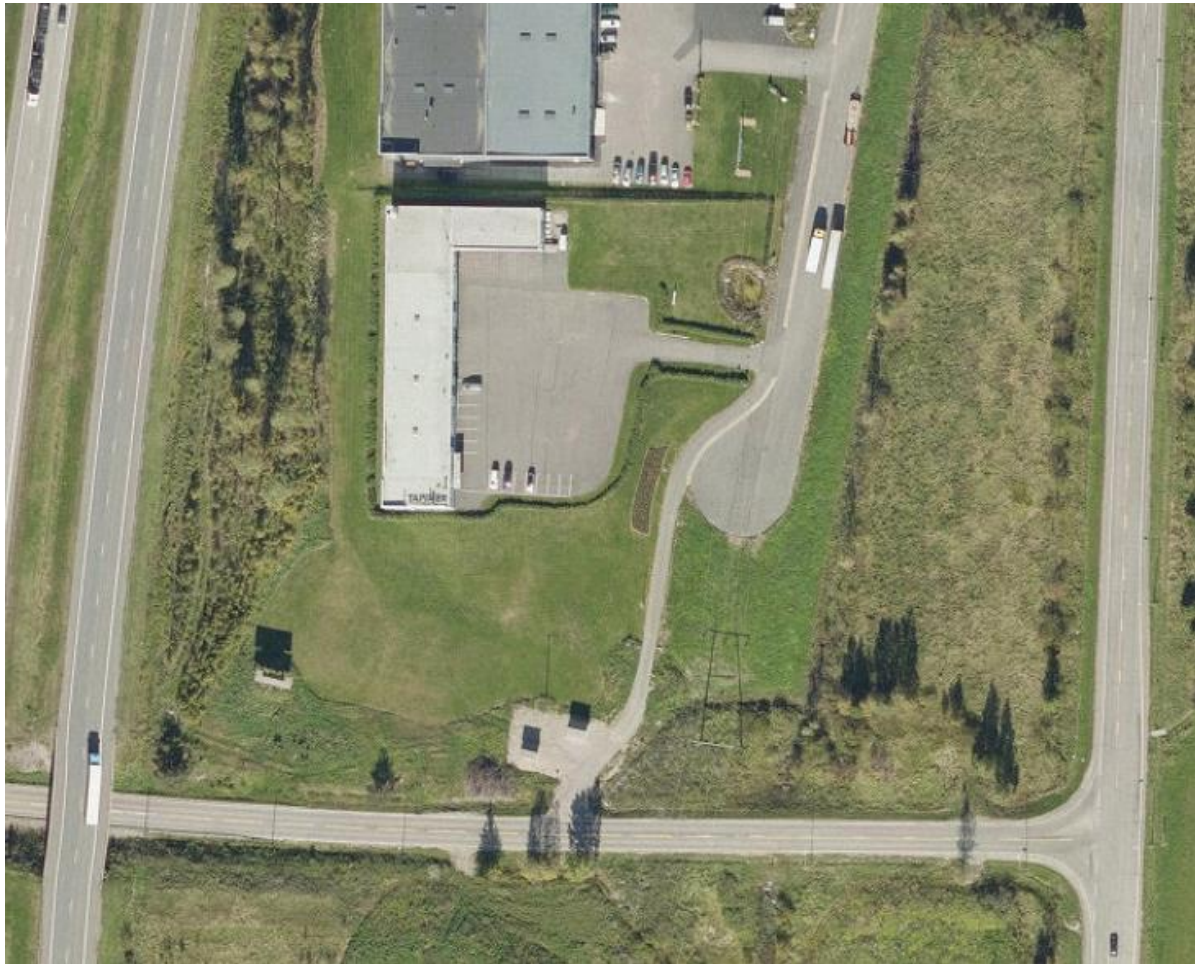


HUHTIMONTIE 2 (2357)

Asemakaavamuutos



KAAVASELOSTUS (luonnos)
Kaupunkikehityspalvelut
27.3.2019

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavamuutoksen nimi ja numero: Huhtimontie 2 (2357)

Diaarinumero: 41/2019

Asemakaavan muutos koskee Keravan kaupungin 7. Ylikeravan kaupunginosan korttelin 873 osaa.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Keravan kaupungin 7. Ylikeravan kaupunginosan korttelin 873 osa.

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta on ilmoitettu 6.2.2019 Viikkouutiset Keski-Uusimaa –lehdessä.

Hyväksyminen:

kaupunkikehitysjaostossa pp.kk.vvvv / x§

kaupunginhallituksessa pp.kk.vvvv / x§

Keravan kaupunki
Kaupunkikehityspalvelut
Kultasepänkatu 7
04250 KERAVA

Tuomas Turpeinen
kaavasuunnittelija, YKS 573
sp. tuomas.turpeinen@kerava.fi
puh. 040 318 2480

ALUEEN SIJAINTI

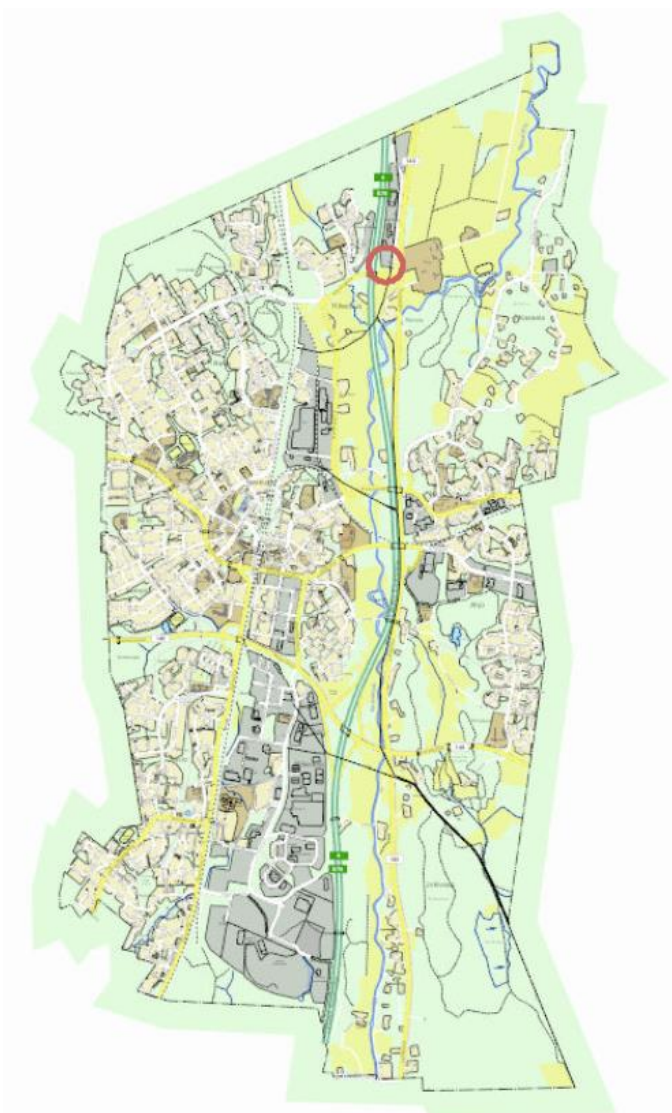
Asemakaava-alue sijaitsee Ylikeravan kaupunginosassa, noin 2,6 kilometrin etäisyydellä Keravan keskustasta koilliseen, Lahden moottoritien ja Lahdentien välisellä alueella.

KAAVAN PÄÄTARKOITUS

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa osoitteessa Huhtimontie 2 sijaitsevan toimitilarakennuksen laajentaminen.

KERROSALA- JA LAAJUUSTIEDOT

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 9300 m². Kaavassa on osoitettu rakennusoi-keutta yhteensä 3250 k-m².



Suunnittelualueen sijainti

SISÄLLYSLUETTELO

1	TIIVISTELMÄ	4
1.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
1.1	Asemakaavamuutos.....	4
1.2	Asemakaavamuutoksen toteuttaminen	4
1.3	Asemakaavamuutoksen merkittävimmät vaikutukset.....	5
2	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	6
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
2.2	Kaavatilanne.....	7
2.3	Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	10
2.4	Asemakaavan tarve.....	10
2.5	Asemakaavan tavoitteet	10
3	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELU	12
3.1	Aloitusvaihe	12
3.2	Valmisteluvaihe.....	12
3.3	Ehdotusvaihe.....	12
3.4	Hyväksymisvaihe	12
4	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS JA PERUSTELUT	13
4.1	Kaavan rakenne	13
4.2	Aluevaraukset.....	13
4.3	Kaavan vaikutukset.....	13
4.4	Nimistö.....	14
5	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS	15
5.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	15
5.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	15
5.3	Toteutuksen seuranta	15

SELOSTUKSEN LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), 9.1.2019
2. Vastineraportti oas:sta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
3. Asemakaavamuutoksen luonnos, 27.3.2019

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloite	Yksityinen maanomistaja
Vireilletulo ja OAS (osallistumis- ja arviointisuunnitelma)	Kaupunkikehitysjaosto 17.1.2019/3 § Kaupunginhallitus 29.1.2019/27 § Lausuntopyyntö viranomaisille ja kirjeet osallisille Vireilletulo ja OAS:n nähtävilläoloilmoitus Viikkouutiset Keski-Uusimaa-lehdessä 6.2.2019, internetissä ja ilmoitustaululla (MRL 62 §). Nähtävillä (MRA 30 §) 7.2.-22.2.2019
Luonnos	Kaupunkikehitysjaosto 4.4.2019/x § Lausuntopyyntö viranomaisille ja kirjeet osallisille Ilmoitus Viikkouutiset Keski-Uusimaa-lehdessä lehdessä x.x.2018, internetissä ja ilmoitustaululla (MRL 62 §). Nähtävillä (MRA 30 §) x.x. – x.x.2019
Ehdotus	Kaupunkikehitysjaosto x.x.2019/xxx § Lausuntopyyntö viranomaisille ja kirjeet osallisille Ilmoitus Viikkouutiset Keski-Uusimaa-lehdessä lehdessä pp.kk.vvvv, internetissä ja ilmoitustaululla (MRL 65 §). Julkisesti nähtävillä (MRA 27 §) pp.kk. – pp.kk.2019
Hyväksyminen (MRL 52 §)	Kaupunkikehitysjaosto pp.kk.2019/xxx § Kaupunginhallitus pp.kk.2019/xxx §

Kaavaprosessin vaiheet (täydennetään kaavaprosessin edetessä)

