

Koskenalustan lohko

Kaupunkikehityslautakunta 26.02.2026 § 17

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

Kiinteistön 224-405-1-29 (Koskenalustan lohko) omistajat hakivat maisematyölupaa puiden kaatamiseksi uudistuskypsiin 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 kaupunkikehitysjohdajan pyynnöstä kaupungin lunastushalukkuuden selvittämiseksi. Kaupunginvaltuusto päätti 26.5.2025 § 36 hakea lähivirkistysalueeksi kaavoitetun maapohjanlunastamista. Toimitusta jatkettiin 29.10.2025, jolloin maanomistaja pyysi lisää aikaa 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.

Kaupunkikehitysjohdaja 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: Hyväksyttiin.

Täytäntöönpano: Kaupunginhallitus

Kaupunkikehityslautakunta 23.04.2026 § 42

Esittelijä: Kaupunkikehitysjohtaja Rantanen Marja
Valmistelijä: Kaupunkikehitysjohtaja Rantanen Marja

Kaupunkikehitys on jatkanut kaupugin lausunnon valmistelua. Tarkoitus on että lausunnossa kootun vastineen pohjalta voidaan jatkossa päättää miten kaupunki tulee prosessia jatkamaan.

Vastinetta on valmisteltu yhdessä kaavoituksen ja mittaus- ja kiinteistötoimen palvelualueiden kanssa.

Ehdotus: Kaupunkikehitysjohtaja Rantanen Marja
Kaupunkikehityslautakunta päättää antaa kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle kokouksessa hyväksytyn liitteenä olevan vastine lausunnon.

Käsittely: Keskustelun jälkeen kaupunkikehitysjohtaja teki muutetun päätösehdotuksen seuraavasti:
Kaupunkikehityslautakunta päättää antaa kaupunginhallitukselle kaavoituspäällikön tekemän selvityksen lunastettavan kiinteistön kaavoitustilanteesta ja Karkkilan alueella tehtyjen lunastusten ja kauppojen maa-arvoista.

Puheenjohtaja tiedusteli voidaanko muutettu päätösehdotus hyväksyä yksimielisesti. Lautakunta hyväksyi muutetun päätösehdotuksen yksimielisesti.

Päätös: Kaupunkikehityslautakunta päättää antaa kaupunginhallitukselle kaavoituspäällikön tekemän selvityksen lunastettavan kiinteistön kaavoitustilanteesta ja Karkkilan alueella tehtyjen lunastusten ja kauppojen maa-arvoista.

Täytäntöönpano: Kaupunginhallitus

Kaupunginhallitus 01.06.2026
78/10.00.02/2025

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Jokitalo Juha

Ehdotus: Kaupunginjohtaja Jokitalo Juha
Kaupunginhallitus merkitsee selvityksen tiedokseen ja sopii jatkotoimista.

Päätös: