

# Tonttivarantokatsaus 2024

**Karkkilan kaupunki**  
Kaupunkikehitys



# Johdanto

Kaupunkikehityksen toimiala tuottaa tonttivarantokatsauksen vuosittain kaavoituskatsauksen ja -ohjelman yhteydessä. Tonttivarantokatsaus sisältää ajantasaiset tiedot Karkkilan asemakaavavarantotilanteesta eli tonttivarannosta. Aineistoa hyödynnetään maankäytön suunnittelun ja kaavoituksen ohjelmoinnissa sekä päätöksenteon tukena. Tonttivarantokatsaukseen on koottu rakentamattomien asemakaavoitettujen tonttien ajantasainen tilanne koskien tonttien käyttötarkoitusta, lukumäärää, rakennusoikeuksia, sijaintia ja kunnallistekniikan rakentamista.

## Tonttivarannosta yleisesti

- Tonttivarannon muodostavat asemakaavoitetut, rakentamattomat tontit.
- Varannon käyttöönottavuuteen vaikuttavat useat tekijät, kuten kunkin kohteen sijainti, alueen ja infrastruktuurin rakentamisaste, maanomistusolosuhteet ja kaavan sisältövaatimukset.
- Varantojen toteuttamiskelpoisuuden tulkinta vaatii kohdekohtaista asiantuntijatarkastelua. Osa nykyisestä tonttivarannosta on todettu asemakaavan vahvistumisen jälkeen epäkurantiksi tai toteuttamiskelvottomaksi (mm. rakennettavuus, tulvariski) ja kohteita tarkastellaan kaavoitettavaksi muuhun käyttötarkoitukseen. Tätä myötä laskennallista kaavavarantoa myös poistuu.

## Tonttivarannon kehittäminen

- Uusien kerrostalo-, rivitalo- ja omakotitonttien kaavoittamista jatketaan kaavoitusohjelman mukaisesti eri puolille kaupunkia riittävän kattavan ja monipuolisen tonttitarjonnan takaamiseksi.
- Uusien tonttien lisäksi kaavoituksella luodaan mahdollisuuksia jo rakennettujen tonttien täydennys- ja lisärakentamiselle sekä käyttötarkoituksen muutoksille. Tonttivarantoa on mahdollista jalostaa paremmin kysyntää vastaavaksi ja ajankohtaiset kehittämistavoitteet huomioivaksi kaavamuutoksilla.
- Tärkeimpiä käynnissä olevia kaavallisia kehittämishankkeita ovat Asemanrannan kaavarunko ja asemakaavoitus sekä keskustaaajaman puutarhakaupunginosien uudelleenkaavoitus. Lisäksi tarkastellaan keskustan kehittämistä ja täydennysrakentamista sekä Pitkälän, Keskinummen ja Metsämaan teollisuusalueiden kehittämistä.
- Teollisuuden tonttitarjontaa lisätään ja monipuolistetaan Yritystonttien kehittämissuunnitelmaan (2023) perustuen investointien ja työpaikkojen mahdollistamiseksi. Uusien tonttien kaavoittamisen lisäksi tarkastellaan mahdollisuudet rakentamisen kehittämiseksi ja lisäämiseksi jo rakennetuilla tonteilla nykyisillä teollisuusalueilla.
- Maanhankintaa ohjaa maapoliittinen ohjelma. Tavoitteena on jatkaa raakamaan hankintaa siten, että kaavoituksella pystytään pitämään tonttitarjonta monipuolisena niin asuin- kuin yritystonttien osalta.

# Asumisen tonttivaranto

Asumiselle kaavoitettua varantoa on kaikkiaan 511 tonttia, joista kaupungin omistuksessa on 243 tonttia ja yksityisessä omistuksessa 268 tonttia. Valtaosa asumisen tonttivarannosta on pientalovarantoa: erillispientalojen tontteja on 472 kappaletta ja rivi- ja kerrostalotontteja 31 kappaletta. Erillispientalotonteista on kaupungin omistuksessa 243 kappaletta (49 %) ja yksityisessä omistuksessa 242 kappaletta (51 %) ja rivi- ja kerrostalotonteista kaupungin omistuksessa 13 kappaletta (42 %) ja yksityisessä omistuksessa 18 kappaletta (58 %). Lisäksi yksityisellä maalla on kahdeksan liiketilatonttia, joille on mahdollista rakentaa liiketilojen lisäksi asumista. Asumisen tonttivarannon rakennusoikeus on kaikkiaan 269 300 k-m<sup>2</sup>.

Kunnallistekniikka on toteutettu 44 % erillispientalojen tonteista ja 58 % rivi- ja kerrostalotonteista. Asuin- ja liiketilatonteista yksi on ilman kunnallistekniikkaa. Tonttien saattaminen rakennettavaksi edellyttää kunnallistekniikan toteuttamista ja yksityisillä tonteilla maanomistajaneuvotteluja.

Eniten pientalovarantoa on kaupungin omistuksessa Ahmoon ja Haapalan alueilla ja yksityisessä omistuksessa Vattolan ja Tuorilan alueilla.

## Asuintontit, lukumäärä (kpl)

	Kaikki tontit		Yksityiset tontit		Kaupungin tontit	
	Varanto	Kt-valmius	Varanto	Kt-valmius	Varanto	Kt-valmius
Erillispientalot	472	208	242	153	230	55
Rivi- ja kerrostalot	31	18	18		13	10
Asuin- ja liiketila	8	5	8		0	0
<b>Yhteensä</b>	<b>511</b>	<b>231</b>	<b>268</b>		<b>243</b>	<b>65</b>

## Asuintontit, rakennusoikeus (k-m<sup>2</sup>)

Erillispientalot	221 000
Rivi- ja kerrostalot	42 500
Asuin- ja liiketila	5 800
<b>Yhteensä</b>	<b>269 300</b>

