

Kaavoituskatsaus 2024 ja Kaavoitusohjelma 2024–2027

Tekninen lautakunta 14.03.2024 § 29
76/10.02.02/2024

Esittelijä: Vt. Kaupunkikehitysjohtaja Hallenberg Jani
Valmistelija: kaavoituspäällikkö Milla Nummikoski

Kaavoituskatsaukseen on koottu tärkeimmät käynnissä olevat ja lähitulevaisuudessa vireille tulevat kaavahankkeet tarkoituksena antaa kuntalaisille mahdollisuus seurata hankkeita ja osallistua niiden valmisteluun. Katsauksessa kerrotaan lisäksi muista ajankohtaisista maankäyttösuunnitelmista ja selvityksistä. Katsauksessa listattujen hankkeiden lisäksi voidaan käynnistää myös muita kehitys- ja kaavahankkeita. Kaavoituskatsaus laaditaan ja hyväksytään vuosittain.

Kaavoitusohjelmassa on esitetty kaavoitushankkeiden arvioitu eteneminen vuositasolla. Kaavoitusohjelma toimii kaavoituksen työohjelmana, joka määrittää lähivuosien suunnittelun ja kaavoituksen painopistealueet ja keskeiset tehtävät. Kaavoitusohjelma laaditaan seuraavalle neljälle vuodelle ja se päivitetään lähtökohtaisesti vuosittain.

Tonttivarantokatsaukseen on koottu rakentamattomien asemakaavoitettujen tonttien ajantasainen tilanne. Katsaus laaditaan vuosittain maankäytön suunnittelun taustaksi.

Maankäytön suunnittelun ja kaavoituksen painopisteet

Maankäytön suunnittelussa ja kaavoituksessa toteutetaan kaupunkistrategiaa, jonka tärkeimmät tavoitteet maankäytön suunnittelun osalta ovat:

1. Kasvun ja elinvoiman edistäminen
 - Asuinympäristöjen ja -tonttien kehittäminen, yritystonttien kehittäminen, matkailun tukeminen
 - Kestävän kehityksen huomioiminen muutosprosesseissa, suunnitteluratkaisuissa ja vaikutusmahdollisuuksissa
 - Osallistamisen tukeminen osallisuutta vahvistamalla
2. Hyvinvoinnin vahvistaminen
 - Sujuvan arjen mahdollistaminen ja viihtyisän ympäristön turvaaminen huomioiden erityisesti mm. saavutettavuus ja liikenneturvallisuus
 - Lähiluonnon ja harrastamisen tukeminen lähivirkistysalueita säilyttämällä ja kehittämällä

Maakuntakaava (Uusimaa-kaava 2023) on vahvistunut osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen ja osayleiskaavan toteuttamismahdollisuuksia arvioidaan tämän pohjalta uudelleen koskien erityisesti yhdyskuntarakenteen leviämisen ehkäisyä ja rakennettujen alueiden täydentämistä ja tiivistämistä keskustaajamassa ja sen läheisyydessä.

Keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavaa (2014) toteutetaan tarkemman tason suunnittelussa ja kaavoituksessa. Kaikkiaan osayleiskaava on tavoitteeltaan ja sisällöltään pääsääntöisesti ajantasainen ja tukee hyvin tulevaa kehitystä. Osayleiskaava sisältää käyttöön otettavaa kaavopotentiaalia koskien sekä asumista että toimitilaa. Tärkeimpien ja laajimpien kehityskohteiden (keskusta, nykyiset

yrittäjäalueet) alueilta laaditaan osayleiskaavaa tarkentavia alueellisia kehityskuvia ennen asemakaavahankkeiden aloittamista. Aluekehityskuvien avulla kootaan ja sovitetaan yhteen suunnittelun lähtökohdat ja tulevan kehityksen tavoitteita, ja näiden pohjalta ohjataan yksiin maankäyttöä, rakennussuunnittelua sekä liikenne- ja katusuunnittelua. Osayleiskaava sisältää myös keskustaajaman ulkopuolisia asuinrakentamiselle osoitettuja uusia alueita, joiden kaavoittamista ja rakentamista maakuntakaava ei tue.

Kaavoituksen ja maankäytön suunnittelun tärkeimmät painopisteet tuleville vuosille ovat:

- **Keskustan kehittäminen ja lähiympäristön parantaminen:** Keskustan elinvoiman parantaminen edellyttää keskustan toiminnallisuutta ja viihtyisyyttä koskevia käytännön ratkaisuja. Keskustaan laaditaan aluekehityskuva, jossa määritellään keskeiset tavoitteet koskien toimintoja, reitistöä ja katutilaa, julkisia tiloja ja kaupunkivihreää sekä täydennysrakentamista. Kehittämisen suunnittelussa osallistetaan laajasti asukkaita, kiinteistönomistajia ja toimijoita. Aluekehityskuvan pohjalta käynnistetään asemakaavamuutoksia vaiheistettusti.
- **Asemanrannan kehittäminen ja rakentaminen asumisen ja virkistyskäyttöön:** Asemanrantaan laaditaan kaavarunko, jonka pohjalta alueen kaavoitusta jatketaan pienempiin osakokonaisuuksiin vaiheistettuna.
- **Keskustaajaman puutarhakaupunginosien säilyttäminen ja täydentäminen:** Kannas, Massakoski, Korpi, Polari ja Taka-Vattola ovat alkuperäiseen asemakaavaan (1936) pohjautuvia hyvin säilyneitä pientaloalueita, joiden ominaispiirteiden säilyminen turvataan asemakaavallisella suojelulla. Alueiden elinvoimaisuutta pyritään lisäämään pienimuotoisella lisärakentamisella.
- **Yritystonttien lisääminen:** Yritystonttien lisäämistä ja kehittämistä tarkastellaan Yritystonttien kehittämissuunnitelmaan (2023) pohjaten. Lähivuosina tarkastellaan nykyisten rakennettujen ja/tai kaavoitettujen yritysalueiden täydentämistä ja laajentamista Pitkälän, Keskinummen ja Metsämaan alueilla.

Keskeytettävät kaavahankkeet:

Vireillä olevista kaavahankkeista osa sijaitsee alueilla, joilla maakuntakaava ei tue yhdyskuntarakenteen laajenemista. Kaavoitusohjelmassa esitetään keskeytettäväksi seuraavat kaavahankkeet:

- **Vaskijärvi, Haavisto, Siikala ja Alimmainen, kyläosayleiskaavat:** Maapoliittisessa ohjelmassa 2021 esitetyn kyläosayleiskaavojen laadintastrategian perusteella laadittiin tarve- ja hyötykartoitus, jonka esimerkkikohteena oli Vaskijärven kylä. Tulosten perusteella rakentamiskysyntä ei ole riittävää ohjaustarpeelle ja kaavoituskustannuksille.
- **Järvenpää, osayleiskaava/asemakaava:** Maakuntakaava ei tue yhdyskuntarakenteen laajentamista tällä suunnalla eikä suunniteltu pientalojen rakentamisen mahdollistava kaavamuutos ole siten mahdollinen.
- **Ahmoo, Sireeninkylä, asemakaavamuutos:** Maakuntakaava ei tue yhdyskuntarakenteen laajentamista tällä suunnalla eikä suunniteltu pientaloalueen laajennus ole siten mahdollinen.

Maapoliittisessa ohjelmassa (2021) on lisäksi määritelty useita rakentamattoman pientalotonttivarannon aluekohteita

- uudelleenkaavoittavaksi. Toteutumattomien ja epätarkoituksenmukaisten kaavojen kaavamuutoksia käynnistetään tarpeen mukaan.
- Osa kohteista sijaitsee alueilla, joilla maakuntakaava ei tue yhdyskuntarakenteen laajenemista eikä suunniteltu kaavamuutos asuinkäyttöön ole siten mahdollinen (Ahmoon Urheilukentäntie, Haapala kokonaisuudessaan). Mikäli kohteiden rakentamista ei enää tavoitella voidaan alueet kaavoittaa muuhun käyttöön, kuten virkistysalueiksi.
 - Osa kohteista ei sovellu asuinkäyttöön maastollisista tai luonnonympäristöön liittyvistä syistä (Tuorilan Nahkurinkuja ja Sepänkuja) ja näille alueille tutkitaan laadittavaksi asemakaavamuutokset virkistyskäyttöön. Yksityisomisteisten alueiden kaavamuutoksista tulee keskustella maanomistajan kanssa erikseen.

Liitteet:

- Kaavoituskatsaus 2024
- Kaavoitusohjelma 2024–2027
- Tonttivarantokatsaus 2024

Ehdotus: Vt. Kaupunkikehitysjohtaja Hallenberg Jani
Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Karkkilan kaupungin kaavoituskatsauksen 2024 ja Kaavoitusohjelman 2024-2027 ja merkitä tiedoksi Tonttivarantokatsauksen 2024.

Päätös: Hyväksyttiin.

Merkittiin, että Milla Nummikoski poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn jälkeen klo 17.58.

Merkittiin, että tehdään päätösehdotukseen teknisenä korjauksena päättää-sanan taivuttaminen oikein.

Täytäntöönpano: