

Koskenalustan lohko

Kaupunkikehityslautakunta 26.02.2026
78/10.00.02/2025

Esittelijä: Kaupunkikehitysjohtaja Rantanen Marja
Valmistelija: Kaupunkikehitysjohtaja Rantanen Marja
Mittaus- ja kiinteistöpäällikkö Hallenberg Jani

Kiinteistön 224-405-1-29 (Koskenalustan lohko) omistajat hakivat maisematyölupaa puiden kaatamiseksi uudistuskypsien metsäkuvioiden uusimiseksi ja nuorten metsien harventamiseksi noin 20 hehtaarin alueella. Hakkuualat oli jaettu seitsemään lohkoon. Kiinteistö sijaitsee sekä asemakaava- että osayleiskaava-alueella.

Vastaava rakennustarkastaja myönsi 4.5.2022 maisematyöluvan kuviolle 1 ja 7 (yhteensä 8,4 ha) edellyttäen vähintään 10 metrin rantavyöhykettä, jyrkissä kohdissa leveämpää. Karkkilan Luonnonsuojeluyhdistys ry haki päätökseen oikaisua. Ympäristölautakunta päätti 15.6.2022 § 41 ettei viranhaltijan päätöstä muuteta, mutta lisäsi määräykset 30 m koskemattomasta suojavyöhykkeestä Karjaanjoen varrelle ja 10 m koskemattomasta suojavyöhykkeestä Kolisevanjoen rannoille. Lisäksi kuviolta 1 edellytettiin luontoselvitys. Kuvion 1 luontoselvitys toimitettiin 13.2.2024 ja hyväksyttiin lautakunnassa 20.2.2025 § 8.

Alueen maanomistaja käynnisti Maanmittauslaitokselta 12.3.2025 pidetyn, puustoa koskevan lunastustoimituksen, jonka tarkoitus oli selvittää, onko kaupungille syntynyt Maankäyttö- ja rakennuslain 101 §:n perusteella korvausvelvollisuus, koska noin 11,4 hehtaaria on osoitettu osayleiskaavassa retkeily-, ulkoilu- ja M-alueiksi sekä asemakaavassa lähivirkistysalueeksi (VL). Toimituksen alussa toimitusinsinööri tiedusteli kaupungin halukkuutta alueen maapohjan lunastamiseen. Maanomistaja ei hakenut lunastusta eikä myöskään sitä vastustanut. Koska päätösvalta lunastuksessa kuuluu kaupunginvaltuustolle, toimitus keskeytettiin kaupunkikehitysjohtajan pyynnöstä kaupungin lunastushalukkuuden selvittämiseksi. Kaupunginvaltuusto päätti 26.5.2025 § 36 hakea lähivirkistysalueeksi kaavoitetun maapohjanlunastamista. Toimitusta jatkettiin 29.10.2025, jolloin maanomistaja pyysi lisäaikaa arviokirjan ja korvausvaatimuksen täydentämistä varten. Keskeytys hyväksyttiin, ja toimitus keskeytettiin KML 172 ja 179 § perusteella siihen saakka, kunnes vaatimukset ja vastineet toimitetaan. Toimitusinsinööri toimitti 10.12.2025 kaupungille maanomistajan korvausvaatimuksen, joka sisälsi myös arviolausunnon, oikeudellisen avustamisen kustannuslaskun sekä kopion vuoden 2019 halkomistoimituksen arviosta.

Arviolausunnon mukaan kiinteistön pinta-ala on 14,36 ha. Maanomistaja oli jakanut alueen maapohjan kolmeen hintaluokkaan. Maanomistajan mukaan yrittäjätien itäpuolen alueella on ollut liikerakentamisen kiinnostusta (aiemmin J. Kärkkäinen -konsernin hanke), joten aluetta ei tulisi pitää virkistys- tai puistoalueena. Alueen kärjessä olevan n. 2 ha alueen Maanomistaja on katsonut soveltuvan teollisuuden laajentamiseen. Lopun alueen on maanomistaja katsonut olevan ns. normaalin odotusarvon aluetta. Puuston arvon maanomistaja on arvioinut.

Kaupunkikehitysjohtaja on käynyt joulukuussa kaavoituspäällikön kanssa läpi alueeseen liittyviä suojelu- ja luontoarvoja, sekä kaavoituksen perusteena olleita niitä seikkoja, jonka perusteella alua on jätetty teollisuusalueen ulkopuolelle.

Valmisteluaikatauluista johtuen kaavoituspäällikön näkemys vastineesta asiakohdittain puuttuu.

Ehdotus: Kaupunkikehitysjohtaja Rantanen Marja

Kaupunkikehityslautakunta merkitsee asian tässä vaiheessa tiedoksi

Päätös:

Täytäntöönpano: Kaupunginhallitus