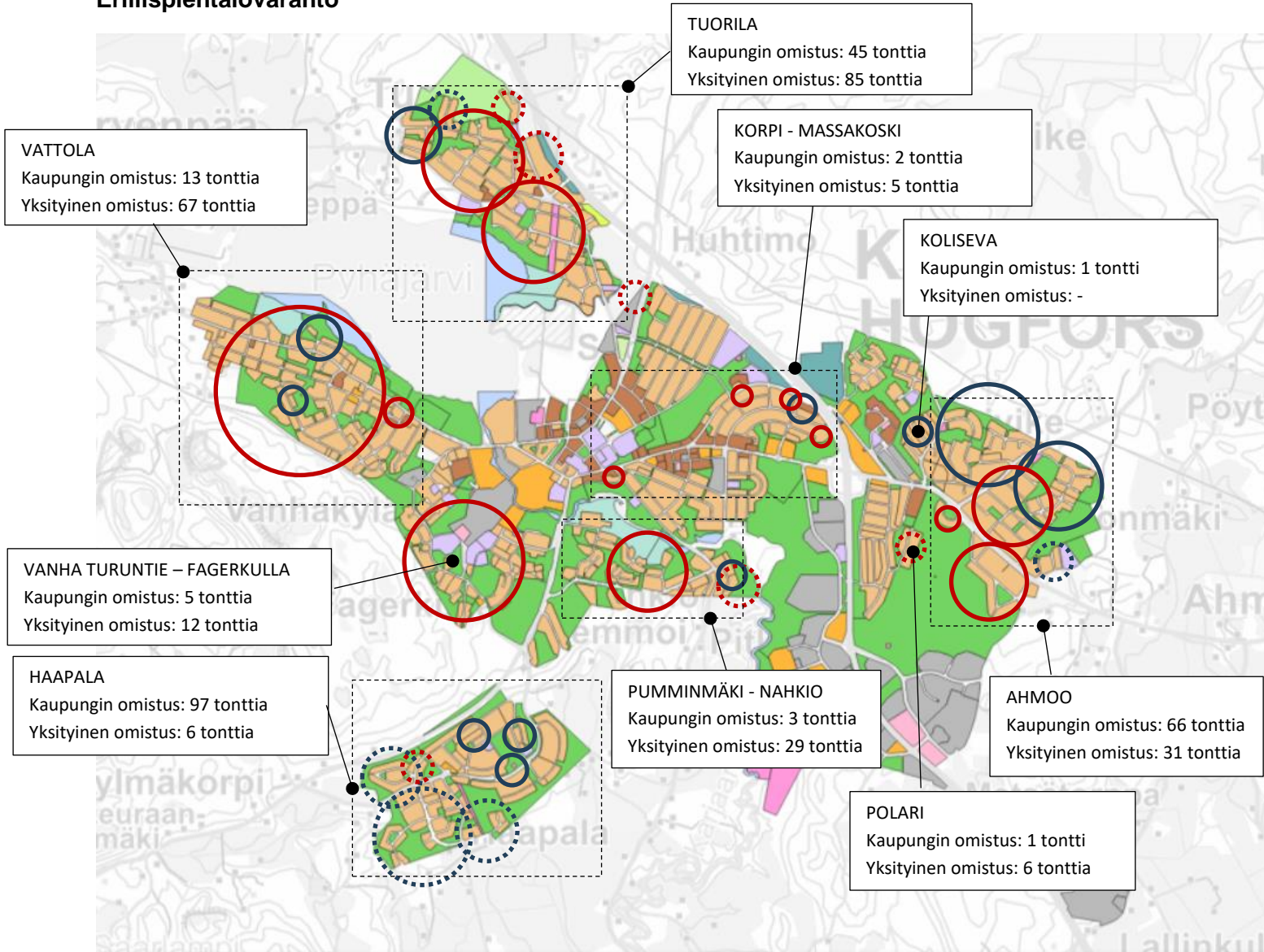
## Luovutettavaksi tuleva tonttivaranto

- **Vahtola, Liistonkuja:** Kaupungin omistamat kahdeksan omakotitonttia tulevat luovutettavaksi vuonna 2024.
- **Vattola, Huhtimonkatu:** Kaupungin omistamat kolme omakotitonttia tulevat luovutettavaksi vuonna 2024.
- **Nahkio, Nahkionranta:** Nahkionrannankadun länsipuolisille alueille on rakenteilla kunnallistekniikka 10 yksityisomisteiselle tontille ja yhdelle kaupungin omistamalle tontille.





## Tonttivarannon riittävyys ja kehittäminen

- Vuonna 2023 myönnettiin lupa neljälle erillispientalolle ja vuonna 2022 seitsemälle. Laskennallisesti kaavoitettu pientalotonttivaranto vastaa siten noin 100 vuoden kysyntätarvetta, jos kysyntä pysyy ennallaan. Tonttivarannon käyttöönotto edellyttää kuitenkin alueiden esirakentamista muun muassa kunnallistekniikan muodossa ja paikoin maanomistajaneuvotteluja yksityisten tonttien rakentamisen edistämiseksi. Osaa varannosta voidaan tarkastella kehitettäväksi asuinkäytössä asemakaavamuutoksin tai päivittämällä rakennustapaohjeita.
- Keskustan kehittämisen yhteydessä tarkastellaan mahdollisuudet täydennysrakentamiselle eri muodoissa (uudisrakentaminen, uudiskäytöt, korotukset). Keskustaan ja keskustan lähiympäristöön tavoitellaan pääasiassa kerrostalorakentamista. Helsingintiellä tarkastellaan mahdollisuuksia kahden kerrostalotontin uudelleenkaavoitukseen.
- Käynnissä olevan Asemanrannan kaavarunkotyön pohjalta asemakaavoitetaan monipuolisesti erilaista asuintonttivarantoa: kerrostalokohteita keskustan välittömässä läheisyydessä sekä erityyppisiä pientaloalueita hyvällä sijainnilla, etäämmällä keskustasta. Alueen kerrosalan mitoitus ja tonttien tyyppi ja lukumäärä määrittyvät suunnittelutyön edetessä.
- Uusimaa-kaava (maakuntakaava 2023) ohjaa uuden rakentamisen sijoittumista nykyistä taajamarakennetta täydentäen ja vahvistaen. Uusien tonttien kaavoittamisen ja rakentamattomien tonttien uudelleenkaavoituksen lisäksi selvitetään rakennettujen tonttien kehittämis- ja tiivistämismahdollisuuksia. Keskustajaman pientaloalueiden asemakaavojen päivityksen yhteydessä tarkastellaan mahdollisuudet lisärakentamiselle jo rakennetuilla tonteilla huomioiden muun muassa sukupolviasuminen ja tarpeet talousrakennuksille.

