntakaavaan (2005), jossa Valtatie 2 oli merkitty kaksiajorataiseksi Polarlin liittymään asti, mahdollistaa uusi kaava valtatievarren maankäytön tarkastelun suunniteltua kapeampaan väyläratkaisuun pohjaten. Valtatie 2 kuuluu Suomen maanteiden tason I pääväyläverkkoon, jonka palvelutasovaatimukset on määritetty asetuksessa maanteiden ja rautateiden pääväylästä ja niiden palvelutasosta. Vaateet ja mahdollisuudet koskien tilavarauksia, liittymien määrää ja tyyppiä ja nopeustasotavoitteita tulee määrittää tarkemmin valtatievarren maankäytön kehittämisen pohjaksi.

Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava (Uusimaa-kaava 2050, 2023), ote



Keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavan (2014) tavoitteena on ollut suuntaviivojen antaminen kaupungin maankäytölle vuoteen 2030 saakka. Osayleiskaavassa on varattu alueita mm. asumisen, työpaikkojen, palvelujen, keskustatoimintojen, luonnonsuojelun, maisemansuojelun, maa- ja metsätalouden, ulkoilun ja virkistyksen sekä liikenteen tarpeisiin. Osa-yleiskaavassa on esitetty teollisuuden mahdollisia laajenemisalueita yksityismaille Pitkälän eteläpuolella ja Keskinummen itäpuolella. Kyseisten teollisuuden laajenemisalueiden asemakaavoittaminen on osayleiskaavan selostuksessa mainittu edellyttävän maankäyttösopimuksia tai maakauppoja yksityisten tahojen kanssa.

Osayleiskaavan ratkaisut työpaikkojen maankäytön osalta on määritelty seuraavasti:

Teollisuus

Nykyiset Pitkälän ja Keskinummen teollisuusalueet säilyvät teollisuuskäytössä, Keskinummen alue voi täydentyä ja laajentua itään. Kaakkoiskolkassa oleva Porintie 123 teollisuusalue (MeriMet) säilyy myös. Teollisuusalueille ei saa sijoittaa kaupan suuryksiköitä.

Uusi teollisuusrakentaminen

Uutta teollisuusrakentamista T ja TY-2 osoitetaan Högforsiin, Pitkälän Harmaakivenmäkeen, Keskinummeen, Metsäpirttiin ja Metsämaan alueelle Ahmoontien risteykseen. Näiden määrä on merkittävä. Teollisuusalueille ei saa sijoittaa kaupan suuryksiköitä.

Teollisuuden laajenemisalueet

Teollisuuden laajenemisaluetta Tres osoitetaan Pitkälän eteläpuoliselle Seppälän alueelle ja Keskinummen itäpuolelle. Alueet voidaan asemakaavoittaa tarvittaessa.

Työpaikkojen ja palvelujen alueet

Työpaikkojen ja palvelujen alueille TP ja TPY-2 voi sijoittua monenlaisia toimintoja, ei kuitenkaan kaupan suuryksiköitä. Näitä on mm. Högforsin alueella, Lehtolankadulla, Kolisevantiellä ja Pajakadulla, Yrittäjäntiellä ja Keskinummen eteläosassa.

Työpaikkojen ja palvelujen laajenemisalueet

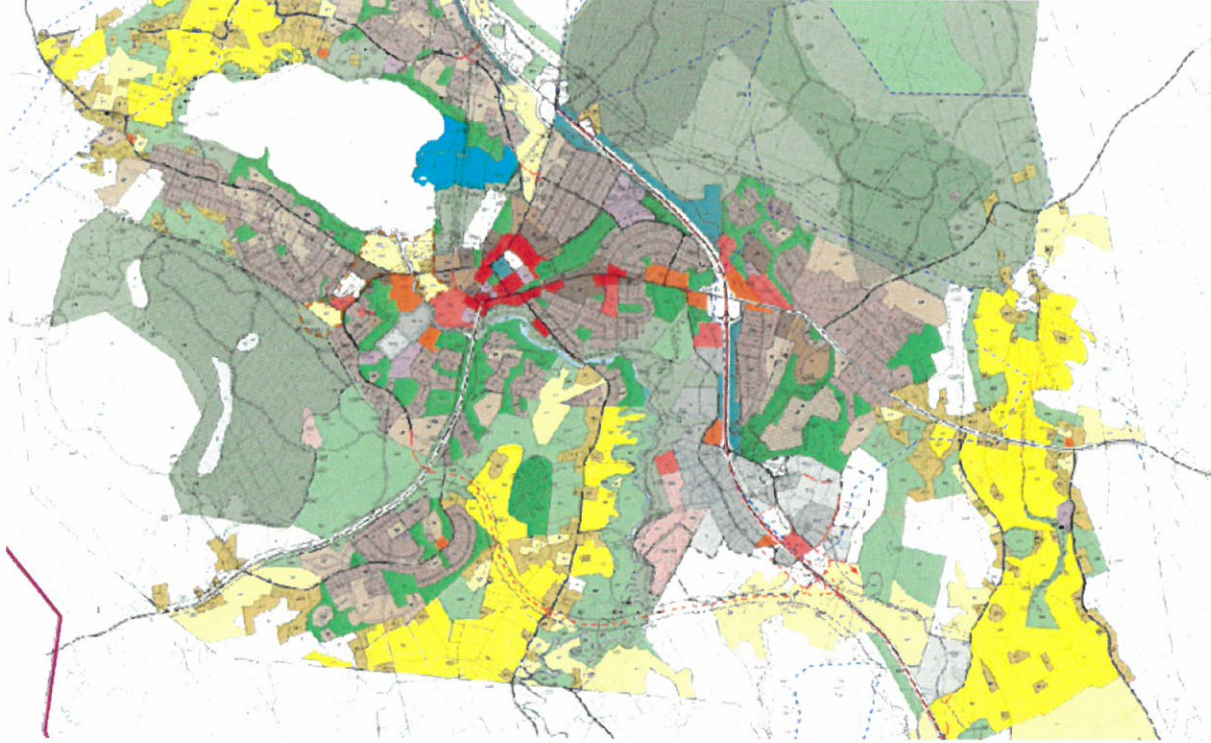
Työpaikkojen ja palvelujen laajenemisaluetta TPres on osoitettu Porintien pohjoisen liittymän yhteyteen.