1.1 Asemakaavamuutos

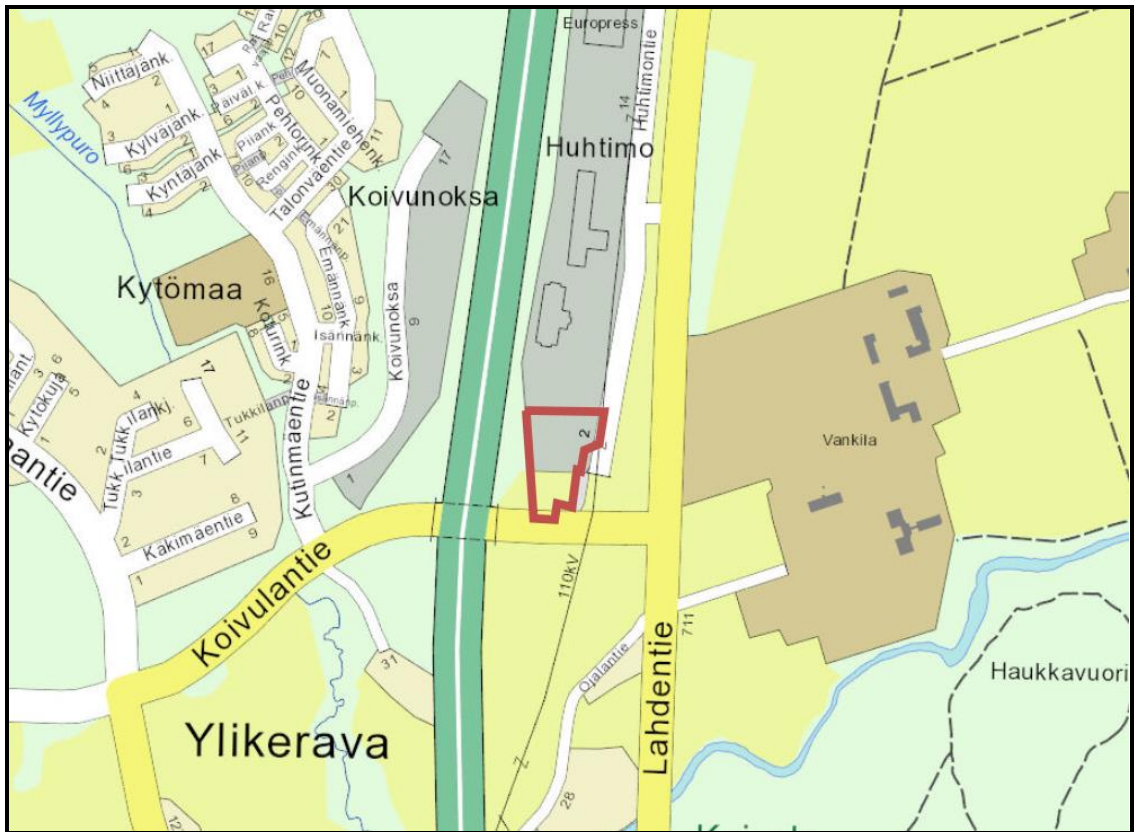
Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan osoitteessa Huhtimontie 2 sijaitsevan liikerakennuksen laajentaminen.

1.2 Asemakaavamuutoksen toteuttaminen

Suunnittelualueen toteuttaminen on mahdollista, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman ja kun uusi tontti on muodostettu ja merkitty kiinteistörekisteriin.

1.3 Asemakaavamuutoksen merkittävimmät vaikutukset

Kaavan toteuttaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta ja muuttaa alueen kaupunkikuvaa paikallisesti. Asemakaavamuutoksen vaikutukset ovat vähäisiä.



Suunnittelualueen sijainti opaskartalla.

2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alue sijaitsee Ylikeravan kaupunginosassa, noin 2,6 kilometrin etäisyydellä Keravan keskustasta koilliseen, Lahden moottoritien ja Lahdentien välisellä alueella.

Suunnittelualue muodostuu osoitteessa Huhtimontie 2 sijaitsevasta rakennetusta toimitilatontista sekä sen eteläpuolella sijaitsevasta toteuttamattomasta toimitilatontista.



Ilmakuva suunnittelualueelta.

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Luonnonympäristö muodostuu nurmikentistä ja pensasistutuksista.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee 1377 kerrosneliömetrin kokoinen toimitilarakennus. Rakentamattoman tontin läpi kulkee kaupunkitekniikan johto.

2.1.4 Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueelle kantautuu tieliikenteen melua Lahden moottoritieltä ja Lahden-tieltä.

2.1.5 Maanomistus

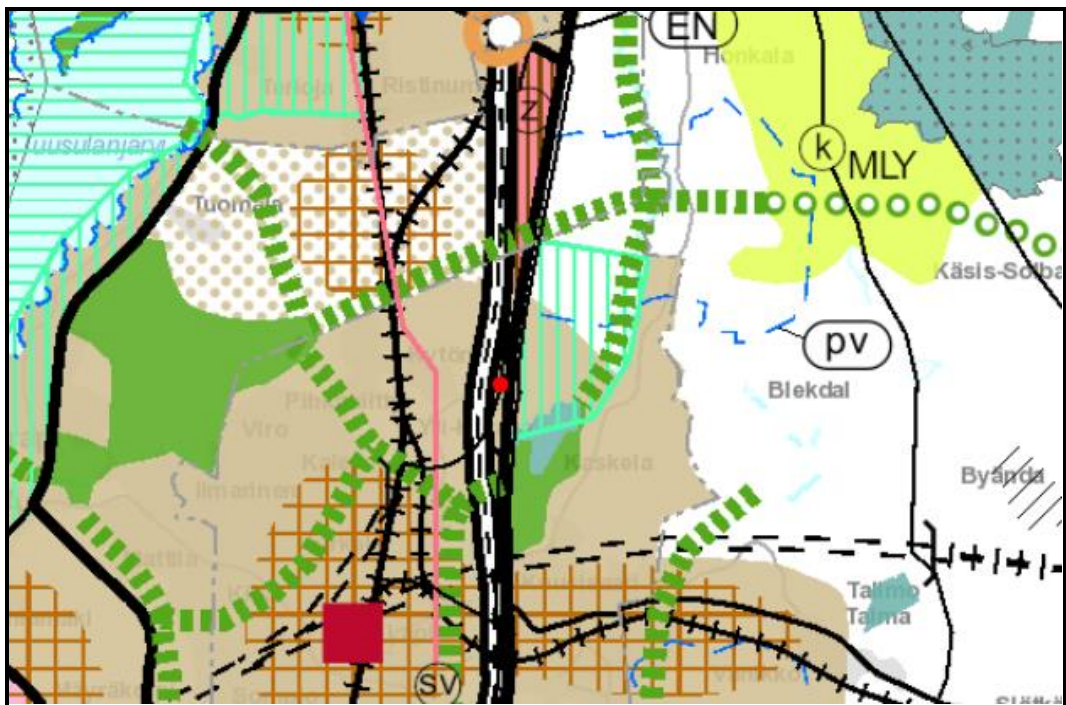
Suunnittelualueen rakennettu tontti on yksityisessä omistuksessa, kaupunki omistaa rakentamattoman tontin.

2.2 Kaavatilanne

Maakuntakaava

Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle.

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät sekä liikenteen tarvitsemat satama-, huolto-, varikko-, terminaali-, ratapiha- ja muut vastaavat alueet, ulkoilureitit, pyöräily- ja jalankulkureitit, paikalliskeskukset, yhdyskuntateknisen huollon alueet, muut erityisalueet, paikalliset suojelualueet sekä virkistys- ja puistoalueet.



Ote maakuntakaavayhdistelmästä, suunnittelualueen sijainti punaisella pisteellä.

Yleiskaava

Alue on merkitty oikeusvaikutteiseen valtuuston 7.11.2016 hyväksymään yleiskaavaan 2035 työpaikka-alueeksi (TP-1).

Merkinnällä osoitetaan monipuolisten työpaikkatoimintojen alueet. Alueelle voi sijoitua toimisto- ja palvelutilaa, logistiikkatoimintoja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta sekä siihen liittyvää myymälätilaa ja varastointia. Työpaikka-alueelle sijoituvien myymälätilojen määrä ei saa olla seudullisesti merkittävää. Alueiden yksityiskohtainen maankäyttö ratkaistaan jatkosuunnittelun yhteydessä



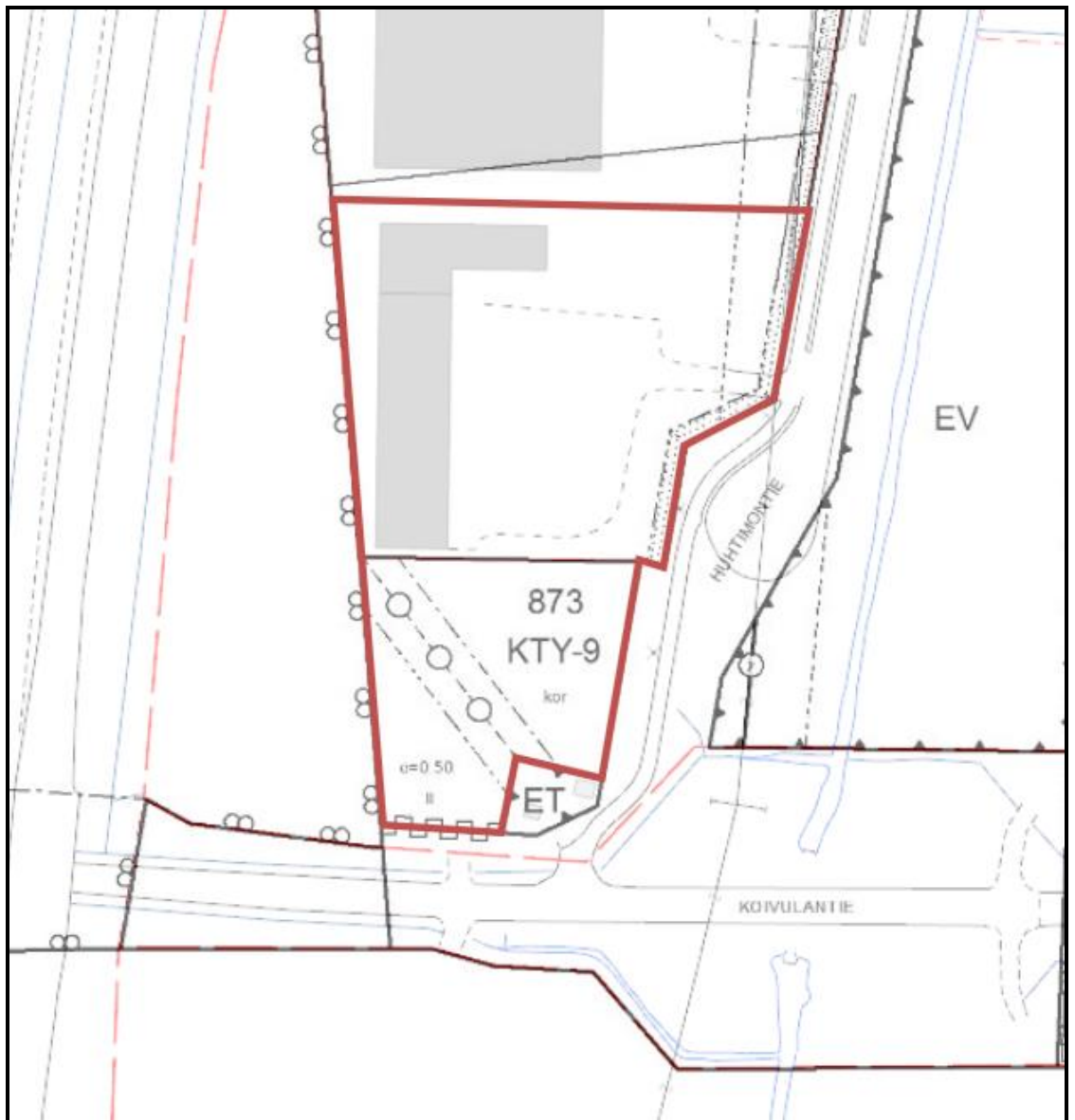
Ote Keravan yleiskaavasta 2035. Suunnittelualan likimääräinen sijainti punaisella.