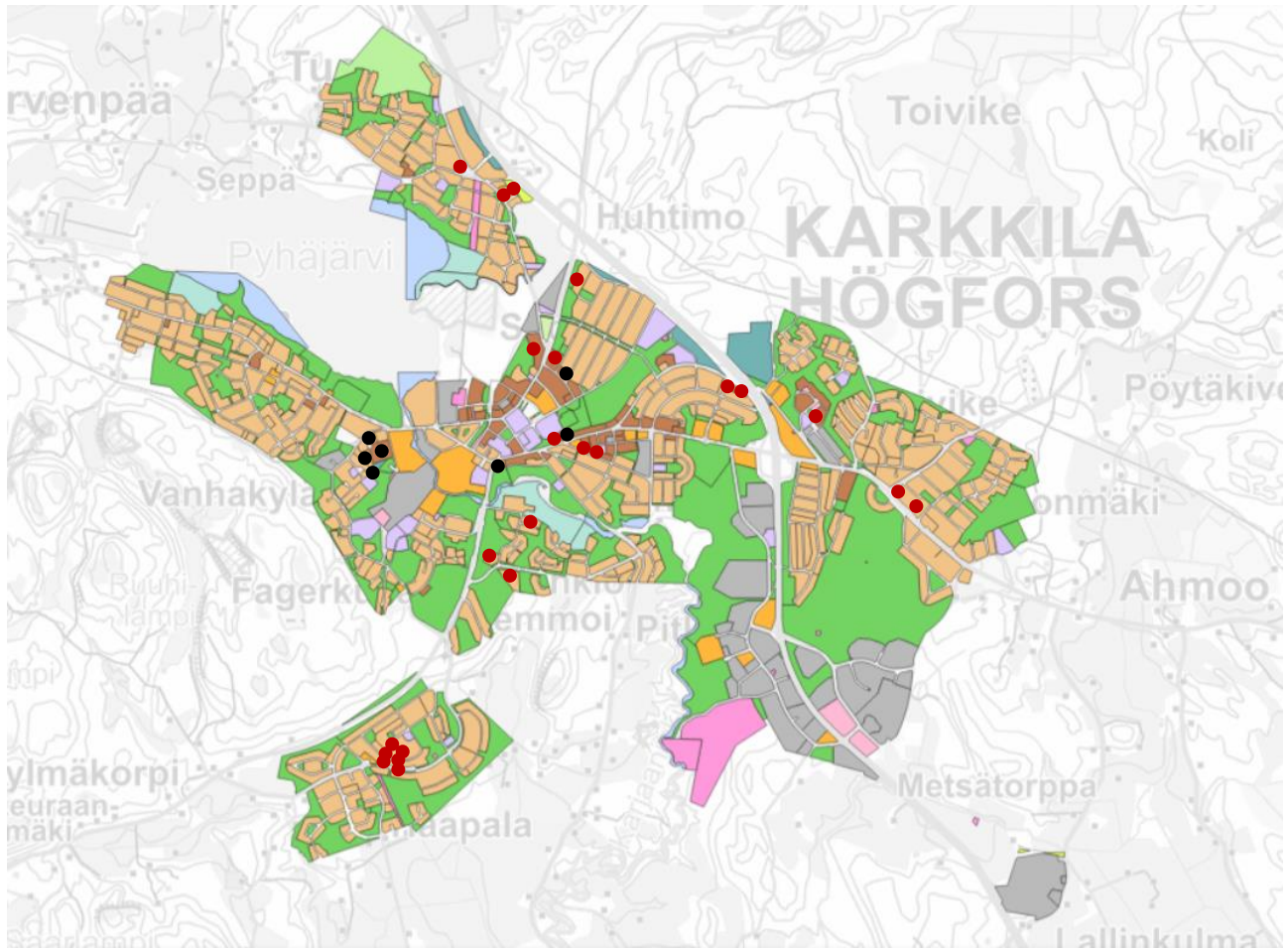
## Erillispientalovaranto



### Merkintöjen selitteet:

-  Kaupungin omistuksessa, odottaa esirakentamista/luovutusta
-  Kaupungin omistuksessa, kaavan arviointikohde
-  Yksityisessä omistuksessa, odottaa esirakentamista/luovutusta
-  Yksityisessä omistuksessa, kaavan arviointikohde