Osayleiskaavan toteutuminen:

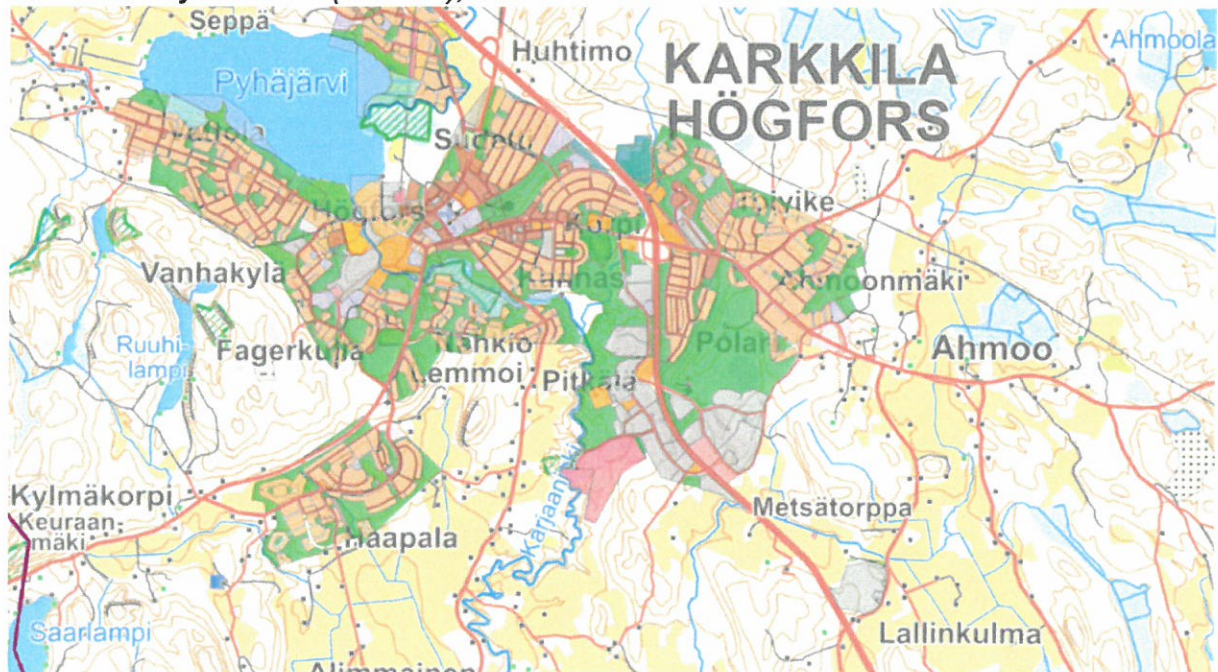
Osayleiskaavassa teollisuudelle osoitetut alueet ovat säilyneet teollisuuskäytössä. Pitkälän ja Keskinummen laajenemisalueiden asemakaavoitus ei ole käynnistynyt.

Osayleiskaava ei ole vastannut kaupungin strategiaan tulevaisuuden tavoitteisiin, sillä kaavasta on todettu puuttuvan uudet liike- ja työpaikka-alueet, joiden tonteista on ollut puutetta. Toisaalta maapoliittisen ohjelman johtopäätöksenä on, että osayleiskaava riittää vielä pitkälle tulevaisuuteen. Pitkälän ja Keskinummen laajenemisalueet muodostavat laajan yleiskaavallisen yritysaluevarannon, jonka asemakaavoitusta tulisi tarkastella maankäytön suunnittelun ja maanhankinnan näkökulmista yritystonttien muodostamiseksi.

Keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaava (2014)



Asemakaavayhdistelmä (2.9.2020), ote

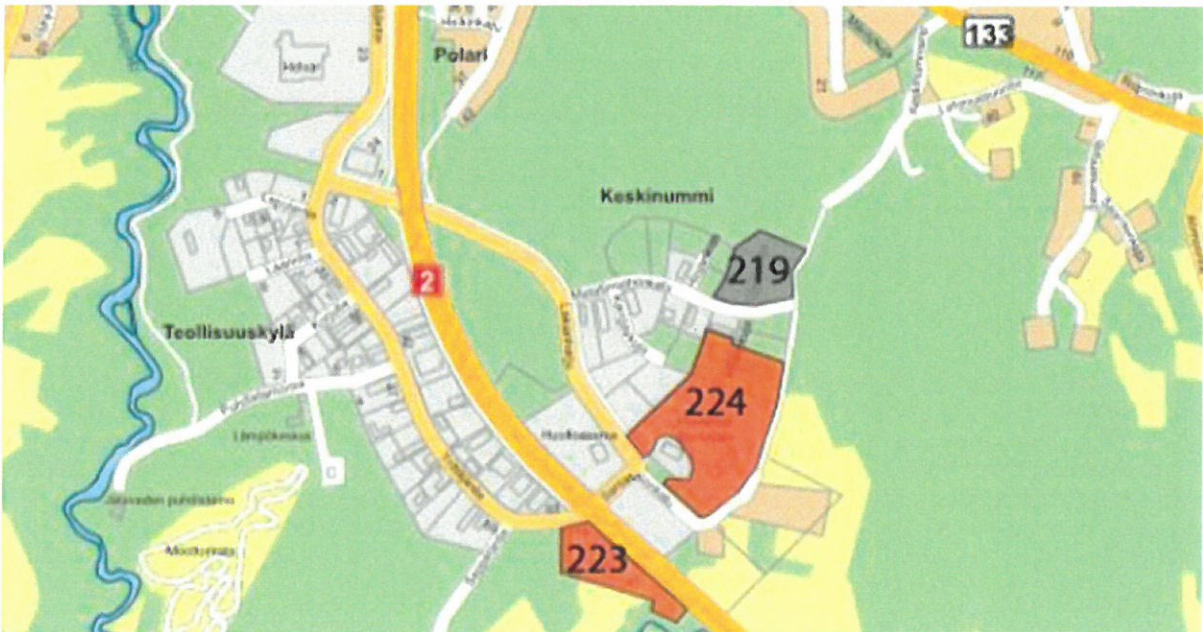


Kaavoituskatsaus ja kaavoitusohjelma on laadittu viimeksi vuonna 2021. Katsauksessa on asetettu yhdeksi maankäytön kehittämisen tavoitteeksi uusien liike- ja työpakka-alueiden kaavoittaminen, myös OYK2014:n aluevarausten lisäksi, koska aluevaraukset eivät ole enää riittäviä. Näiden osalta mainitaan maanhankinnan olevan käynnissä ja kun siinä on edistytty, käynnistettävän kaavoituksen. Samaan aikaan etenee ELY-keskuksen vt2:n kehittämis- ja aluevaraus suunnitelma välillä Nummela-Karkkila. Katsauksessa on mainittu, että keskustan ulkopuoliset yritystoimintaa tukevat työpaikka-alueet sijoittuvat Keskinummin ja Metsämaan väliselle alueelle. Alueilla on tuolloin ollut tarjolla muutamia vapaita tontteja. Lisäksi kaupungin pohjoisen sisääntuloliittymän eteläpuolinen alue on nähty potentiaalisena vaihtoehtona tilaa vaativan kaupan alueeksi. Yritysalueiden ja -tonttien kehittämiseen liittyen katsauksessa on listattu seuraavat hankkeet:

Vahvistuneet kaavat:

- **Keskinummen teollisuusalueen korttelit 44 ja 47** (asemakaava vahvistunut 9.1.2019): Kaavamuutoksessa on yhdistetty neljä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle teollisuus- ja varastotoiminnalle osoitettua tonttia yhdeksi isommaksi 2,8 ha tontiksi.
- **Yrittäjätie 73** (asemakaava vahvistunut 13.10.2020): Myös Mansnerin kaavana tunnettu asemakaavamuutos mahdollistaa kiinteistöteknisen maanvaihdon. Siinä ei osoiteta uutta rakentamista mutta tontin liittymä Yrittäjätiehen ja parkkipaikkamitoitus ratkaistiin uudelleen.
- **Viilarinkuja** (asemakaava vahvistunut 17.12.2020): Kaavamuutos SEW Industrial Gears Oy:n toiminnan laajentamisen tarpeisiin niin, että maa-alue vastaa kaavaltaan toiminnan luonnetta. Kaavassa yhdistettiin neljä tonttia TYK-korttelissa.