Asemakaava

Voimassa oleviin asemakaavoihin suunnitteluala on merkitty toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-9). Sallittu kerrosluku on 2 ja rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla ($e=0.5$). Alueella on voimassa kaksi eri asemakaavaa.

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä niihin liittyviä näyttely- ja myyntitiloja. Kortteli-alueelle ei saa sijoittaa asuntoja eikä päivittäistavaramyymälää.

Rakennukset on suunniteltava arkkitehtuuriltaan korkeatasoisiksi ja laadukkaiksi, erityisesti on kiinnitettävä huomiota Lahden moottoritien puoleiseen julkisivuun. Liike- ja toimistotilojen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A). Jätehuoltotilat on sijoitettava rakennuksiin tai yleisön kulkuteistä erotettuna katoksiin. Ulkona varastoitava tavara on peitettävä näkyvistä katoksin tai aitauksin. Alueen yritysten toiminta ei saa vahingoittaa pohjavesiä. Pysäköintialue on jaettava istutuksin. Tontille on varattava autopaikkoja seuraavasti: Liike- ja toimistotilat 1 autopaikka / 50 kerrosneliömetriä, teollisuustilat 1 autopaikka / 100 kerrosneliömetriä, varastotilat 1 autopaikka / 250 kerrosneliömetriä.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen rajausta punaisella.

Rakennusjärjestys

Keravan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2017.

2.3 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja päätöksetTonttijako ja kiinteistörekisteri

Kaava-alue muodostuu kiinteistöstä 245-7-0873-3 sekä osasta kiinteistöä 245-404-2-613

Pohjakartta

Pohjakarttaa ylläpitää ja täydentää Keravan kaupungin paikkatietopalvelut ja pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 vaatimukset. Asemakaava on tuostettu mittakaavassa 1:1000.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaista rakennuskieltoa.

Lähiympäristön suunnitelmat

Suunnittelualueen lähiympäristössä ei ole vireillä merkittäviä muita suunnitelmia.

Strategiat, ohjelmat ja muut suunnitelmat

Keravan kaupunkistrategia 2025, kv 12.3.2018/17 §

HU-2015 liikennejärjestelmäpäätös, kh 15.6.2015/205 §

Maankäyttösuunnitelma 2050, kh 15.6.2015/205 §

Keravan liikennejärjestelmäsuunnitelma 2035

Kaavoituksen käynnistämissopimus

Kaupunki on tehnyt kiinteistökaupan esisopimuksen yksityisen maanomistajan kanssa.

2.4 Asemakaavan tarve

Asemakaavamuutoksella pyritään mahdollistamaan osoitteessa Huhtimontie 2 sijaitsevan toimitilarakennuksen laajentaminen ja siten tukemaan alueen elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

2.5 Asemakaavan tavoitteet**2.5.1 Kaupungin asettamat ja suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet**

Keravan kaupunkistrategia 2025:n (kv 12.3.2018 § 17) tavoitteena on mm. olla Helsingin seudun yrittäjäystävällisin kunta.

Keravan yleiskaavan 2035:n (kv 7.11.2016 § 85) tavoitteena on mm. työpaikkaomavaraisuuden kohottaminen osoittamalla uutta rakennusmaata yritysrakentamisen tarpeisiin.

2.5.2 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Asemakaavamuutoksella pyritään kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä soveltuvaan kokonaisuuteen. Tavoitteena on luoda terveellistä, turvallista ja viihtyisää ympäristöä.

2.5.3 Maanomistajan tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että se mahdollistaa nykyisen liikerakennuksen laajentamisen.