## Rivi- ja kerrostalovaranto (sisältää asuin- ja liiketontit)



### Merkintöjen selitteet:

- Kaupungin omistuksessa
- Yksityisessä omistuksessa

# Toimitilan tonttivaranto

Toimitilavarantoa on 18 tonttia, joista 10 on kaupungin omistuksessa. Tonteista 14 kappaletta on teollisuus- ja varastorakennusten tontteja ja sijaitsevat kaakkosilla yritysalueilla (Pitkälä, Keskinummi, Metsämaa). Pitkälässä on yksi yksityisomisteinen toimisto-, liike- ja koulutusrakennusten tontti. Yleisille rakennuksille on kaavoitettuna yhteensä kolme tonttia Tiilitehtaanpuistossa (Massakoski), Urheilukentäntiellä (Ahmoo) ja Moukaritiellä (Koliseva).

## Toimitilatontit, lukumäärä (kpl)

	Kaikki tontit		Yksityiset tontit		Kaupungin tontit	
	Varanto	Kt-valmius	Varanto	Kt-valmius	Varanto	Kt-valmius
Teollisuus	13	6	7	5	6	3
Työpaikka ja palvelut	1	1	1	1	0	0
Yleiset rakennukset	3	2	0	0	3	2
<b>Yhteensä</b>	<b>17</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>5</b>

## Toimitilatontit, rakennusoikeus (k-m2)

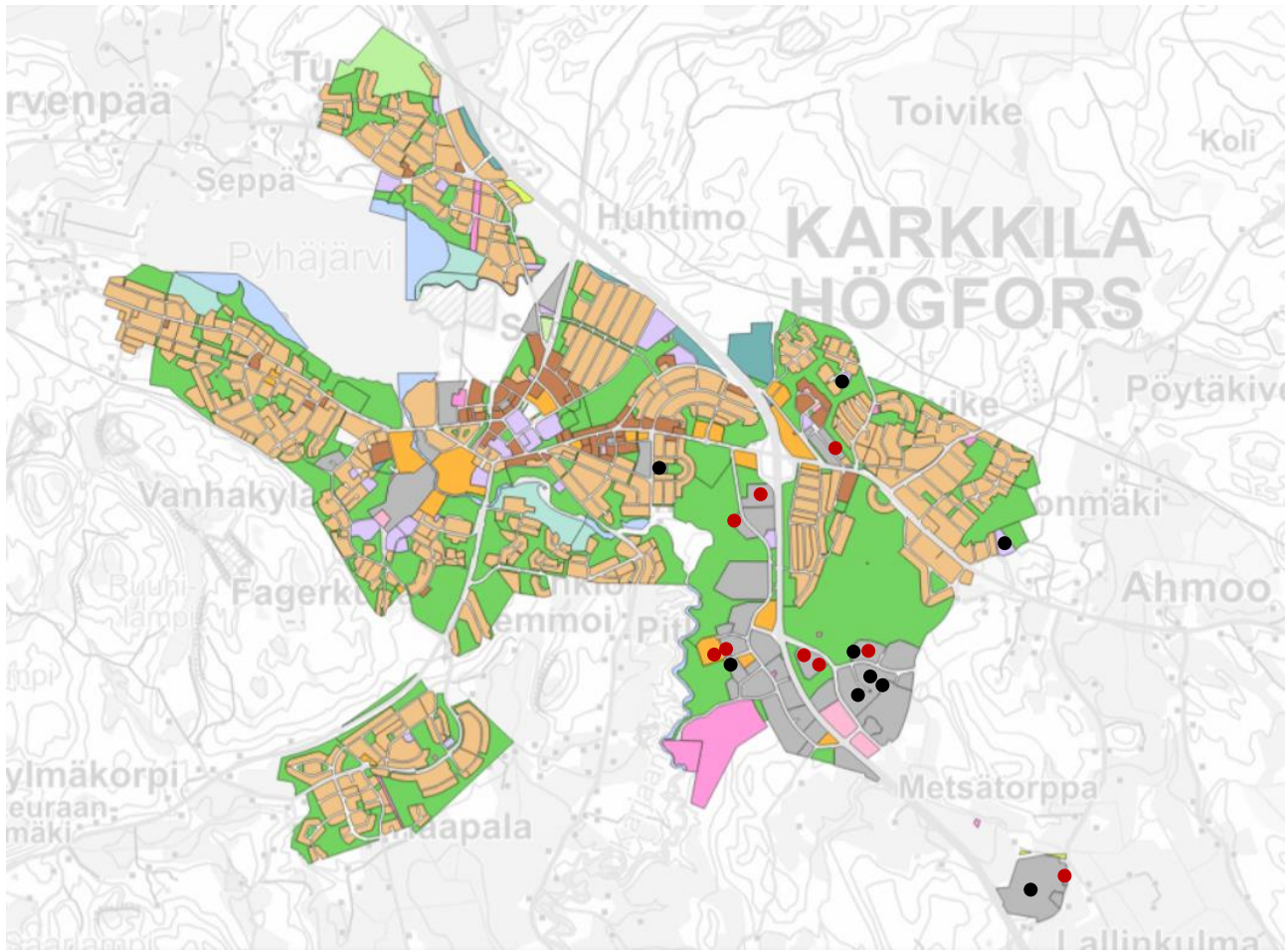
Teollisuus	78 764
Työpaikka ja palvelut	1 355
Yleiset rakennukset	5 200
<b>Yhteensä</b>	<b>85 319</b>