Vahvistuneet kaavat 2019–2020 / Kaavoituskatsaus 2021



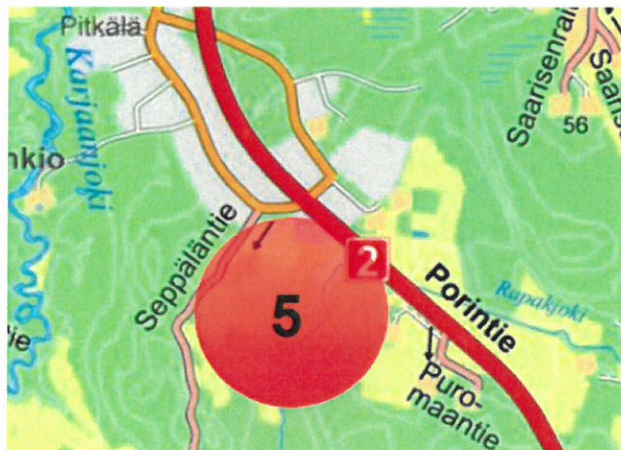
- 219 KESKINUMMEN TEOLLISUUSALUEEN KORTTELIT 44 JA 47
- 223 YRITTÄJÄNTIE 73
- 224 VIILARINKUJA

Vireillä olevat kaavat:

- **Puhdistamontie / motocross-rata:** Puhdistamontien asemakaava-muutoksen tavoitteena on osoittaa alueen toimijoille käyttötarkoituksenmukaiset tontit ja tarvittavat laajenemisalueet. Alueelle rakennetaan maavallia kierrätysmateriaaleista. Kaikki alueen toiminnot ovat ympäristöluvanvaraisia ja motocrossradan toiminta ja riittävä melusuojaus ratkaistaan ympäristöluvassa. Kaavaprosessi aloitetaan alusta hyödyntäen jo tehtyä valmistelumateriaalia.
- **Metallimiehenkatu 2:** Teollisuusalueen jatkaminen Metallimiehenkadulla kaupungin omistamalla maalla. Mahdollistaa 1–2 uutta TYK-tonttia kysytyllä alueella. Kohteen rakennettavuus tutkitaan ensin.
- **Pitkälän teollisuusalueen jatke:** Pitkälän teollisuusaluetta jatketaan OYK2014:n reservialueille.



208 PUHDISTAMONTIE / MOTOCROSS-RATA
A METALLIMIEHENKATU 2



5 PITKÄLÄN TEOLLISUUSALUEEN JATKE

Muu asemakaavoitus:

- **Fagerkullankatu – tehtaan pysäköinti:** Vuonna 2020 piti käynnistää Fagerkullan / tehtaan liikenneongelman ratkaisuprojekti (vastaus kuntalaisaloitteeseen 2019). Projektin suunnittelu aloitettiin olemassa olevien suunnitelmien ja ongelmien kokoamisella, missä toimi erinomaisena lähteenä Fagerkulla-yhdistyksen toimittama materiaali. Yhdyskuntatekniikan päällikkö ja kaavoituspäällikkö tunnistivat maastokäynnillä kaksi realistista Fagerkullankadun läpiajoliikenteen ja tehtaan parkkipaikkatarpeen ratkaisua. Vaihtoehdon valinta ja toteutus edellyttävät yhteistyötä tehtaan kanssa. Laajempi liikenneverkon muutos ei ole nykyisillä liikennemäärillä ja taloustilanteessa mahdollinen, joten alueen liikennejärjestelmän laajemmalle tarkastelulle ei ole tarvetta. Lopullisen ratkaisun ja mahdollisesti tarvittavien kaavamuutosten tavoitevuosi on 2021.

Kaavoituskatsaus 2023 on parhaillaan laadittavana ja tulee poliittiseen päätöksentekoon syyskaudella 2023. Kaavoituskatsauksen ja -ohjelman laatimisen ja hyväksynnän yhteydessä päätetään tulevista kaavoituksen painopisteistä ja priorisoinneista, jatkettavista ja käynnistettävistä kaavakehityshankkeista ja näiden tavoitteellisista aikatauluista. Alustavasti yritystonttien kehitystyötä tulee kaavoituksessa priorisoida tulevien vuosien resurssoinnissa. Kokonaisuuden ja kaupunkirakenteen hallitsemiseksi alueiden käyttöä tulee yksittäisten tonttien sijaan tarkastella laajempina kokonaisuuksina esimerkiksi aluekehityskuvien avulla. Kehityskuvat ovat osayleiskaavaan perustuvia ja tätä tarkentavia oikeusvaikutuksettomia suunnitelmia, joiden pohjalta ohjataan maankäyttöä, rakennussuunnittelua sekä liikenne- ja katusuunnittelua, määritellään täydennysrakentamisen paikkoja ja julkisen tilan kehittämistä ennen kunkin alueen asemakaavoitusta.

Asemakaavahankkeet:

- **Fagerkullankatu – tehtaan pysäköinti:** Fagerkullankadun lisäksi ratkaisut koskevat Högforsin aluetta. Alustavasti keskustelut tehtaan liikenteen ja pysäköinnin uusista järjestelyistä aloitetaan Högforsin voimassa olevaan asemakaavaan perustuen. Högforsin liikennejärjestelyjä tarkastellaan osana alueen kävelyreittien ja julkisen tilan kehittämistä paremmin alueen nykyistä toiminnallista luonnetta ja matkailua palvelevaksi.
- **Metallimiehenkatu 2:** Alueen asemakaavoitus aloitetaan, kun kohteen rakennettavuus on tutkittu.
- **Pitkälän teollisuusalueen jatke:** Pitkälän teollisuusaluetta jatketaan OYK2014:n reservialueille maankäyttöneuvottelujen edetessä. Tavoitteellisesti **Puhdistamontie / motocross-radan** asemakaava-muutos yhdistetään samaan toiminnalliseen tarkasteluun ja kaavaprosessiin.

Maapolitiikka

Kaavoitus etenee vuorovaikutuksessa maapolitiikan kanssa niin, että raakamaata pyritään hankkimaan yleiskaavan osoittamista kasvusuunnista ja asemakaavoitus priorisoi kohteita, joissa kunta omistaa maapohjan ja kunnallistekninen valmius on hyvä. Viime vuosina on saatu hyviä kokemuksia myös yksityisten maanomistajien kanssa tehdyistä kaavoitus- ja maankäyttösopimuksista.

Maapoliittisen ohjelman uudistamisen yhteydessä painopiste on ollut Karkkilan tonttivarannossa ja haja-asutusaluetta ohjaavassa kantatilamitoituksessa. Maapoliittisen ohjelman valmistelu toi esille laajoja asemakaavoitettujen alueiden päivitystarpeita ja kiireellisen teollisuustonttien lisäämistarpeen. Tonttivaranto, ongelmat ja tavoitteet on esitelty kaupunginosittain maapoliittisen ohjelman liiteosassa (Karkkilan asemakaavoitettu tonttivaranto, 2020) yritystonttien osalta seuraavasti:



PITKÄLÄN TEOLLISUUSKYLÄ – KESKINUMMEN TEOLLISUUSALUE

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

METSÄMAAN TEOLLISUUSALUE

Ongelmat:

- Metsämaan 10 ha (rakennusoikeus 40 000 k-m²) ei lähde käyntiin, koska tieyhteys tai VT2:n risteysjärjestely puuttuu
- Kaavan tieyhteyttä ei voida rakentaa, koska 1,5 km pitkä tiepohja olisi liian alava ja vetinen, hinta-arvo yli 1 milj.€
- Vt2:n Ahmoon risteys vaatii kanavoinnin ennen alueen käyttöönottoa (rekkaliikennettä), hinta-arvo yli 600 000 €
- Kaupungin omistamille potentiaaialueille ei ole tieyhteyttä



Vahvuudet:

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

Tonttivarannon analysointi ja toimenpiteet

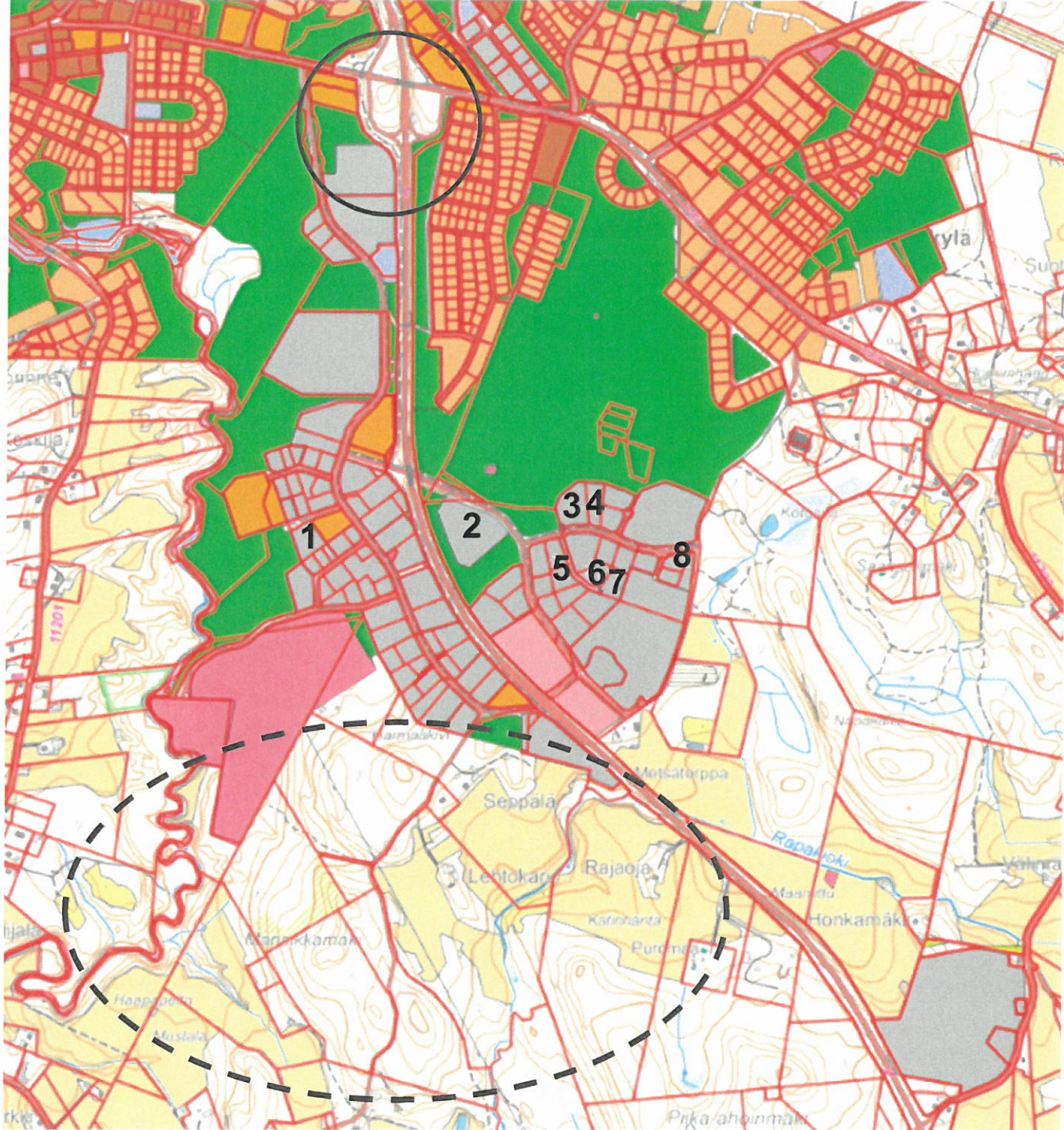
Kohde kartalla	Sijainti / Osoite	Toimenpide	Toteutuminen 30.5.2023 mennessä
	VT2-Keskusta-liittymän ympäristö	Maanomistajaneuvottelu: - Kaavan arviointi - Kaavamuuutos?	Käynnistyy myöhemmin
	Keskinummi	Kaupungin maata: - Kaavan arviointi - Kaavamuuotoskohde	Käynnistyy myöhemmin

Toimenpiteet ja toteutuminen, Pitkälä-Keskinummi:

Kohde kartalla	Sijainti / Osoite	Toimenpide	Toteutuminen 30.5.2023 mennessä
	VT2	VT2:n risteysten ja liityntäpysäköinnin kehittämisen ELY-keskuksen kanssa. Prioriteetti (kaavamuuтокset) II	Tähän asti on tehty edunvalvontaa ja se jatkuu edelleen. Tavoitteellisesti tarkastellaan koko VT2:n varren maankäyttöä ja liikenteen ratkaisuja ja tilatarvetta.
	Pitkälän eteläpuoli	Teollisuuskylän laajenemissuunta VT2:sta etelään: käynnistetään teollisuusalueen OYK + jatketaan aktiivista maanhankintaa Prioriteetti I (OYK)	Maanhankinnan osalta alustavaa tarkastelua, neuvotteluja ei aloitettu. Kaavoituksen mahdollisuudet arvioitava. Priorisoitava kehityssuunta.
1		Tontilla romua ja jätettä: rakennusvalvonnan siivouskehotus	Tilanne tarkistettava, rakennusvalvonta edistää.
2		Hyvät yksityiset tontit	Tontit rakentamatta, maanrakennustöitä ei ole vielä aloitettu.
3		Kaupungin tontin laajentamistavoite: kaavamuuotoskohde	Tehdään selvityksiä ja edistetään kaavoitusta.
4		Tontti rakentamatta 10 v.: rakentamiskehotus	2022 tullut uusi omistaja, rakentaminen voi tavoitteellisesti käynnistyä.
5		Hankala tontti, joka tarvitsisi paljon täyttömaata, ei kt.: ei toimenpiteitä (osa kuvan kiinteistöstä)	Tähän mennessä ei ole ollut toimenpiteitä, mutta tilannetta selvitetään vielä.
6		Tontti pitkään rakentamatta: rakentamiskehotus	Vuokralla, vuokrasopimus katkaistu, tontti myynnissä.
7		Katu rakennetaan, jos kysyntää.	Vielä ei ole alettu toimenpiteisiin, koska kysyntää ei ole ollut. Rakennustyöt aloitetaan tarpeen mukaan.
8		Hyvä tontti tarjolla.	Tontti myyty.
9		Yksityinen tontti ei ole lähtenyt liikkeelle	Epäselvä merkintä, ei löydy kartalta. Asiaa selvitetään.

Toimenpiteet ja toteutuminen, Metsämaa:

Kohde kartalla	Sijainti / Osoite	Toimenpide	Toteutuminen 30.5.2023 mennessä
	VT2 varsi Karkkilasta etelään	Länsi-Uudenmaan liikennejärjestelmäsuunnitelman kärkihankkeena on VT2:n aluevarausuunnitelma Nummela-Karkkila, jossa tutkitaan lyhyen aikavälin toimenpiteet kuten tasoliittymät (ELY käynnistää)	Keskustelut jatkuvat ELY:n kanssa.
	Metsämaa	Käynnistetään teollisuusalueen OYK Prioriteetti II	Arvioidaan kehittämismahdollisuudet, käynnistetään kaavoitus.
		Jatketaan aktiivista maanhankintaa I-prioriteetin alueilla	Tarkasteltu alustavasti, jatketaan keskusteluja.
	Pitkälän eteläpuoli	Tutkitaan OYK2014:n keskustan ohitustien kannattavuus ja sen tuottama teollisuus- ja yritystonttipotentiaali	Tarkastelussa kannattavuus ja maanhankinnan mahdollisuudet.