3 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELU



Asemakaavan vaiheet

3.1 Aloitusvaihe

Kaupunginhallitus on päättänyt käynnistää asemakaavamuutoksen kokouksessaan 22.1.2019 § 27. Asemakaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta ilmoitettiin 30.1.2019 Viikkouutiset Keski-Uusimaa -lehdessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 31.1-14.2.2019 Sampolan yhteis palvelupisteen ilmoitustaululla sekä Keravan kaupungin internet-sivuilla. Suunnittelualueen naapureille lähetettiin kirjeitse tieto nähtävilläolosta. Viranomaisille ja muille tarpeellisille yhteisöille lähetettiin lausuntopyynnöt.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin 7 lausuntoa. Lausuntojen referaatit ja vastineet niihin on kaavaselostuksen liitteenä.

3.2 Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos on valmisteltu kaupunkikehitysjaoston kokoukseen 4.4.2019.

Asemakaava on kuvattu ja perusteltu tarkemmin kohdassa 4.

3.3 Ehdotusvaihe

Täydennetään kaavaprosessin edetessä.

3.4 Hyväksymisvaihe

Täydennetään kaavaprosessin edetessä.

4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS JA PERUSTELUT

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella muodostuu toimitilarakennusten korttelialue (KTY-20), joka on osa korttelia 873. Korttelialueella rakennusten sallittu kerrosluku on 2 ja rakennusoikeutta on osoitettu 3250 kerrosneliömetriä. Ajoneuvoliikenne tulee järjestää Huhtimontieltä. Suunnittelualan eteläosan läpi kulkee maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Suunnittelualan itäosan läpi kulkee 110 kV ilmajohto.

- Pinta-ala: 9301 m²
- Kerrosneliömetrit yhteensä: 3250 k-m²

4.2 Aluevaraukset

4.2.1 Korttelialueet

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-20)

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä niihin liittyviä näyttely- ja myyntitiloja.

Rakennukset on suunniteltava arkkitehtuuriltaan korkeatasoisiksi ja laadukkaiksi, erityisesti on kiinnitettävä huomiota Lahden moottoritien puoleiseen julkisivuun.

Liike- ja toimistotilojen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A).

Jätehuoltotilat on sijoitettava rakennuksiin tai yleisön kulkuteistä erotettuna katoksiin. Ulkona varastoitava tavara on peitettävä näkyvistä katoksin tai aitauksin.

Alueella sijaitsevan maanalaista johtoa varten varatun alueen osan maanpinnan korkeaa ei saa nostaa, ja sen mahdollinen rakentaminen tulee toteuttaa kevennysratkaisuin.

Tontille on varattava autopaikkoja seuraavasti: liike- ja toimistotilat: 1ap/50 kerrosneliömetriä, teollisuustilat 1 ap/100 kerrosneliömetriä, varastotilat 1ap/250 kerrosneliömetriä.

4.3 Kaavan vaikutukset

4.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteuttaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta ja muuttaa alueen kaupunkikuvaa paikallisesti. Rakennukset on suunniteltava arkkitehtuuriltaan korkeatasoisiksi ja laadukkaiksi, erityisesti on kiinnitettävä huomiota Lahden moottoritien puoleiseen julkisivuun. Vaikutukset ovat vähäisiä.

4.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavamuutoksella ei ole haitallisia vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön, sillä alueella ei ole erityisiä luonto- tai virkistysarvoja.

4.3.3 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueelle kantautuu liikenteen melua Lahden moottoritieltä ja Lahdentieltä. Kaavassa on annettu määräykset rakennusten suojaamiseksi liikenteen melulta.

4.4 Nimistö

Alueen nimistöön ei tule muutoksia.

5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteuttamista ohjaavat asemakaavakartta, selostus ja kaupungin rakennusjärjestys.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Suunnittelualueen toteuttaminen on mahdollista, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman ja kun uusi tontti on muodostettu ja merkitty kiinteistörekisteriin.

5.3 Toteutuksen seuranta

Keravan kaupunki valvoo normaalina viranomaisvalvontana alueen jatkosuunnittelu a, rakentamista ja kehittämistä.