## Tonttivarannon riittävyys ja kehittäminen

- Pääosassa kaupungin omistamia tontteja luovutuksen estää infrastruktuurin puuttuminen, joka tulee rakentaa tonttien käyttöönnoton edistämiseksi.
- Tonttiedusteluissa on korostunut tarve erittäin suurille tonteille, joiden varantoa tulee lisätä. Yritystonttien kaavoittamisen ohella tulee varautua teollisen mittakaavan aurinkopuistojen rakentamiseen. Lisäksi tarkastellaan tarve pienteollisuuden tonteille.
- Osayleiskaavan teollisuusalueet on pääosin asemakaavoitettu lukuun ottamatta kaupungin omistamia alueita Pitkälän Harmaakivessa ja Keskinummen Metsäpirtissä. Osayleiskaavassa on varauduttu teollisuusalueiden laajentamiseen osoittamalla teollisuuden laajenemisaluetta Pitkälän eteläpuoliselle ja Keskinummen itäpuolelle. Kyseiset alueet ovat pääosin yksityisessä omistuksessa. Kaupunki omistaa lisäksi Metsämaan asemakaavoitetun teollisuustontin ja tämän pohjoispuolisen peltoalueen.
- Tärkeänä pitkän aikavälin painopisteenä maankäytön suunnittelussa on yritystonttitarjonnan lisääminen ja maanhankinta tähän tarkoitukseen. Yritystontteja koskevan maankäytön kehittämistoimenpiteistä ja vaiheistuksesta on päätetty Yritystonttien kehittämissuunnitelman (2023) yhteydessä. Kehittämissuunnitelman mukaan ensivaiheessa kehitetään ja laajennetaan nykyisiä yritysalueita ja myöhemmin vuosina tutkitaan uusien yritysalueiden sijoittelua ja kaavoitusta.
- Pitkälän, Keskinummen ja Metsämaan yritysalueiden laajentamiseksi on laadittu ympäröivien alueiden maisemaselvitys (2023), joka sisältää maankäyttösuosituksen. Seuraavaksi edistetään maanhankintaa ja maankäytön luonnossuunnittelua asemakaavoituksen pohjaksi. Uusien tonttien kaavoittamisen ohella tutkitaan rakennettujen tonttien tehostamismahdollisuuksia ja parannustarpeita alueella.
- Högforsin työpaikka- ja palvelurakentamisen alueella ei sijaitse rakentamattomia kiinteistöjä, mutta rakennukset sisältävät vajaakäyttöistä tilaa, jota voidaan kiinteistönomistajien toimesta kehittää yritystoimintaa mahdollistavaksi. Tehtaan laajentaminen on mahdollistettu asemakaavalla. Osayleiskaavassa on osoitettu alueelle uudisrakentamista työpaikkakäyttöön Valurinkadun varrella kaupungin omistamalla rinnetontilla.
- Keskustaajamassa sijaitsee lisäksi muutamia liiketontteja ja työpaikkojen ja palveluiden korttelialueita, joita ei ole rakennettu täyteen potentiaaliinsa. Kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa ja kehittämistä voidaan tarkastella maanomistajan tarpeista käsin.



## Toimitilavaranto



### Merkintöjen selitteet:

- Kaupungin omistuksessa
- Yksityisessä omistuksessa