Asemakaavayhdistelmä / Pitkälä – Keskinummi - Metsämaa

5. Toimenpiteet

Yritysalueiden kehittämisen tavoitteena on luoda houkuttelevia toimintaympäristöjä yrityksille, jotka edistävät työllisyyttä ja taloudellista kasvua.

Karkkilassa kaavoituksen kehittäminen on ollut perinteisesti asumiseen painottuvaa ja yritystonttien osalta kehitys on ollut hitaampaa, ja tältä pohjalta on tarpeen määritellä periaatteet ja tavoitteet, jotka tukevat entistä enemmän yritystonttien tarjontaa asumisen tonttitarjonnan rinnalla. Kaavoituksessa yhtenä merkittävänä onnistumisena voidaan silti nähdä esimerkiksi Keskinummen ja Metsämaan teollisuusalueiden muodostuminen.

Yritysalueita ja -tonttitarjontaa tulee kehittää Karkkilan kokonaiskehittämistä tukien. Kaavoituksessa ja yritys ympäristön kehittämisessä tulee ottaa huomioon muun muassa kaupungin kasvutavoitteet, kestävä kehitys ja Uudenmaan hiilineutraalisuustavoitteet sekä digitaaliset toimintaympäristöt. Erityisesti uusien alueiden maankäytön suunnittelussa tulee huomioida mahdollisuudet keskustaajaman tukemiseen, samalla varmistuen toimivat liikennetkaisu.

Kaavoituksen näkökulmasta yritystonttien mahdollisuuksia ja tarjontaa tulee kehittää sekä lyhyellä että pitkällä aikavälillä. Pitkällä aikavälillä maankäytön suunnittelun ja kaavoituksen tulisi kyetä tuomaan kaupungille lisää yritystontteja.

Yleisiä periaatteita:

- **Tarvelähtöinen suunnittelu:** Teollisuus- ja logistiikkatilojen kysyntä pääkaupunkiseudulla on kasvanut. Verkkokauppa on lisännyt logistiikkatilojen ja last mile -tilojen kysyntää ja erityisesti varastotilasta on Uudenmaan ydinalueilla puutetta, mistä Karkkila voi sijaintinsa puolesta hyötyä.
- **Yritysympäristö ja yhteistyö yritysten kanssa:** Muutokset olemassa olevilla yritysalueilla tehdään alueella toimivat yritykset ja näiden toimintamahdollisuudet huomioiden. Yritystonttien kehittäminen olemassa olevilla yritysalueilla edellyttää yhteistyötä paikallisten yritysten kanssa. Yritykset voivat lisäksi antaa arvokkaita näkökulmia tonttien ja tilojen suunnitteluun ja auttaa varmistamaan, että ratkaisut vastaavat yritysten tarpeita.
- **Alueiden ominaisuuksien huomiointi:** Luontevat sijaintipaikat erityyppisille yrityksille, tonttitarjonnan kehittäminen alueiden ominaisuuksista käsin.
- **Kestävä kehitys:** Yritysalueiden ja -tonttien kehittämisessä otetaan huomioon kestävä kehityksen periaatteet, kuten rakennusten muuntojoustavuus, ympäristöystävälliset rakennusmateriaalit ja energiatehokkuus. Kestävä kehityksen huomioiminen voi myös lisätä alueiden houkuttelevuutta yrityksille. Kestävä kehityksen mukaisia ratkaisuja voidaan hyödyntää myös osana alueiden identiteettiä ja brändäystä, esimerkiksi teemoittelemalla alue kiertotalouden alueeksi tai vastaavaksi.
- **Kaupunkikuvallinen ilme:** Kaupunkikuvalliset ratkaisut ja ilme alueiden sisällä ja ympäristöön on osa alueen identiteettiä ja houkuttelevuutta yrityksille ja työnteon alueena.

Maankäytön kehittämistoimenpiteet/Etenemispolut:

1. Nykyisten yritysalueiden kehittäminen

- Tehostamismahdollisuuksien ja parannustarpeiden tarkastelu nykyisillä yritysalueilla: Nykyisten yritysten tarpeiden kartoitus, rakennusoikeuden lisäämisen mahdollistaminen, kehittämismahdollisuuksien viestiminen ja sujuvan prosessin takaaminen nykyisille toimijoille/kiinteistönomistajille.
- Infrastruktuurin parannukset: Liikenneverkon ja -ratkaisujen sekä katu ympäristön kehittäminen logistiikka huomioiden.
- Kaupunkikuvalliset parannukset: Alueen ulkoasu on osa yrityksen brändiä. Aluetta voidaan siistiä tarpeen mukaan myös ohjaamalla varastoinnin mahdollisuuksia ja sijoittumista pihamaalla ja viher- ja aitarakenteiden toteuttamista näkösuojaksi kadun suuntaan. Alueiden kehittämisessä tulee erityisesti huomioida näkyvyys valtatielle.
- Yritysympäristö: Viestiminen yrityksille yritystoimintaa tukevien olosuhteiden säilymisestä ja alueen kehittämisestä siten, että olosuhteet paranevat.
- Kiinteistöjen käyttötarkoitusten monipuolistaminen monentyyppiselle yrittämiselle ja työnteolle, mahdollisuudet ja sopivat paikat tutkittava

2. Nykyisten yritysalueiden laajentaminen

- Uusien yritystonttien muodostaminen olemassa oleviin yritysalueisiin tukeutuen, minimoiden uuden infrastruktuurin tarpeet ja luoden synergiaetuja yrityksille.
- Mahdollisuudet yrityskäyttöön tutkittava huomioiden muun muassa maanomistus ja mahdollisuudet maanhankintaan, infrastruktuurin järjestämiseen ja ympäröivien alueiden luontoarvot.
- Kehittämisessä on turvattava nykyisten yritysten toimintaedellytykset ja pyrittävä parantamaan näitä.

3. Uusien yritysalueiden suunnittelu ja kaavoitus

- Alueiden arviointi huomioiden kaupunkirakenteen luontevat laajenemissuunnat ja mahdollisten yritystoiminnanalueiden ominaisuudet, kuten sijainti, saavutettavuus, nykyinen maankäyttö ja infrastruktuuri, yhteydet valtatielle. Arvioinnissa huomioidaan kaupunkirakenteen painopisteet ja mahdollisuudet keskustaajaman tukemiseen.
- Arvioidaan maanhankinnan mahdollisuudet eri alueilla.
- Tontinmuodostus ja rakentamismahdollisuudet yritysten tarpeita vastaten: tilojen koko, toimivuus ja joustavuus, tarpeet ulkotilalle tontille (lastaus, työskentely, varastointi).

Maankäytön prosessin kehittämistoimenpiteet:

- **Kaavoitus- ja tontinluovutusprosessin kehittäminen:** Karkkilan etuna vertailussa suurempiin kaupunkeihin on sujuva ja nopea prosessi yrityksille. Ylläpidetään sujuva ja nopea prosessi yrityksille sekä kehitetään sitä vieläkin sujuvammaksi.
- **Kaavoituksen ohjausryhmän perustaminen:** Käynnistetään uudelleen kaavoituksen ohjausryhmä, joka ohjaa mm. yritystonttien kehittämistä entistä suuremmalla painotuksella.
- **Yritysvaikutusten arviointi:** Kunkin kaavahankkeen ja maankäyttöliiketoiminnan kehittämistoimenpiteen yhteydessä arvioidaan tarve yritysvaikutusten arvioinnille. Otetaan käyttöön yritysvaikutusten arviointi.

- **Esirakentamiseen sitoutuminen ja toteutus:** Tonttien ja infrastruktuurin rakentaminen siten, että tontit ovat otettavissa käyttöön nopealla aikataululla.

Toimenpiteiden aikataulutus:

Lyhyen ajan suunnitelmat ja toimenpiteet (alle viisi vuotta):

Toimenpide	Toteutuminen
Määritellään tarpeet ja tavoitteet monipuolisen yritystonttitarjonnan takaamiseksi → Yritystonttien kehittämissuunnitelma	6/2023
Tarkastellaan vireillä olevien yritystonttien asemakaavahankkeiden muutostarpeet ja -mahdollisuudet ja tarpeet uusille asemakaavahankkeille→ Kaavoituskatsaus ja -ohjelma 2023	2023
Laaditaan yleiskaavaan perustuvat aluekehityskuvat/suunnitteluperiaatteet nykyisten yritysalueiden kehittämisestä ja kartoitetaan alueiden laajentamismahdollisuudet ja käyttöä rajoittavat tekijät	Kevät 2024-2026?
Aloitetaan maanhankinnan tarkastelut ja keskustelut maanvaihtoista yksityisten maanomistajien kanssa yritystonteiksi soveltuvilla alueilla, priorisoiden osayleiskaavan teollisuusaluevarantoa, jossa asemakaavatyö voi käynnistyä nopeasti	Käynnistetään vuoteen 2024 mennessä
Tutkitaan tarve ja mahdollisuudet Valtatie 2:n ja Pusulantien yhdistävälle eteläiselle tieyhteydelle uutta maankäyttöä palvellen	2024-2027
Kartoitetaan mahdollisuudet uusille yritysalueille, käynnistetään uusien alueiden suunnittelu- ja kaavoitus rakennemallitarkastelulla	2024-2025

Pidemmän ajan suunnitelmat ja toimenpiteet (5–10 vuotta):

- Nykyisten yritysalueiden laajennusalueet ja uudet yritysalueet: asemakaavoitus, markkinointi, esirakentaminen ja tontinluovutus
- Arvioidaan osayleiskaavan päivitysmahdollisuudet maankäytön kehittämiseksi ja riittävän yritystonttikannan mahdollistamiseksi

Yritystonttien kehittämissuunnitelman toteutumisen edellytyksenä on, että Karkkilan kaupungin päätöksentekoprosessissa turvataan toimenpiteiden toteuttamiseen tarvittavat resurssit talousarviossa.